



## Proposition de cadre pour le règlement de la « zone A » des PLU novembre 2014

### **Préalable :**

Ce document propose un cadre de règlement pour la zone agricole des plans locaux d'urbanisme (PLU). Il s'agit d'une aide à l'usage des collectivités pour le règlement de cette zone A.

Ce document ne constitue qu'une proposition à adapter et à moduler en fonction des caractéristiques de la commune. Les différentes zones A ont un caractère indicatif, libre à la commune de créer un zonage agricole adapté à son territoire. Il s'agit d'une version actualisée du document élaboré en 2011 pour intégrer les évolutions législatives et réglementaires introduites en particulier par la loi ALUR de mars 2014 et de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt d'octobre 2014.

### **Rappel réglementaire :**

L'article R123-7 du code de l'urbanisme précise que « *peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

*En zone A peuvent seules être autorisées :*

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

### **Zonage proposé dans ce cadre de règlement :**

La zone A, zone agricole, fait l'objet d'une protection particulière en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il est proposé de créer une **zone A** « classique » qui correspond à la zone de référence où il est possible de faire évoluer les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et d'assurer la pérennité de l'activité agricole ainsi que de réaliser des constructions / installations d'intérêt général.

Cependant, le territoire communal ne présente pas la même valeur au sein de la zone agricole. Aussi, différents niveaux de protection de la valeur agronomique, biologique, économique ou paysagère des terres peuvent être définis sur un territoire communal avec différents gradients de protection. Des sous-zones indicées peuvent ainsi être délimitées à l'intérieur de la zone A afin d'en adapter le règlement.

Ce cadre de règlement propose une zone A et deux sous-zones particulières en fonction du niveau de protection.

- **une sous-zone A « à forts enjeux agronomique, biologique ou économique » (zone Ae)**, sous-zone de qualité agronomique ou d'un terroir exceptionnel réservée aux seules activités de production agricole. N'y sont autorisés que les installations techniques ayant **pour vocation de mettre en valeur ces sols pour l'agriculture** (exemple : ouvrages et installations liés à l'irrigation, serres...)
- **une sous-zone A « à forts enjeux paysagers » (zone Ap)**, sous-zone à secteur paysager d'intérêt majeur où une interdiction de construire pourra être préconisée.

La **liste de ces sous-zones** n'est pas limitative et d'autres sous-zones peuvent être prévues. Dans tous les cas, les sous-zones A à forts enjeux devront être limitées en nombre et en surface et leur création devra être argumentée dans le rapport de présentation du PLU.

**La collectivité devra argumenter et justifier ses choix de sous-zones agricoles. Elle devra, en l'occurrence, réfléchir au devenir de ses zones agricoles, apporter des éléments de réflexion et adapter le règlement aux enjeux des zones et sous-zones. Une attention particulière devra être apportée à la présence de sièges d'exploitation ou de bâtiments agricoles.**

Dans le cas où la collectivité a identifié **les bâtiments susceptibles de changer de destination** d'après l'article L123-1-5, ces bâtiments sont répertoriés et localisés sur les documents graphiques et identifiés sur une liste accompagnée de photographies.

Dans le cas où la collectivité aurait identifié **et localisé les éléments de paysages et délimité les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, en référence à l'article L123-1-5 III 2<sup>o</sup> du code de l'urbanisme, ces éléments devront être mentionnés sur une liste et identifiés sur les documents graphiques et accompagnés de photos.

Sont admises, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme, sauf dispositions contraires du document d'urbanisme :

- la reconstruction à l'identique **d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**
- la **restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Ces mesures sont d'ordre général et concernent donc notamment les zones agricoles.

Par mesure de précaution, il est conseillé de **lister les bâtiments en état de ruine qui ne peuvent plus être reconstruits** au sens de l'article précité (références cadastrales, photographies etc.)

## **Cadre de règlement :**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'implantation des constructions et installations devra être justifiée.

<sup>1</sup> Nouvelle codification issue de la loi ALUR de mars 2014

## ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En zone A, Ae et Ap, toute construction et installation est interdite sauf celles autorisées à l'article A2.

## ARTICLE A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Des règles générales autorisent conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme :

- la **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans**, sauf si le PLU s'y oppose ;
- la **restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** sans changement de destination lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de la présence des réseaux publics, sauf si le PLU s'y oppose.

<sup>2</sup> Par mesure de précaution, il est conseillé de **lister les bâtiments en état de ruine qui ne peuvent plus être reconstruits** au sens de l'article précité (références cadastrales, photographies aériennes etc).

Des prescriptions particulières sont préconisées selon le type de la zone A concernée :

### 1- La zone A (A) :

En zone A, **sont autorisées** à condition qu'elles ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

- **Les bâtiments d'exploitation, bâtiments techniques, installations ou ouvrages techniques** nécessaires à l'exploitation agricole, limités aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole.
- **Les constructions à usage d'habitation** à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité immédiate. Les nouvelles constructions devront être construites à proximité immédiate d'un bâtiment existant, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions ne devront pas excéder 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La collectivité doit réfléchir aux différents types de constructions possibles et peut réglementer ces différents types de constructions (en surface, hauteur, implantation).

- **L'extension de constructions existantes** nécessaires à l'exploitation agricole :
  - L'extension pour une habitation est autorisée à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.
  - L'extension de bâtiments d'exploitation et de bâtiments techniques est limitée aux seuls besoins de l'exploitation agricole et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole.

