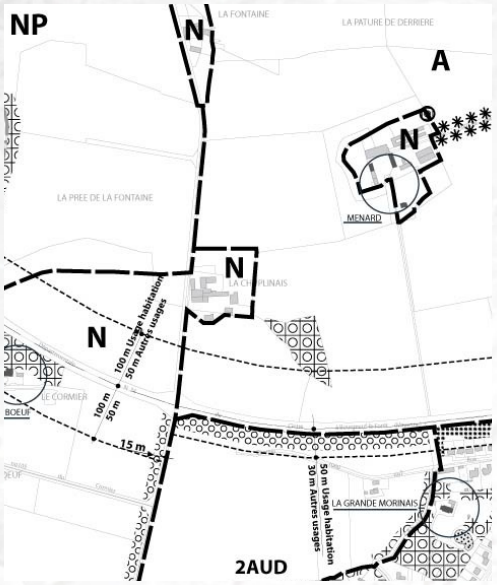
AGRICULTURE & PLU



La prise en compte de l'agriculture et la gestion du bâti en campagne dans les PLU

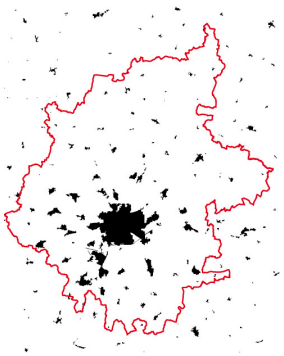
L'agriculture dans le SCoT du Pays de Rennes

SCoT

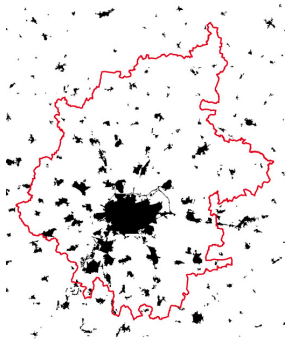
Un territoire dynamique et attractif

Un devoir d'accueil des populations et des activités

Un projet de développement fondé sur l'économie d'espace



1985



2005

2025 ?

L'organisation territoriale multipolaire de la ville-archipel, qui laisse une large part aux espaces naturels et agricoles entre les bourgs et les villes, assure au Pays de Rennes une qualité urbaine et environnementale reconnue… Elle constitue un des atouts majeurs de l'attractivité…
PADD p13

« Conforter la place de l'agriculture en l'associant au territoire … lisibilité et sécurité foncière … renforcer les partenariats avec le monde agricole pour développer une gestion concertée du territoire » PADD p 30-31

SCoT du Pays de Rennes

L'agriculture dans le SCoT du Pays de Rennes

SCoT

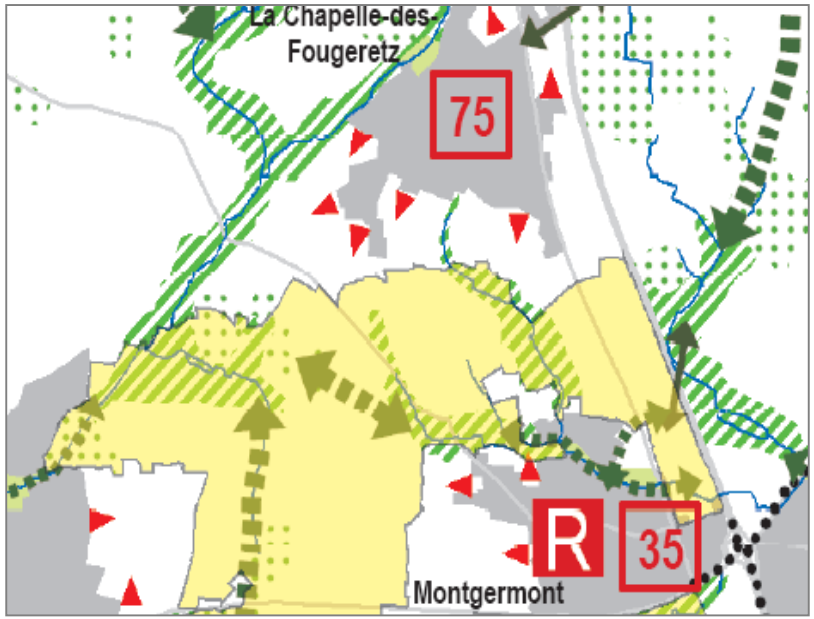
Inciter la densification

- **Contenir l'extension de l'urbanisation**
sur des zones déterminées et limitées (ex. potentiel d'urbanisation maximum fixé par commune)

- **Compacité des extensions urbaines**
vers plus de densité

- **Diversité urbaine**
Proportion limitée de logements individuels, notamment non groupés (50% maximum sur Rennes Métropole)

- Privilégier le **renouvellement urbain** et la densification des zones urbaines



Des orientations qui agissent pour préserver l'agriculture

Préserver toutes les surfaces agricoles

- **Protéger le territoire agricole** en limitant la dispersion de l'urbanisation
(ex. interdire le mitage, l'extension et les constructions neuves dans les hameaux)

- **Avoir un regard particulier sur les« Champs urbains »** , zones sous pression urbaine préservées de l'urbanisation, notamment pour pérenniser l'activité agricole et conforter les espaces naturels

Programme Local de l'Agriculture

PLA

Accord cadre signé en février 2008

5 thèmes de travail

- Échanger autour de la mise en place d'un Observatoire de l'Agriculture
- **Concilier Urbanisme, Foncier et Agriculture**
- Conforter le bocage dans ses multiples rôles
- S'adapter au nouveau contexte énergétique et climatique
- Renforcer les liens entre les citadins et les agriculteurs

Le PLA mentionne explicitement *la réflexion technique engagée pour mieux prendre en compte l'agriculture dans les PLU,* qui doit déboucher sur de nouvelles méthodes, des recommandations et des actions de sensibilisation et de formation

Une démarche multipartenariale

Origine de la démarche

Une incompréhension mutuelle sur la prise en compte de l'agriculture dans les PLU

Les problèmes soulevés

- Un **diagnostic agricole « simpliste »**
- Des **enjeux agricole** peu ou pas pris en considération
- L'activité agricole peu ou pas prise en compte dans **le projet** de la commune (PADD)
- Des questions relatives au **règlement** et au zonage (N ou A)
- Des problèmes d'exploitation agricole localisée en zone N

L'objectif de la démarche

Comment mieux prendre en compte l'agriculture dans les PLU ?

