

TERRALTO

ENSEMBLE FAISONS VIVRE VOS PROJETS

Diagnostic agricole PLUi Communauté de Communes du Pays de Conches

28 Novembre 2025

normandie.chambres-agriculture.fr



@AgriNdie



@agri-normandie



AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE
NORMANDIE

OBJECTIFS DE LA REUNION

Présentation de la démarche

- Les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux
- Les principaux enjeux par rapport à l'activité agricole

Le recueil et échanges sur l'activité agricoles

- Le diagnostic agricole
- Le recueil des données : le questionnaire
- L'équipe de la Chambre d'agriculture

Présentation de la démarche



Qu'est-ce que c'est ?

Construction d'un projet d'initiative intercommunale à l'échelle des 25 communes du territoire.

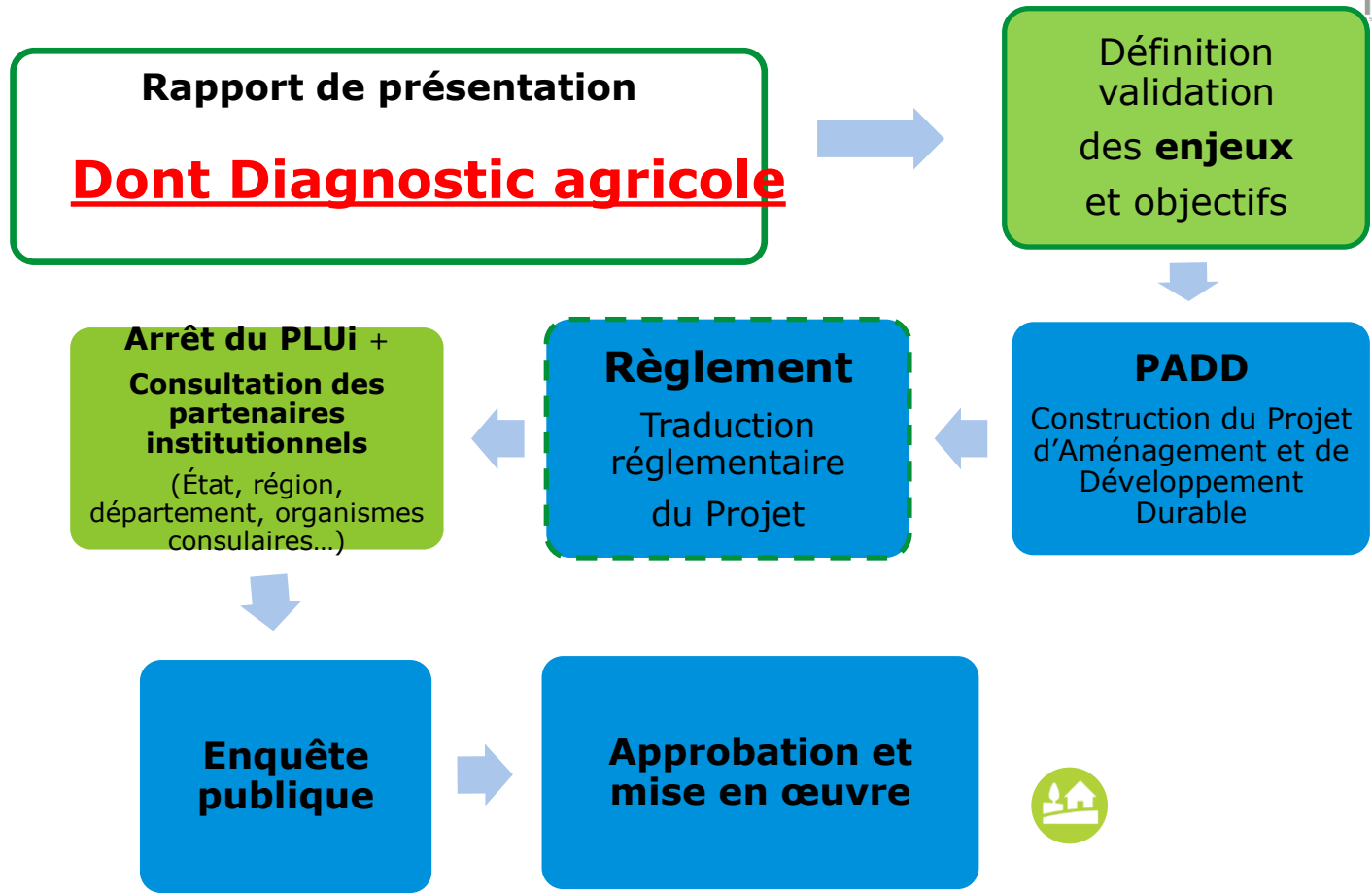
Réalisation d'un document de planification complet.

