



La pérennité de l'activité agricole est parfois fragile ou menacée par la consommation d'espace nécessaire à la satisfaction des besoins urbains. Sa préservation et le maintien de l'économie agro-alimentaire qui en émane sont des enjeux majeurs dans le Pays de Brest. L'espace rural ne doit cependant pas être uniquement conçu en tant que zone agricole. Il doit être appréhendé dans son ensemble en considérant la multitude d'usages qu'il connaît et leurs interactions. L'incompatibilité de certains usages agricoles avec la fonction résidentielle de la zone rurale, rendant nécessaire l'instauration d'un zonage Nh, témoigne des précautions nécessaires à la cohabitation de certains occupants du milieu rural.

La préservation de l'espace et des activités agricoles

155 ha

ont été consommés en moyenne annuelle dans le Pays de Brest pendant la décennie 2000, pour le développement de l'habitat. À ces 155 hectares s'ajoutent 20 hectares de consommation générée par l'activité économique.

25%

de réduction de la consommation d'espace agricole liée à l'habitat est un objectif fixé par le SCoT. Cette mesure représente un effort de réduction de 39 hectares par an de consommation de terres agricoles.

Cet objectif a été défini et sera évalué à l'échelle du Pays de Brest et non des communes. Toutes les collectivités doivent, dans leur document d'urbanisme concourir à la réalisation de cet objectif commun à la hauteur de leurs possibilités.



Photo : ADEUPa

Le SCoT a pour visée de freiner le grignotage de l'espace agricole par l'urbanisation et d'assurer une visibilité aux agriculteurs sur le devenir de leur exploitation. La réduction de la consommation d'espace agricole est une préoccupation grandissante, introduite par plusieurs sources juridiques :

- La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche de juillet 2010 déclare « urgent de mettre en œuvre une véritable politique de préservation du foncier agricole, en se fixant comme objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des terres agricoles d'ici 2020 ». (Loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010).
- La loi Grenelle II, promulguée le 12 juillet 2010, prévoit que les PLU présentent « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifient les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ». Le PLU fixe en outre, des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. (Articles L.123-1-2 et L.123-1-3 du code de l'urbanisme).

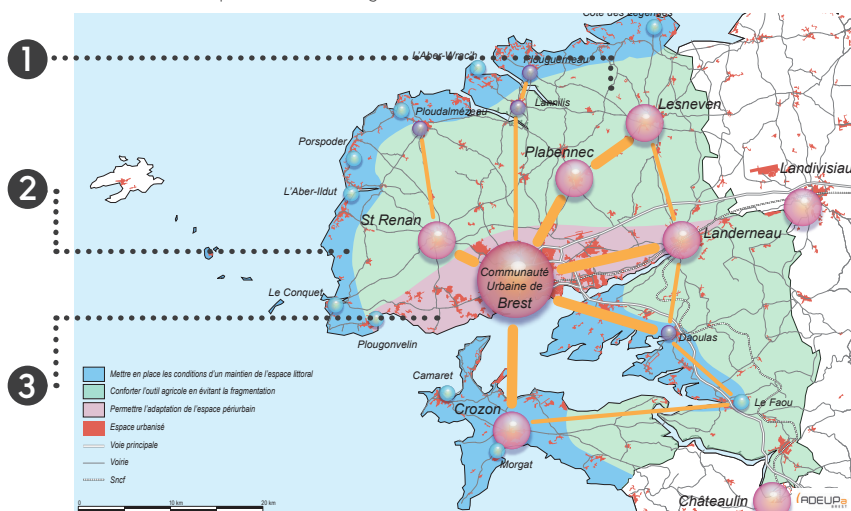
Trois grands types d'espaces agricoles...

L'espace agricole majeur où le modèle intensif domine. L'avenir de l'agriculture et le maintien de l'outil agricole y seront des objectifs prépondérants.

Une agriculture pratiquée en espace littoral qui connaît des difficultés du fait de la pression foncière importante, de l'inadéquation des tailles des parcelles et des contraintes environnementales. Des solutions devront être étudiées pour y maintenir des entités viables.

Une agriculture pratiquée en espace périurbain qui subit également une pression foncière. Fortement concurrencée par d'autres activités, elle devra faire l'objet de mesures adaptées dans les documents d'urbanisme.

Pérenniser un espace à vocation agricole



... mais des règles d'urbanisation identiques à toutes les communes

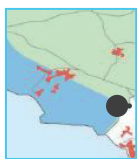
Afin de préserver l'espace agricole, le SCoT a étendu les règles d'urbanisation s'appliquant aux communes littorales à l'ensemble des communes du Pays de Brest. Les communes sont désormais toutes soumises au principe d'extension urbaine en continuité des agglomérations et villages. La densification des hameaux et le renouvellement urbain sont autant de moyens de lutter contre l'érosion des espaces voués aux activités agricoles.

