



# CHARTRE

## AGRICULTURE, URBANISME ET TERRITOIRES DE LA MEUSE





## AVANT PROPOS

# POUR UNE GESTION DURABLE DES TERRITOIRES



**L**e sol est une ressource non renouvelable. Or, l'artificialisation des sols a représenté en France 60 000 ha par an de 2006 à 2014, soit l'équivalent de la surface d'un département comme la Meuse consommée en 10 ans.

Ce rythme de consommation des espaces agricoles et naturels n'est plus soutenable. Une prise de conscience collective a eu lieu à ce sujet qui s'est traduite à l'échelon national par l'adoption d'un ensemble de textes législatifs et réglementaires visant à maîtriser ce phénomène d'artificialisation. La CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) est l'acteur principal de leur mise en œuvre à l'échelon départemental.

Ces dispositifs ont pour objectif la préservation de l'espace, à travers la recherche d'un équilibre entre le renouvellement urbain et le développement de l'espace rural d'une part, et une préservation des terres agricoles et des milieux naturels d'autre part.

Principalement lié au développement de l'habitat individuel et des réseaux de transport, ce phénomène d'artificialisation des sols n'épargne pas la Lorraine ni notre département. Les espaces agricoles et naturels sont des composantes essentielles de nos territoires. Espaces de production, de richesse économique, écologique et paysagère, ils doivent absolument être, autant que possible, préservés, dans une optique de développement durable.

**N**ous, signataires de la charte, partageons pleinement ces objectifs et nous engageons à renforcer leur prise en compte concrète dans le département de la Meuse.

Cette charte précise et définit les orientations fortes partagées par l'ensemble des acteurs du territoire. Outil de communication auprès de tous les porteurs de projets, elle propose une lecture de la situation actuelle en Lorraine et en Meuse et indique des principes d'action commune. Elle a vocation à évoluer et à s'améliorer en s'adaptant aux évolutions du contexte réglementaire. Cette charte est, bien entendu, ouverte à la signature d'autres acteurs qui le souhaiteraient. Elle constitue un outil complémentaire à la disposition de la CDPENAF pour éclairer ses avis.

Les signataires de la présente charte marquent leur volonté de travailler de façon concertée, avec l'ambition commune de gérer l'espace et son utilisation pour les générations futures, dans un développement équilibré et respectueux de l'environnement. Ils s'engagent à mettre en application les principes définis ensemble dans ce constat partagé, à les expliquer et les promouvoir auprès de tous les acteurs de terrain et porteurs de projets.

# Sommaire

## **1 - PRESERVER LE FONCIER ET L'ACTIVITE AGRICOLE** p 1

- L'artificialisation des sols en France se poursuit à un rythme élevé aux dépens des sols agricoles
- Un dispositif réglementaire renouvelé
- La Meuse, département agricole
- Une population stable mais dont la répartition évolue
- Des milieux de qualité préservés

## **2 - CONCILIER ACTIVITE AGRICOLE ET DEVELOPPEMENT URBAIN** p 3

- Économiser le foncier et limiter l'étalement urbain
- Un diagnostic agricole indispensable
- Des outils disponibles pour la planification de l'urbanisme
- La densification des centres bourgs, une alternative à l'étalement urbain
- Le principe de réciprocité

## **3 - CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE : PARTAGER UNE DOCTRINE COMMUNE** p 6

- Des zones agricoles par nature inconstructibles
- Construire un logement de fonction
- Favoriser la délocalisation des bâtiments agricoles
- La nécessaire désaffectation des bâtiments d'élevage pour s'affranchir de la contrainte de réciprocité
- Un changement de destination des bâtiments agricoles encadré

## **4 - ORGANISER L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUE** p 8

- Des zones à optimiser
- Pour un aménagement de qualité à long terme, l'importance de s'engager dans une démarche collective qualitative et optimisée... en utilisant les bons outils

## **5 - VALORISER LES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS** p 10

- L'insertion du bâti dans le paysage rural
- L'intégration du bâti agricole dans les centres-bourgs
- L'intégration paysagère des zones d'activités économiques

## **6 - FACILITER LA COHABITATION ENTRE AGRICULTEURS ET RESIDENTS** p 13

- Un constat : l'espace rural est un espace partagé.

### **ANNEXES**

Annexe 1 - Une gouvernance de la charte	p 15
Annexe 2 - Glossaire	p 16
Annexe 3 - Réglementation	p 17
Annexe 4 - Une charte du bon voisinage en milieu rural	p 19
Annexe 5 - Où s'informer ?	p 20





# 1 - PRESERVER LE FONCIER ET L'ACTIVITE AGRICOLE

## L'artificialisation des sols en France se poursuit à un rythme élevé aux dépens des sols agricoles

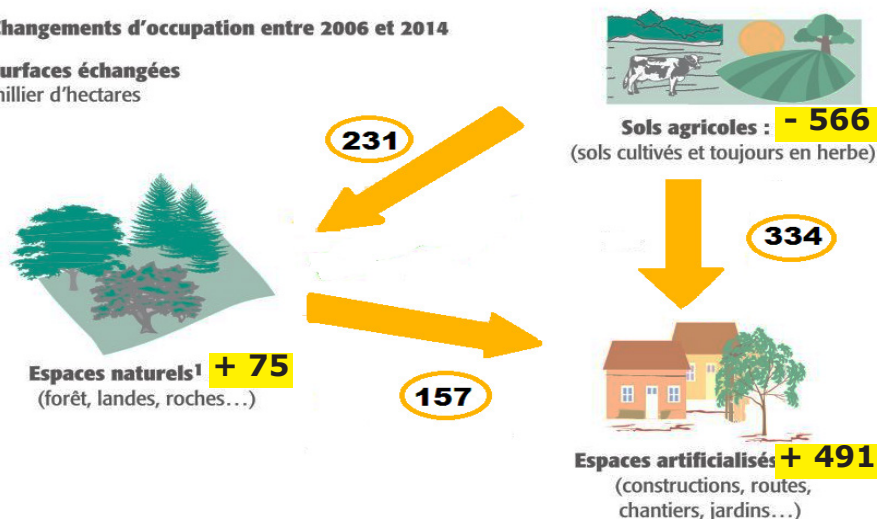
En huit ans, de 2006 à 2014, 491 000 hectares ont été artificialisés en France, soit 60 000 hectares par an, détruisant directement ou indirectement 566 000 hectares de terres agricoles, soit plus de 70 000 hectares par an.

Les espaces naturels, qui contribuent pour un tiers à l'accroissement des sols artificialisés, voient leur surface légèrement augmenter (de 10 000 ha par an), les flux vers les espaces artificialisés étant plus que compensés par la transformation des sols agricoles en espaces naturels.

### Des échanges de terres favorables aux sols artificialisés

#### Changements d'occupation entre 2006 et 2014

Surfaces échangées  
millier d'hectares



1. Espaces naturels : sols boisés, landes, friches, maquis, garrigues, sols nus naturels, zones humides et sous les eaux.

Champ : France métropolitaine. Les territoires non observables sont exclus.

Source Agreste juillet 2015

## Un dispositif réglementaire renouvelé

Les années 2000-2015 ont marqué une **prise de conscience** de la **nécessité de préserver les sols**, perçus comme une ressource non renouvelable.

Cela s'est traduit par une forte évolution réglementaire avec la parution successive de textes encadrant de façon toujours plus ambitieuse les modalités de consommation de l'espace agricole, naturel et forestier, depuis les lois Grenelle en 2009-2010 à la loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) et la loi d'avenir pour l'agriculture (LAAF), en 2014. La LAAF institue dans chaque département une commission de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), en charge d'émettre des avis en appui au préfet pour l'ensemble des dossiers d'urbanisme et d'autorisation d'exploiter.

