



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DU CALVADOS

Points de repère

Dossier

4

La démarche du guide :
une méthodologie à adapter localement avec des étapes essentielles exposées en 4 dossiers.

Dossier 1 :
L'agriculture,
une dimension des
projets de territoire

Dossier 2 :
Des outils pour créer
des passerelles
entre enjeux urbains
et enjeux agricoles

Dossier 3 :
Vers des actions
« agri-urbaines »

Dossier 4 :
Points de repère



Ce dernier dossier précise les principales notions évoquées au cours du guide, les sigles utilisés, et propose des liens pour en savoir plus.

Objectifs :

- Pour approfondir les définitions
- Pour comprendre les sigles

Apports méthodologiques :

- Définitions des procédures des outils réglementaires cités dans le guide



Sommaire

Points de repère

1. Définitions	4
Les concepts	4
• L'agriculture périurbaine	4
• L'artificialisation	4
• Le projet de territoire	5
• L'urbanisation	5
Les outils réglementaires	6
• Les orientations nationales en faveur de la préservation quantitative et qualitative de l'espace agricole	6
• La liste des outils de gestion, développement et préservation des terres agricoles	7
• Les espaces naturels sensibles	13
• La fiscalité de l'urbanisme et le versement pour sous-densité	15
• Le Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PAEN)	16
• La réserve foncière	21
• La Zone Agricole Protégée (ZAP)	22
• Le droit de préemption sur les ventes de biens immobiliers	24
- Le Droit de Préemption Urbain (DPU)	24
- La Zone d'Aménagement Différé (ZAD)	24
2. Glossaire	26
3. Des liens pour en savoir plus...	27

Définitions : *les concepts*

■ L'agriculture périurbaine

Depuis les années 90, de nombreux travaux analysent les caractéristiques de « l'agriculture périurbaine », soit pour qualifier le lien entre l'agriculture et les enjeux d'aménagement des villes, soit pour identifier la manière dont les exploitants intègrent le contexte périurbain.

Propriétés de l'agriculture périurbaine

- la localisation : à l'intérieur ou à proximité de la ville
- la concurrence entre usages agricoles et non-agricoles
- les agriculteurs, habitants des zones urbaines et périurbaines
- la possibilité d'offre de produits agricoles périurbains alimentaires destinés au marché urbain

Spécificité et diversité de l'agriculture périurbaine

Au niveau national, l'agriculture périurbaine se définit à la fois par l'influence que le milieu urbain joue sur son activité et par sa diversité liée aux bassins de productions historiques (grandes cultures en plaine, horticulture, arboriculture, maraîchage dans les « ceintures maraîchères », viticulture, chevaux, ...). L'élevage est souvent moins présent.

A l'échelle régionale de l'aire urbaine, plusieurs types d'agricultures se côtoient et interagissent différemment avec la ville. A l'échelle de l'exploitation agricole, les stratégies sont contrastées entre grandes filières et territoire, entre agriculture et autres activités non agricoles (agrandissement pour pallier le risque de perte de surfaces, intensification de l'activité sur des structures pour les systèmes maraichers locaux, développement d'une agriculture « de loisir »).

*Pour en savoir plus : INRA
Montpellier (UMR Innovation)-
Christophe SOULARD*

■ L'artificialisation

Selon la méthode d'enquête Teruti-Lucas, on entend par « sols artificialisés » :

- les sols bâtis : maisons, immeubles, bâtiments agricoles, serres...
- +
- les sols stabilisés : routes, autoroutes, voies ferrées, chemins forestiers et agricoles, places, stationnements, cours de ferme...
- +
- les autres sols artificialisés : pelouses, jardins de maison, abords de parkings, zones commerciales, chantiers, terrains vagues...

■ Le projet de territoire

Le « Projet de Territoire » résulte de la combinaison de deux termes : celui de « projet » qui signifie « la projection, l'idée de ce que l'on veut construire dans le futur », et celui de « territoire », qui correspond à un espace vécu et approprié par ses habitants qui se sentent partager le même destin. Il évoque une vision à long terme et se construit en fonction de la mobilisation des acteurs locaux du territoire. Chacun doit être reconnu dans sa diversité et ses compétences.

Le « Projet de Territoire » permet de restaurer la confiance, de donner une identité commune aux intervenants, notamment dans le cas où des déséquilibres dans le territoire peuvent engendrer un sentiment de fatalité et une perte de confiance dans l'avenir.

Les acteurs peuvent alors choisir de réagir et de s'organiser autour d'idées et d'actions communes. Parfois, les acteurs politiques décident de lancer le projet et la concertation avec les autres acteurs afin de prévenir une éventuelle crise. Le projet doit prendre en compte toutes les dimensions d'un territoire (économiques, sociales, culturelles et environnementales) et vise à intégrer ces différents aspects dans les actions à mener. Il repose sur un diagnostic qui fait le point sur les actions déjà menées et propose les actions pour l'avenir.

■ L'urbanisation

Ce processus suit deux phases :

- le passage des terres agricoles, terrains nus à bâtir, résulte de l'attribution des droits à construire : c'est ce qu'on entend par « urbanisation ».
- le passage de terrains nus à bâtir, à terrains bâtis, résulte de l'attribution de permis d'aménager ou de construire.

Définitions : *les outils réglementaires*

■ Les orientations nationales en faveur de la préservation quantitative et qualitative de l'espace agricole

Lois Grenelle I et II :

- Favoriser un urbanisme économe en ressource foncière, lutter contre l'étalement urbain, préserver la biodiversité en réduisant les pollutions chimiques et la consommation d'espaces agricoles et naturels (loi Grenelle II du 12 juillet 2010).
- Trame verte et bleue instaurée par la loi Grenelle 1 et précisée par la loi Grenelle II, dont l'objectif est de préserver et restaurer les continuités écologiques favorisant la biodiversité. L'espace agricole va essentiellement contribuer à constituer des corridors écologiques au sein de la trame verte, particulièrement au travers de ses prairies et bocages.

Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 (LMAP)

Des objectifs :

- Pour mieux structurer les filières françaises et les rendre plus compétitives.
- Pour s'inscrire dans un développement durable des territoires, via :
 - * la création d'un observatoire de la consommation des espaces agricoles,
 - * la création d'une commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) compétente lors de réduction des surfaces des zones agricoles en l'absence de SCOT approuvé,
 - * l'institution d'un Plan régional de l'agriculture durable.
- Pour réduire de 50% le rythme de consommation des terres agricoles d'ici 2020.
- Pour lutter contre la spéculation : « il est perçu au profit de l'Agence de service et de paiement [...] une taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13 janvier 2010, par un PLU ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation [...] » (cf Article 55).

■ La liste des outils de gestion, développement et préservation des terres agricoles

(extraits du Livre blanc des moyens d'action sur le foncier agricole – Chambre d'Agriculture du Var, et du Guide pratique Languedoc Roussillon – Gestion, développement et préservation des terres agricoles : www.languedoc-roussillon.eu/fonds/reseau_rural/)

Des outils de planification

Procédures/outil	Cadre législatif	Descriptif	Intérêt pour le foncier et le développement agricole	Échelle
Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire	LOADT de 1995 LOADDT de 1999	Document définissant les orientations fondamentales d'aménagement et de développement durable de la région	Fixe un objectif général pour parvenir à un développement équilibré et durable du territoire, notamment par la maîtrise de la pression foncière de la Région	Régionale
Directive Territoriale d'Aménagement et de développement durable	LOADT de 1995 LOADDT de 1999 Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 Article L.111-1-1 du CU	Fixe les orientations fondamentales de l'État sur un territoire à enjeux : aménagement du territoire, transports, protection des espaces sensibles...	Possibilité de reconnaissance de grandes zones agricoles par l'État qui s'impose aux règles locales	Grands territoires à enjeux nationaux : échelle de la région, d'une métropole,....
Projet d'Intérêt Général	Décret n°83-811 du 9 septembre 1983 Articles R.121-1 à R.121-3 du CU	Procédure ayant pour objet de délimiter un espace présentant un caractère d'utilité publique sur lequel un projet va être défini	Un PIG visant à protéger des espaces agricoles accorde à ces espaces un caractère d'utilité publique et affiche clairement l'importance de la zone	
Trame Verte et Bleue	Loi Grenelle I	Document visant à identifier et restaurer un réseau d'échanges sur tout le territoire pour les espèces animales et végétales	Fixe des continuités écologiques et un maintien de la qualité écologique des espaces	À toutes les échelles

	Procédures/outil	Cadre législatif	Descriptif	Intérêt pour le foncier et le développement agricole	Échelle
Documents d'urbanisme locaux	Schéma de Cohérence Territoriale	LOF de 1967 et modifiée par la loi SRU de 2000 et la loi UH de 2003 compléments apportés par les lois UH et DTR Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 Articles L.122-1 et suivants du CU	Document de planification intercommunal fixant les orientations générales d'aménagement dans le respect des grands équilibres	Possibilité de délimiter des espaces agricoles d'intérêt communautaire offrant protection réglementaire supplémentaire	Plusieurs communes (intercommunalité...)
	Plan Local d'Urbanisme	LOF de 1967 et modifiée par la loi SRU de 2000 et la loi UH de 2003. Loi grenelle II du 12 juillet 2010 Articles L.123-1 et suivants du CU	Document réglementaire fixant les conditions d'occupation et d'utilisation des sols à l'échelle d'une commune	Règlement des zones « A » fixe les conditions d'occupation et d'utilisation des sols. Cette zone peut comporter une zone « Ai » inconstructible	Commune ou sur intégralité de tout ou partie des communes d'un EPCI
	Carte Communale	LOF de 1967 et modifiée par la loi SRU de 2000 et la loi UH de 2003. Articles L.124-1 et suivants du CU	Document d'urbanisme simplifié délimitant les secteurs constructibles ou pas de la commune	Délimite les zones inconstructibles où sont acceptées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole	Commune ou sur intégralité de tout ou partie des communes d'un EP
	Autres outils de planification	Le Programme Local de l'Habitat (PLH) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)			

Des outils de restructuration

Procédures/outil	Cadre législatif	Descriptif	Intérêt pour le foncier et le développement agricole	Échelle
Aménagement Foncier Agricole et Forestier	Le remembrement (1 ^{re} loi date de 1890) est remplacé par l'AFAF, par la loi sur le DTR de 2005. L.123-1 à L.123-35 du CR	Procédure d'aménagement foncier visant à restructurer un parcellaire morcelé ou allant le devenir	Améliorer les conditions d'exploitation agricole	Travail sur des parcelles d'une commune ou de plusieurs communes
Échanges amiables	Renouvelé par la loi DTR de 2005. Articles L.124-1 à L.124-13 du Code Rural	Procédure visant à des échanges ponctuels de parcelles	Améliorer les conditions d'exploitation agricole	Travail sur des parcelles d'une commune ou de plusieurs communes

