

L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET LE PLU

QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Un projet politique prospectif : quel avenir pour le territoire communal à l'horizon 2035 ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification territoriale qui définira, pour une période de 10 ans, les grandes orientations de la politique locale d'urbanisme. Il anticipera l'évolution du territoire et les projets poursuivis.

Un document réglementaire modernisé

Le PLU est également un document réglementaire et légal. Il définira le droit des sols et les règles de construction applicables sur l'ensemble du territoire pour les permis de construire, les déclarations préalables, les permis d'aménager, etc.

Quelles règles seront applicables ?

Les règles fixées par le PLU s'appliquent au travers d'un règlement graphique (« zonage ») qui découpe le territoire en quatre grandes zones : **Urbaine (U)**, **À Urbaniser (AU)**, **Naturelle (N)** et **Agricole (A)** sur l'ensemble des parcelles du territoire :

- *Puis-je construire sur mon terrain ?*
- *Quels bâtiments puis-je construire (des habitations, des commerces, des bureaux, des constructions agricoles, etc.) ?*
- *Comment puis-je construire dessus ?*

Ainsi, à chaque zone correspond un règlement spécifique. Les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sont par principe inconstructibles. Toutefois, une dérogation à ce principe de base est possible selon la nature de la construction envisagée : constructions agricoles, forestières ou équipements collectifs par exemple.

Quels sont les objectifs de prise en compte de l'agriculture dans le PLU ?

Le PLU permettra de limiter la pression de l'urbanisation sur le foncier agricole en prohibant le mitage des terres agricoles.

Il permettra également le développement des exploitations en autorisant les nouveaux bâtiments agricoles dans les secteurs dédiés, intégrera les projets de diversification des activités agricoles en offrant un cadre réglementaire adapté au territoire.



Le PLU n'a pas vocation à réglementer le type de cultures, l'assolement ou l'irrigation.

PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE DANS LE PLU

Les outils du PLU

La zone **Agricole dite « zone 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.** »

La zone **Naturelle dite « zone N »** : « les secteurs du territoire, à protéger en raison **soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages**, soit de l'existence d'une exploitation forestière [...] ».



© Karthéo 2023

En zones A et N, seules peuvent être autorisées, les constructions et installations :

- **Nécessaires** à l'exploitation agricole.
- Nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, **dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole**, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone **Naturelle Protégée dite « zone Np »** : concerne les secteurs du territoire qui concentrent **les forts enjeux environnementaux** (zones humides, Natura 2000, réservoirs de biodiversité, etc.).

La zone **Agricole stricte dite « zone As »** : les secteurs du territoire, à vocation agricole qui peuvent générer des **conflits d'usages avec les tiers** ou encore qui semblent propices à l'urbanisation future (à l'horizon 10 ans et plus).

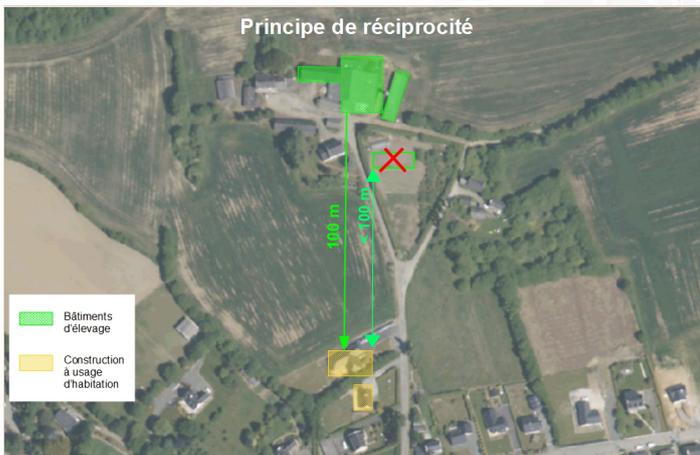
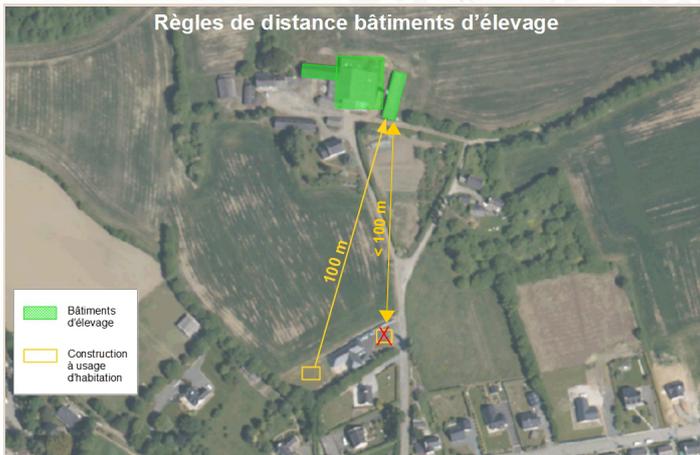
Ces deux zones sont totalement inconstructibles. Toutefois, elles ne doivent pas être considérées comme un frein au développement de l'agriculture.

