

# Charte Agriculture & Urbanisme



Pour un aménagement  
durable du territoire  
d'Ille-et-Vilaine



Au moment où la dimension stratégique de l'agriculture est réaffirmée et alors que l'évolution des marchés de produits agricoles et des enjeux liés à la qualité de l'alimentation implique à la fois de produire plus et de produire mieux, il convient de préserver au mieux les espaces agricoles, tout en conciliant l'aménagement et le développement durable du territoire.

Depuis le début des années 90, quatre lois ont contribué à l'aménagement et à la gestion des territoires ruraux : la loi d'orientation agricole, la loi solidarité et renouvellement urbain, la loi urbanisme et habitat et la loi relative au développement des territoires ruraux. Deux lois ont été votées en 2010, la loi de modernisation agricole et la loi sur l'engagement national pour l'environnement.

Ce document témoigne des ambitions partagées entre tous les acteurs et des bonnes pratiques retenues pour améliorer la protection de l'espace agricole de notre département.

**La charte affiche les grands principes de préservation de la ressource agricole auxquels tiennent les acteurs signataires de la charte.**

**Elle présente également les expériences pertinentes et innovantes que des acteurs locaux ont déjà initiées sur leur territoire.**

**La charte consolide et prolonge les actions, les lieux d'échanges déjà existants entre deux mondes de plus en plus liés.**

Elle a été signée le 18 juillet 2011.



## La charte : un document d'ambitions partagées

Novembre 2011



**Fiche 1**  
Définir l'activité agricole

**Fiche 2**  
Diagnostic agricole territorial

**Fiche 3**  
Zonage et règlement du PLU

**Fiche 4**  
Les outils de maîtrise du foncier

**Fiche 5**  
Logement de fonction agricole-diversification de l'activité agricole

**Fiche 6**  
Des outils de protection des espaces agricoles et naturels

**Fiche 7**  
Trame verte et bleue

**Fiche 8**  
Valoriser et préserver le bocage

**Fiche 9**  
Étudier l'impact du projet sur l'agriculture

**Fiche 10**  
Zones d'activités et foncier

## Liste des fiches techniques

Consultables sur les sites internet de l'État en Bretagne  
[www.bretagne.gouv.fr](http://www.bretagne.gouv.fr)  
et de la Chambre d'agriculture  
[www.synagri.com](http://www.synagri.com)



## Les fondements d'une charte en Ille-et-Vilaine

- |   |   |
|---|---|
| 1. Textes réglementaires, évolution de la société       | 5 |
| 2. Contexte départemental : diagnostic et enjeux locaux | 6 |
| 3. La charte : un document d'ambitions partagées        | 8 |

## Grands principes partagés par les acteurs locaux

### 1. Premier Principe : Préserver les espaces et les activités agricoles

- |  |    |
|--|----|
| 1. Protéger les espaces agricoles de l'urbanisation  | 9  |
| 2. Maîtriser l'étalement urbain tout en répondant aux besoins fonciers des territoires             | 12 |
| 3. Assurer le bon fonctionnement de l'exploitation en tenant compte des zones bâties et naturelles | 16 |

### 2. Deuxième principe : Reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural

- |   |    |
|---|----|
| 1. Reconnaître l'activité agricole dans l'espace rural                                  | 17 |
| 2. Prendre en compte les fonctionnalités agricoles au sein des espaces naturels majeurs | 19 |
| 3. Intégrer les bâtiments agricoles dans les paysages                                   | 22 |
| 4. Favoriser le maintien et le développement du bocage par l'agriculture                | 22 |

### 3. Troisième principe : Maintenir et développer l'activité agricole, outil de développement économique

- |   |    |
|---|----|
| 1. Assurer la pérennité des exploitations agricoles     | 25 |
| 2. Faciliter la diversification des activités agricoles | 28 |

### 4. Quatrième principe : Renforcer les liens entre l'agriculture et les autres usages

- |   |    |
|---|----|
| 1. Concilier l'ouverture de l'espace rural aux urbains avec l'activité agricole | 31 |
| 2. Intégrer les différents usages agricoles dans les projets d'aménagements     | 32 |

### 5. Cinquième principe : Evaluer et faire vivre la charte

- |  |    |
|--|----|
| 1. Échanger les données entre partenaires                                      | 35 |
| 2. Organiser des évaluations et un suivi des SCoT et PLU sur le volet agricole | 36 |
| 3. Former, informer les acteurs, échanger avec les professionnels              | 36 |



## Textes réglementaires, évolution de la société

Depuis une trentaine d'années on constate en France une accélération importante de la consommation de l'espace. L'évolution de la démographie et des modes de vie s'accompagne d'une extension de l'urbanisation et d'un développement des infrastructures fortement consommateurs de terres agricoles.

Au niveau national, l'artificialisation des sols porte sur 75 000 ha par an, soit le double des surfaces concernées en Allemagne.

Au vu de ce constat, les questions de l'étalement urbain et de la pression foncière ont été logiquement retenues comme thèmes de réflexion du Grenelle de l'environnement dès 2007 puis, lors des Assises de l'Agriculture lancées en septembre 2007 et clôturées fin août 2008.

Ces préoccupations de consommation de l'espace renvoient également à celles du changement climatique, de la biodiversité et de l'artificialisation des sols, enjeux de la gestion durable des territoires ruraux.

C'est dans ce contexte qu'une circulaire du Ministère de l'Agriculture et de la Pêche du 14 février 2008 a prolongé une réflexion déjà engagée par la mise en place de groupes de travail « Agriculture Urbanisme et Territoires » associant l'ensemble des acteurs concernés au niveau départemental. L'objectif visé est la formalisation d'une charte témoignant d'une vision partagée du territoire, de ses enjeux et de son mode de développement et proposant des préconisations en terme d'aménagement des espaces.

### **Article L110 du Code de l'urbanisme.**

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, 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 notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.*

# Les fondements d'une charte en Ile-et-Vilaine

## Contexte départemental : diagnostic et enjeux locaux

### Espace des grandes aires urbaines

Grandes aires urbaines

Grands pôles (au moins 10 000 emplois)

Couronnes des grands pôles

Communes multipolarisées  
des grandes aires urbaines

### Espace des autres aires

Aires moyennes

Pôles moyens (de 5 000 à moins de 10 000 emplois)

Couronnes des pôles moyens

Petites aires

Petits pôles (de 1 500 à moins de 5 000 emplois)

Couronnes des petits pôles

Autres communes multipolarisées

Communes isolées,  
hors influence des pôles

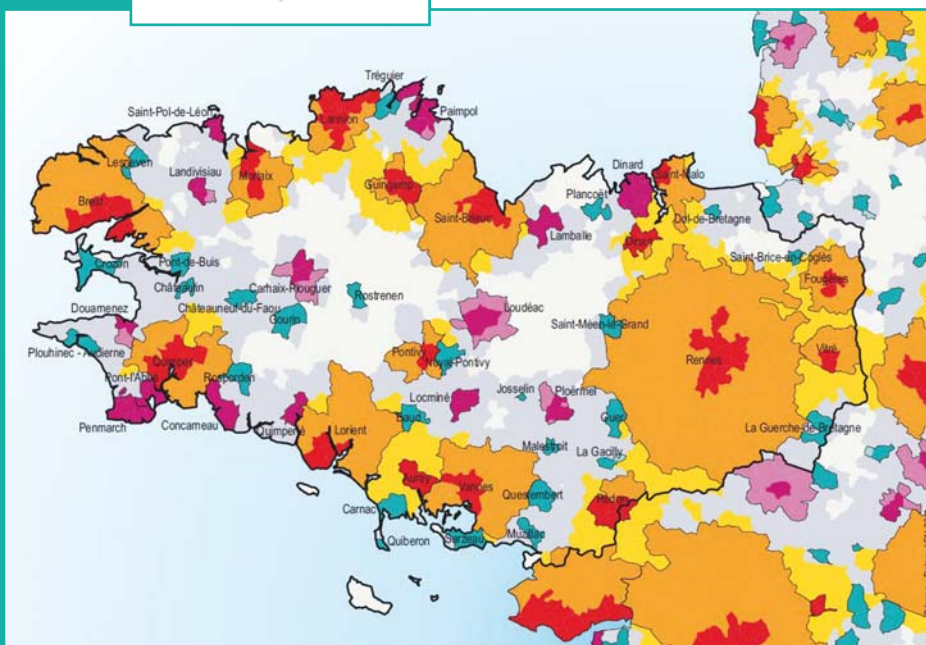
La question du foncier est particulièrement sensible en Ile-et-Vilaine, premier département français pour la production laitière ainsi que pour la production de viande bovine.