Comprendre les divergences, participer à la mise en place d'une culture commune et partagée

Une démarche engagée en 2007

Les acteurs locaux des PLU

AUDIAR réalise les diagnostics et participe à l'élaboration du projet de la commune

Rennes Métropole suit la démarche du PLU et assure la traduction réglementaire

Pays de Rennes s'assure de la compatibilité du document avec le SCoT

Chambre d'Agriculture personne publique associé qui s'assure de la prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme

Un rapprochement nécessaire

AUDIAR

*Rôle d'**intermédiation** entre les acteurs intervenants sur le PLU*

Les étapes de la démarche

Démarche multipartenariale

3 réunions pour mettre les choses à plat …

et comprendre l'origine de la divergence entre les acteurs

« Plus de positions communes en réalité que de divergences »

« Manque de dialogue »

« Une méconnaissance de certains enjeux »

L'acquisition et le partage de connaissances

Des réunions thématiques pour se forger une culture commune et comprendre les enjeux réciproques (fonctionnement d'une exploitation agricole, paysage bâti et non bâti, zonage de l'espace agronaturel, enjeux écologiques, démographie et développement du territoire…)

Une recherche des solutions partagées

Mise en place d'un groupe de travail pour proposer une démarche partagée de diagnostic agricole dans les PLU

Vers un diagnostic agricole participatif

Une méthode qui permet de recueillir une information à jour sur l'activité agricole locale et ses enjeux et qui permet de concerter avec les agriculteurs sur les enjeux du PLU

Réunion 1
Les enjeux de l'agriculture vus par les différents partenaires
Les objectifs du PLU au regard de l'agriculture
Comparaison des diagnostics agricoles CA et AUDIAR

Réunion 2
PADD et Règlement

Réunion 3
Synthèse et définition des sujets à approfondir (phase 2)
Présentation d'exemples extérieurs

Le diagnostic agricole participatif

Une méthode participative

Une réunion de travail avec les agriculteurs de la commune sur la base d'une présentation, d'un questionnaire et d'un travail sur carte

Une méthode partenariale

Cette réunion est animée par l'AUDIAR avec la Chambre d'agriculture en tant que partenaire

Depuis 2008, 9 communes « diagnostiquées »

Des diagnostics agricoles participatifs mis en œuvre sur les communes de RM en révision de PLU :

Betton, Bourgbarré, Cesson-Sévigné, La Chapelle Thouarault, L'Hermitage, Parthenay-de-Bretagne, Saint-Armel, Le verger et Vezin-le-Coquet

Une méthode de diagnostic participatif qui a évolué avec les retours d'expérience

Présentation aux agriculteurs

Contenu d'un PLU, du SCoT et du PLA

Éléments de diagnostic thématique et partage des enjeux thématiques pour mieux appréhender les enjeux dont doit tenir compte la commune (donc des compromis à venir)

diagnostic agricole participatif — *Révision du PLU de L'Hermitage*

Questionnaire Agriculteur

L'EXPLOITATION AGRICOLE

Adresse du siège d'exploitation .....
Forme juridique de l'exploitation agricole
☐ Individuel ☐ GAEC ☐ EARL ☐ SCEA Autre .....
Si forme sociétaire : Nom de l'exploitation : .....

Autres sites d'exploitation ☐ Oui ☐ Non si oui, combien ?
si oui, adresse des autres sites : ..... type de bâtiments :
Quel est le régime de votre élevage ? ☐ RSD ☐ ICPE Déclaration ☐ ICPE Autorisation

LE (LES) EXPLOITANT(S)

Nombre d'associés / chefs d'exploitation : ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ Plus .....
CE 1 Age : ..... ☐ H ☐ F ☐ *à titre exclusif* ☐ *à titre principal* ☐ *à titre secondaire*
CE 2 Age : ..... ☐ H ☐ F ☐ *à titre exclusif* ☐ *à titre principal* ☐ *à titre secondaire*
CE 3 Age : ..... ☐ H ☐ F ☐ *à titre exclusif* ☐ *à titre principal* ☐ *à titre secondaire*
CE 4 Age : ..... ☐ H ☐ F ☐ *à titre exclusif* ☐ *à titre principal* ☐ *à titre secondaire*
Nombre de salariés : ..... ☐ *temps plein* / ☐ *temps partiel*

