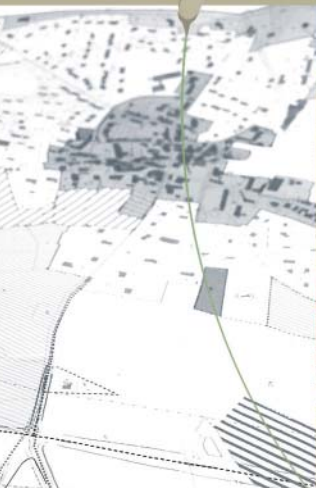




# CHARTRE

## AGRICULTURE et URBANISME



de la *Mayenne*

Pour une préservation de l'activité agricole  
et une gestion économe de l'espace

# La charte AGRICULTURE ET URBANISME

## Avant propos

L'évolution de la démographie et des modes de vie s'accompagne d'une extension urbaine et d'un développement des infrastructures fortement consommateurs de terres agricoles. La pression foncière affecte l'espace périurbain mais tend à s'étendre à la quasi-totalité du territoire.

Or, l'agriculture doit à la fois produire plus et produire mieux dans un souci de recherche de qualité de l'alimentation et de préservation de l'environnement.

Il convient alors de s'inscrire dans un aménagement et une gestion durables des territoires et d'éviter le gaspillage du foncier agricole résultant d'un développement urbain mal maîtrisé.

Cette charte a vocation à inspirer les collectivités qui souhaitent s'engager dans l'élaboration ou la révision de documents d'urbanisme.

Des démarches partenariales ont été engagées entre les acteurs du monde agricole et les autres acteurs du territoire. Elles conduisent à récapituler des principes, des engagements et des axes de travail unanimement partagés et affichés. Elles ont aussi permis de montrer la volonté de chacun de poursuivre le travail sur des sujets d'intérêt commun.

Cette charte « agriculture et urbanisme » permet donc une recherche de consensus. Elle traduit l'adhésion de l'ensemble des partenaires à des principes partagés.

Pour répondre aux enjeux de préservation de l'espace et de l'activité agricoles tout en satisfaisant les besoins de développement économique et résidentiel du département, les signataires se sont donc engagés dans l'élaboration et la diffusion de cet outil pédagogique dont la vocation est de présenter **les préconisations indispensables en terme d'aménagement économe de l'espace en Mayenne.**

## Signataires et partenaires



M. Jean ARTHUIS

Le Président  
du Conseil général  
de la Mayenne

M. Norbert BOUVET

Le Président de l'Association  
des Maires, adjoints et présidents  
de communautés de la Mayenne



M. Claude CHARON

Le Président  
de la Chambre  
d'agriculture  
de la Mayenne

M. Éric PILLOTON

Le Préfet  
de la Mayenne



# SOMMAIRE

## ■ La charte AGRICULTURE ET URBANISME

■ Avant propos ..... 0

## ■ Le contexte MAYENNAIS ..... 5

■ L'occupation du territoire ..... 6

Les espaces agricoles ..... 6

Les espaces semi-naturels ..... 6

■ L'activité agricole ..... 8

■ La consommation d'espaces agricoles ..... 10

Quelques données ..... 10

Les origines ..... 12

■ L'artificialisation du territoire : les besoins ..... 14

Le besoin en logements ..... 14

Le besoin d'infrastructures ..... 15

Le besoin économique ..... 15

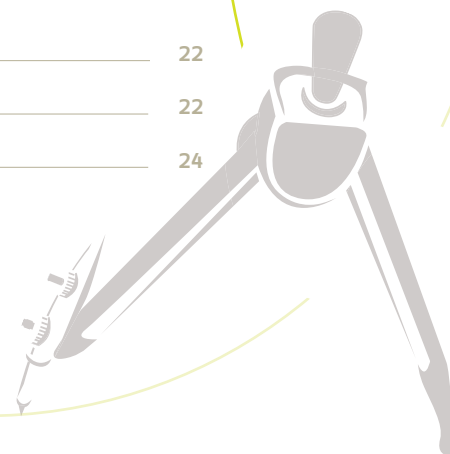
## ■ Les ENJEUX ..... 16

■ L'agriculture : un enjeu stratégique et une activité économique à part entière ..... 18

■ L'espace agricole : un élément identitaire,  
garant d'une préservation de la biodiversité ..... 22

■ La compétition avec d'autres activités pour l'usage des sols ..... 22

■ Comment concilier les différents usages ? ..... 24



■	<b>Les PRÉCONISATIONS</b>	26
■	<b>Les autorisations de construire</b>	28
	Votre commune dispose d'un document d'urbanisme	28
	Votre commune ne dispose pas de document d'urbanisme	30
■	<b>L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme</b>	34
	L'élaboration d'une carte communale	35
	L'élaboration ou la révision d'un PLU	36
■	<b>L'élaboration d'un projet d'infrastructure linéaire sur votre territoire</b>	45
	La prise en compte de l'enjeu agricole en amont du projet	46
	La mise en œuvre de mesures compensatoires pour réparer les impacts sur l'agriculture	47
	La communication tout au long de l'élaboration du projet	48
	La gestion des zones interstitielles consécutives à la réalisation du projet	49

■	<b>FICHES PRATIQUES</b>	50
■	<b>N°1</b> Définition de la notion de PAU (Partie Actuellement Urbanisée)	52
■	<b>N°2</b> Renseignements préalables à toute construction et installation agricoles (à l'exception des bâtiments d'exploitation des Installations Classées)	54
■	<b>N°3</b> Grille d'analyse du patrimoine bâti rural désaffecté	55
■	<b>N°4</b> Proposition de libellés pour le plan de zonage du PLU	56
■	<b>N°5</b> Principes pour un cahier des charges « diagnostic agricole » dans le PLU	58
■	<b>N°6</b> Principes pour la concertation avec les agriculteurs	60
■	<b>N°7</b> Présentation du contenu minimal du volet agricole et foncier d'une étude d'impact	62
■	<b>N°8</b> Réalisation des opérations d'aménagement foncier agricole et forestier (AFAF)	63
■	<b>N°9</b> Les Échanges Communaux d'Immeubles Ruraux dans un périmètre d'aménagement foncier (ECIR)	65

■	<b>ÉVALUATION de la charte</b>	66
■	<b>GLOSSAIRE</b>	68
	Les contacts et partenaires	77

La charte  
**AGRICULTURE ET URBANISME**



**Le contexte  
MAYENNAIS**



Les  
**ENJEUX**



Les  
**PRÉCONISATIONS**



**FICHES  
PRATIQUES**



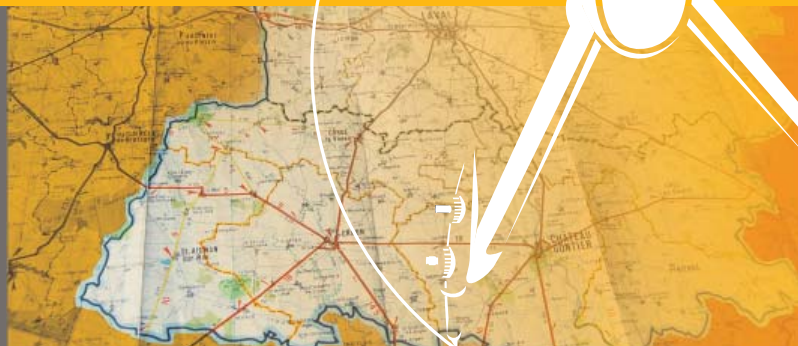
**L'évaluation  
DE LA CHARTE**



**GLOSSAIRE**



# Le contexte MAYENNAIS



<b>L'occupation du territoire</b> .....	6
Les espaces agricoles .....	6
Les espaces semi-naturels .....	6
<b>L'activité agricole</b> .....	8
<b>La consommation d'espaces agricoles</b> .....	10
Quelques données .....	10
Les origines .....	12
<b>L'artificialisation du territoire : les besoins</b> .....	14
Le besoin en logements .....	14
Le besoin d'infrastructures .....	15
Le besoin économique .....	15

# L'occupation du territoire

## Les espaces agricoles

D'une superficie de 5 214 km<sup>2</sup> (521 400 hectares), le département de la Mayenne est **un territoire où l'agriculture est une composante structurelle essentielle**. En effet, près de 80 % de la surface départementale est couverte par des espaces à vocation agricole, soit 411 900 hectares de surface agricole utile (données statistiques régionales agricoles 2007).

Les surfaces fourragères représentent à elles seules plus de 67 % de la surface agricole utile (dont un tiers en prairie naturelle).

## Les espaces semi-naturels

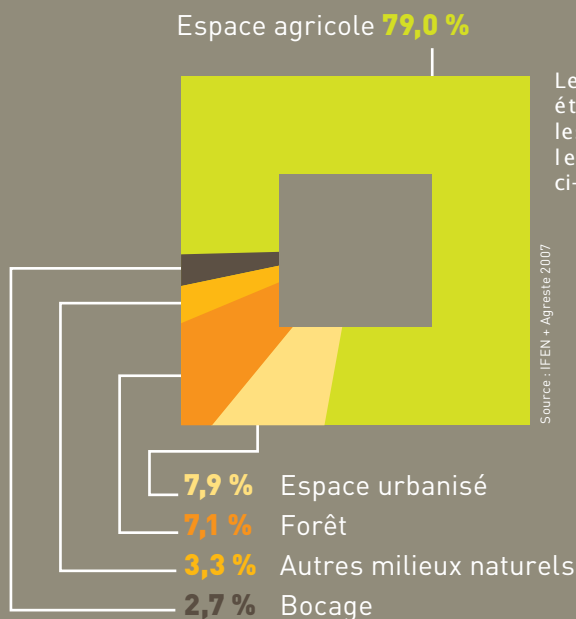
Les milieux semi-naturels que sont notamment les boisements forestiers et bocagers, les landes, les milieux humides couvrent une superficie totale de 68 270 hectares (soit 13,1 % de la surface totale).

Le bocage en est un élément structurant.

Les prairies naturelles constituent également des espaces semi-naturels importants pour notre territoire.



## L'occupation du territoire en Mayenne

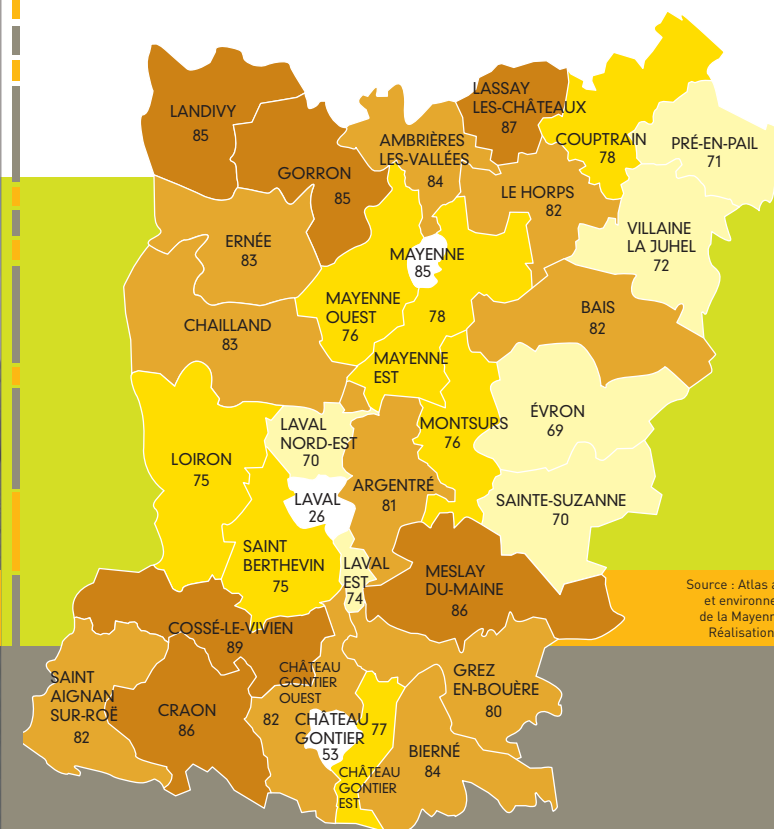


Source : IFEN + Agreste 2007

Les prairies naturelles ont été comptabilisées dans les espaces agricoles dans le graphique présenté ci-contre.



## Part de la surface agricole utilisée dans le canton par rapport à la surface totale



Source : Atlas agricole et environnemental de la Mayenne, 2009  
Réalisation : DDAF

Données chiffrées en %

- Moins de 65
- De 65 à moins de 75
- De 75 à moins de 80
- De 80 à moins de 85
- De 85 à plus

# L'activité agricole\*

**Le département occupe une place prépondérante dans l'économie du secteur. L'élevage et l'industrie agroalimentaire qui en découle placent le département parmi les leaders français et témoignent de son dynamisme.**

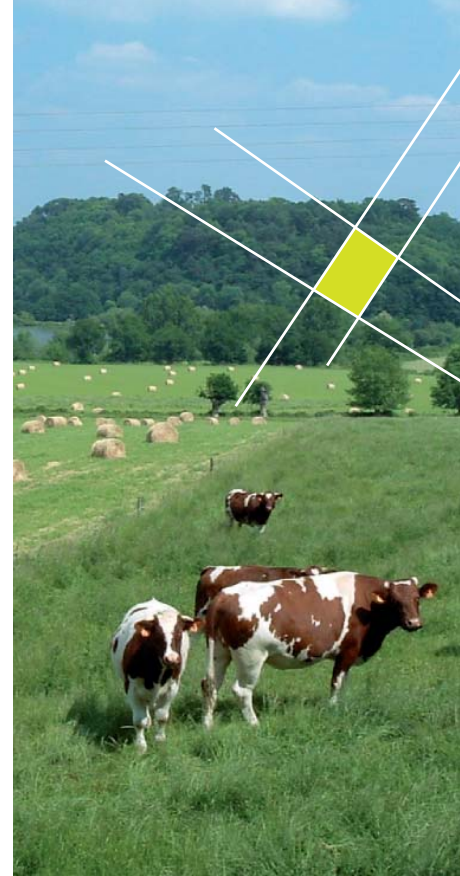
L'activité agricole génère un chiffre d'affaire annuel (montant du produit agricole) de 1 095 millions d'euros, ce qui place le département au 15<sup>ème</sup> rang national pour ce secteur d'activité.

Le département occupe une position de toute première importance en productions animales : 5<sup>ème</sup> pour les gros bovins et les porcs, 6<sup>ème</sup> en production laitière.

Sur les 125 500 actifs que compte le département, la part liée à l'activité agricole s'élève à 9,7 % (12 100 actifs) et avoisine 15 % si l'on prend en compte l'activité liée à l'industrie agroalimentaire.

