NOTE RELATIVE À LA PRISE EN COMPTE DE LA PROBLÉMATIQUE AGRICOLE SUR LA COMMUNE DE SAINTRY-SUR-SEINE

1. Acteurs spécifiques du foncier agricole

- SAFER

Le principal acteur institutionnel sur le foncier agricole est la SAFER d'Ile-de-France.
SAFER 19 Rue d'Anjou, 75 008 Paris
Tél : 01 42 65 28 42
http://ile-de-france.safer.fr/

Le Code Rural confie à la SAFER trois missions d'intérêt général :

- participer au développement local
- dynamiser l'agriculture et la forêt
- protéger l'environnement

La Safer peut aider une collectivité, dans le cadre de convention à établir de gré à gré pour :

- veille foncière : savoir ce qui se vend et à quel prix sur un territoire. En effet, toute déclaration d'intention d'aliéner un bien rural passant devant notaire est portée à la connaissance de la Safer.
- négocier les terrains à leur juste valeur, préempter dans certaines conditions, y compris sur certaines donations…
- identifier les zones de pression foncière, rechercher des biens répondants à certains critères, anticiper l'organisation de votre territoire, étudier la faisabilité de projets foncier,
- faire et gérer des réserves foncières en attente de la réalisation de vos projets et procéder à des échanges, gérer les droits éventuels de fermiers en adéquation avec divers objectifs d'aménagement.

– L'Agence des Espaces Verts (AEV)

L'Agence des espaces verts met en œuvre la politique environnementale du Conseil Régional d'Ile-de-France. L'AEV poursuit cinq missions principales sur les 14 000 hectares qu'elle gère et les terrains qu'elle acquière progressivement.

- Aménager le territoire francilien en application du SDRIF, notamment en définissant des PRIF au sein de la Ceinture Verte régionale ;
- Ouvrir les espaces naturels au public pour permettre au plus grand nombre de Franciliens d'en profiter ;
- Maintenir l'agriculture près des villes grâce à une veille foncière permanente et en encourageant des pratiques agricoles durables ;
- Préserver la biodiversité au moyen d'une gestion éco-responsable des espaces naturels régionaux ;
- Sensibiliser à l'environnement via des Animations Nature gratuites et des programmes pédagogiques à destination du jeune public.

- Terre de liens :

Association active dans toutes les régions en France, ayant pour objectifs d'enrayer la disparition des terres agricoles, d'alléger le parcours des agriculteurs qui cherchent à s'installer, notamment en se portant acquéreur de foncier, et de développer l'agriculture biologique et paysanne.
Présente en Île-de-France depuis 2005, sous forme d'une antenne régionale de l'association nationale, l'association Terre de Liens « Île-de-France » a été officiellement créée le 3 novembre 2011.
Son action vise à favoriser l'accès à la terre aux porteurs de projets tout en sensibilisant les citoyens à la question de la préservation du foncier agricole. L'association régionale bénéficie du soutien de 300 adhérents et une soixantaine de bénévoles. La volonté d'agir au plus proche des territoires a favorisé la création et l'émergence de groupes locaux de bénévoles. La vie de l'association est pilotée par un Conseil d'Administration de 8 personnes, plusieurs commissions et groupes de travail (sensibiliser les citoyens, agir sur les décideurs, communication, animation).

2. Surface agricole

La superficie de la commune est de 332,19 ha[1].
La surface agricole est plus complexe à définir. La surface agricole est la zone d'activité principalement dédiée à l'agriculture. Mais il s'agit généralement d'un espace multifonctionnel qui inclue certains éléments de voirie, des éléments d'intérêt paysager ou naturel, des bâtiments ou aménagements (corps de fermes, pylônes électriques…).
Les espaces agricoles peuvent donc être caractérisés de différentes façons.
Par photo interprétation, réalisée par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France, les espaces

1 Source : MOS 2012

agricoles occupent 5,82 ha[2]. Ces surfaces comprennent des surfaces de voirie et parfois des logements non agricoles.
Le recensement agricole réalisé tous les dix ans (dernier en 2010) indique la surface exploitée par les agriculteurs ayant leur siège dans la commune. Cette surface peut donc être très différente de la surface agricole physiquement présente sur la commune.
En 2014, 1 exploitant (dont 0 ayant son siège d'exploitation localisé hors Essonne) bénéficiaire[3] des aides de la politique agricole commune cultive des parcelles dans cette commune, pour une surface de 4,88 ha. Aucune exploitation agricole bénéficiaire de ces aides n'a son siège sur la commune.