Pour plus d'informations sur les principaux apports de ces lois : voir annexe 3

## OBJECTIFS

### • Préserver le foncier agricole

Le sol n'est pas une ressource renouvelable. L'espace agricole doit être considéré comme une zone d'activité à part entière, dont les fonctionnalités doivent être conservées et améliorées.

### • Préserver des exploitations agricoles viables

Les politiques d'aménagement doivent permettre de maintenir et de développer les sièges d'exploitations agricoles, garants de la pérennité de l'activité agricole.

### • Faire cohabiter l'activité économique et la préservation des espaces

La préservation de l'espace économique, du cadre de vie, des paysages et de la biodiversité doit viser la cohabitation entre les différents usages de ce patrimoine commun.





## PRESERVER LE FONCIER ET L'ACTIVITE AGRICOLE

### La Meuse, un département agricole

L'agriculture couvre **54 % du territoire meusien**, soit 335 000 hectares, dont 2/3 de terres labourables et 1/3 de prairies permanentes.

La polyculture-élevage est le système dominant (2/3 des 2 800 exploitations agricoles du département).

Les systèmes agricoles meusiens sont relativement simples, basés principalement sur la production de lait, de viande bovine et de grandes cultures.

Le secteur de l'agriculture, de l'agro-alimentaire et du para-agricole représente **16 % des emplois départementaux** (5 % en moyenne en France). La valeur produite par l'agriculture s'élève à 534 millions d'euros par an.

Le maintien et le développement de cette agriculture est un enjeu pour le département.

### Une population stable mais dont la répartition évolue

La population de la Meuse est globalement stable depuis une vingtaine d'années avec 193 000 habitants. La répartition géographique de la population connaît cependant quelques évolutions.

Ainsi, la frange Est du département bénéficie de l'attractivité des départements voisins de la Meurthe-et-Moselle et de la Moselle, ce qui compense la baisse de la population observée dans l'Ouest du département.

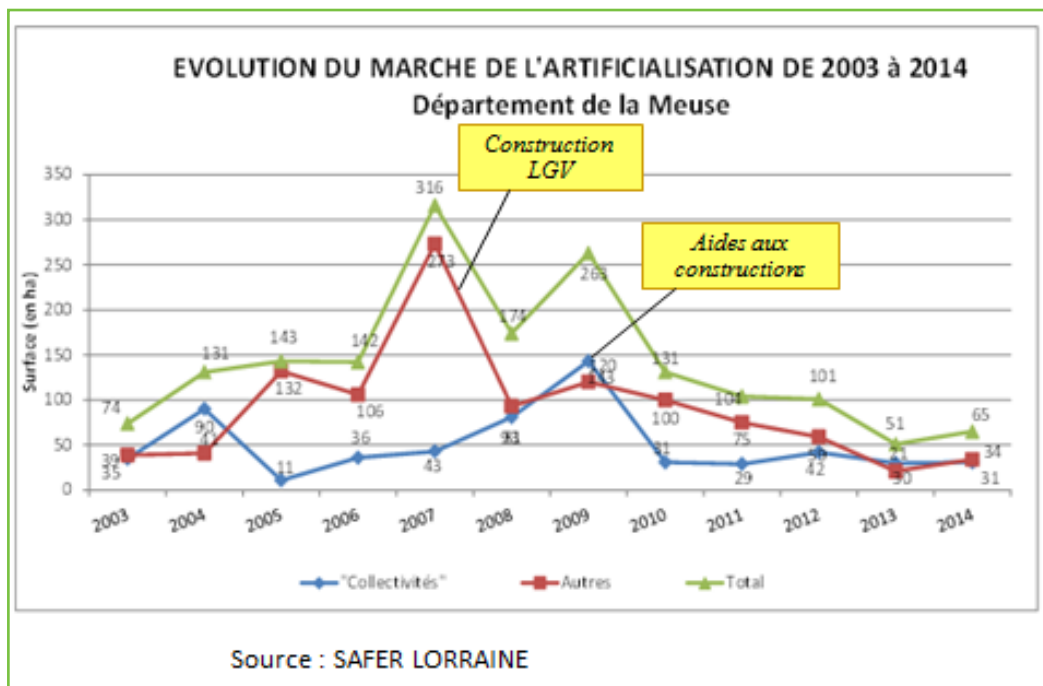
Les territoires périurbains des deux agglomérations de Bar-le-Duc et de Verdun ne connaissent pas par ailleurs une croissance démographique continue même si celle-ci se fait aux dépens des centres urbains, au sein desquels le taux de vacance des logements anciens s'accroît de manière régulière. La lutte contre la vacance des logements, moyen indirect de limiter la consommation de foncier, est ainsi devenue aujourd'hui un enjeu en Meuse.

### Des milieux de qualité préservés

Le département de la Meuse est caractérisé par un patrimoine naturel riche et **une grande variété de paysages et d'écosystèmes** :

- des grands massifs forestiers qui abritent une faune et une flore à enjeu,
- la vallée de la Meuse, avec ses prairies de fauche inondables, présente un intérêt ornithologique exceptionnel,
- les côtes de Meuse sont le siège d'habitats remarquables comme les pelouses calcicoles et les forêts de ravins,
- la plaine de la Woëvre et ses grands étangs,
- des zones humides, encore bien présentes dans le département, qui constituent de véritables réservoirs de biodiversité.

Ces milieux sont aujourd'hui préservés de l'urbanisation par les réglementations en vigueur. Les zonages Natura 2000 sont ainsi identifiés dans les documents d'urbanisme et font l'objet d'une protection spécifique. La réglementation sur les défrichements protège par ailleurs les espaces forestiers en imposant une compensation systématique de tout changement de destination d'une surface boisée.





## 2 - CONCILIER ACTIVITE AGRICOLE ET DEVELOPPEMENT URBAIN

### Économiser le foncier et limiter l'étalement urbain

#### CONTEXTE

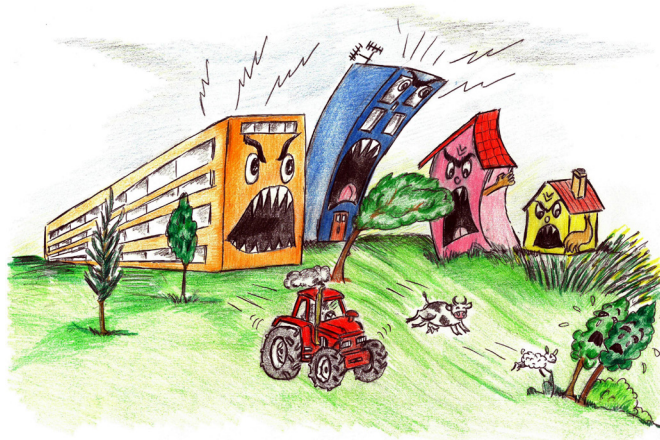
On peut distinguer **4 causes à l'expansion urbaine** :

- Périurbanisation : implantation de zones d'habitat ou d'activité en périphérie et au détriment des villes et centres-bourg (Bar le Duc, Saint Dizier, Verdun, Commercy, Saint Mihiel, ...),
- Rurbanisation : implantation de zones d'habitat type lotissement en 3ème couronne (communes rurales) des principales agglomérations : sillon lorrain,
- Dynamique transfrontalière : Belgique / Luxembourg,
- Desserrement des ménages : décohabitation, vieillissement de la population

Même si l'expansion urbaine demeure limitée en Meuse, elle reste un enjeu. Dans tous les cas, cette **expansion urbaine se fait principalement au détriment des activités agricoles.**

#### ENJEUX

- Prendre en compte dans les outils de planification la **préservation de l'activité agricole,**
- Définir un **zonage adapté et dimensionné,** en cohérence avec un projet défini et mesuré lors de l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme (moment crucial et propice).



