

Charte d'engagement pour une **gestion économe** de l'**espace agricole** dans le département du **Pas-de-Calais**



2 Avant propos de Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais
Avant propos de Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais
Avant propos de Monsieur le Président de l'Association des Maires du Pas-de-Calais
Avant propos de Monsieur le Président du Conseil Général du Pas-de-Calais

4 Le contexte du département du Pas-de-Calais

6 Pour une cohabitation facile

7 Les objectifs de la charte

8 Vers une gestion programmée du foncier

Les outils de la planification territoriale
L'expression des besoins de la société
Les outils de concertation
- le diagnostic agricole
- les principes d'un urbanisme économe en espace
- le cahier des charges « impact des grands projets »

10 Les principes de constructibilité en espace agricole

11 Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole
La définition de l'exploitation agricole
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
Le cas des constructions nouvelles
Le changement de destination des bâtiments agricoles
La pérennité des sièges d'exploitation agricole

15 Harmonisation des zonages des PLU

Fiches

1 - cahier des charges du diagnostic agricole d'un PLU
2 - cahier des charges du diagnostic agricole d'un SCOT
3 - tableau du principe de questionnement pour un urbanisme économe en espace
4 - cahier des charges « impact des grands projets »
5 - règlement type des articles 1 et 2 de la zone A

Annexes

1 - carte de l'état d'avancement des documents d'urbanisme du Pas-de-Calais
2 - le repérage des bâtiments agricoles pouvant changer de destination
3 - cas des ICPE : distances d'implantation des bâtiments agricoles et de leurs annexes
4 - cas des autres exploitations : distances d'implantation des bâtiments agricoles et de leurs annexes
5 - illustration d'un périmètre de protection au titre du principe de réciprocité
6 - demande de permis de construire des bâtiments et installations liés à une exploitation agricole
7 - glossaire

Avant Propos de Monsieur de BOUSQUET Préfet du Pas-de-Calais



La juste répartition de l'espace entre différents usages et différentes fonctions est finalement la question fondamentale de l'aménagement du territoire.

Dans cette « compétition » entre usages, les terres agricoles sont trop souvent perçues comme une réserve illimitée dans laquelle on peut venir puiser pour urbaniser, pour créer des infrastructures, pour développer des activités commerciales ou industrielles... Or, le foncier agricole est indispensable, tout d'abord pour le maintien d'une activité économique essentielle, mais aussi, au-delà, pour le maintien d'équilibres sociologiques et naturels constitutifs de nos territoires.

S'il y a un département qui illustre particulièrement bien les enjeux liés à une gestion réfléchie du foncier agricole, c'est bien le Pas-de-Calais : il est à la fois l'un des principaux départements français pour l'importance de son agriculture et l'un des départements français les plus peuplés, et donc les plus urbanisés.

Il n'est donc pas étonnant que l'invitation de l'Etat à développer une réflexion partenariale sur la gestion du foncier agricole ait trouvé ici un écho immédiat et profond auprès des différents partenaires.

Résultat d'un long travail en commun, cette charte d'engagement, dont je salue le caractère très pratique et opérationnel, traduit la volonté partagée d'une meilleure prise en compte des enjeux agricoles dans l'aménagement des territoires. Je souhaite qu'elle devienne rapidement un outil de référence pour tous les acteurs du département.

Avant Propos de Monsieur BAYARD Président de la Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais



Le contexte de la charte

Au rythme actuel de perte de terres agricoles d'environ 74 000 hectares par an au niveau national pour des utilisations concurrentes de l'espace comme l'urbanisation, la réalisation d'infrastructures ou la création d'espaces verts et de loisirs... c'est l'équivalent d'un département qui disparaît tous les 10 ans !

Malgré une prise de conscience politique affichée par la volonté de préserver les espaces agricoles et naturels (loi SRU du 13 décembre 2000), de prendre davantage en compte la notion d'espace agricole comme support d'une activité économique (Loi d'orientation Agricole du 06 Janvier 2006), de lutter contre l'étalement urbain (Loi Grenelle de l'Environnement), de réduire de moitié l'artificialisation des terres agricoles d'ici 2020 (projet de Loi de Modernisation Agricole)..., le grignotage sur les terres agricoles persiste.

Notre Région Nord Pas de Calais n'est pas épargnée par les « ponctions » de terrains agricoles : multiplication des zones d'activités économiques, déviations de routes, grands ouvrages tels celui du Canal Seine Nord Europe ... ce sont environ 2000 hectares qui quittent l'agriculture chaque année...

Aussi, dans un contexte régional qui initie une directive d'aménagement visant la maîtrise de la périurbanisation, c'est tout naturellement que la profession agricole se mobilise ; le foncier est le principal outil de production des exploitations. Si l'on change la destination des sols, c'est toute une entreprise qui peut être déstabilisée voire toute une filière désorganisée.

C'est pourquoi, la profession sollicite notamment la mise en place d'un observatoire régional du foncier. En effet, aucun outil ne permet à ce jour d'identifier et de mesurer la consommation d'espace destiné, par exemple, à la construction d'habitats pavillonnaires.

De la même façon, les friches « héritées » du passé industriel de notre département sont nombreuses et ne sont pas répertoriées pour envisager leur éventuelle réhabilitation.

Par ailleurs, la forte densité de population et un chômage élevé incitent à la création de zones d'activités sur des territoires proches les uns des autres pour accueillir des activités économiques nouvelles. Celles-ci se situent plutôt en périphérie des agglomérations sur des terres agricoles fertiles. De plus, aucune réflexion n'est menée sur une conception de zones d'activités plus économes en consommation d'espace agricole.

Enfin, l'examen des zonages proposés par les communes dans le cadre de l'établissement de documents d'urbanisme, montre une réelle disproportion entre les surfaces planifiées pour l'extension urbaine et les dynamiques démographiques.

Bien consciente de ces phénomènes et affichant une réelle volonté de ne pas s'opposer systématiquement au développement des territoires, la profession agricole souhaite s'engager avec les élus en faveur d'une gestion économe et concertée de l'espace agricole.



Avant Propos de Monsieur DUQUENOY Président de l'Association des Maires du Pas-de-Calais

Que ce soit lors de l'élaboration des documents d'urbanisme ou dans la mise en œuvre des projets d'aménagement, les acteurs locaux sont inévitablement confrontés à un difficile arbitrage pour déterminer la destination future des sols.

Effectivement dans ce domaine, il convient de gérer un paradoxe : les besoins au profit d'activités de toute nature s'accroissent alors que l'assiette foncière des territoires est par essence inextensible.

Fort de ce constat, il est indispensable de promouvoir une gestion économe et raisonnée du foncier en s'attachant dans la mesure du possible à privilégier le renouvellement urbain pouvant satisfaire une partie de la demande.

Pour chacun, l'enjeu est de concilier les besoins du développement des activités économiques qui s'expriment notamment à proximité des infrastructures routières, ferroviaires et fluviales ou en périphérie immédiate des bassins de consommation, la demande en logement qui, sous l'effet de la décohabitation des ménages, ne cesse de s'accroître, la préservation des terres agricoles, outil indispensable au fonctionnement d'une filière économique essentielle pour le Pas de Calais, la recherche d'espaces récréatifs et de loisirs nécessaires à l'attractivité des territoires, la protection de l'environnement ou encore la prévention des risques.

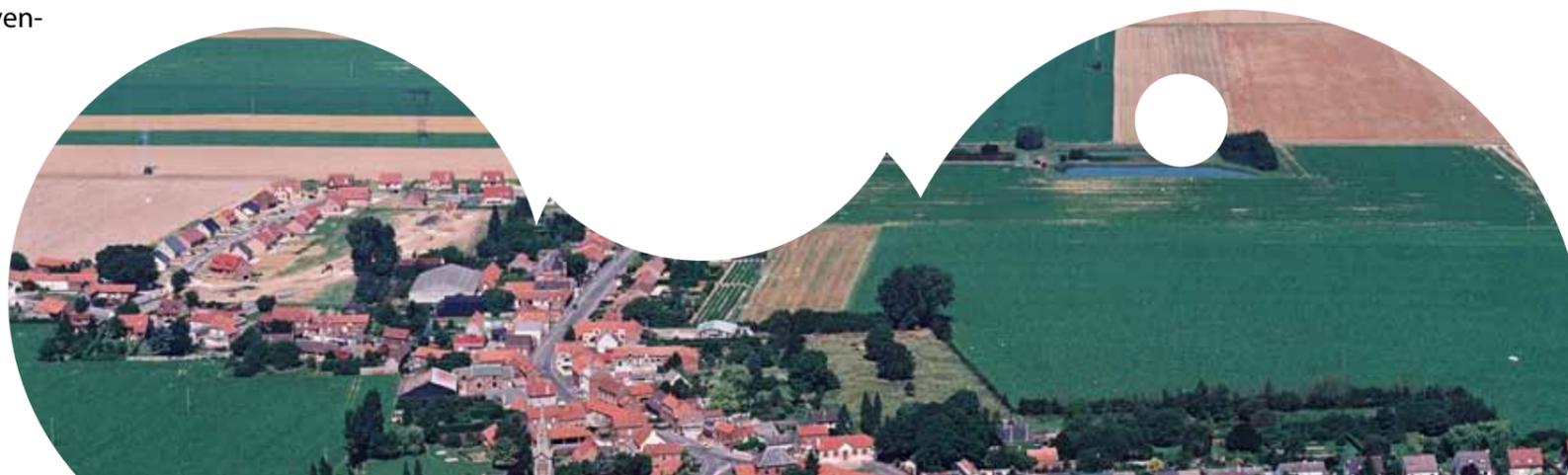


Les réponses à la satisfaction de ces besoins, parfois géographiquement concurrents, ne peuvent s'exprimer qu'au travers des démarches de planification. Afin de prévenir les conflits qui peuvent s'exercer autour de l'usage des sols, il convient, en effet, de définir des projets de territoire construits, partagés et validés par l'ensemble des acteurs locaux.

