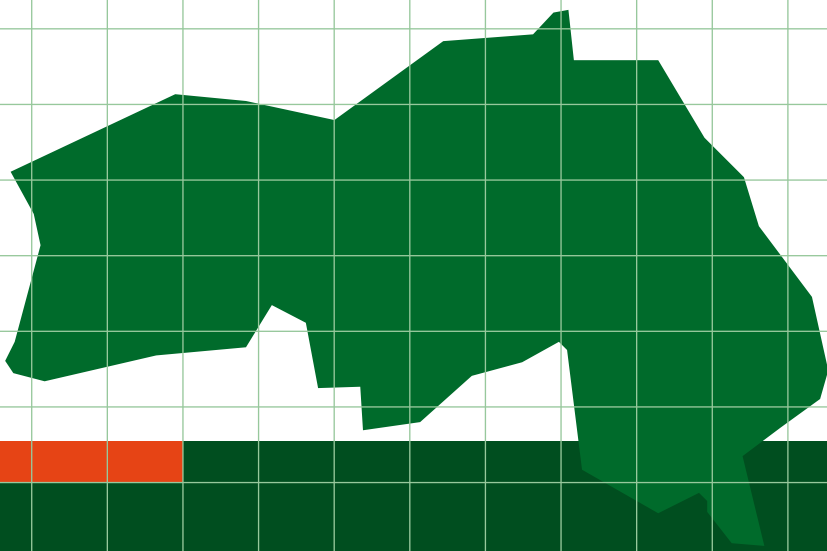


An aerial photograph of a rural town, likely in France, showing a mix of residential buildings, roads, and green fields. A white grid is overlaid on the image. In the top right corner, there is a green silhouette of the map of France with a red horizontal bar. The title text is overlaid on the top left of the image.

Pour une gestion économique et partagée de l'espace rural

CHARTRE DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT



p 2-3

p 4-5

p 6-7

p 8-19

p 9
p 9-10
p 10
p 11
p 12-14

p 15
p 16
p 17

p 18
p 18
p 19

p 20

p 21

Sommaire

Préambule : l'espace, une ressource précieuse

Un engagement des signataires

L'Orne, un territoire rural

Les objectifs de la charte

Conduire une gestion programmée et économe du foncier

- Organiser la cohabitation
- Se donner les moyens de réussir son projet d'aménagement ou d'urbanisme
- Freiner l'étalement urbain et le mitage
- Le document d'urbanisme : outil fondamental pour organiser le territoire

Prendre en compte le potentiel économique de l'agriculture


- Protéger de façon pérenne les sièges d'exploitation
- Tenir compte des particularités de l'agriculture

Protéger l'environnement et les paysages

- L'agriculteur, co-gestionnaire de l'espace rural
- Contribuer à la préservation des paysages, de la ressource en eau et des milieux fragiles.

Conclusion :
l'Orne territoire durable, territoire d'avenir

Annexe



L'obligation de préserver la diversité des territoires en évitant que les espaces agricoles soient peu à peu rognés est présente dans la loiSRU (Solidarité et renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 qui insiste sur la nécessaire protection des espaces naturels et évoque clairement une « mise en danger de l'activité agricole à cause de l'étalement urbain ».

Préambule : l'espace, une ressource précieuse



Dans un contexte où le développement durable devient à la fois le cadre et le principe de toute démarche d'aménagement, chacun prend conscience que l'espace est une ressource précieuse et non renouvelable. Dans l'espace rural, se disputent aujourd'hui de multiples intérêts qu'il convient d'arbitrer. Les enjeux agricoles doivent être au cœur de cet arbitrage car l'actualité du monde nous rappelle que l'espace agricole, stratégique en termes d'aménagement du territoire, de paysages, de biodiversité, de patrimoine, en termes économiques, reste, avant tout l'espace qui nourrit les humains. Il est tout simplement vital.

Or en France, chaque année, 66 000 hectares en moyenne de **surface agricole utile (SAU)** sont artificialisées et converties en zones d'habitation, en infrastructures communes (routes, parking...) ou en zones d'activités. Un équilibre doit donc être trouvé entre le développement des zones habitées et la préservation des espaces agricoles et naturels¹, car, comme le souligne le Président de la République, « *la préservation de l'agriculture (...), ce n'est pas la préservation du passé, mais l'organisation de l'avenir* »².

L'ardente obligation de préserver la diversité des territoires en évitant que les espaces agricoles soient peu à peu rognés est désormais portée

