PLAN LOCAL d'URBANISME

LEYMEN

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Débat en conseil municipal le 14 mars 2017

ADAUHR
Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin

Mars 2017

Partie 1 – Rappel du contexte réglementaire 5

Partie 2 – Les grandes orientations 9

Chapitre 1 - Orientations générales des politiques de protections des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques 11

Chapitre 2 - Orientations générales concernant les politiques d'urbanisme, d'aménagement, de l'habitat, des équipements et des loisirs. 15

Chapitre 3 - Orientations générales concernant l'économie, le commerce, les transports et déplacements et le développement des communications numériques . 17

Chapitre 4 - Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 18

Partie 1 – Rappel du contexte réglementaire

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Article L101-1

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

(Ancien article L.121-1 du Code de l'Urbanisme modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 132)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources

fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Article L151-5

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

(Ancien Article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

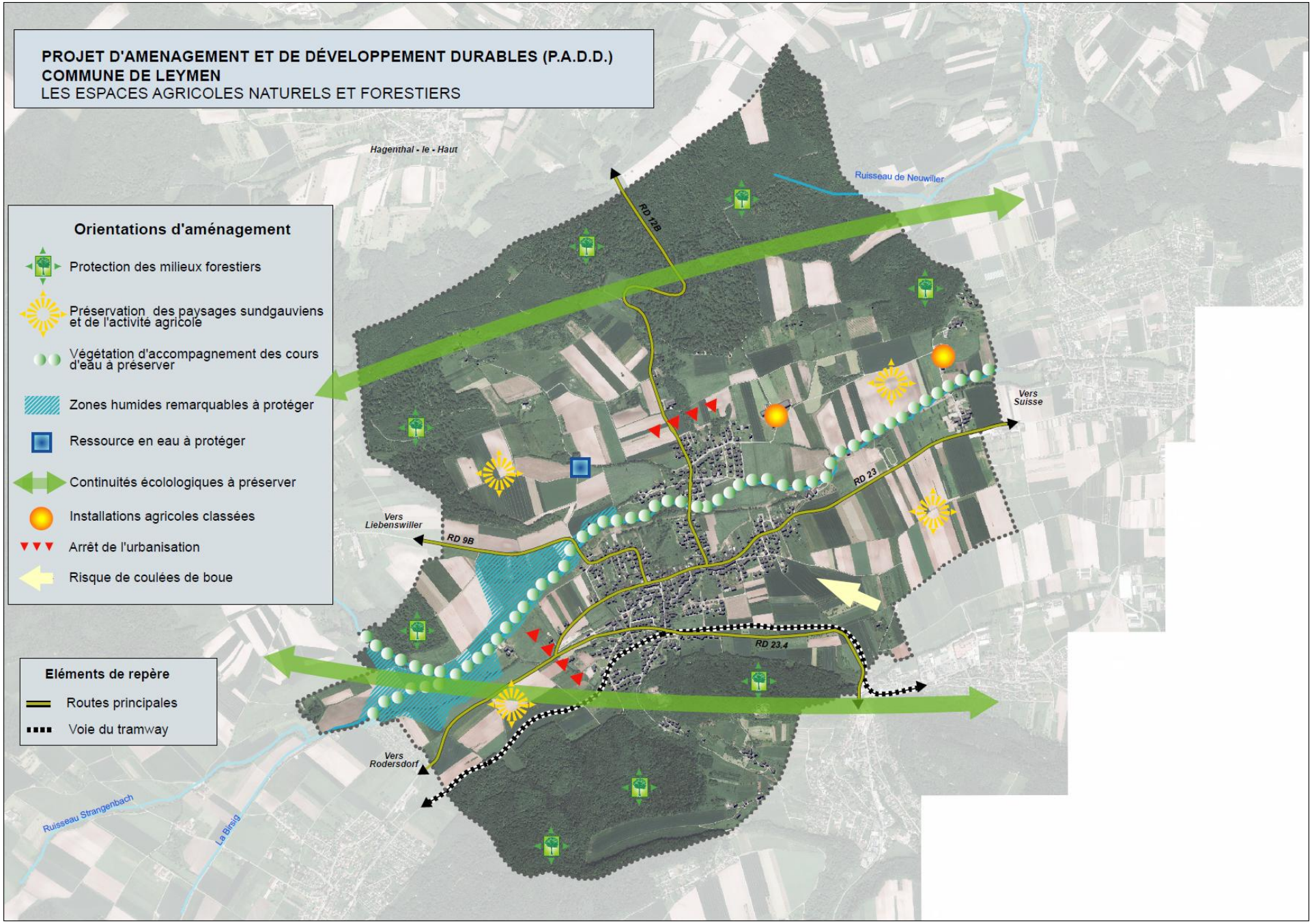
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Partie 2 – Les grandes orientations


PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)
COMMUNE DE LEYMEN
LES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS
Orientations d'aménagement
Protection des milieux forestiers
Préservation des paysages sundgauviens et de l'activité agricole
Végétation d'accompagnement des cours d'eau à préserver
Zones humides remarquables à protéger
Ressource en eau à protéger
Continuités écolologiques à préserver
Installations agricoles classées
Arrêt de l'urbanisation
Risque de coulées de boue
Eléments de repère
Routes principales
Voie du tramway
Hagenthal - le - Haut
Ruisseau de Neuwiller
RD 12B
Vers Suisse
RD 23
Vers Liebenswiller
RD 9B
RD 23.4
Vers Rodersdorf
Ruisseau Strangenbach
La Birsig

Chapitre 1 - Orientations générales des politiques de protections des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques

1.1 Protéger les sites d'intérêts écologiques majeurs et les massifs forestiers

Leymen bénéficie d'une réelle richesse en termes de biodiversité et d'habitats naturels. Du lit de la Birsig aux collines boisées, la commune abrite de nombreux milieux remarquables irrigués par un réseau hydrographique, dominé par la Birsig et ses méandres. Ces sites d'intérêts écologiques majeurs sont dynamisés par des continuités écologiques, avec en premier plan les végétations d'accompagnement des cours d'eau, aussi appelées ripisylves.

Ainsi, les espaces forestiers, et notamment les massifs de l'Eichwald, le Tannenwald et le Landskronberg, les berges humides de la Birsig, les ripisylves qui longent les cours d'eau et la zone humide remarquable du Steinmattenmuehle sont à protéger au titre de la protection des écosystèmes et des paysages.

Dans ces milieux les aménagements ou constructions éventuels (entretien de milieux naturels, gestion hydraulique, ouvrage/équipement d'intérêt général…) devront être strictement encadrés.

1.2 Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques

Appréhender l'écologie du paysage a pour principal dessein de définir les différentes structures utilisées par la biodiversité dans les déplacements (quotidiens, annuels…). Cette analyse permet de mettre en évidence le fonctionnement écologique des écosystèmes à l'échelle communale, fonctionnement qui s'inscrit dans un contexte supra-communal, reliant ainsi de grands ensembles naturels entre eux.

La trame verte et bleue désigne un ensemble de milieux naturels, terrestres ou aquatiques qui sont reliés entre eux et qui constituent des habitats vitaux pour les espèces qui leur sont inféodées. Ce système de continuités écologiques est composé de deux catégories d'éléments :

- les réservoirs de biodiversité d'une part ;
- et les corridors écologiques qui les relient antre eux d'autre part.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de population d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre ces réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur développement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ainsi, il convient d'inscrire la préservation des milieux naturels de la commune dans une perspective dynamique, c'est-à-dire en intégrant aux mieux la possibilité de relier ces habitats naturels entre eux afin d'éviter le cloisonnement de ces espaces en intégrant les connections écologiques à l'échelle intercommunale.

