

Création d'un lotissement « agricole »

Pierrelatte (26)



Avec la Safer pour des campagnes vivantes

Plan de présentation

- 1- Présentation de la SAFER**
- 2- La commune de Pierrelatte – Drôme**
 - Présentation de la commune**
 - Le risque d'inondations**
- 3- De l'idée au projet de lotissement agricole**
- 4- La réalisation du lotissement**
- 5- Bilan du projet**

Plan de présentation

1- Présentation de la SAFER

2- La commune de Pierrelatte – Drôme

- Présentation de la commune
- Le risque d'inondations

3- De l'idée au projet de lotissement agricole

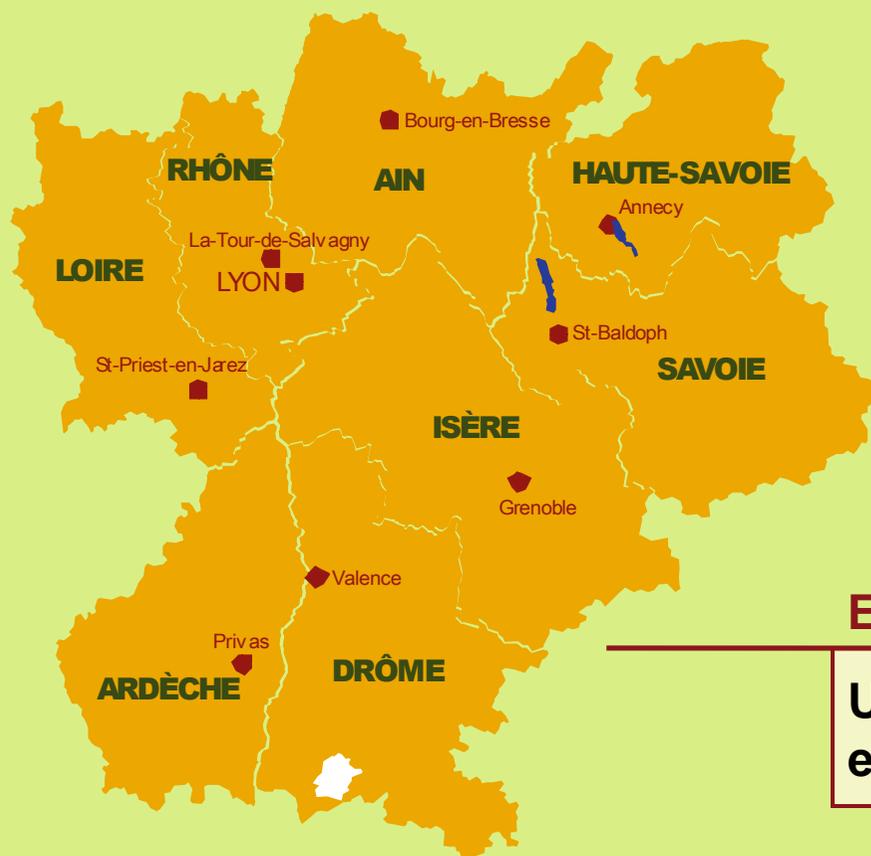
4- La réalisation du lotissement

5- Bilan du projet

1- Présentation de la SAFER

En France

23 Safer réparties sur le territoire métropolitain et 3 Safer dans les DOM



En Rhône-Alpes

Une Safer, réunissant 8 départements et 91 collaborateurs

1- Présentation de la SAFER

50 ans d'expérience

- ❖ S.A. à but non lucratif placée sous l'égide de la profession agricole et des collectivités, les actionnaires étant des organismes agricoles régionaux ainsi que des collectivités (Région et Départements)
- ❖ sous tutelle des Ministères de l'Agriculture et des Finances représentés par leurs commissaires du Gouvernement :
 - Le Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt,
 - Le Directeur des services France Domaines.
- ❖ constituée pour contribuer à mettre en œuvre le volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural dans le cadre des objectifs définis à l'article L111-2 (art 141-1 du Code Rural)

1- Présentation de la SAFER

Art. L141-1 du Code rural

Protéger l'agriculture

- Protéger le foncier agricole et en orienter ses usages (installation, agrandissement, restructuration)

Développer l'espace rural

- Soutenir les collectivités dans leur politique de développement local
- Accompagner les porteurs de projets privés

Préserver l'environnement

- Préserver les paysages et les ressources naturelles
- Protéger des risques naturels

3 GRANDES MISSIONS

1- Présentation de la SAFER : fonctionnement

- ❖ Dans le cadre de ses missions, la Safer acquiert et revend des propriétés rurales bâties et non bâties

tout type de bien situé en zone rurale ou périurbaine

- ❖ Elle recherche des porteurs de projets

choix du candidat par le comité technique départemental

de la►
avis

Safer (lieu d'arbitrage) en fonction de son projet, après

Gouvernement

local et avant validation par les Commissaires du

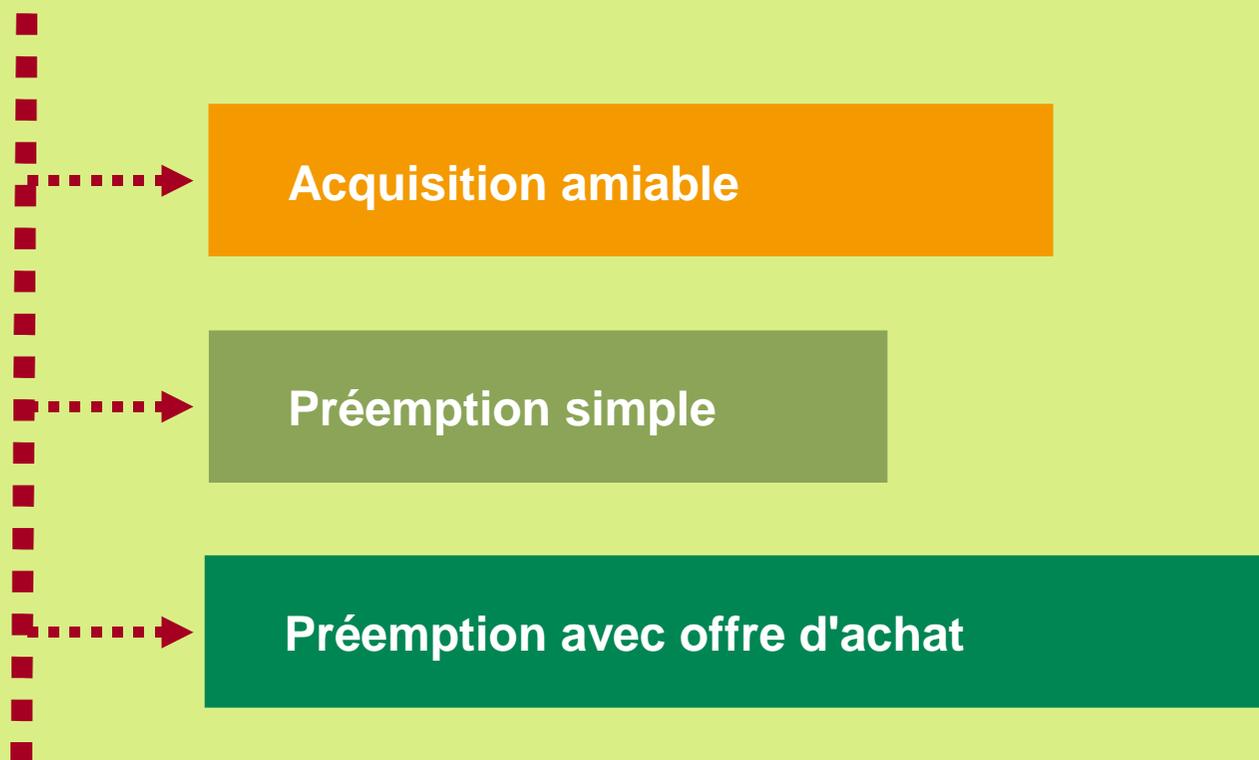
- ❖ L'acquéreur doit respecter pendant une durée minimum de 15 ans un cahier des charges

-► agricole
-► environnemental
-► forestier
-► projet de développement d'un territoire



1- Présentation de la SAFER

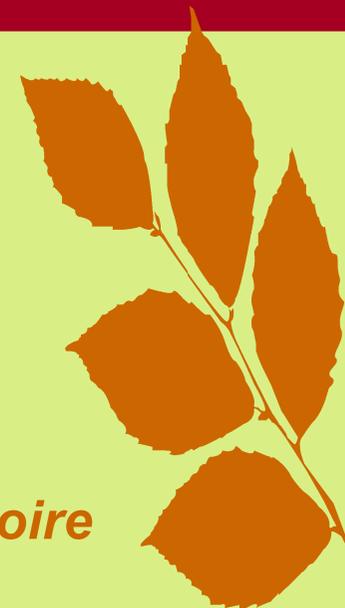
Trois modes d'acquisition foncière



1- Présentation de la SAFER

La Safer

-→ *opérateur foncier de l'espace rural pour un développement durable du territoire*
-→ *partenaire des Collectivités*



La Safer est l'interlocuteur privilégié des collectivités pour toutes les opérations foncières sur leur territoire.

