



## MISE EN COMPATIBILITE D'UN DOCUMENT D'URBANISME LOCAL AVEC LE PADDUC : MODE D'EMPLOI DU PROCESSUS DE TRANSCRIPTION DES ESPACES AGRICOLES DU PADDUC

La présente note a pour objet d'illustrer le processus de transcription des espaces agricoles du PADDUC et notamment stratégiques lors de l'élaboration ou de la mise en compatibilité du document d'urbanisme local avec le PADDUC.

### **I. Modalités de transcription préalable au travail de terrain**

#### **1. Analyse des documents du PADDUC**

A une échelle communale ou intercommunale, d'après les cartes de DGT et 50 000ème ainsi que les livrets III (P- 68-76) et IV (P 46-55) du PADDUC, les espaces stratégiques agricoles sont identifiés et quantifiés et les espaces ressources pour le pastoralisme ainsi que les espaces naturels et sylvicoles sont eux simplement identifiés.

#### Illustration

Olmata di Capi Corsu = 23 ha d'ESA selon le tableau figurant au livret III du PADDUC

#### **2. Identification du besoin agricole conformément à la loi**

L'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme demande à ce que figurent dans le diagnostic du rapport de présentation du PLU les « besoins répertoriés en matière [...] de surfaces agricoles» (L.123-1 CU).

Pour ce faire d'après la Statistique Agricole Annuelle et/ou le RPG on peut identifier les surfaces actuellement déclarées (localisation et quantification), le nombre d'exploitants ainsi que le type d'agriculture présente sur le territoire.

#### Remarques

Le recoupement des données du PADDUC et des données SAA et RPG sont très complémentaires, puisque les premières font état du potentiel agricole alors que les secondes font état des surfaces déclarées exploitées.

#### Illustration

Olmata di Capi Corsu

SAA = 13 ha

RPG = 25 ha

### **3. Analyse géomatique, des espaces ayant des caractéristiques similaires aux espaces stratégiques agricoles**

La transcription des espaces agricoles du PADDUC et notamment des espaces stratégiques agricoles dans un document d'urbanisme local, peut être réalisée par un travail bibliographique (SIG) préalable au nécessaire travail de terrain qui doit être réalisé à travers le document d'objectif agricole et sylvicole.

D'après les sources dont nous disposons une analyse préalable au 25 000è peut être réalisée afin d'identifier les espaces répondant aux critères alternatifs définis par la règle des Espaces Stratégiques Agricoles que sont :