La forêt de l'Eichwald, un réservoir de biodiversité

La forêt de l'Eichwald constitue un réservoir de biodiversité d'importance régionale, voire suprarégionale de part ses liens avec les massifs suisses. L'Eichwald abrite des espèces typiques des milieux forestiers, dont certaines comme le Loir gris ou le Criquet des roseaux sont sensibles à la fragmentation des espaces. Partie Nord de l'écrin vert enserrant Leymen, cette forêt doit être protégée et ses fonctions écologiques préservées.

La forêt du Landskronberg, un réservoir de biodiversité

Le Landskronberg est presque totalement boisé, cette forêt, et plus particulièrement sa partie Sud (mélange de futaie de feuillus et taillis), constitue un réservoir de biodiversité d'importance locale. A ce titre elle doit également être protégée, et son caractère multifonctionnel (futaie et taillis) doit être préservé.

La ripisylve de la Birsig, à la fois corridor écologique et réservoir de biodiversité

Cas particulier des cours d'eau, la Birsig et sa végétation d'accompagnement constituent à la fois un habitat et un vecteur de déplacement pour la faune et la flore locale. Cette dualité fait de la Birsig et de son lit humide un des milieux les plus riches sur le plan biologique et les plus importants sur le plan fonctionnel de Leymen et doit donc faire l'objet d'une protection toute particulière.

Du Landskronberg au Steinmattenmuehle, un corridor écologique

Le Steinmattenmuehle et la forêt de Landskronberg sont reliés par différents petits points d'eau. Cette liaison en « pas japonais » peut éventuellement servir de couloir de passage à certaines espèces, d'où l'intérêt de préserver cette porosité.

1.3 Préserver et renforcer les ripisylves et paysages sundgauviens

Les ripisylves sont une composante importante des cours d'eau. Les franges arborées jouent le rôle d'un écran vis-à-vis des rayons lumineux. Elles limitent ainsi l'élévation de la température de l'eau et le développement des végétaux aquatiques qui apprécient les fortes luminosités. Les racines des arbres fixent les berges, limitant ainsi l'érosion. Elles constituent par ailleurs des abris pour la faune aquatique. Au niveau paysager, elles participent à la diversité des paysages naturels.

A ces titres, il est préconisé de conserver, voire de renforcer les cortèges végétaux composés d'essences locales adaptées au milieu, le long de la Birsig et de ses affluents. Ces cours d'eau, et leurs berges, constituent en outre des continuités écologiques favorisant la préservation et le développement de la biodiversité.

Les espaces collinaires entourant l'agglomération de Leymen présentent une structure agraire typique des paysages sundgauviens mêlant primaires, haies, vergers, bosquets et chemins. Ces milieux présentent un intérêt tant sur le plan de la biodiversité que sur la plan paysager ou hydraulique ; leur préservation est préconisée.

1.4 Protéger les terres agricoles

Près de 50% du ban communal sont occupés par des terres agricoles ; il convient de préserver au mieux ces espaces dans le PLU en prenant en compte les besoins actuels et futurs de l'activité agricole.

Malgré quelques petites poches d'urbanisation légèrement excentrées par rapport au noyau d'habitat de la commune, l'agglomération de Leymen a su rester compacte tout au long de son développement urbain. Cette maîtrise de l'urbanisation a permis la préservation des grandes entités agricoles de la commune. Le PLU de Leymen s'attache à garantir la pérennité de ces terres agricoles en maîtrisant les extensions urbaines nécessaires à des formes compactes continues à l'agglomération présente, en préservant les grandes entités agraires sans les segmenter.

Cette protection des milieux agricoles passera également par une maîtrise de la constructibilité de ces espaces. Il s'agira notamment d'identifier les secteurs spécifiques autorisant des sorties d'exploitation, pas trop éloignées des

équipements et pas trop proches des habitations, et en lien avec les besoins de la profession et d'interdire la construction sur espaces sensibles sur le plan visuel ou environnemental.

1.5 Préserver les prairies

Les prairies sont des milieux herbacés mis en valeur par les pratiques agricoles et pastorales (fauche ou pâturage). Leur composition et leur structure résultent de plusieurs facteurs : composition du sol, degré d'hydromorphie, altitude, type d'exploitation, intensification et fertilisation.

