



Le 10 MARS 2010

G2C environnement
3 rue de Tasmanie
44 115 BASSE GOULAINÉ
Tél. : 02 40 34 00 53

Mairie de BAUD

BORDEREAU DE TRANSMISSION

N/Réf. : UPS10 017 – PLU de BAUD

Objet : Réunion de d'information auprès des agriculteurs

Destinataires	Observation
<input type="checkbox"/> Mairie de BAUD	Pour avis et validation
<input type="checkbox"/> DDTM	Pour avis et validation

COMPTE-RENDU DE LA REUNION TENUE LE 10 MARS 2010 A 14H00

NRéf. : UPS10 017 – PLU de BAUD

Objet : Réunion de d'information auprès des agriculteurs

1. ETAIENT PRESENTS

NOM et prénom	Organisme - Fonction
M. BERTHO	MAIRE
M. LE CLANCHE	Adjoint
Mme LE GUENNEC	Adjointe
Mme LE PEIH	Adjointe à l'agriculture et territoire
M. NOBLANC	Conseiller municipal
M. ROGER	Conseiller municipal
M. LUCAS T.	Conseiller municipal
M. LE PRIOL	Responsable urbanisme – Mairie
Mme CHERAIN	Conseillère municipale
M. LORHO	Agriculteur
M. LE GAL	Agriculteur
M. CORBEL	Agriculteur
M. LE GRAND	Agriculteur
M. LE ROHO	Agriculteur
M. GUILLERMIC	Agriculteur
Mme KERGOSIEN	Agricultrice
Mme COLLIAS	Agricultrice
M. LE GALLO	Agriculteur
M. LE SERGENT	Agriculteur
M. LE TONQUEZE	Agriculteur



M. LE PAIH
M. TOULLEC
Melle ROSTAING

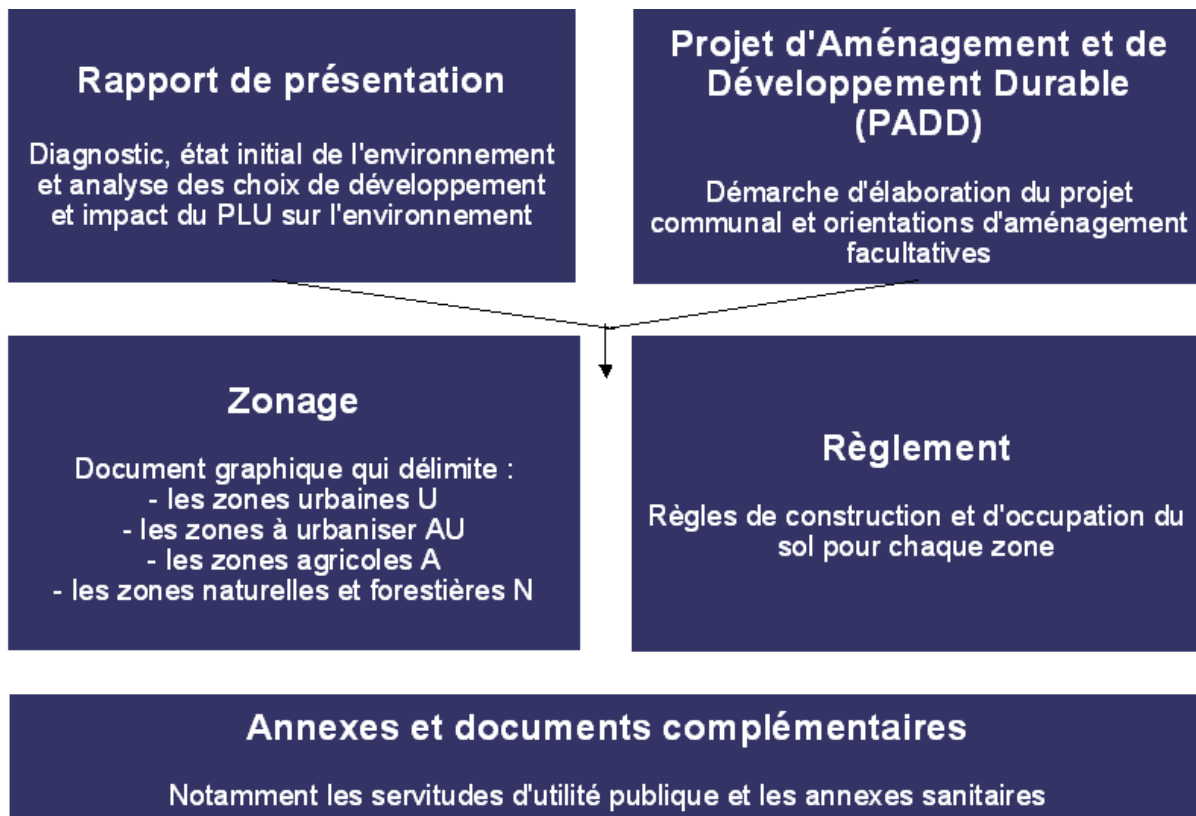
Agriculteur
Chambre d'agriculture
Urbaniste – G2C environnement

2. PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE PLU PAR G2C

2.1. Définition du PLU

- ❑ Le PLU définit le **PROJET URBAIN** de la collectivité
- ❑ C'est un **DOCUMENT DE PLANIFICATION D'AMENAGEMENT**, il précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, environnement, habitat, transport
- ❑ **DOCUMENT JURIDIQUE CAR OPPOSABLE AU TIERS**, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

2.2. Contenu du PLU



UNE ELABORATION CONCERTEE

Le PLU s'élabore en concertation avec l'ensemble des services de l'Etat tout au long de la procédure (DDTM, SDAP, DRAC, DDAF, DDASS, Chambres consulaires...).



LES GRANDS PRINCIPES DU PLU

L'article L 110 et 121-1 du code de l'urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- Développement urbain maîtrisé
- Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale
- Principe de respect de l'environnement et de gestion économe de l'espace

Par ailleurs, le PLU doit être compatible avec les normes et politiques supra-communale :

- Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux du bassin Loire Bretagne
- Le SCOT et le PLH en cours d'élaboration

2.3. Objectif du recensement agricole

- Actualiser les données
- Pérenniser les exploitations en place
- Prendre en compte les projets et les intégrer dans la mesure du possible au sein du PLU

Un questionnaire sera envoyé aux agriculteurs afin de recueillir les éléments cités ci-dessous.

Les éléments à recenser et localiser

Objectifs

Les sièges d'exploitation agricole	—————>	Mettre à jour les données
La pérennité de l'activité (retraite dans moins de 5 an/cessation/maintien/reprise: succession)	—————>	Sortir de la zone A et des contraintes juridiques les sièges d'exploitation qui ne conservent pas leur vocation agricole
Les bâtiments d'exploitation agricoles	—————>	Préservation des usages en assurant une distance suffisante entre les exploitations et les tiers
Le site de stockage d'engrais	—————>	Assurer une protection (distance) entre ces installations classées et les habitations et éviter les conflits d'usage
Les sites d'épandage	—————>	Assurer une distance suffisante avec les zones d'habitats futures
Les projets bâtis	—————>	Assurer la possibilité de création du bâtiment en lui appliquant le zonage A et le règlement
Les projets agro-touristiques	—————>	Rendre possible le développement d'une activité complémentaire à l'agriculture



3. PRÉSENTATION DE LA CHARTE AGRICOLE PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

La charte agricole est présentée par M. Toullec de la chambre d'agriculture.

Quelques définitions y sont entre autre rappelés.

Le logement de fonction

Préconisations de la Charte : La création d'un logement de fonction peut être octroyée dans :

- La limite d'un seul logement par exploitation individuelle
- Au-delà d'un seul logement de fonction pour les exploitations sociétaires.
- Dans tous les cas la nécessité de logement de fonction devra être clairement démontrée par le porteur de projet et obtenir un avis favorable de la Chambre d'Agriculture.

Et pour éviter le mitage, les conditions d'implantation suivantes seront à respecter :

Prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité, hameau, village ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.