- **L'exploitation des terres y reste possible**, tout comme sur l'ensemble du territoire. Seules les nouvelles constructions y sont interdites.

Les règles de réciprocité

Ces règles fixent un recul à respecter entre les bâtiments agricoles et les habitations, et inversement. Les distances d'éloignement peuvent varier selon la nature et le statut des bâtiments de l'exploitation :

- 50 mètres pour tous les bâtiments d'élevage soumis au RSD.
- 100 mètres pour l'ensemble des bâtiments d'une installation classée ICPE.



Ainsi, la construction d'un bâtiment agricole est susceptible d'entraîner un périmètre **d'inconstructibilité autour de ce bâtiment**. Inversement, la mise en place d'une zone d'urbanisation peut créer une zone sur laquelle **l'activité agricole ne pourra plus se développer**.

Il est donc important de veiller à la **bonne prise en compte des interactions entre monde agricole et développement de l'urbanisation**.

Le cas de la maison d'habitation de l'exploitant

La possibilité de construire un logement de fonction pour une exploitation agricole est fondée sur une dérogation à la règle d'inconstructibilité de la zone agricole.

L'exploitant demandeur doit **justifier de la nécessité d'une surveillance permanente** et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole. Cela exclut donc les exploitations maraîchères, céréalières ou toute activité d'élevage ne justifiant pas la présence en permanence sur site.

Les projets de diversification

Un certain nombre de **projets pourtant liés à la diversification** de l'activité agricole **ne sont pas reconnus** de manière automatique **comme nécessaires à l'activité agricole** au sens de l'urbanisme :

- Gîtes, chambres d'hôtes en dehors de la maison de l'exploitant, etc.
- Vente directe ne se limitant pas aux produits de l'exploitation.
- Restaurant à la ferme.

Dans ces cas, il est nécessaire que le PLU délimite un **secteur particulier** correspondant au périmètre du projet.

Changement de destination d'anciens bâtiments agricoles

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité de **changer la vocation d'un bâtiment agricole** malgré son classement en zone agricole. Cet outil peut permettre divers projets : gîte à la ferme, maison d'habitation pour des tiers, etc.

Tous les changements de destination en zone agricole sont soumis à **l'avis de la CDPENAF en zone A** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ou de la **CDNPS en zone N** (Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites) lors du dépôt du permis de construire. Pour cela, **les bâtiments doivent être identifiés précisément sur les plans de zonage**.

Le propriétaire d'un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination **n'est pas dans l'obligation de réaliser les travaux**. De même, cette identification n'engendre **aucune conséquence fiscale** pour le propriétaire.



FAITES CONNAÎTRE VOS PROJETS

Rapprochez-vous de vos élus en cas de projets de bâtiments, de diversification ou de changement de destination. Une **boîte à idées et un cahier de remarques** sont à votre disposition en mairie pour recueillir un maximum d'éléments nécessaires à la prise en compte de vos projets au sein du PLU.

Vous pouvez aussi vous rapprocher du secrétariat de la commune :
email : mairie@bonrepos-riquet.fr / téléphone : 05.61.35.68.90