Des outils de préservation

Procédures/outil	Cadre législatif	Descriptif	Intérêt pour le foncier et le développement agricole	Échelle
Mise en valeur des terres incultes	la loi de 2005 DTR est venue compléter le dispositif déjà existant. L.125-1 à L.125-15 et L.128-3 à L.128-12 du CR	Procédure visant à la mise en valeur de terrains laissés en état d'inculture	Récupération de terres en friche pour l'exploitation agricole	Ponctuellement sur des parcelles ou sur un espace plus grand
Association foncière d'aménagement foncier agricole et forestier	Articles L133-1 à L133-6 du Code Rural	Association foncière chargée de la réalisation, de l'entretien et de la gestion des travaux ou ouvrages découlant d'un AFAF (association foncière d'agro foresterie)	Aménagement et gestion rationnelle des terrains dans un périmètre défini (dans le cas d'une AFP, le propriétaire récupère un loyer)	Dans le périmètre d'une AFAF

Des outils de préservation (suite)

Procédures/outil	Cadre législatif	Descriptif	Intérêt pour le foncier et le développement agricole	Échelle
Réglementation des boisements	Institué par une loi de 1960 et réactualisé par la loi DTR de 2005. Articles L.126-1 à L.126-5 du Code Rural.	Procédure d'aménagement foncier définissant des périmètres interdits ou réglementés aux plantations	Protéger les espaces agricoles de boisements anarchiques	À l'échelle d'une ou plusieurs parcelles, d'une ou plusieurs communes
Ferme relais / Ferme communale	Pas de cadre juridique	Une collectivité acquiert des biens agricoles qu'elle aménage éventuellement, pour les mettre à disposition d'un jeune agriculteur	Remise en culture d'espaces agricoles à l'abandon par un système de fermage	À l'échelle d'une unité agricole pouvant constituer une exploitation agricole
Statut du fermage	1942, loi sur le statut du fermage. Livre IV du Code Rural	Législation des baux ruraux assurant la protection du preneur en place	Sécurisation foncière	De l'échelle d'une parcelle à une exploitation agricole
Périmètre d'intervention sur les espaces agricoles et naturels périurbains	Loi sur le DTR de 2005 et par le décret n°2006-821 du 7/07/2006. Articles L. 143-1 et suivants du CU	Politique de protection et de mise en valeur des espaces naturels et agricoles périurbains	Protection supplémentaire pour les secteurs concernés par ces périmètres avec mise en place d'un programme d'actions (+ droit de préemption)	Ponctuellement, sur des espaces à enjeux ou localisation à une échelle plus grande
Zone Agricole Protégée	Institué par la loi d'Orientation Agricole de 1999 et modifié par la loi d'Orientation Agricole de 2006. Article L.112-2 du CR	Servitude d'utilité publique ayant pour objet de soustraire à la pression urbaine des espaces agricoles	Donner une protection supplémentaire à ces espaces agricoles	À l'échelle d'une ou plusieurs parcelles, d'une ou plusieurs communes

Des outils de préservation (suite)

Procédures/outil	Cadre législatif	Descriptif	Intérêt pour le foncier et le développement agricole	Échelle
Réserve Foncière	Créée par la loi d'Orientation Foncière de 1967. Articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme	Une réserve foncière peut être constituée en vue de mettre en oeuvre des actions ou opérations d'aménagement	Acquérir des exploitations agricoles sans repreneur en vue de les remettre sur le marché agricole	
Zone d'Aménagement Différé	Instituée par une loi de 1962. Articles R.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme	Opération foncière/ aménagement visant à contrôler et à réguler le marché foncier	Un droit de préemption est institué afin de bloquer les logiques de spéculation foncière	À l'échelle d'une ou plusieurs parcelles, d'une ou plusieurs communes

Des outils d'aménagement opérationnel

Procédures/outil	Descriptif	Intérêt pour le foncier et le développement agricole	Échelle
Zone d'Aménagement Concerté	Procédure d'urbanisme opérationnel qui permet à une collectivité publique ou à un établissement public de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés	Outil de base de l'aménagement opérationnel qui permet de créer un projet de développement, dédié à un espace spécifique. En l'utilisant avec l'Approche Environnementale de l'Urbanisme, la ZAC peut maximiser l'efficacité de la consommation d'espaces naturels ou agricoles.	Communes, intercommunalités
Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®)	Démarche intervenant dès l'amont des projets d'urbanisme et tout au long de leur élaboration	Considérer les préoccupations environnementales (énergie, eau, déplacements, déchets, paysage, biodiversité, environnement sonore et climatique) au cœur du projet urbain	Communes, intercommunalités (échelles des ScoT et PLU)

Des outils d'aménagement opérationnel (suite)

Procédures/outil	Descriptif	Intérêt pour le foncier et le développement agricole	Échelle
Chartes paysagères	Démarche et outil d'aménagement pour protéger, valoriser et restaurer le paysage intercommunal		Intercommunalités
Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)	Procédure incitative sur la base d'une convention passée entre une commune, un EPCI compétent en matière d'habitat, et l'État pour requalifier et réhabiliter des habitations	Contribution à la remise en marché de logements vacants pour satisfaire des besoins de logements dans des zones déjà urbanisées, ce qui contribue à limiter la consommation d'espaces	Communes, intercommunalités

■ Les espaces naturels sensibles

Présentation

La loi n°85-729 permet aux départements de s'engager dans la protection de leur patrimoine naturel et de leurs paysages : « le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public, des Espaces Naturels Sensibles, boisés ou non ».

Il n'existe pas de profil type du territoire classé Espace Naturel Sensible (ENS), mais ce sont des espaces naturels non construits (ou peu bâtis). Ils sont menacés, car rendus vulnérables par des perspectives d'urbanisation et de développement économique, par des risques de pollutions, une fréquentation touristique trop importante, ou fragilisés par une absence d'entretien. Les ENS sont, par exemple, des milieux naturels rares ou menacés, des champs naturels d'expansion des crues, des habitats naturels, des sentiers de randonnées, des forêts, ou des chemins situés le long des cours d'eau...

