

Evolution réglementaires ALUR et LAAAF : les nouveaux enjeux de planification territoriale

GTUA 19 mars 2015



Evolution du L1111-1-2 (RNU)

Loi ALUR

Communes RNU :

Pour les autorisations en dehors des parties actuellement urbanisées (L111-1-2 du CU)

2° Les constructions et installations nécessaires :

- à l'exploitation agricole,
- à des équipements collectifs ;
- à des aires d'accueil des gens du voyage ;
- à la mise en valeur des ressources naturelles.

Rappel :

Avis simple –
application doctrine

Extension du champ d'intervention de la CDCEA

Si réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés ;

Si espaces ont une vocation agricole ou sur lesquels sont exercé une activité agricole

1° Changement de destination, extension, constructions de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur d'un périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole

2° - constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

3° - constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées

Consultation de la CDCEA :

- Avis **simple**,
- délai : 1 mois à compter de la saisine.

Si pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques,

Si pas de surcoût importants des dépenses publiques,
Si pas contraire aux objectifs à l'art L110 CU

4° Délibération motivée du Conseil municipal justifiant que pour l'intérêt de la commune en particulier pour éviter une diminution de la population communale :

- constructions et installations

Consultation de la CDCEA :

- Avis **conforme**,
- délai : 1 mois à compter de la saisine,
- PC et DP déposés après le **27/03/2014**

La LAAF

Loi pour l'Avenir de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Forêt

- Adoption en première lecture par l'Assemblée Nationale : 14/01/2014
- Modification de la Loi par le Sénat : 15/04/2014
- Dernière lecture du projet de Loi à l'Assemblée Nationale et adoption le **13 octobre 2014**

TITRE II de la LAAAF

Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Articles 25 et 28



MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
DE L'AGROALIMENTAIRE
ET DE LA FORÊT

AGRICULTURES
PRODUISONS
AUTREMENT

Préserver les terres agricoles d'une artificialisation excessive

Elargissement du champ d'intervention et des compétences de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) qui devient la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CoDePENAF) ;

- **Conformité de l'avis de la CDCEA/CoDePENAF** pour les projets PLU ou cartes communales qui urbanisent des terres portant des productions sous appellation d'origine protégée ou si le projet affecte substantiellement cette aire (critères fixés par décret)
- Participation de l'INAO (avec voix délibérative) dès lors qu'une aire AOP peut être confronté à une réduction des surfaces par un projet d'aménagement ou d'urbanisme ;

Elargissement du champ d'intervention et des compétences de l'ONCEA et de la CoDePENAF aux espaces forestiers et naturels ;

- Renforcement des outils d'urbanisme : les futurs SCOT devront déclinés , par secteur géographique, les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrire pour chacun d'eux des enjeux qui lui sont propres.
- Extension de la clause de compétence PAEN aux intercommunalités (EPCI et syndicat mixte au sein des SCOT)



Élargissement du champ d'intervention et des compétences de la CDCEA/CDPENAF

- **Nouveautés sur la composition :**
 - Avec voix délibérative : Professions forestières + fédération départementale ou interdépartementale des chasseurs + directeur de l'INAO si le projet examiné concerne des surfaces affectées à des productions sous SIQO ; élu de zone de montagne si le département est concerné ;
 - Avec voix consultative : les Safer participent aux réunions et apportent leur appui technique aux travaux de la CDPENAF (art. L. 141-1 du CRPM)
- **Possibilité d'avis conforme de la CDPENAF à la demande du préfet si PLU ou Carte communale a pour conséquence, dans des conditions définies par décret, une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation.**



Introduction de la compensation agricole collective : Eviter- Réduire-Compenser

(Art. L. 112-1-3 du CR)

- Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.
- L'étude préalable et les mesures de compensation sont prises en charge par le maître d'ouvrage.
- Un décret détermine les modalités d'application du présent article, en précisant, notamment, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui doivent faire l'objet d'une étude préalable (au plus tard le 1er janvier 2016).



Assouplissement des dispositions introduites par la loi ALUR (article L123-1-5 du CR)

- « Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6° (= STECAL), le règlement peut désigner les bâtiments (pas forcément remarquables ou int. patrimonial) qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, si ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le changement de destination :

- Avis conforme CDPENAF pour zones A
- Avis conforme Commission des sites pour zones N
- « Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation (en plus des bâtiments d'exploit) peuvent faire l'objet d'une **extension** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



Type d'avis

en fonction des projets

en fonction des documents

	Hors PAU	CC zone incons- tructible	PLU zone A
DCM (même en LM)	ob	-	-
Autorisation d'urbanisme avec réduction des surfaces à vocation agricole	ob	as	
Autorisation d'urbanisme relative à une construction de montagne		ob	
Changement de destination		as	ob
Défrichement pastoral		ob	

