

## LES ZONAGES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

### LES PLU

Le zonage délimite de façon précise la vocation de chacun des espaces du territoire communal, avec des échéances de court et long terme. Au-delà des aspects quantitatifs de prélèvement, le zonage veillera à raisonner ces prélèvements en fonction de leur impact qualitatif (voir diagnostic agricole). A chaque zonage est associé un règlement qui précise les utilisations du sol autorisées.

On veillera à ce que le zonage respecte les obligations de l'article L111-3 du Code Rural (principe de réciprocité).

Ce zonage se matérialise concrètement par la définition d'une nomenclature à laquelle est rattachée un règlement. Ce règlement a pour objet de définir les occupations du sol autorisées ou interdites pour chaque zonage, ainsi qu'un certain nombre de conditions (desserte, surface, implantation, hauteur, aspect, aménagement...). Ce document ne peut pas édicter des prescriptions sur l'utilisation des sols (cultures, pratiques agricoles...).

La nomenclature du zonage est à définir pour chaque commune. Cependant, dans un souci de lisibilité et de compréhension pour tous, il serait souhaitable de tendre vers une harmonisation de cette nomenclature.

### La Zone U

Zones urbaines, secteurs déjà urbanisés avec capacité de desserte.

### La Zone AU

Zones à urbaniser, secteur à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Urbanisation qui peut être immédiate ou à moyen terme. Ces zones, destinées au développement urbain, doivent être dimensionnées et localisées en fonction :

- des actions en faveur du renouvellement urbain,
- des prévisions démographiques et économiques,
- d'une recherche de gestion économe de l'espace, des réflexions et des actions sont à mener sur les formes urbaines afin de concilier attractivité et densité,
- d'un fonctionnement cohérent de l'agglomération,
- d'une localisation privilégiée des zones limitant le mitage du territoire et permettant une meilleure cohésion des projets entre eux, et la prise en compte des différentes fonctions des espaces agricoles et forestiers.

On distingue deux types de zones AU :

- les secteurs déjà équipés urbanisables immédiatement (généralement nommés 1AU)
- les secteurs non encore équipés (généralement nommés 2AU) urbanisables sous réserve d'une modification ou d'une révision du PLU.

### La Zone A

Ce sont des zones agricoles, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres (art. R123-7 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit d'une zone d'intérêt agricole où l'on donne priorité au

développement durable des activités agricoles. Ce n'est pas une zone relictuelle par défaut de projets d'urbanisation, encore moins une réserve foncière disponible. Elle s'apparente davantage à une zone d'activité économique à caractère agricole.

Outre les surfaces exploitées, elles comprennent :

- Les bâtiments liés aux activités agricoles (les bâtiments d'exploitation, de stockage de matériel et toutes structures nécessaires à l'acte de production), y compris les constructions liées aux activités équestres professionnelles (dressage, entraînement, élevage, pension, centre équestre) ;
- Les activités en continuité de l'acte de production (transformation, conditionnement et commercialisation des produits issus de l'exploitation), sous réserve qu'elles en restent l'accessoire ;
- La maison de l'exploitant si elle est liée et nécessaire à l'activité agricole ;
- Les activités de diversification de l'activité agricole, dans le prolongement de l'exploitation, et qui en restent l'accessoire (activités d'hébergement, de restauration, d'accueil pédagogique, de camping à la ferme...). Ces activités de diversification doivent s'insérer dans le bâti existant, il ne s'agit pas de créer de nouvelles constructions pour pouvoir les mettre en place ;
- Les ouvrages dit d'intérêt général sont autorisés en zone A, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation agricole des terrains. Avant d'être mis en place, il est recommandé que ces ouvrages fassent l'objet d'une concertation préalable avec la profession agricole : ils peuvent en effet participer à la pression sur ces espaces.

Des subdivisions peuvent être mises en place dans le zonage agricole pour exprimer des orientations spécifiques, tout en mettant en avant la vocation agricole de la zone.

Toutes ou certaines constructions peuvent ainsi être interdites ou soumises à des prescriptions particulières dans certains secteurs de la zone A, si la nature, la sensibilité ou la localisation des espaces le justifie.

### **Les Zones A inconstructibles**

Dans des cas particuliers où les espaces agricoles identifiés présentent des enjeux particuliers (sensibilité et richesse paysagère très forte, enjeux écologiques particuliers, proximité de zones d'urbanisation...) ce zonage pourra être utilisé.