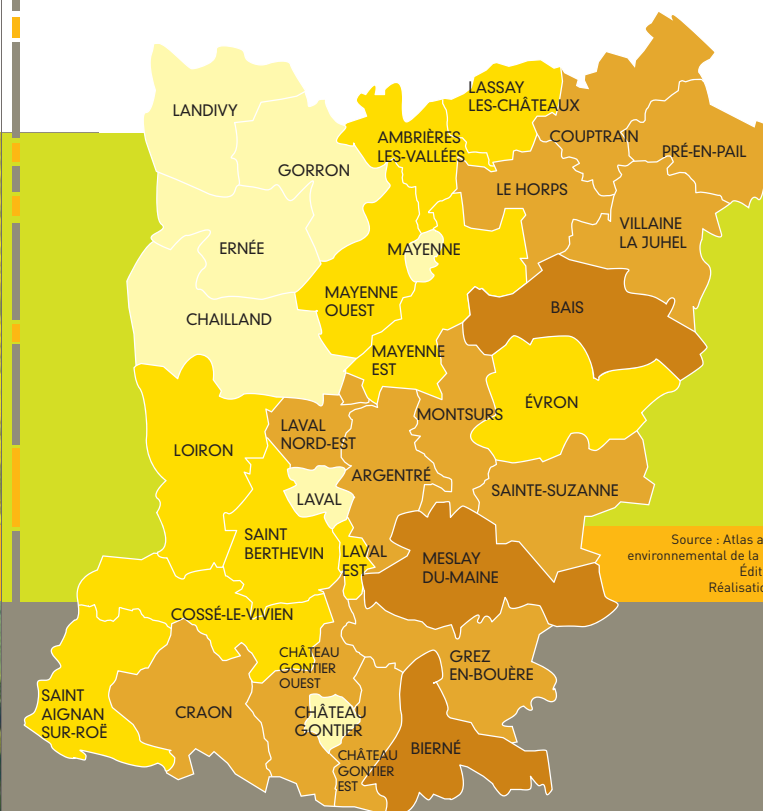
Aujourd'hui, on dénombre près de 7 900 exploitations agricoles. En 20 ans, la surface moyenne par exploitation a doublé, passant de 25 hectares en 1988 à 50 hectares en 2008.

\* (source : diagnostic agricole 2007, DDAF 53 et Agreste 2007)



Un siège d'exploitation en Mayenne

## La surface moyenne des exploitations agricoles



Source : Atlas agricole et environnemental de la Mayenne, Édition : 2009  
Réalisation : DDAF

### SAU moyenne des exploitations

- Moins de 45 ha
- De plus de 45 à moins de 50 ha
- De plus de 50 à moins de 60 ha
- De 60 ha à plus



# La consommation d'espaces agricoles

## Quelques données

Selon un rapport du Ministère de l'agriculture et de la pêche et du Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables (Étalement urbain, CGPC - IGE - CGAAER, novembre 2007, 75p.), l'extension des zones artificialisées entre 1992 et 2004 a été de 20 % alors que dans le même temps, la population augmentait d'environ 6 %. L'accroissement annuel moyen des zones artificialisées est de 60 000 hectares à 70 000 ha/an ; par comparaison, la surface moyenne d'un département est de 550 000 hectares.

Ces données illustrent un certain "gaspillage des terres", qui semble généralisé sur l'ensemble du territoire national.

Sur la base de l'enquête statistique Teruti-Lucas, la perte de surface agricole utile (SAU) dans le département s'élève à environ 850 hectares par an sur la période 1989/2007 (soit 0,20 % par an). L'analyse de ces données sur une période plus courte permet de constater un fléchissement de la SAU consommée ; la perte annuelle de SAU étant de l'ordre de 550 hectares depuis 1997 (soit 0,13 % par an). L'inflexion de la courbe est principalement liée à la diminution de la surface boisée annuellement et non à la diminution de la pression de l'urbanisation. Depuis 1989, la surface agricole utile perdue en Mayenne représente 3,9 % de la surface agricole utile départementale, soit 16 200 hectares. Cette valeur est à comparer aux pertes de SAU constatées durant la même période aux niveaux régional (- 4,35 %) et national (- 4,32 %).

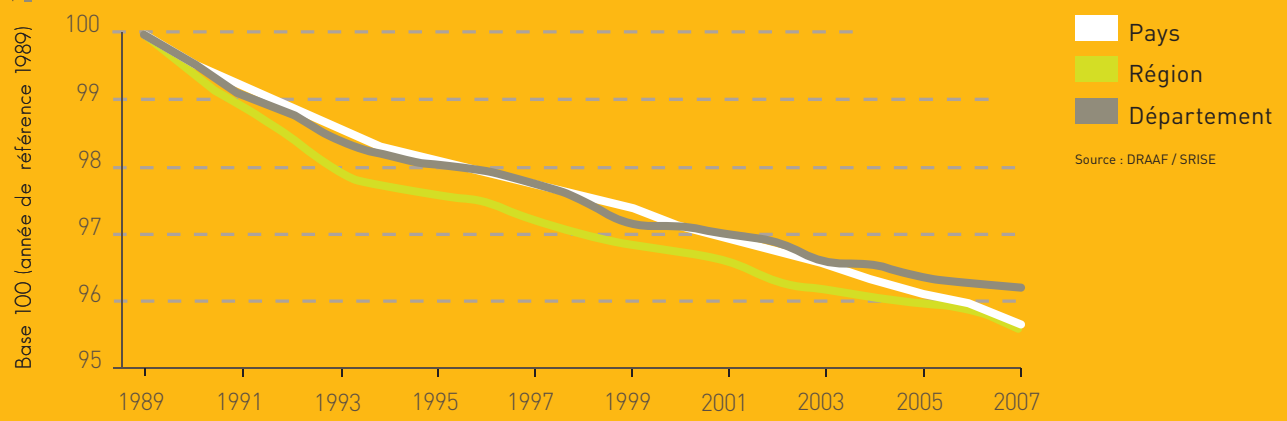
Cependant, si l'on rapporte la consommation foncière à la population départementale, la consommation par habitant est plus forte en Mayenne. Les surfaces sont donc faibles en valeurs absolues comparativement aux autres départements des Pays de la Loire, mais les proportions de surfaces artificialisées par habitant sont plus importantes. La Mayenne, avec 1 312 m<sup>2</sup> par habitant de surfaces artificialisées en 2008, est située en 2<sup>ème</sup> position derrière la Vendée ; la moyenne régionale étant de 1 124 m<sup>2</sup> par habitant.

La perte de SAU est cependant variable selon les territoires du département. À augmentation de population équivalente (+ 5 % environ entre 1990 et 1999), l'aire urbaine de Laval a connu une perte de 7,2 % de SAU contre une perte de 2,4 % pour celle de Mayenne et une perte de 1,3 % pour celle de Château-Gontier. La diminution de la SAU ne dépend donc pas uniquement de l'évolution démographique.





### ■ L'évolution de la surface agricole utile depuis 1988



Source : DRAAF / SRISE

Statistiques agricoles annuelles 1988-2007



## La consommation d'espaces agricoles

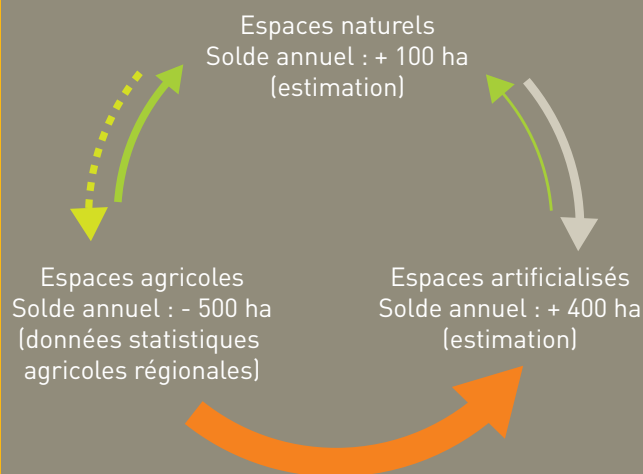
### Les origines

L'analyse de la situation départementale peut également être appréhendée sur la base de la représentation schématique ci-contre qui tente de présenter les flux existants entre espaces agricoles, espaces naturels et espaces artificialisés. Ces estimations émanant de sources différentes (DDAF 53, Teruti-Lucas, IFEN [Institut Français de l'ENvironnement] et IFN [Inventaire Forestier National]), elles doivent être analysées avec précaution et ne sont destinées qu'à donner un « ordre de grandeur » des différents flux constatés à l'échelle départementale.



## La représentation schématique des flux d'échange de terres selon le type d'occupation en Mayenne

(moyenne décennale 1998–2008)



Source DDAF – 2008

Les espaces agricoles sont les principaux perdants de ces changements : ils se contractent de 500 hectares par an. Ils abandonnent environ 100 hectares aux espaces naturels (boisements principalement) et 400 hectares aux sols artificialisés. À noter qu'ils reçoivent plusieurs dizaines d'hectares des premiers, essentiellement du fait de l'arasement diffus de haies ; ces chiffres ne sont toutefois pas pris en compte dans la représentation schématique et chiffrée de ces flux car le linéaire bocager est déjà comptabilisé dans la surface agricole utile.

Les espaces naturels progressent légèrement (100 hectares par an). Ils reçoivent environ 100 à 200 hectares de sols agricoles et, de manière probablement symbolique, quelques hectares par an de sols « anciennement » artificialisés (réhabilitations de carrières...).

Les principaux bénéficiaires sont les espaces artificialisés qui présentent un solde net annuel d'environ 400 hectares.

# L'artificialisation du territoire : les besoins

Pour une large part, les espaces agricoles consommés le sont pour répondre à quatre grands types de besoin :

- se loger (zones d'habitat) ;
  - travailler (zones d'activités) ;
  - se déplacer (infrastructures) ;
  - se distraire (équipements de loisirs).
- L'ensemble des terrains consommés pour ces motifs correspond à ce qu'on appelle l'artificialisation du territoire.

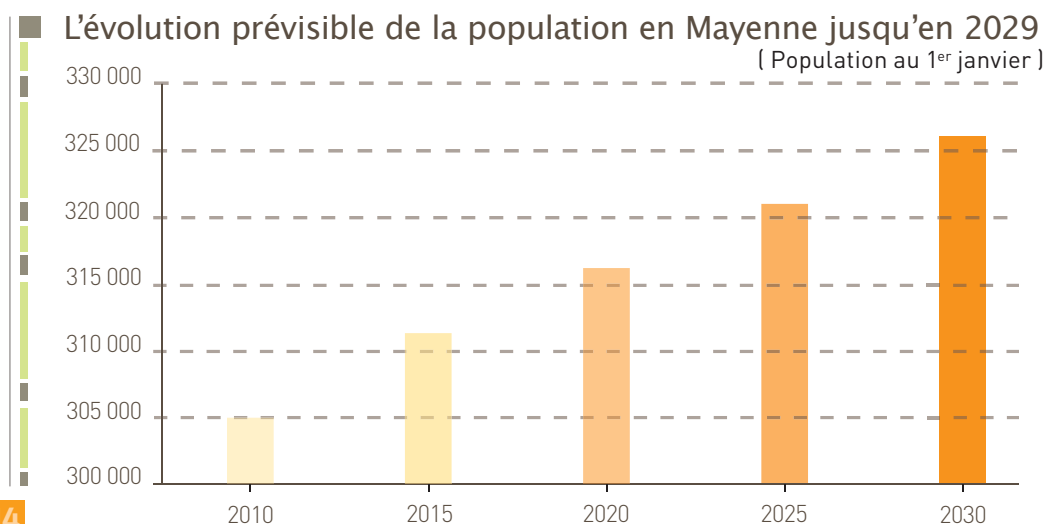
## Le besoin en logements

Le besoin en logements représente le plus gros poste de la consommation d'espace (58 % des surfaces artificialisées à l'échelle nationale, données IFEN).

Ce besoin correspond à trois problématiques :

- le renouvellement du parc (dû à l'augmentation des résidences secondaires et des logements vacants) ;
- le desserrement de la population (dû à la diminution de la taille des ménages) ;
- et l'évolution démographique.

Concernant le besoin en logements, l'extension urbaine constitue bien souvent l'unique réponse au besoin de logements. Depuis le début des années 1970, l'étalement urbain en périphérie des agglomérations est très peu soucieux d'économie des sols.







## Le besoin d'infrastructures

Au niveau national, le besoin d'espace pour les infrastructures est le deuxième poste de consommation (28 % des surfaces artificialisées, données IFEN).

Les grands projets en cours ou en prévision en Mayenne projettent de consommer une surface agricole importante : à titre d'exemple, la construction de la Ligne Grande Vitesse impactera plus de 800 hectares. D'autres projets tels que la plate-forme multimodale d'Argentré et les différents contournements routiers en cours de réalisation ou en projet « pèseront » plus de 400 hectares.

## Le besoin économique

Le besoin d'espace pour les activités économiques semble minoritaire (14 % des surfaces artificialisées à l'échelle nationale). À titre d'information, en Mayenne, la surface hors œuvre nette (SHON) déclarée pour les locaux industriels et tertiaires est d'environ 50 hectares par an.

Cependant cet indicateur ne reflète que très partiellement la surface consommée annuellement pour ce type de besoins, car les aires de circulation, de stationnement et d'aménagements paysagers, souvent très importantes, ne sont pas comptabilisées.





# Les ENJEUX



**L'agriculture : un enjeu stratégique  
et une activité économique à part entière** \_\_\_\_\_ 18

**L'espace agricole : un élément identitaire,  
garant d'une préservation de la biodiversité** \_\_\_\_\_ 22

**La compétition avec d'autres activités  
pour l'usage des sols** \_\_\_\_\_ 22

**Comment concilier les différents usages ?** \_\_\_\_\_ 24

# L'agriculture : un enjeu stratégique et une activité économique à part entière

L'agriculture doit aujourd'hui à la fois produire plus et mieux pour répondre d'une part à la croissance démographique et aux besoins alimentaires, d'autre part aux adaptations nécessaires à la préservation de l'environnement. L'agriculture doit pouvoir assurer l'autonomie alimentaire du pays en restant compétitive et diversifiée.

Dans une perspective de développement des énergies renouvelables, l'agriculture est également amenée à jouer un rôle de plus en plus essentiel, notamment par la production de bois énergie issu du bocage et la méthanisation.

En Mayenne, l'agriculture est une **composante structurelle essentielle**. Cette **activité économique est génératrice d'emplois**. Associée à un secteur agroalimentaire performant, l'agriculture mayennaise génère une activité pour près de 15 % des actifs.



Or, l'activité agricole est soumise à des contraintes foncières et réglementaires importantes qui nécessitent la préservation de la ressource « sol » et le maintien de la cohérence des exploitations. Les conséquences d'une consommation importante de foncier agricole sur les exploitations sont bien sûr économiques avec une perte de cultures ou de fourrages, d'aides compensatoires... Elles sont aussi d'ordre environnemental avec des réductions de surfaces épandables importantes dans un département d'élevage.

Cette pression est notamment reflétée par la valeur vénale des terres agricoles qui atteignait, au niveau régional, un maximum en Mayenne en 2008 (la valeur départementale à l'hectare représentait alors une fois et demi la valeur moyenne à l'hectare en Pays de la Loire).

La qualité agronomique des sols est rarement prise en compte dans les projets de développement urbain. L'absence d'un tel diagnostic conduit à urbaniser des sols d'une valeur agronomique élevée. Il importe pourtant de souligner que le Conseil général a entrepris depuis plusieurs années un travail important de cartographie des sols du département.



