

# LE BÂTI AGRICOLE DANS LE PARC NATUREL RÉGIONAL DES ALPILLES

Un guide

pour les collectivités,  
les accompagnants  
et les agriculteurs







## Édito

Attractives et fragiles, les Alpilles sont avant tout un territoire rural qui trouve son équilibre dans sa dimension profondément agricole. Avec près de 1 000 exploitations recensées et une grande diversité de productions, l'agriculture locale modèle les paysages, favorise la richesse de la biodiversité et participe au développement économique ainsi qu'au rayonnement touristique.

Le bâti agricole témoigne au fil du temps de la relation de l'humain à la terre. À la fois patrimoine et outil de travail, il doit aujourd'hui relever de nouveaux défis amplifiés par des enjeux tant à grande échelle que locaux : réchauffement climatique, pression foncière et immobilière, difficultés de transmission des exploitations.

Depuis sa création, le Parc naturel régional des Alpilles a fait du maintien de l'activité agricole une de ses priorités. En plus de 15 ans, le Parc a acquis une connaissance fine des enjeux dans ce domaine. Il œuvre aux côtés des communes et d'un réseau de partenaires dynamiques sur différentes thématiques en lien avec ce secteur d'activité qui représente, ici, près de 10 % de la population active, soit deux fois plus qu'au niveau régional. L'ingénierie du Parc est mise à contribution pour apporter au territoire les financements et l'expertise nécessaires à la conduite de projets concrets. Ces dernières années, le Parc a ainsi pu mener des actions dans les domaines de la préservation des terres agricoles et de la reconquête de friches, dans l'accompagnement des agriculteurs vers des pratiques agroécologiques respectueuses de la biodiversité et économiquement rentables, mais aussi dans le déploiement de la marque Valeurs Parc pour les produits agricoles ou la valorisation des productions auprès du grand public.

Parce que l'agriculture, c'est aussi un patrimoine bâti, les élus du Parc naturel régional des Alpilles se sont saisis, en 2020, de la question de l'évolution des constructions liées à l'activité agricole. Un sujet complexe à la croisée de plusieurs enjeux : répondre aux besoins économiques des exploitants, préserver la qualité paysagère unique des Alpilles et faciliter les démarches administratives des porteurs de projets.

Ce travail, mené avec le soutien de la Direction régionale de l'environnement, de l'agriculture et du logement, du département des Bouches-du-Rhône et la contribution active du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Bouches-du-Rhône, a permis de concevoir un guide et des fiches pratiques. À plus long terme, le Parc ambitionne de créer une cellule d'accompagnement des porteurs de projet avec l'ensemble des partenaires et experts concernés.

Nous espérons que ce guide permettra de faciliter l'émergence de futurs projets contribuant au rayonnement et à la renommée de l'agriculture et des paysages des Alpilles.

### **Jean Mangion**

Maire de Saint-Étienne-du-Grès  
Président du Parc naturel régional des Alpilles

### **Benoît Hertz**

Conseiller municipal de Fontvieille  
Élu du Parc en charge de l'agriculture

ÉDITO .....03  
INTRODUCTION .....05

# COMPRENDRE

## LE TERRITOIRE ..... 06

- UN TERRITOIRE FAÇONNÉ PAR UN MODE DE VIE RURAL
- UN ÉQUILIBRE FRAGILISÉ

# CONNAÎTRE

## LE CADRE COMMUN ..... 30

- LE CADRE LÉGISLATIF
- LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DES ALPILLES

# ANTICIPER

## LES ÉVOLUTIONS ..... 42

- LE PLU : PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE
- DES DISPOSITIFS DE PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES
- DES DISPOSITIFS DE STRATÉGIE FONCIÈRE
- DES DÉMARCHES INSPIRANTES
- LOGER LES AGRICULTEURS ET LES SAISONNIERS

# ACCOMPAGNER

## LES AGRICULTEURS ..... 54

- CONSTRUIRE : UN PROJET AU LONG COURS
- DIVERSIFIER SON ACTIVITÉ
- UNE BONNE INTÉGRATION PAYSAGÈRE : GAGE DE RÉUSSITE

PARTENAIRES ET REMERCIEMENTS .....66



## **Mettre en place une stratégie agricole sur toute une commune, élaborer une vision à 360°...**

Face aux demandes de constructions, quel élu des Alpilles n'a jamais été confronté à cette nécessité ? Mais comment s'y prendre ? Bâtir en zone agricole est un acte qui croise plusieurs chaînes de valeurs, les modes de vie, les productions, le travail, la distribution des denrées...

Donner à comprendre ce territoire complexe et fragile, à connaître le cadre, les évolutions passées, permettre d'identifier les grands défis et ambitions qui animent l'activité agricole des Alpilles, donner les clés pour anticiper les tendances et éventuelles pressions ont été les moteurs de la démarche initiée par le Parc naturel régional des Alpilles. Objectif ? Permettre à chacun d'accompagner les projets utiles au dynamisme de l'agriculture sur sa commune, à sa pérennité et à son rayonnement tout en offrant à tous les moyens de maintenir la qualité paysagère des Alpilles.

Dans un premier temps, plusieurs ateliers se sont tenus, où se sont rencontrés des mondes qui d'ordinaire se parlent peu : élus, agriculteurs, urbanistes et partenaires concernés par la thématique (services de l'État, collectivités, Chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône, Champ, Safer, CAUE13, développeurs d'énergie, Gîtes de France, Provence Tourisme, instructeurs d'autorisation d'urbanisme...). Des rencontres fructueuses.

Ce guide est le résultat de cette émulation collective. Il apporte des réponses concrètes et partagées, fournit des outils à destination des élus et des acteurs accompagnant les agriculteurs et les porteurs de projets.

Il met en partage la connaissance du territoire, son histoire, ses évolutions, ses caractéristiques ainsi que les fondamentaux de la règle (les lois et leurs déclinaisons locales). Il apporte des réponses en matière de diversification, et propose des arbitrages collectifs et des solutions innovantes pour répondre à la nécessité de pérenniser l'agriculture sur le territoire.

En complément, viendront ensuite des fiches pratiques opérationnelles à destination des agriculteurs et de leurs accompagnants professionnels. Classées par typologies de projets et d'échelle, permettant de répondre aux différents cas de figure.









# COMPRENDRE

## LE TERRITOIRE

### **1. UN TERRITOIRE FAÇONNÉ PAR UN MODE DE VIE RURAL .....08**

DEUX MILLE ANS D'AGRICULTURE DANS LES ALPILLES.....	10
LES GRANDS PAYSAGES AGRICOLES.....	12
DES PRODUCTIONS DYNAMIQUES ET DIVERSIFIÉES.....	15
DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ADAPTÉES AU CLIMAT .....	16

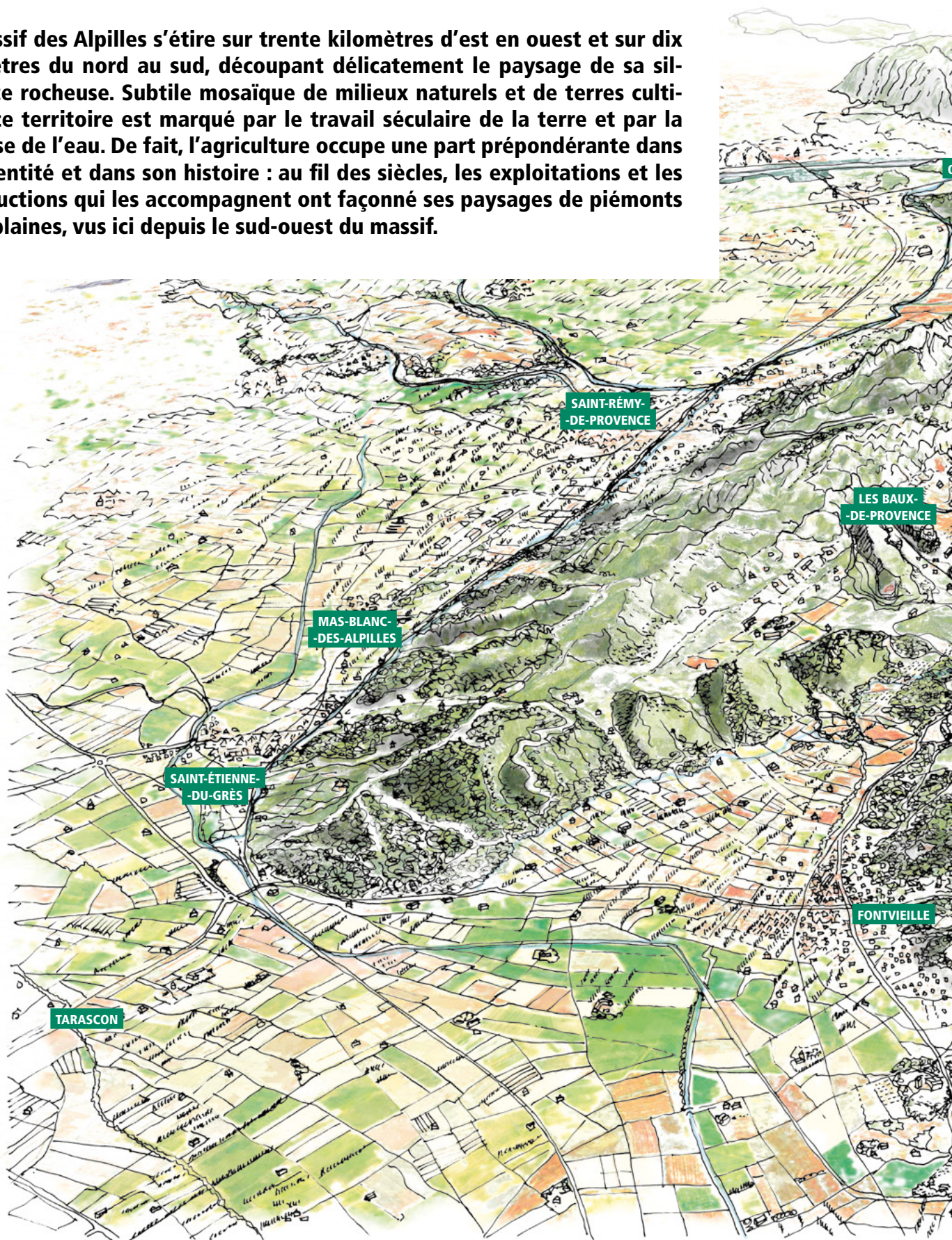
### **2. UN ÉQUILIBRE FRAGILISÉ.....20**

DES TERRES AGRICOLES GRIGNOTÉES PAR L'URBANISATION.....	20
DES TERROIRS INÉGaux FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES.....	22
LES MUTATIONS DU BÂTI AGRICOLE AUJOURD'HUI .....	24
EN RÉSUMÉ : HUIT ENJEUX À RETENIR.....	26

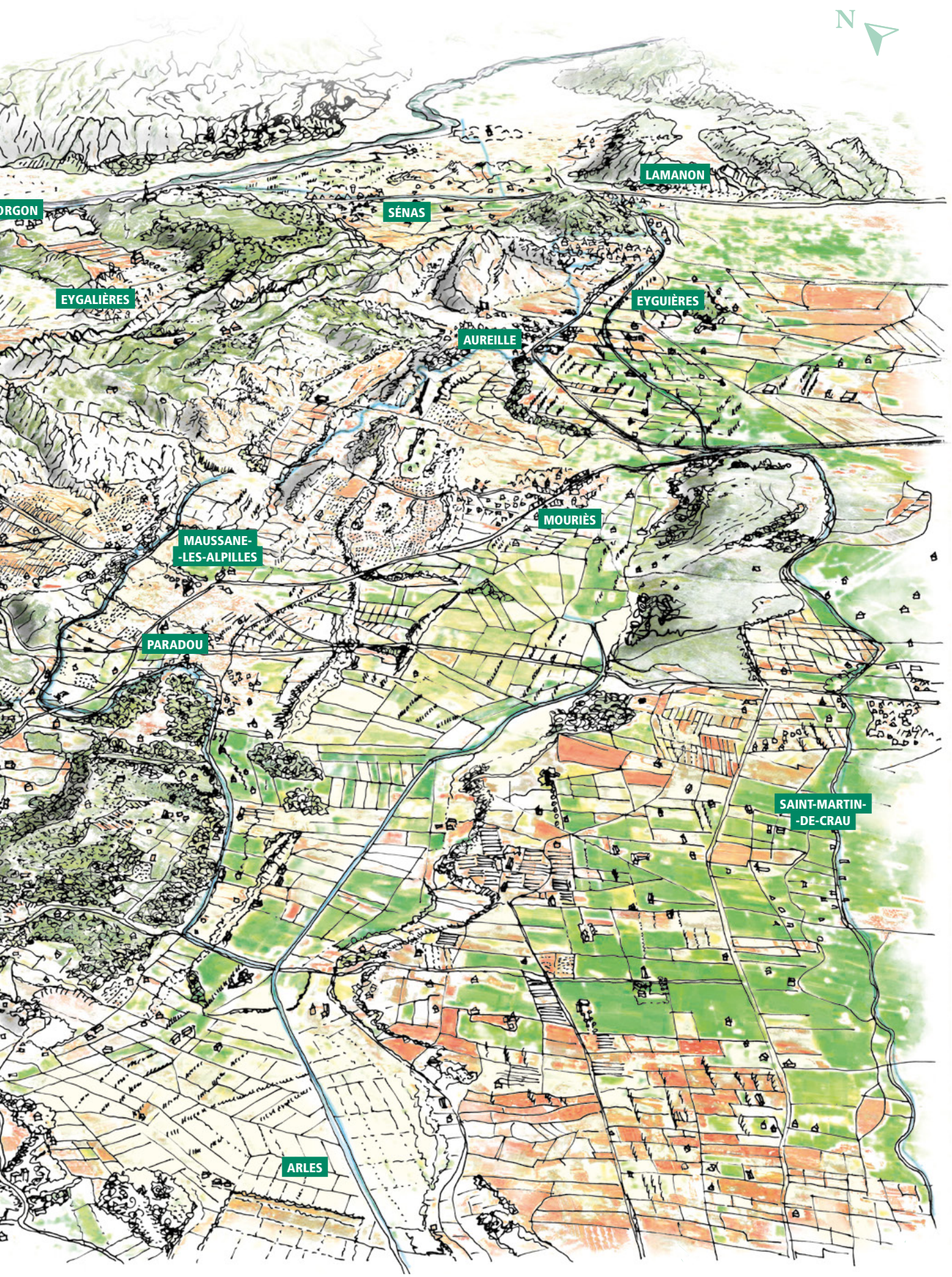


# 1 UN TERRITOIRE FAÇONNÉ PAR UN MODE DE VIE RURAL

Le massif des Alpilles s'étire sur trente kilomètres d'est en ouest et sur dix kilomètres du nord au sud, découpant délicatement le paysage de sa silhouette rocheuse. Subtile mosaïque de milieux naturels et de terres cultivées, ce territoire est marqué par le travail séculaire de la terre et par la maîtrise de l'eau. De fait, l'agriculture occupe une part prépondérante dans son identité et dans son histoire : au fil des siècles, les exploitations et les constructions qui les accompagnent ont façonné ses paysages de piémonts et de plaines, vus ici depuis le sud-ouest du massif.







ORGON

LAMANON

SÉNAS

EYGALIÈRES

EYGUIÈRES

AUREILLE

MAUSSANE-  
LES-ALPILLES

MOURIÈS

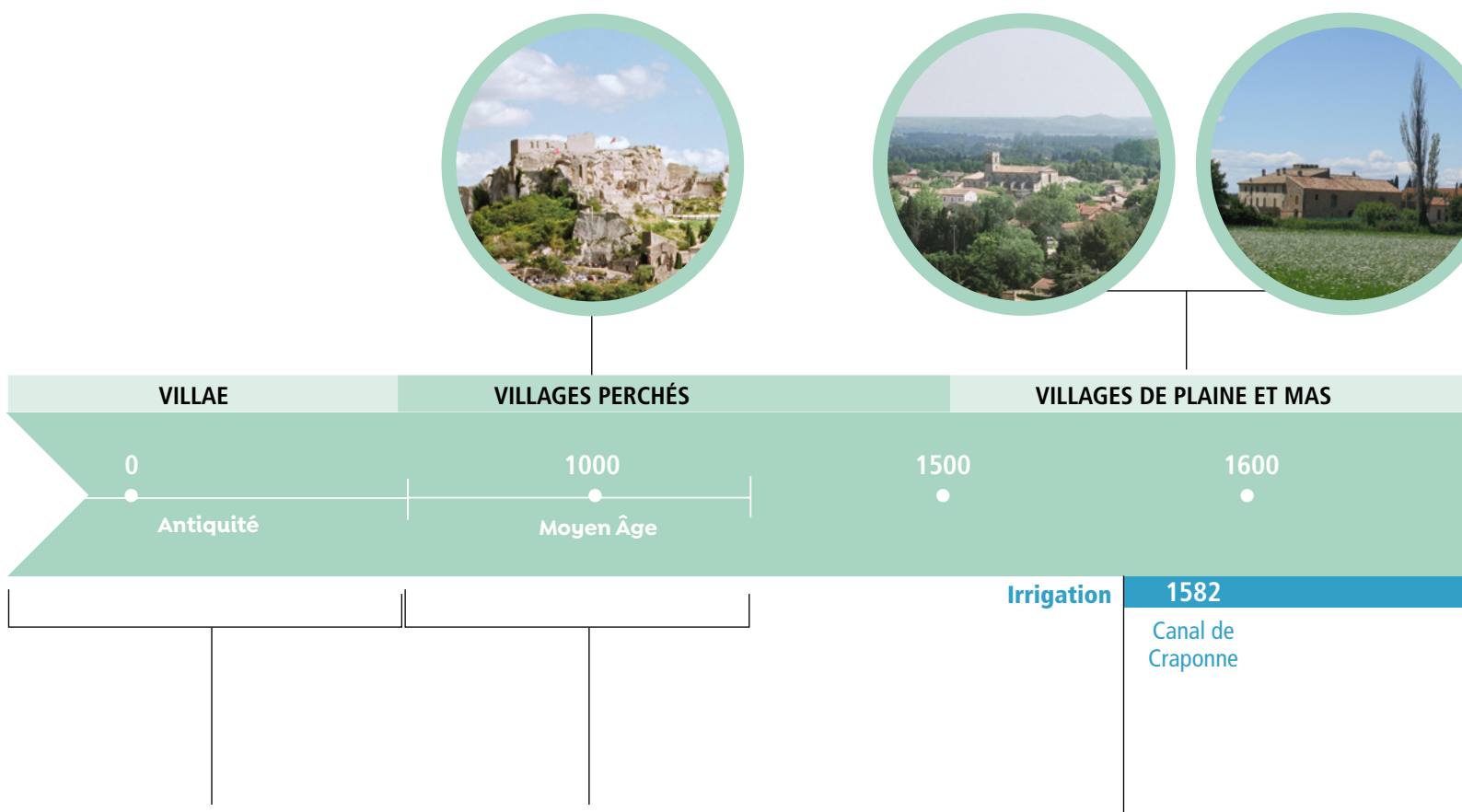
PARADOU

SAINT-MARTIN-  
DE-CRAU

ARLES



# Deux mille ans d'agriculture dans les Alpilles



Les Alpilles sont habitées et cultivées successivement par les Celto-Ligures et les Romains qui y bâtissent de nombreux **ouvrages hydrauliques**.