Plan de présentation

1- Présentation de la SAFER

2- La commune de Pierrelatte – Drôme

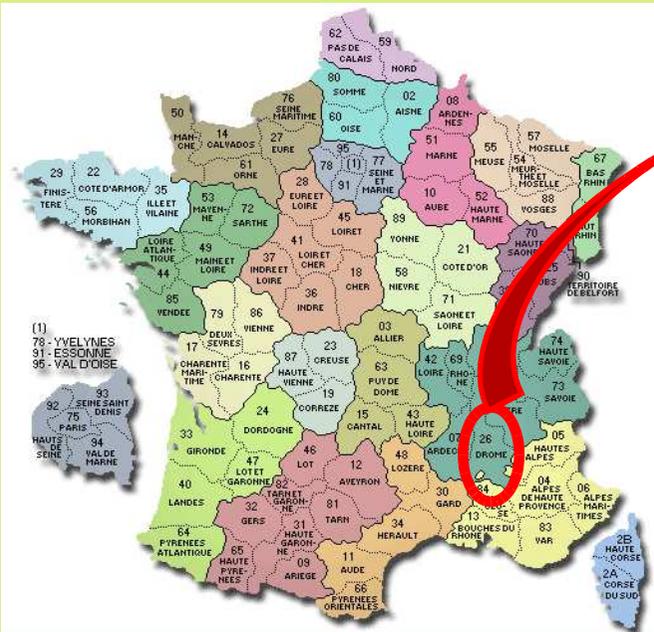
- Présentation de la commune
- Le risque d'inondations

3- De l'idée au projet de lotissement agricole

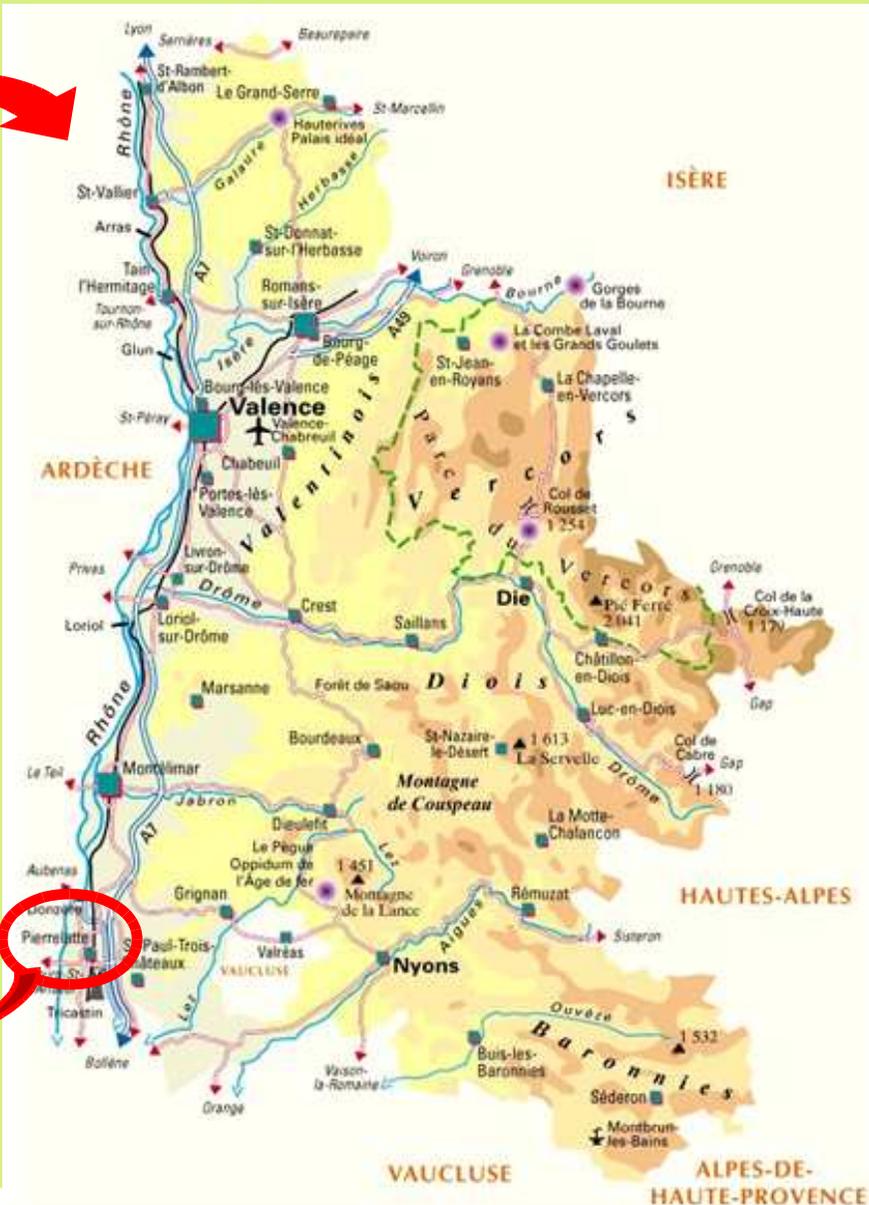
4- La réalisation du lotissement

5- Bilan du projet

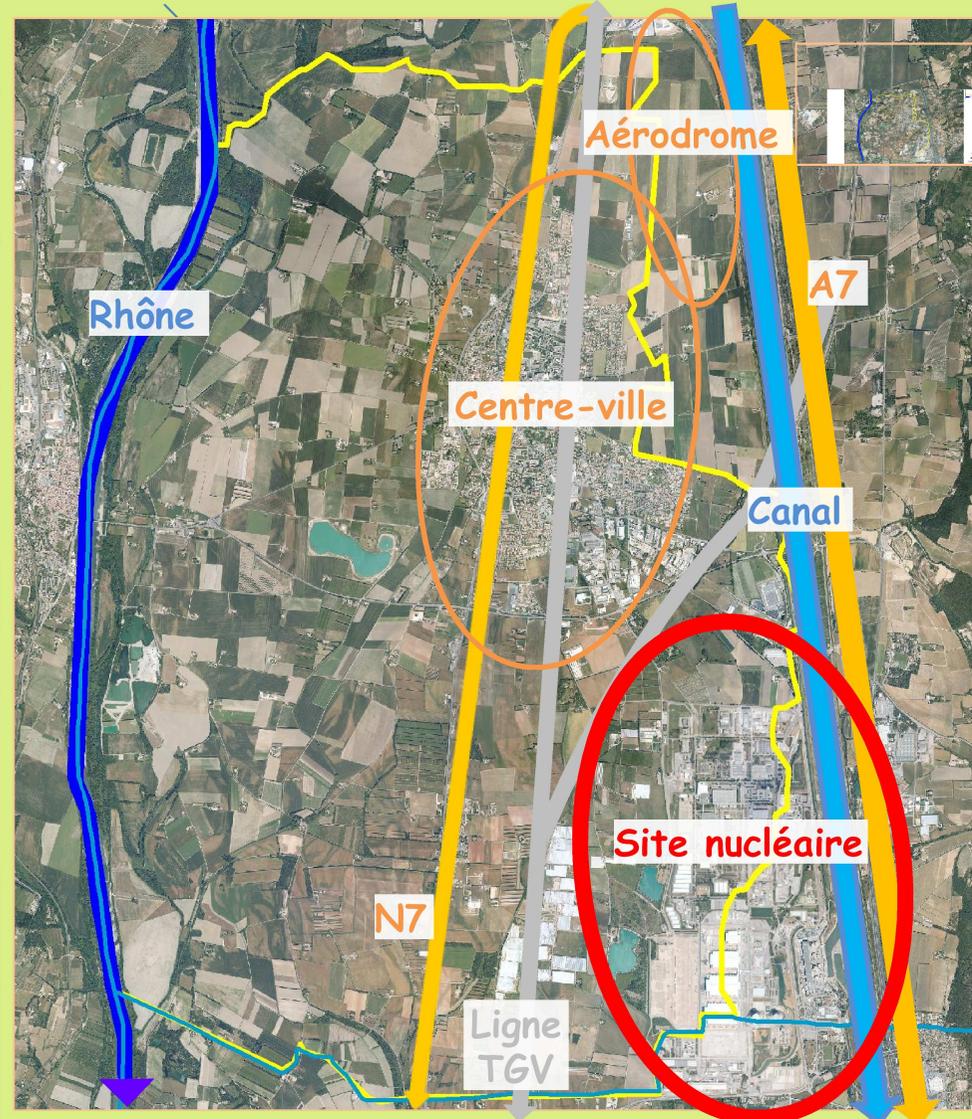
2- La commune de Pierrelatte - Présentation



- DATAR : petite ville rurale
- 12 893 habitants



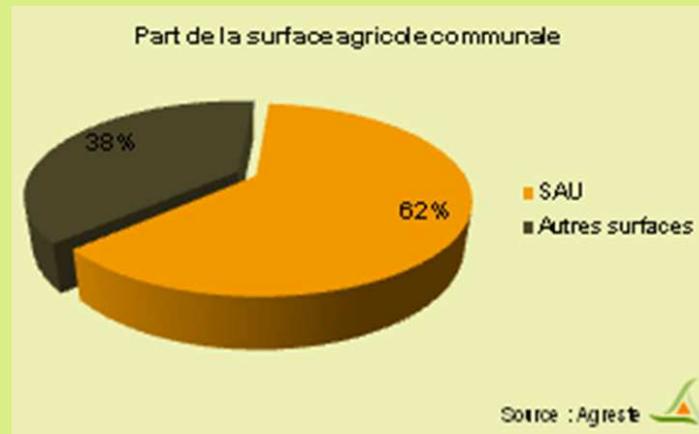
2- La commune de Pierrelatte - Présentation



2- La commune de Pierrelatte - Présentation

La place de l'Agriculture

- En 2007 : 45 exploitants agricoles
- Une SAU de 3060 hectares

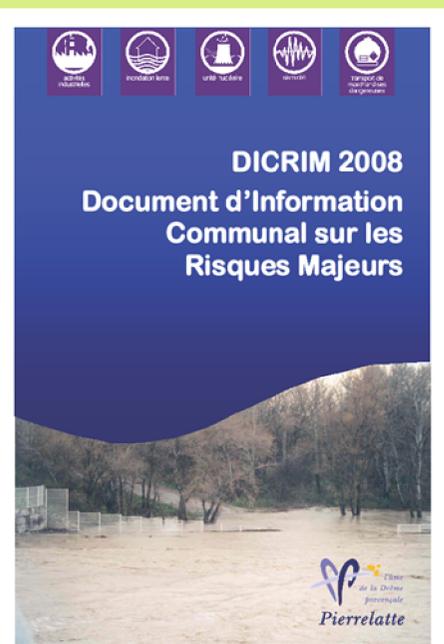


- Des productions essentiellement tournées vers :
 - ✓ Productions végétales : grandes cultures,
 - ✓ Productions animales : productions hors sol (volailles, porcins)

2- La commune de Pierrelatte et le risque d'inondations

1982 – 2003 : 13 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle « Inondations et coulées de boues »

Septembre 2002 – Décembre 2003 : 4 inondations majeures impactent la commune



**Une population marquée,
Une prise de conscience collective,
Un maire particulièrement engagé pour la protection des biens et des personnes de sa commune.**