# L'agriculture : un enjeu stratégique et une activité économique à part entière



Une unité de méthanisation

# L'agriculture : un enjeu stratégique et une activité économique à part entière

Prochainement, cette cartographie pédologique pourra être disponible à l'échelle 1/10 000<sup>ème</sup> sur plus de 87 % du territoire et mériterait d'être exploitée afin d'orienter l'élu local qui souhaite s'engager dans un développement et un aménagement durable de son territoire.

Se préoccuper de la valeur agronomique du sol revient à lui attribuer une valeur différente selon sa nature.

## Les potentialités agronomiques du département

Les éléments pris en compte dans l'établissement de cette carte sont essentiellement :

- les aspects hydriques avec la réserve en eau et l'importance de l'engorgement en eau ;
- les aspects liés au pH naturel des sols.

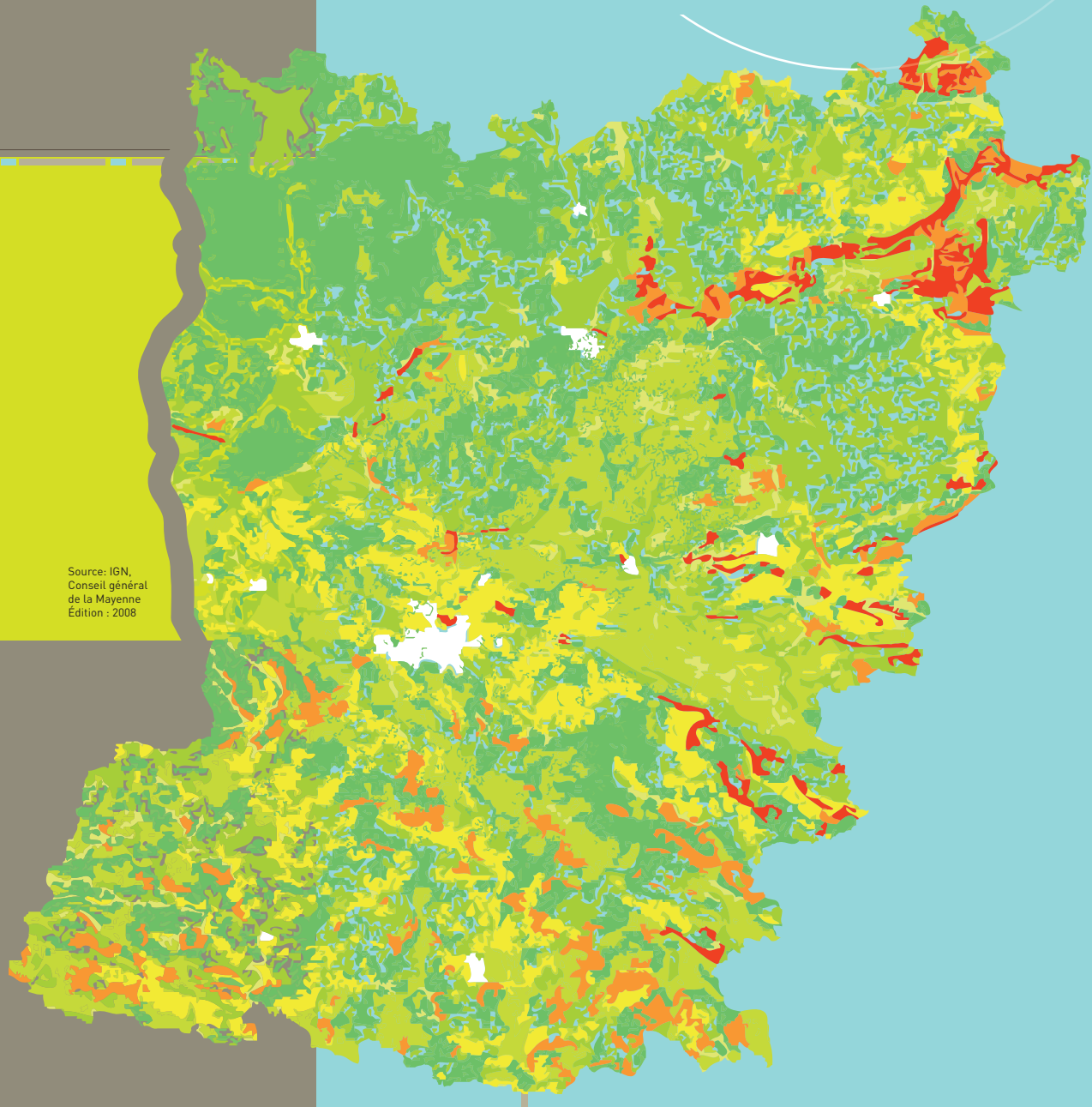
Les cultures principales du département ont été regroupées en deux catégories :

- les fourrages qui comprennent les prairies et le maïs ;
- les céréales qui comprennent les céréales proprement dites et les oléoprotéagineux.

Potentiel des cultures

	FOURRAGES	CÉRÉALES
■	Fort	Fort
■	Bon	Bon
■	Bon	Moyen
■	Bon	Faible
■	Moyen	Bon
■	Moyen	Moyen
■	Faible	Faible

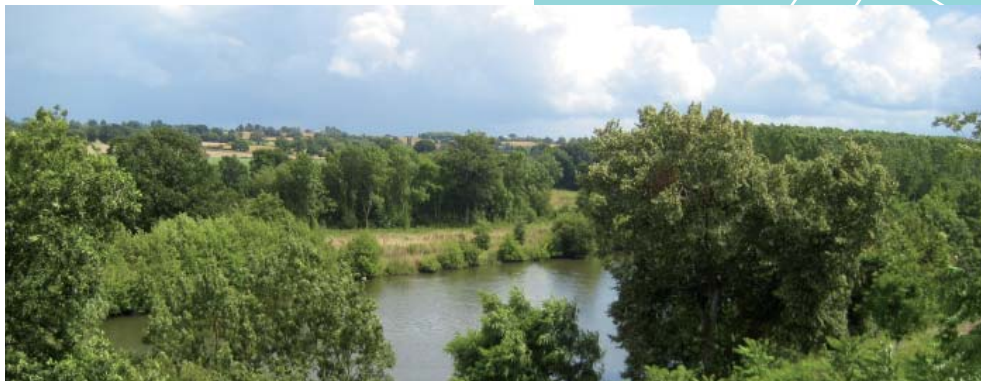
# L'agriculture : un enjeu stratégique et une activité économique à part entière



Source: IGN,  
Conseil général  
de la Mayenne  
Édition : 2008

# L'espace agricole un élément identitaire, garant d'une préservation de la biodiversité

Occupant près de 80 % du territoire, l'agriculture façonne et gère des paysages variés constitutifs de l'identité mayennaise. L'agriculture contribue également à préserver les éléments fixes du paysage et les continuités écologiques tels que les prairies naturelles, les haies bocagères, les zones humides, les mares, qui sont autant de réservoirs de biodiversité rendant de nombreux services à la société : régulation et filtration des eaux, stockage de carbone, production de biomasse, construction des paysages.



# La compétition avec d'autres activités pour l'usage des sols

## Les activités économiques et commerciales et les infrastructures de communication

La création d'infrastructures de communication, d'équipements socio-culturels ainsi que le développement des secteurs secondaire et tertiaire demeurent une nécessité pour préserver la compétitivité et l'attractivité du territoire. Également consommateurs d'espaces au regard des autres projets d'équipement, ces aménagements doivent aussi être exemplaires en terme d'impact environnemental sur le territoire.

## Le développement de l'habitat

Pour répondre au besoin en logements de la population mayennaise indépendamment de sa croissance démographique, près de 1 000 logements doivent être construits ou réhabilités annuellement depuis 1999. Cette situation s'explique par la diminution de la taille moyenne du foyer qui rend nécessaire une disponibilité plus grande du parc de logements pour un même niveau de population. Face à cette évolution sociétale (décohabitation, familles mono-parentales ou recomposées, allongement de la durée de la vie...), l'artificialisation d'espaces agricoles se poursuivra si le modèle de développement urbain actuel subsiste.





# La compétition avec d'autres activités pour l'usage des sols



En effet, la généralisation du modèle pavillonnaire de la maison individuelle au centre d'une grande parcelle a provoqué les extensions de lotissements que connaissent la plupart des communes périurbaines ou même rurales. A contrario, l'optimisation de l'espace urbain existant, le renouvellement urbain constituant à "refaire la ville sur la ville" (rénovation, réhabilitation, démolition/reconstruction) mais aussi le développement de formes urbaines plus économes en espace tout en demeurant agréables à vivre, contribueraient à contenir l'artificialisation des espaces agricoles.

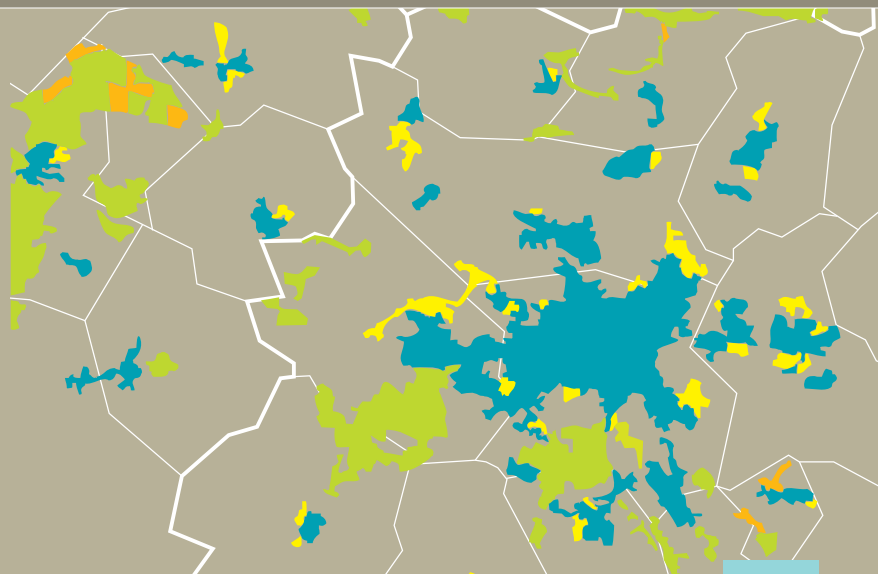
Par la localisation géographique des extensions urbaines, certaines formes de développement urbain remettent en cause la pérennité de l'activité agricole. En effet, elles peuvent provoquer des ruptures d'ensembles homogènes et l'isolement de certaines parties de l'espace agricole.

La carte ci-dessous souligne (en jaune) l'artificialisation des sols dans la région de Laval sur une décennie. Elle montre des zones agricoles enclavées par des extensions ou des routes, qui sont autant de coupures néfastes à l'activité agricole.

## ■ L'évolution de l'occupation des sols de 1990-2000 – Agglomération lavalloise

Par ailleurs, le mitage de l'espace agricole, en tant qu'apparition d'habitations éparpillées dans l'espace rural, provoque des perturbations pour l'activité agricole. En effet, il crée des distances de recul sous forme de zones tampons autour des habitations, à l'intérieur desquelles, l'activité agricole est contrainte (interdiction d'épandage d'effluents d'élevages et de construction de bâtiments agricoles). Le mitage peut être causé par des constructions nouvelles, par exemple dans des hameaux résidentiels, ou par la transformation d'anciens sièges d'exploitation en habitation.

- Zones agricoles passées en territoire naturel
- Zones agricoles passées en territoire urbain
- Territoires agricoles
- Territoires naturels
- Territoires urbains



Source : IFEN  
Corine Land Cover  
[1990 - 2000]

# Comment concilier les différents usages ?

**La conciliation entre les différents usages de l'espace est la vocation majeure de cette charte.**

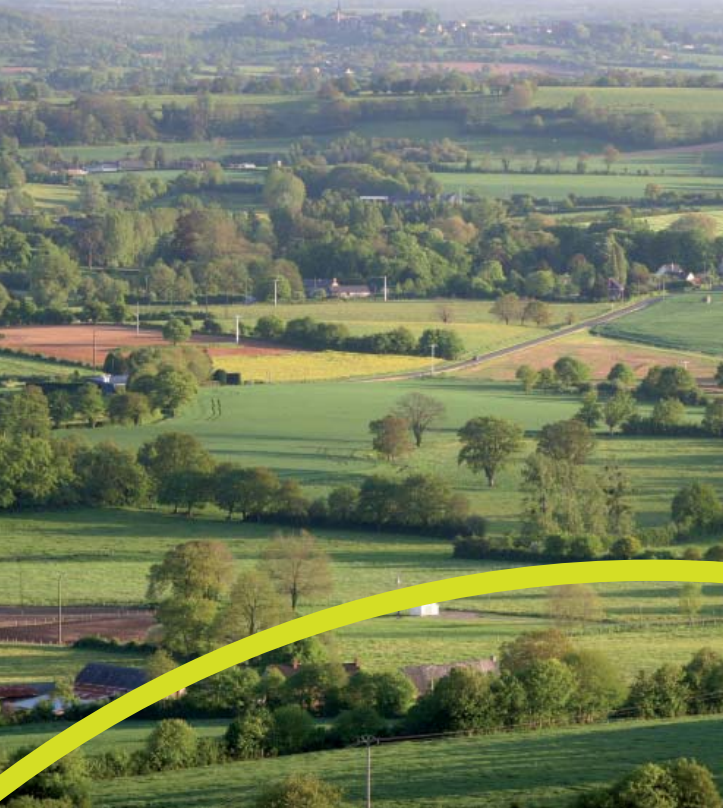
**Celle-ci se base sur des principes fondamentaux :**

- une utilisation équilibrée et économe de l'espace ;
- une reconnaissance de l'activité agricole en tant qu'activité économique à part entière ;
- la recherche permanente d'une bonne cohabitation entre les différents usagers du territoire.

Le premier principe exige la conception de projets d'aménagements soucieux de l'économie de l'espace, dans un esprit de développement durable.

Le second principe suppose quant à lui une connaissance précise du fonctionnement de l'agriculture dans les territoires afin de tenter de limiter l'impact des aménagements sur l'activité agricole.





## Comment concilier les différents usages ?

Enfin, le troisième principe amène à conduire une concertation entre les différents acteurs, notamment entre ceux de l'aménagement et les agriculteurs.

Trois types de projets sont abordés dans ce document : les projets de construction, les projets globaux d'urbanisation, et les projets d'infrastructures linéaires de communication.





# Les PRÉCONISATIONS



<b>Les autorisations de construire</b>	28
Votre commune dispose d'un document d'urbanisme _____	28
Votre commune ne dispose pas de document d'urbanisme _____	30
<b>L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme</b>	34
L'élaboration d'une carte communale _____	35
L'élaboration ou la révision d'un PLU _____	36
<b>L'élaboration d'un projet d'infrastructure linéaire sur votre territoire</b>	45
La prise en compte de l'enjeu agricole en amont du projet _____	46
La mise en œuvre de mesures compensatoires pour réparer les impacts sur l'agriculture _____	47
La communication tout au long de l'élaboration du projet _____	48
La gestion des zones interstitielles consécutives à la réalisation du projet _____	49

# Les autorisations de construire

## Votre commune dispose d'un document d'urbanisme

Dans ce cas, les règles qui s'appliquent sont celles du document d'urbanisme.