Plus insécure, le Moyen âge est marqué par la remontée sur le massif de l'habitat, qui s'organise alors en villages perchés.

Dès la fin du XVI<sup>e</sup> siècle et le retour de la paix, la démographie s'accélère. Avec l'arrivée progressive des **canaux de drainage** et d'irrigation, les plaines se repeuplent. Une campagne habitée s'organise autour des villages de plaine et des mas isolés et plus tard autour de grandes bastides.





 Sources :

«Guide pratique de l'arrosant de Crau et Sud-Alpilles» ©2015  
«Les Alpilles, encyclopédie d'une montagne provençale» ©2009



BASTIDES

HABITAT DIFFUS

1700

1800

1900

2000

1772

Canal de Boissgelin

1849-1875

Canaux des Alpines 2

1914

Canal de la vallée des Baux

De la fin du XIX<sup>e</sup> à la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, les **œuvres d'artistes** et poètes de renom consacrent les Alpilles comme paysage de carte postale. Cette époque est également marquée par l'**arrivée du train** qui parcourt les plaines situées de part et d'autre du massif.

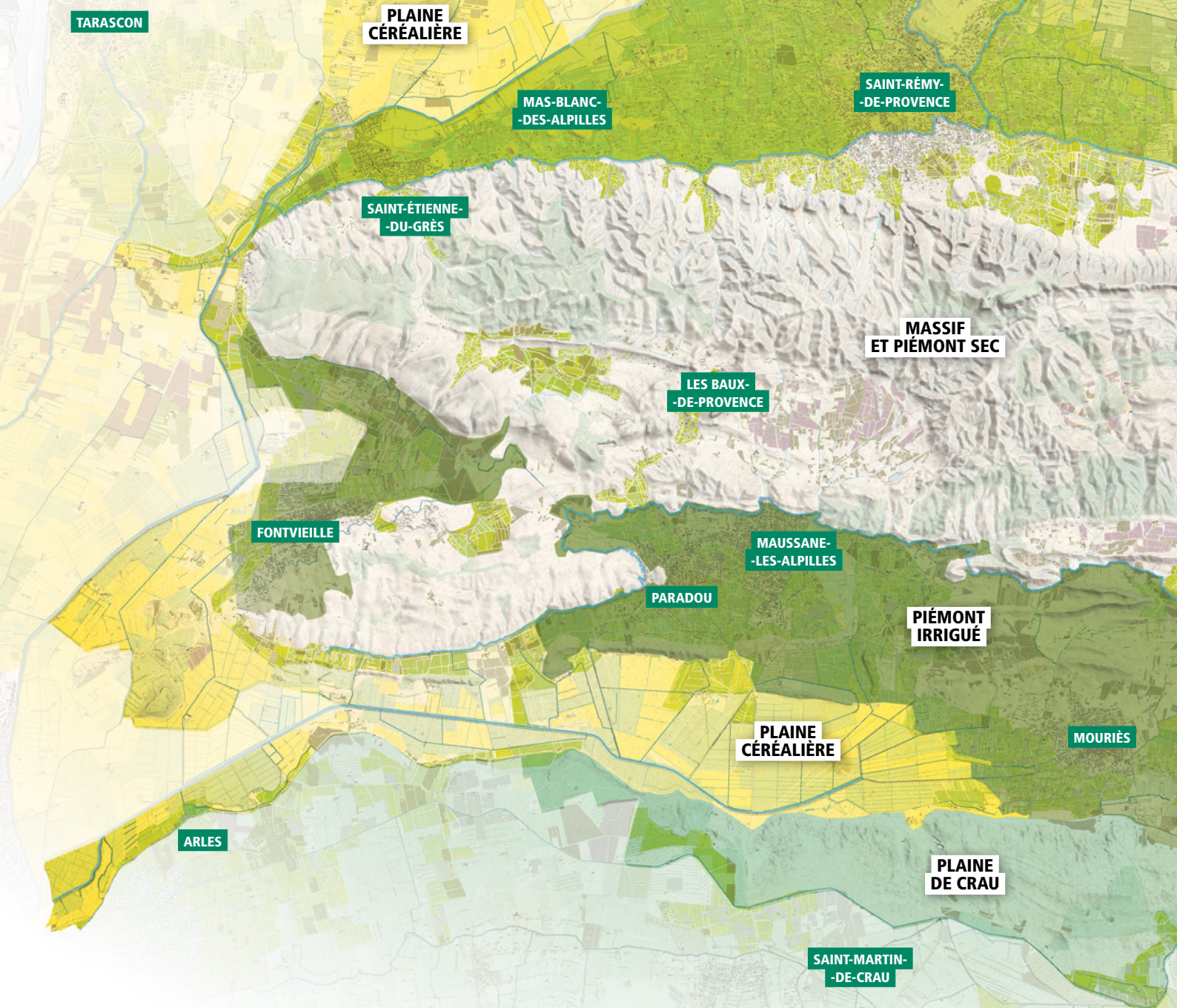
Après-guerre, devant le besoin impérieux de nourrir la population, le paysan se transforme en agriculteur, les cultures se spécialisent, le **matériel se mécanise**. Les constructions agricoles s'adaptent. La fin du XX<sup>e</sup> siècle voit les terres agricoles grignotées par l'habitat résidentiel qui investit aussi les mas, changeant leur vocation initiale. Le bâti agricole ancien ne répond pas toujours aux besoins. De nouveaux types de constructions apparaissent.





## 1. UN TERRITOIRE FAÇONNÉ PAR UN MODE DE VIE RURAL

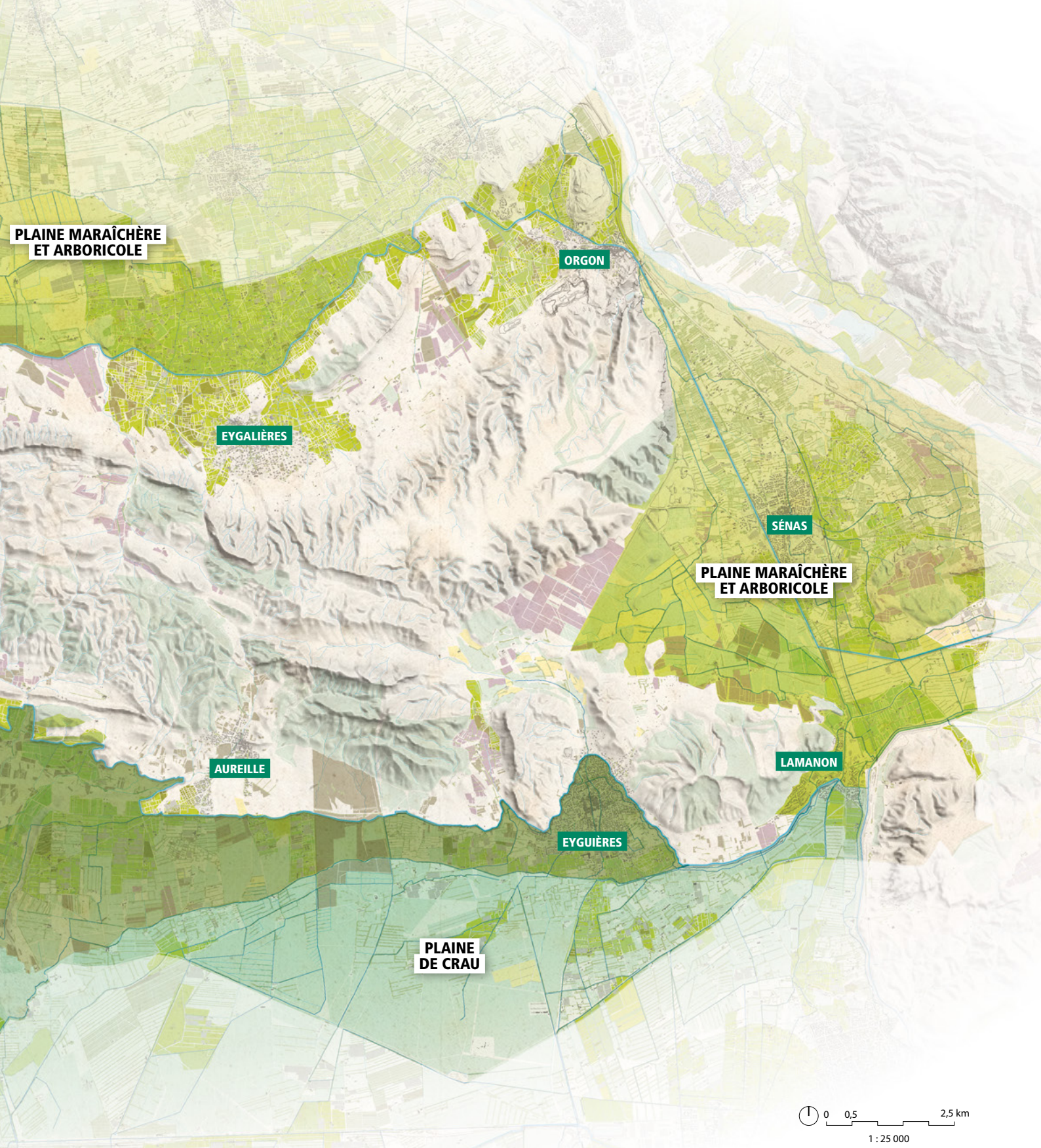
# Les grands paysages agricoles



Le Parc naturel régional des Alpilles couvre 51 000 ha, dont près de la moitié sont des terres agricoles. Avec 50 000 habitants, il est l'un des parcs les plus densément peuplés de France. Situé à proximité des aires urbaines d'Avignon et d'Aix-Marseille, longé d'autoroutes et de lignes ferroviaires, ce territoire est fortement soumis à la pression urbaine. Cette situation en fait un espace rural fragile, justifiant son classement en Parc naturel régional en 2007.

Ceinturant le massif forestier, l'agriculture contribue fortement à l'économie et au fonctionnement social des lieux. Diversifiée et qualitative, structurée par un dense réseau de haies et de canaux, elle organise le territoire en une mosaïque de paysages et de milieux écologiques. Cinq grandes tendances agricoles s'en dégagent : le massif et son piémont sec, le piémont irrigué, la plaine céréalière, la plaine maraîchère et arboricole, et la plaine de Crau.





**MASSIF  
ET PIÉMONT SEC**



**PIÉMONT  
IRRIGUÉ**



**PLAINE  
CÉRÉALIÈRE**



**PLAINE MARAÎCHÈRE  
ET ARBORICOLE**

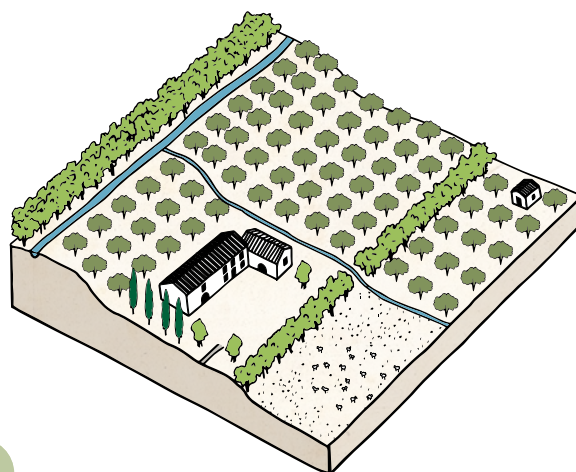


**PLAINE  
DE CRAU**



# Des productions dynamiques et diversifiées

Une grande diversité d'espaces agricoles se répartissent entre massif et plaine, entre cultures sèches et irriguées. Cette richesse est une force, un héritage à préserver !



## MASSIF ET PIÉMONT SEC

Espace naturel, le massif est le support d'élevages ovins et caprins ne nécessitant qu'un bâti de petite dimension. Sur ses piémonts s'enracinent des domaines viticoles, parfois oléicoles. Ces derniers s'organisent autour de bastides ou de mas de grandes surfaces, combinant de multiples usages (dépendances, chais, caves, hangars...).

## PIÉMONT IRRIGUÉ

Au sud du massif, le piémont est irrigué par le canal de la vallée des Baux. Il accueille des domaines le plus souvent oléicoles, au sein desquels se cachent de petits cabanons d'exploitation. Adossés aux grandes lignes du paysage (relief, canaux, haies...), souvent situés en lisière d'oliveraies, les mas prennent ici des formes diverses, selon qu'ils accueillent ou non un moulin, un point de vente...

## NORD

Limites du Parc



Arboriculture



Serres



Maraîchage

Saint-Rémy-de-Provence

Canal des Alpines



Oliviers



Bois



Pâturage



Vigne

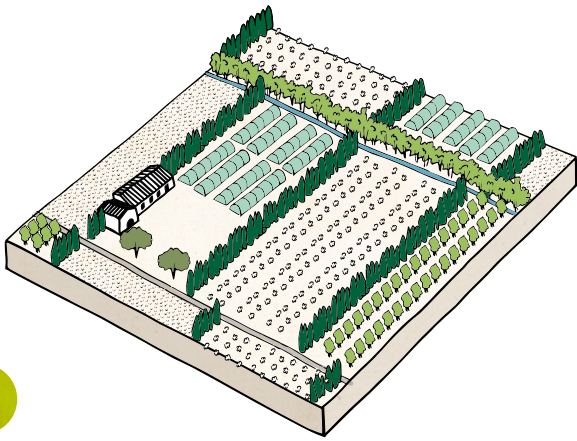
Les Baux-de-Provence

PLAINE  
CÉRÉALIÈRE

PLAINE MARAÎCHÈRE  
ET ARBORICOLE

MASSIF  
ET PIÉMONT SEC





### PLAINE MARAÎCHÈRE ET ARBORICOLE

Au nord et à l'est, profitant des grands travaux de drainage et d'irrigation, le val de Durance constitue un important pôle de productions maraîchère et fruitière. Finement intégrés au dense réseau de canaux et de haies brise-vent, les mas sont de petite dimension.



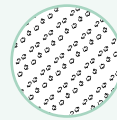
**1/3** des surfaces agricoles sont dédiées à l'arboriculture, dont l'oléiculture, soit près de la moitié des exploitations.



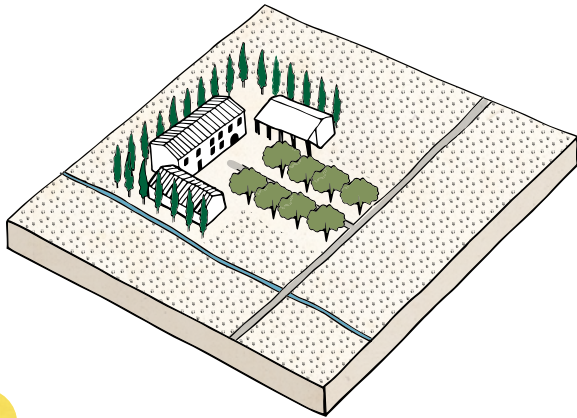
Élevage et foin de Crau représentent **24%** des surfaces agricoles, les grandes cultures céréalières **22%**.



**65%** des terres agricoles sont irriguées.

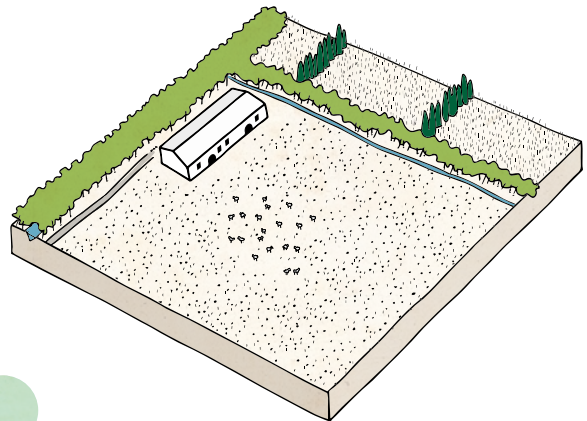


Le maraîchage est également très présent avec près de **20%** des exploitations.