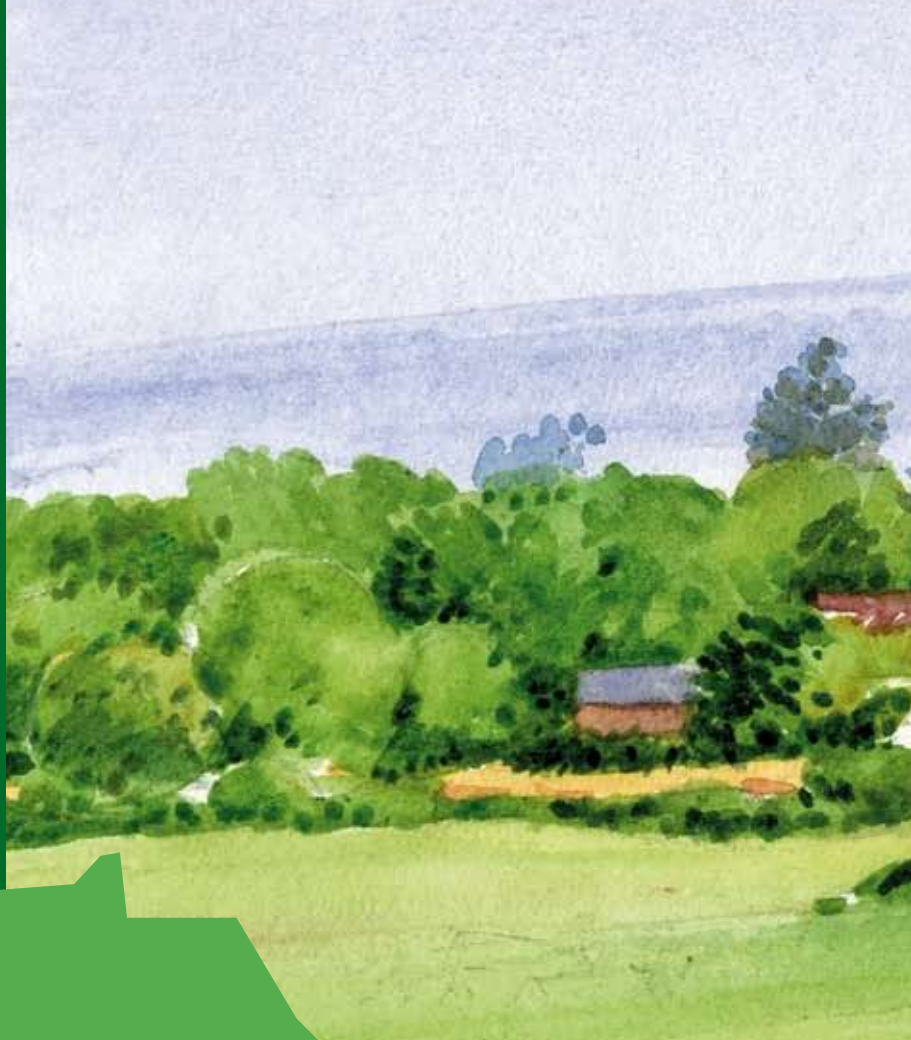
par une volonté politique au niveau national. Elle est présente par exemple dans la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 qui insiste sur la nécessaire protection des espaces naturels. Dans l'Orne, cette préoccupation porte notamment sur la question du « mitage » en milieu rural, à l'origine de conflits d'usage et de proximité. De son côté, la Loi d'Orientation Agricole du 6 janvier 2006 renforce « *la nécessité de ne pas considérer l'espace agricole comme simplement un espace de réserve foncière, mais comme un support d'activités et d'aménités qu'il convient de valoriser* », tandis que le Grenelle de l'Environnement affiche dans ses premières conclusions, la volonté « de lutter contre l'étalement urbain et la déstructuration des paysages ».

Cette volonté nationale se décline à l'échelon local : le Ministre de l'Agriculture souhaite, depuis février 2008, qu'au niveau départemental soit organisée « *une démarche partenariale sur l'agriculture, l'urbanisme et les territoires* »³. Autant d'éléments qui légitiment pleinement cette charte départementale d'aménagement de l'Orne.

¹ Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

² Nantes, le 2 avril 2008, , Nicolas Sarkozy - Président de la République - au 62^{ème} Congrès FNSEA.

³ Circulaire du 27 mai 2008 – Secrétariat d'Etat à l'Aménagement du territoire.



Un engagement des signataires



La Charte d'aménagement de l'Orne se veut être un document de référence pour les élus locaux et les acteurs de l'aménagement lorsqu'ils ont des avis et/ou des décisions à prendre en termes d'urbanisme ou de projets d'infrastructures.

La charte prend la forme d'une Convention passée entre le Préfet au titre des missions d'Etat et de l'assistance aux collectivités, le Président du Conseil Général, le Président de l'Association des Maires de l'Orne représentant les élus locaux et le Président de la Chambre d'Agriculture représentant la profession agricole.

Elle propose des recommandations qui n'ont pas un caractère réglementaire. Toutefois, signer cette charte c'est exprimer une volonté commune de considérer le sol comme un bien rare qu'il convient de protéger en maîtrisant sa consommation.

Les signataires s'engagent donc à promouvoir une gestion économique et programmée du foncier et à respecter les principes du développement durable, notamment en intégrant les enjeux agricoles et environnementaux lors de projets de planification et d'aménagement.

Art. L110 du Code de l'Urbanisme

Règles générales d'utilisation du sol. «Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économique, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques , les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Michel LAFON
Préfet de l'Orne