Liens utiles

Source : IAU - Mode d'occupation du sol
http://carto.iau-idf.fr/webapps/ficomos/

- Source : Service statistique du ministère de l'agriculture - Recensement agricole 2010
http://agreste.agriculture.gouv.fr/recensement-agricole-2010/

- Source : IGN - Recensement parcellaire graphique
http://www.geoportail.gouv.fr/accueil

3. Points méritant une attention particulière

Il est souhaitable dans le cadre de la préparation d'un nouveau document d'urbanisme, d'établir une stratégie d'aménagement global de l'espace agricole : perspectives des exploitants en place à horizon d'une dizaine d'années ; inventaire des parcelles vacantes ou sans maître ; identification des parcelles manifestement sous exploitées ; repérage des dépôts sauvages de déchets et gravats et établissement de règlementations préventives ou curatives ; définition d'une politique de gestion des friches et bosquets cohérente avec les enjeux agricoles et environnementaux ; politique de préemption ; lutte contre les constructions illégales…

- **Contacter les agriculteurs actifs sur la commune**

Il est inenvisageable d'établir un diagnostic agricole sans participation des agriculteurs actifs sur la commune.
La liste, ci après, des adresses des exploitants connus de la DDT n'est pas nécessairement exhaustive :

M. Philippe VANDENHENDE
Ferme de Villededon
5, Chemin du Port aux Sablons
91280 ST PIERRE DU PERRAY

- **Sur le classement en zone agricole ou naturelle**

Le zonage « A » d'un PLU doit, sauf exceptions à justifier au regard du diagnostic, comprendre toutes les surfaces agricoles exploitées (terres arables, prairies, vergers, cressonnières…), ainsi que les espaces non cultivés à vocation agricole (chemins ruraux ; bâtiments agricoles, haies ; bosquets de moins de un hectare ; parcelles manifestement sous exploitées ou friches).
Le règlement de zone doit être adapté. Un règlement qui empêcherait le maintien ou le développement (installation de nouveaux agriculteurs) de l'activité agricole, ou qui ouvrirait des possibilités indues d'aménagements et de constructions non agricoles serait juridiquement constestable.

Il est rappelé qu'un classement en zone agricole des terres effectivement cultivées facilite le maintien de l'activité agricole sur ces parcelles : meilleure protection du foncier, meilleure visibilité à moyen terme pour l'exploitant et par là-même, incitation à l'installation d'agriculteurs, à l'investissement en équipement, à l'activité économique et au maintien d'un paysage rural…
Par ailleurs, le maintien de l'activité agricole s'avère être un outil efficace de lutte contre le mitage (friches spéculatives ; dépôts de gravats ou déchets ; constructions illégales…).
D'autres voies de protection de ces espaces peuvent être explorées : zone agricole protégée (ZAP), périmètre de protection et de valorisation des espaces agricoles et naturels périurbains (PEANP).

Il peut être opportun d'inciter à la localisation de haies ou de bosquets à certains endroits du territoire (haie limitant le ruissellement ; espace abri pour la faune sauvage…), et au contraire, à réduire des friches mal placées et sources de risques (friches en bord de voirie qui facilitent les dépôts sauvages d'ordures ; haies qui empêchent les agriculteurs de labourer le long des lignes de niveau…).

---

2 Source : MOS 2012

3 Les surfaces bénéficiaires des aides PAC sont en ligne sur le site « Géoportail » de l'IGN. NB : seules les activités agricoles bénéficiaires d'aides agricoles européennes apparaissent : les maraîchers, apiculteurs, centre équestres etc ne sont donc pas systématiquement recensés

Les bois supérieurs à un hectare, les emplacements nécessaires aux activités forestières, les zones humides hors cressonnières ou pisciculture, ont vocation à être classés en zone « N », et non en zone agricole.

Il est rappelé que jardins ouvriers ou familiaux, les parcs de loisir, ne sont pas des exploitations agricoles, et ne doivent pas être aménagés en zone « A » ni « N ».