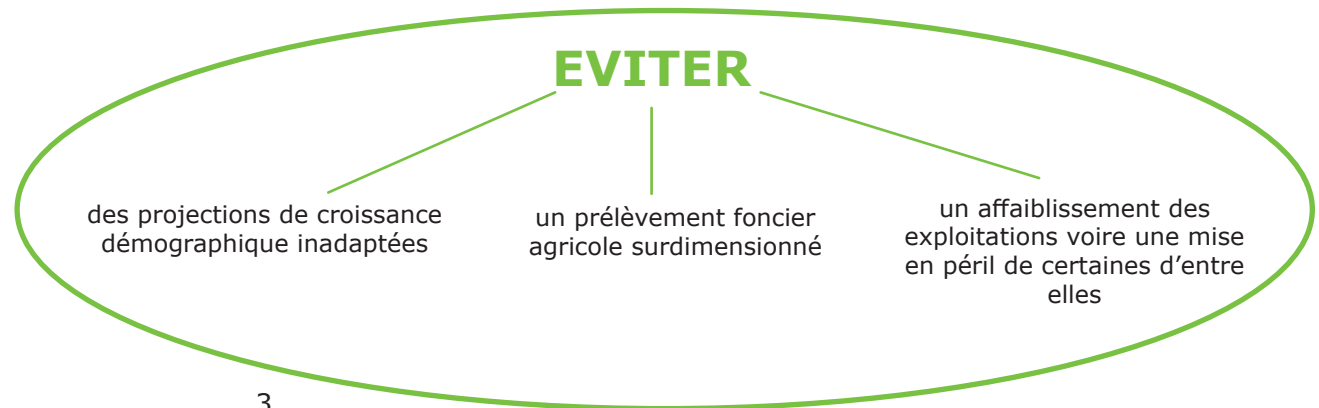
#### QUELQUES DÉFINITIONS

**Étalement urbain** : phénomène de développement des surfaces urbanisées, que ce soit pour l'habitat ou l'activité économique.

**Ouverture à l'urbanisation** : mobilisation de nouveaux espaces non urbanisés, en lien avec une réflexion sur l'objectif de croissance démographique sur une période donnée (10 ans est l'échéance optimale) cohérent avec l'évolution démographique antérieure.

#### OBJECTIFS

- **Inscrire** dans les documents d'urbanisme, **des objectifs** (chiffrés) de réduction de la consommation d'espace, avec des indicateurs dédiés.







## CONCILIER ACTIVITE AGRICOLE ET DEVELOPPEMENT URBAIN

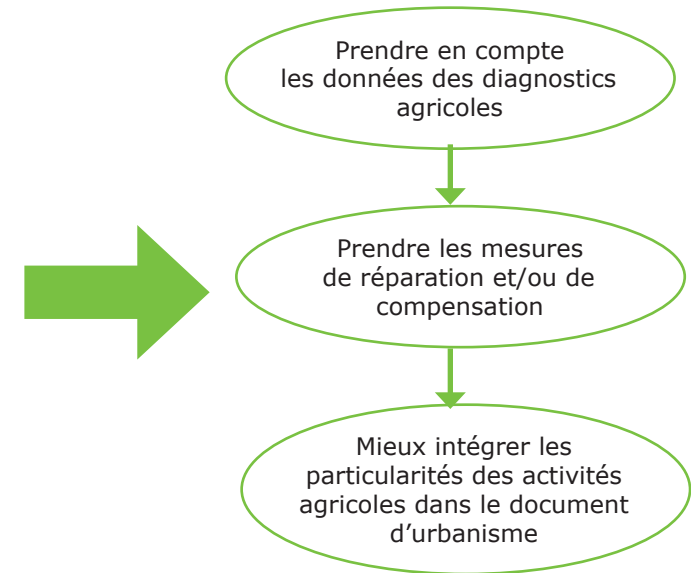
### Un diagnostic agricole indispensable

(accompagné financièrement par l'État par l'intermédiaire de la DGD)

Un diagnostic agricole permet une meilleure compréhension du fonctionnement des exploitations agricoles et aide à la prise de décision des collectivités.

Il permet également de prendre en compte les aspects économiques de l'activité agricole. L'accès au foncier est en effet essentiel pour le maintien des exploitations agricoles.

C'est un outil mobilisable à un coût modéré et accessible dans des délais courts.



### Des outils disponibles pour la planification de l'urbanisme

**Des outils réglementaires** pour favoriser **une dynamique démographique sans étalement urbain** : droit de préemption, taxe sur les logements vacants, arrêté d'abandon manifeste, arrêté de mise en péril, taxe d'aménagement renforcée pour les secteurs éloignés du centre-bourg...

**Des indicateurs** (type d'habitat, surface moyenne par logement, vacance de logements...) permettent une évaluation précise et adaptée des surfaces à urbaniser.

**Des plans et schémas territoriaux proposent des outils** pour mieux articuler les différentes politiques publiques dans les documents d'urbanisme (logement, activités, foncier agricole, transports, énergie, espaces verts, biodiversité).

**L'étude d'impact** constitue un outil complémentaire pour mieux cerner les liens entre enjeux écologiques et socio-économiques et ainsi préserver les atouts du territoire.

**L'appui technique des services de l'État** est possible afin d'atteindre l'objectif d'un aménagement économe de l'espace et des ressources naturelles.

### La densification des centres bourgs, une alternative à l'étalement urbain

Il s'agit de :

- **Densifier et/ou recycler le tissu urbain** en utilisant les dents creuses, en réhabilitant les friches,
- **Remobiliser les logements vacants** et rénover le bâti ancien,
- **Favoriser la mixité** fonctionnelle : commerces, équipements, services de proximité, accessibilité, intégration paysagère,
- **Associer les partenaires** locaux dans le cadre de la réflexion contre l'étalement urbain (CAUE, AMF, EPFL, DDT, SAFER, le Conseil Départemental, structures intercommunales...).



## CONCILIER ACTIVITE AGRICOLE ET DEVELOPPEMENT URBAIN

### Le principe de réciprocité

Un périmètre sanitaire d'un rayon de 50 à 100 m autour des bâtiments d'élevage est imposé par la réglementation. **Il concerne les bâtiments d'élevage et leurs annexes** (silo, fumière...).

Ainsi, un agriculteur ne peut pas construire un bâtiment d'élevage neuf ou une annexe à moins de 100 m d'habitations de tiers (sauf cas particuliers).