Le département peut, grâce aux ENS, protéger, gérer et ouvrir au public ces milieux fragiles. Pour cela, il dispose de deux outils :

- La taxe départementale des espaces naturels sensibles (pour le Calvados, la TDENS est de 0,8%)
- Le droit de préemption

Pour en savoir plus :
www.calvados-littoral.fr/gestion/espaces-naturels-sensibles-du-calvados

Procédure

L'initiative de la poursuite d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles appartient au Conseil Général. A cette fin, il vote l'institution de la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS), qui permet de financer ses actions. Elle porte sur les travaux du bâtiment dans le département. Elle ne doit pas excéder 2%.

Le département peut également définir des zones de préemption qui lui permettent d'acquérir un terrain lors de son aliénation, par préférence à toute autre acquéreur. Il doit être informé en priorité lors de transactions portant sur ces terrains.

Pour l'aider dans la conduite et la planification de sa politique d'espaces naturels sensibles, le département peut se doter d'un Schéma Départemental des Espaces Naturels sensibles (SDEN). Ce schéma rend plus lisible et plus cohérent l'action du département, tout en favorisant l'implication des collectivités et des associations. En outre, il qualifie les espaces naturels en fonction de leur fragilité, de leur attractivité et des enjeux dont ils font l'objet. Ainsi, le SDEN hiérarchise les actions du département, en définissant les sites à protéger prioritairement.

Pour en savoir plus

- *Loi n°85-729 du 18 Juillet 1985*
- *Code de l'Urbanisme : articles L 142-1, L142-2, L142-3, L142-11, L142-12, L143-3, L160-1 et L 321-1, L324-1, L332-6-1 et article R 142-1.*

Effets juridiques

La politique des départements, en matière d'Espace Naturel Sensible, doit être cohérente avec les documents d'urbanisme des différentes collectivités territoriales (PLU, SCOT...).

■ La fiscalité de l'urbanisme et le versement pour sous-densité

L'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 refond la fiscalité de l'urbanisme et crée le **Versement pour Sous-Densité** (VSD).

Cet outil est optionnel pour les collectivités qui souhaitent lutter contre l'étalement urbain et la sous-densité. Il permet de taxer une sous-utilisation du potentiel foncier dans les zones urbaines ou à urbaniser des PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) ou des POS (Plans d'Occupation des Sols) et donc à favoriser une densification équilibrée.

Mise en place du VSD

Le VSD peut-être mis en place au moment de l'élaboration ou de la révision du PLU ou du POS, mais il peut aussi être institué à tout moment, pour permettre une réflexion en amont sur la fiscalité de l'urbanisme, en appui des orientations d'aménagement projetées.

Les communes et EPCI, compétents en matière de PLU ou POS, peuvent instituer par délibération, un **Seuil Minimal de Densité** (SMD) en deçà duquel un versement pour sous-densité est dû, selon les zones urbaines et à urbaniser des PLU (ou zones U ou NA des POS), définies sur un document graphique.

Le SMD est fixé pour une durée minimum de 3 ans, et peut être modifié par une nouvelle délibération motivée en fait et en droit, sans conditions de délai, pour favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété et le développement de l'offre foncière.

Le VSD pourra être appliqué aux demandes de permis de construire déposées après le 1^{er} mars 2012 si la commune ou l'EPCI l'a institué.

Calcul du VSD

Le versement pour Sous-densité sera dû dès lors que la densité de la construction envisagée est inférieure au seuil minimal de densité.

$$\frac{\text{la densité de la construction} = \text{la surface de plancher d'une construction}}{\text{la surface du terrain de l'unité foncière sur laquelle la construction est, ou doit être, implantée}}$$

Textes de référence : Code de l'urbanisme, articles L 331-35 à L 331-46 et Article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 n°2010-1658 du 29 décembre 2010

Pour en savoir plus : DREAL – Cete Normandie Centre (Sophie Duplessy)

la surface du terrain de l'unité foncière sur laquelle la construction est, ou doit être, implantée

Le SMD doit être compris entre 50 et 75% de la densité maximale autorisée par le PLU sur chaque secteur concerné. Lorsqu'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est applicable dans une opération de lotissement, le seuil minimal de densité doit être compris entre 50 et 75% de la surface de plancher attribuée à chaque lot par le lotisseur.

■ Le Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains (PAEN)

Définition

Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) sont instaurés par le département avec l'accord de la, ou des communes concernées, et sur avis de la chambre d'agriculture.

Extrait de l'exposé des motifs de la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux

« La maîtrise de la périurbanisation constitue un enjeu majeur pour un aménagement durable du territoire. Plus de 200 000 exploitations agricoles sont désormais situées en zones périurbaines. Le maintien de l'activité agricole et la préservation de la nature en périphérie des villes sont indispensables pour maîtriser l'étalement urbain, protéger le cadre de vie des résidents et assurer un aménagement du territoire équilibré. La France ne disposait pas jusqu'ici d'instrument foncier adapté par comparaison avec ceux qui existent pour les zones urbaines. Aussi, il est proposé d'introduire un dispositif nouveau qui donne aux collectivités territoriales la possibilité de protéger les espaces agricoles et naturels périurbains.