- Dans le cas d'une carte communale, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique. La partie constructible est définie dans le document graphique (plan de zonage). En dehors de celle-ci, les projets qui ne sont pas liés à l'activité agricole sont interdits ;
- Dans le cas d'un POS ou d'un PLU, c'est le règlement écrit en lien avec le document graphique (plan de zonage) qui détermine les règles de constructibilité.

Dans tous les cas de figure, la charte propose une vision partagée sur les problématiques récurrentes que sont :

- l'espace minimal à respecter entre les bâtiments agricoles et les habitations des tiers (voir page 40) ;
- le changement de destination des bâtiments agricoles (voir page 40) ;
- le logement de fonction (voir page 41) ;
- les constructions et extensions des bâtiments agricoles (voir page 42).

# Les autorisations de construire





# Les autorisations de construire

## ■ Votre commune ne dispose pas de document d'urbanisme

### Les demandes d'habitations non liées à l'agriculture

Environ 40 % des communes dans le département de la Mayenne sont régies par le règlement national d'urbanisme. Dans ces communes, s'applique la règle dite de « constructibilité limitée » posée par le Code de l'urbanisme (article L 111-1-2) qui veut que le territoire de ces communes soit inconstructible **sauf dans les parties déjà urbanisées** et moyennant quelques exceptions limitativement énumérées.

La définition de cette notion de partie actuellement urbanisée (PAU) fait débat et la jurisprudence est sur ce point abondante, chaque situation étant spécifique, (voir fiche N°1, Définition de la notion de PAU, pages 52-53).

À travers la charte, il est proposé de définir la notion de PAU et d'énoncer des recommandations pour l'implantation des constructions nouvelles d'habitations, en gardant comme objectif la nécessité de concilier extension de l'urbanisation et espace rural en limitant le mitage de l'espace agricole par des constructions sans lien avec l'activité agricole.

Il est possible, pour le conseil municipal d'autoriser quelques constructions hors PAU, et donc, si l'intérêt de la commune le justifie, de déroger au principe de constructibilité limitée (notamment pour des considérations démographiques). Ces constructions ne peuvent toutefois pas contribuer au mitage et porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages, à la salubrité publique et entraîner un surcroît de dépenses publiques.

Dans ce cadre, la présente charte propose un argumentaire visant à limiter le mitage de l'espace agricole par des constructions isolées sans lien avec l'activité agricole.

En l'absence de document d'urbanisme, les communes ne disposent pas d'un outil adapté leur permettant de maîtriser l'urbanisation.

L'absence de réflexion sur le devenir des espaces agricoles en périphérie des parties actuellement urbanisées nuit à la préservation de l'espace agricole de manière durable.

C'est pourquoi, la charte préconise pour les communes connaissant un développement, même mesuré, et prévoyant un certain nombre de constructions annuelles, d'envisager l'élaboration d'une carte communale, voire d'un PLU.



# Les autorisations de construire



**Votre commune ne dispose pas  
de document d'urbanisme**

## Les demandes de constructions liées à l'agriculture

Sur l'ensemble du territoire départemental, la charte propose également de faire connaître les règles de constructibilité dans l'espace agricole : Qui a le droit de construire ou de réhabiliter dans l'espace rural, à quel endroit, sous quelles conditions ?

Hors des parties actuellement urbanisées (PAU) précédemment définies, peuvent être autorisées des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, telles que :

- les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ;
- le logement de l'exploitant.

## Préconisations concernant les autorisations de construire liées à l'agriculture

Les constructions autorisées en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU) doivent, selon le Code de l'urbanisme, être « nécessaires à l'exploitation agricole ». Les notions « d'exploitation agricole » et de « nécessité » n'étant pas explicitées dans le Code de l'urbanisme, la charte apporte des éléments permettant de faciliter l'appréciation de ces notions.

**Pour toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à l'exploitation agricole, il est préconisé de vérifier les critères suivants :**

### Pour les demandes concernant les bâtiments agricoles :

- les constructions doivent être nécessaires aux activités agricoles (hangar, stabulation, etc.), aux activités en continuité de la

production agricole (transformation, conditionnement, etc.) ;

- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants est possible pour les activités agri-touristiques de diversification agricole (hébergement, accueil, etc.).

### Pour les demandes de logements des exploitants :

- l'activité agricole doit être significative ;
- la surface exploitée doit être supérieure à une surface minimale d'installation (SMI) pondérée en fonction du type de production (à l'exception des jeunes agriculteurs en installation progressive, possédant plus de 0,5 SMI) ;
- le pétitionnaire doit être exploitant à titre principal (plus de 50 % du revenu d'origine agricole ou plus de 50 % du temps consacré à l'agriculture) ;
- l'activité agricole doit nécessiter la présence permanente sur l'exploitation (travail le week-end et/ou la nuit, accueil à la ferme) ;
- le logement ne doit pas conduire au mitage de l'espace agricole ;
- l'exploitant n'a pas de logement à proximité ;
- un logement maximum peut être autorisé par exploitation individuelle et deux logements maximum par site pour les exploitations sociétaires (un seul logement par exploitant) ;
- le logement de l'exploitant ne peut être destiné à l'hébergement de loisir ou de tiers.

Il est recommandé de joindre au dossier une description de l'activité agricole conduite par le pétitionnaire, (voir fiche N°2,

Renseignements préalables à toute construction et installation agricoles, à l'exception des bâtiments d'exploitation des Installations Classées, page 54).

# Les autorisations de construire

**■ Votre commune ne dispose pas  
de document d'urbanisme**

## Comment prendre en compte les projets de construction ou d'aménagement de l'exploitant agricole :

La charte propose une vision partagée sur les notions suivantes :

- le changement de destination des bâtiments agricoles (voir page 40) ;
- le logement de fonction (voir page 41) ;
- les constructions et extensions des bâtiments agricoles (voir page 42).



### Un préalable : la règle de réciprocité

Un périmètre sanitaire autour des bâtiments d'élevage est imposé par la réglementation. Il est de 50 m pour des bâtiments d'élevage (et annexes) dépendant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et de 100 m pour les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) (les exploitations dépendent de l'un ou l'autre des régimes selon les effectifs de leurs cheptels). Le périmètre sanitaire rend cette zone inconstructible. Ainsi, un agriculteur ne peut pas construire un bâtiment

d'élevage neuf ou une annexe à moins de 100 m d'habitations occupées par des tiers. À l'inverse, une personne souhaitant construire à proximité d'une exploitation d'élevage, doit respecter cette même distance. C'est la règle dite de réciprocité (art. L 111-3 du Code rural) qui prévoit une marge de recul entre un bâtiment d'élevage, ses annexes et les habitations de tiers et la règle relative à la salubrité publique (art. R 111-2 du Code de l'urbanisme).

## Les autorisations de construire

**■** Votre commune ne dispose pas  
de document d'urbanisme

**■** La zone d'extension urbaine a été définie  
en respectant une zone tampon de 100 m



**■** Zone tampon de 100 mètres  
**■** Siège d'exploitation agricole

# L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme

La forte vocation agricole du département nécessite une prise en compte scrupuleuse de cette activité dans les projets d'aménagement en général et de planification en particulier.

Le document d'urbanisme est l'occasion de préserver l'activité agricole et de gérer de façon économe l'espace de votre commune tel que l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme le rappelle.

## Article L 121-1 du Code de l'urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

**1** L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et **la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières** et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

**2** La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

**3** **Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des **1** à **3** sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L 111-1-1.

# L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme

## L'élaboration d'une carte communale

La carte communale est composée d'un rapport de présentation et d'un plan de zonage. Le règlement qui s'applique est le règlement national d'urbanisme (RNU), (voir page 28).

En termes d'organisation de l'espace, la carte communale permet principalement de distinguer une (ou des) partie(s) constructible(s). L'espace résiduel est inconstructible pour des tiers non agriculteurs.

### Préconisations afin d'appréhender au mieux un projet d'urbanisation dans le cadre d'une carte communale :

- en premier lieu, il est nécessaire de déterminer les besoins de la collectivité de manière argumentée et lisible et de les traduire en surface constructible. Il est nécessaire d'établir un scénario de développement basé sur la croissance démographique constatée et le besoin en logements répondant à l'évolution des modes de vie. De ce scénario résulte le nombre de logements nécessaires au développement de la commune pour une durée d'une dizaine d'années. Ce besoin en logements peut être traduit en terme de surface constructible à condition de prendre pour base une densité de logements raisonnée et d'avoir pris en compte le potentiel de renouvellement urbain (logements vacants et dents creuses) ;

- en second lieu, il est nécessaire d'étudier la localisation la plus judicieuse de la (des) zone(s) constructible(s) en dehors de la partie urbanisée. En tout état de cause, les extensions urbaines doivent être en continuité de l'urbanisation existante. Il est également préférable de privilégier l'urbanisation dans la partie agglomérée de la commune. Les nouveaux secteurs d'urbanisation doivent également être définis en prenant en compte les critères environnementaux et agricoles ;
- afin de localiser les secteurs d'urbanisation les moins défavorables à l'activité agricole, il est recommandé de réaliser un diagnostic agricole sur les marges des parties urbanisées.

Pour cette partie voir également les notions de :

- espace minimal entre les bâtiments agricoles et les habitations des tiers, (voir page 40) ;
- logement de fonction, (voir page 41) ;
- constructions et extensions des bâtiments agricoles, (voir page 42).

# L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme

## L'élaboration ou la révision d'un PLU

Dans le cadre de l'exercice de planification, il est nécessaire de connaître précisément le contexte de l'activité agricole sur le territoire. À cette fin, un diagnostic agricole plus ou moins détaillé selon les territoires est préconisé dans toutes les démarches de planification de type SCOT ou PLU.

Pour que ces outils prennent pleinement en compte la problématique de consommation d'espaces agricoles et naturels, la charte préconise notamment un développement de l'urbanisation selon des modalités respectueuses de l'économie des sols.

À ce titre, le diagnostic agricole constitue un outil d'aide à la décision, (voir fiche N°5, Principes pour un cahier des charges « diagnostic agricole » dans le PLU, pages 58 et 59). La concertation avec le monde agricole vise

également à pouvoir prendre en considération les problématiques spécifiques de l'activité agricole, (voir fiche N°6, Principes pour la concertation avec les agriculteurs lors de l'élaboration ou la révision d'un PLU, pages 60 et 61). Acteurs territoriaux incontournables, les agriculteurs doivent par ailleurs être pleinement associés à l'élaboration du document de planification. Ils doivent notamment contribuer à l'élaboration d'une analyse partagée permettant de rassembler les éléments de connaissance du territoire et de mettre en relief les enjeux liés notamment à la gestion des espaces agricoles.

Les projets de développement liés aux besoins résidentiels, économiques et de déplacements doivent être soucieux d'une moindre consommation d'espace et de la préservation de l'activité agricole.

Il y a lieu de maîtriser l'urbanisation, notamment en concentrant le développement urbain sur la partie agglomérée. La construction en dehors de cette dernière, en particulier sur les hameaux, doit rester exceptionnelle.



# L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme

## La prise en compte de la partie agglomérée et des villages

Il n'existe pas de définition juridique de ces espaces. La partie agglomérée correspond au bourg de la commune rurale. Le village est un ancien bourg. Il est communément admis que la partie agglomérée ou le village comporte un nombre significatif de constructions et dispose ou a disposé d'un élément d'animation de la vie sociale (chapelle, café, commerce, services...).

## Préconisations pour analyser l'urbanisation des parties agglomérées et des villages

Les extensions urbaines ne sont pas la règle du développement urbain. L'urbanisation est à renforcer dans la partie agglomérée, voir dans les villages\*. Les extensions urbaines ne devraient être envisagées qu'après justification des besoins en logements et activités de la collectivité, après identification du potentiel de renouvellement urbain de la partie agglomérée (logements vacants et dents creuses), et après avoir défini une densité de logements raisonnée pour ces éventuelles extensions urbaines. En tout état de cause, les extensions urbaines doivent être en continuité de l'urbanisation existante.

\*S'il ne faut pas interdire le développement du village, il faut néanmoins le limiter et privilégier l'urbanisation sur la partie agglomérée de la commune.

- Les besoins en terme de surface pour les activités économiques et résidentielles doivent être justifiés dans le rapport de présentation du PLU ;
- les orientations d'aménagement du PLU doivent être utilisées pour favoriser des formes urbaines économes d'espace ;
- les projets d'extension de l'urbanisation doivent également prendre en considération le parcellaire des exploitations, la viabilité des exploitations, la valeur agronomique des sols périphériques.



## L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme

### La prise en compte des marges de la partie agglomérée

Sur le pourtour immédiat des parties agglomérées, certains espaces pourraient être destinés, à plus ou moins long terme, à l'urbanisation. En revanche, d'autres secteurs agricoles semblent devoir rester agricoles durablement. Il y a donc lieu d'examiner précisément ces marges et de rendre lisible pour la profession agricole le projet de la commune : pérennisation de l'agriculture sur certains secteurs, incertitude sur l'évolution potentielle vers de l'urbanisation pour d'autres. Attention aux effets du zonage : AU indique notamment un changement d'affectation de l'usage du sol possible (terrain constructible, si les réseaux sont à proximité), entraînant une augmentation du coût du foncier et un affaiblissement de la sécurité du bail rural.

### Préconisations pour définir les espaces à urbaniser :

Un diagnostic agricole approfondi est nécessaire (repérage des sièges d'exploitation et identification précise du parcellaire de chacune d'elles), croisé avec les diagnostics urbain et environnemental, pour identifier les espaces éventuellement affectés à une urbanisation future, à court terme (zonage 1AU) ou à plus long terme (2AU). Notons que dans certains cas, il peut être souhaitable de localiser des zones à vocation agricole où la construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite (zonage Ap), afin de prévenir les

problèmes de nuisances éventuels pouvant être générés par les activités agricoles. En tout état de cause, cette zone ne comporte pas de bâtiments agricoles existants et s'en éloigne de plus de 100 m, (voir fiche N°4, Proposition de libellés pour le plan de zonage du PLU, pages 56 et 57).

### La prise en compte de l'espace agricole

L'espace agricole s'apparente à une zone d'activités économiques à caractère agricole. C'est une zone à « préserver » en raison de son potentiel agronomique, économique et biologique. Ce n'est pas une zone relictuelle, encore moins une réserve foncière.

L'espace agricole est réservé au développement des activités agricoles sans pour autant exclure la poursuite des fonctions résidentielles et économiques installées antérieurement (dont l'évolution peut cependant mettre en cause la préservation de l'activité agricole).

Cet espace est également le support des bâtiments d'exploitation dont l'évolution (changement de destination des bâtiments d'exploitation ou mutation du logement de fonction en habitation de tiers) peut être préjudiciable à l'activité agricole en raison des distances de recul (pour l'épandage des effluents d'élevage et pour l'implantation de bâtiments agricoles) qu'il génère.



# L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme



## Préconisations pour définir l'espace agricole :

L'espace agricole, au sens du PLU (correspondant au zonage A), mérite d'être identifié sur une base objective et partagée : le diagnostic agricole.