Alain LAMBERT
Président du
Conseil général de l'Orne

Alain LAMBERT
Président de
l'Association des maires de l'Orne

Régis CHEVALLIER
Président de
la Chambre d'Agriculture de l'Orne



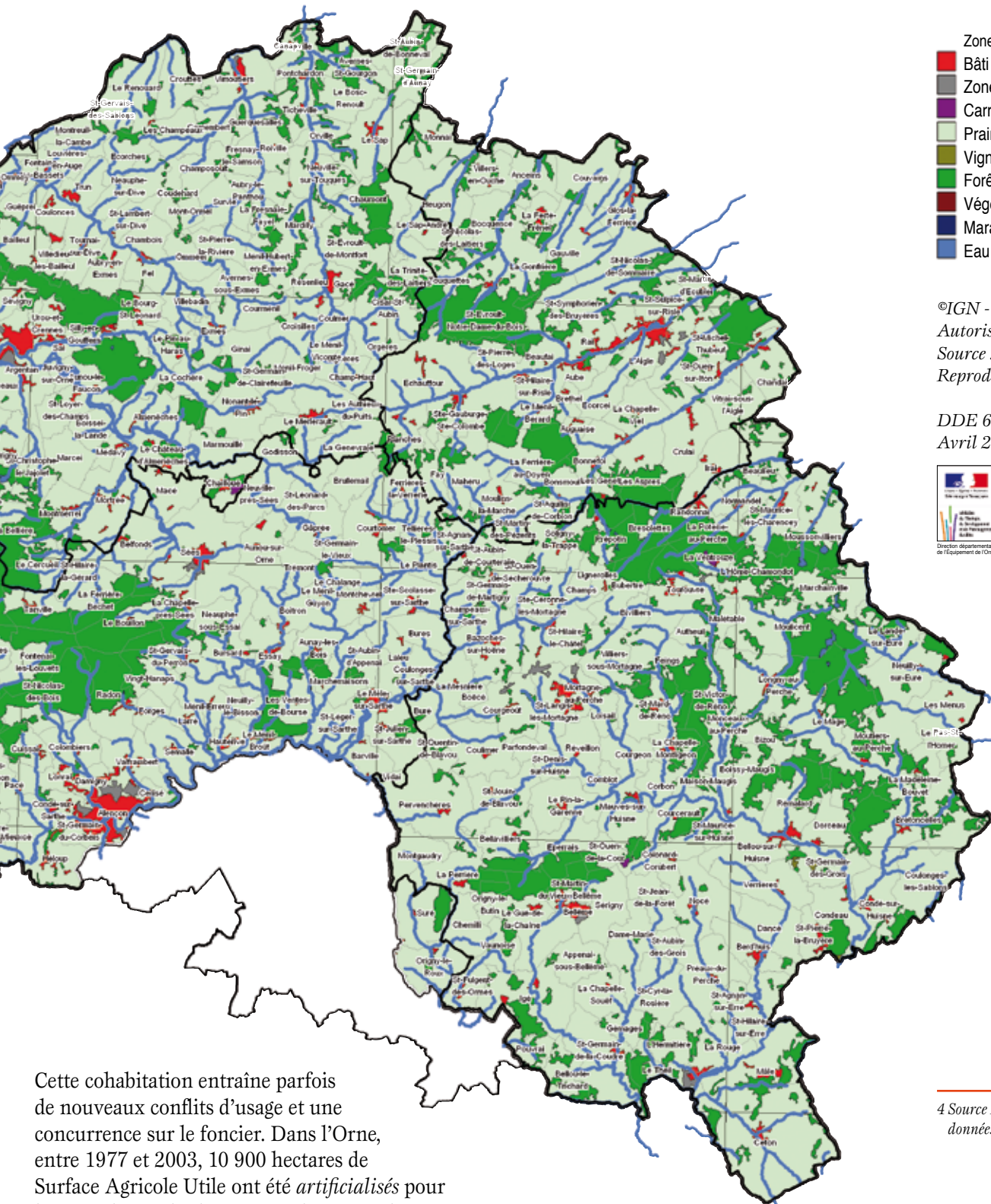
L'occupation du sol dans l'Orne en 2008

L'Orne : un territoire rural

Avec près de 55 % de la population habitant à la campagne et une densité moyenne de quarante-huit habitants au km², **l'Orne est un des départements les plus ruraux de France**. Il se caractérise par un environnement remarquable et par une grande diversité de paysages : bocage, plaines, forêts étendues, landes, cours d'eau et zones humides... qui doivent être gérés avec discernement afin de ne pas en compromettre l'avenir.

L'agriculture, occupant 75 % de la surface du département, a un rôle primordial dans la gestion de l'espace et le maintien des paysages. Elle est en même temps une activité économique de premier plan, à travers les produits et les emplois qu'elle génère. Elle repose sur de véritables entreprises centrées sur quatre grandes productions : le lait, la viande bovine, les cultures de vente et l'élevage du cheval.

L'espace rural, ce n'est pas seulement l'activité agricole. De multiples fonctions y cohabitent, toutes aussi légitimes les unes que les autres : habitat, espaces naturels, activités artisanales, industrielles, commerciales, touristiques...



- Zone d'occupation du sol
- Bâti
 - Zone industrielle, commerciale
 - Carrière, décharge
 - Prairie, culture
 - Vigne, verger
 - Forêt
 - Végétation naturelle
 - Marais, tourbière
 - Eau libre

©IGN - BDCARTO® 1998
 Autorisation n° 7313
 Source : IGN
 Reproduction interdite

DDE 61
 Avril 2008



Cette cohabitation entraîne parfois de nouveaux conflits d'usage et une concurrence sur le foncier. Dans l'Orne, entre 1977 et 2003, 10 900 hectares de Surface Agricole Utile ont été *artificialisés* pour laisser place à des logements, des zones d'activité, des ouvrages routiers et 5 200 hectares sont devenus des espaces naturels (espaces non cultivés, forêt, marais, rivières, landes)⁴.

Toutefois, le département n'étant pas concerné par une pression foncière très forte, l'idée d'un foncier abondant et disponible y est encore trop répandue. Or, il est important d'anticiper les conséquences de l'artificialisation des terres sur l'espace rural (mitage, étalement urbain, construction de grands ouvrages...) afin que l'activité agricole, la qualité et la diversité des paysages ne soient pas mises en péril.

⁴ Source DDAF de l'Orne, données TERUTI





*Exemple
de situation
pouvant
générer
des conflits
de voisinage*

Les objectifs de la charte

La Charte Départementale d'Aménagement de l'Orne comprend trois objectifs complémentaires : une gestion programmée et économe du foncier, la prise en compte du potentiel économique de l'agriculture et la préservation des paysages de l'environnement. Chacun de ces objectifs est traduit concrètement par des recommandations.



Conduire une gestion programmée et économe du foncier

Ce premier objectif apporte des informations et des éclairages aux décideurs locaux pour les aider dans leur rôle d'aménageur et dans l'organisation de l'espace rural, afin de réussir un développement harmonieux du territoire.

Organiser la cohabitation

Communication, concertation et transparence doivent être les maître-mots de tout projet d'aménagement, afin de désamorcer les malentendus et les conflits qui peuvent entraver le bon déroulement du projet.

Recommandations

■ **Se concerter et communiquer entre partenaires** (communes, communautés de communes, services de l'Etat, Conseil Général, PNR, Chambre d'Agriculture...)

Pour le maître d'ouvrage souhaitant réaliser un projet d'aménagement ou d'urbanisme, confronter en amont les points de vue des différents partenaires permet de recenser l'existant, de lister collectivement les besoins et de vérifier ainsi la viabilité du projet envisagé et la pertinence de l'espace choisi. C'est aussi la garantie d'une meilleure cohérence entre les politiques d'aménagement.

■ **Il revient à l' élu local de préciser les limites du droit à construire** sur le territoire de sa commune. Ainsi, toute personne demandant un permis de construire, que ce soit un exploitant agricole

Art. L. 111-3 1^{er} alinéa du Code Rural Principe de réciprocité des distances

« Lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. » L'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles sont soumises à une distance de retrait (100m ou 50 m) par rapport aux habitations occupées par des tiers et réciproquement la même distance d'éloignement est imposée aux constructions non agricoles. (cf. Article L 111-3 du Code Rural)

ou un tiers, doit savoir que le principe d'antériorité et la règle de réciprocité des distances s'imposent à elle afin de préserver les intérêts du premier installé et de respecter une distance de retrait entre le lotissement ou le bâtiment agricole le plus proche.

Le zonage du **document d'urbanisme**, pour sa part, permet de distribuer les différentes activités sur le territoire. Plus en détail, le règlement du **plan local d'urbanisme** (PLU) précise les règles d'implantation des constructions pour chaque zone.

