



LE DÉPARTEMENT



MALLETTE DU  
**Foncier  
agricole**

LES OUTILS  
POUR PRÉSERVER  
& DYNAMISER  
L'AGRICULTURE VAROISE

# Suggestion

pour la rédaction  
du règlement de la zone A  
des PLU

JUIN 2015





# Préambule

L'agriculture est une activité économique génératrice de développement local et ancrée dans nos territoires.

Lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme, il est important de donner les moyens à l'Agriculture de se maintenir, se redynamiser et se développer. Le règlement de zone agricole contribue à cet objectif, c'est la raison pour laquelle, il convient en amont de sa rédaction, de connaître le territoire agricole au travers d'un diagnostic et de définir un projet d'aménagement. Cette approche permettra de rédiger un règlement de zone agricole adapté aux enjeux de votre territoire.

## Du diagnostic agricole au projet d'aménagement

Dans le but de préparer au mieux le travail sur le document d'urbanisme, il est souhaitable que la collectivité engage l'élaboration d'un diagnostic agricole concerté permettant d'alimenter son projet d'aménagement et de développement durable (PADD). En effet, c'est dans ce document qu'elle doit également transcrire son projet de développement de l'activité agricole et de préservation des espaces naturels et agricoles.

*Le guide méthodologique pour construire un projet de réservation de l'espace et de développement de l'activité agricole*, élaboré en juin 2012 par le CETE Méditerranée, la Chambre d'agriculture du Var, la SAFER du Var, la Société du Canal de Provence, la Direction départementale des territoires et de la mer du Var et le Département, a vocation à être une boîte à outil et rassemble la connaissance susceptible d'être mobilisé à l'échelle locale (lien de téléchargement : <http://www.var.gouv.fr/projet-de-reservation-de-l-espace-et-de-a3515.html>).

La mise en œuvre de ces méthodes et outils doit permettre à la collectivité de définir et de justifier son projet d'aménagement des espaces naturels et agricoles.

## Du projet d'aménagement au zonage et règlementation de la zone agricole

Retranscrit à l'échelle du plan local d'urbanisme, il en découlera le classement en zone A des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du Code de l'Urbanisme).

Il conviendra de déterminer les conditions dans lesquelles des constructions, extensions ou installations peuvent être implantées.

## Deux dispositions du Code de l'Urbanisme nécessitent une attention particulière lors de leur possible déclinaison dans le document d'urbanisme

D'une part, les **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée - STECAL** donne la possibilité de délimiter, de manière exceptionnelle, des sous zonages agricoles ou naturels (Article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme).

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces secteurs, soumis à avis simple de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), doivent être le fruit d'une concertation lors de l'élaboration du document d'urbanisme et être justifiés de manière forte, compte tenu de leur caractère exceptionnel. La mise en place de cet outil peut être une véritable opportunité pour concrétiser des projets agricoles collectifs ou également des projets forestiers collectifs.

Les STECAL sont des secteurs et non des pastilles.

Leur caractère exceptionnel nécessite un degré de définition fin afin de justifier leur création et conduit à soutenir très fortement le choix fait.

D'autre part, les collectivités peuvent désigner, en zone agricole et en zone naturelle, les **bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination** (Article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme). Le choix des bâtiments désignés sera examiné en CDPENAF, lors de l'arrêt du PLU.

Le changement de destination pourra être autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette autorisation d'urbanisme est soumise, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

## La suggestion de rédaction du règlement de zone agricole comme outil d'aide à la décision

Les co-signataires de la Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole, vous proposent une suggestion de rédaction de règlement de zone agricole.

Cette suggestion est un document à destination des collectivités pour vous accompagner dans la rédaction du règlement de votre zone agricole. Ce document départemental est à adapter en fonction des projets et enjeux agricoles de votre territoire.

Ce document ne prend pas en compte les autres réglementations du type loi littoral, risques, zones d'expansion de crue non artificielles, environnement (eau, défrichement, biodiversité, trame verte et bleue...).

