

Charte pour une gestion économe et partagée de l'espace rural

Juin 2017



Sommaire

■ Engagements des signataires : Charte GEPER 2012	4
■ Engagements renouvelés, préconisations actualisées, attendus partagés des signataires : Charte GEPER 2017 ...	5
■ Trois finalités fondatrices pour la charte	6
■ Les partenaires de la construction de la charte	7
■ Diagnostic territorial	8-17
■ Suivi et évaluation de la charte	18
■ Les fiches thèmes et les fiches outils	20
■ La concertation au service des objectifs de la charte	21
■ Thème A : Élaborer des documents d'urbanisme : cap vers une couverture du territoire	22-35
■ Thème B : Forme urbaine pour une gestion économe des sols	36-47
■ Thème C : Gestion du foncier	48-53
■ Thème D : Diagnostic Agricole	54-57
■ Thème E : Le bâti agricole, son évolution et son intégration	58-63
■ Thème F : Gestion de l'espace et environnement	64-76
■ Thème G : Cohabitation d'activités économiques et de loisirs au sein de l'espace rural	77-83
■ Glossaire	84
■ Notes	85
■ Contacts	88



Engagements des signataires : charte GEPER 2012

L'évolution démographique et économique de notre département, l'attractivité de sa façade maritime et la qualité de ses paysages conduisent à une accélération de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

La Manche est aussi un département doté d'une richesse agricole et environnementale reconnue. Cette force de production alimentaire est indissociable d'un maintien durable des espaces agricoles et naturels. L'artificialisation croissante et irréversible compromet notre autonomie alimentaire pour l'avenir et les générations futures.

A partir de ce constat et avec la parution des nouvelles dispositions législatives, nous avons souhaité nous réunir pour la construction d'une charte pour une gestion économe et partagée de l'espace rural. Fondée sur des échanges, nous avons l'ambition d'insuffler par sa signature une nouvelle culture de réflexion des projets de territoire dont les piliers sont l'anticipation et la concertation.

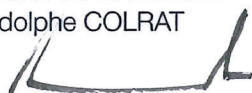
Avec cette charte, nous nous engageons à respecter et à promouvoir les principes suivants dans la mise en œuvre de nos projets d'aménagement du territoire :

- Partager l'espace rural en construisant les projets en concertation avec les usagers de l'espace pour favoriser la cohabitation d'activités multiples sur un territoire
- Développer et moderniser harmonieusement l'agriculture représentant un pilier économique fort du département
- Valoriser le cadre de vie, la typicité du territoire et des paysages ruraux

Ce document a pour objectif d'apporter une aide et des éléments de méthode à chaque élu local porteur d'un projet, d'autant plus que celui-ci consomme des espaces agricoles et naturels. Que ce soit pour un projet d'urbanisme, d'infrastructure ou de zones de protection environnementale, chaque acteur du territoire est invité à s'inspirer du résultat de ces travaux.

Par leur signature, les membres fondateurs marquent leur volonté de travailler ensemble. Ils s'engagent à faire la promotion de la charte auprès de tous les acteurs des projets de territoire de la Manche. La charte est un outil pratique et vivant. Elle s'enrichira au fur et à mesure pour rester proche des réalités et des préoccupations de notre département.

Le Préfet de la Manche
Adolphe COLRAT



**Le Président du Conseil Général
de la Manche**
Jean-François LE GRAND



**Le Président de la Chambre
d'agriculture de la Manche**
Rémi BAILHACHE



**Le Président de l'Association
des Maires de la Manche**
Claude HALBECQ



**Le Président de l'Association
des Maires Ruraux de la Manche**
Hubert LEFEVRE



Engagements renouvelés, préconisations actualisées, attendus partagés des signataires : charte GEPER 2017

Depuis sa signature en 2012, les signataires ont fait usage des travaux de cette charte lors des nombreuses réunions locales avec les élus en charge de l'aménagement de leur territoire et de leur document d'urbanisme.

Les trois finalités fondatrices de la charte ainsi que les quatre objectifs opérationnels identifiés dans les travaux initiés en 2010 sont toujours les mêmes, mais de nombreuses évolutions réglementaires(1) sont venues modifier et/ou compléter les moyens et outils à disposition des élus permettant de les atteindre. Les partenaires proposent donc une nécessaire actualisation de la charte, en revisitant un certain nombre de fiches techniques, en allant plus loin dans les préconisations et en traitant de nouvelles thématiques.

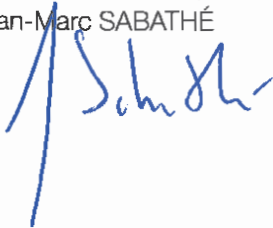
Les dernières évolutions règlementaires soulignent notamment une prise en compte plus importante de la gestion économe du foncier et des ressources naturelles vis à vis des activités agricoles, de la biodiversité animale et végétale et des besoins en urbanisation.

Parallèlement aux évolutions des règles de constructibilité et de planification de l'espace rural, les territoires se sont mobilisés dans l'évolution des découpages territoriaux et des compétences. Ainsi, le plan local d'urbanisme travaillé à l'échelle intercommunale est devenu l'outil privilégié pour traiter des questions d'aménagement des territoires.

Par cette actualisation de la charte, les partenaires réaffirment leurs engagements pris en 2012 pour une gestion économe et partagée de l'espace rural. Ils entendent prolonger cette démarche partenariale à même de favoriser une appropriation partagée des évolutions réglementaires et leur déclinaison opérationnelle dans la Manche.

Le Préfet de la Manche

Jean-Marc SABATHÉ



Le Président du Conseil départemental de la Manche

Philippe BAS



Le Président de la Chambre d'agriculture de la Manche

Pascal FEREY



Le Président de l'Association des Maires de la Manche

Claude HALBECQ



Le Président de l'Association des Maires Ruraux de la Manche

Hubert LEFEVRE



(1) repères évolutions du code de l'urbanisme et du code rural et de la pêche maritime

Grenelle de l'environnement-2 du 12/07/2010

Décret n°2011-189 du 16 février 2011 (CDCEA)

Loi de Modernisation de la l'Agriculture et de la pêche (LMAP) du 27/07/2010

Décret n°2015-644 du 09 juin 2015 (CDPENAF)

Loi pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24/03/2014

Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13/06/2014

Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Macron 1) du 06/08/2015

Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 (partie législative du code de l'urbanisme)

Décrets n°2015-1782 et n°2015-1783 du 28 décembre 2015 (partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme)

Décret n°2016-6 du 5 janvier 2016 (durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée)

Loi Biodiversité du 08/08/2016

Décret n°2016-1190 du 31/08/2016 de la LAAAF-art. L112-1-3 (compensation collective économie agricole, seuils, CDPENAF)

Trois finalités fondatrices pour la charte

Élaborer une vision concertée de l'utilisation de l'espace rural et une lecture partagée des réglementations

Le partage de l'espace rural est avant tout question de représentation commune du territoire et de ses composantes. Pour faire cohabiter sur l'espace les gens, les activités, les enjeux, il convient de partager les représentations sur cet espace, d'en construire par la concertation une perception collective, de faire coïncider la carte et le territoire. Pour ce faire, le contenu de cette charte est le produit riche et diversifié des groupes de travail très larges qui en ont discuté les différentes thématiques, amendé mais validé par le groupe des signataires.

Développer et moderniser harmonieusement l'agriculture, représentant un pilier économique fort du département

Avec des productions fortes, structurées, comme le lait et les légumes, les viandes de toutes espèces, alimentant des filières agroalimentaires génératrices de valeur ajoutée, d'emploi, de vitalité du tissu économique de la Manche, l'agriculture est un des piliers économiques du département, dont elle occupe et valorise 74 % de la surface.

Valoriser le cadre de vie, la typicité du territoire et des paysages ruraux

L'agriculture offre aussi au département une part importante de son identité par les paysages dont elle assure la permanence et l'entretien, des landes de la Hague aux vallées de la Sée et de la Sélune, des mielles de Créances au bocage du Saint-Lois.

Cette identité, le département la doit enfin et surtout à une grande diversité de paysages naturels époustouflants, dunes, falaises, havres, collines, et bien évidemment la Baie du Mont Saint-Michel : ce patrimoine hors du commun doit être à la fois protégé et mis en valeur.

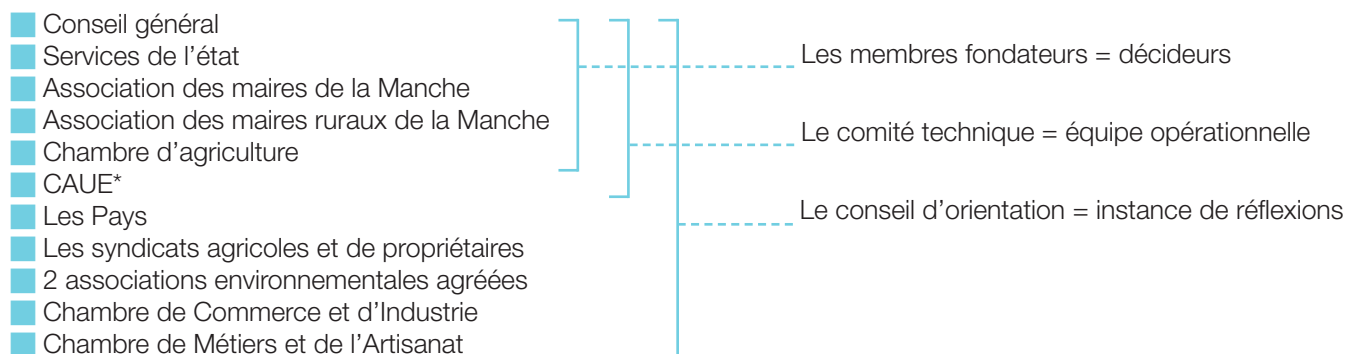
Ces finalités sont déclinées et précisées par les objectifs opérationnels suivants :

- Gérer l'espace de manière économe et durable pour tous les usages
- Anticiper les projets d'aménagement et les projets de documents d'urbanisme
- Favoriser une bonne cohabitation entre les différents usages du territoire et les différents acteurs
- Organiser les autres utilisations de l'espace (énergies renouvelables, boisements, activités de loisirs...)

Les partenaires de la construction de la charte

Les signataires ont souhaité travailler avec le plus grand nombre d'acteurs du territoire sur la question de la gestion économe et partagée de l'espace rural en formant un conseil d'orientation. Il a vocation à mener des réflexions plus larges, en dehors des thématiques traitées par les groupes de travail.

Les différents niveaux de travail pour la construction de la charte :



Les fiches "thèmes" et "outils" se sont construites sur la base d'échanges entre les partenaires de cinq groupes de travail, intitulés :

- Principes de développement - artificialisation et traduction dans les documents d'urbanisme
- Diagnostic agricole
- Bâtis agricoles et paysages
- Espace et environnement
- Autres valorisations de l'espace : énergies renouvelables, boisement, espaces de loisirs



Ces groupes de travail rassemblaient, en fonction des thématiques, les membres du conseil d'orientation, ainsi que les partenaires suivants :

DREAL*, CRDA*, CROA*, PNR*, SAFER*, ATTM*, INAO*, CDT*, Agence de l'Eau, SAGE*, SyMEL*, Fédération Départementale des Chasseurs, Fédération des ASL*, CEL*, ACGEPA*, CATER*, Professions bois, CRPF*, ONF*, 7 Vents du Cotentin, ADEME*.

Pour chaque groupe précédemment cité, un expert de la thématique a participé aux réunions de travail. Les signataires ont souhaité qu'ils soient extérieurs au département. La DDTM* 14, la CA* 14, la DREAL* Basse Normandie et le CAUE* 14 ont contribué à enrichir les échanges.

* renvoi au glossaire

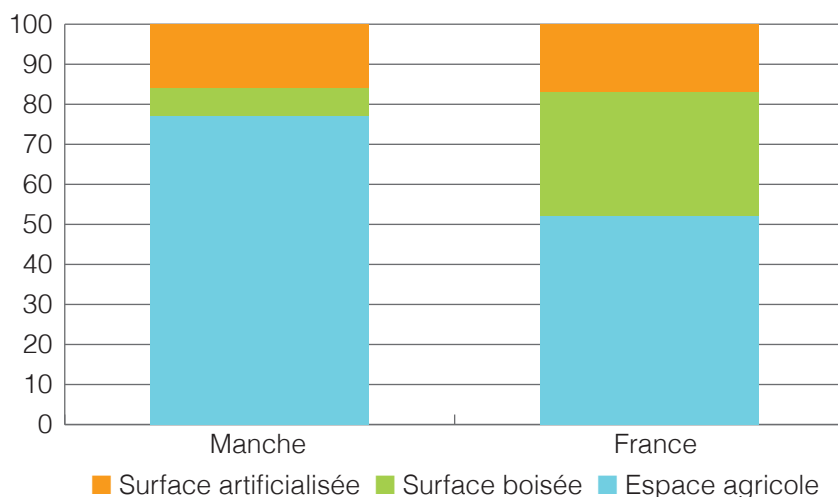
Diagnostic territorial



I. Occupation du territoire

La Manche est le 1^{er} département en proportion de surface agricole utile sur son territoire avec 77 %, soit 461.842 ha. C'est aussi le département le moins boisé de France (source : SSP*, IFN*). La proportion de surface artificialisée dans le département est similaire à celle de France.

Occupation des sols : comparaison Manche/France



Parmi ces 599.156 ha, et d'après l'enquête Teruti-Lucas, en 2010 10 % de la surface du département sont répertoriés comme étant des sols artificialisés, 16 % des sols naturels, 42 % des sols enherbés et enfin 32 % des sols cultivés. Cette enquête permet de caractériser l'occupation du territoire

Source : SRISE* Basse-Normandie, AGRESTE* - Enquête-Lucas 2010.

Territoire et paysages

La Manche se caractérise par une grande diversité de paysages, en témoigne l'Inventaire Régional des paysages de Basse Normandie. Etroitement liés à la géologie, aux reliefs, aux conditions climatiques et écologiques, et à l'histoire de mise en valeur des terroirs, 30 unités de paysages ont été distinguées dans le Département par le géographe Pierre Brunet. La combinaison des caractéristiques naturelles et des activités humaines a déterminé cette palette de paysages.

Cette carte synthétise les 30 unités paysagères en 8 grands groupes, dont le groupe "paysage périurbain".

1^{er} enjeu pour la charte

Concilier les différents usages du sol, et trouver un juste équilibre entre les espaces agricoles, naturels, boisés et artificialisés.

Source : Pierre Brunet, DREAL*, septembre 2010, Inventaire régional des paysages

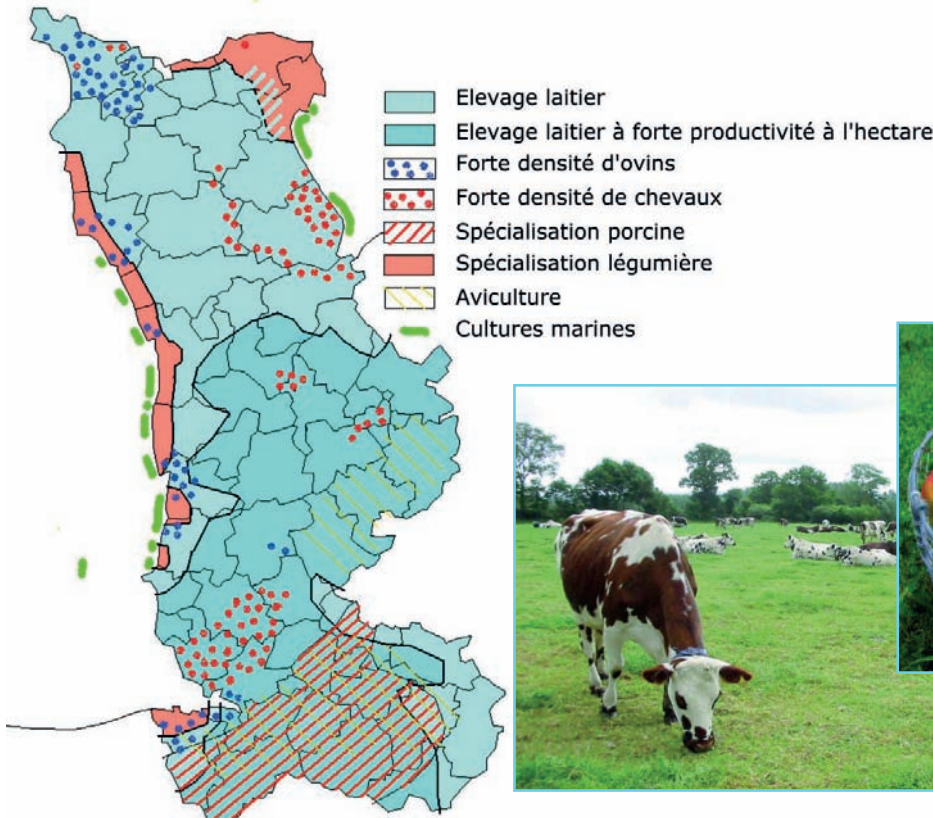
Diagnostic territorial



II. L'activité agricole

■ Localisation des grandes tendances de productions agricoles.

Les grands bassins de production agricole et conchylicole



La surface agricole utile du département est le support d'une économie de production alimentaire, mais aussi non alimentaire, énergétique et vecteur d'activités de loisirs (centre équestre, goûters à la ferme...).



Source : DDTM* Manche, Mémento agricole et rural - 2010

■ Les exploitations agricoles professionnelles

77 % du territoire est valorisé par l'agriculture ; une part est mise en valeur par les exploitations agricoles professionnelles, et l'autre part par les exploitations de complément.

Concernant les exploitations agricoles professionnelles, leur nombre est en constante diminution, par contre leurs surfaces moyennes sont parallèlement en augmentation.

Dans notre département 72 % des exploitations agricoles professionnelles ont une orientation dominante en bovins lait.

Si 12 % des exploitations agricoles sont spécialisés en bovins lait-viande ou viande, l'atelier laitier est souvent couplé à la production de bovin viande.





Evolution de la taille et du nombre d'exploitations agricoles professionnelles de 1988 à 2010



Source : 2006 DDTM Manche Agreste Manche Données n°67 (Mars) Chambre d'Agriculture de Normandie Agriscopie 2010

Concernant les exploitations agricoles de complément, elles se divisent en deux catégories :

■ **Les exploitations de "complément de retraite"** regroupent les deux tiers de ce nombre. Ce sont des exploitations de toute petite taille (5 hectares en moyenne) dont le chef perçoit une retraite. Ces "fermettes" n'occupent que 5 % de la surface agricole.

■ **Les exploitations des double actifs** sont deux fois moins nombreuses : à peine plus grandes (une dizaine d'hectares), elles n'occupent que 7 % du territoire.

Cette surface agricole utile, mobilisée pour une activité économique, est vectrice d'emplois. Dans la Manche, l'agriculture mobilise 9 % des actifs (c'est plus du double de la proportion nationale), et l'industrie agro-alimentaire 4 %.

Source : INSEE* 2006.

■ La structuration des espaces ruraux

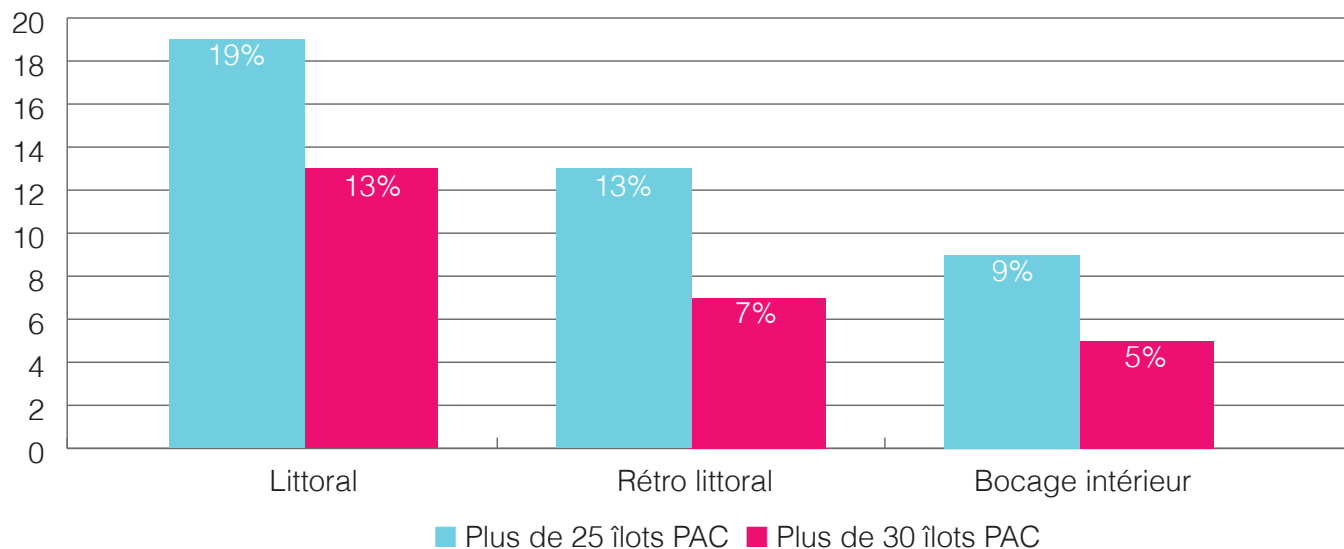
55 % de la SAU* ont bénéficié d'aménagements fonciers qui ont amélioré les outils de production des exploitations agricoles.



Diagnostic territorial



Exploitations laitières de plus de 30.000 litres de quota en 2008 avec plus de 25 îlots et 30 îlots



Source : DDTM Manche, avril 2011, *L'urbanisation et l'activité agricole sur la côte ouest du département de la Manche*

Néanmoins, les structures parcellaires sont le résultat d'héritages, de mariages, d'agrandissements en fonction des opportunités. Quelque soit le lieu, le parcellaire est plus ou moins éclaté. Une étude menée par la DDTM sur le littoral ouest de la Manche montre que le phénomène est encore plus marqué sur les communes littorales en général. Le mitage de l'urbanisation et la part de l'agriculture non professionnelle sur ces espaces en sont les principales causes.



2^{ème} enjeu pour la charte

Agir en conscience de la diversité de l'agriculture et de son évolution.



III. La consommation d'espace agricole et naturel

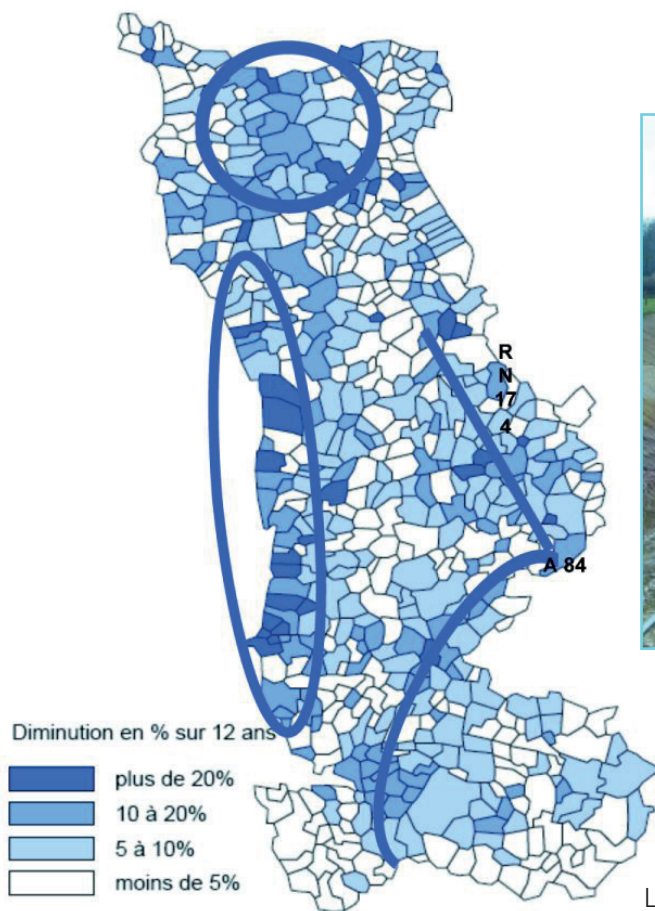
Chaque année, depuis 2006, la SAU diminue de 716 ha et les espaces naturels de 100 ha.

Entre 2006 et 2010, la Surface Agricole Utile du département a diminué de 0,15 %/an

Source : SSP, Statistique agricole annuelle - 2010.

Quels sont les secteurs les plus sensibles en terme de consommation de SAU ?

Évolution de la SAU communale entre 1988 et 2000



Source : DDTM Manche, Manche Carte d'Identité



Travaux de la RN174, à Saint-Jean-de-Daye

Le littoral Granvillais, la Communauté Urbaine de Cherbourg et le long de l'A84 et de la RN174 ressortent avec un indicateur de pression urbaine plus élevé.