La justification des zonages retenus sera à présenter en CDPENAF lorsque le PLU sera arrêté. La simple reconduction de tracés d'un précédent document d'urbanisme ne pourra être une justification suffisante. Le texte du règlement de zone ne peut être rédigé qu'au regard des enjeux identifiés lors du diagnostic.

➢ Sur les bâtiments agricoles existants en zone agricole

Le devenir des bâtiments de ferme doit être étudié par la commune.
La démographie déclinante des exploitations agricoles, et l'évolution des techniques conduisent à l'obsolescence d'environ la moitié des bâtiments agricoles tous les vingt ans. Le devenir des bâtiments existants comme les besoins à venir sont des enjeux qui méritent une attention d'autant plus soutenue qu'il s'agit souvent d'éléments très visibles, caractéristique du paysage et susceptibles d'usages indésirables.
L'article R 123-7 du code de l'urbanisme interdit toute construction en zone agricole, à l'exception des bâtiments nécessaires à une exploitation agricole, et ceux d'intérêt collectifs à la condition qu'ils ne compromettent pas les activités agricoles.
Un article 2 de règlement de zone A autorisant de façon générale les changements de destination en zone A, même assorti de la condition qu'ils ne « compromettent pas les activités agricoles » ou qu'ils soient « destinés à un prolongement de l'activité agricole », est illégal.
Les bâtiments qui ne sont plus utilisés, ou appartenant à un agriculteur retraité, risquent de ne plus pouvoir être entretenu et de tomber en ruine.
Selon l'article L 123-3-1, les bâtiments dont on envisage le changement de destination doivent être désignés par le règlement. L'article R 123-12 prévoit quant à lui une désignation dans les documents graphiques, différenciation qui ne pose pas problème dans la mesure où les documents graphiques constituent dorénavant une composante du règlement.
Le règlement de la zone devra spécifier si les changements de destination des bâtiments sont autorisés et lesquels.
De plus, tout changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole devra recueillir l'**avis conforme** de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDCEA / CDPENAF), au moment du dépôt de dossier d'autorisation d'urbanisme.

Enfin, aucun aménagement ni construction, fut-il antérieur à l'établissement du PLU, qui ne serait pas conforme à la destination de la zone « A » est légalement non régularisable. Ils ne peuvent ni être rénovés, ni reconstruits après sinistre, pas même à l'identique.

➢ Sur le fractionnement des parcelles agricoles

Tout aménagement qui conduit à réduire une parcelle cultivée en dessous de la dimension critique déstructure l'espace agricole et participe au mitage.
La dimension et la configuration des parcelles cultivées doivent être proportionnées aux engins utilisés.
Labourer une parcelle n'est rentable que si la parcelle est de dimension adaptée. À titre d'ordre de grandeur, il faut que la parcelle « ne compte pas plus de coins que d'hectares ». Un rectangle de 4 hectares convient. **Une parcelle trop petite ou tortueuse entre des maisons, des friches ou des routes risque d'être abandonnée** par l'exploitant bien avant de trouver un autre usage.
L'activité horticole, à même d'exploiter des petites surfaces, supplée rarement au retrait de cultures céréalières. En effet, l'horticulture nécessite de lourds investissements (plantation de verger, arrosage, drainage, serre, point de vente, stockage frigo…) inenvisageables si l'exploitant n'est pas assuré d'une pérennité foncière de 30 ou 40 ans. De surcroit, les jeunes agriculteurs souhaitant s'installer comme horticulteur sont particulièrement rares.
En pratique, c'est plus souvent l'activité horticole qui est remplacée par une culture céréalière, plus résistante à la pression foncière.
Les espaces interstitiels que la commune souhaiterait maintenir en agriculture doivent faire l'objet d'une étude économique et technique de faisabilité, pour en évaluer la pertinence. Il pourra s'avérer nécessaire que l'ensemble du foncier soit acquis par la commune puis proposé en fermage.

➢ Sur les friches

Les friches (anciens jardins non entretenus ou parcelles de propriétaires absentéistes ou spéculateurs) sont à la fois des contraintes fortes à l'exploitation des parcelles riveraines, et le lieu potentiel de toutes sortes d'occupations indésirables. Il convient de les inventorier, d'en évaluer l'impact lors du diagnostic de territoire, et de prendre des mesures correctrices si besoin.

