



# CHARTRE FONCIÈRE AGRICOLE

POUR UNE RECONNAISSANCE ET UNE GESTION  
DURABLE DES TERRITOIRES AGRICOLES





# SOMMAIRE

Avant-propos	4
Contexte départemental	5
Une perte continue d'espaces agricoles, un territoire agricole fragilisé	6
La défense et la préservation des terres agricoles, de multiples enjeux	8
Une approche commune et partagée	10
VOLET 1 : recommandations pour une bonne prise en compte du foncier agricole lors de l'élaboration des documents d'urbanisme	11
VOLET 2 : préconisations pour les constructions en zone agricole	23
Annexe : fiche de renseignements pour les permis de construire en zone agricole	31
Annexe : un outil de gestion du foncier agricole : les associations foncières	33
Annexe : un outil de protection du foncier agricole : la Zone Agricole Protégée	35
Annexe : un outil réglementaire de protection des espaces agricoles : Le Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).	36



# AVANT-PROPOS

La qualité de vie, l'attractivité, le dynamisme économique de la Haute-Corse entraînent une évolution démographique dans le département. Cette croissance de population va de paire avec une augmentation de la pression foncière sur l'ensemble des territoires littoraux et ruraux. Une urbanisation galopante, principalement du littoral, des besoins nouveaux, gourmands en espace : zone résidentielle, commerciale, de loisirs, d'activité, etc...

Tout ceci entraîne une véritable menace pour l'agriculture et les terres agricoles. Face à ces différents usages, l'espace agricole recule inexorablement, grignoté par les villes et parcouru par les infrastructures. L'artificialisation des sols est un phénomène irréversible, il est donc indispensable de prévoir une gestion économe du foncier, un bien rare qu'il convient de protéger.

Si nous sommes conscients de la nécessité de développement des communes et des villes, nous souhaitons que cela ne soit pas au détriment de l'agriculture et des agriculteurs.

N'oublions pas que la Corse s'est construite autour d'une identité agro-sylvo pastorale forte et donc que l'agriculture a toujours eu une place prépondérante dans notre île.

C'est pourquoi la Préfecture, l'Association des Maires et la Chambre d'Agriculture ont engagé une réflexion pour concilier développement urbain et activité agricole dans une logique de développement durable. La Charte foncière

agricole « pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires agricoles », donne des orientations dans la gestion du foncier rural et en matière d'urbanisme, qui sont présentées aux collectivités afin de permettre une concertation renouvelée.

L'espace agricole est une zone de richesses économiques mais il participe aussi à la conservation du paysage, au maintien des équilibres naturels et aux coupures à l'urbanisation. Il est donc d'autant plus vulnérable dans des zones touristiques littorales à forte pression foncière, comme c'est le cas sur la Corse. L'étalement urbain par l'extension des zones agglomérées actuelles, et le mitage de l'espace, provoque une vulnérabilité de l'espace agricole. En parallèle, l'agriculture et l'élevage de l'île tendent aujourd'hui à s'intensifier et à se concentrer le long de plaines côtières irriguées. Il convient alors de garantir une pérennité de la vocation agricole de ces espaces pour permettre aux exploitants de s'engager sur le long terme dans des démarches de progrès sur le plan technique, économique et environnemental.

La Charte foncière agricole officialise notre engagement partagé pour une gestion durable du territoire dans un département dynamique. Chacun des signataires réaffirme sa volonté d'assurer l'avenir de notre agriculture qui occupe et entretient le territoire, et par conséquent son engagement à veiller à la limitation de la consommation des surfaces qui lui sont indispensables.

**Alain THIRION**

Préfet de Haute-Corse

**Jean-Marc VENTURI**

Président délégué de la  
Chambre d'Agriculture de  
Haute-Corse

**Pierre-Marie MANCINI**

Président de l'Association  
des Maires de Haute-Corse



# CONTEXTE DÉPARTEMENTAL

Cette charte pour **une reconnaissance et une gestion durable des territoires agricoles** est une démarche volontaire initiée par la Commission foncière de la Chambre d'agriculture et appuyée par la DDTM.