Diagnostic territorial

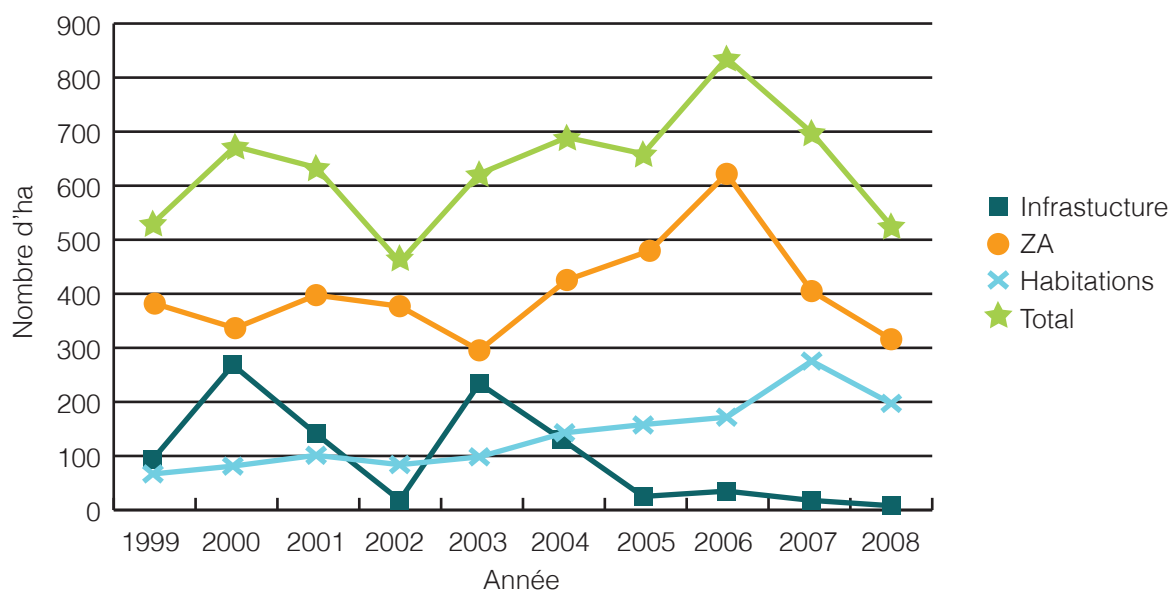


Pour quels projets la SAU est-elle consommée ?

Ce sont les ZA* qui impactent le plus fortement le total des surfaces promises à l'artificialisation. Ces surfaces, considérables, ne sont cependant pas toutes immédiatement utilisées, certaines ZA étant surdimensionnées.

Les projets d'infrastructure ont un impact ponctuel très variable d'une année à l'autre. Notons qu'ils sont d'autant moins impactants et difficiles à mettre en place, qu'ils interviennent dans un territoire dont l'espace est correctement structuré et rationnellement utilisé.

Évolution des surfaces destinées à l'artificialisation dans la Manche



Source : SAFER Basse Normandie, *Le marché foncier rural en Basse Normandie 1999 - 2009*

En tendance de long terme, la consommation d'espace pour les habitations augmente, autant à cause du nombre de nouveaux logements réalisés sur des espaces agricoles qu'en raison de la surface consommée par chaque logement.

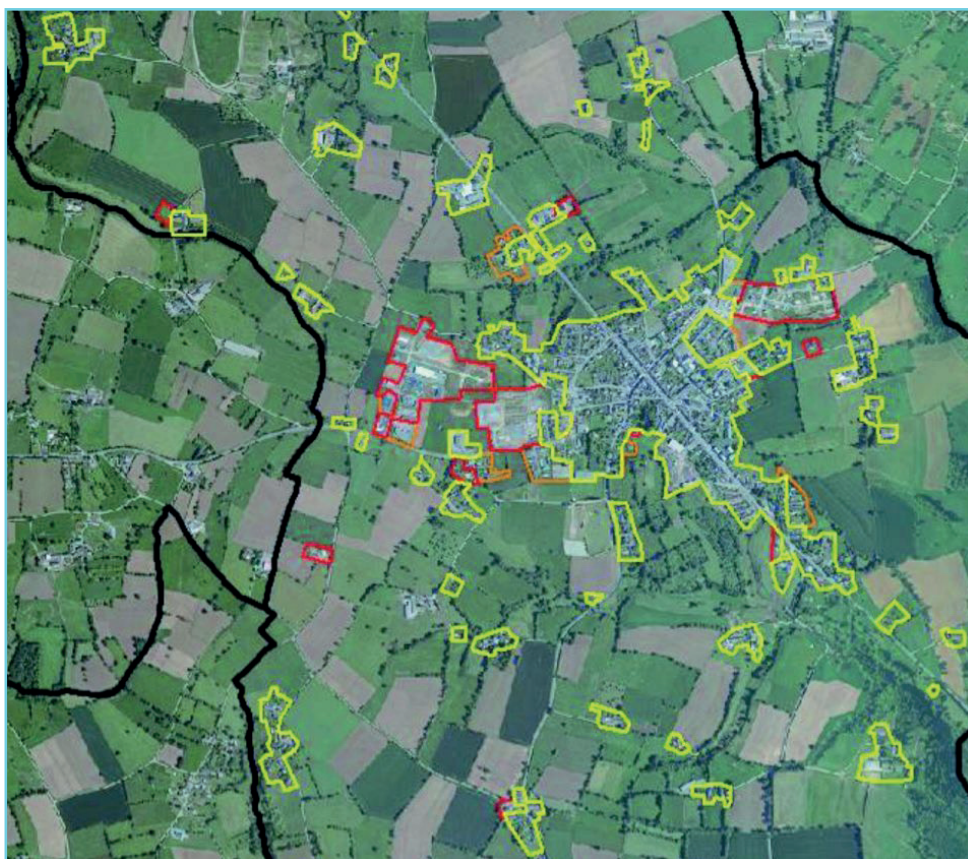


Diagnostic territorial



Illustration du phénomène : exemple d'une commune du département

Evolution de l'urbanisation entre 1980 et 2007



-  Urbanisation constatée en 1980
-  Extension d'urbanisation de 1980 à 2002
-  Extension d'urbanisation de 2002 à 2007

Source : *Chambre d'Agriculture de la Manche* (à partir d'une analyse sur l'orthophoto 2002 et 2007 de l'IGN).

Sur une commune de la Manche :

Environ **8,70 ha** se sont urbanisés sur une période de **22 ans** de 1980 à 2002.

Entre 2002 et 2007, c'est **20,2 ha** qui ont été artificialisés sur cette même commune.

La consommation d'espace, sur cette commune, est passée de 0,4 ha/an de 1980 à 2002, à 4 ha/an de 2002 à 2007. Elle a donc été multipliée par 10.

La demande de terre agricole est importante. La surface agricole utile professionnelle est relativement stable. Le matelas de terre détenu par les non professionnels fond (moins 13.000 ha entre 2000 et 2007). Il peut être pour l'instant une ressource qui vient compenser les pertes de SAU professionnelles. Les exploitations ne s'agrandissent que par la diminution de leur nombre et non par l'expansion sur de nouvelles terres.

Le grignotage déstructure souvent le parcellaire des exploitations.

3^{ème} enjeu pour la charte

Adopter un modèle de développement plus cadré, moins consommateur de surface.



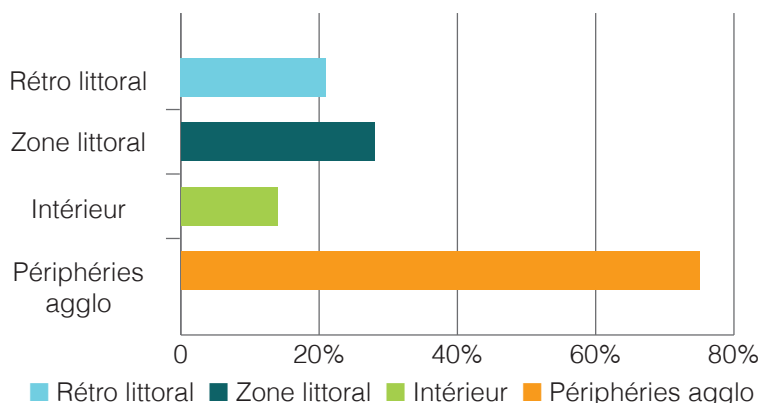
IV. Les besoins des collectivités

Les évolutions démographiques, les activités économiques génèrent des besoins en logements, en zones d'activités, en aménagements de terrains, en routes...

Ces besoins sont sources de consommation de surface.

Les logements

Evolution de la population de 1962 à 2008



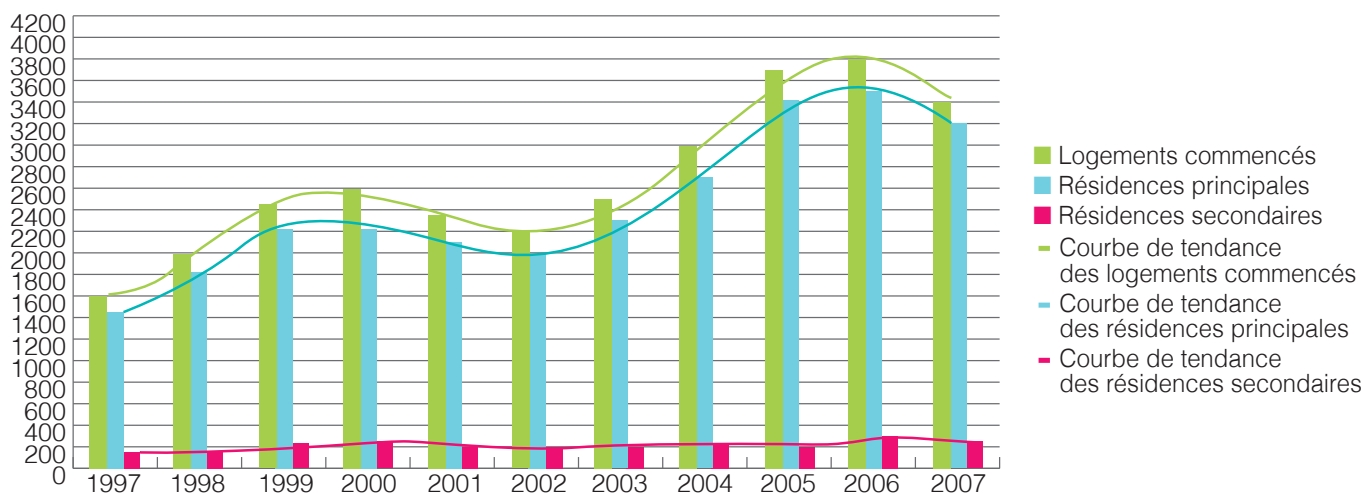
Lotissement en extension d'un village dans le Pays de la Baie

Source : DDTM, avril 2011, L'urbanisation et l'activité agricole sur la côte ouest du département de la Manche

La population départementale a augmenté de 15% entre 1962 et 2009. Cette augmentation s'est accélérée ces dix dernières années entre 1999 et 2009, avec l'accueil de 16000 habitants supplémentaires, pour atteindre un effectif de population de 497762 (source : INSEE 2009).

Le littoral est une zone particulière où le dynamisme démographique connaît des disparités importantes.

Evolution de logements commencés dans la Manche entre 1997 et 2007
Résidences principales / Résidences secondaires



Source : DDTM Manche, Manche Carte d'Identité

Diagnostic territorial



Les activités économiques

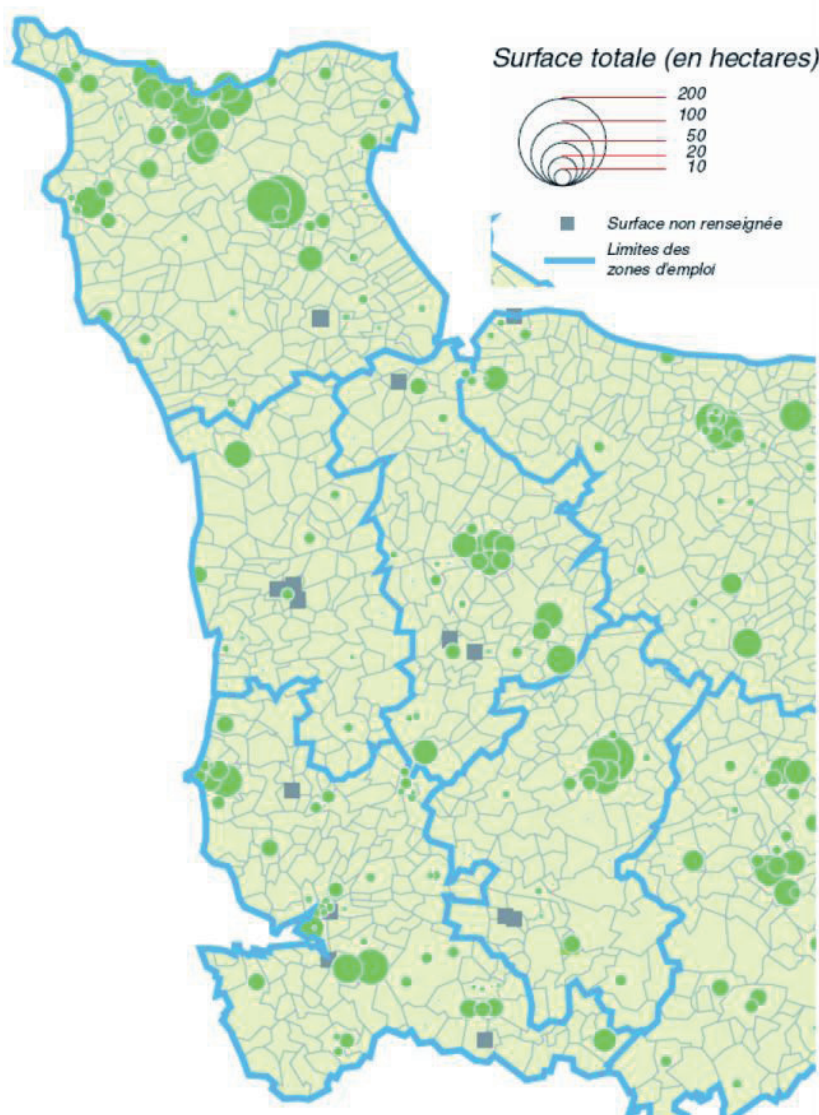
Les services, les commerces, la construction et les industries (hors industrie agro-alimentaire) concernent respectivement 52 %, 13 %, 8 % et 14 % des emplois dans la manche. *Source : INSEE 2006.*

Dans la Manche, en 2003, 166 zones d'activités sont répertoriées.

Cela représente 1.370 ha.

Elles s'étendent en moyenne sur 9,5 hectares. *Source : DREAL, le profil des zones d'activité de la Basse Normandie, 2003.*

Les zones d'activités de Basse-Normandie - Surface totale



Le tourisme est le 3^{ème} secteur d'activité économique du département derrière le BTP* et l'agriculture. Les emplois générés par ce secteur économique sont de l'ordre de 12.000 (emplois directs ou indirects). A l'échelle de la Basse Normandie ce secteur concerne 22 % des emplois.

Près de 7.000 entreprises manchoises ont une activité plus ou moins liée à la fréquentation touristique.

4^{ème} enjeu pour la charte

Considérer le développement urbain et le partage du territoire en fonction des besoins de la population.

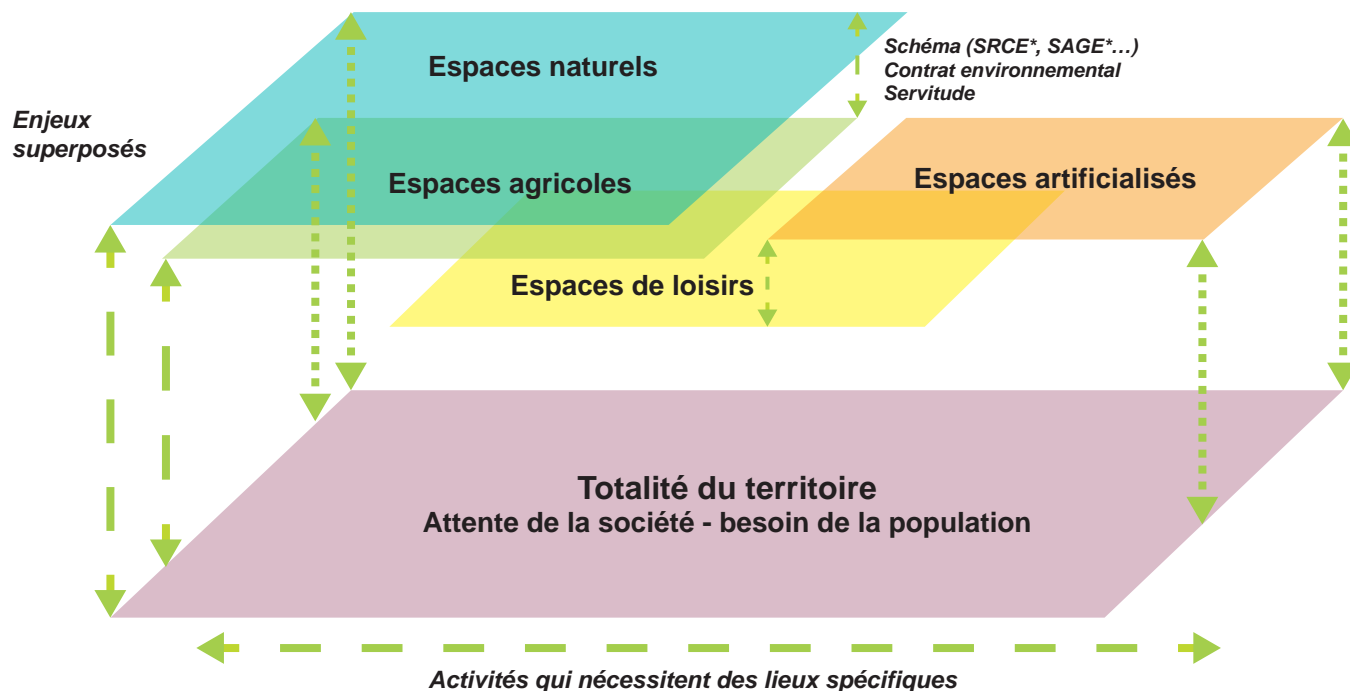
Source : ETHEIS Conseil - septembre 2002



V. Les partages du territoire

Deux types de partage sont recensés :

- Le partage des espaces qui ne peuvent pas cohabiter
- Le partage des espaces et usages qui cohabitent



Le partage, né de l'attente de la société, n'est pas une mission évidente car :

- Il nécessite de mieux se connaître pour mieux agir ensemble.
- Il doit répondre à l'intérêt collectif qui peut être source de frustration vis-à-vis des intérêts particuliers.
- Cela implique de construire une concertation pour concilier tous les usages de l'espace, dans l'intérêt général.



Suivi et évaluation de la charte

Le comité de pilotage se réunira à l'initiative d'un des signataires. Il pourra décider, au besoin, d'élargir la rencontre à un conseil d'orientation.

Les réunions de comité de pilotage permettront de :

- Faire le point sur un certain nombre d'indicateurs qualitatifs afin d'évaluer la portée de la charte et sa bonne mise en œuvre.

- Remontées en terme de manque, de dysfonctionnement.

- Témoignages d'élus de collectivités, retour d'expériences...

- Mise en œuvre de concertation efficace et par quels moyens.

Moyens pour renseigner ces indicateurs : la CDPENAF, les signataires...

- Cerner les besoins des élus des collectivités, des bureaux d'études et des partenaires, et s'atteler à faire évoluer la charte pour y répondre.

- Prévoir au besoin des actions de communication, ou d'appropriation de la charte.



Politique foncière

Intérêts

- Concilier tous les usages
- Faire valoir les choix de la collectivité
- Compenser les pertes de surfaces des exploitations agricoles impactées par des projets d'aménagement
- Anticiper et maîtriser la spéculation foncière

Points de vigilance

- Penser à la maîtrise foncière pour préserver l'activité économique agricole
- La maîtrise foncière et le long terme s'inscrivent dans une gestion de long terme
- Respect de la propriété privée

Organismes ressource

- DDTM
- EPFN
- SAFER

Fiche thème C

Restructuration du foncier : intérêts et outils D1
 La maîtrise foncière : une réponse pour la gestion efficace de l'urbanisme D2
 SAFER et EPFN : des organismes qui peuvent vous aider à concrétiser vos réserves foncières D3
 Financer l'aménagement par la fiscalité locale

Elaborer un diagnostic agricole : Vers une meilleure compréhension mutuelle des acteurs du monde rural

Le diagnostic agricole doit être un élément à part entière du diagnostic de territoire porté par une collectivité dans le cadre de son projet. Il n'est pas une mesure d'accompagnement d'un projet d'urbanisme. Il n'est pas une recherche de solutions ou de compensations a posteriori.

Intérêts

- Prendre en compte des réalités agricoles dans l'élaboration de tout projet de territoire
- Préserver les espaces ruraux dans leurs diverses fonctions (économiques, environnementales, paysannes, etc.)

Points de vigilance

- Le diagnostic agricole doit faire l'objet d'un cahier des charges, et mobiliser pour sa réalisation des professionnels compétents
- Il doit être réalisé en cohérence avec les autres chartes du territoire et entre les différents échelles de réflexion (Exploitation, PLU, PLUR, SCOT)

Organismes ressource

La concertation nécessaire à l'élaboration d'un diagnostic agricole est l'occasion de construire une vision commune.

Fiche thème D

Diagnostic agricole D1
 Diagnostic agricole et planification communale ou intercommunale D2
 Diagnostic agricole et planification communale ou intercommunale D3
 Diagnostic agricole et planification communale ou intercommunale D4

Gestion de l'espace et environnement

Les enjeux environnementaux n'impliquent pas nécessairement une consommation d'espace agricole au sens propre. Ces enjeux peuvent cependant s'imposer aux échelles de l'espace rural, dont la modification des conditions d'usage, en particulier dans le cas de l'agriculture. Leur cohabitation avec les enjeux économiques nécessite l'élaboration d'une vision commune du territoire et de son usage partagé.

La lettre réglementaire et l'esprit de la charte

Les réglementations s'imposent à la rédaction des documents de planification. L'objectif de cette charte est d'en produire une lecture commune afin d'en valoriser l'application dans l'intérêt de tous les acteurs, plutôt que de les subir.

La prise en compte des enjeux environnementaux dans cette charte s'entend comme la construction de modes de **gestion dynamique et partagée** des éléments du territoire (pays, milieux naturels, zones humides, etc.), en recherchant à chaque fois que c'est possible la bonne échelle de réflexion, de planification et d'action.

Intérêts

- Composer un territoire vivant, riche de son environnement comme de son économie et de ses habitants
- Préserver les ressources en eau, essentielles à la vie en général
- Préserver les habitats naturels et la biodiversité qu'ils apportent, les sols, le littoral

Points de vigilance

- Il est indispensable d'identifier et de délimiter les points de blocage possibles, les positions défensives des uns et des autres.
- La concertation est nécessaire, mais elle doit être adaptée au contexte et aux objectifs poursuivis pour être efficace.

Organismes ressource

- Chambre d'agriculture
- DDTM
- DREAL

Fiche thème E

Enjeux environnementaux : comment les traiter dans les PLU ? F1
 Faire vivre le bocage dans le territoire de la Manche F2
 Faire vivre le bocage dans le territoire de la Manche F3
 Gestion territoriale de l'eau F3.1
 Protéger et gérer les zones humides F3.2
 Castagne d'eau polaire et gestion de l'espace F3.3
 Outils réglementaires à l'échelle communale

Le bâti agricole, son évolution et son intégration

Intérêts

- Traiter des besoins spécifiques de l'activité agricole en milieu de bâti
- Aider fonctionnalité du bâti pour l'agriculteur et gestion économique du foncier agricole
- Assurer l'intégration paysagère des constructions agricoles
- Vivre dans un environnement satisfaisant pour tous

Points de vigilance

- Les bâtiments agricoles en adossés ou en rangées ne sont pas une habitation classique, et il faut en tenir compte dans la planification
- Le logement de fonction de l'exploitant agricole
- La cohabitation des usages de l'habitat agricole et de l'habitat d'habitation

Organismes ressource

- DDTM
- Chambre d'agriculture
- CAUE
- Conseil Général

Fiche thème B

Evolution et développement des constructions agricoles E1
 Création de logement de fonction pour l'exploitation agricole E2
 L'intégration paysagère des exploitations agricoles E3
 Réfléchir le bâti pour permettre la commercialisation sur place des produits issus de l'exploitation agricole E4
 Devenir du bâti ayant perdu sa vocation agricole E5

Forme urbaine pour une gestion économe des sols

Les espaces agricoles et naturels jouent des rôles fondamentaux pour nos sociétés. Toute artificialisation étant en pratique défensive, il faut s'en prémunir.

Intérêts

- Préserver les fonctions de production alimentaire des espaces agricoles
- Garantir les fonctions environnementales de l'espace rural
- Décliner de nouvelles formes urbaines denses et de qualité
- Valoriser au maximum l'usage du foncier
- Optimiser les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement...
- Optimiser les locaux et les moyens logistiques par les entreprises

Points de vigilance

- Communes
- Compétition possible entre communes pour le développement économique
- Citoyens
- Tenir compte des attentes des citoyens : souhait d'intimité, impression d'espace
- Entreprises
- Attentes des entreprises : image de marque, évolution de leurs activités

Organismes ressource

- DDTM
- Chambre d'agriculture, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre de métiers et de l'artisanat
- CAUE

Fiche thème A

Densifier les bourgs B1
 Economiser les surfaces dédiées aux zones d'activités B2
 Parcelles et logements B3



Les fiches thèmes et les fiches outils

■ La concertation au service des objectifs de la charte	21
■ Thème A : Elaborer des documents d'urbanisme : cap vers une couverture du territoire	22-35
A0 - Les bonnes questions à se poser	
A1 - Economiser l'espace dans son document d'urbanisme	
A2 - Encourager les réflexions d'aménagement à l'échelle intercommunale	
A3 - Développement des communes dépourvues de documents d'urbanisme	
A4 - Documents d'urbanisme et concertation	
A5 - Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers - CDPENAF	
A6 - Constructibilité en zone A et N des PLU(I), hors loi « littoral »	
■ Thème B : Forme urbaine pour une gestion économe des sols	36-47
B0 - Estimation des besoins en fonciers pour le logement	
B1 - Densifier les bourgs	
B2 - Economiser les surfaces dédiées aux zones d'activités	
B3 - Parcelles et logements	
B4 - Changement de destination du bâti dans les zones agricoles, naturelles ou forestières	
des PLU	
B5 - Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)	
■ Thème C : Gestion du foncier	48-53
C1 - Structuration du foncier : intérêts et outils	
C2 - La maîtrise foncière, une réponse pour la gestion efficace de l'urbanisme	
C3 - SAFER et EPFN : des organismes qui peuvent vous aider à concrétiser vos réserves foncières	
C4 - Financer l'aménagement par la fiscalité locale	
■ Thème D : Diagnostic Agricole	54-57
D1 - Diagnostic Agricole pour un Territoire communal ou intercommunal	
D2 - Diagnostic Agricole pour un SCOT	
D3 - Compréhension d'un système d'exploitation agricole. Dépasser le principe des compensations	
■ Thème E : Le bâti agricole, son évolution et son intégration	58-63
E1 - Evolution du développement des constructions agricoles	
E2 - Création de logement de fonction pour l'exploitation agricole	
E3 - L'intégration paysagère des exploitations agricoles	
E4 - Réfléchir le bâti pour permettre la commercialisation sur place des produits issus de l'exploitation agricole	
■ Thème F : Gestion de l'espace et environnement	64-76
F1.1 - Les enjeux environnementaux dans les documents de planification	
F1.2 - Biodiversité, comment la traiter dans le PLU(I) ?	
F2 - Faire vivre le bocage dans le territoire de la Manche	
F3 - Gestion territoriale de l'eau	
F3.1 - Protéger et gérer les zones humides	
F3.2 - Captage d'eau potable et gestion de l'espace	
F4 - Protection du bocage et des zones humides	
■ Thème G : Cohabitation d'activités économiques et de loisirs au sein de l'espace rural	77-83
G1 - Les boisements : leur création et leur place au sein du département	
G2 - Des activités de loisirs pratiquées dans l'espace rural	
G3 - Des activités de loisirs qui nécessitent des lieux spécifiques	
G4 - Les énergies renouvelables et leur implantation dans le territoire	

La concertation au service des objectifs de la charte

Pour remplir les objectifs de la charte, l'un des outils fondamentaux pour y parvenir est la concertation.