L'activité agricole y est une activité économique importante : les actifs agricoles (12 000 en 2008) représentent 3% des emplois totaux sans compter tous ceux induits par la filière, notamment les 16 700 emplois salariés de l'industrie agro-

alimentaire. En 2007, la surface agricole utilisée par les exploitations représente 66,7 % de la superficie totale du département. Entre 2000 et 2006, les surfaces agricoles du département déclarées à la PAC ont reculé en moyenne de 2 %, avec de fortes variations suivant les secteurs.

La croissance annuelle de la population a été en moyenne de +1,2% par an entre 1999 et 2006. Les projections futures prévoient le maintien de cette croissance. Le département est le plus peuplé de la région avec 956 500 habitants en 2008. La croissance démographique a été en moyenne de + 1,2 % par an entre 1999 et 2008.

C'est également le plus urbanisé : 84 % des habitants résident en zone urbaine. La densité de la population est relativement élevée avec 141 habitants au kilomètre carré.



- Superficie totale du département : 685 222 ha
- Superficie agricole utilisable 2001 : 498 530 ha
- Superficie agricole utilisable 2006 : 494 719 ha

Source : INSEE, recensement de la population 2008.  
Zonage en aires urbaines 2010.

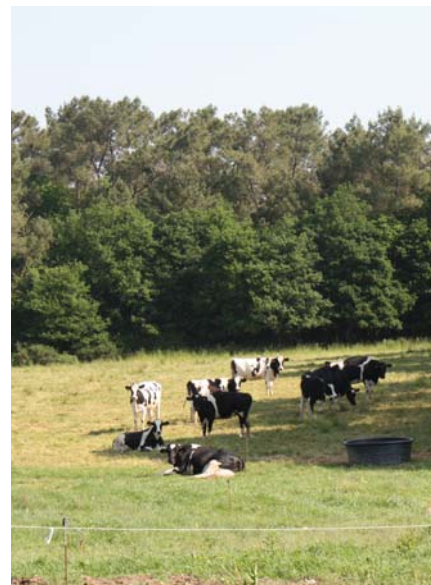
L'Ille-et-Vilaine est ainsi un département dense, attractif et jeune qui devrait dépasser le million d'habitants en 2015 pour atteindre 1 165 000 d'ici 2030.

Cette évolution démographique explique l'augmentation des conflits d'usage entre les agriculteurs, de moins en moins nombreux, et les autres usagers de l'espace rural toujours plus pressants dans leurs attentes.

La consommation du foncier pour accueillir cette nouvelle population et satisfaire ses besoins affecte principalement la surface agricole et dans bien des cas, des terres fertiles ou des espaces de prairies essentiels pour l'activité d'élevage.

Elle affecte aussi les structures d'exploitation avec une perte irréversible de sols, d'espaces et de paysages de qualité, ce qui peut constituer au final, une atteinte à l'attractivité des territoires.

De surcroît, aux classiques besoins de l'urbanisation et du développement des infrastructures s'ajoutent les besoins, plus récents, d'espaces pour préserver la biodiversité et conserver les milieux naturels.







## | La charte : un document d'ambitions partagées

Au moment où la dimension stratégique de l'agriculture est réaffirmée et alors que l'évolution des marchés de produits agricoles et des enjeux liés à la qualité de l'alimentation implique à la fois de produire plus et de produire mieux, il convient de préserver au mieux les espaces agricoles, tout en conciliant l'aménagement et le développement durable du territoire.

Depuis le début des années 90, quatre lois ont contribué à l'aménagement et à la gestion des territoires ruraux : la loi d'orientation agricole, la loi solidarité et renouvellement urbain, la loi urbanisme et habitat et la loi relative au développement des territoires ruraux. Deux lois ont été votées en 2010, la loi de modernisation agricole et la loi sur l'engagement national pour l'environnement.

Dans ces textes, le législateur donne pour objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles d'ici 2020. A l'échelle bretonne, le Projet Agricole et Agro-alimentaire Régional (PAAR) de janvier 2011 traduit cet objectif par la réduction de l'artificialisation du foncier agricole d'un tiers sur les 5 prochaines années.

Ce document témoigne des ambitions partagées entre tous les acteurs et des bonnes pratiques retenues pour améliorer la protection de l'espace agricole de notre département.

**La charte affiche les grands principes de préservation de la ressource agricole auxquels tiennent les acteurs signataires de la charte.** Cette charte n'est pas un document réglementaire : elle n'est pas opposable ni aux documents d'urbanisme, ni aux autorisations de construire. En revanche, services de l'Etat, collectivités territoriales, bureaux d'études, monde agricole doivent chercher à intégrer dans leur champ d'actions les 5 grands principes que ces acteurs ont retenus ensemble comme étant prioritaires.

**Elle présente également les expériences pertinentes et innovantes que des acteurs locaux ont déjà initiées sur leur territoire,** à l'occasion des documents d'urbanisme ou des opérations d'aménagement. Diagnostics et prospectives amont, modalités agricoles, outils de concertation, d'observation... de nombreux exemples pouvant être adaptés dans ce département à la fois agricole et urbain existent déjà.

**La charte consolide et prolonge les actions, les lieux d'échanges déjà existants entre deux mondes de plus en plus liés.**



## Protéger les espaces agricoles de l'urbanisation

Par essence, l'agriculture est liée au foncier agricole. La pratique de l'activité agricole mobilise des capitaux mobiliers et immobiliers importants ainsi qu'un investissement professionnel exigeant.

Reconnaître la vocation agricole d'un espace, c'est assurer de réelles perspectives de pérennité et de développement à l'agriculture.

En produisant des diagnostics approfondis identifiant l'activité agricole et ses besoins

A travers le recensement et la caractérisation des exploitations, l'évaluation de leurs difficultés, de leur poten-

tiel et perspectives de développement, le diagnostic agricole permet d'éclairer la collectivité sur le devenir agricole du territoire, aux échelles communales et intercommunales.

Dans le cadre de l'élaboration des documents de planification (SCOT, PLU, cartes communales ...) ou d'opérations structurantes (infrastructure, zone d'activité...), les diagnostics agricoles sont de véritables outils que la collectivité responsable de l'aménagement de son territoire peut réaliser. Relativement complexes, il est opportun de les faire réaliser par des bureaux d'études dotés de compétences spécialisées sur la problématique agricole.

Contribution au SCOT  
du Pays de Redon et Vilaine  
Diagnostic agricole

Pourcentage de livreurs de lait

- pas de livreurs de lait ou Nc
- moins de 40%
- de 40 à 60%
- de 60 à 80%
- plus de 80%

Réalisation Chambre d'Agriculture

## Grands principes partagés par les acteurs locaux

### Premier principe :

Préserver les espaces agricoles et les activités agricoles

**Fiche 1**  
Définir l'activité agricole

**Fiche 2**  
Diagnostic agricole territorial



En définissant des zonages spécifiques à l'agriculture affirmant sa pérennisation et sa protection contre toute artificialisation nouvelle

Les zonages des documents de planification, SCOT, PLU ou carte communale, permettent d'affirmer durablement la vocation agricole des espaces au regard de leur potentiel et de leur intérêt. Ces espaces ne sont pas des lieux résiduels, ni des réserves exclusives ou permanentes de l'urbanisation : ce sont des territoires reconnus pour leur fonction économique, environnementale et paysagère.

L'Ille-et-Vilaine bénéficie d'un contexte particulièrement positif où toutes les collectivités se sont emparées de façon vo-

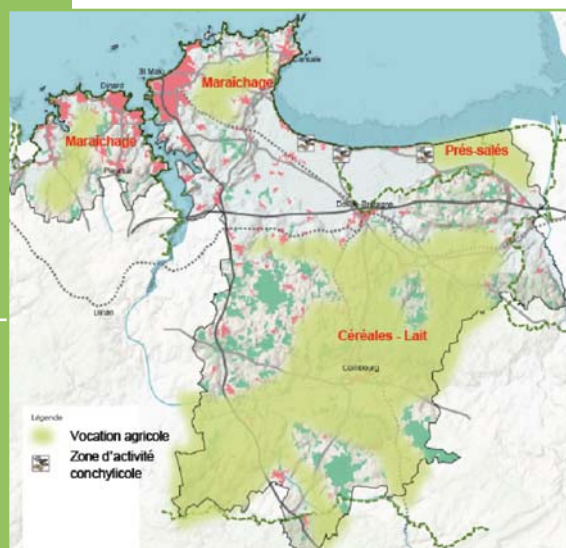
lontaire des démarches de SCOT. Tous ces projets ont intégré, au regard de leurs spécificités locales, la problématique agricole au travers de dispositions parfois originales, souvent pertinentes.