Dans ces sous-zonages, et selon le contexte, le règlement pourra interdire l'implantation de bâtiments agricoles en général, ou seulement l'implantation de bâtiments pouvant générer des nuisances. Le règlement peut aussi permettre d'encadrer certaines occupations du sol (hauteur du bâtiment, mouvements de terrain, etc.). Ces possibilités seront envisagées à la lumière des enjeux mis en évidence dans le diagnostic agricole.

### **Les bâtiments agricoles pouvant changer de destination**

L'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme donne la possibilité, dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme, d'identifier les bâtiments agricoles pouvant changer de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette possibilité permet de valoriser le bâti existant et d'éviter la consommation de surfaces supplémentaires pour créer des habitations.

Cette Charte met toutefois en lumière les points à vérifier pour garantir une bonne application de cette possibilité :

- la transformation du bâtiment existant, à intérêt architectural, en habitation ne doit pas entraver le développement de l'exploitation agricole à proximité ;
- il n'y a pas de risques de gêne et de conflits d'usage de par la configuration des lieux (orientation, présence d'une route, bâtiments bien séparés, etc) ;
- cette possibilité est à éviter en cas de proximité avec une exploitation d'élevage.

### **Zones N**

**Article R123-8 du code de l'Urbanisme :** Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La définition de la zone N est très large. Elle inclut à la fois des espaces naturels très sensibles qui méritent une protection totale assortie d'une inconstructibilité, des espaces naturels patrimoniaux compte tenu de la présence d'un paysage remarquable, des espaces agricoles ou forestiers... et même des secteurs constructibles de taille et de capacité limitées.

En fonction des enjeux propres à chaque territoire, plusieurs zonages de type N pourront être utilisés. Les règlements des sous-zonages devront s'adapter aux contextes territoriaux. L'un des objectifs de ces différents zonages sera de veiller à limiter le mitage et la consommation de l'espace, tout en encadrant les activités pouvant être présentes dans les zones N.

Le choix du zonage et du règlement qui s'y rapporte doit tenir compte des activités existantes, de la sensibilité des zones, et appliquer le zonage le plus adéquat et cohérent avec les résultats du diagnostic du territoire. Ce choix doit être raisonné en fonction des enjeux de l'espace.

## **LA CARTE COMMUNALE**

La Carte Communale distingue les secteurs constructibles de ceux qui ne le sont pas, tels que les espaces agricoles et naturels. Elle ne comporte ni zonage détaillé, ni règlement.

La Carte Communale peut au mieux élargir le périmètre constructible au-delà des "parties actuellement urbanisées" ou créer de nouveaux secteurs constructibles, qui ne sont pas obligatoirement situés en continuité avec l'urbanisation existante. Elle peut également classer en zone inconstructible des terrains inclus dans les "parties actuellement urbanisées" de la commune.

La Carte Communale inclut un ou plusieurs documents graphiques qui délimitent des secteurs pouvant recueillir des constructions et les secteurs non constructibles et ce qui y est autorisé.

Offrant peu d'outils de maîtrise du foncier, la Carte Communale doit concerner les communes présentant des enjeux environnementaux et/ou enjeux de développement urbains limités. On cherchera à en limiter la fréquence de révision afin d'assurer une vision à long terme de l'utilisation de l'espace.

Les déterminations des zonages s'appuieront sur les résultats des diagnostics de territoire.

## **LE SCoT**

C'est un outil de réflexion et de mise en œuvre d'une planification intercommunale. Il est un document de planification stratégique qui oriente l'évolution des territoires dans une perspective de développement durable. Il a vocation à contribuer à gérer l'espace de façon économe, définir un projet territorial à long terme et organiser la cohérence de l'ensemble des politiques publiques. Il doit prendre en compte l'équilibre entre le développement et la préservation des espaces agricoles et naturels, sur la base d'un diagnostic adapté comprenant un volet agricole et forestier suffisamment complet. Le SCoT n'a pas vocation à établir une carte générale de destination des sols, il ne se substitue donc pas au PLU. Il doit toutefois identifier, autant que faire se peut, la localisation préférentielle des zones à urbaniser, avec une quantification des surfaces. Il identifiera aussi les espaces agricoles à long terme, et ceux qui présentent des incertitudes à court terme, afin d'assurer une lisibilité du devenir de l'espace.