Editorial	Sommaire
<p>INFORMER - PREVENIR - REAGIR - MAITRISER</p> <p>Chacun et chacun d'entre vous connaissez votre, notre ville, y vivez bien, y vivez intensément.</p> <p>Mais pour poursuivre dans cette voie, il est de notre devoir d'élus de vous INFORMER sur ces événements appelés catastrophes naturelles ou risques majeurs que nous redouterons d'autant plus que nous les connaissons mieux, c'est l'objectif premier de ce Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM).</p> <p>Chacun de ces risques doit être porté à votre connaissance, doit vous être présenté avec les conseils pratiques pour mieux PREVENIR lorsque le potentiel devient réel.</p> <p>Face à cette hypothèse nous devons REAGIR, vous-même par la connaissance de la réalité propre à chacun des risques et nous élus en charge de votre sécurité, par l'organisation des services municipaux qui au-delà de cette information du DICRIM disposent d'un Plan Communal de Sauvegarde pour répartir avec précision le rôle des élus et des services pour mieux assurer votre sauvegarde et de MAITRISER la situation.</p> <p>Ce document est à découvrir, à bien appréhender et à conserver avec le seul espoir de ne jamais servir.</p> <p>« Un homme averti en vaut deux ».</p> <p> Yves LE BELLEC Maire de Pierrelatte</p>	<p>Le risque Inondation  4</p> <p>Le risque sismique  8</p> <p>Le risque Industriel  12</p> <p>Le risque transport de matières dangereuses  15</p> <p>Le risque nucléaire  18</p> <p>L'alerte  21</p> <p>Mémo  23</p>

2- La commune de Pierrelatte et le risque d'inondations

Information des locataires et des acquéreurs

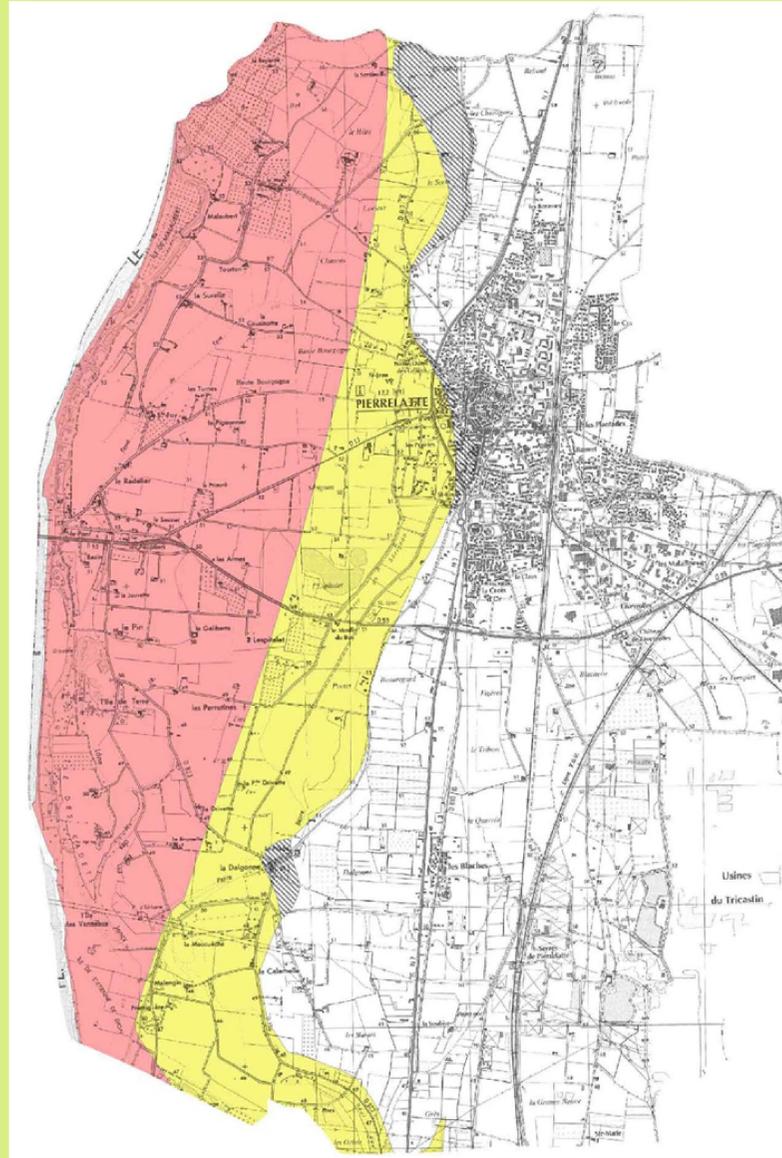
 **Information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers**

Commune de **PIERRELATTE**
Cartographie* annexée à l'arrêté n°2011102-0015 du 12 avril 2011
Plan des surfaces submersibles (PSS)

* Le recours à la fiche synthétique descriptive est indispensable pour pouvoir interpréter cette carte.

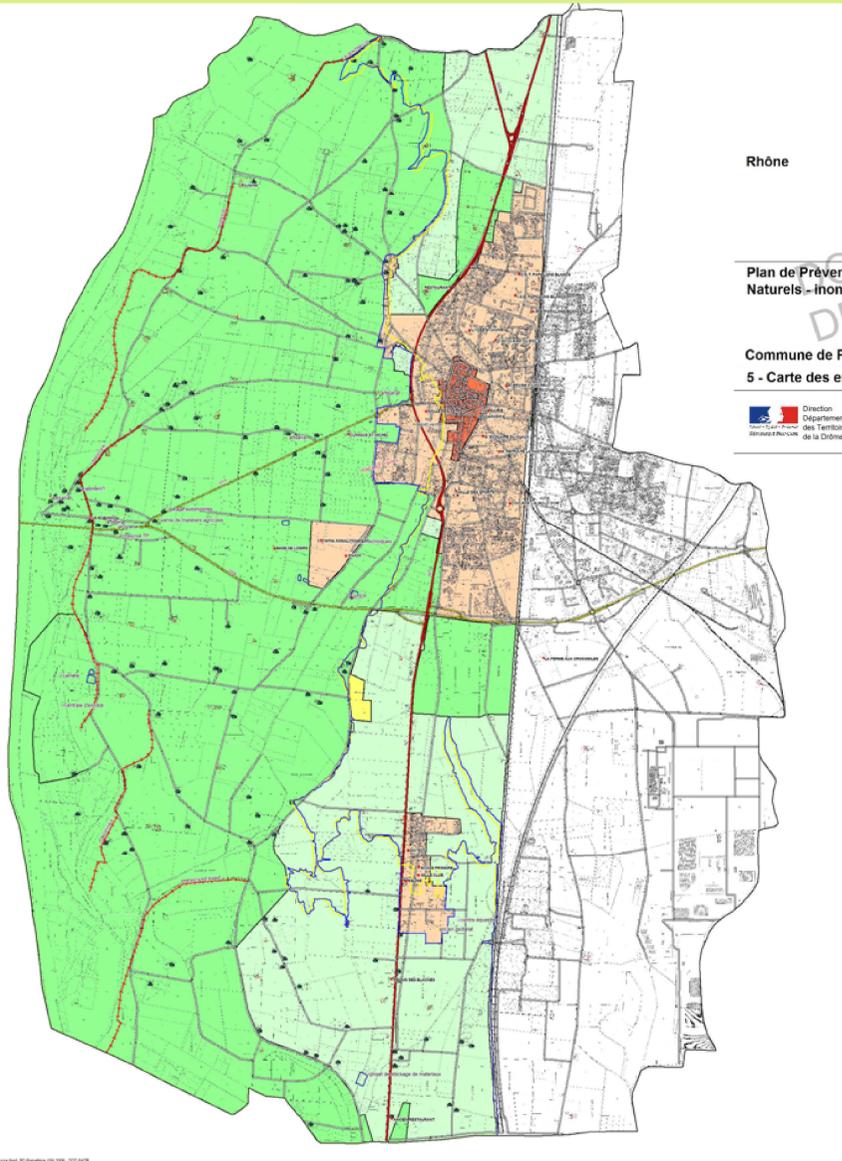
LEGENDE

-  **ZONE A**
-  **ZONE B**
-  **ZONE C**



2- La commune de Pierrelatte et le risque d'inondations

Un PPRn – Inondation en cours



Rhône

Plan de Prévention des Risques
Naturels – Inondation

Commune de PIERRELATTE
5 - Carte des enjeux



MARS 2011

Echelle : 1/15 000ème
Conception avec
le logiciel
ArcGIS 10.0.2 du code
de l'environnement

LEGENDE



- Limite champ d'expansion des crues
- Limite zones inondables

Enjeux urbanisme

- Centre ancien
- Autres zones urbanisées
- Lotissement agricole
- Zone Naturelle
- Zone Agricole

Enjeux ponctuels

- E.R.P.
- Batiment d'artisanat
- Divers
- Exploitation agricole (en activité)
- Exploitation agricole (fin d'activité)
- Habitation
- STEP

- Digues
- Route Nationale
- Route Départementale
- Voie communale
- Voie SNCF

2- La commune de Pierrelatte et le risque d'inondations

Un PPRn – Inondation en cours

RHÔNE

MARS 2011

Plan de Prévention des Risques Naturels - inondation

Commune de PIERRELATTE

4 - Carte d'aléas

Direction Départementale des Territoires de la Drôme

Echelle : 1/10 000ème

Concertation avec le public Article L562-3 du code de l'environnement

LEGENDE

HAUTEURS D'EAU - RHÔNE

	1.00 m et plus : Aléa fort
	de 0.50 à 1.00m
	de 0.00 à 0.50m

} Aléa modéré

PK 183 Point kilométrique Rhône
50.52 Cote de la crue de référence *

* Se rapporter au chapitre 3 du titre 1 du règlement pour l'utilisation des cotes de référence