La zone agricole est dans certains cas difficile à distinguer d'une zone naturelle concernée elle aussi, le plus souvent, par des pratiques agricoles. Rappelons que la zone N est d'abord une zone naturelle qui permet la préservation des cours d'eau et leurs abords, des zones inondables,... Cette zone n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions y compris les bâtiments agricoles.

- Les sièges d'exploitation ont vocation à figurer en espace agricole (zone A du PLU) ;
- le changement de destination d'un bâtiment agricole n'est envisageable que si l'exploitation n'est plus en activité ;
- les bâtiments nouveaux ont vocation à s'implanter à proximité des bâtiments existants (sauf lorsqu'il s'agit de la création d'une exploitation) ;
- les logements de fonction d'une exploitation agricole ne doivent pas favoriser le mitage de l'espace rural.

A priori, les artisans n'ont pas vocation à s'installer dans la zone agricole. Il est donc préférable de limiter les activités artisanales en zone agricole en interdisant toute construction nouvelle d'atelier et toutes les extensions démesurées.

En revanche, les activités de diversification, à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole et qu'elles demeurent accessoires (cf. article L 311-1 du Code rural) doivent être explicitement autorisées (transformation, vente directe, accueil à la ferme,...), le Code de l'urbanisme ne les reconnaissant pas comme activités agricoles. D'un point de vue réglementaire, c'est une rédaction appropriée du règlement de la zone A qui le permettrait.



# L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme

## Préconisations pour respecter un espace minimal entre les bâtiments agricoles et les habitations des tiers :

Règle de réciprocité (voir page 32)

Afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers contre toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 m pour toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités, quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant. Elle implique de **définir le périmètre des zones constructibles à plus de 100 mètres du bâtiment d'élevage** ou de son annexe. Ce dispositif n'est pas applicable à l'extension de constructions existantes à usage non agricole.

## Préconisations afin d'appréhender le changement de destination des bâtiments agricoles :

Certains bâtiments agricoles désaffectés méritent, au vu de leur intérêt architectural et patrimonial, d'être entretenus et conservés. Cependant un changement de destination ne doit pas être préjudiciable à l'activité agricole.

Le changement de destination de bâtiments agricoles désaffectés, au sein de la zone agricole, peut être admis à condition que le bâtiment :

- 1 présente un intérêt architectural et patrimonial avéré ;
- 2 ne compromette pas l'activité agricole. Il doit donc répondre à l'ensemble des conditions suivantes ;
  - le bâtiment se trouve à moins de 100 m d'une habitation de tiers,
  - l'ancienne exploitation n'est plus inscrite au centre de formalité des entreprises agricoles depuis plus de 3 ans,
  - le bâtiment est situé à plus de 100 m d'une exploitation en activité,
  - sa superficie au sol est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

Il est préconisé d'établir le repérage du patrimoine bâti rural désaffecté, indépendamment du diagnostic agricole, selon une grille d'analyse, (voir fiche N° 3, page 55). Ce repérage, conformément à l'article L 123-3-1 du Code de l'urbanisme, est formalisé dans le plan de zonage du PLU. En tout état de cause, cette pratique (dite de l'étoilage) est préférable au détournage du bâtiment en zone constructible (Nh par exemple).

# L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme

## Exemple d'implantation de logement de fonction à éviter

■ Bâtiments d'exploitation



■ Logement de fonction

■ Ancien logement

La construction d'un logement de fonction à proximité de l'exploitation agricole doit répondre à certaines conditions :

- le demandeur doit justifier d'une activité agricole, (voir fiche N°2, Renseignements préalables à toute construction et installation agricoles, à l'exception des bâtiments d'exploitation des Installations Classées, page 54) ;
- un seul logement par exploitation individuelle, et un seul nouveau logement de fonction par site d'exploitation dans le cas d'une exploitation sociétaire et quel que soit le nombre d'associés ;
- dans tous les cas, la nécessité de logement de fonction doit être clairement démontrée par le porteur de projet.

## Préconisations pour appréhender les demandes de construction des logements de fonction :

**Le logement de fonction** à proximité des bâtiments professionnels peut être nécessaire à l'exploitant. Il est envisageable d'autoriser une certaine distance entre le logement de l'exploitant et les bâtiments agricoles afin de garantir une certaine qualité de vie à l'exploitant et à sa famille.

Cependant, la possibilité de construire un logement de fonction pour une exploitation agricole est basée sur une dérogation à la règle d'inconstructibilité de la zone agricole. L'exploitant demandeur doit justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée du fonctionnement de son exploitation agricole. L'implantation de la construction ne doit, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation (pas de situation de mitage caractérisé).

Pour éviter le mitage, les conditions d'implantation suivantes sont à respecter : le logement de fonction, directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, doit être implanté à une distance maximale de 50 m des bâtiments d'exploitation ou de 95 m des bâtiments d'élevage. Toutefois, pour tenir compte des contraintes techniques, cette distance peut être augmentée de façon mineure.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne peut être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.

# L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme

## Préconisations pour appréhender les projets de constructions et extensions de bâtiments agricoles :

Afin d'éviter le mitage de l'espace rural, même par du bâti agricole, il est recommandé aux exploitants de construire des bâtiments d'exploitation à moins de 100 m des bâtiments existants, sauf en cas de création d'exploitation, de contraintes techniques particulières ou de contraintes liées au statut de propriété foncière.



# L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme



## La prise en compte des hameaux

Dans le but de limiter le mitage des espaces agricoles avec des constructions isolées, sans lien avec l'activité agricole, qualifier la notion de hameau est essentiel.

### Qu'est-ce qu'un hameau ?

Le hameau est constitué d'un nombre réduit d'habitations (qui ne peut être inférieur à 4), peu éloignées les unes des autres (50 mètres maximum entre les constructions), sans éléments d'animation, de vie sociale. Il n'a pas vocation à être étendu au-delà de ses limites actuelles.

Il est utile de distinguer le hameau exclusivement résidentiel qui peut accueillir des constructions complémentaires au sein de l'espace bâti (dents creuses), du hameau où subsiste une ou plusieurs exploitations. Dans ce dernier cas, aucune construction nouvelle n'est souhaitable.

## Préconisations concernant les projets d'urbanisation dans les hameaux :

- hameau résidentiel : afin de préserver au mieux l'espace agricole, il est préconisé de ne pas étendre le hameau. Il est ainsi recommandé de construire à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée (PAU), (voir fiche N°1, Définition de la notion de PAU, pages 52 et 53). Cela étant, même circonscrite à l'intérieur des hameaux, l'urbanisation des hameaux doit être limitée. L'urbanisation est à privilégier sur la partie agglomérée de la commune ;
- hameau où subsistent une ou plusieurs exploitations (mixte) : s'il y a une exploitation agricole en activité, les constructions nouvelles à usage d'habitation et le changement de destination des anciens bâtiments agricoles ne sont pas souhaitables (quelle que soit la configuration des lieux) car cela constitue une gêne pour le développement de l'exploitation agricole.

*Nota Bene* : Dans le cadre d'un groupement de deux ou trois maisons isolées et, a fortiori, pour une maison isolée : aucune construction complémentaire n'est souhaitable.

# L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme

## La prise en compte des secteurs réservés aux activités économiques

L'aménagement des zones d'activité est très consommateur d'espace. Cela concerne tout autant les bâtiments dont les conceptions favorisent l'étalement et non la verticalité, que les emprises réservées pour les parcs de stationnement et les espaces verts, parfois surdimensionnés.

## Préconisations concernant les projets de construction et d'amé- nagement de zones d'activités économiques :

Afin de minimiser la consommation d'espace agricole, les bâtiments, notamment ceux réservés aux activités tertiaires (moins soumis à des contraintes techniques) mériteraient d'être bâtis sur plusieurs étages plutôt qu'en rez-de-chaussée. Les parcs de stationnement et espaces verts devront être dimensionnés dans un souci de gestion économe de l'espace.



# L'élaboration d'un projet d'infrastructure linéaire sur votre territoire

Les maîtres d'ouvrage : Conseil général de la Mayenne, Réseau Ferré de France (RFF), l'État, les collectivités, recherchent une amélioration constante des réseaux de communication en vue de leur modernisation.

Les infrastructures routières ou ferroviaires présentent un intérêt économique et sécuritaire. Elles contribuent à améliorer le cadre de vie en particulier par le désenclavement de territoires ou en aidant à fluidifier le trafic (cas des contournements routiers). L'espace agricole est généralement le plus impacté par les travaux de réalisation d'un ouvrage linéaire. En effet, comme toute construction, une infrastructure occupe de l'espace.

Cette réalisation et l'importance des emprises s'y rapportant provoquent une perte de SAU, un morcellement des îlots agricoles et une désorganisation des exploitations avec un effet de coupure conduisant à allonger les parcours.

Par ailleurs, les contournements routiers peuvent induire une artificialisation accélérée des surfaces agricoles et naturelles situées entre la partie agglomérée et la route par un effet d'« appel d'air », la raison étant que les parties interstitielles, par leur difficulté à être valorisées sur le plan agricole, sont généralement délaissées au profit de l'urbanisation.



# L'élaboration d'un projet d'infrastructure linéaire sur votre territoire

Pour qu'un projet puisse pleinement s'intégrer dans l'environnement agricole en limitant son impact, la charte propose d'harmoniser les pratiques et hors des parties définies :

- l'élaboration d'un diagnostic agricole visant à anticiper les incidences d'un projet d'infrastructure ;
- de promouvoir l'utilisation d'outils d'aménagement foncier ;
- une communication constante avec l'ensemble des publics confrontés aux impacts du projet ;
- l'utilisation d'outils de planification afin de gérer au mieux certains espaces agricoles dans les zones « interstitielles ».

## La prise en compte de l'enjeu agricole en amont du projet

Lors de la mise en œuvre d'un projet d'infrastructure, la pertinence de celui-ci est examinée, notamment dans le cadre des enquêtes préalables aux déclarations d'utilité publique (DUP). Le choix de réaliser ou d'abandonner un projet est évalué et réfléchi en fonction des enjeux réels : le désenclavement du territoire, la fluidité du trafic routier, les aspects sécuritaires et l'amélioration du cadre de vie...

Le porteur du projet doit être attentif aux surfaces dédiées à l'ouvrage. Il doit veiller à bien dimensionner le gabarit de l'ouvrage ainsi que les surfaces dédiées aux aménagements paysagers.

Il convient également de porter de plus en plus d'attention à la consommation des terres agricoles et à la perte de productivité des exploitations touchées. La recherche du moindre impact sur les exploitations agricoles et plus particulièrement sur les sièges d'exploitation doit donc être constante.

## Des préconisations pour une meilleure connaissance des enjeux :

- l'étude d'impact menée par le maître d'ouvrage linéaire constitue l'une des pièces maîtresses du projet, (voir fiche N°7, page 62). Elle permet d'identifier pour chacune des variantes de tracé, les dommages causés et de proposer celui jugé de moindre impact. Cette étude est parfois mise à l'enquête publique sans que les acteurs locaux, profession agricole, personnes concernées... n'aient été concertés en amont sur le choix de la variante retenue et arrêtée par le maître d'ouvrage ;

il est également nécessaire d'insister sur l'importance et la qualité du volet agricole et foncier de cette étude d'impact, au stade où les choix de tracés restent ouverts.

- Ce diagnostic agricole doit, dans toute la mesure du possible, se situer à une échelle globale (ensemble des variantes proposées). Par conséquent, une attention particulière doit être portée à la définition de l'aire d'étude pour qu'elle intègre l'ensemble des structures agricoles concernées.







## L'élaboration d'un projet d'infrastructure linéaire sur votre territoire

### La mise en œuvre de mesures compensatoires pour réparer les impacts sur l'agriculture

Une fois l'infrastructure positionnée, des incidences directes sur l'agriculture sont constatées : perturbation des systèmes d'exploitation, diminution de la rentabilité économique, coupure des réseaux d'irrigation, de drainage, diminution des surfaces de l'exploitation, du nombre de droits à paiement unique (DPU), effets de coupure déstructuration des îlots des exploitations, allongement du parcours des animaux, allongement du parcours des matériels, perturbations hydrauliques, remise en question des plans d'épandage...

Une bonne analyse des préjudices doit être réalisée afin de ne pas les découvrir a posteriori.

### Des préconisations pour établir les mesures compensatoires

Envisager des mesures compensatoires :

- constituer des réserves foncières suffisantes (en qualité et en surface) pour compenser les emprises de l'infrastructure.

Le Code rural prévoit également deux procédures pour encadrer un grand ouvrage linéaire :

- la conduite d'opérations d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF), lorsque les impacts de l'ouvrage le justifient (réf. : L 123-24 à L 123-26 du Code rural), (voir fiche N°8, Réalisation des opérations d'aménagement foncier agricole et forestier pages 63 et 64) ;

- ou, les Échanges Communaux d'Immeubles Ruraux (ECIR), (voir fiche N°9, Les Échanges Communaux d'Immeubles Ruraux dans un périmètre d'aménagement foncier, page 65) ;

Dans les deux procédures prévues par le Code rural proposées ci-dessus, une étude « préalable » d'aménagement doit être menée sur le territoire concerné par le fuseau retenu pour établir un état initial de la zone considérée et :

- connaître les enjeux du territoire ;
- recenser les perturbations causées par l'ouvrage, notamment sur la propriété et les structures d'exploitations ;
- recenser les composantes environnementales intervenant sur l'aménagement envisagé.

Ce document, qui correspond à la première partie de l'étude d'impact de l'aménagement foncier, permet aux acteurs locaux réunis au sein d'une Commission d'Aménagement Foncier d'envergure Communale ou Intercommunale (CCAF ou CIAF), de décider en toute connaissance de cause de l'opportunité d'un aménagement foncier et de ses modalités d'application les mieux adaptées pour réparer les perturbations causées par l'ouvrage.

Afin que cette étude soit suffisante pour évaluer les dommages causés sur les structures agricoles, elle doit être menée sur un périmètre estimé à environ 25 fois les emprises de l'ouvrage linéaire.

# L'élaboration d'un projet d'infrastructure linéaire sur votre territoire



## Schéma de communication lors de l'élaboration d'une infrastructure

### AVANT LE CHOIX DU FUSEAU

### Préconisations

Montage de l'opération

Étude préalable

État initial agricole  
de l'étude d'impact,

voir fiche N°7, Présentation  
du contenu minimal du volet  
agricole et foncier d'une étude  
d'impact, page 62

Instauration d'une réunion  
pour validation de  
l'état initial agricole

Public concerné =  
exploitants dont le siège  
est dans l'aire d'étude

Création d'un groupe  
«exploitants» selon un  
mode de représentativité

### QUAND LE FUSEAU EST PROPOSÉ

Réunion de présentation  
argumentaire choix  
du fuseau retenu

Pilotage maître d'ouvrage

Réunion de présentation des  
mesures de compensation,  
voir fiche N°8, Réalisation des  
opérations d'aménagement  
foncier agricole et forestier  
(AFAF), p. 63-64, et fiche N°9,  
Les Échanges Communaux  
d'Immeubles Ruraux dans un  
périmètre d'aménagement  
foncier (ECIR), page 65.