Le partage des points de vue, se comprendre les uns et les autres, échanger sur la base de termes communs compréhensibles par tous, sont les socles pour initier des échanges constructifs.

Les grands objectifs de la concertation

- Si la route de la concertation est parfois difficile, les fruits à récolter de ce travail sont multiples pour les projets territoriaux :
 - Une prise en compte des besoins et des attentes de chacun.
 - Une prise en compte des spécificités locales.
 - Création d'une dynamique collective sur un projet.
- Quelques jalons pour la mise en œuvre d'une concertation :
 - Distinguer **information, débat, consultation, élaboration d'un projet.**
 - Organiser la gouvernance d'un projet.
 - Connaître les obligations réglementaires (enquête publique...).
 - Utiliser les bons outils : réunions, forums, journaux, entretiens.
 - Animer la démarche.



Réunion de concertation - PLUI* de Saint James

Parole d'acteurs du territoire

Un groupe de travail sur le principe de développement des collectivités a identifié qu'un des avantages de la gestion économe des sols est d'élaborer un projet propre à chaque territoire :

“Faire ressortir un optimum, un équilibre qui tient compte de toutes les composantes d'un territoire, rechercher la spécificité d'un territoire à travers la conception d'un projet... c'est aussi cela la concertation.”

Allons au concret !

- Il existe un recueil d'analyse d'expériences territoriales, réalisé en 2010, sur la question : quelles concertations pour l'avenir de l'agriculture dans les territoires ruraux et périurbains ? N'hésitez pas à vous y reporter, il synthétise une vingtaine d'expériences de concertation mises en place pour des projets très variés sur l'aménagement du territoire **www.reseaurural.fr**
- Au fil des thématiques abordées au sein de la charte, vous trouverez des outils pour la mise en œuvre d'une concertation appropriée à vos projets de territoire et à leur typicité.

Elaborer des documents d'urbanisme : Cap vers une couverture du territoire

Intérêts

- Organiser l'espace de manière rationnelle
- Réaliser un développement cohérent à différentes échelles
- Préserver les espaces agricoles et naturels
- Optimiser les équipements publics et les réseaux
- Réaliser des projets de développement publics ou privés

Points de vigilance

- Garder un équilibre (1) entre développement économique, habitat et utilisation économe de l'espace
- Gérer les priorités entre les enjeux économiques et environnementaux dans l'espace non urbanisé

Organismes ressource

- DDTM
- Chambre d'agriculture
- Syndicats Mixtes de SCOT, PNR
- CAUE

Les bonnes questions à se poser	A0
Économiser l'espace dans son document d'urbanisme	A1
Encourager les réflexions d'aménagement à l'échelle intercommunale	A2
Développement des communes dépourvues de documents d'urbanisme	A3
Documents d'urbanisme et concertation	A4
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers - CDPENAF	A5
Constructibilité en zone A et N des PLU(I), hors loi littoral	A6

(1)

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Articles de référence au code de l'urbanisme : L101-1 et 2 (objectifs généraux en matière d'urbanisme)



L'économie de l'espace est une préoccupation récente. Les documents d'urbanisme ont tendance à garder dans leur rédaction des formes ou des contenus hérités des périodes antérieures et incompatibles avec cet objectif. La totalité de leur rédaction, parfois dans le détail, doit être repensée en gardant à l'esprit la nécessité de gérer l'espace avec parcimonie.

Développement de l'offre résidentielle

■ Avant toute nouvelle extension :

- Existe-t-il des offres de terrains constructibles ou de logements à l'échelle communale voire intercommunale ?
- Y a-t-il du bâti en déprise, pas encore réhabilité ?
- La vacance des logements est-elle importante au sein de ma collectivité ?
- Les "dents creuses" ont-elles été recensées ? Quelle est leur importance ?
Quel besoin en logement peuvent-elles satisfaire ?
- Les besoins en logement à moyen terme ont-ils été évalués pour ma collectivité sur le plan quantitatif et sur le plan qualitatif ?

■ Si les développements sont affichés au niveau des SCOT* et les besoins réels face à une offre insuffisante :

- La demande en logement est-elle bien cernée en quantité et en qualité (type, surface des logements) ?
- Dans quel environnement peut-on satisfaire cette demande ?

Par les espaces publics, les services, l'assainissement collectif par exemple etc.

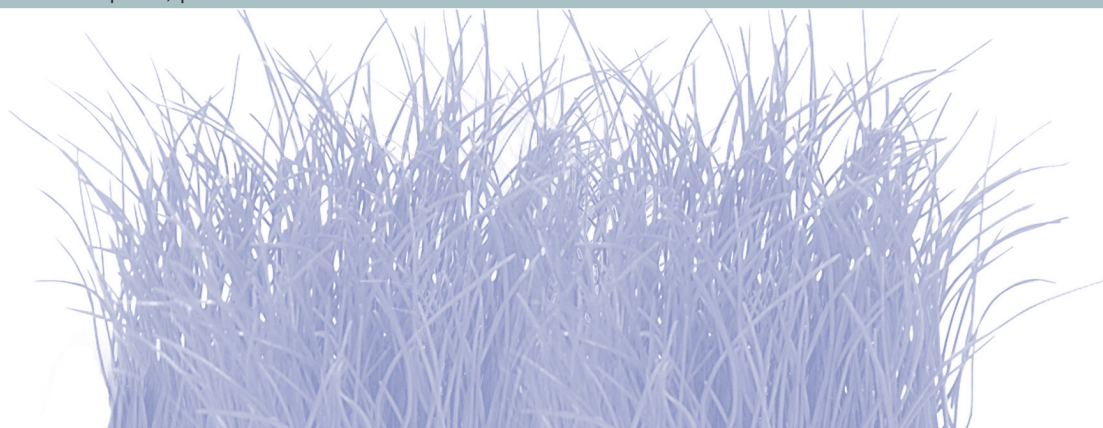
■ Dans quel cadre réglementaire évolue l'opération ?

- La collectivité ne dispose pas de document d'urbanisme : l'opération est-elle possible ?
- L'opération sert-elle le projet de la collectivité, par exemple grâce aux densités, aux implantations, aux prescriptions architecturales ?



Fiches "complémentaires"

La vacance des logements est-elle importante au sein de ma collectivité ?	A1
La collectivité ne dispose pas de document d'urbanisme : l'opération est-elle possible ?	A3
L'opération sert-elle le projet de la collectivité, par exemple grâce aux densités, aux implantations, aux prescriptions architecturales ?	A1-B1
Dans quel environnement peut-on satisfaire cette demande ? Par les espaces publics, les services, l'assainissement collectif par exemple etc.	B3
Les "dents creuses" ont-elles été recensées ? Quelle est leur importance ? Quel besoin en logement peuvent-elles satisfaire ?	B1-A3
Y a t il du bâti en déprise, pas encore réhabilité ?	B1-C2



Les bonnes questions à se poser

Développement des zones économiques

Dans tout projet de nouvelle zone d'activité, il faut :

■ Analyser la demande

- Quelles entreprises, quelles activités peuvent s'installer ?
- Quels sont leurs besoins (équipements privés ou publics, environnement) ?

■ S'interroger sur les alternatives

- Quel est le "potentiel d'accueil" non utilisé à l'échelle intercommunale ?
- Existe-t-il des friches industrielles sur la commune ?
- Des entreprises peuvent-elles s'intégrer au tissu urbain existant ?

■ Si les développements sont affichés au niveau des SCOT* et les besoins réels face à une offre insuffisante :

- Y a-t-il des surfaces en réserve ? Selon leur localisation, vont-elles servir à la compensation des activités agricoles ou à la réalisation de la zone ?
- L'emplacement est-il adapté au type d'activité prévu dans la zone (proximité d'infrastructures, du tissu urbain) ?
- La localisation envisagée a-t-elle fait l'objet d'une analyse des impacts sur l'activité agricole et l'environnement ?
- Des éléments du document d'urbanisme ne font-ils pas obstacle à une certaine densité au sein des ZA ?



Fiches "complémentaires"

Des éléments du document d'urbanisme ne font-ils pas obstacle à une certaine densité au sein des ZA ?	A1-B2
Y a-t-il des surfaces en réserve ? Selon leur localisation, vont-elles servir à la compensation des activités agricoles ou à la réalisation de la zone ?	C1-C2
La localisation envisagée a-t-elle fait l'objet d'une analyse des impacts sur l'activité agricole et l'environnement ?	D1-D3

Economiser l'espace dans les documents d'urbanisme

L'économie de l'espace est devenue une préoccupation constante. La rédaction des documents d'urbanisme est désormais à penser au regard de la lutte contre l'étalement urbain dans les deux niveaux de planification que sont le SCOT* et le PLU(l).

Depuis les lois Grenelle, ALUR* et d'Avenir pour l'Agriculture, le contenu des études sur la gestion économe du foncier et les moyens donnés aux documents d'urbanisme ont évolués.

Les moyens à votre disposition dans le SCOT

- Une analyse des capacités de densification et de mutation dans les espaces bâtis
- Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'approbation du schéma
- Des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique compris dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) ainsi que des objectifs d'offre de nouveaux logements répartis le cas échéant entre EPCI ou par commune, et de la politique d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existants public ou privé.
- Précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal et peut comprendre un document d'aménagement qui détermine les conditions d'implantation de ces équipements en privilégiant la consommation économe de l'espace

Les moyens à votre disposition dans le PLU

- Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme si elle concernait le même territoire
- Des objectifs chiffrés de consommation de l'espace dans le PADD, fixés, le cas échéant, par le SCOT
- Des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés dans le PADD*
- Une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le SCOT ainsi que de ceux identifiés par le rapport du PLU(l) lui-même
- Des dispositions à prendre pour favoriser la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Les orientations d'aménagement et de programmation vous offrent la possibilité :

- d'assurer la mise en œuvre d'un projet souhaité
- d'afficher un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation
- de réhabiliter, restructurer des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur
- de localiser les dessertes routières, voies et espaces publics
- de donner des indications sur les densités et les formes urbaines

Points de vigilance sur les procédures de modification du PLU

- Obligation de réviser le PLU(l) pour toute ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 9 ans, sauf si l'organisme compétent a réalisé des acquisitions foncières significatives
- Obligation de modifier le PLU(l) par délibération motivée pour ouvrir une zone à l'urbanisation (2AU->1AU). Cette disposition amène la collectivité à justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées (si totalement exploitées ou non) et de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones

Objectif : lutter contre le surdimensionnement des zones à urbaniser

Economiser l'espace dans les documents d'urbanisme

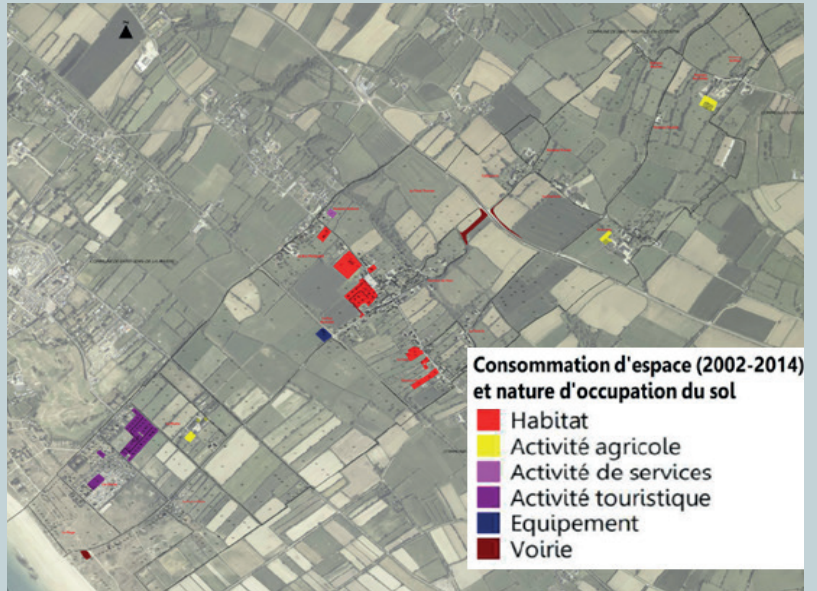
Les préconisations

■ L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers concerne tous les types d'artificialisation du sol (habitat, infrastructures et équipements, activités économiques et agricoles)

■ Projetez les aménagements futurs en utilisant de manière rigoureuse les chiffres d'analyse de la consommation d'espace passée, associée à un effort de modération mesurable (pourcentage de consommation cible, densité, renouvellement urbain...)

■ Privilégiez le développement des zones agglomérées existantes afin d'enrayer l'urbanisation diffuse

Objectif : limiter l'impact sur l'activité agricole (accès, plan d'épandage) et évitez l'extension coûteuse des réseaux d'eau, d'électricité, de voirie, d'assainissement...



Analyse de la consommation d'espace 2002-2014 par nature d'occupation des sols dans un PLU
PLANIS

■ Veillez à estimer les besoins en logement avec une méthode rigoureuse (fiche B0)

Objectif : favoriser les projets de renouvellement urbain, de densification, éviter leur mise en concurrence avec les projets en extension et éviter une surestimation des besoins

■ Affichez des objectifs de modération de consommation d'espace pour les différentes destinations (habitat, activités, services publics)

Articles de références du code de l'urbanisme

- L 131-1 à 3 (SCOT)
- L 141-3 (rapport de présentation du SCOT)
- L141-5 à 12 (document d'orientation et d'objectifs, sous-section 1 à 3, 5)
- L151-4 et R 151-1, 3 et 4 (rapport de présentation du PLU)
- L151-5 (projet d'aménagement et de développement durable)
- L151-6 et 7 (orientations d'aménagement et de programmation)
- L151-8 à 42 et R151-9 à 50 (règlement)
- L153-38 (modification du PLU - délibération motivée)
- L153-31 (révision du PLU au 4° de l'ex L123-13 / 2AU > 9 ans)

Fiches "complémentaires"

La concertation dans les documents d'urbanisme	A4
Forme urbaine pour une gestion économe des sols	B
Densifier les bourgs	B1
Politique foncière	C
Financer l'aménagement par la fiscalité locale	C4
La biodiversité dans les documents d'urbanisme	F1
Estimation des besoins en logement	B0

Encourager les réflexions d'aménagement à l'échelle intercommunale



La réflexion sur le développement résidentiel, économique, agricole, touristique et des infrastructures est plus pertinente à l'échelle intercommunale que communale. Elle permet de déterminer les secteurs stratégiques de développement de taille suffisante et d'autre part de mutualiser les coûts des réseaux.

Les outils à votre disposition

- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ou PLUI permet :
 - De déterminer les sites porteurs de projet.
 - De tisser un maillage d'équipement.
 - D'appréhender les activités agricoles et leurs évolutions sur un territoire plus cohérent pour les structures d'exploitations agricoles actuelles.
 - De diminuer les coûts d'élaboration d'un document d'urbanisme.
 - De définir et partager une identité.

- L'Agenda 21 permet de définir un plan d'actions à court, moyen et long terme avec un grand nombre d'acteurs du territoire concerné.

Les préconisations

■ Pensez votre territoire au-delà de la limite communale en initiant un projet de document d'urbanisme à l'échelle intercommunale.

Objectif : réfléchir l'aménagement, les services, l'activité économique et le développement résidentiel pour les organiser avec plus de pertinence.

■ Organisez l'économie et les services autour de bassins d'habitat importants, identifiés dans les SCOT*, les SIAT* ou les PLU(I).

■ Mutualisez les équipements de loisirs tels que les salles des fêtes, les terrains de sport.

Objectif : gérer l'espace de manière économe, et réduire les coûts des équipements des collectivités.

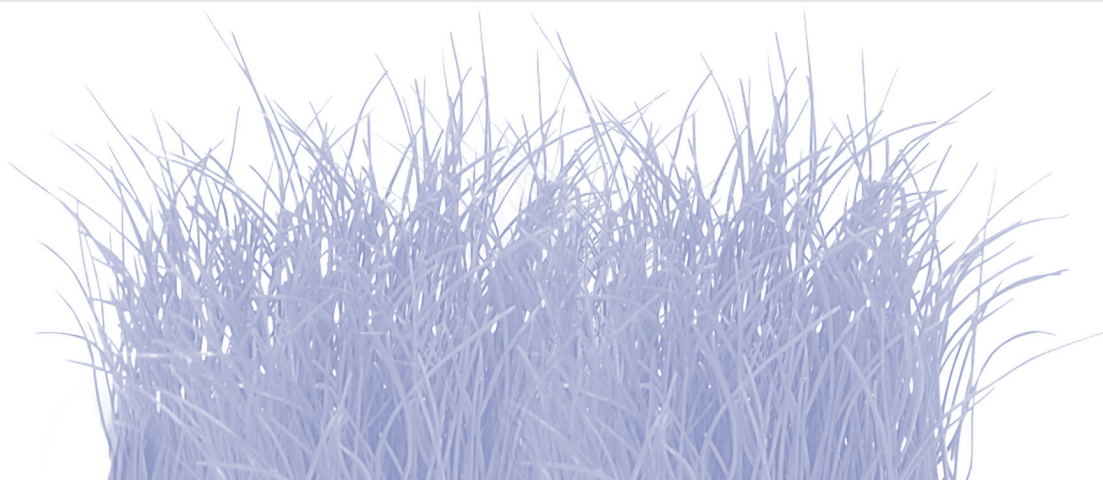
■ Rassemblez les volontés pour envisager des réserves foncières portées ensemble.

Point de vigilance

Veillez aux équilibres territoriaux entre les zones littorales, rurales, urbaines et périurbaines.

Fiches "complémentaires"

Elaboration de document d'urbanisme	A1
La concertation dans les documents d'urbanisme	A4
Forme urbaine pour une gestion économe des sols	B
Politique foncière	C
Diagnostic agricole	D



Développement des communes dépourvues de documents d'urbanisme

Le développement résidentiel ou économique se détermine à l'issue d'un croisement de plusieurs critères : assainissement, diagnostic agricole, présence des réseaux, zones inondables, servitudes, orientations d'autres documents tels que les SCOT*, SDAGE* etc. Ce travail d'analyse s'effectue lors de la construction d'un document d'urbanisme. Dans l'intérêt général, les communes dépourvues de documents d'urbanisme qui projettent une extension d'urbanisation ont ce travail à réaliser.

Les outils à votre disposition

■ Les documents d'urbanisme intercommunaux.

Observations

Les territoires non couverts par un PLU(I)* ou une carte communale opposable sont soumis au règlement national d'urbanisme (RNU).

Le principe du RNU est celui de la constructibilité limitée pour d'une part limiter l'urbanisation et d'autre part inciter à la planification.

Les communes sans document d'urbanisme ne peuvent construire qu'en Partie Urbanisée (PU) et dans le respect du RNU, ce qui limite les projets de développement.

Les constructions nouvelles, dont les annexes, sont interdites en dehors des PU, à l'exception des constructions liées à l'exploitation agricole, aux équipements collectifs ou justifiées par un intérêt communal.



Exemple de disponibilité en PU

L'info en + : Qu'est-ce-que la PU ?

PU ou Partie Urbanisée : périmètre bâti, dense et organisé, comportant un minimum de 7 à 8 habitations.

Les préconisations

■ Si votre projet est plus conséquent qu'une urbanisation dans les dents creuses et dans les PU, rapprochez-vous des communes voisines pour élaborer un document d'urbanisme en commun. Les coûts de l'élaboration du document seront mutualisés.

■ Appliquez strictement le principe de constructibilité limitée

Objectif : Densifier le tissu urbain existant en évitant l'impact sur les espaces agricoles et naturels.

Articles de référence du code de l'urbanisme

- L111-3 et L111-4 (constructibilité limitée aux espaces urbanisés)

Fiches "complémentaires"

Economiser l'espace dans son document d'urbanisme	A1
Encourager les réflexions d'aménagement à l'échelle intercommunale	A2
Forme urbaine pour une gestion économe des sols	B3
CDPENAF	A5

Les documents d'urbanisme doivent faire l'objet d'**une concertation**.

Le conseil communautaire (...) délibère sur les objectifs poursuivis et **les modalités** d'une concertation associant, **pendant toute la durée d'élaboration du projet**, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. La concertation ne se limite pas à l'enquête publique.

Cette concertation, au-delà des obligations règlementaires, est un atout pour des projets mieux construits, compris et réussis dans des délais maîtrisés.

Applications

Le principe de la concertation doit s'appliquer à l'ensemble des documents d'urbanisme et à des thèmes divers tels que les nouveaux quartiers, les projets énergétiques, industriels, la protection et la mise en valeur des paysages.

Objectifs

■ **Aider à la prise de décision** : faire remonter l'information des populations vers les décideurs, affiner la perception du territoire, adapter le projet aux besoins des habitants.

■ **Faciliter l'appropriation et la mise en œuvre** : Susciter l'adhésion des populations, créer une dynamique favorable et constructive.

Etapes clés

■ La concertation se situe en amont des décisions du Conseil Municipal / ou communautaire.

■ Délibérer sur l'organisation de la concertation - identifier les acteurs de la concertation.

■ Rendre accessible à tous les règles du jeu de la concertation.

■ Planifier la démarche, le déroulé.

■ Réunir les personnes publiques associées aux différentes phases du projet.

■ Concertation règlementaire, formalisme

■ Le projet de document d'urbanisme est soumis à **enquête publique** par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunal compétent.

Modalités de concertation

■ Un grand nombre d'outils permet de réussir la concertation autour d'un projet :

■ **A destination d'un public large**

Expositions, dépôts du dossier en mairie, réunions publiques, permanences d'élus ou de techniciens, questionnaires à la population, mise à disposition d'un cahier de doléances, site web...

■ **A destination d'un comité de travail restreint**

Réunions restreintes sous forme de groupes de travail ou d'ateliers, plateforme de travail sur internet, intervention de compétences spécialisées dans la consultation pouvant par exemple figurer dans le cahier des charges...

Alerte

La concertation ne s'improvise pas. Elle nécessite de faire appel à des professionnels.

Articles de références du code de l'urbanisme

- L103-2 et suivants (concertation)

- R153-9 (enquête publique)

- L153-11 (prescription de l'élaboration du document d'urbanisme)

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers - CDPENAF



Suite au constat de l'accélération du rythme annuel de consommation des terres agricoles et pour contribuer à l'atteinte de l'objectif de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (LMAP, 27/07/2010) de **diminuer de 50% la consommation de surfaces agricoles d'ici 2020**, une commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) a été mise en place dans chaque département.

Dans la Manche, la CDCEA a été créée par arrêté préfectoral en octobre 2011. Celle-ci s'est transformée en CDPENAF par un arrêté préfectoral le 20 août 2015. Cette commission a évolué dans **sa composition** et dans ses **champs d'intervention** par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF* 13/10/2014).

Ses champs d'intervention

Si la loi ALUR, LAAAF, et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ont fait évoluer les droits à construire en zone A et N des plans locaux d'urbanisme, elles ont également prévues de conditionner ces nouvelles possibilités de construction par des avis de la CDPENAF.

Sa composition

Présidée par le Préfet, la commission compte 18 membres de droit et 2 membres à titre consultatif. Les organismes représentés sont :

- la Direction Départementale des territoires et de la Mer (1),
- le Conseil départemental (1),
- les communes (2),
- les EPCI (1),
- la Chambre d'agriculture (1),
- les syndicats agricoles (3),
- le groupement des agriculteurs biologiques (1),
- les syndicats des propriétaires fonciers (1),
- le syndicat départemental des propriétaires forestiers (1)
- les associations de protection de l'environnement (2),
- la Chambre départementale des notaires (1)
- la Fédération départementale des chasseurs (1)
- l'Institut National de l'Origine et de la qualité(1)
- la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural de Basse Normandie (membre avec voix consultative)
- l'Agence locale de l'Office national des forêts (membre avec voix consultative)

La CDPENAF de la Manche se réunit à rythme régulier afin de traiter différents types de dossiers : SCOT, PLU, Cartes communales, autorisations d'urbanisme.