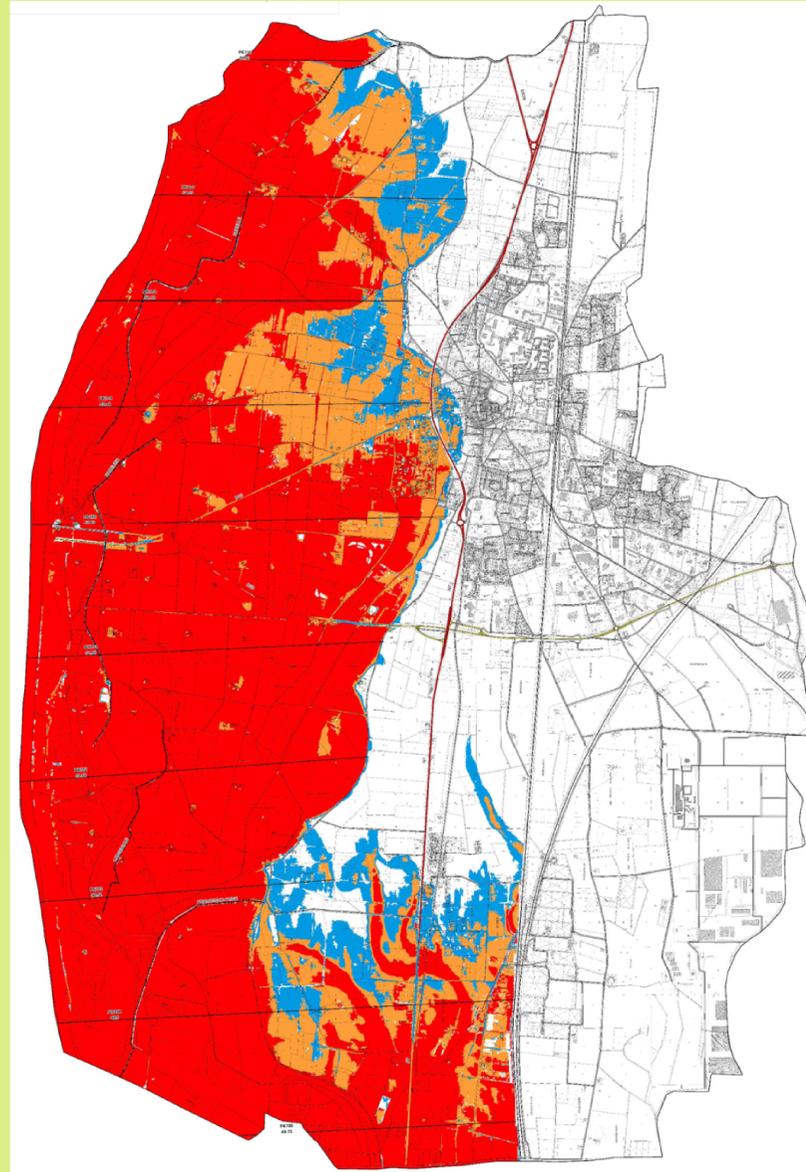
—+—+— Digues

— Route Nationale

— Route Départementale

— Voie communale

—+—+— Voie SNCF



2- La commune de Pierrelatte

Une petite commune urbaine

Avec ses contraintes :

- Voies de communication,
- Activités industrielles et nucléaires,
- Risques d'inondations.

Qui doit les prendre en compte pour son développement et son aménagement du territoire

Et qui doit répondre à des problématiques de protection des biens et des personnes

Plan de présentation

1- Présentation de la SAFER

2- La commune de Pierrelatte – Drôme

- Présentation de la commune
- Le risque d'inondations

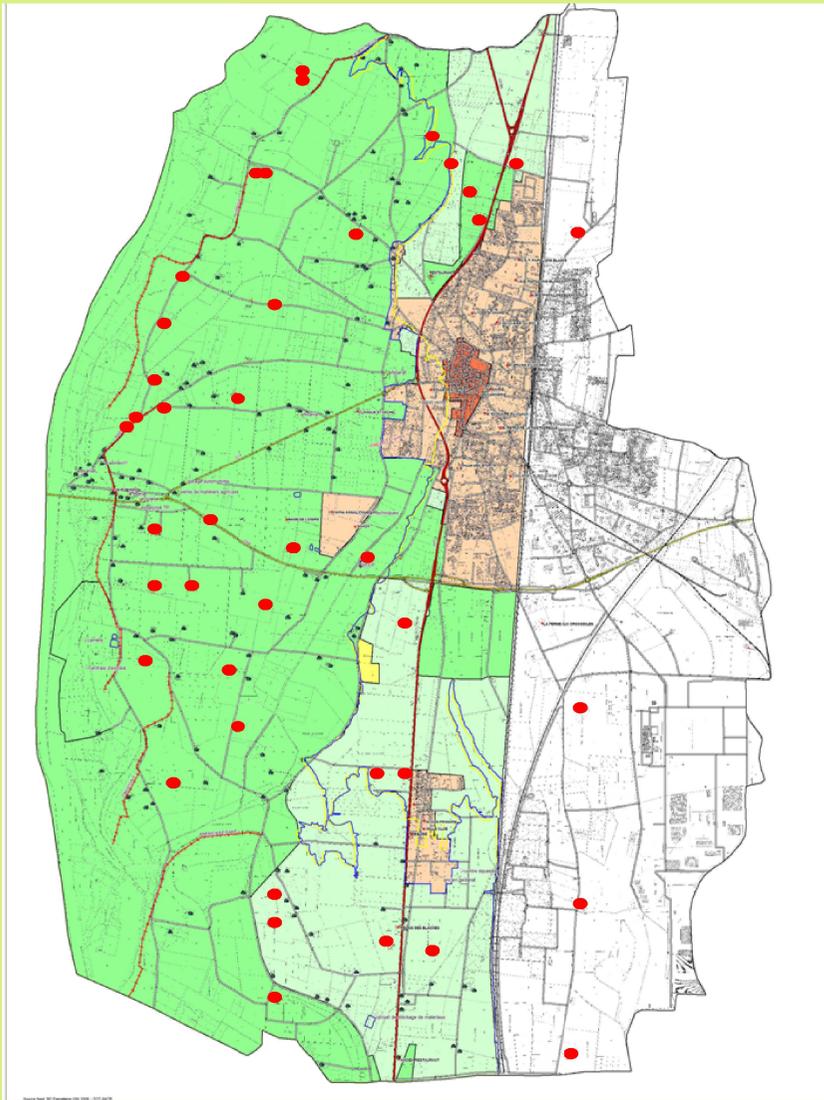
3- De l'idée au projet de lotissement agricole

4- La réalisation du lotissement

5- Bilan du projet

3 – De l'idée au projet de lotissement agricole

Etat des lieux



- Exploitations agricoles

**Nécessité d'intervention :
protection des biens et des
personnes**

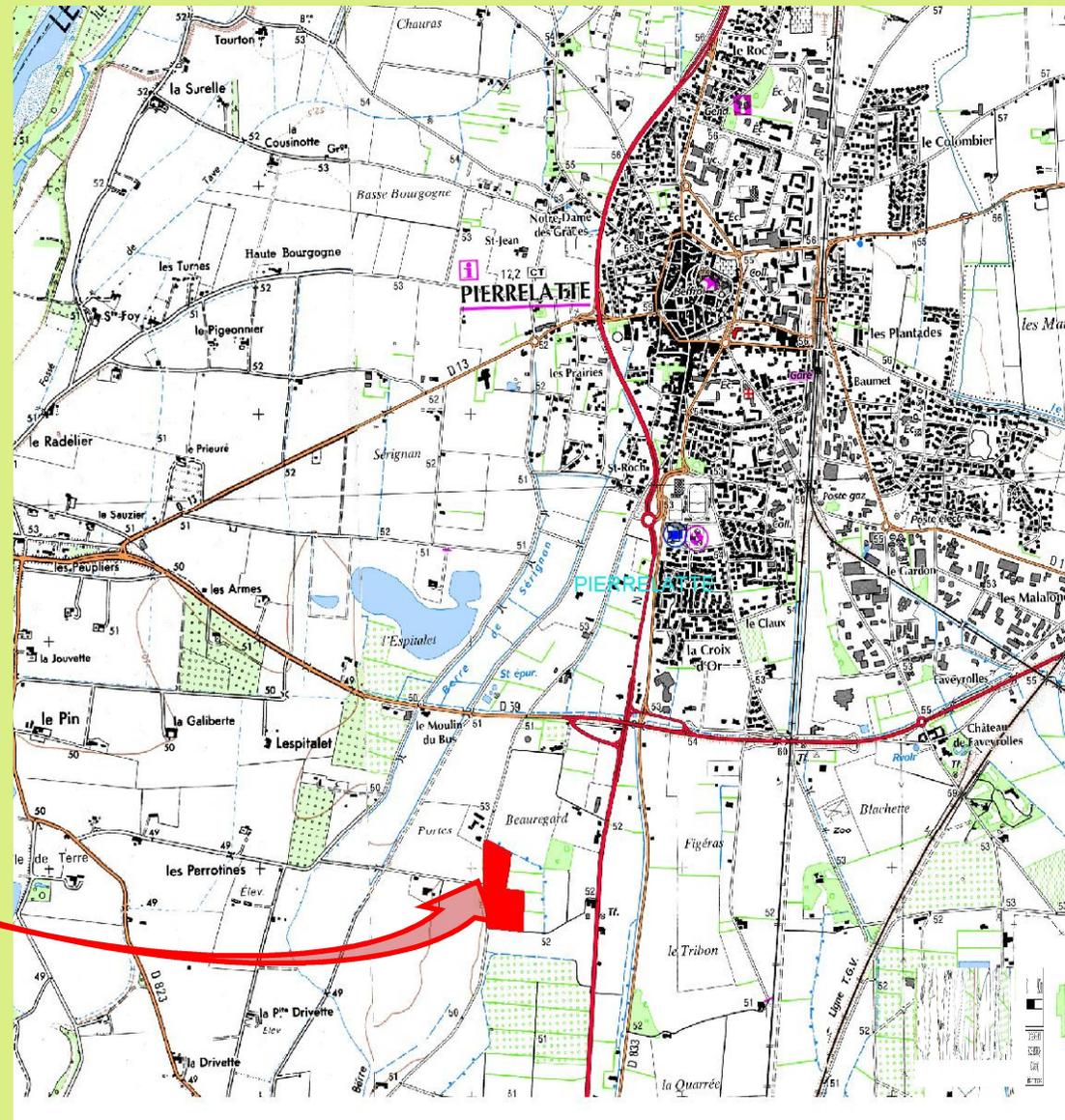
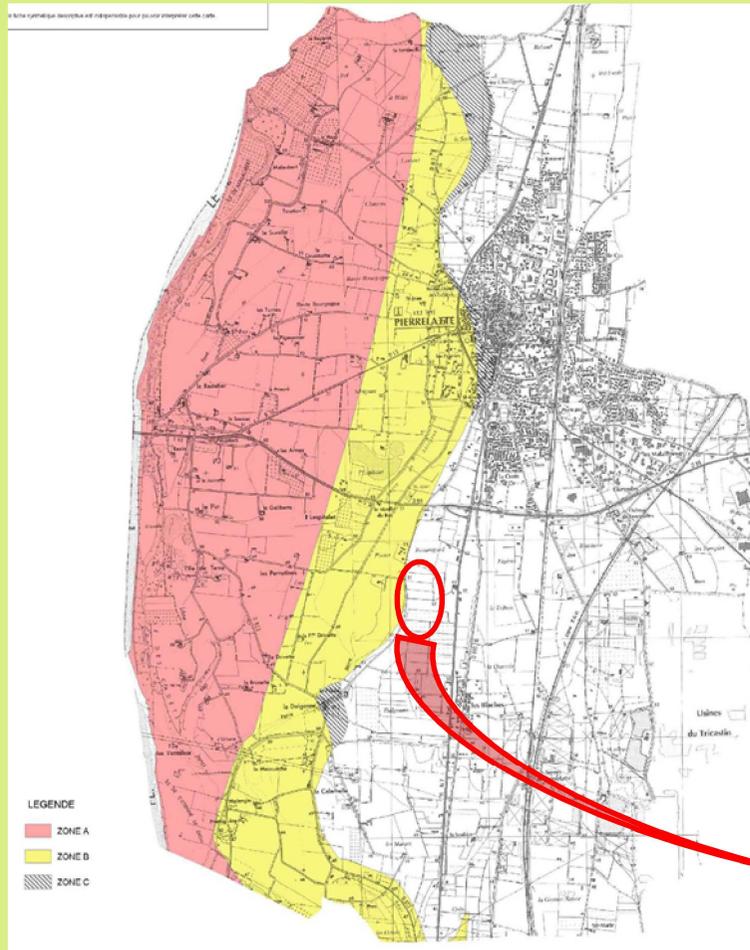
De l'idée au projet de lotissement agricole

