

# Charte AGRICULTURE & URBANISME

Pour un développement  
équilibré et durable  
des territoires sarthois

*Septembre 2018*





# SOMMAIRE

## ENGAGEMENT DES SIGNATAIRES 1

## LA SARTHE, TERRE D'AGRICULTURE 2

- La diversité des terroirs
- L'élevage et la polyculture : piliers de l'économie agricole
- Une économie génératrice d'emplois
- Une terre d'excellence
- Une agriculture multifonctionnelle

## LES PRINCIPES FONDATEURS DE LA CHARTE 6

Pour un développement durable de l'agriculture et du territoire

PRINCIPE N° 1 - Mieux prendre en compte le rôle économique de l'agriculture dans le développement et l'aménagement du territoire 6

PRINCIPE N° 2 - Maîtriser l'étalement urbain et offrir un urbanisme de qualité 8

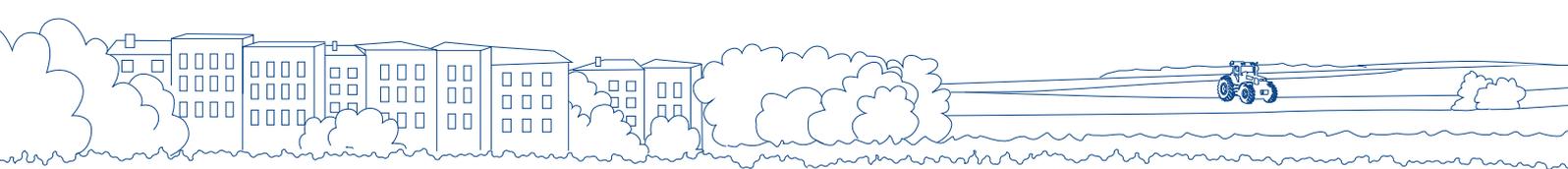
PRINCIPE N° 3 - Rechercher l'équilibre entre les différents usages de l'espace rural 10

PRINCIPE N° 4 - Concilier les enjeux agricoles et les enjeux environnementaux 11

## SUIVI ET EVALUATION DE LA CHARTE 12

## FICHES THÉMATIQUES

**Pour aller plus loin, reportez-vous aux fiches thématiques correspondant à chacun des principes.**



## ENGAGEMENT DES SIGNATAIRES

L'agriculture constitue une composante principale des territoires tant dans sa dimension spatiale que dans sa fonction économique. Elle interagit avec toutes les autres dimensions de l'aménagement du territoire : le développement urbain, les déplacements, la valeur écologique des milieux, les risques naturels, le paysage,...

La charte agriculture et urbanisme de la Sarthe est un document de référence pour les élus des collectivités et les acteurs de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'agriculture. La charte prend en compte les spécificités du territoire sarthois et énonce les principes communs pour une réelle prise en compte de l'agriculture dans les documents de planification, les projets d'aménagement et la mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace.

La charte agriculture et urbanisme est le fruit d'un travail partenarial mené sous l'égide de la Chambre d'agriculture (CA) et la direction départementale des territoires (DDT) de la Sarthe en lien avec :

- un comité de pilotage présidé par le préfet et le président de la CA associant : sénateurs, députés, association des maires, Conseil départemental, CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement), INAO (Institut national de l'origine et de la qualité),
- un comité technique rassemblant les techniciens de ces entités,
- des réunions thématiques avec certains spécialistes concernés,
- la consultation de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)...

Les signataires de la charte affirment les rôles économique et social de l'agriculture sarthoise. Ils reconnaissent son action primordiale en matière d'entretien des paysages, de gestion de la biodiversité et du cadre de vie. Ils adhèrent à une politique d'aménagement et d'urbanisme en faveur de la protection des espaces agricoles fonctionnels, du maintien et du développement d'une agriculture diversifiée.

Les signataires s'engagent à promouvoir un développement équilibré des territoires - urbains, périurbains et ruraux - vivants et attractifs, dans un souci de gestion économe et anticipée de l'espace. Les signataires respectent les orientations et les préconisations de la charte et s'attachent à les traduire dans les documents d'urbanisme, les avis et les consultations.

La charte agriculture et urbanisme de la Sarthe rassemble des principes fondamentaux et propose des préconisations et des outils. Il s'agit d'un document de cadrage, évolutif et sans portée réglementaire. Des points d'étape réguliers seront mis en place pour apprécier le résultat de la mise en œuvre des dispositions de la charte et décider des éventuels ajustements pour atteindre les objectifs communs.

Chambre d'agriculture de la Sarthe  
**Monsieur Le Président**  
**Jean-Loïc LANDREIN**

Association des Maires de la Sarthe  
**Monsieur Le Président**  
**Marc JOULAUD**

Préfecture de la Sarthe  
**Monsieur Le Préfet**  
**Nicolas QUILLET**

Conseil Départemental de la Sarthe  
**Monsieur Le Président**  
**Dominique LE MÉNER**

# LA SARTHE, TERRE D'AGRICULTURE

L'AGRICULTURE et la FORÊT couvrent 85 % du territoire de la Sarthe. Avec une surface agricole de 413 000 hectares, 4 140 exploitations (dont 3714 exploitations agricoles de plus de 5 hectares) et 133 entreprises agro-alimentaires, l'agriculture est un des moteurs de l'économie du territoire et un acteur important de l'aménagement de l'espace. Le chiffre d'affaires de l'agriculture (810 millions €) place le département au 19<sup>e</sup> rang national.

## LA DIVERSITÉ DES TERROIRS

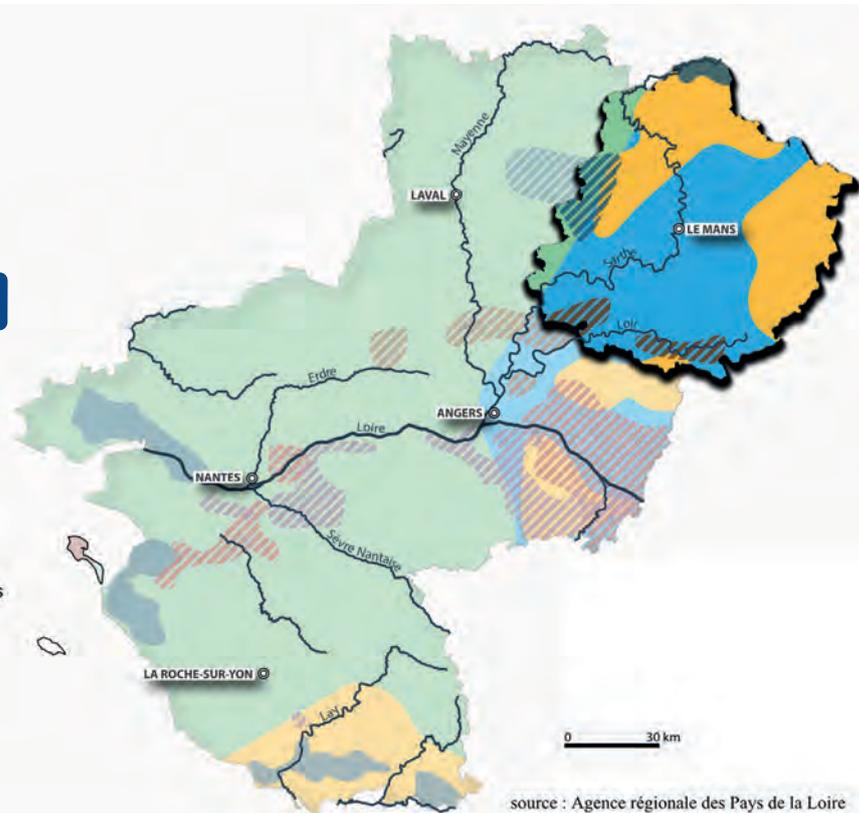
Du fait de son histoire géologique et climatique, le département de la Sarthe se caractérise par la diversité et les richesses de ses terroirs. De nombreuses filières agricoles animales et végétales se sont développées en valorisant ces ressources.

### LE DÉPARTEMENT EST ÉGALEMENT AU :

- 5<sup>e</sup> rang français pour la production de viande de volailles.
- 7<sup>e</sup> rang français pour la production de viande de porc.
- 9<sup>e</sup> rang français pour la production d'œufs.

#### Légende

	Fourrages, prairies temporaires
	Grandes cultures
	Maraîchage
	Vignes
	Surfaces toujours en herbe
	Vergers
	Polyculture





## L'ÉLEVAGE ET LA POLYCLTURE : PILIER DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

La polyculture-élevage demeure le système de production dominant. Plus de huit exploitations sur dix ont une activité principale d'élevage.

L'élevage représente 61 % de la valeur de la production agricole départementale. Le tiers des exploitations d'élevage relève de l'élevage de granivores (porcs et volailles).

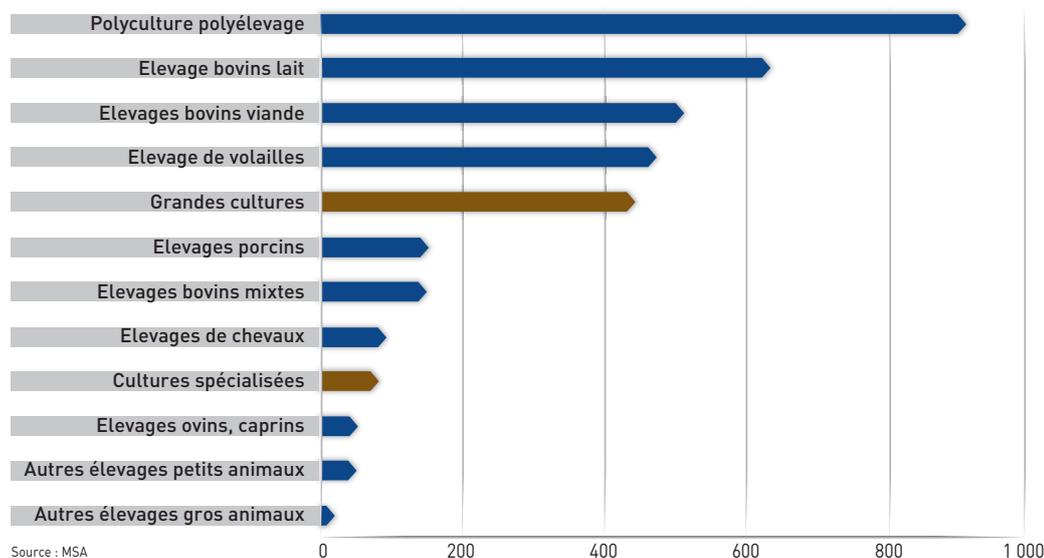
Les exploitations dont la production principale est soit les grandes cultures, soit les cultures spécialisées (arboriculture, horticulture, viticulture, maraîchage, semences) sont au nombre de 528, soit 15 % des exploitations sarthoises.

En Sarthe, plus d'un hectare sur deux est consacré aux céréales et oléo-protéagineux.

Les cultures sarthoises sont majoritairement destinées à l'alimentation des animaux.

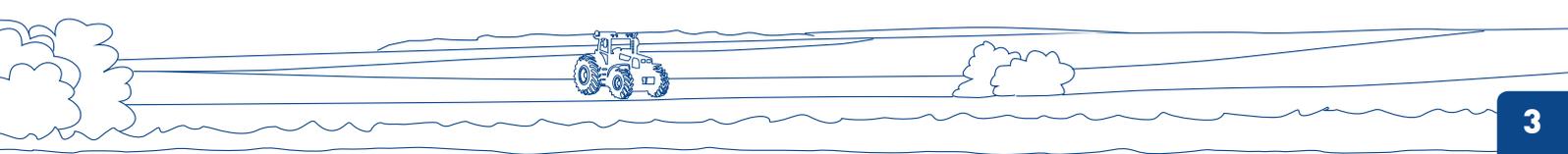
Les prairies représentent 155 800 ha, soit 39 % de la surface agricole utile (SAU). Liées à l'élevage, elles sont un élément essentiel de la qualité et de la diversité des paysages de la campagne sarthoise.

Elles jouent également un rôle important pour atténuer le changement climatique en absorbant et en stockant le CO<sub>2</sub>.



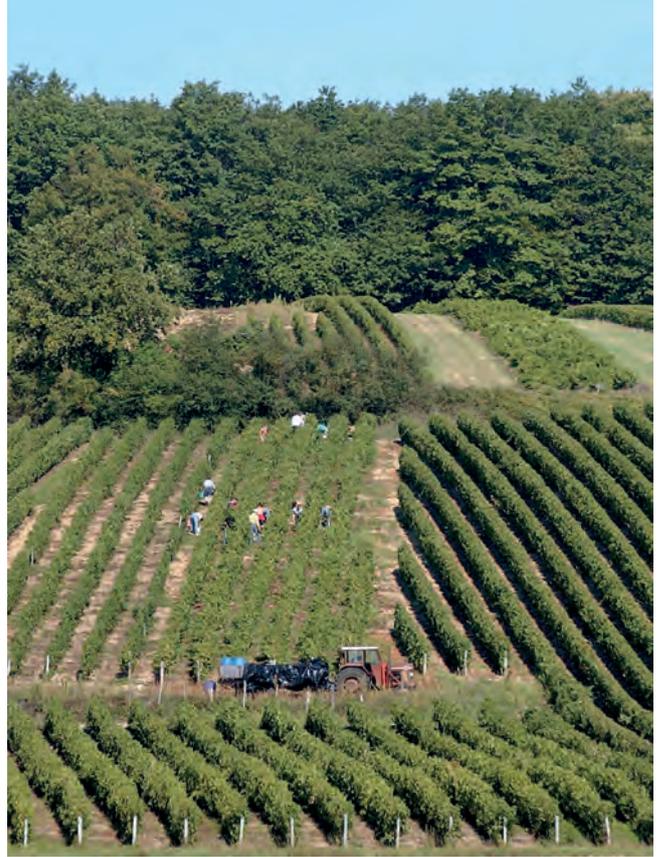
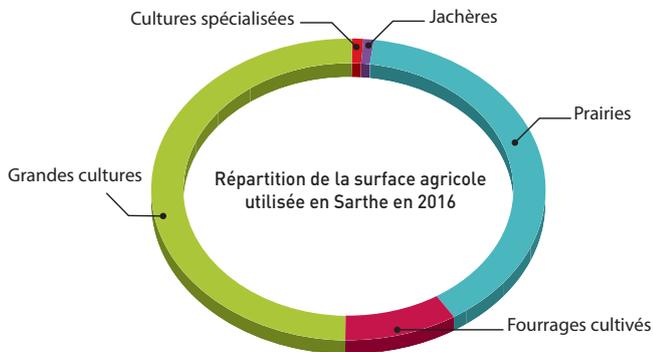
Nombre d'exploitations par orientation principale en Sarthe en 2016

Source : MSA



### En matière de cultures spécialisées :

- Les principaux vergers de la Sarthe sont localisés dans le sud du département. Les vergers de pommes de table couvrent 1096 ha en 2016, et ceux de pommes à cidre recouvrent 593 ha répartis de façon plus diffuse.
- 441 ha sont consacrés au maraîchage.
- 4 427 ha sont destinés à la production semencière.
- 150 ha sont exploités pour la production viticole.



## UNE ÉCONOMIE GÉNÉRATRICE D'EMPLOIS

De par son nombre d'actifs à la production et à la transformation, l'agriculture sarthoise atteint le 11<sup>e</sup> rang national. Tous secteurs confondus, l'économie agricole représente 22 000 personnes dans le département, avec plus de 200 métiers différents concernés (y compris les services liés à l'agriculture). En particulier :

- 5 600 exploitants en 2016 (dont 550 conjoints collaborateurs),
- 2 600 salariés à la production,
- 8 700 salariés de l'industrie agro-alimentaire (hors artisanat commercial).

## UNE TERRE D'EXCELLENCE

1 800 exploitations sarthoises (43 %) sont engagées dans des modes de production sous signe de qualité, avec un chiffre d'affaires de 120 millions d'euros.

De nombreuses exploitations produisent sous Label rouge :

- plus de 800 producteurs de volailles (dont Loué),
- plus de 275 éleveurs de bovins viande (dont Bœuf Fermier du Maine),
- plus de 60 éleveurs de porcs (dont Les Porcs de la Sarthe).

Les productions en Appellation d'Origine Contrôlée :

- Le vignoble avec 2 AOC reconnues : Jasnières et Coteaux du Loir (blanc, rosé et rouge),
- Le calvados et le Pommeau de Normandie,
- Et l'AOC Maine-Anjou pour les bovins.

La Sarthe c'est aussi :

- une agriculture biologique : 252 exploitations engagées dans un mode de production biologique en 2017 (soit environ 6 % des exploitations et 4,2 % de la SAU),
- 700 fermes concernées dans une démarche de diversification/circuits courts en réponse à la demande sociétale d'une alimentation de proximité et de produits locaux.



## UNE AGRICULTURE MULTIFONCTIONNELLE

L'agriculture sarthoise a par nature un fort ancrage local. Elle est au carrefour de nombreux enjeux territoriaux. Dans le prolongement de son activité de production et de sa vocation alimentaire, l'agriculture contribue notamment :

- à l'entretien et à la valorisation des paysages,
- au développement durable : en particulier, elle joue un rôle dans le développement énergétique (180 exploitations produisent aujourd'hui de l'énergie renouvelable),
- à la gestion des boues d'épuration des villes (épandage),
- à la limitation des risques d'inondation, par l'entretien des champs d'expansion des crues,
- à la diffusion de technologies de pointe pour encore mieux prendre en compte les enjeux environnementaux (optimisation de l'irrigation, de techniques de protection des sols, agriculture de précision...).



Cela se traduit également, en 2017, au sein de sites Natura 2000, par l'engagement de 121 fermes dans des **mesures agro-environnementales** de protection de la biodiversité et de 113 exploitants dans des mesures agro-environnementales de changement de pratiques à l'échelle de leur exploitation.

Les Mesures agroenvironnementales et Climatiques (MAEC) permettent d'accompagner les exploitations agricoles qui s'engagent dans le développement de pratiques combinant performance économique et performance environnementale ou dans le maintien de telles pratiques lorsqu'elles sont menacées de disparition. C'est un outil clé pour la mise en œuvre du projet agro-écologique pour la France.

Ces mesures sont mobilisées pour répondre aux enjeux environnementaux rencontrés sur les territoires tels que la préservation de la qualité de l'eau, de la biodiversité, des sols ou de la lutte contre le changement climatique.





# LES PRINCIPES FONDATEURS DE LA CHARTE

## PRINCIPE N° 1

### Mieux prendre en compte le rôle économique de l'agriculture dans le développement et l'aménagement du territoire

L'agriculture joue un rôle important en matière d'aménagement du territoire, fondé sur sa fonction socio-économique. La valeur du produit agricole du département de la Sarthe est de plus de 800 millions d'euros. L'agriculture génère de nombreux emplois directs, soit 3 % de la population active, et elle est également source de dynamisme économique et d'emplois en amont et en aval de la production.

Le projet de développement du territoire doit intégrer l'ensemble des dynamiques et enjeux du territoire, dont l'agriculture. Une connaissance accrue de cette activité, de ses évolutions tendanciennes, de ses préoccupations, et de ses besoins à venir (eau, énergie, climat, attentes sociétales...), est essentielle pour une meilleure contribution à l'élaboration des documents d'urbanisme.

**L'agriculture, fréquemment appréhendée par ses externalités (paysage, récréation...) est une activité économique à part entière qui nécessite des conditions spécifiques pour se pérenniser, se développer, se diversifier et exercer les services qu'on attend d'elle.**

L'activité agricole, laquelle mobilise des capitaux importants, a besoin de visibilité sur le long terme pour pouvoir adapter ses outils de travail (terres, bâtiments, matériels...) au contexte économique et réglementaire.

L'espace agricole correspond à un espace cohérent et suffisamment vaste pour permettre un fonctionnement optimal des activités agricoles. Il convient en particulier de :

- protéger tous les sites agricoles (sièges et bâtiments d'exploitation) par un recensement exhaustif et un classement en zone Agricole dans les documents d'urbanisme,
- favoriser la préservation des espaces agricoles en quantité et en qualité (qualité agronomique, cultures pérennes, fonctionnalité du parcellaire agricole...),
- permettre le développement agricole et sa diversification grâce à des règles adaptées et cohérentes sur l'ensemble du département,
- favoriser l'accueil de nouvelles activités et installations,



## Pour un développement durable de l'agriculture et du territoire.

- prendre en compte la spécificité de certaines cultures telles que la viticulture, le maraîchage, l'horticulture.