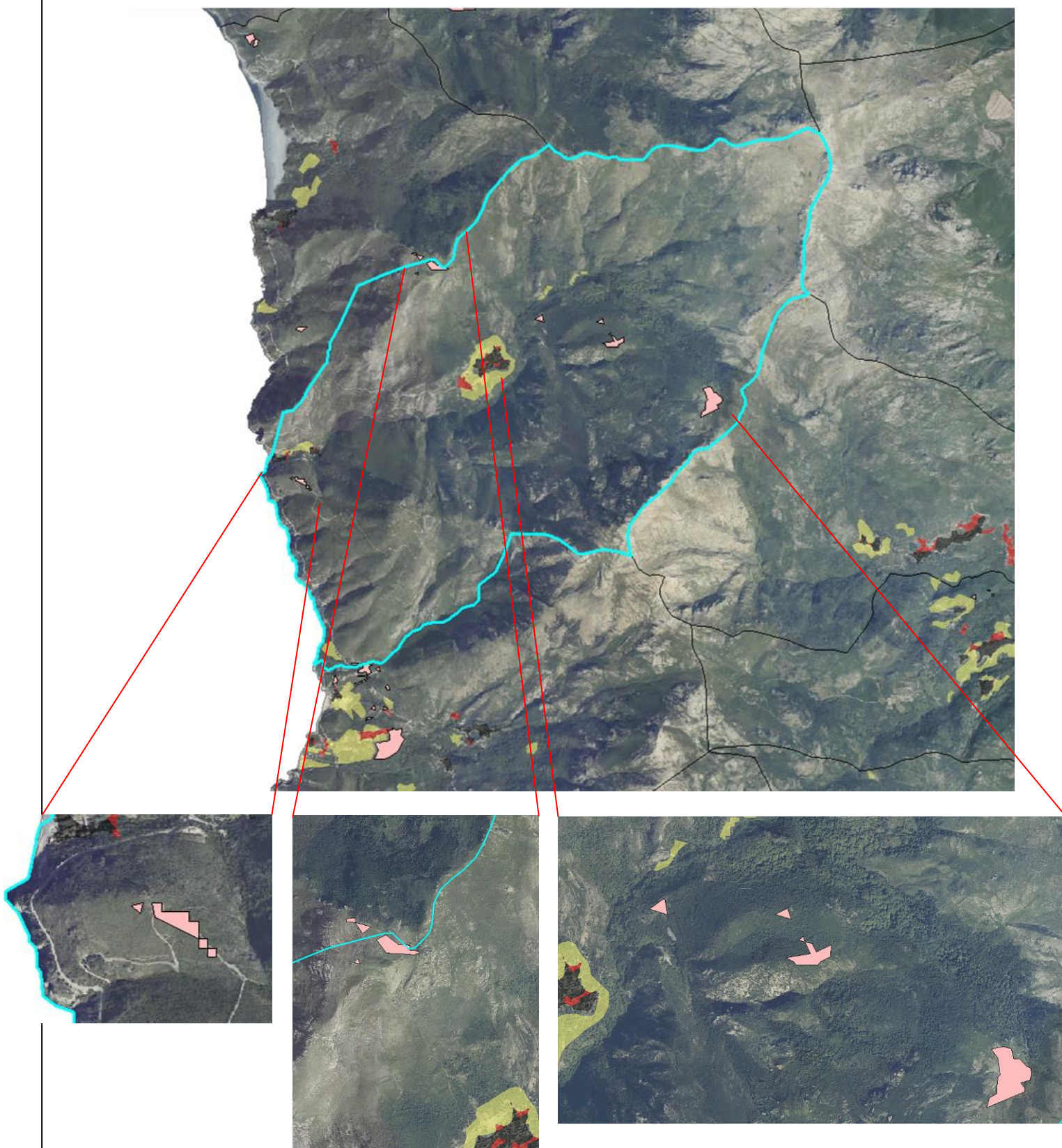
- **Le caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et le potentiel agronomique des espaces;**
- **Le caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et l'équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation des espaces.**



Cette analyse peut être réalisée d'après le croisement des bases de données suivantes :



- La base de données MNT-Alti qui permet d'identifier les espaces dont la pente est comprise entre 0 et 15% au 25 000è ;
- La base de données SODETEG qui permet d'identifier la potentialité agro-pastorale des sols (P1, P2, P3, P4, PB1, PB2, PB3 ou PB4) au 25 000è ou la base de données GéOdarc qui permet d'identifier la qualité pédologique des sols au 25 000è ;
- La base de données de l'OEHC qui permet d'identifier les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

Ce travail permet d'identifier des espaces supplémentaires ayant les caractéristiques similaires aux espaces stratégiques agricoles,. Pour un diagnostic à l'échelle de la parcelle des observations complémentaires de terrain s'avèrent nécessaire car les usages des sols ont pu avoir des impacts positifs ou négatif sur ces espaces (pratiques agricoles : acidification, battance, tassement, érosion... ; aménagements : drainage, épierrage...).

## Les espaces agricoles supplémentaires aux ESA de la Commune d'Olméti di Capi Corsu



-  ESA cartographiés et quantifiés dans le PADDUC= 23 ha
-  **Espaces agricoles supplémentaires aux ESA du PADDUC, répondant à leur caractéristiques=8.3 ha**

-  Tache urbaine 1980
-  Evolution de tache urbaine jusqu'à 2014

## **II. Modalités de transcription nécessitant un travail de terrain**

L'élaboration d'un document d'urbanisme local compatible avec le PADDUC amènera la commune à réaliser, outre son projet de développement communal justifiant son besoin d'urbanisation et d'équipement, un document d'objectif agricole et sylvicole de terrain afin de préciser notamment les espaces stratégiques agricoles ainsi qu'un projet de territoire et une réglementation la plus adaptée aux enjeux.

