RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU D'ELNE

Réunion sur la composante agricole

12 NOVEMBRE 2024

PRÉSENTATION DU CONTEXTE

PLU
Plan Local d'Urbanisme

La commune est dotée d'un PLU depuis 2005

Depuis 2005 :
- Evolution significative du cadre règlementaire
- Les partis d'aménagement retenus dans le PLU ont été mis en oeuvre

Lancement de la révision générale du PLU le du 11 décembre 2013

Relancée par délibération du 20 septembre 2023.

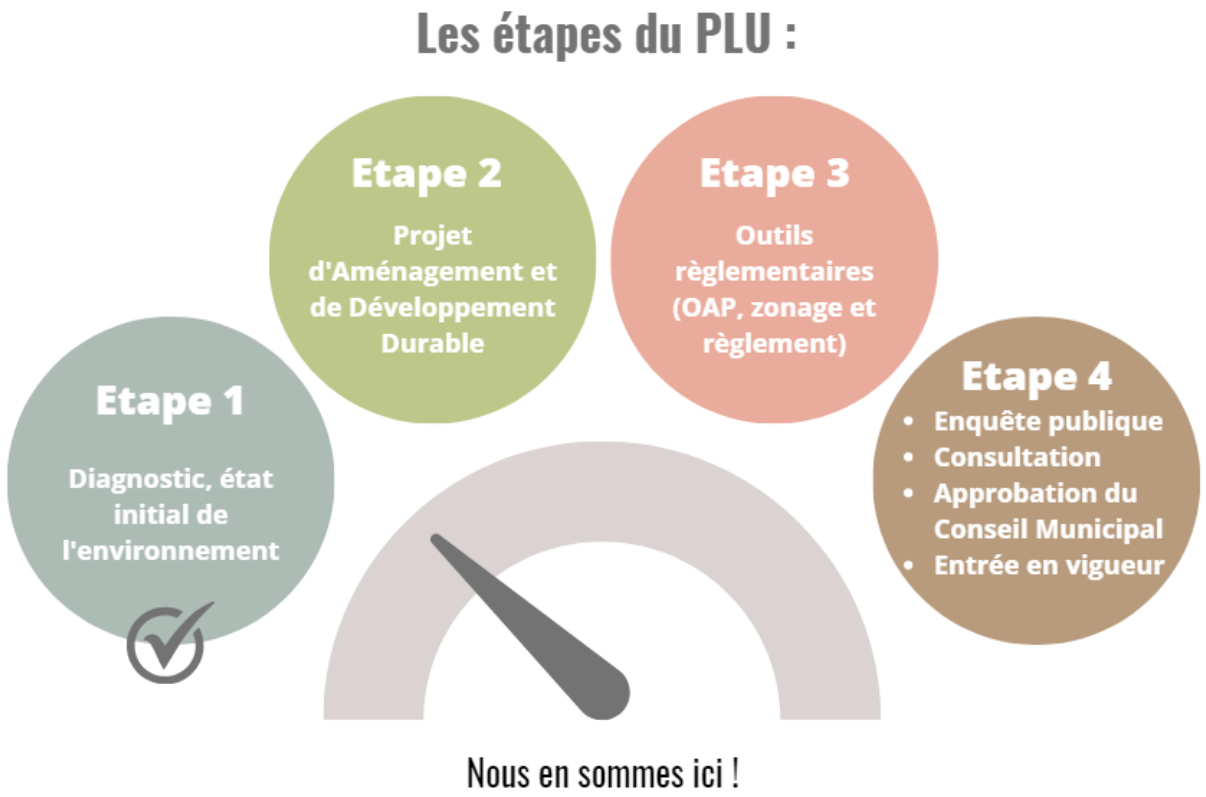
QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Document de planification

A l'échelle communale

Qui fixe les partis d'aménagement pour les 10 ans à venir

Dans le respect des objectifs de Développement Durable



ZOOM SUR LE DIAGNOSTIC

ATOUTS

FAIBLESSES

- Des équipements publics et de superstructures
- Des transports et déplacements
- Des structures urbaines et consommation de l'espace
- Des typologies de bâtis
- Des dynamiques socio-économiques
- Des dynamiques démographiques
- Des logements
- De la composante agricole

OBJECTIFS DE LA RÉUNION D'INFORMATION

Présenter **la règlementation applicable aux zones agricoles**

Echanger sur les enjeux pour l'activité agricole pour les prochaines années

A l'issue de la réunion : distribution d'un questionnaire à chaque exploitant pour cibler les enjeux individuels et anticiper leur prise en compte dans le cadre de l'élaboration des pièces du PLU