Déployer une stratégie de développement à moyen terme dans une perspective de durabilité.

Proposer un PLUi cohérent et compatible avec les autres stratégies territoriales (SRADDET, ZAN, SCOT...).

Les grands principes

- définit les grandes orientations d'aménagement du territoire (logement, déplacements, environnement, économie...)
- fixe les règles de construction : zones constructibles ou non, hauteurs, densités, formes urbaines ;
- protège certains espaces naturels, agricoles ou patrimoniaux ;
- organise l'équilibre entre développement urbain et préservation des ressources



Les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux

Les pièces constitutives

Une phase d'études organisée autour 3 étapes clés :



Un **rapport de présentation** : diagnostic du territoire mettant en lumière les sensibilités et les enjeux et avançant des prévisions (évolutions socio-démographiques, besoins en logements, en équipements, etc).

COMPRENDRE



Un **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** : document clé exposant les ambitions politiques pour l'avenir du territoire.

PROJETER



Des **pièces réglementaires** : composées d'un règlement graphique (zonage) et écrit, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), elles définissent les prescriptions à respecter dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme.

RÉGLEMENTER

Le rapport de présentation

Le Diagnostic : « Comprendre son territoire »

Etat des lieux complet du territoire :

- **Analyse socio-démographique**
(évolution de la population, des ménages, des logements,...)
- **Analyse des Déplacements et de l'Habitat**
- **Analyse de l'environnement et des paysages**
(Trame Verte et Bleue, gestion forestière,...)
- **Analyse économique : activité industrielle, artisanale, agricole.**
(ZAE, type d'activité, emploi,...)
- **Analyse de la consommation foncière sur 10 ans**
- **Analyse des déplacements**
- **Diagnostic agricole**

→ Pour une activité agricole au cœur de l'économie du territoire

Le rapport de présentation

Le scénario : « se projeter à 10 ans »

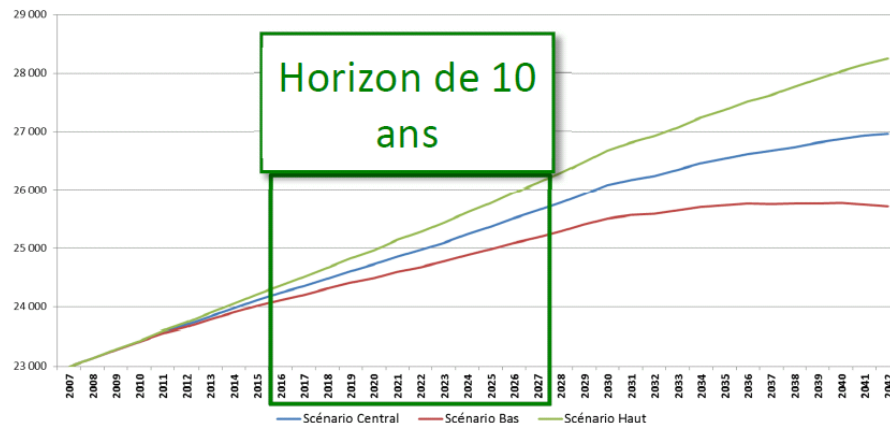
Justification des scénarios de développement