Ce document agricole et sylvicole doit viser la réalisation :

- D'un **état des lieux** des activités, des potentialités agricoles et sylvicoles et de l'impact de l'urbanisation passée et future sur le foncier agricole ;
- D'un **projet d'orientation** agricole et sylvicole venant appuyer les périmètres à préserver ainsi qu'un **plan d'actions** visant à maîtriser et mobiliser le foncier.

Afin de préciser les espaces agricoles du PADDUC et de rendre le zonage agricole du document d'urbanisme cohérent avec le besoin agricole répertorié, le besoin justifié d'urbanisation et la réalité du territoire, le diagnostic doit s'appuyer sur un travail de terrain visant à :

- **reconnaître la qualité des terres du point de vue de la potentialité agronomique et de la fonctionnalité** (accessibilité, niveaux d'équipement des terres) ;
- **enquêter les exploitants** agricoles présents et en cours d'installations et localiser les terres exploitées ;
- **analyser le tissu économique** afin d'identifier les liens du secteur agricole avec la vie du territoire ;
- **étudier l'impact de l'urbanisation** passée des terres agricoles : absence des critères qualitatifs caractérisant les ESA justifiée par l'artificialisation manifeste à la date d'approbation du PADDUC. Ce travail de terrain permet de tenir compte des espaces artificialisés à la date d'approbation du PADDUC ; des terres ayant perdu toute potentialité agricole et qui ne recouvrent plus « les critères qualitatifs caractérisant les ESA » ;
- **étudier l'impact de l'urbanisation future des terres agricoles** : impact du projet de la commune sur la consommation des terres agricoles).
- **réaliser une cartographie** des terres agricoles et notamment **des espaces stratégiques agricoles en spécifiant la zone A** d'un indice (ils doivent répondre aux caractères alternatifs de cultivabilité et de potentialité agronomique ou de cultivabilité et d'irrigabilité (effectif ou en projet)) ;
- **établir un plan d'actions** visant à maîtriser et mobiliser le foncier agricole et à compenser si il y a aura perte de foncier agricole.

### **III. Synthèse du processus de transcription des ESA »**

A l'issue du travail bibliographique et de terrain, le processus de transcription de la surface totale des ESA par commune peut être résumé ainsi :

1. Identification des surfaces d'ESA répondant aux critères qualitatifs les caractérisant à l'échelle de la commune (conformément aux étapes I et II ci avant).
2. Recoupement du résultat de cette analyse (surface totale des espaces ainsi identifiés) et de la surface d'ESA communale indiquée dans le livret III P 68-76
3. Si la surface d'ESA identifiés sur le terrain est supérieure ou égale aux surfaces d'ESA quantifiées dans le livret III P 68-76, la surface d'ESA reportée dans le document d'urbanisme doit à minima respecter cette quantification communale.
4. Si la surface d'ESA identifiés sur le terrain est inférieure aux surfaces d'ESA quantifiées dans le livret III P 68-76, la différence devra intégralement être justifiée. Autrement dit il faudra démontrer l'absence des critères qualitatifs caractérisant les ESA des terres en cause, (quantification des surfaces en cause, qualification des surfaces en cause, photographie). En pratique, cela signifie que chaque espace de plus de 2500 m<sup>2</sup> gardant une fonctionnalité répondant aux critères des ESA sera obligatoirement classé en zone A indicé dans le PLU.

#### **En synthèse**

**La retranscription des Espaces Stratégiques Agricoles doit** se faire à surface équivalente *a minima*, de la surface indiquée dans le livret III du PADDUC (le cas échéant ajustée à la baisse dans le cadre du travail d'identification décrit au II) et selon les caractéristiques similaires. Toutefois la localisation des zones A indicé du PLU (ou des zones NC des cartes communales) correspondant à la transcription des ESA peut différer de la localisation des ESA du PADDUC.