Les prairies sont fortement présentes sur le ban communal. Elles jouent souvent un rôle de transition entre le village, les champs cultivés, puis la forêt.

L'intérêt écologique de ces milieux est surtout fonction du type de gestion mise en place. En effet, plus la fauche ou le pâturage est intensif, moins la diversité floristique pourra s'exprimer ; les milieux qui résultent de ces pratiques sont alors plus ou moins banalisés.

Les prairies accueillent néanmoins une faune caractéristique des milieux ouverts (Campagnols, Lièvre, Alouette des Champs, etc.). Accompagnées de structures arborées (bosquets, arbres isolés, haies), ces prairies constituent des terrains de chasse pour de nombreuses espèces d'oiseaux.

Le PLU de Leymen s'attache à préserver certaines prairies dont l'importance écologique, hydrique, et paysagère est forte.

1.6 Respecter les lignes de force du paysage

Le développement passé de l'agglomération de Leymen a globalement respecté les lignes de force du paysage, en restant ancré dans le fond de la vallée de la Birsig. Le développement futur de la commune s'inscrit dans le respect de la prise en compte des lignes structurantes du paysage suivantes :

- Le relief, qui marque l'horizon et compartimente l'espace en unités paysagères bien distinctes : vallée de la Birsig, versants aux pentes fortes, croupes boisées, buttes, etc.
- Les boisements qui soulignent et accentuent les effets du relief et constituent les lignes de force du paysage.
- Le passage et la ripisylve de la Birsig et de ses affluents..
- Les nombreuses prairies permanentes et la ceinture de vergers qui entoure le village ; l'héritage des paysages péri-villageois traditionnels.
- La présence de repères emblématiques : Châteaux, Clocher, escarpements rocheux.

1.7 Prendre en compte les risques

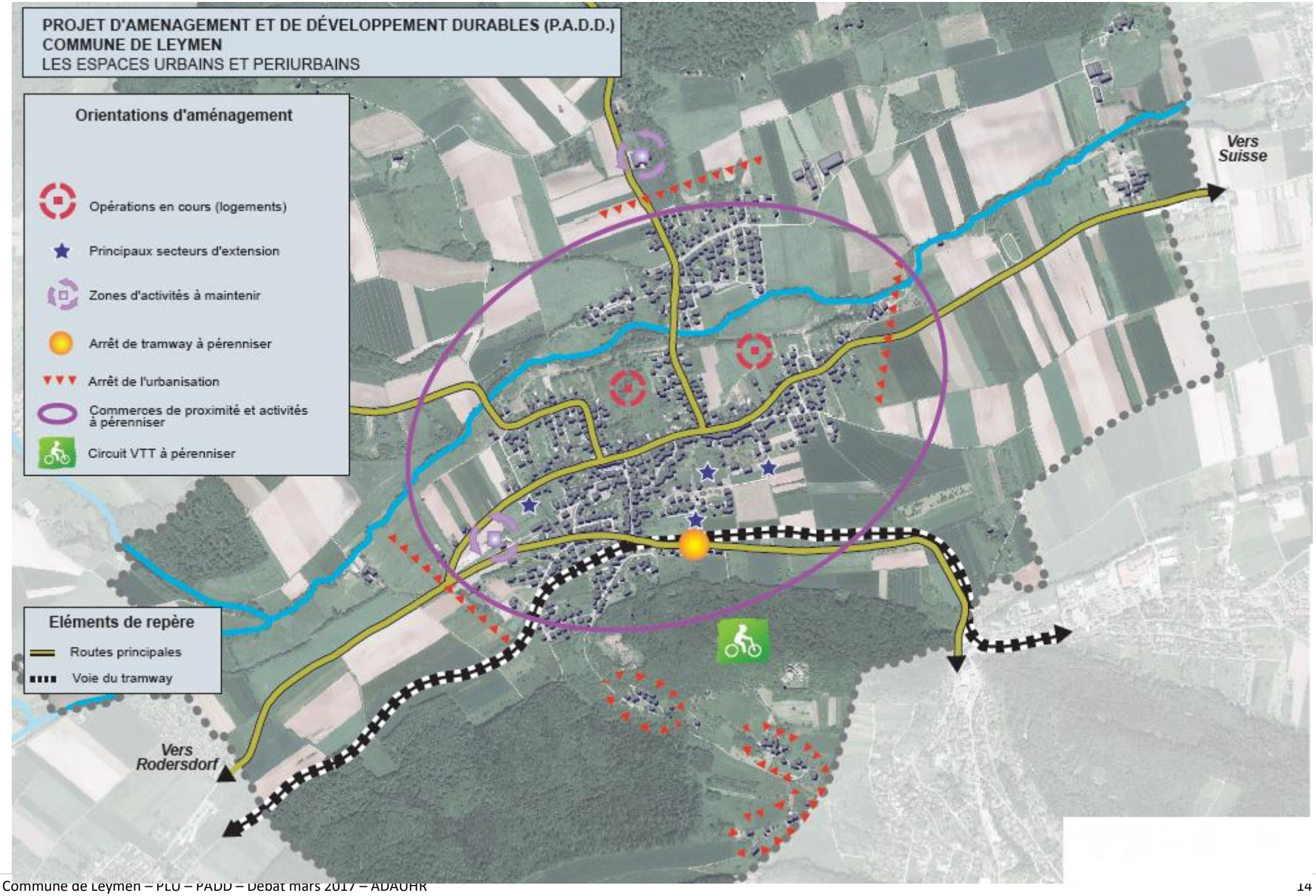
Le risque d'inondation par coulée d'eau boueuse en cas de crue de la Birsig doit être pris en compte dans le cadre du développement de la commune afin de ne pas l'aggraver et de ne pas exposer la population à ce risque. Pour ce faire la bande d'inconstructibilité déjà prévue au POS le long de la Birsig est maintenue.

