

NOTICE DE PRESENTATION
PLAN LOCAL D'URBANISME DE BURDIGNES
Modification n°3 du PLU (approuvé le 6 mai 2010)
pour la construction d'une laiterie fromagerie

EXPOSE DES MOTIFS

La Commune de Burdignes est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 mai 2010 et qui a fait l'objet d'une modification le 19 mars 2014 et d'une modification simplifiée le 2 février 2015. L'ensemble des terrains entourant le village est situé en Zone Agricole Protégée. Un groupement d'agriculteurs du village a pour projet la création d'une laiterie fromagerie sur une parcelle à proximité immédiate du bourg. L'article L151-11 II du code de l'urbanisme introduit par la LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique stipule que :

« II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser 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, 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. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Burdignes souligne l'importance de l'agriculture pour le village. Affirmer l'activité agricole, la préserver et la valoriser est la première des orientations d'aménagement. L'expérience montre que cette orientation permet également le maintien de la démographie puisque les exploitants restent sur la commune avec leur famille. Le PADD a pour autre objectif de favoriser les autres activités économiques en créant un zonage adapté chaque fois que cela est possible en réponse aux porteurs de projet pour permettre l'implantation voir le développement d'une activité.

Si une laiterie fromagerie relève plus de l'agroalimentaire, sa création, en apportant une nouvelle activité économique, permet à des agriculteurs de mieux maîtriser le revenu de leur production en choisissant de la transformer et de la commercialiser en circuit court. Pour rendre possible leur projet, la municipalité a donc décidé de modifier le PLU en créant un sous secteur Ae de la zone Agricole.

C'est aussi l'occasion d'introduire la possibilité de procéder à des extensions et des annexes des habitations existantes conformément à la Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, à la Loi Alur du 24 mars 2013 et à la Loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (Loi 2014-1170). Cette disposition a pour but de permettre aux habitants de la zone Nh de faire une annexe ou une extension sur un terrain situé en zone A à proximité de leur habitation qui n'était pas possible du fait de l'étroitesse de la zone Nh.

CHOIX DE LA PROCEDURE

En application de l'article L123.13, une révision est nécessaire lorsque qu'il y a changement des orientations du Programme d'Aménagement et de Développement Durable, réduction des espaces boisés classés, d'une zone agricole, naturelle ou forestière, ou réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Ce n'est pas le cas dans le projet, la révision du PLU n'est pas la procédure requise.

Considérant que l'on passe dans la micro-zone Ae d'une constructibilité égale à zéro à une constructibilité égale à la surface du projet, il y a majoration des possibilités de construire > à 20% (cf. L153-41 du code de l'urbanisme) ce qui implique le recours à la modification avec enquête publique.

Les seuls documents modifiés sont le Règlement de la zone A et le plan de zonage. Comme tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture

et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture, la modification du PLU leur sera soumise (art L112-2 du Code Rural).

DETAILS ET JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS

Les objets de cette modification simplifiée portent sur :

- le caractère de la zone A dans laquelle est instauré un sous-secteur destiné à une installation nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles appelé Ae

- l'Article A2 de la même section, Occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales où sont intégrés les annexes, les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant et les extensions mesurées. Pour le secteur Ae, la construction d'un bâtiment économique à usage agroalimentaire est autorisée.

- l'Article A3 Accès et voiries de la section 2, Conditions de l'occupation des sols spécifie que les exigences concernant les accès sont valables pour le secteur Ae et que la voirie doit y être réduite au maximum des besoins de l'activité.

- l'Article A4 Réseaux de la même section détermine que pour le secteur Ae, le raccordement au réseau devra faire l'objet de la plus grande attention afin de protéger le réseau public d'eau potable. La mise en place d'une cuve tampon de 30 m³ permettra de lisser les besoins de l'activité. De même, le bâtiment doit être raccordé au réseau d'assainissement du village pour les eaux usées courantes. L'eau utilisée pour l'activité de transformation doit être recyclée en interne. Le rejet des eaux clarifiées dans le réseau d'eaux pluviales doit pouvoir être interrompu en cas de non conformité avec les contrôles sanitaires à la charge des porteurs de l'activité.

- l'Article A6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques toujours dans la section 2 précise que dans le secteur Ae, les Dispositions Générales DG8 s'appliquent.

- l'Article A7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de la même section stipule que pour le secteur Ae, l'implantation des constructions est liée aux impératifs techniques.

- l'Article A10 Hauteur définit que pour le secteur Ae, la hauteur des constructions ne doit pas leur permettre de dépasser celle des bâtiments voisins.

- l'Article A11 Aspect extérieur dispose que pour le secteur Ae, l'intégration paysagère du bâti doit être conforme aux D.G. 10 « Cas particulier des bâtiments à usage d'activité économique d'équipements neufs »

- l'Article A12 Stationnement détermine à 10 le nombre de places de stationnement pour le personnel et la clientèle.

- l'Article A13 Espaces libres, plantations stipule que pour le secteur Ae : les espaces libres doivent être aménagés, plantés d'essences locales en nombre suffisant par rapport à la superficie du bâtiment et entretenus.