

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)

## COMMUNE DE NIEVROZ

### COMPTE RENDU REUNION N° 3

DU 01 mars 2010

#### **Présents :**

M. BATTISTA Patrick	Maire
Mme ARRIAZA-OLMO Patricia	3 <sup>ème</sup> adjointe
Mme RAPHANEL Isabelle	Service urbanisme
Mme BOYER Romany	Conseillère Municipale
M. PERRET Robert	Conseiller Municipal
M. DONCQUES Daniel	1 <sup>er</sup> adjoint
M. NARCISSE Didier	Conseiller Municipal
M. BARBET Claude	Chambre d'agriculture
Mme BOYER Romany	Conseillère Municipale
Mme PERRET Anne-Marie	Agricultrice
M. ESSERTIER Marc	Agriculteur
Mme CHABERT Eliane	Agricultrice
M. BALOUZET Dominique	Commune de Thil
M. RETHORE Maurice	Entreprise GRA
M. BOUVIER Gérard	Commune de Balan
M. RAMEL Jean-Luc	Architecte Urbaniste - AGENCE 2BR
Mlle BRIANCON Audrey	Urbaniste – AGENCE 2BR

#### **THÈME : REUNION AVEC LE MONDE AGRICOLE**

La réunion se déroulera en 2 temps :

- rappel de la réglementation
- repérage des sièges d'exploitation, des projets éventuels et en particulier les bâtiments d'élevage et autres pouvant générer des nuisances

M. Ramel évoque les nouvelles problématiques liées au passage du POS en PLU.

Un changement fondamental : la zone NC est remplacée par une zone A. La délimitation de cette zone s'appuie sur la connaissance et l'analyse des potentialités et fonctionnalités des structures agricoles et de leurs perspectives d'évolution.

## **1/ Les réglementations applicables aux bâtiments agricoles :**

- les Installations Classées pour la protection de l'environnement
- le règlement sanitaire départemental

Les exploitations de Nievroz sont concernées par le règlement sanitaire départemental.

Les bâtiments abritant des bêtes ou les annexes liées au bâtiment d'élevage doivent respecter des distances d'éloignement par rapport aux habitations :

- moins de 40 UGB (unité gros bétail) = 50 mètres
- plus de 40 UGB = 100 mètres

La Chambre d'Agriculture préconise un périmètre de 100m systématiquement pour prévenir toute évolution.

Ces distances d'éloignement sont traduites par des périmètres de réciprocité qui se calculent à partir de chaque point du bâtiment stockant des bêtes et non du centre du bâtiment.

### La délimitation de la zone agricole :

Afin de délimiter la zone agricole, il convient dans un 1<sup>er</sup> temps de repérer les bâtiments d'élevage et les autres bâtiments pouvant générer des nuisances. Puis il est nécessaire d'appréhender le devenir des bâtiments et activités agricoles, en particulier de ceux et celles se situant dans le tissu urbain.

Ainsi, à travers ce diagnostic, le PLU doit garantir, à travers ses choix d'aménagement, la pérennité des exploitations agricoles.

Il s'agit pour les bâtiments d'élevage situés dans l'espace agricole, de définir des limites de zones urbanisables en tenant compte de l'implantation des bâtiments d'élevage.

Pour les bâtiments agricoles insérés dans le tissu urbain, il convient de :

- réserver des secteurs d'implantation potentiels permettant les installations nouvelles et la délocalisation des bâtiments enclavés
- Rattacher dans la zone agricole et dans la mesure du possible les bâtiments agricoles situés en limite des bourgs et hameaux

Ce diagnostic agricole est d'autant plus important qu'il va permettre également d'identifier les bâtiments n'ayant plus d'activité agricole mais situés en zone agricole.

Dans le cadre des POS il était possible de réhabiliter un bâtiment existant sans être agriculteur, mais dans les PLU seuls les agriculteurs peuvent réhabiliter les bâtiments qui n'ont plus d'activité agricole.

2 solutions pour permettre aux bâtiments non liés à une exploitation agricole et classés en

zone agricole d'évoluer :

- Repérage des bâtiments au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme si ceux-ci répondent à 4 critères :
  - Intérêt architectural et patrimonial
  - Réseaux
  - Accès
  - Défense incendie
- Classement d'un groupement de constructions classé en zone agricole en zone de hameau « Nh » permettant les extensions limitées des constructions

L'urbaniste rappelle que le POS est applicable tant que le PLU n'est pas approuvé.

Possibilité d'engager une procédure de modification du PLU si certains bâtiments agricoles venaient à muter.

## **2/ Repérage sur plan des exploitations agricoles**

- 1- Jacques PERRET (adresse postale, pas de bâtiment d'activité sur la commune)
- 2- Marc ESSERTIER et Eliane CHABERT
- 3- Anne-Marie PERRET
- 4- Pierre-Jean DRUJON
- 5- Robert PERRET (propriétaire et agriculteur retraité qui loue son bâtiment de stockage à M. Jean-Paul BERNARD, agriculteur)

Une synthèse des éléments recueillis aujourd'hui sera réalisée et mise à la disposition de tous en mairie.

L'urbaniste interroge la chambre d'agriculture sur l'existence d'éventuels projets en limite communale. Actuellement il n'y a rien à signaler.

L'urbaniste propose que la commission d'urbanisme réfléchisse sur la mise en place d'une couronne de protection autour du bourg par un zonage en As, soit agricole stricte. Ce zonage permettrait d'interdire toute construction à proximité du bourg afin de ne pas gêner une éventuelle évolution du bourg sur le long terme.

Le représentant de la chambre d'agriculture s'interroge sur la définition « légale » de l'agriculteur. Il faut que celui-ci soit affilié à la MSA, qu'il possède au moins 6 ha et qu'il vive de sa production.

En ce qui concerne les activités du type gîte, camping à la ferme, dans le PLU il faudra que celles-ci soient des activités complémentaires à celle de l'agriculture contrairement au POS qui ne les règlemente pas.

Comment doit être répertorié un paysagiste ? À partir du moment où il est affilié à la MSA, il est agriculteur.

L'urbaniste rappelle qu'avec la loi SRU, un GAEC ne peut construire autant d'habitation qu'il y a d'associés.

Dans le règlement il faudra se positionner sur la problématique des constructions d'habitation intégrées à l'outil de production ou bien située à plus de 100m pour ne pas bloquer l'activité en cas de revente du bâti d'activité et non de la maison (ex : départ à la retraite de l'agriculteur qui ne souhaite vendre que ses bâtiments d'activité).

Certains agriculteurs n'étant pas présents et n'ayant pas remis leur questionnaire, la mairie se chargera de les relancer.

#### **PROCHAINES REUNIONS**

- **Lundi 15 mars 2010 – 9h30: capacités de remplissage du POS actuel**
- **Lundi 29 mars 2010 – 9h30: repérage et analyse du bâti sans vocation agricole, situé en zone agricole**
- **Lundi 26 avril 2010 – 9h30: diagnostic paysager**
- **Lundi 17 mai 2010 – 9h30: enjeux**

L'ordre du jour des réunions pourra être modifié.