

FICHE 6.1

LE ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

Objectif de la fiche

Il s'agit d'expliquer en quoi le choix dans la délimitation des zones peut permettre, dans une certaine mesure, de préserver les infrastructures végétales arborées. L'utilisation du zonage indicé est également mentionnée.

Le zonage consiste pour le règlement à délimiter les différentes zones du territoire couvert par le PLU(i) : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Pour chacune de ces zones, des règles sont édictées sur l'affectation des sols, la nature des activités pouvant y être exercées ainsi que sur la destination et la nature des constructions autorisées¹. Les infrastructures végétales arborées peuvent être préservées a minima via un classement en zone N des parcelles sur lesquelles elles sont situées ; ce classement peut être complété par l'utilisation du « zonage indicé ».

1- Le classement en zone N, une protection a minima des infrastructures arborées

Les zones N sont des secteurs « à protéger » pour divers motifs ; le code de l'urbanisme distingue cinq catégories. Il peut s'agir de secteurs à préserver 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 »².

Le classement en zone N n'empêche pas forcément toute construction, bien que le règlement puisse prévoir une interdiction de construire dans certains secteurs³. Il limite toutefois fortement l'urbanisation puisque les possibilités de constructions et installations restent très limitées ;

elles doivent respecter la vocation de la zone naturelle, parfois forestière. Le code de l'urbanisme impose à ce titre un certain nombre de conditions dont le « respect strict » est exigé⁴. Elles sont prévues aux [articles L. 151-11 et L. 151-12 du code de l'urbanisme](#).

Tout d'abord, seules les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont envisageables, aux conditions d'être compatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ainsi, tout équipement collectif n'est pas admis en zone naturelle ou agricole. Par exemple, une salle polyvalente, constituant pourtant un équipement collectif, n'est pas envisageable⁵.

Outre ces constructions et installations, les changements de destination des bâtiments sont possibles après avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), ainsi que les annexes et extensions aux seuls bâtiments d'habitation et qui sont, par nature, de dimension limitée.

Par ailleurs, le règlement a la possibilité de délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) conformément à l'[article L. 151-13 du code de l'urbanisme](#) où peuvent être autorisées les constructions, les aires d'accueil destinées à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leur utilisateur. Cependant, cette possibilité n'est admise qu'« à titre exceptionnel ».

¹ Article L. 151-9, alinéa 2 du code de l'urbanisme.

² Article R. 151-24 du code de l'urbanisme.

³ Article L. 151-9, alinéa 2 du code de l'urbanisme.

⁴ Rép. Min. n° 4305 : JOAN 16 octobre 2018, p. 9300.

⁵ Rép. Min. n° 77107 : JOAN 1er août 2016, p. 8011.



De surcroît, la préservation du caractère naturel et la qualité paysagère de la zone s'impose. En effet, s'agissant des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, le caractère naturel de l'espace et les paysages doivent être sauvegardés. Les changements de destination, annexes et extensions ne doivent pas compromettre la qualité paysagère du site. Enfin, pour ces dernières, ainsi qu'en STECAL, le règlement doit préciser leurs conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère naturel de la zone. À ce titre, le règlement doit limiter l'ampleur des opérations envisageables. Cela étant, le classement en zone N ne suffit pas en lui-même à assurer une protection satisfaisante des infrastructures végétales arborées dans la mesure où il ne constitue pas un instrument juridique dédié spécifiquement à leur protection. Par conséquent, les auteurs des PLU(i) doivent ajouter des règles spécifiques à cet effet.

Ils peuvent pour cela utiliser le zonage indicé (cf. infra) et les instruments du code de l'urbanisme propices à une telle protection (cf. Fiche 6 – Sous-fiches 3 et 4).

📌 À noter - En zone A, les mêmes conditions en termes d'urbanisation sont posées par le code de l'urbanisme. De fait, les espaces agricoles, dont les haies et arbres composent traditionnellement le paysage, sont préservés d'une forte urbanisation. Cela étant, pour que les arbres, et plus particulièrement les haies, soient protégés, des mesures de protection spécifiques doivent être prises. Les destructions de haies liées à des agrandissements ou réorganisations de parcelles sont en effet légion, sans que la plupart des documents d'urbanisme ne prévoient de règles suffisantes pour s'y opposer. La rédaction des dispositions applicables à ces haies présente un enjeu particulier pour freiner la destruction catastrophique du bocage.

2- L'utilisation du zonage indicé pour une protection renforcée

Le zonage indicé consiste à identifier des secteurs spécifiques au sein d'une zone, afin de prévoir des règles qui peuvent être plus strictes que sur le reste de la zone.

Par exemple, il peut s'agir des secteurs identifiés au titre de la première catégorie des zones naturelles visée à l'article R. 151-24, 1° du code de l'urbanisme, à savoir ceux dont la qualité et l'intérêt esthétique, historique ou écologique justifient le classement en zone naturelle.

Ceux-ci sont en effet « *les plus sensibles d'un point de vue environnemental* »⁶, justifiant l'édiction de règles plus strictes. Il peut également s'agir de secteurs nécessaires aux continuités écologiques qui méritent à ce titre une plus forte protection.

Les règles peuvent consister en une interdiction totale de construire dans ces secteurs ou bien à limiter plus strictement les possibilités de construction ainsi que des autres aménagements et extensions.

⁶ Jean-François INSERGUET, « La délimitation des zones agricoles et des zones naturelles et forestières », Les fiches du GRIDAUH – Ecriture du PLU – Ecriture du règlement : zonage, Fiche 1, 2018, p. 6.

 **Exemple - PLU du Cellier, p. 84 du règlement :**

« 1 - Un secteur Nn naturel et forestier correspondant à la présence du site Natura 2000, de tout ou partie des espaces naturels inscrits en ZNIEFF, des espaces d'intérêt exceptionnel et à fort intérêt patrimonial recensés par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire, des Espaces Naturels Sensibles.

[...]

NE SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, au caractère et à l'intérêt de la zone naturelle et des paysages :

2.1 En secteur Nn : Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, où à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence de l'autoroute A11 et de la RD723.

Les ouvrages techniques d'infrastructure liés aux réseaux. »



À RETENIR

Le classement de certains espaces en zone N (« naturelle ») permet de les préserver de l'urbanisation. En revanche, il n'est pas suffisant en lui-même pour assurer une protection des infrastructures végétales arborées. L'utilisation du zonage indicé est intéressante pour permettre l'édiction de règles plus strictes dans des secteurs particuliers où l'enjeu de protection est d'autant plus fort. Des outils supplémentaires sont indispensables pour assurer une protection solide (voir fiches 6.2, 6.3 et 6.4).