RÈGLEMENTATION

ZONES AGRICOLES DES PLU

GAXIEU
AU COEUR DE VOS PROJETS

PRINCIPE GÉNÉRAL D'OCCUPATION DES SOLS

Inconstructibilité

**Les secteurs de la commune, équipés ou non,
à protéger en raison du potentiel agronomique,
biologique ou économique des terres agricoles.**

LES EXCEPTIONS

Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs …

Pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production … (l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF. Lorsque le règlement ne les interdit pas, les installations de méthanisation sont considérées comme telles)

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole

….. dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

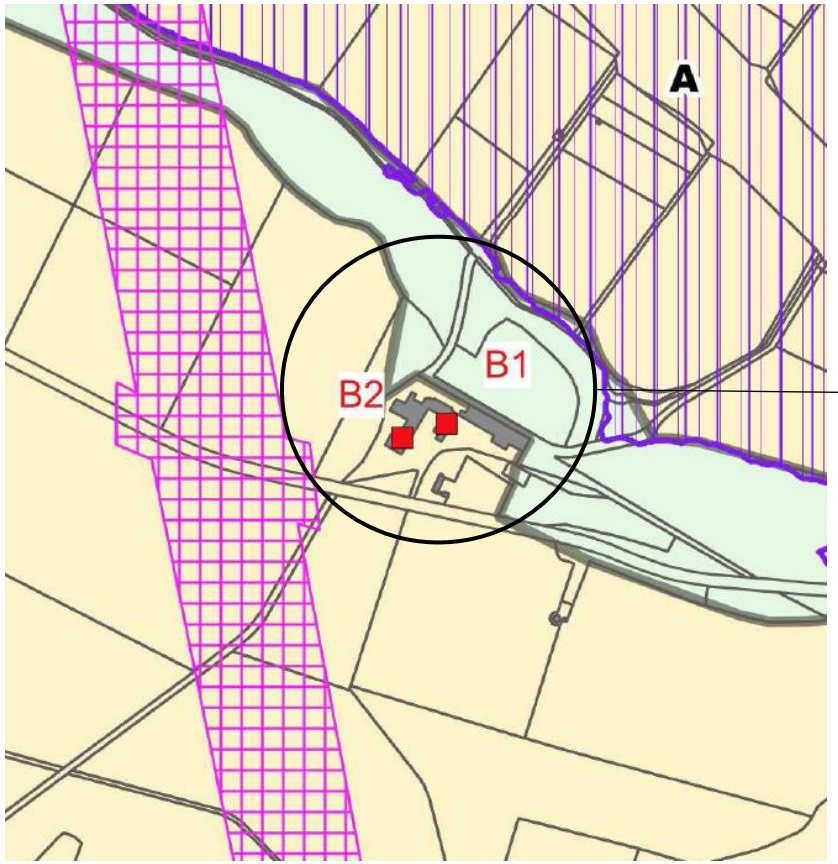
AUTRES POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

N°1 : Le changement de destination

Le PLU peut désigner tous les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).

ILLUSTRATION DU CHANGEMENT DE DESTINATION



- Bâti sur lequel est autorisé le changement de destination

AUTRES POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

N°2 : L'extension des bâtiments d'habitation et leur annexe

Tous les bâtiments existants à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension ou d'annexes.
DONC les autres bâtiments ne peuvent faire l'objet d'aucune extension, ni d'aucune annexe, sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Conditions :

- Ne pas compromettre l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;
- Le règlement du PLU doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexe ;
- Les prescriptions du règlement relatives à ce sujet sont soumises à l'avis simple de la CDPENAF.

AUTRES POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

A titre exceptionnel :

des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)

- Des constructions
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Conditions

- Hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité
- Délimitation des STECAL après avis de la CDPENAF

Constructions agricoles en communes littorales

Certaines des dispositions de cette loi ont une incidence sur l'implantation de projets agricoles….

Le principe de continuité de l'urbanisation a été instauré pour lutter contre le mitage.
Les bâtiments agricoles, comme les autres, sont donc soumis aux dispositions de la loi littoral.
Les projets agricoles sont donc directement impactés par ces dispositions, notamment celles relatives au principe de continuité avec un village ou une agglomération.

