



LE DÉPARTEMENT



LES OUTILS
POUR PRÉSERVER
& DYNAMISER
L'AGRICULTURE VAROISE

Suggestion

pour la rédaction
du règlement de la zone A
des PLU

Mai 2024

Avec la contribution financière du compte d'affectation spéciale développement agricole et rural CASDAR

MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
ET DE L'ALIMENTATION
*Liberté
Égalité
Fraternité*

PRÉFET
DU VAR
*Liberté
Égalité
Fraternité*

YAMF83
ASSOCIATION DES MAIRES DU VAR 83
ET PRÉSIDENTS D'INTERCOMMUNALITÉ

CHAMBRE
D'AGRICULTURE
VAR

Maîtres Ruraux du Var
MRV 83

COMMUNES FORESTIÈRES
du Var

CCI VAR

Chambre
de Métiers
et de l'Artisanat
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

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 mobilisée à l'échelle locale (lien de téléchargement : <https://www.var.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture/Preservation-de-l-espace-agricole/Guide-pour-un-projet-de-reservation-de-l-espace-et-de-developpement-de-l-activite-agricole>).

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 (Cf. Code de l'Urbanisme¹).

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

¹. Article R151-22

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

D'une part, des **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée - STECAL** peuvent être délimités, de manière exceptionnelle, au sein des zones agricoles ou naturelles (Cf. Code de l'Urbanisme²).

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 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. Les dispositions de la Loi Littoral et la Loi Montagne s'applique aux STECAL. En Loi Montagne le STECAL peut être une "zone d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées (ZUFTECAL)" (Cf. Code de l'Urbanisme⁴).

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** (Cf. Code de l'Urbanisme³). 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...).

² Article L151-13

³ Article L151-11-2°

⁴ Article L. 122-7

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 l'exploitation agricole ou à des équipements collectifs compatibles avec l'activité agricole sont seules autorisées en zone A .

Nota Bene

En préambule, afin de protéger les zones agricoles de tout détournement, il est recommandé de :

- ⇒ De préciser les caractéristiques spécifiques des secteurs agricoles identifiés à protéger (renvoi au diagnostic agricole du rapport de présentation par exemple) ;*
- ⇒ D'identifier précisément les espaces naturels et paysages à préserver en zone agricole ;*
- ⇒ De définir la notion d'équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'exercice d'une activité agricole (listing des équipements d'intérêt collectifs précis).*

SECTION 1 : L'AFFECTATION DES ZONES ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A1. 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, sont interdits :

- L'implantation de centrales photovoltaïques au sol ;
- Les terrains de camping et de caravanning exceptés l'accueil de campeurs autorisé à l'article A2 ;
- Les Parcs résidentiels de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes qu'elle qu'en soit la durée, les Habitations Légères de Loisirs (chalets, cabanes dans les arbres, roulottes et mobil-home démontables et transportables mais non tractables...) et les Résidences Mobiles de Loisirs (Mobil-Home, roulottes tractées, tiny house...) ;
- Les dépôts de toute nature (gravats, remblais, ferraille, ...) non liés à un usage agricole ou susceptibles d'apporter des nuisances à la qualité des sols ainsi qu'aux eaux souterraines ;



Nota Bene

Il est important de noter que le maire peut prendre un arrêté municipal d'interdiction de pratique du camping en dehors des terrains aménagés lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières (article R.111-34 Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs toute implantation sans autorisation de constructions ou d'installations diverses occupées épisodiquement ou de façon permanente en zone agricole, plus communément appelée cabanisation, est interdit par le Code de l'Urbanisme.

- L'extraction de terre végétale, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à un usage agricole ou à une destination agricole.