C'est à l'appui d'un diagnostic agricole, et dans le cadre d'une concertation avec les agriculteurs, que la construction du projet de planification de l'aménagement et du développement territorial trouvera les conditions de sa réussite.



## Maîtriser l'étalement urbain et offrir un urbanisme de qualité

Le foncier constitue la ressource et le support de l'activité agricole. Le sol est un bien précieux et non renouvelable. Sa préservation renvoie à des enjeux alimentaires, mais également environnementaux. En effet l'espace agricole est aussi le support de paysages, de biodiversité, de patrimoine, de récréation...

D'une manière générale, la consommation et la fragmentation de l'espace induisent :

- une perte du potentiel de production et de droits à produire,
- une réduction de la capacité d'épandage, et du potentiel d'extensification (en lien avec les préoccupations environnementales),
- un morcellement de l'espace qui augmente les contraintes d'exploitation et d'organisation collective du travail,
- une offre foncière moindre pour l'installation, la transmission et le développement des exploitations agricoles,
- une augmentation de la pression foncière et des prix des terres,
- une augmentation des risques de conflits liés à la cohabitation (multiplication des zones de contact entre l'usage résidentiel et agricole).

Par ailleurs, l'étalement urbain engendre également de fortes incidences sur les besoins de mobilité (coûts et pollutions liés aux moyens de transport), la fragmentation des milieux naturels (conséquences néfastes sur la biodiversité) et à terme la capacité d'alimenter une population en continuelle croissance.



### DANS LE DÉPARTEMENT DE LA SARTHE :

- la surface agricole utilisée (SAU) représente **64 %** du territoire.
- **près de 11 %** des surfaces sont désormais artificialisées.
- au cours de la décennie 2006-2016 les sols artificialisés ont progressé de **22 %** (15 % dans la Région, 13 % en France).
- sur la période, en moyenne près de **1 200 ha** sont urbanisés par an, même si le rythme s'est sensiblement ralenti sur les dernières années. C'est plus de **3 ha** par jour.





Désormais, comme en matière environnementale, le principe “**EVITER, RÉDUIRE, COMPENSER**” s’applique à l’agriculture.

Afin de maintenir le potentiel agricole, le renouvellement urbain et l’optimisation du foncier dédié à l’habitat, aux équipements, aux activités économiques, doivent être privilégiés.

L’identité des territoires passe par la reconquête et le renforcement des centralités. Il convient de promouvoir le renouvellement urbain (logements vacants, dents creuses, friches, optimisation des espaces) avant d’étendre l’urbanisation hors de l’enveloppe urbaine pré-existante.



Un remplissage optimal des zones d’activités existantes et l’étude du potentiel en matière de reprise des friches industrielles sont des préalables à l’ouverture de nouvelles zones.

Les besoins d’économie d’espace, d’énergie, de coût d’entretien et d’attractivité, doivent être pris en compte pour un dimensionnement et un phasage adaptés des zones d’activités.

## **DENSIFICATION ET FORMES D’HABITAT QUALITATIVES ET ATTRACTIVES**

**L’objectif de baisser de manière importante la consommation des terres agricoles incite à améliorer la qualité des formes urbaines proposées aux futurs habitants des villes et villages, en opposition à l’étalement urbain des périodes encore récentes. Un habitat plus qualitatif, bénéficiant aux générations futures, émanera des réflexions plus poussées en matière d’économie d’espace, et de développement durable. De même, de l’optimisation des surfaces pourront naître des zones d’activités plus agréables et fonctionnelles.**



## Rechercher l'équilibre entre les différents usages de l'espace rural

Le développement résidentiel et économique du territoire est conditionné par la question foncière. Les besoins de la ville comme de l'agriculture s'exercent sur les mêmes espaces et sont fréquemment mis en concurrence. **Il s'agit donc de concilier les différents projets et usages des terres, dans un souci de cohérence et d'équilibre.** Il convient de contribuer à la fois à l'attractivité et à la compétitivité des territoires, par une offre foncière adaptée, et à la préservation des espaces de production agricoles viables et pérennes.

Le dimensionnement des extensions urbaines et les lieux d'implantation des projets relèvent de choix qui constituent des leviers pour concilier au mieux les différents intérêts en présence.

Pour contribuer à un développement durable du territoire, fondé sur une organisation cohérente de l'espace et sur le « bien vivre ensemble », les documents de planification urbaine s'attachent à notamment :

- maîtriser toute nouvelle urbanisation diffuse dans les zones agricoles,
- recentrer l'urbanisation pour l'habitat sur les pôles (villes et villages) et limiter le développement des hameaux,
- permettre une évolution modérée des constructions non liées à l'activité agricole et encadrer les STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées),

- limiter les changements de destination des constructions non liées à l'activité agricole,
- favoriser une cohabitation sereine entre agriculteurs et non-agriculteurs en définissant des règles claires en matière de distance d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres pour limiter les effets des nuisances liées aux activités agricoles.



## **Concilier les enjeux agricoles et les enjeux environnementaux**

**L'agriculture est un maillon incontournable pour toute politique de préservation de l'environnement. Elle façonne et gère une grande partie des paysages sarthois, et elle est en interaction constante avec les ressources naturelles et la biodiversité.**

L'agriculture porte une attention de plus en plus grande à la préservation de l'environnement en matière de qualité et gestion de l'eau, biodiversité, maîtrise énergétique, circuits de proximité...

On peut noter l'accroissement du nombre d'exploitations en bio, la forte mobilisation des exploitations dans les programmes de mesures environnementales (MAEC)...

Les critères environnementaux s'imposent aujourd'hui largement dans l'agriculture. En particulier, la politique agricole commune (PAC) renforce la prise en compte des enjeux

environnementaux à l'échelle de chaque exploitation (maintien des prairies, du bocage, des mares...). De nombreux efforts ont été réalisés mais restent à poursuivre, d'autant plus que la demande sociétale est forte.

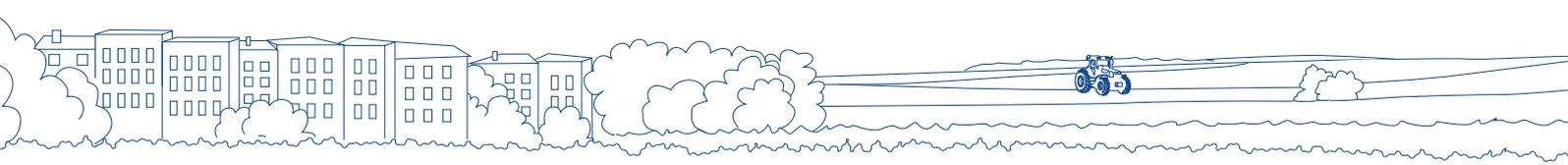
Les documents d'urbanisme déclinent dans le projet les différents enjeux environnementaux du territoire tout en prenant en compte les activités humaines.

Il faut toutefois rappeler la limite de la planification dans ce domaine : elle ne gère pas les pratiques agricoles. D'autres réglementations existent pour cela.

Les préconisations de la charte vont porter sur :

- l'intégration paysagère des bâtiments agricoles,
- la mise en place de zones agricoles spécifiques,
- les composantes de la zone Naturelle,
- la prise en compte de la TVB (Trame Verte et Bleue), des zones humides, des bois et des haies.





## SUIVI ET EVALUATION DE LA CHARTE

Le comité de pilotage de la charte se réunira régulièrement, a minima tous les deux ans, pour :

- accompagner la mise en œuvre de la charte (communication, formation...),
- évaluer son utilisation et son application concrète dans les documents d'urbanisme,
- actualiser le contenu des fiches thématiques en prenant en compte les évolutions législatives, l'émergence de problématiques et les enjeux nouveaux.

Des rencontres anticipées de travail pourront avoir lieu à la demande d'un des signataires ou contributeurs.

# MODE D'EMPLOI ET GLOSSAIRE

## MODE D'EMPLOI DES FICHES THEMATIQUES

A chacun des quatre grands principes de la Charte correspond une couleur. Les fiches thématiques se rapportant à ce principe reprennent ce code couleur.

### PRINCIPE N° 1

## MIEUX PRENDRE EN COMPTE LE ROLE ECONOMIQUE DE L'AGRICULTURE DANS LE DEVELOPPEMENT ET L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

- Fiche n°1 – Documents de planification
- Fiche n°2 – Diagnostic agricole
- Fiche n°3 – Concertation
- Fiche n°4 – Zone agricole et constructions liées à l'activité agricole
- Fiche n°5 – Logements de fonction
- Fiche n°6 – Viticulture et secteurs AOC

### PRINCIPE N° 2

## MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN ET OFFRIR UN URBANISME DE QUALITE

- Fiche n°7 – Evaluation réaliste des besoins en logements
- Fiche n°8 – Renouvellement urbain
- Fiche n°9 – Dimensionnement et localisation des extensions urbaines
- Fiche n°10 – Activités économiques
- Fiche n°11 – ZAP et PEAN : outils complémentaires de préservation du foncier agricole

### PRINCIPE N° 3

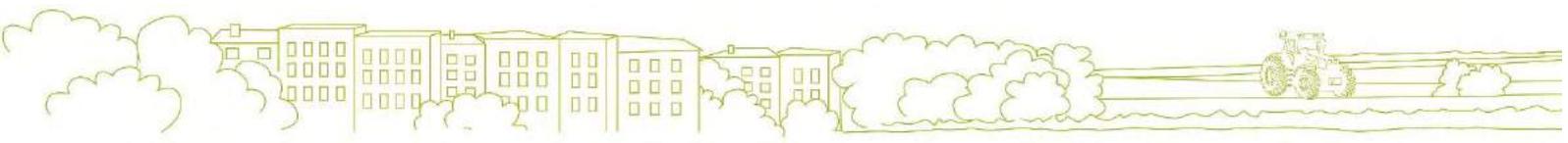
## RECHERCHER L'EQUILIBRE ENTRE LES DIFFERENTS USAGES DE L'ESPACE RURAL

- Fiche n°12 – Constructions non liées à l'activité agricole
- Fiche n°13 – Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)
- Fiche n°14 – Conciliation et cohabitation
- Fiche n°15 – Intégration architecturale et paysagère des constructions agricoles

### PRINCIPE N° 4

## CONCILIER LES ENJEUX AGRICOLES ET LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Fiche n°16 – Zone A et paysages
- Fiche n°17 – Zone naturelle
- Fiche n°18 – Trame Verte et Bleue
- Fiche n°19 – Zones humides



## GLOSSAIRE

---

**ADS** : Application du droit des sols

**AMAP** : Association pour le maintien d'une agriculture paysanne

**ANAH** : Agence nationale de l'habitat

**AOC** : Appellation d'origine contrôlée

**AVAP** : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

**CDNPS** : Commission départementale de la nature, des paysages et des sites

**CDOA** : Commission départementale d'orientation de l'agriculture

**CDPENAF** : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

**CFE** : Centre de formalités des entreprises

**CRPF** : Centre régional de la propriété forestière

**CU** : Code de l'urbanisme

**CUMA** : Coopérative d'utilisation de matériel agricole

**DOO** : Document d'orientation et d'objectifs

**EARL** : Entreprise agricole à responsabilité limitée

**EBC** : Espace boisé classé

**GAEC** : Groupement agricole d'exploitation en commun

**ICPE** : Installation classée pour la protection de l'environnement

**INAO** : Institut national de l'origine et de la qualité

**MAEC** : Mesure agroenvironnementale et climatique

**MSA** : Mutualité sociale agricole

**OAP** : Orientation d'aménagement et de programmation

**ODG** : Organisme de défense et de gestion

**OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

**PAC** : Politique agricole commune

**PADD** : Projet d'aménagement et de développement durables

**PDU** : Plan de déplacements urbains

**PIG** : Projet d'intérêt général

**PLH** : Programme local de l'habitat

**PLU** : Plan local d'urbanisme

**POA** : Programme d'orientations et d'actions

**POS** : Plan d'occupation des sols

**PPA** : Personnes publiques associées

**PEAN** : Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

**PGRI** : Plan de gestion des risques d'inondation

**RCS** : Registre du commerce et des sociétés

**RNU** : Règlement national d'urbanisme

**RSD** : Règlement sanitaire départemental

**SAGE** : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

**SAFER** : Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

**SAU** : Surface agricole utile

**SCEA** : Société civile d'exploitation agricole

**SCOT** : Schéma de cohérence territoriale

**SDAGE** : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

**SPR** : Site patrimonial remarquable

**SRCE** : Schéma régional de cohérence écologique

**STECAL** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

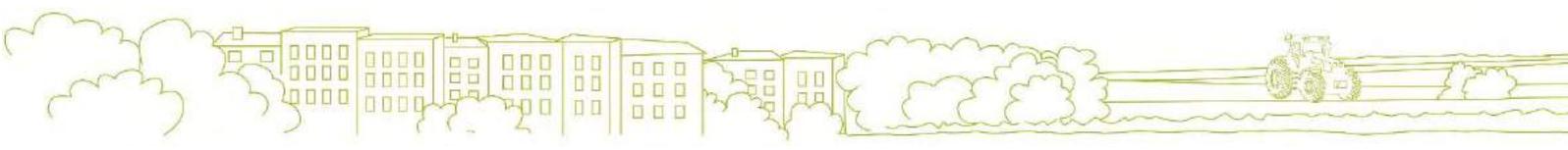
**SUP** : Servitude d'utilité publique

**TVB** : Trame verte et bleue

**ZAD** : Zone d'aménagement différé

**ZAP** : Zone agricole protégée

**ZNIEFF** : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique





## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

### DE QUOI PARLE-T-ON ?

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»  
(art. L. 101-1 du CU).

Les documents d'urbanisme sont des outils de planification qui permettent de traduire le projet de développement durable de la collectivité et de répondre aux objectifs mentionnés ci-dessus.

**Que ce soit le schéma de cohérence territoriale (SCoT), le plan local d'urbanisme (PLU) ou la carte communale, les documents de planification territoriale répondent aux principes suivants de développement durable :**

- assurer un équilibre entre le développement des territoires (logements, équipements, activités,...) et la préservation des espaces sensibles (agricoles, naturels, forestiers),
- maintenir ou rééquilibrer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- préserver l'environnement, les terres agricoles et la qualité des ressources naturelles.

En l'absence de PLU ou carte communale, une commune est soumise au règlement national d'urbanisme (RNU) : il s'agit de l'ensemble des dispositions à caractère législatif et réglementaire applicable en matière d'utilisation des sols. Afin de lutter contre le mitage et l'étalement urbain, le code de l'urbanisme fixe la règle de la **constructibilité limitée** en RNU : ainsi, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les **parties actuellement urbanisées** de la commune, sauf exceptions prévues par la loi.

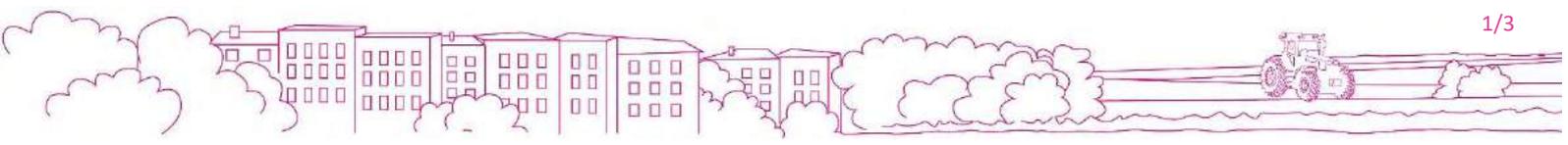
*Réf. réglementaires : Livre 1er du CU – Titre IV pour les SCoT, Titre V pour les PLU et Titre VI pour les cartes communales.*

### LES PRÉCONISATIONS ET LES OUTILS

Le **schéma de cohérence territoriale (SCoT)** est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement...

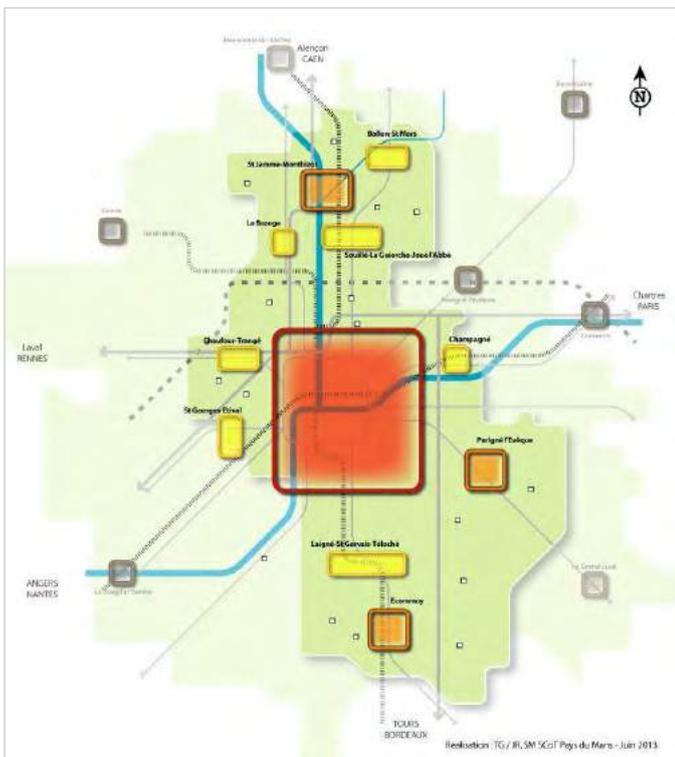
Le SCoT respecte les principes du développement durable et les décline selon une armature urbaine : équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace agricole et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement.



## ORGANISER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE PAR UNE ORGANISATION URBAINE MULTIPOLAIRE

### ARMATURE URBAINE :

- Renforcer l'attractivité du pôle urbain
- Recentrer le développement sur les pôles d'équilibre et les pôles intermédiaires
- Maîtriser l'étalement urbain des pôles de proximité

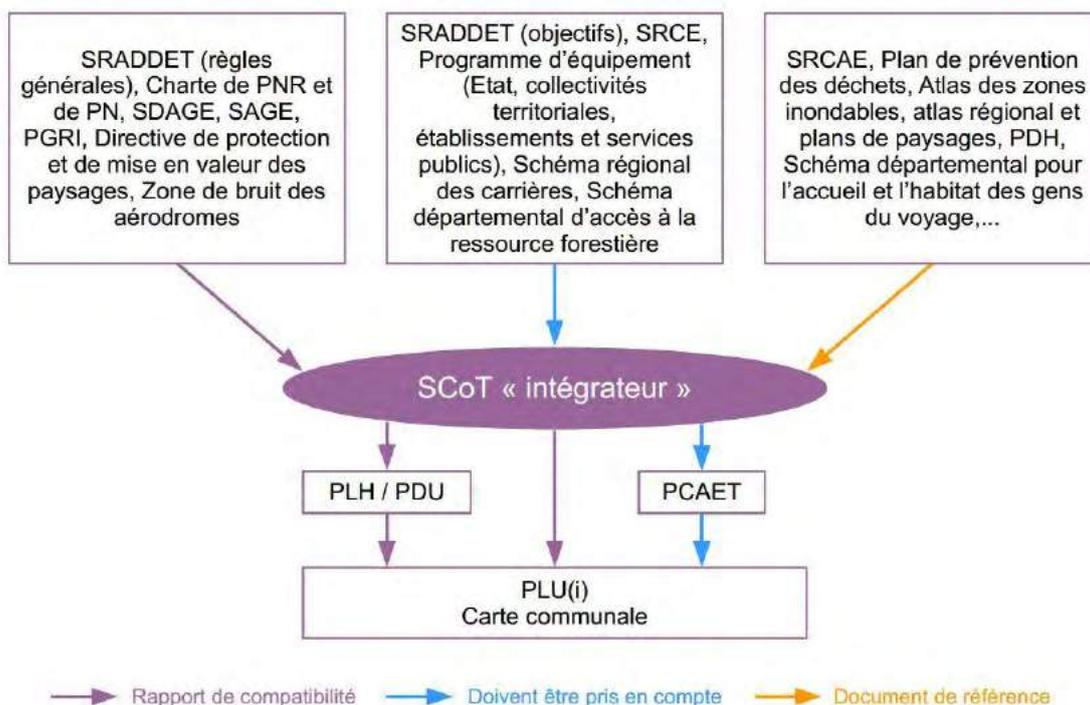


Armature urbaine définie par le SCoT du Pays du Mans (2014)

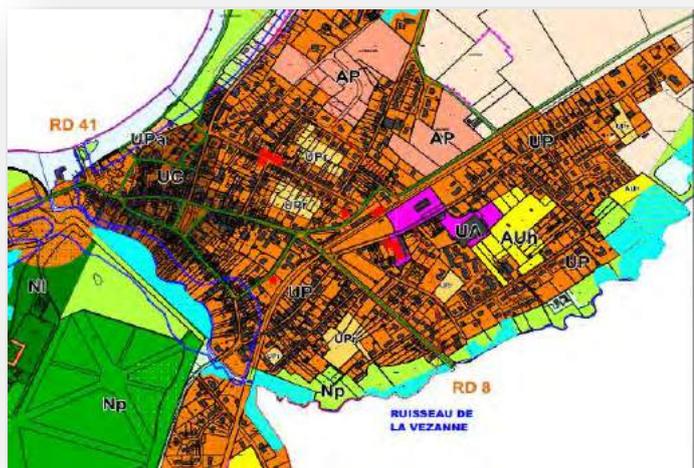
Le SCoT contient nécessairement les 3 documents suivants :

- ↳ un **rapport de présentation** qui vise à expliquer les orientations prises dans le PADD et le DOO par un diagnostic de territoire, une analyse de l'environnement et des choix retenus, et une évaluation environnementale des conséquences des dispositions du projet ;
- ↳ un **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** qui correspond au véritable projet politique. Il détaille les objectifs et orientations retenus pour le développement durable du territoire ;
- ↳ un **document d'orientations et d'objectifs (DOO)**, lequel est la traduction concrète du PADD en mesures et objectifs de nature prescriptive et opposable. Il s'impose aux PLU, cartes communales, documents de planification sectoriels de type programmes locaux de l'habitat (PLH) ou plans de déplacements urbains (PDU) ainsi qu'à certaines opérations d'aménagement.