Fév. 2004

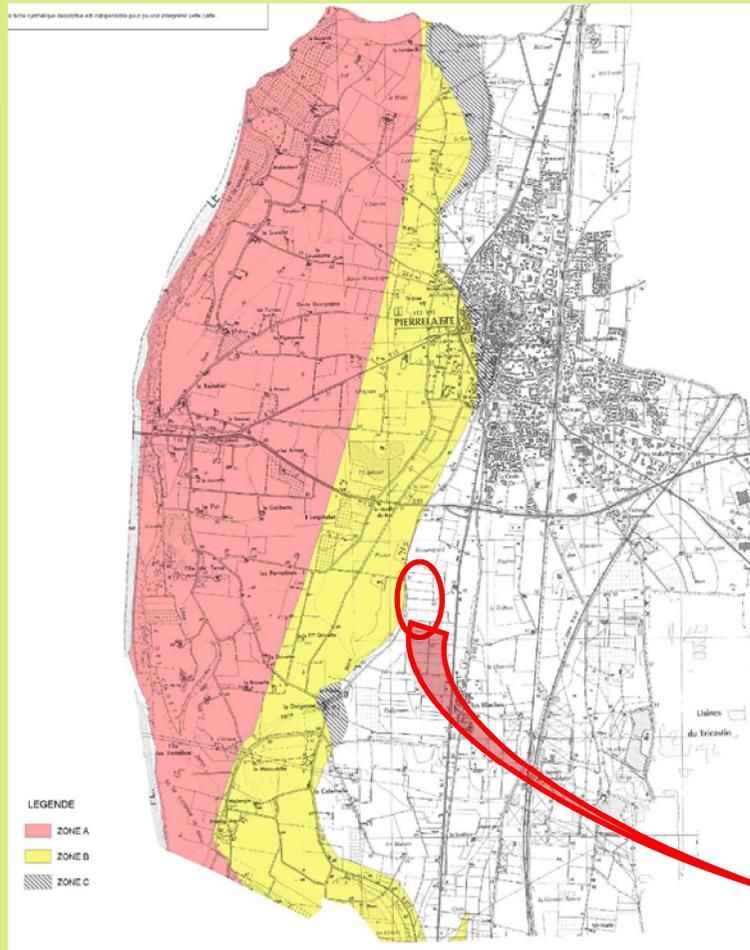


17/02/2004 : Recueil par la SAFER d'une promesse de vente portant sur 9h47a30ca hors zone inondable

De l'idée au projet de lotissement agricole



De l'idée au projet de lotissement agricole



De l'idée au projet de lotissement agricole

Fév. 2004 Mars 2004



15/03/2004 : appel de candidatures - 6 candidats :

- 2 totales

- 4 partielles (agriculteurs dont le siège d'exploitation est situé en zone inondable)

Lors de la réunion cantonale, Monsieur le Maire informe la SAFER du caractère impérieux de reloger les agriculteurs situés en zone inondable

De l'idée au projet de lotissement agricole

Fév. 2004 Mars 2004 Avril 2004



15/03/2004 : appel de candidatures - 6 candidats :

- 2 sur la totalité de la surface

- 4 partielles d'agriculteurs dont le siège d'exploitation est situé en zone inondable

26/04/2004 : le Comité Technique Départemental décide de reporter sa décision d'attribution afin d'étudier la possibilité de prendre en compte la demande formulée par la commune

De l'idée au projet de lotissement agricole

Fév. 2004 Mars 2004 Avril 2004 Mai 2004



15/03/2004 : appel de candidatures - 6 candidats :

- 2 sur la totalité de la surface

- 4 partielles d'agriculteurs dont le siège d'exploitation est situé en zone inondable

26/04/2004 : le Comité Technique Départemental décide de reporter sa décision d'attribution

11/05/2004 : Acquisition par la SAFER des 9ha47a30ca

De l'idée au projet de lotissement agricole

Fév. 2004 Mars 2004 Avril 2004 Mai 2004



15/03/2004 : appel de candidatures - 6 candidats :

- 2 sur la totalité de la surface

- 4 partielles d'agriculteurs dont le siège d'exploitation est situé en zone inondable

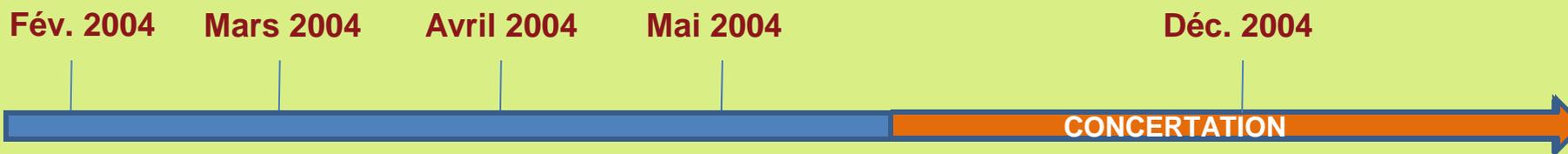
26/04/2004 : le Comité Technique Départemental décide de reporter sa décision d'attribution

Mai 2004 : Acquisition par la SAFER des 9ha47a30ca

4^{ème} trimestre 2004 : concertation engagée entre la commune, les responsables agricoles locaux, la DDA, la DDE et la SAFER – une enquête est réalisée par la Mairie auprès de tous les exploitants situés en zone inondable

Accord de principe de l'ensemble des partenaires pour une réinstallation des sièges d'exploitation hors zone inondable et ce de manière organisée comme le prévoit l'article L315-1 et suivants du code de l'urbanisme

De l'idée au projet de lotissement agricole



15/03/2004 : appel de candidatures - 6 candidats :

- 2 sur la totalité de la surface

- 4 partielles d'agriculteurs dont le siège d'exploitation est situé en zone inondable

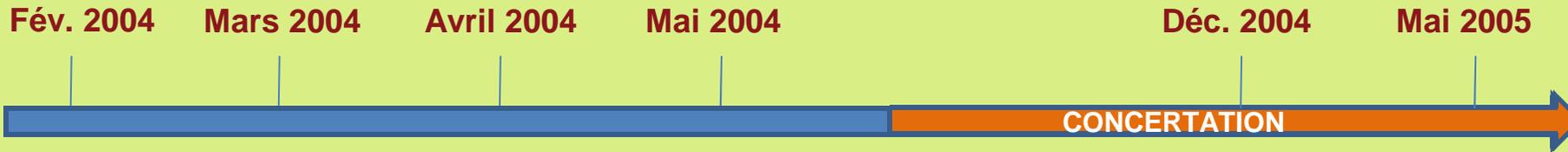
26/04/2004 : le Comité Technique Départemental décide de reporter sa décision d'attribution

Mai 2004 : Acquisition par la SAFER des 9ha47a30ca

4^{ème} trimestre 2004 : concertation - accord de principe de l'ensemble des partenaires pour une réinstallation des sièges d'exploitation hors zone inondable et ce de manière organisée.

03/12/2004 : le CTD émet un avis favorable à la réinstallation des agriculteurs situés en zone inondable et 4 candidatures sont retenues sur une partie de la surface

De l'idée au projet de lotissement agricole



15/03/2004 : appel de candidatures - 6 candidats :

- 2 sur la totalité de la surface

- 4 partielles d'agriculteurs dont le siège d'exploitation est situé en zone inondable

26/04/2004 : le Comité Technique Départemental décide de reporter sa décision d'attribution

Mai 2004 : Acquisition par la SAFER des 9ha47a30ca

4^{ème} trimestre 2004 : concertation - accord de principe de l'ensemble des partenaires pour une réinstallation des sièges d'exploitation hors zone inondable et ce de manière organisée.

03/12/2004 : le CTD émet un avis favorable à la réinstallation des agriculteurs situés en zone inondable et 4 candidatures sont retenues sur une partie de la surface

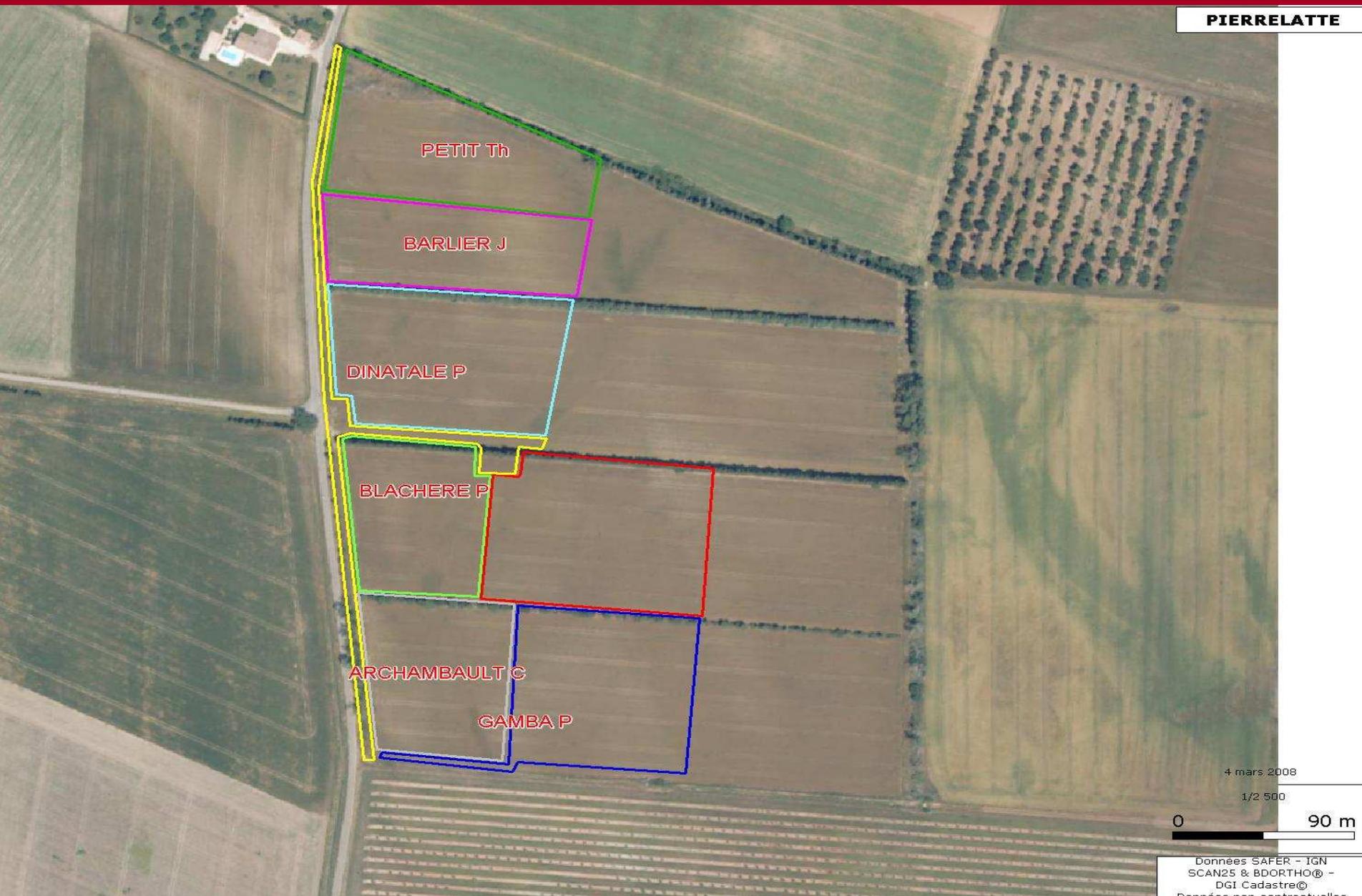
Nouvel appel à candidature sur le solde de la surface