Dans l'esprit de ses initiateurs, il s'agissait de doter le département de la Haute-Corse d'un **document consensuel d'orientation sur la régulation et l'utilisation du foncier agricole ou à vocation agricole.**

Ce document ne répond à aucune réglementation et n'est pas opposable. Il repose simplement sur l'engagement de signataires soucieux du devenir des territoires agricoles, du devenir d'une agriculture diversifiée et vivante, du devenir des paysages associés, dans une volonté locale d'intervention.

Cette charte comporte deux volets :

## ■ Volet 1 : « Recommandations pour une bonne prise en compte du foncier agricole lors de l'élaboration des documents d'urbanisme »

Ce volet doit permettre aux différents acteurs intervenant dans l'élaboration des documents d'urbanisme d'appréhender correctement le foncier agricole dans un objectif de développement durable et de consommation minimale de ce bien rare.

## ■ Volet 2 : « Préconisations pour les constructions en zone agricole »

En dressant un cadre général fixant les conditions préalables à toute construction en zone agricole, ce volet doit permettre aux agriculteurs d'élaborer, en relation avec les services concernés, leurs projets de construction dans un cadre conforme au Code de l'Urbanisme avec le double objectif de ne pas pénaliser les activités agricoles et les constructions nécessaires à celles-ci, tout en évitant le mitage du territoire et la dépréciation de la qualité des paysages.



Ce document se présente comme un document d'orientations générales mais surtout et avant tout comme un outil support de réflexion et de discussion : la charte permet, lors de l'élaboration de documents d'urbanisme, aux divers intervenants de se concerter pour assurer la reconnaissance de ces territoires, identifier en commun les enjeux majeurs et garantir une gestion durable du territoire agricole. Elle avance quelques préconisations, points de repère ou recommandations susceptibles d'apporter une aide à la décision.

# UNE PERTE CONTINUE D'ESPACES AGRICOLES, UN TERRITOIRE AGRICOLE FRAGILISÉ

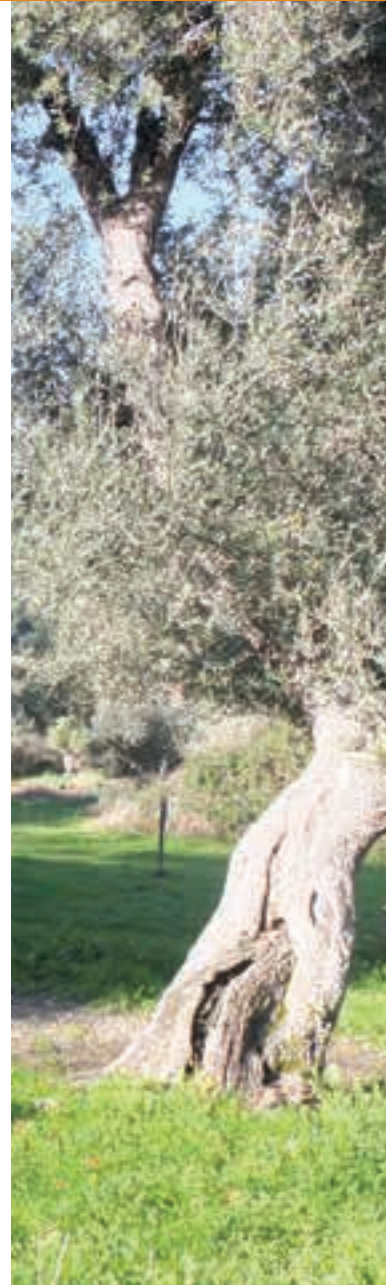
Dans une région montagneuse comme la Corse, **les espaces agricoles sont rares**, circonscrits aux plaines côtières et, dans l'intérieur, aux zones de replat généralement situées en fond de vallée. La superficie occupée par les vignes, les vergers et les terres arables représentent environ 26000 ha, soit 3% de la superficie de l'île. L'essentiel du territoire agricole est constitué par les surfaces toujours en herbe ou les espaces pastoraux extensifs.