Nota Bene

Pour maintenir le caractère agricole des terres et limiter les risques de détournements d'usage en zone agricole, le maire peut, par délibération motivée du Conseil Municipal, soumettre à déclaration préalable les divisions volontaires d'une propriété foncière, dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Article A2. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

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

A2.1. A condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et d'être regroupés autour du siège d'exploitation (ce principe de localisation à proximité du siège d'exploitation pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique, sanitaire ou économique dument démontré) :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les constructions et installations nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (Cf. Code de l'Urbanisme⁵), lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que la surface affectée à ces activités soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail⁷ ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement⁸

Nota Bene

Le Code Rural et de la Pêche Maritime considère comme agricole la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles⁶. Pour cette raison, le PLU peut réglementer ce type d'installation liée à l'exploitation agricole.

⁵ Article L151-11

⁶ Article L311-1

⁷ Article R4228-1 à R.4228-25 du Code du Travail

⁸ Cf. Annexe 1

- 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 nécessitant une autorisation d'urbanisme. Il sera demandé de veiller à l'intégration paysagère de ces installations.

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 nécessitant une autorisation d'urbanisme. Cette activité devra être exercée et implantée dans un rayon maximal de 500 m autour des bâtiments existants et sur l'unité foncière de l'exploitation. A condition de ne pas être raccordés à des équipements tels que les sanitaires et le bloc cuisine, et donc ne pas être équipés :

- ⇒ *les yourtes démontables et les tipis démontables peuvent être considérés comme des tentes.*
- ⇒ *Les roulottes restant sur roues et donc déplaçables en permanence peuvent être considérées comme des caravanes*

Pour tout autre forme de camping (permanent ou parc résidentiels de Loisirs), le pétitionnaire est soumis à des démarches administratives (permis d'aménager), sous réserve que la réglementation de la zone le permette.

- les **affouillements et exhaussements du sol** liés et nécessaires à l'exploitation agricole 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 et à joindre les prescriptions de l'Organisme de Gestion (ODG) quant aux travaux envisagés.

A2.2. A condition que l'activité agricole (telle que définie en annexe 1) nécessite la présence permanente sur site, en respectant le caractère de la zone, et étant regroupé autour du siège d'exploitation, sont autorisées :

- les constructions à usage logement de fonction, l'agrandissement ou la réhabilitation des logements de fonction existants 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 m² (extensions et annexes 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 ;

Nota Bene

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contigüe au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Nota Bene

Lorsque le rapport de présentation du PLU démontre le besoin de constructions en matière de logements saisonniers agricoles ou de logement de fonction pour les éleveurs dont l'activité d'élevage nécessite la présence permanente sur le lieu d'exploitation, il pourra être autorisé **des habitations temporaires sous conditions**.

Pour **l'élevage**, cette autorisation sera étudiée dans l'attente d'une autorisation d'urbanisme pour la construction d'un logement de fonction, sous réserve de l'existence d'installations / bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation et précédant le logement de fonction, en respectant les conditions suivantes :

- ⇒ Une nécessité caractérisée tenant notamment à des motifs d'ordre économique, social, culturel ou d'aménagement ;
- ⇒ Une dérogation proportionnée aux règles d'urbanisme applicables eu égard aux caractéristiques du terrain d'assiette, à la nature de la construction et aux motifs rendant nécessaire le projet ;
- ⇒ Une construction temporaire.

Pour les logements saisonniers agricoles, ceux-ci devront respecter le décret n° 2003-937 du 30 septembre 2003 relatif à l'hébergement en résidence mobile ou démontable des travailleurs saisonniers agricoles.

La CDPENAF pourra s'autosaisir sur les dossiers de demande d'autorisation de logement temporaire pour juger du besoin pour l'exploitation agricole.

A2.3 Les installations et constructions directement nécessaires à des équipements collectifs, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées à condition :

- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative du terrain sur lesquels elles sont implantées ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;
- qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques.

Nota Bene

Pour vérifier si le projet d'équipement collectif est bien compatible avec le caractère agricole de la zone, le Conseil d'Etat précise : « il appartient à l'administration, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, d'apprécier si le projet permet l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative sur le terrain d'implantation du projet, au regard des activités qui sont effectivement exercées dans la zone concernée du plan local d'urbanisme ou, le cas échéant, auraient vocation à s'y développer, en tenant compte notamment de la superficie de la parcelle, de l'emprise du projet, de la nature des sols et des usages locaux »

A2.4 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 au Code de l'Urbanisme⁹ :

- sont autorisés, le **changement de destination des bâtiments désignés** dans le règlement.

