



CHAMBRE D'AGRICULTURE ARIÈGE

Service Direction
Consulaire

N/Réf. : BR/MNS n° 76

Contact : M. Benoît RIOLS
benoit.riols@ariege.chambagri.fr

Lettre recommandée avec A.R.

Siège Social

32 av. du Général de Gaulle
09000 FOIX
Tél : 05 61 02 14 00
accueil@ariege.chambagri.fr

Antennes

372 route de Crieu
09100 VILLENEUVE DU PAREAGE

28 avenue René Plaisant
09200 SAINT GIRONS

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 180 900 029 000 18
APE 9411Z

www.ariege.chambagri.fr

Monsieur le Président
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS D'OLMES
Hôtel d'entreprise
1 chemin de la Coume
09300 LAVELANET

Foix, le 22 juillet 2024

Objet – Avis PLUi arrêté de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes.

Monsieur le Président,

Vous avez notifié à la Chambre d'agriculture de l'Ariège, pour avis, votre dossier de PLUi arrêté le 10/04/2024. Ce document, réceptionné par nos services le 29/04/2024, a été étudié par notre Groupe Foncier le 09/07/2024 et présenté au Bureau des Élus le 16/07/2024.

Par la présente, j'ai l'honneur de vous transmettre nos observations et avis.

SOMMAIRE DE L'ANALYSE

1	Observations relatives au projet de développement	2
1.1	Les objectifs démographiques et constructifs	2
1.2	Analyse de la gestion économe des espaces	2
2	Observations sur le zonage	2
2.1	Les zones urbaines et à urbaniser	2
2.2	Les zones agricoles et naturelles	3
3	Observations sur les changements de destination	3
4	Observations sur le règlement écrit des zones agricoles.....	3
4.1	Pour les dispositions générales	3
	o Article DC14 - Installations liées à la production d'énergie renouvelable.....	3
4.2	Pour le règlement des zones A.....	4
	o Article 1.2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	4
	o Article 2.1 – Volumétrie et implantation	5
4.3	Pour le règlement des zones AL	5
4.4	Pour le règlement des zones Atvb	6
	o Article 1.2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	6
	o Article 2.1 – Volumétrie et implantation	7
5	Conclusions.....	8

1 Observations relatives au projet de développement

1.1 Les objectifs démographiques et constructifs

La Chambre d'agriculture réitère les observations qu'elle a formulées dans son avis du 14/04/2023 relatif à l'arrêt n°1 du projet de PLUi.

« forte distorsion entre vos objectifs constructifs et démographiques, et les tendances structurelles observées qui peinent à trouver à la fois crédibilité et justification (emportant « mécaniquement » une surestimation des besoins en logements et en foncier consommé...) »

1.2 Analyse de la gestion économe des espaces

La consommation projetée des espaces est similaire au dossier précédent (arrêt n°1) et apparaît surévaluée (voir 1.1 ci-dessus).

La Chambre d'Agriculture prend néanmoins acte des efforts de clarification et de transparence du contenu du dossier en matière :

- d'analyse des capacités de densification,
- d'expression des besoins fonciers,
- et de leur justification.

En outre, par la mise en place d'un phasage (OAP + règlement) programmant la consommation d'environ 23,4 ha entre 2021 et 2031, votre projet de PLUi nous apparaît être inscrit (à 1 ha près) dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette mise en place par la loi LCR.

2 Observations sur le zonage

2.1 Les zones urbaines et à urbaniser

Le zonage projeté des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) étant quasiment similaire au dossier arrêté n°1, la Chambre d'agriculture réitère les observations qu'elle a formulées dans son avis du 14/04/2023.

« Les limites données aux zones urbanisées (U) intègrent des grandes parcelles enchâssées et en frange des parties urbanisées, quelquefois pour rattraper le mitage hérité des anciens documents d'urbanisme »

« Nombreuses zones AU, par leur localisation ou leurs formes (bandes constructibles le long des voies de desserte), semblent venir à l'encontre des objectifs de « compacité » et de limitation de « l'étalement urbain » voulus par le législateur. Nombreuses franchissent des limites géographiques ou empiètent partiellement sur des « compartiments » agri-naturels, participant ainsi à leur perte de fonctionnalité (enclavement, fragmentation) »

« ... considérant le potentiel déjà urbanisable à vocation habitat disponible dans les zones U (pour rappel 47 ha en résiduel), les zones AU à vocation habitat ainsi que les zones AUS « fermées » ne nous apparaissent pas suffisamment justifiées dans votre dossier pour emporter une telle consommation d'espaces NAF »

La Chambre d'Agriculture observe et regrette que les zones urbanisées et à urbaniser (ouvertes et fermées) impactent près de 60 ha de foncier agricole déclarés à la PAC (similaire au dossier arrêté n°1).