Pilotage maître d'ouvrage

Enquête publique

## La communication tout au long de l'élaboration du projet

La communication réalisée par les porteurs de projet lors d'un projet d'infrastructure linéaire mérite une plus grande cohérence. Il est donc proposé une organisation de la communication. En effet, ainsi que l'a rappelé le Grenelle de l'environnement, les démarches visant à favoriser la concertation sur les projets sont essentielles pour en améliorer la qualité et l'acceptation.

## Des préconisations pour une communication adaptée :

Lors de la mise en œuvre d'un projet d'infrastructure, il convient de privilégier la concertation et ce, le plus en amont possible. La nécessité de l'instauration d'une réunion avant même le choix de la variante de tracé retenue est soulignée. Cette réunion d'information est une étape importante pour la compréhension et l'appropriation du projet par le territoire. L'auditoire serait limité aux exploitants concernés, c'est à dire à ceux dont les bâtiments d'exploitation et/ou les parcelles sont situés dans l'aire d'étude. Dès ce stade, un comité « exploitant » serait constitué et chargé du suivi du projet.

Réunion(s) d'information  
à l'initiative du maître  
d'ouvrage et à destination  
de tous les habitants des  
communes concernées

# L'élaboration d'un projet d'infrastructure linéaire sur votre territoire

## La gestion des zones interstitielles consécutives à la réalisation du projet

### *Problématique*

Des incidences indirectes sur l'activité agricole liées à l'implantation d'infrastructures linéaires sont observées : fragilisation de la zone entre le bourg et l'infrastructure, urbanisation croissante, augmentation du mitage, conflits d'usage en zone périurbaine, désaffectation des petites parcelles, changement d'occupation des sols : grandes cultures au détriment des prairies, impact sur les zones humides, sur les corridors écologiques, impacts sur le paysage (diminution des prairies, disparition du bocage), modification de zonage dans les PLU...

## Des préconisations pour une prise en compte de ces espaces interstitiels :

Gérer les zones interstitielles lorsqu'elles intègrent des exploitations agricoles viables :

- dès la phase d'étude (au sein de l'aire d'étude) prendre en compte cette zone interstitielle et réfléchir à son devenir ;
- réfléchir à une valorisation paysagère de ces espaces (en les intégrant par exemple dans les études paysagères avant réalisation de l'ouvrage) afin de recréer un paysage dynamique, en adéquation avec l'activité agricole et diminuer ainsi l'impact de la réalisation de l'infrastructure ;
- utiliser l'outil de planification : un zonage adapté pourra limiter les impacts sur ces territoires.

Mettre en avant le rôle de l'agriculture dans la création des paysages plutôt que d'évoquer la seule valeur agronomique d'un terrain s'avère souvent plus efficace pour agir sur la gestion de l'espace communal, notamment lors de l'élaboration d'un PLU.






# FICHES PRATIQUES



<b>1</b>	Définition de la notion de PAU (Partie Actuellement Urbanisée) _____	52
<b>2</b>	Renseignements préalables à toute construction et installation agricoles (à l'exception des bâtiments d'exploitation des Installations Classées) _____	54
<b>3</b>	Grille d'analyse du patrimoine bâti rural désaffecté _____	55
<b>4</b>	Proposition de libellés pour le plan de zonage du PLU _____	56
<b>5</b>	Principes pour un cahier des charges « diagnostic agricole » dans le PLU _____	58
<b>6</b>	Principes pour la concertation avec les agriculteurs lors de l'élaboration ou la révision d'un PLU _____	60
<b>7</b>	Présentation du contenu minimal du volet agricole et foncier d'une étude d'impact _____	62
<b>8</b>	Réalisation des opérations d'aménagement foncier agricole et forestier (AFAF) _____	63
<b>9</b>	Les Échanges Communaux d'Immeubles Ruraux dans un périmètre d'aménagement foncier (ECIR) _____	65

## Définition de la notion de PAU (Partie Actuellement Urbanisée)



Il n'existe pas de définition précise sur le plan juridique de la notion de Partie Actuellement Urbanisée (PAU), l'appréciation se faisant au cas par cas. Il est de ce fait important, afin de concilier extension de l'urbanisation et préservation de l'espace rural, de définir des critères permettant d'apprécier cette notion de PAU qui est le préalable indispensable à l'examen des demandes de permis de construire. L'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépend en effet étroitement des circonstances locales, notamment du type d'habitat (dense ou plus diffus) rencontré.

### Plusieurs critères sont pris en compte :

- la structure du bâti et le constat visuel sur le terrain prenant en compte les limites physiques du terrain : une voie, un cours d'eau, un espace bocager... ;
- la desserte par les équipements ;
- la protection de l'activité agricole ;
- l'insertion dans le paysage (relief, végétation...) ;
- la densité des constructions sur la parcelle ;
- le nombre de constructions existantes.

Aucun des critères ci-dessus n'est à lui seul déterminant pour qualifier la notion de PAU. C'est la combinaison de ces critères, adaptée aux circonstances locales, qui conduit à la qualification de PAU.

Il convient, pour identifier une PAU, de prendre en compte le nombre d'habitations déjà implantées et leur mode d'implantation. En effet, la PAU ne se limite pas au centre bourg et plusieurs secteurs ou hameaux identifiés de la commune peuvent également être reconnus comme constituant une PAU.

## Définition de la notion de PAU (Partie Actuellement Urbanisée)

Il est proposé de retenir les critères suivants pour identifier une PAU, respectivement pour les bourgs et pour les hameaux :

**les bourgs** : la PAU regroupe, outre le secteur aggloméré du bourg, les terrains qui jouxtent immédiatement ces secteurs, sous le respect des règles suivantes ;

- réflexion préalable de la commune sur l'urbanisation du secteur identifié,
- principe de densification des dents creuses,
- exclusion de la PAU des terrains qui, bien que dans le prolongement des zones bâties, sont de nature à favoriser une urbanisation linéaire le long d'une voie,
- exclusion de la PAU des terrains qui, bien que jouxtant les zones bâties, en sont séparés par une coupure physique telle :
  - une voie de circulation d'importance significative
  - une dénivellation de terrain importante
  - une voie ferrée
  - un ruisseau.

Proscrire  
l'urbanisation  
linéaire  
le long  
d'une  
voie



et privilégier  
la continuité  
du bourg  
existant



**les hameaux** : la PAU est constituée d'un nombre réduit d'habitations existantes (qui ne peut être inférieur à 4), peu éloignées les unes des autres (50 mètres maximum). Les hameaux n'ont pas vocation à être étendus au-delà de leurs limites actuelles.

La PAU concerne les hameaux exclusivement résidentiels qui peuvent accueillir des constructions complémentaires au sein de l'espace bâti (dents creuses). Les hameaux dits « agricoles », où subsistent une ou plusieurs exploitations, ne sont pas considérés comme une PAU. Par conséquent, dans ce dernier cas, aucune construction nouvelle n'est souhaitable.

Il est préconisé de ne pas étendre le hameau :

- la construction à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée (PAU) est à privilégier ;
- un avis préalable du conseil municipal indiquant l'évolution donnée au hameau est nécessaire.

L'urbanisation est à privilégier sur la partie agglomérée de la commune. Ainsi, un groupement de 2 ou 3 maisons isolées n'est pas considéré comme une PAU. Aucune construction complémentaire n'est souhaitable.

## Renseignements préalables à toute construction et installation agricoles, à l'exception des bâtiments d'exploitation des Installations Classées (pour lesquels le récépissé de déclaration ou d'autorisation fait office de fiche de renseignements)

### Commune d'implantation de la construction ou installation :

#### Le demandeur

Nom, prénom ou raison sociale :

Date de naissance :

Adresse du demandeur :

Adresse de l'exploitation (si différente) :

Téléphone :

Profession principale : Profession secondaire :

À quel titre le demandeur est-il affilié à la MSA (entourer) :

principal secondaire cotisant solidaire

Statut de l'exploitation (entourer) :

Exploitation familiale GAEC EARL SCEA Autre

(préciser) :

Nom(s) du(des) membre(s) associé(s) :

Nom(s) du(des) collaborateur(s) :

#### Les caractéristiques techniques de l'exploitation

Superficie totale de l'exploitation :

SAU (PAC) :

Si l'exploitation s'étend sur plusieurs communes, indiquer le nom des autres communes :

Productions végétales (nombre d'ha par type de production) :

Productions animales (nombre d'animaux par espèces) :

Autres activités :

Demande(s) de permis de construire ou autorisation(s) antérieure(s) au cours des 10 années précédant la demande

Objet de la demande :

Date :

Obtention : Oui/Non

#### La construction ou l'installation demandée

Adresse du projet et références cadastrales :

Nature du projet (entourer) :

construction neuve extension réhabilitation et  
changeement de destination

Autre (préciser) :

Surface au sol du projet :

#### Les informations spécifiques selon l'objet de la demande :

- changement de destination d'un bâtiment existant :  
date de construction du bâtiment :  
utilisation actuelle :  
nouvelle destination :  
motif de la transformation :
- bâtiment technique (ou annexe) lié à l'exploitation :  
destination du bâtiment (hangar de stockage fourrage, stabulation ...) :
- construction liée à une activité agri-touristique :  
destination du bâtiment :  
motif :
- construction d'un logement  
motif de la demande :

#### L'implantation du projet :

- distance des puits, forages ou sources les plus proches :
- distance du ruisseau le proche :
- distance de l'habitation voisine la plus proche :
- distance aux bâtiments d'exploitation les plus proches :

#### Pièces à joindre

- 1 Attestation « permis de construire » de la MSA
- 2 Fiche de déclaration au Centre de Formalités des Entreprises
- 3 Plan d'ensemble (1/2500°) avec localisation des bâtiments d'exploitation existants et les parcelles cultivées, avec indications de l'usage de chaque bâtiment, et localisation des tiers à proximité
- 4 Plan de masse (1/500°)
- 5 Vue en coupe (1/200°)
- 6 Façade et pignon (1/200° ou 1/250°)

**Selon l'article L 311-1 du Code rural**, sont également considérées comme activités agricoles les activités s'inscrivant dans le prolongement de l'acte de production, à condition que celles-ci demeurent accessoires par rapport à l'activité de production. Peuvent être concernés : la transformation et le conditionnement de produits agricoles, la vente à la ferme, l'hébergement, l'accueil le camping à la ferme... Les constructions ou réhabilitations destinées à ce genre d'activités, dites de diversification agricole, sont par conséquent à autoriser dans l'espace rural.



## Grille d'analyse du patrimoine bâti rural désaffecté

Critères favorables au changement de destination	Observations
<b>Présence d'habitation</b> à proximité immédiate	■ Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 hectares de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis-à-vis de l'habitation la plus proche
<b>Absence de bâtiments agricoles en activités</b> dans un rayon mini de 100 mètres	■ La distance de 100 mètres est un minimum qui peut être majoré par décision communale
<b>Valeur architecturale et patrimoniale</b>	■ Des critères spécifiques peuvent être définis
<b>Potentiel du bâti à transformer</b> (état, volume, structures, surface au sol...)	■ Une emprise au sol minimum peut être exigée (ex. : 100 m²)
<b>Accessibilité</b>	
<b>Desserte par les réseaux</b>	
<b>Aptitude du terrain à l'assainissement autonome</b>	
<b>Avis sur le changement de destination du bâti</b>	



## Proposition de libellés pour le plan de zonage du PLU

Dans le département de la Mayenne, les signataires de la charte invitent les élus et bureaux d'études qui les accompagnent à adopter la nomenclature suivante :

### Zones A

La zone A est le support de l'activité agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle permet le développement et la modernisation de l'activité agricole.

#### A

Zone d'activité agricole banale où sont autorisées les constructions et installations nécessaires :

- à l'exploitation agricole (voir définition d'activité agricole) ;
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Ap

Zone agricole avec restrictions de construction de bâtiments agricoles.

### Zones N

La zone N, naturelle ou forestière, est à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Na Zone d'activités préexistantes

Nc Zone d'exploitation du sous-sol

Ne Zone d'activité équestre autre qu'élevage

Nf Zone forestière

#### Nh

Zone d'habitat diffus, écarts et hameaux  
Zone constructible de taille et de capacité d'accueil limitées : les périmètres doivent être circonscrits au plus proche des bâtiments existants.

On distinguera 2 cas de figure :

- zone Nh : écart, habitat isolé où les constructions nouvelles d'habitation sont interdites (les extensions limitées sont autorisées, les constructions d'annexes sont autorisées à condition d'être proches de l'habitation) ;

- zone Nh1 : hameau (sans exploitation agricole) où il est permis des constructions nouvelles en dents creuses.

NI Zone d'équipements légers de loisirs

## Proposition de libellés pour le plan de zonage du PLU



### Nm

Zone mixte d'habitat et d'activités (agricoles ou artisanales). Dans la mesure du possible, on essaiera d'exclure les bâtiments agricoles (qui ont vocation à figurer en zone A) de ces zones. Si l'imbrication des bâtiments ne le permet pas, la zone Nm peut convenir pour un hameau où se mélangent activité agricole, habitat et activités artisanales. Dans ce cas, on peut autoriser une extension limitée des activités artisanales. Pour les logements : extension possible mais pas de constructions nouvelles. Un repérage des bâtiments agricoles est nécessaire pour l'application de la règle de réciprocité des 100 m.

### Np

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique

### Zones U

#### Zone urbaine banale

Le règlement doit favoriser le renouvellement urbain, la compacité par le biais des règles de hauteur, d'implantation par rapport aux limites séparatives, etc.

Ua Zone centrale ancienne

Ub Zone d'extension récente

Ue Zone d'activités économiques

### Zones AU

#### Zone à urbaniser

Ces zones doivent être limitées, justifiées par des besoins objectifs résidentiels et économiques et obéir à un souci de compacité.

Auh Zone à vocation d'habitat

Aue Zone à vocation d'activités économiques

Aul Zone à vocation d'activités de loisirs

## Principes pour un cahier des charges « diagnostic agricole » dans le PLU

Ainsi que le mentionne l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme,

le PLU doit déterminer les espaces affectés aux activités agricoles dans le but de les préserver. Il doit également utiliser les espaces périurbains et ruraux de façon économe et équilibrée.

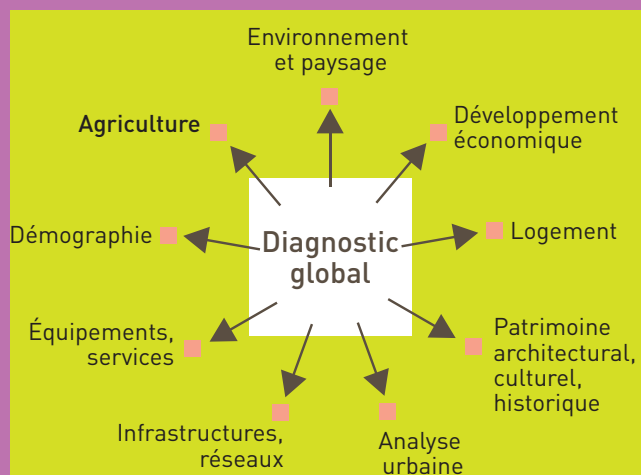
Considérant par ailleurs la forte vocation agricole du département et l'impact inévitable de toute extension urbaine sur l'espace agricole, la prise en compte scrupuleuse de l'activité agricole dans les projets d'aménagement du territoire est nécessaire.