LE BÂTI DE L'EXPLOITATION

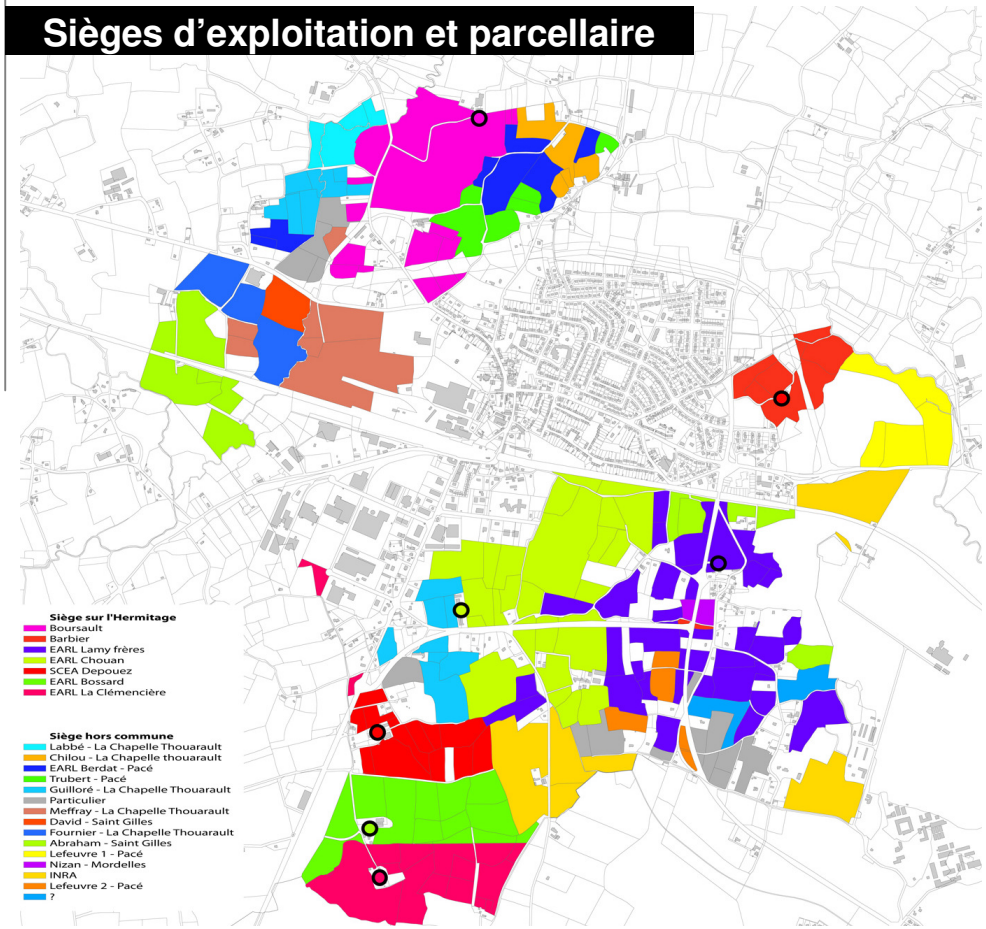
Le logement de fonction (nombre et localisation le cas échéant)
Logement de fonction : ☐ Oui ☐ Non Etat du logement : ☐ Bon ☐ Mauvais
Distance le séparant des bâtiments de l'exploitation : .....
Les bâtiments agricoles (distinguer les sites de production)
Quel est l'état de vos bâtiments d'exploitations ?
☐ récents et fonctionnels ☐ anciens mais fonctionnels ☐ anciens et vétustes
Où en est la mise aux normes ?
☐ Faite ☐ En cours ☐ Non réalisée ☐ Ne réalisera pas ☐ Non nécessaire
Y a t'il des tiers à moins de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles ?
☐ Oui ☐ Non Combien : .....
Dont tiers à moins de 50 mètres ? ☐ Oui ☐ Non Combien : .....
Avez vous des projets de nouveau bâtiments ? .....
Les bâtiments liés à la diversification de l'activité agricole
☐ Oui ☐ Non Si oui, quel type : .....

LES TERRES

SAU Totale : ..... ha **SAU sur la commune** : ..... ha
SAU autour du siège (périmètre de 500 m) : ..... ha
Selon vous, votre parcellaire est : ☐ groupé ☐ morcelé ☐ très éclaté
Contrainte et pression foncière : avez vous des contraintes dans les domaines suivants ?
☐ Zones constructibles ☐ Voies de circulation ☐ Sites Classés ☐ Voisinage ☐ Captages
☐ Moralement ☐ Autres (préciser : .....)
Risquez-vous de perdre du foncier pour ces raisons / pour une autre raison ? ☐ Oui ☐ Non
Si oui, superficie : .....
Avez-vous perdu du foncier pour ces raisons / pour une autre raison depuis 5 ans ? ☐ Oui ☐ Non
Si oui, superficie : .....
Avez vous des problèmes en matière de déplacements agricoles (routes ou zones concernées, liés aux engins agricoles, aux animaux...) ? .....

Contenu du diagnostic agricole

Sièges d'exploitation et parcellaire



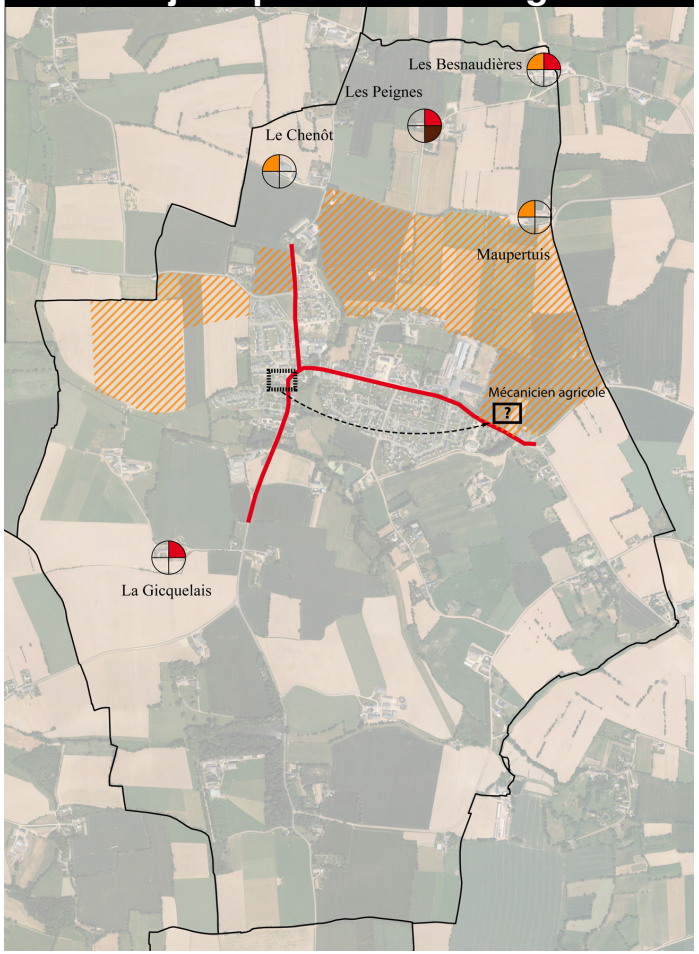
Sièges d'exploitation et productions

Bâtiments de l'exploitation et tiers

Des données démographiques agricoles mise en relief (renouvellement, perspective d'évolution des structures…)
État des bâtiments d'exploitation, mises aux normes, démarches de qualité, parcellaire…