En cas d'impossibilité, une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation

Le local de permanence

Préconisations de la Charte :

Les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires...) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant et ou des salariés peuvent être créés sur son principal lieu d'activité sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).

Un local de permanence peut se cumuler à un logement de fonction.

Les habitations de tiers et la dérogation à la règle de réciprocité

Principe : La construction de bâtiments en zone A des PLU (NC des POS) est limitée à des fins d'exploitation agricole. Ainsi il n'est pas possible de construire une maison d'habitation en zone agricole (hors dérogation pour un logement de fonction)

De plus, une habitation ne peut pas s'implanter à moins de 50 à 100 m des bâtiments d'une exploitation d'élevage, en application du principe de réciprocité du code rural. La préconisation de la présente charte la généralise à 100 m.

Toutefois le code de l'urbanisme prévoit des possibilités de dérogation : « Les bâtiments agricoles, 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» (Art L. 123-3-1) Les bâtiments en question doivent être identifiés.

Préconisations de la Charte :

* Cas des nouvelles constructions :



Dans le Morbihan, les signataires de la charte n'ouvrent aucun droit de dérogation à la construction neuve d'une habitation d'un tiers dans le périmètre sanitaire d'un bâtiment d'élevage.

Le changement d'affectation de bâtiment agricole

Le changement de destination, si le POS ou le PLU le permet, peut être accepté aux conditions suivantes :

L'obtention d'un avis favorable passe par le respect des principes suivants :

