

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE  
**COMMUNE DE BALLOTS**



Plan Local d'Urbanisme  
**MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1**



Additif au rapport de présentation  
Mars 2019

## PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES

**Bâtiments et terres agricoles**  
(ne présentant pas de sensibilités paysagère  
ou environnementale particulières)

**Bâti occupé par des tiers à  
l'activité agricole implanté en  
milieu rural**

### Traduction dans le P.L.U.

**Zone A**

#### Documents réglementaires

Afin de répondre à l'objectif de maintien et de développement de l'activité agricole sur le territoire communal, le PLU met en place une zone A, agricole, spécifiquement vouée au développement des activités agricoles. Cette zone A couvre l'ensemble des sites d'activités agricoles actifs ainsi que les terres exploitées ne présentant pas une sensibilité paysagère particulière (voir classement en zone N).

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La délimitation du périmètre de la zone Agricole s'est basée sur une bonne connaissance de la situation agricole du territoire communal. Entre autre, un travail de repérage a été effectué de manière précise afin d'identifier tous les sites d'activités agricoles. (cf. *Annexe 1 du présent rapport de présentation – diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture, 2012*).

#### Documents réglementaires

En application de l'article L.123-1-5, 6° du code de l'urbanisme, le bâti de tiers résidents non agriculteurs est désormais inclus dans la zone A du PLU, sans distinction.

Pour les constructions non liées à une exploitation agricole, le règlement de la zone A autorise sous conditions les extensions des habitations existantes

## EXPOSE DES MOTIFS CONCERNANT LE REGLEMENT DE LA ZONE A

Le classement de terres en zone A engendre un principe strict d'inconstructibilité au sein de cette zone agricole, exception faite de toute construction qui concourt à favoriser l'activité agricole ou qui lui est nécessaire.

Sont ainsi autorisés en zone A (sous conditions) :

- L'ensemble des constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agricole (bâtiments agricoles : construction nouvelle, restauration et extension de l'existant),
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole,
- Le logement de fonction de l'exploitant agricole (construction nouvelle, rénovation et extension mais aussi par changement de destination) dès lors qu'il est clairement justifié de la nécessité de sa présence permanente à proximité des bâtiments agricoles.

Extrait du règlement A 1 concernant les activités agricoles:

« **Dispositions applicables dans la zone A :**

**Dans le cadre d'une exploitation agricole :**

*Les constructions ou installations liées et/ou complémentaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire),*

*Les constructions destinées à l'habitation, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :*

- *qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,*
- *qu'elles sont implantées à une distance maximale de 95 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif de l'activité,*
- *le nombre de logement est limité à un dans le cas des exploitations unipersonnelles et à deux par site d'exploitation dans le cas d'exploitations à plusieurs associés, quel que soit le nombre d'associés.*

*La construction de locaux de gardiennage, de 30 m<sup>2</sup> d'emprise maximum, situés à moins de 50 m des bâtiments d'activité est autorisée.»*

En outre, afin de répondre aux possibilités d'évolution du bâti existant non lié à une activité agricole mais inclus dans la zone A du PLU, en conformité avec l'article L.123-1-5, 6° du code de l'urbanisme, le règlement autorise:

« **Dispositions applicables dans la zone A et ses sous-secteurs:**

**En dehors des exploitations agricoles :**

*L'adaptation et la réfection des constructions existantes.*

*L'extension des habitations existantes sous réserve que l'extension en neuf n'excède pas 30 % de la surface d'emprise au sol à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 50m<sup>2</sup>.*

Ainsi l'évolution du bâti existant non lié à une activité agricole est strictement encadré au sein de la zone A. Il est envisagé sous conditions particulières.

Ainsi, toute construction nouvelle d'habitation sans lien et non nécessaires à l'activité agricole est interdite au sein de la zone A, afin de limiter les conflits d'usage entre agriculteurs et résidents non agriculteurs (bruit, poussière...) et ainsi de permettre un développement de l'agriculture dans les meilleures conditions au sein de cette zone agricole.