Nota Bene

La liste des bâtiments désignés pouvant faire l'objet d'un changement de destination doit être annexée au règlement du PLU et chaque bâtiment fera l'objet d'une fiche descriptive (parcelle, photos, destination...). 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 » et le Code de l'Urbanisme, 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. Le logement de fonction d'un exploitant n'entre pas la destination « habitation » mais la destination « exploitation agricole et forestière » conformément au Code de l'Urbanisme¹⁰.

A noter que les gîtes et chambre d'hôtes ne peuvent être réalisés qu'en changement de destination ou sous forme de STECAL, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

En application de la réglementation sur le tourisme, 5 chambres d'hôtes maximum peuvent être créées par 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).

A2.5 Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément à la réglementation en vigueur sauf si une crue en est la cause, sans augmentation de l'emprise au sol et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité notamment par la réalisation d'un 1^{er} plancher bas aménageable dont la face supérieure soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la côte de crue de référence.

A2.6 A condition de respecter le caractère de la zone, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole (Cf. Code de l'Urbanisme¹¹) sont autorisées :

- Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation sous conditions prévues au présent règlement ;
- Les annexes (garage, pool house...etc.) des constructions existantes à destination d'habitation sous conditions prévues au présent règlement .

⁹ Article L151-11-2°

¹⁰ Article R151-27

¹¹ Article L151-12

Nota Bene

Afin de limiter le mitage des espaces agricoles et la consommation foncière, la rédaction de ces dispositions nécessite de définir certaines règles pour l'édification des extensions et annexes.

Pour les extensions, il convient de préciser les éléments suivants :

- ⇒ Une superficie minimale initiale de l'habitation support du projet,
- ⇒ Une superficie ou pourcentage d'extension possible
- ⇒ La mise en place de zones tampons/distances de type haie anti-dérives à instaurer entre toutes nouvelles extensions et parcelle agricole sur la parcelle d'implantation du bâti.

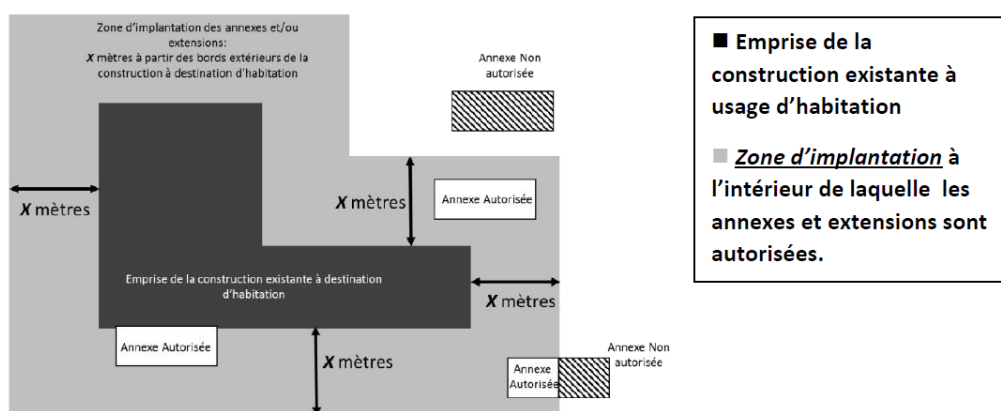
Pour les annexes, il convient de préciser les éléments suivants :

- ⇒ Une superficie minimale initiale de l'habitation support du projet,
- ⇒ Une superficie maximale de l'annexe
- ⇒ La mise en place de zones tampons/distances de type haie anti-dérives à instaurer sur la parcelle d'implantation du bâti, entre toutes nouvelles extensions et parcelle agricole,
- ⇒ La hauteur de l'annexe,
- ⇒ Le rayon d'implantation de la future annexe autour de l'habitation existante au maximum de 20 m.

