

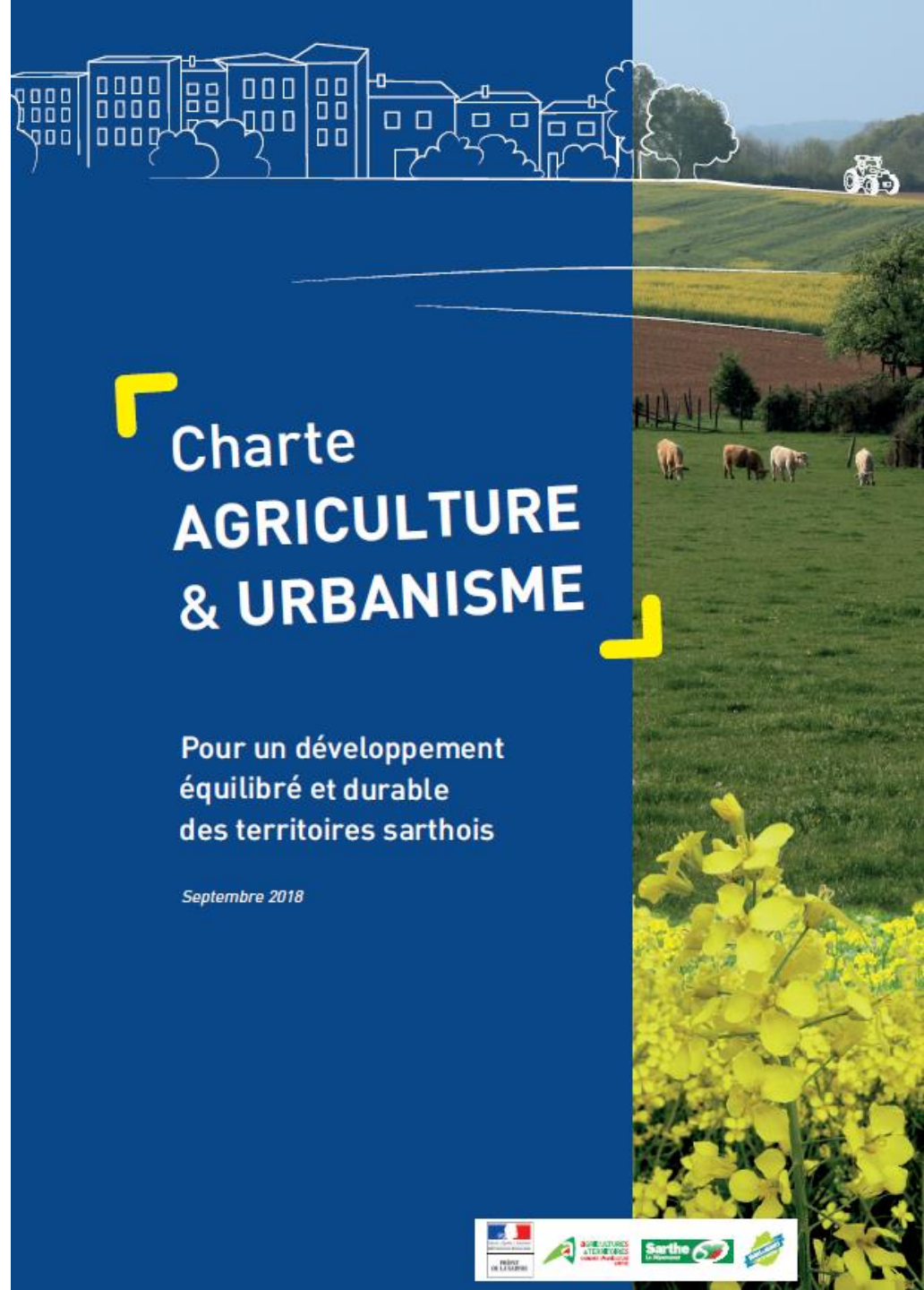
Agriculture et Urbanisme

REUNION D'INFORMATION ET D'ECHANGE

Mardi 11 décembre 2018 à 10 h Beaumont-sur-Sarthe.
Jeudi 13 décembre 2018 à 10 h Mansigné.
Jeudi 20 décembre 2018 à 14 h Le Mans

Au programme

- LA CHARTE
- LA COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE
- COLLECTIVITES ET TRANSMISSION DES SIEGES AGRICOLES



Charte AGRICULTURE & URBANISME

Pour un développement
équilibré et durable
des territoires sarthois

Septembre 2018

Les objectifs

Disposer d'un **document de référence** au niveau départemental à destination des élus, des

collectivités et des acteurs de l'aménagement ;

Proposer un **outil pédagogique** et opérationnel

(constats et **principes**, références réglementaires, préconisations, outils et **méthodes de travail**) ;

Mettre l'agriculture au cœur de la planification – faire valoir les enjeux agricoles dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), et œuvrer pour une **gestion économe de l'espace** ;

Apporter des réponses sur des **problématiques récurrentes** en matière d'urbanisme et d'agriculture.