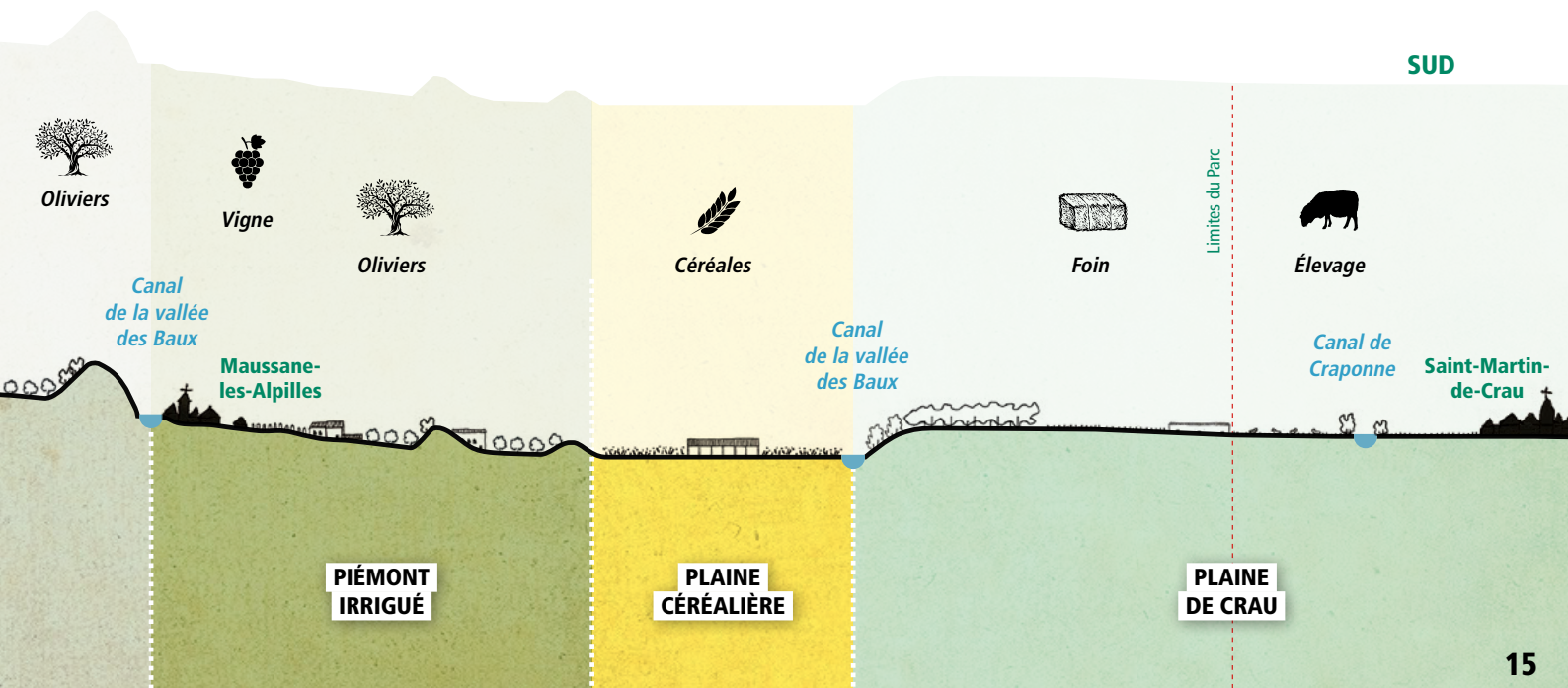
### PLAINE CÉRÉALIÈRE

À l'ouest, de grandes exploitations céréalières s'organisent autour de mas aux larges volumes, auxquels s'associent souvent plusieurs bâtiments annexes (hangars à grain et à machines, silos...).



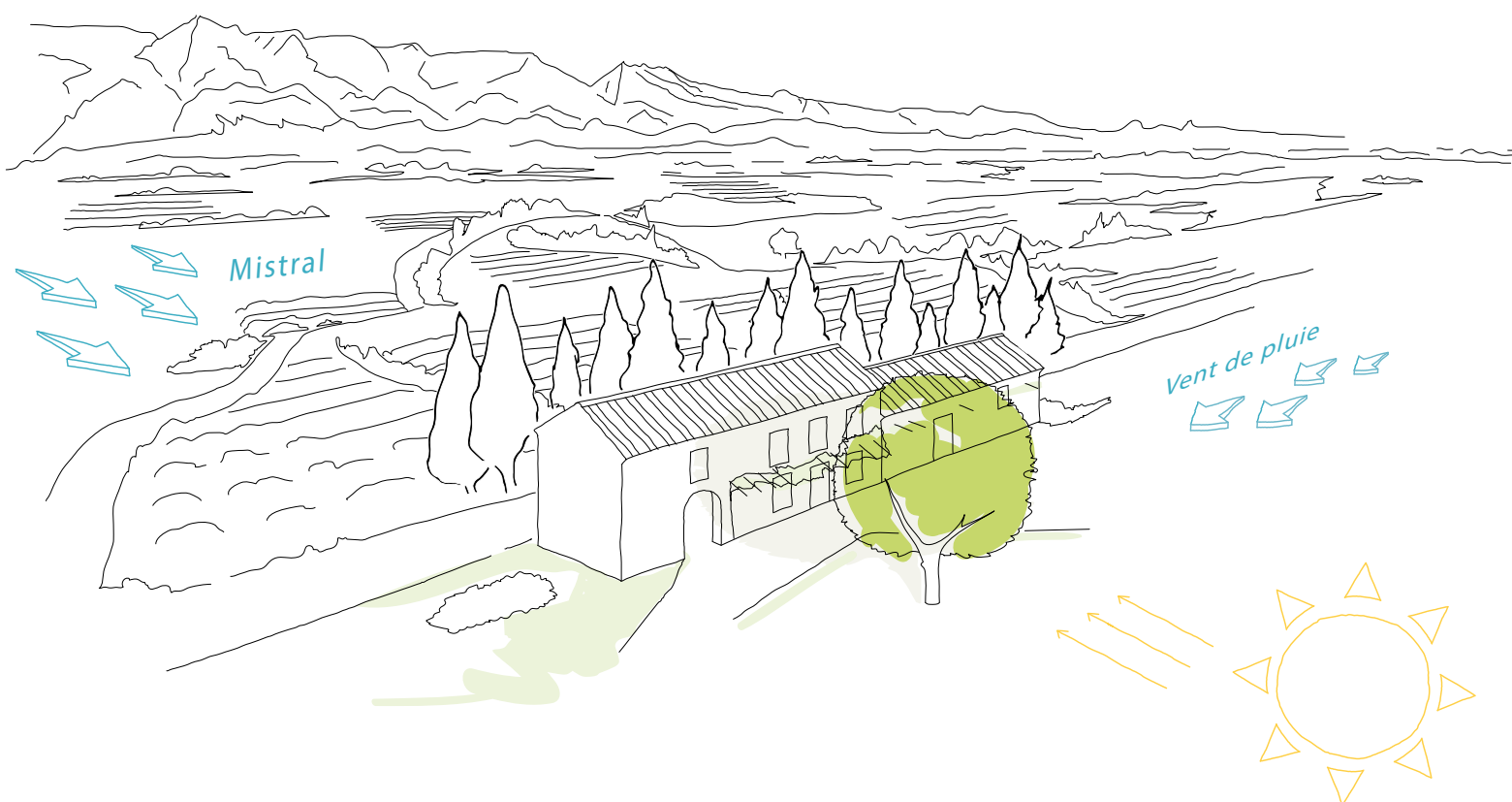
### PLAINE DE CRAU

Au sud, la plaine de Crau accueille des exploitations de foin, d'élevages ovin et bovin, ainsi que quelques vergers. Si la culture du foin nécessite de grands bâtiments de stockage, les volumes des bergeries sont ici plus longs et ramassés que sur le reste du territoire.



## Des constructions traditionnelles adaptées au climat

Méditerranéen, le climat des Alpilles est caractérisé par des étés chauds et des hivers doux et secs. Plus tempérés, l'automne et le printemps offrent quelques épisodes orageux. À cela s'ajoute la présence du mistral qui, depuis la vallée du Rhône, vient frapper de plein fouet le massif. Le mas est la forme qui s'est imposée pour répondre à ces contraintes.



### Fonctionnalité

Historiquement, le bâti est toujours lié à l'activité agricole. Il mêle intimement vie familiale et paysanne, dans un seul et même module constructif.

Les constructions linéaires, avec des surfaces allant de 600 m<sup>2</sup> à plus de 3 000 m<sup>2</sup>, sont à l'échelle du grand paysage. Pour économiser la terre et rester dans un système de «hameau», le bâti est implanté en limite de parcelle, adossé à un relief, une route ou un chemin. Lorsqu'une extension y est agrégée, au fil des besoins agricoles ou familiaux, elle reste dans la continuité du bâti existant.

### Sobriété et simplicité

Rectangulaire et de faible hauteur, le bâti ne compte en général qu'un seul étage. Massif et compact, il offre, sous une toiture à deux pentes, un maximum de volume pour une surface minimum d'échange avec l'extérieur. Traditionnellement, les bâtiments sont construits avec des matériaux locaux dans une logique d'économie de proximité.

### Orientation au sud

Étiré dans le sens est-ouest, le bâti a été conçu pour mieux capter le soleil. La façade sud est largement ouverte alors que la façade nord ne compte que peu d'ouvertures.



Source : «Habiter les Alpilles»  
©CAUE13 et Parc naturel régional  
des Alpilles – 2012

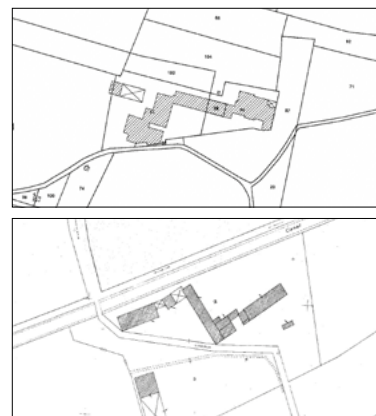
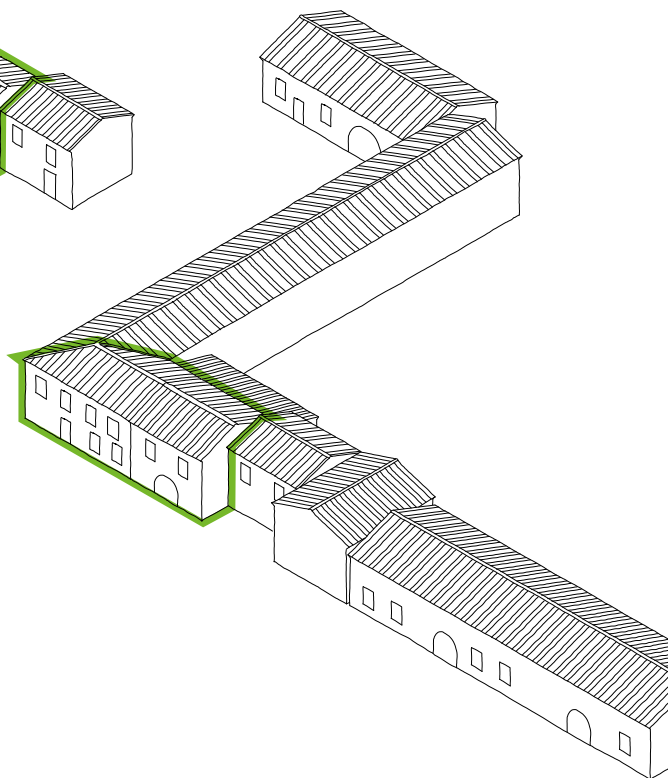
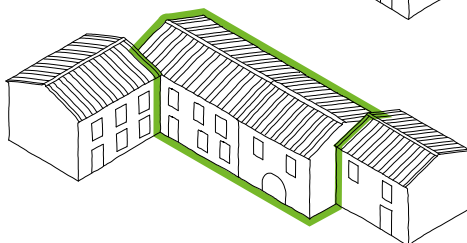
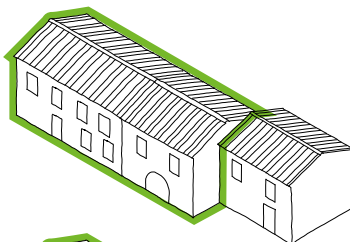
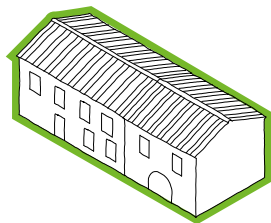


# Les volumes s'agrandissent en fonction des besoins

## Des constructions linéaires

Le module de base le plus courant s'organise toujours de la même manière. Au rez-de-chaussée, la cuisine et la grande salle commune. À côté, l'écurie ou l'étable pour les animaux. À l'étage, la chambre et le grenier. Les grands domaines peuvent parfois comporter deux étages, exceptionnellement trois ou quatre.

Les volumes sont très justement proportionnés aux usages, ni plus ni moins. Au cours du temps et au fil des générations, le mas rural s'agrandit ; il accompagne, souvent sur plus d'un siècle, les besoins qui changent. La bâtisse, avec son toit à deux pentes, facilite justement ces extensions. Car la demeure familiale est rarement rehaussée. La plupart du temps, elle commence par s'allonger vers l'est ou vers l'ouest. Souvent, l'ajout est fait dans le prolongement exact du corps de ferme initial, ce qui donne un long volume régulier. Il peut aussi se faire en léger décalage, parfois même en retour, toujours en restant parallèle ou perpendiculaire au bâti d'origine. Il faut attendre le XX<sup>e</sup> siècle pour voir apparaître un éclatement et une dispersion de ces volumes.



Une même bâtisse abrite toutes les fonctions : logement, exploitation, stockage, animaux...



## Les cabanons

Annexes au logement ou refuges au milieu des champs, les cabanons sont de petits édifices en pierre liés à l'activité agricole ou vinicole. Ils servaient autrefois au stockage des grains, du matériel ou au repos des ouvriers. Souvent de plain-pied, ces petits abris sont traditionnellement accompagnés d'un arbre : cyprès, mûrier, noyer... Les Alpilles sont riches de ces constructions simples en moellons, aujourd'hui souvent en ruines. Lorsqu'elles sont restaurées, c'est souvent pour les détourner de leur usage premier.



# Mas, bastide, cabanon... une typologie selon la filière

Depuis le XVI<sup>e</sup> siècle, les mas se dispersent sur le territoire agricole des Alpilles. Ce bâti dit «vernaculaire», souvent discret et mêlant vies familiale et paysanne dans une même ferme, fait aujourd'hui partie du paysage. Jusqu'à la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, il répond à des besoins liés à la culture de la terre ou à l'élevage dans une logique économique et fonctionnelle. Les bastides, demeures résidentielles inscrites au cœur d'un domaine, apparaissent au XVIII<sup>e</sup> siècle.

## MASSIF ET PIÉMONT SEC



Les **mas** liés aux cultures sèches, ici la vigne, regroupent des bâtiments de grande surface (caves, chais, hangars de stockage...) situés à l'écart des terres cultivées et calés sur les grandes lignes du paysage.



Avec les mas, les **bastides** des grandes familles participent au paysage agricole des Alpilles. Ici, le château de Roquemartine s'inscrit dans un paysage viticole. Habité, ce corps de bâtiment noble est accompagné de dépendances, chais, caves et hangars.



Contrairement au mas qui peut être en retrait des terres cultivables, le **cabanon** est au milieu des champs (ici le long d'un chemin) ou parmi les oliviers, au pied du massif.

## PLAINE MARAÎCHÈRE ET ARBORICOLE



Dans le terroir humide, des **mas de taille plus modeste** ponctuent la plaine drainée et irriguée. Ils sont camouflés dans ce paysage rythmé par les haies brise-vent, les ripisylves des gaudres, les alignements le long des canaux et des routes. Le maraîchage et l'arboriculture y dominent, nécessitant des **hangars de stockage** et des espaces de conditionnement, auxquels s'ajoutent aujourd'hui bien souvent des serres-tunnels.



Inscrit dans la «maille» parcellaire et paysagère, ce mas est adossé à **une haie brise-vent**. Ses différents volumes accolés forment un «L», accueillant lieux de vie et de travail (hangar de stockage, conditionnement...).



## PIÉMONT IRRIGUÉ



Les grands volumes alignés de cette ferme abritent **les hommes aussi bien que les animaux**. Au-dessus de ces derniers prend place le stockage du foin : les fonctions agricole et d'habitat cohabitent.



Des volumes de grandes dimensions agrégés autour d'une cour composent ce mas destiné à l'**oléiculture**.

## PLAINE CÉRÉALIÈRE



Les mas et leurs **extensions longitudinales** ponctuent le paysage de la plaine céréalière. La culture des céréales impose de grands volumes de stockage, parfois même accompagnés de silos.