Prévus pour évoluer, les SCOT gagneront encore à renforcer leurs objectifs initiaux au vu d'enjeux environnementaux et agricoles de plus en plus prégnants.

Ils pourront intégrer, adapter des dispositions ayant fait la preuve de leur efficacité sur d'autres territoires, poursuivre leurs innovations opérationnelles.

Sur un grand territoire à l'échelle du Pays (SCOT, charte de Pays)

A l'échelle d'un pays, l'inscription dans le SCOT de grandes entités à vocation agricole, de coupures vertes éventuellement définies à la parcelle, ou encore de principes de protection agricole constitue une disposition pertinente, claire et efficace que les PLU devront décliner localement. Le SCOT peut également définir des surfaces agricoles à préserver, réparties éventuellement par grands secteurs géographiques ou par EPCI.



SCOT du Pays de St-Malo  
Zone à vocation agricole (DOG)

DOG : Document d'orientations Générales du SCOT

Fiche 3  
Zonage et règlement  
du PLU

Fiche 4  
Les outils de maîtrise  
du foncier



Par ailleurs, les Zones Agricoles Protégées (ZAP) et les Périmètres de protection des Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PAEN) constituent des outils visant à protéger l'agriculture de toute urbanisation nouvelle.

La ZAP est une servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral. Elle préserve les zones agricoles présentant un intérêt général en raison, soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique. Sa mise en place oblige le document d'urbanisme concerné à en tenir compte. En l'absence de document, les changements d'affectation des sols susceptibles d'altérer durablement le potentiel agronomique doivent s'opérer en sollicitant les avis de la Chambre d'agriculture ou de la Commission Dépar-

tementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA).

Le PAEN est une compétence départementale de préservation des espaces agricoles et naturels fragilisés par la pression périurbaine. Il s'exerce à travers l'usage d'un droit de préemption au profit du département à l'intérieur d'un périmètre à définir. Ce périmètre est situé hors zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme et doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Un programme d'actions prévoit les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la

valorisation des espaces naturels et des paysages.

**Sur un bassin de vie à l'échelle de l'EPCI ou de la commune (PLU, carte communale)**

Localement, le PLU doit veiller, au regard du diagnostic, à la **prise en compte des besoins et des activités agricoles, ainsi qu'à la valeur agronomique des terres**. Cette prise en compte s'exerce par la localisation prioritaire des zones A.



*Une zone A cohérente, assurant la pérennité des activités agricoles*



Encourager le développement de certains territoires dont le dynamisme démographique reste fragile – Assurer le maintien des services de proximité pour favoriser le maintien des populations sur place et accueillir de nouveaux ménages – Prendre appui sur les chefs lieu de canton pour structurer le territoire.

Accompagner et maîtriser le développement des secteurs dynamiques – Renforcer l'offre d'équipements et services en s'appuyant d'une part sur les bourgs-centre en ce qui concerne l'offre de proximité d'autre part sur le développement des chefs lieu de canton en ce qui concerne les services d'échelle de bassin de vie.

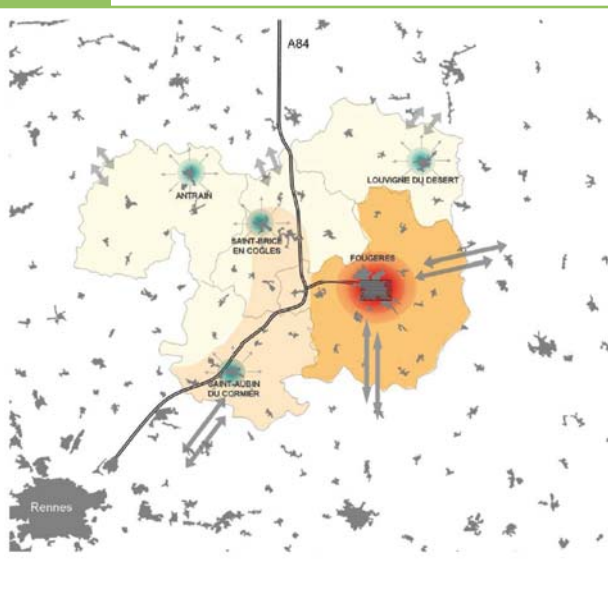
Conforter le rôle de l'agglomération fougèraise en organisant un développement équilibré des communes périphériques d'une part, de la ville centre d'autre part.

Pôle urbain majeur dont l'offre de services est à conforter pour jouer pleinement son rôle de ville centre et accroître son rayonnement

Pôle de bassin de vie dont le développement et la structuration doit se faire autour du développement d'une offre de services diversifiée et de qualité (commerces, services de proximité, petite enfance, loisirs, santé, etc.)

Site prioritaire pour l'élaboration de stratégies de réinvestissement urbain (habitat, cadre de vie, commerces, etc.)

Développer les échanges depuis et vers les territoires voisins pour conforter le rôle de Fougères au sein d'un bassin de vie dépassant les frontières du pays



## Maîtriser l'étalement urbain tout en répondant aux besoins fonciers des territoires

Les demandes en logement, équipements et services des populations résidentes et nouvelles ainsi que le développement des activités économiques sur les territoires génèrent d'importants besoins fonciers. La satisfaction de ces demandes doit néanmoins se faire en rationalisant l'offre foncière, limitant l'étalement urbain et son impact sur les espaces agricoles.

La présence de perspectives agricoles devrait conduire les communes et EPCI concernés à considérer leur territoire non

seulement comme un lieu privilégié de la croissance démographique ou d'activités économiques mais aussi comme un espace de développement de l'activité agricole.

En affirmant une armature urbaine et de zones d'activités adaptées à chaque territoire

Pour déterminer les secteurs dédiés à l'urbanisation, le SCOT peut **définir une armature territoriale**. Cette dernière précisera les espaces les mieux équipés susceptibles d'absorber l'essentiel de l'expansion urbaine, des espaces dont le développement urbain serait moins intense et enfin l'espace rural où la croissance serait essentiellement limitée à satisfaire les seuls besoins locaux. Cette répartition spatiale permettra de garantir la protection de l'espace rural et agricole à l'échelle du territoire concerné. Par ailleurs, la cohérence entre SCOT et grands projets de développement est un travail à mener parallèlement entre les différents porteurs de ces projets.

En privilégiant le renouvellement des tissus urbains

Dans le sens des principes des lois SRU et Grenelles, les SCOT dans notre département ont choisi de privilégier le développement en continuité avec les bourgs et de proscrire les urbanisations nouvelles

**Fiche 4**  
Les outils de maîtrise du foncier

**Fiche 10**  
Zones d'activités et foncier

en extension des hameaux ou en rupture avec le tissu bâti. Certains localisent des limites générales à l'urbanisation et fixent un plafond de surfaces à urbaniser. Quant au PLU il doit assurer un développement en continuité avec le bourg. Il devra favoriser l'équilibre des surfaces de terrains constructibles entre zones urbaines existantes (zones U) et zones d'extension (zones AU), en privilégiant notamment les constructions sur des terrains nus ou en friche, situés en coeur de bourg. Il est donc préconisé d'inventorier tout l'espace urbain pouvant être densifié ainsi que tout l'habitat vacant ou pouvant être réhabilité. Ce potentiel doit en effet être mobilisé prioritairement avant la délimitation de nouvelles zones d'urbanisation.

L'enjeu pour la commune est de disposer d'une véritable stratégie foncière sur son territoire, cohérente avec la structure intercommunale, assurant ainsi de façon très opérationnelle les protections et urbanisations recherchées. Cette stratégie vise à programmer l'acquisition, l'échange ou encore la maîtrise de terrains stratégiques. Elle s'appuie sur l'usage d'outils fiscaux et de préemption foncière : DPU, ZAD, taxes locales mais encore négociations amiables, avec l'appui de la SAFER et de l'EPF.

### En prévoyant des formes urbaines plus compactes pour l'habitat et les activités

A travers des orientations d'aménagement ou un règlement adapté, le PLU doit fournir un cadre susceptible d'assurer la réalisation de formes urbaines moins consommatrices d'espace. Ces formes plus compactes, quand elles sont bien conçues, sont en mesure de répondre à une demande sociale d'intimité, d'espaces extérieurs et de convivialité. Elles s'inscrivent en outre dans les principes de gestion économe d'espace et d'énergie activement portés par les lois SRU/UH et plus récemment par le Grenelle de l'environnement.