Des risques de coulées de boues/ruissèlement lors de fortes précipitations peuvent exister sur certains sites sensibles à l'érosion. Afin de limiter au maximum ce risque, il convient de mettre en place des mesures visant à optimiser l'infiltration de l'eau dans le sol et limiter l'imperméabilisation des sols et de maintenir la couverture boisée ou végétale.

Il convient ici de rappeler que Leymen peut être sujette au risque de chutes de blocs au niveau du Château du Landskron et de l'ancienne carrière (rue du Landskron).

1.8 Protéger la ressource en eau

Leymen abrite un site de captage pour l'alimentation en eau potable. Les protections mises en place par le POS autour de ce site doivent évidemment perdurer dans le PLU.


PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)
COMMUNE DE LEYMEN
LES ESPACES URBAINS ET PERIURBAINS
Orientations d'aménagement
Opérations en cours (logements)
Principaux secteurs d'extension
Zones d'activités à maintenir
Arrêt de tramway à pérenniser
Arrêt de l'urbanisation
Commerces de proximité et activités à pérenniser
Circuit VTT à pérenniser
Eléments de repère
Routes principales
Voie du tramway
Vers Suisse
Vers Rodersdorf

Chapitre 2 - Orientations générales concernant les politiques d'urbanisme, d'aménagement, de l'habitat, des équipements et des loisirs.

2.1 Leymen, pôle relais, dans le SCoT

La position de Leymen, interface avec la Suisse, son bon niveau d'accessibilité, sa desserte par le tramway bâlois, constituent autant d'éléments permettant de conférer à Leymen une fonction de pôle relais (positionnement définit dans le cadre du SCoT Huningue Sierentz).

2.2 Mettre en place les conditions d'un développement de la population apte à assurer une certaine « tonicité » et un dynamisme démographique maîtrisé, en relation avec sa fonction de pôle relais (SCoT).

Afin de conforter sa fonction de pôle relais, de répondre aux besoins en logements et profiter pleinement de sa situation singulière et privilégiée (commune desservie par le tram), l'objectif de développement démographique est fixé à un taux minimum de + 0,9% par an.