## PLAINE DE CRAU



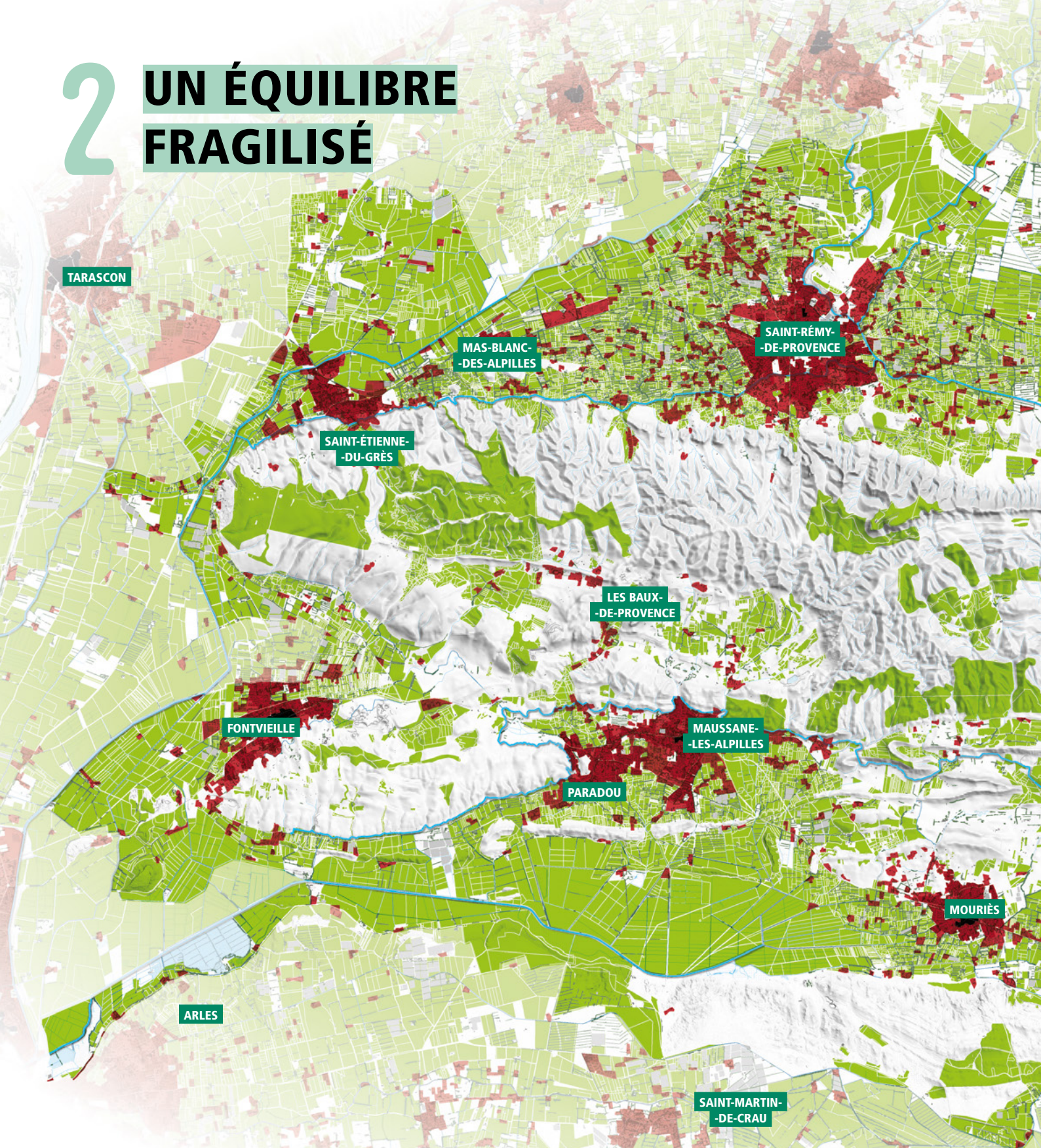
L'élevage ovin et la culture du foin de Crau nécessitent des bâtiments volumineux (hangars de stockage, bergeries...). Ils constituent toujours **un ensemble compact**, marquant fortement le grand paysage ouvert.



Volume **long, unitaire et «ramassé»**, cette bergerie constitue un élément emblématique du paysage pastoral de la plaine de Crau.



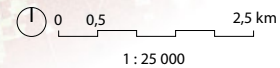
# 2 UN ÉQUILIBRE FRAGILISÉ



## Des terres agricoles grignotées par l'urbanisation

Autrefois cantonnés aux noyaux villageois, les espaces urbanisés ont plus que triplé au cours des soixante dernières années, grignotant peu à peu les terres arables. Si ce mitage compromet certains espaces naturels du cœur du massif, il touche plus particulièrement les terres irriguées des piémonts et des plaines.





- Noyau villageois
- Extension urbaine et bâti diffus en 2019
- Terres agricoles



## 2. UN ÉQUILIBRE FRAGILISÉ

# Des terroirs inégaux face aux changements climatiques



### PLAINE CÉRÉALIÈRE

Essentiellement constitué de zones de marais, ce terroir est vulnérable aux conséquences des fortes pluies. Ces dernières génèrent inondations et ruptures d'ouvrages, condamnant parfois pendant plusieurs mois l'accès aux terres de cultures et de pacages.



### PLAINE MARAÎCHÈRE ET ARBORICOLE

Ce terroir présente une vulnérabilité durant les périodes de gel tardif, face aux nuages de grêle, aux pluies violentes et à l'ensoleillement trop puissant. La disponibilité en eau y est essentielle, renforçant sa fragilité vis-à-vis à la sécheresse.



### PLAINE DE CRAU

L'eau de la Durance irrigue ces terres, les rendant dépendantes d'une ressource extérieure. Le manque d'eau peut menacer la culture du foin de Crau, emblématique de ce terroir. Pour les autres cultures présentes (essentiellement arboriculture et maraîchage), gel tardif et grêle peuvent être à craindre.



### PIÉMONT IRRIGUÉ

Dépendant d'une ressource en eau extérieure aux Alpilles (Durance), ce terroir reste vulnérable à la sécheresse. Les extrêmes climatiques (fortes pluies, gels tardifs...) y menacent également la productivité, ainsi que la pérennité d'ouvrages hydrauliques souvent vétustes.



### MASSIF ET PIÉMONT SEC

Uniquement alimenté par l'eau de pluie, ce terroir est soumis à la sécheresse. Cette situation impacte l'activité pastorale (disponibilité en herbe), le rendement et la qualité des cultures sèches (olivier, vigne), ainsi que les forêts (risque d'incendie).

### Menaces sur les systèmes agricoles



Manque de nourriture pour la faune



Apparition de maladies



Apparition de nouvelles essences plus thermophiles



Feux de forêt



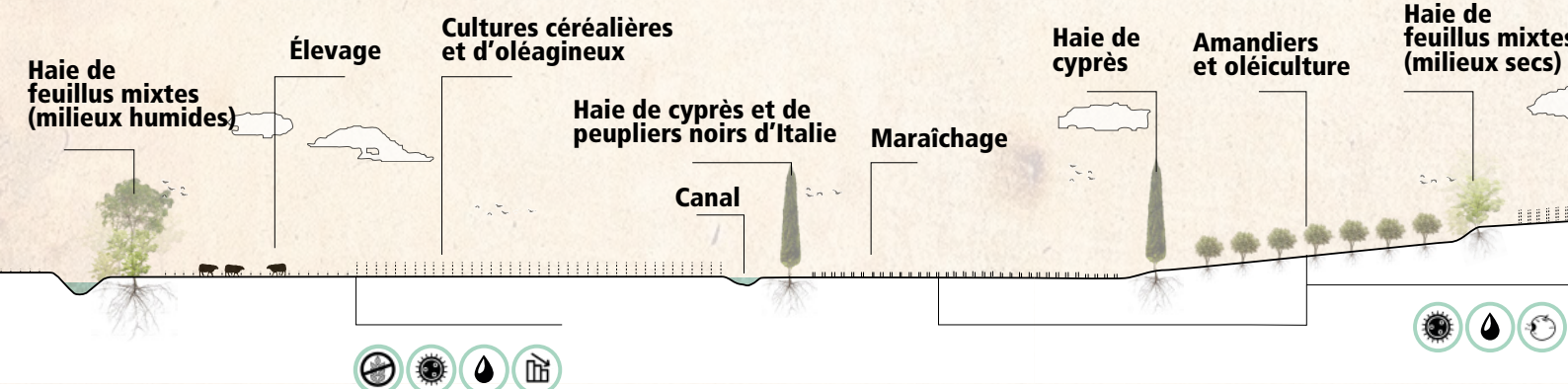
Besoin en eau croissant



Perte de qualité des fruits



Perte de productivité



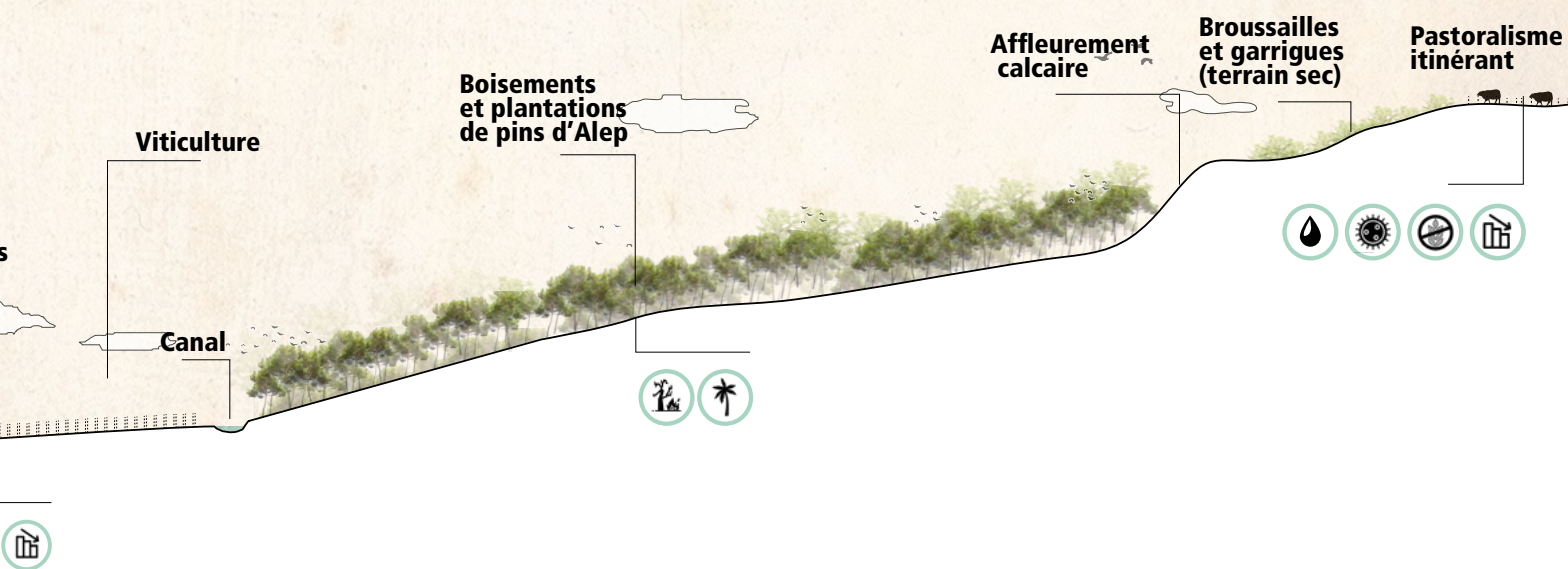




**Certaines conséquences sont d'ores et déjà perceptibles sur le bâti agricole et devraient se généraliser :**

- Adaptation du système constructif en zone inondable d'aléa faible (rehaussement du plancher, modification des accès).
- Installation d'ombrières dans les cultures pour protéger de la grêle, des pluies violentes ou du fort ensoleillement.
- Introduction récente de canons à grêle nécessitant un bâtiment technique pour leurs déploiements.

Afin de garantir la pérennité des exploitations ainsi que la qualité des paysages, ces évolutions nécessitent d'être anticipées.





## Les mutations du bâti agricole aujourd'hui

L'évolution de la société et la modernisation des modes d'exploitation ont progressivement ébranlé le système familial traditionnel. Les pratiques et les besoins de constructions évoluent. Aujourd'hui, pour répondre à de nouvelles contraintes techniques et réglementaires, le bâti agricole tend à se disperser et se spécialiser pour se loger, exploiter, stocker, transformer, partager, vendre... Ou à se diversifier : accueil touristique, pédagogique, production d'énergie... Outil de travail conçu avant tout pour être pratique et fonctionnel, le bâti agricole doit aussi être adapté aux caractéristiques du site et participer au maintien d'un paysage rural de qualité.

### DIVERSIFICATION



Des bâtiments qui permettent de développer des activités, d'abord en lien immédiat avec l'agriculture (vente des produits) puis parfois de manière moins évidente, avec des fonctions d'accueil, ou liées au tourisme.

### FONCTION PÉRIPHÉRIQUE



Des bâtiments et installations ayant une fonction autre qu'agricole (habitation, production d'énergie, transformation industrielle...).



## SERRE



Qu'elle soit tunnel, plutôt légère ou cathédrale, la serre permet de prolonger la culture dans le temps en atténuant les effets du climat. Selon les opportunités, des serres désormais photovoltaïques alliant productions agricole et d'énergie se développent. Le système le plus élaboré est désigné sous le terme «agrivoltaïsme» (dispositif de panneaux photovoltaïques orientables servant d'ombrière).

## PRÉCAIRE



Ces structures, en principe provisoires, servent à stocker du matériel sur place (rôle que tenaient jadis les cabanons). Elles s'accumulent, se pérennisent ou, dans le cas d'une utilisation résidentielle, s'apparentent à de la cabanisation (cabanons, caravanes...). En secteurs naturels, des bergeries modulables et démontables ainsi que des tunnels d'élevage sont disséminés.

## TECHNIQUE ET TRANSFORMATION



Construits ex nihilo selon un besoin précis ou un schéma fonctionnel, en cohérence directe avec l'activité, ces imposants volumes ont eu tendance parfois à se dissocier du siège d'exploitation ou à s'éparpiller, au gré des opportunités (notamment foncières).



# En résumé : huit enjeux à retenir

**D'ici, on loue la qualité de vie et la richesse écologique. Paradoxe : cette attractivité a des répercussions sur le paysage, donc le bâti. Voici ce qu'il faut avoir en tête avant d'aborder la question de la stratégie agricole sur une commune. Souvent, les élus ont identifié certains de ces points, mais c'est l'ensemble qu'il faut prendre en compte pour assurer à l'agriculture sa pérennité.**

1

### URBANISATION

La **consommation de terres agricoles** par l'urbanisation à un rythme soutenu et régulier, malgré un léger fléchissement depuis ces dix dernières années, fragilise le secteur agricole.

2

### MITAGE ET MORCELLEMENT

Le mitage et le morcellement de l'espace agricole liés à la fois à la déprise et à l'attractivité résidentielle font apparaître des **constructions «hors sol»** qui contribuent à la banalisation du territoire.

3

### CESSION DU PATRIMOINE

La vente du bâti lors de successions, ou quand les coûts de restauration des mas sont trop importants, s'accompagne du détachement des terres cultivées qui **déstructure le foncier agricole**.

4

### LOGEMENT

La difficulté d'accès aux logements pour les agriculteurs et les saisonniers due à la cherté du foncier rend l'installation de jeunes agriculteurs difficile ; et conduit à la **monopolisation des domaines** par des investisseurs extérieurs au monde agricole.

5

### FRICHE SPÉCULATIVE

La présence de friches sur les franges urbaines – dont les propriétaires attendent qu'elles deviennent constructibles dans les PLU – crée des **limites de moins en moins lisibles** entre espace urbain et espace cultivé et génère des conflits d'usage.

6

### BÂTI PROVISOIRE

Ici et là, des structures «temporaires» qui durent, des **dispositifs peu qualitatifs** pour accueillir du matériel avec des locaux précaires (type containers) et parfois une résidentialisation illicite, conduisant à une «cabanisation».

7

### OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT

La **diversification des revenus** des agriculteurs (tourisme, vente à la ferme, production d'énergies renouvelables...) et les mutations des pratiques (serres...) éloignent souvent les projets de leur relation à la terre et au contexte. L'évolution de la vie agricole conduit à de nouvelles opportunités de développement, particulièrement dans le domaine des énergies renouvelables.

8

### DÉTOURNEMENT DE LA «NÉCESSITÉ AGRICOLE»

Le détournement de la «nécessité agricole» à des fins résidentielles, touristiques ou de production d'énergie renouvelable rend l'instruction des **dossiers d'autorisation d'urbanisme complexe**, sujet à refus ou à contentieux (lire p. ci-contre).



**La notion de nécessité agricole** renvoie à la définition du projet, à ses dimensions ou volumes, son implantation, en lien avec l'activité de production agricole qui doit être avérée et pérenne. 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.

(Sources : Lettres des chambres d'agriculture de Charente et des Bouches-du-Rhône).





### **AGRICULTURE, BÂTI ET PAYSAGE, UNE HISTOIRE MÊLÉE**

La qualité des paysages des Alpilles réside dans le savant équilibre entre espaces naturels «sauvages», espaces cultivés et espaces habités.

Il s'agit de respecter la topographie, l'hydrographie et la végétation, la pente, les réseaux de drainage des sols et d'irrigation, la perméabilité des sols pour ne pas perturber le cycle de l'eau.

Garantir la qualité des constructions agricoles et des paysages qu'ils génèrent, implique donc, comme par le passé, de concilier la réponse au "juste" besoin de l'exploitation agricole et la valorisation des caractéristiques du site.















# CONNAÎTRE

## LE CADRE COMMUN

<b>1. LE CADRE LÉGISLATIF.....</b>	<b>32</b>
TRENTE ANS DE LOIS ENTRE VILLE ET CAMPAGNE.....	32
UNE RÉGLEMENTATION QUI ENCRADRE L'ÉVOLUTION DES PAYSAGES .....	34
LE CAS PARTICULIER DES ZONES À RISQUE.....	36
<b>2. LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DES ALPILLES .....</b>	<b>38</b>



# 1 LE CADRE LÉGISLATIF

## Trente ans de lois entre ville et campagne

### CONTEXTE LOCAL

1989

Création de l'**Union des élus des Alpilles**, association regroupant quinze communes

1991

Création du **Conseil pour l'habitat agricole en Méditerranée-Provence** (Champ13), qui peut être saisi par les maires en cas de doute ou de conflit au moment de l'instruction d'une demande de permis de construire en zone agricole

1996

L'Union des élus des Alpilles devient l'**Agence publique du massif des Alpilles**, syndicat mixte regroupant seize communes, le conseil régional Provence-Alpes-Côte-d'Azur et le conseil départemental des Bouches-du-Rhône

1990

2000

1982

La loi de décentralisation crée les «**modalités d'application du règlement national d'urbanisme**» (Marnu)

2000

La loi «**solidarité et renouvellement urbain**» (SRU) modifie le droit de l'urbanisme et du logement en France, avec la création des PLU et des Scot

### LOIS ET RÉGLEMENTATIONS

Création des premiers **PLU** dans les Alpilles

### CONSÉQUENCES SUR LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



Depuis les années 1960, la constructibilité dans l'espace agricole, tout comme dans l'espace urbain, est soumise au cadre réglementaire. Elle s'adapte aux évolutions législatives, au fil des ajustements liés aux grands enjeux sociétaux et aux dérives constatées : protection de l'environnement, des espaces naturels et agricoles, maîtrise de la consommation foncière et du développement urbain... L'évolution des droits à construire et les restrictions qui en découlent ont pu générer un sentiment d'injustice entre générations et entre types d'agriculteurs. Depuis la décentralisation, les instances locales sont en première ligne. La tâche est parfois ardue.