- Evolution démographique / desserrement des ménages
→ Besoins en logements
- Organisation des déplacements
- Définition des besoins d'habitat
→ Réflexion sur les formes d'habitat
- Accueil des activités économiques
→ Besoins en ZAE



Hiérarchisation des enjeux du territoire :

- Contexte urbain : densification / reprise de la vacance / réseaux / services / ...
- Contexte naturel et agricole : économie agricole et sylvicole / continuités écologiques / patrimoine paysager / ...



Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

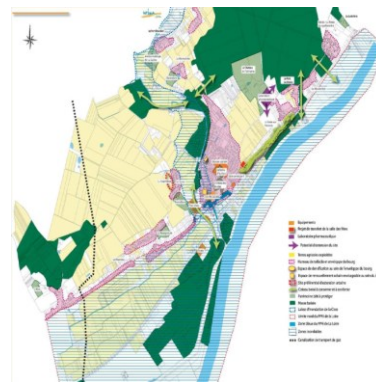
Le PADD : « faire des choix »

C'est le projet politique des élus, qui définit et spatialise les **grandes orientations du PLUI** pour toute sa durée.

- Démographie
- Développement économique
- Équipements
- Déplacements
- Habitat
- Cadre de vie

Document pivot du PLUi

- Il définit les orientations et les axes de développement
- Il fixe les objectifs de réduction de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain
- Il encadre les documents réglementaires (zonage, règlement écrit et OAP) et leur évolution dans le temps



Le Règlement écrit

Il précise les possibilités des constructions et leurs modalités :

- Distances à respecter par rapport aux limites (propriétés, zones,...), aux axes routiers et espaces publics
- Hauteur des bâtiments
- Aspect des matériaux, teinte, intégration paysagère
- gestion des eaux pluviales et axes de ruissellement
- changement de destination,
- prise en compte des risques (marnières...)

U	Zone U rbanisée	exemples : Ua, Ub, Up,...
AU	Zone A Urbaniser	exemples : 1AU, 1AUx, 2AU,...
A	Zone A gricole	exemples : A, Ai, Ap,...
N	Zone N aturelle ou forestière	exemples : N,Nf, Nv, Np,...

Le Règlement écrit

- **ZONE U (art R 151-18) :**

Secteur déjà urbanisé des communes où les équipements publics existants sont de capacités suffisantes ou en cours de réalisation

- **ZONE AU (art R 151-20) :**

Secteur à caractère naturel ou agricole de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation

Le Règlement écrit : zone agricole

ZONE A (art R 151-22 et R 151-23 :

Secteur comprenant les terres exploitées et les corps de ferme (et bâtiments) en activité

Sont autorisés :

- ✓ Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole (bâtiments + logement de fonction de l'exploitant) et les constructions dans le prolongement de l'acte de production
- ✓ Les constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif
- ✓ Les changements de destination des bâtiments repérés
- ✓ Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation



Laboratoire



Local de vente



Poulailler



Stabulation



Serre



Matériel

Le Règlement écrit

- **ZONE N (art R 151-24 et R 151-25)**

Secteur naturel et/ou forestier, zone de protection des milieux naturels, des paysages et des secteurs de risque (expansion de crue)

Peuvent être autorisés :

- ✓ **Le changement de destination des bâtiments**
- ✓ **Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation**
- ✓ **Les constructions agricoles**

Elle n'interdit pas les utilisations/pratiques agricoles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

A l'échelle d'un secteur, l'OAP précise son aménagement, sa destination, son fonctionnement (déplacements, traitement paysager)

Les OAP (sectorielles) peuvent définir :

- Les caractéristiques des voies et espaces publics, des équipements publics si envisagés
- La densité de l'habitat, le type d'habitat, taille et forme, hauteurs, etc.
- Le positionnement des espaces paysagers