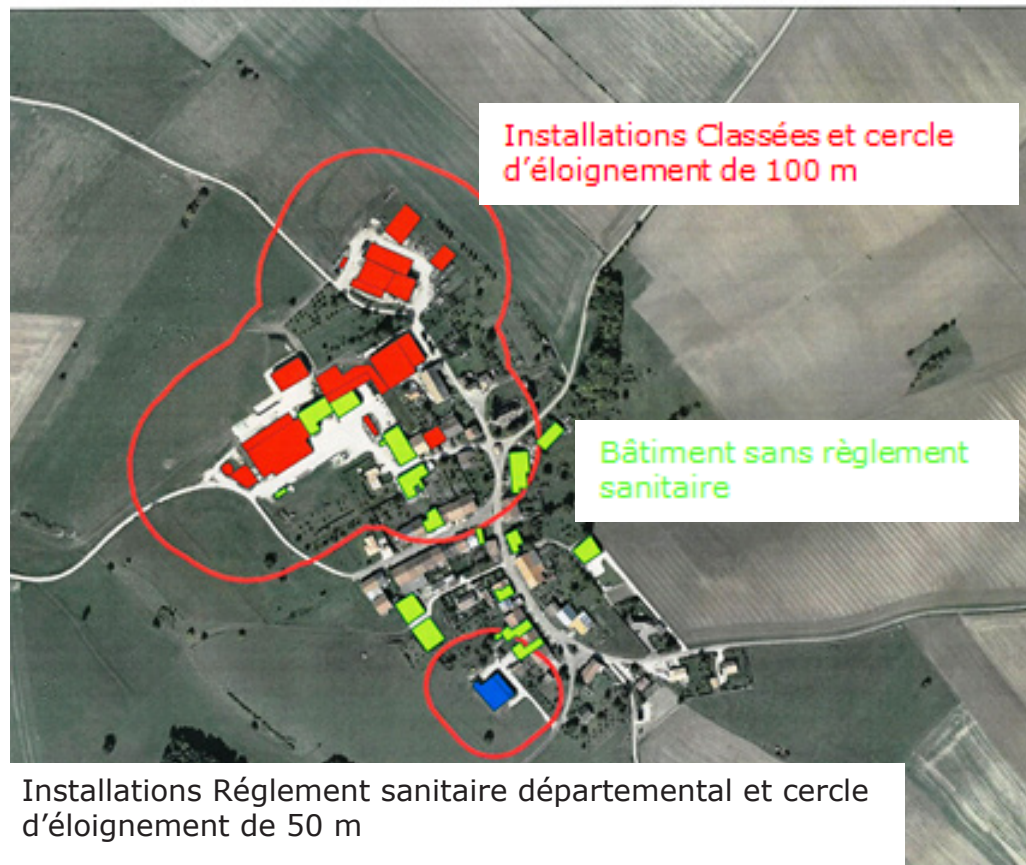
À l'inverse, le périmètre sanitaire rend cette zone inconstructible et un porteur de projet souhaitant construire à proximité d'une exploitation d'élevage doit respecter cette même distance minimale pour l'implantation de son projet. C'est la règle dite de réciprocité (annexe 3) qui prévoit une marge de recul entre un bâtiment d'élevage, ses annexes et les habitations de tiers.



### UNE MESURE DE PRUDENCE

Afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et, réciproquement, afin de prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de **prendre en compte systématiquement une distance de recul de 100 m** pour toutes les constructions nouvelles (habitations...), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.

### STATUTS ET PERIMETRES REGLEMENTAIRES



### CAS PARTICULIER D'UN SIÈGE EN CENTRE-BOURG

*Le principe de réciprocité peut être adapté dans certains cas, en particulier quand le siège d'exploitation est situé en centre-bourg.*

*La situation sera appréciée et pourra être adaptée dès lors que le projet ne compromet pas l'exploitation agricole.*





### 3 - CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE : PARTAGER UNE DOCTRINE COMMUNE

#### Des zones agricoles par nature inconstructibles

Les zones à vocation agricole sont par nature inconstructibles, hormis pour les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.

Tout projet doit donc, pour être autorisé, faire la preuve d'un lien avec l'activité de production agricole, telle que définie par l'article 311-1 du code rural (voir annexe 3 - réglementation).

#### Construire un logement de fonction

Une nouvelle façon de concevoir le logement d'un exploitant agricole

Un agriculteur peut-il construire où il veut sur ses terres ? Non. C'est une dérogation, pas un droit.

#### LA CONSTRUCTION EN ZONE AGRICOLE : UN DROIT LIMITÉ

Il doit s'agir d'un logement « utile et nécessaire » à l'activité agricole. En pratique, en Meuse, cela concerne les élevages avant tout.

C'est une maison proche du siège (distance inférieure à 100 m) qui fait partie intégrante de l'exploitation.

#### DANS QUEL BUT ET COMMENT ?

A prendre en compte dès le début du projet. Cela facilite la transmission.

Le logement est transmis avec l'exploitation. Cela suppose d'anticiper la retraite.

#### ATTENTION !

En cas contraire, une maison proche d'un siège restant habitée par l'ancien exploitant devient la maison d'un tiers, interdisant le développement de l'activité agricole.

#### ENJEUX

- Le maintien et le développement de l'activité agricole,
- La préservation des tiers des nuisances et troubles préjudiciables aux personnes et aux biens,
- La maîtrise de la consommation d'espace agricole et la limitation des dérives pouvant conduire à un mitage du foncier.

#### RAPPEL : LES ZONES AGRICOLES EN URBANISME

Elles sont situées :

- en zone A des PLU,
- en secteur N des cartes communales,
- hors des parties actuellement urbanisées (PAU) pour les communes soumises au RNU.



Logement de fonction

Ancien bâtiment

Nouveau bâtiment

#### OBJECTIFS

- Favoriser la délocalisation de bâtiments agricoles
- Établir les principes d'affectation / désaffectation des bâtiments
- Privilégier des logements de fonction



## CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE : PARTAGER UNE DOCTRINE COMMUNE

### Favoriser la délocalisation des bâtiments agricoles

#### DANS QUELS BUTS ?

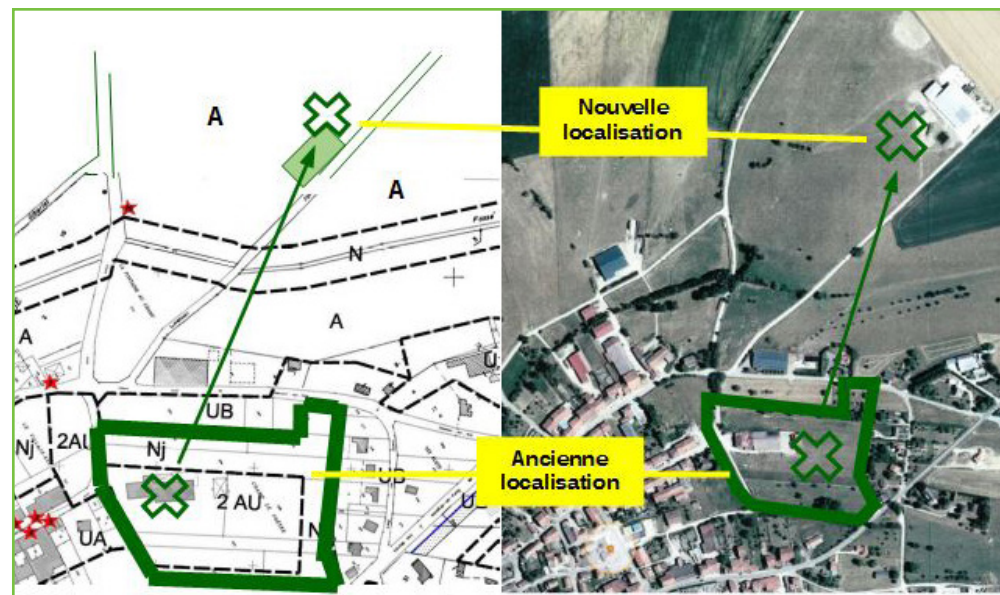
- **Désenclaver** les activités agricoles situées dans les parties urbanisées, éviter de bloquer leur développement et densifier le centre des villages,
- **Limiter les conflits** dus aux nuisances (bruits, odeurs, etc...),
- Supprimer les difficultés sur le plan sanitaire (gestion des effluents, déplacement des animaux),
- Améliorer la circulation et la sécurité routières (déplacements et manœuvres d'engins),
- Améliorer la sécurité incendie (stockage de fourrage, d'engrais...).

#### COMMENT ?

Un projet à examiner avec l'appui des services de la Chambre d'agriculture.

*En application des articles L111-3 du code rural et les principes d'antériorité (L112-16 du code rural) afin d'éviter de créer des situations conflictuelles (voir annexe 2).*

### Ferme relocalisée dans un PLU



### La nécessaire désaffectation des bâtiments d'élevage pour s'affranchir de la contrainte de réciprocité

Les sièges d'exploitation évoluent..

Ce n'est pas parce qu'un élevage disparaît que les contraintes qui y sont liées sont automatiquement levées.

Tant qu'un bâtiment agricole d'élevage n'est pas explicitement « désaffecté », il génère des distances de réciprocité pour l'urbanisme.

Une démarche administrative indispensable

**COMMENT ?** En RSD, un courrier au maire. En cas d'ICPE, un dossier de modification à envoyer à la préfecture.

#### UN BÂTIMENT DÉS AFFECTÉ :

*une nouvelle possibilité pour construire, au cœur du village le plus souvent*

### Un changement de destination des bâtiments agricoles encadré

Dans un PLU :

- possible en zone U,
- possible en zone A uniquement dans certains cas (intérêt patrimonial ou architectural - doit être identifié explicitement comme tel).

En RNU : possible dans les parties urbanisées.

La nouvelle destination doit respecter les distances de réciprocité.





## 4 - ORGANISER L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

### Des zones à optimiser

En 2012, on recensait en Meuse 1 000 ha de foncier à vocation d'activité économique mobilisables immédiatement et 700 ha en devenir, soit une surface totale permettant de doubler les espaces déjà urbanisés (1 500 ha).

**Le taux de remplissage est très divers** selon les zones (voir carte ci-contre). On constate qu'elles représentent majoritairement, soit un taux de remplissage élevé (supérieur à 70 % - en vert sur la carte), soit un taux de remplissage à l'inverse faible (inférieur à 30 % - en rouge sur la carte). On observe par ailleurs que, en tendance, plus ces zones sont vastes, plus le taux de remplissage est faible.

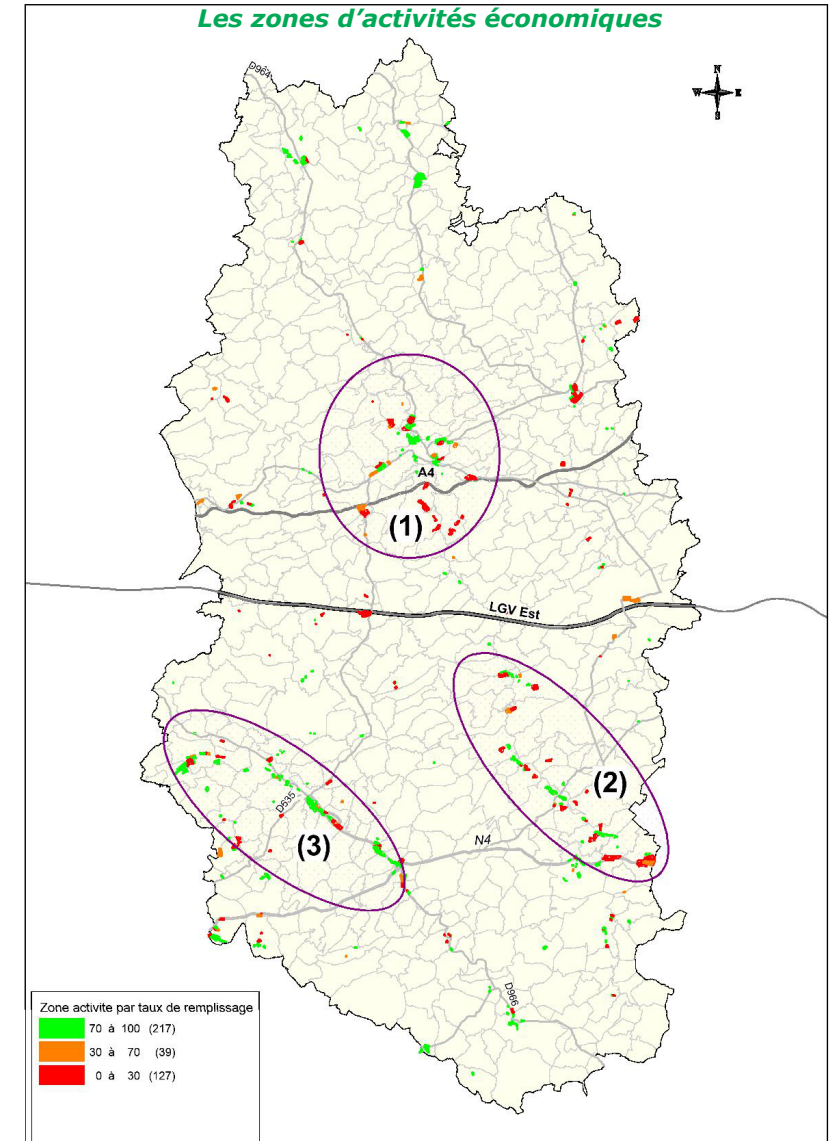
**Les zones d'activités économiques meusiennes** sont avant tout **localisées le long des grands axes structurants** : autour de Verdun (1), dans la vallée de la Meuse (2) et dans celle de l'Ornain, en amont et en aval de Bar-le-Duc (3). Chacun de ces trois principaux secteurs dispose d'une réserve conséquente de surface mobilisable rapidement : 270 ha en (1), 440 ha en (2) et 250 ha en (3).

Accentué par la crise de 2008, le faible dynamisme économique meusien complexifie l'anticipation de l'accueil de nouveaux projets en favorisant la mise en concurrence des territoires.

### Les objectifs

Encourager une planification partagée du territoire entre les intercommunalités pour :

- aboutir à un consensus entre les intérêts d'aménagement économique des collectivités et les désirs des investisseurs de s'implanter en Meuse,
- permettre, à travers une réflexion globale et stratégique du territoire, l'implantation d'activités innovantes,
- préserver les atouts du département que sont l'activité agricole, la biodiversité et les paysages.





## ORGANISER L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

### Pour un aménagement de qualité à long terme

La mise en concurrence des territoires pour capter les investisseurs est propice à la réduction des exigences d'accueil. Elle peut amener à la dégradation des paysages et à une programmation démesurée de foncier, destiné aux activités économiques, gagné sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Or, l'environnement constitue un atout à préserver pour le développement économique meusien.

### L'IMPORTANCE DES ENGAGER DANS UNE DÉMARCHE COLLECTIVE QUALITATIVE ET OPTIMISÉE...

**Ajouter des objectifs qualitatifs**, ce qui doit permettre d'améliorer le quotidien de tous, en apportant une valeur ajoutée au développement économique sans l'entraver :

**Organiser la période de transition du foncier** entre la planification et la réalisation du projet en faisant appel aux SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural).

**Limitier le portage financier du pré-aménagement des zones** (foncier, VRD...) **en l'absence de perspectives concrètes.**

**Penser le développement économique du territoire à une échelle plus large que celle de la commune** afin de mutualiser les risques mais aussi les coûts.