■ **Favoriser le dialogue entre les agriculteurs et les habitants du territoire.** Il s'agit de faire tomber les incompréhensions en informant les habitants des pratiques du métier d'agriculteur afin qu'elles leur soient plus familières. Un fascicule pourrait, par exemple, être distribué par le maire à toutes les personnes souhaitant s'installer à la campagne. Ce document présenterait les différentes exploitations présentes sur la commune, les contraintes liées à l'agriculture (les engins sur les routes, l'épandage du lisier, l'obligation parfois de travailler le dimanche...), mais aussi les avantages : préservation des paysages, vente de produits fermiers, dynamisme de l'économie locale...

■ **Faire connaître les principes de la charte auprès des professionnels de l'immobilier et du foncier.**

Les notaires, cabinets d'études, promoteurs immobilier, pavillonneurs, architectes ... sont les premiers interlocuteurs lors de projets d'aménagement, aussi bien pour la collectivité que pour les personnes privées. Ils doivent donc être informés de l'existence de la charte et de son contenu afin d'en connaître les objectifs et de se les approprier.

Article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation Principe d'antériorité

« Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé (...) postérieurement à l'existence des activités les occasionnant, dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions. »

5 Voir en annexe les compétences et les coordonnées des différents services.

Se donner les moyens de réussir un projet d'aménagement ou d'urbanisme



Travailler seul et dans la précipitation sont deux attitudes qui peuvent altérer un projet, de façon parfois irréversible. Il convient donc d'une part de faire appel aux compétences disponibles sur le territoire et d'autre part de se donner les moyens d'une vision prospective de l'espace.

Recommandations

■ **S'appuyer sur les compétences des services tout au long de la procédure.** De l'idée du projet à sa réalisation, faire appel aux partenaires mobilisables est un des moyens d'aplanir les obstacles inhérents à toute action, au fur et à mesure qu'ils se présentent⁵.

■ **Créer un « observatoire du foncier ».**

Cette vision globale, au minimum à l'échelle intercommunale, permettrait de définir des espaces disponibles et de les mettre en regard des besoins des collectivités.

■ **Avoir recours à la constitution de réserves foncières avec un opérateur foncier** (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural -SAFER, Etablissement Public Foncier de Normandie - EPFN...). Ces réserves peuvent être utiles pour dégager des espaces destinés aux projets d'aménagement ou d'urbanisme mais aussi pour anticiper un redéploiement de l'activité agricole et ainsi limiter les conflits d'usage.



Il est primordial que les élus étudient sur le moyen et le long terme l'évolution du nombre d'habitants dans leur commune avant de créer de nouvelles zones constructibles et d'engager des équipements très lourds pour la collectivité.

Freiner l'étalement urbain et le mitage

Mettre en œuvre un projet ou une politique d'aménagement, c'est toujours se projeter dans l'avenir. Or cet avenir, que nous avons tendance à imaginer à l'aune du présent, est fait d'incertitudes. Il est indispensable, par exemple, de garder à l'esprit le fait que les nouveaux arrivants des campagnes ne sont pas acquis durablement, et que c'est un phénomène réversible, la mobilité étant de plus en plus forte : changements professionnels, familiaux etc. En outre, si jusqu'à présent les familles avaient tendance à venir s'installer à la campagne en raison d'un prix du foncier moins élevé, la hausse des prix des carburants pourrait changer la donne et cet engouement pourrait bien ralentir. Ces évolutions, qui à terme peuvent se traduire par des retournements de tendance, sont à prendre en compte concrètement.

