

> Logement de fonction agricole - Diversification de l'activité agricole

Premier principe : assurer le bon fonctionnement de l'exploitation en tenant compte des zones bâties et naturelles

Le logement de fonction agricole

Par principe, l'espace agricole et rural ne doit pas accueillir de nouvelles habitations.

Néanmoins, certaines activités agricoles, du fait de leur nature et de leur importance, nécessitent, pour être bien menées, la proximité de l'habitation de l'exploitant agricole. Cette proximité doit lui permettre d'assurer une surveillance constante et le cas échéant, une intervention rapide.

Il en est ainsi pour la majeure partie des activités d'élevage ainsi que certaines activités liées au végétal comme la production légumière ou la production maraîchère.

Toutefois, un logement de fonction peut changer d'usage et devenir une simple habitation en espace agricole et rural quand par exemple l'exploitant cède son exploitation tout en conservant son logement. Celui-ci devient ainsi un tiers à l'exploitation, faisant à son tour peser des contraintes sur son évolution, « mitant » l'espace agricole et rural et pouvant générer des conflits d'usage.

Il est donc conseillé d'encadrer dans le règlement des PLU, l'implantation de tout nouveau logement de fonction grâce aux moyens suivants :

- limiter le logement de fonction aux situations dont la nature de l'activité agricole et son importance justifient une présence permanente.
- limiter la distance maximale d'éloignement entre le logement et les bâtiments d'exploitation, ceci afin d'éviter une dispersion de l'habi-

tat dans l'espace rural et de limiter les séparations à terme entre exploitation agricole et logement. Cette distance maximale ne devrait pas excéder 100 mètres.

- encadrer la distance minimale séparant la future habitation des bâtiments et installations des exploitations voisines, afin de ne pas gêner leur fonctionnement et leur développement. Cette distance ne devrait pas être inférieure à 100 mètres.
- limiter à 1 le nombre de logement de fonction par site d'exploitation nécessitant une présence permanente. A défaut, le risque est de voir s'implanter plusieurs logements de fonction dont l'évolution à terme gênera l'exploitation et constituera un mitage de l'espace rural. Le cas échéant, il pourrait être autorisé un second logement de fonction sous la forme d'un local de gardiennage à condition qu'il soit attenant à un bâtiment agricole et qu'il ne dépasse pas une emprise au sol restreinte. A ce titre, 30 m² paraissent suffisant.
- limiter la taille du logement de fonction neuf à une emprise au sol maximale qui doit se situer dans une fourchette comprise entre 100 et 150 m².





La diversification de l'activité agricole

L'activité de diversification doit rester accessoire à l'activité principale.

La diversification de l'activité agricole se caractérise par les activités exercées par un exploitant qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Complément à l'activité agricole principale, elle ne doit pas pour autant entraîner de contrainte qui serait susceptible de la remettre en cause.

Les formes de diversification sont nombreuses comme par exemple :

- l'accueil à la ferme : accueil de groupes, de scolaires, de familles, attirés par la découverte de la vie d'une exploitation. L'accueil se pratique tant à la journée (salles de réception ou de conférence) que sous la forme d'hébergement (gîtes d'étape, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, campings) voire de restauration (ferme-auberge),
- la transformation des produits de l'exploitation (abattage, préparations culinaires, conditionnement),
- la vente directe des produits de l'exploitation, assortie ou non de la transformation,
- la production d'énergies renouvelables comme par exemple le photovoltaïque en toiture, le bois énergie.

La diversification peut nécessiter des autorisations ou des déclarations d'urbanisme préalables quand elle s'accompagne de la construction ou de l'aménagement d'un bâtiment ou d'une installation.

Il en est ainsi par exemple de la transformation d'une ancienne grange en pierre en gîte rural ou de la construction d'un laboratoire.

Pour limiter les risques d'interprétation et de divergence, il est donc conseillé d'encadrer cette activité dans le règlement du PLU par les points suivants :

- réserver les activités d'accueil au changement de destination du patrimoine bâti de caractère existant à la date d'approbation du PLU. Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales du bâtiment, celui-ci ne devrait pas être inférieur à 50m².
- encadrer la distance minimale séparant l'activité des bâtiments et installations des exploitations voisines, afin de ne pas gêner leur fonctionnement et leur développement. Cette distance ne devrait pas être inférieure à 100 mètres.