L'espace agricole majeur

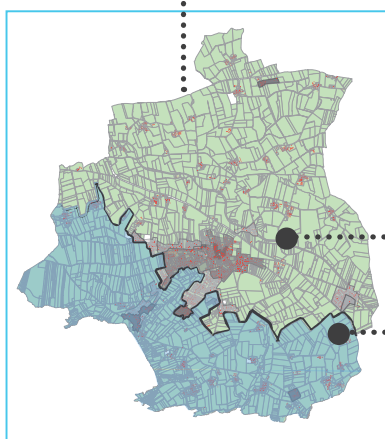
Rappel du DOG

«Pour les PLU élaborés ou révisés à partir de la date de validité du SCoT et dans l'espace agricole majeur, pour lequel le PADD du SCoT a retenu l'objectif de conforter l'outil agricole en évitant la fragmentation, le SCoT garantit une pérennité à 20 ans de l'activité agricole dans les zones A arrêtées au PLU». (chapitre I-3)

Échelle du SCoT



Échelle du PLU



Exemple de délimitation à la parcelle d'un espace agricole majeur dans une commune littorale

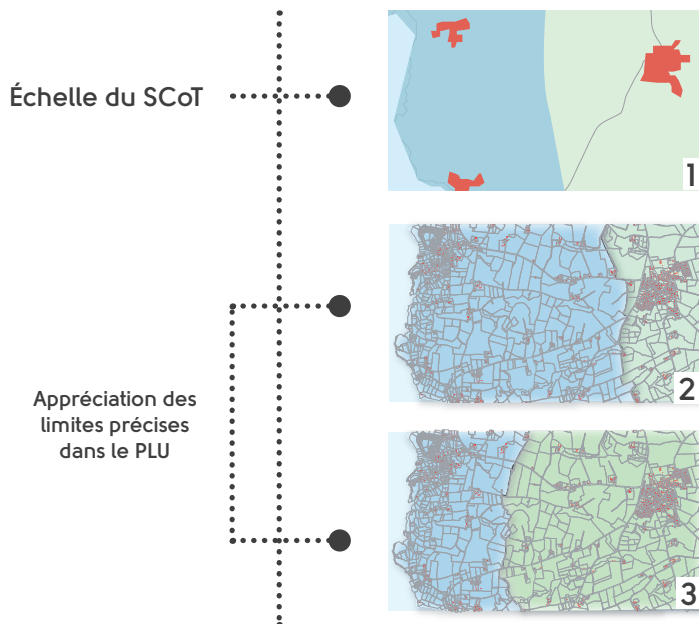
La localisation des grands types d'espaces agricoles ne repose pas sur les limites communales. De nombreuses communes ne sont que partiellement incluses dans l'espace agricole majeur. La carte «pérenniser un espace à vocation agricole» donne une localisation de la limite entre deux types d'espace agricole. Les communes disposent d'une marge d'appréciation pour décliner cette localisation par une identification à l'échelle parcellaire de la frontière entre deux types d'espaces agricoles.

Espace agricole majeur
Activité agricole pérenne à 20 ans

Espace agricole non majeur
Pas de garantie de pérennité à 20 ans

UNE MARGE D'INTERPRÉTATION SIGNIFICATIVE EXISTE POUR LE PLU DANS LA DÉLIMITATION DE L'ESPACE MAJEUR

L'espace agricole majeur est la transcription à l'échelle du PLU de ce qui a été identifié comme tel à l'échelle du SCoT.



La commune peut définir d'autres espaces agricoles (zonage A), auxquels elle attribue les caractéristiques qu'elle souhaite. Ces espaces ne peuvent cependant pas être qualifiés d'espaces agricoles majeurs, même s'ils sont envisagés comme pérennes à long terme.

Lors de la transcription dans le PLU, la commune dispose d'une marge d'appréciation, eu égard d'une part à la différence d'échelles entre le SCoT et le PLU et d'autre part à la possibilité pour le PLU de délimiter au mieux de la réalité du terrain. Les schémas 2 et 3 illustrent cela.



Photo : ADEUPa

Les conséquences de la délimitation de l'espace agricole majeur

Garantir à 20 ans l'activité agricole dans l'espace agricole majeur



Prévoir les zones d'urbanisation future à l'échelle de 20 ans

Rappel du DOG

«Le SCoT garantit une pérennité à 20 ans de l'activité agricole dans les zones A arrêtées au PLU. Le document local d'urbanisme spécifiera la date de départ de cette garantie. Cette règle est compatible avec le passage d'une partie A en 2AU avant la fin de la période de 20 ans, à condition qu'il n'y ait pas de remise en cause de l'activité agricole sur ces terrains avant l'échéance». (chapitre I-3)

Délimiter un espace agricole majeur, dévolu à un usage agricole pour 20 ans à compter de l'approbation du PLU, suppose de réaliser des documents d'urbanisme à cette échelle de temps. La collectivité devra donc concevoir son projet de développement en prenant en compte les besoins nécessaires à l'urbanisation pour deux décennies.