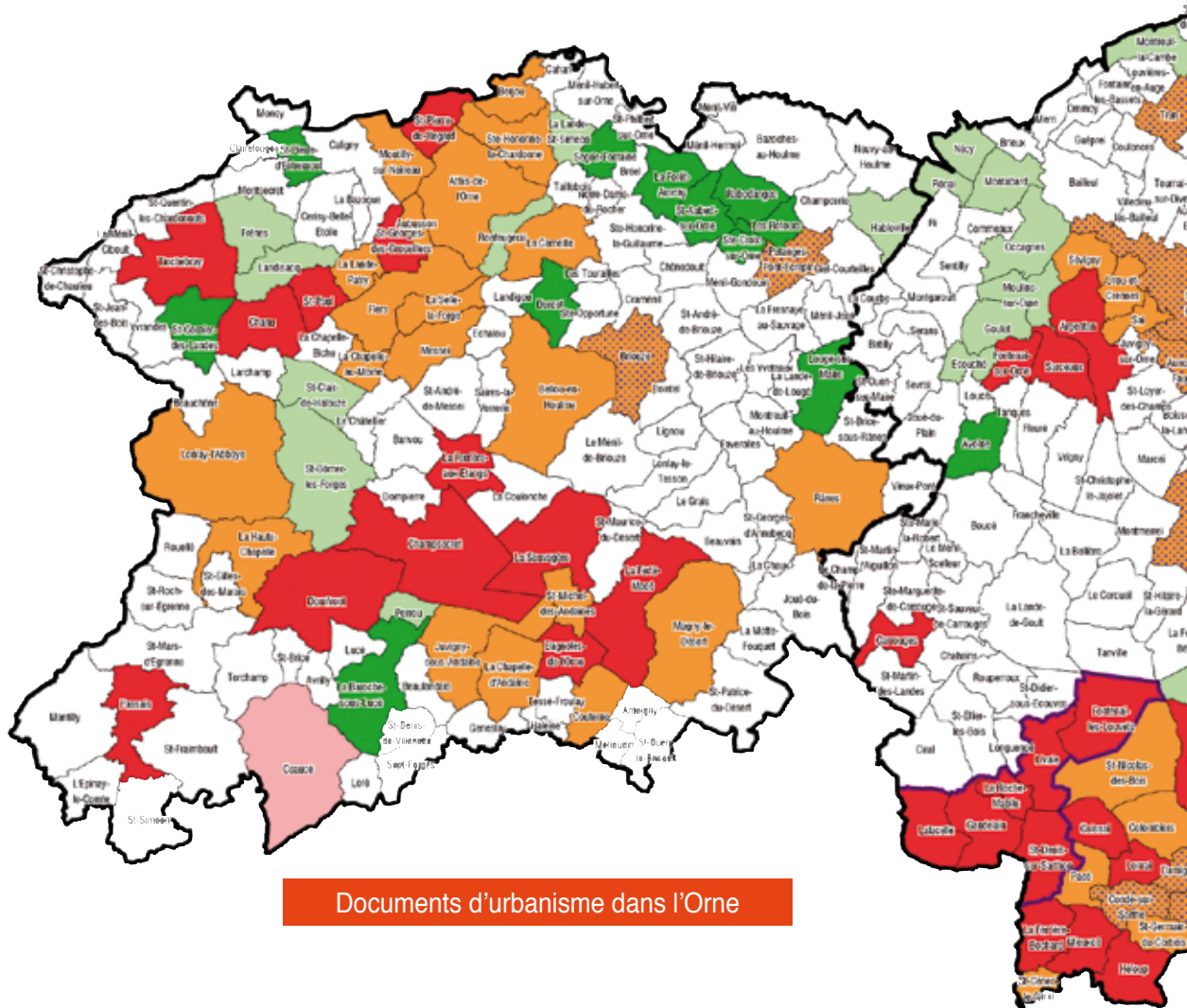
Recommandations

■ **Réduire le nombre d'espaces et de locaux vacants.** Que ce soit en ville ou dans les petites communes rurales, il faut optimiser l'existant, c'est-à-dire utiliser les surfaces constructibles disponibles avant d'en équiper de nouvelles, réhabiliter les logements insalubres ainsi que les friches industrielles et artisanales.

■ **Evaluer le potentiel d'évolution de la population.** Il est primordial que les élus étudient sur le moyen et le long terme l'évolution du nombre d'habitants dans leur commune avant de créer de nouvelles zones constructibles et d'engager des équipements très lourds pour la collectivité : apport des réseaux de communication, de voirie, etc.

■ **Éviter le mitage.** Préférer une urbanisation en continuité des bourgs et hameaux existants pour ne pas augmenter les charges de la collectivité (extension des réseaux, ramassage scolaire...) dans des proportions sans rapport avec ses ressources financières, et afin de protéger l'activité agricole et le cadre naturel rural.

■ **Imaginer de nouvelles utilisations de l'espace, des formes d'habitat moins consommatrices d'espace.** Seront privilégiés les projets intégrant la notion de gestion économe de l'espace, préservant le cadre de vie et favorisant le lien social, tout en tenant compte des contraintes imposées à la collectivité (assainissement...) Les modèles d'« éco-hameau » méritent ainsi d'être explorés.



Le document d'urbanisme : outil indispensable pour organiser le territoire

Le document d'urbanisme peut prendre plusieurs formes : Carte Communale (CC), Plan Local d'Urbanisme (PLU), Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). De ce point de vue, une marge de progression existe dans l'Orne car toutes les collectivités n'en sont pas dotées.

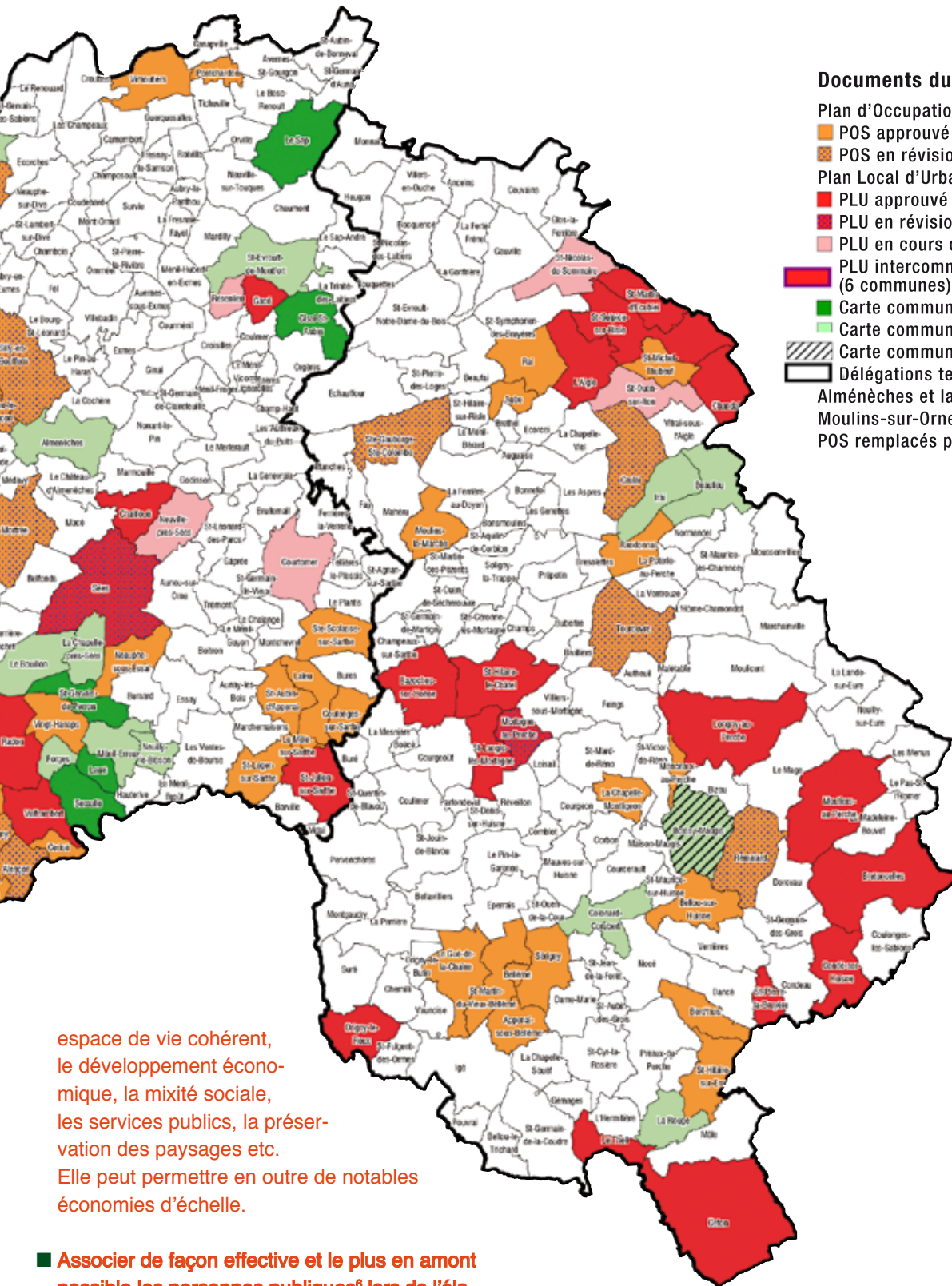
L'élaboration d'un document d'urbanisme implique un diagnostic territorial. Celui-ci est l'occasion de formuler des règles de base concernant l'aménagement de l'espace qui doivent rencontrer l'adhésion des élus et de la population. Le document d'urbanisme expose clairement le projet de développement du territoire considéré. Il fait apparaître les surfaces à équiper en fonction du projet, en évitant une diffusion de l'urbanisation et en veillant à la cohérence de l'ensemble. Outil de planification, le document d'urbanisme apporte les moyens appropriés pour optimiser les dépenses publiques et se prémunir des conflits en sectorisant les différentes activités présentes sur le territoire.