La CDPENAF doit être consultée dans les cas suivants :

	Saisine				Délai
	Avis conforme	Avis simple	Pas d'avis	Auto-saisine possible	
SCOT		X			3 mois
PLU(l) couvert par un SCoT approuvé après le 13/10/2014			X		-
PLU(i) couvert par un SCOT approuvé avant le 13/10/2014				X	3 mois
Élaboration carte communale		X			2 mois
Révision carte communale couverte par un SCoT				X	2 mois
STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)		X			3 mois
Surface sous appellation d'origine protégée ou AOP (réductions ou atteintes substantielles) si saisine préfet	X				2 ou 3 mois selon le document d'urbanisme
Règlement du PLU(l) sur les extensions et annexes des habitations en zone A et N		X			3 mois
Dans les territoires régis par le Règlement National de l'Urbanisme (RNU), en dehors des Parties Urbanisées (PU)					
Construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° de l'article L. 111-4 et les projets de constructions, aménagements, installations et travaux mentionnés aux 2° et 3° du même article ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole		X			1 mois
Délibération du conseil municipal motivant les constructions ou installations du 4° du L111-4 et L111-5 du CU	X				1 mois
Certificat d'urbanisme				X	1 mois
Dans les territoires dotés d'un PLU(l)					
Permis de construire, déclaration préalable dans le cadre d'un changement de destination en zone A article L151-11 du CU	X				1 mois
Permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager certificat d'urbanisme				X	1 mois
Dans le cadre de la compensation agricole - étude préalable					
Projets susceptibles d'impacts sur l'économie agricole soumis à étude préalable depuis le 01/12/2016, d'après le D112-1-18 et le R122-2 du CU* La CDPENAF émet un avis sur l'existence d'effets négatifs notables des projets sur l'économie agricole, sur la nécessité de mesures de compensation collective, sur la pertinence et la proportionnalité des mesures proposées par les maîtres d'ouvrage et propose, le cas échéant, des adaptations ou des compléments à ces mesures et émet des recommandations sur les modalités de leur mise en oeuvre.		X			2 mois

La CDPENAF peut être consultée de manière facultative (cf. l'adresse en fin de fiche) :

- Sur toute question relative à la **réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole**
- Et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et à vocation ou à usage agricole

La CDPENAF émet un avis sur l'opportunité du projet au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières.

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers - CDPENAF



Effets juridiques des avis émis

■ Pour les autorisations d'urbanisme, la CDPENAF émet 2 types d'avis.
Dans le cas d'un avis simple, l'autorité compétente n'est pas liée par cet avis lors de sa décision pour statuer sur l'autorisation d'urbanisme. L'autorité peut statuer conformément ou non à l'avis de la CDPENAF.

En revanche, elle est liée dans le cas d'un avis conforme :

- en cas d'avis défavorable, l'autorité compétente doit refuser l'autorisation d'urbanisme
- en cas d'avis favorable, l'autorisation d'urbanisme peut être délivrée sous réserve des autres avis requis

■ Pour les documents d'urbanisme, la CDPENAF émet des avis annexés au dossier mis à l'enquête publique.

Les préconisations

■ Les collectivités ont la possibilité de saisir la commission en amont de l'arrêt des projets de PLU(l) et de SCOT, par exemple, au moment du débat sur le PADD en dehors des avis obligatoires prévus par le code de l'urbanisme au stade de l'arrêt de projet.

■ Les délibérations motivées méritent d'inclure des éléments illustrés (spatialisation du projet)

Articles de référence du code rural et de la pêche maritime

- L112-1-1 (CDPENAF)

- D112-1-18 (étude préalable - compensation agricole)

Articles de référence du code de l'environnement

- R122-2 (évaluation environnementale systématique)

Où adresser son projet ?

DDTM* - Secrétariat de la CDPENAF

477, Boulevard de la Dollée

BP 60355

50 000 SAINT-LO

50015 Saint-Lô cedex

Fiches "complémentaires"

Constructibilité en zone A et N des PLU	A6
Changement de destination du bâti dans les zones agricoles, naturelles ou forestières des PLU	B4
STECAL	B5

Constructibilité en zone A et N des PLU, hors loi littoral

Présentation réglementaire des zones A et N des PLU

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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 en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

L'objectif de lutte contre la consommation d'espace naturel, agricole et forestier fonde le principe d'inconstructibilité dans les zones A et N des plans locaux d'urbanisme. Toutefois, il demeure des possibilités de construire qui sont identiques en zone A et N (mesures dérogatoires) :

Zones agricoles dites « A » Art. R151-23 du CU :	Zones naturelles et forestières dites « N » Art. R151-25 du CU :
<p>Peuvent être autorisées :</p> <p>1° les constructions, installations nécessaires à l'exploitation agricole <u>ou au stockage de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'art. L525-1 du code rural</u></p> <p>2° les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11 à 13 dans les conditions fixées par ceux-ci .</p>	
<p>Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement du PLU peut :</p> <p>1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements (d'intérêt) collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</p> <p>2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis - au stade de l'autorisation d'urbanisme -</p>	
<p>en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime</p>	<p>en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)</p>
<p>Les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.</p>	
<p>Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, <u>dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</u></p>	
<p>Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes <u>permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</u></p>	
<p>Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la CDPENAF prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.</p>	
<p>Le règlement a donc pour objectif de maintenir la vocation des zones agricoles et naturelles, tout en permettant l'évolution de l'habitat existant.</p>	
<p>Au-delà de ces exceptions, pour des projets dont l'implantation en zone A et N peut être justifiée, l'article L 151-13 introduit la possibilité de délimiter à titre exceptionnel dans ces zones des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)</p>	

Constructibilité en zone A et N des PLU, hors loi littoral

Les préconisations

Qu'est-ce qu'une extension ?

Au regard de la jurisprudence, une extension peut être définie comme des aménagements attenants au bâtiment principal existant, constituant une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent. (Un agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie constituant un complément fonctionnel de l'existant).

L'extension doit rester mesurée par rapport au volume et à la surface au sol du bâti existant. Aussi des limites à l'extension variable sont à intégrer selon la surface au sol en m² de l'habitation existante.

La mention de la date de référence est recommandée pour éviter les demandes successives d'approbation du document d'urbanisme.

Qu'est-ce qu'une annexe ?

Elles sont à considérer comme des constructions secondaires (non accolé au bâtiment principal) de dimensions réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elles sont liées. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions et sur une même unité foncière.

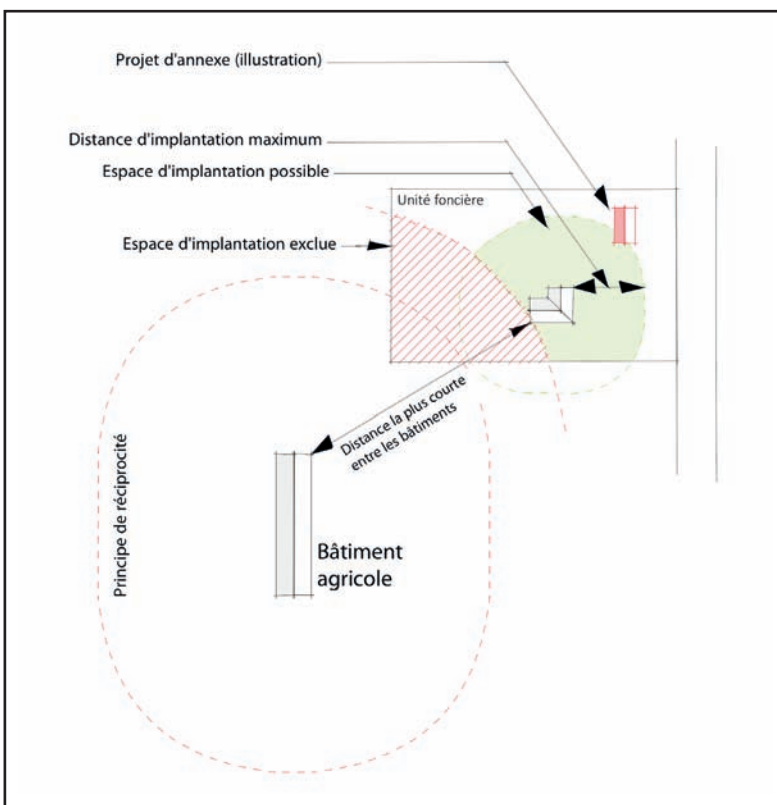
Il peut être ajouté dans un règlement que les annexes créées après l'approbation du document d'urbanisme ne pourront être transformés en nouveaux logements.

Qu'est-ce qu'une zone d'implantation ?

Les auteurs du PLU(l) peuvent autoriser les extensions et annexes des bâtiments d'habitation dans les zones agricoles et naturelles dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

La zone d'implantation est alors définie comme l'ensemble de l'espace où le rapport de présentation permet de montrer que le caractère naturel ou agricole de la zone ne sera pas remis en question par l'implantation d'annexes ou d'extensions aux bâtiments d'habitations existants.

Schéma de principe des zones d'implantation pour construction d'annexes d'une habitation vis-à-vis de bâtiments agricoles existants



Points de vigilance

Les caractéristiques retenues pour la construction d'extension et d'annexe devront être précisées dans le règlement. Elles concernent :

- emprise au sol, limite de taille (hauteur), pourcentage de la surface au sol par rapport à la construction principale
- distance entre l'habitation et l'annexe

Ces caractéristiques devront être justifiées dans le rapport de présentation selon :

- Contexte local, formes urbaines et densités
- Analyse de l'organisation spatiale de l'habitat
- Enjeux agricoles
- Pression foncière
- Analyse paysagère
- Configuration des lieux

Constructibilité en zone A et N des PLU, hors loi littoral

Les principes de constructibilité en zone agricole et naturelle



Articles de références du code de l'urbanisme

- R 151-22 et 23 (zone A des PLU)
- R 151-24 et 25 (zone N des PLU)
- L 151-11 à 13 (changement de destination et STECAL)
- R 151-35 (règlement graphique bâtiments en changement de destination)
- R 151-27 à 29 (destinations et sous-destinations)

Fiches "complémentaires"

Évolution et développement des constructions agricoles	E1
Création de logement de fonction sur l'exploitation agricole	E2
L'intégration paysagère des exploitations agricoles	E3
Changement de destination du bâti dans les zones agricoles, naturelles ou forestières des PLU	B4
STECAL	B5

Forme urbaine pour une gestion économe des sols

Les espaces agricoles et naturels jouent des rôles fondamentaux pour nos sociétés. Toute artificialisation étant en pratique définitive, il faut s'en prémunir.

Intérêts

- Préserver les fonctions de production alimentaire des espaces agricoles
- Garantir les fonctions environnementales de l'espace rural
- Décliner de nouvelles formes urbaines denses et de qualité
- Valoriser au maximum l'usage du foncier
- Optimiser les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement...
- Optimiser les locaux et les moyens logistiques par les entreprises

Points de vigilance

- *Communes*
Compétition possible entre communes pour le développement économique
- *Citoyens*
Tenir compte des attentes des citoyens : souhait d'intimité, impression d'espace
- *Entreprises*
Attentes des entreprises : image de marque, évolution de leurs activités

Organismes ressource

- DDTM
- Chambre d'agriculture, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre de métiers et de l'artisanat
- CAUE

Estimation des besoins en foncier pour le logement.....	B0
Densifier les bourgs	B1
Économiser les surfaces dédiées aux zones d'activités	B2
Parcelles et logements	B3
Changement de destination du bâti dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du PLU(l)	B4
Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)	B5

Les besoins en fonciers pour l'accueil de zones d'activités, de zones touristiques, de zones de logements ou réservés aux infrastructures sont à apprécier avec justesse afin de **ne pas surestimer les besoins fonciers**.

Le SCOT est le document d'urbanisme de norme supérieure qui évalue ces besoins tant en terme de surface qu'en terme de localisation des projets structurants pour atteindre un équilibre territorial.

Cette fiche propose des pistes de réflexions pour évaluer les besoins en fonciers pour le logement. Ils s'apprécient en travaillant notamment les deux axes suivants :

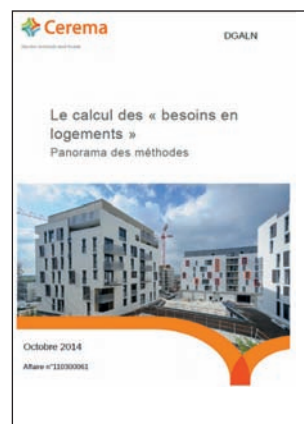
1. Les besoins en logement
2. La capacité d'accueil en terme de foncier

1. Les besoins en logement

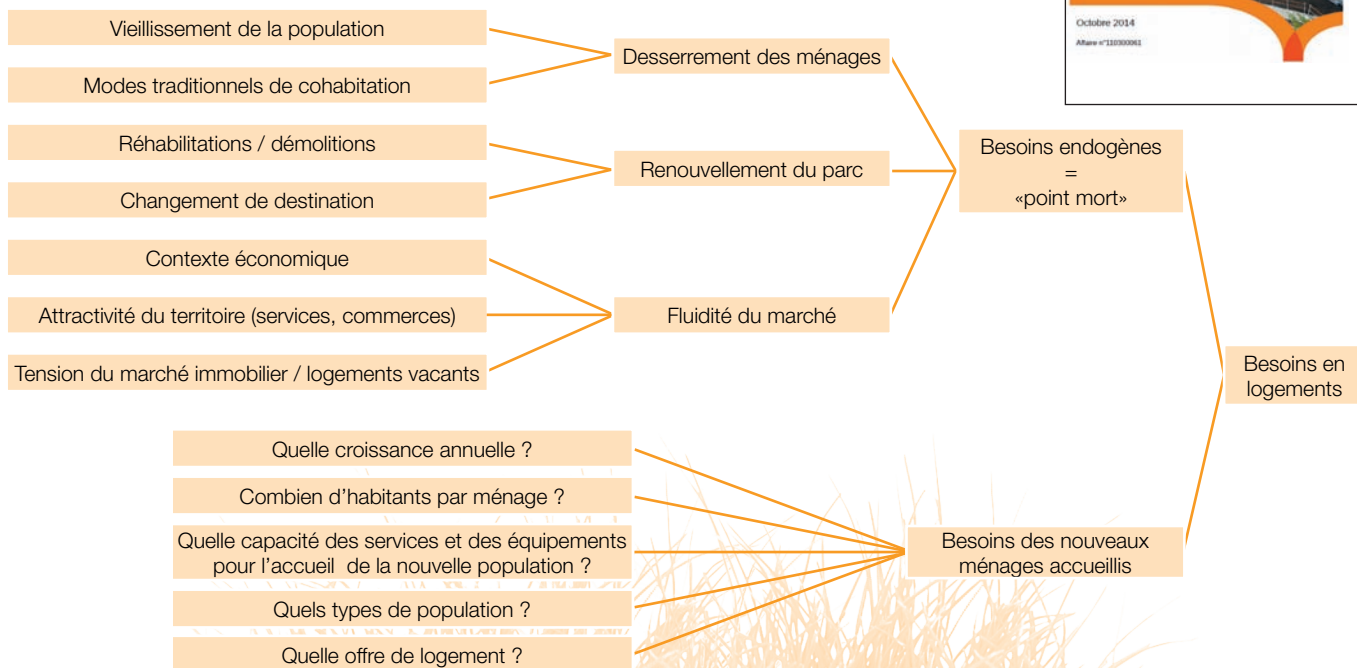
Évaluer les besoins en logements est une démarche incontournable des politiques locales de l'habitat, à travers notamment les programmes locaux de l'habitat (PLH) ou PLU(I). En effet, la notion de « besoins en logements » pose la question de la satisfaction des attentes quantitatives et qualitatives des ménages actuels et futurs.

Pour étudier les besoins en logements d'un territoire, il faut **choisir en premier lieu une méthode et l'adapter au territoire**. Ces choix méthodologiques vont influencer considérablement sur les résultats produits. Sous les vocables « besoins en logements », « projection de logements », « demande potentielle de logements », de nombreuses notions sont sous-entendues. Les termes employés et les méthodes de calcul qui y sont associées sont multiples et doivent être explicités.

Le Cerema Nord-Picardie a édité en 2014, un panorama de méthodes, qui vise avant tout à décrire les différents angles d'approche les plus fréquemment rencontrés, et à les illustrer au moyen d'exemples de calcul.



Exemple d'une méthode



Estimation des besoins en foncier pour le logement



Points de vigilance sur le calcul du «point mort»

Le « point mort » est une des méthodes d'approche privilégiée pour mesurer les besoins en logements. Utilisée de manière prospective, cette notion permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses fondées sur **les caractéristiques des territoires** et **les évolutions tendancielles**. La méthode du « point mort » s'appuie sur les projections démographiques, sur la prise en compte du renouvellement du parc ainsi que sa nécessaire fluidité.

Ce point d'équilibre est le nombre de logements qui doit être produit afin de maintenir le niveau de population entre le temps T0 et T+10. Cette production répond à la demande émanant du phénomène de desserrement des ménages et du renouvellement du parc de logements détruits ou ayant changé d'usage.

En conséquence, ne pas s'arrêter à simplement reproduire les tendances passées du point mort, sans considérer les orientations du projet de territoire, qui pourront quant à elles infléchir le nombre de logement nécessaires au maintien de la population.

■ Le desserrement des ménages :

Cela correspond à la diminution de la taille des ménages, c'est à dire le nombre de personne par foyer.

Paramètres qui influent sur le desserrement des ménages :

- L'évolution de la structure des ménages : familles monoparentales, recomposées, diminution de la part des grandes familles
- Le vieillissement de la population



■ Le renouvellement du parc de logements :

Les besoins liés au renouvellement s'appuient sur le constat que, chaque année, des logements des parcs privés et locatifs entrent et sortent du marché.

■ La fluidité du marché ou l'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants :

En plus des résidences principales, le parc de logements se compose de logements occasionnels et de logements vacants. Suivant le contexte économique, l'attractivité touristique, mais également le degré de tension sur le marché de l'immobilier, le phénomène est plus ou moins marqué.



Les préconisations

■ Veillez à ne pas sous estimer la taille des ménages et son évolution. En effet, il est souvent constaté des variations à la baisse du nombre moyen de personnes par ménages sans qu'il soit justifié au regard du projet du territoire, **et notamment au regard de l'âge moyen de la population.**

La consultation des données de l'INSEE sur le territoire étudié est une base intéressante sur laquelle s'appuyer mais ne se suffit pas à elle-même.

Aussi, dans le calcul de la simulation du desserrement des ménages, il faut prendre en compte le nombre de ménages et non pas le nombre d'habitants.

■ Veillez à prendre en compte les opérations affectant les logements existants (réhabilitation, démolition, changement de destination).

■ Veillez à argumenter la prise en compte de la fluidité du marché sur des hypothèses qui ne sont pas que celles de la poursuite des tendances récentes, mais aussi la production d'une analyse de la vacance et de l'évolution des résidences secondaires.

2. La capacité d'accueil en termes de foncier

Les préconisations

■ **La recherche de terrains à construire en priorité au sein de l'enveloppe urbaine existante :**
Rénovation, réhabilitation des friches, espaces libres et dents creuses

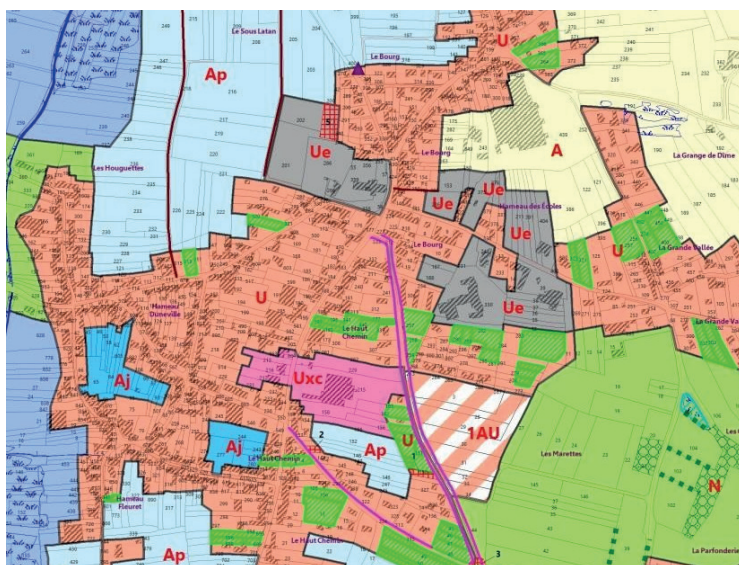
Pour rappel, depuis la loi ALUR de 2014, le rapport de présentation du PLU(l) doit comporter un diagnostic analysant notamment « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ».

■ **La densité des opérations de constructions de nouveaux logements :**

Selon les prescriptions du SCOT et avec la recommandation d'urbaniser en secteur desservis par l'assainissement collectif, qui permet d'optimiser les densités et de proposer des formes urbaines compactes tout en préservant la qualité de vie.

■ **Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'étalement urbain**

Les établir au regard de l'analyse de la consommation d'espace durant les dix dernières années et des besoins en logements, en équipements, en infrastructures ainsi que pour les activités économiques dont les activités agricoles (Cf. Fiche A1).



Plan de zonage de PLU
PLANIS

Espaces libres et dents creuses existants dans la zone urbaine (U) en hachuré vert

Zone d'extension de l'urbanisation (1AU)

Points de vigilance

- Veillez à l'accessibilité des terrains inventoriés, ainsi qu'à leur fonctionnalité (biodiversité, déplacement, paysages ...)
- Veillez à la définition des dents creuses (taille critique pour réaliser une OAP* ou non) ; se référer au SCOT
- Veillez à justifier les choix entre espaces retenus à la construction ou non

Document à consulter

Le calcul des besoins en logements, Panorama des méthodes, CEREMA, octobre 2014

Fiches "complémentaires"

Les fiches du thème A

Densifier les bourgs

B1

Densifier les bourgs



La densification des bourgs passe par l'utilisation des espaces libres en leur sein et la conception d'un habitat peu consommateur de surface au sol. Cela suppose que les dispositions du règlement du PLU(l)* ne fassent pas obstacle à ces mesures.

La continuité et la cohérence avec l'existant doivent être privilégiées, ce qui n'empêche pas les possibilités d'innovation architecturale et l'intégration de formes contemporaines.

Les outils à votre disposition

- Les orientations d'aménagement et de programmation qui vous offrent la possibilité de :
 - Valoriser des quartiers ou des zones d'activités.
 - Définir des objectifs visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.
 - Prévoir des espaces publics et les qualifier.
- La fiscalité sur les propriétés constructibles non bâties. La collectivité a en effet le choix de majorer la taxe foncière des terrains nus qui sont devenus constructibles par le document d'urbanisme depuis plus d'un an.
- Le règlement du PLU(l).
- Les emplacements réservés qui peuvent imposer un nombre de logements ou de m² de surface de plancher.
- Le droit de préemption sur les fonds commerciaux et artisanaux.

Les préconisations

- Analysez les constructions et les formes urbaines existantes en préalable à la rédaction et l'évolution du règlement d'un PLU(l).
- Permettez aux habitations de s'implanter en limite séparative des terrains, de manière contiguë et sans restriction sur la largeur minimum de façade sur rue.
- Réalisez un inventaire des potentiels d'accueil de nouveaux logements : les dents creuses, les friches, les possibilités de réhabilitation d'habitat ancien.
- Acquérez certaines surfaces stratégiques pour garder la maîtrise sur les densités concernant les projets d'urbanisation.
- Réfléchissez bien les équipements publics et la place réservée au stationnement. Ainsi, les parkings de plusieurs équipements publics peuvent être mutualisés car ils sont souvent utilisés à des périodes différentes.

Une contrainte

L'urbanisation dans les zones non pourvues d'assainissement collectif ne peut se faire que sur les secteurs où les sols ont une bonne aptitude à l'épandage naturel.

L'info en +

Pour une habitation individuelle d'une famille moyenne, le système d'assainissement sur sols de bonne aptitude nécessite environ 300 m² d'espace d'épandage (cf fiche B3).

Points de vigilance : attractivité d'un habitat dense

Les bourgs ne peuvent attirer des habitants que si la qualité de vie y est bonne. La qualité des habitations, la fonctionnalité accueillante des espaces publics, la proximité des commerces et des services, la gestion des circulations sont autant de sujets sur lesquels la collectivité construit son projet.

Articles de références

- L151-6 et 7 du code de l'urbanisme (les orientations d'aménagement et de programmation)
- L151-8 à 42 et R151-9 à 50 du code de l'urbanisme (règlement)
- L214-1 et L214-2 du code de l'urbanisme (droit de préemption sur les fonds commerciaux et artisanaux)
- 1396 du code général des impôts (la fiscalité sur les propriétés constructibles non bâties)

Fiches "complémentaires"

Économiser l'espace dans son document d'urbanisme	A1
Parcelles et logements	B3

Economiser les surfaces dédiées aux zones d'activités



La zone d'activité a vocation à accueillir les activités incompatibles avec l'habitat, en cohérence avec les orientations des SCOT*. Les autres activités s'inscrivent dans le tissu urbain existant.

Les outils à votre disposition

- Les orientations d'aménagement et de programmations
- Le règlement des PLU(l)
- Les cahiers de prescriptions architecturales et paysagères peuvent être mobilisés.