En zone de montagne et de piémont, les terres planes ou de faible pente facilement aménageables, parfois dotées d'équipements structurants comme les réseaux hydrauliques, sont des surfaces d'appui indispensables à la valorisation des espaces intermédiaires plus ingrats.

## **Force est de constater que ce territoire agricole diminue inexorablement.**

Les raisons en sont nombreuses, variées et complexes, et tiennent aussi bien à des raisons endogènes au secteur agricole qu'à des raisons extérieures. Parmi ces dernières, l'urbanisation, les projets structurants, les infrastructures liées au développement touristique constituent l'une des principales raisons de l'artificialisation et de la perte irrémédiable de terres agricoles, cette consommation de foncier « neuf » s'exerçant essentiellement sur celles-ci. Entre 1998 et 2008, le nombre de transactions de biens fonciers ruraux a augmenté de 450% et ce sont avant tout les terres de plaine aux meilleures potentialités agronomiques qui sont vendues. Seulement 11% de ces transactions ont pour acheteur un agriculteur. (TAFANI Etude Université de Corse).

Toutes les communes du littoral sont soumises à une forte pression foncière. Même s'il reste encore faible en valeur absolue, en 30 ans, le taux d'artificialisation du littoral a cru de +35%, un des plus forts de toutes les façades maritimes françaises (Observatoire du littoral – 2009). Dans l'intérieur, la topographie concentre les pressions sur les fonds de vallée ou les plateaux et replats, là où se trouvent les meilleures terres. La pression foncière affecte particulièrement les communes à proximité des grandes agglomérations et en pourtour du littoral, mais pas uniquement, et tend à peser sur la pérennité des exploitations agricoles, sur leur bon fonctionnement et sur leur transmission.





Face à une pression foncière importante et croissante, à un urbanisme sur le mode de l'étalement urbain, on ne peut que constater une forte augmentation du prix du foncier ainsi qu'un risque réel de démantèlement de l'agriculture même dans les secteurs où elle est bien implantée. L'augmentation des prix entraîne une spirale spéculative qui tend à écarter définitivement l'activité agricole. Elle conduit les propriétaires à anticiper sur de futurs projets et à refuser tout mode de location, retirant ainsi de la production des terres intéressantes d'un point de vue économique pour espérer valoriser plus tard leur patrimoine.

L'espace agricole se dégrade et se fragilise également par la dispersion du bâti et les phénomènes de mitage. Petit à petit, les espaces de production autour des villages et hameaux sont entourés de zones à vocation résidentielle ; ces usages multiples de l'espace rendent difficiles la cohabitation avec l'activité agricole (gênes réciproques, difficulté de circulation des machines et des troupeaux...).

**Il paraît ainsi primordial d'éviter, dans toute la mesure du possible, de porter atteinte aux zones agricoles** trop souvent considérées comme une vaste «réserve foncière» pour la programmation d'opérations d'aménagement de toutes natures et le développement de l'urbanisation. Il est urgent de préserver les terres agricoles face notamment au mitage et à l'étalement urbain.

L'ESPACE AGRICOLE  
SE DÉGRADE ET  
SE FRAGILISE  
ÉGALEMENT PAR  
LA DISPERSION  
DU BÂTI ET LES  
PHÉNOMÈNES DE  
MITAGE ■



# LA DÉFENSE ET LA PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES, DE MULTIPLES ENJEUX

L'agriculture, au delà de sa fonction essentielle de production, joue un rôle majeur dans la gestion de l'espace rural et la structuration du territoire. Dans sa multifonctionnalité, l'agriculture constitue une richesse qu'il convient de reconnaître. Il est nécessaire de lui garantir une pérennité sur le long terme.

