



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE INTERDEPARTEMENTALE
D'AGRICULTURE
DOUBS - TERRITOIRE DE BELFORT

Siège Social

130 bis rue de Belfort – BP 939
25021 BESANCON Cedex
Tél : 03 81 65 52 52
Fax : 03 81 65 52 78

Antenne Belfortaine

JONXION 1
La Tour
1 Avenue de la Gare TGV
90400 MEROUX
Tél : 03 84 46 61 50
Fax : 03 84 22 28 08

N. réf : LM-LL /2017-107

Affaire suivie par

Lysiane MOINAT

Monsieur le Maire

MAIRIE

11 Grande Rue
25550 SAINT JULIEN LES MONTBELIARD

Meroux, le 2 juin 2017

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis, votre projet de Plan Local d'Urbanisme, arrêté le 3 février 2017.

Nous avons suivi l'élaboration de votre PLU (arrêté le 3 février 2017) et avons effectué un certain nombre de remarques sur votre projet. Une remarque importante porte sur le règlement de la zone A. Nous vous avons exprimé notre position par rapport à ce règlement, lors de la réunion des personnes publiques associées ainsi que lors de notre rencontre du 7 février, juste après l'arrêt de votre projet.

Nous tenons à vous faire part des remarques suivantes.

Remarques relatives aux possibilités de développement des exploitations existantes :

L'article 2 A 1 de la zone A précise que sont autorisées « *Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous condition que les nouveaux bâtiments destinés à l'élevage soient implantés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à la limite des zones urbaines.* »

Vous nous avez précisé lors de notre rencontre du 07 février 2017 que vous aviez choisi de mettre en place cette règle pour garantir la constructibilité des parcelles situées en zone U, à proximité du GAEC LOVY (exploitation située au Sud-Ouest de la zone urbaine).

En effet, dans certaines communes, des zones AU sont définies en extension des enveloppes urbaines existantes. Si une exploitation relevant du RSD devait s'implanter à côté de cette zone, elle devrait respecter la distance de 100 m par rapport aux habitations, avec le risque de rendre inconstructible cette zone AU, par application de la réciprocité. Pour « protéger » cette nouvelle zone à urbaniser, le PLU peut alors réglementer les constructions en zone agricole et imposer que les nouvelles constructions de bâtiments d'élevage s'implantent à 100 mètres des limites de zones. La CIA 25-90 soutient cette règle, dans la mesure où l'activité agricole a bien été prise en compte au moment de la délimitation des zones.

Toutefois, si des constructions agricoles existent à proximité des zones U, il est indispensable que cette règle soit assouplie, pour permettre les extensions des bâtiments existants et pour permettre la création de

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 130 017 338 00018

APE 9411Z

www.franche-comte.chambagri.fr



nouveaux bâtiments sur les sites existants, sachant que dans tous les cas, la réglementation sanitaire départementale s'applique.

Cette règle doit absolument évoluer pour permettre d'une part les extensions des bâtiments existants, ne répondant pas à cette règle au moment de l'élaboration du PLU, et d'autre part les nouvelles constructions sur les sites existants. C'est le cas des deux exploitations situées en zone A du projet de PLU de St Julien les Montbéliard : le GAEC LOVY et l'EARL PERREY.

Ces deux exploitations se situent à moins de 100 mètres des limites de zones. Des contraintes importantes pèsent sur les élevages lors de la construction de bâtiments (implantation des constructions, fonctionnalité pour le déplacement, limitation de la consommation d'espace, distances réglementaires, respect des dispositions du RSD, coût,...). Cette règle d'éloignement rajouterait une difficulté supplémentaire pour les constructions futures et imposerait un éloignement des constructions par rapport aux bâtiments actuels donc plus de consommation foncière et une fonctionnalité limitée. Par ailleurs, nous considérons que les choix retenus sont contraires au PADD (enjeu de préservation de l'agriculture à l'axe 3) et à l'enjeu de permettre le développement des fermes mentionné au paragraphe 7.6 du rapport de présentation (page 152).

Une première erreur d'interprétation vient du rapport de présentation, en page 19. Il est précisé que les exploitations de la commune se situent à l'extérieur du village et qu'un périmètre réglementaire de 100 mètres s'applique. Ce n'est pas tout à fait l'analyse que nous faisons de la situation. Ces exploitations, relevant du règlement sanitaire départemental, sont situées à moins de 100 mètres de la zone urbaine. Dans de telles circonstances, il n'est pas judicieux d'autoriser de nouvelles constructions en direction de ces fermes mais il n'est pas souhaitable de bloquer l'urbanisation dans les zones urbaines proches. Ainsi, nous recommandons de maintenir le périmètre existant entre ces fermes et les habitations proches.

Dans le cas de l'EARL Perrey, aucune parcelle en zone urbaine n'est contrainte par la proximité de la ferme puisque les parcelles constructibles sont plus éloignées de la ferme que l'habitation la plus proche (voir extrait du plan de zonage ci-dessous / EARL Perrey en zone A).