Pour atteindre cet objectif, la collectivité dispose d'outils lui permettant d'intervenir auprès des aménageurs privés (orientations d'aménagement, ZAC...).

Pour les zones d'activités, le PLU a également la capacité de limiter la surenchère d'espaces verts souvent peu utilisés. En effet, le règlement peut viser à réduire la multiplication des espaces interstitiels en évitant les COS faibles, les marges de recul trop importantes par rapport à l'emprise publique, les distances importantes entre les bâtiments d'activité...

### Point de vue :

Le Maire de Breteil parle de foncier

### **Pourquoi avoir mis en place une politique foncière dans votre commune ?**

Il s'agit de répondre à des défis, très liés entre eux, tout en rappelant que la maîtrise des sols demeure une compétence communale. Pour y répondre, notre conseil municipal actionne plusieurs leviers :

- La constitution permanente de réserves foncières permettant d'anticiper la consommation de terres agricoles tout en couvrant les besoins pour une urbanisation future dont, principalement, la construction d'équipements publics, de logements et l'installation d'entreprises.
- L'acquisition des terrains à des valeurs raisonnables afin de barrer la route à l'ensemble des tentatives de spéculation tout en reconnaissant les limites à une définition de juste prix (0,50 à 0,60 € du m<sup>2</sup> pour les parcelles à vocation agricole, 2 à 2,50 € le m<sup>2</sup> pour les espaces destinés à une urbanisation dans le moyen et long terme).
- La mise sur le marché foncier non agricole de parcelles équipées ou viabilisées permettant la réalisation de nombreux projets dans le cadre d'un développement territorial raisonné.



### **Quels outils, quels moyens avez-vous mis en oeuvre pour conduire cette politique ?**

En préalable, il convient d'affirmer la nécessité de réunir des volontés locales fortes - dont celles des conseils municipaux successifs mais aussi des organisations agricoles - qui s'inscrivent sur une vision éclairée de l'avenir.

Elaboré avec une réelle ambition politique, le PLU 2010 (Plan Local d'Urbanisme) constitue un outil essentiel en appui à des orientations moyennes puis à la prise de décisions pertinentes.

- Rechercher le meilleur équilibre possible à l'horizon 2020 – 2025 en référence au SCOT (schéma de cohérence territoriale) du Pays de Brocéliande et au projet de développement de la commune entre les multiples usages des sols : produire des biens alimentaires et énergétiques, être le support d'une urbanisation raisonnée, favoriser les continuités écologiques, contribuer à la qualité du cadre de vie pour tous. Des finalités à partager sur une plus forte maîtrise de la consommation des espaces naturels, l'accès à un logement adapté, quelque soient les situations familiales, le souhait pour tous les agriculteurs - comme l'ensemble des professions - de vivre correctement de leur métier.
- Privilégier les zones d'urbanisation future (2 AU dans le PLU) par rapport à celles destinées à l'immédiat (1 AU dans le PLU) afin d'assurer, conjointement, deux fortes déterminations et cohérences :

- Maîtriser, au fil du temps, le changement progressif du classement des parcelles (passage du 2 AU au 1 AU) dans l'objectif d'un rythme de croissance véritablement choisi.
- Contenir les valeurs foncières en reconnaissant le risque permanent d'un dérapage des prix compte tenu des références utilisées ensuite pour les négociations avec les propriétaires fonciers et la décision du juge de l'expropriation.
- Donner toujours une large préférence aux accords amiables tout en utilisant dans les cas difficiles une D.U.P. (Déclaration d'Utilité Publique) afin d'engager une expropriation parfois nécessaire.
- Réaliser les partages fonciers avec des organismes qui peuvent disposer du droit de préemption (priorité accordée par rapport à un autre acheteur). La « SAFER BRETAGNE » intervient dans les espaces naturels et « FONCIER DE BRETAGNE » dans les secteurs à urbaniser, notamment en centres bourgs pour aider à une meilleure maîtrise de la consommation des espaces. La commune de BRETEIL et MONTFORT COMMUNAUTE poursuivront les coopérations déjà engagées en accordant une priorité sur la revitalisation du centre bourg.

### **Comment la profession agricole a été associée à ces démarches ?**

De nombreux temps forts marquent les réalisations avec les agriculteurs mais aussi l'ensemble de la population. Plusieurs pères :



- L'application d'un programme d'aménagement foncier (1998 – 1991) qui a conduit à une amélioration significative de la structure des exploitations agricoles : optimisation de la taille des parcelles, réalisation de conduites adaptées pour les eaux pluviales, aménagement d'un réseau cohérent de chemins d'exploitation, encouragements à la plantation de haies bocagères. Grâce à cette modernisation de l'espace agricole, des jeunes agriculteurs se sont installés. C'était une retombée attendue.
- La mise à disposition de parcelles en réserves foncières à des agriculteurs disposant de faibles surfaces ou ayant perdu des terres à cause de l'urbanisation. Pour l'affectation des parcelles disponibles, des choix ont été proposés tout en admettant des difficultés et donc des insatisfactions engendrées.
- La réalisation, en 2007, d'une étude conduite par l'ADASEA (financée par MONTFORT COMMUNAUTE) sur un repérage plus précis des perspectives d'évolution des exploitations agricoles prenant en compte l'âge des agriculteurs, la situation du siège d'exploitation, l'état du parcellaire et les spécificités des plans d'épandage... pour une meilleure connaissance des réalités locales en vue de la préparation de partenariats pertinents entre la commune et la profession agricole sur, notamment, le devenir des parcelles libérées.
- Les coopérations réalisées sur le partage de l'ensemble des enjeux concer-



Des formes urbaines plus compactes en forme de hameaux ou de courtes connectés au bourg existant.

nant le développement local et leurs traductions lors de l'élaboration et la révision du document d'urbanisme. Ainsi, l'un des choix s'est traduit dans la maîtrise des espaces à urbaniser dont la non constructibilité de logements neufs dans la campagne afin de mieux protéger l'espace agricole.

- L'acquisition en 2010, par la SAFER, d'une parcelle de 2 ha 80 sur la commune de BRETEIL pour compenser un jeune agriculteur qui va perdre 1 ha 80 - situé à proximité de son siège d'exploitation - destiné à une extension d'un parc d'activités.
- Des nouvelles coopérations devront se faire encore pour consolider les exploitations en place et assurer le renouvel-

lement des agriculteurs. Des réponses sont aussi attendues afin de favoriser la diversification des productions et l'organisation de circuits courts. L'implantation d'une activité légumière devrait être également une priorité par tous les acteurs.



## Assurer le bon fonctionnement de l'exploitation en tenant compte des zones bâties et naturelles

Au-delà de l'espace agricole à protéger, c'est l'exploitation elle-même et particulièrement les bâtiments agricoles qui doivent faire l'objet d'une attention particulière. Là encore, les documents d'urbanisme peuvent apporter des réponses efficaces permettant d'assurer le fonctionnement durable de l'exploitation et de son développement. Tenant compte des besoins futurs des activités, les documents doivent également intégrer la préservation des zones bâties existantes ou en devenir ou des zones naturelles dont l'identité est à maintenir.

### En protégeant les bâtiments d'exploitation de l'arrivée de nouveaux tiers

Pour protéger l'activité agricole, le PLU doit édicter des zones de protection. L'institution par le biais du règlement littéral et cartographique d'un périmètre d'une centaine de mètres est ainsi recommandée.

A l'inverse, il peut être utile de limiter l'im-

plantation de nouvelles exploitations à proximité des zones urbaines ou à urbaniser. Cette limitation poursuit deux finalités distinctes : ne pas entraver les possibilités d'extension du bourg sans gêner une exploitation et ne pas entraver le fonctionnement de l'exploitation par un voisinage proche.

### En encadrant les logements de fonction et en permettant les activités de diversification

La réalisation de logements de fonction dans l'espace agricole ou naturel pour assurer le fonctionnement normal de l'exploitation ne doit pas compromettre son avenir, ni contribuer à renforcer le mitage de l'espace. Le PLU peut ainsi édicter des règles d'autorisations encadrées pour ces logements autour des sièges d'exploitations, ou bien pour des activités de diversification comme l'hébergement à la ferme, les gîtes ou encore des centres d'équitation...



#### Fiche 5

Logement de fonction agricole-diversification de l'activité agricole

Au sens de cette Charte, on appelle « espace rural » le solde de ce qui n'est pas urbain où à urbaniser. Il contient à la fois l'espace agricole et l'espace naturel.