## Une dimension économique

L'agriculture représente encore une composante forte de l'économie insulaire. Les principales productions en valeur sont le vin, les fruits, le lait issu des élevages ovin et caprin, viennent ensuite les légumes, les viandes bovine et porcine. La production agricole est très diversifiée, largement transformée à la ferme, et de nombreuses productions sont sous signe de qualité : vin, clémentine, brocciu, farine de châtaigne, huile d'olive, miel, bientôt les fromages, la charcuterie, le pomelo. L'image de la Corse, et son attractivité touristique, reposent pour beaucoup sur ces produits et les paysages induits. L'agriculture biologique est bien représentée (près de 5% de la SAU Corse) et enregistre une des plus fortes progressions de France (surfaces multipliées par 2,5 entre 2005 et 2010).

## Une dimension sociale

La région compte environ 2810 exploitations agricoles et une population agricole, composée des exploitants agricoles, des membres actifs de leur famille et des salariés, de près de 6400 personnes. A ces actifs doivent se rajouter les emplois induits dans la transformation, le conditionnement, le transport, la commercialisation des produits alimentaires, ainsi que dans l'approvisionnement et l'accompagnement technique et administratif du secteur. L'activité agricole est souvent la dernière activité économique en milieu rural isolé. Elle contribue au maintien du tissu et du lien social dans les villages de l'intérieur et souvent rend des services aux petites collectivités (déneigement, élagage...).

## Une dimension environnementale, de prévention des risques naturels et paysagère

Les activités agricoles jouent un rôle essentiel dans le maintien de la biodiversité en entretenant une variété de milieux et d'écosystèmes, et notamment les espaces ouverts gagnés sur le maquis. Les interfaces entre





les milieux naturels fermés et les milieux agricoles ouverts concentrent la plus grande biodiversité, de grand intérêt écologique.

Elles jouent un rôle majeur dans la prévention des risques naturels. L'entretien de l'espace, les coupures de combustible formées par les vergers, les vignes, les prairies contribuent à la protection contre l'incendie. Le débroussaillage, les améliorations pastorales, le pâturage en sous bois limitent les risques de démarrage ou de propagation des feux de forêts.

L'agriculture contribue également aux paysages remarquables de l'île. Les espaces ouverts en piedmont et moyenne montagne n'existent que parce qu'ils ont été créés et sont maintenus par la main de l'agriculteur et le pâturage des troupeaux. En occupant et en entretenant l'espace, l'agriculture concourt à la création des paysages ruraux diversifiés et attractifs, que les visiteurs comme les habitants peuvent admirer.

**Le sol agricole est une ressource non renouvelable.** Toute artificialisation du milieu devient irréversible.

Il semble donc primordial de vouloir préserver le patrimoine agronomique à l'échelle du département (et, de façon plus générale, de la région), de façon à conserver son potentiel de production d'un point de vue économique, ainsi que ses bénéfices tant environnementaux et paysagers que sociaux. Le contexte actuel requiert de préserver la capacité de production, afin de répondre à une demande alimentaire en croissance continue. Demain, la proximité de la ressource alimentaire, voire sa relocalisation, peut redevenir un enjeu majeur pour la société, d'autant que certaines évolutions récentes à tendance lourde (réchauffement climatique, crise des énergies fossiles...) nous questionnent.