Néanmoins, votre nouveau projet, par le biais des 45 OAP, instaure un phasage clair et explicite, et nous apparaît conforme la trajectoire Zéro Artificialisation Nette mise en place par la loi LCR (cf 1.2 précédent).

2.2 Les zones agricoles et naturelles

Les limites données aux espaces agricoles et naturels affichent globalement la volonté d'établir un zonage cohérent et fonctionnel du foncier agricole exploité et potentiellement exploitable.

Elles correspondent globalement aux attentes de la Chambre d'Agriculture.

En effet, en dehors des secteurs de développement (évoqués au 2.1 ci-dessus), les zones A (zone agricole = 9470 ha environ) et Atvb (zone agricole Trame Verte et Bleue = 2136 ha environ) comprennent la quasi-totalité du foncier affecté aux activités agricoles, exploité ou potentiellement exploitable, ou/et à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique (y compris estives, sous-bois, landes et parcours).

La Chambre d'Agriculture de l'Ariège souhaite néanmoins que les 0,37 ha de foncier déclarés à la PAC soient retirés de l'emprise du secteur Nr (permettant l'accueil de dispositifs d'énergies renouvelables) sur la commune d'Illhat.

En effet, considérant l'article L111-29 du Code de l'Urbanisme, il ressort que seules les centrales « agrivoltaïques » (définies par l'article L.314-36 du Code de l'Energie) sont recevables sur les espaces présentant des fonctions agricoles.

3 Observations sur les changements de destination

En vertu du L151-11-2° du CU, votre projet affiche la volonté de désigner 49 bâtiments comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination (47 dans le dossier arrêté n° 1).

La Chambre d'agriculture réitère les observations qu'elle a formulées dans son avis du 14/04/2023 relatif à l'arrêt n° 1 du projet de PLUi.

« votre dossier ne fait pas l'analyse des incidences, ou absences d'incidences, que ces 49 changements de destination sont susceptibles de faire supporter aux activités agricoles voisines »

4 Observations sur le règlement écrit des zones agricoles

La Chambre d'Agriculture prend acte des évolutions apportées au règlement des zones agricoles suite aux observations formulées dans son avis du 14/04/2023 (arrêt n° 1).

Néanmoins, force est de constater que subsistent encore des dispositions qui nous apparaissent confuses et/ou approximatives, certaines pouvant même être contradictoires.

L'ensemble pouvant être potentiellement préjudiciable au bon développement de l'activité et des exploitations agricoles de votre territoire, nous souhaitons que soient reprises de manière explicite les dispositions suivantes dans le règlement des zones agricoles.

4.1 Pour les dispositions générales

o Article DC14 - Installations liées à la production d'énergie renouvelable

- Suppression de la partie suivante :

Précisément en zone agricole A et naturelle N, selon l'Article L151-11 du Code de l'urbanisme, le PLUi peut « autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Dans les zones A et N du territoire de la CCPO, cette possibilité est maintenue sous deux conditions :

- Que les projets présentent des localisations et des caractéristiques assurant leur bonne intégration paysagère et la préservation du patrimoine.
- Que la hauteur soit de 15 m au maximum.

C'est précisément ce que ne souhaite pas la Chambre d'Agriculture pour les espaces agricoles.

En effet (vu 2.2 supra) considérant l'article L111-29 du Code de l'Urbanisme, il ressort que seules les centrales « agrivoltaïques » (définies par l'article L.314-36

du Code de l'Énergie) sont recevables sur les espaces présentant des fonctions agricoles.