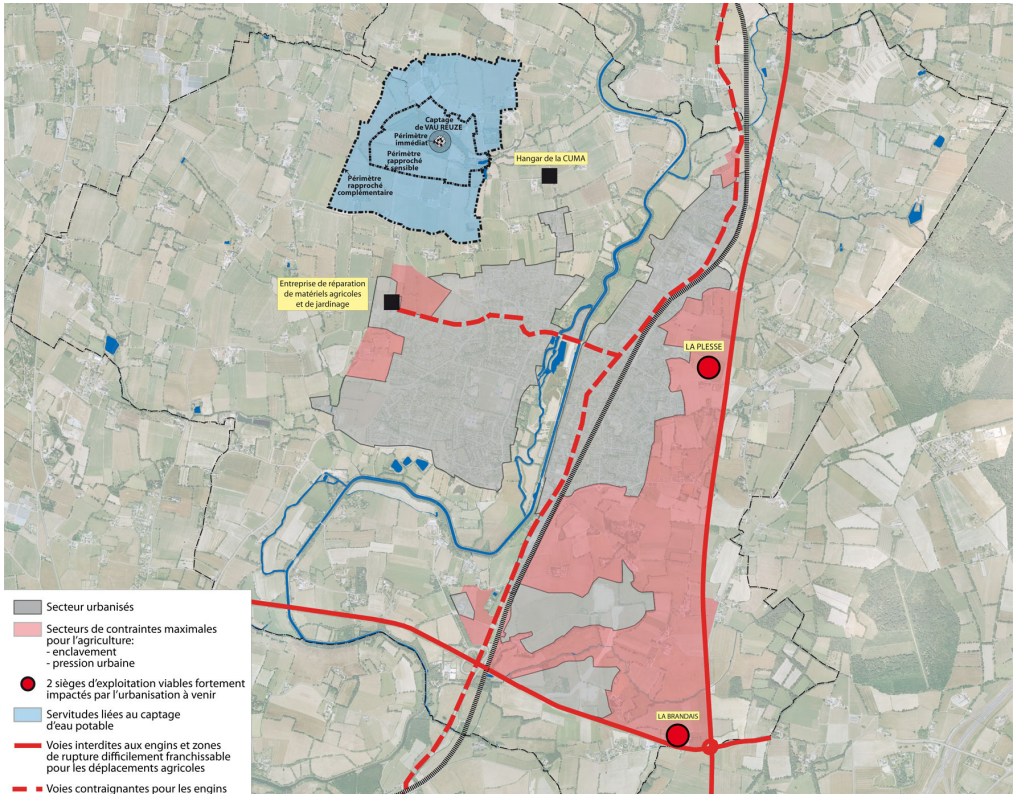
Les enjeux pour l'agriculture communale

Les enjeux pour l'activité agricole



Des enjeux en lien direct avec le PLU

Les espaces à fort potentiel agricole, les espaces enclavés et mités, les extensions urbaines envisagées (foncier), (les projets routiers), les difficultés de déplacements agricoles



Objectif : Croiser les enjeux pour l'agriculture avant de définir le projet urbain (au même titre que toute autre politique publique : habitat, zones d'activité, équipements, déplacements...)

Rappel : le diagnostic agricole ne traite pas des **productions de l'activité agricole** ou de son orientation (le PLU planifie l'occupation du foncier, pas sa gestion)

Une méthodologie en évolution

Une avancée qualitative du diagnostic

Des apports indéniables à la qualité du diagnostic : une connaissance fine de l'activité agricole et de ses enjeux, une concertation avec les agriculteurs…

Quelques difficultés rencontrées

- La taille de la commune et le nombre d'agriculteurs
- Un territoire communal qui ne répond pas à la réalité du fonctionnement agricole
- L'absence de certains agriculteurs et la non-réponse au questionnaire
- un lien avec le PCD à renforcer
- Ne pas tout attendre du diagnostic participatif, que ce soit pour les élus ou les agriculteurs

L'atlas du parcellaire rend caduque la méthodologie actuelle

La mise en place de l'atlas permettra d'avoir une grande partie des informations actuellement recueillies au cours de ce diagnostic participatif

Quel diagnostic agricole dans les PLU à l'avenir ?
L'atlas du parcellaire comme base de connaissance
Une réunion spécifique doit-elle être maintenue avec les agriculteurs ?

Synthèse des enjeux et PADD

L'agriculture dans le projet communal

Croisement des enjeux agricoles avec les autres problématiques du territoire (identifiés dans les diagnostics thématiques : déplacement, économie, équipement, patrimoine naturel, nuisances et risques…)

PADD = compromis entre tous les enjeux du territoire : faire en sorte que les enjeux de l'agriculture tiennent une place dans la recherche du compromis global

montrer la dynamique et l'importance de l'activité agricole pour la commune

Intégration des enjeux de l'activité agricole au projet

- Traduction du **Programme Local de l'Agriculture**

- L'agriculture constitue une **activité économique fondamentale dans la structuration de l'espace**
  - une activité à maintenir
  - des espaces à préserver (économiser la consommation d'espace du fait de l'urbanisation)

- Articulation agriculture / paysage / environnement
- Déplacements agricoles à prendre en compte dès le diagnostic

rapprocher agriculture et urbanisme
rapprocher agriculture et environnement

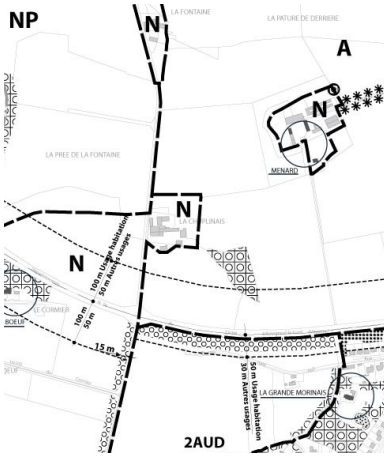
Zonage et règlement du territoire rural

Règlement

La composition du règlement

Règlement graphique

4 zones principales dont 2 pour le territoire agronaturel
(R. 123-4 du Code de l'urbanisme) : zones **Urbaines : U**
zones **à Urbaniser : AU**
zones **Agricoles : A**
zones **Naturelles et forestières : N**



Règlement littéral

(dont les éléments relatifs au patrimoine)

Les objectifs

- Respect des principes du **SCOT** (échéance 2020)

  * Limitation de la consommation de surfaces agricoles avec un potentiel urbanisable par commune et une densité par opération à respecter

  * Ne pas dépasser la programmation de logements équivalant à 2 PLH

- Répondre aux besoins de **développement de la commune** tout en **sécurisant l'activité agricole**

La traduction réglementaire

- Traduire les éléments forts du diagnostic en protégeant les secteurs à fort enjeu environnemental et / ou paysager (zone N) ou agricole (zone A)
- Donner aux agriculteurs une meilleure lisibilité à long terme par un classement en zone A
- Gestion du bâti existant et du patrimoine d'intérêt local

Importance de la concertation en amont et tout le long de l'élaboration du PLU

Zonage et règlement du territoire rural

Règlement

Quelle délimitation des zones A et N ?