L'activité agricole qui occupe une place prépondérante dans l'espace rural, de part son rôle de production, contribue au maintien de la biodiversité et au façonnage de paysages appréciés.

Toutes ces fonctionnalités agricoles sont donc à reconnaître et à préserver.

## Reconnaître l'activité agricole dans l'espace rural

Préalablement à toute réflexion sur les zones et règlements associés, il convient de croiser les diagnostics paysagers et environnementaux avec le diagnostic agricole.

### En affirmant la fonctionnalité agricole dans les documents d'urbanisme

Au terme de la lecture croisée des diagnostics réalisés dans le cadre du document d'urbanisme, la fonctionnalité agricole de l'espace rural doit trouver sa

place dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du document d'urbanisme.

Ensuite, cette reconnaissance de la fonctionnalité agricole doit s'organiser à travers les traductions réglementaires du document, que cela soit dans le Document d'Orientations Générales (DOG)<sup>1</sup> du SCoT ou dans les règlements littéral et cartographique du PLU.

<sup>1</sup> La loi ENE transforme le Document d'Orientations Générales en Document d'Orientations et d'Objectifs



# Grands principes partagés par les acteurs locaux

**Deuxième principe :**  
Reconnaître le rôle  
des activités agricoles  
dans le maintien  
et la préservation  
de l'espace rural



**En facilitant le maintien  
et le développement de l'activité agricole**

Le Document d'orientation Générale (DOG) du SCoT et le règlement du PLU veilleront à ne pas ajouter de contraintes supplémentaires qui pourraient perturber l'activité agricole et son développement.

**Si les terres ont un potentiel agronomique, biologique ou économique, les documents d'urbanisme doivent favoriser leur classement en zone A,** où l'agriculture est reconnue comme étant la vocation prépondérante à protéger. Il s'agit dès lors de privilégier, dans le plan de zonage du PLU, des zones agricoles étendues, cohérentes avec les éléments de connaissance issus du diagnostic et notamment avec les entités géographiques des exploitations existantes.

Ainsi, les terres (autres que les espaces naturels reconnus et protégés) utilisées à des fins de pâturage pour les animaux ne relevant pas d'une activité agricole, ne doivent pas être traduites par des enclaves de zone N mais bien être affectées d'un zonage A.

Si l'espace occupé par l'activité agricole présente une caractéristique paysagère ou environnementale prépondérante sur les critères de classement en zone A, il peut être classé en zone N. Ce classement et les contraintes réglementaires qui en découlent veilleront à ne pas remettre en cause le développement et la pérennité de l'activité agricole.



## Prendre en compte les fonctionnalités agricoles au sein des espaces naturels majeurs

Au sens de cette charte, on appelle « espaces naturels majeurs » les secteurs de l'espace rural qui ont été inventoriés, voire protégés, au titre de leur qualité environnementale et / ou paysagère.

L'Ille-et-Vilaine possède un patrimoine naturel d'une grande diversité participant à l'équilibre général. **Sa protection, sa conservation ou réhabilitation sont souvent assurées par une gestion agricole adaptée aux conditions locales** et selon des modalités partagées entre acteurs. Espaces naturels et usages agricoles sont ainsi intimement liés pour conserver voir accroître réciproquement leur valeur.

Les outils qui peuvent être mobilisés pour cette prise en compte en urbanisme sont le zonage, la préservation des haies ainsi que les trames bleue et verte.

Il existe de nombreuses démarches partenariales contractualisées entre les agriculteurs et les partenaires identifiés chargés de l'animation de ces espaces.

Il est rappelé que les documents d'urbanisme n'ont pas pour objet de porter sur les modalités de gestion agricole.

L'activité agricole est réglementée, tant en matière d'élevage qu'en pratiques agromonomiques. Ces réglementations relèvent de la police environnementale et non pas du droit de l'urbanisme.

Les documents d'urbanisme n'ont vocation qu'à traiter d'urbanisme. Donc, un SCoT ou un PLU ne peut légalement développer de prescriptions sur la production des sols ou les pratiques agricoles.

En reconnaissant  
les démarches partenariales  
intégrant la protection des milieux

### Les sites « Natura 2000 »

La démarche Natura 2000 privilégie la recherche collective d'une gestion équilibrée et durable tenant compte des préoccupations économiques et sociales. La prise en compte des spécificités locales pour concilier préservation et préoccupations socio-économiques nécessite le maintien, voire le développement des activités agricoles.

L'association des agriculteurs est alors la condition première à la réussite de cette démarche. Elle se fait dès l'amont des projets, lors de l'élaboration des documents d'objectifs. Ces documents précisent les actions de conservation des sites. Les exploitants agricoles mettant en valeur des terrains inclus dans un site Natura 2000, peuvent conclure avec l'autorité administrative, et sur la base du volontariat, des contrats visant à maintenir voire restaurer des habitats ou des espèces. Les mesures agro-environnementales (MAE) constituent le mode de contractualisation privilégié.





Lorsque le Conseil Général d'Ille-et-Vilaine est propriétaire de parcelles incluses à l'intérieur de ces périmètres, il conventionne avec de nombreux exploitants qui peuvent bénéficier à ce titre des aides liées aux MAE préconisées sur ces territoires.

*Exemple* : Les marais de Vilaine: modalités agricoles sur les techniques de fauchages, gestion des ruissellements, irrigation, fertilisation...

- maintenir des îlots d'arbres vieillissants (favorable aux chauves-souris et aux insectes)
- entretenir des landes à ajoncs
- aménager un site pour éviter la dégradation liée à la circulation du public...

### **Le rôle du Conservatoire du littoral**

Le Conservatoire du littoral mène une politique foncière visant à la protection définitive des espaces naturels et des paysages sur les rivages maritimes et lacustres. Il acquiert des terrains fragiles ou menacés à l'amiable, par préemption, ou exceptionnellement par expropriation. Ces terrains font ensuite souvent l'objet d'une gestion agricole conforme aux objectifs de préservation des milieux et des paysages. Un certain nombre d'agriculteurs bénéficient ainsi de conventions d'occupation temporaire précisant un cahier des charges agro-environnemental.

#### **Fiche 6**

Des outils de protection des espaces agricoles et naturels

#### **Fiche 7**

Trame verte et bleue





**La signature de baux ruraux à vocation environnementale dans les ENS** constitue une démarche innovante que le Département souhaite développer à l'issue d'une réflexion visant à faire évoluer la nature de ses conventionnements et officialiser ces partenariats.

En prenant en compte les fonctionnalités agricoles dans la préservation et la valorisation des continuités écologiques

Parmi les mesures du Grenelle de l'environnement, la trame verte et bleue porte l'ambition de limiter le déclin de la biodiversité par la reconnaissance et la (re) création d'un maillage de continuités éco-

logiques prenant en compte la variété des milieux et la capacité de dispersion des espèces, sur des échelles de territoire différentes.

Elaboré à l'initiative des services de l'Etat et de la Région, le futur Schéma Régional de Cohérence Ecologique se déclinera en trames verte et bleue. Celles-ci devront être prises en compte par les documents d'urbanisme.

Concrètement, la trame verte et bleue correspond à des continuités écologiques reliant l'ensemble des réservoirs de biodiversité<sup>2</sup>, les cours d'eau et les corridors écologiques<sup>3</sup>.

Ces derniers doivent tenir compte de la réalité (pour la faune : milieu, habitat,

mode de déplacement..., pour la flore : type de sol, mode de propagation...) et permet d'assurer une continuité écologique pour un maximum d'espèces.

Cette prise en compte dans les SCOT et dans les PLU doit donc être pragmatique :

- en tenant compte de l'existant,
  - en identifiant les bons outils à mobiliser.
- En aucun cas, le classement en zone N ne peut être l'outil exclusif de protection de la trame.

*2. Réservoirs de biodiversité : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée, où les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies (alimentation, reproduction, repos,...)*

*3. Corridors écologiques : voies de communication biologique reliant les réservoirs de biodiversité, qui sont empruntées par la faune et la flore et en assurent la dispersion et la migration.*



## | Intégrer les bâtiments agricoles dans les paysages

L'architecture agricole a évolué à la mesure des mutations qu'a connu l'agriculture. Au cours du dernier siècle, de nouveaux procédés ont été adoptés, la mécanisation s'est développée et des impératifs accrus, d'ordre sanitaire ou environnemental, se sont imposés. De plus, la surface des bâtiments agricoles a augmenté.