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/annexes soient limitées.

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

Par exemple



Source : Bégéat

A2.7 A condition d'être directement liée et nécessaire à l'exploitation agricole, est autorisée la création ou l'agrandissement de retenues d'eau pluviale (retenue collinaire, bassin de stockage, mare...) destinée aux besoins des exploitations agricoles dans le respect de la réglementation en vigueur (Cf. Code de l'Environnement¹²).

Nota Bene

Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales ne devront pas engendrer une prolifération de moustiques liées à une stagnation de l'eau. Le responsable prendra les mesures de prévention adaptées contre la prolifération de moustiques, compatibles avec la protection de l'environnement et la santé des populations.

A2.8 A condition de répondre à la définition du Code de l'énergie, pourront être autorisées les installations agrivoltaïques nécessaires à l'exploitation agricole.

Nota Bene

Définition de l'installation agrivoltaïque dans le Code de l'Energie (10 Mars 2023) et Décrets d'application n° 2024-318 du 8 avril 2024

I—Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

II—Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique gérée par un établissement relevant du titre Ier du livre VIII du code rural et de la pêche maritime une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- 1° L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;*
- 2° L'adaptation au changement climatique ;*
- 3° La protection contre les aléas ;*
- 4° L'amélioration du bien-être animal.*

III—Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés aux 1° à 4° du II ou une atteinte limitée à deux de ces services.

IV—Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- 1° Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;*
- 2° Elle n'est pas réversible.*

Tous les projets d'installations agrivoltaïques sont soumis à un passage en CDPENAF du Var.

¹². Article L.214-1

Article A3. Mixité sociale et fonctionnelle.

Non règlementé.

Nota Bene

Afin d'assurer le maintien et le développement d'activités pastorales et agricoles dans les espaces naturels, il est primordial que soit inscrite dans le règlement de la zone N, au même titre que la zone A, la possibilité d'édifier des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à ces activités, comme le prévoit le Code de l'Urbanisme¹³.

¹³. Article R151-25°

SECTION 2 : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article A4. 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 A5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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 A6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Cf. article A.2. dispositions en fonction de la nature des constructions.

Article A7. Emprise au sol des constructions.

Non réglementé.

Article A8. Hauteur des constructions.

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

La hauteur des annexes à l'habitation ne devra pas excéder 3,50 mètres

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 agricole 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 9. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions et ouvrages techniques, 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.

Nota Bene

Pour une meilleure intégration paysagère des constructions agricoles, il est recommandé que l'ensemble des constructions et des aménagements s'inscrive dans le paysage proche et lointain (c'est-à-dire depuis les axes de circulations et les habitations) et dans la trame paysagère et bâtie existante (exemple : rythme du paysage, éléments remarquables, lignes de forces, lignes directrices, vallons, crêtes, restanques, haies, etc).

Il est en outre recommandé de :

- ⇒ favoriser les volumes bâtis simples, de composer et de dessiner les façades des bâtiments en favorisant les percements et les orientations simples, homogènes, réguliers et ordonnancés ;*
- ⇒ utiliser des matériaux et des couleurs en harmonie avec le site, d'éviter les matières brillantes et de favoriser les teintes neutres et mates ;*
- ⇒ soigner l'aménagement des stationnements, surtout en cas d'accueil du public en cas de vente directe ou autre (dessin des places, plantation d'arbres, sols perméables) ;*
- ⇒ favoriser les sols perméables dans l'aménagement des espaces extérieurs et des voies de circulations ;*
- ⇒ atténuer la visibilité des clôtures en encourageant l'emploi du végétal, les clôtures discrètes et en évitant les clôtures opaques ;*
- ⇒ prévoir un accompagnement végétal du bâti sous diverses formes possibles : arbre isolé, alignement d'arbres, mail planté, haie agricole, etc.*

Les allées et les chemins seront préférentiellement plantés (par une strate arbustive et/ou arborée). Les essences végétales seront locales et variées.