En zone A

- Les espaces agricoles sauf ceux à enjeux environnementaux et paysagers forts
- Les constructions à usage agricole (exploitations, serres…)

En zone N

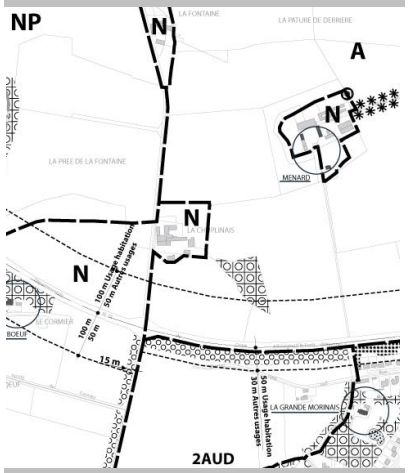
- Les espaces aux enjeux environnementaux et paysagers forts (fonds de vallée, zones humides d'importance, éléments de paysage remarquables, espaces forestiers…)
- Les constructions agricoles préexistantes ainsi que leur extension en limitant la dispersion du bâti
- Les hameaux

Questions à débattre :

- Quelles capacités de constructions de nouveaux bâtiments agricoles en N ?

- Quel classement des zones d'extension urbaine à très long terme (au-delà SCOT) ?

Enjeux
Répartition des zones A (agricole) et N (naturelle) en fonction de critères objectifs découlant du diagnostic et du PADD de la commune.



Avant : zonage agricole par défaut

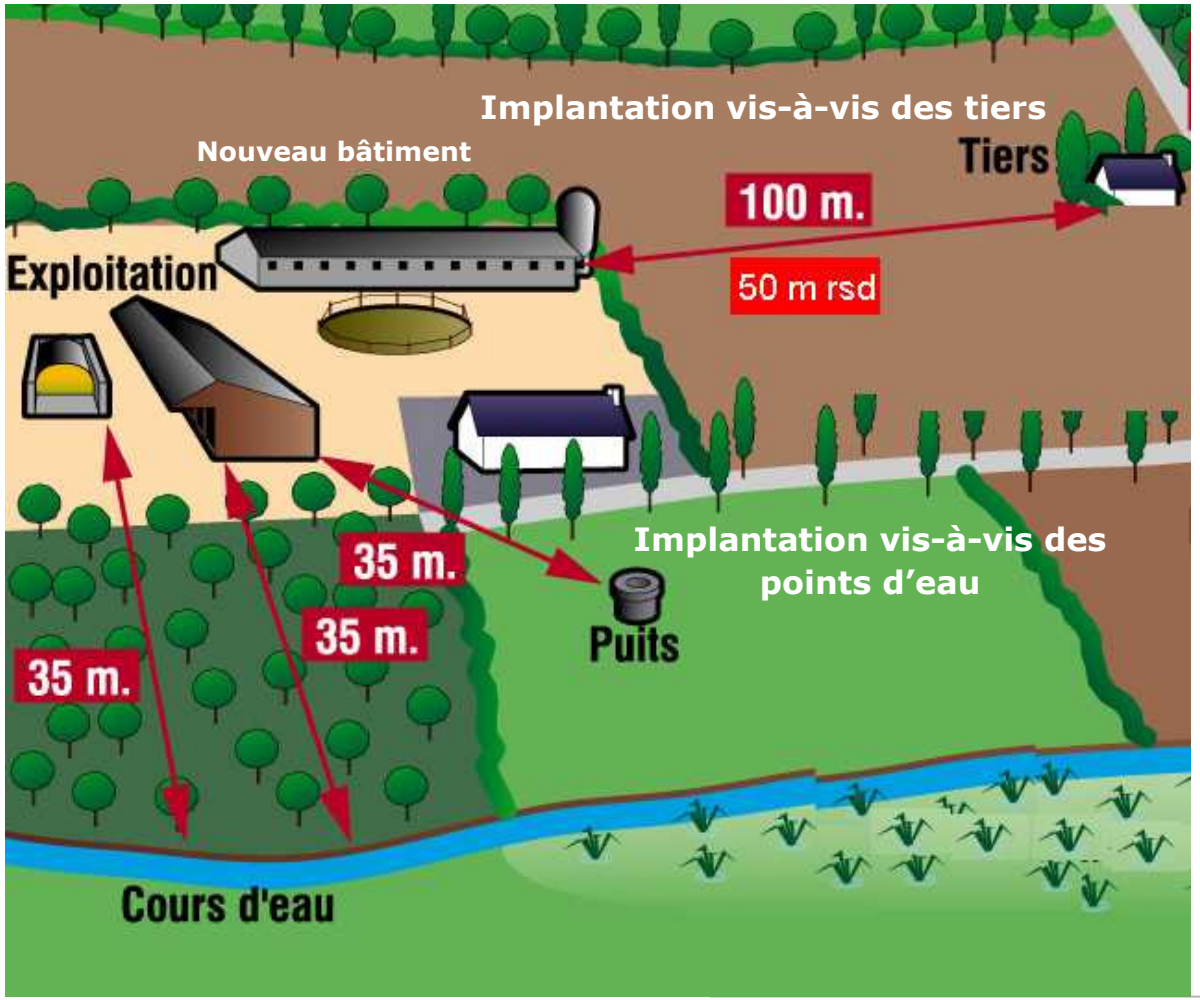
Après : zonage tenant compte des fonctionnalités agricoles

L'activité d'élevage, le voisinage et le PLU

Règlement

L'exploitation d'élevage

- soumise à des règles de constructions répondant à des contraintes techniques spécifiques
- soumise à une réglementation sanitaire stricte lui imposant des distances d'implantation