2.3 Mettre en place les conditions d'un développement de l'habitat apte à assurer un développement harmonieux

Le développement démographique préconisé nécessite la production de logements estimée à près de 180 logements d'ici 2035 (en relation avec le rythme démographique et le desserrement des ménages).

L'émergence sensible de nouvelles formes de ménages (familles mono-parentales), le vieillissement de la population, nécessitera des logements plus petits ou adaptés et le coût élevé du foncier militent en faveur d'un panel de logements variés afin de maintenir un équilibre démographique et de satisfaire les besoins diversifiés présents et futurs. Toutefois la particularité du secteur est à prendre en compte (forte demande de pavillons/travailleurs frontaliers).

La diversification de l'offre en logements (pavillons, maisons jumelées, habitats groupés, petits collectifs…) facilitera le maintien d'une population jeune et des logements plus petits pourront également apporter une réponse à la problématique d'une population vieillissante.

2.4 Maîtriser et structurer le développement urbain

Malgré quelques rares sites déconnectés, le tissu urbain de Leymen présente un caractère relativement compact et groupé et les possibilités d'urbaniser les espaces relictuels (dents creuses) ainsi que les possibilités de renouvellement urbains sont relativement importants.

C'est pourquoi, la commune souhaite favoriser l'utilisation des espaces non encore urbanisés et ceux susceptibles d'être requalifiés au sein du tissu bâti dans le respect de la morphologie urbaine existante et des espaces verts internes au bâti.

De plus, des zones d'extension nécessaires au développement de la commune, avec, le cas échéant la mise en place d'un phasage permettant à la commune de répondre aux besoins à court/moyen terme et de préparer l'avenir par la constitution de réserves foncières ont notamment été définies selon les critères suivants :

- Maintenir la compacité du tissu bâti ;
- Respecter les grandes lignes structurant le paysage de la commune ;
- Prendre en compte des risques et contraintes ;
- Limiter la consommation d'espace (favoriser une densité maîtrisée).

L'essentiel du développement urbain se fera soit dans les vides intra-urbains, soit en continuité de la frange urbaine ; c'est-à-dire dans le prolongement des constructions existantes.

2.5 Valoriser le patrimoine bâti historique, respecter la morphologie urbaine, favoriser les économies d'énergie et la mise en valeur des espaces publics

Le PLU de Leymen s'attache également à l'élaboration de règles permettant une intégration optimale des nouvelles constructions (hauteur, implantation, forme, …), de prendre en compte l'aspect patrimonial, dans l'objectif de maintenir l'identité et le cachet de la commune.

Le traitement qualitatif des espaces et voies publics, la préservation et la mise en valeur des places existantes feront l'objet d'une attention constante de la commune au bénéfice du cadre de vie des habitants.

2.6 Satisfaire les besoins actuels et futurs en matière d'équipements

L'objectif consiste à maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune, en assurant une adéquation entre ceux-ci et les besoins de la population de la commune, voire du bassin de vie plus large en relation avec la fonction de pôle relais de Leymen. En conséquence, afin d'être en capacité de répondre aux besoins actuels et futurs, la commune projette notamment de :

- Pérenniser les équipements sportifs (terrain de football) ;
- Pérenniser les biens communaux (salle Landskron) ;
- Garantir le bon fonctionnement de la déchetterie intercommunale ;
- Anticiper les éventuels besoins d'extension de la station d'épuration ;
- Prévoir l'évolution des besoins des groupes scolaires de la commune et des villages avoisinants ;
- Garantir le bon fonctionnement de l'arrêt de tramway.

La mise en œuvre d'une politique foncière capable de répondre aux besoins en termes d'équipements est nécessaire (emplacements réservés, préemption etc…).

2.7 Pérenniser le circuit VTT et les sentiers de promenade

Leymen dispose d'un circuit VTT dans le Landskronberg, atout touristique pour la commune.

