

Direction départementale des territoires  
des Hautes-Alpes

Constructions  
liées à l'activité agricole

ET

Réglementation de l'urbanisme

# Les questions

- ◆ Que faire avant de déposer le permis de construire (PC)
- ◆ Quel document(s) dois-je avoir en main? À qui les demander ? Comment les remplir? À qui les envoyer?
- ◆ Comment se déroule l'instruction de ma demande? Où?
- ◆ Sur quels critères un permis est accepté ou refusé?
- ◆ Bâtiment agricole en zone Natura 2000 – dans un parc régional – non loin d'un monument historique.... Ai-je des obligations à respecter?
- ◆ Mon PC a été accordé. Ai-je encore des documents à produire?

# Les réponses proposées

- ◆ Information sur les actes d'urbanisme
  - Le dossier
  - Les procédures
- ◆ La nécessité agricole d'un projet

Direction départementale des territoires  
des Hautes-Alpes

# Généralités sur les autorisations d'urbanisme

# Les catégories d'autorisation d'urbanisme

- ◆ La déclaration préalable (DP)
  - Surface de plancher créée  $< 20 \text{ m}^2$
  - Changement de destination d'un bâtiment sans travaux
- ◆ Le permis de construire (PC)
  - Surface de plancher créée  $\geq 20 \text{ m}^2$
  - changement de destination d'un bâtiment avec modification des structures porteuses ou façades

# Le projet doit tenir compte ...

- ◆ Du plan local d'urbanisme (PLU) ou du plan d'occupation des sols (POS)
- ◆ Des règles générales du code de l'urbanisme, en l'absence de PLU ou de POS
- ◆ De la « réciprocité » pour un bâtiment d'élevage
- ◆ Des obligations sanitaires pour une ressource en eau autonome
- ◆ De l'avis de la commune (ou de la ComCom) pour le raccordement aux réseaux, l'assainissement autonome

# Constituer un dossier

- ◆ Principe de responsabilité
  - le signataire de la demande s'engage à titre personnel et **engage sa responsabilité** sur l'exactitude des éléments renseignés
  - Conséquence possible lors de la vérification de conformité
- ◆ Un formulaire CERFA par type de demande
  - Disponible en mairie
  - Disponible sur le site **Service-Public.fr**  
<http://vosdroits.service-public.fr/N319.xhtml>

# Le dossier est-il complet ?

- ◆ Le formulaire CERFA dûment complété
- ◆ Le plan de situation
- ◆ Le plan de masse
- ◆ Les plans de toutes les façades
- ◆ Au moins deux photos de la situation actuelle du terrain
- ◆ Les vues en coupe de la construction
- ◆ Le document graphique
- ◆ La notice d'insertion paysagère

# Le recours à l'architecte

- ◆ Principe : dispense du recours à l'architecte sous un seuil de surface
- ◆ Quel seuil à considérer ?
  - « surface de plancher » **ET** « emprise au sol »
- ◆ Seuils de dispense :
  - Bâtiment d'habitation :  $< 170 \text{ m}^2$
  - Construction agricole :  $< 800 \text{ m}^2$
  - Serre : hauteur  $< 4 \text{ m}$  **ET** surface  $< 2\,000 \text{ m}^2$

# Qui accorde le permis de construire ?

- ◆ L'autorité compétente accorde le permis
  - **Au nom de la commune** si PLU (plan local d'urbanisme) ou POS (plan d'occupation des sols)
  - **Au nom de l'État** pour une commune sans document d'urbanisme
- ◆ Le permis est toujours signé par le maire
  - Au nom de la commune ou de l'État selon le cas
- ◆ La mairie est toujours l'interlocuteur
- ◆ « Instruction » : la DDT (sauf Gap et Briançon)

# La chronologie d'une autorisation d'urbanisme

- ◆ Dépôt du dossier
  - Dépôt de la demande en mairie qui délivre un **récépissé**
- ◆ Instruction (DDT, sauf GAP et BRIANÇON)
  - Demande de pièces complémentaires
  - Consultations extérieures, avis des services et du maire
- ◆ Décision
  - Signée par le maire, notifiée au demandeur

# Délai d'instruction

- ◆ Déclaration préalable : 1 mois
- ◆ Permis
  - 2 mois pour les permis de construire de maisons individuelles et permis de démolir
  - 3 mois pour les autres permis de construire (notamment agricoles) et permis d'aménager
- ◆ Majoration ou report de délai
  - Majoration si consultation de l'architecte des bâtiments de France, de la commission de sécurité
  - Report du délai pour fourniture de pièce complémentaire

# Avant de déposer une demande

- ◆ Quel document d'urbanisme dans la commune ?
- ◆ Le PLU permet le projet que j'envisage ?
- ◆ Quelles contraintes pour les réseaux ?
- ◆ Quelle type d'autorisation d'urbanisme ?
- ◆ Recours obligatoire à un architecte ?
  