Aller vers une vision partagée du rôle de l'agriculture dans le développement équilibré et durable du territoire sarthois.



La méthode

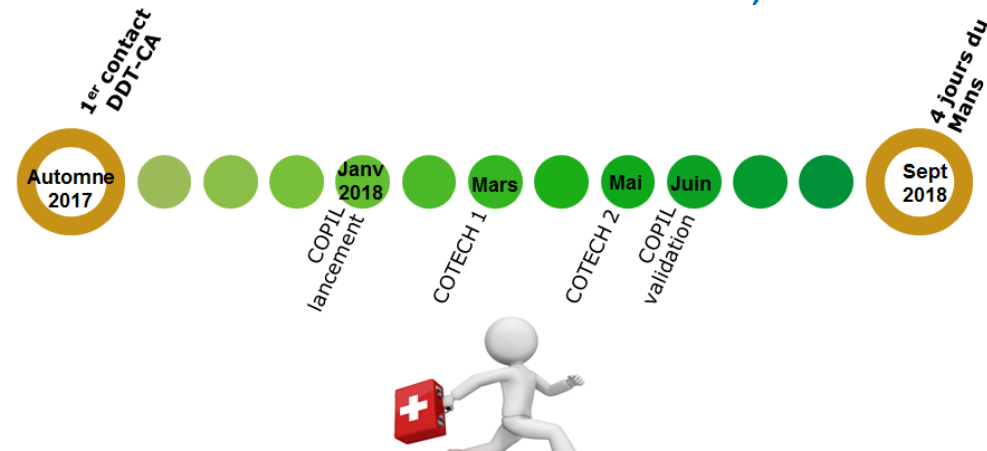
Pilotage par la DDT et la Chambre d'Agriculture ;

Travail en **CoTech** associant également le Département, l'association des maires, le CAUE (*Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement*) et l'INAO (Institut national de l'origine et de la qualité)



Encadrement et validation en **CoPil** : Préfet, président de la Chambre d'Agriculture, députés, sénateurs, élus des autres partenaires ;

Des rencontres techniques complémentaires : CDOA (Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture), CDPENAF (de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre de Métiers et de l'Artisanat) + Consultation des Etablissements Publics de SCoT, + différents services de la DDT ;



L'engagement des partenaires

- Affirmer le rôle économique et social de l'agriculture
- Reconnaître son action en matière de gestion des paysages, de la biodiversité et du cadre de vie
- Agir en faveur de la protection d'espaces agricoles fonctionnels, du maintien et du développement d'une agriculture diversifiée
- Promouvoir un développement équilibré des territoires – urbains, périurbains et ruraux – vivants et attractifs dans un souci de gestion économe de l'espace



Signature le 14 septembre 2018



Le document finalisé

Un document-cadre rappelant le contexte sarthois et les grands principes fondateurs de la Charte



PRINCIPE N° 1

Surface Agricole Utile 64 % du territoire
4 140 exploitations agricoles
Polyculture-élevage
8 exploitations sur 10 avec de l'élevage
15 % en grandes cultures et cultures spécialisées
250 entreprises engagées en bio
700 concernées par la diversification/circuits courts
Economie agricole = 22 000 emplois, 200 métiers

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

L'agriculture = activité économique à part entière qui a besoin de se pérenniser, de se développer, de se diversifier, d'avoir une visibilité sur le long terme...

Il convient de :

- protéger tous les sites de production en zone Agricole des PLU(i)
- préserver l'espace agricole en quantité et en qualité
- permettre l'installation, l'évolution et l'adaptation des outils de travail agricoles

Diagnostic agricole et Concertation indispensables



PRINCIPE N° 2

Maîtriser l'étalement urbain et offrir un urbanisme de qualité

2006 – 2016 : + 22 % de sols artificialisés en Sarthe
soit 3 ha urbanisés par jour

Consommation d'espaces agricoles = enjeux économiques, alimentaires, environnementaux, paysagers, sociétaux...