2007

Création du **Parc naturel régional des Alpilles**

2014

Création de la **Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers des Bouches-du-Rhône** (CDpenaf), outil de préservation du foncier agricole, des espaces naturels et forestiers

2018

Démarrage de la procédure de révision de la **Charte du Parc** pour la période **2023 -2038**

2010

2020

2013

La loi **d'avenir pour l'agriculture, l'agroalimentaire et la forêt** (Laaaf) limite la consommation des surfaces naturelles, forestières et agricoles

2014

Loi pour l'**accès au logement et un urbanisme rénové** (Alur)

2015

Loi de **transition énergétique pour la croissance verte**

2021

La loi **«climat et résilience»** inclut la lutte contre l'artificialisation des sols et transforme ainsi l'incitation faite aux collectivités en 2019 en un cadre juridique structuré

2007

Approbation de la **directive de protection et de mise en valeur des paysages des Alpilles**, dont les orientations et principes doivent être respectés par les documents d'urbanisme

2018

La loi sur l'**évolution du logement, de l'aménagement et du numérique** (Elan) limite les constructions ou installations à celles qui sont réellement nécessaires et non plus simplement liées aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines.

Instaure le principe de **«nécessité agricole»** en zone A (lire p. 27)

Risque d'agrandissement des **hangars ou serres photovoltaïques**

Conforte le principe de **«nécessité agricole»** en zone A et étend les droits à construire en zone A et N pour les bâtiments ayant vocation à prolonger l'acte de produire

Stoppe la consommation des terres agricoles et impulse l'accélération de la production d'énergies renouvelables avec la nécessité de gérer les potentiels effets sur le paysage agricole

Favorise la **densification des espaces urbanisés**

Restreint la **construction d'habitats en zones N et A**

Instaure la possibilité d'un **habitat démontable à usage permanent en zone A** (Stecal)



# Une réglementation qui encadre l'évolution des paysages

La directive de protection et de mise en valeur des paysages des Alpilles (DPA) l'affirme : « Tout, ici, n'est que paysage et patrimoine ». Approuvé en janvier 2007 et mis en place par la Diren (actuelle Dreal)\*, cet outil réglementaire protège durablement les paysages au travers d'orientations agissant sur le droit des sols et de recommandations portées sur les pratiques. Elle repose sur le maintien des structures paysagères et elle accorde une place toute particulière à l'agriculture.

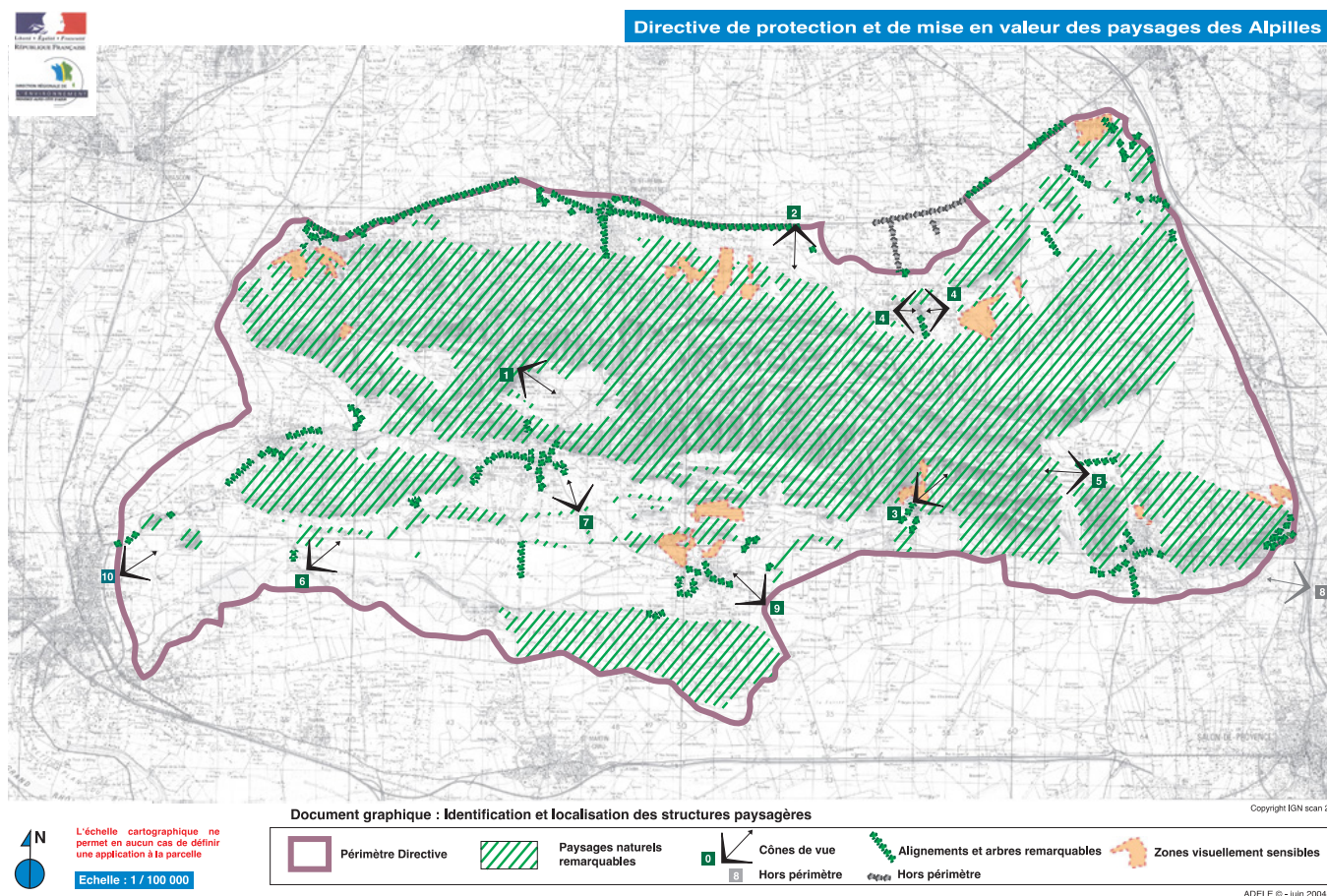
Cette directive met l'agriculture au cœur du processus de fabrication du paysage et encourage la collectivité et le porteur de projet à chercher une bonne intégration du bâti, en associant étroitement le besoin agricole et la qualité de la construction dans son site.

Elle stipule : « Afin de préserver les paysages naturels remarquables, listés et cartographiés, les PLU ou les documents d'urbanisme en tenant lieu y interdiront les constructions nouvelles non directement liées à l'exploitation agricole. Les constructions préexistantes [...] devront être maintenues dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle. Pour les bâtiments agricoles et leurs extensions, le respect de l'équilibre des paysages devra être observé. »

Cela implique une compréhension fine du lieu et des besoins, un projet architectural et paysager réfléchi, avec des conseils et des experts.

La directive précise également que les cônes de vue cartographiés (onze en tout), identifiant les vues les plus marquantes, devront « être préservés ».

Enfin, au sujet de l'urbanisme rural, elle indique que « l'implantation de camping et caravanning devra obéir aux mêmes règles que celles de l'urbanisation », à savoir : « se faire dans le respect des structures paysagères » et « leur volumétrie devra être compatible avec la silhouette des villages, mas, ou maisons de maître traditionnelles ».



\* Diren : Direction régionale de l'environnement. Dreal : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement





**Les structures paysagères** identifiées dans la DPA reposent sur l’empreinte agricole laissée par des générations de paysans : ce sont les spécificités des Alpilles.

- les haies brise-vent ;
- les alignements d’arbres remarquables ;
- les chemins d’eau ;
- les cultures traditionnelles (notamment au sec) ;
- les routes, chemins et sentiers ;
- les constructions, le patrimoine bâti et les villages ;
- les points de vue majeurs ;
- les collines calcaires et leur cortège de reliefs, chaînons et falaises, espaces ouverts, garrigues et boisements.

Ces structures révèlent les paysages vivants. L’ensemble compose la mosaïque identitaire des Alpilles. Les comprendre et les respecter permet de concevoir des projets de bâti agricole ou de rénovation cohérents et intégrés.



# Le cas particulier des zones à risque

## L'inondation

**Le risque inondation est bien présent dans les Alpilles. Il a une influence importante sur l'aménagement du territoire et la pratique des activités. Il se manifeste de plusieurs façons, selon la nature du terrain, la provenance des eaux et les dangers pour la sécurité des personnes et des biens. On distingue deux types d'inondation : par crue rapide (type ruissellement) et par crue lente (type débordement du Rhône).**

### COMMENT CE RISQUE EST-IL ENCADRÉ ?

La maîtrise de l'urbanisation est un levier important de la prévention des inondations. Parmi les outils, les plans de prévention des risques naturels (PPRn) ou les plans de prévention des risques inondation (PPRi), ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexés aux plans locaux d'urbanisme (PLU). Ils sont prescrits et élaborés par l'État en association avec les communes et en concertation avec les populations.

Le PPRi cartographie les zones exposées aux risques et les réglemente selon l'aléa et l'occupation du sol. Pour certains secteurs, des dispositions constructives doivent être respectées (ex : cote de plancher à respecter au-dessus du niveau des plus hautes eaux), ou des dispositions d'urbanisme (ex : inconstructibilité) ou encore des dispositions d'usage (ex : amarrage des citernes).

### RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Les règles du PLU sont associées au plan de zonage, élaboré en fonction du contexte local. Le règlement résulte du croisement de deux variables :

- L'occupation du sol qui caractérise les enjeux de la constitution du territoire.
- La caractérisation de l'aléa qui résulte de l'inondation due aux débordements de cours d'eau ou de gaudre et aux zones de ruissellement : aléa fort, aléa modéré, aléa faible, aléa résiduel.

### Pour en savoir plus

L'ensemble des PPRi approuvés est consultable sur [www.bouches-du-rhone.gouv.fr](http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr)





# L'incendie de forêt

**L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) doit prendre en compte les impératifs de protection des personnes et des biens contre le feu de forêt, mais aussi de défense de la forêt méditerranéenne contre les incendies.**

**La carte d'aléa permet de définir ce risque. Il s'agit d'une indication du niveau d'exposition d'un secteur communal au phénomène feu de forêt. Il peut varier de faible à exceptionnel.**

## COMMENT CE RISQUE EST-IL ENCADRÉ ?

Le risque de feu de forêt doit être pris en compte dans le projet de développement de la commune. Pour ce faire, la DDTM a défini un certain nombre de principes qui doivent guider la commune dans l'élaboration ou la révision du PLU. En application de l'article R\* 123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du PLU (parfois en annexe, et non croisés avec le plan de zonage) doivent identifier les secteurs exposés aux risques d'incendie (souvent avec un indice F dans le PLU).

Une distinction est faite entre habitat et bâtiment d'exploitation.

### • Habitat

Des dispositions dérogatoires existent dans le cas du logement d'un éleveur, sous conditions très particulières :

- Les nouveaux logements et constructions isolées sont interdits.
- Pas de changement de destination d'un bâti agricole en logement.
- Seulement le maintien des logements existants.

### • Bâtiment agricole d'exploitation

Il peut se justifier selon le type de programme et les moyens mis en œuvre pour la protection contre le feu.

## RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Le PLU distingue deux situations.

### • Le projet se trouve en zone F1

- Le bâtiment agricole doit répondre aux mesures du «porter à connaissance» de l'État.
- Le logement est interdit. Dérogation possible pour une activité agricole qui nécessite une présence 24h/24.
- Les ERP sont interdits.
- Le changement de destination est soumis aux mêmes règles qu'une construction ex-nihilo.

### • Le projet se trouve en zone F2

- Le bâtiment agricole doit répondre aux mesures du «porter à connaissance» de l'État.
- Le logement classique est autorisé dans certains cas. Le logement associé à une activité agricole spécifique est autorisé.
- Les ERP sont acceptés sous conditions.



### Pour en savoir plus

- Vous souhaitez consulter le **porter à connaissance du risque incendie de forêt du 23 mai 2014**, veuillez vous rendre sur [bouches-du-rhone.gouv.fr](http://bouches-du-rhone.gouv.fr)



- La **carte de l'aléa** est consultable sur le site du ministère du Développement durable





# 2 LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DES ALPILLES

Après avoir réalisé un bilan et un diagnostic précis, le Parc naturel régional des Alpilles a élaboré une nouvelle Charte pour 2023-2038. Elle a vocation à anticiper et accompagner les transitions.

## ■ État des lieux

### ATOUTS



**Diversité** des productions agricoles et des labels de qualité

Diversité des **potentialités agronomiques** grâce à un réseau hydraulique développé

Maintien d'un **pastoralisme** dynamique garant de la biodiversité, des paysages et de la DFCI

Développement de pratiques agricoles **vertueuses et innovantes** face au dérèglement climatique

Image positive et attractivité touristique

Redéploiement du **MIN de Châteaurenard**

La **charte agricole** du Pays d'Arles, validée en 2017

Le **projet agricole territorial départemental**, lancé en 2018

### FAIBLESSES



**Vieillesse** de la population agricole et difficultés de transmission des exploitations

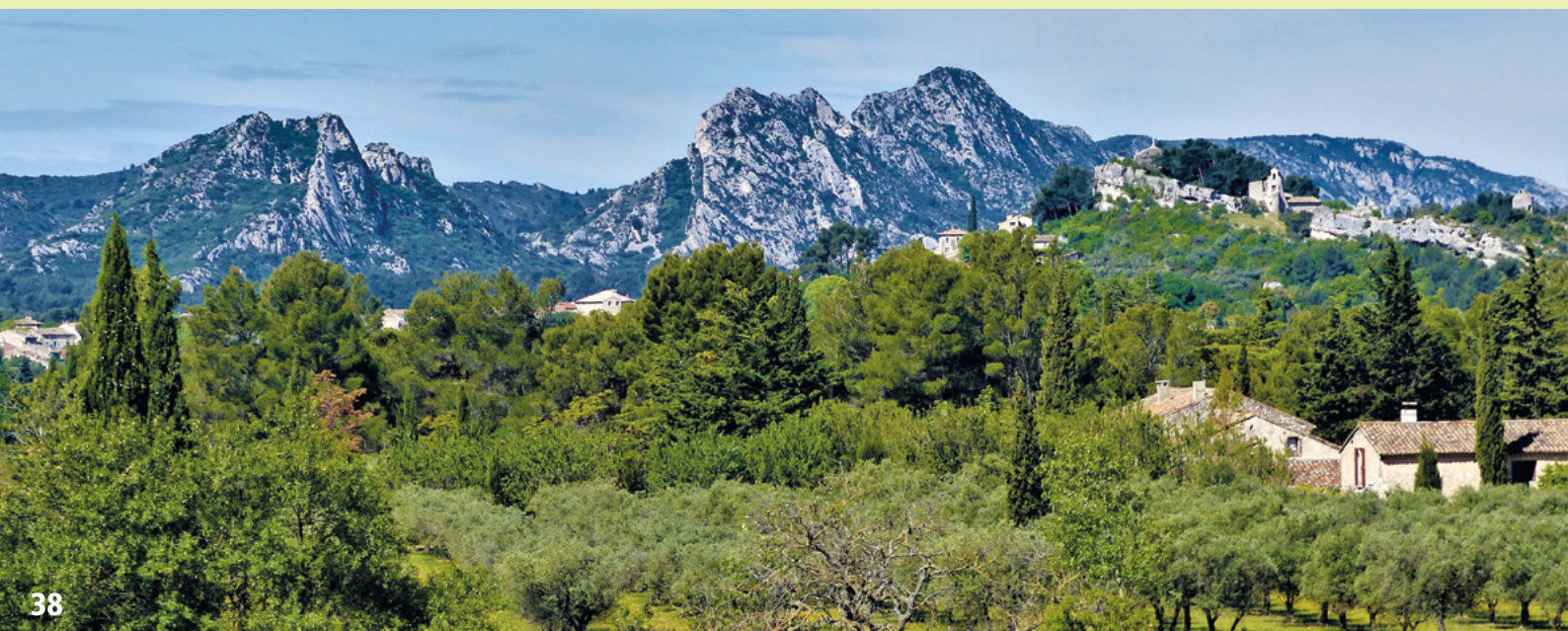
Problème d'entretien et disparition d'une partie du réseau de **canaux d'irrigation et de drainage**

Des pratiques agricoles en partie dépendantes des aides de la PAC

**Consommation du foncier** agricole par l'urbanisation

Conséquences du changement climatique et accès à la **ressource en eau**

Évolution à la baisse des aides de la PAC, **concurrence** internationale





# Quatre grands objectifs

## 1 PRÉSERVER ET TRANSMETTRE LES RICHESSES NATURELLES ET PAYSAGÈRES

- Préserver et favoriser la biodiversité
- Préserver et valoriser les paysages
- Gérer durablement les ressources naturelles forestières, aquatiques et minérales

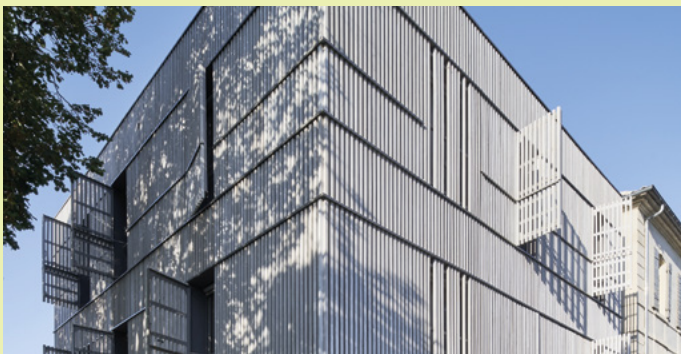


## 2 CULTIVER LES DIVERSITÉS POUR MAINTENIR LE DYNAMISME

- S'engager dans une stratégie foncière maîtrisée et partagée
- Promouvoir un habitat adapté aux besoins sociaux, environnementaux et économiques
- Créer les conditions d'une fréquentation équilibrée
- Encourager et soutenir les filières agricoles diversifiées, durables et résilientes

## 3 ACCOMPAGNER LES ÉVOLUTIONS POUR BIEN VIVRE DANS LES ALPILLES

- Encourager un dynamisme économique respectueux du territoire et de ses ressources
- S'investir dans un territoire où bien-être et qualité de vie sont accessibles à tous
- Accompagner le territoire au changement climatique



## 4 FÉDÉRER LE TERRITOIRE ET VALORISER SES PATRIMOINES

- Faire vivre la culture sur le territoire des Alpilles
- Promouvoir une conscience citoyenne et écologique partagée
- Faire ensemble pour le projet collectif

# Au sujet du bâti agricole

- Préservation des **terres agricoles**, en particulier celles **irriguées**
- Veille à la conservation de la **vocation agricole première du bâti**
- Accès au **logement** pour les agriculteurs
- Valorisation et encadrement de l'**agritourisme**
- Accompagnement des projets de **construction** ou de **rénovation**
- Encadrement du développement de l'**énergie photovoltaïque**
- Qualité écologique, architecturale et **insertion paysagère** du bâti



### **VERS UN PROJET AGRICOLE COMMUN...**

Les divers cadres réglementaires et de planification peuvent paraître complexes, en particulier pour des porteurs de projets qui n'en ont pas toujours connaissance. C'est à la collectivité que revient la charge de croiser les regards et les compétences, d'impulser des stratégies agricoles durables. Aux échelles communales ou intercommunales, ou à celle des Alpilles, elles sont nécessaires pour rendre cohérents les projets individuels, harmoniser les pratiques, répondre aux enjeux de l'agriculture locale.