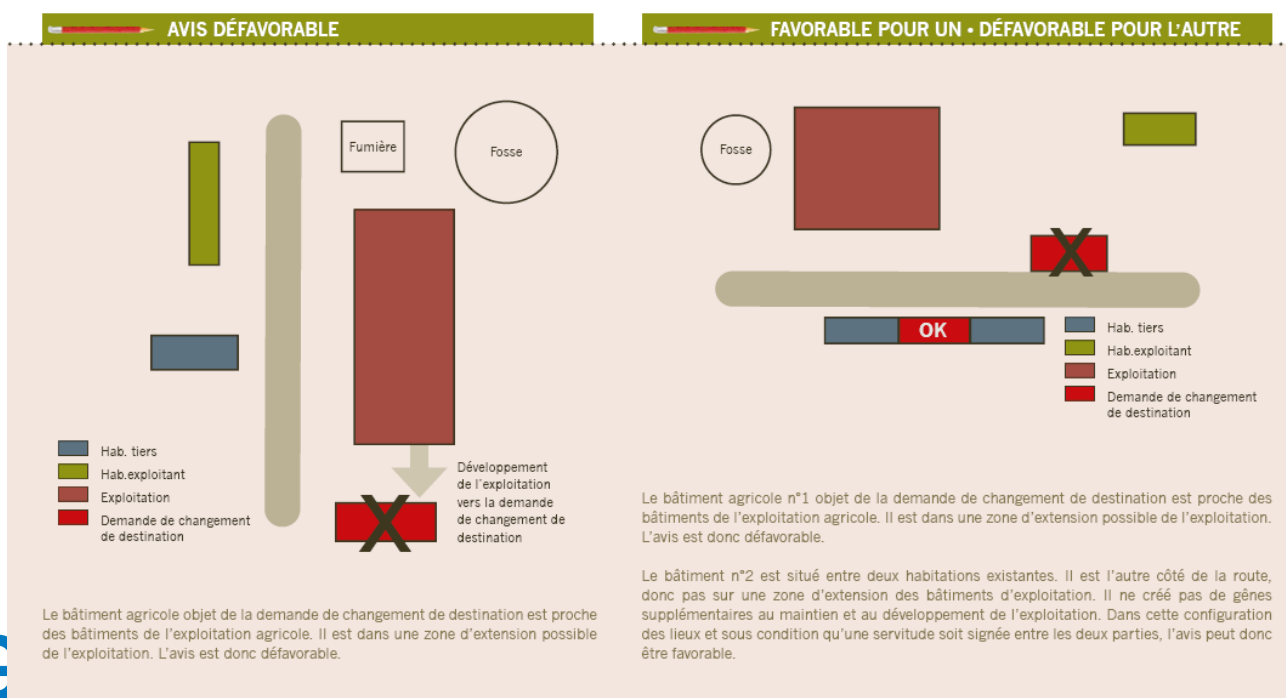
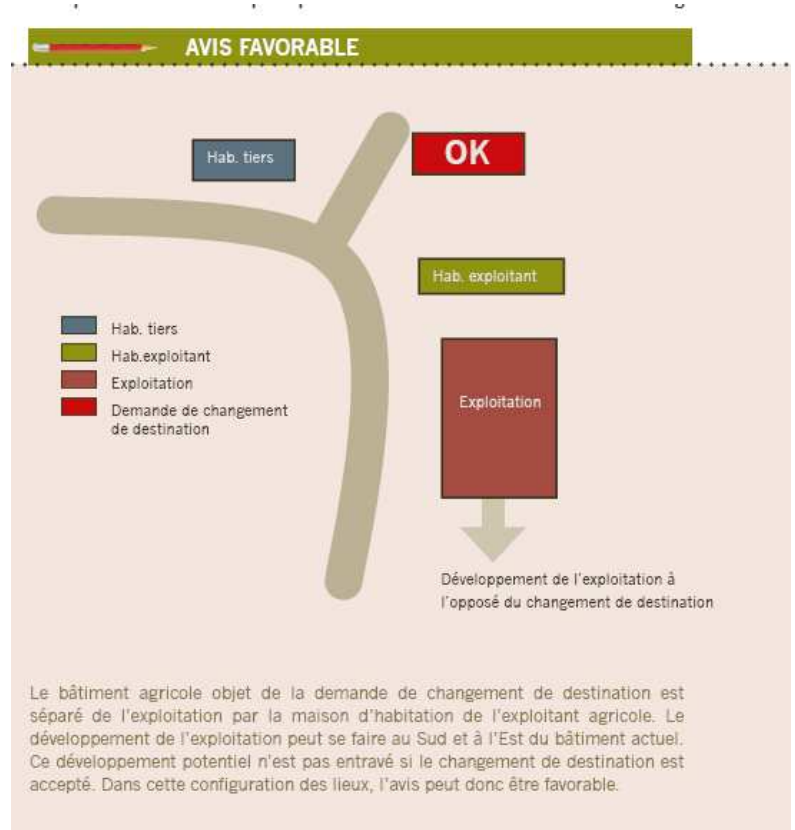
- Le développement de l'exploitation est envisageable à l'opposé du bâtiment agricole objet du changement de destination ;
- Les bâtiments sont proches mais il y a peu de risques de gêne de part la configuration des lieux : dos à dos, bâtiments séparés par la maison de l'exploitant, un mur d'enceinte...
- S'il existe déjà des habitations tiers dans le périmètre de l'exploitation, cela renforce les premiers éléments d'appréciation

Ces principes sont schématisés par les illustrations inscrites sur la fiche technique n°5.

La signature sine qua non d'une servitude notariée, un modèle type étant proposé (fiche technique n°6) :

Il est important de noter que la servitude grève un immeuble et est transmissible en l'état lors des transmissions, cessions et occupations successives des propriétés.

Par voie de conséquence, un bâtiment non répertorié dans un PLU ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination, même avec signature d'une servitude.





4. QUESTIONS ET REMARQUES

- **M. Le Maire s'interroge sur la possibilité de transformer un bâtiment agricole, un hangar agricole en bâtiment artisanal.**

M. Le Toulec rappelle les aspects réglementaires :

L'article 15 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 indique que désormais « *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.* »

Cependant, plusieurs problématiques sont soulevées : quelles activités accepter et surtout dans quelles limites ? Que faire si l'artisan demande une extension de son bâtiment ?

Afin de limiter les nuisances sur la zone agricole, la municipalité a tout intérêt à maîtriser le foncier afin de cibler les activités artisanales.

5. POINTS ACTES

La commune est chargée d'envoyer aux agriculteurs le questionnaire agricole accompagné d'un extrait du plan cadastral.