Art. L121-1 du Code de l'Urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer : 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable ».

Recommandations

- **Travailler à une échelle intercommunale** pour parvenir à une réelle harmonie sur le territoire. L'échelle intercommunale est souvent la plus pertinente lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme, afin de gérer, sur un



Documents d'urbanisme

- Plan d'Occupation des Sols : 67
 - POS approuvé (54)
 - POS en révision (13)
 - Plan Local d'Urbanisme : 49
 - PLU approuvé (41)
 - PLU en révision (2)
 - PLU en cours d'élaboration (6)
 - PLU intercommunal approuvé (1)
 - (6 communes)
 - Carte communale approuvée (17)
 - Carte communale en cours d'élaboration (27)
 - Carte communale refusée (1)
 - Délégations territoriales
- Alménèches et la Forêt-Auvray : POS abrogés
 Moulins-sur-Orne : POS en cours d'abrogation
 POS remplacés par cartes communales

©IGN - BDCARTO ® 1998
 Autorisation n° 7313
 Source : IGN
 Reproduction interdite

DDE 61
 Avril 2008



espace de vie cohérent,
 le développement économique,
 la mixité sociale,
 les services publics, la préservation
 des paysages etc.
 Elle peut permettre en outre de notables
 économies d'échelle.

- Associer de façon effective et le plus en amont possible les personnes publiques⁶ lors de l'élaboration d'une carte communale.

Les différents outils d'urbanisme pour organiser le développement local et les permis de construire

	Observations
La commune est dépourvue de document d'urbanisme	L' élu se réfère aux règles générales de la constructibilité limitée énoncée dans le Règlement National d'Urbanisme pour traiter toute demande de Certificat d'Urbanisme ou de permis de construire et de le délivrer au nom de l'État.
La commune ou l'intercommunalité se dote d'une carte communale	L' élu décide de la délimitation des espaces constructibles, avant approbation par le préfet.
La commune ou l'intercommunalité se dote d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)	L' élu définit plus précisément l'affectation du sol sur la base d'un zonage et d'un règlement.

⁶ Parmi les personnes publiques le plus fréquemment associées : le Conseil général, les Parcs Naturels Régionaux, les Chambres Consulaires.

APPROBATION
Vu pour être annexé à la délibération du conseil de communauté en date du 25 octobre 2007 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cuisai.

Pour le Président de la Communauté Urbaine d'Alençon,
Le conseiller communautaire délégué.

Pierre VELLE

LÉGENDE

- - - Limite de commune
- - - Limite de zone
- Espaces boisés classés existants ou à créer
- Emplacements réservés
- ★ Source non exploitée et étangs

Éléments du paysage à protéger au titre de la loi paysage du 8 janvier 1993

- Haies, réseaux de haies et plantations d'alignement
- Arbres isolés remarquables
- Vergers

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS		
N°	Désignation	Surface
1	Création de voirie	Commune 425 m ²
2	Création de voirie et réalisation de parking	Commune 4 125 m ²
3	Extension du cimetière	Commune 1 200 m ²
4	Création de voirie et réalisation de parking	Commune 3 800 m ²



7 « L'article L. 121-4 alinéa 1er du Code de l'Urbanisme n'envisage explicitement la formalité d'association que pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des PLU. L'absence de mention explicite des cartes communales doit pouvoir être interprétée comme leur exclusion du mécanisme de l'association. L'une ou l'autre de ces personnes publiques pourrait, néanmoins, solliciter son association ou sa consultation à l'occasion de l'élaboration d'une carte communale. », Seydou Traoré, Ministère de l'Écologie du Développement et de l'Aménagement du Territoire, « Les Outils de l'Aménagement : Carte communale », mise à jour le 25 octobre 2007 sur <http://www.outils2amenagement.cerfu.fr>.

Les textes⁷ ne prévoient pas l'obligation d'associer les personnes publiques à l'élaboration ou à la révision de la carte communale. Mais parce que toutes les composantes du territoire doivent trouver une place dans les orientations du document d'urbanisme et parce que, souvent, le projet prévoit une réduction de la zone agricole, l'avis, voire l'accompagnement des personnes publiques, notamment celui de la Chambre d'Agriculture, est souhaitable lors de l'élaboration ou la révision d'une carte communale.

Précision
La carte communale est adaptée aux communes ou intercommunalités ayant un développement modéré.

Définition d'une Carte Communale :
Les Cartes communales précisent les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme et délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Définition d'un Plan Local d'Urbanisme :
Un plan local d'urbanisme (PLU) «délimite les zones urbaines ou à urbaniser des zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger». Il fixe obligatoirement, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
Le PLU comprend : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la (ou des) commune(s), des documents cartographiques, un règlement et des annexes.
(cf. Art. L123-1 du Code de l'Urbanisme)

Prendre en compte le potentiel économique de l'agriculture

Alors que l'activité agricole est au centre de nouveaux enjeux alimentaires, environnementaux et sanitaires, et que le foncier reste la base de cette activité, bien souvent la place de l'agriculture se détermine par défaut lors de projets de territoire. Le deuxième objectif de la Charte Départementale d'Aménagement est de protéger l'espace agricole car l'agriculture représente un potentiel économique et d'emplois important dans le département.

Protéger de façon pérenne les sièges d'exploitation

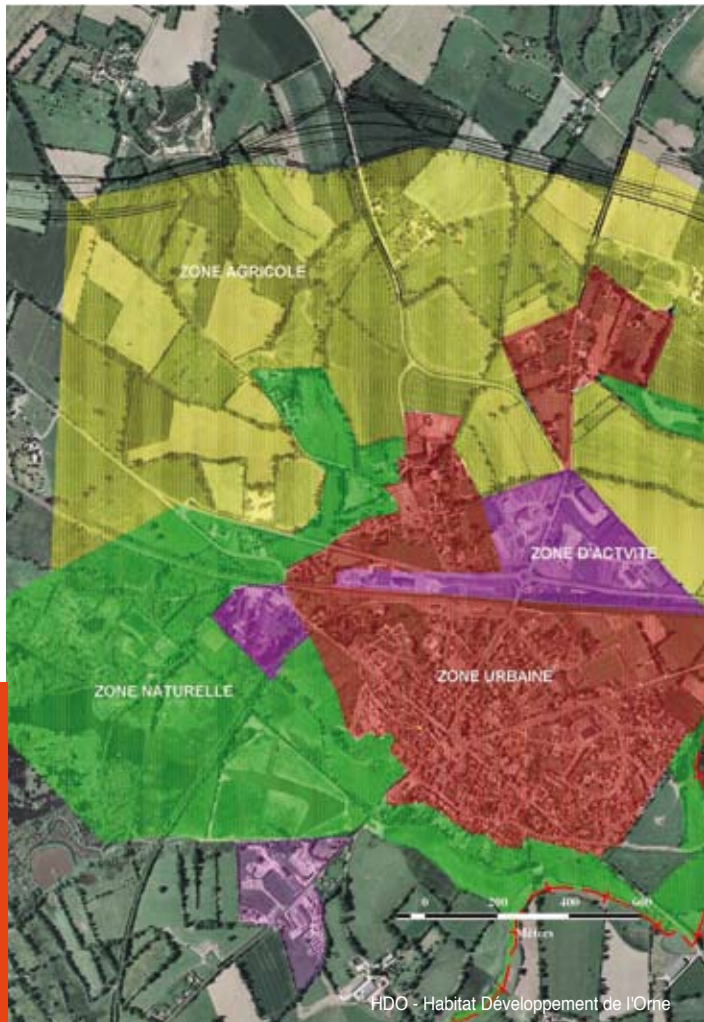
L'activité agricole doit être reconnue dans des espaces spécifiques et préservés, afin de conserver le potentiel de production du territoire et de faciliter l'installation de jeunes agriculteurs.



Le classement en zone « A » permet de protéger les sièges d'exploitation viables et les espaces à fort potentiel.

Recommandations

- **Etablir un diagnostic de l'activité agricole**, en accompagnement d'un projet PLU ou d'une Carte Communale afin de préserver les potentialités de l'agriculture locale (potentiels agronomique, économique et socio-démographique). Cette étude doit permettre de cartographier les espaces agricoles à protéger.
- **Protéger par un zonage « A »** dans les plans locaux d'urbanisme, **les sièges d'exploitation viables et les espaces à fort potentiel agronomique**. Ce classement garantit la pérennité des entreprises agricoles existantes (reprise ou création) et donne la possibilité d'en implanter de nouvelles.
- A contrario, **les zones de moindre enjeu agricole** (secteurs hydromorphes, fonds de vallée, pentes marquées etc.), qui la plupart du temps recèlent des **milieux sensibles**, doivent être **protégées par un zonage « N »**. Au préalable, il est important qu'une concertation soit organisée entre les instances environnementales et la profession agricole afin de concilier activité agricole et protection du site. Un cahier des charges sera mis en place avec l'exploitant et un règlement spécifique à la zone inscrit dans le document d'urbanisme afin de s'assurer de la préservation du milieu.
- **S'assurer que le changement de destination d'un bâtiment lié à l'exploitation agricole n'empêche pas l'activité d'un éventuel repreneur** par l'installation de tiers à proximité.



Les zones de moindre enjeu agricole, qui la plupart du temps recèlent des milieux sensibles, doivent être protégées par un zonage « N ».

Précision

Lorsque l'activité agricole exercée nécessite une certaine proximité (élevage) ou en cas de création d'un siège d'exploitation, l'habitation de l'agriculteur est reconnue comme un logement de fonction. Aussi, il doit être implanté à proximité des bâtiments d'exploitation dans un rayon de 100 m maximum. Si cette proximité n'est pas nécessaire, le logement est situé à coté de maisons préexistantes.

Art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme

« Les zones agricoles sont dites « Zones A ».
Peuvent être classées 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».



*Exemple d'aménagement
ayant un impact sur
une activité agricole*

Tenir compte des particularités de l'agriculture

Pour gérer leur activité, les chefs d'exploitations doivent tenir compte d'un certain nombre d'orientations et de réglementations, au niveau local, national et européen, qui sont autant de contraintes à court et à moyen terme. Par ailleurs, l'activité agricole, liée par essence aux cycles de la vie végétale et animale, n'a pas la même souplesse que d'autres secteurs économiques. Ces spécificités doivent être prises en compte dans le cadre d'un projet d'aménagement ou d'urbanisme.

Recommandations

■ **Informers les agriculteurs sur les projets d'aménagement.** Les renseignements concernant le déroulement d'une procédure (règlement, échéances...) doivent être transmis le plus tôt possible aux agriculteurs afin qu'ils

puissent mesurer les conséquences sur leur outil de travail, faire valoir à temps leurs contraintes spécifiques et gérer au mieux leurs investissements.

- **Tenir compte de l'encadrement réglementaire de l'activité agricole et des dispositifs administratifs qui sont liés au foncier** (primes PAC, DPU, plans d'épandages...). Il est important de prendre en considération ces aides publiques et leur mode de versement pour évaluer de façon juste les pertes financières engendrées par les prélèvements d'espaces agricoles et pour estimer les menaces qui pèsent sur la viabilité des entreprises agricoles.
- **Reconstituer le potentiel de production lorsqu'un projet d'aménagement ou d'urbanisme a un impact sur une exploitation agricole.** En fonction des conséquences estimées sur la production et le fonctionnement de l'entreprise agricole, des mesures compensatoires seront prévues par le maître d'ouvrage.