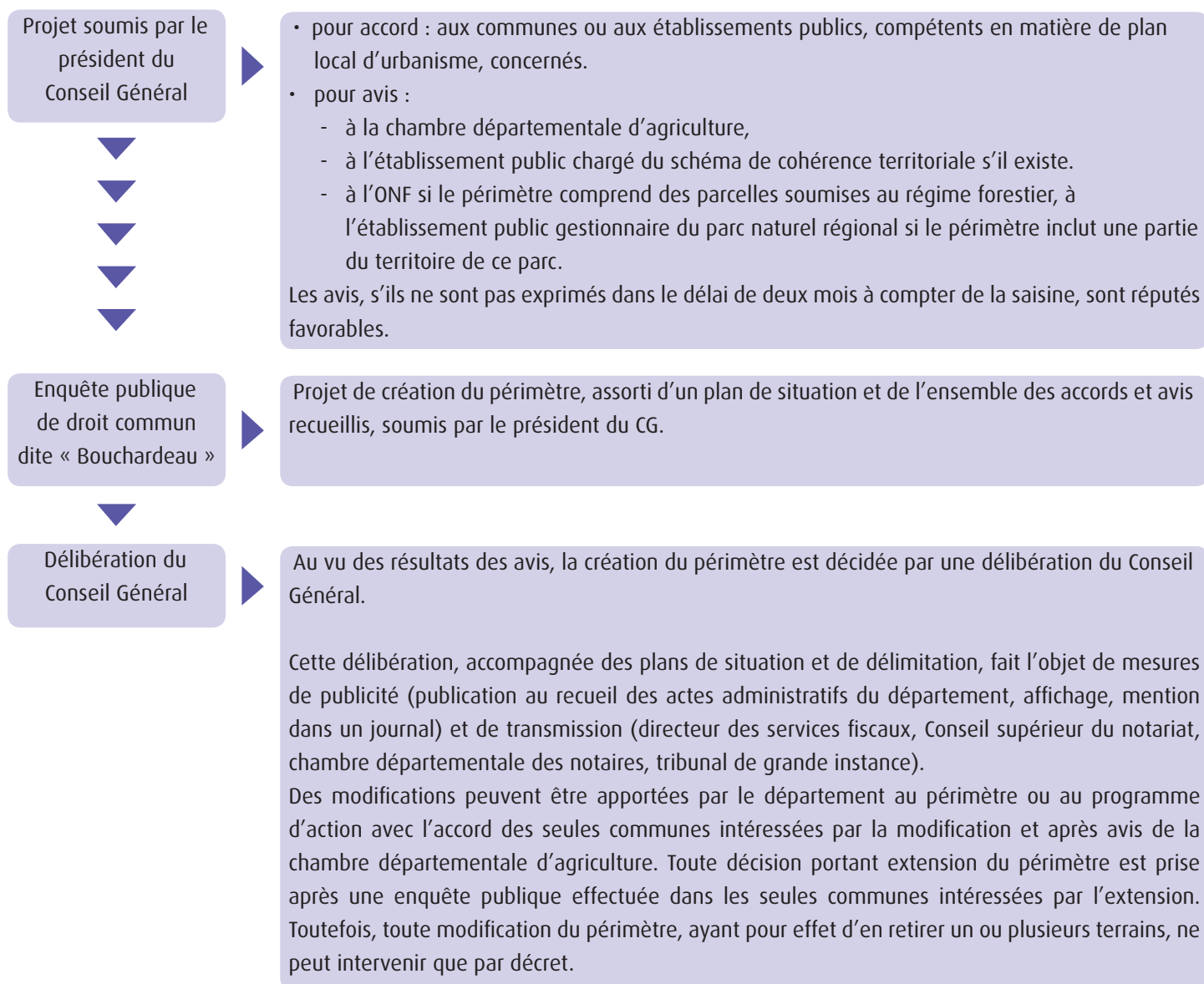
Le dispositif propose des outils de maîtrise foncière permettant de lutter contre la spéculation et d'entreprendre des aménagements, au sein de périmètres à protéger définitivement de l'urbanisation, conformément à un programme d'action ».

Quand et comment utiliser un PAEN ?

Délimitation du périmètre d'intervention

Le périmètre de protection et de mise en valeur est délimité sur un plan parcellaire et donne lieu à la rédaction d'une notice qui analyse l'état initial des espaces concernés et expose les motifs du choix du périmètre, notamment les bénéfices attendus de son institution sur l'agriculture, la forêt et l'environnement.

Procédure d'approbation

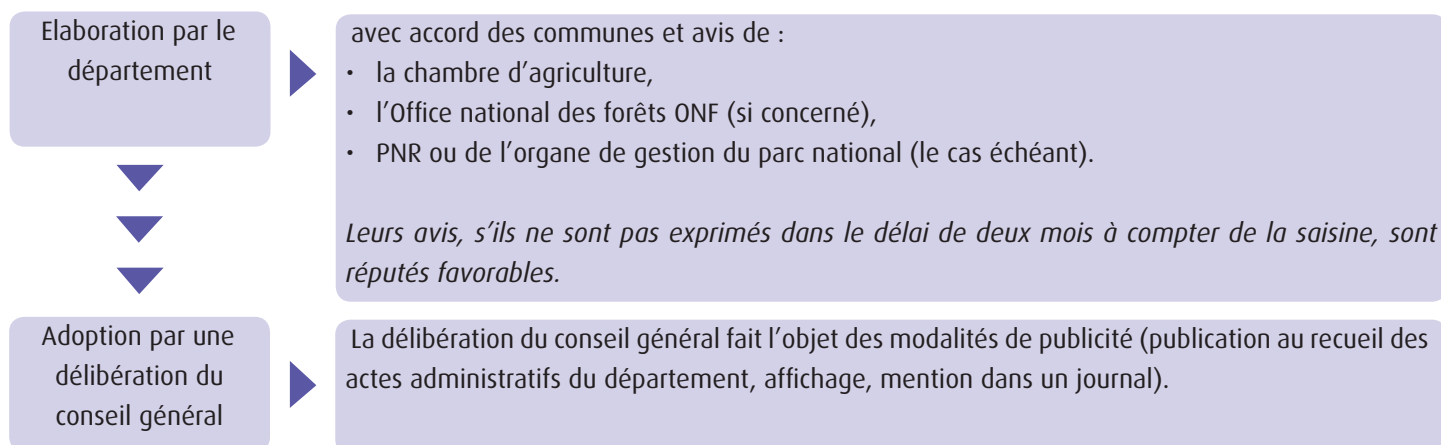


La délimitation du périmètre doit être compatible avec le SCoT et ne peut inclure de parcelles situées en zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le POS/PLU ou dans un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD). Toute réduction de ce périmètre (dans un secteur constructible, délimité par une carte communale) se réalise par décret.

Le périmètre est opposable aux communes concernées à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un PLU ou d'une carte communale.

Élaboration d'un programme d'action

Le programme d'action précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.



Effets du périmètre d'intervention

A l'intérieur du périmètre, les terrains peuvent être acquis par le département, ou avec son accord, et après information des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés, en vue de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Ces acquisitions se font dans les conditions suivantes :

1. Dans l'ensemble du périmètre, par le département ou, avec l'accord de celui-ci, par une autre collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale, à l'amiable ou par expropriation ou, dans les zones de préemption des espaces naturels sensibles, par exercice de ce droit de préemption ;
2. En dehors de zones de préemption des espaces naturels sensibles, par la SAFER exerçant, à la demande et au nom du département, le droit de préemption institué au profit de cette société par le code rural (article L. 143-2) ;
3. Par un établissement public d'aménagement ou foncier agissant à la demande et au nom du département ou, avec son accord, d'une autre collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale.

En l'absence de SAFER compétente, s'il n'a pas donné mandat à un établissement public mentionné ci-dessus, le département exerce lui-même le droit de préemption prévu par l'article précité du code rural.

Les terrains compris dans un périmètre d'intervention ne peuvent être inclus ni dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme, ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale.

Régime des biens acquis dans les périmètres d'intervention

Références législatives

Loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

Décret d'application n°2006-821 du 7 juillet 2006 relatif à la protection et à la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Articles L.143-1 à L.143-5 et R.143-1 à R.143-9 du code de l'urbanisme.

Exemples

Création du périmètre et adoption du programme d'action du PAEN de la prade de Canohès et du plateau agricole attenant (délibération du Conseil Général des Pyrénées-Orientales du 18/10/2010). Surface d'environ 281 ha.

<http://www.cg66.fr/438-le-dispositif-p-a-e-n-.htm>

Ces biens sont intégrés dans le domaine privé de la collectivité territoriale ou de l'établissement public qui les a acquis. Ils doivent être utilisés en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'actions. Ils peuvent être cédés de gré à gré, loués ou concédés temporairement à des personnes publiques ou privées à la condition que ces personnes les utilisent aux fins prescrites par le programme d'actions.

Il importe donc, avant tout, que l'espace identifié soit un espace porteur d'un projet mettant en valeur la multifonctionnalité reconnue d'un territoire sur lequel les activités et les aménagements pourront évoluer et se développer conformément à un programme d'actions, préalablement élaboré en concertation avec les différents acteurs concernés.

Les départements et les intercommunalités peuvent utiliser les PAEN pour approfondir des politiques qu'ils ont déjà mises en place, que ce soit dans le domaine foncier ou dans le domaine des politiques agricoles et forestières périurbaines.

Il peut alors s'agir de renforcer la planification urbaine, souvent trop volatile en matière de protection des terres agricoles.

Ainsi, les PAEN mis en place seront d'autant plus stables qu'ils seront portés par une volonté politique forte.

La création du périmètre fait naître un nouveau droit de préemption qui peut être exercé à la demande et au nom du Département, ou avec son accord, à la demande d'une autre collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale (Art L143-3 du code de l'urbanisme) par :

- la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (Art L143-2 9° du code rural),
- ou un Etablissement Public Foncier Local.

■ La réserve foncière

La constitution de réserves foncières se justifie particulièrement en urbanisation périphérique, là où il est possible d'acquérir des terrains bruts (non équipés), qui pourront être aménagés ultérieurement. Le coût de l'aménagement sera alors répercuté dans le prix des droits à bâtir qui seront produits.

En renouvellement urbain, la constitution de réserves foncières entraîne des coûts de portage financier élevés qui ne se justifient que dans une perspective pré-opérationnelle précise, d'acquisition progressive d'une série de terrains en vue d'un aménagement restructurant d'ensemble.

Les politiques de réserves foncières sont coûteuses et il est important d'établir une simulation dans la durée. Il faut également financer les coûts d'entretien, de sécurisation et de surveillance des biens acquis. Les EPF peuvent prendre en charge ces interventions sur une base conventionnelle. Les SAFER en périurbain peuvent intervenir au bénéfice de la commune, en vue d'une urbanisation future, en achetant des terres agricoles, qui feront provisoirement l'objet de baux précaires, afin de ne pas rester à l'abandon.

*Source et pour en savoir plus :
Le courrier des maires et des
élus locaux - 50 questions - Les
politiques foncières locales - Cahier
n°39 - novembre 2010 n°240*

Références législatives

- *Code rural* : art. L112-2 et art. R112-1-4, R112-1-6, R112-1-7, R112-1-8, R112-1-9, R126-1.
- *Loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, titre VI (Gestion de l'espace agricole et forestier). Article 108.*
- *Décret n°2001-244 du 20 mars 2001 relatif à l'affectation de l'espace agricole et forestier et modifiant le code rural et le code de l'urbanisme sous section 2 : zones agricoles protégées.*
- *Loi d'orientation agricole du 05/01/2006 (article 36) : initiative des ZAP étendue aux établissements publics des SCoT.*

Exemples

14 ZAP ont été créées au niveau national et près de 20 projets sont en cours.

- *la zone agricole protégée de DRUMETTAZ CLARAFOND (Savoie), réalisée en juin 2003 : 300 ha en périphérie d'Aix les Bains.*
- *la zone agricole protégée de SADIRAC (Gironde), réalisée en janvier 2007 : 300 ha s'inscrivant dans une démarche de protection du vignoble AOC.*
- *la zone agricole protégée de Vernouillet (en projet).*

■ La Zone Agricole Protégée (ZAP)

Avril 2011

Une ZAP permet de confirmer la vocation agricole, à long terme, d'un espace donné. C'est un outil au service des collectivités locales et de l'activité agricole.

Définition

La fragilité de certains espaces agricoles, face au développement des zones urbaines, a suscité la mise en place, dans la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, d'un outil foncier pour soustraire ces espaces à la pression urbaine.

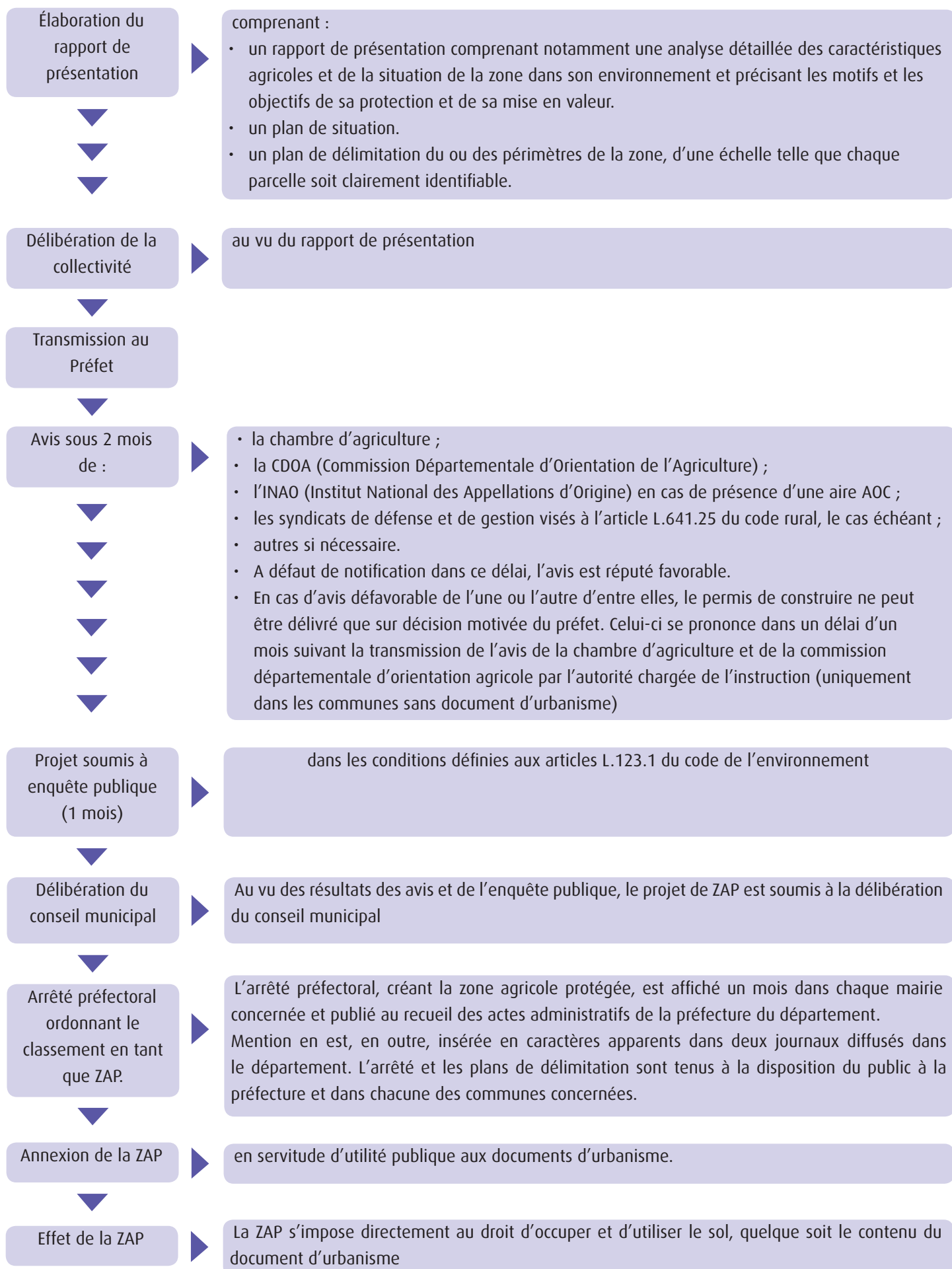
Cette loi propose le classement, en « zone agricole protégée » (ZAP), des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison, soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique.

La ZAP protège l'espace agricole, à long terme, contre tout projet n'ayant pas un intérêt général. Les documents d'urbanisme doivent être mis à jour pour intégrer cette servitude en annexe. L'élaboration de la ZAP peut également se réaliser en même temps que le PLU.

Quand et comment utiliser une ZAP ?

Le préfet du département établit un projet de délimitation et de classement d'une zone agricole en tant que zone agricole protégée. La délimitation d'une zone peut être proposée au préfet par une ou plusieurs communes intéressées.

Procédure de classement en Zone Agricole Protégée



■ Le droit de préemption sur les ventes de biens immobiliers

Le droit de préemption urbain (DPU)

Le DPU vise à saisir les opportunités foncières.