Dans ce cadre, un diagnostic agricole détaillé est préconisé dans toutes les démarches de planification (PLU, voire carte communale). Dans le cadre d'un

SCOT, un diagnostic agricole est également nécessaire selon des critères qui ne sont pas détaillés ici. Le diagnostic agricole est un outil d'aide à la décision nécessitant une étude particulière qui enrichira le diagnostic du document de planification. Il permettra d'établir un état des lieux de l'espace agricole, des exploitations et des projets à 5 ou 10 ans. Il nécessite un travail sur le terrain et la participation des agriculteurs.

Le diagnostic agricole doit être établi sous la coordination du bureau d'études mandataire du PLU et peut être confié à un bureau d'études spécialisé. Dans tous les cas, la synthèse du diagnostic agricole doit être reprise dans le diagnostic global. Le caractère pédagogique doit être favorisé.

### Schéma du diagnostic global



### Les objectifs du diagnostic agricole

#### Les objectifs généraux

- ▶ Réaliser le diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme :
  - réaliser un état des lieux précis des activités agricoles sur le territoire ;
  - dégager les enjeux et les perspectives d'évolution des exploitations et de l'activité agricole sur la commune.

## Principes pour un cahier des charges « diagnostic agricole » dans le PLU

### Les objectifs détaillés

► Définir à partir de sources diverses et d'entretiens individuels auprès des agriculteurs :

#### les caractéristiques socio-économiques de l'agriculture ;

- surface agricole communale, organisation du parcellaire agricole,
- nombre d'exploitations professionnelles et emplois, surface moyenne des exploitations, types de production (dont appellation d'origine contrôlée), diversifications vers d'autres activités, installations récentes,
- potentiel agronomique des sols, périmètre d'aménagement foncier récent, etc.,
- surfaces irriguées, drainées, surfaces support de mesures agro-environnementales, etc. ;

**le devenir des exploitations agricoles ;** évolution à 5 ans des exploitations agricoles, projets d'infrastructures et zones d'activités ;

#### les problèmes rencontrés ;

difficultés d'accès ou de cheminement, cohabitation avec les tiers, déprise agricole, etc.

► Repérer à partir de sources diverses et sur orthophotos :

- les bâtiments d'exploitation : sièges et autres bâtiments agricoles (sites rattachés, bâtiments isolés...) en précisant le type de production, les projets de constructions significatifs, les coopératives d'utilisation du matériel en commun (CUMA) ;
- les bâtiments d'élevage et annexes d'élevage (fosse, fumière, silos), bâtiments de stockage (fourrage, matériels...), logement de fonction (avec garage et remise), bâtiments agricoles désaffectés ;
- les habitations de tiers (avec garage et remise) dans le périmètre sanitaire des sites d'élevage (100 mètres).

L'analyse cartographique, le traitement et la mise en forme des résultats se feront sous SIG (système d'information géographique).

#### Les compétences suivantes sont demandées au bureau d'études afin de réaliser un diagnostic agricole :

des compétences en économie agricole et aménagement du territoire.

*Nota Bene* : ces principes sont donnés à titre indicatif. Le degré de précision de l'analyse peut être adapté en fonction du territoire et des secteurs concernés. Dans les secteurs confrontés au développement de l'urbanisation, l'analyse sera davantage détaillée. En secteur rural, l'analyse pourra être plus sommaire.



## Principes pour la concertation avec les agriculteurs lors de l'élaboration ou la révision d'un PLU

Les agriculteurs sont des acteurs territoriaux incontournables dans l'élaboration d'un document de planification.

Ils doivent être invités par la collectivité à participer à toutes les étapes d'élaboration du projet.

En amont, ils doivent contribuer à l'élaboration d'un diagnostic partagé permettant de rassembler les éléments de connaissance du territoire et de mettre en relief les enjeux liés notamment à la gestion des espaces agricoles.

Ils doivent également être informés du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

### Les modalités de concertation avec les agriculteurs :

les modalités de concertation sont fixées par la collectivité. L'élaboration du PLU nécessite au moins deux réunions d'information auprès des agriculteurs ;

- une réunion initiale avant le lancement des études. Cette réunion a pour objet de tenir les agriculteurs informés de la démarche PLU et des enjeux pour l'activité agricole,
- une réunion de présentation du PADD du PLU où le diagnostic agricole sera également présenté au préalable.



## Principes pour la concertation avec les agriculteurs lors de l'élaboration ou la révision d'un PLU

### Les étapes d'un PLU et le partenariat agricole

Parallèlement, la commission agricole, mise en place par la collectivité dans le cadre du PLU et à laquelle participe la Chambre d'agriculture (en tant que personne publique associée), est invitée aux réunions de PLU. L'Institut National de la qualité et de l'origine (INAO) doit être associé si le territoire de la collectivité est inclus dans le périmètre bénéficiant d'une Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) ou Protégée (AOP).



**Notification de la Prescription**  
du Conseil Municipal

Diagnostic

**PADD**

**Zonage et règlement**

**Arrêt du projet**  
par délibération du Conseil Municipal

**Enquête publique**  
par arrêté du Maire

Réunion pour  
modifications éventuelles

**Approbation du PLU**  
par délibération du Conseil Municipal

**Transmission pour avis aux personnes  
associées et consultées (3 mois)**

#### Concertation avec les agriculteurs

↓ Réunions avec  
les agriculteurs

↑ Présentation  
diagnostic

→ Ouverte aux  
agriculteurs

## Présentation du contenu minimal du volet agricole et foncier d'une étude d'impact

### Objectifs

- réaliser un état des lieux de la propriété et de l'activité agricole dans l'aire d'étude avant le choix du fuseau ;
- intégrer la problématique agricole et foncière dans la synthèse des enjeux afin d'aider à la définition du tracé de moindre impact.

### Méthodologie

- analyser dans l'aire d'étude, l'état de la propriété foncière et agricole ;
- répertorier de manière exhaustive dans l'aire d'étude les sièges d'exploitation, les îlots et parcelles exploités, etc. ;
- répertorier également les îlots exploités par les exploitants dont le siège est hors de la zone ;
- identifier la nature des cultures suivantes :
  - prairies permanentes (PAC),
  - terres labourées,
  - cultures pérennes,
  - agriculture biologique ;
- localiser les sièges et les bâtiments d'exploitation ;
- décrire pour chacune des exploitations les types et dimensions de productions animales (volailles, porcs, bovins, etc.) et les activités de diversification : tourisme, accueil à la ferme, vente directe, etc. ;



- recenser l'âge des exploitants et caractériser la pérennité de l'exploitation (succession incertaine, assurée, identifiée, etc.), le nombre d'actifs sur le siège, etc. ;
- décrire la situation vis-à-vis de la réglementation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) (autorisation, déclaration, etc.).

*Nota Bene* : le chargé d'étude pourra recueillir les données disponibles auprès de la DDT (Direction Départementale des Territoires) ainsi qu'auprès de la Chambre d'agriculture (sous réserve de l'accord des exploitants agricoles concernés).



## Réalisation des opérations d'aménagement foncier agricole et forestier\* (AFAF)

\*dans le cadre des grands ouvrages linéaires (LGV, autoroute, 2X2 voies, contournement...)

L'aménagement foncier agricole et forestier (AFAF) est une procédure complexe et très « sensible » car elle modifie la répartition des propriétés privées. Elle n'est plus l'équivalent d'un « remembrement » tel qu'il existait auparavant puisque les nouvelles modalités de prise en compte de l'agriculture et de l'environnement concourent à l'inscrire dans une démarche de développement durable et à accompagner les efforts entrepris par l'agriculture pour intégrer les exigences environnementales dans la conception des projets.

L'aménagement foncier est une mesure compensatoire importante utilisée pour limiter l'impact des grands projets d'infrastructures linéaires (routes, LGV, etc...) sur le parcellaire agricole : minimisation de l'effet destructurant de l'ouvrage en mutualisant la surface prélevée par les emprises entre un plus grand nombre de propriétaires et d'exploitants (prélèvement inférieur ou égal à 5 %).

Il est réalisé sous la responsabilité (juridique et financière) du Conseil général à qui il appartient de mettre en place une concertation constructive et volontaire, (voir schéma concernant l'organisation de la communication, page 48).

### Son application :

Lorsque la réalisation d'un ouvrage linéaire (positionnement, prélèvements...) est susceptible de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation est faite au maître d'ouvrage linéaire de remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'exécution d'opérations d'aménagement foncier et de travaux connexes. À ce titre, l'ensemble de la procédure est suivie par des Commissions d'Aménagement Foncier constituées à cet effet par le Département. Ces commissions (CAF : organe local de décision) sont composées d'acteurs locaux (propriétaires, exploitants, élus communaux, associations) et des organismes, administrations ou experts compétents en la matière. Elles travaillent en étroite collaboration avec le géomètre expert agréé et les cabinets d'études en environnement tout au long de la procédure.



## Réalisation des opérations d'aménagement foncier agricole et forestier\* (AFAF)



\*dans le cadre des grands ouvrages linéaires  
(LGV, autoroute, 2X2 voies, contournement...)

L'AFAF a deux fonctions principales :

**c'est un outil d'aménagement du territoire, il va ;**

- insérer le grand ouvrage public dans le territoire sur le plan fonctionnel et paysager,
- réparer les abords (pas de parcelle enclavée, rétablissement de la desserte),
- permettre l'occupation du territoire de part et d'autre,
- maintenir l'activité économique (pérennité des exploitations),
- conserver et reconstruire un cadre de vie et un paysage de qualité par des plantations et des aménagements adéquats,
- favoriser l'aménagement rural du territoire,

**c'est un outil au service des propriétaires et des exploitants, il permet ;**

- de reconstituer les propriétés et les exploitations à 95 % (5 % maxi de prélèvement) voire à 100 % avec l'aide de la SAFER (réserves foncières à anticiper),
- maintenir la valeur économique des exploitations ( voire améliorer les conditions d'exploitation, plan d'épandage reconstitué, etc.),
- desservir toutes les parcelles proches du tracé (évite le mélange véhicule lent/rapide sur le grand ouvrage public),
- aménager en amont et en aval les réseaux hydrauliques (fossés, drainage, irrigation),
- aménager ou reconquérir la qualité des paysages en cohérence avec les contraintes d'exploitation.

**Celle-ci se décline en 3 phases :**

- l'étude d'aménagement : définition du périmètre, du mode d'aménagement adapté et des recommandations relatives à la prise en compte de l'environnement ;
- le classement des sols : identification de la propriété et de la valeur de productivité de chaque parcelle agricole contenue dans le périmètre à aménager ;
- élaboration du projet parcellaire et du programme de travaux connexes : établissement des échanges parcellaires et des travaux connexes correspondants ainsi que l'étude d'impact sur l'environnement.

L'État veille au respect de la réglementation en transmettant le porter à connaissance (recueil des éléments techniques et réglementaires pertinents), fixe les prescriptions environnementales à respecter dans le cadre de l'opération d'aménagement, et autorise les travaux connexes.

## Les Échanges Communaux d'Immeubles Ruraux dans un périmètre d'aménagement foncier (ECIR)

La procédure d'échanges communaux d'immeubles ruraux dans un périmètre d'aménagement foncier (ECIR) nécessite les actions préalables suivantes :

- la mise en place d'une commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier (CCAF/CIAF) qui décide de l'opportunité d'appliquer cette procédure et demande au président du Conseil général d'ordonner l'opération d'échanges et de cessions d'immeubles ruraux et de fixer, par arrêté, le périmètre correspondant ;
- une étude d'aménagement, conformément au Code rural ;
- un projet d'échanges réalisé par un géomètre-expert agréé, désigné par le président du Conseil général. Le géomètre établit, avec les propriétaires, leurs projets d'échanges et de cessions.

En cas d'acceptation du projet d'échanges par la CCAF puis par la CDAF, le Conseil général, responsable juridique et financier de la procédure, la conduit à son terme.

La phase finale de la procédure (liquidation administrative) et le transfert de propriété à l'issu de l'opération d'échanges se font automatiquement grâce à un acte administratif (procès verbal) effectué par le géomètre expert agréé.

Pour les petites superficies, une procédure d'échanges amiables d'immeubles ruraux peut suffire (art. L 124-3 et L 124-4 du Code rural), à condition d'obtenir l'accord de toutes les parties prenantes (propriétaires et exploitants).





# ÉVALUATION de la charte



La charte fera l'objet d'une évaluation annuelle.  
Cette évaluation se fera sur la base des indicateurs suivants :

#### **Les services de l'État comptabiliseront**

- le taux de PLU (révision/élaboration) comprenant un diagnostic agricole à part entière ;
- l'évolution de la surface U et AU des PLU au regard de l'évolution démographique. Cela permettra de connaître le ratio surface urbanisée ou à urbaniser/habitant.

#### **Les partenaires ayant collaboré à cette charte comptabiliseront :**

- le nombre d'ouvrages linéaires faisant l'objet d'une procédure AFAP ou ECIR ;
- le nombre de collectivités sollicitant la mise à disposition du kit d'exposition élaboré entre autre à partir des préconisations de la charte.

Les services de l'État se chargeront par ailleurs d'établir la synthèse de ces informations. À échéance de 3 ans, un état des lieux sera établi pour effectuer un bilan des données recueillies et avoir une vision à plus long terme des effets induits par cette charte. L'opportunité d'amender ou de faire évoluer le contenu de la charte sera alors examinée.



Le  
**GLOSSAIRE**

Termes  
techniques  
spécifiques

Abréviations



A B C D E I M O P R S T Z

## A

### Aménagement foncier

Outil d'aménagement du territoire ayant pour objet majeur l'amélioration des conditions d'exploitation des propriétés agricoles, notamment grâce à une restructuration parcellaire (article L 121-1 du Code rural), il contribue également à l'aménagement du territoire communal défini par les documents d'urbanisme.

### Article L 121-1

L'aménagement foncier rural a pour but d'améliorer les conditions d'exploitation des propriétés rurales agricoles ou forestières, d'assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux et de contribuer à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal défini dans les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou des documents en tenant lieu, dans le respect des objectifs mentionnés aux articles L 111-1 et L 111-2.

## B

### Bâtiment agricole

Bâtiment abritant des activités en relation avec une ou plusieurs étapes de la maîtrise et de l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal (ex. : bâtiment d'élevage, bâtiment de stockage pour le fourrage, le matériel ou les effluents, bâtiment de transformation...).

## C

### Carte communale

Destinée principalement aux territoires exposés à une urbanisation plus limitée, la carte communale est un outil qui, tout comme le PLU, détermine les règles générales d'utilisation des sols en déterminant les secteurs constructibles et non constructibles du territoire. Il s'agit toutefois d'un outil dont la portée est plus limitée et qui est donc par conséquent moins intéressant pour les communes souhaitant une plus grande maîtrise foncière.

### Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné. Il délivre une information sur la constructibilité et sur les droits et obligations attachés à ce terrain. Le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation, il ne remplace pas le permis de construire. Il est délivré gratuitement. Il existe deux types de certificat d'urbanisme.

Le premier est un certificat d'urbanisme d'information.

Il permet, en l'absence de projet précis, de connaître les règles d'urbanisme applicables au terrain et renseigne sur :

- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme) ;
- l'existence de servitudes d'utilité publique (restrictions administratives au droit de propriété) ;
- la liste des taxes et contributions applicables pour un terrain donné.

Ce certificat n'indique pas si le terrain est constructible ou non.

Le second est un certificat d'urbanisme opérationnel. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet et donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain (voies et réseaux).



## D

### Droit à paiement unique

Élément de la réforme de la PAC, le DPU est une prime unique à l'exploitation conditionnée au respect de règles en matière d'environnement, de bien être animal, sécurité alimentaire, entretien des terres. Cette prime est versée à l'exploitation.

Elle est découplée totalement ou partiellement de la production. Chaque exploitation s'est vue attribuer en 2006 un droit à paiement unique (DPU) établi par référence à trois années (2000/2001/2002) et réparti sur toute la surface de l'exploitation.

## E

### Étalement urbain

L'étalement urbain correspond aux extensions urbaines de faible densité, mais aussi aux distances de plus en plus grandes parcourues par les ménages pour les trajets domicile-travail, c'est à dire l'accroissement de la distance entre un pôle urbain et les limites extérieures de l'aire urbaine correspondante.

### Extension urbaine

Les extensions urbaines ou extensions périphériques des villes provoquent un impact qui s'apprécie moins par leur surface en valeur absolue que par leur rapport aux besoins urbains et leur morphologie : compacité, formes « en dentelle » et impact sur les espaces agricoles.

## I

### Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) font l'objet d'une réglementation spécifique dont les fondements datent de la loi du 19 juillet 1976 sur les installations classées, désormais codifiée dans des articles du titre I du livre V du Code de l'Environnement (partie

législative). La réglementation porte sur les activités présentant un impact potentiel pour l'environnement ; une nomenclature existe pour les exploitations agricoles et concerne les élevages à effectif moyen élevé qui disposent d'un arrêté ministériel spécifique pour chaque catégorie d'élevage prise en vertu de la loi du 19/07/1976.

Ce sont des installations qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publiques, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement ou la conservation des sites et des monuments (art. L 511-1 du Code de l'Environnement).

#### Article L 511-1

Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments (loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, art. 11- IV) « ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ». Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4<sup>e</sup> du Code minier...

# Le GLOSSAIRE

## M

### Mitige

Installation progressive et insidieuse de bâtiments dans un paysage non urbain.

## O

### Orientations d'aménagements

Les Orientations d'Aménagement sont l'une des pièces constitutives du dossier de PLU. Il s'agit d'une pièce facultative, qui expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également

comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et des voiries.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations d'aménagement se superposent avec les règles édictées au règlement. Les orientations d'aménagement et les articles du règlement peuvent ainsi être utilisés de manière complémentaire ou alternative.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation des sols ou opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

L'utilisation des orientations d'aménagement est particulièrement pertinente pour encadrer les projets en zones AU (à urbaniser). Elles peuvent ainsi favoriser le renouvellement urbain en identifiant des percements de voirie, en identifiant des éléments à détruire, ou au contraire, à préserver. Elles peuvent également favoriser un aménagement raisonné en identifiant des éléments de paysage à préserver, des principes de maillage des voies, d'implantation et de traitement des espaces public,...

## P

### Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)

Les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels ont été institués par la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux. Les PAEN relèvent de l'initiative des conseils généraux qui arrêtent un programme d'action. Un PAEN comporte un plan de délimitation et une notice présentant l'état initial et exposant les raisons qui ont conduit au projet. Les conditions d'application du droit de préemption et des opérations de cession ou de location

des biens acquis par les collectivités, afin de conforter les PAEN, doivent être précisées. Ils constituent un nouvel outil de préservation des espaces agricoles et naturels périurbains. Ainsi la constructibilité au sein des PAEN relève d'un décret et les conseils régionaux peuvent y faire obstacle en usant de leur droit de préemption rural.

#### Décret n° 2006-821 du 7 juillet 2006

Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

**Permis de construire (PC) \_\_\_\_\_**

Le permis de construire est un acte administratif (décision individuelle) pris par l'autorité administrative compétente (État ou commune) et par lequel des travaux emportant occupation du sol sont autorisés en application des règles d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné.

Il s'agit d'un acte préalable au commencement des travaux, dès lors que ces derniers y sont assujettis.

**Plan local d'urbanisme (PLU) \_\_\_\_\_**

Créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000, le PLU vient remplacer le plan d'occupation des sols (POS). Le PLU est principalement destiné à mettre en œuvre un projet global d'urbanisme et à fixer les règles générales d'utilisation des sols à l'échelle communale, voire intercommunale.

Le Plan Local d'Urbanisme doit d'abord exposer le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services (articles L 123-1 à L 123-10 et R 123-1 à R 123-25 du Code de l'urbanisme).

Le PLU a vocation à gérer l'espace de façon économe et à organiser la cohérence des activités présentes sur le territoire (article L 121-1 du Code de l'urbanisme).

Le PLU est composé de cinq pièces : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, un plan de zonage, un règlement écrit et des annexes (annexes sanitaires, plan de servitudes, etc.). Il peut aussi comporter des orientations d'aménagement.

**Plan d'Occupation des Sols (POS)**

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) est un document d'urbanisme prévu par le droit français, dont le régime a été créé par la loi d'orientation financière de 1967. Sa disparition est prévue par la loi SRU du 13 décembre 2000, au profit des nouveaux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Toutefois, les anciens POS subsistent et gardent toute leur validité juridique tant qu'ils n'ont pas été transformés en PLU.

**Porter à connaissance (PAC) \_\_\_\_\_**

L'État, par ses services départementaux, a un rôle essentiel, devant assurer « la collecte des informations et la conservation des documents nécessaires à l'application des dispositions de l'article L 121-1 et à l'association de l'État à l'élaboration des schémas de cohérence territoriaux et des plans locaux d'urbanisme » (article R 121-2 du Code de l'urbanisme). La circulaire n° 2001-63/UHC/PS/18 du 6 septembre 2001 relative au rôle de l'État dans la relance de la planification en explicite les modalités de mise en œuvre. Le PAC est un exercice obligatoire, mais qui n'est plus tenu dans un délai réglementaire. L'article R 121-1 du Code de l'urbanisme précise le contenu du PAC. L'ensemble des documents visés à l'article R 121-1 sont transmis par écrit à la collectivité locale, en les identifiant clairement comme partie du PAC, en précisant le statut et la portée des différents types d'informations fournies.

**Projet Agricole Départemental (PAD)**

Prévu par l'article L 313-1 du Code rural, le projet, élaboré par le représentant de l'État dans le département, détermine les priorités de la politique d'orientation des productions et d'aménagement des structures d'exploitation au niveau départemental. Le PAD du département de la Mayenne pour la période 2009-2013 a été validé le 19 décembre 2008.

## R

### Règlement National de l'Urbanisme (RNU)

Les règles du règlement national d'urbanisme s'appliquent sur les communes dépourvues de document d'urbanisme ou pourvues de cartes communales.

Ces règles s'appliquent en matière d'utilisation du sol, et concernent la localisation, la desserte, l'implantation des constructions, leur aspect extérieur et leur architecture, les équipements et réseaux, la prise en compte des risques et nuisances et la protection des lieux avoisinants (articles L 111-1 et suivants, R 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

### Réserve foncière

Terrain acheté par une collectivité publique, lorsque l'occasion se présente, sans qu'il y ait un usage immédiat, en prévision d'une urbanisation ou d'une opération d'aménagement. En principe, une réserve foncière n'a donc pas obligatoirement d'affectation précise au moment de son acquisition, ce qui limite l'usage de la préemption pour en faire l'acquisition. Il s'agit surtout d'acquisitions successives, à la libération progressive des terrains des emprises d'urbanisation future, afin de préserver ces terrains d'une utilisation immédiate qui compromettrait les opérations à venir.

### Règlement Sanitaire Départemental (RSD)

La réglementation sanitaire est prescrite dans chaque département par arrêté préfectoral dont un chapitre est entièrement consacré aux activités d'élevage de

moyenne capacité (le règlement sanitaire départemental de la Mayenne a été approuvé par arrêté préfectoral du 10/01/1980 et a été modifié en 1982, 1984 et 2005).

## S

### SAFER Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

La Safer facilite l'accès des terres aux agriculteurs.

- Elle accompagne les collectivités dans leur politique de maintien des terres agricoles et de protection des espaces et des ressources naturelles. À travers :

#### Des études foncières :

Elle observe le marché et réalise des études :

- pour connaître les prix des biens et des terres afin de les estimer à leur juste valeur avec les Services des Domaines et éviter les surenchères ;
- pour permettre aux communes de connaître les mouvements fonciers de leurs territoires (elle évalue la faisabilité et les incidences des projets collectifs ou privés) ;

#### Des actions d'achat, de vente, de gestion et d'aménagement :

- elle achète des biens agricoles et ruraux puis les revend à des agriculteurs ou des collectivités, établissements publics (Conservatoire du littoral, parcs, agences, etc.), personnes privées... dont les projets répondent à l'objectif de ses missions ;
- elle peut stocker des terrains et les louer temporairement à des agriculteurs ;
- elle peut réaliser des travaux d'aménagement pour améliorer les conditions d'exploitation, pour entretenir les paysages...

## S

### Schéma de cohérence territoriale (SCOT) \_\_\_\_\_

Le schéma de cohérence territoriale ou SCOT est un document d'urbanisme instauré par la loi SRU de décembre 2000. Il a vocation à déterminer, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, les orientations fondamentales de l'organisation du territoire, afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles. Il fixe des objectifs en matière de préservation de l'environnement, d'habitat, de développement économique, de déplacements. Comme le PLU, il a vocation à gérer l'espace de façon économe et à organiser la cohérence des activités présentes sur le territoire sur le long terme (article L 121-1 du Code de l'urbanisme).

## T

### TERUTI \_\_\_\_\_

Enquête d'utilisation du territoire réalisée annuellement depuis 1965. Elle repose sur l'observation de 550 000 points repérés sur des photos aériennes régulièrement réparties sur le territoire.

### Zone d'Aménagement Différé (ZAD) \_\_\_\_\_

Zone dans laquelle une collectivité, un établissement public y ayant vocation ou une SEM (Société d'Économie Mixte) titulaire d'une convention d'aménagement, dispose pour une durée de 14 ans, d'un droit de préemption sur toutes les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits sociaux.

### Surface agricole utile (SAU) \_\_\_\_\_

C'est la surface agricole utilisée par l'agriculture. Elle comprend les grandes cultures (céréales, fourrages, ...), les superficies toujours en herbe, les légumes frais, les cultures permanentes (vergers...), les jachères non aidées et celles indemnisées, les jardins familiaux et vergers familiaux.

### Surface minimum d'installation (SMI) \_\_\_\_\_

Surface d'une installation de polyculture sur laquelle un jeune ménage pourra disposer d'un revenu minimum ; la SMI est fixée pour chaque département par le Schéma Départemental.

## Z

### Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) \_\_\_\_\_

Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs privés ou publics. Ce sont des instruments permettant aux collectivités territoriales de mettre en œuvre ou faire mettre en œuvre leur politique d'urbanisme dans les quartiers nouveaux ou anciens. Elles ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non.

## Z

### Zone agricole protégée (ZAP)

Les Zones Agricoles Protégées (ZAP) ont été créées par la loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999. La procédure est ouverte par le Préfet qui établit un projet de délimitation et de classement d'une zone agricole en ZAP. La délimitation peut lui être soumise par une (ou plusieurs) commune(s). La ZAP permet la délimitation d'un périmètre de protection reconnu comme servitude d'utilité publique qui s'impose au plan local d'urbanisme. Ce périmètre est délimité par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées et avis de la Chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation agricole.

### Article L 112-2 du Code rural

Des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées. Celles-ci sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées ou, le cas échéant, sur proposition de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou sur proposition de l'établissement public compétent en matière de schéma de cohérence territoriale après accord du conseil municipal des communes intéressées, après avis de la Chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture et enquête publique. L'existence de parcelles boisées de faible étendue au sein d'une telle zone ne fait pas obstacle à cette délimitation.

Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la Chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

Le changement de mode d'occupation n'est pas soumis aux dispositions de l'alinéa précédent lorsqu'il relève d'une autorisation au titre du Code de l'urbanisme et lorsque le terrain est situé à l'intérieur d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

La délimitation des zones agricoles protégées est annexée au plan d'occupation des sols dans les conditions prévues à l'article L 126-1 du Code de l'urbanisme.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'État.

# Les CONTACTS et les PARTENAIRES

## Les contacts techniques

### Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Mayenne

Cité administrative,  
Rue Mac Donald,  
53063 LAVAL cedex 9 / BP 23009  
Tél. : 02 43 67 87 00  
Fax : 02 43 56 98 84  
ddaf53@agriculture.gouv.fr  
DDE-Mayenne@developpement-durable.gouv.fr  
www.mayenne.pref.gouv.fr  
www.applications.mayenne.developpement-durable.gouv.fr

### Chambre d'agriculture de la Mayenne

Parc Technopole,  
Rue Albert Einstein – Changé  
BP 36135  
53061 LAVAL cedex 9  
Tél. : 02 43 67 37 00  
Fax : 02 43 67 38 99

[www.mayenne.chambagri.fr](http://www.mayenne.chambagri.fr)

### Conseil général de la Mayenne

39, rue Mazagran  
BP 1429  
53014 LAVAL Cedex  
Tél. : 02 43 66 53 53  
Fax : 02 43 66 53 20

[www.lamayenne.fr](http://www.lamayenne.fr)

### CAUE de la Mayenne

2, rue de l'Ermitage  
53000 LAVAL  
Tél. : 02 43 56 41 79  
Fax : 02 43 67 05 71  
c.a.u.e.53@wanadoo.fr

[www.CAUE53.com](http://www.CAUE53.com)

## Les Partenaires

**Merci aux partenaires qui ont collaboré à la réalisation de ce document (par ordre alphabétique) :**  
ADASEA/Association des maires, adjoints et présidents de communautés de la Mayenne/CAUE/Chambre d'agriculture de la Mayenne/Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Mayenne/ Commune de Bourgon/ Communauté de communes du pays de Mayenne/Commune de Craon/Commune d'Évron/Commune de Saint-Samson/Confédération Paysanne/Conseil Général de la Mayenne/FDSEA/Laval Agglomération/SAFER Maine Océan/Syndicat départemental des propriétaires privé ruraux de la Mayenne.

**La coordination de ce travail a été assurée par la Direction Départementale des Territoires de la Mayenne. La conception graphique du document a été réalisée par le Studio Version®.**

Crédits photos : CAUE de la Mayenne, Conseil général de la Mayenne, Direction Départementale des Territoires de la Mayenne, Chambre d'agriculture de la Mayenne, PhotoAlto®, PhotoDisc®, Phovoir®, Prisma Laval, Studio Version®.

