



PILOTE	JM
	AR
REÇU LE :	13 SEP. 2024
COPIE SERVICE	SG
COPIE ELU	PB / MLM

MONSIEUR LE MAIRE
JEAN-PHILIPPE CHONÉ
MAIRIE DE COMMUNAY
1 RUE DU SILLON
69360 COMMUNAY

Pôle Entreprises et
Territoires

Equipe Foncier Urbanisme

Dossier suivi par :

Gabrielle HENRION
06 84 09 33 63
gabrielle.henrion@rhone.chambagri.fr

La Tour de Salvagny, le 9 septembre 2024

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de Communay

Monsieur le Maire,

Vu la délibération arrêtant le projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Communay ;
Vu les dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme et L.112-3 du Code Rural, requérant l'avis de la Chambre d'agriculture ;
Vu l'avis du Bureau du 9 septembre 2024 ;

Après étude des documents que vous nous avez soumis, votre projet reçoit un avis **FAVORABLE** assorti d'une **RÉSERVE** et de deux **REMARQUES**.

Tout d'abord, nous tenons à souligner la clarté du document présenté. Les modifications que vous apportez à votre PLU concernent principalement une mise à jour du document graphique avec la suppression de plusieurs emplacements réservés, ainsi qu'une modification du règlement pour l'adapter aux nouvelles législations en vigueur.

Cependant, votre modification de PLU propose le repérage d'un changement de destination situé au chemin des Pins. Ce dernier nous questionne et nous souhaitons émettre une **RÉSERVE** sur ce point.

Nous souhaitons vous informer qu'une nouvelle grille de critères, concernant les changements de destination des bâtiments agricoles, a été validée par la CDPENAF du Rhône le 10 juillet 2023. Cette grille d'analyse permet d'harmoniser les critères d'expertise et d'homogénéiser les pratiques dans le département, notamment au regard des objectifs de la ZAN. Cette dernière vise à préserver le bâti agricole existant en limitant et en encadrant les changements de destination.

La profession agricole n'est pas opposée aux changements de destination de bâtiments agricoles à condition qu'ils respectent les huit critères détaillés dans la grille en pièce jointe. Le bâtiment ne doit être concerné par aucun



Siège social

Chambre d'agriculture du Rhône
18, avenue des Monts d'Or
69890 La Tour de Salvagny

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 186 910 014 00031
APE 9411Z

www.rhone.chambre-agriculture.fr

des huit critères de la grille, et nous vous demandons de tous les justifier de manière détaillée.

Nous attirons particulièrement votre attention sur les critères suivants :

- La durée de l'inactivité agricole du bâtiment repéré au chemin des Pins doit être de 10 ans minimum ;
- Le bâtiment ne doit pas avoir été sujet à des subventions publiques dans les 10 dernières années ;
- Aucun bâtiment ou exploitation agricole ne doit se situer dans les cent mètres autour du bâtiment repéré pour changement de destination.

Nous vous demandons de bien vouloir retirer ce changement de destination de votre PLU ou de nous apporter l'ensemble des justifications demandées dans la grille d'analyse.

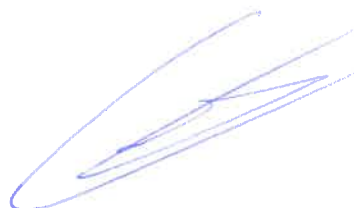
REMARQUES concernant le règlement :

- À la page 82 de votre règlement, votre PLU autorise, en zone A et N, les annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 m². Dans un souci de protection de la zone agricole et d'harmonisation des règles dans les différents documents d'urbanisme, une limitation à 25/30m² pour les annexes nous semble suffisante.
- Enfin, vous avez supprimé plusieurs définitions qui sont pourtant nécessaires à la bonne compréhension des documents d'urbanisme. Si ces définitions figurent dans un autre document, nous vous remercions de nous l'indiquer, si ce n'est pas le cas, nous souhaitons que vous ajoutiez de nouveau les définitions suivantes :
 - Affouillements et exhaussements de sol (page 98) ;
 - Exploitation agricole (page 101).

Certains que vous prendrez en compte cette réserve et ces remarques qui contribuent à pérenniser l'activité agricole du territoire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Pascal GIRIN

Président de la Chambre d'agriculture du Rhône



Pièce jointe : Grille de critères – le changement de destination en zone agricole



Grille de critères - le changement de destination en zone agricole

Les critères

Si la case est cochée le changement de destination n'est pas possible

Explication des critères

- 1 Exploitation agricole en activité sur le site
 - Proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes
- 3 Utilisation agricole du bâtiment
- 4 Subventions accordées au bâtiment
- 5 Mauvaise accessibilité du bâtiment
- 6 Absence d'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment
- 7 Construction non couverte ou non close
- 8 Favorise le mitage

Le bâtiment ne peut pas changer de destination au sein d'une exploitation agricole en activité

- > Création de gênes majeures pour les activités agricoles voisines : secteur d'épandages, cultures pérennes comme vignes ou vergers, respect du principe de réciprocité pour les bâtiments d'élevage.
- > Création de conflits d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante : création de zone de non-traitement (ZNT) susceptible d'impacter les parcelles agricoles environnantes.

Le bâtiment ne doit pas pouvoir être réutilisé pour l'agriculture : inactivité agricole dans le bâtiment de 10 ans minimum.

Le bâtiment ayant été financé par une subvention publique pour une destination donnée ne peut changer de destination avant 10 ans après la subvention.

Le bâtiment doit être accessible par une route et bénéficier d'un stationnement sans avoir besoin de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il doit être également desservi par les réseaux.

> Identification architecturale : estimé en fonction du contexte local (architecture traditionnelle, utilisation de matériaux locaux...) voir réponse ministérielle n°39935 de 2004.

> Identification patrimoniale : ensemble des biens immobiliers relevant de la propriété publique ou privée qui prennent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

Un bâtiment agricole non clos ne peut changer de destination (hangar, stabulation)
 « Un bâtiment est une construction couverte et close. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale » Lexique national de l'urbanisme – décret 28 décembre 2015.

Le bâtiment ne doit pas être isolé afin d'éviter de créer un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de ZNT, de circulation agricole ou de conflits de voisinage.

S'il existe un doute concernant un ou plusieurs critères, le comité de visite pourra se rendre sur place pour faire une analyse plus poussée du bâtiment.

> Création d'un comité de visite composé de : représentant de la profession agricole (toutes filières), représentant de la chambre d'agriculture, représentant de collectivité territoriale ou de commune concernés