4.2 Pour le règlement des zones A

o Article 1.2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Reprendre « in extenso » la rédaction suivante :

- pourront être admis, sous réserve que, pour chaque site d'exploitation agricole et forestière (un site d'exploitation doit s'entendre comme le lieu où sont localisés et regroupés les principaux bâtiments de stockage et/ou d'élevage de l'exploitation), l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments/constructions existants + futurs (à la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas 10 000 m² :
 - o la construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières...) nécessaires à une activité agricole ou forestière, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe...), sous condition :
 - de démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à une coopérative agréée d'utilisation de matériel agricole (CUMA), ou une exploitation agricole, ou une exploitation forestière,
 - qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées,
 - de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale...);
 - o la construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole, liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme, sous condition :
 - de démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et supportée par une exploitation agricole pérenne,
 - qu'ils soient situés à 50 m maximum des bâtiments et installations existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncières et/ou techniques dûment justifiées,
 - de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, ERP...),
 - de démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première ;
 - o les constructions à usage d'habitations, sous condition :
 - de démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole pérenne,
 - qu'elles soient distantes de 100 m maximum du siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées,
 - de ne pas dépasser 250 m² de surface plancher ;
- pourront être admises l'extension et la surélévation des habitations existantes, sans création de nouveau logement / hébergement, sous réserve :
 - o de ne pas dépasser la limite de 30% de surface plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² de surface plancher,
 - o de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière ;

- pourra être admise la construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages...) aux habitations existantes, sans création de nouveau logement / hébergement, sous réserve :
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 m de la construction principale,
 - que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m²,
 - de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière.

- Supprimer les 2 points suivants qui viennent en redondances des dispositions vues supra :

► En zone agricole les constructions visées à l'article R 151-23 1° du Code de l'Urbanisme sont autorisées.

R 151-23 : « Peuvent être autorisées, en zone A :

1° 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 agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

► En zone agricole et en application de l'article L.151-11 II° du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Remplacer :

► Dans la zone A, le développement de projets de production d'énergies renouvelables au sol n'est pas autorisé. L'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture n'est pas concernée par cette interdiction.

Par :

- Le développement des projets de production d'énergie photovoltaïque au sol non nécessaire à une exploitation agricole n'est pas autorisé. L'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture n'est pas concernée par cette interdiction.

○ Article 2.1 – Volumétrie et implantation

- Supprimer ou modifier selon les dispositions vues supra :

► **Implantation des constructions agricoles les unes par rapport aux autres**

Les constructions agricoles sont implantées à 20 m maximum du siège de l'exploitation afin d'observer une certaine compacité de l'unité bâtie, sauf en cas d'impossibilités techniques dûment justifiées.

4.3 Pour le règlement des zones AL

La Chambre d'Agriculture trouve surprenant que le règlement écrit pour les 3 zones AL (zones agricoles à vocation d'activités touristiques et de loisirs), autorisent toutes les constructions (contrairement à ce qui est annoncé p61 de la pièce 1C de votre dossier) relevant des sous-destinations « exploitation agricole », « artisanat et commerce de détail » et « restauration » sans condition :

- pas de condition de nécessité fonctionnelle à une exploitation ?
- pas de condition de distance d'implantation ?

Cette absence de règle ne peut-elle pas s'avérer problématique pour le secteur AL de Lieurac d'une emprise de 5 ha ?

4.4 Pour le règlement des zones Atvb

Considérant les enjeux environnementaux de ces espaces agricoles il apparaît utile à la Chambre d'Agriculture, de mettre en place des dispositions/conditions promouvant :

- plus de compacité pour les sites d'exploitation et autres espaces bâtis
- une meilleure prise en compte de leurs fonctionnalités écologiques

o Article 1.2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Reprendre « in extenso » la rédaction suivante :

- pourront être admis, sous réserve que, pour chaque site d'exploitation agricole et forestière (un site d'exploitation doit s'entendre comme le lieu où sont localisés et regroupés les principaux bâtiments de stockage et/ou d'élevage de l'exploitation), l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments/constructions existants + futurs (à la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas 5 000 m² :

- o la construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières...) nécessaires à une activité agricole ou forestière, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe...), sous condition :

- de démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à une coopérative agréée d'utilisation de matériel agricole (CUMA), ou une exploitation agricole, ou une exploitation forestière,
- de démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate,
- qu'ils soient localisés à une distance maximale de 50 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées,
- de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale...);

- o la construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole, liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme, sous condition :