# Règlement

## Caractère de la zone

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

## Règlement

### ARTICLE A 1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation\* et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

### ARTICLE A 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserves de conditions particulières :

A. 2.1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;

- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;

- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail;

- les installations classées pour la protection de l'environnement\*;

- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

#### A. 2.2. A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :

- l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

#### **Nota Bene**

*En application de la réglementation, l'accueil de campeurs de façon non habituelle (durée d'ouverture de 3 mois maximum) et avec un faible nombre d'emplacements et de personnes accueillies (au maximum 20 personnes et 6 emplacements) n'est pas soumis à autorisation.*

*Ce type de camping ne peut accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes, et ne peut donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.*

*Au delà, le pétitionnaire est soumis à des démarches administratives (déclaration préalable ou permis d'aménager selon le nombre d'emplacements et de personnes accueillies), sous réserve que la réglementation de la zone le permette.*

#### A. 2.3. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol\* qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

#### Nota Bene

*Dans les aires parcellaires délimitées de certaines appellations d'origine protégée, pour pouvoir revendiquer l'appellation, l'apport de terre exogène, qui ne provient pas de la même aire parcellaire délimitée de l'appellation d'origine, est interdit. De plus, toute modification substantielle de la morphologie du relief et de la séquence pédologique naturelle (nivellement, remblaiement, décaissage...) peut également être interdite, à l'exclusion des travaux de reprofilage et défonçage classique. Le pétitionnaire est invité à consulter le cahier des charges correspondant.*

#### A. 2.4. A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

#### A. 2.5. A condition qu'ils soient désignés par le document d'urbanisme et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme:

- Sont autorisés, le changement de destination des bâtiments désignés en annexe 2 du règlement.

#### Nota Bene

*La liste des bâtiments désignés pouvant faire l'objet d'un changement de destination doit être annexée au règlement du PLU. La désignation des bâtiments devra être motivée par la collectivité.*

*En cohérence avec les objectifs de la « Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole », peuvent entrer dans ce cadre les bâtiments situés sur une exploitation agricole en activité et ayant perdu leur usage agricole. Pour limiter les effets de spéculation foncière, il sera opportun de limiter le changement de destination à des bâtiments qui sont situés sur une exploitation agricole.*

*Une autorisation d'urbanisme ayant pour objet un changement de destination devra faire l'objet d'un passage en Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers— CDPENAF (soumis à avis conforme).*

#### A. 2.6. Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.

#### Nota Bene

*Dans la réglementation en vigueur à la date de validation de la suggestion de rédaction de règlement de zone agricole, la législation fait référence à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.*

A. 2. 7. Est admise l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

#### **Nota Bene**

*La rédaction de cette disposition nécessite de préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, en référence à l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.*

*Ces conditions à définir lors de l'élaboration du document d'urbanisme ne doivent pas compromettre l'activité agricole. Il s'agira notamment de veiller à ce que ces extensions soient limitées.*

*La commune pourra également fixer un seuil minimum de surface plancher permettant d'autoriser une extension.*

*Ces dispositions du règlement sont soumises à l'avis de la CDPENAF.*

### ARTICLE A 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Ces voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

#### **Nota Bene**

*Les conditions d'accès à partir des voies publiques peuvent faire l'objet de prescriptions au cas par cas, à déterminer en lien avec les autorités gestionnaires de voirie.*

### ARTICLE A 4. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### A. 4.1. Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### A. 4.2. Électricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits.



### A. 4.3. Assainissement

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les installations d'assainissement non collectif sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

### ARTICLE A 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article obligatoire à rédiger en fonction de la réglementation en vigueur et de la situation locale ou bien à faire figurer dans les documents graphiques en lien avec les autorités gestionnaires de voirie.

### ARTICLE A 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article obligatoire à rédiger en fonction de la réglementation en vigueur et de la situation locale ou bien à faire figurer dans les documents graphiques.

### ARTICLE A 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions se fera en extension ou au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants.

### ARTICLE A 8. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

### ARTICLE A 9. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.



### Nota Bene

*Cette disposition s'adapte en fonction des types de culture par exemple pour les productions céréalières ou fourragères, la hauteur des bâtiments techniques peut être fixée à 10 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.*

## ARTICLE A 10. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillage.

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.



### Nota Bene

*Le petit éolien nécessaire aux besoins domestiques peut être autorisé sous réserve de l'insertion harmonieuse dans le paysage environnant.*

## ARTICLE A 11. AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## ARTICLE A 12. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

# Annexe n°1

## Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

## Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des

revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...

- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)

- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

## Autres définitions utiles

### **Affouillement et exhaussement de sol**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

### **Cabanisation**

« Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité »

### **Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme.



### Nota Bene

*Il est opportun de soumettre les clôtures à déclaration afin que puissent être maîtrisées les conditions d'implantation de ces ouvrages en bordure du domaine public.*

### **Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation)**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

# Annexe n°2

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme