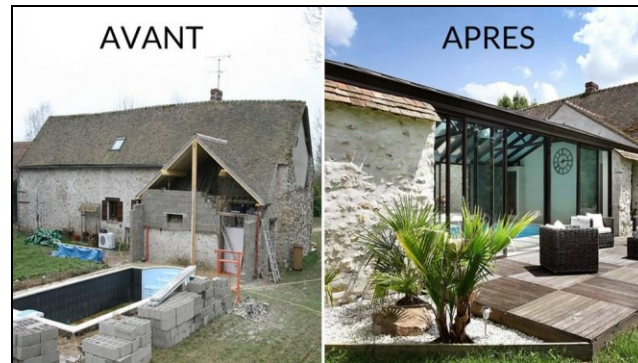
Les OAP peuvent également être thématiques

- OAP trame verte et bleue
- OAP patrimoniales
- Etc.



Le changement de destination (focus)

En zones A et N du PLUi, le règlement **identifie** les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



Ce changement de destination est possible à condition de :

- Ne pas nuire à la qualité paysagère : réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles remarquables et patrimoniaux, règles d'aspect extérieur des constructions, ...
- Ne pas nuire à l'activité agricole : règles de distance, mitage, devenir du corps de ferme (bail, transmission, ...)

Cet inventaire doit être dûment justifié et est soumis à l'avis **conforme de la CDPENAF**.

Les enjeux pour le milieu agricole



Objectifs

- Disposer d'une connaissance complète et objective de l'agriculture locale
- identifier les enjeux liés à l'aménagement du territoire et faire des propositions de pistes d'action
- Faciliter le dialogue entre élus et agriculteurs
- Consolider le rôle de l'agriculture dans l'économie rurale en protégeant l'outil productif agricole et en permettant ses évolutions

Contexte

- La prise de conscience d'une consommation trop importante de l'espace agricole, **en Normandie 17968 ha consommés entre 2011 et 2021**
- Une volonté politique, traduite dans la loi, de lutter contre l'artificialisation des terres agricoles et en faveur d'une meilleure prise en compte de l'activité agricole (Lois Grenelle, ALUR, LAAF, Loi Climat et Résilience) → Objectif ZAN;
- Développer au niveau local, une approche globale, intégrant l'espace rural et l'économie agricole dans les politiques du territoire.
- Prise en compte des documents supérieurs (SCOT...).

Les enjeux pour le milieu agricole

Préserver le bon fonctionnement et le potentiel d'évolution des sites agricoles

Eviter l'enclavement des corps de ferme

Faciliter le développement des exploitations

Veiller au strict respect du principe de réciprocité

Pour la collectivité :

- ✓ Organiser l'urbanisation pour limiter les conflits de voisinage
- ✓ Maintenir une agriculture compétitive et dynamique en pérennisant les outils de production
- ✓ Organiser les déplacements dans l'espace agricole et les villages

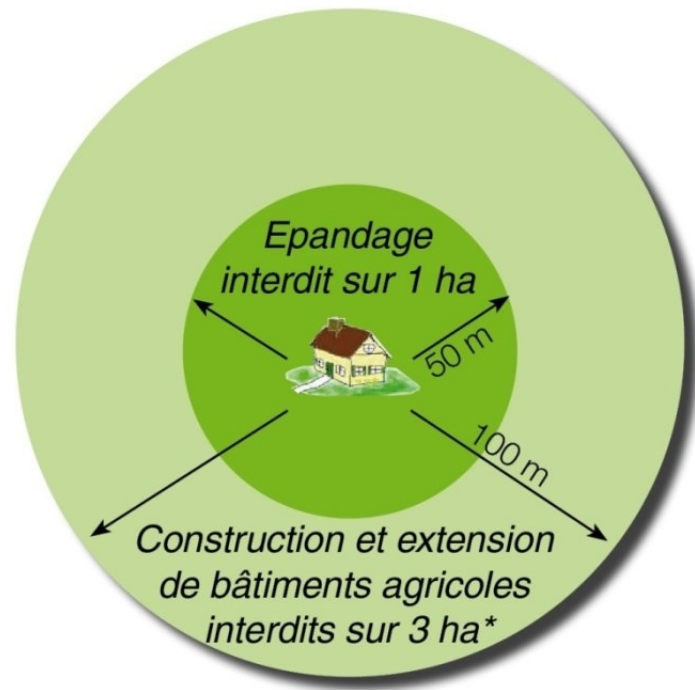


**Préserver le foncier agricole
et le maintien d'espaces de
production cohérents et
homogènes**

**Limiter les contraintes dans
l'exercice de l'activité agricole**

Pour la collectivité :

✓ **Limiter les conflits d'usage**

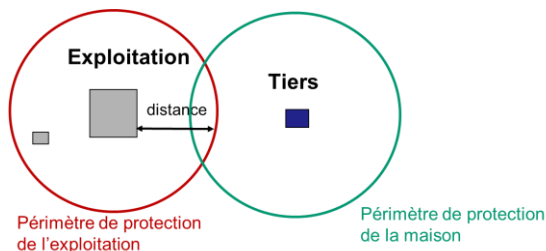


** sans oublier les marnières, les
cours d'eau, les axes de
ruissellement, ...*

Les enjeux pour le milieu agricole

Pour les exploitations du territoire

Rubrique	Nature de l'activité	Règlement Sanitaire Départemental (RSD)	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)			
			Déclaration	Déclaration avec contrôle périodique	Enregistrement	Autorisation
2101-2	Vaches laitières	- de 50	de 50 à 100	de 101 à 150	de 151 à 200	+ de 200
2101-3	Vaches allaitantes	- de 100	à partir de 100	/	/	/
2101-1	Veaux de boucherie et/ou bovins à l'engraissement	- de 50	de 50 à 200	de 201 à 400	/	+ de 400
2102	Porcs ⁽²⁾	- de 50 ⁽²⁾	de 50 à 450 ⁽²⁾	/	+ de 450 ⁽²⁾	+ 2 000 emplacements porcs en production (> 30 kg) + 750 emplacements truies
2110	Lapins (animaux sevrés)	- de 3 000	de 3 000 à 20 000	/	/	+ de 20 000
2111	Volailles, gibier à plumes ⁽²⁾	- de 5 000 ⁽²⁾	de 5 000 à 20 000 ⁽²⁾	De 20 001 à 30 000 ⁽²⁾	/	+ de 30 000 ⁽²⁾
1530	Stockage fourrages et paille	- de 1 000 m ³	de 1 000 à 20 000 m ³	/	de 20 001 à 50 000 m ³	+ de 50 000 m ³



Distances de recul :

50 m (RSD)

100 m (ICPE)

La mission de la Chambre d'agriculture :

- Localiser et caractériser tous les corps de ferme et des bâtiments agricoles du territoire
- Localiser et caractériser les surfaces exploitées
- Localisation les projets de développement
- Dresser le portrait agricole du territoire et évaluer le poids de l'économie agricole sur le territoire
- Analyser les impacts des documents d'urbanisme en vigueur sur l'activité agricole

Analyse des enjeux et pistes d'actions à décliner dans le PLUi

→ Réunion de co-construction et d'échanges avec les élus et les exploitants agricoles du territoire

Recueil des données agricoles et échanges sur l'activité agricole

Questionnaire individuel complété par chaque exploitant lors des permanences :

- Données générales sur les exploitations (forme sociétaire, âge, emplois)
- Données sur la valorisation des productions
- Echanges sur les interactions agriculture aménagement à urbanisme
- Contributions à la préservation à l'environnement
- Diversification de l'activité
- Projets des exploitations
- Vision des exploitants sur l'activité agricole du territoire et Attente vis-à-vis du PLUi

Près de 150 exploitations professionnelles identifiées sur le territoire

En répondant à ce questionnaire, vous consentez à ce que les réponses apportées dans le cadre de l'étude soient utilisées, de façon anonyme, pour répondre aux objectifs de l'étude de diagnostic agricole. Les objectifs de cette dernière sont les suivants : identifier et caractériser l'activité agricole du territoire en vue de la préserver dans le futur PLUi.