Ainsi, l'élaboration des Schémas de Cohérence Territoriale, des Plans Locaux d'Urbanisme et des Cartes Communales constituent probablement les lieux privilégiés de la concertation pour l'optimisation des ressources foncières.

Dans ce contexte, la charte proposée pour la gestion économe des terres agricoles constituera un document de travail précieux pour la prise en compte des enjeux de cette activité dans la construction des stratégies de territoire. Elle pourra être le cadre de référence de la concertation avec les professionnels du secteur et à terme être complétée d'outils performants d'analyse et d'aide à la décision.

Convaincue de l'intérêt de ces enjeux, l'Association des Maires du Pas-de-Calais restera très attentive à la mise en œuvre de cette démarche partenariale.



Avant Propos de Monsieur DUPILET Président du Conseil Général du Pas-de-Calais

Le monde rural gère en France 87% du territoire sur lequel la surface agricole utile représente 54%. Longtemps considéré comme un espace vierge, sans limite et susceptible d'être utilisé à d'autres fins que la production de produits alimentaires, industriels, une prise de conscience s'opère.

La demande du foncier pour développer une urbanisation toujours croissante amène les collectivités à modifier l'affectation première de ces terrains. Cette évolution est une constante dans la plupart des pays développés. La France et le Pas-de-Calais n'y échappent pas, le phénomène s'accroissant même ces dernières années. Il convient toutefois de réserver une juste place à l'agriculture dans les réflexions sur la multifonctionnalité des territoires en y intégrant les préoccupations environnementales car les choix urbanistiques sont irrémédiables.

La protection se justifie parce qu'il s'agit d'un outil de développement non délocalisable et d'une ressource non renouvelable. La protection du territoire constitue un préalable au développement durable de l'agriculture. C'est d'ailleurs un des objectifs du Projet Stratégique Départemental et de l'Agenda 21 adopté par le Conseil Général.

Même si le Conseil Général du Pas-de-Calais est lui-même peu consommateur d'espaces dans le cadre de ses investissements et même si le Conseil Général n'est pas juridiquement compétent dans le domaine de l'urbanisme, laissant ce champ aux collectivités locales en partenariat avec l'Etat, il a souhaité s'associer à ce travail qui doit permettre d'utiliser au mieux le recours aux outils réglementaires et aux appuis financiers dont il dispose pour parvenir à un réel équilibre qui permette un aménagement harmonieux du Pas-de-Calais et qui préserve l'avenir de nos enfants.



Le contexte du département

Au carrefour du Nord de l'Europe, le Pas-de-Calais est desservi par un réseau important d'infrastructures (A16, A26, A1, TGV) et prochainement par le Canal Seine Nord Europe.

Il s'agit d'un département à dominante rurale mais fortement urbanisé en limite du département du Nord.

896 communes
1,4 million d'habitants
(densité 2 fois plus élevée que la moyenne nationale)
670 651 ha de superficie totale
120 km de façade maritime

L'agriculture du Pas-de-Calais



> **7 148** exploitations
485 906 ha de SAU
plus de **11 000** emplois agricoles à temps complet

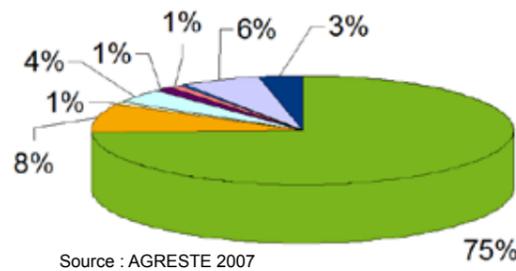
Source AGRESTE2007

■ Les exploitations sont essentiellement tournées vers la polyculture-élevage ; les céréales occupent près de la moitié de l'assolement des exploitations ; les surfaces en herbe et fourragères représentent plus de 25 % de l'assolement.

■ 80 % du territoire agricole est mis en valeur sous le statut du fermage.

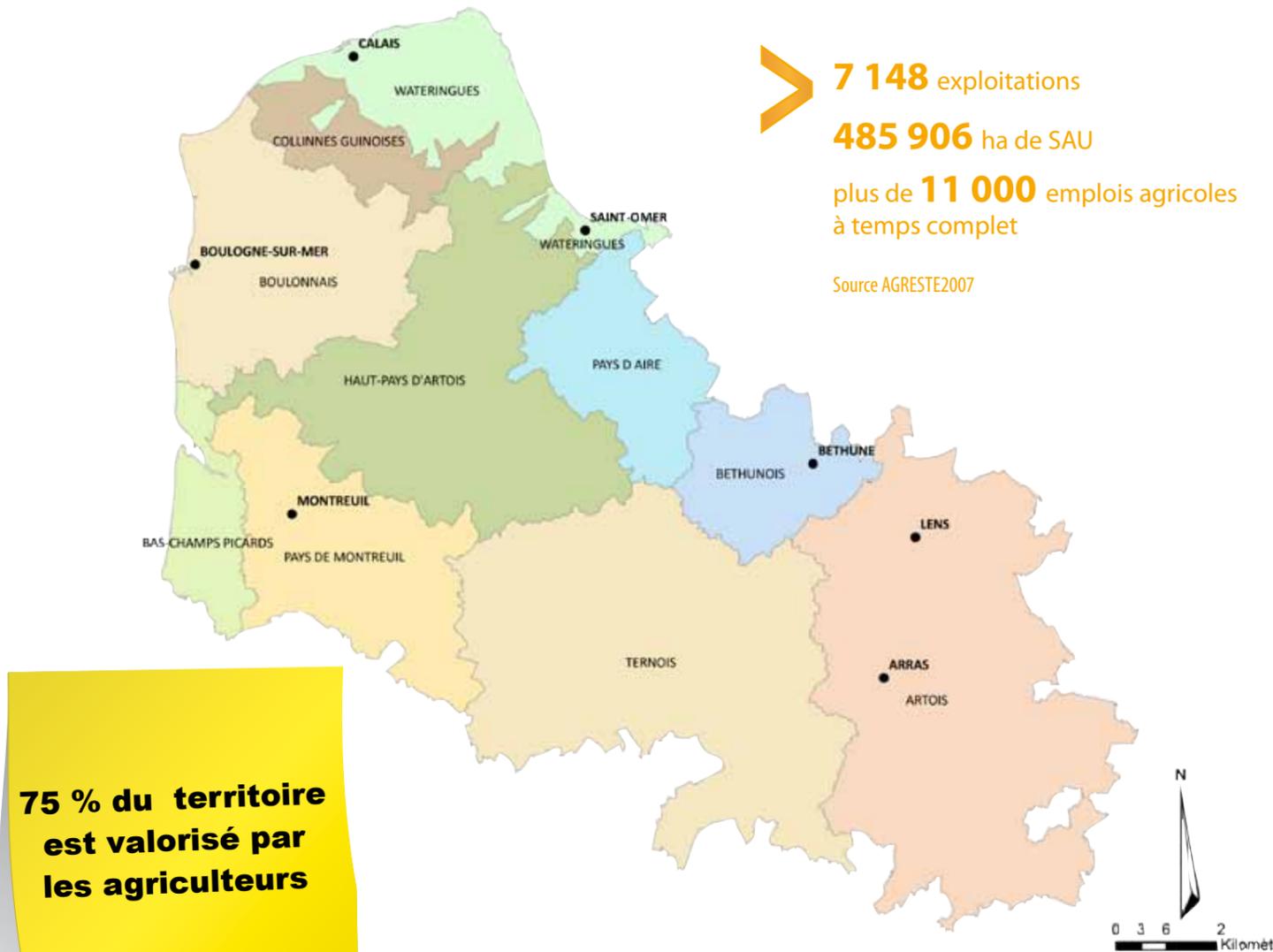
■ La production agricole du département s'insère dans un tissu d'entreprises agro-alimentaires relativement important, permettant l'emploi d'environ 13 000 salariés.