Garantir l'exploitation agricole pour une durée de 20 ans suppose de prévoir en conséquence les besoins d'urbanisation et de définir les zones d'extension urbaine (zones AU). Ce calibrage des zones à urbaniser sera dépendant des objectifs fixés en termes :

- de production annuelle de logements neufs
- de densité prescrite par le SCoT et le PLU
- de renouvellement urbain
- des possibilités de densification de l'enveloppe déjà urbanisée
- (dans les agglomérations et villages, mais également dans les hameaux).

Dans les espaces littoraux et périurbains, le SCoT recommande une prise en compte de la lisibilité à moyen terme nécessaire à la profession agricole au travers d'une densité et d'une priorité affirmée au renouvellement urbain, allant au-delà des seuils prévus par le Document d'Orientations Générales.

Avant la fin de la période de 20 ans, la commune peut passer d'un zonage :

Am → 2 AU

sans remise en cause d'exploitation agricole effective.

Un espace bénéficiant d'un changement de zonage avant la période de 20 ans devra rester dévolu à l'agriculture. Cette mesure permet de garantir une visibilité aux agriculteurs exploitant ces terres.

Limiter la fragmentation de l'espace agricole

Limiter l'implantation d'habitations et d'activités autres qu'agricoles

Plusieurs catégories d'occupants se partagent la zone rurale. L'occupation des tiers, non exploitants agricoles, est souvent incompatible avec certains types d'exploitations agricoles. Elle génère un morcellement de l'espace rural et introduit des contraintes supplémentaires pour l'exploitation agricole, par le biais des règles de réciprocité. Dans l'optique d'une non-fragmentation de l'espace agricole, le SCoT a souhaité réduire les possibilités d'urbanisation diffuse et maîtriser le mitage de la zone rurale.

Le zonage Nh :

Il s'agit d'un micro-zonage, un pastillage des habitations situées dans l'espace agricole, qui permet l'évolution et l'extension des habitations de tiers.

Les possibilités admises par le SCoT pour...

Les constructions nouvelles

Les rénovations

Les extensions

Les changements de destination

CE QUE DIT LE SCOT...

Il n'y aura pas d'implantation de bâtiments d'habitation hors des agglomérations, villages et hameaux.

Il peut y avoir rénovation d'une habitation existante ou d'une habitation ayant existé

Il peut y avoir extension d'une habitation existante ou ayant existé dans la limite d'une surface maximale construite de 250 m² de surface de plancher sauf dispositions plus contraignantes du PLU. Pour les bâtiments à caractère patrimonial identifiés par le document local d'urbanisme, il n'y a pas de surface maximale.

Il ne peut y avoir changement de destination des bâtiments sauf lorsque ceux-ci présentent un intérêt architectural et si le changement est lié à des activités de diversification de l'activité agricole. Il peut y avoir réaffectation de bâtiments désaffectés à d'autres activités économiques compatibles avec l'environnement existant, hors installation classée.

ZONE RURALE

En zone A

Seuls les agriculteurs peuvent construire un logement de fonction, s'il est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, en cohérence avec celui-ci, et implanté en continuité de bâtiments existants.

L'habitation doit être en état d'habitabilité, close et couverte.

Seuls les logements de fonction des agriculteurs peuvent être étendus (dans la limite de 250 m² de surface de plancher). Les habitations de tiers ne peuvent pas s'étendre.

La diversification des activités agricoles s'applique à des activités complémentaires qui lui sont nécessaires. Elles peuvent être des gîtes, des activités pédagogiques, des nouvelles productions...

En zone Nh

Aucune construction nouvelle n'est autorisée en Nh (seul le zonage U admet la construction de nouvelles habitations).

L'habitation doit être en état d'habitabilité, close et couverte. Il ne peut pas y avoir de création d'habitation nouvelle.

Une dépendance relevant de l'unité d'habitation peut être réaménagée et constituer l'extension (dans la limite de 250 m² de surface de plancher), à la condition de ne pas y créer de logement supplémentaire.

Les bâtiments à caractère patrimonial sont des maisons exceptionnelles, manoirs, moulins...

La réaffectation d'un bâtiment pour l'habitat d'un tiers n'est pas autorisée en zone Nh. Le zonage Nr n'est plus possible. Les activités compatibles avec l'habitat qui ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers peuvent être des activités de stockage ou d'hivernage de caravanes par exemple.

Garantir la possibilité de développer les exploitations agricoles

Les bâtiments d'exploitation peuvent faire l'objet de constructions neuves ou d'extensions. La possibilité de création de nouveaux sièges d'exploitations est autorisée dans le SCoT. En cas de création, sa nécessité devra être démontrée et le projet devra satisfaire aux exigences d'intégration paysagère.

La loi Littoral prévoit des dispositions spécifiques pour les bâtiments agricoles (L.146-4 du code de l'urbanisme).

Une vigilance particulière doit être portée en cas de coupure d'urbanisation et dans les Espaces Proches du Rivage. Comme tenu de leurs conséquences rigides sur l'évolution des bâtiments d'exploitation, une délimitation précise en largeur et en profondeur de l'espace concerné est conseillée.



Pays de Brest
PÔLE MÉTROPOLITAIN