---

<sup>2</sup> les commentaires en grisés ne sont pas à reprendre dans le règlement

- **L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation : ces extensions ne doivent pas excéder 150 m2 de surface plancher et ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

**Les extensions doivent respecter les conditions de hauteur, d'implantation, de densités telles qu'elles sont définies dans les articles A6, A7, A8, A9 et A10 du règlement,**

- **Les annexes à l'habitation de l'exploitation agricole :** elles devront se réaliser, de préférence, en extension du bâtiment existant ou, dans le cas contraire, être implantées à proximité immédiate des bâtiments du siège de l'exploitation, après justification.

<sup>2</sup> Dans le cas où la collectivité a identifié **les bâtiments susceptibles de changer de destination** d'après l'article L123-1-5, ces bâtiments sont répertoriés et localisés sur les documents graphiques et identifiés sur une liste accompagnée de photographies. **L'aménagement d'un bâtiment agricole existant pour l'activité d'agritourisme** devra notamment respecter ces règles de changement de destination. La surface de plancher susceptible de faire l'objet d'un changement de destination doit être adaptée aux bâtis existants sur la commune.

- **Le changement de destination des bâtiments identifiés** dans le PLU et sous réserve de la présence des voies et réseaux publics ou privés. Seules **les destinations à usage d'habitation principale et/ou secondaire, de gîtes ruraux, de ferme-auberges, de tables d'hôte, de chambres, d'agritourisme ou de commerce pour les produits issus de l'exploitation** seront autorisées sous réserve que la surface de plancher totale après changement de destination ne soit pas supérieure au volume du bâtiment existant.

<sup>2</sup> Dans le cas où la collectivité aurait identifié **et localisé les éléments de paysages et délimité les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, en référence à l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, ces éléments devront être mentionnés sur une liste et identifiés sur les documents graphiques et accompagnés de photos.

- **Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites** identifiés dans le PLU, conformément à l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- **Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-23-c du code de l'urbanisme (campings à la ferme)** dans la limite de 6 emplacements maximum, s'ils sont situés sur des terrains de moindre valeur agricole, à proximité immédiate du siège d'exploitation et limités à un par exploitation.
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale (indépendamment des bâtiments).
- **Les constructions, installations et ouvrages techniques** nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à l'exclusion des établissements recevant du public.

---

<sup>2</sup>

<sup>2</sup> les commentaires en grisés ne sont pas à reprendre dans le règlement

## **2 - La sous-zone A « à forts enjeux agronomique, biologique ou économique » (Ae):**

En sous-zone Ae, seuls **sont autorisés** à condition qu'ils ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

- **Les bâtiments techniques, installations ou ouvrages techniques** indispensables à la mise en valeur des sols par l'agriculture, limités aux seuls besoins de l'exploitation, de type serres ou liés à l'irrigation.
- **L'extension de bâtiments techniques existants** nécessaires à la mise en valeur des sols, limitée aux seuls besoins de l'agriculture.

<sup>2</sup>Dans le cas où la collectivité aurait identifié **et localisé les éléments de paysages et délimité les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, en référence à l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, ces éléments devront être mentionnés sur une liste et identifiés sur les documents graphiques et accompagné de photos.

- **Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites** identifiés dans le PLU, conformément à l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- **les constructions, installations et ouvrages techniques** nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à l'exclusion des établissements recevant du public.

## **3 – La sous-zone A «à forts enjeux paysagers» (Ap):**

En sous-zone Ap, seuls **sont autorisés** :

- conformément à l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, **les travaux de protection, mise en valeur ou requalification sur les éléments de paysage, les constructions, les monuments patrimoniaux, sites**, identifiés dans le PLU.
- les installations et ouvrages techniques souterrains nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

### **ARTICLE A 6: L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le cadre de règlement propose pour cet article des premiers éléments de rédaction. Ils devront être complétés / amendés selon les besoins de la collectivité. Les distances de retrait sont à définir avec les gestionnaires de voirie.

**Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe des voies publiques au moins égale à X<sub>1</sub> m.**

Cette distance est portée à :

- **X<sub>2</sub> m** pour les routes départementales [à lister sur le territoire]
- **X<sub>3</sub> m** pour les habitations par rapport aux routes structurantes [à lister sur le territoire et identifier sur les documents graphiques]
- **X<sub>4</sub> m** pour les autres constructions par rapport aux routes structurantes [à lister sur le territoire et identifier sur les documents graphiques]

Les ouvrages liés au service public pourront s'implanter à une distance inférieure [à définir avec les services gestionnaires des routes]

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie, ces distances minimales s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié. [axe et distances de recul à matérialiser sur les documents graphiques]

Dans tous les cas, les dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent indépendamment des prescriptions d'implantation susvisées.

***Les reculs ne s'appliquent pas aux installations techniques et à l'extension des bâtiments existants sous réserve que leur destination ne soit pas modifiée et que le recul préexistant ne soit pas diminué.***

#### **ARTICLE A 7: L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le cadre de règlement propose pour cet article des premiers éléments de rédaction. Ils devront être complétés / amendés selon les besoins de la collectivité.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de  $X_5$  m des limites séparatives si elles constituent les limites des zones U ou AU.

Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux retraits définis ci-dessus.

***Le cadrage des projets de construction définis dans l'article A2 doit être en adéquation avec l'es articles A6 à A10 du règlement.***

***Les articles A8 à A10 n'ont pas fait l'objet de proposition d'éléments de rédaction. Ils seront rédigés selon les besoins de la collectivité.***