Les préconisations

- Respectez les principes simples d'optimisation des surfaces de la zone d'activité (ZA*) :
 - Mutualisation des équipements (voirie, parkings, espaces verts entre les entreprises).
 - Limitation des espaces verts paysagers, consommateurs d'espaces inutiles et générateurs de coûts d'entretien. L'analyse de l'impact de la ZA à l'échelle du grand paysage doit être privilégiée.
- Adaptez les règlements des PLU(l) concernant les limitations de hauteur des bâtiments, le retrait vis-à-vis des routes.
Objectif : favoriser la densification les bâtiments
- Calculez au plus juste les places de parking nécessaires grâce à l'article 12 des règlements des PLU(l) (par exemple 1 place pour 50 m² de surface de plancher, mutualiser les places de stationnement).
- Réfléchir à la densité de stationnement et à sa qualité (les sols non imperméabilisés engendrent moins de surface de bassin tampon).
Objectif : limiter l'imperméabilisation des sols.
- Procédez au phasage de l'ouverture à l'urbanisation grâce aux orientations d'aménagement et de programmation des PLU(l).
Objectif : développer les zones de manière cohérente, en priorisant en fonction du tissu urbain existant et préserver l'activité économique agricole à moyen terme.

Au-delà des moyens réglementaires

Une collectivité peut se porter acquéreur de faibles surfaces judicieusement choisies pour leur importance stratégique dans les projets de ZA* et imposer aux porteurs de projets des règles de densité que les règlements du PLU ne permettent pas d'établir.

Point de vigilance : conception d'une ZA*

Une ZA économe en espace et bien conçue permet la logistique appropriée et offre la possibilité d'un éventuel développement ultérieur.

Articles de références du code de l'urbanisme

- L151-6 et 7 (les orientations d'aménagement et de programmation)
- L211-1 (le droit de préemption)
- L151-8 à 42 et R151-9 à 50 (règlement)

Fiches "complémentaires"

Économiser l'espace dans les documents d'urbanisme	A1
La concertation dans les documents d'urbanisme	A4
Élaborer un diagnostic agricole	D
Politique foncière	C

Parcelles et logements

Construire un quartier en consommant l'espace avec modération, tout en gardant des secteurs d'habitation agréables à vivre : allons vers un autre regard !

Une extension urbaine en espace rural se traite de manière spécifique par l'étude des ambiances paysagères, de la place de la voirie etc.

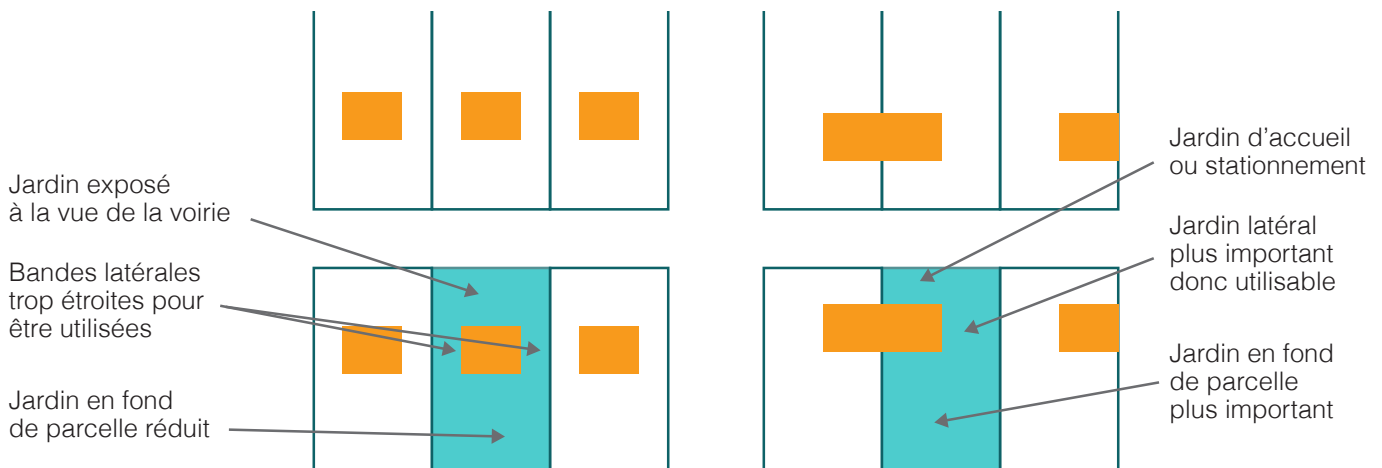
Le développement de l'urbanisation ne peut faire l'économie d'une réflexion sur les modalités de gestion des équipements nécessaires (voirie, assainissement...). Cette réflexion a un intérêt double : l'économie d'espace et la gestion optimisée des ressources des collectivités.

Les préconisations

- Localisez les nouveaux logements en continuité du bourg.
- Favorisez l'implantation des habitations en limite de parcelle.
- Organisez le parcellaire en fonction des exigences requises pour la mise en place du dispositif d'assainissement.
- Prévoyez des tailles de parcelles différentes.
- Optimisez le tracé et le dimensionnement des voies et espaces publics.
- Pensez à la mutualisation des espaces : parkings visiteurs, espaces de jeux, espaces verts.
- Adaptez les implantations au site.
- Choisissez les transitions entre l'existant et les extensions : espace de déplacement doux.
- Osez le petit collectif, pour favoriser la mixité sociale, l'accueil des jeunes ménages.

L'habitat individuel économe en espace

L'implantation des habitations sur la parcelle dans le cadre d'une création de lotissement.



Une vision différente pour une même taille de parcelle : distance entre les maisons plus importante, moins de vis-à-vis, une bande-écran sur la voirie et un jardin plus spacieux préservé en fond de parcelle.

Source : STAP*, Calvados

L'organisation parcellaire vis-à-vis de l'assainissement individuel

L'assainissement individuel est à envisager par le concepteur du lotissement ou par le promoteur en fonction des contraintes citées ci-dessous.

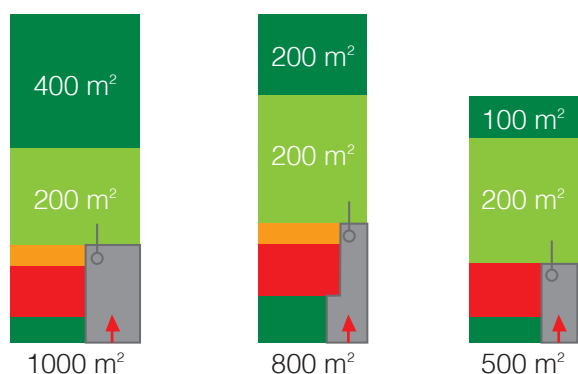
Les exigences du dispositif assainissement individuel

- Réservez une surface d'au moins 250 m² et idéalement de 300 m² sans plantation ni construction.
- Prévoir une longueur des tranchées d'épandage d'au moins 15 à 20 m.
- Gardez un accès pour l'entretien du dispositif d'assainissement.

Point de vigilance

Contactez le SPANC* pour être conseillé dès la conception de l'ANC*, en amont de votre projet de construction.

Exemple théorique d'organisation parcellaire vis-à-vis de l'assainissement individuel en situation favorable



Légende :

- ↑ Accès pour vidange
- Terrasse
- Fosse de pré traitement et son raccordement
- Zone de gazon, de fleurs et de plantes à faibles racines (espace réservé à l'épuration)
- Habitation*
- Zone de stationnement
- Espace libre pour plantation, arbre, potager...

*sur le schéma, la maison représentée est de 100 m² de surface d'emprise au sol

Exemple de petit collectif



Source : "Habiter autrement", ADEUS (Agence de développement et d'urbanisme de Strasbourg), décembre 2004.

Ce petit collectif de huit logements est composé de maisons individuelles superposées et accolées. Toutes possèdent une entrée privative.

Densité

- 54 logements à l'hectare
- 108 habitants à l'hectare

En cas d'assainissement non collectif

L'espace réservé à l'épuration peut également servir d'espace vert public collectif.

Outil à votre disposition

La vente en l'état futur d'achèvement est un contrat pouvant par exemple être utilisé dans le domaine de la construction de petits collectifs. Cela permet à l'acquéreur d'en devenir propriétaire au fur et à mesure des travaux.

Articles et documents à consulter

- L261-3 du code de la construction et de l'habitation (la vente en l'état futur d'achèvement)
- Réussir et entretenir son assainissement non collectif, guide pratique, CG50, octobre 2007

Changement de destination du bâti dans les zones agricoles, naturelles ou forestières des PLU(I)

La réhabilitation de bâti dans les zones agricoles et naturelles des PLU peut être une ressource non négligeable pour créer du logement, être vecteur d'activités économiques, de loisirs, ou servir à la gestion des milieux naturels.

Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable).

Quelles sont les nouvelles destinations et sous destinations ?

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière
Habitation	Logement, hébergement
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement **font apparaître** (par exemple par de l'étoilage ou du pastillage), s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, **dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.**

Les changements de destination conduisant à la réhabilitation de bâtiments sont spécifiques à un territoire. Ils doivent être réfléchis dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme en croisant, entre autres, les critères évoqués ci-après.

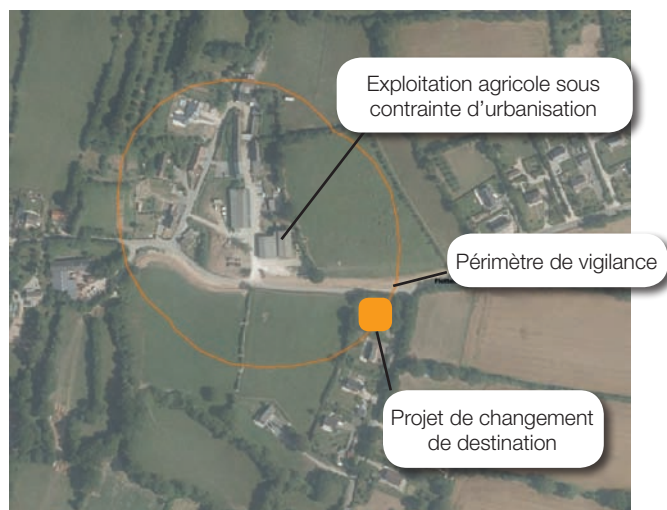
Points de vigilance : le changement de destination compromet-il l'activité agricole ?

Concernant le changement de destination d'un bâtiment pour de l'habitat, les personnes qui décident d'habiter sur un territoire à vocation agricole doivent avoir conscience des activités économiques agricoles actuelles et de leurs développements ultérieurs.

En amont des projets de transformation d'un bâtiment en habitation, la cohabitation entre les activités et les usages de l'espace rural doit être étudiée : impacts de surface d'épandage, possibles conflits de voisinage, proximité de bâtiments d'exploitation agricole et notamment de bâtiments d'élevage.

Le règlement sanitaire départemental interdit l'épandage à proximité des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et des établissements recevant du public (différentes règles de distances en fonction du type d'effluents, et de leur enfouissement ou non).

Changement de destination du bâti dans les zones agricoles, naturelles ou forestières des PLU(I)



Le principe de réciprocité énoncé par l'article L111-3 du code rural, soumet tout changement de destination à des conditions de distance vis-à-vis des bâtiments agricoles concernés par le régime sanitaire départemental (RSD : 50 m) ou les ICPE* (100 m).

Une zone de vigilance de 150 à 300 mètres est à recommander autour des bâtiments agricoles situés à proximité du projet de changement de destination. Cette zone de vigilance a pour objectif de réfléchir aux conséquences d'un projet de changement de destination sur le développement à moyen voire long terme de l'exploitation agricole située à proximité.

Les préconisations

Analysez les différents critères favorables aux changements de destination :

- Bâtiment éloigné de constructions agricoles en activité ou pouvant être reprises
- Valeur patrimoniale ou architecturale, état de conservation et potentiel du bâti suffisant en vue de la création de logement (principe d'extension limitée),
- Proximité de la voirie et des réseaux
- Proximité d'un hameau, d'un village ou d'un bourg
- Faible impact sur les surfaces d'épandage
- Aptitude des sols à l'épuration naturelle des eaux usées

Aussi, le diagnostic agricole peut contribuer à l'examen d'un certain nombre de bâti en déprise et qui pourront satisfaire les critères du changement de destination.

Conditions d'acceptation d'un changement de destination

En zone agricole : le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF

En zone naturelle : le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS

Articles de références

- R151-27, 28 et 29 du code de l'urbanisme (destinations et sous-destinations)
- Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le RNU* et les règlements des PLU(I)
- L151-11 du code de l'urbanisme
- R151-35 du code de l'urbanisme
- L111-3 du code de rural et de la pêche maritime (principe de réciprocité)

Document à consulter

Bien vivre ensemble, guide pratique destiné aux acteurs des territoires partagés, Réseau rural Basse-Normandie, édition 2014

Fiches "complémentaires"

Partage de l'espace dans les documents d'urbanisme	A1
Document d'urbanisme et concertation	A4
Diagnostic Agricole pour un territoire communal ou intercommunal	D1
Création de logement de fonction pour l'exploitation agricole (périmètre de vigilance)	E2
CDPENAF	A5

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Les zones agricoles et naturelles des PLU(l) sont des zones inconstructibles en dehors de leur vocation, et acceptant des exceptions (STEP*, etc.), comme développées dans la fiche A6.

Au-delà des exceptions, **pour des projets dont l'implantation en zone A et N peut être justifiée**, le CU* introduit la **possibilité de délimiter à titre exceptionnel** dans ces zones des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Le caractère exceptionnel des STECAL

« Le terme exceptionnel s'appréciera différemment selon les caractéristiques du territoire ou du projet en cause. Il s'agit, pour les collectivités territoriales, de justifier dans le rapport de présentation du PLU que la délimitation des STECAL respecte le caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé. »

Sources : Fiche loi ALUR, du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, septembre 2014

Des STECAL pour quels types de projet ?

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée **peuvent autoriser** :

- 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.

* pas nécessairement pour de l'habitat.

Un règlement pour cadrer

Un règlement du secteur « précise les conditions de hauteur, d'implantation et de 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. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Un STECAL est délimité graphiquement et doit garder une **taille limitée au regard des enjeux de développement du territoire concerné**.

Les préconisations

Les collectivités devront appréhender, en fonction des besoins locaux, les projets qui nécessitent l'emploi de STECAL. **Il est essentiel** d'étayer les justifications de l'usage de STECAL dans le rapport de présentation. Le caractère exceptionnel des STECAL est évalué par la CDPENAF en fonction de la qualité de la présentation du projet envisagé pour le STECAL, de sa pertinence, de l'explication de sa localisation.

Ces éléments de motivations et de justifications ont vocation à apparaître dans les différentes pièces du PLU(l).

Éléments de justification de délimitation d'un STECAL :

- | | |
|---|--------------------------|
| ■ les enjeux du projet pour l'équilibre du territoire | <input type="checkbox"/> |
| ■ la qualité du projet | <input type="checkbox"/> |
| ■ la taille du projet (enveloppe et densité) | <input type="checkbox"/> |
| ■ la vocation | <input type="checkbox"/> |

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Points de vigilance

Dans tous les cas, une appréciation globale du nombre et de la superficie des STECAL, ainsi que la nature du volume et de la densité des constructions qui y sont autorisées, sera établie pour déterminer si ces secteurs portent, ou non, atteinte à la préservation des espaces agricoles et naturels.

Le Conseil d'État a jugé que l'emprise réduite des STECAL s'apprécie par rapport à la superficie de l'ensemble des zones naturelles ou agricoles. Ont été considérés comme limités des STECAL n'autorisant que les extensions et représentant 2% de l'ensemble des zones agricoles et naturelles délimitées par le PLU.

Sources : CAA de Nantes, 29 décembre 2014 et CE, 18 juin 2010, Ville de Paris

Conditions d'inscription des STECAL

Les STECAL sont obligatoirement visés par la CDPENAF. La commission rend un avis simple, qui sera inclus au dossier d'enquête publique du PLU.



En secteur AX, seules sont autorisées les constructions et les extensions des bâtiments liées à l'activité actuelle de l'entreprise.

Extrait du règlement du PLU
PRIGENT & Associés

Articles de références du code de l'urbanisme

- L 151-13 (règlement d'un STECAL)
- R 151-27, 28 et 29 (destinations et sous-destinations)
- Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le RNU* et les règlements des PLU(I)

Fiches "complémentaires"

Constructibilité en zone A et N	A6
CDPENAF	A5
Réfléchir le bâti pour permettre la commercialisation sur place des produits issus de l'exploitation agricole	E4
Diagnostic agricole	D1

Politique foncière

Intérêts

- Concilier tous les usages
- Faire valoir les choix de la collectivité
- Compenser les pertes de surfaces des exploitations agricoles impactées par des projets d'aménagement
- Anticiper et maîtriser la spéculation foncière

Points de vigilance

- Penser à la maîtrise foncière pour préserver l'activité économique agricole
- La maîtrise foncière et le portage¹ du foncier s'inscrivent dans une gestion de long terme
- Respect de la propriété privée

Organismes ressource

- DDTM
- EPFN
- SAFER

Restructuration du foncier : intérêts et outils	C1
La maîtrise foncière : une réponse pour la gestion efficace de l'urbanisme	C2
SAFER* et EPFN* : des organismes qui peuvent vous aider à concrétiser vos réserves foncières	C3
Financer l'aménagement par la fiscalité locale	C4

¹ Portage du foncier : fait d'acquérir et/ou de conserver la propriété d'un terrain dont on n'a pas l'usage immédiat.



L'aménagement foncier est une procédure qui a pour but, entre autres, "d'assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux".

Des intérêts multiples qui touchent l'ensemble des usagers de l'espace

Considérer l'usage de l'espace avant et après le projet

Nouvel agencement des propriétés, des exploitations agricoles pour éviter une désorganisation des activités au sein de l'espace rural.

Une approche environnementale du rôle du bocage

La lutte contre l'érosion
Prise en compte de la biodiversité



La construction d'un réseau de chemins de randonnées cohérent



Des espaces agricoles fonctionnels pour les agriculteurs

Une gestion de l'assolement (pâturage, culture) et une mécanisation facilitée

La cohabitation des usages de l'espace

Avec des espaces mieux structurés, chacun travaille, se promène, circule côte à côte, se côtoie, tout en respectant les activités et la liberté des autres.



Des propriétés valorisées

Valorisation du bien des propriétaires par des accès faciles et le regroupement des fonds.

La sécurité sur la route

Des routes, des bourgs et des hameaux épargnés par la circulation d'engins agricoles = les habitants comme les agriculteurs apprécient !



Structuration du foncier : intérêts et outils

Des outils à adapter à chaque situation

A privilégier dans les territoires non remembrés ou connaissant un projet d'aménagement déstructurant l'espace rural.

L'aménagement foncier agricole et forestier

C'est un échange général des droits de propriété à l'intérieur d'un territoire donné. Cet échange est mené de telle façon que chacun reçoive, en compensation des terres qu'il a cédées, d'autres terres d'une productivité équivalente.

Qui le demande ? le Conseil Municipal

Qui le réalise ? la Commission Communale d'Aménagement Foncier, aidé de géomètres et du Conseil Général
L'étude s'appuie sur les éléments marquants de l'environnement répertoriés par le Chargé d'Etude d'Impact.

Les élus, propriétaires et exploitants, sont soumis à une large concertation à chaque phase importante de la procédure (détermination du périmètre - classement des terres - avant-projet - projet).

Les travaux connexes

Ils sont réalisés préférentiellement par la commune.

La bourse aux arbres

C'est une méthode qui garantit aux propriétaires un équilibre entre les arbres cédés et les arbres retrouvés, et assure le devenir du paysage.

A privilégier dans les territoires déjà remembrés.

Les échanges amiables

Ils permettent aux exploitants volontaires, avec l'accord des propriétaires, de réorganiser simplement leur foncier en procédant à trois types d'échanges possibles :

■ **en propriété** : la parcelle change de propriétaire et de locataire.

De nouveaux actes notariés doivent être élaborés. Une aide du Conseil Général est accordée. En cas de différence de valeur entre les surfaces échangées, une soulte compensatoire est possible.

A la demande du Conseil Municipal, la mise en œuvre d'une opération coordonnée sur un territoire donne de la cohérence et de l'ampleur au regroupement parcellaire.

Ce type d'échanges fait l'objet d'un cadre juridique précis et n'est officialisé qu'après avis de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier.

■ **de fermiers** : la parcelle ne change pas de propriétaire mais de locataire.

De nouveaux baux doivent être rédigés.

■ **en jouissance** : la parcelle change de locataire, mais uniquement dans l'usage. Une convention d'échanges entre locataires est rédigée. Le fermier titulaire du bail reste responsable du bon usage de la parcelle envers son bailleur.



Document à consulter

Les échanges parcellaires, on a tous à y gagner. Guide pratique à l'usage des agriculteurs, des propriétaires et des collectivités - Chambre d'agriculture de la Manche - avril 2012.

La maîtrise foncière, une réponse pour la gestion efficace de l'urbanisme

Les réserves foncières permettent aux communes ou à leurs regroupements d'accéder à la maîtrise foncière. Leurs choix sont alors multiples : aménager la zone du projet d'aménagement si les réserves foncières sont localisées stratégiquement, ou utiliser ces réserves pour des échanges avec les agriculteurs impactés par des emprises foncières ou souhaitant s'installer. En effet, disposer de réserves foncières n'implique pas nécessairement d'y localiser les projets de la collectivité.

Les outils à votre disposition

■ L'acquisition à l'amiable.

■ Le droit de préemption urbain

Il offre la possibilité à la collectivité d'être prioritaire pour l'acquisition d'un terrain mis en vente par son propriétaire, en zone urbaine ou d'urbanisation future, pour mener à bien ses projets d'aménagement urbain.

■ Les emplacements réservés

Ces zones sont susceptibles d'être délimitées par les PLU, pour des projets de voies, ouvrages publics, espaces verts ou programmes de logement social.

■ La procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique)

Elle permet de lever les derniers obstacles à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

■ La ZAD (zone d'aménagement différée) qui permet :

■ D'acquérir des biens au prix du marché actuel pour les détenteurs du droit de préemption (communes, EPF, SAFER) au fur et à mesure des ventes de propriété.

■ D'englober dans la ZAD des terres agricoles qui le resteront afin de compenser les exploitations agricoles concernées par la future zone de projet d'aménagement.

Les préconisations

■ Vérifiez la pertinence de la localisation de la réserve foncière et son impact sur l'agriculture (par la fiche les bonnes questions à se poser).

■ Rapprochez-vous de l'EPFN* et de la SAFER* pour parer aux difficultés de portage du foncier.

■ Mettez en place une politique de préservation de terres agricoles afin de pouvoir compenser les pertes occasionnées par vos projets d'aménagement.

■ Servez-vous du droit de préemption pour vous inscrire dans une politique de veille foncière avec un suivi assidu des déclarations d'intentions d'aliéner (= notification de l'intention du propriétaire de vendre son bien).

Points de vigilance : pas de projet précipité !

Le droit de préemption ainsi que la ZAD sont des outils efficaces à moyen voire long terme. En anticipant au maximum vos projets, vous vous donnez les moyens de maîtriser le foncier en limitant les coûts et la possibilité de compenser des exploitations agricoles impactées par votre projet.

Concernant les emplacements réservés, le propriétaire peut user d'un droit de délaissement. La commune doit être prête ou non à acquérir la surface au prix fixé par le juge de l'expropriation.

Articles de références du code de l'urbanisme

- L210-1 et L211-1 (les droits de préemption)

- L151-41 (les emplacements réservés)

- L213-5 (expropriation et DUP)

- L212-1 (ZAD)

Fiches "complémentaires"

Economiser l'espace dans son document d'urbanisme	A1
Densifier les zones d'activités	B2
SAFER et EPFN : des organismes qui peuvent vous aider à concrétiser vos réserves foncières	C3
Elaborer un diagnostic agricole	D

SAFER* et EPFN* : des organismes qui peuvent vous aider à concrétiser vos réserves foncières

Rapprochez-vous des organismes compétents en matière de portage du foncier¹ pour connaître les accompagnements adaptés à vos projets d'aménagement, qu'ils soient envisagés sur les sols encore non urbanisés ou sur des espaces déjà construits en déclin.

Les outils à votre disposition

- L'intervention des collectivités sur le foncier grâce à des "conventions" de réserves foncières.
- La réutilisation d'anciens sites urbanisés et la réalisation d'une opération de renouvellement urbain pour réaliser des économies d'équipements publics, remettre sur le marché des logements ou des commerces et trouver une alternative à l'étalement urbain. Des dispositifs d'aides accompagnent les collectivités dans ces projets.
- La poursuite de l'exploitation des surfaces agricoles concernées par une vente ou d'un changement de destination ultérieur, grâce à des conventions de mise à disposition.
- Le maintien des activités agricoles par l'acquisition amiable et le droit de préemption.

Les préconisations

- Avant tout projet d'extension d'urbanisation, réfléchissez aux possibilités de réhabilitation des friches existantes (urbaines, d'activités) ou d'espaces artificialisés à l'abandon sur votre territoire. Des fonds existent pour vous aider à remettre à profit ces espaces temporairement perdus.
- Favorisez l'exploitation agricole des surfaces en attente de changements de destination (convention de mise à disposition).
- Sollicitez la SAFER pour répondre si nécessaire aux besoins de compensation des agriculteurs subissant des emprises foncières.

Articles de références

- L141-1 du code rural (SAFER)
- L221-1 et L221-2 du code de l'urbanisme (EPF)

Fiche "complémentaire"

La maîtrise foncière, une réponse pour la gestion efficace de l'urbanisme

C2

¹ Portage du foncier : fait d'acquérir et/ou de conserver la propriété d'un terrain dont on n'a pas l'usage immédiat.

La fiscalité locale est utile aux collectivités dans l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme et notamment pour la réalisation des projets de développement urbain.

Dans la plupart des cas, ces participations financières ne peuvent se faire sans délibération préalable. Cette fiche a vocation à vous donner quelques clés qui peuvent être utilisées pour :

- Amortir le coût des documents d'urbanisme
- Financer des équipements publics générés par des extensions d'urbanisation
- Construire son projet de territoire tout en maîtrisant son coût

Les outils à votre disposition

■ La taxe d'aménagement (se substituant entre autres à la TLE*)

Elle est perçue de plein droit par les communes disposant d'un PLU(l)* (sauf délibération contre). Dans les autres communes, elle peut être perçue par la municipalité après délibération du conseil municipal.