L'occupation du territoire



Source : AGRESTE 2007

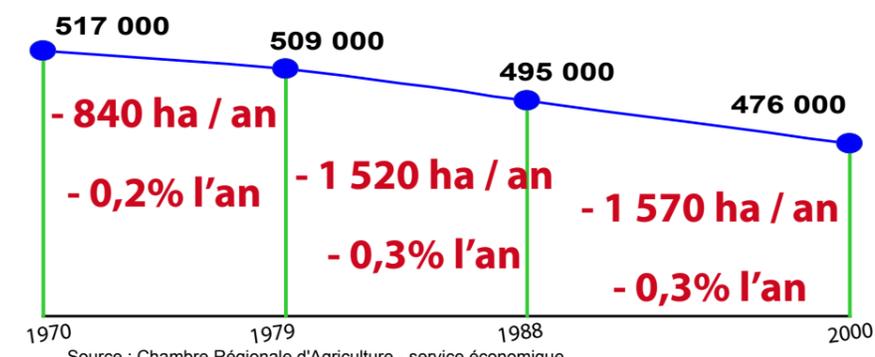
- production agricole
- sylviculture
- activités industrielles
- infrastructures de transport
- services publics
- sports et loisirs
- protection de la nature
- habitat
- tertiaire



75 % du territoire est valorisé par les agriculteurs

**En 30 ans : -8%
- 41 000 hectares**

- 1^{er} rang de la production de racines d'endives
- 2^{ème} rang pour les petits pois ou les plants de pommes de terre...
- 3^{ème} rang pour les betteraves sucrières, le lin textile, les pommes de terre de consommation.



Source : Chambre Régionale d'Agriculture - service économique

► La population nombreuse représente un bassin de consommation important et de proximité permettant aux agriculteurs de développer des activités de diversification telles que la vente directe – pratique bien répandue dans le département.

► La localisation géographique du département permet aux agriculteurs de mettre en place des activités d'agro-tourisme comme l'hébergement ou la restauration à la ferme.

► En revanche, dans un contexte aussi peuplé, il apparaît souvent que les terrains agricoles sont sacrifiés au profit de projets consommateurs d'espace et relatifs à l'habitat, au développement des zones d'activités économiques ou de loisirs.

Pour une cohabitation facile

La campagne est devenue un lieu qui attire de nouveaux habitants originaires des villes. Mais c'est avant tout un espace où s'exerce une activité : la méconnaissance de l'activité d'une exploitation agricole, de ses pratiques et obligations peut entraîner des incompréhensions ou des conflits entre agriculteurs et néoruraux.

Il est donc souhaitable que les personnes venant s'installer à la campagne soient informées par les maires des contraintes et des atouts liés à l'activité agricole.

Cette démarche favoriserait le dialogue entre agriculteurs et habitants.

Ainsi informés les nouveaux habitants s'engageront à prendre en compte le principe d'antériorité inhérent à la présence des exploitations déjà existantes.



Les objectifs de la charte

La charte d'« engagement pour une gestion économe de l'espace agricole » du département du Pas-de-Calais est un document de référence né d'une volonté commune de la profession agricole, des élus et de l'Etat, de s'engager en faveur d'une gestion économe et concertée de l'espace. Elle concrétise un engagement des différents partenaires.

Elle n'a pas de caractère opposable mais vient en complément des mesures réglementaires de préservation de l'espace agricole, sous forme de recommandations.

Elle se présente sous la forme d'une convention passée entre les collectivités représentées par l'Association Départementale des Maires et le Conseil Général, la profession agricole représentée par la Chambre d'Agriculture et l'Etat représenté par le Préfet.

Les cosignataires s'engagent à :

- ✓ diffuser la charte auprès de l'ensemble des maires du département et des aménageurs qui s'y référeront pour prendre leurs décisions.
- ✓ promouvoir cette démarche en continu.
- ✓ accompagner sa mise en œuvre.
- ✓ la faire évoluer dans le temps par des mises à jour et des compléments sur des thèmes particuliers.



La charte d'« engagement pour une gestion économe de l'espace agricole » repose sur deux principes :

1. l'utilisation économe de l'espace
2. la reconnaissance de l'agriculture comme activité économique à part entière

La charte d'« engagement pour une gestion économe de l'espace agricole » se traduit sous forme de deux objectifs :

1. aller vers une gestion programmée et économe du foncier au moyen d'outils de planification et de concertation
2. protéger le potentiel de production agricole en respectant les principes de constructibilité en zone agricole

Pierre de BOUSQUET
Préfet du Pas-de-Calais

Jean-Bernard BAYARD
Président de la Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais

Dominique DUPILET
Président du Conseil Général du Pas-de-Calais

Joël DUQUENOIS
Président de l'Association des Maires du Pas-de-Calais



Vers une gestion programmée du foncier

■ Les outils de la planification territoriale

La charte s'appuie sur un dispositif législatif et réglementaire important.

En particulier la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 affirme le principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement de l'espace rural ainsi que la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages.

L'application directe de la loi se fait au travers des documents d'urbanisme :

► **Le SCOT** est un outil de planification à l'échelle d'un bassin de vie qui fixe les orientations de l'organisation d'un territoire. Il prévoit son évolution économique et démographique au regard des besoins répertoriés, dans le souci d'un équilibre entre développement urbain, exercice des activités agricoles et forestières et des autres fonctions économiques ainsi que de la préservation des milieux, sites et paysages naturels ou urbains.

► **Le PLU** est un document d'urbanisme à l'échelle communale ou intercommunale. Il présente le projet de la commune en matière d'aménagement et de développement durable, respectueux des principes d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat ainsi que de gestion économe de l'espace. Il comporte un document d'orientation (le PADD), un plan de zonage et un règlement.

► **La carte communale** est un document d'urbanisme communal adapté aux petites communes dépourvues de PLU. Elle délimite les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles. Elle précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme dans le respect des principes du développement durable.

► **Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)** s'applique sur le territoire des communes non dotées d'un document d'urbanisme. Ce sont les règles générales qui s'appliquent en matière d'utilisation du sol : localisation, desserte, implantation des constructions... La règle générale est la constructibilité limitée dans la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) ou dans sa continuité.

■ L'expression des besoins de la société

L'évolution de la société se traduit par une demande croissante en habitat (bien souvent pavillonnaire), activités économiques, loisirs et besoins en espaces verts et espaces naturels.

Par manque d'analyse globale à l'échelle d'un territoire intercommunal, on assiste souvent à la naissance d'une multiplicité de projets de développement, juxtaposés, sans cohérence dans leur définition ou leur répartition.

La satisfaction de ces besoins nécessite en parallèle un développement d'infrastructures et va nécessiter la création d'ouvrages linéaires pour améliorer la desserte ou éviter la saturation des réseaux.

La concrétisation des projets passe inévitablement par la consommation d'espace à l'extérieur du tissu urbain et par conséquent sur des terrains agricoles, ou notamment en contradiction avec les recommandations du plan climat.

Les outils de planification cités plus haut permettent de programmer ces extensions, bien souvent sans tenir compte de l'activité agricole exercée sur ces terrains. L'espace agricole fait ainsi trop souvent office de réserve foncière. Il n'est pas tenu compte du potentiel économique du territoire qui est ainsi amputé.

■ Les outils de concertation

Face à ce constat les partenaires ont réfléchi à la mise en place d'outils, d'une part capables d'évaluer en amont les besoins de l'activité agricole, d'autre part d'intégrer des enjeux de gestion économe de l'espace.

Le diagnostic agricole

Le diagnostic agricole est un outil d'aide à la décision. Il doit permettre à la collectivité à la fois d'orienter ses choix en matière d'urbanisation en fonction des contraintes locales, des opportunités foncières mais aussi de favoriser la pérennité, voire le développement de l'activité agricole de son territoire.

Il doit servir de base de concertation entre la profession agricole et les élus dans le cadre de l'élaboration ou la révision de documents d'urbanisme.

Celui-ci doit nécessairement être actualisé lors de la révision de ces documents.

Deux types de diagnostics agricoles peuvent être envisagés en fonction du contexte :

- un diagnostic « local » ou diagnostic à la parcelle (pour l'établissement d'un document d'urbanisme communal voire intercommunal) : il permet une approche opérationnelle au niveau des entreprises agricoles.
- un diagnostic « territorial » dans le cadre de l'élaboration d'un SCOT : une approche prospective et globale pour mettre en évidence l'économie agricole d'un territoire.

Quelle que soit l'échelle, le diagnostic agricole doit :

- dresser un **état des lieux** de l'agriculture et des activités agricoles
- comporter une **analyse prospective** sur l'évolution de l'activité
- identifier **des enjeux** liés au développement agricole

Le cahier des charges de chaque type de diagnostic figure dans les fiches n°s 1 et 2.

Les principes d'un urbanisme économe en espace

Plus un projet d'aménagement avance, plus les marges de liberté sont restreintes, plus il est difficile d'intégrer les enjeux de gestion économe de l'espace, plus le risque de blocage ou de conflit est important.

Conscients de cet engrenage les signataires de la charte s'engagent, dès qu'un projet d'aménagement émerge sur un espace agricole, à se poser un certain nombre de questions et à respecter un certain nombre de principes de concertation qui sont **repris dans la fiche n° 3 « vers un urbanisme en espace : principes de questionnement et de concertation »**. Le porteur de projet, véritable chef d'orchestre de la conduite de l'opération, joue un rôle décisif dans le respect de ces principes. L'association de la Chambre d'Agriculture, en amont du projet, est primordiale pour la prise en compte effective des enjeux.

La Dotation de Développement Rural pourra être majorée pour les projets qui prendraient en compte l'enjeu de gestion économe de l'espace.