Le SCoT est un document pivot, chargé d'intégrer les documents de planification de rang supérieur (SDAGE, PGRI,...) et d'assurer la cohérence des documents sectoriels : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal.



Le **plan local d'urbanisme (PLU)** est un document d'urbanisme qui, sur un territoire donné, fixe les règles générales d'utilisation des sols autour d'un projet global d'urbanisme et d'aménagement. Il répond à un objectif de développement durable et équilibré du territoire et préfigure les futurs projets de la collectivité. Lorsque la compétence est prise par la communauté de communes, le PLU sera nécessairement intercommunal (PLUi).



Plan de zonage du PLU de Malicorne-sur-Sarthe (2017)

Il est composé des pièces suivantes :

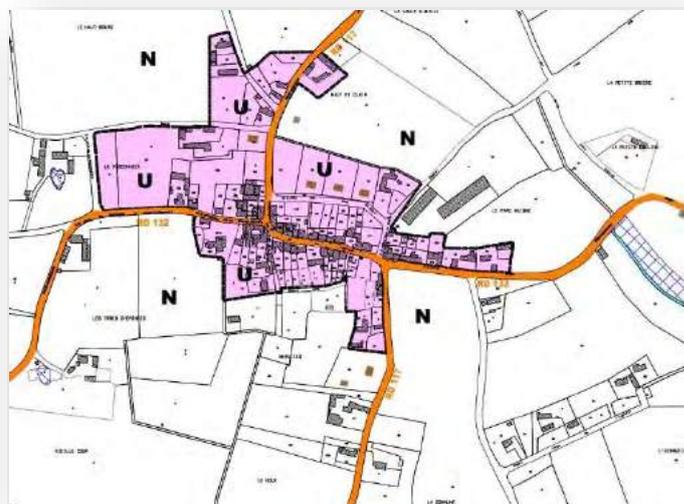
- ↳ un **rapport de présentation**, qui contient un diagnostic et explique les choix effectués, notamment en matière de consommation d'espaces agricoles ou naturels ;
- ↳ un **PADD**, correspondant au projet politique de la collectivité, définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme et précisant les objectifs de lutte contre l'étalement urbain ;
- ↳ des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, exprimant une réflexion plus approfondie sur une portion de territoire (échelle de quartier, de secteur) et jouant un rôle clé dans la traduction opérationnelle du PADD. Elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité ;

- ↳ un **règlement écrit et des documents graphiques** (plan de zonage), délimitant 4 types de zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A), naturelle et forestière (N). Ils fixent les règles d'utilisation et d'occupation du sol pour chacune de ces zones, et sont donc opposables aux tiers dans un rapport de conformité ;
- ↳ un **programme d'orientations et d'actions (POA)**, pièce complémentaire applicable exclusivement aux PLUi tenant lieu de PLH et/ou de PDU. Il présente les actions et mesures pour la mise en œuvre de la politique de l'habitat et/ou des transports.
- ↳ des **annexes** : servitudes d'utilité publique, zones d'aménagement concerté, périmètre du droit de préemption urbain, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement,...

La **carte communale** est un document d'urbanisme simple, adapté aux communes plus rurales. Elle délimite les secteurs de la commune où les permis de construire peuvent être délivrés : elle permet ainsi de fixer clairement les «règles du jeu ».

Elle peut élargir le périmètre constructible au-delà des «parties actuellement urbanisées» ou créer de nouveaux secteurs constructibles qui ne sont pas obligatoirement situés en continuité de l'urbanisation existante. Elle peut aussi réserver des secteurs destinés à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales.

La carte communale se compose d'un rapport de présentation et des documents graphiques opposables aux tiers. Elle ne comprend pas de règlement, c'est le **RNU qui s'applique**.



Extrait de la carte communale de Monhoudou (2014)

Voir aussi :

- <http://www.sarthe.gouv.fr/la-planification-territoriale-r96.html>
- <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/planification-territoriale>

Pour aller plus loin :

- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT), un projet stratégique partagé pour l'aménagement durable d'un territoire – Juin 2013
- Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme – Avril 2017





## DIAGNOSTIC AGRICOLE

### DE QUOI PARLE-T-ON ?

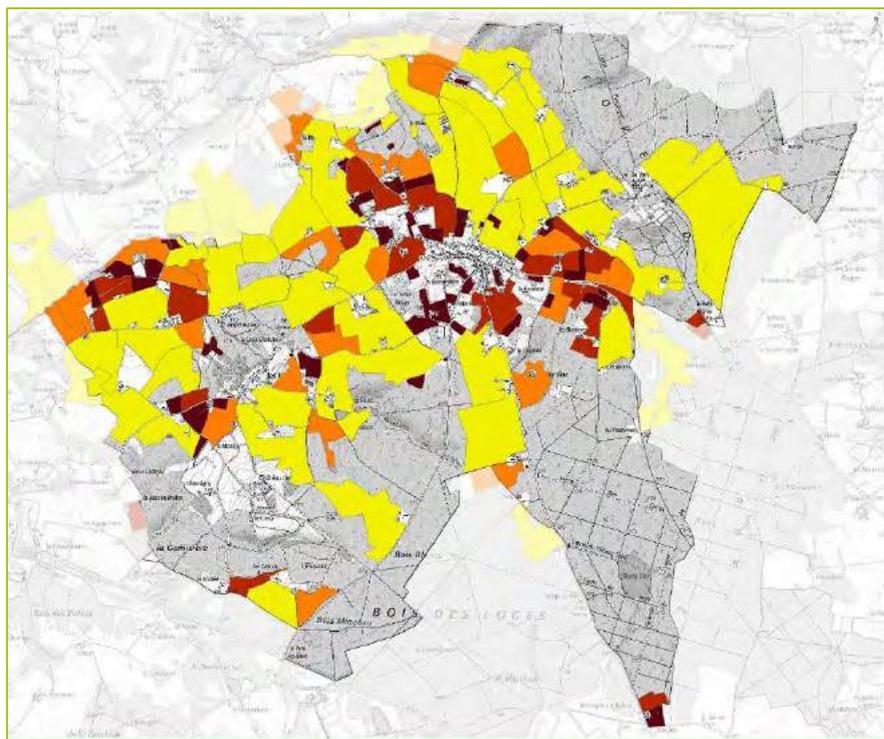
Le diagnostic agricole, depuis la loi d'orientation agricole de 2006, est une composante majeure du diagnostic général élaboré dans le cadre des PLU. Il apporte des éléments suffisants pour contribuer à la définition du projet de territoire (PADD), à la délimitation et au règlement de la zone Agricole.

Le rapport de présentation explique alors les choix d'aménagement retenus, sur la base des éléments du diagnostic et d'une analyse multicritères.

Le PLU intègre la composante agricole comme un élément structurant du projet territorial. Dans ce cadre, le diagnostic agricole :

- Répond aux attentes du code de l'urbanisme ;
- Permet d'appréhender les enjeux agricoles ;
- Présente les prévisions de développement économique et démographique et précise les besoins en matière de développement agricole ;
- Met en évidence les enjeux spatiaux de l'agriculture, la problématique de la consommation d'espace agricole, les secteurs agricoles à fort potentiel, l'anticipation de l'évolution des entreprises agricoles, et l'intégration des problématiques environnementales (Trame Verte et Bleue, zones humides,...).

Dès la phase de diagnostic, la concertation avec la profession agricole est à favoriser pour disposer d'informations précises et exhaustives.



Exemple d'étude des structures foncières sur une commune : taille des îlots agricoles



## LES PRÉCONISATIONS ET LES OUTILS

- **La méthode**

Lors de la consultation, le volet agricole du cahier des charges sera suffisamment détaillé pour appréhender les enjeux agricoles. Le diagnostic agricole est réalisé en même temps que les autres parties du diagnostic territorial, en amont de la définition du projet de territoire.

La démarche repose sur une consultation des acteurs (agriculteurs, industriels,...) et s'accompagne d'un travail d'analyse fondé sur la sensibilisation, l'échange et la concertation avec les acteurs agricoles locaux et les élus.

- **Le contenu**

Le diagnostic agricole prend en considération l'ensemble des enjeux agricoles dans le futur document d'urbanisme, tout en fournissant aux élus les éléments nécessaires pour éclairer leurs choix en matière de gestion et d'aménagement global du territoire.

Le diagnostic agricole, rédigé de manière synthétique et pédagogique :

↳ **alimente le diagnostic général du PLU(i) qui est retranscrit dans le rapport de présentation**

Pour présenter l'économie agricole du territoire, le diagnostic fournit : une analyse de l'évolution de la surface agricole et de l'évolution du nombre d'exploitations, une liste et une présentation synthétique des exploitations agricoles (formes juridiques, exploitants, orientations technico-économiques, surfaces, salariat, droit à produire, signes de qualité, activités accessoires, investissements réalisés, etc.), la quantité des biens alimentaires produits, le nombre d'emplois, un descriptif du fonctionnement économique de l'agriculture locale... Il offre une vision prospective du développement agricole sur le territoire et recueille les attentes des agriculteurs et de la société.

↳ **aide à la définition du projet de territoire**

Il convient d'analyser la place et les potentialités de l'agriculture dans le périmètre étudié pour mieux définir le projet de territoire (au travers du PADD du PLU).

Pour cela, il est utile d'analyser les forces et faiblesses de l'agriculture du territoire : analyse des différents systèmes d'exploitation présents (élevage, polyculture-élevage, céréaliculture, maraîchage, ...), fonctionnalité des outils et des parcelles, devenir des exploitations, des circulations agricoles, présence de « tiers » à proximité des sièges, enclavement, contraintes environnementales, contexte économique, social et commercial propice ou non (main-d'œuvre qualifiée, possibilités de transformation et d'écoulement des produits...), politiques publiques locales, etc.

↳ **guide les élus et les bureaux d'études dans le projet de zonage et de règlement du PLU**

Le diagnostic agricole comprend une cartographie précise de tous les sièges, y compris les sites secondaires de production et les bâtiments isolés (avec mention des usages des différents bâtiments liés aux exploitations et surtout lorsqu'il s'agit d'élevage...). Il recense les parcelles exploitées (en propriété ou en location) et identifie les cheminements en fonction de leur fréquence et met en évidence les contraintes connues.

Cette localisation permet de définir les zones à préserver et de préciser les éventuels tracés et caractéristiques des voies de circulation.

↳ **participe au choix et la délimitation des zones d'urbanisation**

Il identifie les enjeux agricoles autour des pôles, sur les sites potentiellement supports du développement urbain futur (types de bâtiments et aménagements agricoles, structure parcellaire, usage et valeur agronomique des terres, nouveaux projets et perspectives...)

Ce diagnostic permet alors d'étudier les incidences probables des projets d'urbanisation et d'aménagement sur les exploitations et l'économie agricole locale. Cela donne alors aux élus des éléments d'aide à la décision pour appliquer à l'agriculture le principe « Eviter, Réduire, Compenser ».

Liens avec d'autres fiches : Fiche 9 : Dimensionnement et localisation des extensions urbaines

Pour aller plus loin : Fiche Club PLUi « Prise en compte de la dimension agricole dans les PLUi en milieu rural » (2013) & Fiche Club PLUi « Définir l'inconstructibilité et la constructibilité des zones A et N dans les PLUi » (mai 2018)

Date de création/mise à jour de la fiche : Septembre 2018





Droit d'usage unique

Charte  
AGRICULTURE et  
URBANISME Sarthe

## CONCERTATION

### DE QUOI PARLE-T-ON ?

Dans le cadre de l'élaboration des PLU, le code de l'urbanisme prévoit que les collectivités définissent les modalités de la concertation, au moment de la prescription, et en tirent le bilan lors de l'arrêt du projet.

La concertation permet à tous les acteurs de l'aménagement du territoire de manifester leurs préoccupations respectives et leur volonté de participation au projet.

Un débat doit pouvoir s'instaurer afin d'assurer au final un équilibre dans la prise en compte des enjeux sur le territoire et une cohérence d'ensemble du projet.

*En complément de la concertation, le débat s'organise également lors de la phase d'association, phase où les Personnes Publiques Associées (art. L. 132-7 à 9 du CU) et d'autres organismes professionnels (INAO, CRPF,...) font part de leur avis et recommandations sur le projet en cours d'élaboration.*

La concertation avec les habitants, les associations et les acteurs locaux comme les représentants agricoles se déroule tout au long de l'étude et doit être organisée de manière à permettre une réelle participation à la conception du projet de territoire (rassemblement du maximum d'éléments de connaissance, élaboration d'un diagnostic partagé, mise en relief des enjeux...).

Il ne s'agit pas seulement d'informer ou de consulter la population et les acteurs, c'est plutôt la co-construction du projet qui est recherchée. De cette façon, le projet global est enrichi et n'est pas découvert par les différents acteurs du territoire au moment de l'enquête publique.

Dans ce cadre, la concertation avec les acteurs de l'activité agricole sur le territoire se réalise suffisamment en amont dans les procédures d'urbanisme, et aux étapes clé du projet (diagnostic, PADD, présentation du projet d'arrêt....) afin d'aboutir à un projet partagé.



## LES PRÉCONISATIONS ET LES OUTILS

Les **démarches participatives** sont à encourager pour notamment insérer les agriculteurs dans la construction du projet de territoire. Une réunion d'information est nécessaire mais pas suffisante pour être considérée « de concertation ». Les discussions autour des documents et cartes enrichissent le contenu d'un diagnostic partagé. Ainsi, il ne faut pas hésiter à innover pour amener ces personnes à réfléchir et s'exprimer sur le projet d'aménagement !

L'établissement du diagnostic agricole est l'occasion d'instaurer des **temps d'échanges réguliers** entre les habitants, les élus, les associations et les exploitants agricoles sur notamment différentes sensibilités liées à l'agriculture. Il peut être l'occasion d'échanger entre les citoyens et les élus sur les activités et pratiques agricoles, les nuisances, etc. Des positions et des réponses équilibrées sont à trouver et à encourager.



Les réunions avec les agriculteurs permettent de comprendre les atouts et contraintes des espaces agricoles et facilitent l'appropriation des enjeux et notamment celui de la valeur agricole dans les secteurs potentiels d'urbanisation. Il permet ainsi de construire un projet agricole, sur la base de données actualisées sur les activités agricoles du territoire.

Quelques conseils pour développer la concertation autour de son projet de PLU :

- bien identifier le temps et la durée de la concertation, en amont du projet ;
- cibler les acteurs à associer (association locale, acteurs privés, agriculteurs,...) pour favoriser l'implication des différentes tranches d'âge et catégories sociales de la population ;
- créer de véritables espaces de dialogue entre la collectivité et les habitants, permettant de tisser des liens autour du projet : balade urbaine, atelier thématique, réflexion par quartier ou projet d'aménagement,...;
- mettre en place un dispositif de concertation transparent, intégrant les bonnes idées et exprimant les choix du maître d'ouvrage.

Pour aller plus loin : [https://www.caue45.fr/\\_pdf/publication/concertation.pdf](https://www.caue45.fr/_pdf/publication/concertation.pdf)





## ZONE AGRICOLE et constructions liées à l'activité agricole

### DE QUOI PARLE-T-ON ?

Le règlement du PLU délimite, sur le document graphique, les zones : urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones (art. R. 151-17 du CU).

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R. 151-22 du CU).

### LES PRÉCONISATIONS ET LES OUTILS

- **Délimitation**

La zone A regroupe des secteurs cohérents à préserver majoritairement au titre de l'activité et de l'économie agricole. Elle correspond à un espace étendu traduisant la réalité de l'organisation et du fonctionnement spatial de l'agriculture. La zone A est délimitée, suite au diagnostic agricole, de manière à intégrer en son sein :

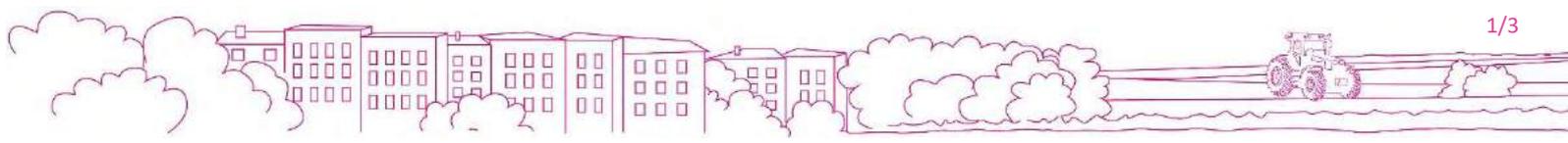
- tous les sièges d'exploitations en activité, les sites secondaires de production agricole, ainsi que les sièges d'exploitation susceptibles d'être repris à court terme ;
- les parcelles exploitées ou exploitables par l'agriculture de manière générale ;
- et plus particulièrement les secteurs agricoles à enjeux spécifiques : cultures spécialisées (horticulture, arboriculture, cultures maraîchères, etc), grande valeur agronomique des terres, terroirs particuliers et protections de type AOC, parcellaire structuré, les espaces faisant l'objet d'une contractualisation agroenvironnementale... ;
- les espaces agricoles attenants aux bâtiments (pâturage de proximité pour l'élevage,...) ;
- les espaces agricoles fragilisés pour lesquels il faut absolument limiter les contraintes (péri-urbanisation...).

- **La définition de « l'activité agricole »** est un préalable pour encadrer les constructions admises en zone agricole.

#### *Art. L.311.1 du code rural et de la pêche maritime*

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation sont considérées une activité agricole à l'exclusion des activités de spectacle. [...] »

**Une exploitation agricole est une entreprise dotée d'un statut juridique, qui exerce une activité économique, à titre principal ou secondaire, productrice de biens de nature agricole pour le marché.**



Une activité agricole professionnelle se doit de générer des produits agricoles : le volume de cette production devant être suffisamment conséquent (tonnage, cheptel, surface) pour assurer un revenu permettant à l'agriculteur d'en vivre.

Les moyens de production doivent être propres à l'entreprise. L'entreprise agricole ne doit pas réaliser exclusivement de la prestation de services (sinon, il s'agit d'une activité commerciale).

D'autre part, pour que des activités soient considérées comme accessoires à l'activité agricole, elles ne doivent pas excéder 50 % du montant des recettes provenant de l'ensemble des activités agricoles (art. 298 bis III bis du Code Général des Impôts).