*Nota bene : L'agriculture et l'élevage ne peuvent se concevoir sans une maîtrise du foncier sur le long terme. S'il est nécessaire aujourd'hui de veiller à la préservation des espaces agricoles, **il est tout aussi indispensable de favoriser l'activité agricole et l'exploitation de ces espaces.** La complexité du foncier en Corse (éclatement des propriétés, morcellement, indivision successorale, imprécision du cadastre...) constitue l'un des freins au développement de l'agriculture et à la constitution d'unités foncières de production viables. A ce titre un outil peut être mobilisé : l'association foncière pastorale autorisée permet, sans toucher à la propriété, et sur de vastes périmètres, une maîtrise et une gestion concertée des espaces agricoles, pastoraux et accessoirement forestiers (Cf. annexe Quelques outils mobilisables).*

# UNE APPROCHE COMMUNE ET PARTAGÉE

Les espaces ou territoires agricoles auxquels il convient de porter toute notre attention, et qui font l'objet d'application de cette charte, comprennent les «zones agricoles» ainsi que les «territoires à potentiel agricole». Il convient ici d'explicitier ces termes :

## Les zones agricoles :

Les zones agricoles correspondent à au moins un des critères suivants :

- Un critère «physique» : ces zones sont actuellement mises en valeur par l'activité agricole sous toutes ses formes (y compris le pastoralisme sur les espaces extensifs), qu'elles soient en pleine production ou manifestement sous exploitées.
- Un critère «réglementaire» : ces zones sont actuellement inscrites comme zone agricole (zone A) dans les documents d'urbanisme en vigueur.

## Les territoires à potentiel agricole :

Ces zones sont reconnues, notamment à partir de critères pédologiques et agronomiques, comme parfaitement aptes à la production agricole. Il s'agit notamment des espaces constituant des terroirs délimités aptes à la production de denrée de qualité supérieure (Aires d'Appellation AOC ou AOP, IGP..). Elles concernent surtout, en volume, les terrains anciennement exploités puis abandonnés (friches, anciennes oliveraies et châtaigneraies, terres en déprise...), mais présentant de fortes potentialités agricoles.

Il est de l'initiative des groupes de travail constitués pour l'élaboration des documents d'urbanisme d'identifier les différentes zones répondant à ces définitions, d'élaborer des propositions de zonages appropriés à chaque territoire et de les inscrire en fonction de leurs caractéristiques dans les documents d'urbanisme à l'étude.

Sans compromettre le développement économique, il s'agit en définitive d'assurer l'avenir du territoire agricole et la pérennisation de l'activité agricole : les terres agricoles sont des biens rares en Corse qu'il convient de préserver aujourd'hui comme pour les générations futures.



*Les finalités de cette charte sont de :*

- reconnaître et gérer dans la durée les territoires agricoles ;
- promouvoir une gestion prospective, équilibrée et économe du foncier agricole.

# VOLET1

RECOMMANDATIONS  
POUR UNE BONNE PRISE EN COMPTE  
DU FONCIER AGRICOLE  
LORS DE L'ELABORATION  
DES DOCUMENTS D'URBANISME

Le sol qui demeure le principal outil de travail et facteur de production du monde agricole est un bien rare et non renouvelable. Son exploitation agricole ou pastorale permet non seulement de produire des biens alimentaires de qualité et de maintenir la vie dans les villages, mais procure de nombreuses aménités : production d'un paysage ouvert et varié valorisé sur le plan touristique, coupures de combustible et prévention des incendies, maintien de la biodiversité... Il importe donc lors de l'élaboration des documents d'urbanisme d'être attentif à prendre en compte les activités agricoles, en place mais aussi potentielles, et les espaces nécessaires à leur exercice, aujourd'hui comme demain.

Dans cet objectif, les recommandations suivantes sont émises.

## **1) Rappel : LE PORTER A CONNAISSANCE**

Le Préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme (article L121-2 du Code de l'urbanisme).

Ce porter à connaissance, issu de l'interrogation des services de l'Etat, de la CTC, du Conseil Général, des Chambres Consulaires fait la synthèse des contraintes (servitudes opposables) et des informations utiles (études et/ou données existantes). Sur le plan agricole et environnemental, certaines données sont également détenues par l'ODARC et l'OEC, offices de la CTC qui seront donc sollicités pour enrichir le porter à connaissance mis à disposition de la commune ou de son groupement.

