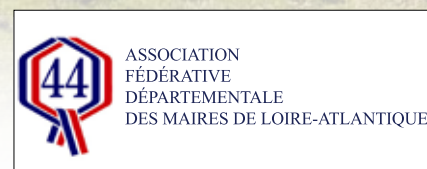




Charte pour la prise en compte  
de **L'AGRICULTURE** dans  
**l'AMÉNAGEMENT**  
du territoire

Février 2012





# SOMMAIRE

<b>AVANT-PROPOS</b> .....	<b>4</b>
<b>CONTEXTE DÉPARTEMENTAL</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Un département attractif</b> .....	<b>6</b>
Des dynamiques économiques et démographiques .....	6
Un territoire caractérisé par la richesse et la variété de ses espaces agricoles et naturels .....	7
<b>2. Une agriculture dynamique indispensable au fonctionnement du territoire</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Des tensions et des préoccupations</b> .....	<b>8</b>
Une consommation très importante des espaces agricoles et naturels pour l'artificialisation.....	8
Des opportunités .....	9



Directeur de la publication : Association des Maires de Loire-Atlantique.  
Conception PAO : DDTM 44 / Direction / Mission Communication.  
Crédits photos : © DDTM 44, chambre d'agriculture 44, MEDDTL, MAAPRAT.  
Production - Impression : Agence Latitude 44880 Saint-Herblain.  
ISBN n° 978-2-9539647-0-7. Dépôt légal 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

Ce document est imprimé sur papier recyclé certifié PEFC et par un imprimeur labellisé « Imprim'vert ».

<b>LA GESTION ÉCONOME de L'ESPACE.....</b>	<b>10</b>
<b>1. L'importance du diagnostic agricole dans les documents de planification .....</b>	<b>16</b>
<b>2. Principes pour une utilisation économe de l'espace en aménagement.....</b>	<b>13</b>
Le raisonnement pour les documents d'urbanisme et projets d'aménagement .....	13
Les principes pour les infrastructures linéaires .....	15
Les principes pour les mesures compensatoires .....	17
<b>3. L'intérêt d'une politique foncière .....</b>	<b>18</b>
Un programme d'action foncière destiné à mesurer au mieux les besoins pour l'urbanisation .....	18
La mise en oeuvre de dispositifs fonciers d'observation / action .....	18
<b>4. Les outils de protection disponibles .....</b>	<b>19</b>
Les principes à privilégier pour les SCoT .....	19
La préservation d'un territoire à potentiel agricole dans le plan local d'urbanisme (PLU)...	20
Les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN) ...	23
La zone agricole protégée (ZAP).....	24
La commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA)..	24
 <b>LES BÂTIMENTS et CONSTRUCTIONS dans L'ESPACE RURAL et AGRICOLE .....</b>	<b>21</b>
<b>1. Prise en compte des besoins de construction ou d'aménagement dans le territoire à potentiel agricole .....</b>	<b>26</b>
Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs .....	27
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole .....	30
<b>2. Le devenir des bâtiments existants dans l'espace rural et agricole ..</b>	<b>36</b>
<b>3. Les autres constructions et installations en espace rural.....</b>	<b>37</b>
 <b>LA CONCERTATION.....</b>	<b>40</b>
 <b>SUIVI et ÉVALUATION DE LA CHARTE.....</b>	<b>41</b>
 <b>FICHES TECHNIQUES .....</b>	<b>43</b>
 <b>GLOSSAIRE .....</b>	<b>70</b>





# AVANT-PROPOS



© Jean-Luc Martin - DDTM 44



Le département de Loire-Atlantique est reconnu à la fois pour son dynamisme économique et la qualité de son cadre de vie. L'évolution de la population en témoigne. Mais cette attractivité pour les entreprises comme pour les familles s'accompagne d'une pression particulièrement importante sur le foncier, au point d'être devenue une véritable menace pour l'agriculture.

Organiser et gérer l'espace est une entreprise complexe, essentielle, imposant de prendre en considération tous les aspects du développement économique, les aspirations des habitants et la protection du patrimoine naturel. Chacune des parties signataires réaffirme sa volonté d'assurer l'avenir de notre agriculture qui occupe et entretient près des deux tiers du département, et par conséquent son engagement à veiller à la limitation de la consommation des surfaces qui lui sont indispensables.

D'importantes et multiples évolutions législatives récentes démontrent cette volonté partagée de protéger l'espace, et nous apportent de nouveaux outils. La révision de la Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire de 2004 s'imposait donc de façon à tenir compte de ces évolutions. Le présent document a été conçu avec deux objectifs principaux : afficher clairement notre volonté de préserver l'agriculture dans un département dynamique, et accompagner les décideurs en leur apportant des éléments pratiques et utiles.

Mais à cette préoccupation première de préserver les surfaces s'ajoutent d'autres objectifs tout aussi essentiels. En effet, il convient de garantir

une pérennité d'affectation des zones agricoles pour permettre aux exploitants de réaliser les investissements nécessaires et de s'engager sur le long terme dans des démarches de progrès sur le plan technique, économique et environnemental. Dans un souci de gestion rationnelle et économe, la lutte contre le mitage des espaces agricoles est affichée clairement. À la problématique de la réduction des surfaces agricoles s'ajoute celle de la préservation de notre environnement, et celle de la relation entre usagers sur un territoire de plus en plus dense. Aussi, la mise en valeur des espaces naturels, notamment ceux qui ne bénéficient pas de statut de protection particulier, doit être prise en compte dans l'organisation de l'espace. Aux efforts déployés pour maintenir une agriculture durable, économiquement viable et intégrée dans l'environnement doivent s'ajouter des moyens pour lui permettre de cohabiter sereinement avec l'ensemble des usagers. La relation entre le monde agricole et l'ensemble de la société rurale et citadine est un enjeu majeur pour tous. Dans cette logique, une part importante a été donnée à la concertation dans les projets et à l'anticipation des programmes nécessaires au développement de notre département.

L'État, le Conseil Général, l'Association fédérative des maires et la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique s'engagent à appliquer les principes qui viennent d'être évoqués et qui sont développés dans cette Charte, mais aussi à en assurer la promotion et l'évolution.

**Jean DAUBIGNY**  
Préfet  
des Pays de la Loire,  
Préfet de la Loire-Atlantique

**Philippe GROSVALET**  
Président  
du Conseil Général  
de Loire-Atlantique

**Jacques LEMAITRE**  
Président  
de la Chambre d'Agriculture  
de Loire-Atlantique

**Yves MÉTAIREAU**  
Président de l'Association  
fédérative des Maires  
de Loire-Atlantique



# CONTEXTE DÉPARTEMENTAL



© Jean-Luc Martin – DDTM 44

## 1. Un département attractif

### Des dynamiques économiques et démographiques

En 2008, sur un territoire de 6 815 km<sup>2</sup>, la Loire-Atlantique compte 1 255 900 habitants, soit 184 habitants au km<sup>2</sup> (113 habitants au km<sup>2</sup> pour la France).

Avec 123 000 habitants supplémentaires depuis le dernier recensement de 1999, elle fait partie des sept départements de France dont l'augmentation de population est la plus forte (supérieure à 120 000 habitants depuis 1999).

Ainsi, la population départementale croît chaque année de 13 500 habitants ; pour moitié cette croissance est due à l'arrivée de nouveaux habitants, pour moitié aux naissances.


Cette dynamique démographique s'accompagne d'un essor de l'activité économique tant au plan de la construction navale, de l'aéronautique et des services. C'est également l'un des leaders européens dans l'agroalimentaire.

- 530 000 emplois (en 2006),
- 5 209 établissements industriels,
- 140 000 artisans commerçants, chefs d'entreprise et chefs d'exploitation agricole,
- 5 736 créations d'entreprises en 2008,
- 10<sup>ème</sup> département touristique français en terme de nuitées.

L'ensemble de ces dynamiques génère des besoins fonciers liés à l'habitat, aux zones d'activités et aux infrastructures. Cette consommation de l'espace se fait principalement sur les terres agricoles et souvent sur les terres arables à fort potentiel agronomique.



© Jean-Luc Martin – DDTM 44



## Un territoire caractérisé par la richesse et la variété de ses espaces agricoles et naturels

La Loire-Atlantique se caractérise par son ouverture sur la mer et sa localisation au centre du Grand Ouest. Elle comprend deux bassins de vie de Nantes et Saint-Nazaire – presque île guérandaise, distincts et séparés par une écharpe verte et un vaste territoire agricole. Elle comprend 170 km de côtes et est traversé par la Loire, dernier grand fleuve naturel d'Europe, et ses affluents l'Erdre, la Sèvre Nantaise. Ses 42 000 ha de zones humides couvrent les territoires de la Brière au nord, le lac de Grand Lieu au sud et les rives de l'estuaire.

Cet environnement naturel représente une richesse majeure et vitale pour de nombreuses espèces faunistiques et floristiques qu'il convient de préserver et d'entretenir pour assurer la biodiversité.

L'agriculture durable et diversifiée sur l'ensemble du territoire est une activité essentielle à la préservation et au maintien de la richesse de ses milieux et paysages de valeur. Les diverses activités agricoles (polyculture et élevage, cultures maraîchères et viticoles, agriculture périurbaine) sont autant d'éléments qui façonnent les paysages ruraux et participent à la dynamique économique du territoire ligérien.

## 2. Une agriculture dynamique indispensable au fonctionnement du territoire

La production agricole du département est assurée par 6 500 exploitations agricoles dont 4 800 professionnelles valorisant 418 000 ha, soit 62 % du département. Riche de productions diversifiées, l'agriculture du département représente un vivier d'emplois important. Les entreprises agricoles emploient 13 500 emplois équivalents temps plein auxquels se rajoutent les emplois indirects des 7 700 entreprises de l'agroalimentaire.

La Loire-Atlantique est le 12<sup>ème</sup> département agricole de France. L'espace agricole y est avant tout le support d'activités et de productions diversifiées (plus de 13 productions dans le département). L'agriculture remplit en premier lieu une fonction de production alimentaire.

La ferme départementale a généré en 2010 un chiffre d'affaires de plus d'un milliard d'euros réparti principalement sur trois filières :

- élevage bovin (viande et lait) 42 %,
- maraîchage 14 %,
- viticulture 10 %.

En 2010, la valeur ajoutée produite par l'agriculture de Loire-Atlantique est estimée entre 400 et 500 millions d'euros.

Avec 60 000 ha de zones de marais (2<sup>ème</sup> département français en terme de surface de marais), l'agriculture de Loire-Atlantique joue une fonction environnementale essentielle concernant la gestion et la valorisation de ses milieux fragiles et le maintien de la biodiversité.



Les paysages ligériens, le bocage ou encore les coteaux viticoles sont le fruit d'une « production » de l'économie rurale séculaire inscrite dans le temps long, garante du génie d'un lieu et de l'identité d'un territoire : fonction patrimoniale, paysagère et d'entretien de l'espace, voilà bien d'autres facettes de l'agriculture du département.

Au-delà de sa fonction « première » de production alimentaire, l'agriculture assure ainsi d'autres fonctions utiles à l'ensemble de la société :

- capture et stockage du carbone notamment par l'agroforesterie qui constitue une pratique agricole associant plantation d'arbres et culture ou pâturage,
- épandage des boues,
- maintien des capacités d'expansion des crues,
- production de biomasse et de bois.

L'agriculture de Loire-Atlantique œuvre également au dynamisme touristique du département par ses activités de loisirs et d'animation du milieu rural. Elle offre ainsi des aménités aux urbains et constitue un facteur de cohésion sociale et générationnelle.

À l'écoute des attentes de la société et en prise avec les enjeux actuels, l'agriculture de Loire-Atlantique contribue aussi à la production d'énergies renouvelables : photovoltaïque, éolien, méthanisation.

### 3. Des tensions et des préoccupations

#### Une consommation très importante des espaces agricoles et naturels pour l'artificialisation

En 2010, le taux d'artificialisation des terres agricoles au profit de la création de lotissements, de routes, de zones d'activité ou d'espaces de loisir était de 14% en Loire-Atlantique contre 9% au niveau national.

Le rythme de consommation d'espace agricole est particulièrement élevé. Cette artificialisation correspond bien souvent à une destruction de sols à valeur agronomique élevée.

Les principales causes de cette consommation sont dues aux besoins des collectivités pour assurer :

- les extensions urbaines et villageoises (50%),
- les infrastructures (27%),
- les activités socio-économiques (23%).

Ces activités socio-économiques représentant à elles seules presque le quart des surfaces artificialisées, il apparaît indispensable de limiter leurs extensions en valorisant au mieux l'espace déjà artificialisé.



© Jean-Luc Martin - DDTM 44



Pour les zones d'activité, cette économie d'espace pourrait se traduire par une limitation des surfaces au sol des constructions et/ou une élévation des constructions, la création de parkings en sous-sol.

Cette consommation de l'espace induit une perte directe de foncier disponible pour l'activité agricole, elle entraîne également des risques de déstructuration du parcellaire agricole, d'allongement des parcours agricoles et par là même une diminution de la compétitivité des entreprises agricoles.

L'espace rural et la zone agricole sont également soumis à d'autres concurrences :

- Engouement pour les maisons à la campagne et attrait pour la « vieille pierre » suscitant des pressions foncières sur les sièges d'exploitation existants et une consommation de parcelles pour les jardins d'agrément.
- Usages de loisirs de l'espace rural par la randonnée, la cueillette, ou encore l'utilisation de terrains pour des loisirs privés (« cheval loisir », étangs, parcours moto-cross...), avec en corollaire un risque de déstructuration et de « cabanisation » de la zone agricole.
- Accélération d'un phénomène de friches agricoles, en particulier dans les espaces périurbains (plus de 3 000 ha sur Nantes Métropole), se traduisant par une précarisation de l'usage agricole et un affaiblissement du régime du bail rural.



© Laurent Mignaux - MEDAD

L'ensemble de ces concurrences crée des tensions entre agriculteurs pour l'accès au foncier.

Les nouvelles nécessités techniques conduisent parfois les exploitants à abandonner des bâtiments déjà construits moins adaptés pour des constructions nouvelles mieux équipées mais consommatrices d'espace agricole.

## Des opportunités

La proximité urbaine, la revitalisation démographique des bourgs ruraux et de leurs campagnes sont aussi pourvoyeurs d'opportunités pour l'activité agricole. Le développement des circuits courts et de la vente directe est un phénomène bien ancré dans le département. Ainsi, la vitalité économique et démographique de la Loire-Atlantique permet également aux agriculteurs de trouver des débouchés pour leurs productions.



© Jean-Claude Le Berre - Chambre Agriculture 44

# LA GESTION ÉCONOMIE de L'ESPACE



© Laurent Mignaux - MEDDTL

Comme le rappelle l'article L110 du code de l'urbanisme, chaque collectivité publique se doit « 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 économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité... »

Pour assurer un aménagement du territoire dans le respect de ces objectifs, il est essentiel d'organiser une concertation de l'ensemble des acteurs locaux.

Tout projet d'aménagement ou d'urbanisation est susceptible de conduire à une consommation d'espace et nécessite notamment une évaluation de son incidence sur l'activité agricole.

## 1. L'importance du diagnostic agricole dans les documents de planification

S'agissant de l'élaboration ou de la révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme, ceux-ci doivent permettre d'assurer « une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ». Aussi, un volet agricole dans les études préalables à la réalisation de ces documents doit être conduit avec la profession agricole.

### ◆ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le diagnostic agricole ne devra pas se limiter à une description, mais présenter la dynamique agricole du territoire, les enjeux et perspectives pour l'activité agricole. Il doit être suivi de décisions affichées dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et fonder les préconisations du document d'orientations et d'objectifs (DOO).



Le diagnostic agricole du SCoT doit :

- Décrire les caractéristiques agricoles principales du territoire (*éléments tels que productions, nature et structure des exploitations, éléments de potentiel agronomique, etc*) et les conditions d'exercice de l'activité agricole (*éléments tels que répartition des sièges d'exploitation par rapport au territoire exploité, circulations agricoles, etc*).
- Élaborer des cartes d'enjeux agricoles à l'échelle de chaque intercommunalité.
- Produire une carte de synthèse des enjeux à l'échelle du SCoT.
- Analyser la consommation d'espace agricole, à partir de l'historique global de consommation d'espace sur 10 ans.

L'ensemble de ces éléments doit permettre de contribuer à l'élaboration d'une carte des espaces agricoles durables à plus de 20 ans.

Par ailleurs, les éléments du Plan régional d'agriculture durable (PRAD) alimenteront les réflexions menées dans le cadre du SCoT.

#### ◆ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Un diagnostic agricole doit être conduit dans les études préalables à la réalisation d'un PLU. Ce diagnostic doit être un véritable outil d'aide à la décision permettant aux collectivités une organisation équilibrée des différentes composantes de leur territoire. Il doit conduire à la mise en place d'une agriculture durable et diversifiée en donnant aux chefs d'exploitation agricole de la lisibilité et des perspectives d'évolution de leur activité.

En préalable à l'évolution du PLU, il doit :

- réaliser un état des lieux précis des activités agricoles sur le territoire (nombre d'exploitations agricoles, nombre de chefs d'exploitation, poids du salariat, les productions, les droits à produire, les signes de qualité, les activités de diversification),
- localiser les sièges d'exploitation et l'ensemble des ateliers et sites « satellites » d'un siège d'exploitation,
- repérer et identifier la destination de tous les bâtiments agricoles (bâtiments d'élevage, de stockage d'effluents, de fourrage, habitation des exploitants agricoles). L'identification des bâtiments agricoles doit faire l'objet d'une transcription cartographique.

Le diagnostic doit également permettre une approche des contraintes des sièges d'exploitation :

- identification des contraintes liées aux zonages du document d'urbanisme en cours, limitant la construction de bâtiments ou l'évolution des sièges,
- identification des « tiers » proches du siège d'exploitation,
- localisation des points routiers dangereux, des circulations agricoles.