Différents outils sont mobilisables pour protéger et reconquérir les zones agricoles. Certains permettent de remettre des terres en cultures ou d'en obtenir la maîtrise foncière, même après avoir été illégalement construits ou aménagés :

- préemption SAFER ;

- création d'un Espace Naturel Sensible (ENS), sous l'égide du Conseil Général ;
- création d'un Périmètre d'Intervention Foncière (PRIF) permettant à la Région, via l'Agence des Espaces Verts, de se porter acquéreur des parcelles en vente ;
- définition dans le document d'urbanisme communal d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) dont l'objectif est de pérenniser l'activité agricole ;
- inventaire des friches et des parcelles à vocation agricole sujettes à dégradation (dépôts de gravats, ordures, clôtures inadaptées…) ; La réglementation de zone, inscrite au PLU, doit prévoir explicitement la possibilité pour l'autorité municipale de s'opposer si besoin aux remblais, dépôts de gravats ou clôtures inadaptées aux zones « A » ou « N ».
- reconquête des terres agricoles par la mise en œuvre de la procédure des « terres incultes ou manifestement sous exploitées » (art. L.125 du Code Rural), et possibilité pour la commune de devenir propriétaire de « biens vacants et sans maître » (art. L.1123-1 et suivant du code Général de la Propriété des Personnes Publiques – CG3P) ;
- rédaction d'un règlement de zone agricole (ou naturelle) adapté aux objectifs recherchés, et une grande vigilance sur les travaux, constructions et aménagements autorisés dans ces zones ;
- programmes d'actions pour le développement d'agriculture périurbaine en relation éventuelle avec divers partenaires la Chambre d'agriculture, le Conseil général, le Conseil régional, la DDT…).

➢ **Sur la rupture anticipée de bail**

Le code rural prévoit par son article L. 411-32 des dispositions strictes lorsqu'un propriétaire souhaite évincer un agriculteur à fin de bâtir la parcelle. **Il est prudent d'anticiper d'au moins deux années** une rupture anticipée de bail qui ne se conclurait pas à l'amiable.

➢ **Sur la circulation des engins agricoles ou forestiers**

La production des grandes cultures génère une importante activité de transformation agro-industrielle. Les grandes cultures, les betteraves en particulier, engendrent une circulation de poids lourds de plus de 40 t, au moment de la collecte. Les camions doivent pouvoir rejoindre les sucreries ou les silos de céréales.

Les tracteurs et moissonneuses batteuses ont besoin de circuler également.
Il n'y a pas ou peu de risque de dégradation des chaussées, les pressions de gonflage des engins agricoles étant inférieures à celles nécessaires à une berline familiale moyenne.
Les chemins ruraux non imperméabilisés sont facilement accessibles aux engins agricoles, sous réserve que leur intersection avec les voies routières permette une insertion en sécurité sur la chaussée, y compris lorsque les terres sont humides. Il est souhaitable de limiter strictement l'imperméabilisation des voies dans l'espace agricole, sauf nécessité pour une exploitation.

Les chemins d'accès aux champs doivent rester commodément accessibles aux engins de culture.

À titre indicatif, une moissonneuse batteuse a une section de passage routier de l'ordre de 3,5 m x 4 m, sans la barre de coupe. La longueur maximale autorisée par le Code de la route d'une remorque est de 12 m, hors tracteur et dispositif d'attelage. Un ensemble routier peut atteindre 18 m.

Il est souhaitable de réfléchir au placement des zones de stationnement public, du mobilier urbain, des bordures de voiries, chicanes, la courbure des voies, les autorisations de travaux sur la voirie en toute connaissance de cause. Les points de traversées des obstacles majeurs (voies ferrées, RN20…) sont autant de points d'attention particuliers.

Une analyse du réseau de chemins ruraux et de la desserte forestière est souhaitable. Certaines emprises ne sont peut-être plus fonctionnelles, tandis que manquent certaines facilités. En particulier, le maintien d'un accès pour camion grumier est indispensable pour maintenir une forêt en futaie.

La réalisation d'un plan des circulations agricoles, à réaliser en lien avec la chambre d'agriculture et les agriculteurs concernés est recommandée.