Protéger l'environnement et les paysages

L'agriculteur, co-gestionnaire de l'espace rural

Déterminante du point de vue économique, l'agriculture joue un rôle majeur dans la protection de la ressource en eau et des milieux naturels. Elle façonne également les paysages et participe ainsi de la qualité de vie. Il est important que l'agriculture puisse participer à la qualité de l'environnement, sans compromettre la rentabilité des entreprises agricoles.

*Il est possible
de changer
la destination
d'un patrimoine
bâti agricole
devenu
inadapté,
sous réserve
de ne pas
compromettre
l'activité
agricole.*





Les zones ou les ouvrages représentent des enjeux majeurs pour la santé et la sécurité publiques, l'approvisionnement des populations en eau potable, la préservation des milieux sensibles etc, sont assorties de prescriptions réglementaires.

Contribuer à la préservation des paysages, de la ressource en eau et des milieux fragiles

Du Perche au Bocage en passant par les Plaines et le Pays d'Auge, le visage actuel de l'Orne a en grande partie été dessiné par l'agriculture. Chaque paysage, fruit d'une histoire, d'une culture, de savoirs et de savoir-faire est constitutif d'un patrimoine qui évolue dans le temps et qui ne saurait être « figé ».

Recommandations

- **Permettre le changement de destination d'un patrimoine bâti agricole devenu inadapté, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.** Ce principe est compatible avec les règles d'urbanisme des PLU.
- **Maintenir les éléments paysagers :** haies, chemins creux, arbres isolés, vergers... Pour les communes dotées d'un PLU, ces éléments seront répertoriés et les dispositifs de protection précisés dans le règlement des « zones A et N » (voir encadré). Ainsi, par exemple, les haies reconnues pour leur utilité et leur qualité (habitat pour la faune, frein à l'érosion, essences rares...) seront correctement inventoriées et mieux préservées. Toutefois, lorsqu'il est prouvé qu'une haie protégée est un frein pour

l'activité agricole, un compromis doit être possible : un arrachage ponctuel et défini peut être envisagé, moyennant une compensation par un linéaire équivalent.

- **Pour favoriser la protection d'un paysage bocager, il est judicieux de promouvoir des solutions de valorisation du bois de haie.**

Article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme (loi habitat et urbanisme du 2 juillet 2003)

« Dans les zones agricoles (du PLU), le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. »

- **Les zones ou les ouvrages représentent des enjeux majeurs pour la santé et la sécurité publiques, l'approvisionnement des populations en eau potable, la préservation des milieux sensibles** etc, sont assorties de prescriptions réglementaires. Dans ce cas, il est souvent indispensable de relayer l'information auprès des propriétaires et des exploitants.
- **Quand la préservation constitue un enjeu pour une collectivité** (ex. un élément du patrimoine vernaculaire : calvaire, lavoir), celle-ci peut envisager l'acquisition du foncier pour le gérer directement, ou en confier le soin à une entreprise prestataire (qui peut être le cas échéant un agriculteur).

De manière générale, il est préférable que l'essentiel des zones de protection, à l'exception des haies, soient inclus dans les zones « N » des PLU.



Conclusion

l'Orne, territoire durable, territoire d'avenir

C'est pour donner un avenir aux générations futures que s'est imposée la notion de développement durable au début des années 90. Cette notion invite à prendre compte sur un même plan les aspects économiques, sociaux et environnementaux pour mener des politiques « soutenables » dans la durée.

La charte départementale d'aménagement de l'Orne s'inscrit pleinement dans cette vision en s'appuyant sur le triptyque constitué de ses trois objectifs : conduire une gestion programmée et économe du foncier et des dépenses publiques, considérer le potentiel économique de l'agriculture, préserver les paysages et les milieux naturels.

Guidés par ces principes, les signataires de la charte s'engagent à travailler ensemble pour contribuer à faire du département de l'Orne un territoire équilibré, dynamique et accueillant, un territoire d'avenir.

Préfecture de l'Orne
BP529
61018 ALENCON Cedex
Tél. : 02 33 80 61 61
www.orne.pref.gouv.fr

**Direction
Départementale
de l'Agriculture et
de la Forêt (DDAF)**
Cité administrative,
Place Bonet
61013 ALENCON Cedex
Tél. : 02 33 32 50 47
ddaf61.agriculture.gouv.fr

**Direction
Départementale
de l'Équipement (DDE)**
Cité administrative,
Place Bonet
61000 ALENCON
Tél. : 02 33 32 50 50
www.orne.equipement.gouv.fr

Conseil Général
Hôtel du Département
27 bd de Strasbourg
BP 528
61017 ALENCON Cedex
Tél. : 02 33 81 60 00
www.orne.fr

**Association
des Maires de l'Orne**
54, rue Saint Blaise
61000 ALENCON
Tél. : 02 33 31 49 00

Chambre d'Agriculture
52, bd du 1^{er} Chasseurs
B.P. 36
61001 ALENCON Cedex
Tél. : 02 33 31 49 00
www.orne-agri.com

**Parc Naturel Régional
Normandie-Maine**
Maison du Parc
61320 CARROUGES
Tél. : 02 33 81 75 75
www.parc-normandie-maine.fr

**Parc naturel régional
du Perche**
Maison du Parc - Courboyer
61340 NOCÉ
Tél. : 02 33 85 36 36
www.parc-naturel-perche.fr

Safer
2, Rue des Roquemonts
14052 CAEN Cedex 4
Tél. : 02 31 47 23 60
www.safer.fr

**Etablissement Public
Foncier de Normandie (EPFN)**
Antenne de
Basse-Normandie
Immeuble Citipolis
6, Place de Boston
BP 50076
14203 HEROUVILLE-ST-CLAIR
Cedex
Tél. : 03 31 94 21 73
www.epbs.fr





Conception/réalisation : Chambre d'Agriculture de l'Orne - Impression : BEMO GRAPHIC - Octobre 2008 - Document imprimé sur du papier issu de forêts durablement gérées.



PRÉFECTURE DE L'ORNE