19/05/2005 : le CTD émet un avis favorable à la candidature de 3 agriculteurs situés en zone inondable et à celle de la commune (emprise voirie et haies)

LOTS ATTRIBUES

Comités Techniques Drôme 12/2004 et 05/2005

PIERRELATTE



Plan de présentation

1- Présentation de la SAFER

2- La commune de Pierrelatte – Drôme

- Présentation de la commune
- Le risque d'inondations

3- De l'idée au projet de lotissement agricole

4- La réalisation du lotissement

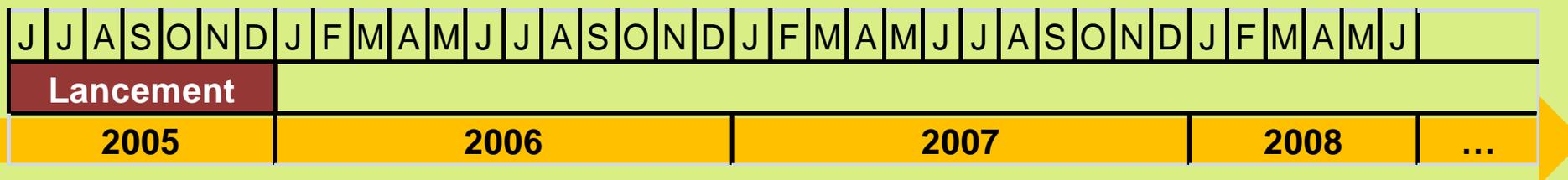
5- Bilan du projet

4 – La réalisation du lotissement

J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J		
Lancement																																						
2005						2006						2007						2008						...														

Juin 2005 : lancement du chantier – la SAFER Rhône-Alpes, avec le concours de la SAFER PACA, procède aux premières études, levés GPS, levés topographique, état des lieux des terrains et de l'environnement (réseaux, eau, assainissement, accès...)

4 – La réalisation du lotissement



Juin 2005 : lancement du chantier

Septembre 2005 : présentation de la première ébauche du dossier aux services techniques de la mairie

4 – La réalisation du lotissement

J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J					
Lancement						Concertation																																			
2005						2006												2007												2008						...					

Juin 2005 : lancement du chantier

Septembre 2005 : présentation de la première ébauche du dossier

Janvier à septembre 2006 : 5 réunions de concertation avec les attributaires :

- établissement d'un projet définitif en fonction des souhaits de chacun,
- désignation du maître d'ouvrage (SAFER Rhône Alpes) et du maître d'œuvre (cabinet GEOSIAPP)

4 – La réalisation du lotissement

J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	
Lancement						Concertation												Projet																			
2005						2006												2007						2008			...										

Juin 2005 : lancement du chantier

Septembre 2005 : présentation de la première ébauche du dossier

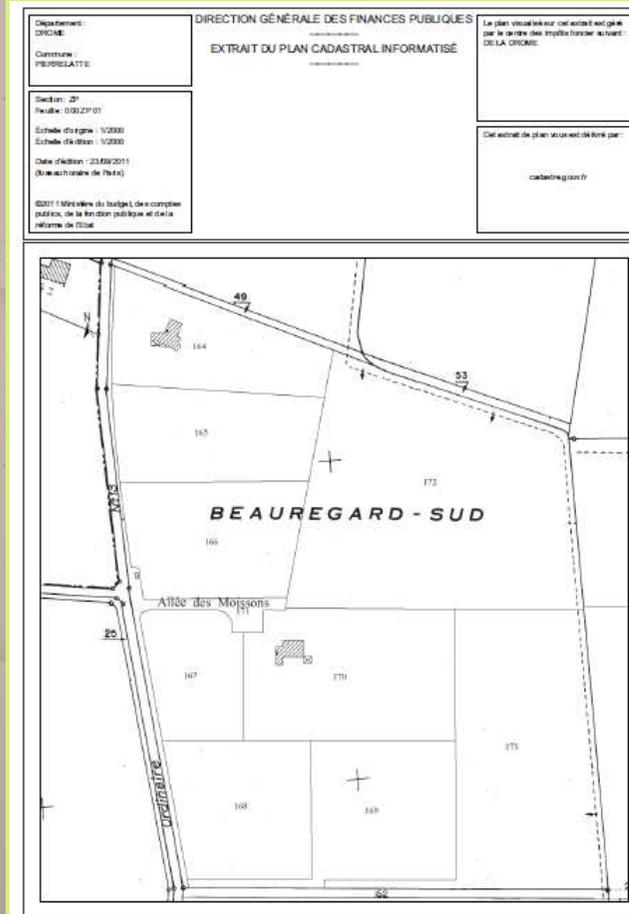
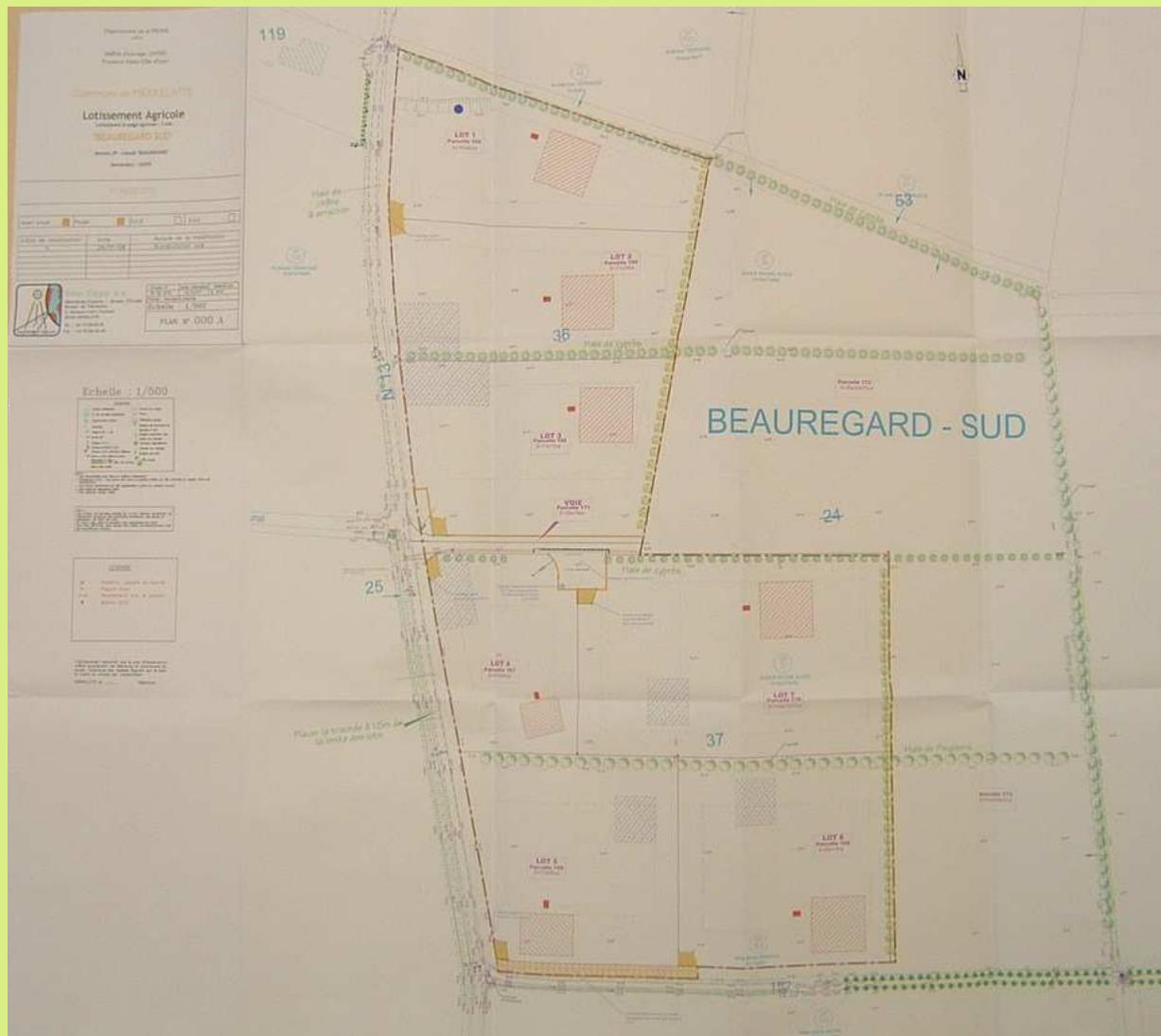
Janvier à septembre 2006 : 5 réunions de concertation avec les attributaires

Septembre – décembre 2006 : établissement projet et devis définitifs :

Spécificités du lotissement :

- Taille des lots adaptée à l'ensemble des bâtiments,
- Optimisation des voies et création d'une aire de retournement,
- Mise en place d'un dispositif de sécurité incendie,
- Plantation de haies,
- Prise en compte du risque inondation par la création d'un système anti-refoulement,
- Prévision de zones de captage et d'assainissement autonomes.