#### *Pour aller plus loin... Comment identifier une activité agricole « professionnelle » ?*

Différents outils peuvent être utilisés et associés pour définir le statut d'agriculteur ; il est parfois difficile d'être sûr de la qualification « juridique » agricole. Un critère principal est à privilégier : attestation d'une affiliation au régime social de la mutualité sociale agricole (MSA) en tant que chef d'exploitation à titre principal (pas cotisant solidaire par exemple). D'autre part, l'obtention d'une autorisation d'exploiter est un indicateur complémentaire.

En matière d'application du droit des sols (ADS), les porteurs de projets apportent des éléments justifiant leur activité agricole à titre professionnel. En parallèle, il motive leur demande de permis de construire par rapport au dimensionnement, à la nature de l'exploitation et à la nécessité pour l'activité agricole des installations ou bâtiments projetés.

En cas de doute sur la qualité d'exploitant agricole professionnel d'un demandeur et/ou sur la nécessité du projet pour l'activité agricole, il est fortement recommandé aux services instructeurs de consulter la DDT ou la Chambre d'agriculture.

Le cas des doubles-actifs :

Une activité de production agricole, en élevage ou en culture, peut être exercée à titre secondaire. Pour être de caractère professionnel, elle doit être exercée de manière significative et durable. Dès lors que leur statut est clairement établi, les double-actifs relèvent logiquement de règles identiques à celles s'appliquant pour les agriculteurs dits professionnels à temps plein.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole exercée par un double-actif sont donc autorisées.

**Les zones A sont, par principe, inconstructibles** ; et ceci afin de limiter au maximum toutes les contraintes supplémentaires à l'exercice de l'agriculture professionnelle (distances d'implantation des bâtiments nouveaux par rapport aux tiers, pratiques réglementées d'épandage ou de traitements, pression foncière, circulation des engins agricoles, risques de conflits de voisinage...).

#### **Sont admises en zone A :**

##### **↳ Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités agricoles :**

- les bâtiments d'activité (stabulations, poulaillers, serres, ...) ou de stockage (matériels, fourrages, silos, fumières, fosses à lisier, ...) ;
- les bâtiments de transformation et de conditionnement de la production (laiterie, chai, atelier de découpe...) ;
- les constructions liées aux activités équestres ou autres activités animalières professionnelles (manège couvert, chenils...) ;
- les logements de fonction pour les exploitants agricoles sous certaines conditions (voir fiche n°5) ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités agricoles ;
- les constructions nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA).





☞ **Les constructions liées à la diversification des activités agricoles :**

- les constructions nécessaires à des activités d'hébergement, de restauration, de vente directe, et de loisirs, si ces filières sont dans le prolongement direct de la production agricole de l'exploitation concernée et constituent des activités accessoires pour l'exploitation (utilisation ou vente de produits issus de l'exploitation, lien économique direct avec l'exploitation, part dans le revenu global inférieure à 50 %...); ;
- les activités d'hébergement et de restauration accessoires devront prendre place dans le bâti existant, par valorisation, aménagement et changement de destination ;
- des constructions neuves sont possibles pour des locaux techniques, de taille et surface limitées, liés à ces activités ;
- l'activité de vente directe est autorisée dans le bâti existant, ou en construction neuve, à condition que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation.

☞ **Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables :**

- les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, sous réserve que les matières premières proviennent majoritairement d'une ou de plusieurs exploitations agricoles locales ;
- les installations photovoltaïques sont admises en couverture de constructions dont l'usage est lié et nécessaire à l'activité agricole. Les centrales solaires au sol ne sont pas autorisées en zone A et sont à envisager en priorité sur des espaces déjà artificialisés.

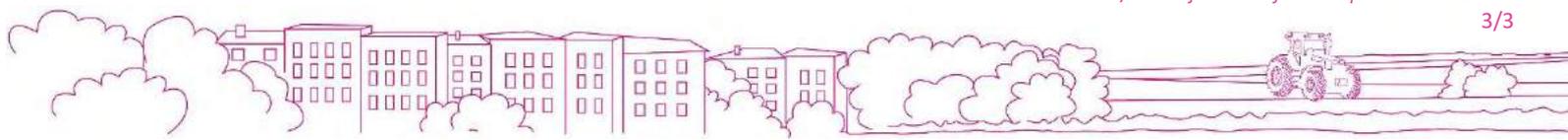
**Les exceptions** sont encadrées par le code de l'urbanisme. Les autres constructions admises en zone A, sous conditions, sont de plusieurs types :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs (infrastructures de transport, les réseaux de distribution d'énergie et des télécommunications...); ;
- les constructions autorisées au sein de STECAL (voir fiche n° 13) ;
- les évolutions des constructions existantes sans lien avec l'activité agricole (voir fiche n°14).

Ces dispositions s'appliquent également dans les zones non constructibles des cartes communales et pour les communes en RNU.

**Liens avec d'autres fiches :**

Fiche 12 : Constructions non liés à l'activité agricole  
Fiche 13 : Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)  
Fiche 17 : Zone Naturelle





## LOGEMENTS DE FONCTION

### DE QUOI PARLE-T-ON ?

La création d'un logement de fonction, considéré comme lié et nécessaire à l'activité agricole, peut être autorisée, mais cette possibilité de construction demeure une dérogation à la règle d'inconstructibilité en zone agricole (art. L. 111-4 du code de l'urbanisme).

Le logement de l'exploitant, dès lors qu'il répond à des exigences de présence permanente et rapprochée pour l'exercice de l'activité agricole, est considéré comme nécessaire.

C'est à l'exploitant d'apporter les éléments justifiant la nécessité d'un logement de fonction pour le bon fonctionnement et la surveillance de son exploitation.



### LES PRÉCONISATIONS ET LES OUTILS

La construction d'un logement de fonction se justifie par :

↳ **Le statut de chef d'exploitation à titre principal** (au moins 50 % du revenu d'origine agricole) du demandeur. Le statut de chef d'exploitation est examiné au regard des situations juridique (activités relevant du code rural), sociale (couverture sociale) et fiscale (équilibre entre activités de production et activités accessoires). Le parcours à l'installation du demandeur doit être achevé.



### ↪ Une activité agricole déjà existante et pérenne sur le site.

Les installations de production agricole nécessitant la présence de l'exploitant sont préalablement établies et en fonctionnement. En cas de création ou de transfert d'un siège, la construction de la maison est simultanée ou ultérieure à la réalisation des bâtiments d'exploitation.

### ↪ L'absence avérée d'un logement disponible sur place pour l'agriculteur, ou un fait de décohabitation imposée.

L'exploitant ne doit pas s'être rendu lui-même responsable de l'absence du logement de fonction (par vente ou location du logement existant sur l'exploitation).

La reprise d'un logement existant sur le site est à privilégier, sauf si sa vétusté est telle que des travaux de restauration ne sont pas raisonnablement envisageables.



*Prendre en compte les habitations déjà existantes*

### ↪ Le principe de base est celui d'un seul logement par exploitation individuelle.

Dans le cas d'une exploitation avec plusieurs associés, des logements de fonction supplémentaires peuvent être justifiés dès lors que les activités agricoles le nécessitent (notamment lorsqu'il y a plusieurs ateliers d'élevage, aux contraintes différentes, sur le même site).

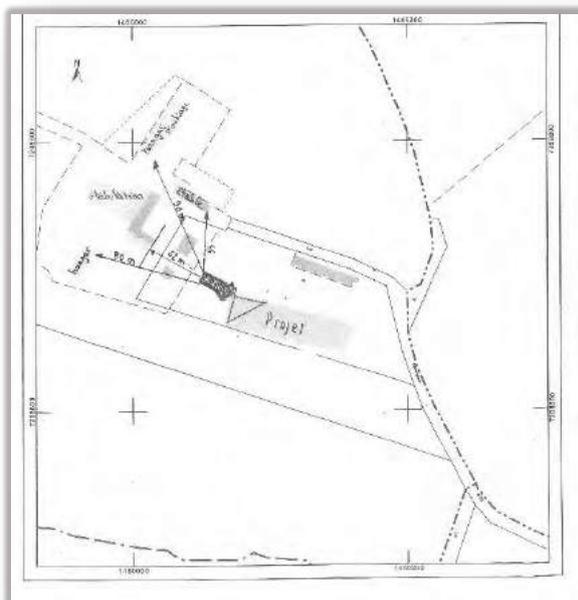
**Le nombre de logements est limité à 2 par site présentant des activités d'élevage, et à 1 seul logement par site agricole en l'absence d'élevage.**

### ↪ La nécessité d'une présence permanente et rapprochée.

Un logement de fonction se justifie par des activités agricoles qui exigent une présence permanente sur l'exploitation agricole (surveillance et soin des animaux, suivi et protection des cultures du fait d'un risque économique, ou sanitaire, travaux de nuits et le week-end répétés, vente directe, accueil à la ferme,...).

### ↪ La localisation du projet au plus près de l'activité.

Pour éviter le mitage et assurer le lien avec l'activité agricole sur le long terme, l'implantation la plus proche du siège de l'exploitation ou du site secondaire agricole doit être recherchée. Le nouveau logement sera situé dans un périmètre de 100 m à compter de la limite extérieure des bâtiments constituant le site de production agricole. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.



Liens avec d'autres fiches : Fiche 4 : Zone agricole et constructions liées à l'activité agricole

*Date de création/mise à jour de la fiche : Septembre 2018*

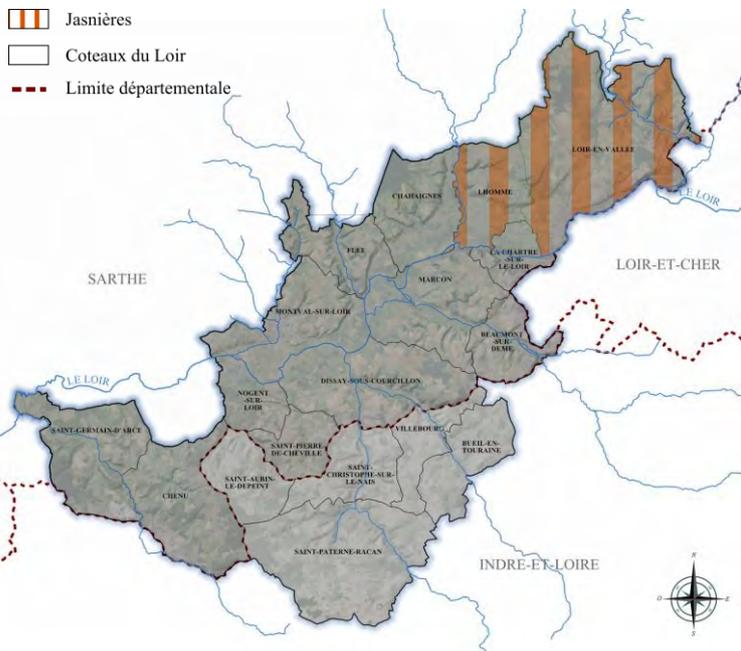




Charte  
AGRICULTURE et  
URBANISME Sarthe

## VITICULTURE ET SECTEURS AOC

### DE QUOI PARLE-T-ON ?



La vallée du Loir qui traverse le sud du département de la Sarthe est riche de 2 appellations d'origine contrôlée (AOC) : Jasnières et Coteaux du Loir.

L'AOC Jasnières, reconnue en 1937, recouvre 128 hectares sur 2 communes sarthoises et s'étend sur un coteau de 5 km de long et 350 m de large.

L'AOC Coteaux du Loir, reconnue en 1948, couvre 1600ha sur 21 communes (16 en Sarthe et 5 en Indre-et-Loire).

Une vingtaine d'exploitations viticoles déclarent une production de vins en AOC.

Situation des aires géographiques des AOC Coteaux du Loir et Jasnières

Les enjeux de la viticulture en Sarthe sont à la fois économiques, touristiques, et paysagers. La Vallée du Loir et la viticulture sarthoise sont sources d'activités : emplois spécialisés, vente directe, œnotourisme.

C'est pourquoi il s'agit de :

#### ↳ pérenniser l'activité et le patrimoine viticole local

La disparition d'une parcelle classée en AOC, plantée ou non, entraîne une perte irrémédiable pour le vignoble. En effet, l'aire de production AOC ne peut être ni étendue, ni délocalisée.

La vigne est une culture pérenne qui demande des investissements lourds. Le vigneron doit ainsi avoir une certaine visibilité dans le temps afin de sécuriser financièrement ses projets, individuels ou collectifs.

#### ↳ mieux prendre en compte l'activité viticole et ses contraintes

Professionnels, touristes et habitants sont soucieux de la qualité des paysages viticoles. Toutefois, l'activité viticole présente des nuisances. Le calendrier du vigneron a des temps forts et le voisinage peut subir quelques désagréments: traitements, transport de la vendange, bruits liés à la vinification ou, pendant l'embouteillage, enlèvement des bouteilles par des transporteurs,....

Toutes ces activités s'exercent dans le respect de chacun, acteurs économiques et résidents, parfois non issus du monde agricole et peu au fait des pratiques viticoles.



- **Un diagnostic réalisé en concertation avec les professionnels**

Le diagnostic, établi dans le cadre des procédures d'urbanisme, met en évidence l'ensemble des enjeux viticoles. Il repose notamment sur un recensement des délimitations parcellaires (avec les AOC concernées), des sièges d'exploitations et des bâtiments viticoles. Il comporte également une carte des aires délimitées sur le territoire faisant ressortir les enjeux importants.

Ces éléments sont détenus par l'**Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)** et le **syndicat des producteurs de vins AOC Jasnières et Coteaux du Loir** qu'il est important d'associer au plus tôt de l'élaboration du document. Le diagnostic, partagé avec les différents acteurs, implique la mise en place de réunions spécifiques, à compléter le cas échéant par une enquête auprès de tous les vignerons du territoire concerné.



- **Un zonage et des prescriptions adaptés dans les documents de planification**

- ↳ *Dans les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)*

Le SCoT prend en compte les spécificités agronomiques des parcelles délimitées AOC et les enjeux spécifiques à l'activité viticole.

Le SCoT est force de recommandations, voire de prescriptions, concernant la protection particulière de secteurs viticoles à fort potentiel ou fortement menacés.

- ↳ *Dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)*

*Au sein du zonage :*

**Le zonage doit garantir la poursuite de l'activité viticole et son développement.** La zone Agricole est la zone la plus adaptée à la préservation de la viticulture.

Dans des secteurs à fort potentiel de production viticole, plantées ou non, avec des enjeux paysagers, un zonage en sous-secteur «Av » est à privilégier. Le règlement associé peut alors interdire toute constructibilité, y compris pour les exploitants, et ainsi garantir la qualité économique et paysagère des terres. La consultation de l'INAO et de l'organisme de défense et de gestion (ODG) est ici essentielle.

Dans certains cas particuliers, la zone N peut s'avérer inadaptée, notamment si elle ne permet pas la création de terrasses nécessaires à l'exploitation de coteaux ou des affouillements et exhaussements de sol facilitant le remaniement de parcelles en situation de coteaux.

Lors de la création d'un site patrimonial remarquable (SPR) ou d'une zone agricole protégée (ZAP), l'INAO, l'ODG ainsi que les vignerons sont consultés en amont. Ils veillent notamment à **ne pas sanctuariser des lieux d'activités sans possibilité d'adaptation.**



Il conviendra d'être attentif à la pertinence de la délimitation des espaces boisés classés (EBC) sur des parcelles AOC. En effet, il s'agit de ne pas bloquer des sites avec un potentiel viticole à développer. Le classement EBC interdit tout défrichage et peut empêcher une remise en culture de ces espaces, y compris lorsqu'il s'agit de friches.

Le code de l'urbanisme dispose d'outils de protection plus souples, tels que la protection au titre des **articles L. 151-19** (pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural) et **L. 151-23** (pour un motif d'ordre écologique).

Si la collectivité décide de recourir au **classement EBC** pour des motifs d'ordre écologique ou paysager, celui-ci est à **justifier** rigoureusement dans le rapport de présentation.

*Dans le règlement :*

#### **Créer des zones tampons autour des parcelles plantées en vigne en contact avec l'habitat**

Afin d'éviter les nuisances saisonnières (traitement, bruit, circulation, ...) et tout risque de conflit de voisinage, il est nécessaire **d'éloigner toutes les constructions nouvelles des bordures de parcelles viticoles**. Une zone tampon d'au moins **20 mètres** de large, complétée par la mise en place d'un écran paysager (haies, merlons,...) est à prévoir.

#### **Imposer une règle de distance minimale autour des chais**

Un chai produit des nuisances sonores (groupe de froid, allers et venues d'engins agricoles) et olfactives (fermentation, stockage des marcs,...). **Il est conseillé d'éloigner toute nouvelle habitation d'au moins 100 mètres par rapport aux chais existants hors des bourgs.**



**Fiche élaborée avec la collaboration de :**

- INAO

- Syndicat des vins des producteurs d'AOC

Jasnières et Coteaux du Loir

Groupeement de Développement Viticole de la Sarthe

#### ***Art. L. 643-4 du code rural et de la pêche maritime***

*Tout organisme de défense et de gestion d'une appellation d'origine peut saisir l'autorité administrative compétente s'il estime que le contenu d'un document d'aménagement ou d'urbanisme en cours d'élaboration, un projet d'équipement, de construction, d'exploitation du sol ou du sous-sol, d'implantation d'activités économiques est de nature à porter atteinte à l'aire ou aux conditions de production, à la qualité ou à l'image du produit d'appellation.*

**Liens avec d'autres fiches :** Fiche 3 : Concertation – Fiche 17 : Zone naturelle

**Pour aller plus loin :** Articles du code rural et de la pêche maritime : L. 642-22, L. 643-4, L. 643-5, L. 643-6, L. 112-3

Site INAO page d'accueil : <https://www.inao.gouv.fr>

Site INAO dossier protection des terroirs : <https://www.inao.gouv.fr/Institut-national-de-l-origine-et-de-la-qualite-INAO/Missions-de-l-Institut-national-de-l-origine-et-de-la-qualite-INAO/Protger-les-territoires-des-signes-d-identification-de-l-origine-et-de-la-qualite>

Mail ODG : [gdvsarthe@aol.com](mailto:gdvsarthe@aol.com)

Date de création/mise à jour de la fiche : Septembre 2018



## ÉVALUATION RÉALISTE DES BESOINS EN LOGEMENTS

### DE QUOI PARLE-T-ON ?

L'élaboration d'un document d'urbanisme est l'occasion pour une collectivité de faire une prospective démographique et de déterminer ses besoins en nouveaux logements.

L'évaluation des besoins passe d'abord par une **projection démographique**. Ainsi, deux indicateurs sont à estimer à l'horizon du PLU, soit une dizaine d'années : la **population** et la **taille des ménages**.

Ces indicateurs démographiques, couplés à une analyse du parc de logements, vont permettre d'estimer le nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable (point mort) et pour accueillir de nouveaux habitants.

#### **Définitions**

##### Ménage :

Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales. Au niveau national, la taille moyenne des ménages a tendance à diminuer du fait de la moindre natalité, du vieillissement de la population et du phénomène de décohabitation.

##### Desserrement des ménages :

Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements. Une augmentation de la taille moyenne des ménages diminue le besoin en nouveaux logements.

##### Variation du nombre de résidences principales :

Un parc de logements est constitué de résidences principales, de résidences secondaires et de logements vacants. Le statut des logements n'est pas figé dans le temps. À nombre de logements constant, les interactions entre ces 3 statuts font évoluer le nombre de résidences principales. Une augmentation du nombre de résidences principales diminue le besoin en nouveaux logements.

##### Renouvellement :

Cette notion correspond aux changements de statut d'occupation du parc de logements (démolitions, désaffectations, changements d'usage, fusions / divisions de logements). Selon les cas, le renouvellement peut augmenter ou diminuer le besoin en nouveaux logements.

##### Point mort :

Il s'agit du nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable. Ce nombre prend en compte le besoin induit par le desserrement des ménages ainsi que celui induit par le renouvellement du parc et la variation du nombre de résidences principales, de logements secondaires et de logements vacants.



## LES PRÉCONISATIONS ET LES OUTILS

### Analyser le passé pour prévoir le futur

La première étape pour la collectivité est de se fixer un objectif démographique raisonnable et cohérent. Pour cela, la collectivité utilisera la méthode des **scénarios**. À partir de l'observation des tendances passées, tant en termes de solde migratoire que de solde naturel, différentes hypothèses de développement peuvent être étudiées (confirmation de la tendance passée, hypothèse haute de développement, hypothèse basse...). L'évolution de la taille des ménages sera analysée selon la même méthode.