« J'ACCEPTÉ QUE LES RÉPONSES APPORTÉES DANS LE CADRE DE L'ÉTUDE SOIENT ÉGALEMENT VALORISÉES PAR LES CHAMBRES D'AGRICULTURE DE NORMANDIE AFIN DE METTRE À JOUR LEUR BASE DE DONNÉES ET AINSI D'AMÉLIORER L'INFORMATION DONT JE BÉNÉFICIE CONCERNANT LES PRESTATIONS, FORMATIONS, ACTUALITÉS SUSCEPTIBLES DE M'INTÉRESSER. »

1- PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'EXPLOITATION

Nom de l'exploitation (RAISON SOCIALE) :

Statut de l'exploitation :

- Exploitant individuel
- Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (GAEC)
- Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée (EARL)
- Société Civile d'Exploitation Agricole (SCEA)
- Autre :

Êtes-vous agriculteur : à titre principal à titre secondaire

Nature activité secondaire :

Personnes travaillant sur l'exploitation :

Nom prénom	Statut (exploitant, associé,...)	Année de naissance	Equivalent Temps Plein

Adresse du siège :

Tél fixe : Tél. portable :

Courriel :

Propriétaire du corps de ferme ? Non Oui

Avez-vous un site secondaire ? Non Oui Commune :

Propriétaire du site secondaire ? Non Oui

SAU totale de l'exploitation : SAU en propriété : SAU prairie :

Equipe



PILOTAGE ET SUIVI DE L'ETUDE

Mathieu DEWULF

Chargé de mission aménagement et urbanisme

- Coordination générale de l'étude
- Recueil et analyse des données
- Réalisation du diagnostic agricole
- Animation des réunions et ateliers collectifs

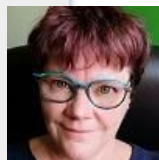


ASSISTANAT

Catherine CROIX

Assistance du service aménagement et urbanisme

- Travaux d'assistance à la réalisation de l'étude



APPUI TECHNIQUE

Delphine OMNÈS-LEBLANC

Conseillère urbanisme

- Recueil et analyse des données
- Réalisation du diagnostic agricole
- Animation des réunions et ateliers collectifs



Elodie TURPIN

Chargée d'études économie et prospective

- Mobilisation des données statistiques



CARTOGRAPHIE ET SIG

Emmanuel FONTAINE

Technicien cartographe

- Création et gestion des bases de données
- Traitement des données collectées
- Réalisation des cartographies de travail et de synthèse



**Une équipe de
travail
aux compétences
multiples**

Calendrier

- Janvier/Février : Rdv individuels en permanence dans les mairies
- Analyse des enquêtes, sur le RPG et le RA
- Restitution, partage du diagnostic et ateliers après les élections
- Echange élus et agriculteurs
- Rendu final : Fin 1^{er} semestre (juin)



Mathieu DEWULF

Chargée de mission Aménagement et Urbanisme

02 32 78 80 63 / 07 64 77 64 24

mathieu.dewulf@normandie.chambagri.fr

Delphine OMNES-LEBLANC

Conseillère spécialisée

02 32 78 80 59 / 06 59 39 97 33

delphine.omnesleblanc@normandie.chambagri.fr

Catherine CROIX

Assistante d'antenne et Service Aménagement/Urbanisme

07 61 64 84 72 / 02 32 78 80 74

catherine.croix@normandie.chambagri.fr