- ◆ Le certificat d'urbanisme : permet d'être officiellement informé des droits et contraintes

# Les formalités relatives au chantier

- ◆ Avant les travaux, par le demandeur
  - DOC : déclaration d'ouverture de chantier pour un permis
- ◆ Après les travaux, par le demandeur
  - DAACT : déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux
- ◆ Vérification de conformité, par l'autorité
  - Maire ou DDT : vérification sur place de la conformité au projet autorisé
  - Non conformité : PV, ...

Direction départementale des territoires  
des Hautes-Alpes

Justifier la nécessité agricole  
d'un projet

# CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE

## PRINCIPES

- ◆ Article R. 123-7 du code de l'urbanisme (communes avec un plan local d'urbanisme – PLU–) : sont classés en zone agricole les espaces ayant un potentiel agronomique, biologique ou économique
  - **Zone agricole par principe inconstructible**
  - Dérogations possibles : constructions nécessaires à l'activité agricole.

# CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE

## PRINCIPES

- ◆ Zone agricole : normalement inconstructible
  - La qualité d'agriculteur ne donne pas, par principe, de droit à bâtir :

~~« Je cotise à la MSA → je construis où je veux »~~

- ◆ Dérogation : construction nécessaire à l'activité agricole. Justifier d'une activité agricole réelle et viable.

# CONDITONS CUMULATIVES

- ◆ Avoir une activité agricole  
(Article L. 311-1 code rural : maîtrise ou exploitation d'un cycle biologique végétal ou animal ; activités dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation)
- ◆ Avoir une exploitation agricole viable au sens économique du terme
  - Ex. : moitié de SMI (surface minimum d'installation) ; projet d'installation
- ◆ Lien entre le projet et l'activité agricole
- ◆ Nécessité agricole du projet

# Bâtiment technique de stockage ou d'élevage

- ◆ Regroupement sur le siège d'exploitation, limiter l'impact sur la zone agricole (siège d'exploitation homogène) [R. 111-14 C-urbanisme]
- ◆ Justificatifs des besoins en surface
  - Ex. : **N** têtes de bétail = besoin de **X** m<sup>2</sup> (selon élevage classique ou biologique)
  - Ex. : **N** balles rondes ou carrées de **Y** m<sup>2</sup> stockées sur **M** rangées de haut et **Z** m<sup>2</sup> de surface (selon les surfaces exploitées et les rendements). Photos si stockées à l'extérieur.
  - Ex. : matériels stockés à l'extérieur (établir un récapitulatif du matériel + photos)

# Bâtiment technique de stockage ou d'élevage

- ◆ fonctionnalité du bâtiment : architecture selon usage du bâtiment
  - Question sur la fonctionnalité des bâtiments à toiture monopente photovoltaïque (toiture à 1 m du sol)

# Logement de fonction

- ◆ Justifier de la nécessité d'être présent en permanence (jour et nuit) sur le siège d'exploitation
  - Ex. : activité d'élevage importante

# Logement des salariés

- ◆ Démontrer la **nécessité de loger sur place les salariés** par rapport au fonctionnement de l'exploitation agricole
- ◆ Apporter la **preuve de l'emploi des salariés** (nombre, durée, paiement de cotisations MSA...)

# Agrotourisme

- ◆ Démontrer le lien entre le projet agrotouristique et l'activité agricole ou dans le projet d'installation si installation de jeune agriculteur en agrotourisme
- ◆ Démontrer que l'activité agrotouristique est complémentaire à l'activité agricole principale en terme de revenus : principaux revenus doivent provenir de l'activité agricole principale.
- ◆ Privilégier la création de ces structures dans le bâti existant et les limiter en nombre et en surface

# Pour plus d'information

- ◆ Information générale sur les actes d'urbanisme  
Service d'appui territorial, application du droit des sols  
Philippe LÉGER : 04 92 40 35 44
- ◆ Urbanisme et bâtiments agricoles  
Service agriculture & espaces ruraux  
Lydie RIGNON : 04 92 51 88 61
- ◆ Site Internet de la DDT des Hautes-Alpes  
<http://www.hautes-alpes.equipement-agriculture.gouv.fr/>