### Un objectif démographique à adapter en fonction de la capacité d'accueil de la collectivité...

Avant d'envisager toute croissance démographique, la collectivité se doit de s'interroger sur ses réelles capacités d'accueil. Les capacités en termes de traitement des eaux usées sont-elles suffisantes ? Les équipements sportifs, culturels et scolaires sont-ils satisfaisants ?

### Et du projet politique de la commune

L'objectif démographique est aussi à moduler en fonction de la stratégie de développement de la collectivité. Cela peut notamment être le cas lorsqu'il s'agit de conforter une armature urbaine ou de valoriser des secteurs proches des transports en commun.

### Des perspectives démographiques qui se traduisent en besoin de nouveaux logements

Une fois l'objectif démographique à l'horizon du PLU défini, il est possible de calculer dans un premier temps le nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable, le « point mort ». Ce point mort se calcule à partir des estimations de la future taille des ménages (D), du renouvellement du parc (R) et de la variation du nombre de résidences principales du fait du changement de statut des résidences secondaires ou des logements vacants (V).

$$\text{Point mort} = \text{Desserrement des ménages} + \text{Renouvellement} - \text{Variation résidences principales}$$

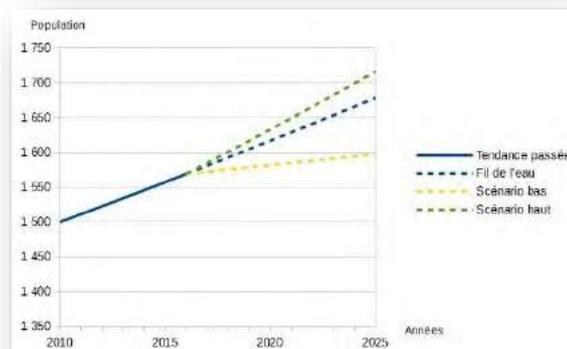
Le **desserrement des ménages** se calcule de la façon suivante :

$$\text{Desserrement} = \frac{\text{Population actuelle}}{\text{Taille estimée des ménages}} - \text{Résidences principales actuelles}$$

Le **taux de renouvellement** s'estime en observant les tendances passées tout en prenant en compte d'éventuels projets connus par la collectivité (par exemple démolition de logements vétustes). Le calcul de la **variation** du nombre de résidences principales s'estime également en observant les tendances passées mais intègre aussi la volonté politique de la collectivité de remettre des logements vacants sur le marché.

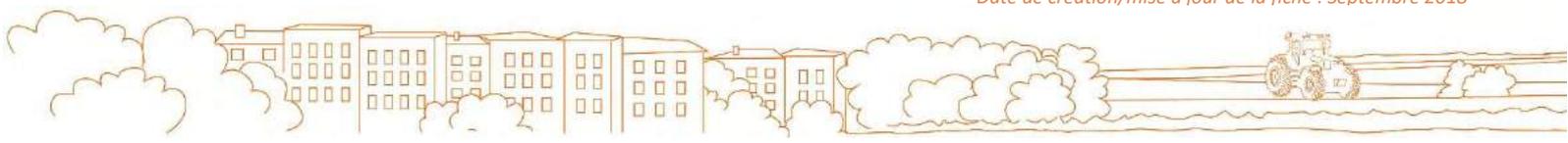
Dans un second temps, il convient de calculer les logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux résidents. L'arrivée de nouveaux habitants va se traduire par une augmentation du nombre de ménages. Un nouveau ménage induit un besoin d'une nouvelle résidence principale. Ainsi le besoin en logements pour les nouveaux habitants se calcule de la manière suivante : Habitants supplémentaires/Taille estimée des ménages.

La démonstration détaillée de tous ces éléments prospectifs est à inclure dans la partie « justifications » du rapport de présentation du PLU.



Liens avec d'autres fiches : Fiches 8 : Renouvellement urbain – Fiche 9 : Dimensionnement et localisation des extensions urbaines

Voir aussi : Le calcul des « besoins en logements », Panorama des méthodes CEREMA Nord-Picardie Rapport de présentation (pages 343-344) du PLUi du Bocage Cénomans, approuvé le 22/12/2016





## RENOUVELLEMENT URBAIN

### DE QUOI PARLE-T-ON ?

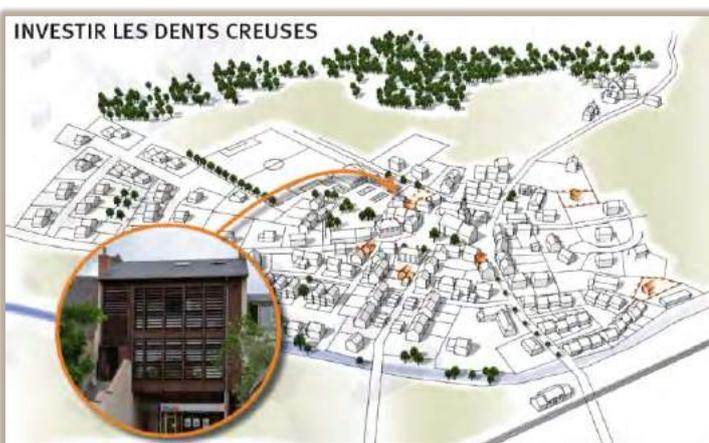
Les demandes en logements, équipements et services des populations résidentes et nouvelles, ainsi que le développement des activités économiques sur les territoires, génèrent habituellement d'importants besoins fonciers. La satisfaction de ces demandes doit aujourd'hui se faire au maximum en rationalisant l'utilisation de l'espace, et en limitant ainsi l'étalement urbain et son impact sur les espaces agricoles et naturels.

#### ↳ *Définition du renouvellement urbain*

Le renouvellement urbain se traduit par une évolution de la ville sur elle-même et sa croissance se fait alors par mutation du tissu urbain.

Le renouvellement du tissu urbain s'opère par :

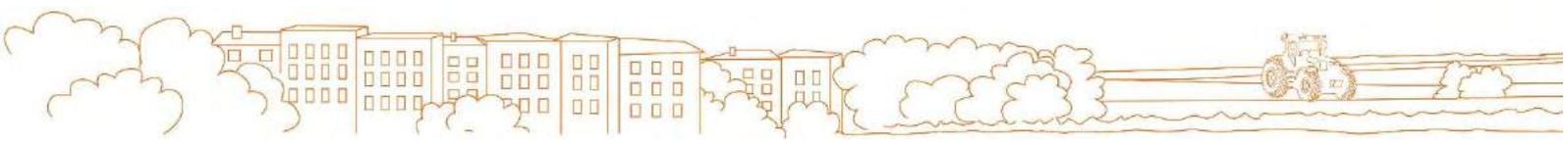
- réhabilitation et réaffectation du bâti vacant ;
- démolition et reconstruction ;
- valorisation de poches d'urbanisation, en procédant à des surélévations par exemple ;
- requalification des friches urbaines ;
- densification en mobilisant les parcelles non bâties de l'enveloppe urbaine, communément appelées « dents creuses » ;
- division de parcelles déjà bâties au sein de l'enveloppe urbaine permettant une densification douce.



Requalifier la ville sur la ville et augmenter les possibilités d'accueil de nouvelles populations, sans consommer de nouveaux terrains agricoles et naturels, est une réponse apportée à l'étalement urbain. Une stratégie collective est à établir pour assurer la maîtrise de l'étalement urbain et il convient de se donner les moyens de la décliner localement.

**L'optimisation et le renouvellement urbain ainsi que le développement de formes urbaines plus économes en espace, tout en demeurant agréables à vivre, contribuent à contenir l'artificialisation des terres agricoles.** La qualité des opérations de renouvellement est alors le gage d'un cadre de vie agréable pour la population.

Adapter l'habitat à l'évolution des modes de vie, diminuer la consommation d'espaces naturels et agricoles, densifier et animer les centres bourgs, développer une offre d'habitat complémentaire à celle existante, réduire les déplacements motorisés, baisser les coûts des opérations d'aménagement (réseaux, infrastructures,...) sont des enjeux du renouvellement urbain.



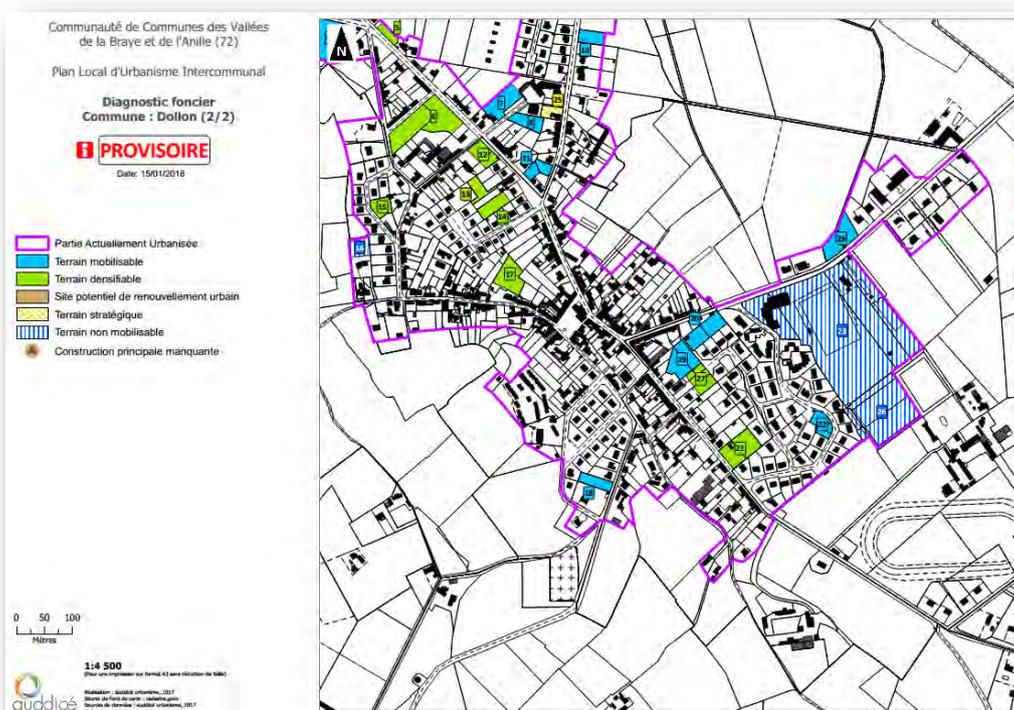
## LES PRÉCONISATIONS ET LES OUTILS

Toutes ces pistes vont permettre de construire une ville plus durable, avec des services, des commerces et équipements plus accessibles pour la population et des déplacements plus limités.

Lors de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme, la collectivité favorise, avant toute volonté d'extension, le renouvellement urbain. Plusieurs traductions sont possibles dans le PLU :

- le diagnostic évalue les potentialités et les opportunités de « recyclage » du bâti et du foncier dans l'enveloppe urbaine,
- le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il précise les orientations du projet en faveur du renouvellement urbain, en précisant s'il y a lieu, les secteurs à requalifier,
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorisées fixent les principes d'aménagement qui visent à optimiser le foncier et à assurer l'intégration des nouvelles opérations dans le tissu urbain existant (nature et typologie des constructions, accès, liaisons inter-quartier, liaisons douces...),
- le règlement écrit, en lien avec les objectifs de renouvellement urbain, adopte les dispositions favorables à la maîtrise des opérations et à l'intensification des formes urbaines.

Exemple de diagnostic foncier dans le cadre d'un PLU



Au-delà de la planification, d'autres outils sont mobilisables afin d'accompagner et de permettre cette reconstruction de la ville : instauration du droit de préemption urbain, mise en place d'une stratégie foncière, taxe sur les logements vacants, aides de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), projets d'intérêt général (PIG), association des habitants aux projets communaux...

Liens avec d'autres fiches : Fiches 7 : Evaluation réaliste des besoins en logements – Fiche 9 : Dimensionnement et Localisation des extensions urbaines

Voir aussi : Syndicat mixte – Scot Pays du Mans, CAUE de la Sarthe.

Densité et territoires : « mieux vivre ensemble », 2017, 10 fiches

Pour aller plus loin : <http://bimby.fr/>

Date de création/mise à jour de la fiche : Septembre 2018



## DIMENSIONNEMENT ET LOCALISATION DES EXTENSIONS URBAINES

### DE QUOI PARLE-T-ON ?

Après avoir défini les besoins réels en production de logements pour la **décennie à venir** et étudié le potentiel de développement en renouvellement urbain, des zones à urbaniser en extension urbaine peuvent être envisagées si nécessaire.

Une réflexion croisant l'ensemble des enjeux du développement durable relatifs à l'aménagement du territoire (mixité fonctionnelle et sociale, biodiversité, enjeux agricoles, pôles économiques, déplacements,...) permet de mesurer les impacts positifs et négatifs de l'extension de l'urbanisation. Il s'agit de répondre aux besoins exprimés dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et d'**opter pour un juste dimensionnement de ces zones en extension**.

La construction du projet de PLU se veut itérative en évaluant en continu les solutions envisagées d'extension, tant sur leur localisation, que sur leur taille ou leur phasage dans le temps.

L'objectif global est de recentrer l'urbanisation sur les centralités existantes des communes afin de **rechercher la gestion la plus économe possible de l'espace**.

### LES PRÉCONISATIONS ET LES OUTILS

- Avant toute chose, il convient de **se poser les questions suivantes** : Faut-il développer de nouvelles zones urbaines ? La densification et l'intensification urbaine ne permettent-elles pas de répondre aux besoins ?
- **Établir des scénarios de développement** en pesant les avantages et inconvénients. Il convient d'adopter un processus itératif, en lien avec une évaluation environnementale et un diagnostic agricole suffisamment développé, pour éviter et réduire les impacts sur les espaces agricoles et naturels. Le choix du scénario retenu sera à justifier.  
La maîtrise foncière de terrains en périphérie des zones bâties ne constitue en aucun cas un argument sur la juste localisation d'une zone à urbaniser.
- **Apprécier la valeur des terres agricoles, ainsi que le fonctionnement des exploitations agricoles** potentiellement concernées par le projet et prendre en compte les règles sanitaires (règlement sanitaire départemental, règles des Installations classées pour l'environnement), sachant qu'un périmètre de réciprocity de 100 m est préconisé dans tous les cas.
- **Se fixer un objectif de densité de l'habitat**, dans le respect du SCoT, en vue de diminuer la consommation de l'espace. Ces densités peuvent être variables d'un secteur à l'autre du PLU, en fonction de différents paramètres (bâti existant, localisation, accès aux transports en commun,...). A l'échelle départementale, ces objectifs de densité peuvent être différenciés : ils seront plus ambitieux dans les pôles de centralité et les communes périurbaines.
- **Diversifier le type d'habitat afin de créer naturellement** de la densité, offrir un véritable parcours résidentiel sur une commune, et répondre aux besoins recensés dans le diagnostic. Par exemple, la diminution de la taille des ménages ou le vieillissement de la population sont des constats qui conduisent à adapter l'offre de logements.



- **Encourager le développement de nouvelles formes urbaines** : par exemple, l'habitat individuel peut évoluer en introduisant continuité et mitoyenneté tout en garantissant le confort de l'espace privatif. L'aménagement d'espaces publics de qualité est un complément indispensable dans la conception des nouveaux quartiers.
- **Phaser le projet** de développement à l'échelle du territoire, au travers notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin de donner de la lisibilité à la population et notamment au monde agricole.



### La densité :

La densité n'est pas synonyme de grande hauteur ou d'immeuble collectif ! Elle peut prendre différentes formes en fonction du type d'habitat souhaité et permet de sortir du modèle récent du lotissement avec la maison au milieu de la parcelle.

La densité est une opportunité pour tendre vers un développement urbain plus équilibré, moins consommateur d'espaces.

Il ne s'agit pas de négliger pour autant la qualité de vie des futurs habitants.

C'est pourquoi il convient de recourir à une densité qualitative, avec des projets d'aménagement construits en concertation et veillant à :

- offrir un cadre de vie agréable à la population (intimité, convivialité,...);
- permettre un accès rapide aux services, équipements et commerces ;
- réduire les déplacements motorisés en privilégiant les modes de déplacements doux ;
- proposer des espaces publics multifonctionnels (lieux de rencontre, jardins partagés, parcs,...) ;
- limiter les dépenses énergétiques au travers de formes de bâtiments plus compactes.

Liens avec d'autres fiches : Fiche 7 : Evaluation réaliste des besoins en logements

Fiche 8 : Renouvellement urbain

Pour en savoir plus : Syndicat mixte – Scot Pays du Mans, CAUE de la Sarthe.

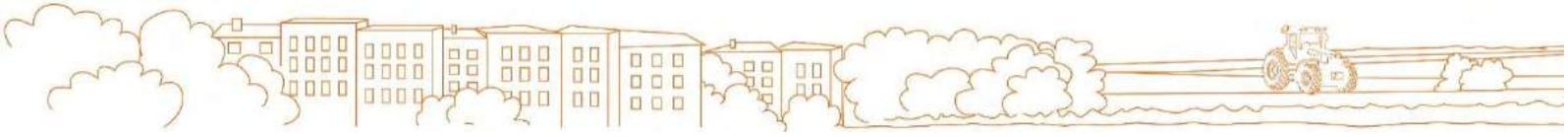
Densité et territoires : « mieux vivre ensemble », 2017, 10 fiches

[www.cauemp.fr/uploads/82\\_guide\\_extensions\\_urbaines.pdf](http://www.cauemp.fr/uploads/82_guide_extensions_urbaines.pdf)

[www.caeu53.com/?portfolio=se-developper-densite](http://www.caeu53.com/?portfolio=se-developper-densite)

[www.caeu53.com/?portfolio=la-densite-par-la-qualite](http://www.caeu53.com/?portfolio=la-densite-par-la-qualite)

[www.caeu-isere.org/article/film-dense-cite/](http://www.caeu-isere.org/article/film-dense-cite/)





## ACTIVITES ECONOMIQUES

### DE QUOI PARLE-T-ON ?

Tout comme pour l'habitat, la gestion économe du foncier est un principe applicable également aux activités économiques industrielles, artisanales, commerciales et de services. Pourtant, ce principe est plus rarement mis en œuvre dans les zones à vocation économique.

Par ailleurs, les zones d'activités ont été fréquemment implantées en périphérie des villes, comme si l'activité était nécessairement une nuisance pour la vie quotidienne de la population. Ce positionnement en entrée de ville engendre alors des déplacements supplémentaires et impacte directement la lecture du paysage. En effet, ces zones ont trop souvent fait l'objet d'une véritable insertion paysagère de qualité.

Les documents de planification, notamment le SCoT, ont pour rôle de veiller à l'équilibre du développement territorial aussi bien en matière d'activités que de commerces. Les communautés de communes, notamment au travers du PLU(i), mettent ensuite en œuvre une stratégie territoriale, en veillant à une gestion économe de l'espace.

### LES PRÉCONISATIONS ET LES OUTILS

#### • *Comment évaluer les besoins ?*

- ↳ Établir, dans le cadre du diagnostic général du PLU, un **diagnostic du tissu économique** au niveau intercommunal intégrant les implantations existantes, les projets de développement,... qui recense également les potentialités d'optimisation et de renouvellement du foncier (friches, vacance, reconversion, démolition/reconstruction,...). Cet état des lieux sera à la fois quantitatif et qualitatif (accessibilité, visibilité, desserte numérique,...). Le diagnostic peut être élargi, à l'échelle du périmètre du SCoT, pour éviter des mises en concurrence au détriment des terres agricoles.
- ↳ Construire une **stratégie intercommunale** ou au niveau du SCoT en matière d'accueil des activités économiques à court et moyen terme : il s'agit d'organiser le développement économique du territoire. La communauté de communes, désormais compétente sur le volet économique, maîtrise sa planification et n'agit pas au coup par coup en fonction des demandes des entreprises.
- ↳ Anticiper le besoin d'évolution des entreprises en proposant une diversité de zones et lots à l'échelle du territoire, adaptés à leurs ambitions et à leurs contraintes.
- ↳ **Phaser les aménagements et leurs financements dans le temps** en fonction de l'accueil effectif d'entreprises. Cela permet notamment de donner de la lisibilité aux agriculteurs exploitant les terrains visés. L'aménagement peut privilégier un découpage des parcelles à la demande ; cela permet d'éviter la multiplication des zones et leur mise en concurrence, aux dépens de terres agricoles ou naturelles.



