

Fiche 3

> Zonage et règlement de PLU

Premier principe : protéger les espaces agricoles de l'urbanisation

Les règlements écrit et graphique correspondent à la mise en œuvre concrète des objectifs du PADD ayant mis en exergue notamment la préservation des espaces agricoles et naturels.

I – LE ZONAGE

A partir du diagnostic agricole, il sera proposé de classer l'outil agricole (siège et terres) en fonction de sa localisation dans les zonages appropriés.

Localisation	Secteurs à préserver en fonction :	Secteurs naturel à préserver en fonction d'un enjeu environnemental et paysager fort à très fort	Hameaux
Terres	Classement en zone A et Identification des éléments de préservation du paysage : <ul style="list-style-type: none"> • protection des petits boisements et des haies • lignes de crêtes à préserver de toutes constructions 	Classement en zone N et Identification des éléments de préservation du paysage et environnementale : <ul style="list-style-type: none"> - protection des petits boisement-set des haies - préservation des réservoirs de biodiversité... 	L'extension des hameaux est à proscrire.
Siège d'exploitation ou site de production²	Classement en zone A sauf si inclus dans un hameau	Classement en «micro-zone» indiquée au sein de la zone N stricte et respect de l'article L 123-1-4-14ème alinea du CU : hauteur, implantation densité assurant une bonne insertion paysagère	Zone de hameau constructible : pas de siège dans le hameau ou à proximité immédiate. Attention aux hameaux qui comportent une activité agricole ou à proximité immédiate. Zone de hameau et «écart» limités à la réhabilitation : «micro-zonage» indicé en zone A et respect de l'article L 123-1-4-14ème e

¹ Potentiel agronomique, biologique ou économique

² Siège d'exploitation ou site de production



II - GÉNÉRALITÉS

Le règlement

Le règlement de chaque zone peut contribuer à une meilleure préservation de l'activité agricole en réglementant notamment le changement de destination, les extensions des constructions existantes de tiers à chaque exploitation agricole qu'elles soient ou non dans le même zonage.

Les exploitations agricoles notamment en matière d'élevage sont soumises à des polices sanitaires en fonction de la nature de l'élevage et de l'effectif présent. Celles-ci soumettent l'activité à des distances d'implantation minimales par rapport aux tiers. En cas de non-respect de ces distances, l'exploitation agricole souhaitant évoluer devra solliciter une dérogation auprès des services sanitaires compétents qui pourront refuser la demande ou l'accorder moyennant généralement des prescriptions complémentaires qu'elle devra satisfaire.

Certaines polices interdisent même la possibilité d'obtenir toute dérogation.

Les polices sanitaires sont de deux ordres :

- le Règlement Sanitaire Départemental (prescrivant une distance de 50 mètres)
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (prescrivant une distance d'au moins 100 mètres, certains élevages étant soumis à des distances d'éloignement supérieur).

Les tiers qui s'implantent à proximité des exploitations agricoles ne sont quant à eux, soumis qu'à un principe dit « de réciprocité distances » édicté par l'article L 111-3 du Code rural. Or ce principe, de

par l'étroitesse de son champ d'application et de par le mode dérogatoire qu'il ouvre à l'appréciation de l'autorité délivrant le permis de construire, ne permet pas de penser que les exploitations agricoles sont suffisamment protégées.

En effet et dans la mesure où de nombreuses exploitations agricoles sont en phase de restructuration et d'association afin notamment de rationaliser le temps et l'organisation du travail et de pouvoir faire face à de coûteux travaux de mises aux normes, il est nécessaire de leur assurer un environnement sécurisant en leur offrant des perspectives d'évolution à moyen et long terme. Pour ce faire, il convient de prendre en considération, dans une démarche de développement et d'aménagement durable, le régime d'éloignement le plus contraignant à savoir au moins 100 mètres.

Enfin, indépendamment de cette règle propre aux élevages, il est à noter que tout nouveau tiers s'implantant à proximité d'une activité agricole quelle qu'elle soit (élevage – légumes...) fragilise celle-ci par rapport aux risques de conflits de voisinage. En effet, s'il est communément pensé que tout nouvel arrivant est supposé accepter les lieux et l'activité des lieux dans lesquels il s'installe, l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation ne maintient ce principe d'antériorité protégeant les activités en place qu'à la seule condition que celles-ci ne se modifient pas. A défaut, le voisinage – même implanté postérieurement à l'activité agricole – retrouve la possibilité de contester celle-ci et ce, quand bien même l'exploitation agricole respecte toutes les normes qui lui sont opposables.



A - Points particuliers

> Le changement de destination et les constructions nouvelles

Il est nécessaire de limiter les possibilités de changement de destination vis à vis des sièges d'exploitation :

- en imposant une surface minimale du bâtiment pour pouvoir prétendre à un changement de destination (par exemple 50 m² d'emprise au sol ou de SHOB)
- en interdisant le changement de destination des bâtiments situés à moins de « 100 m » d'une construction (hors habitation de l'exploitant) ou d'un équipement (silo, fumière, fosse...) lié à une exploitation agricole.

Nota : proscrire toute rédaction renvoyant à des notions d'appréciations subjectives comme l'atteinte à la salubrité publique.

A utiliser avec précaution : le repérage du patrimoine bâti

L'article L 123-3-1 du Code de l'urbanisme ouvre la possibilité en zone A d'inventorier le patrimoine bâti de caractère pouvant bénéficier d'un changement de destination dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole.

Il est fortement conseillé de ne pas procéder au repérage d'un patrimoine avant que le siège de l'exploitation n'ait irrémédiablement disparu (environ 2 ans après la cessation d'activité).

En effet, si le bâtiment est repéré au sein de l'inventaire alors que l'exploitation subsiste, le propriétaire-bailleur peut résilier le bail du bâtiment concerné. Ceci pourrait alors introduire un tiers à proximité des bâtiments agricoles en fonctionnement.

> Les extensions des constructions existantes

1. Cas des extensions des constructions sans lien avec l'agriculture et les entités agricoles (habitations, bureaux, commerces, bâtiments industriels)

Les extensions des constructions (habitation, bureaux, commerces, bâtiments industriels) sans lien avec l'agriculture doivent se faire, sans réduction des inter-distances existantes lorsque celles-ci sont inférieures à la distance minimale imposée par la réglementation en vigueur relative aux exploitations agricoles. Cependant, des règles dérogatoires peuvent être introduites dans le PLU pour répondre à des cas particuliers (configuration de parcelle, impossibilité technique).

2. Cas des extensions des constructions agricoles entre deux entités agricoles

Du fait que chaque entité « siège d'exploitation » (familial, GAEC, EARL, ...) est un tiers vis à vis des autres sièges des règles similaires à celles énoncées ci-dessus, devront être introduites dans les règlements pour qu'elles puissent s'appliquer entre les différentes structures agricoles.

Dans tous les cas de figures, lorsque la collectivité a opté pour un degré de protection, les règles doivent être identiques et homogènes entre tiers et exploitation et réciproquement.