### ... EN UTILISANT LES BONS OUTILS

**Privilégier la concertation en amont et la planification** à long terme vers un but précis.

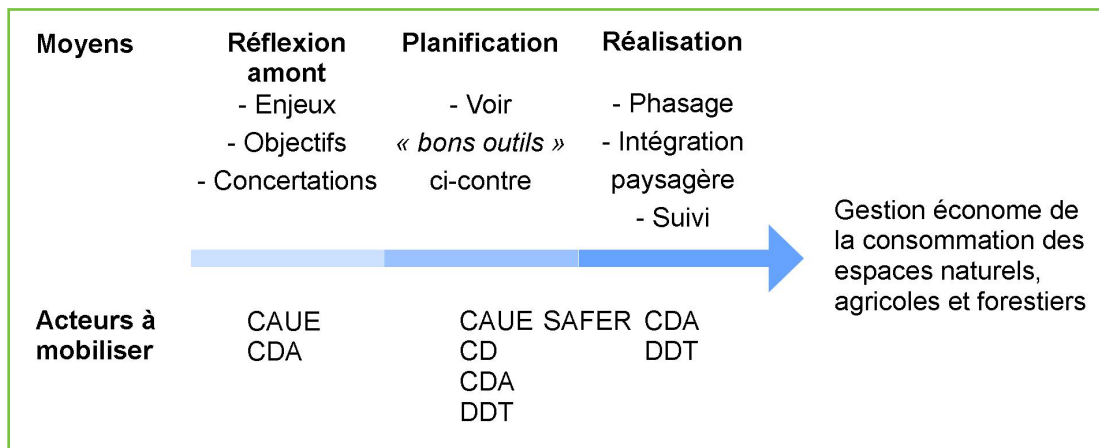
Recourir à un **plan local d'urbanisme (PLU)** ou à un PLU intercommunal (PLUi) pour organiser l'évolution de son territoire et anticiper les conflits, notamment dus à la présence d'activités agricoles.

Un PLUi/PLU, en plus de son règlement, comprend des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** applicables à chaque zone, permettant d'améliorer la qualité des projets.

Utiliser une procédure de **zone d'aménagement concerté (ZAC)**, intégrée aux documents d'urbanisme existants, permet à la collectivité de maîtriser le projet qu'elle a initié.

Passer par une **procédure de permis d'aménager (PA)** afin de phaser le découpage de lots sur mesure, adaptés aux besoins des entreprises.

Pour les communes n'ayant pas de PLU, le règlement et le plan de composition du PA et le cahier des charges.







## 5 - VALORISER LES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS

### L'insertion du bâti dans le paysage rural

Les infrastructures et le matériel nécessaires à l'agriculture intensive ne sont plus compatibles avec les bâtiments traditionnels meusiens. Pour des raisons pratiques, le bâti agricole s'implante désormais à l'extérieur du village.

Penser l'implantation et l'aspect en amont permet de trouver des solutions simples et peu coûteuses pour un projet de qualité.

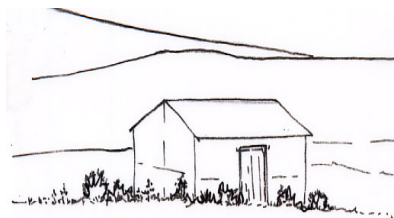
#### PLUTÔT QUE

##### Une couleur de bâtiment claire



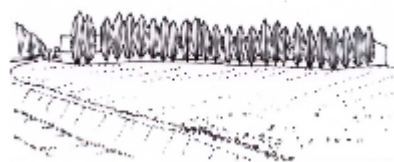
Les teintes blanches ou très claires qui attirent le regard

##### Planter trop petit



Les petits arbustes, insignifiants par rapport à la taille du bâtiment

##### Planter pour cacher



L'alignement d'arbres qui ne s'intègre pas ici au paysage, par son opacité et son aspect « artificiel »

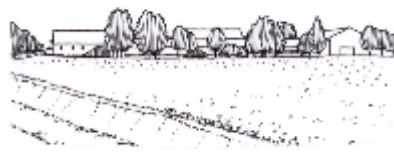
#### PRIVILÉGIER



Les teintes plus sombres, dans les tons bruns et gris, plus discrètes dans le paysage



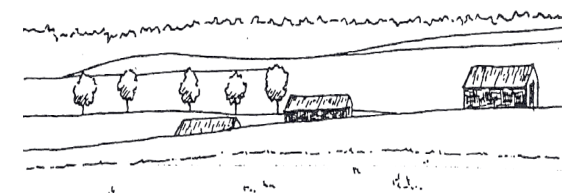
Les arbres et arbustes à l'échelle du bâtiment



L'alternance et l'espacement irrégulier des plantations d'arbres et d'arbustes champêtres contribuent à la bonne intégration de l'ensemble

#### L'INCIDENCE DU RELIEF

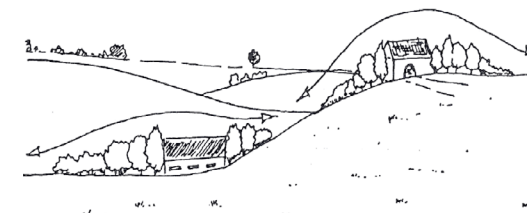
##### Choisir l'implantation



Impact      faible      moyen      fort

Dans un relief de côte, l'impact du bâtiment est dépendant de sa situation

##### Accompagner le bâtiment



Des plantations de hauteurs variées dessinent une nouvelle ligne de profil qui s'accroche à la pente du relief et épouse le bâtiment.

#### DES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE :

*Bâtiments agricoles en Meuse, Concevoir un projet d'intégration paysagère, CAUE 55 pour la CDA, Mars 1996, 46 pages.*

*Guide pratique : les solutions bois pour les bâtiments agricoles, GIPEBLOR, Région Lorraine, Août 2015, 40 pages.*

*La liste des essences végétales locales est mise à disposition sur demande par le CAUE de la Meuse.*

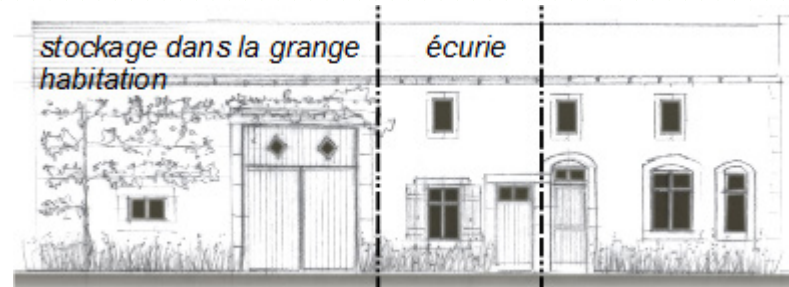


## VALORISER LES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS

### L'intégration du bâti agricole dans les centres-bourgs

La maison rurale lorraine a été bâtie autour de l'activité agricole qu'elle abritait. On distinguait différentes travées : logis, écurie/étable, engrangement.

Toutefois, du bâti agricole continue à être exploité en centre-bourg. Afin de préserver le caractère régional du village, il convient de soigner leur intégration.



Flassigny  
chèvrerie



Pouilly sur Meuse  
aire de stockage



Senoncourt les  
Maujouy  
hangar

L'élevage et la fromagerie attenante s'insèrent harmonieusement dans le bâti ancien et conservent la cohérence urbaine.

La conservation des murs et de la toiture d'un ancien corps de ferme permet d'obtenir une meilleure intégration paysagère du bâti agricole au sein du village.

Cas particulier de transformation d'une ancienne fumière en aire d'entreposage fermée de matériel agricole.





## VALORISER LES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS

### L'intégration paysagère des zones d'activités économiques

#### UNE VITRINE POUR LA MEUSE

La Meuse est un département rural d'une grande qualité paysagère et patrimoniale. Le soin à apporter aux zones d'activités est d'autant plus prégnant qu'elles s'offrent aux regards le long des grandes infrastructures routières.

Elles se doivent d'allier : attractivité économique, préservation d'une identité locale de qualité, problématiques de fonctionnement et qualité de vie des usagers (employés, passants, clients...).

### PLUTÔT QUE



### PRIVILÉGIER



Source : Google maps

#### POUR UNE DÉMARCHE DE QUALITÉ

##### Mobilisation des acteurs

Élaboration d'un cahier des charges



##### Maîtrise d'œuvre

Recours à des professionnels compétents (urbaniste, paysagiste, architecte...)



##### Charte de qualité

Paysagère et architecturale, applicable aux candidats à l'installation



##### Élaboration de projets

Requalification / extension espaces publics à intégrer au territoire existant

### LES GRANDS ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

- **Le végétal** : un outil majeur de composition et de valorisation à adapter aux qualités potentielles du site,
- **Une signalétique justifiée, efficace et à sa place** : la surenchère d'enseignes et de couleurs concourt rarement à la lisibilité du site,
- **Une bonne intégration des voies et des stationnements** aux dimensions adaptées aux besoins : espace commun et public, fondamental à la fois pour la cohabitation intelligente des usages et pour la qualité paysagère,
- **Donner des règles communes** (orientations, volumes, couleurs, matériaux...) afin de privilégier une meilleure qualité architecturale.



## 6 - FACILITER LA COHABITATION ENTRE AGRICULTEURS ET RESIDENTS

### Un constat : l'espace rural est un espace partagé

Une bonne planification pourra faciliter la cohabitation parfois difficile dans certains secteurs du territoire.

Les déplacements agricoles peuvent être source de conflits d'usages et de risques. De plus, tous les axes de circulation n'ont pas le même statut. La plupart sont ouverts au public mais d'autres ont un usage plus dédié aux déplacements agricoles (chemins de remembrement, chemins ruraux des communes).

Enfin, la proximité de zones à vocations différentes peut être une source de conflit de voisinage, une contrainte pour l'agriculteur, un possible désagrément pour le résident.



### OBJECTIFS

- Permettre **une continuité dans les déplacements** agricoles sur le territoire,
- **Favoriser la cohabitation** entre activités, agricole et résidentielle,
- **Gérer la « mitoyenneté »** entre l'espace urbain et l'espace agricole,
- **Prendre en compte** la présence de lieux accueillants des enfants et des personnes vulnérables,
- **Etre attentif** à l'épandage de produits phytosanitaires à proximité des établissements publics (application de l'article L253-7-1 du code rural),
- **Rappeler aux porteurs** de projet d'établissements publics implantés à proximité d'exploitation agricole de prendre en compte les dispositions de l'article L253-7-1 du code rural.

### COMMENT ?

- **En prenant en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme** l'organisation des déplacements agricoles à l'intérieur et aux entrées des villages afin de faciliter la circulation agricole,
- **En favorisant** par des orientations d'aménagements et de programmation **des aménagements paysagers** entre les projets urbains et les zones agricoles afin de réduire les éventuels effets néfastes - (interactions entre ces différents espaces),
- **En encourageant une meilleure insertion des bâtiments** agricoles dans les règlements d'urbanisme,
- **En sensibilisant les agriculteurs**, lors de la conception du projet, en amont du dépôt de permis de construire, à l'aménagement paysager aux abords de l'exploitation et des bâtiments,
- **En mettant en oeuvre et en respectant** les dispositions de l'article L.253-7-1 du Code Rural et de la pêche maritime et de l'arrêté préfectoral n°201-5383 du 18/07/2016.

*Pour aller plus loin et mieux vivre ensemble : pourquoi pas une charte de bon voisinage : voir annexe 4*



## **Annexes**

**Annexe 1 - Une gouvernance de la charte**

**Annexe 2 - Glossaire**

**Annexe 3 - Réglementation**

**Annexe 4 - Une charte du bon voisinage en milieu rural**

**Annexe 5 - Où s'informer ?**

## Annexe 1 : Une gouvernance de la charte

La gouvernance de la charte est assurée au sein de la CDPENAF (commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) qui assure un rôle de comité de pilotage.

Trois objectifs sont assignés à ce comité de pilotage de la charte :

- la faire connaître,
- évaluer la notoriété de la charte, son utilisation, son impact et son rôle, à travers le suivi d'un tableau de bord, simple et partagé,
- la faire évoluer.

*La CDPENAF a pour rôle d'émettre des avis sur les projets de documents d'urbanisme (SCoT, PLU, ZAC, projets d'infrastructures, cartes communales, demandes individuelles d'urbanisme...) ainsi que sur les projets d'aménagement ou d'autorisation d'urbanisme ayant pour conséquence une réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole.*

*Composée de représentants de l'administration, du monde agricole et forestier, des élus locaux, des notaires, des propriétaires fonciers ruraux, des associations environnementales et cynégétiques, la CDPENAF donne également un avis sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ces espaces dans le département.*



## Annexe 2 : Glossaire

ALUR	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
AMF	Association des Maires de France
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CD	Conseil départemental
CDA	Chambre départementale d'agriculture
CDCEA	Commission départementale de la consommation des espaces agricoles
CDPENAF	Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers
DDT	Direction départementale des territoires
DGD	Dotation générale de décentralisation
EPFL	Établissement public foncier de Lorraine
ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
LAAF	Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PA	Permis d'aménager
PAU	Partie actuellement urbanisée
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme inter-communal
POS	Plan d'occupation des sols
RNU	Règlement national d'urbanisme
RSD	Règlement sanitaire départemental
SAFER	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
VRD	Voirie et réseaux divers
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAE	Zone d'aménagement économique

## Annexe 3 : Réglementation et Lois récentes

### LA DÉFINITION D'UNE ACTIVITÉ AGRICOLE

(L311-1 du code rural)

**Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique** de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.

**Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques** en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. **Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation,** lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

### LE PRINCIPE DE RÉCIPROCITÉ

(L111-3 du code rural)

Lorsque des 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.

**Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées** pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées **par le plan local d'urbanisme** ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, **par délibération du conseil municipal**, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, **l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés**, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, **une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire**, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

### LE PRINCIPE D'ANTÉRIORITÉ

(Article L112-16 du code de la construction et de l'habitation)

**Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles**, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, **n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé** ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi **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.



## **LES LOIS « GRENELLE »**

du 3 août 2009 et 12 juillet 2010

Les lois Grenelle 1 et 2 fixent des objectifs environnementaux à introduire dans les SCOT, PLU et cartes communales, qui doivent intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité (via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques), avec une répartition «géographiquement équilibrée» et économe en espace de l'emploi, de l'habitat, du commerce et des services et du rural et de l'urbain.

Les SCOT et PLU approuvés avant le 12 janvier 2011 avaient jusqu'au 1er janvier 2016 pour intégrer les dispositions du Grenelle 2. Les documents d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013, dont le projet de schéma ou de plan avait été arrêté avant le 1er juillet 2012, pouvaient opter pour l'application des dispositions antérieures. Ils avaient ensuite jusqu'au 1er janvier 2016 pour intégrer les dispositions du Grenelle 2.