■ La participation pour la réalisation d'équipement public exceptionnel

Les communes peuvent cumuler la taxe d'aménagement avec cette participation devant permettre de financer toute installation nécessaire pour l'implantation de constructions à caractère industriel, agricole ou artisanal. Cette participation concerne les bénéficiaires d'autorisation de construire.

■ Le "versement pour sous densité"

Réservé aux zones U* et AU* des PLU(l), cet outil est destiné à lutter contre l'étalement urbain, gérer les sols de manière économe. Un seuil minimal de densité est déterminé par secteur du territoire sur un document graphique figurant en annexe au PLU(l). En dessous de ce seuil, une taxe est appliquée au demandeur de permis de construire.

■ La taxe sur le foncier non bâti constructible

La collectivité a le choix de majorer la taxe foncière des terrains nus qui sont devenus constructibles par le document d'urbanisme depuis plus d'un an.

Cette taxe est incitative dans le cas de la rétention foncière et le phénomène de spéculation.

■ La Zone d'Aménagement Concertée ou ZAC

Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité ou un établissement public peut intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains. La collectivité peut acquérir les terrains de la ZAC en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

■ Le Projet Urbain Partenarial ou PUP

Le PUP est moyen pour la commune de mettre à la charge de personnes privées le coût d'équipements publics. Il repose sur un contrat dont les parties fixent le montant de la prise en charge privée du coût des équipements publics, les délais de paiement et les modalités de cette participation.

Les préconisations

■ Avant tout projet d'extension d'urbanisation, réfléchissez aux possibilités de réhabilitation des friches existantes (urbaines, d'activités) ou d'espaces artificialisés à l'abandon sur votre territoire. Des fonds existent pour vous aider à remettre à profit ces espaces temporairement perdus.

■ Favorisez l'exploitation agricole des surfaces en attente de changements de destination (convention de mise à disposition).

■ Sollicitez la SAFER pour répondre si nécessaire aux besoins de compensation des agriculteurs subissant des emprises foncières.

Point de vigilance : communiquez pour expliquer vos choix !

Expliquez votre stratégie financière aux habitants, l'accompagnement du développement de l'urbanisation.

Articles de références

- L331-36 et L331-37 du code de l'urbanisme (Versement pour sous densité)
- Article 1396 du code général des impôts (la fiscalité sur les propriétés constructibles non bâties)
- L331-1 et L331-2 du code de l'urbanisme (la taxe d'aménagement)
- L311-4 du code de l'urbanisme (ZAC* et coût des équipements publics)
- L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme (PUP*)

Elaborer un diagnostic agricole : Vers une meilleure compréhension mutuelle des acteurs du monde rural

Le diagnostic agricole doit être un élément à part entière du diagnostic de territoire porté par une collectivité dans le cadre de son projet. Il n'est pas une mesure d'accompagnement d'un projet d'urbanisme. Il n'est pas une recherche de solutions ou de compensations a posteriori.

Intérêts

- Prendre en compte des réalités agricoles dans l'élaboration de tout projet de territoire
- Préserver les espaces ruraux dans leurs diverses fonctions (économiques, environnementales, paysages, etc.)
- Son élaboration fait partie de la concertation nécessaire lors de la constitution d'un projet de territoire
- Pour les élus locaux, son élaboration est l'occasion d'un contact approfondi avec les composantes socio-économiques du territoire

Points de vigilance

- Le diagnostic agricole doit faire l'objet d'un cahier des charges, et mobiliser pour sa réalisation des professionnels compétents
- Il doit être réalisé en cohérence avec les autres parties du territoire et entre les différentes échelles de réflexion (Exploitation, PLU(l)*, SCOT*)

Organismes ressource

- Chambre d'agriculture
- Bureaux d'études
- DDTM

Diagnostic Agricole pour un territoire communal ou intercommunal	D1
Diagnostic Agricole pour un SCOT	D2
Compréhension d'un système d'exploitation agricole	D3

Diagnostic Agricole pour un territoire communal ou intercommunal



La concertation fait partie de l'élaboration du diagnostic agricole. Son organisation est libre, mais elle est l'occasion d'un vrai dialogue entre la municipalité, les exploitants, les propriétaires et éventuellement la population, en fonction des besoins.

La connaissance fine du monde agricole est nécessaire à la réalisation de ces diagnostics. Exigez des professionnels !

A l'échelle communale, le diagnostic peut et doit fournir une vision de détail des exploitations agricoles, sans occulter la nécessaire vision d'ensemble, la compréhension des dynamiques générales.

Le périmètre de réflexion

■ **Limites géographiques :** la réalisation d'un diagnostic agricole se fait sur le territoire de la collectivité qui le mène, mais doit prendre en compte les relations éventuelles avec les collectivités limitrophes (exploitations dont le siège est hors de la commune, mais qui y ont beaucoup de SAU*) et se faire en cohérence avec les autres échelles territoriales de réflexion (intercommunale, SCOT*).

■ **Limites temporelles :** le diagnostic est une analyse instantanée d'une situation, mais il doit impérativement fournir une vision des projets individuels et éventuellement collectifs des agriculteurs.

Le contenu

■ **Qualification des exploitations :** localisation du siège et des sites d'exploitation, productions, taille, propriétaires et exploitants, logements de fonction...

■ **Cartographie à la parcelle des zones de développement ultérieur des exploitations agricoles,** à préserver de l'urbanisation.

■ **Importance des surfaces dans les systèmes de production :** valeur agronomique, aménagements (irrigation, drainage), position par rapport au siège d'exploitation.

■ **Cartographie des zones épandues (installations classées et RSD* :** enquête auprès des agriculteurs) et des zones non épandables de la commune (proximité avec l'urbanisme ou les cours d'eau, pente...)

■ **Relations de l'activité avec l'environnement socio-économique :** voisinage, circulation des engins, gênes à l'exploitation ou nuisances de celle-ci.

■ **La connaissance des principales zones à enjeux environnementaux** peut être utile (captages, zonages divers...) dans certaines situations.

■ **Recensement des projets des exploitants agricoles :** agrandissements de bâtiments, nouvelles activités de diversification, projet d'accueil à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes, vente de produits de l'exploitation agricole), etc.



Cartographie de plan d'épandage

Points de vigilance

■ Le contenu doit être à la fois complet, riche, et accessible à tous les lecteurs.

■ La qualité des données doit être soignée :

Consultez les propriétaires et leurs exploitants, sans oublier les propriétaires et les exploitants des surfaces hors PAC*, souvent négligées.

Articles de référence du code de l'urbanisme

- L103-2 et suivants (concertation)

Fiches "complémentaires"

Documents d'urbanisme et concertation	A4
Evolution et développement des constructions agricoles	E1
Réfléchir le bâti pour permettre la commercialisation sur place des produits issus de l'exploitation agricole	E4
Devenir du bâti ayant perdu sa vocation agricole	E5

Diagnostic Agricole pour un SCOT*

Le diagnostic agricole pour un SCOT offre une vision globale de l'agriculture, qui s'attache aux productions plus qu'aux unités de production, aux filières plus qu'aux exploitations agricoles.

La transparence de la démarche et la concertation sont des éléments fondamentaux de compréhension, d'appropriation et donc d'acceptation de documents souvent perçus comme trop contraignants par les acteurs de l'espace rural.

Le périmètre de réflexion

■ Limites géographiques : la réalisation d'un diagnostic agricole se fait sur le territoire de la collectivité qui le mène, mais les enjeux des filières agro-alimentaires ne s'arrêtent pas aux limites d'un SCOT. Leurs liens avec l'extérieur du territoire présentent un grand intérêt pour la validité du diagnostic.

■ Limites temporelles : le diagnostic est une analyse instantanée d'une situation, ce qui ne l'empêche pas d'offrir une vision prospective des évolutions en cours pour l'agriculture et les activités économiques associées.

Le contenu

- Poids économique de l'agriculture et de son aval, enjeux pour l'emploi.
- Rôles territoriaux de l'agriculture : création et entretien d'un cadre de vie agréable, fourniture de produits locaux.
- Les enjeux environnementaux ont une influence sur les perspectives d'évolution de l'agriculture et peuvent être reliés à ce diagnostic : trame verte et bleue, bassins d'alimentation de captage etc.
- Dans ses choix de répartition territoriale des activités, le SCOT peut prendre en considération les critères importants pour l'agriculture (qualité agronomique des sols, signes d'identification de la qualité et de l'origine, liens fonctionnels avec les industries agro-alimentaires). Le diagnostic agricole offre une lecture claire de ces enjeux.

Point de vigilance

Le diagnostic n'est pas le projet, mais fournit les éléments pertinents de construction de ce projet.

Articles de référence du code de l'urbanisme - L103-2 et suivants (concertation)

Fiches "complémentaires"

L'élaboration des documents d'urbanisme	A1
Documents d'urbanisme et concertation	A4

Compréhension d'un système d'exploitation agricole. Dépasser le principe des compensations

Les indemnités financières ne remplacent pas une perte de potentiel d'activité, et les compensations foncières peuvent déplacer le problème (pression foncière) en un autre lieu. Pour dépasser ce dilemme, il est utile de comprendre en profondeur le fonctionnement des exploitations agricoles. Très souvent, des solutions alternatives simples et moins coûteuses apparaissent alors.

Dans quelles situations ?

Dans la phase opérationnelle des projets d'urbanisme ou de protection de l'environnement, l'analyse d'une exploitation agricole peut être utile en cas d'un impact :

- Sur ses structures (urbanisation de surfaces agricoles).
- Sur son fonctionnement (modifications de voiries, aménagements divers).
- Sur ses pratiques (protection de la ressource en eau dans un BAC* par exemple).

Demandé par qui ?

Le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre d'un projet, ou un agriculteur touché par un projet. Le diagnostic agricole peut servir de base à l'élaboration d'un dialogue constructif.

Le contenu

Le détail du contenu du diagnostic peut être adapté à la problématique traitée et au contenu des diagnostics réalisés à d'autres échelles, mais une vision d'ensemble minimum est toujours nécessaire :

- Les hommes et les femmes (âge, spécialités) et leurs projets.
- Structures juridiques des exploitations agricoles et leurs perspectives d'évolution.
- Dimension et agencement de la structure d'exploitation (bâtiments, surfaces agricoles, animaux, disposition et taille des îlots), modes de faire-valoir.
- Types de productions (cultures ou élevage, viande ou lait...), signes de qualité éventuels.
- Modes de fonctionnement de l'exploitation (systèmes herbagers ou hors sol, bio etc.)
- Cartographie à la parcelle de la zone de développement ultérieur de l'exploitation (à protéger de l'urbanisation en anticipant les distances de retrait nécessaires).

Points de vigilance

- Les engagements de l'exploitation (contrats commerciaux, engagements environnementaux...) doivent être pris en compte.
- Le foncier et le cheptel ne sont pas des biens comme les autres. Les compensations financières ne sont pas toujours adaptées.



Extension d'un bourg et conséquence sur l'activité agricole
Source : DGEAF*, DDTM, 2006

Le bâti agricole, son évolution et son intégration

Intérêts

- Traiter des besoins spécifiques de l'activité agricole en matière de bâti
- Allier fonctionnalité du bâti pour l'agriculteur et gestion économe du foncier agricole
- Assurer l'intégration paysagère des constructions agricoles
- Vivre dans un environnement satisfaisant pour tous

Points de vigilance

- Les bâtiments agricoles en activité sont avant tout des outils de productions rentables et évolutifs
- Le logement de fonction de l'exploitant n'est pas une habitation classique, et fait partie de l'unité d'exploitation agricole
- La cohabitation des usages de l'espace rural est à étudier lors d'un projet de changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation

Organismes ressource

- DDTM
- Chambre d'agriculture
- CAUE
- Conseil Général

Evolution et développement des constructions agricoles	E1
Création de logement de fonction pour l'exploitation agricole	E2
L'intégration paysagère des exploitations agricoles	E3
Réfléchir le bâti pour permettre la commercialisation sur place des produits issus de l'exploitation agricole	E4

Evolution et développement des constructions agricoles

Les bâtiments agricoles techniques (stabulations, bâtiments d'élevage, de stockage fourrage et matériels) doivent répondre à des exigences de fonctionnalité pour l'agriculteur : réduction du temps passé sur les routes, rentabilité des déplacements, sécurité.

La proximité des bâtiments techniques entre eux et leur regroupement permettent d'allier cette fonctionnalité à la gestion économe de l'espace agricole.

Les exploitations agricoles sont des outils de production évolutifs. A court terme, elles peuvent être amenées à se développer de manière importante. Une zone de développement est à anticiper dans les documents d'urbanisme.

Les préconisations

■ Dans le cadre d'une extension d'exploitation agricole, groupez les constructions agricoles.

Objectif : allier gestion économe de l'espace et fonctionnalité de l'outil de production.

■ Lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme, **prévoyez un périmètre large** dépourvu de tout projet de développement urbain pour le développement des exploitations agricoles pérennes.

A partir de la réalisation d'un diagnostic agricole recensant les exploitations agricoles pérennes et leurs axes de développement futurs, une zone de développement pourrait être anticipée sur une distance de l'ordre de 2 à 3 fois la distance du principe de réciprocité.

Objectif : garantir une pérennité pour les exploitations agricoles et un développement conséquent possible à court ou à moyen terme pour ces entreprises, sous couvert de la réalisation d'un diagnostic agricole.

■ Localisez tant que possible l'implantation des nouveaux sièges d'exploitation agricole à 300 mètres minimum de zones d'habitat.



Photographie issue de l'ouvrage "Bâtiments d'élevage de ruminants", Institut de l'Élevage (2013)

Sur les communes littorales

Les projets d'extension ou de création de bâtiment agricole en commune littorale seront analysés au cas par cas.

Fiches "complémentaires"

Elaborer un document d'urbanisme	A
Elaborer un diagnostic agricole	D
Diagnostic agricole pour un territoire communal ou intercommunal	D1
L'intégration paysagère des exploitations agricoles	E3

Création de logement de fonction pour l'exploitation agricole



Le logement de fonction de l'exploitant n'est pas une habitation classique. Il répond à des besoins en terme de surveillance et doit faire partie intégrante de l'exploitation.

Les habitations des exploitants agricoles doivent s'implanter préférentiellement au sein des zones constructibles. La création d'un logement de fonction en espace agricole est une dérogation et n'est pas tacitement autorisée dans tout l'espace agricole.

Les préconisations

Localisez le logement de fonction de manière à ce qu'il fasse partie de l'exploitation agricole et forme un tout avec le siège d'exploitation.

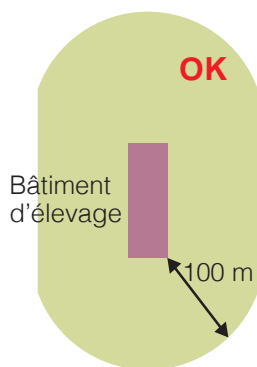
Objectif : contribuer à la gestion économe de l'espace et favoriser les transmissions pérennes d'exploitation agricole avec le logement de fonction.

Les points d'attention pour toutes demandes de logements de fonction en espace agricole :

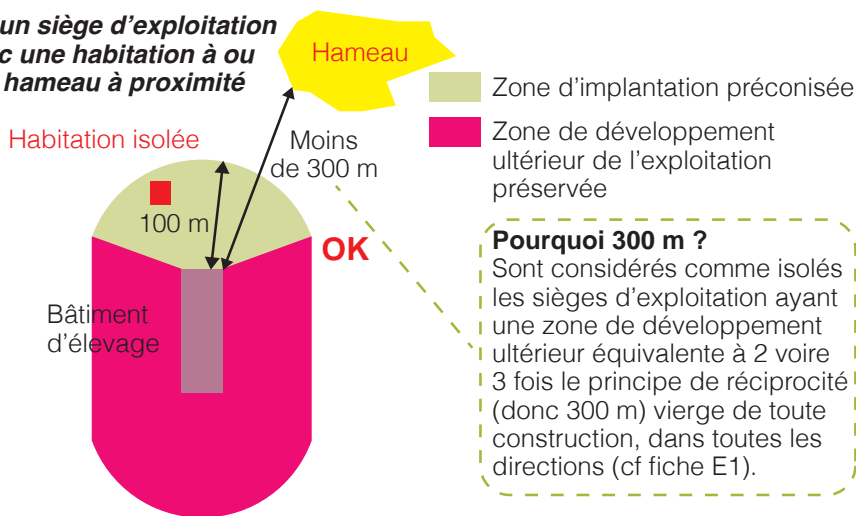
- Le pétitionnaire doit être exploitant agricole à titre principal (cotisation à l'AMEXA*).
- La nécessité de surveillance et de proximité ou de présence sur l'exploitation doit être démontrée.
- Les bâtiments agricoles techniques doivent être construits au préalable.
- La localisation du logement de fonction à 100 mètres maximum des bâtiments abritant l'activité à surveiller.
- L'intégration du logement dans l'environnement.
- Leur localisation s'inspirera des schémas de principes suivants :

Schémas de principe de localisation des logements de fonction

Pour un siège d'exploitation isolé



Pour un siège d'exploitation avec une habitation à ou un hameau à proximité



Points de vigilance

- Envisagez à long terme l'incidence du logement de fonction sur les possibilités de développement des bâtiments de l'exploitation agricole et notamment pour les sociétés parents/enfants.
- Le régime dérogatoire du logement de fonction ne doit pas être fragilisé par une possible spéculation sur la destination future.

Fiches "complémentaires"

Diagnostic agricole pour un territoire communal ou intercommunal	D1
Evolution et développement des constructions agricoles	E1
L'intégration paysagère des exploitations agricoles	E3

L'intégration paysagère des exploitations agricoles



La localisation des constructions agricoles est la conjugaison de la pertinence technique et fonctionnelle pour l'exercice de l'activité agricole et de l'appréciation de l'environnement paysager.

L'attention paysagère se réfléchit en amont des projets de bâtiment agricole. La question paysagère s'accorde avec la viabilité économique et les besoins d'évolution du projet de bâtiment agricole.

Les préconisations

■ Préférez les bardages en bois pour les façades et murs des bâtiments projetés.

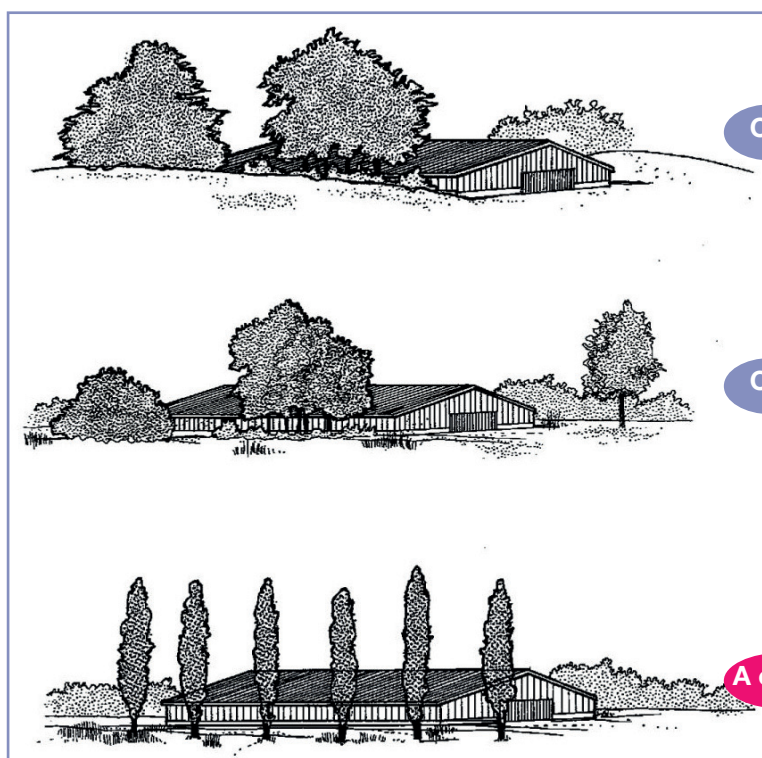
Objectif : le bois, avec le temps, intègre facilement le bâtiment à l'environnement.



Photographies issues de l'ouvrage "Bâtiments agricoles et paysages", CAUE de Loire-Atlantique (2003)

La recherche d'un camaïeu de teinte neutre, ou de gris facilite l'intégration d'un bâtiment dans l'espace rural.

■ Atténuez les volumes imposants par un travail sur la volumétrie, la végétation et en utilisant le relief. Il est important de porter un regard sur le positionnement du bâti par rapport aux pentes de terrain, aux terrassements engendrés, à leur orientation et aux positionnements des aires de circulation des véhicules.



Ok

Positionnement du bâti par rapport au relief

Ok

Utilisation de la végétation pour l'intégration du bâti

A éviter

Schémas issus de l'ouvrage :
"un nouveau bâtiment agricole : pourquoi ? comment ?"
CAUE - DDA du Calvados (1984)

L'intégration paysagère des exploitations agricoles



Les préconisations

■ Pensez aux plantations de haies, d'arbres isolés d'essences locales, de hautes tiges et basses tiges pour l'intégration paysagère des bâtiments ou installations agricoles.

Objectif : la haie plantée s'intègre elle-même à l'environnement ; elle n'est pas apparentée à un mur végétal.



*Photographie issue de l'ouvrage :
"un nouveau bâtiment agricole : pourquoi ? comment ?"
CAUE - DDA du Calvados (1984)*

Points de vigilance

La localisation des haies doit être réfléchi en fonction des évolutions possibles des constructions et de l'intégration du bâti dans son environnement.

Les installations annexes, type silos, laissent parfois une empreinte dans le paysage et doivent également faire l'objet d'un aménagement paysager.

Document à consulter

"La ferme revisitée, orientations et propositions pour mettre en valeur les sièges d'exploitations agricoles"
Collection conseils, CAUE de la Manche.

Fiche "complémentaire"

Evolution et développement des bâtiments agricoles

E1

Réfléchir le bâti pour permettre la commercialisation sur place des produits issus de l'exploitation agricole

Le bâti agricole peut servir à la transformation, au conditionnement mais aussi à la commercialisation des produits bruts ou transformés de l'exploitation agricole sur place, du producteur au consommateur.

Principes

Les locaux nécessaires à la commercialisation des produits agricoles s'envisagent en priorité au sein du bâti existant.

Il ne suffit pas qu'une construction soit liée à l'activité agricole pour qu'elle soit autorisée dans ces zones, il faut encore qu'elle soit nécessaire à l'exploitation.

Les documents d'urbanisme laissent la possibilité de mettre en œuvre des projets s'ils sont connus suffisamment à l'avance et souhaités par la commune. Ces projets doivent être inscrits dans le règlement des documents d'urbanisme dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui précisent les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions.



Cela implique la réalisation d'un diagnostic agricole complet rendant compte des projets liés aux activités agricoles afin de justifier la mise en place de STECAL.

Les préconisations

- Valorisez en priorité le bâti existant pour les activités de diversification telles que les locaux de vente directe par exemple.
- Prévoyez la création de bâtiments dans les documents d'urbanisme dans le cas d'une réhabilitation impossible, techniquement ou financièrement.
- Utilisez par exemple l'écriture suivante dans le PLU(l)

"DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOL ET NATURES D'ACTIVITE"

Les constructions et installations sous réserves d'une part qu'elles soient liées à l'activité agricole et d'autre part nécessaires à l'exploitation.

Les constructions et installations sous réserves qu'elles soient nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Dans le(s) "secteur(s) de taille et de capacité d'accueil limitées", les constructions nouvelles peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles. Le projet devra être clair et justifié dans l'espace agricole par le diagnostic agricole. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de 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.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.

Objectif : Permettre le développement de bâtis nécessaires à la vente directe ou à l'accueil dans le cadre de l'élaboration ou la révision d'un PLU.

Points de vigilance

Les ateliers de transformation doivent répondre à des normes d'hygiène et de sécurité qui peuvent être contraignantes dans la réhabilitation.

Les constructions neuves doivent être intégrées dans leur environnement.

Le caractère exceptionnel des STECAL est à justifier.



Articles de références du code de l'urbanisme
- R151-27 à 29 (destinations des constructions)

Fiches "complémentaires"

Elaborer des documents d'urbanisme	A
Diagnostic agricole pour un territoire communal ou intercommunal	D1
Evolution et développement des constructions agricoles	E1
L'intégration paysagère des exploitations agricoles	E3
Les Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)	B5

Les enjeux environnementaux n'induisent pas nécessairement une consommation d'espace agricole au sens propre. Ces enjeux peuvent cependant s'imposer aux activités de l'espace rural, dont ils modifient les conditions d'exercice, en particulier dans le cas de l'agriculture. Leur cohabitation avec les enjeux économiques nécessite l'élaboration d'une vision commune du territoire et de son usage partagé.

La lettre réglementaire et l'esprit de la charte

Les réglementations s'imposent à la rédaction des documents de planification.

L'objectif de cette charte est d'en produire une lecture commune afin d'en valoriser l'application dans l'intérêt de tous les acteurs, plutôt que de les subir.

La prise en compte des enjeux environnementaux dans cette charte s'entend comme la construction de modes de **gestion dynamique et partagée** des éléments du territoire (haies, milieux naturels, zones humides, etc.), en recherchant à chaque fois que c'est possible la bonne échelle de réflexion, de planification et d'action.

Intérêts

- Aider à la déclinaison des documents de planification supra communaux
- Composer un territoire vivant, riche de son environnement comme de son économie et de ses habitants
- Préserver les ressources en eau, essentielles à la vie en général
- Préserver les habitats naturels et la biodiversité qu'ils abritent, les sols, le littoral

Points de vigilance

- Il est indispensable d'identifier et de dépasser les points de blocage possibles, les positions défensives des uns et des autres.
- La concertation est nécessaire, mais elle doit être adaptée au contexte et aux objectifs poursuivis pour être efficace.