**La retranscription des Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle et des Espaces naturels, sylvicoles et pastoraux** doivent être réalisée selon le principe de compatibilité. Autrement dit le besoin agricole répertorié doit à minima être reporté sur le document d'urbanisme local conformément aux obligations législatives mais il n'y a pas de surfaces de référence à respecter, ni de localisation.

Toutefois toute consommation de ce type d'espace **peut** faire l'objet de mesures de compensation en terme d'actions (ZAP, politique d'aménagement foncier ou encore mesures de soutien aux activités agricoles).

**Cadre réglementaire des espaces agricoles et sylvicoles**  
**dans les documents d'urbanisme**

---

## A- Dispositions communes

L'article L. 110 du code de l'urbanisme impose aux collectivités publiques de « gérer le sol de manière économe ». Ces dispositions sont notamment opposables aux documents d'urbanisme.

La réglementation exige en effet que les documents d'urbanisme assurent l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières (L. 121-1 du code de l'urbanisme).

La loi Montagne du 9 janvier 1985, rappelle que doivent être préservées « les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et que la nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. » (L. 145-3 code de l'urbanisme).

C'est notamment à l'appui de ces impératifs que, sur le plan procédural, est imposée l'association des chambres d'agriculture à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (L. 121-4) :

Dans cette continuité, la loi de modernisation de l'agriculture du 27 juillet 2010 vient concrétiser les modalités de mise en œuvre de cet objectif dans les documents d'urbanisme, « les projets (...) ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis (...) à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (...)» (art. 51 de la loi, codifié L. 111-1-2).

*Carte communale : article L.124 du code de l'urbanisme*

*PLU et PLUi : article L.123 du code de l'urbanisme*

*SCOT : article L.122 du code de l'urbanisme*

## B- Dispositions spécifiques

Etapas	PLU, PLUi
PPA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CTC,</li> <li>- Département,</li> <li>- Chambres consulaires,</li> <li>- Comité interprofessionnel de la conchyliculture, (pour les communes littorales),</li> <li>- Organisme de gestion des parcs naturels régionaux,</li> <li>-EPCI ou syndicat mixte compétents pour l'élaboration des SCoT</li> <li>-EPCI ou syndicat mixte compétents pour l'élaboration des SCoT limitrophe (pour les communes limitrophes d'un SCoT approuvé non couvertes elles-mêmes par un SCoT approuvé)</li> </ul>

Rapport de présentation	<p>L. 123-1-2 du code de l'urbanisme demande à ce que figurent dans le <b>diagnostic</b> du rapport de présentation du PLU les « <b>besoins répertoriés en matière [...] de surfaces agricoles (...)</b> et que <b>l'analyse et la justification de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</b> doivent être intégrées au rapport de présentation du PLU. <b>Cette analyse porte sur les « dix années</b> précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. »</p> <p>En outre, <b>le rapport « expose les dispositions qui favorisent (...) la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »</b></p>
PADD	<p>L. 123-1-3 « Le projet d'aménagement et de développement durables <b>définit les orientations générales des politiques (...) de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.</b> (...) »</p> <p>Il fixe des <b>objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace</b> et de lutte contre l'étalement urbain. »</p>
Document graphique	<p>L'article R. 123-7 institue les zones agricoles, dites <b>zones A, aux fins de préservation directe des espaces affectés aux activités agricoles.</b> 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.</p> <p>123-1-8 : Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.</p>
Règlement	<p><b>Art 123-1-5 I.Le règlement</b> fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, <b>les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols (...)</b>, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones (...) agricoles et forestières à protéger (...).</p> <p>II.Le règlement peut (...): 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées; (...) 6° <b>A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées</b> dans lesquels peuvent être autorisés, 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.</p> <p>Ces secteurs <b>sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</b> (...). Dans les zones agricoles ou naturelles (...), <b>le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (...).</b> Le <b>changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme</b> de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.</p> <p>III.Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique : 5° <b>Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés</b> et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger (...);</p> <p>IV.Le règlement peut, en matière d'équipement des zones : 1° <b>Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, (...)</b> »</p>