4 – La réalisation du lotissement



4 – La réalisation du lotissement

J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J
Lancement						Concertation						Projet			Dossiers régl.																					
2005						2006						2007						2008			...															



Juin 2005 : lancement du chantier

Septembre 2005 : présentation de la première ébauche du dossier

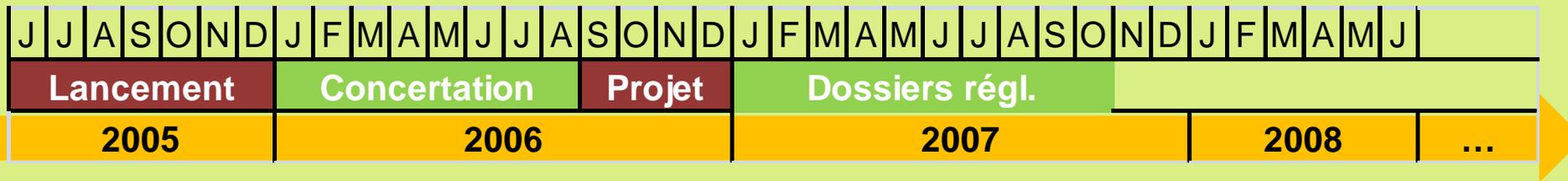
Janvier à septembre 2006 : 5 réunions de concertation avec les attributaires

Septembre – décembre 2006 : établissement projet et devis définitifs

Janvier – Octobre 2007 : phases réglementaires et administratives :

- dépôt des demandes et obtention des accords :
 - ✓ autorisation de lotir,
 - ✓ Autorisation DRAC,
 - ✓ Dossier Loi sur l'eau,
- consultation des entreprises et passation des marchés,
- analyse de la qualité de l'eau et test de perméabilité des sols.

4 – La réalisation du lotissement



REGLEMENT - CARACTERE GENERAL DU LOTISSEMENT

Le lotissement est exclusivement réservé à l'exploitation agricole.

Il ne pourra être construit sur chaque lot qu'une seule construction d'habitation devant comporter le logement réservé exclusivement à l'exploitant, et des locaux (chambres ou petit logement) destinés au personnel agricole que l'exploitant pourrait employer. La superficie des planchers hors œuvre nette de cette construction ne devra pas dépasser 250 m² pour les parties habitation et bureaux d'exploitation. Les surfaces de plancher ne sont pas limitées pour les bâtiments d'exploitation. L'habitation peut être incluse dans un bâtiment d'exploitation.

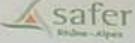
Les constructions ne pourront être vendues qu'à des exploitants agricoles, selon les règles régissant les rétrocessions dans le cadre des installations réalisées par la SAFER Rhône-Alpes.

DOSSIERS ADMINISTRATIFS ET REGLEMENTAIRES

Département de la Drôme
Commune de PIERRELATTE
LOTISSEMENT AGRICOLE - BEAUREGARD SUD -
DOSSIER DE DEMANDE D'ARRETE DE LOTIR

SOMMAIRE DES PIÈCES :
A. PIÈCES OBLIGATOIRES :
 Intention de déclaration pour aménagement d'habitat
 01. Demande de permis de construire ou autorisation de construire
 02. Plan de zonage
 03. Plan de zonage
 04. Plan de zonage
 05. Plan de zonage
 06. Plan de zonage
 07. Plan de zonage
 08. Plan de zonage
 09. Plan de zonage
 10. Plan de zonage
 11. Plan de zonage
 12. Plan de zonage
 13. Plan de zonage
 14. Plan de zonage
 15. Plan de zonage
 16. Plan de zonage
 17. Plan de zonage
 18. Plan de zonage
 19. Plan de zonage
 20. Plan de zonage
 21. Plan de zonage
 22. Plan de zonage
 23. Plan de zonage
 24. Plan de zonage
 25. Plan de zonage
 26. Plan de zonage
 27. Plan de zonage
 28. Plan de zonage
 29. Plan de zonage
 30. Plan de zonage
 31. Plan de zonage
 32. Plan de zonage
 33. Plan de zonage
 34. Plan de zonage
 35. Plan de zonage
 36. Plan de zonage
 37. Plan de zonage
 38. Plan de zonage
 39. Plan de zonage
 40. Plan de zonage
 41. Plan de zonage
 42. Plan de zonage
 43. Plan de zonage
 44. Plan de zonage
 45. Plan de zonage
 46. Plan de zonage
 47. Plan de zonage
 48. Plan de zonage
 49. Plan de zonage
 50. Plan de zonage
 51. Plan de zonage
 52. Plan de zonage
 53. Plan de zonage
 54. Plan de zonage
 55. Plan de zonage
 56. Plan de zonage
 57. Plan de zonage
 58. Plan de zonage
 59. Plan de zonage
 60. Plan de zonage
 61. Plan de zonage
 62. Plan de zonage
 63. Plan de zonage
 64. Plan de zonage
 65. Plan de zonage
 66. Plan de zonage
 67. Plan de zonage
 68. Plan de zonage
 69. Plan de zonage
 70. Plan de zonage
 71. Plan de zonage
 72. Plan de zonage
 73. Plan de zonage
 74. Plan de zonage
 75. Plan de zonage
 76. Plan de zonage
 77. Plan de zonage
 78. Plan de zonage
 79. Plan de zonage
 80. Plan de zonage
 81. Plan de zonage
 82. Plan de zonage
 83. Plan de zonage
 84. Plan de zonage
 85. Plan de zonage
 86. Plan de zonage
 87. Plan de zonage
 88. Plan de zonage
 89. Plan de zonage
 90. Plan de zonage
 91. Plan de zonage
 92. Plan de zonage
 93. Plan de zonage
 94. Plan de zonage
 95. Plan de zonage
 96. Plan de zonage
 97. Plan de zonage
 98. Plan de zonage
 99. Plan de zonage
 100. Plan de zonage

Décembre 2008
Géo-Slapp s.a.
 21 Avenue François Mitterrand - BP 71
 26100 DRAGNY-VALENTIGNEY


Dossier de DECLARATION
au titre
des articles L.214-1 à L.214-6
du Code de l'Environnement

Commune de PIERRELATTE (26)
 Lieu-dit : "Beauregard-sud"

Lotissement Agricole

LATE
 Juillet - 07

Département de la DRÔME
COMMUNE DE PIERRELATTE
 Maître d'ouvrage : SAFER RHONE ALPES

LOTISSEMENT AGRICOLE
"BEAUREGARD SUD"
 Lotissement à usage d'habitation / 7 lots

PROJET
DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES

Vu le Maître d'ouvrage :
SAFER RHONE ALPES
 21 Avenue François Mitterrand - BP 71
 26100 DRAGNY-VALENTIGNEY

Délivré par Géo-Slapp s.a.
 Bureau à Dragny
 le : **08 JUIN 2007**

Géo-Slapp s.a.
 s.a.s à r.l. de Consultants-Experts
 Bureau d'Etudes Techniques
 21 Avenue François Mitterrand - BP 71
 26100 DRAGNY-VALENTIGNEY
 Tel. 04 75 56 84 81
 Fax 04 75 56 84 82

N° AR : PE 08 018



Département de la Drôme
 400m
 Maître d'ouvrage : SAFER RHONE ALPES

Lotissement Agricole
"Beauregard Sud"
 Lotissement à usage d'habitation / 7 lots

MARCHE PRIVE DE TRAVAUX

Maître d'ouvrage	SAFER RHONE ALPES 21 Avenue François Mitterrand - BP 71 26100 DRAGNY-VALENTIGNEY
Maître d'œuvre	GEO-SLAPP 21 Avenue François Mitterrand - BP 71 26100 DRAGNY-VALENTIGNEY
Entreprise	BEAUX VOSGES 21 Avenue François Mitterrand - BP 71 26100 DRAGNY-VALENTIGNEY

Contenu des Cahiers :
 1. ACTE D'ENGAGEMENT
 2. CAHIER DES CLAUSES ADMINISTRATIVES PARTICULIÈRES (C.C.A.P.)
 3. CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES (C.C.T.P.)
 4. DETAIL EXTRAITIF

N° AR : PE 08 018



4 – La réalisation du lotissement

J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	
Lancement						Concertation						Projet			Dossiers régl.						Travaux																
2005						2006						2007						2008						...													

Juin 2005 : lancement du chantier

Septembre 2005 : présentation de la première ébauche du dossier

Janvier à septembre 2006 : 5 réunions de concertation avec les attributaires

Septembre – décembre 2006 : établissement projet et devis définitifs

Janvier – Octobre 2007 : phases réglementaires et administratives

Novembre 2007 – Juin 2008 : réalisation et réception des travaux

Lancement des travaux



Installation du forage incendie



Plantation de haies en limites de lots



Réunion de chantier



Finition de la voirie



Mise en place réseau électrique et téléphone



Fossé d'écoulement



4 – La réalisation du lotissement

J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	
Lancement						Concertation						Projet			Dossiers régl.						Travaux			Vente													
2005						2006						2007						2008			...																

Juin 2005 : lancement du chantier

Septembre 2005 : présentation de la première ébauche du dossier

Janvier à septembre 2006 : 5 réunions de concertation avec les attributaires

Septembre – décembre 2006 : établissement projet et devis définitifs

Janvier – Octobre 2007 : phases réglementaires et administratives

Novembre 2007 – Juin 2008 : réalisation et réception des travaux

Mars 2008 – Mai 2010: préparation des dossiers puis vente des lots (environ 5,30 €/m²)
 sous cahier des charges SAFER : le bien acquis doit conserver sa vocation agricole et tout morcellement, lotissement ou aliénation est interdit durant 15 ans sous peine de résolution de la vente.

De plus, un engagement fiscal de construction dans les 4 ans est pris par les acquéreurs.