L'agriculteur qui souhaite construire doit intégrer dans son projet de nombreuses contraintes zootechniques (circulation des animaux, des flux...), réglementaires (gestion et capacité de stockage des effluents, distances d'éloignement...), sanitaires, économiques... A ces contraintes s'ajoute le constat qu'un bâtiment fonctionnel et bien intégré dans son environnement participe à la valorisation du paysage. Les règlements cartographique et littéral des PLU veilleront à ne pas instituer des règles trop contraignantes (hauteur,

volumes, éloignement...), au risque de bloquer toute évolution, voire toute mise aux normes des sites d'exploitation.

A l'inverse, l'agriculteur, à l'occasion d'un projet d'implantation d'un nouveau site d'exploitation ou d'un nouveau bâtiment agricole devra, dans le cadre du volet paysager de son permis de construire, viser autant que possible différents principes pour intégrer au mieux le projet dans son environnement. Ces différents principes pourront porter notamment sur les caractéristiques suivantes :

- implantation du projet par rapport au relief
- formes et volumes les mieux adaptés
- choix des couleurs et des matériaux comme facteur d'intégration paysagère
- aménagement qualitatif des abords du bâtiment

## | Favoriser le maintien et le développement du bocage par l'agriculture

Le bocage reste un élément fondamental dans le paysage et dans l'agriculture d'aujourd'hui, prioritairement orientée vers l'élevage. Il assure en effet des fonctions de coupe-vent et de ralentissement des ruissellements, quand il se situe à mi-pente. Il permet en outre la conservation d'une faune et d'une flore susceptibles d'améliorer la qualité de certaines productions. Il contribue également au confort

des animaux et à la régulation des grands équilibres écologiques.

Les espaces boisés sont peu étendus en Bretagne ainsi qu'en Ile-et-Vilaine.

Aussi leur protection y est systématique, même s'ils font partie intégrante de la surface d'une exploitation agricole.

### Fiche 8

Valoriser et préserver le bocage

### En favorisant la préservation du bocage dans les documents d'urbanisme

Si les espaces boisés sont peu nombreux, le bocage en revanche constitue encore aujourd'hui l'élément dominant des paysages du département. Autrefois beaucoup plus dense, il s'est transformé depuis les années cinquante. En effet, il

ne répondait plus aux besoins d'une agriculture qui se mécanisait pour satisfaire les besoins alimentaires d'une population en forte croissance et avait perdu son rôle économique...

Aussi, la protection des haies structurantes et des jeunes haies, doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Avant l'instauration des régimes de protection, un diagnostic de terrain réalisé notamment en concertation avec les agriculteurs permettra, selon des critères préalablement identifiés, d'établir le mode de protection et sa localisation.







### En favorisant la valorisation économique et la reconstitution du patrimoine bocager

Maintenir et étendre le patrimoine bocager nécessite un entretien constant que les agriculteurs assurent déjà et continuent de développer.

La recherche d'une valorisation économique du bocage est à encourager. Elle peut se faire en lien avec la filière bois. Dans le cadre d'opérations collectives, il est possible aussi de solliciter des aides pour la reconstitution du bocage : c'est le programme Breizh-bocage.

Outre son rôle environnemental direct (érosion, retenue d'eaux de pluie, brise-vent, échanges favorisés de faune et de flore...), le bocage permet d'approvisionner à terme tant l'exploitant pour ses be-

soins directs de chauffage que l'approvisionnement d'une filière de plaquettes.

Il est possible, pour les collectivités, de favoriser l'implantation de haies en encourageant la restructuration parcellaire - gage de maîtrise des coûts permettant à l'exploitant de perdre moins de temps et d'accroître la rentabilité économique - puis de la coupler avec **un schéma d'aménagement bocager** qui visera à pointer toutes les possibilités et intérêts de création de haies.



## Assurer la pérennité des exploitations agricoles

En favorisant la transmission  
des exploitations tout en protégeant  
le patrimoine agricole

Sur un même site agricole cohabitent souvent des bâtiments en pierre ou terre, dont la fonctionnalité agricole a diminué ou disparu et des bâtiments agricoles modernes et très spécialisés.

Si la pérennité de l'activité agricole passe par la réduction de la consommation du foncier, elle passe aussi par la **préservation des sièges d'exploitations**.

En effet, ceux-ci, essentiellement tournés vers l'élevage (majoritairement laitier sur notre département) représentent d'importantes entités de bâtiments spécialisés et des investissements conséquents.

La valeur de ces exploitations sur le marché de l'immobilier varie donc considérablement selon la fonction qui est donnée à l'entité bâtie : fonction économique ou résidentielle.

Les documents d'urbanisme veilleront donc à proposer des règles cadrées contribuant à « fixer » la qualification agricole du siège et permettant ainsi plus aisément sa transmission à un repreneur agricole. Des règles trop souples pourraient en effet faciliter l'évolution du siège vers de l'habitat.

L'enjeu de la qualification du bâti agricole est encore plus fort sur les communes soumises à la loi « littoral » de 1986. En effet, celle-ci n'autorise les nouvelles

constructions qu'en continuité avec les agglomérations ou villages existants, et hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Une exception agricole permet de s'affranchir de ce principe à condition que les constructions ou installations liées aux activités agricoles soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

La mutation en habitat des sièges d'exploitation spécialisés en production légumière ne peut être compensée par la construction de nouveaux sièges dans l'espace rural de la commune. En effet, s'il est aisé de prouver que les activités d'élevage ne sont pas compatibles avec les zones habitées du fait des distances d'éloignement qu'elles ont à respecter, cette démonstration est plus difficile pour les activités légumières qui ne sont pas soumises à de telles règles d'éloignement.

En assurant des restructurations  
de parcelles agricoles cohérentes

### Aménagement foncier agricole et forestier lié ou non à un grand ouvrage

Toute opération d'aménagement de l'espace rural doit tenir compte de ces enjeux, et en particulier **les opérations d'aménagement foncier agricole et forestier**, dont les objectifs d'amélioration des conditions d'exploitation des propriétés agricoles, la mise en valeur des espaces naturels ru-

## Grands principes partagés par les acteurs locaux

Troisième principe :  
Maintenir et développer  
l'activité agricole,  
outil de développement  
économique



raux et l'aménagement du territoire communal et intercommunal ont été mis au même plan d'égalité par **la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005**.

L'opération d'aménagement foncier doit ainsi être considérée comme l'opportunité pour la commune d'aménager son territoire rural autour d'un projet local qui tient compte des trois enjeux majeurs du développement durable :

- la pérennité d'une activité agricole en maintenant les exploitations en activité, et la réponse aux besoins des autres activités économiques et humaines,
- la préservation, la restauration et l'entretien des ressources naturelles : eau, sol, air, paysages, écosystèmes,
- la cohésion sociale autour du projet, grâce à une démarche de concertation et de transparence dans la conduite de la procédure.

Dans le département, les procédures d'aménagement foncier agricole et forestier, sont essentiellement liées à la mise en oeuvre de grands projets d'infrastructures (axes routiers, Ligne à Grande Vitesse Bretagne - Pays de la Loire). Elles peuvent également concerner l'aménagement d'une commune.

### **Restructuration de parcellaire agricole hors aménagement foncier**

Les collectivités territoriales peuvent encourager la restructuration parcellaire des exploitations à l'échelle de leur territoire en animant ou en faisant animer des dis-

positifs collectifs d'échanges amiables en propriété ou en jouissance.

Extrait du PLA Pays de Rennes :

« Le regroupement des parcelles autour des bâtiments agricoles participe à la performance économique et environnementale des exploitations (organisation du travail, limitation des déplacements d'engins et de bétail, rationalisation des systèmes fourragers et des épandages...) et concourt aussi au maintien d'un paysage bocager fortement lié au pâturage. »

**En réalisant des études d'impact agricoles liées à des projets structurants (infrastructures, zones d'aménagement concertées, zones d'activités...)**

Les projets structurants du territoire comme les routes, déviations, zones d'activités ou d'habitat nouvelles se réalisent sur un espace le plus souvent agricole.

Connaître les activités agricoles en place, les exploitations agricoles mettant en valeur ce territoire, ainsi que la gravité de l'atteinte que le projet leur causera à travers une étude d'impact, permettra au maître d'ouvrage de recenser des mesures compensatoires à mettre en place. Bien identifiées, celles-ci pourront être mises en oeuvre au plus tôt avec les différents acteurs.