Cet équipement doit être pérennisé au même titre que les sentiers de promenade qui sillonnent collines et forêts du haut du village jusqu'au au château.

Chapitre 3 - Orientations générales concernant l'économie, le commerce, les transports et déplacements et le développement des communications numériques

3.1 Préserver les services et commerces de proximité et permettre le développement d'activités économiques

L'absence ou la disparition de certains commerces de proximité s'explique par la situation du village à l'écart des voies les plus fréquentées, et par le fait que beaucoup d'actifs travaillent à l'extérieur de la commune et font donc plutôt leurs achats dans les villes proches.

Cependant, Leymen a su conserver un panel intéressant de commerces de proximité et de services (boucherie, salon de coiffure, banque, garage, etc.).

Le PLU doit permettre le maintien, voire le renforcement, de ces services et commerces de proximité, le long de la rue Principale notamment, mais aussi sur l'ensemble du ban (mixité fonctionnelle). Les besoins liés à l'activité agricole sont également à prendre en compte.

Le développement des activités économiques doit être permis au sein du tissu urbain (mixité) si ces dernières sont compatibles avec le voisinage des zones d'habitation. La requalification de la friche à l'entrée du village est à prendre en compte (vocation économiques et/ou d'équipements). Globalement les besoins nécessaires à l'artisanat et aux services sont à prendre en compte.

3.2 Organiser les déplacements et les transports

Les orientations en termes de transports et déplacements ont comme objectif global la satisfaction des besoins présents et futurs, en favorisant les déplacements par transports en commun, co-voiturage et les circulations douces. Leymen constitue un nœud intermodal (arrêt tram).

Ainsi le PADD préconise les orientations suivantes :

- poursuivre les efforts d'amélioration des traversées d'agglomération ;
- continuer l'amélioration de la qualité des espaces publics et voiries, notamment intra-muros ;
- se réserver la possibilité de réaliser un parking (centre village) ;
- améliorer le stationnement vélo (notamment au niveau de l'arrêt de tramway) ;
- poursuivre le maillage cyclable et prendre en compte le projet de piste cyclable le long de la voie de tramway ;
- préserver la possibilité de stationnement à la hauteur de l'arrêt de tram.

3.5 Permettre le développement des communications numériques

Il convient de faciliter les accès au haut débit numérique et aux communications internet en autorisant la mise en place des infrastructures et ouvrages nécessaires à la satisfaction des besoins des entreprises et des habitants pour une circulation des données la plus performante possible.

Il s'agit d'améliorer l'accès au haut débit numérique, notamment en prenant en compte les objectifs inscrits au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique, afin d'assurer un accès de qualité à l'ensemble des foyers et aux pôles économiques.

Chapitre 4 - Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

4.1 Objectifs généraux et chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Favoriser l'urbanisation par des opérations d'ensemble moins consommatrices d'espace (meilleure cohérence en terme d'aménagement…).
- Favoriser le renouvellement urbain et le comblement des « dents creuses »; au moins 30 % des logements seront à créer dans le T0 du ScOT.
- Adapter le potentiel constructible aux besoins et aux capacités des équipements. Le développement urbain (zones d'extension externes au T0 du SCoT) en faveur de la production de logements ne pourra excéder 8 ha.
- Fixer des limites claires au développement urbain, afin de favoriser un développement compact de la commune.
- Assurer une densité maîtrisée et adaptée pour l'ensemble des opérations d'aménagement.
- Maintenir un équilibre satisfaisant entre les espaces consacrés à l'urbanisation et les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les espaces publics
- Favoriser la diversité des fonctions dans le tissu urbain, en autorisant notamment les activités liées aux besoins quotidiens des habitants, tout en maintenant les activités nuisantes à l'écart des habitations.

4.2 Une consommation foncière modérée

L'objectif du PLU est de modérer la consommation foncière par rapport aux surfaces inscrites dans le POS. Ainsi au total plus 20 ha de zone NA et NAa inscrites dans le POS sont reversées dans les zones naturelles et/ou agricoles du PLU.