

# S'aider de la réglementation

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification établi à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes. Il traduit le projet de la collectivité en matière d'aménagement du territoire et fixe les règles générales d'utilisation du sol selon des zones.

## Les différentes zones

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

En règle générale, seules de nouvelles constructions directement liées à l'exploitation agricole peuvent y être bâties (sauf extensions limitées). Il est également possible de transformer l'intérieur des bâtiments dans les volumes existants.

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Aucune nouvelle construction n'est admise (sauf extension limitée).

**U** La zone U correspond aux secteurs urbanisés ou aux secteurs d'équipements publics, existants ou en cours de réalisation, de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U n'est pas uniforme : les centres anciens, hameaux, extensions récentes... sont généralement différenciés.

La zone AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

## Comment utiliser le zonage ?

Chaque zone possède ses contraintes et ses possibilités propres. Avant de statuer sur une ferme, il est nécessaire d'avoir réfléchi aux évolutions envisageables et à son degré d'intérêt patrimonial : que souhaite-t-on conserver, comment la faire évoluer dans le respect des objectifs de conservation fixés ?

L'inventaire réalisé par le Parc a montré que le maintien d'une activité agricole dans les corps de ferme favorisait une bonne conservation du bâti ancien. La zone A maintient la vocation agricole du bâti et limite les changements de destination. Elle permet donc un certain contrôle sur le devenir de ce patrimoine.

La zone U permet les changements de destination. Les bâtiments ou ensembles qui ne pourraient conserver une vocation agricole peuvent donc être réhabilités, revalorisés par le biais d'une nouvelle utilisation. Mais cette évolution peut dénaturer le bâti. Il est donc recommandé d'adapter la réglementation à ces ensembles à l'aide d'outils spécifiques (sous-secteurs, L. 151-13...).

Dans tous les cas, la réflexion sur les règles propres à chaque zone devra être particulièrement poussée pour le règlement du PLU.

## LE PLU ET SES OUTILS

Depuis la loi ALUR de 2014, les communes doivent impérativement remplacer leur POS par un Plan Local d'Urbanisme.

La réalisation d'un PLU est un moment de réflexion et d'échanges privilégié. Avant l'élaboration de ce document, il est important :

- D'établir un diagnostic précis de l'état des corps de ferme de la commune
- D'en anticiper les modes d'évolution possibles

Les choix arrêtés pour le PLU auront un impact direct sur le devenir de ce patrimoine. Tout projet doit être conforme à son règlement et à son zonage.

## Les OAP

Les PLU comportent une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager. Elles peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, **notamment pour mettre en valeur les paysages et le patrimoine**, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Ces orientations d'aménagement et de programmation permettent de formuler les principes qui doivent être repris en compte dans tout le projet relatif au périmètre concerné, tout en conservant une **souplesse opérationnelle**.

Elles sont réalisées dans les secteurs stratégiques du territoire communal et doivent donc être réalisées en cohérence avec le diagnostic, le projet défini dans le PADD et le zonage.

Les Orientations d'Aménagement sont **opposables aux tiers selon un rapport de compatibilité**.

Elles peuvent être appliquées à l'ensemble d'un corps de ferme. Dans le cas, par exemple, d'une perte de fonction agricole probable, la commune pourra ainsi demander à ce que tout changement de destination préserve l'identité des lieux, à ce que la cour conserve son unité ou que la lecture de la fonction agricole des bâtiments soit préservée...



PLU de Fontenay-lès-Briis - Orientation d'Aménagement Coeur de Village :

*Orientation d'Aménagement ayant pour objectif « de conforter le coeur du village, appuyer sa centralité avec l'ensemble Mairie-Eglise-place et organiser les liaisons autour de cette centralité. »*

→ L'évolution de la ferme du centre bourg, en mutation, a été totalement intégrée au projet d'aménagement du village.

*Prescriptions relatives à la ferme : « La préservation de l'esprit rural de ferme organisé autour de la cour (...). Cette cour sera préservée en espace libre, pouvant éventuellement accueillir quelques stationnements et plantations. Les bâtiments à conserver identifiés pourront faire l'objet de travaux d'aménagement dans les volumes existants. Un principe de continuité du bâti autour de la cour doit être respecté par reconstruction ou aménagement de l'ancien hangar. Des liaisons douces seront aménagées pour assurer des passages (...) entre la cour et les espaces urbanisables situés à l'arrière. »*

## LE CODE DE L'URBANISME

Le Code de l'Urbanisme, dans son article L. 101-2, indique que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre l'équilibre entre le développement de la commune, son renouvellement urbain et l'économie des espaces, des sites et des paysages, ainsi que **la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables**.