Dans le cas du Gaec Lovy (bâtiments situés dans la zone A sur l'extrait de plan de zonage ci-dessous), l'habitation la plus proche, appartenant à un tiers (au Nord des bâtiments) se situe à 60 mètres des bâtiments d'élevage. Il serait logique d'éviter tout projet de constructions à moins de 60 mètres de ces bâtiments. Toutefois, cela bloque l'urbanisation de la parcelle OC 102 située en zone constructible. Etant donné que la ferme ne serait pas contrainte par une nouvelle construction sur cette parcelle, **nous nous engageons à ne pas appliquer ce principe de précaution et autoriser une nouvelle construction à plus de 45 mètres des bâtiments abritant des animaux.**



Enfin, l'application du règlement sanitaire départemental et du principe de réciprocité du code rural autorisent une certaine souplesse et des dérogations alors que l'article du PLU, tel que vous le proposez, ne permet pas de dérogation. Un projet non conforme au PLU nécessiterait une modification de celui-ci, entraînant un délai de traitement plus long du dossier et un coût supplémentaire pour la commune.

Autre remarques relatives au zonage :

Nous approuvons vos choix en matière de prévisions démographiques et de délimitation des zones d'urbanisation. La délimitation de la zone Au a un impact faible sur l'activité agricole. Toutefois, il ne s'agit pas d'une zone sans intérêt pour l'agriculture (formule utilisée en page 97 du rapport de présentation).

Vous avez classé une partie importante du secteur agricole en zone naturelle, où les constructions agricoles ne sont pas autorisées. En page 121, vous précisez : « en classant en zone agricole non constructible le périmètre éloigné de protection de captage ». En zone éloignée de captage, il n'y a pas de contre-indication aux constructions agricoles. Vous justifiez également ce zonage pour des raisons de protection paysagère. Cependant, une partie importante de l'espace agricole zoné inconstructible, en direction d'Issans, correspond à des terres de bonne valeur agronomique, favorables à l'activité de polyculture-élevage mais aussi à d'autres types de productions comme l'activité maraîchère.

Nous souhaitons rappeler que c'est l'intervention humaine, agricole et sylvicole, qui a permis de modeler un paysage alternant forêt et espaces ouverts. La condition du maintien de ces espaces est la possibilité, pour



l'activité agricole, de se développer. La possibilité d'implanter des bâtiments nécessaires à l'exercice de l'activité agricole en zone A est une condition de la protection des espaces agricoles. Cette condition de nécessité est par ailleurs très encadrée.

Ainsi, nous souhaitons que la zone agricole soit zonée A et maintenue constructible pour les exploitations agricoles. Si certaines zones doivent être rendues inconstructibles pour l'activité agricole, nous souhaitons que cela soit précisément justifié, ce qui implique que cela s'applique sur des surfaces limitées.

Dans le cadre du SCOT en cours de définition sur le Nord Doubs, votre commune fait partie de la zone rurale Nord-Ouest. Sur cette zone, le diagnostic agricole révèle que les exploitations du secteur se sont développées sur le modèle classique de polyculture et élevage laitier. Les exploitations agricoles y sont viables et stables. L'enjeu du maintien des terres agricoles est fort sur cette zone, pour maintenir la dynamique d'installation de jeunes agriculteurs. Par ailleurs, cette zone propose encore peu de diversification agricole alors que son potentiel de développement est prometteur. Cela suppose toutefois que l'espace agricole soit constructible. Vous faites d'ailleurs le constat (en page 20 du rapport de présentation) qu'aucun jeune ne s'est installé depuis 2000 et que l'unique activité sur le territoire communal est l'élevage de bovins associé à la polyculture.

En comparant la vue aérienne avec l'extrait de plan de zonage délimitant les boisements à conserver (ci-dessous), on s'aperçoit que les limites définies ne sont pas justes. Les limites des éléments de paysages à préserver doivent être revues. Cette protection réglementaire se rajoute à la protection définie dans le cadre de la politique agricole commune et complique le suivi pour les exploitants agricoles.





Remarques relatives au diagnostic agricole :

Nous avons repéré une erreur d'interprétation du recensement général agricole dans votre diagnostic, en page 20. La Surface Agricole Utile déclarée à la PAC en 2014 est effectivement de 244 ha mais il s'agit des surfaces déclarées par les exploitants de la commune (qui exploitent dans et en dehors des limites communales). La surface agricole communale, déclarée à la PAC en 2004 est en réalité de 177 ha, dont 80 ha de prairies permanentes soit 45%.

Contrairement à ce que vous présentez en page 21, le morcellement parcellaire est relativement important sur votre commune. La taille moyenne des îlots (dans le cadre de la PAC) est de 2.25 ha, contre 3.2 ha / îlot pour l'ensemble du Nord Doubs et environ 5 ha sur le département du Doubs. Ce morcellement est une contrainte pour les exploitants du secteur (davantage de circulations et d'équipements parcellaires, contraintes d'épandages, suivi administratif...) mais un atout en terme de diversité paysagère et écologique.

Autres remarques relatives au règlement littéral :

La possibilité pour le Gaec Lovy, d'installer un atelier de diversification agricole dans son bâtiment situé dans la zone U (disposition réglementaire 2 U 1) est importante.

En zone A, aux articles 2 A 3 et 4, la mention « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole » doit être rajoutée.

L'article 6 A régit la distance des constructions par rapport aux voies. Etant donné que les bâtiments sont relativement proches des voies, il est important de permettre des dérogations pour les extensions des bâtiments existants ainsi que pour les bâtiments de faible hauteur (cas des silos par exemple).

Notre avis sur votre projet est **favorable, sous réserve** de procéder à la modification du règlement de la zone A et de prendre en compte nos remarques, pour permettre le fonctionnement et le développement des exploitations agricoles présentes à Saint-Julien-Lès-Montbéliard.

Nous sommes à votre disposition pour toute information complémentaire, et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,



Daniel PRIEUR