Ce diagnostic doit donner des éléments sur la dynamique de l'agriculture sur le territoire : quels sont les projets de développement des exploitants (nouveaux bâtiments, CUMA, production de biomasse, plantation de haies, ouvrages hydrauliques..) ?

Le diagnostic agricole doit permettre une approche globale du territoire et des enjeux agricoles. Pour cela, il est nécessaire que soit réalisés :

- une cartographie complète et identifiée des surfaces exploitées sur la commune (exploitations de la commune et des communes voisines),
- une cartographie exhaustive de toutes les occupations et de tous les usages de l'espace rural (surfaces en friche, loisirs, boisement...),
- une cartographie du potentiel agronomique des sols,
- une cartographie des cheminements agricoles et des axes de circulation douce,
- un inventaire et une caractérisation du bocage et des haies (biomasse, biodiversité) pour mesurer les impacts de ces activités,
- un point de situation sur la gestion hydraulique du territoire.



© DDTM 44 - SADI/PAT

Les projets des exploitations agricoles ne sont pas restreints aux limites communales. Par conséquent, il est souhaitable de réaliser des démarches de diagnostic agricole dans le cadre d'une approche intercommunale.

Il est indispensable de connaître et d'analyser l'évolution des affectations des surfaces à l'échelle communale et intercommunale.

L'ensemble du diagnostic sera retracé dans le rapport de présentation du PLU ; les cartes principales, notamment celle des bâtiments agricoles, doivent y être reprises ou peuvent être annexées au rapport à titre d'information.

## Article L.121-1 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, dans le respect des objectifs du développement durable :

1. L'équilibre entre :
  - a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- 1.bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
2. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
3. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.



## 2. Principes pour une utilisation économe de l'espace en aménagement

### Le raisonnement pour les documents d'urbanisme et projets d'aménagement

Les principes du développement durable, dans le domaine de l'urbanisme, reposent sur les notions d'équilibre, de mixité et de protection de l'environnement.

La gestion économe de l'espace est au cœur des préoccupations des documents de planification : il ne s'agit plus seulement de s'opposer ponctuellement au mitage de l'espace à l'occasion d'un permis de construire, ni même de seulement réduire les superficies destinées à une urbanisation future dans les plans locaux d'urbanisme. Toutes les politiques locales doivent concourir à la diminution de la consommation d'espace naturel ou agricole, tout en répondant aux besoins de développement urbain et économique ; elles trouvent une expression coordonnée au sein du SCoT, qui constituera le cadre de cohérence de la réglementation locale du PLU.

Les espaces agricoles, viticoles ou forestiers, qui assurent à la fois des fonctions de production de ressources mais également d'autres fonctions utiles à la collectivité (fonctions environnementale, patrimoniale, paysagère, touristique et de loisirs, épandage des boues et des effluents d'élevage), sont des espaces non renouvelables, voire non délocalisables.



© Olivier Grégoire – DDTM 44

Gérer l'espace de manière économe suppose, d'une part, de chercher à ne pas consommer ces terrains et, d'autre part, de penser et organiser différemment les perspectives d'urbanisation.

Toutes les opportunités doivent être utilisées, qu'il s'agisse des documents de planification, des projets d'aménagement ou d'infrastructure, des politiques et actions foncières ou fiscales retenues par la collectivité, etc.



© Olivier Grégoire – DDTM 44



© Olivier Grégoire – DDTM 44

Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme et projets d'aménagement, une démarche de gestion économe de l'espace peut se décliner en quatre étapes :

- Établir des diagnostics approfondis, tant quantitatifs que qualitatifs. Le paragraphe précédent souligne l'importance du diagnostic agricole et en détaille les caractéristiques pour les documents d'urbanisme, notamment l'analyse rétrospective de la consommation d'espace.
- Évaluer avec le plus de justesse possible les besoins en logements, services, activités, équipements de toute nature, pour la durée de validité moyenne du document d'urbanisme et en tenant compte des possibilités de mutualisation, entre collectivités et au sein même de la collectivité.

- Définir les conditions et les moyens pour mieux utiliser les espaces déjà artificialisés, à l'intérieur même des villes, des bourgs, voire de certains villages. Il est souvent utile de mettre en place des politiques foncières d'accompagnement.
- Envisager l'urbanisation de nouveaux territoires si les besoins recensés ne peuvent être entièrement satisfaits au sein de l'enveloppe urbanisée existante.

Pour cette quatrième étape, on recherchera alors plutôt un foncier non valorisé, soit parce qu'il n'a jamais eu d'usage, soit parce qu'il n'en a plus, soit parce que cet usage est tombé en désuétude ; si on prélève un foncier avec un usage, il faut réfléchir au transfert de l'usage sur un autre lieu.

On choisira des espaces judicieusement situés, mais toujours dans le souci d'une consommation d'espace la plus réduite possible. Les questions d'accessibilité et de déplacements, à toutes échelles et pour tous les modes, constitueront un critère essentiel de localisation réussie d'une extension urbaine, y compris lorsqu'il s'agit d'espaces dédiés aux activités économiques.



© Olivier Grégoire – DDTM 44



## Les principes pour les infrastructures linéaires

Les maîtres d'ouvrage, communes, Conseil Général, État et Réseau Ferré de France RFF), recherchent une amélioration constante des réseaux de communication en vue de leur modernisation et de leur sécurisation. L'espace agricole est généralement le plus impacté par les travaux de réalisation d'un ouvrage linéaire.

Cette réalisation et l'importance des emprises s'y rapportant, provoquent une perte de surface agricole, un morcellement des îlots agricoles et une désorganisation des exploitations agricoles (effet de coupure, allongement des parcours).

Par ailleurs, les contournements routiers peuvent induire une artificialisation accélérée des surfaces agricoles et naturelles situées entre la partie agglomérée et la route, la raison étant que les parties interstitielles, par leur difficulté à être valorisées sur le plan agricole, sont souvent délaissées au profit de l'urbanisation.

Pour qu'un projet puisse pleinement s'intégrer dans l'environnement agricole en limitant son impact, la charte propose d'harmoniser les pratiques, notamment autour des problématiques suivantes :

- L'élaboration d'un diagnostic agricole visant à anticiper les incidences d'un projet d'infrastructure.
- Les moyens à mettre en œuvre pour remédier à la déstructuration des exploitations agricoles.
- L'utilisation d'outils de planification afin de gérer au mieux certains espaces agricoles dans les zones « interstitielles » des infrastructures.

## ◆ La prise en compte de l'enjeu agricole en amont du projet

Lors de la mise en œuvre d'un projet d'infrastructure, la pertinence de celui-ci est examinée, notamment dans le cadre des enquêtes préalables aux déclarations d'utilité publique (DUP). Le choix de réaliser ou d'abandonner un projet est évalué et réfléchi en fonction des enjeux réels : le désenclavement du territoire, la fluidité du trafic routier, les questions de sécurité et d'amélioration du cadre de vie...

Il convient également de porter de plus en plus d'attention à la consommation des terres agricoles et à l'effet du projet sur les exploitations touchées. La recherche du moindre impact sur l'agriculture et plus particulièrement sur les sièges d'exploitation doit donc être constante.



© Pascal Xicluna - Min. Agri. Fr

### **Des préconisations pour une meilleure connaissance des enjeux :**

- L'étude d'impact menée par le maître d'ouvrage constitue l'une des pièces maîtresses du projet. Elle permet d'identifier pour chacune des variantes de tracé, les dommages causés et de proposer celui jugé de moindre impact. Cette étude est parfois mise à l'enquête publique sans que les acteurs locaux, profession agricole, personnes concernées... n'aient été concertées en amont sur le choix de la variante retenue et arrêtée par le maître d'ouvrage ; il est également nécessaire d'insister sur l'importance et la qualité du volet agricole et foncier de cette étude d'impact, au stade où les choix de tracés restent ouverts tout en sachant que le volet environnemental est le critère principal fixé par la législation.

La qualité de cette démarche d'études dépendra des possibilités de fédérer tous les acteurs sur l'objectif de réaliser un inventaire à jour des exploitations agricoles situées dans l'aire d'étude.

- Ce diagnostic agricole doit, dans toute la mesure du possible, se situer à une échelle globale (ensemble des variantes proposées). Par conséquent, une attention particulière doit être portée à la définition de l'aire d'étude pour qu'elle intègre l'ensemble des structures agricoles concernées.

### **◆ La mise en œuvre de mesures compensatoires pour réparer les impacts sur l'agriculture**

Une fois l'infrastructure positionnée, des incidences directes sur l'agriculture sont constatées : perturbation des systèmes d'exploitation, coupure des réseaux d'irrigation, de drainage, diminution des surfaces de l'exploitation, effets de coupure...

Une bonne analyse des préjudices doit être réalisée afin de ne pas les découvrir a posteriori.

### **Des préconisations pour établir les mesures compensatoires**

Celles-ci peuvent consister en :

- la constitution de réserves foncières suffisantes (en qualité et en surface) pour compenser les emprises de l'infrastructure.

Le Code rural prévoit également deux procédures pour résorber les dommages à l'agriculture :

- la conduite d'opérations d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF), lorsque les impacts de l'ouvrage le justifient (articles L 123-24 à L 123-26 du Code rural),
- ou les Échanges Communaux d'Immeubles Ruraux (ECIR ou échanges amiables).

Dans ces deux procédures, une étude préalable d'aménagement doit être menée sur le territoire concerné par le fuseau retenu pour établir un état initial de la zone considérée et :

- connaître les enjeux du territoire ;
- recenser les perturbations causées par l'ouvrage, notamment sur la propriété et les structures d'exploitations ;
- recenser les composantes environnementales intervenant sur l'aménagement envisagé.

Cette étude peut être engagée dès le stade de l'étude d'impact mentionnée plus haut, dans la mesure où elle recoupe en partie les thèmes de cette dernière.

Ce document permet aux acteurs locaux réunis au sein d'une Commission d'Aménagement Foncier (Communale ou Intercommunale) de décider en toute connaissance de cause de l'opportunité d'un aménagement foncier et de ses modalités d'application les mieux adaptées pour réparer les perturbations causées par l'ouvrage.

Il convient de signaler que, pour des perturbations limitées, les procédures d'échanges amiables peuvent représenter des procédures moins coûteuses et plus rapides que l'aménagement foncier proprement dit.







© Olivier Brosseau - NIEDDTL

## Les principes pour les mesures compensatoires

Tout projet d'aménagement (infrastructure, urbanisation, équipement collectif...) doit procéder à une étude environnementale du milieu.

Le diagnostic environnemental doit mettre en évidence la présence et la fonctionnalité des écosystèmes présents sur le site du projet d'aménagement.

Les porteurs de projet doivent privilégier la recherche d'aménagements qui éviteront l'altération du milieu. En cas de destruction des écosystèmes identifiés, les mesures compensatoires devront rétablir la fonctionnalité équivalente du milieu, en priorité à l'intérieur de la zone de projet afin de limiter la consommation d'espace.

À titre d'exemple, l'article L211-1 du code de l'environnement pose le principe de «la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau » et notamment, « la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ». Lorsqu'un projet entraîne la destruction de ces espaces, des mesures doivent être engagées afin de compenser intégralement les impacts sur le milieu, par une recréation ou une restauration des écosystèmes.

### ◆ La gestion des zones interstitielles consécutives à la réalisation du projet

Des incidences indirectes sur l'activité agricole liées à l'implantation d'infrastructures linéaires sont observées du fait de la fragilisation de la zone entre le bourg et l'infrastructure.

#### **Des préconisations pour une prise en compte de ces espaces interstitiels**

Gérer les zones interstitielles lorsqu'elles intègrent des exploitations agricoles viables :

- dès la phase d'étude (au sein de l'aire d'étude), prendre en compte cette zone interstitielle et réfléchir à son devenir ;
- réfléchir à une valorisation paysagère de ces espaces (en les intégrant par exemple dans les études paysagères avant réalisation de l'ouvrage) afin de recréer un paysage dynamique, en adéquation avec l'activité agricole et diminuer ainsi l'impact de la réalisation de l'infrastructure ;
- utiliser l'outil de planification : un zonage adapté pourra limiter les impacts sur ces territoires. Ces espaces doivent notamment être pris en compte lorsqu'une réflexion sur la mise en place d'une ZAP ou d'un PEAN est envisagée : si le tracé exact de l'ouvrage est connu, ces zonages s'étendront jusqu'à sa limite ; dans le cas contraire, ceux-ci peuvent exclure les différents fuseaux envisagés, pour dans un deuxième temps être étendus jusqu'à l'ouvrage lorsque celui-ci est finalisé.



Les SCoT et PLU doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides en application de la disposition 8A-1 du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne qui stipule :

« Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. À défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme ».



© Joëlle Jacq - DDTM 44

### 3. L'intérêt d'une politique foncière

#### Un programme d'action foncière destiné à mesurer au mieux les besoins pour l'urbanisation

Dans le cadre des diagnostics de territoire préalables à l'établissement ou à la révision d'un document d'urbanisme, l'établissement d'un programme d'action foncière permet à la collectivité (commune ou EPCI) d'établir sa stratégie foncière en recensant disponibilités et besoins de façon à raisonner et planifier les acquisitions foncières à réaliser.

Cet outil se traduit sur trois axes :

- **Connaître** : le programme d'action foncière permet de référencer les secteurs sous tensions et à enjeux fonciers importants, ainsi que les acteurs et leur stratégie qui sont la cause de cette tension. Il permet aussi de sélectionner et de référencer des sites fonciers cohérents avec des objectifs précis ;
- **Définir** : le programme d'action foncière définit la programmation de maîtrise foncière possible et les moyens techniques, de gestion et financiers de réalisation ;
- **Suivre et évaluer** : proposer une méthodologie précise pour assurer un suivi du foncier et des évaluations des zones soumises à forte spéculation, avec les outils de mise en œuvre nécessaires.

Enfin, ce programme d'action foncière permet de mettre en œuvre les autres outils d'urbanisme (SCoT, PLU,...) et de programmation (PLH par exemple) déjà existants.

La fiche technique « Programme d'action foncière » vise à accompagner la collectivité dans la mise au point de ce programme.

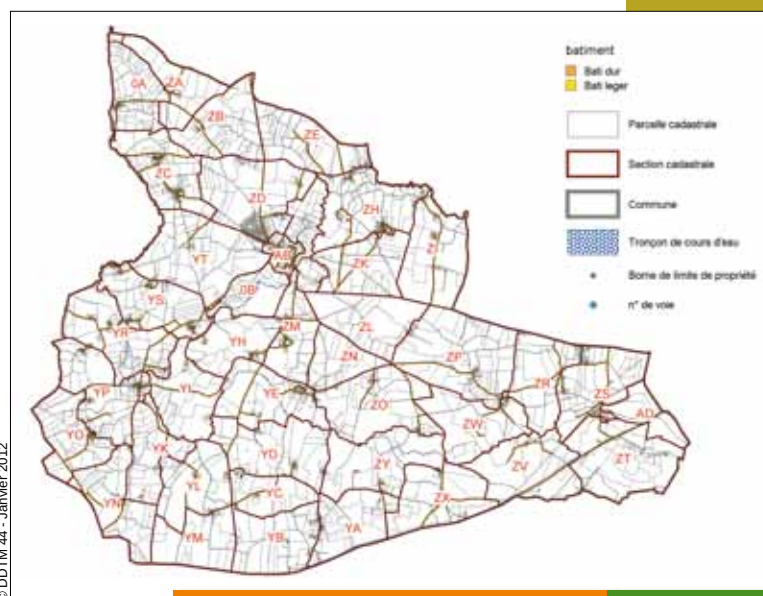
#### La mise en œuvre de dispositifs fonciers d'observation / action

Dans le cadre de plates-formes d'observation foncière, on pourra mobiliser les compétences d'observation et de préemption de la SAFER afin d'éviter que des parcelles agricoles soient vendues à des fins d'usage non agricole.

Le premier élément est donc l'observation du marché agricole par le biais de la diffusion des déclarations d'intention d'aliéner reçues par la SAFER. Dans le cadre d'une convention avec cette dernière, la collectivité peut mettre en place un dispositif de concertation des agriculteurs de son territoire afin de juger de la pertinence à solliciter la préemption de la SAFER sur une vente destinant la parcelle à un usage non agricole. Il s'agit de mettre en œuvre une procédure souple et rapide, basée sur une information géographique, permettant d'actionner la SAFER dans les délais propres à son droit de préemption.

Une telle procédure permet d'objectiver en les mesurant les mouvements de foncier sur un territoire donné. C'est une source d'information importante pour la collectivité.

Ce dispositif n'est efficace que pour les terrains dont la vocation agricole est assurée à moyen et long terme.





## 4. Les outils de protection disponibles

### Les principes à privilégier pour les SCoT<sup>(1)</sup>

#### Trois principes de fond

Le développement urbain doit s'appuyer sur la trame urbaine existante en veillant à pérenniser l'agriculture viable en périphérie de cette trame urbaine ; le développement des espaces récréatifs peut également être privilégié sur les espaces de déprise agricole.

La protection des espaces naturels et sensibles et leur entretien doit s'appuyer sur une agriculture pérenne aux pratiques durables ; ces espaces n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles populations.

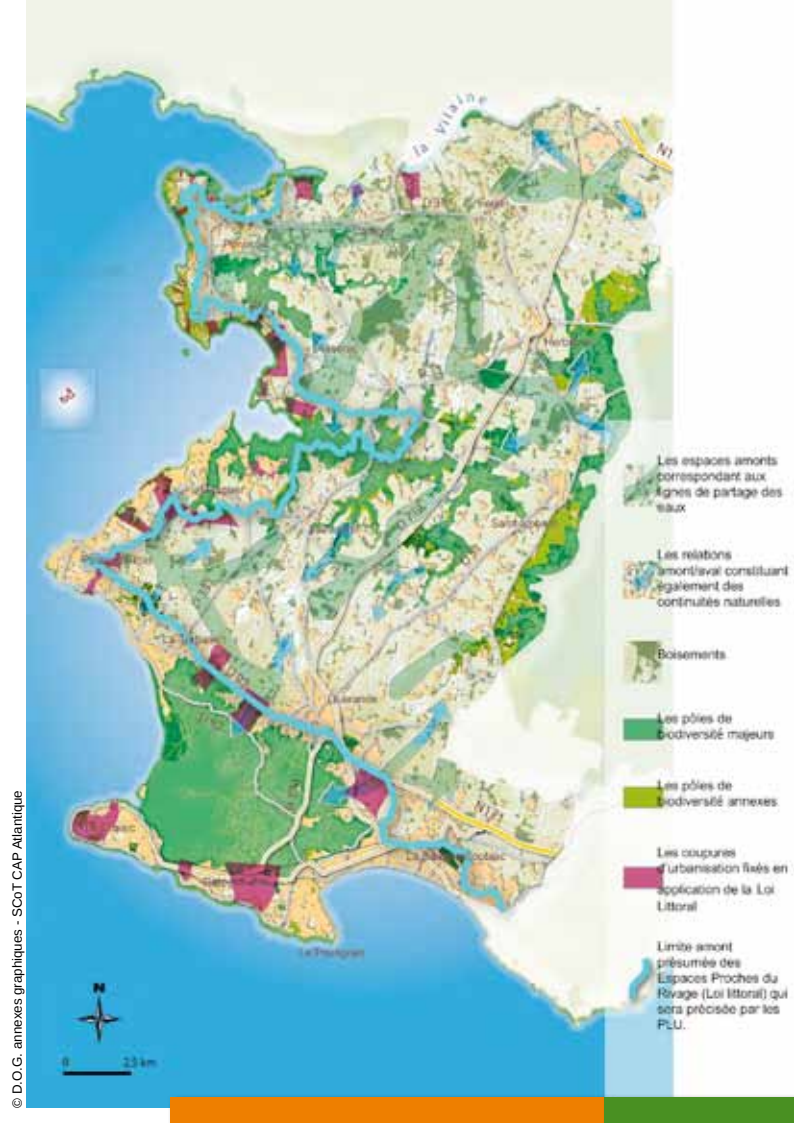
Les territoires périurbains et ruraux ont pour vocation première l'accueil des activités agricoles ; les principes de développement retenus sur ces territoires doivent permettre de garantir les perspectives de maintien durable de l'agriculture.

#### Une démarche

La politique publique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles ne peut être dissociée de celles d'urbanisme, de lutte contre l'étalement urbain ou de préservation des continuités écologiques.

C'est autour du diagnostic de la consommation d'espace agricole et naturel sur 10 ans et des objectifs de développement du territoire que s'organiseront les réflexions d'aménagement.

Le SCoT veillera d'une part à objectiver les besoins d'aménagement et de construction, puis à orienter et hiérarchiser les typologies urbaines et les densités à préconiser sur les territoires. Les possibilités de répartition territoriale des nouveaux espaces à artificialiser seront d'autre part déterminées en fonction de la sensibilité des espaces et des diagnostics agricole et environnemental.



#### Des orientations pour la transcription

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) fixera les objectifs de ces politiques publiques, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) déterminant pour sa part « les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers », en fixant des objectifs chiffrés d'économie d'espace, éventuellement répartis par secteur géographique.

Dans le DOO, la législation impose a minima de « **déterminer** » les espaces agricoles à protéger, c'est-à-dire de les décrire et de les qualifier, de manière à pouvoir ensuite les délimiter et les protéger dans les PLU.

Il est préconisé que ces espaces soient en outre **quantifiés** et **localisés**, c'est-à-dire repérés schématiquement sur un plan. Le principe d'une représentation des espaces agricoles durables

<sup>(1)</sup> Voir la fiche technique SCoT.

selon un carroyage de 100 mètres sur 100 mètres est à préconiser. Cette manière de faire favorise une harmonisation des niveaux de protection dans les PLU ; elle est suffisamment précise pour permettre une transposition dans les PLU, tout en laissant à ceux-ci le soin d'ajuster précisément le zonage de protection aux conditions de terrain.

Plus rarement, et seulement si une volonté de protection territoriale précise se manifeste, certains espaces agricoles peuvent être **délimités** au SCoT, dont la durée de validité est en général supérieure à celle du PLU. Ce niveau de définition impose au PLU de se conformer à la délimitation parcellaire retenue.

Les espaces agricoles qui seraient à localiser concernent le territoire présentant un potentiel agricole, qu'il soit ou non actuellement cultivé. Ils ne représentent pas forcément l'ensemble des espaces investis par l'activité agricole, notamment dans les territoires où des espaces à forte valeur environnementale ou patrimoniale sont entretenus et mis en valeur par une agriculture pérenne aux pratiques durables.

Ils s'étendront, selon les éléments du diagnostic agricole, autour des bourgs et villages et dans tout l'espace rural et périurbain en veillant :

- à ne pas compromettre les possibilités de développement des noyaux urbains ou villageois le nécessitant et à laisser une marge de manoeuvre suffisante aux PLU,
- à ne pas compromettre, par une rédaction trop drastique, les possibilités de diversification des activités, y compris des activités agricoles, dans l'espace rural.

## La préservation d'un territoire à potentiel agricole dans le plan local d'urbanisme (PLU)<sup>(2)</sup>

### ◆ Les principes à retenir pour le zonage du PLU

Depuis la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le plan local d'urbanisme permet à la fois de définir et d'afficher le projet territorial de la collectivité concernée et de préciser le droit du sol, à la parcelle.

### Des principes de fond

La maîtrise de l'urbanisation, en fonction de l'importance des enjeux agricoles en présence, répond à quelques principes simples, qui demeurent d'actualité :

- Préférer une urbanisation complémentaire en continuité avec le bourg ou les villages importants ayant rang de bourg.
- Envisager l'accueil de nouvelles habitations dans certains villages seulement en l'absence de perspectives agricoles.
- Éviter le développement de l'urbanisation à partir de bâti existant isolé hors d'un espace urbanisé.
- Classer en zone agricole les espaces ayant vocation à accueillir les activités agricoles et l'ensemble des bâtiments nécessaires à l'exploitation.

### Trois préoccupations

Avec la généralisation progressive des PLU, se pose désormais la question de leurs évolutions successives, justifiées par des besoins croissants en matière d'habitat, d'activités et d'infrastructures, alors même que les lois dites « Grenelle » renforcent l'exigence d'une utilisation économe des espaces agricoles et naturels.

- Pérennité de la protection accordée par le PLU aux espaces agricoles : les exploitants ont en effet besoin d'une visibilité à suffisamment long terme, de l'ordre de 15 à 20 ans, pour leur permettre d'investir sereinement dans leur outil de travail.
- Possibilités d'implantation des bâtiments agricoles offertes aux exploitants : elles ne doivent pas être inutilement limitées sur le territoire agricole.
- Dénominations des zones : une certaine harmonie apparaît souhaitable dans le département.

### Des orientations pour la transcription

Les espaces agricoles identifiés au diagnostic agricole, présentant un « potentiel agronomique, biologique ou économique » pour l'agriculture seront classés en **zone A**. Il s'agira d'espaces actuellement exploités mais également d'espaces dont la collectivité envisage la reconquête

<sup>(2)</sup> Voir la fiche technique PLU.



par l'agriculture, par exemple des friches. Les hameaux purement agricoles y seront inclus. Cette zone sera pérenne au moins pour la durée de validité du PLU ; des outils de protection complémentaires pourront venir renforcer la protection.

Seuls pourront être distraits de cette protection les ensembles de terrains bénéficiant d'une autre protection au titre « de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique », qui seront alors classés en **zone N de protection**, ou bien, à l'inverse, les terrains qui s'avéreraient indispensables aux besoins - strictement évalués - de développement de l'urbanisation, en continuité avec le bourg et certains des villages importants le cas échéant, qui feront l'objet de **zones U ou AU**.

Un espace de transition sera maintenu aux abords des bourgs et des villages inscrits en zone U. Ce **secteur Ab** ne pourra pas accueillir de constructions ou installations agricoles, tout particulièrement lorsqu'elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage, mais il admettra les installations qui s'avéreraient nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, par exemple pour la continuité des réseaux.

Des espaces limités, inclus dans la zone agricole, peuvent également présenter des caractéristiques qui les rendent impropres à accueillir des constructions ou installations, voire tout type de travaux : il s'agit d'une zone à enjeux environnementaux. Lorsque leur vocation agricole a été reconnue prédominante, ces espaces feront l'objet d'un **secteur An**, totalement inconstructible.

Deux secteurs viennent compléter les possibilités de diversification de la zone A en prenant en compte le bâti existant non agricole, mais ils relèvent désormais de la zone agricole et non plus de la zone naturelle.

Lorsque le développement d'un village ou d'un hameau n'est pas justifié mais que celui-ci ne présente aucun enjeu ou perspective agricole, la création d'un **secteur Ah1** permettra une adaptation très limitée de la trame urbaine existante en autorisant l'évolution du bâti existant et, si nécessaire, le comblement de « dents creuses ».

Le bâti isolé dans l'espace agricole pourra quant à lui, si l'on souhaite permettre son évolution, faire l'objet d'un **secteur Ah2**, délimité au plus près de l'existant afin d'éviter notamment l'implantation de nouveaux logements.

Dénomination	Caractéristiques
<b>Zone U</b>	« Zone urbaine », couvrant les bourgs et villages (limitée ou non à l'enveloppe bâtie existante) ainsi que des territoires bâtis ou artificialisés spécifiques (parcs d'activités, parcs résidentiels de loisirs, etc). La capacité des équipements doit y être suffisante pour accueillir les constructions, dans les conditions prévues par le règlement de la zone.
<b>Zone AU</b>	« Zone à urbaniser », si justifiée par des besoins, de préférence en continuité des bourgs ou de villages importants. Elle ne peut concerner que des espaces encore non urbanisés, donc anciennement agricoles ou naturels.
<b>Zone A</b>	« Zone agricole », pouvant accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
• Secteur Ab	Espace agricole de transition aux abords de bourgs ou villages, sans nouvelle construction ou installation agricole.
• Secteur An	Espace agricole à enjeux environnementaux ou paysagers, inconstructible.
• Secteur Ah1	Secteur « de taille et capacité d'accueil limitées », pour certains villages sans enjeux agricoles, permettant une évolution très limitée de l'urbanisation : évolution du patrimoine existant, comblement de dents creuses.
• Secteur Ah2	Secteur « de taille et capacité d'accueil limitées », pour le bâti existant non agricole dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti.
<b>Zone N</b>	« Zone naturelle et forestière », soit pour sites, milieux naturels et paysages à protéger, soit pour les exploitations forestières, soit pour préserver un caractère d'espace naturel (zone naturelle dite « ordinaire »).
• Secteur Nh	Secteur « de taille et capacité d'accueil limitées », pour certains villages sans enjeux agricoles ou pour le bâti existant dispersé au sein de la zone N.
• Secteur Nr	Secteur « de taille et capacité d'accueil limitées », pour des activités rurales ne pouvant être qualifiées d'agricoles.

éléments découlant du code de l'urbanisme  
éléments de doctrine proposés par la charte

Ces deux secteurs seront délimités et règlementés de telle sorte que les constructions autorisées « ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

Le type de constructions admissibles dans la zone A et les conditions d'évolution du bâti existant dans l'espace rural sont traités au chapitre 3.

## ◆ Les boisements

Depuis la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, les terrains que la collectivité entend protéger au titre de la forêt ont vocation à être classés en zone naturelle. Il est d'usage de distinguer les espaces forestiers des autres espaces naturels par un **secteur Nf**. Ce classement, largement le plus général, concerne principalement les forêts et des ensembles boisés conséquents qui présentent des garanties de gestion durable au sens du code forestier. Ils sont le plus souvent dotés de plans de gestion qui prennent en compte toutes les fonctions attendues de la forêt : production, protection et parfois accueil. La question du renouvellement des boisements est un point essentiel de ces plans de gestion.

Dans le cas particulier où des richesses patrimoniales à protéger (faune, flore, systèmes biologiques) sont identifiées en forêt, des **outils de protection du code de l'environnement** peuvent être utilisés, tels les arrêtés de biotope, indépendamment du classement dans le document d'urbanisme.

Il demeure néanmoins des formations boisées, généralement plus modestes, au sein des autres zones délimitées par le PLU, qui participent à l'organisation de l'espace. Elles se présentent sous la forme de bois et bosquets, alignements d'arbres, haies, arbres isolés, ou encore de parcs accompagnant des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.

Parmi ces espaces boisés, qui ne relèvent pas en général des protections assurées par le code forestier, ceux qui figurent dans l'espace naturel ou agricole présentent de multiples intérêts pour les agriculteurs comme pour la collectivité :

- intérêt patrimonial et paysager, notamment lorsqu'ils relèvent de la maille bocagère ou se situent en frange urbaine,
- contribution au maintien de la biodiversité et à sa mobilité pour les formations linéaires,
- maintien des sols et rôle vis-à-vis de l'eau,
- amélioration des conditions d'exploitation (vent, température, insectes auxiliaires...),
- production de bois-matériau et de bois-énergie...

Il convient donc, lors de l'élaboration du PLU, de recenser ces formations boisées, d'apprécier au cas par cas les services qu'ils rendent à la collectivité et à l'agriculture, puis de déterminer le niveau de protection, voire de développement, souhaité par la collectivité au regard de ses grands objectifs d'urbanisme et des caractéristiques agricoles locales.

En fonction du type de formations boisée et des conditions de protection souhaitées, un choix pourra être fait entre les deux outils offerts par le *code de l'urbanisme*<sup>(3)</sup> : *l'espace boisé classé à conserver (EBC) ou l'identification d'élément de paysage*.



© Jean-Luc Martin - DDTM 44

<sup>(3)</sup> Voir sur le site internet des services de l'État, la fiche *Espaces boisés du Guide pour la prise en compte des politiques de l'État dans l'aménagement du territoire* – septembre 2007 – <http://www.loire-atlantique.gouv.fr/Les-actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-Urbanisme/PLU-et-cartes-communales/Guide-PLU>



## Les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN)

Instaurée par la loi sur le développement des territoires ruraux de 2005 (articles L 143-1 et suivants du code de l'urbanisme), la procédure PEAN a pour finalité la mise en œuvre d'actions concertées entre ses partenaires, afin de favoriser la mise en valeur d'espaces agricoles et naturels, en milieu périurbain.

Le législateur a ainsi prévu qu'avec l'accord des collectivités compétentes en matière d'urbanisme et après avis de la chambre d'agriculture, le Conseil Général puisse définir des périmètres n'englobant pas de zones urbanisées ou urbanisables, et donnant au foncier une vocation agricole et naturelle sur le long terme (le changement de vocation d'une parcelle, donc son retrait du périmètre, doit alors faire l'objet d'un décret interministériel).

La mise en place de tels périmètres est donc une réponse puissante aux positions d'attente spéculatives des propriétaires et au phénomène de mitage des espaces agricoles périurbains.

Ainsi en fixant les espaces agricoles, il permet la maîtrise de l'étalement urbain.

Autre élément important de l'efficacité de ces périmètres, ils déterminent le territoire d'intervention d'un programme d'actions destiné à soutenir l'agriculture périurbaine et à protéger les espaces naturels. Ce programme d'actions n'a aucune valeur prescriptive, mais il définit

les initiatives que les partenaires pourront mettre en œuvre afin d'assurer la pérennité de l'agriculture : maîtrise foncière, remise en valeur des friches, accompagnement de l'installation des agriculteurs...

Les PEAN constituent donc un véritable outil d'aménagement et de gestion des territoires périurbains, mis en œuvre en partenariat par les collectivités locales et la profession, sous l'égide du Conseil Général. Procédure lourde avec un impact pour le territoire, elle peut concerner tout espace déstructuré par une forte pression urbaine. Ainsi sur ces territoires, une réflexion pourra être engagée entre les partenaires potentiels de la procédure, afin de juger de l'opportunité de mise en œuvre d'un PEAN.

*Nota :* Le PEAN ne peut que concerner que des terrains classés en zone agricole ou naturelle au PLU ; mais il ne concerne pas nécessairement l'ensemble de ces zones agricole et naturelle. Ainsi les terrains auxquels la collectivité a décidé de donner une vocation agricole, demeurent classés en zone A (ou un secteur adapté de cette zone), qu'ils soient inclus ou non dans le PEAN.

## La zone agricole protégée (ZAP)

La ZAP est un outil souple (arrêté préfectoral), complémentaire au PLU, utilisable en cas de consensus sur le potentiel agricole des terres. La ZAP est essentiellement un outil de protection de terres agricoles, venant en superposition du zonage A des PLU pour favoriser leur pérennisation, soit qu'elles présentent un potentiel spécial, soit qu'elles soient soumises à des menaces particulières. Outil moins puissant que le PEAN, il ne sous-tend pas de programme d'actions et n'instaure pas de droit foncier particulier. La procédure est légère, en contrepartie la protection qu'elle offre est moindre et ne comprend pas de démarche de mise en valeur des espaces concernés.

La fiche technique n°4 met en parallèle les deux outils : ZAP et PEAN.

## La commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA)

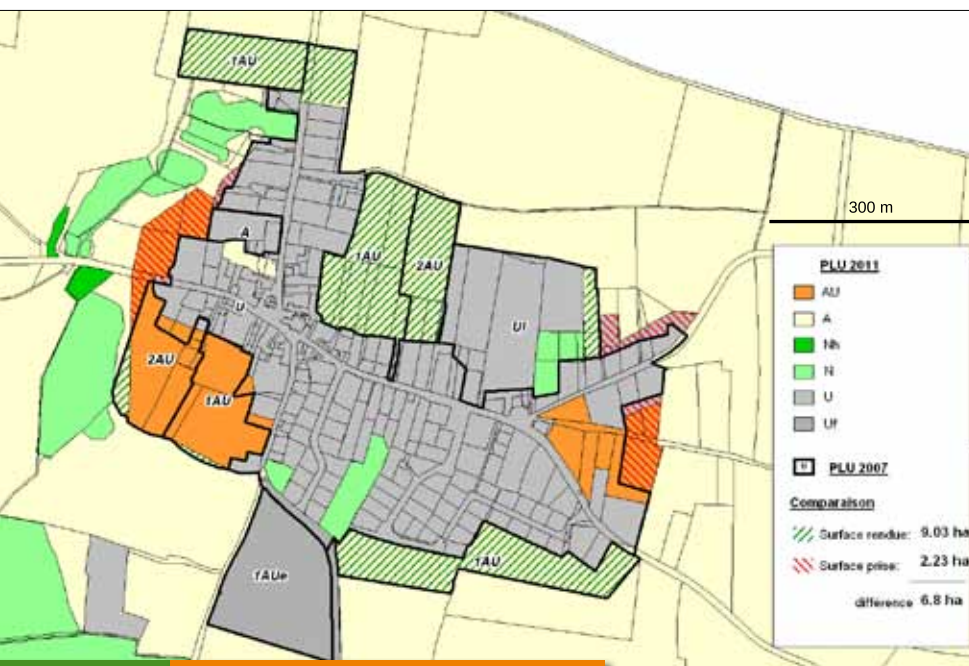
La commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) constitue l'un des outils de la stratégie de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles mis en place par la loi de modernisation de l'agriculture et de la

pêche du 27 juillet 2010 avec l'observatoire de la consommation des espaces agricoles. Ces outils viennent compléter les lois dites « Grenelle »<sup>(4)</sup>.

La CDCEA, composée de tous les acteurs du monde rural et agricole, est une commission administrative consultative, chargée d'émettre un avis sur les SCoT et une bonne partie des PLU et cartes communales, lorsque ces documents prévoient une réduction des zones agricoles, ainsi que sur certaines autorisations de construire dans les communes dépourvues de tout document ou zonage d'urbanisme.

Elle peut demander elle-même à être consultée sur des documents ou autorisations où son avis n'est pas obligatoirement requis. Elle peut en outre être consultée sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole.

Bien qu'il s'agisse d'avis simples, s'ajoutant à ceux déjà requis dans le cadre des procédures d'urbanisme, les avis de la CDCEA ne sont pas dépourvus d'effet potentiel. Selon les pratiques locales, les indicateurs retenus, la motivation de ses avis, la CDCEA pourra avoir un rôle pédagogique et d'incitation vis-à-vis des porteurs de projets et contribuer à l'élaboration d'une doctrine départementale en matière d'aménagement et de coordination des politiques des différents acteurs du monde rural et agricole.



La CDCEA de Loire-Atlantique a été créée par arrêté préfectoral du 23 mai 2011 et installée par le préfet le 4 juillet 2011. Elle se réunit tous les deux mois.

<sup>(4)</sup> Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, loi n°2010-819 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.



# INDICATEURS DE CONSOMMATION D'ESPACE 2004 - 2008

		DÉPARTEMENT	
<b>Surface du territoire</b> (en ha)		681 538	
<b>Population en 2004</b>		1 202 337	
<b>Population en 2008</b>		1 255 871	
<b>Évolution annuelle de la population entre 2004 et 2008</b> (en % par an)		1,1	
<b>Emplois 2007</b>		539 127	
<b>% Résidences principales en 2007</b>		84,3	
<b>% Résidences secondaires en 2007</b>		11,2	
<b>% Logements vacants en 2007</b>		4,5	
<b>Nombre total de logements en 2007</b>		630 739	
<b>Nouveaux logements 2004 - 2008</b>		51 392	
<b>Évolution annuelle des logements entre 2004 et 2008</b> (en % par an)		14	
<b>Surface des parcelles bâties</b> (en ha)	<b>Pourcentage de la surface du territoire</b>	45 667	6,7
<b>Surface des parcelles nouvellement bâties entre 2004 et 2008</b> (en ha)		3 856	
<b>Surfaces (et part) des parcelles nouvellement bâties entre 2004 et 2008 anciennement agricoles</b> (en ha)		2 313	60
<b>Destination des parcelles anciennement agricoles :</b>			
• Surface (et part) comportant au moins un logement		1 615	69,8
<b>Destination des parcelles anciennement agricoles :</b>			
• Surface (et part) des activités et équipements		698	30,2
<b>Surface des parcelles occupées par un logement en 2008</b> (en ha)		37 776	
<b>Surface des parcelles occupées par de nouveaux logements entre 2004 et 2008</b> (en ha)		2 701	
<b>Surface consommée par nouveau logement</b> (en m <sup>2</sup> ) <b>entre 2004 et 2008</b>		526	
<b>Surface bâtie par habitant en 2008</b> (en m <sup>2</sup> )		543	
<b>Surface bâtie par (habitant + emploi) en 2008</b> (en m <sup>2</sup> )		254	
<b>Surface nouvellement bâtie par nouvel arrivant entre 2004 et 2008</b> (en m <sup>2</sup> )		720	

Sources : INSEE - Recensements ; DGFIP - Fichier foncier 2009 ; CG44-BDMOS

# LES BÂTIMENTS et CONSTRUCTIONS dans L'ESPACE RURAL et AGRICOLE



© Olivier Grégoire - DDTM 44

## 1. Prise en compte des besoins de construction ou d'aménagement dans le territoire à potentiel agricole

En classant en **zone A** les espaces, identifiés au diagnostic, présentant un « potentiel agromique, biologique ou économique » pour l'agriculture, la collectivité exprime sa volonté de les protéger aussi durablement que possible et de réserver ce territoire aux activités agricoles.

Pour le bon fonctionnement de ces activités, il faudra pourtant admettre des constructions, des installations, qui vont mobiliser une partie de cet espace productif que l'on veut protéger. Il faut donc s'assurer, et la réglementation le prévoit de

façon générale, que ce qui pourra être installé est vraiment nécessaire au bon fonctionnement des exploitations ou, parfois, nécessaire à la collectivité.

La législation et la réglementation nationales énoncent de manière restrictive ce qui peut être admis en zone agricole A. Aucun PLU ne peut être moins restrictif.

Il demeure néanmoins quelques marges d'interprétation lors de l'instruction de demandes de constructions ou d'installations pour lesquelles il est apparu utile de préciser les orientations retenues par les signataires de cette charte.

La **fiche technique PLU** figurant en annexe apporte un conseil aux collectivités élaborant des PLU.



## Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs

Plusieurs principes sont convenus :

- Sont admissibles sans difficulté en zone agricole, lorsqu'ils correspondent à un besoin local et sont normalement intégrés dans le paysage environnant, tous les **réseaux habituels** (ligne électrique ou téléphonique ordinaire, canalisation) et leurs **ouvrages techniques liés** (distribution du gaz, de l'énergie électrique, desserte en télécommunications), ainsi que ceux liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres, pour leur sécurité et leur fonctionnement.
- Ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole des **ouvrages ponctuels**, tels que châteaux d'eau, antennes de télécommunication ou éoliennes. Il va de soi que leur admission de principe en zone A du PLU, comme dans l'ensemble des espaces ruraux, ne dispense pas de démontrer, à l'occasion de chaque projet particulier, qu'il est nécessaire pour assurer le service envisagé, qu'il est correctement intégré dans son environnement et qu'il ne porte pas une atteinte excessive à l'activité agricole.



**Article R123-7 CU** : Les zones agricoles sont dites « zones A ».  
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les 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.

- **De nouveaux ouvrages d'emprise plus conséquente** peuvent s'avérer nécessaires à la collectivité, tels que stations d'épuration, bassins de stockage des eaux pluviales, usines d'incinération, centres de traitement ou d'enfouissement des déchets, centres de stockage de déchets inertes, plateformes de compostage de type industriel, etc. Aussi nécessaires qu'ils puissent être, ces services publics ou équipements collectifs sont manifestement incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur leur terrain, voire dans leur zone d'implantation.

On cherchera d'abord à localiser ces ouvrages hors des espaces agricoles productifs ou potentiels, classés au PLU en zone A (et bien sûr hors des espaces de protection stricte de l'environnement). Certains peuvent être implantés au sein d'espaces déjà bâtis, notamment à vocation industrielle, d'autres au sein des opérations d'aménagement correspondantes, d'autres au sein d'espaces naturels ordinaires.



© Olivier Brosseau - MEDDTL

Lorsque l'intérêt général est manifeste et si la construction ou l'installation projetée ne peut, après avoir étudié toutes les alternatives, s'implanter ailleurs qu'au sein des espaces agricoles, on s'efforcera de limiter son emprise au maximum et de faire en sorte qu'elle n'interfère pas avec l'exploitation effective des terrains (utilisation de délaissés agricoles par exemple) ; on s'attachera également à compenser l'atteinte à l'espace agricole, en créant par exemple les conditions d'une remise en culture de terrains adaptés<sup>(5)</sup>. La concertation menée avec toutes les parties concernées est ici essentielle.



© Laurent Mignaux - MEDDTL

<sup>(5)</sup> Ils peuvent figurer déjà en zone agricole, ou en zone naturelle ordinaire, voire dans une zone qu'il était envisagé d'urbaniser (NA des POS ou AU des PLU).





© Cheick Saïdou - MinAgris.fr

- Les **installations de méthanisation** sont préférentiellement implantées au sein d'espaces destinés aux activités qui ne comportent pas de terrains à potentiel productif agricole, à proximité des lieux de consommation d'énergie ou à proximité d'installations classées existantes, même lorsqu'elles peuvent relever de la catégorie des activités agricoles et surtout lorsqu'elles sont importantes.
- Les **parcs photovoltaïques** ne peuvent s'implanter en zone agricole dans le département, dans la mesure où l'emprise, le nombre et l'ombrage des panneaux solaires que comportent ce type d'installations ne permettent pas de poursuivre le type d'activité agricole communément exercé en Loire-Atlantique.

Ces installations doivent être accueillies en priorité sur des espaces déjà artificialisés sans potentiel prévisible de réaffectation : par exemple d'anciennes carrières ou centres de stockage de déchets ménagers ou inertes, sous réserve d'une étude d'impact. Un document de cadrage régional est disponible sur le site internet de la DREAL<sup>(6)</sup>.

<sup>(6)</sup> Voir le site : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/photovoltaïque-r296.html>



© Xavier Remonighi - Min Agri FR

# A savoir

## Article 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 de ces exploitations. 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 constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

### ◆ Les bâtiments d'exploitation

Il s'agit des locaux de production (serres, bâtiments d'élevage, ...) ou de stockage de récoltes, produits, matériel, déchets de l'exploitation, etc, liés au processus de production.

Ils ont naturellement leur place en zone agricole, sous réserve de préoccupations particulières transcrites par un secteur de transition **Ab** ou d'enjeux environnementaux **An**.

Toutefois, il est important de préciser les principes suivants :

- Même un local destiné à des récoltes, du cheptel, du matériel, etc, doit être **nécessaire à l'exploitation agricole** pour être admis en zone agricole.

Le projet devra attester l'existence d'une exploitation et démontrer ce lien de nécessité (voir la fiche de demande en annexe).

C'est ainsi que les abris pour des animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, chevaux de loisirs par exemple, ne peuvent être accueillis dans la zone agricole A.

Les solutions à ce type de besoins, comme pour l'accueil d'autres activités rurales (gardiennage et services pour les animaux hors activités de production et d'élevage, zoos, activités de nature) sont à rechercher au sein des espaces naturels ordinaires.

Le besoin allégué doit être justifié par rapport aux conditions d'une exploitation viable et

durable<sup>(7)</sup>, ou de l'évolution de ces conditions. Ainsi, des interrogations ont pu naître à l'occasion de projets de bâtiments volumineux, couverts de panneaux photovoltaïques, sans qu'apparaisse d'évolution notable des conditions d'exploitation.

- Un local professionnel nécessaire à l'exploitation doit s'implanter en harmonie avec les bâtiments environnants et le paysage local qui participe à l'image du terroir<sup>(8)</sup> et de l'activité agricole.

L'agriculteur qui souhaite construire un local professionnel est invité, tout au début de son projet et surtout si le bâtiment est volumineux, à consulter les architectes-conseillers du Conseil architecture urbanisme environnement (CAUE), qui assurent des permanences gratuites en commune.

<sup>(7)</sup> En référence au schéma directeur départemental des structures agricoles (arrêté préfectoral du 20 décembre 2010).

<sup>(8)</sup> **Un terroir** est un espace géographique délimité, dans lequel une communauté humaine construit, au cours de son histoire, un savoir collectif de production, fondé sur un système d'interactions entre un milieu physique et biologique et un ensemble de facteurs humains. Les itinéraires socio-techniques ainsi mis en jeu, révèlent une originalité, confèrent une typicité et aboutissent à une réputation, pour un bien originaire de cet espace géographique ». (source : INRA-INAO)



## ◆ Les autres constructions nécessaires aux activités agricoles

Les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation, communément dénommées « activités accessoires », comprennent à la fois les activités en continuité de l'acte de production et les activités de diversification agricole.

Elles sont qualifiées d'agricoles par le code rural mais peuvent rencontrer des limites à leur implantation en zone agricole au titre du code de l'urbanisme. Il apparaît important d'apporter des précisions sur certaines de ces activités.

### a) Les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits

Les locaux nécessaires à la **transformation** et au **conditionnement** des produits issus de l'exploitation (ou de plusieurs exploitations), comprenant éventuellement des locaux de vente au public, ont vocation à être implantés en zone agricole.

L'évolution de ces activités doit être suivie par la collectivité pour **s'assurer qu'elles restent véritablement accessoires** à l'activité de production et **qu'elles ne constituent pas un empiètement trop important** sur le territoire agricole productif.

Ainsi, la production de plants ou de semences peut légitimement être accompagnée de la vente sur place de ces produits, et donc des locaux nécessaires. Si l'activité s'oriente à terme vers la vente de produits majoritairement non produits sur place, les locaux (ou l'extension des locaux existants) nécessaires à cette activité désormais commerciale ne pourront être admis en zone agricole.

→ L'exploitant et la collectivité devront examiner suffisamment tôt les besoins de l'un et les enjeux territoriaux de l'autre :

- si l'empiètement est mineur ou l'enjeu faible, on pourra admettre l'évolution sur place, au prix d'une adaptation du PLU (a minima dans un secteur de type **Ah**),
- si l'empiètement est important, le trafic routier induit très important ou l'enjeu trop fort, le déplacement de tout ou partie de l'activité devra être envisagé vers un espace accueillant des activités compatibles.

Il en va de même pour les **coopératives en général et les coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA) en particulier**.

Les CUMA s'implantent naturellement en zone agricole dans la mesure où il s'agit de structures en lien direct avec les producteurs et les besoins de l'exploitation agricole.



Leur localisation répond à deux exigences : la commodité d'accès pour les exploitations concernées et la limitation des besoins de déplacement au regard de la configuration de ces exploitations.

Le bâtiment devra être positionné en continuité d'un bâti d'exploitation existant ou dans la continuité d'un village pour éviter le mitage du territoire agricole. Son extension est possible en zone agricole A, tant que la nécessité pour l'exploitation agricole est avérée.

Toutefois, si l'emprise de la coopérative, dès sa création ou après son extension, s'avère trop importante pour le territoire productif, on analysera la possibilité de son installation dans un parc d'activités.

#### b) La diversification des activités d'une exploitation sous forme de services

**La diversification des activités** d'une exploitation est susceptible de contribuer à la santé économique de l'exploitation et au développement d'un tourisme rural.

Les bâtiments existants qui ne sont plus nécessaires à l'activité productive peuvent être réutilisés pour accueillir **gîtes, chambres d'hôtes, locaux pour la restauration, les activités pédagogiques ou de loisirs**, lorsqu'ils présentent une qualité architecturale et patrimoniale suffisante et à condition d'être situés sur le siège principal de l'exploitation.

#### ◆ Les plans d'eau pour l'irrigation

Comme les bâtiments d'exploitation, ces installations doivent être nécessaires à l'exploitation.

Pour autant, ils ne sauraient être autorisés partout sans restriction, sous peine de miter le territoire agricole productif ou de compromettre, dans certains cas, une bonne gestion de la ressource en eau. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne limite et encadre ainsi la création de plans d'eau de toute nature (orientation 1-C du SDAGE<sup>(9)</sup>).

Il est rappelé que les éventuels étangs de loisirs n'ont pas leur place en zone agricole et doivent être localisés de préférence en zone naturelle.



<sup>(9)</sup> Voir notamment la disposition 1C-2 : la mise en place de nouveaux plans d'eau n'est autorisée qu'en dehors des bassins versants classés en zone de répartition pour les eaux superficielles, des bassins versants où il existe des réservoirs biologiques et des secteurs où la densité des plans d'eau est déjà importante.



## ◆ Les logements « de fonction »

### Problématique

Comme un bâtiment d'exploitation, un logement, pour être construit sur le territoire agricole productif, doit s'avérer **nécessaire à l'exploitation agricole**. La question est d'autant plus sensible que le logement dit « de fonction » ne garde pas toujours sa vocation dans le temps : la transmission au repreneur de l'exploitation n'est plus le modèle prédominant.

Ainsi, les logements de fonction familiaux demeurent fréquemment la résidence des agriculteurs lorsqu'ils prennent leur retraite et cèdent l'exploitation. Leur maison devient alors un habitat de tiers par rapport à leur ancienne exploitation, que le repreneur soit ou non de la même famille.

À l'ouverture de la succession, ils sont le plus souvent vendus comme logement à des tiers, y compris en plusieurs lots, par exemple dans le cas de longères.

Les règles d'urbanisme sont sans effet sur ces changements d'usage et ces opérations de vente.

Cette pratique risque souvent de mettre en cause la survie même de l'exploitation, en créant des conflits de voisinage entre habitat de tiers et activité agricole et en bloquant le développement de l'exploitation, notamment en cas d'application de la **règle de réciprocité** figurant à l'article L 111-3 du code rural et de la pêche maritime.

De son côté, le nouvel exploitant, qu'il appartienne ou non à la famille du précédent, souhaite parfois disposer d'un nouveau logement de fonction sur l'exploitation.

La vente des anciens logements de fonction à des tiers ou leur utilisation pour un habitat non agricole entraînent donc également la multiplication des logements dans l'espace agricole et contribuent à son mitage.

Les mêmes difficultés se retrouvent pour les sociétés d'exploitation agricole. Celles-ci se multiplient depuis une vingtaine d'années et les changements d'associés deviennent plus fréquents.



### Article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

« 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 (...) ».



### **Orientations**

**Les objectifs** des signataires sont successivement :

- de limiter la consommation d'espace agricole productif par des logements, même « de fonction », tout en répondant aux besoins avérés de présence permanente de l'exploitant dans des conditions d'exploitation modernes,
- lorsqu'un logement de fonction est admis, de favoriser le maintien dans sa fonctionnalité,
- de limiter les dommages pour l'exploitation agricole ultérieure en cas de vente du logement de fonction à un tiers.

### **Outils**

Les moyens pour atteindre cet objectif ne relèvent pas tous du document d'urbanisme. Une rédaction plus complète et plus précise peut néanmoins être préconisée, tout particulièrement dans le cas d'anciens POS, peu outillés pour permettre une gestion économe de l'espace agricole.

En outre, il est convenu de retenir un certain nombre d'éléments pour apprécier les projets qui seront présentés et la réalité du lien de nécessité entre le logement et l'exploitation. Ces éléments d'appréciation figurent dans une fiche de demande qui est commentée en annexe.

### **→ S'assurer de la réalité et la viabilité de l'exploitation**

En premier lieu, bien entendu, il ne peut être question d'implanter un logement de fonction lorsque l'activité agricole ne constitue qu'un complément de revenus pour le demandeur, ou lorsque l'exploitation n'est pas encore assurée dans son devenir, ou lorsqu'elle va prochainement changer de mains.

Il faudra donc que le demandeur soit **exploitant à titre principal et à temps plein**, qu'il exploite depuis deux ans au moins ou qu'il ait été reconnu comme jeune agriculteur par l'obtention de la Dotation jeune agriculteur (DJA). L'exploitation doit être de taille suffisante pour être reconnue viable (de l'ordre de 2 SMI ou équivalence) ou dégager un revenu agricole au moins égal à 1 SMIC net. L'exploitant ne doit pas être trop proche de la retraite dans la mesure où la nécessité d'habiter sur l'exploitation ne se révèle pas en fin de carrière.

**L'existence de bâtiments d'exploitation est un préalable nécessaire à la construction d'un logement de fonction.** Ces bâtiments doivent être de véritables structures professionnelles (des structures fixes, d'un usage agricole effectif). Des structures légères démontables ne constituent pas un siège d'exploitation justifiant un logement.



## → Vérifier le lien de nécessité entre le logement et l'exploitation

Il implique que la **présence permanente** de l'exploitant soit nécessaire **sur l'exploitation**. Ce lien de nécessité doit être argumenté par le demandeur et vérifié pour chaque demande au cas par cas.

Pour les **exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires**, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'activité agricole ou de son accroissement, au regard de la contribution du demandeur au travail commun, ainsi que de la présence éventuelle de plusieurs sites ou ateliers de production, en prenant en compte les critères de taille et de volume de l'activité sur chaque site.

La **situation concrète de l'exploitation** peut enfin faire varier l'estimation de la nécessité de construire un logement de fonction sur l'exploitation. En effet, le demandeur ne doit pas s'être mis lui-même en situation de ne pas pouvoir se loger selon ses besoins professionnels, par exemple lorsqu'il a vendu son précédent logement à un tiers ou encore lorsqu'il est propriétaire d'un logement existant transformé en gîte ou loué à un tiers alors même que ce logement est proche de l'exploitation.

Dans d'autres cas, il peut exister des bâtiments désaffectés mais aisément réutilisables en logement et bien situés au regard des besoins de l'exploitation. Cette solution est à privilégier autant que possible.

## → Limiter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire

Un logement de fonction, s'il est vraiment nécessaire, ne peut s'implanter n'importe où sur l'exploitation ; il doit l'être **à proximité immédiate du lieu de production** qui justifie sa nécessité, soit le plus près possible des bâtiments d'exploitation existants, soit en continuité d'un groupement bâti proche de type village ou hameau.

- Lorsqu'il doit s'implanter en limite d'un groupement bâti, il est précisé que le bâti proche auquel il est fait référence doit s'apparenter à un véritable noyau bâti, c'est-à-dire présenter une structure clairement identifiée, par opposition au bâti dispersé.
- Lorsqu'il est implanté sur le siège de l'exploitation, il doit être situé à moins de 50 mètres d'un autre bâtiment d'exploitation, afin de limiter la dispersion et donc l'emprise des parties bâties sur l'espace productif et pour favoriser le maintien du logement dans le bâti agricole.

Si le logement de fonction demandé devait toutefois être vendu à un tiers, il est souhaité que **le terrain distraît de l'exploitation soit le plus petit possible**. Ceci est d'autant plus justifié dans le cas où les terrains ont fait l'objet, grâce à des fonds publics, d'un remembrement.

À titre indicatif, les parcelles sur lesquelles vont s'implanter les logements de fonction ne devraient pas excéder 800 m<sup>2</sup> et devraient se situer à proximité d'une voirie publique.

S'il n'est pas possible de réglementer la taille maximale de terrains à vendre, il est recommandé de rendre impossible dans le PLU, autant que les circonstances de terrain le permettent, la construction des logements au fond d'un terrain, loin de la voie publique, par exemple au moyen d'une **bande de constructibilité** d'une vingtaine de mètres de profondeur.

Le fait même de classer les sièges d'exploitation en zone agricole A, y compris les logements de fonction, comme le préconise la charte, favorise le maintien de leur destination agricole, dans la mesure où l'évolution de ces logements est très encadrée par la réglementation et la jurisprudence dans cette zone destinée à préserver le potentiel agricole.

## 2. LE DEVENIR DES BÂTIMENTS EXISTANTS DANS L'ESPACE RURAL ET AGRICOLE<sup>(10)</sup>

De nombreux bâtiments et aménagements, qui ne sont pas ou plus liés à l'exploitation agricole, sont dispersés dans l'espace rural, en dehors des bourgs, villages et hameaux, accueillant nombre d'habitants et des activités de toute sorte, implantées au fil du temps.

Tous ces bâtiments n'ont pas les mêmes possibilités d'évolution et l'expansion de certains, voire leur maintien, n'est pas forcément souhaitable.

La réglementation nationale encadre ces évolutions et la règle locale du PLU doit en préciser les conditions.

### **Des objectifs à concilier**

Les objectifs d'intérêt collectif qui peuvent se confronter et doivent être conciliés sont ici :

- la préservation de l'espace à potentiel agricole et de l'espace naturel contre le mitage,
- la préservation d'un patrimoine bâti rural, même ordinaire,
- le besoin de diversification des activités, et pas seulement agricoles, dans l'espace rural.

### **Inventorier pour choisir**

Un **inventaire exhaustif du bâti existant dans l'espace rural** est important. Il permet, à une date donnée, de connaître l'ensemble du bâti rural, en qualifiant son affectation et son état, et de s'interroger sur l'évolution qui serait admissible pour demain, au regard des différents objectifs généraux de protection et des besoins de développement particuliers : le restaurant, le local artisanal peuvent-ils se voir adjoindre de nouveaux bâtiments sans compromettre la préservation de l'espace naturel ou agricole ? L'ancienne grange peut-elle être transformée en logements sans nuire à l'exploitation agricole ? En fonction des réponses à ces questions, le bâti



© Jean-Luc Martin - DDTM 44

existant, pourra être maintenu en **zone A**, avec ou sans **identification** comme bâtiment pouvant changer de destination, ou détourné au sein d'un **secteur Ah2**, ou encore transféré dans une zone différente adaptée à l'évolution envisagée par la collectivité.

### **Des critères de choix**

La possibilité de **reprise de bâtiments anciennement agricoles en habitat** doit être appréciée, au regard des besoins agricoles, en fonction des critères suivants :

- localisation et potentiel de nuisance pour le fonctionnement des exploitations environnantes, en gênant les circulations ou en compromettant leur évolution en fonction de la règle de réciprocité,
- nombre de logements générés et effets au regard du mitage des espaces agricoles.

D'autres critères, non agricoles, tels que la présence de réseaux suffisants (coûts pour la collectivité), la possibilité aisée d'accès aux transports collectifs et scolaires (réduction des déplacements automobiles), la cohérence avec la politique de l'habitat de la collectivité, etc, sont également à prendre en compte.

<sup>(10)</sup> Voir la fiche technique PLU.



### 3. LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS EN ESPACE RURAL

#### *Des principes de fond ...*

L'espace rural peut connaître une diversification des activités conduisant à accueillir des occupations du sol ne représentant pas une activité principale de production agricole (activités liées aux animaux, chenils, zoo ; installations de loisirs...).

Ces activités ne sauraient cependant être implantées au sein des zones identifiées comme agricoles dans le document d'urbanisme, dans un souci de préservation de l'outil de production agricole qui y est présent. Il convient de rechercher des possibilités d'implantation au sein des espaces naturels ordinaires.

#### *... une déclinaison en zonage*

Un **secteur Nr** demeure préconisé afin d'accueillir ces activités. Il s'agira nécessairement d'espaces de taille et de capacité d'accueil limitées, ayant pour seule vocation l'accueil de ces activités, dans le respect du principe de gestion économe de l'espace et sans construction de logements nouveaux, à l'exception, le cas échéant, des logements de fonction nécessaires à l'activité autorisée.



© Samuel Montigaud – MEDDTL

**PRINCIPES PORTÉS PAR LA CHARTE  
CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS ADMISSIBLES  
SELON LES ZONES ET SECTEURS**

	<b>Zone A</b>	<b>Secteur Ab</b>	<b>Secteur Ah1</b>	<b>Secteur Ah2</b>	<b>Secteur An</b>	<b>Secteur Nr</b>	<b>Zone U (villages)</b>
<b>Constructions ou installations neuves</b>							
Bâtiment ou installation nécessaire à l'exploitation agricole	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non
Logement « de fonction » agricole	Oui <sup>(1)</sup>	Non	Possible comme toute habitation	Non	Non	Non	Possible comme toute habitation
Service public ou équipement collectif	Oui <sup>(2)</sup>	Possible <sup>(2)</sup>	Oui <sup>(3)</sup>	Oui <sup>(3)</sup>	Non sauf besoin particulier	Oui <sup>(4)</sup>	Oui
Bâtiment d'activité autre qu'agricole	Non	Non	Possible <sup>(5)</sup>	Non	Non	Oui <sup>(5)</sup>	Oui <sup>(5)</sup>
Habitation non agricole	Non	Non	Possible <sup>(5)</sup>	Non	Non	Non <sup>(6)</sup>	Oui

<sup>(1)</sup> Sous réserve du lien de nécessité avec l'exploitation, si possible en réutilisant un bâtiment existant, ou en suivant les préconisations de localisation formulées dans la charte

<sup>(2)</sup> Si ne compromet pas le caractère agricole de la zone ou du secteur

<sup>(3)</sup> Sous réserve de l'emprise qui leur est nécessaire, compte tenu de la taille limitée du secteur

<sup>(4)</sup> Si ne compromet pas le caractère naturel du secteur

<sup>(5)</sup> Selon dispositions du règlement de la zone ou du secteur : possibilité de construction neuve, destinations autorisées, limites de superficie...

<sup>(6)</sup> Sauf logement de fonction lié aux activités autorisées, si le règlement du secteur le prévoit



	Zone A	Secteur Ab	Secteur Ah1	Secteur Ah2	Secteur An	Secteur Nr	Zone U (villages)
<b>Évolution de constructions ou installations existantes</b>							
Évolution d'un bâtiment agricole vers une destination non agricole	Oui <sup>(7)</sup> sous conditions	Possible <sup>(7)</sup> sous conditions	Possible <sup>(5)</sup>	Possible <sup>(5)</sup>	Non <sup>(8)</sup>	Possible <sup>(5)</sup>	Oui <sup>(5)</sup>
Évolution d'un logement « de fonction » vers un logement non agricole	La transformation d'un logement de fonction agricole en logement ordinaire non agricole ne constitue pas un changement de destination et n'est donc pas régie par le PLU						
Évolution d'un bâtiment non agricole vers une autre destination, également non agricole	Non	Possible <sup>(7)</sup> sous conditions	Possible <sup>(5)</sup>	Possible <sup>(5)</sup>	Non <sup>(8)</sup>	Possible <sup>(5)</sup>	Oui <sup>(5)</sup>
Extension ou reconstruction d'un bâtiment agricole	Oui	Oui	Non	Non	Non <sup>(8)</sup>	Non	Non
Extension ou reconstruction d'une habitation	Non sauf si logement de fonction	Non sauf si logement de fonction	Oui	Oui	Non <sup>(8)</sup>	Oui <sup>(5)</sup>	Oui
Extension ou reconstruction d'un bâtiment autre qu'agricole	Non	Non	Oui <sup>(5)</sup>	Oui <sup>(5)</sup>	Non <sup>(8)</sup>	Oui <sup>(5)</sup>	Oui <sup>(5)</sup>

<sup>(5)</sup> Selon dispositions du règlement de la zone ou du secteur : possibilité de construction neuve, destinations autorisées, limites de superficie...

<sup>(7)</sup> Si le bâtiment est clairement identifié et la destination précisée

<sup>(8)</sup> En principe pas ou peu de bâtiments existants dans ce secteur



# LA CONCERTATION

La nécessité de la concertation avec les acteurs du territoire, usagers du milieu agricole et notamment la profession agricole, concerne tous les aspects de l'élaboration d'un document de planification ou de la mise en place d'un outil de protection des sols agricoles. Ces acteurs incontournables doivent être invités à participer à toutes les étapes d'élaboration de ces projets, notamment à l'occasion de l'évaluation environnementale.

Ce principe vise à définir un projet communal global dans le respect des préconisations du SCoT. Les réflexions des élus locaux seront alors enrichies par les contributions variées des habitants et usagers de leur territoire sur les orientations à impulser dans leurs collectivités. Le principe de concertation inclut également la consultation des organismes divers qui peuvent être associés à un projet.

Les acteurs et usagers du territoire doivent donc d'abord contribuer à l'élaboration d'un diagnostic agricole partagé permettant de rassembler les éléments de connaissance du territoire et de mettre en relief les enjeux liés notamment à la gestion des espaces agricoles. Ce diagnostic sert de point de départ à l'élaboration de tout document de planification et de tout outil de protection, et nourrit ainsi la concertation.

Les modalités de concertation sont fixées par la collectivité.

L'élaboration du PLU nécessite au moins deux réunions d'information auprès des agriculteurs :

- une réunion initiale avant le lancement des études. Cette réunion a pour objet de tenir les agriculteurs informés de la démarche PLU et des enjeux pour l'activité agricole ;
- une réunion de présentation du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU où le diagnostic agricole sera également présenté préalablement.

La présente charte préconise également une réunion après l'enquête publique ou, tout au moins l'explication, dans le rapport de présentation, des transformations apportées au PLU suite à la consultation des personnes publiques et à l'enquête publique.

De façon générale, l'exigence de la concertation doit s'appliquer à tout projet opérationnel ayant un impact sur la zone à potentiel agricole : procédure de mise en place d'une zone de protection agricole (ZAP), d'un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN) ou d'implantation de structures linéaires...

Lors de la mise en œuvre d'un projet d'infrastructure, il convient de privilégier la concertation et ce, le plus en amont possible. La nécessité de l'instauration d'une réunion avant même le choix de la variante de tracé retenue est soulignée. Cette réunion d'information est une étape importante pour la compréhension et l'appropriation du projet par le territoire. L'auditoire serait limité aux exploitants concernés, c'est-à-dire à ceux dont les bâtiments d'exploitation et/ou les parcelles sont situés dans l'aire d'étude. Dès ce stade, un comité « exploitant » serait constitué et chargé du suivi du projet.

La concertation est un outil favorisant l'échange. Après avoir mis en pratique ce principe, la décision finale revient aux élus.





# SUIVI et ÉVALUATION DE LA CHARTE



© Olivier Grégoire - DDTM 44

Les partenaires de la charte s'engagent à se réunir une fois par an pour :

- **Accompagner la mise en oeuvre de la charte** : plan de communication, de formation....
- **Évaluer qualitativement son application** : retour d'expériences, de dysfonctionnements...
- **Faire évoluer la charte** : en fonction des besoins de précision et d'interprétation des règles d'urbanisme, une actualisation de la charte pourra être proposée à moyen terme.

Un bilan annuel de l'utilisation de la charte sera présenté et discuté en commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA).







# FICHES TECHNIQUES

FICHE 1 - <b>PROGRAMME D'ACTION FONCIÈRE</b> .....	44
FICHE 2 - <b>LES SCOT GRENELLE et LES ESPACES RURAUX et AGRICOLES</b> .....	46
FICHE 3 - <b>LES PLU et LES ESPACES RURAUX et AGRICOLES</b> .....	52
FICHE 4 - <b>MISE en PARALLÈLE ZAP - PEAN</b> .....	58
FICHE 5 - <b>FICHE de DEMANDE</b> .....	62
FICHE 6 - <b>CONVENTION de SERVITUDE PRIVÉE pour DÉROGER AU PRINCIPE de RÉCIPROCITÉ</b> .....	66



# PROGRAMME D'ACTION FONCIÈRE

Le foncier est une ressource non renouvelable. De par leurs compétences, les communes disposent d'outils qui permettent de contribuer à une maîtrise de la pression foncière. Les principaux outils sont les documents d'urbanisme et les différentes formes d'intervention sur les marchés. Pour autant, les phénomènes de marchés de consommation d'espace répondent à des logiques qui dépassent les frontières communales. Une vision intercommunale est donc nécessaire.

C'est dans ce cadre que le Conseil Général propose aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) d'élaborer un Programme d'Action Foncière (PAF). Il s'agit d'un document stratégique qui recense les besoins et les analyses au regard de la situation dans laquelle il se trouve. Ainsi, le PAF contribue à donner une visibilité sur les besoins de maîtriser le devenir des espaces et les acquisitions qui seront rendues nécessaires pour

les projets communaux et intercommunaux. Cet outil s'attache à donner une vision transversale des problématiques foncières qu'il s'agisse de la production de logements, de zones d'activités ou de la protection des espaces agricoles et naturels. Il permet de mettre en évidence les potentialités de construction en renouvellement urbain, afin d'identifier ensuite les besoins résiduels d'extension urbaine. Enfin, il définit le rôle de chacun pour rechercher la meilleure coordination des actions entre les communes et l'EPCI.

Face au faible nombre de références existantes sur l'élaboration d'un PAF, le Conseil Général a proposé à chacun des EPCI un cahier des charges de l'étude. Il accompagne par ailleurs sa réalisation, propose un suivi technique et participe au financement. La démarche proposée par le Conseil Général permet à un bureau d'études mandaté d'élaborer un Programme d'Action Foncière. Cette démarche se décline en trois étapes :

## ◆ 1<sup>ère</sup> étape - Établir un diagnostic foncier des besoins et des contraintes

Cette étape permet de recenser l'ensemble des contraintes (agricoles, environnementales, habitat,...) et objectifs des documents d'urbanisme en vigueur (PLU, programme local de l'habitat - PLH, contraintes environnementales, droit de préemption urbain - DPU,...), ainsi que de l'ensemble des propriétés publiques.

C'est aussi durant cette phase que chaque collectivité exprime ses besoins en foncier nécessaire à la réalisation de ses projets. Une première localisation des secteurs potentiellement intéressants pourra être cartographiée au regard des besoins

définis et de l'ensemble des contraintes (réglementaires, environnementales, paysagères,...). À toutes fins utiles le Département pourra mettre à disposition ses 3 couches d'information de l'occupation du sol (BDMOS 1999, 2004, 2009).

À cette issue, un recensement devra être réalisé des besoins fonciers par domaine des communes et intercommunalité, ainsi que l'ensemble des orientations, préconisations et prescriptions réglementaires.





## ◆ 2<sup>ème</sup> étape - Analyser le marché et rôle des acteurs fonciers

Cette phase permet à l'intercommunalité d'analyser les marchés de l'immobilier (évolution des prix, les secteurs à enjeux, les principaux acteurs...), mais aussi d'avoir une connaissance détaillée et précise sur son territoire de la consommation foncière.

Pour atteindre cet objectif, différentes bases de données (registre des DIA reçues, Sitadel, Perval, base de données SAFER,...) devront

être analysées. Par ce biais, l'intercommunalité connaîtra le volume des ventes, les prix dans les différentes zones du PLU, ainsi que la logique de certains acteurs fonciers.

Les conclusions de cette phase pourront se réaliser à travers des cartes et des fiches de synthèses, nécessaires et utiles pour les décideurs territoriaux.

## ◆ 3<sup>ème</sup> étape - Élaborer un programme d'action

Cette phase finale permettra à l'intercommunalité d'élaborer une stratégie d'intervention tant d'un point de vue financier que d'un point de vue des opérateurs concernés. Ces opérateurs définiront les outils fonciers adaptés tant sur la maîtrise foncière que sur l'observation. Cette stratégie devra prendre en compte :

- l'espace : localisation des parcelles où une maîtrise foncière publique est nécessaire,
- le temps : calendrier de maîtrise foncière envisagé au regard des priorités, ainsi que la planification de la dépense,
- les règlements : les outils de maîtrise foncière retenus, et les opérateurs fonciers sollicités,
- le financement : coût prévu, ainsi que les différentes charges comme les bénéfices attendus.

De plus, il est nécessaire d'y inclure une méthodologie précise, assurant un suivi du foncier, des zones soumises à forte spéculation, ainsi que les outils de mise en œuvre.

Le document final devra intégrer plusieurs cartes stratégiques (sur les prix, sur les secteurs d'intervention foncière,...), ainsi que la définition des actions à réaliser par les communes et par les intercommunalités.

Enfin, pour rendre ce PAF efficient, une extension de ce programme peut s'envisager avec notamment la mise en place d'outils de partage d'information (SIG par exemple), et d'évaluation.



# LES SCOT GRENELLE et LES ESPACES RURAUX et AGRICOLES<sup>(11)</sup>

Les discussions du « Grenelle de l'environnement » ont conduit à réformer le régime des SCoT. Le nouveau régime est entré en vigueur pour les SCoT qui débutent leur élaboration et devra être intégré par tous au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

En tant que documents d'urbanisme, les SCoT doivent s'inscrire dans les grands objectifs du développement durable au sens de l'urbanisme :

Article L121-1 - « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'**équilibre** entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La **diversité** des fonctions urbaines et rurales et la **mixité** sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

<sup>(11)</sup> Les articles cités appartiennent au code de l'urbanisme.

Les lois ayant apporté les modifications au régime antérieur sont les suivantes : loi de programmation du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, loi du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne.



## ◆ Une incitation à généraliser les SCoT

La loi incite à généraliser les SCoT, y compris dans les espaces ruraux, en renforçant progressivement la règle d'urbanisation limitée, qui concernait jusqu'ici les communes situées à moins de 15 km du rivage de la mer ou de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants.

Cette taille est ramenée à 15 000 habitants dès 2013 ; en 2016, c'est sur tout le territoire national, en l'absence de SCoT approuvé, qu'il faudra l'accord du préfet (après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture) pour qu'un PLU puisse ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation et pour délivrer des autorisations d'exploitation commerciale.

Article L122-2 - « Dans les conditions précisées au présent article, dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ou une zone naturelle.

Jusqu'au 31 décembre 2012, le premier alinéa s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016, il s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, il s'applique dans toutes les communes.

Dans les communes où s'applique le premier alinéa et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce ou l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Il peut être dérogé aux dispositions des trois alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. Lorsque le préfet statue sur une demande de dérogation aux dispositions du deuxième (*en fait*, 3<sup>ème</sup>) alinéa du présent article, il vérifie en particulier que le projet d'équipement commercial envisagé ne risque pas de porter atteinte aux équilibres d'un schéma de cohérence territoriale dont le périmètre est limitrophe de la commune d'implantation du fait des flux de déplacements de personnes et de marchandises qu'il suscite. (...) »



## ◆ Un contenu enrichi

**Gestion économe de l'espace et préservation des continuités écologiques sont au coeur des SCoT Grenelle.**

Le premier objectif se décline à travers l'obligation de limiter la consommation d'espace et de lutter contre l'étalement urbain, l'affichage des mesures de préservation et mise en valeur des espaces agricoles, naturels et forestiers et la recherche

d'une densité plus importante des espaces bâtis, tout particulièrement à proximité des transports en commun.

Le rapport de présentation du SCoT doit désormais analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 10 ans et justifier les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation.

Article L122-1-2 - « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. (...) »

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit désormais aborder tous les objectifs assignés à la planification et notamment

toutes les nouvelles thématiques issues du Grenelle :

Article L122-1-3—«Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de **protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages**, de préservation des ressources naturelles, de **lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques**. (...) »

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) remplace le document d'orientations générales (DOG). Son caractère prescriptif est renforcé, tant vis-à-vis des PLU que de certaines autorisations d'urbanisme.

Il doit chiffrer la consommation d'espace prévue et peut la ventiler par secteur. Il peut imposer des conditions préalables à l'urbanisation de nouveaux secteurs et y fixer des densités plancher ou des densités minimales qui devront être reprises dans les PLU.

L122-1-4 - « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques. »

L122-1-5 - I. — Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement.

Il détermine les conditions d'un développement équilibré **dans l'espace rural** entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

II. — Il **détermine** les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il **peut en définir la localisation ou la délimitation**.

Il précise les **modalités de protection des espaces** nécessaires au maintien de la **biodiversité** et à la préservation ou à la remise en bon état des **continuités écologiques**.

Il arrête des **objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique**.

III. — Il précise les conditions permettant de favoriser le **développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs** ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.

Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs.

Il peut étendre l'application de l'article L. 111-1-4 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article.

IV. — Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 122-1-4, il peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :

1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-4 ;

2° La réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

3° La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

V. — Il peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter :

1° Soit des performances énergétiques et environnementales renforcées ;

2° Soit des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

VI. — Il définit les grands projets d'équipements et de services.

VII. — Il peut également définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

VIII. — Dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, il peut déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la **densité maximale de construction** résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.



Dans ces secteurs, les règles des plans locaux d'urbanisme et des documents d'urbanisme en tenant lieu qui seraient contraires aux normes minimales de hauteur, d'emprise au sol et d'occupation des sols fixées par le document d'orientation et d'objectifs cessent de s'appliquer passé un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication du schéma, de sa révision ou de sa modification.

Passé ce délai, le permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être refusé et les projets faisant l'objet d'une déclaration préalable ne peuvent faire l'objet d'une opposition sur le fondement d'une règle contraire aux normes minimales fixées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur.

IX. Le document d'orientation et d'objectifs peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une **densité minimale de construction**.

L.122-1-7 - Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise :

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé.

Article L122-1-9 - « Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, **de consommation économe de l'espace** et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti. (...) »

### ◆ Un contrôle élargi

Les SCoT qui prévoieraient une consommation excessive de l'espace peuvent voir leur caractère exécutoire suspendu par le préfet :

L.122-11 : « (...) La délibération publiée approuvant le schéma devient exécutoire deux mois après sa transmission au préfet. Toutefois, si dans ce délai le préfet notifie, par lettre motivée, au président de l'établissement public les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au schéma lorsque les dispositions de celui-ci ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral mentionnées à l'article L. 111-1-1, compromettent gravement les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, sont contraires à un projet d'intérêt général, autorisent une consommation excessive de l'espace, notamment en ne prévoyant pas la densification des secteurs desservis par les transports ou les équipements collectifs, ou ne prennent pas suffisamment en compte les enjeux relatifs à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques, le schéma de cohérence territoriale est exécutoire dès publication et transmission au préfet de la délibération apportant les modifications demandées. »

## ◆ Un suivi renforcé

Les SCoT doivent faire l'objet, dorénavant tous les six ans, d'une analyse des résultats de leur application qui, outre l'environnement, doit porter

sur les transports et déplacements, la maîtrise de la consommation d'espace et l'implantation commerciale. Cette analyse est rendue publique.

Article L122-14 - « Au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, de la dernière délibération portant révision complète de ce schéma ou de la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation d'espace et d'implantation commerciale, et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète. Cette analyse est communiquée au public et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement mentionnée à l'article L. 121-12. À défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc. »

# LES PLU et LES ESPACES RURAUX et AGRICOLLES

Le code de l'urbanisme n'impose pas de classement systématique, au plan local d'urbanisme, pour les espaces agricoles et naturels, cultivés ou non : la collectivité a la possibilité juridique de les classer en zone agricole A ou en zone naturelle N ; il lui est également possible d'en classer certaines parties en zone d'urbanisation future AU ou en zone urbaine U.

Il n'y a donc pas de droit acquis au maintien, dans le PLU, de la vocation agricole des terrains, sous réserve de l'existence de dispositifs complémentaires tels que les zones agricoles

protégées (ZAP) ou les périmètres d'intervention pour la protection des espaces agricoles et naturel périurbains (localement PEAN).

Néanmoins, la préservation de terres pour la production agricole et alimentaire est d'intérêt général et le PLU doit préserver un équilibre entre « (...) 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 d'autre part (...) »<sup>(12)</sup>.

## 1. Choix et justification du zonage

### ◆ La zone A de principe

Pour être classés en zone A, les terrains retenus devront présenter un « **potentiel agronomique, biologique ou économique** »<sup>(13)</sup> pour l'agriculture.

C'est le diagnostic agricole qui analyse, repère et caractérise l'intérêt des différents terrains concernés. L'analyse et les explications qu'il comporte doivent être reprises dans le rapport de présentation du PLU, et prolongées par la justification des choix effectués au regard des préoccupations d'équilibre mises en avant par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Les terrains de la zone A ne sont pas obligatoirement exploités au moment de leur classement ; il peut s'agir de terrains délaissés dont la collectivité souhaite organiser la reconquête par l'agriculture.

À l'inverse, certains terrains utilisés par l'agriculture peuvent ou doivent être classés dans d'autres zones du PLU.

<sup>(12)</sup> Article L121-1 du code de l'urbanisme.

<sup>(13)</sup> Cf. article R.123-7 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les 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. »



## ◆ Le classement en zone N

La collectivité fera ainsi prédominer le critère de la « **qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt**, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique »<sup>(14)</sup> sur le critère du « potentiel agronomique, biologique ou économique » pour l'agriculture, par exemple dans le cas d'espaces inclus dans un site classé, dans une zone Natura 2000, etc, qui seront classés en zone N de protection.

Le classement en **zone N de protection** dans le PLU implique de façon générale l'interdiction de toute construction ou utilisation du sol, sans que cela compromette l'exploitation des terres, qui ne relève pas de la réglementation du PLU.

**Le choix entre la zone N de protection et le secteur An**, également inconstructible, s'effectuera en fonction de critères combinés tels que :

- existence d'une protection au titre du code de l'environnement, et niveau d'importance de cette protection,
- pondération accordée par la collectivité aux critères de classement en zone N de protection

par rapport aux critères de classement en zone A, en fonction des diagnostics agricole et environnemental,

- ampleur de l'espace concerné, les espaces de taille réduite ayant plutôt vocation à demeurer au sein des espaces agricoles,
- mode de fonctionnement de cet espace : est-il directement lié et dépendant d'espaces voisins eux-mêmes classés en zone N de protection ? si oui, une zone naturelle apparaît plus adaptée.

À titre marginal, il pourra se trouver des ensembles de terrains utilisés ou utilisables par l'agriculture, mais ne disposant pas à proprement parler d'un « potentiel agronomique, biologique ou économique » pour l'agriculture et ne présentant pas de qualité suffisante pour les classer en zone N de protection.

Selon leur situation, ils seront inclus dans une zone naturelle dite « ordinaire », à la simple condition qu'ils présentent bien un « caractère d'espaces naturels ».

## ◆ Le classement en zone U ou AU

Avant d'envisager le classement en zone urbaine ou d'urbanisation future d'une fraction des espaces à potentiel agricole, la charte préconise la conduite d'un diagnostic agricole approfondi, la pratique d'une large concertation, notamment avec la profession agricole, et l'application d'une démarche visant à apprécier les besoins de développement à leur juste niveau puis à localiser les terrains les mieux aptes à les satisfaire dans le souci d'une gestion économe de l'espace.

Lorsque la collectivité estime nécessaire un classement en zone AU, elle devra développer largement ces différents aspects et son argumentation au sein du rapport de présentation, en justifiant, le cas échéant, de la compatibilité avec les dispositions du SCoT relatives à la protection des espaces agricoles.

L'exploitation agricole reste possible tant que l'urbanisation de la zone n'est pas engagée. La SAFER<sup>(15)</sup>, lorsqu'elle est partie prenante, peut user de baux temporaires.

<sup>(14)</sup> Cf. article R.123-8 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (...) »

<sup>(15)</sup> SAFER : société d'aménagement foncier et d'équipement rural – cf article L.141-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

## 2. Possibilités d'évolution des bâtiments dans l'espace rural

Pour faire évoluer un bâtiment (confortation, extension, construction d'annexes, reconstruction, changement de la destination du bâtiment...), son propriétaire doit demander l'autorisation d'effectuer les travaux (permis de construire ou

permis d'aménager) ou, suivant leur importance, simplement les déclarer (déclaration préalable).

Selon le type de la zone où se situe le bâtiment, certains travaux pourront être admis ou non.

### ◆ En zone agricole A

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à l'exploitation agricole déjà installées peuvent évoluer sans difficulté – et notamment s'étendre – tant qu'elles ne changent pas de destination. Néanmoins, les tribunaux sont très vigilants sur le lien de nécessité avec l'exploitation, ce qui limite les possibilités d'adjonction de bâtiments ou installations annexes à des logements de fonction.

Les autres constructions présentes, qui ne sont pas ou plus nécessaires à l'exploitation agricole et qui ne correspondent pas à des services publics ou équipements collectifs, **peuvent seulement être confortées** mais ne peuvent connaître aucune autre évolution.

Si le PLU les a identifiés<sup>(16)</sup>, certains bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial **pourront changer de destination**, c'est-à-dire passer à une autre catégorie parmi les suivantes<sup>(17)</sup> : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière ou entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'identification des bâtiments ou parties de bâtiments de la zone A dont le changement de destination est autorisé se fait au moyen d'un symbole porté au plan de zonage (pratique dite de « l'étoilage »).

La (ou les) destination(s) acceptée(s) doi(ven)t être précisée(s) soit au règlement écrit, soit en légende du plan de zonage.

Les explications et justifications de ces dispositions doivent être présentées au rapport de présentation ; cela ne dispense pas des mentions dans le règlement (graphique et/ou écrit) dans la mesure où le rapport de présentation n'est pas opposable aux tiers et ne crée donc pas en lui-même de réglementation.

L'identification des bâtiments dans la zone A d'un PLU, voire dans la zone NC d'un POS, relève d'une simple modification du document d'urbanisme.

L'identification des bâtiments en zone A permet seulement d'autoriser leur changement de destination, mais pas leur extension.

**Pour pouvoir être étendus**, les bâtiments qui ne sont pas ou plus nécessaires à l'exploitation agricole et qui ne correspondent pas à des services publics ou équipements collectifs doivent être classés dans une zone ou un secteur qui peut légalement autoriser cette extension.

Au sein de la zone agricole, il s'agira d'un **secteur de type Ah**<sup>(18)</sup>.

<sup>(16)</sup> Au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles, 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 de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

<sup>(17)</sup> Les destinations possibles des constructions sont énumérées à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme : « (...) Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. (...) »

<sup>(18)</sup> En référence à l'article L.123-1-5 : « (...) Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. (...) »

## ◆ En zone naturelle N

Dans la zone naturelle du PLU, l'évolution des bâtiments existants ne se heurte pas aux mêmes restrictions réglementaires, même si la zone naturelle demeure pour l'essentiel inconstructible.

Cela ne supprime pas l'intérêt d'y mener, comme pour la zone à classer en A, un diagnostic détaillé du bâti existant et une réflexion sur son devenir.

La collectivité devra choisir le degré d'évolution qu'elle souhaite pour chaque bâtiment ou ensemble de bâtiments existant.

Le règlement écrit de la zone N (ou du secteur de la zone N) où se situera le bâtiment se prononcera alors explicitement sur les possibilités d'extension, de constructions annexes et de changement de destination.

Il précisera aussi le choix de la collectivité en matière de reconstruction d'un bâtiment démolé ou de restauration de ce que l'on dénomme communément des « ruines ». En effet, l'article L.111-3 du code de l'urbanisme<sup>(19)</sup> autorise ces travaux de façon générale, à charge pour le document d'urbanisme d'édicter des règles plus précises, notamment en se prononçant sur l'intérêt architectural ou patrimonial.

Remarque : Dans le cas de bâtiments existants trop nombreux ou importants, ou de superficies trop vastes pour faire l'objet d'un secteur « de pastillage » des zones A ou N, la collectivité doit envisager le classement des terrains concernés au sein de zones U ou AU dont le règlement, et notamment les conditions de desserte par les équipements, seront adaptés aux circonstances locales.

### 3. Éléments concernant le nouveau secteur Ah

Tant la charte initiale que la nouvelle charte affichent clairement leur volonté d'éviter que le bâti existant autre qu'agricole, au sein de l'espace rural zoné A ou N, serve d'amorce à un développement de l'urbanisation.

Pour répondre à cet objectif, la charte initiale, suivant en cela la doctrine nationale, préconisait le classement du bâti existant non agricole dans un secteur marginalement constructible de la zone naturelle, dénommé '**Nh**' en Loire-Atlantique ; cette pratique est communément dénommée « pastillage ».

La jurisprudence Commune de Châteauneuf du Rhône (Conseil d'État n° 313762 du 31 mars 2010) est venue infirmer cette doctrine, puis la loi Engagement national pour l'environnement de juillet 2010 a tiré les conséquences de cette jurisprudence et autorisé la création de secteurs analogues (secteur à taille et capacité d'accueil limitées, ne compromettant pas la vocation de la zone-mère) dépendant cette fois de la zone A. Il s'agit, dans les deux cas, de secteurs limités

où les objectifs de protection de la zone-mère peuvent être assouplis<sup>(20)</sup>.

C'est donc vers ce type de secteur '**Ah**' qu'il faut désormais orienter le bâti non agricole de la zone A et certains regroupements bâtis lorsque l'on souhaite pouvoir les faire évoluer (extension mesurée et construction d'annexes notamment). L'absence d'atteinte à la vocation agricole de la zone-mère devra être démontrée dans tous les cas. Elle suppose que les terrains du secteur Ah soient clairement inutiles à l'activité productive ou en soient déjà durablement détournés : c'est le cas par exemple pour la parcelle supportant une habitation non agricole, utilisée pour le reste de sa surface comme jardin et aire de stationnement et généralement clôturée.

Dans l'attente de l'évolution de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme<sup>(21)</sup> consécutive à la possibilité de créer des secteurs « de pastillage » au sein de la zone agricole, ces secteurs pourront présenter temporairement une certaine fragilité juridique qui devrait être de courte durée.

<sup>(19)</sup> Article L111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

<sup>(20)</sup> Cf. la nouvelle rédaction au sein de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme précité

<sup>(21)</sup> Précité.



À la date de signature de la charte, le projet de décret d'application de la loi Engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 en matière de PLU précise que la limitation

des types d'occupation du sol de la zone A ne s'applique pas à ces secteurs ; le nouvel article se présenterait comme suit :

*« article R123-7 : Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*En zone A peuvent seules être autorisées :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*

**Les dispositions des quatre alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application de l'article R.123-8-1.**

*En zone A sont également autorisés, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »*

#### 4. Éléments concernant la définition des activités agricoles

La définition des activités agricoles figure à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime. Depuis la charte initiale, la définition du CRPM s'est enrichie.

Aux activités correspondant à « la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal » et celles « dans le prolongement de l'acte de production », dites 'activités accessoires' se sont depuis ajoutées les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle » (loi développement des territoires ruraux en 2005) ainsi que « 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 de ces exploitations » (loi engagement national pour l'environnement en 2010). Toutes ces activités peuvent être accueillies en zone agricole A, à la condition de justifier de la réalité de l'activité

et du lien de nécessité avec l'exploitation, comme pour un bâtiment d'exploitation.

Mais certaines activités, réputées agricoles au titre du code rural et de réglementations dérivées, peuvent se voir exclues des zones agricoles au titre du code de l'urbanisme, lorsque le lien de nécessité avec l'exploitation agricole n'apparaît pas démontré.

Il est recommandé de prendre en compte la jurisprudence Ministre de l'Équipement contre Lionel A. (Conseil d'État n° 28239 du 14 février 2007), qui statuait sur la construction d'un gîte rural au sein d'une exploitation agricole.

## 5. Éléments concernant les boisements

Les exploitations forestières ont vocation à être classées dans un secteur de zone naturelle, sur le fondement de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme précité.

Quelle que soit la zone dans laquelle sont inclus des boisements ou autres éléments arbustifs, si la collectivité souhaite apporter une protection au titre de l'urbanisme, elle choisira entre les deux outils offerts par le code de l'urbanisme :

- l'espace boisé à conserver, au titre de l'article L.130-1<sup>(22)</sup>,
- l'élément de paysage identifié, au titre de l'article L.123-1-5, 7<sup>o</sup><sup>(23)</sup> ; dans ce cas, le règlement écrit devra édicter les règles correspondant au besoin de protection affiché au rapport de présentation.

## 6. Éléments concernant les plans d'occupation des sols (POS)

Le plan local d'urbanisme a remplacé le plan d'occupation des sols comme document d'urbanisme local à l'occasion de la loi Solidarité et renouvellement urbains du 2 décembre 2000, voici plus de dix ans.

Les plans d'occupation des sols ne peuvent à ce jour connaître que des évolutions limitées en tant que POS, par la voie de modifications. Toute procédure de révision amène à les transformer en PLU.

Le régime des zones dites agricoles au sein des POS était beaucoup plus souple que celui des zones agricoles actuelles des PLU. Cela s'explique par la date d'instauration de ce régime<sup>(24)</sup>, il y a 45 ans, époque à laquelle la gestion économe des espaces agricoles ne constituait pas une préoccupation majeure de l'aménagement.

Certains des POS encore en vigueur dans le département conservent ainsi des dispositions très souples, admettant dans les zones NC toute construction « liée à l'agriculture » ou autorisant sans plus de précision le changement de destination des constructions existantes : rien ne s'opposerait donc au titre du POS à

leur utilisation comme logement ou même local industriel, artisanal, commercial, etc.

Si le contenu des POS reste juridiquement régi par les dispositions du code de l'urbanisme antérieures à la loi SRU, il est probable que les conditions locales et les préoccupations de la profession agricole ont évolué. Certaines dispositions de POS peuvent se trouver en décalage patent avec le contexte actuel de l'aménagement et les objectifs désormais assignés aux documents d'urbanisme.

Il est loisible à la collectivité de modifier son POS pour adopter un règlement de zone NC aussi encadré que le serait celui d'une zone A, à condition que cela ne porte pas atteinte à l'économie générale du document.

La méthode la plus sûre et la plus judicieuse demeure néanmoins la révision du POS et sa transformation en PLU.

<sup>(22)</sup> Article L130-1 du code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (...)

<sup>(23)</sup> Article L123-1-5 du code de l'urbanisme : « (...) le règlement peut (...)

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; (...)

<sup>(24)</sup> 1967 avec la loi d'orientation foncière



# MISE en PARALLÈLE ZAP - PEAN

	ZAP	PAEN (ou PEAN)
<b>Références</b>	<b>Code rural et de la pêche maritime</b> articles L112-2 ; R112-1-4 à R112-1-10 « zones agricoles protégées »	<b>Code de l'urbanisme</b> articles L143-1 à 6 et R143-1 à 9 « périmètres d'intervention » ; « protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains »
<b>Compétence</b>	<b>État (Préfet)</b>	<b>Département (Conseil Général et Président)</b>
<b>Consistance et critères de classement</b>	Des « zones agricoles » selon : <ul style="list-style-type: none"> <li>• qualité de la production</li> <li>• situation géographique qui peuvent comprendre quelques parcelles boisées de faible étendue</li> </ul>	Des « périmètres d'intervention » : <ul style="list-style-type: none"> <li>• compatibles avec le SCoT</li> <li>• hors zones U ou AU des PLU (=U ou NA des POS)</li> <li>• hors secteur constructible d'une carte communale</li> <li>• hors zones d'aménagement différé (ZAD) ou périmètre provisoire de ZAD</li> </ul> Accompagnés d'un « programme d'action » : aménagements et orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages
<b>Nature juridique</b>	Servitude d'utilité publique Donc annexée au PLU	
<b>Compatibilités</b>		Périmètre : avec le SCoT Programme d'action : avec la charte du parc naturel régional (PNR)
<b>Procédure d'institution</b>	Faculté de proposition par : préfet, communes, établissement public compétent en matière de PLU ou SCoT	
	« Projet de délimitation et de classement » : <ul style="list-style-type: none"> <li>• rapport de présentation</li> <li>• plan de situation</li> <li>• plan de délimitation parcellaire du ou des périmètres</li> </ul>	Projet de <b>périmètre</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• plan de délimitation</li> <li>• notice</li> </ul>



	<b>ZAP</b>	<b>PAEN (ou PEAN)</b>
<b>Procédure d'institution (suite)</b>	Accord du conseil municipal des communes intéressées	Accord des communes ou établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de PLU concernés
	<p>Avis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de la chambre d'agriculture</li> <li>de la CDOA,</li> <li>de l'INAO dans les zones AOC</li> <li>de syndicats de défense et de gestion de l'article L641-25 (n'existe plus-correspond à l'actuel L642-17)</li> </ul> <p>2 mois à compter de la réception du projet silence = avis favorable</p>	<p>Avis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de la chambre d'agriculture</li> <li>de l'établissement public chargé du SCoT</li> </ul> <p>2 mois à compter de la saisine silence = avis favorable</p>
	<p>Enquête publique relevant des articles L123-1 et suivants du code de l'environnement (= selon le chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement)</p> <p>Mise à l'enquête par le préfet</p>	<p>Enquête publique selon le chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement</p> <p>Mise à l'enquête par le président du Conseil Général</p> <p>Dossier enrichi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>plan de situation</li> <li>avis et accords recueillis</li> </ul>
	Accord du conseil municipal de la ou des communes concernées au vu de l'enquête et des avis	
	Arrêté préfectoral de classement	Délibération du Conseil Général créant le périmètre
	<p>Publicité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>affichage dans chaque commune pendant 1 mois</li> <li>Recueil des actes administratifs de la préfecture</li> <li>mention 2 journaux dans le département</li> </ul> <p>Mise à disposition : préfecture et mairies</p>	<p>Publicité (délibération + plans) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>affichage département, communes et EPCI PLU concernés pendant 1 mois</li> <li>Recueil des actes administratifs du département</li> <li>mention 1 journal dans le département</li> </ul> <p>Mise à disposition : précisée dans la publicité</p>
	Effets juridiques : exécution de l'ensemble des formalités (pour l'affichage : le 1 <sup>er</sup> jour)	Effets juridiques : exécution de l'ensemble des formalités (pour l'affichage : le 1 <sup>er</sup> jour)

	ZAP	PAEN (ou PEAN)
<b>Procédure d'institution (suite)</b>		Transmission : <ul style="list-style-type: none"> <li>• services fiscaux</li> <li>• conseil supérieur du notariat</li> <li>• chambre départementale des notaires</li> <li>• barreaux et greffes des tribunaux de grande instance (TGI)</li> </ul>
		« Projet de <b>programme d'action</b> » : Contenu : « aménagements et orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages »  Compatibilité avec la charte d'un parc naturel régional (selon situation des terrains)  La procédure peut se faire en parallèle à la création du périmètre ou après son institution par le Département
		Accord des communes ou établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de PLU concernés
		Avis : <ul style="list-style-type: none"> <li>• chambre d'agriculture</li> <li>• ONF si parcelles soumises au régime forestier</li> <li>• organe de gestion du parc naturel (s'il y a lieu)</li> </ul> 2 mois à compter de la saisine silence = avis favorable
		Délibération du Conseil Général adoptant le programme d'actions
		Mêmes mesures de publicité que pour la création du périmètre
<b>Évolution de la protection</b>		Extension du périmètre ou modification du programme d'action par le département : <ul style="list-style-type: none"> <li>• accord des seules communes intéressées</li> <li>• avis de la chambre d'agriculture</li> <li>• enquête publique sur les seules communes concernées en cas d'extension du périmètre</li> </ul> Réduction du périmètre : <ul style="list-style-type: none"> <li>• accords et avis comme pour création</li> <li>• enquête publique</li> <li>• nécessité d'un décret, sur rapport des ministres agriculture / urbanisme / environnement</li> </ul>

	ZAP	PAEN (ou PEAN)
<b>Conséquences du classement</b>	<p>Procédure à suivre pour tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une ZAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>consultation obligatoire de la chambre d'agriculture et de la CDOA par le préfet</li> <li>consultation possible de l'INAO en AOC</li> </ul> <p>Avis à rendre sous 2 mois à compter de la réception du dossier silence = avis favorable</p> <p>En cas d'avis défavorable de la chambre d'agriculture ou de la CDOA, la décision du préfet doit être motivée.</p> <p>Dispense de consultations en cas de changement de mode d'occupation relevant d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme (= permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable), lorsque la commune est couverte par un POS, un PLU ou un « document d'urbanisme en tenant lieu » (= Plan de sauvegarde et de mise en valeur-PSMV)</p>	<p>Les terrains peuvent être acquis, après information des communes et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>par le département ou, avec son accord,</li> <li>par une autre collectivité territoriale ou un EPCI</li> <li>par la société d'aménagement foncier et d'équipement rural (SAFER), hors des zones de préemption des espaces naturels sensibles (ZPENS)</li> <li>par un établissement public foncier local ou de l'État</li> </ul> <p>Les terrains peuvent être acquis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'amiable</li> <li>par expropriation</li> <li>par exercice du droit de préemption dans les espaces naturels sensibles</li> <li>par exercice du droit de préemption SAFER (ensemble des objectifs de l'article L143-2 du code rural et de la pêche maritime)</li> </ul> <p>Ils entrent dans le domaine privé de l'acquéreur (cahier des charges en cas de vente, location ou concession)</p>
		<p>Devenir des terrains acquis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>selon les conditions prévues par un cahier des charges annexé à l'acte</li> <li>possibilité de cession, location (régime des baux ruraux) ou concession temporaire, après appel à candidature précédé de l'affichage d'un avis pendant 15 jours au moins en mairie</li> <li>possibilité de mise à disposition de la SAFER dans le cadre de conventions temporaires (six ans au maximum, renouvelables une fois – article L142-6 du code rural et de la pêche maritime)</li> </ul>
		<p>Les terrains ne peuvent être classés ni en zone U ou AU d'un PLU, ni en secteur constructible d'une carte communale</p>





# FICHE de DEMANDE

## CONSTRUCTION OU INSTALLATION AGRICOLE ÉLÉMENTS JUSTIFIANT LA NÉCESSITÉ POUR L'EXPLOITATION AGRICOLE

**Dossier de**

<input type="checkbox"/> Permis de construction	n° .....
<input type="checkbox"/> Déclaration préalable	n° .....
<input type="checkbox"/> Certificat d'urbanisme	n° .....

**Commune et lieu-dit du projet de construction :** .....

### 1. Le demandeur et son lien avec l'exploitation

#### 1.a - Identification du demandeur :

NOM : .....

Adresse : .....

#### 1.b - Identification de l'exploitant :

NOM du chef d'exploitation (ou du gérant) : .....

Adresse (si différente du siège d'exploitation) : .....

Type d'affiliation au régime agricole (joindre l'attestation d'affiliation) :

- chef d'exploitation à titre principal
  - chef d'exploitation à titre secondaire  
(précisez l'activité principale : .....) )
  - jeune agriculteur  
(date d'obtention de la dotation jeune agriculteur : .....) )
  - cotisant solidarité
- Depuis la date du : ..... / ..... / .....

Date de naissance du chef d'exploitation (ou du gérant) : .....

Capacité professionnelle (diplôme, certificat) : .....

### 2. L'exploitation

#### 2.a - Identification de l'exploitation :

Statut juridique de l'exploitation :

- exploitation individuelle
- exploitation sociétaire :
  - GAEC     EARL     SCEA     autre : .....
  - nombre d'associés : .....

NOM de la structure actuelle : .....

Adresse de la structure : .....

Adresse du/des associé(s) : .....

N° SIRET : .....                      n° PACAGE : .....

**2.b - Caractéristiques de l'exploitation :**

Superficie de l'exploitation : .....  
 Nombre de sites de production (siège d'exploitation, sites secondaires) : .....  
 Nombre de salariés (en UTH) : .....  
 Activités de l'exploitation / Nature de la production : .....  
 .....  
 .....

Surfaces significatives par type d'activité : .....  
 .....  
 .....