Le cahier des charges « impact des grands projets »

Les grands projets de zones d'activités économiques, d'infrastructures routières, de grands ouvrages (canal Seine Nord), sont à l'origine d'impacts sur l'environnement, l'économie ou le foncier.

Ils sont soumis à des obligations réglementaires, telles que les études d'impacts (Code de l'Environnement) ou les études d'aménagement foncier (Code Rural). Les répercussions sur l'activité agricole sont rarement analysées : en particulier la pérennité des exploitations, la reconstitution du potentiel agricole.

Il est préconisé que les collectivités, maîtres d'ouvrage, incluent, au delà du cadre réglementaire, une étude d'impact agricole

Un modèle de cahier des charges figure dans la fiche n° 4.



Les principes de constructibilité en espace agricole



Textes de référence :

Articles L111-1-2, L123-3-1 et R123-7, L124-2 du Code de l'Urbanisme
Articles L 111-3 et L311-1 du Code Rural

Les constructions admises en zone agricole des PLU

En zone agricole des PLU ne sont autorisées que les **constructions nécessaires à l'exploitation agricole** et aux services publics ou d'intérêt collectif (article R123-7 du code de l'urbanisme)

Les constructions admises en zone non constructible des cartes communales

L'article L 124-2 du code de l'urbanisme dispose que les cartes communales « délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. »

Les constructions dans les communes n'ayant pas de PLU ou de carte communale

L'article L111-1-2 du code de l'urbanisme précise: « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune (...):

- les constructions et installations **nécessaires** à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, **à l'exploitation agricole**, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national (...)

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole



■ La définition de l'exploitation agricole

Pour pouvoir être considérée comme « exploitation agricole », deux critères doivent être remplis :

1° l'exercice d'une activité agricole

“ sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal... ainsi que les activités exercées par l'exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités du spectacle (art L.311-1 du Code Rural) ”

● Exemples d'activités considérées comme activités agricoles :

les pépinières sans locaux de vente
l'horticulture
le maraîchage
l'élevage de chiens
les pensions canines en complément d'un élevage de chiens
l'élevage de chevaux le centre équestre
la pisciculture
la conchyliculture
la diversification dans le cadre du prolongement de l'exploitation (tourisme, atelier de vente...)
plateforme de compost destiné à l'agriculture

● Ne sont donc pas considérées comme des activités agricoles :

les entreprises de travaux non nécessaires à l'activité agricole
les silos à grains de coopératives ou de négociants
les marchands de bestiaux
les paysagistes
la vente de bois
les pensions canines
les boxes à chevaux des particuliers
les centrales solaires

2° il faut que cette activité soit suffisamment importante

Elle sera justifiée par une production permettant un revenu suffisant (notion de seuil). Le critère de l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) dégagé par la ou les productions est retenu en cohérence avec le Schéma Directeur Départemental des Structures Agricoles (SDDSA). Ce justificatif sera réclamé, si nécessaire, à l'exploitant.

■ La définition des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

- Il s'agit :
- des bâtiments d'activités (ex : élevage,...) et de stockage (ex : fourrage, matériel...)
 - d'équipements annexes aux bâtiments : silos, fumières...
 - des bâtiments nécessaires aux activités en continuité de la production (transformation – conditionnement - vente directe)...
 - des bâtiments nécessaires aux activités complémentaires à l'activité agricole (hébergement – accueil...)

Cas particuliers

Le logement de fonction

Une construction d'habitation en zone agricole est admise, de façon dérogatoire, sous certaines conditions :

- il faut disposer de la Surface Minimum d'Installation (SMI)
- l'activité agricole du demandeur doit être significative et durable : nécessité de s'appuyer sur l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE)
- le projet s'inscrit dans la durée
- le projet nécessite une présence permanente liée à la nature des activités (surveillance des animaux, accueil à la ferme, ...)
- au maximum un logement par UMO (unité de main d'œuvre travaillant sur l'exploitation)
- dans le cas d'une combinaison de bâtiment et de logement, le bâtiment devra être antérieur à l'habitation (pour éviter la réalisation d'habitations seules)
- avis défavorable dans le cas d'un permis bâtiment-habitation

Les activités de diversification

Un nouveau logement d'exploitation agricole pourrait être construit à côté du siège transformé en tourisme à la ferme dans la mesure où l'activité agricole reste l'activité principale : dans ce cas l'activité de diversification doit être limitée à 30% du chiffre d'affaires plafonné à 50 000 euros (règles fiscales).

la localisation de l'habitation

La règle générale est la proximité du corps de ferme : cette règle sera examinée au cas par cas. Il est difficile d'introduire systématiquement une distance maximum (nécessité d'être propriétaire de la parcelle), mais 100 m paraît une bonne base. Exceptionnellement il pourra être dérogé à cette disposition générale dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux ou à des spécificités...

Néanmoins si le projet entame un espace vierge de toute construction (ex : de l'autre côté de la route), un refus sera opposé à la demande de permis de construire.

Les gîtes ruraux

Ce type de construction ne peut être considéré comme nécessaire à l'activité agricole. Toute demande concernant une construction neuve sera donc refusée. En revanche, la réalisation de gîtes dans des locaux existants, avec extension limitée si besoin, peut être acceptée dès lors que ce changement de destination est possible.

Les entreprises de travaux sans aucun lien avec une exploitation agricole

Les entreprises de travaux agricoles nécessitent des hangars pour stocker du matériel. Les entreprises de parcs et jardins outre le stockage de leurs matériels peuvent avoir besoin de surfaces agricoles pour mettre en pépinières des végétaux.

L'activité de ces entreprises de prestation de services relève de zones artisanales.

■ Le cas des constructions nouvelles

Cas des communes avec PLU

Elles ne pourront s'implanter que dans les zones autorisées par le règlement.

Leur implantation peut être soumise à des règles précisées dans le règlement.

Cas des communes avec cartes communales ou dépourvues de document d'urbanisme

Le projet doit, dans tous les cas, respecter les dispositions du Règlement National d'Urbanisme, en particulier l'article R 111-14 a du Code de l'Urbanisme :

“ En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

... à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés... ”

Il est donc tout à fait possible que, bien qu'autorisé en zone NC de la carte communale, un projet méconnaisse les dispositions de l'article R111-14 a du Code de l'Urbanisme.

A noter l'ouverture par la loi MOLE du 25 mars 2009 qui autorise en plus de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection et de l'extension des constructions existantes, la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales.



■ Le changement de destination des bâtiments agricoles

Dans de nombreuses communes se pose le problème de l'entretien et du devenir du patrimoine agricole qui n'est plus adapté ou nécessaire à l'exploitation agricole.

Le code de l'urbanisme fixe les neuf destinations d'une construction : habitation – hébergement hôtelier – bureaux – commerce – artisanat – industrie – exploitation agricole ou forestière – fonction d'entrepôt – constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe de l'une à l'autre de ces destinations.

Par exemple, la transformation d'une grange en habitation pour un tiers est considérée comme un changement de destination.

Par contre, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Cas des communes avec PLU

En zone agricole le changement de destination ne peut être autorisé s'il conduit à admettre des occupations interdites au regard de la vocation de la zone.

Toutefois la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a prévu des possibilités d'évolution du patrimoine rural dans les zones A des PLU. « Dans les zones agricoles le **règlement** du PLU peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de **leur intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination **ne compromet pas l'exploitation agricole** (art L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme) ».

Ce nouveau dispositif vise à favoriser la protection du bâti traditionnel mais encore à encourager le maintien de la population en milieu rural.

Les critères d'identification

- ✓ Les bâtiments doivent présenter un réel intérêt
- ✓ Il pourrait être accepté des bâtiments « typiques » même si relativement récents, en s'appuyant sur les matériaux et les modes de construction de la région.
- ✓ La desserte par les réseaux doit être suffisante.
- ✓ Par ailleurs il faut prendre en compte les autres exploitations agricoles situées à proximité pour ne pas leur nuire.
- ✓ Les bâtiments seront repérés, en annexes, à une échelle permettant une lisibilité incontestable (voir modèle en annexe 2).

Le changement de destination ne doit pas compromettre la vocation agricole de la zone c'est à dire qu'il ne saurait concerner l'ensemble des constructions agricoles présentes sur l'ensemble du territoire communal sans une argumentation circonstanciée à l'ensemble des bâtiments existants.

Cas des communes sans PLU

Le changement de destination est autorisé sans contrainte.

■ La pérennité des sièges d'exploitation agricole

Objectif

Il s'agit de concilier au mieux les intérêts des exploitants agricoles désireux de pérenniser leur activité et les attentes des nouveaux habitants à la recherche d'un cadre de vie.

Rappel des principes

Des réglementations ont depuis longtemps prévu des distances d'éloignement des bâtiments d'élevage vis à vis des tiers et des limites de zones constructibles des documents d'urbanisme opposables. La loi d'orientation agricole de 1999 a prévu un principe de réciprocité en imposant aux nouvelles constructions des tiers et à tout changement de destination à usage non agricole le même éloignement par rapport aux bâtiments agricoles afin de permettre aux exploitants d'exercer normalement leur activité (art L111-3 du Code Rural).

