

Les PRÉCONISATIONS



Les autorisations de construire	28
Votre commune dispose d'un document d'urbanisme	28
Votre commune ne dispose pas de document d'urbanisme	30
L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme	34
L'élaboration d'une carte communale	35
L'élaboration ou la révision d'un PLU	36
L'élaboration d'un projet d'infrastructure linéaire sur votre territoire	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 m².

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.

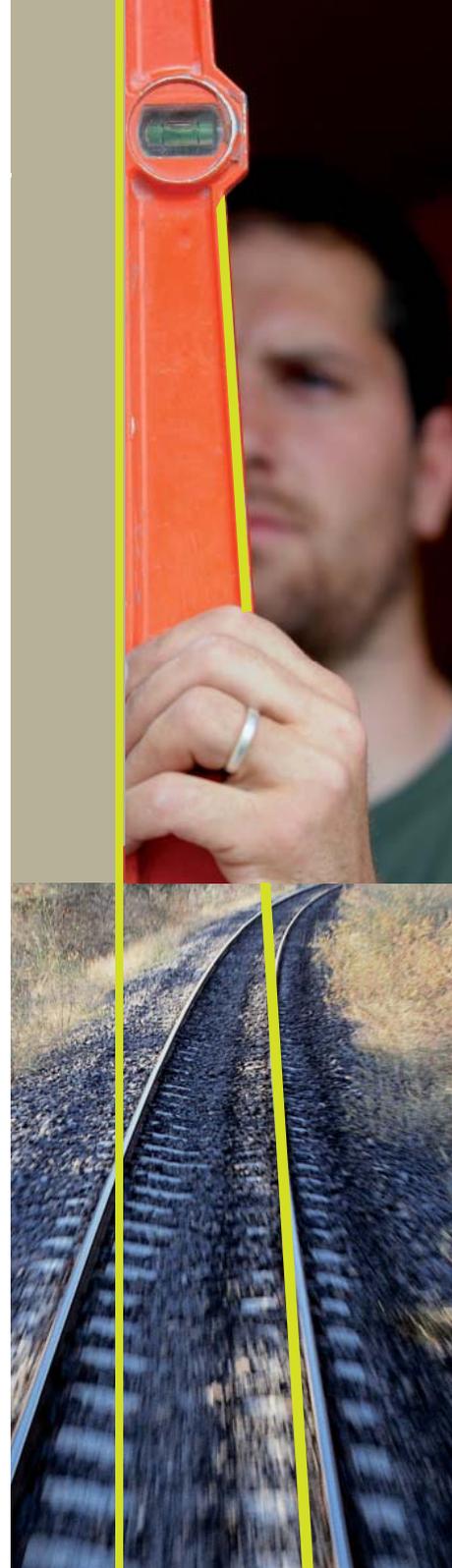
Il convient également de porter de plus en plus d'attention à la consommation des terres agricoles et à la perte de productivité des exploitations touchées. La recherche du moindre impact sur les exploitations agricoles et plus particulièrement sur les sièges d'exploitation doit donc être constante.

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.