Deux articles viennent préciser la manière dont la préservation du patrimoine bâti et notamment agricole peut y être traitée :

## Art. L151-19

Cet article stipule que les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur en ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. »

Cet article peut être utilisé dans toutes les zones du PLU. L'identification de bâtiments agricoles ou d'éléments fixes du paysage (haies, mares...) engendre, *a minima*, l'instauration d'un permis de démolir pour les travaux ayant pour « objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction » identifiée (art. R. 421-28)

- **Générales** (touchant tous les éléments bâtis repérés du PLU) : par exemple, préservation des caractéristiques architecturales et de la composition d'ensemble ; adaptation des extensions au vocabulaire architectural de l'édifice ; soins à apporter aux abords...
- **Spécifiques** : élaboration de fiches particulières propres à chaque édifice ou type d'édifice (dans ce cas, aux bâtiments agricoles).

## Art. L.151-11-2°

Cet article fait partie d'un dispositif instauré par la loi Urbanisme et Habitat (2003). Il permet, dans les zones agricoles, de désigner les bâtiments agricoles qui, **en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial**, et pour ainsi éviter leur destruction, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.

Ce dispositif permet la diversification de l'activité, qui doit tout de même rester à dominante agricole. Les bâtiments concernés doivent impérativement être repérés sur les documents d'urbanisme et listés dans le règlement.

- Destiné à éviter la destruction de bâtiments agricoles anciens devenus inutiles, l'article L.151-11-2° ouvre le champ des possibilités. Néanmoins, un changement d'usage peut être fatal au bâti. Aussi l'application de cet article implique certaines précautions :**
- Chaque bâtiment peut être associé à une liste restrictive d'usages possibles au vu de sa nature et de sa valeur patrimoniale ;
  - Cet article peut être associé à l'article L.151-19 de telle sorte que toute transformation soit faite dans le respect du bâti ancien. Une attention devra également être portée sur l'évolution dans le temps de l'utilisation du bâti. L'expérience a montré que son application peut donner lieu à des abus.

## Les Monuments historiques

La protection « **Monuments historiques** » est, en matière de patrimoine, la disposition la plus ancienne aujourd'hui en vigueur et probablement la plus connue. Elle n'est que très peu adaptée en matière de patrimoine bâti vivant et amené à évoluer.

Il est par conséquent utile de la citer puisqu'elle a pour conséquence l'élaboration d'un périmètre de 500 m autour de l'édifice protégé, au sein duquel peut se situer une ferme. Dans ce périmètre, toute construction ou transformation du bâti existant est soumise à l'avis de l'ABF.



*Les Granges de Port-Royal des Champs est l'une des rares fermes du Parc classées Monument historique. Une partie des bâtiments accueille aujourd'hui un musée.*

Tous les dispositifs de protection ne sont pas destinés à « mettre sous cloche » les éléments du patrimoine qu'ils visent. Beaucoup d'entre eux fixent simplement un cadre afin de faire coexister évolution et respect du legs.

Il en existe de différentes sortes, pouvant concerner :

- **Un bâtiment ou ensemble de bâtiments de façon isolée** : C'est le cas de protections réglementaires telles celles instituées par les articles L.151-19 et L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, ou des protections Monuments historiques ;
- Plus largement un site. C'est le cas des sites patrimoniaux remarquables, des ZAP et des Sites inscrits et classés selon les articles L.341-1 à L.341-22 du Code de l'Environnement.

## Les sites patrimoniaux remarquables

La loi de 2016 instaure la notion de **site patrimonial remarquable**. « Sont classés en tant que sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartier dont la conservation, la réhabilitation ou la mise en valeur présente au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur. »

Les secteurs sauvegardés, les aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) existantes sont requalifiées en sites patrimoniaux remarquables.

Annexé au PLU, un site patrimonial remarquable est une servitude d'utilité publique dont les orientations doivent être compatibles avec le PADD du PLU. Au sein d'un site patrimonial, les travaux sont soumis à l'ABF (*voir fiche 12*) qui émet un avis motivé au regard des prescriptions développées dans le règlement du site.

## Les Sites Classés et Inscrits

**C'est la principale servitude à respecter dans le Parc, puisqu'une grande majorité du territoire se trouve en site inscrit ou classé** selon les articles L.341-1 à L.341-22 du Code de l'Environnement. Il s'agit d'espaces dont le caractère exceptionnel est avéré.

Les conséquences sur le bâti sont fonction du degré de protection du site :

- **Classement** : Les sites classés sont inconstructibles sauf exception. Les déclarations de travaux relèvent du Préfet, sur avis de l'ABF. Les permis de construire ou de démolir relèvent du Ministre en charge de l'environnement.
- **Inscription** : L'ABF émet un avis pour toute construction, démolition ou modification sauf travaux d'entretien courant.

## Les ZAP

**Les Zones Agricoles Protégées** (Code rural) ont été créées par la loi d'Orientation Agricole de 1999. Elles sont destinées à protéger les zones agricoles menacées de déprise et qui présentent un intérêt général en raison de leur production ou de leur situation géographique. Cet outil répond bien aux enjeux contemporains des espaces périurbains subissant d'importantes pressions foncières. Au sein d'une ZAP, le changement de l'occupation des sols n'est pas systématiquement interdit mais il peut être limité. Les limites et interdictions sont signalées dans le PLU.