- **Optimisation du foncier**

La priorité est à donner à la **requalification des parcs réalisés et déjà équipés**, par une optimisation des réserves foncières et une densification de l'existant avant d'envisager l'extension de sites. Il convient aussi d'assurer une requalification qualitative (intégration paysagère, gestion et mutualisation du stationnement,...) de ces zones pour leur conférer attractivité et vitalité.

La réhabilitation des friches ou la restauration de bâtiments vacants est également à privilégier, aussi bien au sein des bourgs qu'en périphérie.

Illustration d'une requalification de zone commerciale, avant

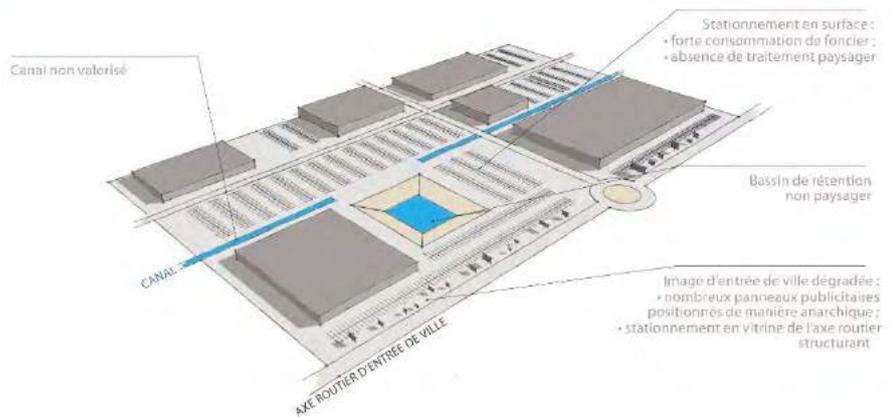


Illustration d'une requalification de zone commerciale, après



Il s'agit d'avoir systématiquement le réflexe d'étudier en priorité une implantation au sein du tissu urbain, notamment lorsque les activités sont compatibles avec le voisinage. De nombreux atouts à cette implantation : déplacements réduits et sans voiture, mixité fonctionnelle du centre-bourg, meilleur accès à l'emploi, vitalité du tissu existant,...

La « périphérisation » des activités commerciales et des services a contribué à la dévitalisation des centre-villes et centre-bourgs constatée aujourd'hui et à une forte consommation de terres agricoles.

Plusieurs traductions réglementaires participent à cette optimisation de l'espace :

- ↳ dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), **phaser l'ouverture** d'une nouvelle zone en fonction du remplissage des zones existantes équipées ;
- ↳ comme pour l'habitat, étudier de **nouvelles formes urbaines** pour répondre à des besoins d'économie d'espaces, d'énergie, de coût d'entretien,...
- ↳ porter une attention particulière à la rédaction du **règlement du PLU** en faveur de projets denses, qualitatifs, durables et fonctionnels : implantation d'un bâtiment à l'alignement de la voie publique, construction en limite séparative, surface dédiée aux espaces libres végétalisés, constructions en étage, réduction des exigences en matière de stationnement,...
- ↳ rationaliser les besoins en nouvelles infrastructures de transports, très consommatrices d'espaces, au travers de l'étude des OAP ;
- ↳ afin d'éviter la neutralisation importante du foncier dans certaines marges de recul le long d'axes routiers structurants en entrée de ville, le recours au dispositif de traitement des entrées de ville dit « **dispositif Loi Barnier** » est à encourager (cf. art. L. 111-6 à 10 du code de l'urbanisme).

Liens avec d'autres fiches : Fiches 13 : Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Voir aussi : CAUE 44 – (Ré)inventer la zone d'activités

Observatoire des zones d'activités en Sarthe (<http://www.sarthe.gouv.fr/observatoires-des-zones-d-activites-en-sarthe-a2135.html>)



## ZAP et PEAN : Outils complémentaires de préservation du foncier agricole

### DE QUOI PARLE-T-ON ?

En dehors des dispositions propres aux documents d'urbanisme, il existe des outils réglementaires pour préserver les espaces agricoles sur le long terme. Ces outils permettent de délimiter et de classer des espaces en zones de protection qui, une fois adoptées, s'imposent aux documents d'urbanisme et donnent ainsi une visibilité foncière aux exploitants.

La **zone agricole protégée (ZAP)**, prévue par la loi d'orientation agricole de juillet 1999 (art. 108) concerne les zones agricoles remarquables, non dé-localisables et soumises à des pressions importantes. Elle constitue une **servitude d'utilité publique (SUP)**, instituée par le Préfet, affectant l'utilisation des sols.

*Ref : art. L. 112-2 et R. 112-1-4 à 10 du code rural et de la pêche maritime*

Le **périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains**, communément appelé **PEAN**, créé par la loi sur le développement des territoires ruraux de février 2005, concerne les espaces agricoles et naturels périurbains « sous tension » en raison de l'urbanisation, des conflits d'usage ou du prix du foncier.

*Ref : art. L. 113-15 et suivants, et R. 113-19 et suivants du CU*

### LES PRÉCONISATIONS ET LES OUTILS

#### • Quand utiliser ces outils ?

↳ La création d'une **ZAP** peut relever d'une initiative communale ou intercommunale, d'un établissement public compétent en matière de SCoT, ou du Préfet. Elle peut être instaurée à l'échelle communale ou intercommunale. La préservation de ces espaces doit présenter un intérêt général en raison :

- de la **qualité de leur production** ;
- de leur **situation géographique** ;
- ou de leur **potentiel agronomique**.

Il s'agit de soustraire de la pression urbaine les espaces agricoles fragilisés ou menacés et aussi de faire reconnaître l'identité agricole des terroirs aux enjeux agricoles les plus forts.

↳ Le **PEAN** est mis en œuvre par le département ou par un établissement public compétent en matière de SCoT. Le PEAN a pour but de :

- maîtriser la **pression foncière exercée sur les terres agricoles périurbaines** pour renforcer et pérenniser l'agriculture ;
- protéger et mettre en valeur les espaces concernés ;
- favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.



- **Quels sont les effets ?**

↳ La **ZAP** en tant que servitude d'utilité publique, une fois instaurée par arrêté préfectoral, est **annexée au document d'urbanisme**. Les documents d'urbanisme sont mis à jour pour intégrer cette servitude.

Véritable zone de protection, la ZAP inscrit, dans la durée, l'usage agricole des terres menacées ou fragilisées par l'urbanisation et assure une stabilité des espaces agricoles.

Au sein du PLU, le règlement de la zone A est cohérent avec la ZAP et permet la possibilité d'évolution des exploitations dans ce périmètre de protection ; elle n'est en effet pas obligatoirement une zone d'inconstructibilité pour les bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations.

La ZAP n'a pas non plus pour effet d'interdire les changements définitifs de destination des sols (projet d'infrastructures par exemple).

Pour les communes disposant d'un PLU approuvé, il conviendra d'apprécier si les autorisations envisagées au titre du code de l'urbanisme ne portent pas préjudice au potentiel agronomique, biologique ou économique de la zone agricole.

En l'absence de documents d'urbanisme, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation des sols qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une ZAP est soumis à l'avis de la chambre d'Agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA). En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.



↳ Les terrains compris dans le **PEAN** ne peuvent être inclus ni dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée dans un PLU, ni dans un secteur constructible d'une carte communale, ni dans un périmètre de zones d'aménagement différé (ZAD). Il implique donc le classement des terrains en zone A et N au PLU. Par ailleurs, le PEAN se doit d'être compatible avec le SCoT.

Une fois le périmètre approuvé par délibération du conseil départemental ou de l'établissement public compétent en matière de SCoT, toute modification ayant pour effet d'en retirer un ou plusieurs terrains ne peut intervenir que par décret en Conseil d'Etat.

Le PEAN comprend un **programme d'actions** dont les orientations de gestion visent à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

Il intègre des modalités d'acquisitions foncières notamment au travers d'un **droit de préemption spécifique**, qui peut être exercé par la SAFER à la demande et au nom du département.

Les atouts d'un PEAN :

- une maîtrise de l'étalement urbain et une consommation raisonnée de l'espace ;
- la préservation des terres agricoles et l'accès facilité au foncier pour les futurs exploitants ;
- le soutien aux activités agricoles, avec le développement notamment de nouveaux modes de production (pratiques durables, agriculture biologique...) et la valorisation de toutes les formes de commercialisation en circuits courts (marchés, vente directe, AMAP, restauration collective, points de vente collectifs,...).





## CONSTRUCTIONS NON LIEES A L'ACTIVITE AGRICOLE

### DE QUOI PARLE-T-ON ?

En zones A et N du PLU, en plus des constructions liées et nécessaires aux activités agricoles, sont autorisées (art. L. 151-11 à 13 du CU) :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs ;
- Les évolutions des habitations existantes sans lien avec l'activité agricole ;
- Les STECAL, Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (fiche n°13) ;
- Les changements de destination de tout bâti existant, repéré spécifiquement par le règlement.

Ces possibilités sont offertes sous certaines conditions dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles ne les compromettent pas. Les STECAL ainsi que les règles d'évolution des habitations existantes sont notamment soumis à l'avis de la CDPENAF.

### LES PRÉCONISATIONS ET LES OUTILS

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs :**

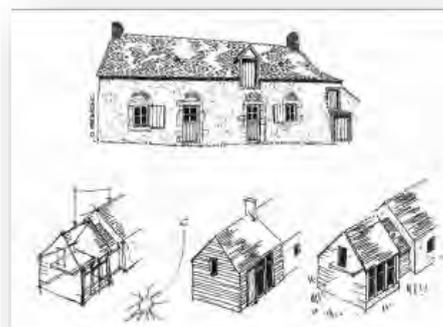
Dans cette catégorie, se trouvent les infrastructures de transport, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications (transformateurs, postes électriques, pylônes, antennes, éoliennes, postes d'injection de gaz, châteaux d'eau...), les stations d'épuration,....

Pour d'autres équipements collectifs de type ateliers municipaux, centres de secours, bâtiments destinés à accueillir du public, équipements sportifs ou culturels... une implantation en zone U ou AU est appropriée.

- **L'évolution des habitations existantes non liées à l'activité agricole :**

Les extensions et les annexes peuvent être autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas nuire à la qualité paysagère. Le règlement du PLU précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces constructions.

*L'extension de l'habitation doit être limitée* et proportionnée au bâtiment existant : une limite de 30 % supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale (à la date d'approbation du PLU) paraît appropriée. Une limite fixée en m<sup>2</sup> peut être établie en fonction de la taille initiale de la construction. L'extension reste mesurée et ne doit pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.



**La construction d'annexes est également à encadrer** : une limite d'emprise au sol totale et cumulée de 50 m<sup>2</sup>, et un maximum de 3,5 m de hauteur, sont recommandés ; l'implantation est à réaliser dans les 25 m de l'habitation à laquelle ces annexes se rattachent.

**Est permise également la réhabilitation d'une ancienne habitation**, à condition que la construction en question ait conservé l'ensemble des murs porteurs et de la toiture, que cette restauration conserve les volumes initiaux et les caractéristiques architecturales traditionnelles, et que cela ne génère pas de contraintes supplémentaires pour les activités agricoles.

- **Les changements de destination des constructions**

La destination d'un bâtiment correspond à l'usage pour lequel il a été conçu, réalisé ou transformé. Les destinations (art. R. 151-27 du CU) sont au nombre de cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêts collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Ces grandes destinations sont subdivisées en 20 sous-destinations (art. R. 151-28 du CU). Par exemple un gîte à la ferme appartient à la destination habitation et à la sous-destination logement.

À noter que les locaux annexes d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. A titre d'exemple, une annexe dédiée à la vente à la ferme au sein du siège d'exploitation est à destination agricole.

Le changement de destination est donc le passage d'une destination à une autre. C'est par exemple le cas d'un bâtiment agricole transformé en habitation.

Le code de l'urbanisme donne la possibilité, dans les PLU, de désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Tout changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF, en zone A, et à l'avis de la CDNPS, en zone N (art. L. 151-11 du CU).

**Le changement de destination est exceptionnel et justifié dans le document d'urbanisme.**

Le choix et le repérage graphique des bâtiments concernés se réalisent en croisant différents critères (intérêts architectural et patrimonial du bâtiment concerné, agricoles, environnementaux, prise en compte des risques naturels ou technologiques, des enjeux financiers pour la collectivité...).

Le bâtiment, objet du changement de destination :

- ↳ est identifié avec précision (« étoilage ») sur le règlement graphique du PLU ;
- ↳ a perdu sa vocation initiale. Si une ré-utilisation agricole est envisageable, ce scénario est à privilégier ;
- ↳ relève d'une des destinations expressément autorisées dans le règlement de la zone ;
- ↳ n'entrave pas le développement ou le maintien des exploitations agricoles à proximité selon la règle de réciprocité (art. L. 111-3 du code rural) à des fins de protection des tiers contre les éventuelles nuisances issues des activités agricoles ;
- ↳ est localisé à une distance supérieure à 100 m par rapport à un site agricole en activité, ou de tout bâtiment ou installation agricole susceptible de générer des nuisances,
- ↳ n'est pas isolé pour éviter de créer un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de circulation agricole, de conflit de voisinages,...
- ↳ est accessible et desservi par les réseaux.

Des règles architecturales relativement strictes sont recommandées, dans un but de préservation du patrimoine local.



Une grille d'analyse est proposée ci-dessous afin d'aiguiller la collectivité dans le repérage de ces bâtiments :

Plan local d'urbanisme de ..... date.....

Type de bâtiment : .....

Localisation : .....

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate			Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 ha de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis-à-vis de l'habitation la plus proche.
Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)			Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activités situés à moins de 100 m			La distance de 100 m est un minimum qui peut être majoré par décision communale.
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti,...)			L'opération projetée ne doit pas entraver le développement durable des activités agricoles.
Valeur architecturale et patrimoniale			Des critères spécifiques peuvent être définis.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)			Une emprise au sol minimum peut être exigées (ex. : 100 m <sup>2</sup> ).
Accessibilité (accès direct sur la voirie, visibilité,...)			
Desserte par les réseaux			
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			
Absence de risques et de nuisances			L'opération doit prendre en compte les risques et notamment le risque inondation.
<b>Avis sur le changement de destination du bâti</b>			

	<b>Tout constat positif (réponse « oui ») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf si justifications particulières.</b>
	<b>Tout constat négatif (réponse « non ») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf si justifications particulières.</b>

**Liens avec d'autres fiches** : Fiche 4 : Zone agricole et constructions liées à l'activité agricole – Fiche 13 : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) - Fiche 18 : Trame Verte et Bleue – Fiche 19 : Zones humides

**Voir aussi** : Jurisprudence concernant les extensions mesurées

CE 15 juin 1992 Mme Anne Baud, req. N° 99 470

CE, 18 nov. 2009, n° 326479, Suzanne Quillaud





## SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

### DE QUOI PARLE-T-ON ?

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

#### *Définition du STECAL*

Dans les STECAL, peuvent être autorisés :

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

*Ref. réglementaire : art. L. 151-13 du code de l'urbanisme*

Le code de l'urbanisme ne précise pas les autres constructions possibles à l'intérieur des STECAL. Il appartient à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, en fonction des besoins et des circonstances locales, de fixer le contenu possible des STECAL.

Si dans le document d'urbanisme des STECAL sont délimités, le règlement écrit :

- ↳ précise les conditions de hauteur, d'implantation et densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- ↳ fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont soumis à l'avis simple de la **commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**.



## LES PRÉCONISATIONS ET LES OUTILS

### • LES STECAL à vocation d'habitat

Des formes d'habitat groupé (dits « hameaux ») hors du bourg principal de la commune sont présentes en zone A et N. Cet habitat groupé, qui présente une certaine importance à la fois par son nombre de maisons (une dizaine environ), sa continuité bâtie, sa structure urbaine, l'organisation de sa trame viaire... peut à titre exceptionnel être classé en STECAL pour permettre sa densification.



Peuvent y être autorisés des constructions nouvelles et/ou des changements de destination, sous réserve de leur compatibilité avec les activités agricoles environnantes (distance d'épandage maintenues, prise en compte de tout risque accru de conflits de voisinage, circulation des engins agricoles,...). La présence d'un siège d'exploitation ne permet pas a priori la création d'un STECAL. De plus, les nouvelles habitations ne s'implantent pas sur des parcelles ayant une vocation agricole connue et étant support d'une production agricole professionnelle (même si la parcelle est limitée en surface, comme pour le maraîchage par exemple...).

Le périmètre des STECAL doit être délimité au plus près de l'enveloppe déjà bâtie. Seuls les espaces interstitiels (« dents creuses ») peuvent accueillir de nouvelles constructions. Une parcelle ne peut pas être incluse dans l'enveloppe du hameau si les parcelles limitrophes sont à vocation agricole ou naturelle sur 3 de ses côtés ou plus.

Pour rappel, une « dent creuse » est un espace entouré de parcelles bâties en mitoyenneté. Elle est circonscrite à un espace de faible surface qui ne permet pas la réalisation d'une opération d'ensemble de plusieurs habitations.

L'extension des hameaux doit rester exceptionnelle (cas des bourgs-centres bloqués par de fortes contraintes spatiales, du fait de risques naturels par exemple) et doit prendre en compte l'ensemble des enjeux : agricoles, équipements, réseaux, services publics,...

### • LES STECAL à vocation économique



Des STECAL peuvent également permettre des constructions et des extensions liées :

- à une activité préexistante sans lien direct avec l'exploitation agricole (artisanat, commerce, industrie...);
- à la reconversion ou à la diversification d'un site bâti (activités touristiques, culturelles...).

Elles devront être compatibles avec leur environnement et ne pas générer de nuisances et contraintes (bruits, circulations...) incompatibles avec la vocation dominante de l'espace concerné.

Selon la situation, les sites concernés feront l'objet d'une zone spécifique (sous-secteur de la zone A ou N).

### • LES STECAL à vocation spécifique

Des STECAL peuvent également être créés pour permettre :

- des constructions, lesquelles pourraient être liées à des projets spécifiques tels que l'aménagement d'un espace naturel de loisirs, d'une aire de camping...;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Ces projets devront être mesurés et justifiés. Ils devront être compatibles avec les enjeux agricoles et le caractère naturel de la zone. Ils ne devront pas contribuer au mitage du territoire. Toutes les mesures visant à limiter l'impact sur l'agriculture et les milieux naturels devront être prises.

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLU devront justifier de leur opportunité et de leur surface. Il conviendra de limiter le nombre de ces STECAL. La création de nouvelles zones d'habitat diffus est interdite.

Le recours au STECAL est étayé dans le rapport de présentation tant en termes de besoin que de surface. Il s'appuie sur un diagnostic et une analyse multicritère : typologie du bâti, équipements, activités, réseaux, desserte, potentiel de densification, environnement agricole et paysager...

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.





## CONCILIATION ET COHABITATION

### DE QUOI PARLE-T-ON ?

La campagne sarthoise est particulièrement façonnée par l'activité agricole ; elle constitue un espace support pour cette activité économique, et fonctionne au rythme des exploitations présentes. Par ailleurs, à la campagne, les habitants aspirent à la tranquillité et souhaitent notamment préserver un cadre de vie de qualité en lien direct avec la nature.

Dans cet espace rural, lieu de travail et de vie, tous les usages sont à concilier. C'est pourquoi il existe des réglementations à respecter mais aussi des règles élémentaires de « bon voisinage » à considérer.

### LES PRÉCONISATIONS ET LES OUTILS

- Les distances réglementaires et la réciprocité

Pour limiter les atteintes à l'environnement et l'impact sur le voisinage, certains bâtiments agricoles (ceux relevant de la réglementation sanitaire) sont soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis notamment des habitations et des locaux habituellement occupés par des tiers.



Ces distances sont fixées, selon la taille de l'exploitation et surtout du nombre d'animaux présents, par le règlement sanitaire départemental (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Ce périmètre sanitaire correspond à un rayon de 25 à 100 m autour des bâtiments d'élevage et de leurs annexes (silo, fumière,...).

Afin de préserver l'activité agricole, le **principe de réciprocité** (art. L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime) impose les mêmes règles de distance pour la construction d'une habitation non liée à l'exploitation par rapport aux bâtiments agricoles. Cette règle s'applique également aux projets de changement de destination.

Ainsi, les documents d'urbanisme tiennent compte de ces distances dans leurs choix d'aménagement.

