



ZOOM sur le Pôle Aménagement du Territoire

Edito



Comme toute entreprise, l'exploitation agricole a besoin pour se développer d'infrastructures et de bâtiments : pouvoir stocker les récoltes, les conditionner et aussi sécuriser la production, en ayant des logements salariés pour les récoltes et des logements exploitants pour prévenir les risques de vols et d'incendie. Il faut cependant répondre à ces besoins de croissance tout en conservant le potentiel de production.

Permettre le développement agricole tout en préservant le foncier, telle est la ligne de conduite qui guide nos décisions au quotidien.

Jean-Pierre GROSSO, élu à la Chambre d'agriculture 13.

En bref

L'avis consultatif de la commission du CHAMP

Animée par l'Union des maires des Bouches-du-Rhône, la commission du CHAMP (Conseil pour l'habitat agricole en Méditerranée Provence) est saisie par les maires pour donner un avis consultatif sur les dossiers de demande de permis de construire en zone agricole. La présidence tripartite est assurée par : Maurice BRÉS, représentant l'Union des maires, Patrick LÉVÊQUE, président de la Chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône et un représentant du Service agriculture de la DDTM13.

Siègent à la commission : la Chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône, la Direction départementale des territoires et de la mer, la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles, Jeunes agriculteurs des Bouches-du-Rhône, l'Union des maires des Bouches-du-Rhône et la SAFER.

La commission donne un avis favorable ou défavorable à la délivrance du permis au vu des éléments techniques et éventuellement d'une visite de terrain.

Vous pouvez consulter la commission du CHAMP, avant de finaliser et de déposer votre dossier de demande de permis de construire, pour demander un avis préalable au vu des éléments constitutifs du dossier. Cet avis préalable vous permettra de présenter un permis de construire qui ait toutes les chances d'aboutir.

Repères

500

C'est le nombre de permis de construire traités chaque année par le CHAMP qui se réunit tous les mois et analyse, lors de chaque commission, une cinquantaine de dossiers.

Les démarches à effectuer pour faire aboutir votre projet

FICHE DE RENSEIGNEMENTS PRÉALABLE AU DÉPÔT D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE

CHAMP - CHAMBRE D'AGRICULTURE DES BOUCHES-DU-RHÔNE

1. N° de la commune (à saisir) : _____

2. N° de la parcelle (à saisir) : _____

3. Nature de la parcelle (à saisir) : _____

4. Nature de la construction (à saisir) : _____

5. Surface de la construction (à saisir) : _____

6. Surface de la parcelle (à saisir) : _____

7. Nature de la zone (à saisir) : _____

8. Nature de la culture (à saisir) : _____

9. Nature de l'exploitation (à saisir) : _____

10. Nature de l'habitat (à saisir) : _____

11. Nature de l'habitat salarié (à saisir) : _____

12. Nature de l'habitat agricole (à saisir) : _____

13. Nature de l'habitat agricole salarié (à saisir) : _____

14. Nature de l'habitat agricole agricole (à saisir) : _____

15. Nature de l'habitat agricole agricole salarié (à saisir) : _____

16. Nature de l'habitat agricole agricole agricole (à saisir) : _____

17. Nature de l'habitat agricole agricole agricole salarié (à saisir) : _____

18. Nature de l'habitat agricole agricole agricole agricole (à saisir) : _____

19. Nature de l'habitat agricole agricole agricole agricole salarié (à saisir) : _____

20. Nature de l'habitat agricole agricole agricole agricole agricole (à saisir) : _____

Vous êtes exploitant agricole et le développement de votre exploitation nécessite la construction ou l'extension d'un bâtiment ou tout simplement de procéder à des aménagements.

La première étape consistera à vous rendre en mairie, au service de l'urbanisme pour connaître le zonage de votre propriété (zone agricole, zone naturelle, zone urbaine) et le règlement du PLU (Plan local d'urbanisme) qui s'y applique.

Au-delà du règlement du PLU, le service de l'urbanisme pourra vous préciser les contraintes de votre terrain concernant les risques naturels (risque sismique, risque d'inondation, risque feu de forêt).

Votre projet peut concerner la construction de bâtiments techniques (hangar, bergerie, local de conditionnement, local de vente) ou la création de logements (logement exploitant ; logement des salariés, gîte).

Dans tous les cas, il faudra démontrer que la construction envisagée est nécessaire à l'exploitation.

Le plus souvent, le maire demandera l'avis de la commission du CHAMP pour argumenter sa réponse.

Lors du dépôt de votre projet de permis de construire, la mairie vous remettra un questionnaire à destination du CHAMP, destiné à juger de la nécessité de la construction envisagée au vu de l'exploitation agricole (surfaces cultivées et cheptels, structure juridique, main-d'œuvre familiale et salarié, bâtiments existants et destination du bâtiment projeté). Vous devrez remplir ce questionnaire de manière la plus précise possible, pour donner à la commission les éléments techniques lui permettant de se prononcer sur la notion de « nécessité ». Vous pouvez également consulter directement la commission du CHAMP pour obtenir un avis préalable, avant même de déposer le permis de construire.