Enfin, il a été institué dans chaque département, à partir de 2011, des Commissions Départementales sur la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), réunissant élus et représentants du monde agricole, pour émettre des avis sur la consommation des terres agricoles en matière d'urbanisme.

## **LA LOI D'AVENIR POUR L'AGRICULTURE, L'ALIMENTATION ET LA FORÊT (LAAF)**

du 13 octobre 2014

Afin de limiter l'artificialisation des terres, la loi renforce le rôle des CDCEA qui deviennent "Commissions départementales de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers" (CDPENAF), en élargissant leur composition aux acteurs du monde paysager et forestier.

La loi assouplit par ailleurs certaines dispositions relatives à la constructibilité en zone agricole (A), aux STECAL (voir loi ALUR) et sur les règles de changement de destination en zone A.

## **LA LOI ALUR** (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)

du 24 mars 2014

L'un des principaux objectifs de la loi est de soutenir la construction de logements neufs, en mettant à contribution les établissements publics fonciers d'État locaux et mettre en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme (PLU), qui remplacent les POS (plans d'occupation des sols) à compter du 1er janvier 2016, prennent plus d'importance, de même que la planification au niveau des intercommunalités pour mieux localiser les logements et les services, dans une perspective d'aménagement du territoire durable basée sur une participation citoyenne.

La loi prévoit le dessaisissement des communes au bénéfice des intercommunalités pour la conception et la mise en œuvre des plans locaux d'urbanisme (PLU) qui deviennent des PLUi (Plans locaux d'urbanisme intercommunaux) jugés plus pertinents en terme d'aménagement du territoire, sous réserve de l'exercice d'une minorité de blocage.

La loi cherche aussi à mieux protéger le foncier agricole et les zones naturelles, notamment grâce au PLUi qui permet aux élus de mieux contenir l'étalement urbain tout en favorisant la rénovation thermique et la lutte contre les « passoires thermiques ».

Enfin, la loi a également créé la possibilité de créer des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) en zone A ou N, afin de mieux maîtriser les phénomènes de mitage.

## **LA LOI DITE « MACRON »**

du 6 août 2015

La loi Macron assouplit certaines règles relatives à la rénovation, à la construction ou au changement de destination dans les zones A ou N.

Un avis conforme de la CDPENAF est désormais requis pour délimiter des zones constructibles sur des terrains bénéficiant d'appellations d'origine (AOP).

## Annexe 4 : Une charte du bon voisinage en milieu rural

### MIEUX SE CONNAÎTRE ET MIEUX VIVRE ENSEMBLE

#### **AGRICULTEUR, JE M'ENGAGE :**

J'informe mes voisins des gênes occasionnées par des travaux ponctuels (chantiers tardifs ou nocturnes, traitements spécifiques...), je pose des panneaux de signalisation en cas de résidus de terres sur la route.

Chaque fois que cela est possible, j'adapte mes chantiers en fonction du voisinage. J'évite de stocker (paille, foin, enrubanné) à proximité des tiers.

J'entretiens les abords de ma ferme.

Je prends en compte l'intégration paysagère des bâtiments de mon exploitation (plantations, bardage bois...)

J'accepte l'usage partagé des chemins publics.

Je respecte strictement les réglementations sanitaires et je mets en œuvre des pratiques qui limitent les nuisances.

Je respecte le code de la route.

**Je reste courtois  
et  
ouvert au dialogue en toutes occasions.**



#### **RÉSIDENT, JE M'ENGAGE :**

J'établis le dialogue avec mes voisins et lors d'une gêne, je leur en fais part directement et de manière courtoise.

J'entretiens les abords de ma propriété pour éviter la prolifération de certaines plantes invasives (chardons, renouées du Japon...).

J'accepte l'usage partagé des chemins publics.

Je respecte les règles de construction.

Je respecte la propriété privée et j'évite de pénétrer sur une parcelle agricole cultivée.

Je ne pénètre pas sur les parcs pâturés par les animaux. Et je n'ouvre pas les portes des parcs.

**Je reste courtois  
et  
ouvert au dialogue en toutes occasions.**



## Annexe 5 : Où s'informer ?

Direction Départementale des Territoires la Meuse – Parc Bradfer 14 rue Antoine Durenne – CS 10501 – 55012 BAR-LE-DUC Cedex 03 29 79 48 65 – ddt@meuse.gouv.fr	La DDT peut répondre à toutes vos questions portant sur la réglementation, en particulier en matière d'urbanisme (collectivités) et d'autorisations de construire (porteurs de projet).
Chambre d'agriculture de la Meuse - Les Roises - Savonnières devant Bar - CS 10229 - 55005 BAR LE DUC Cedex Gilles Renaud - 03 29 76 81 41 gilles.renaud@meuse.chambagri.fr www.meuse.chambre-agriculture.fr	La chambre d'agriculture est l'établissement public référent, avec son département territoires, pour tout ce qui touche à la problématique agricole dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.
Association des Maires de Meuse - 14 Avenue du Général de Gaulle 55100 VERDUN - 03 29 84 51 05 - admm55@orange.fr	Association de la loi 1901, elle est au service des communes et des établissements publics de coopération intercommunale. 90% des maires y sont adhérents.
Association des maires ruraux de France - Mairie de Montigny les Vaucouleurs - 58 Rue des Faienceries - 55140 MONTIGNY LES VAUCOULEURS - 03 29 89 27 75	Etre informé et représente les maires des communes de moins de 3500 habitants. C'est une actrice et un promoteur des enjeux spécifiques de la ruralité.
Communauté d'agglomération de Bar le Duc Meuse Grand Sud - 12 Rue Lapique - 55000 BAR LE DUC - Aménagement - cadre de vie - 03 29 79 68 54 - foncier.patrimoine@barleduc.fr ; www.meusegrandsud.fr	Elle regroupe 33 communes et 37 000 habitants. Territoire dynamique, elle oeuvre pour l'amélioration du cadre de vie et du développement économique.
Communauté d'agglomération du Grand Verdun - Direction de l'urbanisme - 12 Rue des tanneries - 55100 VERDUN 03 29 83 44 22 - urbanisme@grandverdun.fr ; www.verdun.fr	Elle regroupe 26 communes dont 9 communes classées villages détruits, elle compte 30 040 habitants. Territoire riche de son territoire, elle oeuvre pour son développement économique.
Conseil départemental – Direction des Territoires – Service Habitat et Prospective – Place Pierre François Gossin – 55012 BAR-LE-DUC 03 29 45 77 58 – marc.cotcho@meuse.fr	Le Département peut accompagner les collectivités territoriales dans le domaine de l'urbanisme, aussi bien sur des aspects techniques, opérationnels que réglementaires.

# LES SIGNATAIRES DE LA CHARTE

signée le 14/09/2018 à Verdun Expo - Forum des Maires

**Madame la Préfète de la Meuse**

Muriel NGUYEN

**Monsieur le Président de la  
Chambre d'agriculture de la Meuse**

Jean Luc PELLETIER

**Monsieur le Président du  
Conseil Départemental de la Meuse**

Claude LEONARD

**Monsieur le Président de l'Association  
des Maires de Meuse**

Gérard FILLON

**Madame la Présidente des  
Maires Ruraux de Meuse**

Sylvie NAJOTTE

**Monsieur le Président de l'Association  
des Présidents des CODECOM de Meuse**

Régis MESOT

**Madame la Présidente de la Communauté  
d'Agglomération Meuse Grand Sud**

Martine JOLY

**Monsieur le Président de la Communauté  
d'Agglomération du Grand Verdun**

Samuel HAZARD



Maires de Meuse



GRANDVERDUN  
Agglomération