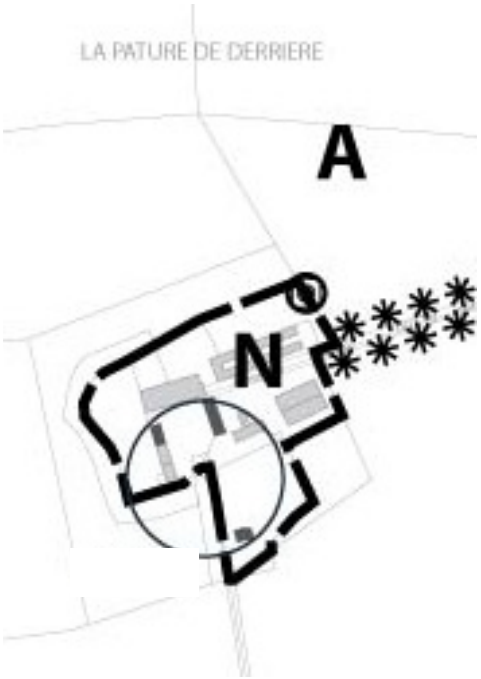


Enjeu

Offrir les conditions du maintien de l'activité d'élevage

La Gestion du bâti existant dans le territoire rural

Intégrer en <u>zone N</u> en faisant du <u>pastillage</u> plutôt resserré autour des constructions non agricoles et capacités d'extension



Avantages

- Conforme au Code de l'urbanisme
- Évolution du bâti par extension

Inconvénients

- Mitage de la zone agricole
- Conforte durablement les constructions non agricoles
- Risque de conflit avec l'exploitation agricole dans le cas d'extension trop importante
- Risque d'erreur dans la détermination du zonage, pastillage trop large…
- Renchérissement du coût du foncier

Pistes possibles pour limiter les inconvénients

- Limiter le pastillage autour des bâtiments : construction + terrain utilitaire (cour, jardin, …)
- Limiter les capacités d'extension (20 à 50 m²), hauteur dans les gabarits existants, …
- Créer des secteurs N et Nh avec des possibilités d'extensions limitées adaptées au bâti isolé et aux hameaux

Traiter équitablement la gestion des constructions non agricoles

La protection du patrimoine d'intérêt local

Les Objectifs

- Empêcher les démolitions intempestives de bâtiments de qualité.
- Éviter la dénaturation des éléments repérés.
- Prendre en compte ces éléments lors de constructions nouvelles aux abords.

La démarche relative au patrimoine d'intérêt local

La démarche en trois temps :

1. **Identifier/repérer**
2. **Expertiser/hiérarchiser**
3. **Définir des mesures de préservation en fonction de l'intérêt patrimonial**

Situation actuelle

- Des **inventaires communaux** qui priorisaient le patrimoine rural (manoirs, fermes, …)
- De **nouvelles démarches** qui prennent en compte l'ensemble du territoire des communes :
  - *un travail réalisé par des bureaux d'études*
  - *des documents sources produits par la DRAC – Service de l'Inventaire*
- Des dispositifs réglementaires pour l'instant inégaux.
- Des documents prescriptifs avec de nombreuses difficultés d'application.

Le patrimoine en zone agronaturelle **Zones A ou N (intérêt général)**

- Nécessité de **préserver le patrimoine** à ne pas confondre avec la possibilité de changer de destination.
- Le **changement de destination**.

Le changement de destination en zones A et N

Objectif

Permettre le maintien du patrimoine sans compromettre l'activité agricole

Rappel
le SCoT n'autorise le changement de destination que pour les bâtiments recensés au titre du patrimoine d'intérêt local

Le changement de destination en zones N ou A

En zone N : C'est le règlement du PLU qui l'autorise ou pas.

⇨ Il est possible d'exclure les constructions agricoles du changement de destination y compris patrimoniales.

⇨ Il est possible d'autoriser le changement de destination du fait que dans la zone N (notamment en hameaux), les destinations non agricoles peuvent être autorisées (avec plus ou moins de restrictions).

En zone A

C'est l'article L.123-3-1 du Code de Urbanisme qui s'applique :

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.

Les conditions pour ce changement de destination

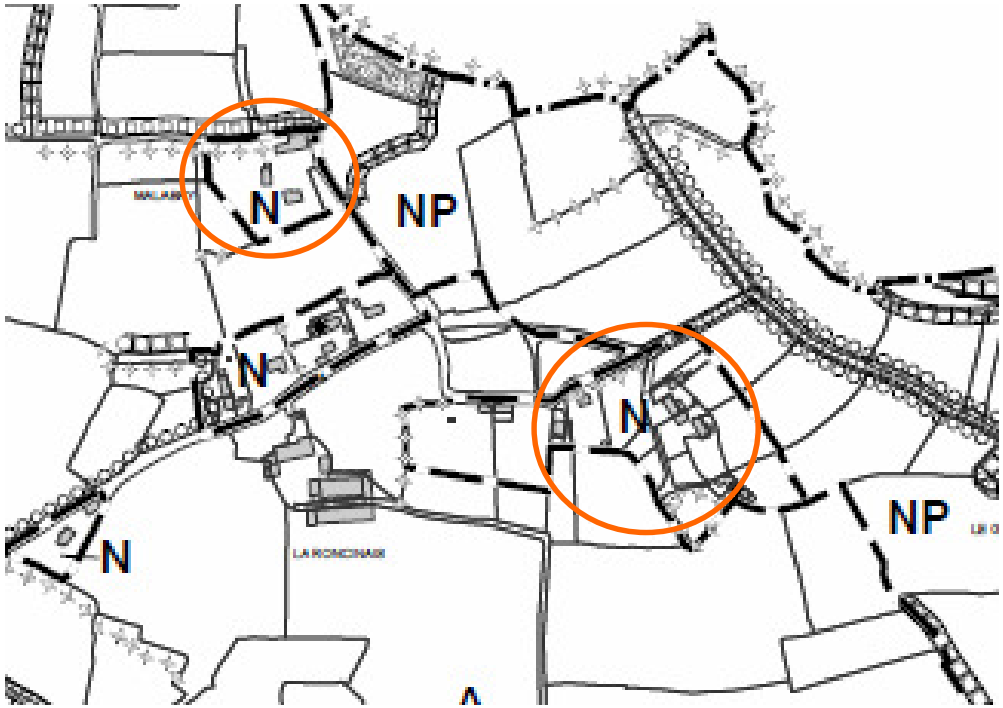
Le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent changer de destination.

- Il ne faut pas que le changement de destination compromette l'exploitation agricole.
- Identifier sur les plans les bâtiments concernés (ce n'est pas forcément tout le bâti).
- Le règlement de la zone A peut autoriser le changement de destination de ces bâtiments.
- Prévoir et définir les typologies d'affectation : le règlement peut limiter à certaines activités.
- Le rapport de présentation justifie le changement de destination.