Dérogations ponctuelles

Lors d'une demande de permis de construire une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Réduction permanente du périmètre d'éloignement

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes peuvent être fixées lorsque le projet de tiers n'est pas de nature à aggraver les contraintes pour l'activité agricole :

- dans les communes avec PLU, ces règles sont fixées par le document d'urbanisme.
- dans les autres communes, des règles spécifiques d'éloignement peuvent être fixées par délibération du conseil municipal, après avis de la Chambre d'Agriculture et enquête publique.

Ces exigences d'éloignement ont donc des incidences sur les choix d'aménagement des communes, lors de la définition des zones urbanisables.



Harmonisation des zonages des PLU

Peuvent être classés en zone agricole « A » les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être classés en zone naturelle « N » les secteurs de la commune à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Constat

La zone agricole n'est pas « interprétée » de la même manière sur toutes les communes du département.

ZONE AGRICOLE A

D'une manière générale les espaces agricoles seront classés en zone agricole « A » pour affirmer et préserver leur vocation agricole.

Le règlement permettra la réalisation de l'ensemble des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Une proposition de règlement type figure dans la fiche n° 5.

Aussi est-il souhaitable d'harmoniser au niveau départemental les zonages et les règlements des zones directement concernées par l'activité agricole.

Recommandations

Il est demandé aux collectivités et aux bureaux d'études de rédiger leurs documents PLU en se basant sur les règles d'harmonisation retenues ci-après.

ZONE NATURELLE N

Les secteurs présentant des enjeux paysagers ou environnementaux seront classés en zone naturelle N stricte.

De même les secteurs de moindre enjeu agricole (sols hydromorphes, fond de vallées, pentes marquées...) qui relèvent de milieux sensibles seront classés en zone naturelle N.

Aucune construction n'y sera autorisée. Les activités agricoles exercées sur le siège seront prises en compte par une adaptation du zonage aux abords des exploitations.

SECTEUR Nh

Dans les secteurs agricoles mités, les constructions existantes seront reprises dans un secteur Nh de taille limitée.

Seul le patrimoine bâti existant pourra être conforté.



Fiches

1 - cahier des charges du diagnostic agricole d'un PLU

2 - cahier des charges du diagnostic agricole d'un SCOT

3 - tableau du principe de questionnement pour un urbanisme économe en espace

4 - cahier des charges « impact des grands projets »

5 - règlement type des articles 1 et 2 de la zone A





CAHIER DES CHARGES

Diagnostic agricole préalable au PLU

Le diagnostic agricole visera à faire un état des lieux de l'activité agricole du territoire en y intégrant les projets des exploitants.
Cette phase permettra d'identifier les enjeux agricoles sur la commune et les besoins à mentionner dans le diagnostic global et le rapport de présentation du PLU de la commune.

1/ Caractéristiques de l'agriculture : état des lieux et identification des besoins

✓ approche sociale / dimension humaine de l'exploitation :

- nombre d'exploitations ;
- statut , taille,
- âge des exploitants
- situation de famille + unités de main d'œuvre : familiale et salariée
- double activité
- successeurs
- projets à plus ou moins long terme : développement d'un atelier, installation....

✓ approche foncière => essentiellement cartographie

- localisation du siège d'exploitation + bâtiments et équipements + parcelles attenantes indispensables (pâtures manoirs, cultures maraîchères,...)
- situation par rapport au voisinage (tiers, (parents)...))
- mode de faire valoir
- répartition de la surface ; proportion prairies / terres à labour
- remembrement
- drainage, irrigation
- identification de contraintes particulières liées au territoire

✓ approche économique

- les différents types de production : animale, végétale, spécialisée (maraîchage, cultures légumières,...)
- si production animale : type d'élevage ; régime applicable (RSD, ICPE...et réglementation induite : plans d'épandage) carte localisation des bâtiments + régime de protection
- les activités de diversification
- les contrats de production
- les moyens et équipements de production : bâtiments et installations (récents, anciens...=> phase d'investissement) ; + localisation (accessibilité aux terrains ; circulation des engins, nuisances ...)
- => repérage et cartographie de tous les bâtiments en zone agricole pour identification de ceux présentant un caractère architectural et/ou patrimonial

✓ approche « environnementale »

- caractéristiques physiques des sols
- contribution de l'agriculture à l'environnement : pratiques culturales, bandes enherbées, cultures « contractualisées » type CTE, CAD,....
- maintien – préservation de la biodiversité

2/ Quels enjeux pour l'agriculture ?

2.1 Perspectives d'évolution de l'activité agricole de la commune

Les projets à court ou moyen terme,.....

2.2 Les besoins de l'activité agricole

- Exemples :
- protection des sièges d'exploitation, des terrains attenants indispensables
 - permettre le développement /pérennité de l'exploitation



CAHIER DES CHARGES

Diagnostic agricole préalable au SCOT

Le diagnostic agricole visera à faire un état des lieux de l'occupation du territoire par l'agriculture, de caractériser l'activité agricole du périmètre d'étude. Une approche prospective sur les besoins de l'agriculture permettra d'affiner les enjeux agricoles du territoire.
Cette démarche est essentielle pour favoriser la pérennité et permettre le développement des entreprises du territoire.

1/ Etat des lieux de l'agriculture du territoire (à partir d'une analyse par canton composant le périmètre d'étude du SCOT)

✓ Le Foncier

- occupation du territoire par l'agriculture => caractérisation de l'agriculture (rural/périurbain...), repérage des régions naturelles
- situation des exploitations par rapport à l'urbanisation
- interpénétration entre les communes du territoire
- mode de faire-valoir
- caractérisation du parcellaire : remembrements antérieurs ?
- identification des zones de drainage et/ou irrigation
- zones d'épandage
- identification de contraintes particulières liées au territoire

✓ La dimension humaine

- Nb d'exploitations agricoles professionnelles (répartition par canton : carte)
- Taille et statut des exploitations
- Moyenne d'âge des exploitants
- Emplois générés : directs et induits
- Les installations => renouvellement des générations

✓ Les structures

A/ le tissu agricole et agro-alimentaire local

- présence d'entreprises amont et aval sur le territoire et localisation carte
- poids économique par filière (CA, emplois..)
- valorisation du territoire : productions animales, végétales, pérennes... + équipements de production (représentation du % d'exploitations pratiquant l'élevage /canton : carte)
- activités de diversification et répartition sur le territoire carte
- part de la vente directe : commercialisation en circuits courts

contraintes particulières liées à la spécificité du territoire.

B/ la contribution de l'agriculture à l'environnement

- identification des pratiques culturales liées à l'environnement : MAE, bandes enherbées, plantation de haies, pose de fascines.
- captages

2/ Les enjeux pour l'agriculture

A/ Perspectives d'évolution de l'agriculture sur le territoire

B/ Besoins

Tableau du principe de questionnement pour un urbanisme économe en espace

Lorsqu'un projet d'opération d'aménagement* émerge sur un espace agricole, les signataires de la charte s'engagent à se poser les questions suivantes et à respecter les préconisations et principes de concertation suivants :

Emergence du projet	
QUESTIONNEMENT	PRÉCONISATIONS
Si un document d'urbanisme existe (au niveau communal ou intercommunal) :	
- quel diagnostic du potentiel foncier de la collectivité a été réalisé dans ce document d'urbanisme ?	Adapter les réserves foncières aux besoins de développement de la collectivité
- le projet est-il conforme aux orientations du document d'urbanisme ?	Respecter les orientations définies dans les documents d'urbanisme approuvés.
le projet nécessite-t-il une révision du document d'urbanisme ?	
Quelles sont les alternatives de localisation du projet :	
- une analyse du gisement foncier a-t-elle été réalisée ?	
- existe-t-il un projet similaire sur des territoires limitrophes ?	
- est-il possible de mobiliser d'autres emplacements plus adaptés au projet, notamment des « dents creuses », des zones d'activités inoccupées ou des friches industrielles ?	
- est-il possible de réhabiliter des logements vacants avant d'en construire ?	
Quelle est la valeur économique, sociale et environnementale du terrain pour l'exploitant, le propriétaire, la collectivité, les usagers :	
- quelle est la situation pour chaque exploitation concernée (nombre d'emplois, SAU, projet de l'exploitant, vétusté du bâti ou du dispositif d'exploitation, type de productions, mesures environnementales, qualité agronomique du terrain, revenus engendrés, présence de bâtiments)	Privilégier le développement concentrique de l'urbanisation, éviter le développement linéaire ou mité.
- le terrain est-il nécessaire pour la viabilité de l'exploitation ?	
- quelle est la situation du terrain par rapport au tissu urbain ?	Implanter les projets en priorité sur des emplacements desservis en transports en commun (route et fer) et par voie d'eau
- quelle pression urbaine est exercée sur le terrain ?	
- quelles sont les possibilités de desserte du terrain, notamment en transports en commun (route et fer) et par voie d'eau ?	Implanter les projets en priorité sur des emplacements desservis en transports en commun (route et fer) et par voie d'eau
- le terrain est-il un élément constitutif du paysage ? de la biodiversité ? de l'identité de la commune ?	
- le terrain est-il la source de conflits d'usages ?	
- l'emplacement est-il adapté au type d'activité prévu dans le projet ? Quelles sont les nuisances prévisibles ?	Minimiser les risques de conflits d'usage (proximité habitat, agriculture, activités industrielles)
- quels sont les impacts et les apports de l'activité agricole sur l'environnement et notamment au niveau des eaux ?	
Le terrain peut-il être valorisé par le développement d'autres usages (loisirs, ferme pédagogique, ...) ou par la mise en place de mesures agri-environnementales ?	