En dehors des installations prévues à l'article A2.8, les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existant ou à construire ou les bâtiments à usage d'habitation ou de logement de fonction. 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.

Pour les bâtiments techniques agricoles, le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation et que les revenus issus des activités photovoltaïques ne remettent pas en cause les activités agricoles.

En cas d'intégration ou de pose sur une toiture de bâtiment, la couverture de l'ensemble d'un pan de toiture – des rives au faitage – sera nécessaire.

En dehors des clôtures liées et nécessaires à l'activité agricole, les clôtures doivent être constituées par des haies végétales, des grillages ou des grilles et ne doivent pas être édifiées avec des structures scellées dans le sol afin de ne pas fragmenter l'espace agricole constitué. Les clôtures de type mur bahut maçonné sont interdites.

Article A 10. Aires de stationnement.

Non réglementé

Article A 11. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Non réglementé

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A 12. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès 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 13. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

A13.1. 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.

Nota Bene

L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec, si l'eau est destinée à la consommation humaine, production d'un résultat satisfaisant de l'analyse type prévue par la réglementation en vigueur).

Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

A13.2. 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.

A13.3. 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.

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 et de la Pêche Maritime.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra :

- disposer d'au moins une Surface Minimale d'Assujettissement (S.M.A.) et justifier d'une réalité et d'une viabilité économique. La SMA est fixée par arrêté préfectoral du 30 juin 2016 et arrêté ministériel du 18 septembre 2015 (production hors sol) ;
- ou avoir obtenu une DJA dans le cadre de l'installation ;

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 annuel net.

Pour les exploitations en pluriactivité, il est nécessaire de disposer de 1 SMA pondérée, c'est-à-dire calculer une pondération des SMA de tous les ateliers réalisés = le total devra être égal à 1 SMA (100%).

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

Nota Bene

Dans le Var, l'assouplissement de cette définition va permettre de répondre aux enjeux des Projets Alimentaires de Territoires en facilitant les conditions d'implantation d'exploitation de petites tailles, qui constituent à l'heure actuelle une grande partie des projets d'installations en production alimentaire.

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, justificatif de viabilité économique sur 5 ans...

- 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 projetées : 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, liste du matériel/véhicules, cartes grises des engins agricoles ...

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 m² 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).

Annexe

Est entendue par annexe : construction dépendante d'une construction plus importante qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale (garages, abri jardin, piscine...) .

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, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation économe des sols naturels, agricoles ou forestiers, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, 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 L.100-2 et L.311-1 du Code Minier.

Habitation Légère de Loisir (HLL)

Les HLL sont autorisées dans des lieux spécifiques tels que les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés, les dépendances des maisons familiales de vacances agréées et certains terrains de camping (conformément à l'article R. 111-38 du Code de l'urbanisme).

En dehors de ces emplacements prévus, les HLL relèvent du droit commun des constructions. Leur implantation nécessite une déclaration préalable ou un permis de construire, en fonction de leur superficie.

Les HLL sont des constructions sans moyen de mobilité propre.

Résidences Mobiles de Loisir (RML)

Les RML sont exclusivement destinées aux loisirs.

Leur installation est interdite en dehors des lieux prévus à cet effet, tels que certains parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés, les villages de vacances classés en hébergement léger (conformément au Code du tourisme) et certains terrains de camping régulièrement créés (selon l'article R.111-42 du même Code). Les RML disposent de moyens de mobilité (roues).

Annexe n°2

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme

Une fiche descriptive par bâtiment doit être annexée au PLU et justification que ce n'est plus nécessaire à l'exploitation agricole (parcelle, photo, destination,...).



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



LE DÉPARTEMENT



amf83

ASSOCIATION DES MAIRES DU VAR ■ ■ ■
ET PRÉSIDENTS D'INTERCOMMUNALITÉ



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
VAR**



Maires Ruraux de France
AMR 83



COMMUNES FORESTIÈRES
du Var



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**

PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR