

PLU(i) et gestion des espaces agricoles

Validée en comité de pilotage du 2 décembre 2014

Le devenir des espaces agricoles : une question au cœur des PLU(i)

Les PLU(i) déterminent les conditions qui permettent d'assurer, sur un territoire, l'équilibre entre l'urbanisation, la diversité des fonctions urbaines et rurales, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, la préservation du sol et du sous-sol.

L'élaboration d'un PLU(i) est le **moment privilégié pour une collectivité de réfléchir et de prévoir la place qu'occupe et qu'occupera l'activité agricole** sur son territoire, ainsi que d'y **dédier les espaces nécessaires**.

Sur la base du **diagnostic**, la collectivité définira les objectifs et orientations de son **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** concernant spécifiquement l'agriculture qui seront ensuite **déclinés en zonages et règlement écrit**.

Diagnostic agricole

La réalisation du diagnostic agricole préconisé par la charte permettra à la collectivité de disposer des éléments de connaissance utiles notamment sur l'activité agricole, l'évolution des exploitations agricoles, les besoins en foncier agricole pour l'avenir de l'agriculture sur son territoire à l'échelle communale ou intercommunale (cf fiche A7).

Le PADD : affirmation d'une volonté politique

Le travail d'élaboration du PADD permet d'articuler les choix de développement urbain avec le diagnostic agricole. C'est au sein du PADD que peut être inscrite la volonté de préserver et valoriser les espaces agricoles dans les choix politiques des acteurs du PLU.

Il permet de définir un projet de territoire économe en consommation d'espace, de concilier la préservation des espaces agricoles et la satisfaction des besoins de développement.

Zonage et règlement écrit : la traduction réglementaire du projet

Le zonage A sert à préserver les espaces agricoles à long terme et d'y limiter la pression foncière en affichant clairement leur vocation.

Le règlement de la zone A doit être adapté aux enjeux et spécificités des espaces agricoles.

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

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

- Privilégier une urbanisation en extension du bourg ou des villages importants.
- Envisager l'accueil de nouvelles habitations dans certains villages seulement en l'absence d'enjeux agricoles.
- Éviter le développement de l'urbanisation à partir de bâti existant isolé.
- Classer en zone agricole les espaces ayant vocation à accueillir les activités agricoles et l'ensemble des bâtiments nécessaires à l'exploitation.

PLU(i) et gestion des espaces agricoles

Validée en comité de pilotage du 2 décembre 2014

Principes

Les zones agricoles sont dites « zone A » (R123-7 du code de l'urbanisme).

Peuvent être classés en A les secteurs de la commune, équipés ou non, à **protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

La zone agricole est, par principe, **inconstructible.**

Seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dernières sont possibles dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La gestion du bâti dans l'espace agricole

L'importance de l'activité agricole dans le département (élevage, cultures, activité légumière...), le caractère dispersé de l'urbanisation dans l'espace agricole et la configuration littorale du département notamment, justifient une **attention particulière des auteurs des PLU(i) sur la gestion des espaces agricoles.**

En effet, le **mitage de l'espace rural** se poursuit et dégrade, par la présence de nombreux bâtiments, le potentiel de l'espace agricole ainsi que ses aménités (qualité paysagère, identité, terroir...).

Concernant la gestion du bâti existant autre qu'agricole ou directement lié à l'agriculture au sein de l'espace rural, la charte de 2006 affichait clairement la volonté d'**éviter que ce bâti ne serve d'amorce** à un développement de l'urbanisation. Pour répondre à cet objectif, le classement du bâti existant non agricole en un secteur de la zone naturelle dénommé Nh avait été alors préconisé.

Cette pratique communément appelée « **pastillage** » a été condamnée par la jurisprudence, et la loi Grenelle de 2010 est venue autoriser la création de **Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL)** en zone A et N pour donner une assise juridique à ce pastillage. Elle a été largement utilisée dans les PLU qui comportent aujourd'hui de nombreux STECAL.