Principe de concertation

La collectivité :

- sollicite la Chambre d'Agriculture pour prendre contact avec les exploitants et propriétaires concernés
- sollicite la Chambre d'Agriculture sur l'opportunité de réaliser un diagnostic agricole et peut la solliciter pour réaliser ce diagnostic
- sollicite la Chambre d'Agriculture sur l'opportunité de mettre en place un protocole d'accord avec le maître d'ouvrage du projet, la profession agricole et les syndicats
- sollicite le Conseil Général sur l'opportunité d'instaurer un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)

- informe la SAFER du projet en cas de projet d'expropriation et peut la solliciter pour réaliser un diagnostic agricole et/ou une intervention (acquisition amiable, préemption, convention de mise sous surveillance des marchés, constitution de stocks fonciers ...)
- informe les services de l'Etat et prend conseil auprès d'eux sur le déroulement de la procédure
- informe le syndicat des propriétaires agricoles et ruraux
- peut solliciter l'EPF pour faire une analyse du gisement foncier communal et pour assurer le portage foncier de l'opération
- sur un espace littoral : informe le Conservatoire du Littoral

La Chambre d'Agriculture :

- prend contact avec les exploitants et propriétaires concernés
- informe la collectivité sur l'opportunité de réaliser un diagnostic agricole et sur l'opportunité de mettre en place un protocole d'accord (elle peut solliciter la SAFER dans le cadre de ce protocole)

Le Conseil Général :

- informe la collectivité sur l'opportunité de mettre en place un PAEN

Les signataires de la charte :

- étudie la possibilité de moduler les financements apportés au projet en fonction du respect de la présente charte (par le biais de la contractualisation)

La SAFER :

- informe la collectivité sur l'opportunité de son intervention et sur l'opportunité d'utiliser son droit de préemption

Les services de l'Etat :

- apportent un conseil à la collectivité sur le déroulement de la procédure.

Le syndicat des propriétaires agricoles et ruraux :

- informe la collectivité sur le contexte local en terme de propriété agricole

L'EPF :

- informe la collectivité sur la possibilité de réaliser une analyse du gisement foncier et d'assurer le portage foncier de l'opération

Sur un territoire littoral, le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres :

- informe la collectivité sur l'opportunité d'utiliser son droit de préemption

Elaboration du projet	
QUESTIONNEMENT	PRÉCONISATIONS
Quels sont les coûts induits par le projet (sur les plans économique, social et environnemental) et ses apports potentiels :	
- les coûts de fonctionnement ont-ils été intégrés ?	
- la faisabilité technique et financière du projet est-elle assurée ?	
- l'attractivité résidentielle et/ou industrielle et/ou commerciale de l'emplacement a-t-elle été étudiée ?	
- quel est l'impact du projet sur l'imperméabilisation des sols ?	
- quel est l'impact du projet sur l'activité agricole : allongement des trajets ? isolement de parcelles ?	
- le projet engendre-t-il des conflits d'usage ?	
- combien d'emplois seront créés ?	
- combien de logements seront créés ?	
Le projet peut-il être optimisé pour améliorer son impact et réduire les pertes occasionnées ?	
Le projet cherche-t-il à favoriser les formes urbaines compactes :	
- est-il possible d'adopter une démarche HQE tout en prenant en compte la préservation des terres agricoles ?	
- quelle est la part de la surface consacrée à la desserte / aux bâtiments / aux espaces agricoles et naturels ?	Minimiser la part de la surface occupée par la desserte
- réduire les surfaces des parcelles pour les maisons individuelles ?	
- réduire les espaces verts et les stationnements ?	
- améliorer la qualité technique des bâtiments pour permettre une plus grande proximité ?	
Est-il possible de préserver une partie du terrain comme espace agricole ou naturel plutôt que de renaturer ?	
Quelles sont les compensations qui peuvent être envisagées ?	Favoriser les compensations en foncier plutôt qu'en indemnités (possibilité d'avoir recours aux protocoles d'accord) pour préserver les activités agricoles et de chasse le cas échéant

Principe de concertation

La collectivité :

- peut solliciter la SAFER pour connaître les marchés fonciers agricoles locaux,

La Chambre d'Agriculture :

- en cas de déclaration d'utilité publique du projet : sollicite le Conseil Général sur l'opportunité de réaliser un aménagement foncier agricole et forestier

Les services de l'Etat :

- émettent un avis sur le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique au regard des questions et préconisations inscrits dans la présente charte

* : au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. »

L'impact des grands projets sur l'activité agricole cahier des charges

1. étude de l'état initial

- description des exploitations concernées
 - caractéristiques des exploitants
 - localisation des bâtiments d'exploitation
 - le parcellaire
 - caractéristiques technico-économiques des exploitations
 - activités de diversification
- les axes de circulation agricole
- les surfaces d'irrigation et de drainage
- les secteurs faisant l'objet d'engagements contractuels
- les aménagements fonciers possibles

2. l'impact du projet en termes économique et foncier sur les exploitations agricoles et l'agriculture en périphérie

3. l'étude du marché foncier local

4. les perspectives de libération de terrains et les besoins de reclassement avec pour objectif de reconstituer le potentiel économique des exploitations agricoles

Le règlement type des articles 1 et 2 de la zone A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Article A1 : occupations et utilisations du sol **interdites** :

- tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2
- les éoliennes
- les centrales solaires

Article A2 : occupations et utilisations du sol **soumises à conditions**

- L'activité agricole

La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole

- L'activité complémentaire

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation (art L.311-1 du Code Rural).

- Le logement de fonction

Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation.

- Le changement de destination

Le changement de destination de bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activité

- Les services publics

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les abris et annexes

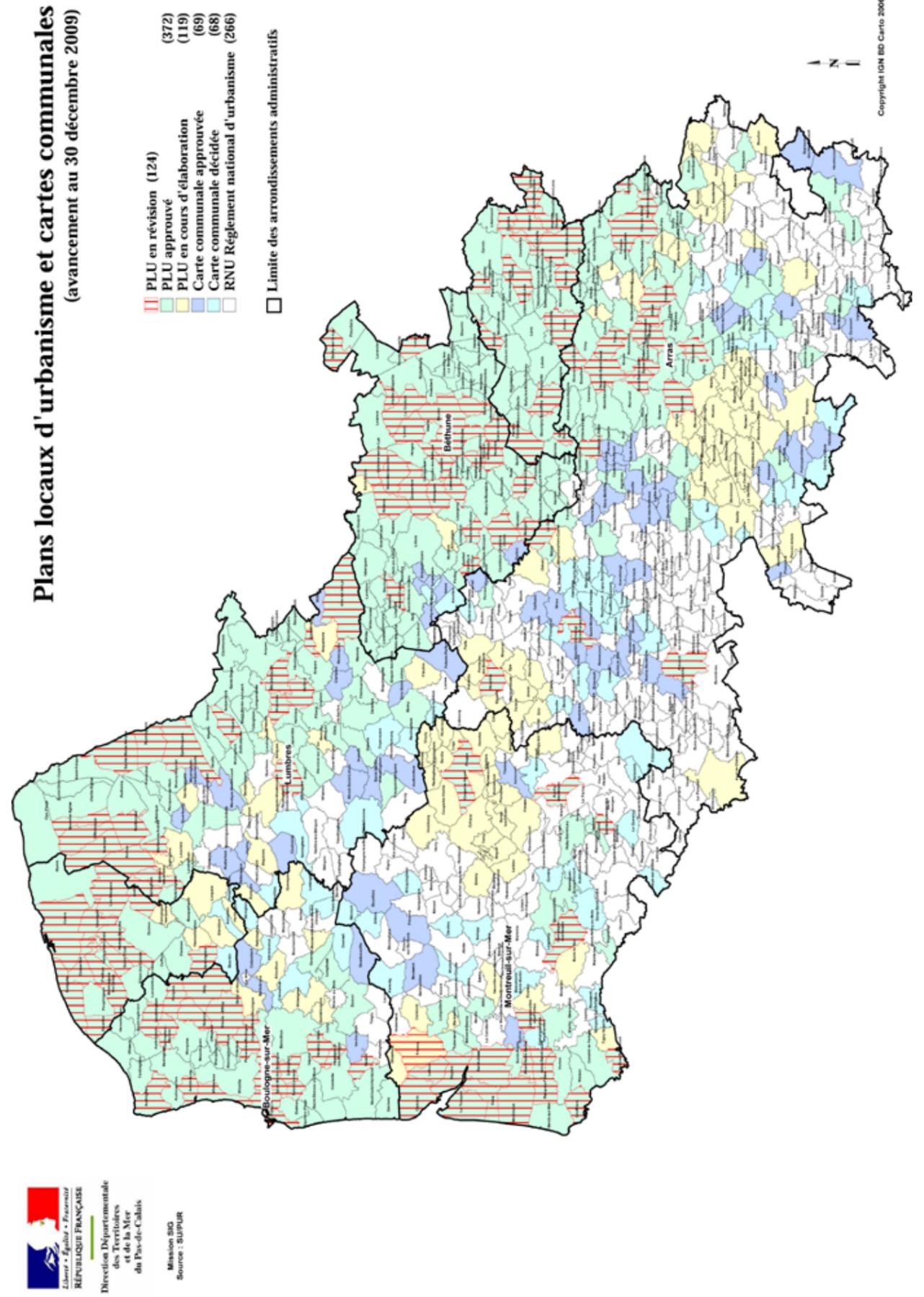
si nécessaires à l'exploitation agricole