- Appliquer le principe « Eviter-Réduire-Compenser »
- Privilégier le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier destiné à l'habitat, aux équipements et aux activités
- Augmenter la densité et améliorer la qualité des formes urbaines



PRINCIPE N° 3

Concilier le développement résidentiel et économique avec l'agriculture et ses besoins =
Agir sur le dimensionnement et la localisation des projets urbains, et préserver des espaces de production agricoles viables et pérennes

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

- maîtriser l'urbanisation diffuse
- renforcer les centralités, et limiter le développement des hameaux
- permettre une évolution modérée des constructions existantes, non agricoles, en zone A
 - encadrer les STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)
 - limiter les changements de destination
 - favoriser une bonne cohabitation des usages

PRINCIPE N° 4

Concilier les enjeux agricoles et les enjeux environnementaux

L'agriculture est en interaction constante avec les ressources et les milieux naturels. Des efforts vers une plus grande attention environnementale existent et sont à poursuivre en matière de gestion de l'eau, biodiversité, maîtrise énergétique....

La charte prévoit des préconisations en matière :

- d'intégration paysagère des bâtiments agricoles
- de prise en compte des spécificités environnementales et paysagères
- de délimitation de la zone Naturelle des PLU
- de préservation de la Trame Verte et Bleue, des zones humides, des boisements...



19 fiches thématiques

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



DE QUI 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. L'intensité ainsi l'étalement urbain et son impact sur les espaces agricoles et naturels.

Définition de renouvellement urbain
Le renouvellement urbain se traduit par une évolution de la ville sur elle-même et sa croissance se fait alors par :

- réhabilitation et réaffectation du bâti existant ;
- démolition et reconstruction ;
- réaffectation de parcelles d'urbanisation, en procédant à des surélévations par exemple ;
- démolition des friches urbaines ;
- création ;
- division de parcelles déjà bâties au sein de l'enveloppe urbaine permettant une densification douce.



INVESTIR LES ZONES CRUCES

Renouveler 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 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 évitant les centres-bourgs éloignés à vocation agricole, contribuent des opérations de renouvellement est alors le gage d'un cadre de vie agréable pour la population.

Adopter l'habitude à l'évolution des modes de vie, diminuer la consommation d'espaces naturels et agricoles, désaturer les centres-bourgs, développer une offre d'habitat complémentaire à celle existante, réduire les déplacements motorisés, baisser les coûts des opérations d'aménagement (passage, infrastructure...) sont des enjeux du renouvellement urbain.



DE QUI 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 d'exception. Ainsi, dans ces zones peuvent être autorisés, 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 agricoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Définition du STECAL
Dans les STECAL, plusieurs sites autorisés :

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

Réglementé par l'art. L. 151-12 du code de l'urbanisme.

Le chef 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 doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de mise en insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- % Une sécurité relative aux recouvrements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité autorisées les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent être assurées.

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

FICHE N° 2

DIAGNOSTIC AGRICOLE

Charte
AGRICULTURE et
URBANISME Sarthe

DE QUOI PARLE-T-ON ?

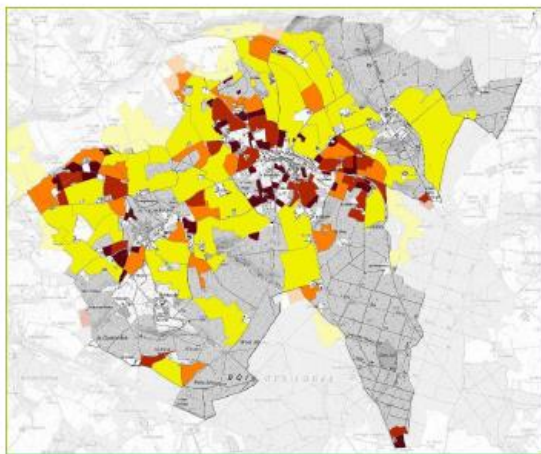
Le diagnostic agricole, depuis la loi d'orientation agricole de 2006, est une composante majeure du diagnostic général élaboré dans le cadre des PLU. Il apporte des éléments suffisants pour contribuer à la définition du projet de territoire (PADD), à la délimitation et au règlement de la zone Agricole.

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 lots 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 « Éviter, Réduire, Compenser ».

Liens avec d'autres fiches : Fiche 9 : Dimensionnement et localisation des extensions urbaines
Pour aller plus loin : Fiche Club PLU « Prise en compte de la dimension agricole dans les PLU en milieu rural » (2013) & Fiche Club PLU « Définir l'inconstructibilité et la constructibilité des zones A et N dans les PLU » (mai 2018)

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



Charte
AGRICULTURE et
URBANISME Sarthe

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 (OAPI), 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
www.caue53.com/?portfolio=se-developper-densite
www.caue53.com/?portfolio=la-densite-par-la-qualite
www.caue-isere.org/article/film-densite-cite/



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



Vos questions ? Vos remarques ?



Merci de votre participation



Téléchargeable sur les sites internet de la Préfecture
et de la Chambre d'agriculture