# ANTICIPER

## LES ÉVOLUTIONS

<b>1. LE PLU : PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE .....</b>	<b>44</b>
<b>2. DES DISPOSITIFS DE PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES.....</b>	<b>46</b>
LES ZONES AGRICOLES PROTÉGÉES (ZAP) .....	46
LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAINS (PAEN) .....	46
<b>3. DES DISPOSITIFS DE STRATÉGIE FONCIÈRE.....</b>	<b>47</b>
LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE (CIF) .....	47
LA CONVENTION D'AMÉNAGEMENT RURAL (CAR).....	47
<b>4. DES DÉMARCHES INSPIRANTES .....</b>	<b>48</b>
<b>5. LOGER LES AGRICULTEURS ET LES SAISONNIERS .....</b>	<b>50</b>
ÉTABLIR UNE STRATÉGIE COMMUNALE .....	50
VERS DE NOUVELLES MANIÈRES D'HABITER.....	51
FAVORISER L'ACCUEIL DES SAISONNIERS.....	51



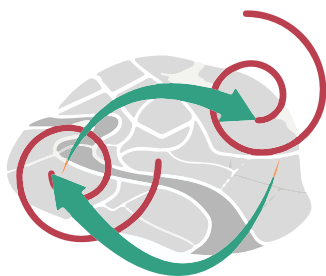
# 1 LE PLU : PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE

L'élaboration ou la révision du «plan local d'urbanisme» (PLU) avec les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et le Schéma régional de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet), est l'occasion de réfléchir collectivement au projet agricole de la commune et du territoire. Celui-ci peut conduire à la mise en place d'une «zone agricole protégée» (ZAP), d'un «péri-mètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains» (Paen), de plans d'actions de lutte contre les friches. C'est aussi l'occasion de créer des partenariats et dispositifs pour favoriser l'installation d'agriculteurs.



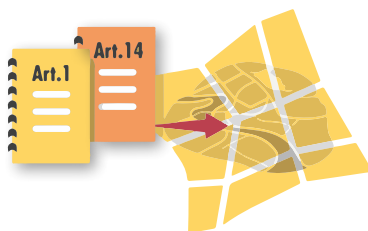
## 1 LE DIAGNOSTIC

Il permet d'évaluer les atouts et faiblesses de la commune en matière d'agriculture et de bâti agricole. Il gagne à être enrichi d'un diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture ou par un bureau d'études.



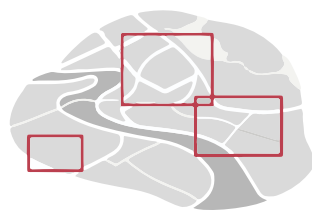
## 2 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Il exprime des ambitions fortes en matière d'activité agricole, d'économie, de foncier, d'habitat, de patrimoine... le tout dans un dialogue avec la qualité paysagère et écologique. La rédaction du PADD est l'occasion de s'interroger sur la place de la production d'énergie ainsi que sur celle des équipements d'intérêts collectifs.



## 3 LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LE ZONAGE

Ils protègent la vocation agricole des sols en encadrant d'éventuels droits à construire et veillent à l'intégration architecturale, paysagère et environnementale du bâti. Exemples d'éléments à protéger cartographiés au titre de l'article L 153- 19 et 23 : patrimoine, trames vertes et bleues, trames agroécologiques...



## 4 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

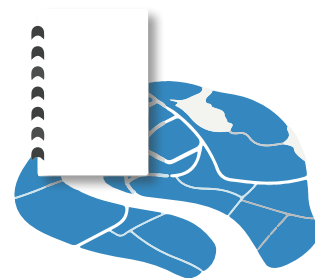
Elles encadrent tout projet spatialisé ou thématique, y compris agricoles. Considérée comme d'intérêt général et venant illustrer le PADD, une OAP permet à la collectivité, qu'elle soit ou non propriétaire du site, d'y donner des orientations fortes d'aménagement.

## 5 LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

Ils permettent d'envisager certains projets de bâtis en zone agricole (hameau agricole, habitat léger...). Exceptionnelle, la mise en place d'un Stecal doit se justifier au regard de l'intérêt agricole communal.

## 6 LES PROJETS DE BÂTI EN ZONE F1

En zone incendie d'aléas forts (F1), les projets (les «F1 projets») doivent être identifiés comme permettant la pérennisation de l'agriculture, en prenant garde de concilier la construction et l'activité avec le risque incendie (consulter à ce sujet les «porter à connaissance» du préfet).



## 7 LES ANNEXES

Elles listent les mas pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit ici d'identifier les bâtis agricoles dont la diversification de l'activité (tourisme, culture...) présente un intérêt patrimonial fort.







# 2 DES DISPOSITIFS DE PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES

La protection des terres agricoles par les documents d'urbanisme (SCoT et PLU) ne s'exerce qu'à court et moyen termes puisque ces documents peuvent rendre urbanisables de nouveaux secteurs à l'occasion de révisions. Pour assurer une préservation sur le long terme, la législation a introduit deux dispositifs de protection réglementaire forte qui peuvent être engagés à l'initiative des collectivités en concertation avec la profession agricole et les citoyens : les zones agricoles protégées (ZAP) et les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).

## ■ Les ZAP

Dans les zones agricoles protégées (ZAP), la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique. Établies à la demande des communes, elles sont érigées de façon pérenne, en servitude d'utilité publique par arrêté préfectoral. Cette servitude constitue une limitation du droit de propriété et d'usages du sol que le PLU doit respecter. Une fois créée, la ZAP y est annexée, affirmant la vocation agricole à long terme, limitant la pression et la spéculation foncière. La ZAP fige toute possibilité de construction, voire d'extension de bâtiment existant, en dehors des zones initialement réservées à la constructibilité en zone agricole.

Depuis 2018, le Parc des Alpilles a coordonné plusieurs projets multipartenariaux financés par le Feader et la Région Sud visant à préserver les terres agricoles de la pression foncière par des ZAP et à remobiliser les friches à destination de l'agriculture. Communes partenaires : Orgon, Le Paradou, Sénas et, bientôt, Saint-Étienne-du-Grès, Saint-Rémy-de-Provence et Lamanon.

## ■ Les PAEN

Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) sont établis par le Département, en accord avec les communes ou intercommunalités, après enquête publique. Ils sont assortis de diverses possibilités de maîtrise foncière, soit à l'amiable (par le Département, une autre collectivité territoriale, une intercommunalité ou l'EPF Paca) soit par préemption (directe du Département ou, avec son accord, de la Safer).





# 3 DES DISPOSITIFS DE STRATÉGIE FONCIÈRE

**Agir sur la préservation et la mise en valeur du foncier agricole constitue un enjeu de premier plan pour lequel les collectivités locales ont un rôle à jouer, au moyen notamment des documents de planification et d'urbanisme. Mais elles peuvent également développer une stratégie foncière communale au moyen d'outils de veille et d'animation foncière.**

## ■ La CIF

La convention d'intervention foncière (CIF) est un dispositif de veille foncière qui permet à la commune et/ou à l'EPCI d'être informé, en temps réel, des notifications transmises par les notaires à la Safer et le cas échéant de solliciter la Safer pour qu'elle intervienne par exercice du droit de préemption (lire ci-dessous).

La Safer est destinataire de toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) de biens ayant, au moment de la vente, en tout ou en partie, une vocation agricole, réelle ou potentielle. L'obligation de notification s'exerce dès le premier mètre carré en zones A et N des PLU, et, à partir de 2 500 m<sup>2</sup> en zones U et AU. La Safer adresse quotidiennement ces DIA par mail aux communes et à l'EPCI. L'objectif est de pouvoir maîtriser des propriétés présentant un enjeu agricole et/ou environnemental, et de constituer d'éventuelles réserves foncières. Le portail cartographique Vigifoncier recense tous ces projets d'aliénation sur le territoire d'intervention de la commune et/ou de l'EPCI, et permet de visualiser rapidement les enjeux fonciers qui se dégagent derrière chaque opération de vente.

## ■ La CAR

La convention d'aménagement rural est une animation foncière, qui permet d'anticiper : être présent au quotidien et connaître la réalité du territoire, des propriétaires susceptibles de vendre, des besoins des agriculteurs en matière de restructuration, de confortement, d'installation... L'animation foncière consiste à prospecter de façon systématique tout propriétaire susceptible de vendre ou louer sa propriété, la Safer affectant un conseiller foncier dans le cadre de l'action.

*De 2010 à 2016, une grande étude à l'échelle du Parc a permis d'initier une politique foncière et élaborer une stratégie foncière, aboutissant à une animation (CAR) et une veille foncière (CIF) sous la forme d'une convention pluripartite.*

### Le droit de préemption de la Safer

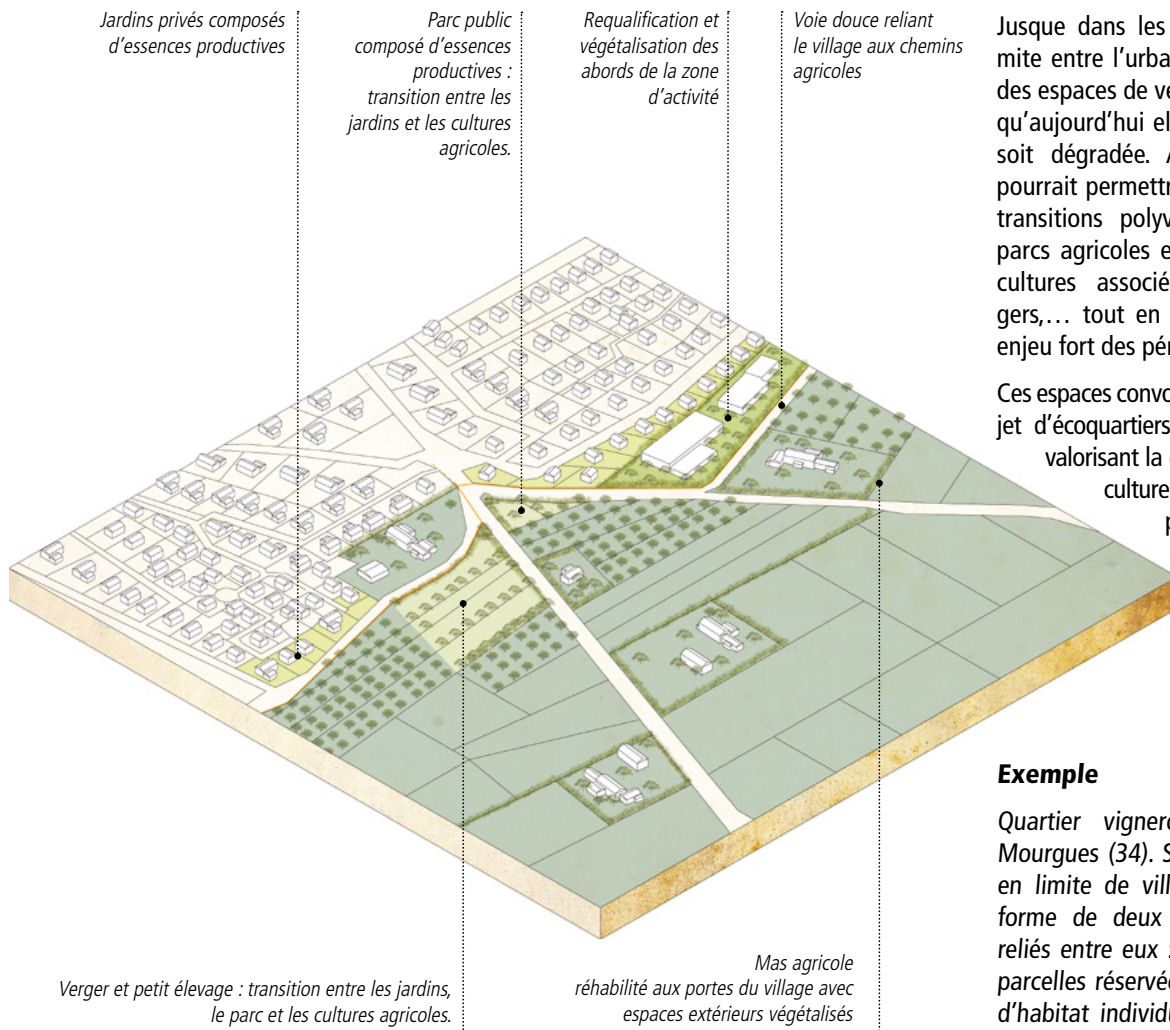
Étant systématiquement informée des projets de vente de biens ruraux par les notaires, la Safer peut exercer son droit de préemption (art. L 143-1 du Code rural) sur les fonds agricoles ou les terrains à vocation agricole. Elle peut acheter prioritairement le bien en lieu et place de l'acquéreur initial. Elle le revend ensuite à des agriculteurs, des collectivités, des établissements publics nationaux ou locaux (conservatoire du littoral, parcs naturels, agences, etc.), personnes privées (conservatoires, associations, fédérations, entreprises, etc.) dont les projets répondent à l'objectif de ses missions. Ce droit de préemption peut également être exercé sur des bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou des bâtiments d'exploitation ayant conservé leur vocation agricole situés dans des zones agricoles, naturelles ou non-urbanisées. Cette préemption n'est engagée qu'après accord de l'État (représenté par deux commissaires du gouvernement).





# 4 DES DÉMARCHES INSPIRANTES

Voici différentes «visions» de l'urbanisme rural qui illustrent comment les nouvelles adaptations agricoles donnent lieu à des réflexions plus larges, concernant la planification urbaine. En effet, chaque opération d'urbanisme dans un village peut être l'occasion de réfléchir aux grands enjeux de l'agriculture locale. Chaque projet peut constituer une opportunité à saisir pour, par exemple, mutualiser des locaux, créer du logement communal à destination de locataires du monde agricole.



## HÉRAULT

### Un travail sur les franges agricoles

Jusque dans les années 1950-1960, la limite entre l'urbain et l'agricole comportait des espaces de vergers et de potagers, alors qu'aujourd'hui elle est souvent soit brutale soit dégradée. Aménager ces «franges» pourrait permettre de créer des espaces de transitions polyvalents pouvant accueillir parcs agricoles et publics, petit élevage et cultures associées (agro-foresterie), vergers,... tout en gérant le risque incendie, enjeu fort des périphéries de village.

Ces espaces convoités peuvent aussi faire l'objet d'écoquartiers tournés vers l'agriculture, valorisant la complémentarité entre agriculture et fonctions villageoises, et permettant d'offrir du logement pour les agriculteurs et leurs saisonniers.

### Exemple

Quartier vigneron de Saint-Géniès-des-Mourgues (34). Sur des terres communales en limite de village, l'opération a pris la forme de deux lotissements contigus et reliés entre eux : l'un communal de douze parcelles réservées aux agriculteurs, l'autre d'habitat individuel confié à un opérateur social pour vingt-deux lots primo-accédants et vingt logements sociaux.



## Fermes collectives ou citoyennes

Avec l'agrément «entreprise solidaire d'utilité sociale», la foncière Terre de liens est la première structure d'investissement solidaire appliqué à la gestion de foncier agricole et de biens immobiliers en milieu rural. Elle achète des fermes pour enrayer la disparition des terres agricoles et réduire les difficultés d'accès au foncier. Pour acquérir les fermes, la foncière s'appuie sur son capital, constitué de l'épargne de citoyens. Ces fermes sont ensuite louées à des agriculteurs bio sur du long terme grâce à un bail rural environnemental.

## Exemples

La ferme des Jonquiers à Aubagne (13), une «ferme commune» issue d'un partenariat Terre de liens et communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et Safer Paca. Emblème de la résistance à l'artificialisation d'un territoire périurbain permettant l'installation d'un couple de maraîchers en agriculture biologique sur 2,68 ha, avec des bâtiments agricoles techniques et des logements.

La ferme Durette, acquise uniquement par Terres de liens en 2020 à Avignon (84), est une ferme-pilote en lien avec le Grab (groupe de recherche en AB). Elle abrite un Gaec de trois associés autour d'un système de vergers maraîchers sur 5 ha, avec un bâtiment agricole.



Ferme communale de Gargas (84)

## VAUCLUSE

## Fermes communales

Elles peuvent répondre à plusieurs objectifs : conserver des espaces agricoles en zone périurbaine, maintenir une agriculture de proximité et de qualité, installer de jeunes agriculteurs, conserver les habitats et les corridors écologiques, réhabiliter le bâti dans une démarche patrimoniale et de «qualité environnementale», offrir des logements à la population locale...