Organismes ressource

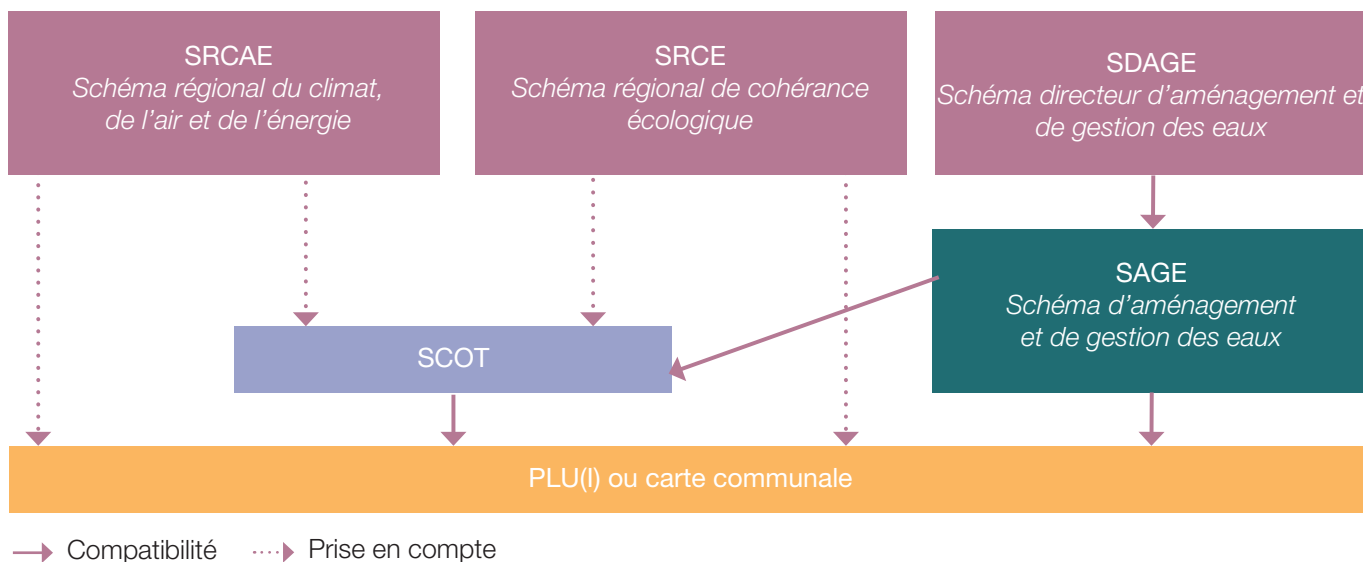
- Chambre d'agriculture
- DDTM
- DREAL

Les enjeux environnementaux dans les documents de planification	F1.1
Biodiversité, comment la traiter dans le PLU(l) ?	F1.2
Faire vivre le bocage dans le territoire de la Manche.....	F2
Gestion territoriale de l'eau	F3
Protéger et gérer les zones humides	F3.1
Captage d'eau potable et gestion de l'espace	F3.2
Protection du bocage et des zones humides	F4

Les enjeux environnementaux dans les documents de planification

Un certain nombre de dispositions réglementaires s'imposent lors de la réalisation d'un document d'urbanisme. D'autres relèvent du choix de la commune ou de l'intercommunalité sur la manière de conduire son projet.

Réglementations sur l'environnement et documents d'urbanisme : Rapports d'opposabilité



Les trois niveaux de l'opposabilité

Entre deux ou plusieurs normes, une hiérarchie est instaurée pour permettre leur cohabitation.

Trois niveaux de relation entre deux normes sont distingués, de la plus stricte à la moins contraignante :

- La **conformité** induit une obligation positive d'identité de la norme inférieure à la norme supérieure pour les aspects traités par la norme supérieure.
- La **compatibilité** implique une obligation de non-contrariété aux aspects essentiels de la norme supérieure : la norme inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet de faire obstacle à l'application de la norme supérieure.
- La **prise en compte** exprime la comptabilité, assouplie de possibilités de dérogation pour des motifs déterminés, avec un contrôle approfondi du juge sur la dérogation.

Utilisation des outils réglementaires de protection de l'environnement : Principes

■ **Diagnostiquez les besoins de protection** : seuls les éléments du territoire pour lesquels un enjeu (biodiversité, paysage, érosion...) a été identifié justifie une démarche de protection réglementaire.

■ **Choisissez l'échelle de réflexion** : les enjeux environnementaux ne suivent pas les limites administratives. Pour chaque problématique, il est nécessaire de bien délimiter le territoire concerné, et d'identifier les liens avec les territoires limitrophes.

Les préconisations

- Identifiez bien les différents acteurs locaux concernés. Appliquez lorsque c'est nécessaire le mode de "gouvernance à 5" : Etat, élus, syndicats, entreprises, associations.
- Référez-vous à un travail de terrain : les inventaires réalisés à grande échelle nécessitent d'être appréciés.
- Faites vivre le PLU dans le temps, et rendez son contenu facilement accessible à la population (bulletins municipaux, comité de suivi, bilans d'application à intervalles réguliers, etc.)

La Trame Verte et Bleue (TVB) dans les documents de planification

La trame verte et bleue est une mesure du Grenelle de l'environnement pour enrayer le déclin de la biodiversité. Elle est constituée de réservoir de biodiversité et de corridors écologiques. Cette mesure consiste à préserver et restaurer les continuités écologiques au sein d'un réseau fonctionnel, aussi bien terrestre (trame verte) qu'aquatique (trame bleue). Elle est caractérisée par les **schémas de cohérence écologique (SRCE)**.



Les enjeux environnementaux dans les documents de planification

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte, suivant l'article L371-3 du code de l'environnement, le SRCE de Basse Normandie (BN)¹. Il a été approuvé par le Conseil régional en juin 2014 et adopté par le Préfet de Région en juillet 2014.

Le SRCE identifie la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle régionale au 1/100 000ème, donne les enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, et fournit un **guide de bon usage** rédigé à l'attention des collectivités locales.

Ce guide contient des recommandations sur la méthode à employer afin d'analyser la trame verte et bleue des territoires et prendre en compte le SRCE dans les documents d'urbanisme.

La trame verte et bleue prend en compte le **fonctionnement écologique** des espaces et des espèces dans l'aménagement du territoire. Elle doit prendre en compte les différents usages de l'espace (activités économiques, habitat, loisirs...) qui nécessitent une phase de concertation entre les acteurs locaux.

Points de vigilance sur la relation SRCE et traduction dans les documents d'urbanisme

■ Le SRCE BN matérialise les corridors écologiques sous la forme de matrices de densité d'habitats favorables à l'accueil de la biodiversité. Ces matrices vertes et bleues déterminent un niveau de fonctionnalités de ces milieux corridors, qu'il convient d'affiner et de caractériser à l'échelle locale par un diagnostic de la biodiversité.

■ Le PLU(I) doit prendre en compte le SRCE dans l'attente de révision des SCOT.

■ La cartographie des trames verte et bleue établie par le SRCE n'a pas vocation à devenir un zonage réglementaire. C'est un outil support pour mettre en évidence certains secteurs plus vulnérables que d'autres ou des connexions à l'échelle régionale qui relient différents territoires. Les documents d'urbanisme n'ont pas vocation à réglementer des modes particuliers de gestion des espaces. Les corridors n'ont ni physionomie, ni forme déterminée, ce qui les rend plus délicats à appréhender.

Le SRCE, l'agriculture et le bocage

Le SRCE invite les collectivités, **en amont de leurs documents d'urbanisme, à réaliser une analyse de la biodiversité de l'espace naturel, agricole et non agricole en associant les agriculteurs concernés.**

Maintenir un bocage fonctionnel compatible avec l'agriculture d'aujourd'hui et de demain, grâce à un accompagnement et une gestion adaptée, est un enjeu fort du SRCE.

Le SRCE préconise la procédure d'identification des haies pour des motifs d'ordre écologiques plutôt que leur classement en espace boisé classé. Contrairement au classement, l'identification permet l'adaptation de la procédure de protection à la fonctionnalité agricole.

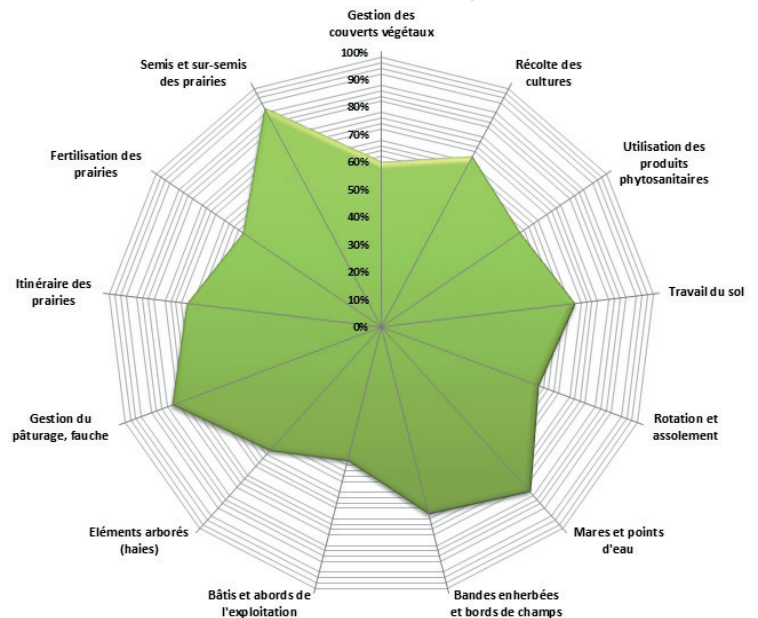
Les espaces agricoles peuvent être vecteurs de biodiversité ordinaire. Un point sur les pratiques agricoles actuelles concourant à la préservation de la biodiversité peut contribuer à la prise en compte des continuités écologiques (en lien avec la fiche D1).

Le SRCE et le SCOT

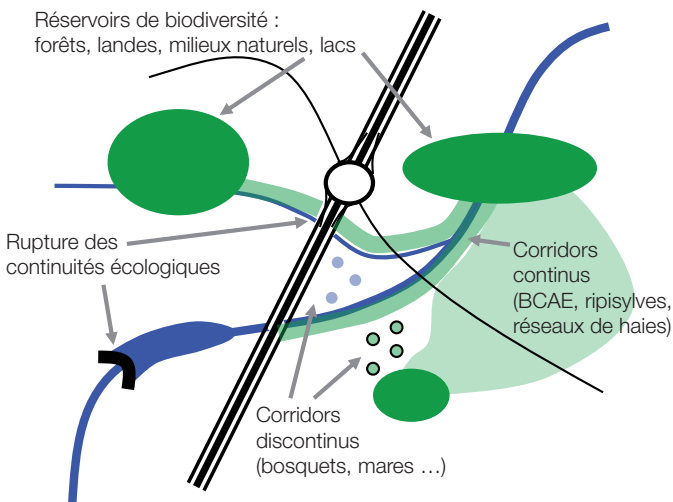
Le rapport de présentation explique les besoins répertoriés en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique. Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) détermine les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques.

¹ Les SRCE de BN et de HN continuent à s'appliquer à l'échelle de la Normandie jusqu'à leur révision.

Illustration des paramètres favorisant la biodiversité sur une exploitation agricole



Schémas de trame verte et bleue



Réservoir de biodiversité :

espace qui présente une biodiversité remarquable et dans lequel vivent des espèces patrimoniales à sauvegarder. Ces réservoirs doivent pouvoir bénéficier de zones "tampon" permettant de limiter l'influence des zones trop artificialisées sur leurs équilibres écologiques.

Corridor écologique :

axe de communication biologique, permettant à des populations d'espèces de circuler, d'accéder aux réservoirs et d'assurer ainsi leur cycle de vie.

Les outils privilégiés de la traduction de la Trame verte et bleue

Les **orientations d'aménagement et de programmation thématiques** peuvent définir des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et notamment les continuités écologiques.

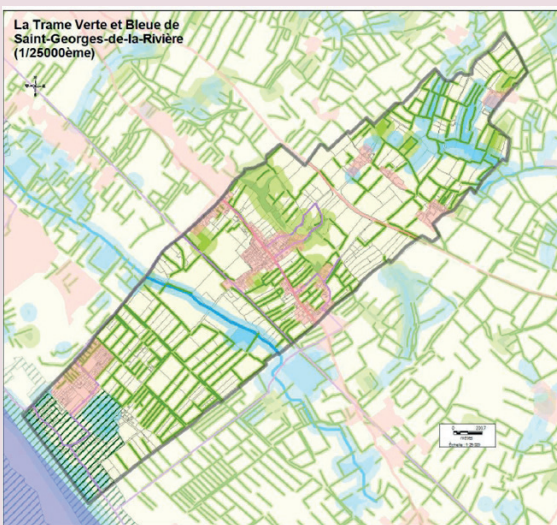
Le **règlement** permet de mettre en œuvre une politique de remise en état ou de maintien des continuités écologiques avec les outils suivants :

- coefficients de biotope : part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (unité foncière)
- identification au titre des éléments de paysage avec un règlement associé
- localisation dans les zones urbaines, de terrains cultivés et d'espaces non bâtis à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui les desservent
- emplacements réservés

Les préconisations

Exemple de prise en compte de la biodiversité dans un PLU

PLANIS



Trame verte : continuités écologiques potentielles

- Fonctionnelles
- Peu fonctionnelles

Trame bleue : continuités écologiques potentielles

- Fonctionnelles
- Peu fonctionnelles

Éléments fragmentants :

- Principales zones bâties et d'activités
- Principaux axes routiers

■ Obstacle créant une rupture dans la continuité écologique

■ Secteur à enjeux de continuité écologique pour le milieu humide : ruptures existante à limiter

■ Secteur à préserver de l'urbanisation pour maintenir les continuités écologiques restantes

Suivant

Biodiversité, comment la traiter dans le PLU(I) ?



- Élaborez les objectifs du PADD à partir des éléments identifiés constitutifs de la TVB locale et de leur analyse (dynamiques en place, menaces, opportunités, définition des enjeux).
- Des adaptations du règlement écrit aux enjeux de libre circulation des espèces, sont des moyens pour assurer la préservation d'une continuité écologique : perméabilité des clôtures, coefficient de biotope ...
- Intégrez les enjeux identifiés sur les continuités écologiques dans les OAP* des futurs secteurs à urbaniser (OAP thématiques)

Points de vigilance

- L'inventaire et la stratégie de préservation de la biodiversité se construisent avec l'implication forte des utilisateurs des espaces agricoles et naturels.
- Le PLU(I) n'a pas vocation à planifier la gestion des continuités écologiques, ce qui veut dire que le PADD, le zonage et le règlement ne peuvent pas répondre à tous les enjeux.
- Les continuités écologiques ne se traduisent pas forcément dans le règlement graphique du PLU(I).
- La stratégie de préservation et ou de reconquête peut s'accompagner d'autres actions, notamment contractuelles (schéma bocager...), pour favoriser l'application de mesures de gestion adaptées et acceptées des acteurs du territoire concerné.

Retours d'expériences à mobiliser

Un appel à projet régional « Trame verte et bleue : des projets pilotes pour agir à l'échelle locale, pour une déclinaison opérationnelle du SRCE au niveau local », a permis de retenir quatre lauréats dans la Manche : les communautés de communes du Mortainais, de la Baie du Cotentin, d'Avranches-Mont Saint Michel, et la commune de Cherbourg-en-Cotentin.

Éléments de cahier des charges « diagnostic et enjeux TVB »

- Identifier les éléments qui caractérisent les continuités écologiques de la trame Verte et Bleue sur le territoire par compilation de données issues, notamment, du SRCE, du SCOT, de divers inventaires réalisés sur le territoire : haies, zones humides, mares, site Natura 2000... Certains habitats naturels sont particulièrement ciblés (p.12 du guide SRCE)
- Analyser la fonctionnalité de la TVB : qualité et menaces sur les réservoirs de biodiversité, niveaux de connexion assurés par les corridors écologiques
- Territorialiser les enjeux de continuités écologiques à l'échelle du territoire du PLU(I) mettant en avant les dynamiques en place, les menaces et les opportunités existantes (par unité paysagère et/ou par bassin hydrographique).
- Croiser entre eux l'ensemble des enjeux issus de l'analyse territoriale, notamment, ceux de l'agriculture, afin de garantir une vision partagée (synergies et contradictions)



Article de référence du code de l'environnement

- L371-3 (SRCE et documents d'urbanisme, notion exclusive de trame verte et bleue)

Articles de références du code de l'urbanisme

- L113-29 et 30 (espaces de continuités écologiques)

- L151-4 (rapport de présentation du PLUI)

- L151-5 (PADD)

- L151-7 (orientations d'aménagement et de programmation du PLUI)

- L151-19 et 23 (protection d'éléments de paysages pour motifs d'ordre culturel ou écologique)

- L151-22 et 41 et R151-43-1°, 3°, 4°, 5°, 6° et 8° (règlement du PLUI-mentions en faveur de la biodiversité et des continuités écologiques et emplacements réservés)

- L141-3 (rapport de présentation du SCOT)

- L141-10 (DOO* – protection d'espaces agricoles, naturels et urbains)

Documents à consulter

Guide de bon usage du SRCE (SCOT et PLUI, notamment p. 15, 17-18, 19, 35), avril 2014

Guide méthodologique « Trame verte et bleue et documents d'urbanisme » Ministère de l'Ecologie, août 2014

DGALN* (DHUP*, DEB*) Trame verte et bleue et PLUi - Thématique – Fiche n°8 - Coefficient de Biotope par Surface

⁽¹⁾ Copyright. Planis PLU de St Georges de la Rivière

Fiches "complémentaires"

Économiser l'espace dans les documents d'urbanisme	A1
Documents d'urbanisme et concertation	A4
Diagnostic agricole dans les documents d'urbanisme	D1
Les fiches du thème F	

Faire vivre le bocage dans le territoire de la Manche



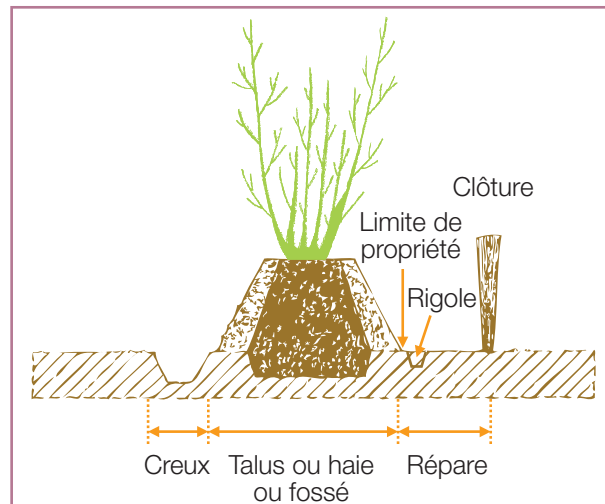
Le bocage est une caractéristique majeure d'identification du paysage de la Manche, créé et entretenu par des générations d'agriculteurs. Les quelques 56.200 km de haie du département en sont l'élément de base.

Présentation de la haie

La haie traditionnelle de la Manche a été créée pour assumer des fonctions diverses : délimitation des propriétés, gestion de la circulation des eaux, contention des animaux, production de bois.

A cette diversité de fonctions répond une complexité dans sa structure (voir schéma ci-joint). Le **creux** permet l'écoulement des eaux ; le **talus** (ou fossé¹) protège la parcelle et porte la végétation ; la **répare** permet l'entretien sans qu'il y ait de conflits de voisinage.

Dans cet ensemble, la vie sauvage a trouvé des habitats originaux, ce qui fait des haies de la Manche un lieu privilégié d'expression de la biodiversité.



La haie dans la Manche

Les démarches possibles

Avant de mettre en œuvre des outils réglementaires trop contraignants, des démarches locales d'information, de sensibilisation et d'actions concrètes sur les haies peuvent être enclenchées :

- L'inventaire des haies et le diagnostic partagé de leurs rôles dans le territoire.
- Les chartes du type "schéma bocager de territoire", à l'initiative des collectivités.
- Appui à la valorisation économique des produits de la haie (mise en place par les collectivités de chaudières à bois dans les bâtiments publics).

Les préconisations

Gérez la haie avec tous les acteurs concernés :

- Instaurez une gestion **dynamique et partagée** du bocage, sans forcément recourir aux protections réglementaires.

Intégrez les dimensions économiques du bocage :

- La **valorisation économique** de la haie (bois-énergie) contribue à sa pérennité.
- Une **maille bocagère** raisonnablement large est nécessaire à l'exercice rationnel des activités agricoles modernes (mécanisation).

Protégez les haies :

- **Pour de bonnes raisons** : diagnostic de fonctions qui justifient la protection (paysage, érosion, biodiversité).
- **De manière dynamique** : préférer le maintien des fonctions du bocage à la protection figée de quelques haies.
- **En concertation** avec les propriétaires et les exploitants agricoles. La création d'une commission locale sur ce thème peut être un moyen de rassembler ces acteurs et d'assurer un suivi des protections instituées.

¹ Dans la Manche, le terme "fossé" est équivalent à "talus" ou "haie" : il désigne une masse de terre en surélévation, par opposition au creux, qui désigne une excavation.

Faire vivre le bocage dans le territoire de la Manche



Points de vigilance

■ La haie doit vivre

La haie est constituée d'arbres à cycle de vie plus ou moins long selon les essences et la conduite (taillis, futaie...). Le profil d'une haie a donc vocation à changer au cours de son cycle de vie, ce n'est pas un élément immuable du paysage.

■ Faites respecter les règlements institués

Une communication sur les outils réglementaires auprès des intéressés et un bilan à intervalles réguliers (5 ans) peuvent utilement renforcer leur acceptation et leur efficacité.

Gestion technique de la haie

En établissant un **plan de gestion à long terme**, à l'échelle d'une exploitation agricole ou d'un territoire on assure :

- Une cohérence technique et écologique du réseau bocager
- Des modes d'exploitation respectueux de l'environnement
- Une valorisation économique optimale pour l'exploitant
- Une fourniture régulière des débouchés (chaudières)

Lorsque l'on souhaite créer ou régénérer des haies, au-delà du respect des réglementations, il est essentiel de tenir compte des points de vue des personnes concernées :

- L'exploitant agricole de la parcelle
- Le voisinage le cas échéant



Le choix du type de haie se fait selon les rôles attendus : sur talus ou à plat, avec ou sans fossé, choix des essences ; consultez des professionnels.

Documents à consulter

- *Codification des Coutumes et Usages Locaux à caractère Agricole et Rural du Département de la Manche - Chambre d'agriculture de la Manche - 1984*
- *Charte pour une gestion durable des haies bocagères, Commune de Quibou - Chambre d'agriculture de la Manche - Décembre 2011*
- *Charte pour la Qualité des Plantations bocagères - 2002 - FABM*, CA50, C50, DDTM50, UNEP**

Gestion territoriale de l'eau

“L'eau n'est pas un bien marchand comme les autres mais un patrimoine qu'il faut protéger, défendre et traiter comme tel” (Directive¹ Cadre sur l'Eau).

La gestion de l'eau en général

Le thème de la gestion de l'eau est extrêmement vaste et complexe. Une structuration du sujet est proposée dans le tableau ci-dessous. L'objet de la charte n'est pas d'en faire un compte rendu exhaustif, mais d'aider les partenaires territoriaux à coordonner leur action locale. Certains thèmes sur la gestion de l'eau sont traités au sein de la charte et suggèrent quelques préconisations d'action locale. Le contenu de cette charte peut par ailleurs être amené à évoluer au fil du temps.

Thème	Risques ou enjeux		Dans la Charte
Protection des milieux aquatiques	Préservation	Des cours d'eau	Non traité
		Des zones humides	Fiche F3.1
Gestion des eaux pluviales	Imperméabilisation	Dégradation de la qualité des eaux	Non traité
		Hausse des débits aux exutoires	Non traité
Inondations	Principal risque naturel sur le territoire français		Non traité
Assainissement	Dégradation de la qualité de l'eau au niveau des exutoires		Fiche B3
Ressource en eau	Quantité	Prévisions d'augmentation de population dans certains PLU*	Non traité
	Qualité	Protection des captages d'eau potable	Fiche F3.2

Les documents de planification : du régional au local

SDAGE

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) définis au niveau des 6 grands bassins hydrographiques métropolitains fixent les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Le territoire de la Manche est couvert par le SDAGE "Seine-Normandie" depuis décembre 2009.

SAGE

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SAGE**) déclinent ces orientations au plan local, dans des unités hydrographiques cohérentes.

Les SCOT*, les PLU* et les Cartes Communales doivent être compatibles avec ces schémas de gestion des eaux.

Articles de références

- L131-1 du code de l'urbanisme (SCOT)
- L151-1 du code de l'urbanisme (PLU)
- L212-1 du code de l'environnement (SDAGE)
- L212-3 du code de l'environnement (SAGE)

Document à consulter

Guide de prise en compte du SDAGE Seine Normandie dans les documents d'urbanisme, DRIEE*, décembre 2010

¹ Directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau.



Qu'est-ce qu'une zone humide ?

La loi du 3 janvier 1992 les définit ainsi : “les 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 les plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année”.

Les rôles des zones humides

- Epuration naturelle de l'eau
- Ecrêtement des pics de crue
- Richesse et originalité biologiques
- Contribution aux aménités du territoire

La Manche compte de nombreuses zones humides : des prés salés de la Baie du Mont Saint-Michel aux marais du Cotentin ; de la mare de Vauville à la tourbière de Mathon, ces milieux naturels originaux et divers sont pris en compte dans des dispositifs de protection adaptés à leurs spécificités.

Les zones humides, ce sont aussi des zones de prairies permanentes banales, de petites mares sans attention publique particulière, mais qui ne sont pas moins importantes pour la gestion de l'eau sur le territoire.