Dans tous les cas, vous avez intérêt à rencontrer le maire ou l'adjoint en charge de l'urbanisme pour présenter votre projet, cela facilitera son aboutissement et permettra de gagner du temps.

Votre contact : Jean-Marc BERTRAND : 06 78 29 90 83
jm.bertrand@bouches-du-rhone.chambagri.fr

Focus

L'intégration paysagère des bâtiments

Dans les communes soumises à la loi littoral, situées en bord de mer ou autour de l'Étang de Berre, les permis de construire sont soumis à l'avis de la CDNPS (Commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

Le dossier de permis de construire devra comporter un volet paysager.

L'intégration paysagère des bâtiments agricoles est évaluée dans son environnement proche, à l'échelle de l'exploitation et en vue de loin. Ces éléments de perception paysagère devront apparaître dans le dossier de permis de construire au même titre que le choix des matériaux, la palette de couleurs employées et les éléments de végétalisation éventuellement créés. A défaut d'une optimisation paysagère, le choix du lieu d'implantation devra être justifié par des raisons techniques ou réglementaires.

La notion de « nécessité »



En zone A (zone agricole des Plans locaux d'urbanisme) peuvent seules être autorisées les « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » (article R. 123-7 du code de l'urbanisme).

Cela signifie que votre permis de construire ne sera accordé que si vous pouvez démontrer que la construction que vous projetez est nécessaire à l'exploitation agricole : par exemple, la construction d'un hangar pour entreposer votre matériel roulant actuellement garé à l'extérieur, sans protection contre les intempéries ou bien la construction d'un hangar de conditionnement rendu nécessaire par la conquête de nouveaux marchés.

L'instructeur se demandera toujours comment vous avez fait jusqu'à présent et dans quelle mesure la construction envisagée améliore la viabilité de l'entreprise.

La nécessité du bâtiment projeté sera facile à démontrer pour un bâtiment technique, à condition que celui-ci présente les fonctionnalités requises et soit dimensionné par rapport aux besoins réels de l'exploitation.

Cette notion de « nécessité » sera beaucoup plus difficile à prouver pour la construction d'un logement.

L'autorisation de réaliser des logements pour les salariés saisonniers est difficile à obtenir malgré l'obligation pour l'employeur de fournir un logement. Dans tous les cas, il faudra argumenter sur l'impossibilité de loger ces saisonniers à proximité et fournir les bulletins de salaires des années antérieures.

L'obtention d'un permis de construire pour un logement exploitant nécessite de démontrer l'obligation de présence permanente de l'agriculteur ou l'éleveur sur l'exploitation.

Ceux qui connaissent le monde agricole, comme vous peut-être, sont convaincus de la nécessité, pour la plupart des activités agricoles, de résider sur place : plage horaire de travail élargie, intervention nécessaire en cas d'intempérie ou de panne technique. L'instructeur du permis de construire, quant à lui, ne le sait pas forcément. Il faudra donc le convaincre.

Votre contact : Jean-Marc BERTRAND : 06 78 29 90 83
jm.bertrand@bouches-du-rhone.chambagri.fr

La Chambre d'agriculture & vous

Vos prochaines formations

➤ **Obtenir son Certiphyto Opérateur** : 6 et 7 novembre, 2 jours, Lambesc. Emmanuèle DAVIN-GEÏL : 06 30 51 43 86
e.geil@bouches-du-rhone.chambagri.fr

➤ **Innover en restauration sur sa ferme** : 7 et 28 novembre, 2 jours et 1 jour d'accompagnement individualisé, Mouries et Le Sambuc. Christèle COLLIOT : 06 73 27 83 81 - c.colliot@bouches-du-rhone.chambagri.fr

➤ **Déposer son permis de construire en mettant toutes les chances de son côté** : à la demande, 1 jour, Chambre d'agriculture 13, Aix-en-Provence ou Dépt 13.

➤ **Découvrez l'ensemble de nos formations sur**
www.chambre-agriculture13.fr/vous-etes-agriculteur/vous-former

Des prestations sur mesure

La gestion du territoire

Nous vous aidons à développer votre activité dans le respect de la réglementation.

- La construction en zone agricole : Connaître la réglementation et les champs du possible.
- Les impacts des chantiers et grands ouvrages :
 - indemnisation des dégâts occasionnés par les grands ouvrages ; connaître les protocoles existants, préparer la négociation avec le maître d'œuvre, calculer le montant des indemnités, être appuyé dans la gestion des contentieux ;
 - calcul d'indemnité d'expropriation : connaître les conditions financières d'expropriation liées au préjudice foncier de votre exploitation.

- Les documents d'urbanisme S'impliquer dans les décisions d'urbanisme :
 - connaître les projets d'urbanisme dans votre commune ;
 - mesurer les enjeux pour l'agriculture ;
 - défendre le potentiel agricole dans les décisions relatives aux zonages et aux règlements.

Votre contact : Marylène MIKEC : 04 42 23 86 03
m.mikec@bouches-du-rhone.chambagri.fr

➤ **Découvrez l'ensemble de nos offres de services sur** : www.chambre-agriculture13.fr ou contactez-nous au 04 42 23 06 11