Annexes

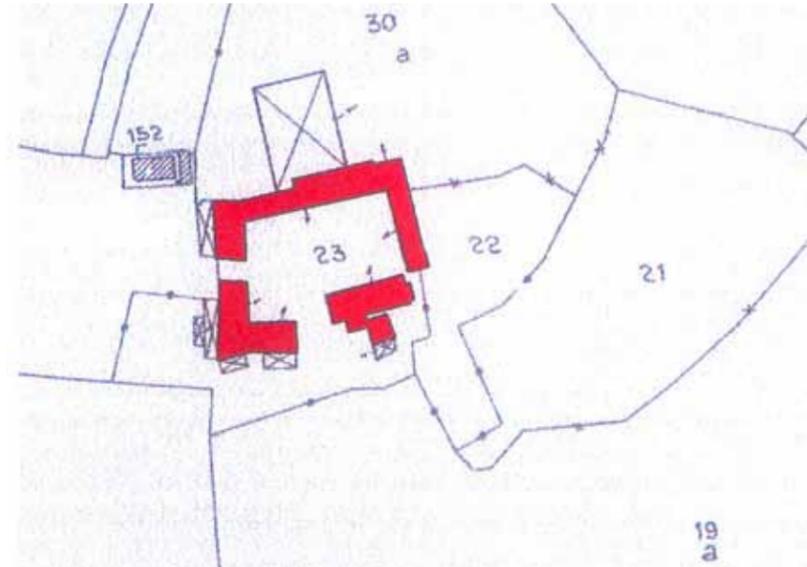
- 1 - carte de l'état d'avancement des documents d'urbanisme du Pas-de-Calais
- 2 - le repérage des bâtiments agricoles pouvant changer de destination
- 3 - cas des ICPE : distances d'implantation des bâtiments agricoles et de leurs annexes
- 4 - cas des autres exploitations : distances d'implantation des bâtiments agricoles et de leurs annexes
- 5 - illustration d'un périmètre de protection au titre du principe de réciprocité
- 6 - présentation de la demande de permis de construire pour un bâtiment ou exploitation liée à une exploitation agricole
- 7 - glossaire



Carte de l'état d'avancement des documents d'urbanisme du Pas-de-Calais



Le repérage des bâtiments agricoles pouvant changer de destination



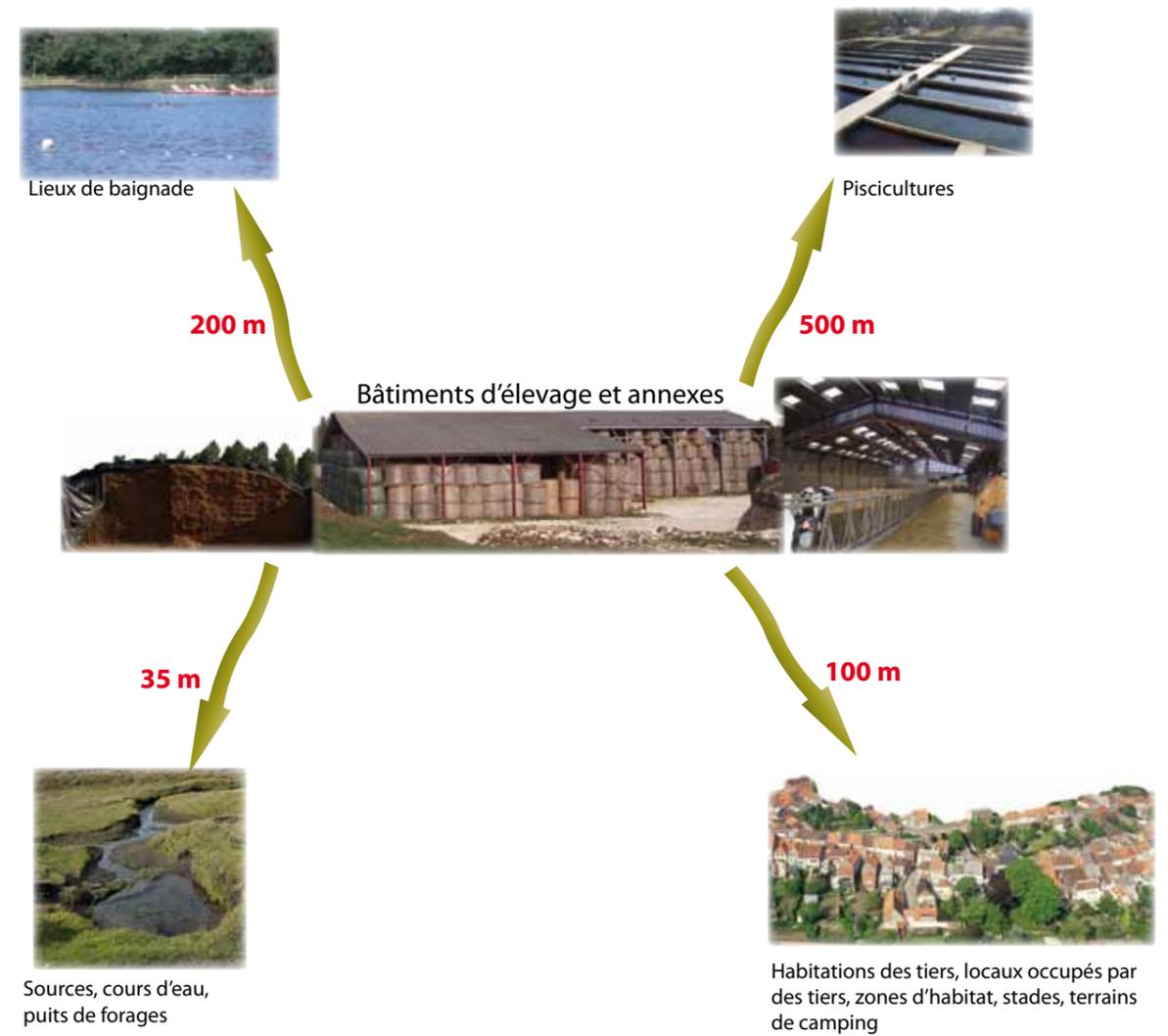
■ bâtiments pouvant changer de destination

Localisation des bâtiments (échelle 1/2000) :



▨ bâtiments pouvant changer de destination

Cas des ICPE : distances d'implantation des bâtiments agricoles et de leurs annexes



Cas des autres exploitations : distances d'implantation des bâtiments agricoles et de leurs annexes

