

Réunion de concertation avec les agriculteurs



Mardi 13 décembre 2011



LES ZONES AGRICOLES DU PLU DITES « ZONE A » :

Article R*123-7 du Code de l'Urbanisme :

- **Les zones agricoles sont dites "zones A".**

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

LES ZONES AGRICOLES DU PLU DITES « ZONE A » :

Article R*123-7 du Code de l'Urbanisme :

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.**

LES ZONES NATURELLES DU PLU DITES « ZONE N »

Article R*123-8 du Code de l'Urbanisme :

- **Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".**

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

Permet de préserver l'outil agricole :

- En identifiant et garantissant la pérennité des bâtiments agricoles soumis au régime des installations classées agricoles ou au règlement sanitaire départementale, grâce à un «périmètre de protection».

N.B. : Ce «périmètre de protection» est généralement fixé par précaution à 100 mètres minimum.

LA LOI D'ORIENTATION AGRICOLE (ou « règle de réciprocité »)

Cas 1 : le tiers est à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole ou à moins de 50 mètres d'un bâtiment soumis au règlement sanitaire départemental

Seule une évolution limitée des habitations déjà existantes sera possible, mais aucun logement supplémentaire afin de ne pas apporter plus de contrainte à l'agriculteur. Un pastillage 'Nh' est proposé sur ces maisons d'habitation (pastillage au bâti).

Cas 2 : le tiers est à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole ou à plus de 50 mètres d'un bâtiment soumis au règlement sanitaire départemental

Outre une évolution limitée des habitations existantes, des changements de destination pourront éventuellement être autorisés (par exemple : transformation d'une ancienne grange en habitation...) lorsqu'ils seront justifiés et ne porteront pas atteinte à l'activité agricole. Un pastillage 'Nr' est proposé sur l'ensemble des constructions (habitations ou autres).

Illustration schématique de l'application de la règle de réciprocité agricole...