**Fiche 9**  
Étudier l'impact du projet sur l'agriculture

### En prévoyant des mesures compensatoires

Celles-ci seront à déterminer après l'étude d'impact agricole. Elles pourront donc prendre différentes formes, en fonction des désordres agricoles que l'opération d'aménagement provoquera. Les exemples suivants sont toutefois ceux qui sont le plus fréquemment rencontrés :

- rétablissement des réseaux de drainage,
- reconstitution d'équipements existants (points d'eau, fosses),
- restructurations parcellaires,
- dédommagement des allongements de parcours,
- compensations foncières.

### Une forme particulière de mesure compensatoire : la réserve foncière

Très souvent, les exploitations concernées par un projet d'aménagement souhaitent une compensation en foncier, afin de maintenir leur capacité de production. Dans ce cadre, la SAFER de Bretagne vient régulièrement en appui des collectivités territoriales, le plus souvent dans le cadre d'une convention de partenariat, pour constituer des réserves foncières destinées à compenser les exploitations agricoles impactées par des projets d'aménagement.

Dans un premier temps, la SAFER de Bretagne maîtrise le bien foncier dans le respect des prix du marché, le plus souvent par une acquisition amiable. Puis, elle







organise un appel à candidature ouvert à tous (agriculteurs, collectivités, particuliers). Elle retient ensuite un ou plusieurs candidats dont le projet entre dans le cadre des intérêts qu'elle est chargée de favoriser.

La SAFER de Bretagne offre le double avantage de traiter les candidatures dans

la transparence et dans le respect de l'intérêt général, sans l'effet de surenchère qui aurait été provoqué par la multiplicité des candidatures.

La constitution de réserves foncières compensatoires est à mettre en place le plus en amont possible, afin de laisser le temps à sa mise en oeuvre.

## | Faciliter la diversification des activités agricoles

L'activité agricole est multi-fonctionnelle: activités d'accueil, de transformation, de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, thermique, éolien) sont donc autant de facettes que les exploitations agricoles d'Ille-et-Vilaine développent, permettant ainsi de répondre à différents besoins comme la découverte du monde rural, le développement des filières courtes ou la production d'énergie. Il convient d'encourager mais également

d'encadrer cette diversification à l'échelle des documents d'urbanisme.

### En facilitant l'accueil à la ferme |

Cet accueil peut prendre des formes très variées : gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes-auberge, fermes pédagogiques, fermes équestres, camping à la ferme, accueil de groupe...

Il conviendra toutefois **d'encadrer le dé-**



#### Fiche 5

Logement de fonction agricole-diversification de l'activité agricole

**veloppement de ces activités par le biais des règlements de PLU.** Ceux-ci devront en effet :

- limiter la création des activités d'hébergement (gîtes ruraux, chambres d'hôtes) au patrimoine bâti de caractère existant à la date d'approbation du PLU.
- interdire la création et le développement de ces activités à moins de 100 mètres des installations et bâtiments agricoles dépendant d'une autre exploitation. Il ne convient pas en effet, de permettre le développement économique d'une exploitation, au détriment du fonctionnement et des capacités d'évolution d'une autre exploitation.

En favorisant la transformation et la vente directe sur l'exploitation.

La vente et la transformation sur l'exploitation peuvent se pratiquer indépendamment l'une de l'autre ou en complément. Ainsi, une exploitation assurant la transformation de ses produits (ex : boucherie, charcuterie, panification, cidres, miels, confitures...), peut laisser le soin à des structures purement commerciales d'assurer la vente ; mais elle peut également choisir d'en assurer elle-même la commercialisation par exemple sur place, sur des marchés ou par l'intermédiaire de magasins collectifs ou partenaires. De même une exploitation peut procéder à de la vente directe sans transformation : c'est par exemple le cas des exploitations maraîchères ou arboricoles.



Le règlement littéral du PLU pourra autoriser la construction ou le changement de destination à ces fins.

En permettant le développement des énergies renouvelables

### **La production d'énergie issue du solaire.**

Les règlements de PLU devront permettre des degrés de pente de toiture permettant d'optimiser ces installations. De même, il conviendra de veiller à ce que la partie de règlement portant sur l'apparence extérieure des bâtiments n'interdise pas de telles toitures.

Cette réflexion – couplée au souci d'une gestion économe des sols – devra également conduire la collectivité à favoriser l'implantation sur les toitures des bâtiments publics et d'activités qui la plupart

du temps présentent un potentiel important. Ces incitations doivent en effet viser à favoriser l'optimisation des bâtiments existants ou futurs.

La création de champs de panneaux photovoltaïques, consommateurs de foncier agricole, devra se faire prioritairement sur des sols ayant perdu toute valeur agromonomique (anciennes friches industrielles, anciennes carrières...).

### **La production d'énergie éolienne.**

La production d'énergie éolienne constitue un relais économique éventuellement intéressant pour l'agriculteur, production dont la localisation sur des espaces naturels voire agricoles devra être néanmoins mûrement réfléchie.

Cette réflexion doit s'intégrer à la démarche préconisée par la charte éolienne



départementale visant à éviter la diffusion anarchique d'éoliennes sur le territoire tout en assurant les objectifs de production énergétique éolienne fixée au niveau régional. Parmi ces préconisations, les porteurs de projets sont invités à travailler le plus en amont possible avec l'ensemble des acteurs concernés, à commencer par les agriculteurs, la collectivité, ainsi que les services déconcentrés de l'Etat. Si certains sites sont à écarter d'emblée, d'autres devront faire l'objet d'une analyse approfondie compte-tenu de leur sensibilité écologique et patrimoniale, mais également en fonction de leurs potentialités paysagères. Par ailleurs, la charte identifie les éléments devant être analysés pour la prise en compte des impacts du projet et en particulier les impacts sur l'activité agricole.

Par ailleurs, les zones de développement éolien, issus des schémas de développement éolien, permettent d'encadrer en amont les projets susceptibles d'être dé-

veloppés sur un territoire. Ces documents permettent d'identifier ainsi les zones pouvant accueillir de nouveaux parcs éoliens, tout en tenant en compte des contraintes paysagères à grandes échelles et des potentialités énergétiques.

### **La construction d'unités de méthanisation à la ferme**

Ce procédé biologique permet de valoriser des matières organiques (déjections animales et résidus de cultures) en produisant une énergie renouvelable et un engrais. Elle présente un double intérêt :

- pour l'environnement et le territoire : réduction des gaz à effet de serre et réduction de la pollution due au lessivage de l'azote.
- pour l'exploitation agricole : recherche d'autonomie ou de diversification en chauffage, production d'un engrais (digestat) de meilleure valeur agronomique que les effluents non digérés et participation à la réduction des odeurs.





Le regard de la société sur l'espace agricole et rural s'est profondément modifié en quelques décennies. D'espace de production de matière première, l'espace rural est aujourd'hui pour une grande majorité de la population un patrimoine collectif, synonyme de paysage, de culture et de nature.

Toutefois, en moyenne, 60% des superficies des communes d'Ille-et-Vilaine sont le support d'une activité agricole.

## Concilier l'ouverture de l'espace rural aux urbains avec l'activité agricole

Les conflits d'usages dans l'espace rural tendent à se multiplier. Dans nombre de cas, améliorer la concertation entre les acteurs permettrait de résoudre rapidement des situations sources de conflits.

En associant la profession agricole à l'élaboration des documents d'urbanisme

L'élaboration du document d'urbanisme est une opportunité à saisir pour impliquer les acteurs du territoire. Une large concertation permettra d'exposer et de faire partager les enjeux du territoire communal, en matière de besoins fonciers pour l'habitat et les activités, de préservation des espaces agricoles et naturels. Un diagnostic agricole participatif est l'occasion d'aborder avec la profession agricole ses enjeux mais également ceux liés au bocage, aux zones humides, aux chemins de randonnées... afin de prendre en compte les contraintes spécifiques de l'espace support de production tout en faisant partager les enjeux de l'espace cadre de vie et support de nature.



## Grands principes partagés par les acteurs locaux

Quatrième principe : Renforcer les liens entre l'agriculture et les autres usages



### En faisant connaître les pratiques agricoles |

L'activité agricole s'exerce sur un territoire perçu par les habitants comme espace collectif. De nombreuses incompréhensions, nées de la méconnaissance du fonctionnement de l'agriculture peuvent conduire à des tensions locales. Mieux faire connaître les pratiques agricoles (calendrier des travaux des champs, cycles

de l'azote et du phosphore, ...) est un moyen de mieux les faire accepter.

La rédaction de guides à l'usage des habitants de la campagne ou de charte pour les nouveaux habitants peut permettre de mieux communiquer sur les activités agricoles.

Exemple : guide des pratiques agricoles du Pays des Vallons de Vilaine.

