

COMMUNE DE NONVILLE  
- RÉUNION REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME -

- Tenue en Mairie le 24 mars 2022 – réunion avec les agriculteurs et propriétaires fonciers -

• **Participants**

- Monsieur Jean-Claude Belliot	Maire-Adjoint
- Madame Isabelle Damloup	Maire-Adjointe
- Madame Marie Moretti	Conseillère Municipale
- Monsieur Marc Plouvier	Conseiller Municipal
- Monsieur Jean-Pierre Depresles	Membre extérieur de la Commission
- Monsieur Lagües-Baget	Représentant les <i>Ecuries de Nonville</i>
- Monsieur Adrien Plouvier	Agriculteur
- Monsieur Romain Plouvier	Agriculteur
- Monsieur Thierry Plouvier	Propriétaire foncier agriculteur
- Monsieur Robert Digard	Propriétaire foncier
- Monsieur Christian De Paepe	Propriétaire foncier
- Madame Véronique Ruiz	Gérante pension canine (le Landy'S Dogs)
- Monsieur Eric Henderycksen	Responsable de l'agence Eu.Créal

• Excusés :

- Monsieur Loïc Stier	Maire-Adjoint
- Monsieur Gilles Bernardini	Conseiller Municipal
- Monsieur Didier Lorillon	Membre extérieur de la Commission

• **Ordre du jour**

L'ordre du jour porte sur la présentation, aux agriculteurs exerçant à Nonville et propriétaires concernés, des règles applicables aux constructions nécessaires à leur activité.

• **Relevé des échanges**

Monsieur Belliot accueille les participants et ouvre la séance. Il indique qu'ont été invités les exploitants agricoles ou propriétaires de bâtiments agricoles.

Après un tour de table de présentation, et après avoir exposé les raisons de cette réunion, Monsieur Belliot cède la parole au bureau d'études.

Celui-ci explique que le règlement du plan local d'urbanisme, concernant les grandes propriétés agricoles et les corps des fermes, va prendre en compte, dans la mesure du possible, les projets et les souhaits des habitants concernés, à travers l'étape de *concertation préalable*.

C'est pour cette raison qu'il est intéressant de connaître les différentes demandes avant d'arrêter le PLU. Une fois celui-ci approuvé, la destination des bâtiments agricoles ne pourra en effet plus évoluer (sauf à engager des procédures spécifiques).

Concernant le devenir des fermes, il expose que les textes ont évolué depuis la rédaction du précédent plan local d'urbanisme, en particulier avec la loi Grenelle II, et avec celle du 13 octobre 2014 "d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt".

Il précise à ce sujet que la réutilisation d'un corps de ferme désaffecté pour d'autres affectations est possible (mais pas obligatoire).

Les textes en vigueur prévoient ainsi quatre possibilités, en fonction des choix de la Commune et des demandes des propriétaires (source : articles L151-11, L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme, en annexe au présent compte-rendu) :

1 Un classement en zone U (UA, ou un sous-secteur dédié), ce qui suppose une proximité immédiate avec le village ou un hameau, et aussi que la Commune encadre précisément les possibilités, notamment au regard du nombre de logements.

2 Un classement en zone A (agricole), affectée à cette activité par définition, mais dans ce cas seule l'activité agricole est autorisée (Nota : les dispositions réglementaires applicables sont représentées par les articles R151-22 à R151-25 du code de l'urbanisme).

3 Un classement en zone A, mais complété par une identification des bâtiments pouvant connaître un changement de destination (par exemple à vocation d'activité, d'hébergement touristique ...). Cette possibilité est toutefois conditionnée à un avis conforme de la CDPENAF.

4 Un classement dans un sous-secteur de la zone A (ou de la zone N, si les terrains alentour sont eux-mêmes en zone N), avec des droits à construire limités. Cette possibilité doit toutefois présenter un caractère exceptionnel et une surface limitée (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées - STECAL).

La plupart des participants n'étant pas présents lors de la première réunion publique, du 11 mars, le bureau d'études fait ensuite un bref exposé du contexte juridique de l'élaboration du P.L.U.

Il demande aussi aux participants de bien vouloir faire connaître leurs propositions à échéance d'octobre 2022, de manière à pouvoir les prendre en considération, dans le contexte de la "concertation préalable" à l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme.

• Les participants ont soulevé principalement les questions suivantes :

1 - Les aires d'accueil de camping-cars sont-elles comptabilisées en consommation d'espaces ? (L'association France Passion propose à ses adhérents des aires de cinq emplacements, autonomes en réseaux et avec 0 rejet).

*Réponse :* ce type d'installations ne doit pas *a priori* être considéré comme de la consommation d'espaces, notamment si elles sont aménagées sur une assise perméable ou dans une emprise existante.

2 - Les plans de zonage du projet de révision sont-ils consultables ?

*Réponse :* le zonage est en cours d'étude. Dans l'attente de sa présentation, les personnes intéressées peuvent consulter le PLU actuel sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) et faire part de leurs observations sur cette base. Le PLU y est téléchargeable dans son intégralité.

3 - Sera-t-il possible de reclasser en zone A des terrains cultivés, actuellement classés en zone N ?

*Réponse :* ce sera même obligatoire ; la CDPENAF exige un classement conforme à l'usage réel des terrains, ce qui signifie que les terres cultivées devront être classées en zone agricole.

Inversement, on constate que des ensembles forestiers sont actuellement classés en zone agricole, ce qui devra aussi être rectifié (avec un reclassement en zone N).

4 - Le secteur Nc prévoit-il encore des possibilités de construire, par exemple pour un élevage ?

*Réponse :* c'est un point à examiner, notamment en ce qui concerne les droits à construire, définis ici en termes d'emprise au sol. Le coefficient actuel (0,069 x par la surface du secteur Nc) donne un droit à 2.300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total. Il faut donc vérifier quelle est l'emprise au sol actuelle des bâtiments existants.

Le bureau d'études propose aussi aux participants de le consulter directement si nécessaire, sur son adresse courriel : [eu.creal@orange.fr](mailto:eu.creal@orange.fr)

Monsieur Belliot souligne en dernier lieu la nécessité, concernant l'implantation de nouvelles constructions à usage agricole, de respecter en zone A une distance d'au moins 20 à 30 mètres, par rapport aux limites de la zone UA.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur Belliot remercie les participants et lève la séance. Le bureau d'études adressera en Mairie le compte-rendu de cette réunion.

La séance se poursuit, avec uniquement les membres de la Commission, sur l'avancement du projet de plan local d'urbanisme.

## **ANNEXE : les textes applicables aux zones agricoles et naturelles des PLU.**

-----

### **Article L151-11**

I. - Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **Article L151-12**

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces 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.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

### **Article L151-13**

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il 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.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

#### **Article R151-22**

Les zones agricoles sont dites " zones A ". 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.

#### **Article R151-23**

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° 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 ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

#### **Article R151-24**

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 :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

#### **Article R151-25**

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, 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 ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.