	Absence de SCOT	SCOT	SCOT après LAAF
SCOT élaboration / révision		ob	
PLU élaboration / évolution	ob	as	NON
PLU STECAL		ob	
CC élaboration		ob	
CC révision	ob		as

ob = obligatoire
as = auto-saisine possible
NON = auto-saisine impossible
Rouge = avis conforme

Hors **SCOT** + commune < 15km Carcassonne ou Narbonne :
- L.111-1-2 3° et 4°
- urbanisation d'une zone AU, A ou N
- agrandissement d'une CC
- AEC
=> dérogation préfectorale

5 nouveaux cas d'avis avec ALUR et 1 avec LAAAF pour la CDPENAF :

AVIS SIMPLE :

Urbanisation limitée en absence de SCOT
STECAL/PLU (toutes communes)
Urba limitée en communes RNU (point 1 à 3)

AVIS CONFORME :

Changement de dest. des bâtiments agricoles (PLU,
toutes communes)
DCM prévoyant déroq urba limitée en RNU

Atteinte zone en AOP (toutes communes, critères non
définis, décret à venir)



Les enjeux actuels en matière de planification

- Grenelisation des SCOT : prise en compte des enjeux agricoles en terme de foncier, de maintien de la ressource en eau, de la création de richesses économiques par l'agriculture, de son rôle pour l'aménagement du territoire et la biodiversité, la lutte contre les risques inondations, incendies,...
- d'ou plus grande prise en compte de l'agriculture dans les DU (niveau PADD et règlement) : verdissement des DU
- Développement de véritables projets agricoles communaux (et intercomx) car la seule préservation ne suffit pas, ne motive pas les élus !!
- Avoir des SCOT plus prescriptifs et plus protecteurs des espaces NAF :
 - Identifier les espaces agricoles à protéger
 - Préserver la valeur agro des terres en rendant inconstructibles les zones d'AOC ou en mettant en place des outils réglementaires (ZAP/PAEN)
- Evolution vers le niveau supra communal (PLUi)



Les enjeux actuels en matière d'autorisation d'urbanisme en zone A

- Veiller à la bonne traduction du projet agricole communal dans le règlement et l'élaboration de la zone A
- Permettre à l'agriculture de se développer et de pouvoir faire face à ses futurs besoins en terres agricoles
- Mettre en place des règlements compatibles avec les différentes activités agricoles (existantes et possibles) prenant en compte la nouvelle donne (notamment nouvelles contraintes en matière de constructibilité en zone A)
- Développement de nouveaux services instructeurs (CIM) avec souci de la cohérence territoriale
- Maintien d'un usage modéré des zones Ap et recherche de l'équilibre spatial pour les différents usages
- En fonction des projets et au regard du diagnostic de territoire, utilisation de la boîte à outil et du bon outil par les élus communaux



Les outils de l'action foncière au service des communes

Les outils fiscaux d'initiative communale : Modulation de la part de la Taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties- Exonération de la taxe Foncière sur les propriétés bâties pour les zones Natura 2000 et les Associations Foncières Pastorales – Majoration de la Taxe foncière sur les propriétés non bâties.

Les autres outils d'initiative communale : Acquisition amiable – Droit de préemption Urbain – Zone d'Aménagement Différé – Expropriation – Baux ruraux (location des terres) – Observatoire foncier pour l'appui à la décision – Les Emplacements Réservés – Les Espaces Boisés Classés – Les Projets d'intérêt généraux.

Ces outils vont de la définition du projet (PLU, PIG, ZAC,...) à la préservation foncière (ZAP et PAEN) en passant par la réserve , l'acquisition, l'intervention et l'observation.

Parallèlement à ces outils il faut également indiquer l'importance du rôle des opérateurs fonciers que sont la SAFER, l'EPF LR et le Conservatoire du Littoral (droit de préemption).



Le règlement de la zone A

Etre attentif à :

- constructions et installations « nécessaires » et non plus « liées et nécessaires »
- la justification et l'usage conforme des zones Ap
- le classement des jardins familiaux en zone N et non en zone A
- des rédactions pas claires et sources de différentes interprétations
- des choix de zones A (A1 ou A2) autorisant les constructions (exploit ou habitation) mais mal dimensionnées en surface
- la fin du « forfait gîte » pour les exploitants agricoles :

notion d'activité
complémentaire



notion d'activité dans le prolongement de
l'exploitation
- la prise en compte des projets agri-tourismes (devenir des grands domaines ?) :
Les règlements des PLU potentiellement concernés par ce type de projet, doivent se positionner sur les constructions non agricoles (création zone Ut ?), les extensions de bâtiments et les changements de destination
- l'inventaire des besoins de construction (via enquête auprès des exploitants) et donc le règlement (comme le RP et le PADD) doivent prendre en compte les exploitants des communes voisines.