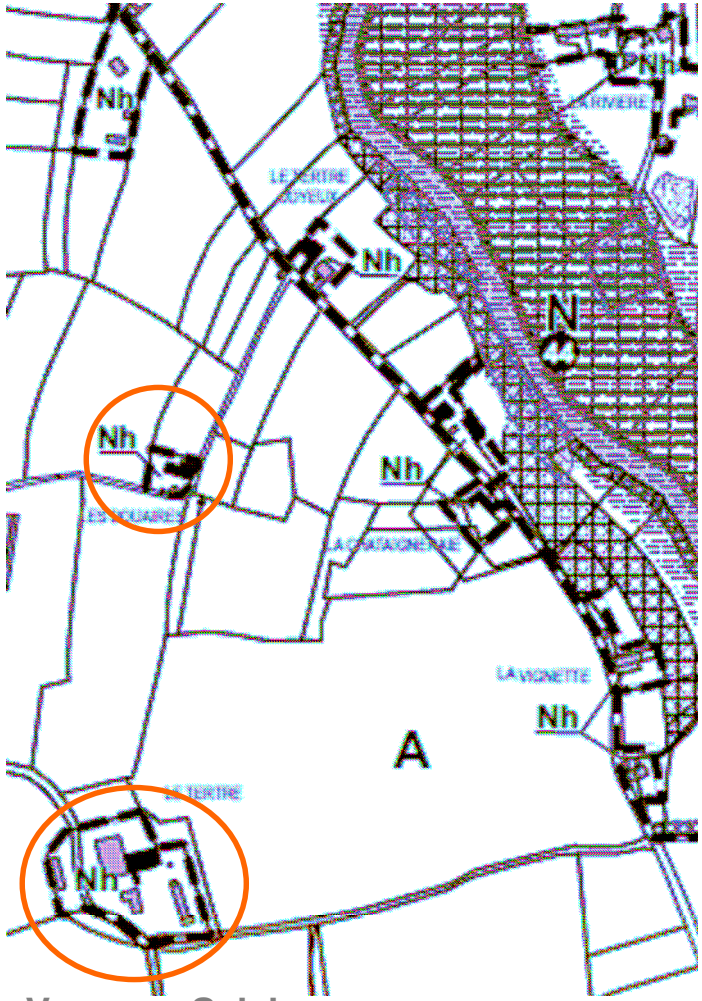
La gestion des habitations hors tâche urbaine

Pastillage de la zone agricole par des zones **N et Nh** limitant les extensions des habitations existantes isolées ou au sein de hameaux

Rappel SCoT : pas de construction neuve possible



Nouvoitou

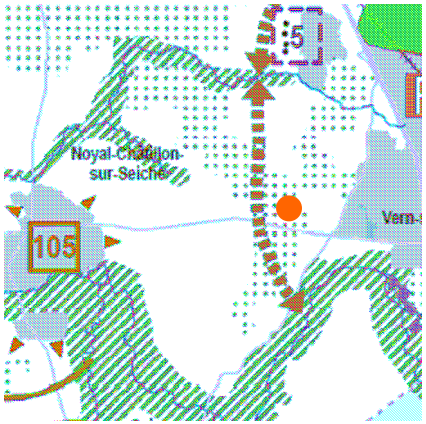


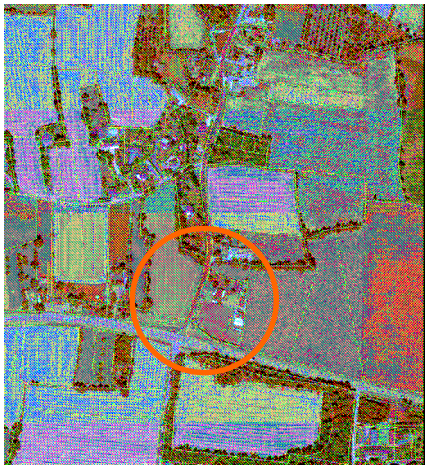
Vern-sur-Seiche

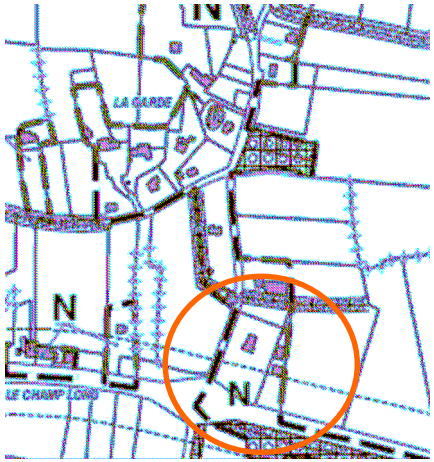
La gestion des activités hors tâche urbaine

Les cas courants

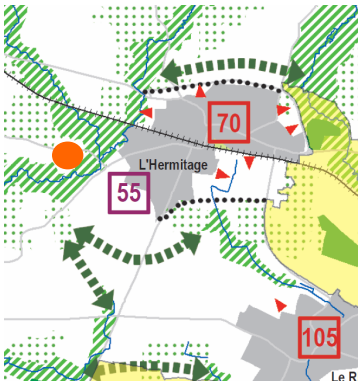
Rappel SCoT : pas de construction neuve possible

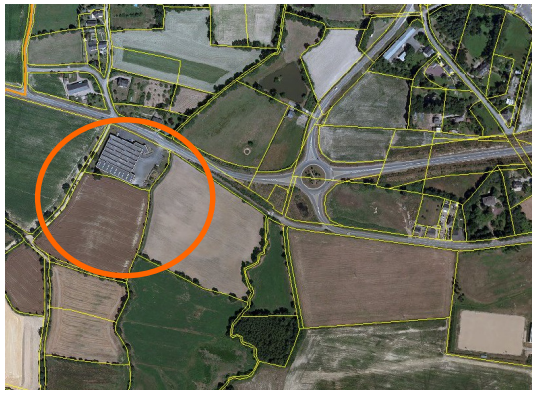


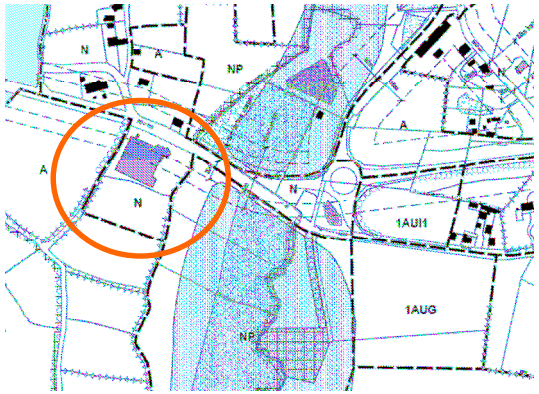




Entreprise de transports routiers « GARDAN » à **Noyal-Châtillon-sur-Seiche** sur la route de Vern au lieudit « La Garde » avec possibilité d'extension dans la limite d'une emprise au sol de 400 m² SHON (existant + extension)