Plan de présentation

1- Présentation de la SAFER

2- La commune de Pierrelatte – Drôme

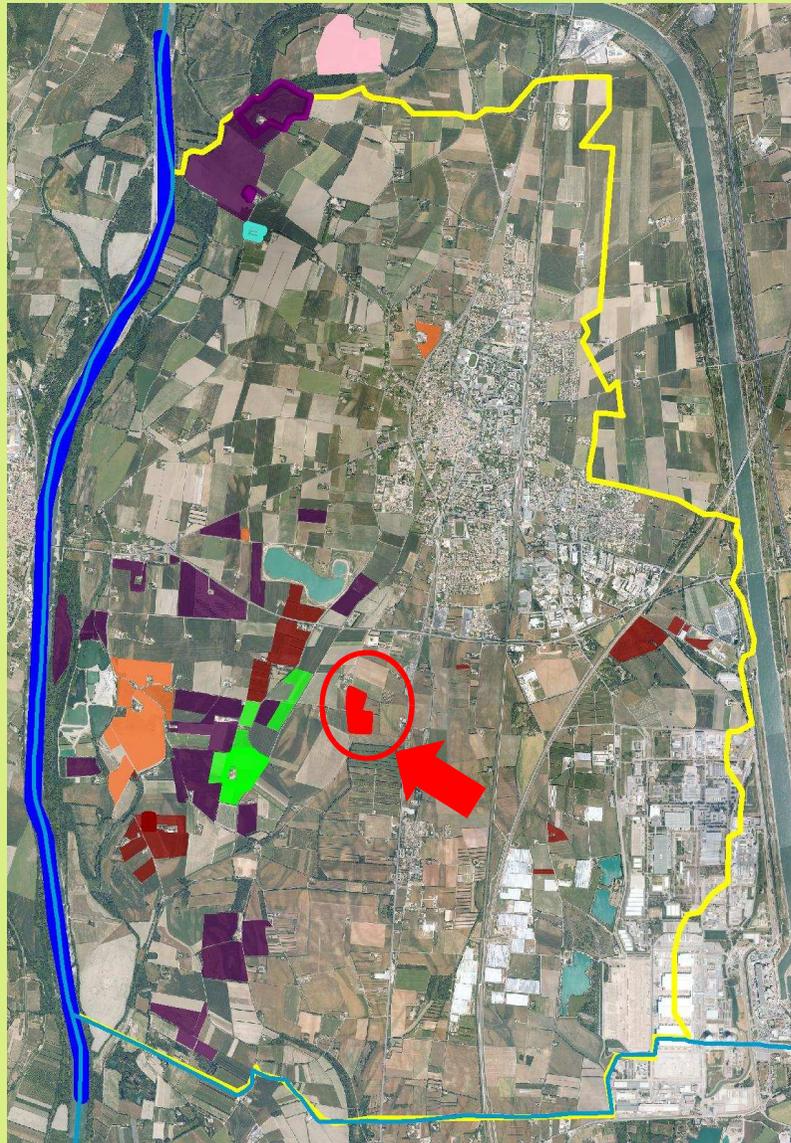
- Présentation de la commune
- Le risque d'inondations

3- De l'idée au projet de lotissement agricole

4- La réalisation du lotissement

5- Bilan du projet

5 – Bilan du projet



Création d'un lotissement agricole de 7 lots – 5ha58a14ca

Tous les lots ont été vendus à des exploitants dont le siège se trouve en zone inondable (dernière vente réalisée en 2010)

Aujourd'hui, 2 maisons d'habitation ont été construites

Par l'intervention de la SAFER, la commune a pu répondre à une problématique forte de protection des biens et des personnes

PIERRELATTE

PROJET Un lotissement pour les agriculteurs situés en zone inondable

Pour sortir les pieds de l'eau

Les travaux ont débuté et un permis de construire a même déjà été déposé. Le projet de lotissement agricole initié par la ville en partenariat avec la Safer, propriétaire des 9 hectares de terrain situés en zone agricole quartier Beaugard, au sud du silo, est en bonne voie.

« Nous avons été contactés par des agriculteurs souhaitant s'agrandir mais aussi par d'autres situés en zones inondables et qui souhaitaient transférer leur siège social », explique Daniel Giron en charge du dossier pour la Safer Rhône-Alpes.

Finalement, sous l'impulsion de la ville de Pierrelatte et d'Yves Le Bellec particulièrement impliqué dans le projet, c'est finalement la seconde solution qui sera retenue par le comité technique de la Safer Rhône-Alpes qui trouvait également là un moyen d'aider des agriculteurs pas vraiment épargnés par les inondations à répétition depuis le début des années 1990.

Risque spéculatif

Malgré quelques réticences au départ de la DDA qui voyait là un risque d'opération spéculative avec l'urbanisation d'une zone agricole, avant finalement d'y voir un regroupement plutôt intéressant de sièges sociaux agricoles, et donc de valider le dossier au premier semestre 2007.

Afin d'éviter cet écueil et de conserver la destination rurale du projet, « la Safer conserve un droit de regard pendant 15 ans sur la

destination de ces lots », explique Daniel Giron. Et ce y compris en cas de vente. Par exemple, un gîte rural pourra être installé mais hors de question qu'il se monte un hôtel.

L'idée étant de valoriser l'activité des agriculteurs. En plus de l'entreposage de leur matériel dans un hangar à l'abri des eaux du Rhône, l'installation d'une chambre froide voire même d'une vente des produits de la ferme peuvent ainsi être autorisés mais « aucun autre commerce ne pourra être installé », affirme le responsable de la Safer.

En revanche, au-delà de ces 15 ans, chaque agriculteur sera maître chez lui.

Un seul dossier de Rhône-Alpes de ce genre

Enfin, la Safer précise que si certains agriculteurs concernés sont également des éleveurs, en raison des contraintes qu'exige une telle activité, il est « exclu de construire des bâtiments d'élevage » précise Daniel Giron.

Celui-ci souligne également l'originalité de ce projet : « C'est le seul dossier à ma connaissance en Rhône-Alpes.

C'est la Safer Paca qui a été prestataire technique qui avait déjà réalisé ce genre de regroupement pour des horticulteurs serres dans le Var ».

Cette solution pour parer aux inondations « n'empêchera pas que l'on travaille à la réfection des digues » a toutefois tenu à souligner Yves Le Bellec.

Jean-Xavier PIERRE



Daniel Giron et Yves Le Bellec à l'origine de ce projet soulignant la qualité de la collaboration entre les services municipaux et ceux de la Safer. Le bitume installé ainsi que les raccords électriques réalisés, les terrains devraient prochainement être commercialisés.

« J'avais pas 50 issues »

Dans la famille de Thierry Petit, 44 ans, on est agriculteur de père en fils. Aujourd'hui, il fait de la polyculture avec son frère et de l'élevage de porcs (cette dernière activité ne pouvant être installée sur le lotissement).

Il vient de finir de payer une ferme à l'ouest de la RN7 qu'il a fait construire il y a 21 ans. Une époque où le Rhône ne connaissait pas les crues dévastatrices recensées depuis une quinzaine d'années. Depuis le début des années 1993, « ça fait 5 fois que j'ai été inondé » explique-t-il. « Quand il y a 1,60 m d'eau dans la ferme, je m'expatrie

chez le frère, mais, les inondations, ça laisse des traces ». Pas facile en effet de continuer une activité professionnelle ou de vivre tout simplement dans ces conditions.

Alors pour Thierry Petit, ce lotissement agricole, c'est une aubaine même si, attaché aux grands espaces auxquels sont habitués les agriculteurs, il avait un autre projet au départ : « Je voulais faire autre chose ailleurs individuellement mais la DDA a refusé estimant que ça serait pour faire des profits. Alors c'était ça où on restait dans l'eau. J'avais pas 50 issues, j'ai opté pour cette solution ».

Côté financier, il indique « c'est bien plus cher que les terrains agricoles mais bien moins cher qu'en ville. C'est sûr en ville, je ne l'aurais pas fait ». Les fermes habitées aujourd'hui par les agriculteurs seront vraisemblablement gardées pour héberger les enfants ou la famille ou louées.

Thierry Petit espère bien désormais que l'hiver et le printemps à venir seront cléments. Il projette de terminer sa maison qui sera peut-être accompagnée d'un hangar en mai 2008, avec cette fois l'assurance attendue, de garder les pieds au sec. J.-X. P.

La Safer :

« aucun
bénéfice »

Côté financier, Daniel Giron affirme que la Safer ne fera aucun bénéfice : « on maintient les prix d'achat des terrains et on répercute tous les frais de viabilité (voir ci-contre) et les frais d'études ». Et de préciser que pour les acheteurs « le coût n'a aucune mesure avec le prix d'un terrain à bâtir en zone urbanisée ». En effet, les terrains viabilisés devraient être vendus « à environ 5,50 €/m² » explique Daniel Giron qui précise toutefois que l'alimentation en eau par forages individuels et l'assainissement resteront à la charge des nouveaux propriétaires. Une affaire en or pourrait-on dire puisqu'un terrain à bâtir viabilisé en zone urbanisée à Pierrelatte s'échange entre 90 à 120 €/m²... même s'il faut bien entendu rappeler que ces agriculteurs ont souvent construit leur ferme sur une zone qui n'est régulièrement inondée que depuis 1993. Michel Charmasson, en charge de l'urbanisme à la mairie de Pierrelatte et qui a suivi le dossier, évoque à mots couverts les faibles marges réalisées par les agriculteurs sur le produit de leur vente. Et tout en précisant une opération blanche pour la ville, si ce n'est en terme de temps, de résumer ainsi l'essence du projet : « C'est une zone industrielle vouée à l'agriculture. » J.-X. P.

REPÈRES

7 LOTS...

■ Après recensement ce sont donc 7 lots qui ont été retenus pour 7 agriculteurs. 5 résidant déjà Pierrelatte entre la RN 7 et le Rhône, en zone inondable, l'un résidant Donzère et l'autre Saint-Marcel d'Ardèche mais dont les terres se trouvent comme pour les 5 autres sur la commune de Pierrelatte. La surface totale est de 9 hectares. La surface moyenne des lots est de 7 000 m², le plus petit étant de 4 600 hectares et le plus grand de 1,06 hectare.

... BIENTÔT COMMERCIALISÉS

■ Les travaux de voirie ont déjà débuté, ceux d'électrification, d'assainissement, d'eau (par forages individuels), et l'assainissement individuel par le tout à l'égoût suivront. Les lots devraient être livrés fin 2007 ou début 2008. Chaque agriculteur pourra alors, dans le respect des règles de l'urbanisme en vigueur à Pierrelatte, choisir les entreprises auxquelles il veut faire appel pour la construction.

UNE SURFACE RÉSIDUELLE

■ La Safer est également toujours propriétaire d'une partie de terrains à l'ouest de la RN 7 entre le Chemin Fremigièrre et le silo avec deux ou trois lots potentiels. Une surface qui pourrait être mise à profit pour d'autres agriculteurs également situés en zones inondables et qui ne se seraient pas encore manifestés.



Merci de votre attention



Avec la Safer pour des campagnes vivantes