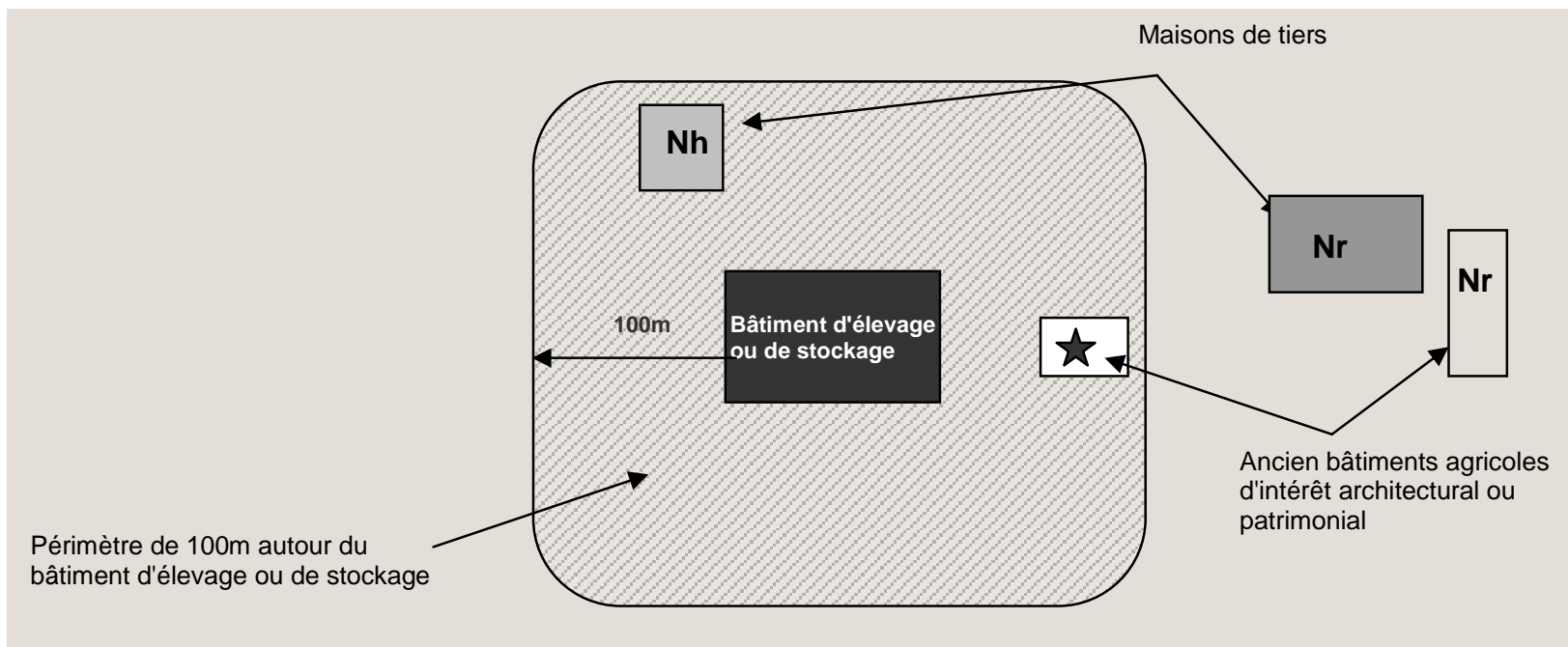
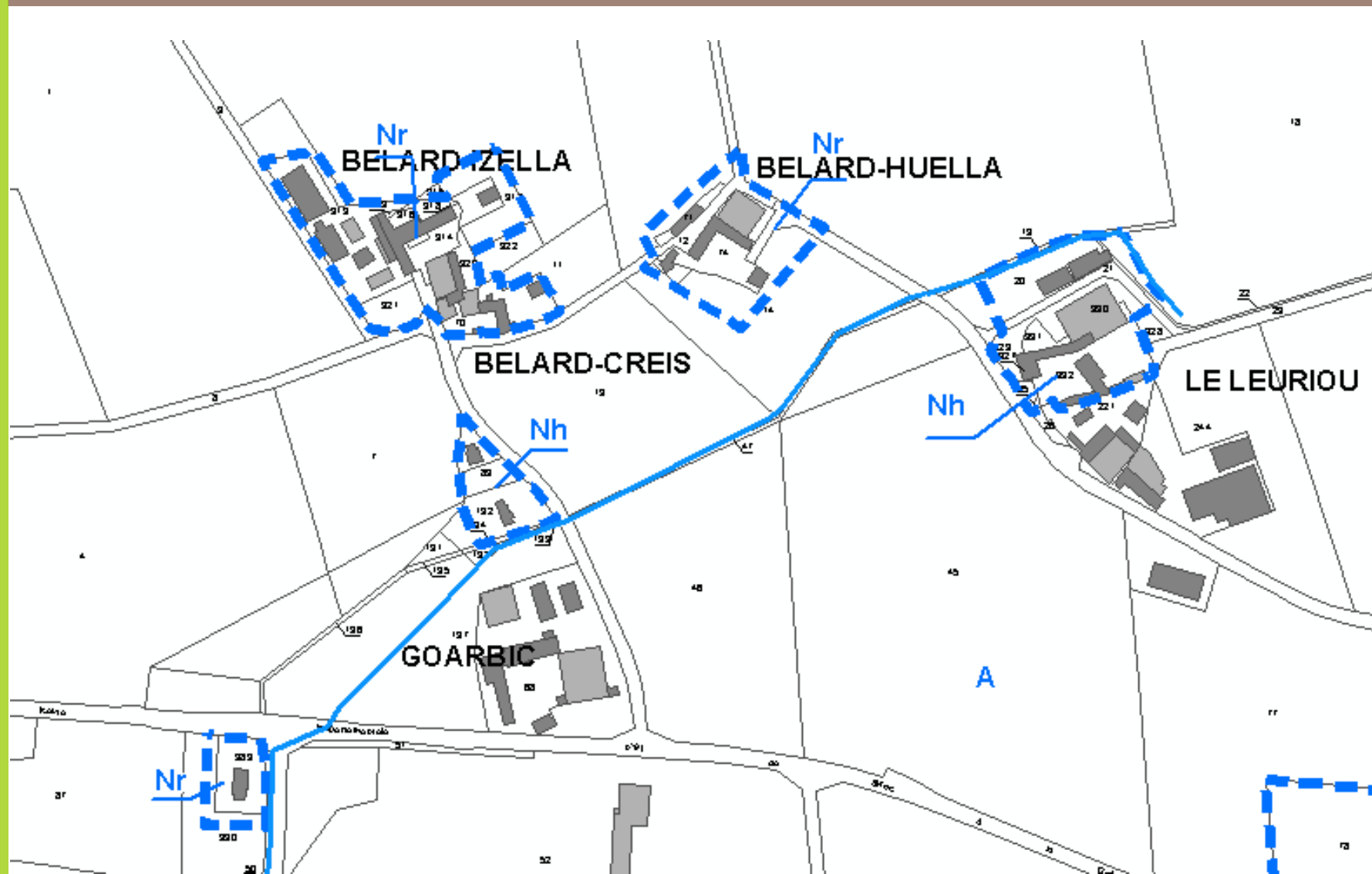


