

# FICHES PRATIQUES



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

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



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

### Plusieurs critères sont pris en compte :

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

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

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

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

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

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

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

Proscrire  
l'urbanisation  
linéaire  
le long  
d'une  
voie



et privilégier  
la continuité  
du bourg  
existant



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

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

Il est préconisé de ne pas étendre le hameau :

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

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

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

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

#### Le demandeur

Nom, prénom ou raison sociale :

Date de naissance :

Adresse du demandeur :

Adresse de l'exploitation (si différente) :

Téléphone :

Profession principale : Profession secondaire :

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

principal secondaire cotisant solidaire

Statut de l'exploitation (entourer) :

Exploitation familiale GAEC EARL SCEA Autre

(préciser) :

Nom(s) du(des) membre(s) associé(s) :

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

#### Les caractéristiques techniques de l'exploitation

Superficie totale de l'exploitation :

SAU (PAC) :

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

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

Productions animales (nombre d'animaux par espèces) :

Autres activités :

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

Objet de la demande :

Date :

Obtention : Oui/Non

#### La construction ou l'installation demandée

Adresse du projet et références cadastrales :

Nature du projet (entourer) :

construction neuve extension réhabilitation et  
change de destination

Autre (préciser) :

Surface au sol du projet :

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

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

#### L'implantation du projet :

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

#### Pièces à joindre

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

**Selon l'article L 311-1 du Code rural**, sont également considérées comme activités agricoles les activités s'inscrivant dans le prolongement de l'acte de production, à condition que celles-ci demeurent accessoires par rapport à l'activité de production. Peuvent être concernés :

la transformation et le conditionnement de produits agricoles, la vente à la ferme, l'hébergement, l'accueil le camping à la ferme... Les constructions ou réhabilitations destinées à ce genre d'activités, dites de diversification agricole, sont par conséquent à autoriser dans l'espace rural.

## Grille d'analyse du patrimoine bâti rural désaffecté



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



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

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

### Zones A

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

#### A

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

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

#### Ap

Zone agricole avec restrictions de construction de bâtiments agricoles.

### Zones N

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

Na Zone d'activités préexistantes

Nc Zone d'exploitation du sous-sol

Ne Zone d'activité équestre autre qu'élevage

Nf Zone forestière

#### Nh

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

On distinguera 2 cas de figure :

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

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

NI Zone d'équipements légers de loisirs

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



### Nm

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

### Np

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

### Zones U

#### Zone urbaine banale

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

Ua Zone centrale ancienne

Ub Zone d'extension récente

Ue Zone d'activités économiques

### Zones AU

#### Zone à urbaniser

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

Auh Zone à vocation d'habitat

Aue Zone à vocation d'activités économiques

Aul Zone à vocation d'activités de loisirs

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

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

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

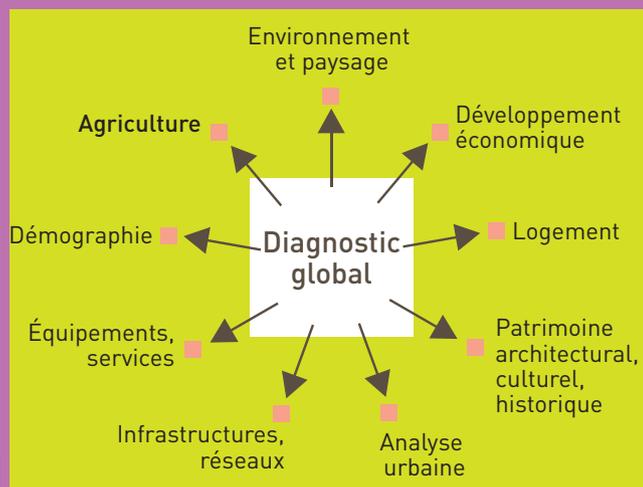
Considérant par ailleurs la forte vocation agricole du département et l'impact inévitable de toute extension urbaine sur l'espace agricole, la prise en compte scrupuleuse de l'activité agricole dans les projets d'aménagement du territoire est nécessaire.

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

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

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

### Schéma du diagnostic global



### Les objectifs du diagnostic agricole

#### Les objectifs généraux

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

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

### Les objectifs détaillés

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

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

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

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

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

► Repérer à partir de sources diverses et sur orthophotos :

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

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

**Les compétences suivantes sont demandées au bureau d'études afin de réaliser un diagnostic agricole :**  
des compétences en économie agricole et aménagement du territoire.

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



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

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

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

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

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

### Les modalités de concertation avec les agriculteurs :

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

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



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

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

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



**Notification de la Prescription**  
du Conseil Municipal

Diagnostic

**PADD**

**Zonage et règlement**

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

**Enquête publique**  
par arrêté du Maire

Réunion pour  
modifications éventuelles

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

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

#### Concertation avec les agriculteurs

↳ Réunions avec  
les agriculteurs

↳ Présentation  
diagnostic

↳ Ouverte aux  
agriculteurs

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

### Objectifs

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

### Méthodologie

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



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

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

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

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

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

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

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

### Son application :

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



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



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

L'AFAF a deux fonctions principales :

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

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

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

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

**Celle-ci se décline en 3 phases :**

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

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

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

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

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

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

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

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