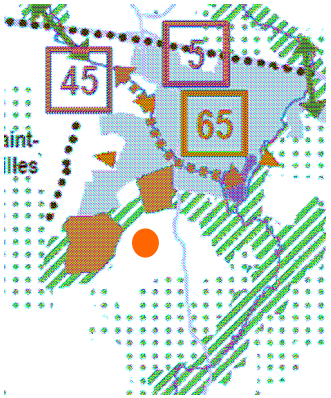
Les établissements de métallerie Gantois à **l'Hermitage** : emprise au sol bâtiment 3600 m²
Au PLU classement en zone N : seul l'aménagement dans le volume existant est possible.

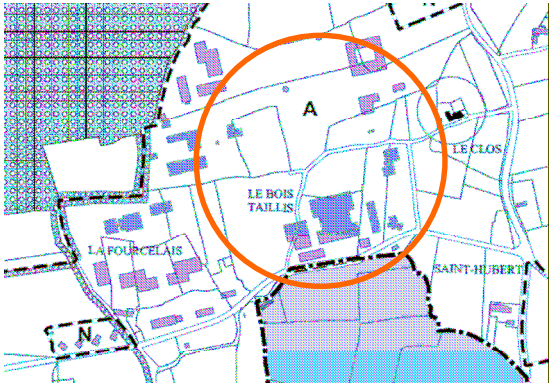
La gestion des activités hors tâche urbaine

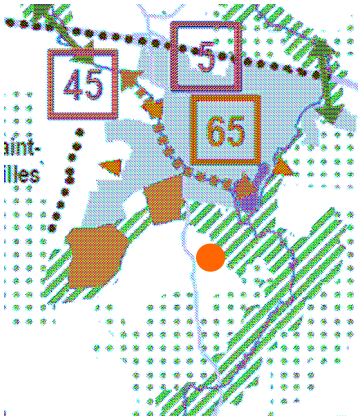
Les cas exceptionnels

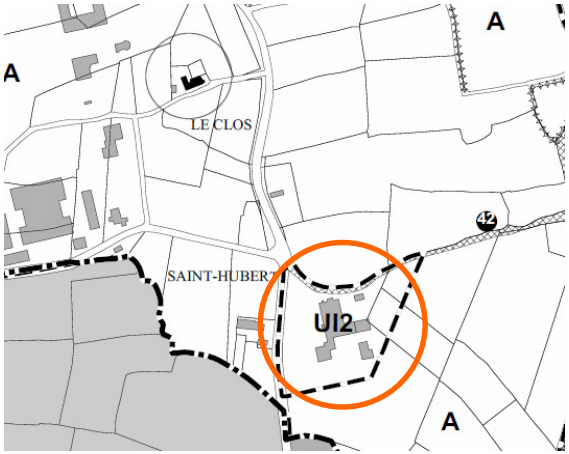
A **Saint-Gilles,** le **site de l'INRA** est classé en zone Agricole avec une disposition dans le règlement écrit qui autorise « Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires aux activités de recherche agronomique ».

Rappel SCoT : pas de construction neuve possible







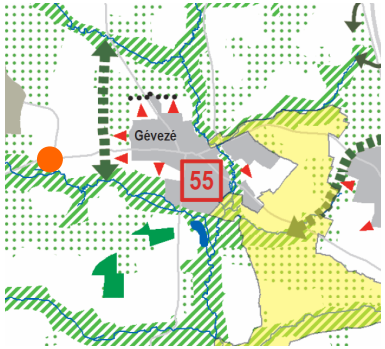


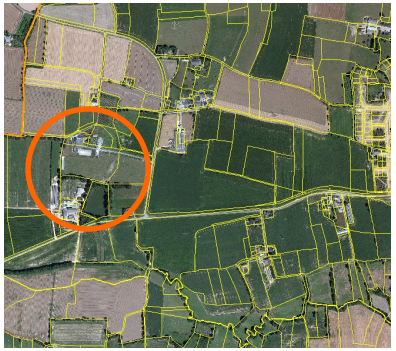
Entreprise Cobiporc : zone UI spécifique très limitée pour permettre un nouveau bâtiment

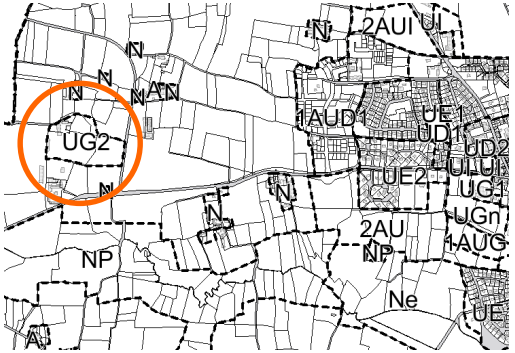
La gestion des équipements hors tâche urbaine

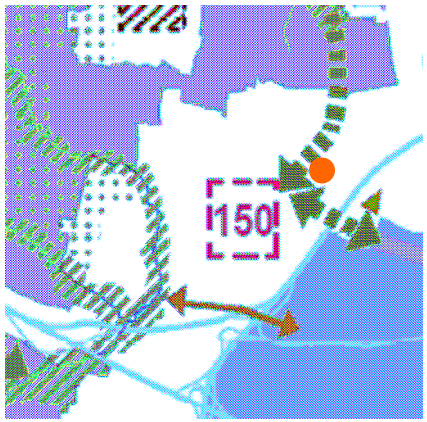
Le centre de rétention fermé de **Gévezé.** Classement en zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectif (UG) dans un souci de lisibilité du zonage au regard de la réalité du terrain.

Rappel
Le SCoT autorise les équipements publics d'intérêt collectif en dehors des flèches de direction d'urbanisation









A **Rennes**, le lycée du Breuil