Illustration graphique de l'application de la règle de réciprocité agricole dans un plan de zonage de PLU..











Une étude nécessaire dans le cadre du PLU

- ❑ Pour une bonne prise en compte des activités agricoles
- ❑ Pour une identification précise des futures zones A (agricoles)
La zone A n'admettant que les usages agricoles
- ❑ Pour un traitement approprié des autres usages dans l'espace rural
Solutions à trouver vis-à-vis des non-agriculteurs (tiers)


Les éléments pris en compte

(extrait du diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture – 12/2009)

Types de bâtiments

- | | |
|--|---|
|  Maison habitation |  Ruine |
|  Maison liée à l'exploitation (parents, location) |  Anc. Bâtiment agricole (Grange, remise) |
|  Gîte rural |  Bâtiment élevage lié à une IC |
|  Ancienne maison |  Bâtiment de stockage lié à une IC |

Appartenance

-  Exploitant  Tiers

-  Bâtiment d'élevage lié au RSD
-  Bâtiment de stockage lié au RSD
-  Bâtiment de stockage hors élevage
-  Fumière, fosse, silo

Echelle : 1 / 2 000



Ce qui est prévu par la loi :

❏ **Article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme :**

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Ces bâtiments sont repérés par une étoile dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme. »

L'enjeu pour la commune :

- ❏ Dans le cas présent, l'objectif est de recenser le bâti présentant un « intérêt architectural ou patrimonial », pouvant faire l'objet d'une transformation en habitation (mais sans extension). L'idée étant de préserver ce bâti, en conservant ses caractéristiques traditionnelles.

Méthode proposée pour l'identification de ce bâti d'intérêt architectural ou patrimonial :

- ▣ **Une construction pourra faire l'objet d'un changement de destination pour une transformation en habitation, à partir du moment où cette dernière répond à l'ensemble des critères suivants :**

CRITERES :

- ❑ **Ne pas déjà être une habitation ou une pièce d'habitation**
- ❑ **Ne pas être un « hangar » ou bâtiment d'élevage** avec des murs porteurs en parpaings, ou tôle, ou fibro-ciment, ...
- ❑ **Posséder une superficie minimale permettant de le transformer en habitation sans extension**
soit au moins 40 m² d'emprise au sol

CRITERES :

- ❑ **Posséder un intérêt architectural local :**
bâtiment de type longères, crèches, ...
Le bâtiment ne doit pas être en ruines (= existence de l'essentiel des murs porteurs)
La maçonnerie est essentiellement en pierres apparentes ou en pierres ayant été enduites

- ❑ **Disposer des réseaux nécessaires (eau potable, électricité, voirie d'accès, ...).**

- ❑ **Disposer d'une surface nécessaire à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome des eaux usées aux normes.**