Les communes, disposant d'un PLU ou d'une carte communale, peuvent décider de créer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines, ou d'urbanisation future, délimitée par le PLU. Sur un ou plusieurs périmètres délimités par une carte communale, la délibération instituant le DPU doit préciser l'équipement ou l'opération projetée. Si la commune a choisi le droit de préemption simple, et non du droit de préemption renforcé, les lots de copropriété n'y seront pas concernés. Toutes les ventes de biens immobiliers doivent être notifiées à la commune qui dispose d'un délai de deux mois pour décider, ou non, de préempter le bien mis en vente et même d'en contester le prix. Dans ce cas, le vendeur pourra soit accepter, soit renoncer à la vente, soit obtenir un arbitrage judiciaire.

Dans le cadre du DPU, seuls peuvent être préemptés les biens immobiliers achevés depuis plus de 10 ans.

La zone d'aménagement différé (ZAD)

La ZAD est destinée à préparer l'acquisition des terrains d'un secteur, dans une optique pré-opérationnelle.

Alors que le DPU est créé par la commune, sans limitation de durée, dans les seules zones urbaines et zones d'urbanisation future de son PLU, la ZAD relève de l'État. Elle est créée par arrêté préfectoral, pour une durée de 6 ans renouvelable (cf. Loi du 3/06/10) sur accord ou sur demande de la collectivité locale (ou par décret en Conseil d'État).

Son périmètre est indépendant des zonages du PLU mais il doit s'inscrire dans les objectifs du schéma directeur ou du SCOT. En cas de recouvrement de zones des deux procédures, la ZAD se substitue à un DPU.

L'encadrement de l'exercice du droit de préemption

L'exercice des droits de préemption dont peut disposer une commune (DPU ou ZAD) est encadré par des conditions de délai, de champ d'application et de motivation.

Le délai, sauf exception, est limité à deux mois après la réception de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) que lui envoie le notaire pour l'avertir du projet de vente.

Les causes d'annulation des préemptions proviennent le plus souvent d'une insuffisante motivation de la décision qui doit correspondre à l'un des objectifs énumérés par la loi et faire référence à un projet précis.

*Source et pour en savoir plus :
Le courrier des maires et des
élus locaux – 50 questions – Les
politiques foncières locales - Cahier
n°39 – novembre 2010 n°240*

Glossaire

Outils / zonages

AAC : Aire d'Alimentation de Captage

AMAP : Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne

AOC / AOP : Appellation d'Origine Contrôlée (label français) / Appellation d'Origine Protégée (label européen)

CDOA : Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture

DTA : Directive Territoriale d'Aménagement

Demeter : Diagnostic géographique et Maîtrise de l'Étalement urbain dans les Espaces Ruraux – Application au Calvados, étude menée en 2009-2010 par l'Université Caen – Basse-Normandie

ENS : Espace Naturel Sensible

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

MAE : Mesure Agro-Environnementale

MSA : Mutuelle Sociale Agricole

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PAEN : Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

PLU : Plan local d'urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SAU : surface agricole utilisée

SCOT : Schéma de cohérence territoriale

SIC : Site d'intérêt communautaire

ZAP : Zone agricole protégée

ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

ZONES :

N : Naturelle

A : Agricole

AU : A Urbaniser

NA : Future zone d'urbanisation (POS)

ZPS : Zone de protection spéciale, application de la Directive « Habitats » (Natura 2000)

ZSC : Zone spéciale de conservation, application de la Directive « Oiseaux » (Natura 2000)

Organismes

CAUE : Conseil en Architecture Urbanisme Environnement

CDA : Chambre D'Agriculture

CG : Conseil Général

CR : Conseil Régional

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPFN : Établissement Public Foncier de Normandie

FAO : Organisation de l'alimentation et de l'agriculture

IFPRI : Institut international de recherche en politiques agricoles

INAO : Institut National des Appellations d'Origine

INRA : Institut National de Recherche Agricole

IRQUA : Institut Régional de la Qualité Agroalimentaire en Normandie

ISV : Institut socio-écologique de Vienne

MAAPRAT : Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du Territoire

OFIVAL : Office National Interprofessionnel des Viandes, de l'Elevage et de l'Agriculture

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et Etablissement Rural

UAMC : Union Amicale des Maires du Calvados

Quelques liens pour en savoir plus ...

...sur les structures intervenant dans les domaines agricoles et périurbains :

www.caen-metropole.fr

www.webagri14.com

www.calvados.fr

<http://www.safer.fr/safer-basse-normandie.asp>

<http://www.epfn.fr/>

www.blezatconsulting.fr

...sur d'autres expériences :

<http://territoires-basse-normandie.com/crean>

www.reseau-amap.org

www.terredeliens.org

www.terresenvilles.org

www.projetdeterritoire.com

www.reseaurural.fr

www.caenlamer.fr/iso_album/charte-rurale-periurbain.pdf

Document réalisé
par la Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
du Calvados

Pôle Expertise territoriale/
Service du Système d'Information,
de la Circulation Routière
et de l'Expertise Territoriale
avec le bureau d'études
Blézat Consulting

Mise en page : DREAL/MPAS

Février 2012

Crédit photos :
DDTM 14 - DREAL BN -
Laurent Mignaux - MEDDTL

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
du Calvados**

**Pôle Expertise territoriale/
Service du Système d'Information,
de la Circulation Routière
et de l'Expertise Territoriale**

**10 boulevard du général Vanier
BP 80517
14035 Caen cedex 1
Téléphone : 02 31 43 15 00
Télécopie : 02 31 44 59 87
ddtm@calvados.gouv.fr
www.calvados.equipement-agriculture.gouv.fr**



**PRÉFET
DU CALVADOS**