Afin de permettre aux exploitations de se moderniser et d'évoluer sur le long terme, mais également de prémunir les tiers de toutes les nuisances inhérentes aux activités agricoles (bruit, odeurs, poussières,...), il est fortement préconisé d'appliquer une **distance de recul de 100 m** minimum entre les bâtiments agricoles d'un site agricole existant et les constructions nouvelles non liées à l'agriculture.

En cas de projets de développement agricole connus, cette distance de 100 m est utilement appliquée par rapport aux bâtiments agricoles envisagés.



## • L'intégration des bâtiments agricoles

Le choix de la localisation, le dimensionnement et l'intégration paysagère des bâtiments agricoles sont des éléments majeurs pour prévenir les conflits de voisinage.

Pour une implantation réussie et durable d'un bâtiment agricole, différents éléments sont à prendre en compte, comme le regroupement des bâtiments, l'adaptation du projet à la topographie, l'orientation par rapport au soleil ou aux vents dominants, et son accessibilité. **L'ensemble de ces éléments et la nécessaire intégration architecturale et paysagère sont développés dans la fiche n°15.**

## • La prise en compte des circulations agricoles

La localisation d'un bâtiment agricole conditionne le fonctionnement de l'exploitation, notamment en matière de circulation. Ainsi, ce choix est à concerter (collectivité, riverains, gestionnaire de réseau,...) afin de garantir la sécurité des usagers de la route, la fluidité du trafic et le confort des riverains.

D'autre part, la connaissance des contraintes de déplacement des engins agricoles permet d'alimenter les réflexions pour concevoir des projets urbains et d'aménagements compatibles avec leur passage (largeur et dimensionnement des voiries, sécurisation des carrefours, implantation de mobilier urbain,...).

## • Les règles de bon voisinage relevant du « savoir-vivre »... et non des documents d'urbanisme !

La campagne a accueilli au cours des dernières années de nouveaux habitants originaires des villes, des « néo-ruraux » qui ont apporté une revitalisation du monde rural, mais qui parfois méconnaissent les activités et les obligations des agriculteurs pour qui la campagne est avant tout un lieu de travail.

Pour éviter les incompréhensions mutuelles et les conflits de voisinage, quelques principes de base peuvent être rappelés :

- ↗ faire connaissance : se présenter, découvrir le métier de son voisin, poser des questions et écouter les réponses, prendre le temps d'expliquer ;
- ↗ se respecter : ne pas faire comme si on était seul au monde ;
- ↗ faire son possible pour diminuer les désagréments mutuels ;
- ↗ faire l'effort de trouver une solution lorsqu'un problème se pose ;
- ↗ et pourquoi pas se rendre service à l'occasion !

*Mieux se connaître, c'est mieux se comprendre et mieux vivre ensemble !*

 <p>Pour moi <b>HABITANT</b>, la campagne est un <b>lieu de vie et de loisirs</b>. Certains comportements peuvent gêner l'agriculteur dans son travail. Pour limiter ces désagréments, je prends quelques précautions :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pour ne pas dégrader les cultures et les prairies, <b>je reste sur les chemins</b> et je <b>respecte les propriétés privées</b>, à pied, à vélo, à cheval...</li><li>- Je <b>n'ouvre pas les barrières</b>.</li><li>- Je <b>contiens mes animaux</b> (chiens, chevaux...) pour éviter qu'ils dégradent les cultures et effraient les troupeaux.</li><li>- Pour ne pas gêner les récoltes ou intoxiquer le bétail, je <b>ne jette pas mes déchets</b> dans la nature, même des déchets verts.</li><li>- Je <b>taille les haies et arbres</b> pour éviter qu'ils n'empiètent sur la route ou sur le champ voisin.</li><li>- Je <b>partage les routes</b>. Je suis attentif au croisement avec les engins agricoles.</li></ul> <p><b>Si j'ai des questions, je vais voir mon voisin</b></p>	<p>Pour moi <b>AGRICULTEUR</b>, la campagne est un <b>lieu de travail et de production</b>. Tout au long de l'année, je m'efforce de limiter les nuisances liées à mon activité, dans la limite de la bonne réalisation des travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Je travaille selon des pratiques conformes à la réglementation.</li><li>- Avant tout chantier susceptible d'occasionner du bruit la nuit ou le week-end, je <b>m'efforce de prévenir mes voisins</b>.</li><li>- Pour limiter les odeurs, j'<b>enfouis rapidement</b> le lisier, le fumier ou les boues d'épuration épandus sur les cultures.</li><li>- Je <b>prends des précautions</b> pour gêner le moins possible la circulation lorsque je me déplace avec des engins agricoles.</li><li>- Suite aux travaux dans les champs, je <b>signale et je nettoie</b> rapidement la boue laissée sur la route.</li></ul> <p><b>Je reste ouvert et attentif aux questions de mes voisins, et je me tiens à disposition pour expliquer mon métier.</b></p>	
<p><i>Vivre en milieu rural, c'est faire le choix d'une <b>coexistence entre agriculteurs et citadins</b>.</i></p> <p><b>Communiquer et dialoguer</b> facilitent le bon voisinage et permettent de profiter pleinement d'une qualité de vie différente et saine.</p>	<p><b>Pour rompre les difficultés du dialogue, commençons par un simple bonjour!</b></p>	

Source : guide de bon voisinage élaboré par les Jeunes Agriculteurs du Tarn

Liens avec d'autres fiches : Fiche n°15 : Intégration architecturale et paysagère des constructions agricoles

Voir aussi : Des exemples de chartes de bon voisinage : CA Lot et Garonne / Amicale des Maires 47 / JA Tarn

Charte des circulations agricoles du département du Maine-et-Loire, juin 2013

Date de création/mise à jour de la fiche : Septembre 2018





Charte  
AGRICULTURE et  
URBANISME Sarthe

## INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

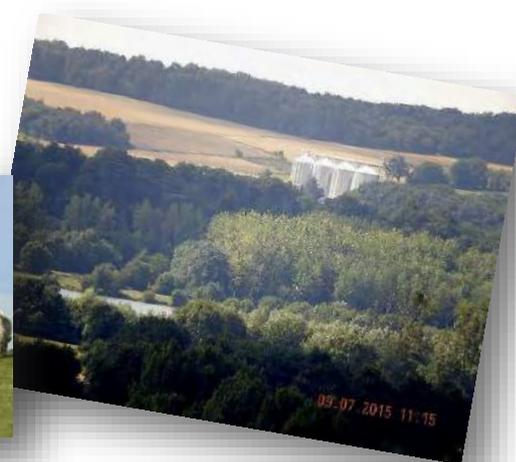
### DE QUOI PARLE-T-ON ?

Afin de **préserver la qualité des paysages sarthois**, il est souhaitable que les projets de création et d'extension de bâtiments fassent l'objet d'une étude d'insertion architecturale et paysagère particulière. Il s'agit ainsi de conserver l'**identité** de lieux et de valoriser les **constructions rurales traditionnelles** (volumétries, matériaux de construction, couleurs,...).

Des besoins en nouveaux bâtiments et de nouvelles formes architecturales liées aux évolutions des pratiques agricoles sont apparus en lien notamment avec l'augmentation de la taille des entreprises (silos de stockage, bâtiments de transformation, organisation en coopérative, vente directe à la ferme,...).

De plus, l'évolution des techniques (élevage intensif, mécanisation...) pousse vers la nécessité de bâtiments de plus en plus imposants qui entraînent une modification sensible de l'aspect des paysages.

Par ailleurs, les enjeux de transition énergétique et de préservation des ressources entraînent l'apparition de nouvelles installations (méthanisation, panneaux photovoltaïques sur toiture, éoliennes, ouvrages de récupération d'eaux de pluie,...) qu'il convient d'inclure dans la nouvelle construction des paysages.



Source : Architecte Conseil de l'Etat / DDT 72

### LES PRÉCONISATIONS ET LES OUTILS

- **Insertion et orientation des constructions**

L'insertion d'un bâtiment agricole dans l'environnement est liée à sa bonne inscription dans le relief, en s'adaptant au mieux à la pente existante et en évitant les terrassements importants, à son orientation par rapport au soleil et aux vents dominants, à la prise en compte de la végétation existante, élément de protection naturelle (ombre, brises vents, écoulement des eaux...).



Ces premiers paramètres du projet sont déjà **sources d'une bonne insertion paysagère** et d'économies importantes. Ainsi, il est impossible de reproduire un projet « type » et il peut être intéressant de prendre l'attache de professionnels pour s'assurer de la meilleure insertion paysagère.

Par exemple, pour une stabulation fermée, une orientation des longs pans à la perpendiculaire des vents dominants permettra d'assurer une bonne ventilation du bâtiment en profitant de l'effet naturel du vent. Des arbres-tiges ou bosquets d'arbustes permettent de protéger le bâtiment des vents et des pluies

En cas de bâtiment semi-ouvert, une bonne orientation permet de profiter de la luminosité naturelle, notamment d'un ensoleillement maximal en période hivernale et permet de protéger les animaux, les récoltes et le bâtiment des intempéries ainsi que des vents dominants.

De plus, l'impact visuel et environnemental d'un bâtiment résulte également du choix de composition des volumes, des accès et des ouvertures, des besoins en lumière et en ventilation, des systèmes constructifs et des matériaux et des dispositifs d'insertion et de protection végétales (haies, talus plantés...).

- **Matériaux et coloris**

- ↳ **Toitures et Couvertures**

Les couvertures, par leur coloris, sont **l'élément le plus important visuellement**, de loin comme de près, pour l'intégration des constructions agricoles dans l'environnement.

Les pentes de toiture et la couleur choisies seront proches de celles des bâtiments traditionnels environnants, surtout dans le cas d'extension d'un bâti existant. Les tons ocre-rouge à brun correspondent aux couvertures en tuiles, les plus courantes dans la Sarthe ; les tons bleu-gris (teinte ardoise) peuvent être également employés, surtout en cas de pose de panneaux solaires. En revanche, les matériaux d'aspect réfléchissant ainsi que les couleurs trop vives sont à proscrire.



Source : Architecte Conseil de l'Etat / DDT 72

Les plaques en fibro-ciment (pose rapide et économique) sont permises. Leur coloration avec des sels métalliques (sulfate de manganèse et sulfate de fer) permet de se rapprocher de la couleur de la tuile.

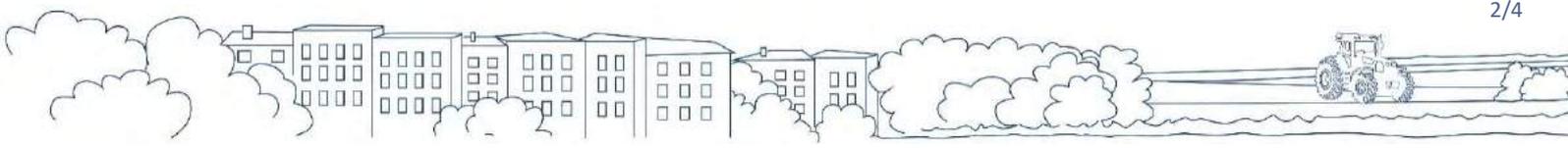
Par ailleurs, les tôles galvanisées ou prélaquées (bac acier, tôle ondulées) d'aspect mât peuvent être également employées.

La tuile (plate ou mécanique) sera privilégiée pour des reprises de couvertures existantes, pour les bâtiments ou dans les environnements remarquables.

Une attention particulière est à avoir concernant la bonne intégration des panneaux translucides et des panneaux photovoltaïques. Les grandes surfaces de toiture des granges ou des bâtiments de stockage aux géométries simples sont appropriés à la pose de panneaux photovoltaïques : il convient donc de veiller à la bonne orientation et inclinaison de la toiture avant installation.



Source : Architecte Conseil de l'Etat / DDT 72



## **✗ CE QU'IL FAUT ÉVITER :**



Bâtiment blanc, toiture rouge, haie de thuyas, implantation isolée ! (Yvelines)

Source : Paysagiste Conseil de l'Etat / DDT 72



Bardage blanc et contraste de teintes entre toitures et façades, parpaings non enduits

Source : Architecte- Conseil de l'Etat / DDT 72

## **✓ CE QU'IL FAUT RECHERCHER :**



Insertion satisfaisante due au respect des coloris des matériaux et des volumes, bonne association des tons bois et vert des bardages, dans le prolongement des constructions anciennes (Sarthe)

Source : Paysagiste Conseil de l'Etat / DDT 72

### **↪ Façades et bardages**

L'impact visuel des bardages est souvent limité, à l'exception des pignons et des ouvrages en hauteur de type « silo ». Il convient tout de même de proscrire les coloris blanc et les couleurs très claires, très vives ou criardes pour le bardage. De même, on évitera les effets de bandes de coloris alternés.

Les bardages auront des tons mats et des coloris choisis s'intégrant aux couleurs dominantes du bâti et du paysage environnant. Le bois par exemple a pour qualité de se patiner avec le temps, prenant une teinte grise qui s'insère durablement.

Le choix du matériau de bardage (bois, tôles acier laqué, plaques pvc translucides,...) dépend de la fonction du bâtiment et des besoins de protection contre les intempéries et le vent, de ventilation et de lumière.

Par ailleurs, un soubassement différencié et le jeu des ouvertures peuvent permettre de réduire l'impact visuel d'une façade très imposante, tout en assurant l'étanchéité (remontées d'humidité) et les besoins fonctionnels.



Source : Architecte Conseil de l'Etat / DDT 72



L'aspect de certains matériaux de construction se modifie avec le temps ce qui favorise l'insertion des bâtiments dans le paysage. Par exemple, les bardages en bois et les plaques en fibro-ciment ont tendance à devenir gris et à former un volume coloré unique qui minimisera l'impact des grands bâtiments dans le paysage.



**Accord du bois et du fibro ciment**

Source : Architecte Conseil de l'Etat / DDT 72



**Panneaux solaires bien insérés**

Source : Architecte Conseil de l'Etat / DDT 72

### • Aménagement des abords et constitution du paysage

Les abords participent à l'image de l'exploitation agricole ; ainsi, l'organisation des abords d'une exploitation fait partie intégrante d'un projet de construction et va définir le paysage. On cherchera notamment à préserver et à valoriser la végétation et les accès existants. Les terrassements et les talus devront être réduits au maximum, l'objectif étant de s'insérer le plus possible au terrain naturel et dans le paysage existant.

Une attention est donc à porter à la disposition des différents éléments annexes aux bâtiments agricoles : fosses, stockages, parkings... ainsi qu'aux matériaux à utiliser pour les chemins, cours, abords et clôtures et aux futures plantations. Une bonne adaptation au relief leur permettra d'être stables, bien drainés et d'en optimiser le coût et l'entretien.

On retiendra de préférence les revêtements de sol en matériaux naturels locaux : sols stabilisés à la chaux, agrégats de provenance locale associés à un liant calcique, sable argileux ou liants hydrauliques à base de chaux.



**Double alignement d'arbres marquant le chemin d'accès à la ferme depuis la route départementale**

Source : Architecte Conseil de l'Etat / DDT 72



**La plantation de haies bocagères permet de masquer les bâtiments agricoles depuis la route**

Source : Architecte Conseil de l'Etat / DDT 72

Autour des exploitations agricoles, les plantations d'essences locales favorisent non seulement l'insertion dans l'environnement et la préservation des constructions, mais contribuent aussi à la préservation de la biodiversité, limitent l'écoulement des eaux et le risque de ruissellement, favorisent la protection contre le vent, ou apportent une ombre parfois nécessaire.

#### Pour aller plus loin :

PNR Normandie-Maine, Guide d'aménagement des exploitations agricoles ([http://www.parc-naturel-normandie-maine.fr/agir/urbanisme\\_durable.html](http://www.parc-naturel-normandie-maine.fr/agir/urbanisme_durable.html))

CAUE du Doubs, Bâtiments agricoles : insertion paysagère des bâtiments agricoles, suivez le guide...

CAUE du Loiret, Accompagner ses bâtiments agricoles par le végétal

Pays Vallée du Loir, Charte architecturale et paysagère (oct. 2013) - Axe 2 : Accompagner une agriculture participant positivement au cadre de vie





## ZONE A ET PAYSAGES

### DE QUOI PARLE-T-ON ?

Le territoire est paysage et celui-ci ne peut être figé car il résulte des interrelations entre facteurs naturels et humains. Dans un document d'urbanisme, il convient d'identifier les lieux qui, dans leur globalité, présentent les paysages les plus remarquables et qui justifient une prise en compte spécifique.

Des éléments constitutifs de paysages plus ou moins remarquables, peuvent être protégés spécifiquement. C'est notamment le cas pour des éléments du patrimoine bâti et/ou naturel (bocage, bosquet, mare...), par le biais des articles L. 151-19 et L. 151-23 du CU.

#### *Article L. 151-19 du CU*

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

#### *Article L. 151-23 du CU*

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

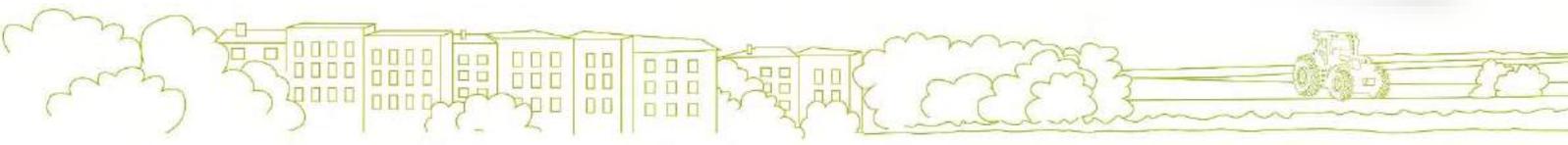
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

### LES PRÉCONISATIONS ET LES OUTILS

- **Dans les secteurs à vocation agricole, au caractère paysager affirmé, une zone A indicée peut être privilégiée (Ap « paysage », Av « viticole »...)**

Elle vise une préservation de caractéristiques paysagères typiques, une meilleure intégration paysagère des constructions ou encore une préservation de l'architecture de qualité existante.

L'interdiction de toute construction doit être justifiée, par une étude paysagère, et être appliquée à des espaces limités.



- Le **bocage** est une composante principale de certains paysages agricoles en Sarthe. Le réseau bocager a un rôle agricole reconnu (abri pour les troupeaux, protection contre le ruissellement et l'érosion des sols, protection des cultures contre les aléas climatiques, ...), ainsi que des fonctions environnementales (biodiversité, continuités écologiques, paysage et cadre de vie,...).

Certains éléments de paysage (haies, mares, bosquets) sont protégés par l'arrêté du 24 avril 2015 relatif aux règles de bonnes conditions agricoles et environnementales, liées à la politique agricole commune (PAC). Leur modification est strictement encadrée.

Dans les zones NATURA 2000, les sites inscrits et les périmètres de captage, ces éléments de paysage bénéficient d'une protection spécifique.

Le Code de l'urbanisme prévoit que le PLU puisse également préserver les arbres, les haies et boisements de tailles diverses, pour des motifs d'ordre patrimonial, paysager ou écologique (voir encadré au recto).

**Les haies structurantes, dans leur fonction paysagère, anti-érosive, ou de continuité écologique majeure, peuvent donc être protégées dans les PLU.**

Leur évolution est alors soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme auprès de la collectivité et au respect de conditions particulières fixées par le règlement du PLU

Là encore, la **concertation** entre tous les acteurs, à la fois dans l'inventaire, dans la hiérarchisation des haies (selon leurs fonctions), et dans la mise en place de prescriptions, est essentielle.



- **La préservation du patrimoine bâti justifie un certain nombre de changements de destination, lequel doit être limité** en zone A ou N du PLU. En effet, le changement de destination (voir fiche n°12) reste exceptionnel ; il ne s'agit pas d'augmenter significativement le mitage existant. Le repérage des éléments bâtis au titre de l'article L. 151-19 du CU (sans possibilité de changement de destination systématique) est préférable.

- **L'insertion architecturale et paysagère des constructions agricoles** (voir fiche n° 15 : *Intégration architecturale et paysagère des constructions*) :

D'autres outils sont également mobilisables pour contribuer à la protection et à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager du territoire : sites inscrits et classés, sites patrimoniaux remarquables,...

Les sites patrimoniaux remarquables (SPR) ont notamment remplacé depuis juillet 2016 les anciens secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ainsi que les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Ces dispositifs constituent alors une servitude d'utilité publique, qui s'impose aux documents d'urbanisme.