## Exemple

Avec sa ferme communale, la commune de Gargas a rempli deux objectifs : créer des logements sociaux et remettre en culture des terrains abandonnés. Pour cela, elle a réhabilité une ancienne ferme en ruine (la ferme des Argiles) pour y faire des appartements. Deux des cinq logements sont réservés à des agriculteurs, à condition qu'ils reprennent l'exploitation des terres. (1,8 M€ d'investissements État, Région, Département + emprunt)

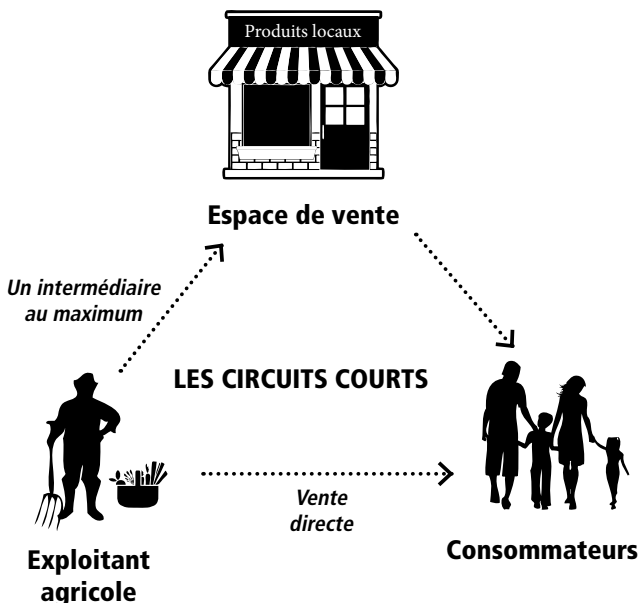
## SAVOIE

## Hameaux agricoles

Ce sont des regroupements de constructions agricoles impliquant un collectif d'agriculteurs animé par un projet commun. Ces regroupements se caractérisent par une mutualisation de certains bâtiments, d'outils et de pratiques. Dans certains cas, ils peuvent accueillir de l'habitat.

## Exemple

Le village classé de Boneval-sur-Arc est engagé avec la communauté de commune et 9 éleveurs impliqués pour maîtriser le foncier et assurer l'installation d'agriculteurs face à des difficultés de transmission (enveloppe totale de 7 M€ avec financements de l'État, l'Europe, la Région, le Conseil départemental, l'agence de l'eau, le Parc national de la Vanoise, la Chambre d'agriculture et la communauté de communes).



Le «projet alimentaire territorial» (PAT) joue un rôle essentiel dans la transition agricole et alimentaire. En rapprochant les producteurs, les transformateurs, les distributeurs, les collectivités territoriales et les consommateurs, il relocalise l'agriculture et l'alimentation dans les territoires, soutient l'installation d'agriculteurs, les circuits courts ou les produits locaux dans les cantines.

Issu de la «loi d'avenir pour l'agriculture» qui encourage son développement depuis 2014, le PAT est élaboré de manière collective à l'initiative des acteurs d'un territoire. (Source : agriculture.gouv.fr)

Depuis 2018, la métropole Aix-Marseille-Provence et le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays d'Arles animent un PAT départemental pour une alimentation locale, durable, équitable, de qualité et accessible à tous. Les actions menées par le Parc naturel régional des Alpilles viennent compléter et enrichir ce PAT dont l'ambition est de s'appuyer sur l'organisation d'une agriculture de proximité et de participer à la réduction des inégalités et des fractures territoriales.



# 5 LOGER LES AGRICULTEURS ET LES SAISONNIERS

**Problématique dans les Alpilles, l'accès au logement doit se réinventer pour permettre un renouvellement progressif de la population agricole et proposer un accueil décent au personnel saisonnier.**

Afin de limiter la consommation et l'artificialisation des espaces agricoles, les cadres réglementaires ont évolué vers un durcissement des conditions d'autorisation pour la construction d'habitations dans les zones A. Là, la construction d'un logement ne peut être accordée qu'à la condition de démontrer la nécessité d'une présence permanente de l'agriculteur sur le siège de l'exploitation, au regard de la nature et du fonctionnement des activités agricoles. Les arguments telles que la lutte contre le vol ou la surveillance de matériel sont rejetés par les juridictions. De même, la construction de logements à

destination du personnel doit être justifiée en prouvant l'existence d'emplois salariés et la nécessité de loger les employés sur place. Le droit à construire est donc particulièrement inégal si des bâtiments destinés à l'habitation existent déjà sur le siège d'exploitation ou si l'on s'installe sur des terrains n'étant plus associés à une habitation.

Aussi est-il aujourd'hui nécessaire d'inventer de nouvelles manières de loger les agriculteurs et les saisonniers dans les Alpilles, par exemple en cherchant des solutions en zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU), mais également en développant des concepts innovants...

## Établir une stratégie communale

- Recenser les besoins en logements agricoles.
- Établir un inventaire du bâti existant disponible.
- Dans les opérations d'urbanisme ou de requalification : mobiliser une partie du parc social pour la dédier aux agriculteurs, et communiquer autour de ce dispositif.





# Vers de nouvelles manières d'habiter

## L'habitat léger

Pour la loi Alur (2014), les «résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs» sont sans fondations, rapidement démontables et occupées au moins huit mois par an. La loi précise que ces habitats peuvent être autonomes vis-à-vis des réseaux (eau, électricité, assainissement). Il existe des dizaines de formes et de variétés d'habitats légers ou réversibles : yourte, tipi, roulotte, mobile home, caravane, maison terre-paille, etc. Tous ont en commun d'être facilement déconstruits ou déplacés en permettant au terrain de retrouver son état initial. D'où aussi l'expression «d'habitat réversible».

Il peut être intéressant pour une commune de favoriser ce type d'habitat hors du champ de la spéculation immobilière :

- soit parce qu'il est installé sur un terrain non constructible proche d'une installation agricole ;
- soit parce qu'il est installé via un bail emphytéotique garantissant une location sécurisante à long terme ;
- soit parce que le terrain qui l'accueille est encadré par une OAP autorisant exclusivement l'habitat léger et démontable.

## Favoriser l'accueil des saisonniers

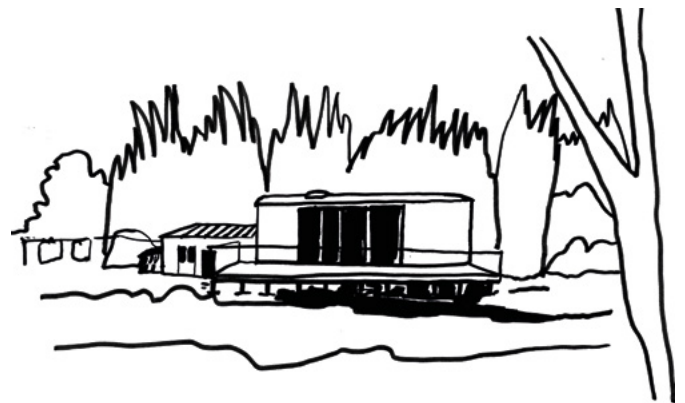
- Développer les «projets d'intérêt général» (PIG) et les «opérations programmées d'amélioration de l'habitat» (OPAH) saisonniers (convention pouvant être signée entre l'État, la MSA et l'ANAH).
- Créer un «conventionnement séquentiel» des logements privés meublés en vue de leur location à des saisonniers durant les saisons agricoles, et à des touristes sur un loyer «normal» en dehors de ces périodes.
- Envisager la piste de nouveaux « foyers-soleils » en milieu rural.
- Mobiliser des aides au logement pouvant être destinées aux travailleurs saisonniers dans le cadre d'un régime spécifique lié à la mobilité professionnelle.



## Les Stecal

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) dans lesquels la construction peut être autorisée sous certaines conditions. (source : *Charte agriculture et urbanisme Sarthe, fiche n°13*)

La loi Alur (2014) offre la possibilité, sur justifications solides, d'avoir recours à des Stecal pour de l'habitat léger, sous réserve qu'ils participent à réduire la consommation d'espaces, qu'ils assurent une protection des espaces agricoles, naturels et des trames vertes et bleues, et qu'ils contribuent à réduire les déplacements. Leurs implantations et leurs types de construction sont anticipés par la commune, fixés lors de l'élaboration du PLU et nécessitent un avis conforme de la CDpenaf.



### La Chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône évoque plusieurs pistes :

- Allongement des AOT (autorisation d'occupation temporaire) au-delà de 3 mois pour les saisonniers en s'assurant qu'il n'y ait pas de détournement d'usage.
- Permis précaire (utilisé dans le BTP, à transposer dans le monde agricole) pour les habitats légers sans qu'il y ait besoin de d'autorisation d'urbanisme.
- Chantiers expérimentaux, par exemple sur la commune pilote de Sénas, portant à la fois sur la mobilisation de logements vacants en centre-ville et sur le développement d'un village bungalows en frange urbaine.





### **ANIMER ET FAIRE ENSEMBLE**

Dans un contexte économique, réglementaire et social de plus en plus contraint, la mise en place de synergies entre porteurs de projet et acteurs institutionnels ou associatifs est devenue un impératif. Les interdépendances entre le monde agricole et l'urbain sont aujourd'hui une évidence. Instaurer un dialogue et accompagner les démarches des agriculteurs dans les Alpilles pérennisent une activité économique porteuse de sens et productrice d'un paysage favorisant une meilleure qualité de vie.













# ACCOMPAGNER

## LES AGRICULTEURS

<b>1. CONSTRUIRE : UN PROJET AU LONG COURS .....</b>	<b>56</b>
QUI FAIT QUOI ? L'ÉCOSYSTÈME DU PORTEUR DE PROJET AGRICOLE .....	56
UN BÂTIMENT AGRICOLE, DE SA CONCEPTION À SA TRANSMISSION.....	58
<b>2. DIVERSIFIER SON ACTIVITÉ.....</b>	<b>60</b>
L'AGRITOURISME .....	60
LES ÉNERGIES RENOUVELABLES.....	61
<b>3. UNE BONNE INTÉGRATION PAYSAGÈRE : GAGE DE RÉUSSITE.....</b>	<b>62</b>

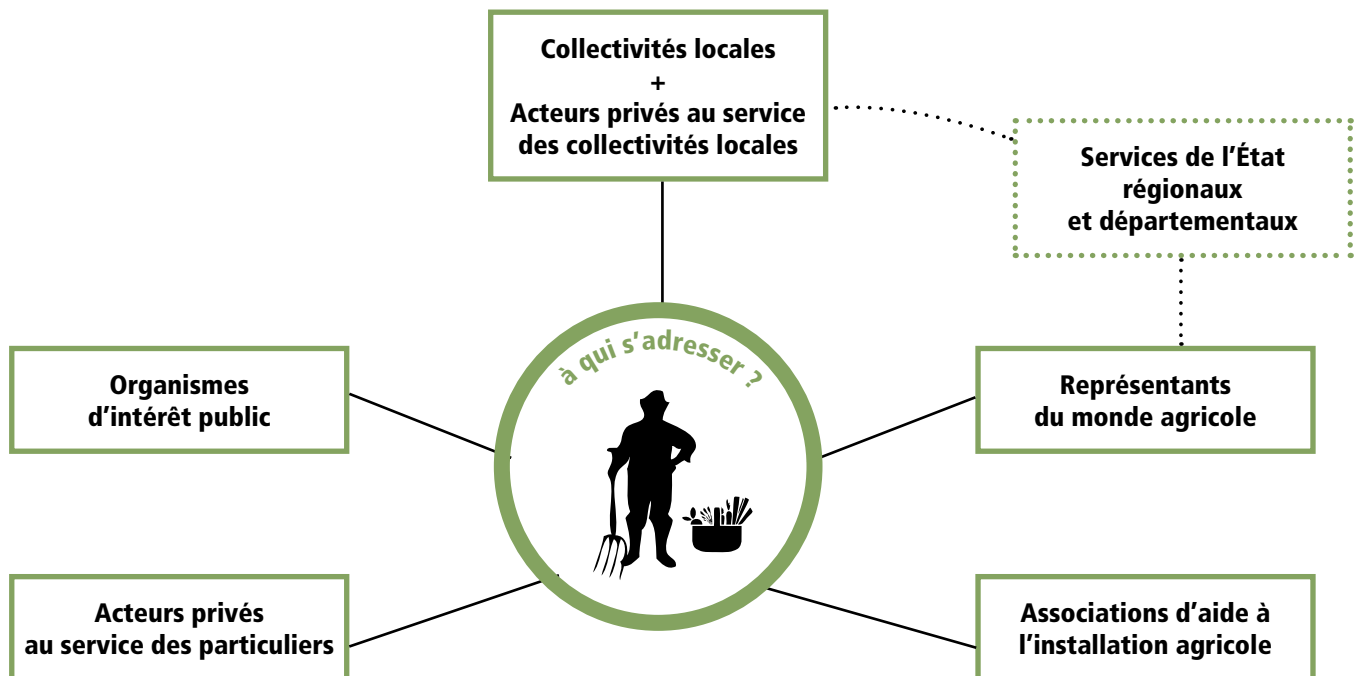


# 1 CONSTRUIRE : UN PROJET AU LONG COURS

## Qui fait quoi ?

### L'écosystème du porteur de projet agricole

Connaître les intérêts et fonctions de chaque entité et les liens de hiérarchie ou de partenariat qui existent aide à mieux comprendre les différents interlocuteurs ainsi que leur rôle. Voici un schéma pour y voir plus clair.



**POSSIBILITÉ DE CONSTRUIRE EN ZONE A POUR LES DÉTENTEURS D'UNE «CAPACITÉ AGRICOLE» (EN TANT QU'ACTIVITÉ PRINCIPALE) TELLE QUE DÉFINIE PAR LA MSA**

	OUI	NON	PARFOIS
Chefs d'exploitation			
Cotisants solidaires			
Aide familial			
Salariés agricoles			
Collaborateurs d'exploitations			
Propriétaires ou usufruitiers			
Statut collaboratif ou de portage agricole			



### COLLECTIVITÉS LOCALES

- Élus et agents communaux
- **EPCI** - Etablissements publics de coopération intercommunale
- **CHAMP\*** - Conseil pour l'habitat agricole en Méditerranée-Provence (Union de maires 13)
- **PETR** du Pays d'Arles - Pôle d'équilibre territorial et rural

+

### ACTEURS PRIVÉS AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS LOCALES

- Bureaux d'études en urbanisme et prévention des risques

### SERVICES DE L'ÉTAT

#### RÉGIONAUX

- **DREAL** Provence Alpes-Côte d'Azur - Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

#### DÉPARTEMENTAUX

- **DDTM** - Direction départementale des territoires et de la mer. Une délégation locale de la DDTM existe en pays d'Arles
- **ABF** - Architecte des Bâtiments de France
- **CDpenaf** - Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Préfecture
- **Ademe** Provence Alpes-Côte d'Azur - Agence de la transition écologique

### ORGANISMES D'INTÉRÊT PUBLIC

- **PNRA** - Parc naturel régional des Alpilles
- **CAUE13** - Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

### REPRÉSENTANTS DU MONDE AGRICOLE

- Syndicats agricoles
- Chambre d'agriculture
- **Safer** - Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

### ACTEURS PRIVÉS AU SERVICE DES PARTICULIERS

- **MOE** - Maîtres d'œuvre architectes, urbanistes et paysagistes concepteurs.
- **BE** - Bureaux d'études techniques
- Artisans et entreprises de construction
- Développeurs en énergie renouvelable
- Organismes de labels pour l'hébergement touristique
- Assurances, notaires...

### ASSOCIATIONS D'AIDE À L'INSTALLATION AGRICOLE

- **Adear** - Associations pour le développement de l'emploi agricole et rural
- **Terre de liens** - Réseau d'acteurs, foncière citoyenne et fondation
- **MRE** Provence Alpes-Côte d'Azur - Maison régionale de l'élevage. Voir en particulier le service de conseil en bâtiments
- **Halem** - Association d'habitants de logements éphémères ou mobiles. Les interventions de cette association sont étroitement liées aux problématiques agricoles.

#### \* Conseil pour l'habitat agricole en Méditerranée-Provence (CHAMP)

Pour lui permettre d'étudier rapidement les demandes, il est essentiel que les dossiers transmis soient complets, avec le formulaire rempli et l'ensemble des pièces justificatives attendues. Une attention particulière doit être portée sur :

- La justification de l'implantation du nouveau bâtiment par rapport aux bâtiments existants et au fonctionnement de l'exploitation.
- La justification de la démarche visant à minimiser l'impact du projet sur les terres cultivables de l'exploitation.
- La démonstration de sa nécessité pour le fonctionnement de l'exploitation (détailler le matériel et les productions à stocker afin de justifier la dimension du bâtiment)
- L'explication de ce en quoi les bâtiments existants sont insuffisants
- Les précisions des hypothèses et/ou les références utilisées pour le dimensionnement du projet

Un effort de justification particulier est attendu concernant la superficie des projets avec toiture photovoltaïque.



## 1. CONSTRUIRE : UN PROJET AU LONG COURS

# Un bâtiment agricole, de sa conception à sa transmission

**Un projet de bâti agricole est souvent perçu comme un parcours du combattant.**

**Bien comprendre les différentes étapes, les aides possibles, prendre le temps qu'il faut en amont pour comprendre le site et pour exprimer des besoins agricoles incontestables, permet à tous, accompagnant, élus, porteurs de projets, instructeurs, d'avancer plus sereinement dans un dialogue constructif. C'est aussi un gain de temps, d'énergie et d'argent !**



Hangar agricole à Manosque (04) - Michael Menuet Architectes

### LE BON ACCOMPAGNEMENT D'UN PORTEUR DE PROJET

1

**J'ai à disposition  
(ou je cherche) un terrain  
et j'ai identifié  
des besoins de construction**

2

**J'affine mes besoins  
vis-à-vis des  
contraintes du site**

3

**J'ai besoin de tester  
l'activité avant  
de construire**

#### **Avez-vous les prérequis ?**

Pour construire ou aménager un espace agricole il faut justifier une capacité et une nécessité agricole. Soutiens : le Parc naturel régional des Alpilles, la Safer, la Chambre d'agriculture, l'ADEAR ou Terre de liens.