### Intégrer les différents usages agricoles dans les projets d'aménagements

Les différents usages de l'espace rural se confrontent également dans les dé-

placements. Comment concilier déplacements des particuliers pour leurs trajets



quotidiens, déplacements liés aux loisirs et déplacements liés à l'activité agricole (animaux ou engins) de plus en plus importants?

**En intégrant les besoins  
des agriculteurs lors de la réalisation de  
projets d'aménagements routiers et urbains**

Les aménagements routiers et urbains ont pour finalité première d'assurer la fluidité du trafic des véhicules légers et la sécurité des usagers. La problématique spécifique des déplacements agricoles est rarement prise en compte. Ainsi, nombreux sont les centres bourg devenus, après aménagement, inaccessibles aux engins agricoles,

sans que des itinéraires de substitution aient été étudiés, obligeant les convois agricoles à effectuer de larges détours non compatibles avec une gestion rationnelle des coûts de production et la maîtrise des rejets de CO<sub>2</sub>. De même, de nouvelles zones d'urbanisation peuvent couper les itinéraires agricoles sans que les nouveaux quartiers puissent être traversés par les engins agricoles.

Les études d'aménagements urbains et routiers devront, en concertation avec les agriculteurs, prendre en compte les itinéraires agricoles et les intégrer afin de trouver des itinéraires de substitution ou des aménagements franchissables.

Les réflexions sur les déplacements au

sein du territoire communal intègrent rarement la dimension agricole. Or, l'activité agricole génère de nombreux flux depuis les sièges d'exploitations : acheminement par semi-remorques des matières premières et départ de la production, déplacements du troupeau avec parfois traversée de routes, déplacements des engins agricoles vers les fournisseurs, les champs... Un volet spécifique sur ces déplacements pourrait être intégré à la réflexion menée dans le cadre de l'élaboration des plans de déplacements dans les communes.





En assurant la concertation de la profession agricole lors de l'élaboration des itinéraires de chemins de randonnées

L'espace rural « cadre de vie » est le support d'activités de loisir qui investissent cet espace. La demande sociale de pouvoir traverser cet espace est forte et la collectivité a les moyens d'y répondre en développant les itinéraires de chemins de randonnées. Ces chemins traversent parfois un espace privé support d'une activité économique qui n'est pas toujours compatible avec un usage récréatif du territoire.

La volonté communale de développer les chemins de randonnées trouve sa traduction lors de l'élaboration du PLU.

Mener la réflexion en concertation avec les agriculteurs, permet de faire partager les enjeux. Il convient de prendre en compte l'usage agricole du territoire pour développer ces itinéraires. Afin de garantir un partage de l'espace rural pour des usages diversifiés tout en évitant les risques de conflits liés à ces usages, il est souhaitable d'éviter de faire traverser des sièges d'exploitation en activité par des promeneurs. Cela également dans un souci d'organisation du travail et de sécurité des promeneurs et des exploitants, qui pourraient voir leur responsabilité engagée en cas d'accident.



## Échanger les données entre partenaires

Face à l'importante perte de foncier agricole constatée ces dernières années, il est nécessaire de suivre, avec précision, la consommation foncière et les besoins futurs. Ce suivi doit être assuré dans le cadre de démarches partenariales des principaux acteurs concernés, à savoir : les services de l'État, les organismes consulaires, les collectivités, les acteurs socio-économiques, les associations, etc. La mise en commun et le partage de données quantitatives sont nécessaires pour appréhender de façon globale et transversale le processus d'artificialisation. Cette volonté de partage de données s'est d'ores et déjà traduite par la si-

gnature, le 28 novembre 2008, d'une convention d'échanges de données. La Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, la Direction Départementale de l'Équipement et la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) de Bretagne ont convenu de créer un véritable partenariat. C'est dans cet objectif que ces organismes organisent des échanges de données : ce partenariat inédit leur permettra d'améliorer leur connaissance des territoires sur les domaines croisés de l'agriculture, de l'urbanisme et de l'aménagement des territoires.



## Grands principes partagés par les acteurs locaux

Cinquième principe :  
Évaluer  
et faire vivre la charte



## **Organiser des évaluations et un suivi des SCOT et PLU sur le volet agricole**

Par ailleurs, le suivi de la mise en oeuvre d'un SCOT nécessite d'évaluer l'impact des actions mise en oeuvre pour maîtriser l'étalement urbain et réduire la consommation d'espaces agricoles. Dans ce cadre, la mise en oeuvre des orientations du SCOT dans les Plans Locaux d'urbanisme est un enjeu majeur.

Cette évaluation périodique nécessite de proposer une méthodologie simple et partagée pour les différents acteurs et opérateurs locaux sur la base de données quantitatives et qualitatives nécessaires à l'appréciation des objectifs.

Les indicateurs suivants peuvent être proposés :

- évolution de la surface agricole utile sur l'ensemble d'un territoire et propre à chaque commune,
- évolution des surfaces des zones artificialisées (urbanisation, infrastructures, etc.),
- évolution des surfaces agricoles quittant leur vocation agricole (espaces de loisirs),
- surface consommée pour l'habitat et les zones d'activités,
- nombre de logements créés par hectare,
- etc.

## **Former, informer les acteurs, échanger avec les professionnels**

La charte a vocation à être largement diffusée par l'ensemble de ses signataires auprès des acteurs de l'aménagement du département. Elle sera un instrument de

réflexion de la Commission départementale de consommation des terres agricoles (CDCEA).



| Glossaire

| Signataires

# Charte Agriculture et Urbanisme

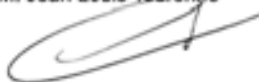
## | Glossaire

<b>AUDIAR</b> .....	Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise
<b>CDOA</b> .....	Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture
<b>CDCEA</b> .....	Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles
<b>COS</b> .....	Coefficient d'Occupation des Sols
<b>DOG</b> .....	Document d'Orientations Générales
<b>DPU</b> .....	Droit de Préemption Urbain
<b>ENS</b> .....	Espace Naturel Sensible
<b>EPCI</b> .....	Établissement Public de Coopération Intercommunale
<b>EPF</b> .....	Établissement Public Foncier
<b>ICPE</b> .....	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
<b>Loi ENE</b> .....	Engagement National pour l'Environnement
<b>Loi LMA</b> .....	Loi de Modernisation Agricole
<b>MAE</b> .....	Mesures Agri-Environnementales
<b>PAEN</b> .....	Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels
<b>PDRH</b> .....	Programme de Développement Rural Hexagonal
<b>PLA (pays de Rennes)</b> .....	Programme Local de l'Agriculture
<b>PLH</b> .....	Programme Local de l'Habitat
<b>PLU</b> .....	Plan Local de l'Urbanisme
<b>RSD</b> .....	Règlement Sanitaire Départemental
<b>SAFER</b> .....	Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural
<b>SCOT</b> .....	Schéma de Cohérence Territoriale
<b>SRU (loi)</b> .....	Solidarité et Renouvellement Urbain
<b>ZAD</b> .....	Zones d'Aménagement Différé
<b>ZAP</b> .....	Zones Agricoles Protégées

# Pour un aménagement durable du territoire d'Ille-et-Vilaine

Lundi 18 juillet 2011 - Préfecture de région à Rennes

Le Président du Conseil Général d'Ille-et-Vilaine  
M. Jean Louis Tourenge



Le Président de la SAFER d'Ille-et-Vilaine  
M. Joseph Gautier



Le Président de la Chambre d'agriculture  
d'Ille-et-Vilaine  
M. Joseph Ménard



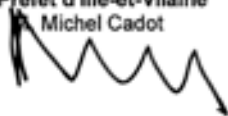
Le Président de la Chambre de  
commerce et d'industrie  
de Rennes

Emmanuel THAUNIER  
Président

Le Vice-Président de la Chambre des  
métiers et  
de l'artisanat d'Ille-et-Vilaine  
M. Michel Collet



Le Préfet d'Ille-et-Vilaine  
Michel Cadot



La Présidente de l'Association des  
Maires d'Ille-et-Vilaine  
Mme Françoise Gatel



Le Président de la Chambre de  
commerce et d'industrie  
de Fougères - Saint-Malo  
M. Youenn Le Boulch



## Charte Agriculture et Urbanisme

### | Signataires

Ce document a été réalisé par  
la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine,  
le Conseil Général d'Ille-et-Vilaine  
et la Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine





# Charte Agriculture & Urbanisme

Pour un aménagement durable  
du territoire d'Ille-et-Vilaine

Novembre 2011