Liens avec d'autres fiches : Fiche 4 : Zone agricole et constructions liées à l'activité agricole – Fiche 15 : Insertion architecturale et paysagère des constructions agricoles - Fiche 18 : Trame Verte et Bleue – Fiche 19 : Zones humides

Voir aussi : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/les-atlas-de-paysage-r1199.html>



## ZONE NATURELLE

### DE QUOI PARLE-T-ON ?

Le règlement du PLU délimite, sur le règlement graphique, les zones : urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones (art. R. 151-17 du CU).

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger pour au moins l'une des raisons suivantes (art. R.151-24 du CU) :

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espaces naturels ;
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

### LES PRÉCONISATIONS ET LES OUTILS

#### • Délimitation

Les espaces naturels peuvent être à la fois des espaces productifs, des lieux récréatifs, des milieux écologiques. Ils sont constitutifs de paysages et fournissent diverses ressources naturelles.

Des interactions très fortes y existent entre environnement, activités agricoles et sylviculture.

Du fait des multiples enjeux qui s'y expriment, la délimitation des zones Naturelles dans les documents d'urbanisme implique une concertation. Les différents acteurs qui fréquentent ces espaces doivent se retrouver dans un projet commun, équilibré et durable !

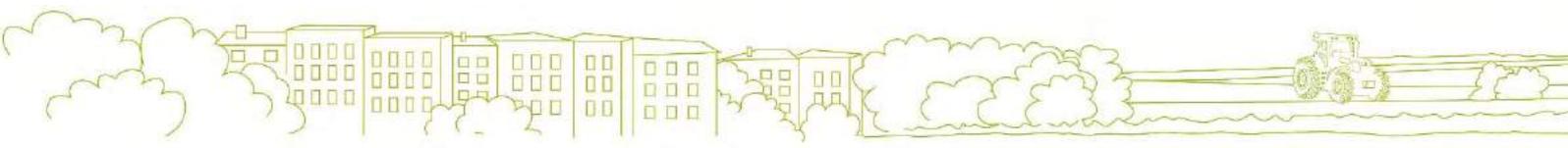


Diverses législations et réglementations encadrent les aménagements dans leurs interactions avec l'environnement (loi sur l'eau, loi paysage, ICPE, PAC...). Des dispositifs de protection et de gestion s'appliquent et les documents d'urbanisme en tiennent compte (zone NATURA 2000, plan de gestion forestier, plans de prévention des risques, espaces naturels sensibles,...).

La zone N a pour vocation de recouvrir les milieux les plus sensibles du point de vue écologique.

Pour autant, la zone N ne doit pas être dans ses limites un « copier-coller » de tous les périmètres de protection existants... Cette zone est aussi fréquemment valorisée par l'agriculture et la sylviculture, activités majeures des territoires dont il faut tenir compte.

Selon les enjeux et les usages propres à chaque secteur, plusieurs types de zones N peuvent être retenus, avec des prescriptions et des contours adaptés.



- **Ce que la zone N autorise :**

Comme la zone agricole A, la zone N est a priori inconstructible. Toutefois, selon les secteurs, le code de l'urbanisme autorise en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants, les changements de destination, et les aménagements possibles dans des STECAL.

Toutes ces possibilités doivent être fortement encadrées pour ne pas compromettre ni la qualité paysagère, ni la préservation des espaces naturels, ni les activités agricoles ou forestières.

Il est important de rappeler qu'un document d'urbanisme n'a pas vocation à édicter des règles de gestion, relatives à la nature des productions issues du sol et des pratiques agricoles et sylvicoles (choix des végétaux et cultures, drainage, irrigation, épandage, traitements...).

Il ne peut réglementer que les occupations du sol soumises à autorisations prévues par le CU.

Les affouillements et exhaussements du sol, liés aux activités agricoles et sylvicoles, sont autorisés en zone N, sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur (loi sur l'eau,...) et sauf exceptions (cas de zones humides majeures).

### **Les boisements**

Les massifs forestiers sont une composante parfois importante de la zone N.

La forêt participe à la protection de la ressource en eau, au stockage du carbone et au maintien de la biodiversité. Elle a un rôle paysager et récréatif important, mais est également support d'une activité économique conséquente.

Le développement des documents de gestion durable, et notamment des plans simples de gestion (PSG) est une priorité pour préserver la ressource et optimiser ses fonctions économiques, environnementales et sociales.

Les massifs forestiers de plus de 4 ha pour les communes du Sud du département et de 1 ha pour les communes du Nord du département bénéficient de mesures de protection spécifiques au regard du code forestier (tout défrichement y est soumis à autorisation). Aussi, ces bois et forêts n'ont pas vocation à être classés systématiquement en Espace Boisé Classé (art. L 113-1 et L 112-2 du code de l'urbanisme = interdiction de tout défrichement). Le classement en EBC (quelle que soit la taille du bois) doit être justifié : fonction écologique ou paysagère avérée et menaces sur sa pérennité. Un classement en zone « Nf » est à privilégier là où les activités sylvicoles sont prédominantes. Il permet de fixer des règles adaptées permettant les aménagements et installations nécessaires à ces activités (accès, plateformes de stockages, hangars...).

### **Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (EBC) (art. L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme)**

Le classement en EBC est une possibilité offerte aux collectivités en charge d'élaborer les PLU. Le classement peut concerner tout bois, forêt ou parc, relevant ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non des habitations, ainsi que des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Par ce classement, la collectivité impose le maintien du caractère boisé d'un terrain pour préserver sa valeur paysagère ou encore son rôle de coupure d'urbanisation ou de respiration à l'intérieur des secteurs bâtis.

Cette mesure de protection interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Comme toute servitude d'urbanisme, ce classement doit être motivé par des raisons d'urbanisme dans le rapport de présentation du PLU.

#### **Conséquence de l'EBC en matière de défrichement :**

Le classement EBC interdit tout défrichement, quelle que soit sa motivation et rend donc impossible la création de tout équipement ou toute installation nécessitant un changement de l'utilisation du sol.

Ainsi, toute demande de défrichement dans cet espace boisé est refusée de plein droit.

Le classement en EBC permet notamment d'assurer le maintien des petits massifs boisés qui n'ont pas de protection au titre du code forestier.

#### **Conséquence de l'EBC en matière de coupes et abattages d'arbres :**

Les coupes et abattages d'arbres en EBC doivent faire l'objet d'une déclaration préalable à déposer en mairie de la commune concernée.

La réglementation forestière fixe certaines obligations pour qu'après une coupe, les peuplements forestiers soient reconstitués : ainsi, sur l'ensemble du département de la Sarthe, dans tout massif d'une étendue de plus de 4 ha, même divisé en plusieurs propriétés distinctes, toute coupe rase supérieure à 1 ha doit être suivie, en l'absence de régénération naturelle en qualité et quantité satisfaisante, de mesures nécessaires au renouvellement du peuplement dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe définitive. Le respect de cette obligation fait l'objet de contrôles de la part des services de la DDT.

**Liens avec d'autres fiches :** Fiche 4 : Zone agricole et constructions liées à l'activité agricole - Fiche 12 : Constructions non liés à l'activité agricole - Fiche 13 : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) - Fiche 18 : Trame Verte et Bleue - Fiche 19 : Zones humides

**Voir aussi :** code forestier

Date de création/mise à jour de la fiche : Septembre 2018

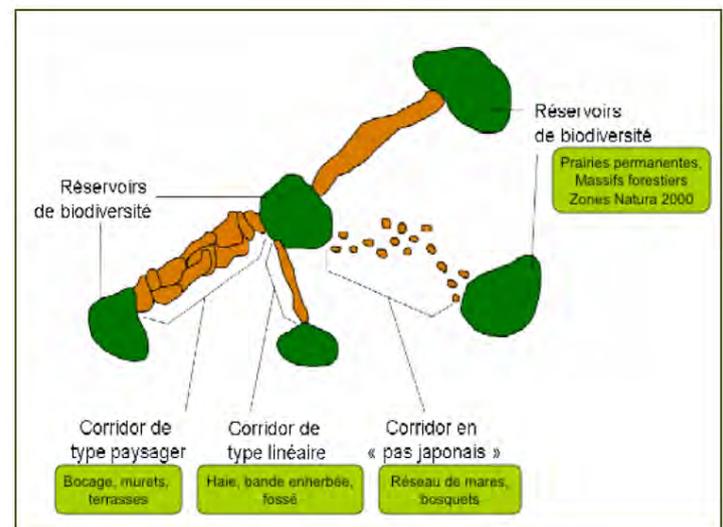


## TRAME VERTE ET BLEUE

### DE QUOI PARLE-T-ON ?

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un réseau fonctionnel d'espaces naturels terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue) identifiés dans le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de planification des collectivités territoriales et de leurs groupements. Elle est constituée (art. R371-19 du Code de l'environnement) par :

- **les réservoirs de biodiversité** : espaces les plus riches en biodiversité, où certaines espèces patrimoniales réalisent l'ensemble ou une partie de leur cycle de vie.
- **les corridors écologiques** : offrent des conditions favorables au déplacement des espèces et assurent la connexion entre les réservoirs.



La TVB a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en luttant contre la fragmentation des espaces naturels, en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

La TVB a des répercussions positives sur la pollinisation, la production alimentaire, l'auto-épuration des eaux, la régulation des crues... Elle concourt à protéger durablement le cadre de vie, les paysages et l'identité des territoires. Elle est également support d'activités humaines spécifiques (agricoles, de loisirs,...) et son maintien est source de bienfaits en termes économiques et sociaux.

### LES PRÉCONISATIONS ET LES OUTILS

La trame verte et bleue doit faire l'objet d'une approche spécifique à l'échelle des documents d'urbanisme. Le PLU(i) précise les contours des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, notamment ceux identifiés dans le SCoT et/ou dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Des règles spécifiques peuvent ensuite être mises en place pour leur préservation, pour une meilleure déclinaison des objectifs de TVB du SCoT.

#### 1/ Identifier les réservoirs et les corridors

- capitaliser les données, les inventaires et les études existantes : inventaires ZNIEFF, bases de données naturalistes... ;
- mobiliser des spécialistes (bureaux d'études spécialisés, associations reconnues... ) ;
- associer des commissions locales multipartites (dont agriculteurs) pour un inventaire « partagé » ;
- hiérarchiser l'intérêt des éléments de la TVB par des critères objectifs et identiques sur l'ensemble du territoire ;
- cartographier précisément les entités à préserver ;
- identifier les corridors à conforter et les continuités à retrouver.



## **2/ Recenser les obstacles, les discontinuités et les possibilités de franchissement**

- recenser les obstacles, telles que les infrastructures (voies ferroviaires et routières), les ouvrages hydrauliques, difficiles à contourner ;
- déterminer les opportunités de rétablissement de liaisons : préservation des accotements d'un chemin rural, création d'un passage à faune, mise en place de haies bocagères, creusement de mares, ...

## **3/ Croiser les enjeux de la TVB avec les autres enjeux territoriaux (dont les enjeux agricoles)**

Il est nécessaire de mettre en perspective les TVB identifiées avec les activités et les projets d'aménagements du territoire pour :

- intégrer la TVB au projet global de territoire ;
- aboutir à une TVB équilibrée, partagée entre les acteurs de l'aménagement et de la gestion de l'espace, en particulier les agriculteurs.

## **4/ Traduire la TVB dans les documents d'urbanisme**

Le rapport de présentation reprend les éléments de connaissance issus de l'inventaire réalisé et explicite les principales fonctionnalités écologiques du territoire.

Le PADD du PLU peut présenter les objectifs de préservation de la TVB.

Le règlement s'attache à « délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état » (art. R. 154-43 du CU).

Ainsi, les zones A, N, U ou AU, retenues selon la vocation et les enjeux en présence, sont de nature à répondre aux objectifs de la TVB et sont supports de cette TVB.

Des emplacements réservés, des espaces à planter peuvent contribuer à rétablir des continuités...

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent être formalisées sous forme graphique ou littérale à des fins de préservation et d'amélioration de la biodiversité.



Liens avec d'autres fiches : Fiche 19 : Zones humides

Voir aussi : - Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées – Guide pratique « Décliner la trame verte et bleue dans les PLU et PLUi », mai 2018

- DREAL PACA - « SRCE : Comment l'intégrer dans mon document d'urbanisme ? », mai 2015
- Syndicat mixte SCoT Pays du Mans, CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir – Guide Trame Verte et Bleue, 2018
- Le site national trame verte et bleue de référence : <http://www.trameverteetbleue.fr/>
- Le schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015 : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/le-srce-des-pays-de-la-loire-a-ete-adopte-a3615.html>

Date de création/mise à jour de la fiche : Septembre 2018

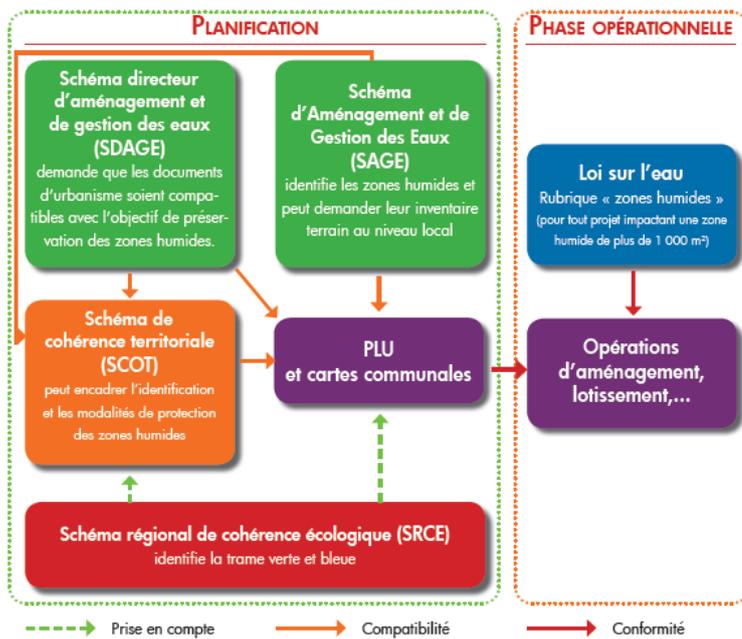


## ZONES HUMIDES

### DE QUOI PARLE-T-ON ?

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (art. L. 211-1 du code de l'environnement).

Par leurs différentes fonctions, les zones humides jouent un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues, la qualité du paysage et le développement de la diversité biologique. La préservation et la gestion durable des zones humides sont ainsi d'intérêt général.



En matière de planification, les schémas de cohérence territoriale (SCoT), les PLU et cartes communales sont à rendre **compatibles** avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le SDAGE et dans les SAGE.

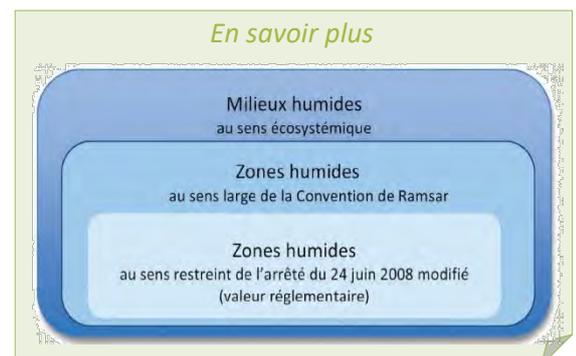
La localisation et la mise en place de mesures de préservation des zones humides sont donc nécessaires dans les documents d'urbanisme.

### En phase opérationnelle

C'est la Loi sur l'Eau et le principe « éviter, réduire, compenser » qui s'applique à l'échelle d'un projet d'aménagement concerné par une zone humide.

Le repérage dans le document d'urbanisme peut permettre au porteur de projet d'anticiper cette prise en compte. Une étude approfondie est en effet obligatoire, au titre de la Police de l'Eau, pour tout projet portant atteinte à une zone humide (déjà répertoriée ou non).

### En savoir plus



### • Inventorier les zones humides

La localisation des zones humides peut s'appuyer sur la pré-localisation de la DREAL et les inventaires existants (études réalisées dans le cadre des SAGE,...). Des inventaires ont pu être également réalisés spécifiquement dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. **Tous ces repérages, souvent de zones « potentiellement humides », s'ils n'ont pas fait l'objet d'une étude approfondie (inventaire de terrain, étude des milieux, prélèvements,...), n'ont qu'une valeur indicative.**

La collectivité est donc invitée à réaliser des inventaires les plus exhaustifs et précis possible dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme.

↳ **Dans les secteurs pressentis pour le développement urbain** (zones U des cartes communales, zones AU ou U des PLU), **une étude approfondie des zones humides** - déterminées a minima par la combinaison des approches pédologique (étude de sol) et phytosociologique (étude de la végétation) - **est fortement recommandée.**

Attention, une commission communale n'est pas suffisante pour réaliser cet exercice : il convient d'avoir sur les zones U et AU une étude d'un bureau d'études certifié pour inventorier ces zones humides et en mesurer la fonctionnalité.

↳ **Sur le reste du territoire**, et notamment dans les zones agricoles et naturelles (A et N), les zones humides sont à identifier en privilégiant l'approche phytosociologique (floristique) plutôt que l'approche pédologique qui demande un grand nombre de prélèvements.

### • Préserver les zones humides

Dans le cadre des PLU, les zones humides à préserver peuvent être classées en zone N (Naturelle) ou en zone A (Agricole).

Si leur identification n'est qu'indicative, les zones humides apparaîtront comme telles dans le document d'urbanisme, par exemple dans le rapport de présentation.

**Si un inventaire spécifique a été réalisé, elles seront repérées par un aplat de couleur ou une trame dans les documents graphiques** (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **et pourront faire l'objet, dans le règlement écrit ou dans les OAP, de dispositions particulières.**

Ces dispositions seront graduées et tiendront compte si possible des spécificités de chacune des zones humides (fonctionnalité, hiérarchisation des enjeux selon l'intérêt hydrologique, biogéochimique ou écologique de la zone humide).

**En ce qui concerne les zones à enjeux d'urbanisation** (zones U et AU), la séquence « éviter, réduire, compenser » s'applique. En fonction des résultats de l'étude :

- Si la zone humide a un rôle majeur, il convient que le projet de zone U de la carte communale, et de zone U ou AU du PLU, soit abandonné, ou ses limites ajustées ;
- Si la zone humide est intégrée au zonage U ou AU, des dispositions spécifiques sont mises en place dans le règlement et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Liens avec d'autres fiches : Fiche n° 18 : Trame verte et bleue

Voir aussi : CAUE 56 – Les zones humides, vers une meilleure intégration dans le projet urbain

Pour aller plus loin : [http://www.vendee.gouv.fr/IMG/pdf/plq\\_fichegee\\_zh\\_20170110\\_vf-2.pdf](http://www.vendee.gouv.fr/IMG/pdf/plq_fichegee_zh_20170110_vf-2.pdf)

[http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/22sept2015\\_ZH\\_DocsUrba.pdf](http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/22sept2015_ZH_DocsUrba.pdf)

<http://www.zones-humides.org/>



# CONTACTS



## DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA SARTHE

Service urbanisme, aménagement et affaires juridiques

19, Boulevard Paixhans - CS 10013 - 72042 LE MANS CEDEX 9

Tél. 02 72 16 41 00



## CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA SARTHE

Pôle aménagement et urbanisme

15, rue Jean Grémillon - 72013 LE MANS CEDEX 2

Tél. 02 43 29 24 24



## CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Département de la Sarthe, direction territoires, agriculture et développement durable

Hôtel du Département - Place Aristide Briand - 72072 LE MANS CEDEX 9

Tél. 02 43 54 72 50



## ASSOCIATION DES MAIRES ADJOINTS ET PRÉSIDENTS D'INTERCOMMUNALITÉ DE LA SARTHE

3, Rue Paul Beldant - 72000 LE MANS

Tél. 02 43 24 31 01

Document réalisé avec la participation de :



### CAUE

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Sarthe,

1, rue de la Mariette - 72000 LE MANS

Tél. 02 43 72 35 31



### INAO

Institut national de l'origine et de la qualité,

12, place Anatole France - 37000 TOURS

Tél. 02 47 20 58 38



### CCI Le Mans Sarthe

Pôle territoires et filières

1, bd René Levasseur - CS 91435

72014 LE MANS CEDEX 2

Tél. 02 43 21 00 30-31



### CHAMBRES DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT

5, cour Etienne-Jules Marey

CS 81630 - 72016 LE MANS Cedex 2

Tél. 02 43 74 53 53