Dans ces cas, le recours systématique aux réglementations peut s'avérer contre-productif.



Les marais du Cotentin

Les préconisations

Inventoriez, ...

L'inventaire, la connaissance des zones humides est la première étape de leur prise en compte. Au même titre que les haies, elles peuvent être cartographiées, mais “inventaire” ne signifie pas “identification” ou “classement”.

...préservez, ...

Les outils réglementaires (fiche F4) permettent de protéger les zones humides des travaux divers dont elles pourraient faire l'objet : constructions, exhaussements, affouillements etc. Associez à ces outils des démarches d'information et de sensibilisation.

...puis gérez

Les zones ainsi protégées gardent leur intérêt si elles sont protégées de l'embroussaillage et de la fermeture du milieu. Cette gestion favorise l'originalité et la richesse de leur biodiversité. Valorisez ces espaces grâce aux activités agricoles en collaboration avec les éleveurs, en tenant compte des pratiques locales.

Exemple d'outils pour de grandes surfaces de marais pâturés : les Mesures Agro-environnementales (MAE) et dispositifs ultérieurs

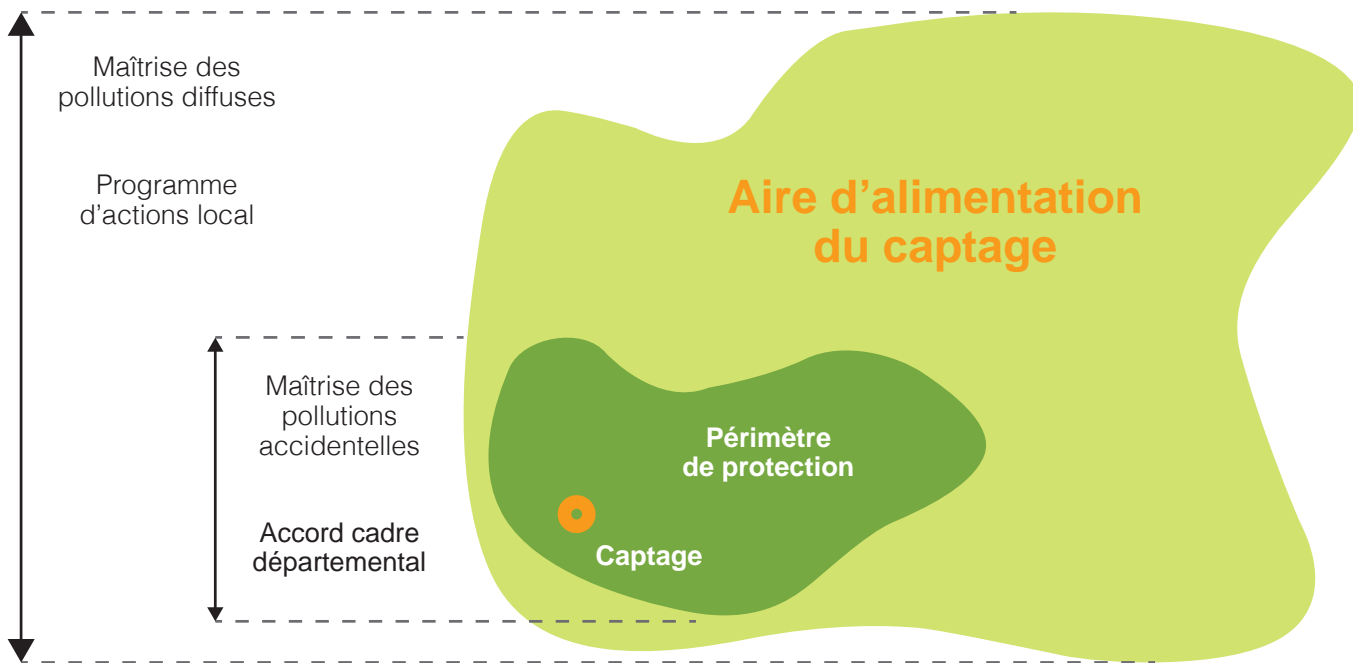
- Envisagez avec les agriculteurs toutes les solutions techniques.
- Composez avec eux les mesures du programme à partir des MAE.
- Animez et appuyez techniquement leur application.
- Évaluez régulièrement l'intérêt et l'application du programme avec les partenaires.

Article de référence du code de l'environnement - L211-1

Fiches “complémentaires”

Comprendre un système d'exploitation agricole	D3
Faire vivre le bocage	F2
Outils réglementaires à l'échelle communale	F4

Les périmètres et zonages



Périmètre de protection : maîtrise des pollutions ponctuelles et accidentelles et dans certains cas diffuses. Les procédures sont définies dans "l'ACCORD CADRE PERIMETRES DE CAPTAGE"¹.

La préconisation

Pour éviter que les compensations foncières pour les agriculteurs se répercutent hors du territoire impacté par des mesures de gestion, recherchez des solutions minimisant localement les impacts (Voir fiche D3).

Bassin d'alimentation du captage : à cette échelle, on vise la maîtrise des **pollutions diffuses**

Objectif : reconquête ou maintien de la quantité et de la qualité des eaux, réduction des teneurs en éléments polluants : nitrates, pesticides, etc.

Territoire d'action : On prend en compte la surface du sol sur laquelle l'eau qui ruisselle ou s'infiltré alimente le captage. Cela représente de quelques dizaines d'hectares à plusieurs milliers, en fonction des situations.

Mise en place d'un programme d'actions : Un diagnostic du territoire doit permettre de définir les risques que les activités humaines (industries, zones urbaines, agriculture) font peser sur la qualité et la quantité de la ressource en eau, et de les cartographier au regard des vulnérabilités intrinsèques du bassin d'alimentation de captage.

¹ Accord établi en partenariat entre la préfecture, le Conseil Général, l'Agence de l'eau, la Chambre d'agriculture, l'Association des collectivités gestionnaires de l'eau potable et de l'assainissement, l'association des maires et la FDSEA*.



Les préconisations

Le financement judicieux d'un programme d'actions en amont d'un captage peut générer de substantielles économies sur le traitement des eaux en aval.

L'élaboration du programme d'actions suppose :

- Un travail de sensibilisation et l'association dès le début du projet de tous les acteurs concernés (du type "Gouvernance à 5*").
- Une animation du programme tout au long de son application.
- Un suivi-évaluation sur la base d'indicateurs d'application de ce programme et de résultats.

Fiches "complémentaires"

Compréhension d'un système d'exploitation agricole	D3
Faire vivre le bocage dans le territoire de la Manche	F2
Gestion territoriale de l'eau	F3



Protection du bocage et des zones humides

Les outils réglementaires à votre disposition

Protection du bocage

Protection des zones humides

	Classement par arrêté préfectoral	Espace boisé classé (Classement)	Protection d'un élément du paysage Bocage et zones humides (Identification)	Zone N (souvent Np)
Loi	Loi "paysage"	Loi "paysage" et loi SRU*	Loi "paysage" et loi SRU*	
Code	Code rural : L126-3 (avant : L126-6)	Code de l'urbanisme : L113-1	Code de l'urbanisme : L151-19 et 23	Code de l'urbanisme : R151-24 et 25
Objectifs	Erosion, protection des haies et des vergers	Protection des boisements, érosion	Paysage, motifs d'ordre culturel, historique ou écologique	Protection des zones naturelles
Initiative	Commune ou demande individuelle d'un propriétaire	Commune	Conseil municipal	Commune
Cadre	Aménagement foncier si l'initiative est communale	PLU(I) uniquement	Intégré au règlement du PLU(I), mais possible hors PLU (délibération du conseil municipal et enquête publique)	PLU(I) uniquement
Procédure	Recensement des haies (identification sur un plan cadastral)	- Diagnostic préalable - Enquête publique	- Recensement éléments boisés du paysage - Enquête publique - Recensement des zones humides - Enquête publique	Complexe : document de planification
Règlement	Tout changement d'affectation de l'usage du sol est soumis à déclaration préalable.	L'entretien et l'exploitation sont possibles. Tout changement d'occupation du sol est interdit.	Modification ou suppression d'un élément identifié soumise à "déclaration préalable" en mairie. Possibilité de rédiger un règlement communal.	Contenu du règlement de la zone Np du PLU(I)
Procédure de modification de l'élément protégé	Dépôt en Préfecture et avis de la CDAF* : l'absence de réponse dans un délai de 5 mois vaut accord.	Dépôt en mairie d'une déclaration préalable. Délai de réponse du Maire : 4 mois. L'absence de réponse vaut refus	Dépôt en mairie d'une déclaration préalable. Délai de réponse du Maire : 1 mois. L'absence de réponse vaut accord	Révision du PLU(I)
Concertation	Accord du propriétaire et de l'exploitant	Enquête publique : la communication auprès des propriétaires fonciers et des exploitants est parfois trop sommaire pour assurer une bonne information et sensibilisation		Enquête publique, phases diverses de concertation
Commentaire	Décision de niveau préfectoral, contrôle des services de l'État	Protection stricte et très contraignante. Contrôle local	Protection souple adaptable aux réalités locales. Contrôle local (possibilité de créer une commission communale)	Le PLU(I) ne peut pas dicter des modes de gestion particuliers des espaces (hors ce que précise le code de l'urbanisme)

Cohabitation d'activités économiques et de loisirs au sein de l'espace rural

Les boisements, certaines activités de loisirs ou de production d'énergies renouvelables sont localisés dans l'espace rural et cohabitent avec d'autres usages. Ces activités ont pour la plupart besoin d'un espace rural de qualité pour leur pratique, d'autres sont consommatrices de surfaces agricoles et naturelles.

Intérêts

- Travailler l'attractivité du territoire sous différents angles : cadre de vie, loisirs, économie notamment touristique
- Penser à la place des boisements, des activités de loisirs et des énergies renouvelables sans compromettre les autres activités économiques d'un territoire

Points de vigilance

- Analyser l'impact de nouveaux projets dans le territoire

Organismes ressource

- DDTM
- Chambre d'agriculture
- Conseil général
- DREAL
- Fédérations départementales des chasseurs, des randonneurs, des pêcheurs

Les boisements : leur création et leur place au sein du département	G1
Des activités de loisirs pratiquées dans l'espace rural	G2
Des activités de loisirs qui nécessitent des lieux spécifiques	G3
Les énergies renouvelables et leur implantation dans le territoire	G4

Les boisements : leur création et leur place au sein du département

Les boisements remplissent des rôles multiples : économique, écologique, social et paysager.

Qu'ils soient créés dans un objectif de compensation dû à un défrichement ou dans le cadre d'un projet forestier d'un propriétaire ou d'une collectivité, les contacts, les conseils, les dispositifs d'aide, la réglementation et les questions à se poser sont à connaître.

Les spécificités du département de la Manche

La Manche est le département le moins boisé de France. Les politiques publiques permettent le boisement d'environ 40 hectares par an (les 4/5^{ème} relèvent de la compensation). La totalité des surfaces boisées reste inconnue.

Les préconisations

Pour les projets de boisement, contactez les Associations de Syndicat Libre de boisement, de la Chambre d'agriculture¹, le CRPF*, l'ONF* pour vous aider à les construire techniquement et économiquement.

Pour vos projets de boisements sans vocation de production sylvicole marquée, préférez les espaces difficilement valorisables pour les activités agricoles tels que les pentes, les surfaces exiguës ou d'accès difficile.

Posez-vous les bonnes questions en amont :

- Quels seraient les objectifs de valorisation pour le boisement : économique, écologique, social, de loisirs, de paysages ?
- Comment le boisement s'intégrera-t-il au territoire : impact du projet et coexistence avec d'autres activités ?
- Quelles sont les contraintes techniques de la zone que l'on veut boiser ?
- S'agissant d'un engagement sur le long terme, quelles sont les potentialités économiques, agronomiques, paysagères de la surface envisagée pour le boisement ?
- Quelles essences choisir en fonction des objectifs visés et des conditions pédoclimatiques ?

Lors d'un projet de création d'un espace boisé, pensez à formaliser sa gestion afin d'en assurer la pérennité.

Outils à votre disposition pour le maintien ou la création de boisement

Aides financières :

- Dispositifs fiscaux

Outils techniques :

- Plan simple de gestion - obligatoire pour toute surface supérieure à 25 ha
- "Code" des bonnes pratiques sylvicoles du CRPF* - voir "document à consulter"
- Plan de valorisation

Demande de défrichement et compensations

Pour toute demande de défrichement au sein d'un massif boisé de 4 ha et plus, quelle que soit l'importance du défrichement, une compensation est à envisager d'après le code forestier. Les collectivités territoriales sont soumises à cette obligation quelle que soit la surface du massif boisé.

Coefficient de compensation dans la Manche pour les défrichements soumis à autorisation : entre 3 et 5 fois² la surface défrichée suivant l'intérêt de la zone défrichée et la localisation du boisement de compensation.

Point de vigilance

Les projets de plantation des premiers boisements dans les sites Natura 2000 peuvent être soumis à évaluation d'incidence.

Documents à consulter

- *Les différents patrimoines boisés dans la Manche, Conseil général, 2002*
- *Code de bonnes pratiques sylvicoles, CRPF* de Normandie, 2004*
- *Charte qualité des plantations du bocage, créer des boisements forestiers, CG50, 2008-2009*
- *Schéma Régional d'Aménagement, ONF* Basse Normandie, 2008*

¹ Surtout pour les boisements de terres agricoles.

² Le code forestier demande que le coefficient de compensation suite à une demande de défrichement soit compris entre 2 et 5 fois la surface défrichée (L311-4 du code forestier).

Des activités de loisirs pratiquées dans l'espace rural



Parmi les activités de loisirs, certaines cohabitent dans l'espace rural avec les activités agricoles et les secteurs d'habitat telles que la randonnée équestre ou piétonne, la chasse, la pêche, la cueillette de champignons. D'autres nécessitent des espaces dédiés (cf fiche G3).

Les préconisations

■ Lors de l'étude de vos projets d'aménagement, intégrez en amont le PDIPR* actualisé afin d'anticiper les espaces de loisirs et cheminement "doux".

Contact - la CDESI* au Conseil général.

■ Favorisez la découverte de l'espace rural grâce à une signalétique homogène et de qualité et à la réhabilitation de certains chemins.

■ Rapprochez-vous de la Commission Départementale des Espaces, Sites et Itinéraires ou CDESI.

Elle peut vous aider à :

■ Créer un lieu de rencontre pour engager un dialogue entre pratiquants d'une activité de loisirs, qu'ils soient professionnels, particuliers ou habitants.

■ Prendre en compte les sports de nature (VTT*, randonnées...) dans les projets d'aménagement et les documents d'urbanisme.

■ En cas de cohabitation difficile entre activités motorisées et circulation piétonne, à cheval ou à deux roues, utilisez les pouvoirs de police du maire grâce à la prise d'un arrêté municipal limitant les accès de certaines voies à une catégorie de véhicule à moteur (voir partie "documents à consulter").

■ En cas de besoin, communiquez sur les usagers de l'espace rural : leurs contributions pour le territoire et leurs besoins pour exercer leurs activités.

Exemples : construction d'un guide du bien vivre ensemble, journée de découverte des activités de l'espace rural, etc.

Rappels concernant les accès aux espaces ruraux et naturels

La plupart des espaces ruraux sont des propriétés privées pour lesquelles les propriétaires peuvent restreindre voire interdire l'accès. Les clôtures, barrières et panneaux de signalisation sont à respecter.

L'accès aux espaces naturels peut parfois être limité afin de les protéger de la surfréquentation ou de ne pas troubler la quiétude de la faune sauvage.



Des activités de loisirs pratiquées dans l'espace rural



Rappel de contributions et besoins¹ de certains usagers de l'espace rural

Espace de loisirs

Randonneurs, promeneurs

Leurs contributions :

entretien de chemins de randonnées, mise en valeur du patrimoine local.

Leurs besoins :

des espaces naturels et des paysages variés et de qualité, un réseau de chemins accessibles et connectés, des lieux de pauses et d'échanges.

Pêcheurs

Leurs contributions :

entretien et gestion équilibrée des cours d'eau, aménagements permettant la circulation des poissons.

Leurs besoins :

une bonne qualité de l'eau des cours d'eau, des berges accessibles, de la tranquillité.

Chasseurs

Leurs contributions :

régulation des populations d'animaux, participation à la gestion d'espaces naturels.

Leurs besoins :

une diversité des milieux où chasser, un respect de leur activité.

Espace de travail

Agriculteurs

Leurs contributions :

production alimentaire, vie économique et sociale dans l'espace rural, paysage vivant et contribuant au maintien du patrimoine de la Manche.

Leurs besoins :

des surfaces à exploiter bien organisées, un réseau de chemins adapté à la circulation d'engins agricoles, des bâtiments agricoles reculés des secteurs d'habitat.

Espace résidentiel

Habitants

Leurs contributions :

vie sociale dans l'espace rural.

Leurs besoins :

un cadre de vie agréable et préservé, des commerces, des services et des équipements.

Articles de références et documents à consulter

- *Espaces naturels sensibles de la Manche, guide pratique, fiche "Les chemins de randonnées", CG50, 2008*
- *Article L2213-4 du code général des collectivités territoriales - réglementation de la circulation de véhicule sur certaines voies par le maire - prise d'un arrêté.*
- *Schéma de développement touristique 2011-2015, la Manche New Normandie, CG50*

¹ Ces listes pour chaque usager de l'espace rural ne se veulent pas exhaustives.

Des activités de loisirs qui nécessitent des lieux spécifiques



Les golfs, campings, parcs résidentiels de loisirs, centres d'entraînement d'engins motorisés font partie des espaces de loisirs exclusifs qui nécessitent des lieux spécifiques.

Leur création ou extension consomme les espaces ruraux agricoles voire naturels. Cela demande une analyse en amont des incidences, tant sur la consommation de surface que sur la cohabitation entre les différentes activités sur un territoire.

Les préconisations

- Analysez le besoin de création ou d'extension d'une zone de loisirs à l'échelle intercommunale et à l'échelle du SCOT* : taux de fréquentation, taux de remplissage, rentabilité économique.
- Implantez de préférence les sites de sports motorisés dans des friches industrielles, des sites artificialisés et donc des espaces déjà retirés des espaces agricoles et naturels.

Point de vigilance

La création d'espace dédié à l'activité de sports motorisés permet de canaliser leur pratique et évite donc leur exercice au sein de l'espace rural.

Fiches "complémentaires"

Elaborer des documents d'urbanisme	A
Documents d'urbanisme et concertation	A4
Compréhension d'un système d'exploitation agricole	D3



Les énergies renouvelables et leur implantation dans le territoire

Le développement des énergies renouvelables est un des objectifs phare du Grenelle de l'environnement. En France, 23 % de l'énergie totale consommée devrait provenir des énergies renouvelables d'ici 2020.

Source : SRCAE*.

Leur place au sein des territoires est à privilégier dans les espaces déjà artificialisés afin qu'elles ne fassent pas obstacle à la gestion économe de l'espace et aux activités agricoles.

Le photovoltaïque

Selon la circulaire du ministre en charge de l'énergie du 18 décembre 2009, les projets de centrales solaires au sol n'ont pas vocation à être installés en zones agricoles, notamment cultivées ou utilisées pour des troupeaux d'élevage. Toutefois, l'accueil d'installations solaires au sol peut-être envisagé sur des terrains qui, bien que situés en zone classée agricole, n'ont pas fait l'objet d'un usage agricole dans une période récente.

La préconisation

■ Privilégiez les toitures de bâtiments industriels ou agricoles pour développer l'énergie photovoltaïque.

Sur les communes littorales

Le principe de continuité avec les villages et agglomérations au sens de la loi littoral s'impose aux centrales photovoltaïques.

Les énergies renouvelables et leur implantation dans le territoire

L'éolien

Le schéma départemental éolien indique les secteurs les mieux adaptés au développement de projets éoliens.

Une éolienne occupe une emprise au sol de 0,16 à 0,25 ha, chemin, plateforme de grutage et poste de livraison compris.



Source :
schéma départemental de l'éolien de la Manche.

Les préconisations

- Démontrez par l'exposé de différents scénarios que la localisation résulte d'une analyse environnementale (intérêt patrimonial, des milieux naturels concernés par l'implantation), paysagère (ressenti du cadre de vie, la végétation, le relief) et agricole.
- Évaluez avec l'agriculteur concerné les incidences de l'emprise sur les aides à la production ou sur les contrats environnementaux.
- Implantez les éoliennes de préférence en bordure de parcelle ou à proximité d'un chemin existant.
- Étudiez en amont du projet les itinéraires des lignes électriques de raccordement au réseau, notamment la possible gêne pour l'exploitation mécanisée des parcelles agricoles.

Sur les communes littorales

Les éoliennes sont interdites car le principe de continuité avec l'urbanisation s'oppose au principe de distance de sécurité de 500 mètres entre les éoliennes et les habitations.

Documents à consulter

- *Équipement photovoltaïques et paysages, Document de recommandations - le bâtiment agricole, CAUE50*, 2011*
- *La production d'électricité photovoltaïque en agriculture, Chambr'Agri+, CA14, janv 2010*
- *Schéma départemental éolien, Manche, MEDDAD*, 2007*
- *"Protocole d'accord" relatif au développement de l'énergie éolienne sur des terres agricoles, APCA*, SER*, FNSEA*, le 24 octobre 2002.*
- *Les éoliennes dans les paysages de la Manche, Guide pratique, CG50, 2003*

Fiches "complémentaires"

Elaborer des documents d'urbanisme	A
Documents d'urbanisme et concertation	A4
Compréhension d'un système d'exploitation agricole	D3

Glossaire



ACGEPA : Association des Collectivités Gestionnaires de l'Eau Potable et de l'Assainissement

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

AMEXA : Assurance maladie des exploitants agricoles

ANC : Assainissement Non Collectif

APCA : Assemblée Permanente des Chambres d'agriculture

ASL : Association de Syndicat Libre de Boisement

ATTM : Agriculture, Tourisme et Terroirs de la Manche

BAC : Bassin d'Alimentation de Captage

BTP : Bâtiment et Travaux Publics

CA : Chambre d'agriculture

CAA : Cour Administrative d'Appel

CATER : Cellule d'Animation Technique pour l'Eau et les Rivières

CAUE : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement

CE : Conseil d'Etat

CEL : Conservatoire des Espaces Littoraux

CDAF : Commission Départementale d'Aménagement Foncier

CDESI : Commission Départementale des Espaces, Sites et Itinéraires

CDNPS : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

CDT : Comité Départemental du Tourisme

CG : Conseil général

CD : Conseil départemental

CRDA : Comité Régional de Développement Agricole

CROA : Conseil Régional de l'Ordre des Architectes

CRPF : Centre Régional de la Propriété Forestière

CU : Code de l'Urbanisme

DCE : Directive Cadre sur l'Eau

DDA : Direction Départementale de l'Agriculture

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DEB : Direction de l'Eau et de la Biodiversité

DGALN : Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

DHUP : Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs

DRAAF : Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

DRIEE : Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EPFN : Etablissement Public Foncier de Normandie

FABM : Fédération des Associations des Boisements de la Manche

FDSEA : Fédération Départementale des syndicats d'exploitants agricoles

FNSEA : Fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

IFN : Inventaire Forestier National

INAO : Institut National des Appellations d'Origine

ou Institut National de l'Origine et de la Qualité

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

LAAAF : Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt

MAE : Mesures agro-environnementales

MEDDAD : Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

ONF : Office national des forêts

PAC : Politique Agricole Commune

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PAGD : Plan d'Aménagement et de Gestion Durable

PU : Partie Urbanisée

PDIPR : Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PNR : Parc Naturel Régional

POS : Plan d'Occupation des Sols

PUP : Projet Urbain Partenarial

RSD : Règlement Sanitaire Départemental

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

SAU : Surface Agricole Utile

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SER : Syndicat des Energies Renouvelables

SIAT : Schéma Intercommunal d'Aménagement du Territoire

SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif

SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

SRISE : Service Régionaux de l'Information Statistique et Economique

SSP : Service de la Statistique et de la Prospective

STAP : Service territorial de l'architecture et du patrimoine

STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées

SyMEL : Syndicat Mixte des espaces littoraux

TLE : Taxe Locale d'Equipement

TVB : Trame Verte et Bleue

UNEP : Union Nationale des Entreprises et des Paysages

VTT : Vélo Tout Terrain

ZA : Zone d'Activités

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

ZAD : Zone d'Aménagement Différée

Zone A : Zone Agricole

Zone AU / 2AU : Zone à Urbaniser à court / long terme

Zone N : Zone Naturelle

Gouvernance à 5 : Nouvelle forme d'association des acteurs inaugurée lors du Grenelle de l'environnement.

La gouvernance à 5 intègre les représentants de cinq collèges qui sont : des représentants de l'État, des partenaires sociaux, des organisations syndicales et patronales, des associations de la société civile et des collectivités territoriales. Ces commissions favorisent une meilleure concertation sur l'impact des projets de territoire.

Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page.





A large section of the page containing horizontal dotted lines for writing. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page, providing a guide for text entry.





A series of horizontal dotted lines for handwriting practice, spanning the width of the page.



■ Conseil départemental de la Manche

50050 SAINT-LÔ CEDEX

Tél. 02 33 05 55 50

www.manche.fr

■ Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Manche

BP 60355

477, boulevard de la Dollée

50015 SAINT-LÔ CEDEX

Tél. 02 33 06 39 00

www.manche.gouv.fr

■ Association des maires ruraux de la Manche

Mairie de Rauville-la-Bigot

Le Bourg

50260 RAUVILLE LA BIGOT

■ Association des maires de la Manche

Maison du Département

98, route de Candol

50008 SAINT-LÔ CEDEX

■ Chambre d'agriculture de la Manche

Maison de l'agriculture

Avenue de Paris

50009 SAINT-LÔ CEDEX

Tél. 02 33 06 48 48

www.manche.chambagri.fr