<u>Quatre types d'espaces peuvent être définis :</u>

- **La bande littorale des cent mètres à compter de la limite haute du rivage**
- **Les espaces remarquables, qui recouvrent les espaces caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques : dunes, landes côtières, marais, vasières;**
- **Les espaces proches du rivage, déterminés en fonction de la distance par rapport au rivage, de la Co visibilité avec la mer**
- **L'ensemble de la commune**

En plus des quatre types d'espace, la commune littorales doit maintenir les coupures d'urbanisation (maintenir des espaces ouverts).

Principes de la loi littorales

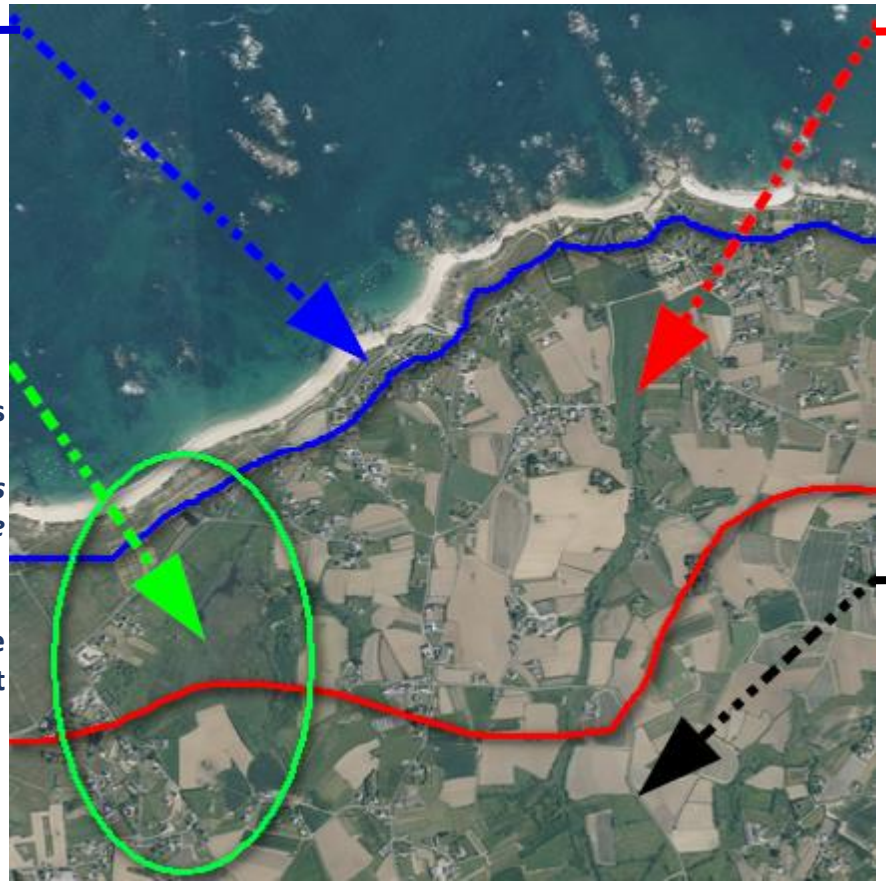
La bande des 100 mètres

En dehors des espaces urbanisés, l'urbanisation (tant les nouvelles constructions que les extensions de constructions existantes) est strictement interdite sur une bande littorale de 100 mètres

Les espaces remarquables

Les espaces remarquables sont inconstructibles sauf exceptions,
(les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher .)

Ces aménagements légers doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel



Les espaces proches du rivage

Les bâtiments agricoles doivent être réalisés en continuité d'un village ou d'une agglomération existante.
Les extensions mesurées de bâtiments existants, voire l'édification de bâtiments agricoles à l'intérieur du périmètre bâti de l'exploitation existante, s'ils ne modifient pas de manière importante les caractéristiques du bâti existant, peuvent être admises.
Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles sont également autorisés en discontinuité

Sur le reste de la commune

Les bâtiments agricoles peuvent être réalisés en continuité d'un village ou d'une agglomération existants certains projets pourront également être admis en discontinuité
Les extensions mesurées de bâtiments existants et l'édification de bâtiments agricoles à l'intérieur du périmètre bâti de l'exploitation existante, s'ils ne modifient pas de manière importante les caractéristiques du bâti existant, peuvent être admises
Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles sont également autorisés en discontinuité

Possibilité de dérogation au principe de continuité

Les constructions ou installations liées aux activités agricoles peuvent être autorisées en discontinuité :
- si elles sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- si elles sont situées en dehors des espaces proches du rivage
- si elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages.

GAXIEU
AU COEUR DE VOS PROJETS

Elne
Cité d'Arts et de Culture en Terre Catalane

MERCI DE VOTRE ATTENTION