#### **S'agit-il d'une zone agricole dans le PLU ?**

Ces terrains sont classés inconstructibles. Votre demande devra donc être justifiée.

#### **Êtes-vous bien informé sur le lieu ?**

Les services d'urbanisme de votre mairie ou de votre communauté de communes informent et renseignent sur les règlements locaux et nationaux. Le CAUE et le Parc peuvent vous accompagner sur l'analyse du site, la DDTM sur les risques.

#### **Cherchez-vous un accompagnement pour la conception ?**

Difficile de s'inventer maraîcher ou éleveuse, difficile de s'improviser architecte aussi : se faire accompagner est recommandé - bien avant les dépôts des dossiers. Pour bien identifier ses besoins et trouver des solutions adaptées au site, le CAUE, la Maison régionale de l'élevage (MRE) ou l'ADEAR peuvent vous aider dans les premières étapes de conception. Pour les suites de votre projet, choisissez bien l'architecte ou le paysagiste que vous missionnerez.

#### **Avez-vous testé votre activité ?**

Les demandes de construction sont mieux considérées si l'activité est déjà testée : vente directe depuis un utilitaire ou dans un cadre prévu avec des élus (espaces-tests agricoles ou hameaux agricoles).



## LES AUTORISATIONS D'URBANISME

**Dépôt du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme en mairie**

**Transfert du dossier à la communauté de communes (EPCI)**  
Service application du droit des sols (ADS)

Sur demande des élus

Obligatoire si zone (A) ou (N)

Dans le cas de sites particuliers

**Passage du dossier en commission du CHAMP**  
Avis consultatif

**Passage du dossier en commission de la CDpenaf**  
Avis simple ou conforme

**Instruction en préfecture**  
Avis et contrôle de la légalité

**Instruction par l'Architecte des Bâtiments de France**  
Avis simple ou conforme

**Instruction du dossier en mairie ou EPCI**  
Après récolte de tous les avis



**Décision finale du maire\***  
Autorisation ou refus

\* Les élus sont amenés à dialoguer avec les services instructeurs pour apporter des précisions et analyser les dossiers.



4

Je suis sur le point de mettre en oeuvre un aménagement

5

Je souhaite faire évoluer le lieu / l'activité

6

Je vais bientôt transmettre le lieu / l'activité

Je fais construire

### Connaissez-vous les procédures d'autorisations d'urbanisme ?

Qu'il s'agisse d'une construction neuve, d'une réhabilitation, d'une construction légère ou d'un changement de destination, la démarche n'est pas la même. Constituer un dossier complet pour chaque commission est essentiel. Les commissions Champ 13 et CDpenaf ainsi que la préfecture étudient les dossiers auprès des élus.

### Quelle évolution du bâti envisagez-vous ? Que souhaitez-vous transmettre ?

L'évolution du bâti a un impact sur les transmissions et les reprises des exploitations agricoles. Serres photovoltaïques, changements de destinations... La Chambre d'agriculture, les associations du monde agricole, les élus locaux ou le Parc peuvent être sollicités pour ces choix importants, dès les premières questions.



# 2 DIVERSIFIER L'ACTIVITÉ

## L'Agritourisme

**Déjà largement répandue sur le territoire, la diversification touristique doit aujourd'hui trouver sa place et sa justification dans le projet agricole de la commune à travers une synergie vertueuse. Ainsi pourra-t-elle contribuer à la notoriété du territoire sans compromettre la vocation agricole des terres et des bâtiments ruraux, et la qualité de leur intégration dans le paysage.**

Le développement d'une activité touristique sur son exploitation peut apporter à l'agriculteur un complément de revenu non négligeable. Cependant, les revenus générés par cette nouvelle activité ne doivent pas dépasser 50 % des revenus de l'exploitation, sous peine de perte du statut d'agriculteur. Avant de monter votre projet, pensez bien à évaluer les modifications de rythme et modalités de travail qu'une activité agritouristique aura sur l'activité agricole.

**Les points de ventes** concernent en premier lieu la vente de produits de l'exploitation. Bien que le PLU puisse les prévoir, la vente d'autres produits agricoles ainsi que la création d'un point de vente collectif sont en principe non-admises en zone agricole.

**La restauration** se décline en ferme-auberge et en table d'hôtes.

**L'hébergement** regroupe les campings à la ferme (6 emplacements et 20 campeurs maximum), les aires naturelles de camping (30 emplacements), les aires d'accueil de camping-cars (6 emplacements), les chambres d'hôtes (5 chambres et 15 personnes) ainsi que les gîtes (15 personnes).

**Les fermes pédagogiques** et l'accueil de groupes à la découverte du métier d'agriculteur (activités ludiques ou animations pédagogiques). Ces activités permettent d'envisager des formes d'agritourisme moins lourdes en termes d'aménagement et de construction ; quelques ajustements dans l'organisation des locaux techniques peuvent suffire. Attention, l'encadrement de mineurs doit se faire par des personnes agréées et formées pour cette activité.

### Le changement de destination des bâtiments agricoles

Dans certains cas (restauration, hébergement, magasin de producteurs...), le projet de diversification touristique implique un changement de destination d'un ou de plusieurs bâtiments existants. Ce changement de destination est possible à condition :

- que le demandeur ait le statut d'agriculteur ;
- qu'il intervienne dans le volume existant du bâti ;
- qu'il ne compromette pas l'activité initiale et la vocation agricole du bâti ;
- qu'il ait été identifié dans les annexes du PLU ;
- qu'il obtienne un avis conforme de la CDpenaf

Quel que soit votre projet, contactez avant tout la mairie de la commune concernée, le Parc ou le CAUE13 pour vous assurer qu'il respecte le cadre réglementaire.

### L'implantation de bâtiments à vocation touristique

Certains projets de diversification nécessitent l'implantation de bâtiments légers à vocation touristique ou saisonnière. Plusieurs solutions sont possibles :

- L'«habitation légère de loisirs» (HLL) est une construction de moins de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher, démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (cabane, bungalow...). En zone agricole, ce type d'habitat est assimilé à une construction classique et son implantation est soumise à autorisation préalable.
- La «résidence mobile de loisirs» (RML), également appelée mobile-home, est une construction allant jusqu'à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Réservé aux espaces aménagés pour le camping, ce type d'habitat est interdit en zone agricole.
- Si le PLU le permet, l'implantation d'une caravane (ou roulotte) est possible en zone agricole pour une durée de moins de trois mois, après autorisation de la mairie. Au-delà, elle doit faire l'objet d'une déclaration préalable (si moins de 20 m<sup>2</sup>) ou d'une demande de permis de construire (au-delà de 20 m<sup>2</sup>).

*NB : Outre la réglementation concernant le bâti, le projet de diversification peut également être soumis à autorisation concernant la circulation, les accès, le stationnement, à la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) ou aux normes sanitaires.*



### En savoir plus :

Rapprochez-vous du Parc des Alpilles, de la Chambre d'agriculture, de la DDTM, de la Dreal ou du PETR du Pays d'Arles.



# ■ Les énergies renouvelables

**Axe possible de diversification économique, la production d'énergie renouvelable a un impact sur la construction et la composition des paysages ruraux.**

Au regard des enjeux de préservation, de maintien et de valorisation de l'agriculture dans les Alpilles, l'autoconsommation d'énergie renouvelable et la mise en place de projets énergétiques territoriaux, à gouvernance locale, sont des directions vers lesquelles tendre afin de concilier transition énergétique, résilience et valorisation de l'identité agricole.

Cette tendance ne doit néanmoins pas menacer la vocation agraire des terres. Le principe de nécessité agricole doit en demeurer le fil conducteur, afin qu'elle serve au mieux l'exploitation

## **LA MÉTHANISATION**

La méthanisation est un processus biologique de dégradation des matières organiques. Généralement associée à une activité d'élevage, cette technique permet de valoriser un déchet agricole en ressource énergétique. L'installation de méthanisation constitue un bâti à elle seule et fait l'objet de démarches d'autorisation qui vont au-delà du seul bâti. Elle est intéressante en autoconsommation ou si elle se situe à proximité d'un point d'injection sur le réseau de transport du gaz.

## **LE SOLAIRE**

La production d'énergie par le biais de panneaux photovoltaïques ou thermiques peut s'insérer sur différents bâtis (logements, serres, hangars...). Le choix du bâti doit se faire en fonction des besoins de

l'agriculteur et non des propositions des producteurs d'énergie, afin de bénéficier d'un outil complémentaire à son activité. Le choix de la technologie est également primordial, afin d'avoir un outil agricole fonctionnel et une production d'énergie rentable. Le déploiement de panneaux solaires en plein champs, au détriment de la vocation agricole première de la parcelle, est à proscrire.

## **L'ÉOLIEN**

Une éolienne transforme l'énergie du vent en énergie mécanique, laquelle est ensuite le plus souvent transformée en énergie électrique. L'éolienne de pompage est une installation qui exploite la force du vent pour pomper l'eau via un piston. Communément utilisée dans le domaine de l'agriculture, elle s'installe en général près d'un puits ou d'un réservoir d'eau. Une éolienne représente à elle seule un bâti et nécessite d'être intégrée au mieux au site. En fonction du type d'éolienne, les autorisations d'urbanisme diffèrent.

## **L'HYDRAULIQUE**

Le mini/micro/pico-hydraulique fait partie de ce que l'on appelle la «petite hydroélectricité» (PHE), correspondant à des installations dont la puissance est inférieure à 10 000 kW. Cette dernière est essentiellement mobilisable dans les Alpilles sur les canaux d'irrigation, exploitant le potentiel de chute d'eau et nécessitant des locaux techniques adaptés en bordure de canal.





# 3 UNE BONNE INTÉGRATION PAYSAGÈRE : GAGE DE RÉUSSITE

Les recommandations ci-dessous visent à aider les porteurs de projet à concevoir des exploitations à l'architecture soignée, conçue dans le respect des paysages et des formes bâties existantes. Elles sont issues d'une publication plus détaillée, à télécharger sur [caue13.fr](http://caue13.fr)

## L'EXPLOITATION DANS LE PAYSAGE

### 1 S'INSCRIRE DANS LE PAYSAGE PROCHE ET LOINTAIN

Identifier les points de vue depuis lesquels la construction pourrait être perçue.

### 2 PRENDRE EN COMPTE LES PARTICULARITÉS DU SITE

Les constructions nouvelles s'appuieront sur les structures paysagères et bâties existantes pour s'inscrire dans l'histoire du lieu, se rattacher au contexte, atténuer significativement leur impact visuel et se prémunir des contraintes climatiques (vent, soleil, intempéries...).

### 3 TIRER PARTI DE LA TOPOGRAPHIE

Afin de limiter les terrassements, l'implantation du bâti suivra au mieux la pente naturelle du terrain.

## LES BÂTIMENTS DE L'EXPLOITATION

### 4 COMPOSER UN ENSEMBLE COMPACT

Bâti et végétal seront associés dans une composition d'ensemble compacte afin de limiter le mitage en zone agricole et préserver les terres arables, en s'inspirant de la logique d'organisation des domaines agricoles anciens.

### 5 CONCEVOIR DES VOLUMES SIMPLES

La simplicité et la compacité des volumes sont des qualités du bâti agricole ancien (volumes linéaires, toitures à deux pentes) à privilégier dans la conception des constructions contemporaines.

### 6 DESSINER LES FAÇADES

Simplicité, homogénéité, régularité et ordonnancement sont à privilégier.

### 7 UTILISER DES MATÉRIAUX ET DES COULEURS EN HARMONIE AVEC LE SITE

Le choix se portera sur des matériaux qualitatifs et des couleurs sobres. Leur nombre sera limité pour gagner en homogénéité.

### 8 SOIGNER L'ASPECT DE LA TOITURE

Privilégier les toitures à deux pentes symétriques (proportions 1/2 1/2).

### 9 BIEN POSITIONNER LES PANNEAUX SOLAIRES

Une toiture en panneaux photovoltaïques s'intègre correctement lorsqu'elle assure la couverture de l'ensemble d'un pan de toiture, des rives au faîtage.

### 10 DISSIMULER LES LIEUX DE STOCKAGE

Les zones de stockage seront organisées afin de ne pas être visibles depuis le domaine public, l'entrée de l'exploitation et depuis les points de vue lointains remarquables.

### 11 POSITIONNER L'HABITATION AU PLUS PROCHE DES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ

L'habitation sera édiflée à proximité immédiate des bâtiments d'activité, de préférence dans la continuité des volumes existants, voire intégrée ou accolée à la structure du bâtiment d'activité.

## LES ABORDS DE L'EXPLOITATION

### 12 PRÉVOIR UN ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL

Lorsque la trame paysagère est peu présente, l'insertion de la construction est délicate, un accompagnement végétal conçu dans le cadre d'un projet paysager d'ensemble est d'autant plus utile.

### 13 CHOISIR DES ESSENCES LOCALES VARIÉES

Les essences locales sont adaptées au type de sol et aux contraintes du milieu. Varier les espèces et les formes : haie, bosquet, arbre isolé, boisement, verger... pour rechercher une harmonie avec le paysage de proximité.

### 14 MARQUER L'ENTRÉE DE L'EXPLOITATION

Dans un contexte rural, la fermeture de l'accès par un portail n'est pas toujours nécessaire. L'entrée peut être marquée par des éléments simples comme des piliers, des murets ou de la végétation.

### 15 PLANTER LES ALLÉES ET LES CHEMINS

Pour conserver le caractère champêtre du chemin, tout dispositif à connotation trop routière est à éviter.

### 16 SOIGNER LES ESPACES DE STATIONNEMENT

Cet espace, essentiellement minéral, nécessite un aménagement soigné : arbres pour ombrage, massifs ou haies pour délimiter, sols naturels perméables.

### 17 CONCEVOIR UNE SIGNALÉTIQUE DISCRÈTE

Limiter la multiplication des supports et éviter l'excès de signalétique (consulter : [parc-alpilles.fr](http://parc-alpilles.fr))

### 18 FAIRE DISPARAÎTRE LES LIMITES ET LES CLÔTURES

Les limites peuvent être marquées très simplement, par un talus, un fossé enherbé ou un muret de pierre qui vient souligner un talus, notamment à l'approche de l'entrée. Le végétal peut être utilisé pour délimiter un terrain. Si une clôture est nécessaire, elle doit s'accorder avec le contexte et, dans tous les cas, sa hauteur sera limitée.

### 19 EXPLOITER LE PARCOURS DE L'EAU DANS L'AMÉNAGEMENT

Le parcours des eaux de pluie doit être pensé globalement dans l'aménagement, depuis la récupération et l'infiltration des eaux de toiture, à l'aménagement paysager du sol, jusqu'au bassin de rétention, dans un souci de préservation de la ressource en eau.

### 20 FAVORISER LES SOLS PERMÉABLES

On veillera à limiter au maximum les surfaces hydrofuges, en choisissant parmi la large gamme de sols perméables existants.





Source : «Intégration paysagère  
du bâti agricole» ©CAUE13 - 2022













## Les partenaires de la démarche

### Les collectivités territoriales :

- Le conseil régional Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Le conseil départemental des Bouches-du-Rhône
- Les intercommunalités du territoire
- Les communes du Parc, par le biais d'élus siégeant au Comité syndical du Parc
- Le pôle d'équilibre territorial et rural du Pays d'Arles (PETR)

### Les services de l'État :

- La direction régionale de l'environnement, de l'agriculture et du logement (Dreal)
- La direction régionale des affaires culturelles (Drac), par le biais de l'architecte des Bâtiments de France
- La direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)
- La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDpenaf)

### Les partenaires techniques :

- Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement des Bouches-du-Rhône (CAUE13)
- La Chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône
- La Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer)
- La Maison régionale de l'élevage
- Le Conseil pour l'habitat agricole Méditerranée-Provence (Champ)
- Provence Tourisme
- Les labels agritouristiques (Gîtes de France, Accueil paysan, Bienvenue à la ferme)
- Terre de liens
- L'Association pour le développement de l'emploi agricole et rural 13 (ADEAR)

**Merci** aux membres du comité de pilotage et particulièrement à son président, Benoît Hertz, pour son enthousiasme, aux élus impliqués dans cette démarche, aux nombreux partenaires, dont les financeurs (Dreal, Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, Métropole Aix-Marseille-Provence), au groupement Fabriques Architectures Paysages et Marion Levoir, ainsi qu'aux équipes du Parc et du CAUE13, mobilisées ensemble pour la réalisation de cet ouvrage.



## **LE BÂTI AGRICOLE DANS LE PARC NATUREL RÉGIONAL DES ALPILLES**

Parc naturel régional des Alpilles, 2023

Directeur de la publication : **Jean Mangion**, Président

Directeur de la rédaction : **Eric Blot**, Directeur

Co-Conception et co-rédaction : **Parc naturel régional des Alpilles** et **CAUE13**

Maître d'œuvre : groupement **Fabriques Architectures Paysages** et **Marion Levoir**

**Crédits photos** : S. Duffard (Observatoire photographique des paysages du Parc naturel régional des Alpilles), Parc naturel régional des Alpilles, R. Sérange, CAUE13, Fabriques Architectures Paysages, O. Tuffé et M. Malag (AdobeStock)



**Mettre en place une stratégie agricole sur toute  
une commune, élaborer une vision à 360°...**

Ce guide est un outil d'accompagnement et de conseil à destination des acteurs du territoire, élus, instructeurs, professionnels et agriculteurs.

Son objectif est de faire connaître les spécificités et enjeux du bâti agricole dans les Alpilles, et d'accompagner ses mutations techniques, économiques et sociales.



Une autre vie s'invente ici

**PARC NATUREL RÉGIONAL DES ALPILLES**

2, boulevard Marceau - 13210 Saint-Rémy-de-Provence  
T. 04 90 90 44 00 [contact@parc-alpilles.fr](mailto:contact@parc-alpilles.fr)  
[www.parc-alpilles.fr](http://www.parc-alpilles.fr)

**Suivez-nous sur :**  
f @parcalpilles