- de démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et supportée par une exploitation agricole pérenne,
- de démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate,
- qu'ils soient situés à 20 m maximum des bâtiments et installations existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncières et/ou techniques dûment justifiées,
- de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, ERP...),
- de démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première ;

- o les constructions à usage d'habitations, sous condition :

- de démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole pérenne,
- de démontrer qu'elles n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate,
- qu'elles soient distantes de 50 m maximum du siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées,
- de ne pas dépasser 200 m² de surface plancher ;

- pourront être admises l'extension et la surélévation des habitations existantes, sans création de nouveau logement / hébergement, sous réserve :
 - de démontrer qu'elles n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate,
 - de ne pas dépasser la limite de 30% de surface plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 200 m² de surface plancher,
 - de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- pourra être admise la construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages...) aux habitations existantes, sans création de nouveau logement / hébergement, sous réserve :
 - de démontrer qu'elles n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate,
 - qu'elles soient implantées une distance maximale de 20 m de la construction principale,
 - que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m²,
 - de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière.
- Pourront être admis la construction, l'aménagement et l'extension des cabanes pastorales sous réserve :
 - de démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate,
 - de démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exercice d'une activité agropastorale (surveillance et soins des animaux),
 - de ne pas dépasser 30 m² de surface plancher.

- Supprimer les points suivants qui viennent en redondances des dispositions vues supra :

► En zone Atvb les constructions visées à l'article R 151-23 1^o du Code de l'Urbanisme sont autorisées.

R 151-23 : « Peuvent être autorisées, en zone A :

1^o 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 agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2^o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

► En zone Atvb, les cabanes pastorales sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher maximale de 20 m².

- Remplacer :

► Dans la zone Atvb, le développement de projets de production d'énergies renouvelables au sol n'est pas autorisé. L'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture n'est pas concernée par cette interdiction.

Par :

- Le développement des projets de production d'énergie photovoltaïque au sol non nécessaire à une exploitation agricole n'est pas autorisé.
L'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture n'est pas concernée par cette interdiction.

○ Article 2.1 – Volumétrie et implantation

- Supprimer ou modifier selon les dispositions vues supra :

► **Implantation des constructions agricoles les unes par rapport aux autres**

Les constructions agricoles sont implantées à 20 m maximum du siège de l'exploitation afin d'observer une certaine compacité de l'unité bâtie, sauf en cas d'impossibilités techniques dument justifiées.

5 Conclusions

Considérant les observations suivantes :

- une surestimation notable du projet d'accueil démographique... emportant « mécaniquement » une surestimation des besoins en logements et en foncier ;
- des efforts relativement modestes en matière de densification ;
- impact notable sur les espaces agricoles des zones UA et UB (près de 30 ha déclarés à la PAC), AU (près de 19 ha déclarés à la PAC) et AUS (près de 10 ha déclarés à la PAC) ;
- l'absence d'évaluation des incidences potentielles des 49 changements de destination sur l'activité agricole ;
- de nombreuses confusions et approximations dans les dispositions règlementaires pour les zones agricoles ;

avec néanmoins, par rapport au précédent dossier arrêté :

- des efforts réalisés pour rendre plus explicite les méthodes d'analyses des capacités de densification, des besoins exprimés ainsi que leur justification ;
- l'inscription théorique du projet de développements dans la trajectoire ZAN ;
- une meilleure prise en compte des espaces agricoles déclarées à la PAC en tant que zone agricole fonctionnelle (en dehors des secteurs de projets) ;

*la Chambre d'agriculture de l'Ariège formule un avis de **non-opposition** au PLUi arrêté de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes, **sous réserve** :*

- de retirer de l'emprise du secteur Nr (permettant l'accueil de dispositifs d'énergies renouvelables) de la commune d'Ilhat les 0,37 ha de foncier déclaré à la PAC,
- de reprendre et adapter le règlement écrit des zones agricoles (A, Atvb et éventuellement AL) de votre dossier en y intégrant les éléments déclinés dans la partie « 4 - Observations sur le règlement écrit des zones agricoles » (vue supra).

Nos services restent à votre disposition pour toute rencontre ou informations complémentaires,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Le Président
de la Chambre d'agriculture de l'Ariège,

Philippe LACUBE.