Cheptel (nature et nombre / quantités) : .....  
 .....  
 .....

*Pour une exploitation viticole :*

- Nombre d'ha en AOC (ou autre délimitation) : .....
- Part de la récolte en contrat : .....
- Nombre d'hectolitres en vente directe : .....

*Dans le cas d'activités équestres :*

- Type d'activité (dressage, entraînement, mise en location, exploitation en courses, prise en pension et gardiennage, centre équestre) : .....
- Nombre d'équidés : .....
- Revenu net annuel agricole supérieur ou égal à 1 SMIC :  oui  non

*Dans le cas d'activités agricoles spécifiques :*

- Description de l'activité : .....
- Revenu net annuel agricole supérieur ou égal à 1 SMIC :  oui  non

**2.c - Les bâtiments et installations existant sur l'exploitation :**

Bâtiments Installations	Superficie	Usages (grange, élevage, hors sol, installation de chauffage ou frigorifique, local de vente ou conditionnement, habitation, gîte, etc)	Localisation (siège, site secondaire, lieu-dit)	Distances (au siège, au secteur bâti, au bâtiment le plus proche, etc)	Surface éventuelle de panneaux photovoltaïques
A					
B					
C					
...					

(Joindre un extrait cadastral faisant apparaître à la fois les bâtiments/installations existants et le projet)

**3. Le projet de construction(s) ou d'installation(s)**

**3.a - Les bâtiments ou installations nouveaux :**

- hangar       serre       logement       autre

Bâtiments Installations	Superficie	Usages (+capacités et surfaces)	Surface éventuelle de panneaux photovoltaïques à installer
1			
2			
3			
...			

Le bâtiment (ou l'installation) relève-t-il (elle) :

- du Règlement sanitaire départemental
- du régime des Installations classés

◆ **Dans le cas des bâtiments d'élevage**

S'agit-il d'un bâtiment sur litière accumulée ?  oui  non

Existe-t-il une habitation de tiers à proximité ?  oui  non

Si OUI, à quelle distance : .....

◆ **Dans le cas de bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup>**

Bâtiments	Type de toiture (mono-pente / bi-pente)	Le bâtiment est situé au siège d'exploitation (oui/non)	Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche (m)	
			de l'exploitation	d'une autre exploitation
1				
2				
3				
...				

Si un bâtiment n'est pas situé au siège d'exploitation, à quelle distance en est-il ? : .....

Pourquoi ? .....

**Contexte du projet**

Le projet de construction(s) correspond-il à une évolution de l'exploitation ?  oui  non

Si OUI : surfaces supplémentaires d'exploitation .....

pour quelles cultures .....

nb d'animaux supplémentaires .....

installation date .....

autre (préciser) .....

La(les) construction(s) est(sont)-elle(s) destinée(s) à remplacer un (ou des) bâtiment(s) existant(s) ?

- oui  non

Si oui ; indiquer la nouvelle affectation des bâtiments existants :

n° du bâtiment : ..... Usages : .....

n° du bâtiment : ..... Usages : .....

n° du bâtiment : ..... Usages : .....

Le projet de construction(s) est-il subventionné par l'État ou une autre personne publique (office, collectivité territoriale) ?

- oui  non

Le financement de la (des) construction(s) est-il à votre charge ?

- oui  non  partiellement

S'il s'agit de SERRES, indiquer :

• le chiffre d'affaires moyen de l'exploitation sur les trois dernières années : .....

• le chiffre d'affaires prévisionnel du(des) nouveau(x) bâtiment(s) :

• En matière d'énergie : .....

• En matière agricole : .....

**La composante photovoltaïque éventuelle**

Puissance totale créée à l'occasion du projet : .....

Puissance déjà installée (éventuellement) : .....



L'exploitant de l'installation photovoltaïque est-il :

- le demandeur du permis de construire ou de la déclaration préalable
- l'exploitant
- autre : .....

L'exploitant de l'installation photovoltaïque sera-t-il :

- propriétaire du bâtiment
- propriétaire de la parcelle portant le bâtiment
- autre : .....

Type de contrat liant l'exploitant agricole et l'exploitant de l'installation photovoltaïque : .....

◆ **Dans le cas de logement de fonction**

Existe-t-il des bâtiments réutilisables sur l'exploitation ?  oui  non

Préciser : .....

Motivations du projet de construction : .....

Causes du départ du logement actuel : .....

Si le logement n'est pas situé au siège d'exploitation, à quelle distance en est-il ? : .....

Si le logement est situé à proximité d'un secteur bâti, à quelle distance en est-il ? : .....

Pourquoi ? .....

Le projet de logement correspond-il à une évolution de l'exploitation ?  oui  non

Si OUI, préciser laquelle : .....

**3.b - Le changement de destination d'un bâtiment existant**

Référence du bâtiment dans le tableau du paragraphe 2 (A, B, C, ...) : .....

Utilisation actuelle : .....

Nouvelle destination : .....

Motif de la transformation : .....

Existe-t-il un bâtiment d'élevage à proximité ?  oui  non

Si OUI, à quelle distance : .....



# CONVENTION de SERVITUDE PRIVÉE pour DÉROGER AU PRINCIPE de RÉCIPROCITÉ

L'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime pose le principe de réciprocité :

« 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 1er 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. »

Cet article vise à permettre la poursuite ou le développement d'activités agricoles soumises à des réglementations sanitaires sans générer de nuisances ou désagréments excessifs pour le voisinage habité.

Selon ce principe, si certains bâtiments agricoles sont soumis, pour leur implantation, à des conditions de distance par rapport aux constructions existantes occupées par des tiers, des distances identiques doivent être respectées, vis-à-vis des

constructions agricoles existantes, pour des constructions neuves édifiées par des tiers.

Cependant, les deux derniers alinéas de ce même article offrent un assouplissement au principe de réciprocité : il peut ainsi être prévu une dérogation aux règles de distance sous la forme d'une servitude grevant les immeubles concernés s'ils font l'objet d'un changement de destination ou s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment agricole.

# MODÈLE DE CONVENTION DE SERVITUDE

## **OBJET DE LA CONVENTION**

Les parties aux présentes conviennent de déroger aux règles de distance imposées par l'article L 111-3 du Code Rural qui impose en l'espèce une distance minimale de 100 mètres entre les bâtiments d'élevage et ses annexes et le bâtiment dont il est demandé le changement de destination à usage d'habitation.

Par suite, ils ont constitué les servitudes réelles et perpétuelles ci-après :

### **Servitude au profit de la propriété appartenant à Monsieur et Madame (porteurs changement de destination d'un bâtiment à usage agricole pour un usage d'habitation)**

Monsieur ..... comparant de seconde part, consent tant pour lui que pour ses ayants droit actuels et futurs sur le bâtiment agricole et ses annexes lui appartenant situé commune de ..... cadastré section ..... numéro ..... qui sera dénommé le fonds servant, au profit de l'immeuble situé commune de ..... cadastré section ..... numéro ..... qui sera dénommé le fonds dominant, une servitude dite « de proximité d'activités agricoles » en application des dispositions de l'article L 111-3 alinéa 5 du Code Rural.

Il accepte par la présente que le propriétaire du fonds dominant puisse procéder à un changement de destination d'un bâtiment à usage agricole pour un usage d'habitation se trouvant à une distance inférieure à 100 mètres des bâtiments agricoles et leurs annexes et ne fait pas obstacle à l'obtention d'un permis de construire dans la dite situation.

#### **◆ Fonds servant**

- Références cadastrales :

.....

- Propriétaire :

Monsieur ..... susnommé, comparant de seconde part,

- Effet relatif :

.....

#### **◆ Fonds dominant**

- Références cadastrales :

.....

- Propriétaires :

Monsieur et Madame ..... susnommés, comparants de première part.

- Effet relatif :

.....

#### **Réquisition de publication**

Les parties requièrent de Monsieur le conservateur des hypothèques la publicité foncière de la présente convention.



## Servitude au profit de la propriété de M. propriétaire d'un bâtiment agricole et de ses annexes

Réciproquement, Monsieur et Madame ..... susnommées, comparants de première part, consentent tant pour eux que leurs ayants droits actuels et futurs, sur l'immeuble situé commune de ..... cadastré section ..... numéro ..... qui sera dénommé le fonds servant, au profit de l'immeuble situé commune de ..... cadastré section ..... numéro ..... qui sera dénommé le fond dominant, une servitude dite « de proximité d'activités agricoles », en application des dispositions l'article L 111-3 alinéa 5 du Code Rural.

Il(s) déclare(nt) avoir connaissance de l'existence de l'exploitation agricole située sur le fonds dominant ci-après désigné, notamment de bâtiments et installations agricoles et leurs annexes à une distance inférieure que celle fixée par la réglementation en vigueur, susceptibles d'engendrer des nuisances liées à son fonctionnement.

Ils acceptent pour eux et leurs ayants droit actuels et à venir les contraintes et les éventuelles nuisances actuelles et à venir de l'exploitation agricole.

Ils s'interdisent toute action qui tendrait à atténuer ou gêner l'activité du fonds dominant actuelle et ses évolutions futures, pouvant nécessiter une ou des autorisations administratives.

### ◆ Fonds servant

- Références cadastrales :

.....

- Propriétaire :

Monsieur et Madame ..... susnommés, comparants de première part,

- Effet relatif :

.....

### ◆ Fonds dominant

- Références cadastrales :

.....

- Propriétaires :

Monsieur ..... susnommé, comparant de première part.

- Effet relatif :

.....

### Réquisition de publication

Les parties requièrent de Monsieur le conservateur des hypothèques la publicité foncière de la présente constitution des servitudes.

### ◆ Évaluation – Indemnités

Pour les seuls besoins de la publicité foncière, les parties évaluent les constitutions de servitudes ci-dessus à .....

Elles déclarent en outre que celles-ci sont consenties et acceptées sans indemnité de part ni d'autre.

### ◆ **Transfert de propriété**

Les parties aux présentes s'obligent à rappeler textuellement les constitutions de servitudes qui précèdent dans tout acte de mutation, à titre onéreux ou à titre gratuit, de leurs propriétés respectives.

### **FORMALITÉ DE PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent.

### **FRAIS / DROITS ET ÉMOLUMENTS**

Monsieur et Madame ..... paieront tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code Civil.

### **DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

### **POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent pouvoir à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

### **ATTESTATION DU CONTENU DES ÉNONCIATIONS NÉCESSAIRES À LA PUBLICATION**

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salariés, impôts, droits et taxes.

### **CERTIFICAT D'IDENTITÉ**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée.

### **DONT ACTE , rédigé sur ..... pages**

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

À la date indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

- Renvois : .....
- Mots rayés nuls : .....
- Chiffres rayés nuls : .....
- Lignes entières rayées nulles : .....
- Barres tirées dans les blancs : .....



# GLOSSAIRE

<b>AFAF</b>	<b>Aménagement Foncier Agricole et Forestier</b> Procédure administrative qui vise principalement à améliorer l'exploitation agricole, par une nouvelle distribution des parcelles morcelées et dispersées afin de constituer des exploitations rurales d'un seul tenant ou à grandes parcelles bien groupées. Elle est conduite par une commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier, sous la responsabilité du département depuis la loi de développement des territoires ruraux du 23 février 2005.
<b>AOC</b>	<b>Appellation d'origine contrôlée</b> Label officiel de protection d'un produit, généralement alimentaire, lié à son authenticité et à son origine géographique.
<b>CAUE</b>	<b>Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement</b> Organisme départemental créé à l'initiative du Conseil général et des services de l'État dans le cadre de la loi sur l'architecture de 1977. Il a pour objet la promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, tant auprès du public que des maîtres d'ouvrages et des professionnels ; il assure un conseil auprès des particuliers et des collectivités locales.
<b>CDCEA</b>	<b>Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles</b> Elle constitue l'un des outils de la stratégie de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles mis en place par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010.
<b>CUMA</b>	<b>Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole</b> Forme de société coopérative agricole permettant aux agriculteurs de mettre en commun leurs ressources afin d'acquérir du matériel agricole, qui sera utilisé par chaque adhérent suivant les conditions prévues dans les statuts et le règlement intérieur.
<b>DDTM</b>	<b>Direction Départementale des Territoires et de la Mer</b> Direction départementale interministérielle qui regroupe les anciennes directions départementales de l'Équipement (DDE) et de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF), ainsi qu'une partie des affaires maritimes.
<b>DJA</b>	<b>Dotations Jeunes Agriculteurs</b> Aide financière attribuée à un agriculteur pour la création de son entreprise agricole : cette aide est conditionnée par des règles strictes de formation et un parcours qui doivent garantir une certaine solidité au projet du bénéficiaire.
<b>DOO</b>	<b>Document d'orientations et d'objectifs</b> Une des pièces d'un dossier de SCoT.
<b>DREAL</b>	<b>Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement</b> Elle résulte de la fusion des anciennes directions régionales de l'équipement (DRE), de l'environnement (DIREN) et, pour partie, de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE).
<b>DTA</b>	<b>Directive Territoriale d'Aménagement</b> Outil juridique permettant à l'État, sur un territoire donné, de formuler des obligations ou un cadre particulier concernant l'environnement ou l'aménagement du territoire.
<b>DUP</b>	<b>Déclaration d'Utilité Publique</b> Acte administratif destiné à permettre à l'État ou à une collectivité publique d'exproprier des terrains privés pour réaliser une opération d'aménagement d'utilité publique.
<b>EBC</b>	<b>Espace Boisé Classé à conserver</b> Servitude d'urbanisme que peut instituer un PLU pour protéger des bois, bosquets, arbres, haies, etc.
<b>ECIR</b>	<b>Échanges et Cessions amiables d'Immeubles Ruraux</b> Plus connus sous le nom d'échanges amiables, les ECIR sont des procédures d'aménagement foncier fondées sur le volontariat. Elles sont mises en œuvre par le Conseil Général, comme les AFAF.
<b>EPCI</b>	<b>Établissement Public de Coopération Intercommunale</b> Structure administrative créée par des communes pour exercer en commun certaines compétences.



<b>INAO</b>	<b>Institut National de l'Origine et de la Qualité (anciennement Institut National des Appellations d'Origine)</b> Établissement public à caractère administratif qui gère les signes d'identification de l'origine et de la qualité pour les produits fabriqués en France : AOC, Label rouge, mention Agriculture biologique.
<b>LENE</b>	<b>Loi Engagement National pour l'Environnement</b> Loi du 12 juillet 2010 déclinant, thème par thème, les objectifs fixés par le premier volet législatif du Grenelle de l'Environnement (loi de programmation du 3 août 2009).
<b>LMAP</b>	<b>Loi Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche</b> Loi du 27 juillet 2010, qui vise à stabiliser le revenu des agriculteurs, renforcer la compétitivité de l'agriculture, mettre en place une véritable politique de l'alimentation et lutter contre le « gaspillage » des terres agricoles.
<b>OAP</b>	<b>Orientations d'Aménagement et de Programmation</b> Une des pièces d'un dossier de PLU.
<b>PADD</b>	<b>Projet d'Aménagement et de Développement Durable</b> Une des pièces d'un dossier de SCoT ou de PLU.
<b>PEAN</b>	<b>Périmètre d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains</b> Dispositif de protection réglementaire de ces espaces mis en place par le Département, qui comprend également un droit de préemption (droit d'achat prioritaire des terrains) et un programme d'actions.
<b>PLH</b>	<b>Programme Local de l'Habitat</b> Document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle locale.
<b>PLU</b>	<b>Plan Local d'Urbanisme</b> Document d'urbanisme local, à l'échelon communal ou intercommunal, qui affiche le projet territorial de la collectivité et précise le droit du sol à la parcelle.
<b>PRAD</b>	<b>Plan Régional d'Agriculture Durable</b> Document institué par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 13 juillet 2010. Il fixe les grandes orientations de la politique agricole et agroalimentaire de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux.
<b>SAFER</b>	<b>Société d'Aménagement Foncier et d'établissement Rural</b> Organismes d'intervention sur le marché foncier rural, créés en 1960, dont la mission est de contribuer à l'amélioration des structures foncières du secteur agricole.
<b>SAGE</b>	<b>Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux</b> Document de planification qui décline à l'échelle d'un bassin versant et de son cours d'eau les grandes orientations définies par le SDAGE.
<b>SCoT</b>	<b>Schéma de Cohérence Territoriale</b> Document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire qui vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.
<b>SDAGE</b>	<b>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux</b> Document de planification qui décrit la stratégie d'un bassin hydrographique pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels (délais de réponse de la nature), techniques (faisabilité) et économiques.
<b>SMI</b>	<b>Surface minimum d'installation</b>
<b>SRU</b>	<b>(loi) Solidarité et Renouvellement Urbains</b> Loi du 14 décembre 2000, qui a profondément modifié le code de l'urbanisme en créant notamment les SCOT et les PLU, en introduisant des éléments en faveur de la mixité sociale, de la réduction de l'automobile en ville.
<b>ZAC</b>	<b>Zone d'Aménagement Concerté</b> Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique (ou un établissement public) décide d'intervenir pour aménager ou équiper les terrains, avant leur urbanisation ou leur réutilisation.
<b>ZAP</b>	<b>Zone Agricole Protégée</b> Servitude d'utilité publique visant à protéger des terres agricoles en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique.

Charte pour la prise en compte

de **L'AGRICULTURE** dans  
**AMÉNAGEMENT**  
du territoire

Février 2012



Préfecture de la Loire-Atlantique  
[www.loire-atlantique.gouv.fr](http://www.loire-atlantique.gouv.fr)



Conseil Général de Loire-Atlantique  
[www.loire-atlantique.fr](http://www.loire-atlantique.fr)



Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique  
[www.loire-atlantique.chambagri.fr](http://www.loire-atlantique.chambagri.fr)



Association des Maires de Loire-Atlantique  
[www.maires44.fr](http://www.maires44.fr)

S  
I  
T  
E  
S  
  
W  
E  
B