Afin de garantir une gestion plus économe de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, la loi sur l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 27 mars 2014, a modifié le régime de la constructibilité dans l'espace agricole pour les constructions tierces : **les STECAL ne peuvent être délimités qu'à titre exceptionnel et après avis de la CDCEA.**

La **loi LAAAF** (Loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt) a complété le dispositif prévu par la loi ALUR en faisant **évoluer le régime de la constructibilité des constructions existantes dans les zones A et N en dehors des STECAL.**

PLU(i) et gestion des espaces agricoles

Validée en comité de pilotage du 2 décembre 2014

Principes

A titre **exceptionnel**, le règlement du PLU(i) peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisées:

- des constructions
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Les STECAL doivent rester compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone A ou N dans laquelle ils se trouvent.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ex CDCEA).

Préconisations relatives aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée : STECAL

- ➔ Comme dans la pratique antérieure, la charte recommande que **les constructions nouvelles soient proscrites dans les STECAL** : la configuration d'urbanisation dispersée (mitage) très répandue dans le département milite pour cette interdiction.
Si la collectivité souhaite densifier un ou des secteurs particuliers avec de nouvelles constructions, elle gagnera alors à le justifier pour des motifs d'urbanisme (forme urbaine, zonage adapté U avec OAP...).
- ➔ Compte tenu des dispositions législatives qui prévoient que les STECAL sont délimités à titre **exceptionnel**, les PLU devront **limiter considérablement le nombre de ces STECAL** par rapport à la situation existante et en justifier l'opportunité.
- ➔ Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole seront notamment à analyser.
- ➔ La délimitation des quelques STECAL pourra être envisagée autour de groupes d'habitations existantes diffuses et sera exclue autour de constructions isolées.
- ➔ Pour limiter la capacité d'accueil globale de ces secteurs, pourront être admis dans les STECAL les extensions mesurées, les annexes et dépendances, et les changements de destination **pour les bâtiments présentant un caractère architectural ou patrimonial de qualité**.
- ➔ Les STECAL pourront en outre accueillir les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

PLU(i) et gestion des espaces agricoles

Validée en comité de pilotage du 2 décembre 2014

Principes

En zone A ou N, et en dehors des STECAL, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (projet de loi LAAAF / L123-1-5 II CU).

Le changement de destination est soumis, en zone A, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ex CDCEA).

Préconisations relatives au changement de destination de bâtiment en zone A

- De façon générale, il est préconisé que **les bâtiments susceptibles de faire l'objet de changement de destination soient désignés au règlement graphique de la zone.**
- Le changement de destination des constructions doit se faire **en préservant les fonctionnalités agricoles du secteur.** Des critères favorables au changement de destination peuvent être étudiés tels que l'absence de bâtiment agricole en activité, la comptabilité avec l'accessibilité agricole, la présence d'habitation à proximité immédiate, le potentiel du bâti, l'intérêt patrimonial et architectural, la desserte par les réseaux, la faible consommation d'espace... (cf fiche B4).
- Compte tenu des caractéristiques d'urbanisation très dispersée du Finistère, il est préconisé de **limiter le changement de destination (à de l'habitat ou à une activité compatible avec l'activité agricole) au bâti présentant un caractère architectural ou patrimonial de qualité.** Il s'agit de limiter l'augmentation du nombre de nouveaux résidents ou usagers tiers pour l'activité agricole dans la zone agricole.
- Dans le cadre du diagnostic agricole, les collectivités pourront procéder à l'identification de ce bâti (cf fiche A7).

Principes

Les habitations situées en zones A ou N en dehors des STECAL peuvent faire l'objet d'**une extension.**

Préconisations relatives aux extensions d'habitation (hors STECAL)

La charte préconise que les constructions existantes à usage d'habitations, en dehors des STECAL, ne fassent l'objet que d'une extension **mesurée** afin également de limiter l'augmentation du nombre de tiers dans la zone agricole.