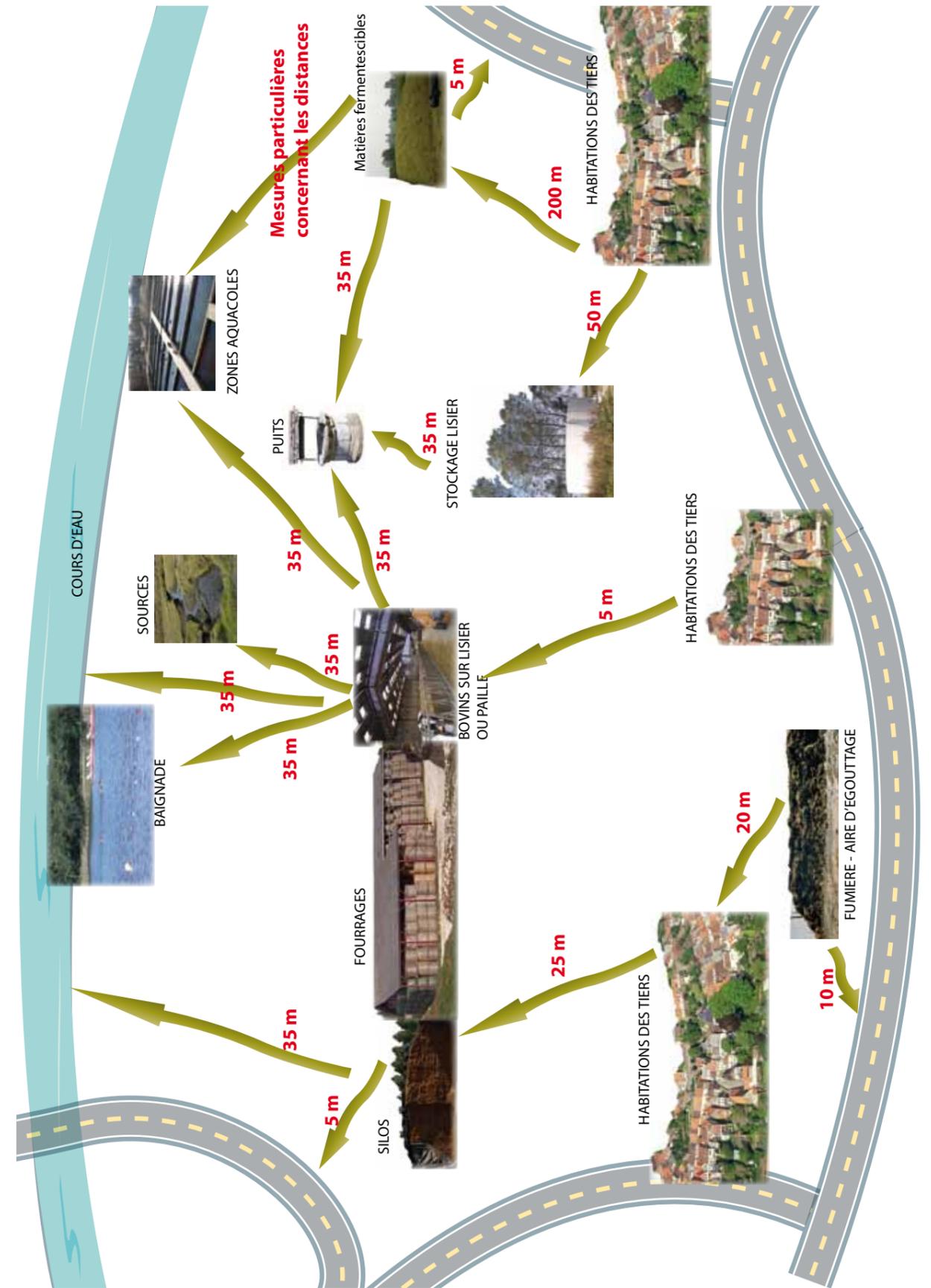
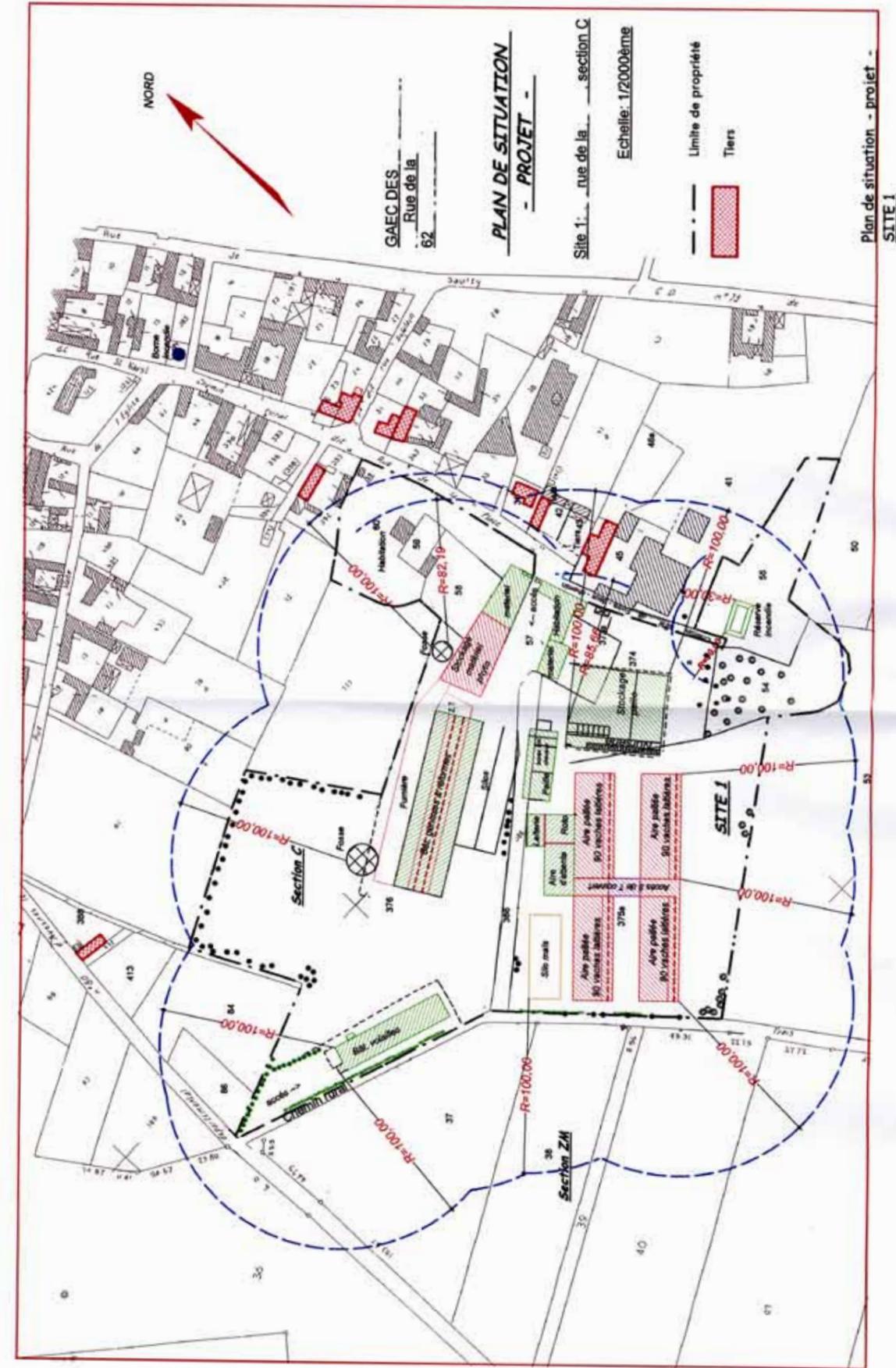


Illustration d'un périmètre de protection au titre du principe de réciprocité



Présentation de la demande de permis de construire pour un bâtiment ou une installation liée à une exploitation agricole

Les seules pièces à joindre à la demande de permis de construire sont celles listées par le code de l'urbanisme. Cette liste est consignée dans la notice jointe aux imprimés de demande.

Une plaquette a, par ailleurs, été réalisée par le CAUE en partenariat avec la DDTM, précisant la teneur des pièces demandées.

Ce document est disponible dans toutes les mairies.

C'est donc à partir des pièces et des indications mentionnées dans la demande que sera vérifié le lien de nécessité du projet avec l'exploitation et notamment grâce à :

- un plan masse détaillant la nature des constructions présentes sur le site
- une note justifiant la présence permanente sur l'exploitation

Faute d'éléments concluant à la nécessité du projet pour l'exploitation agricole, la demande ne pourra être que rejetée.

Lorsque les travaux projetés portent sur la création ou la modification d'une installation classée, la demande de permis de construire doit être accompagnée du récépissé le plus récent de dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration délivré par la Préfecture (article R431-20 du Code de l'Urbanisme).

En outre lorsque les travaux projetés concernent une exploitation soumise à autorisation, le permis de construire doit comporter l'étude d'impact prévue par le code de l'environnement (article R431-16 du Code de l'Urbanisme) et les travaux ne pourront être entrepris qu'après la clôture de l'enquête publique.

Pour les projets nécessitant une dérogation de distance d'implantation par rapport aux tiers, il appartient au pétitionnaire de s'assurer de l'obtention de cette dérogation en dehors de la procédure d'instruction du permis de construire (article R423-5 du Code de l'Urbanisme).

GLOSSAIRE

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

DDR : Dotation de Développement Rural

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Loi MOLE : Loi de Mobilisation pour le Logement et la lutte contre l'Exclusion

Loi SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

CAD : Contrat Agriculture Durable

CTE : Contrat Territorial d'Exploitation

EBE : Excédent Brut d'Exploitation

HQE : Haute Qualité Environnementale

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

PAEN : Périmètre de pProtection et de Mise en Valeur des Espaces
Agricoles et Naturels Périurbains

PLU : Plan Local d'Urbanisme

RNU : Règlement National d'Urbanisme

RSD : Règlement Sanitaire Départemental

SAU : Surface Agricole Utilisée

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDDSA : Schéma Directeur Départemental des Structures Agricoles

SMI : Surface Minimum d'Installation

UMO : Unité Main d'Oeuvre

Ont contribué à l'élaboration du document

**Association départementale
des maires du Pas-de-Calais**

39 rue d'Amiens
62000 ARRAS

Conseil Général

Hôtel du Département
Rue Ferdinand Buisson
62018 ARRAS Cedex 9

Chambre d'Agriculture

Cité de l'Agriculture
56 avenue Roger Salengro
62223 Saint Laurent Blangy

**Syndicat Départemental
de la Propriété Privée Rurale**

Cité de l'Agriculture
54 avenue Roger Salengro
62223 Saint Laurent Blangy

Préfecture du Pas-de-Calais

Rue Ferdinand Buisson
62020 ARRAS Cedex 09

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer**

100 avenue Winston Churchill
SP 7
62022 ARRAS Cedex

Etablissement Public Foncier

17 rue Edouard Delesalle
59000 LILLE

SAFER Flandres Artois

68 rue Jean sans Peur
B.P. 1296
59014 LILLE