Le porter à connaissance attirera l'attention de la commune ou de son groupement sur la nécessaire prise en compte de l'activité agricole sur son territoire et sur l'intérêt dans le cadre de la concertation d'animer une réunion spécifique avec les agriculteurs et leurs organisations professionnelles afin d'appréhender de façon fine la problématique locale.



## 2) LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL AGRICOLE

Ce diagnostic apparaît nécessaire pour élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du document d'urbanisme ; il doit permettre de dresser un état des lieux, d'évaluer le potentiel et les enjeux agricoles de la commune.

**Les services de la Chambre d'Agriculture peuvent être mobilisés pour mener à bien ce diagnostic.**

Il s'efforcera de répondre aux questions suivantes :

### Quel est le poids socio-économique de l'agriculture ?

Cette question peut être appréhendée à travers différents critères et données : nombre d'exploitations professionnelles et d'emplois, surface moyenne des exploitations, systèmes de production dominants, installations récentes ou projetées, bâtiments collectifs (coopératives), projets éventuels.

### Comment est localisée l'agriculture sur le territoire ?

Une approche spatiale de l'agriculture communale sera réalisée sur fond cartographique :

- Où sont localisés les sièges et bâtiments d'exploitation ?
- Comment sont réparties les surfaces exploitées sur le territoire, par grands types de culture : cultures pérennes (vignes et vergers), cultures emblavées (cultures annuelles, cultures fourragères), espaces pastoraux ? Quelle est la part des surfaces agricoles dans la surface communale, l'organisation du parcellaire agricole, le morcellement ?
- Y a-t-il des points sensibles concernant les circulations agricoles (circulation des engins et des troupeaux) ?
- Quelle est la valeur agronomique des sols, y compris ceux en friches ? Y a-t'il eu des aménagements fonciers ou des améliorations foncières ? Quelles sont les infrastructures existantes (ex : irrigation, desserte, clôtures...) ? Quel est le patrimoine agrobiologique de la commune (vergers anciens...) ?



## Y a t'il des secteurs agricoles stratégiques à enjeux sensibles et spécifiques ?

Seront identifiés et localisés :

- la part de la surface agricole à forte valeur ajoutée (AOC notamment, terres labourables, terres équipées ou améliorées...)?
- les parcelles contractualisées en Mesures Agro Environnementales ou en Agriculture Biologique.
- les zones de risques où les exploitations agricoles jouent un rôle particulier (ex : expansion de crues, coupure incendie).
- les structures linéaires à protéger (haies, murets, cheminements) doit être effectué.

Différentes zones agricoles pourront ainsi être distinguées dans le cadre du diagnostic :

- des zones agricoles simples : ces zones sont souvent les plus intéressantes sur le plan agricole mais aussi les plus menacées,
- des zones agricoles d'intérêt économique fort : présence d'irrigation, terroir AOC, etc..
- des secteurs agricoles d'intérêt paysager,
- des secteurs agricoles d'intérêt naturel : préservation de la biodiversité, maintien de milieux ouverts,
- des secteurs agricoles soumis à un risque naturel : rôle de prévention (incendie, inondation).

## Quelle est la dynamique des exploitations et des surfaces agricoles ?

Le diagnostic évaluera les évolutions à moyen terme des exploitations agricoles dont l'exploitant est âgé de plus de 50 ans, il évaluera de même le potentiel d'installation (projets déclarés, en cours, possibilités...)

L'évolution des boisements, des friches, et plus globalement des paysages sera appréhendée.

## Y a t'il des problèmes de cohabitation avec des tiers ?

Les nuisances (bruit, odeur, ...) éventuelles ou qui pourraient survenir sont à évaluer.

Les distances d'éloignement imposées par les différentes réglementations





(Règlement Sanitaire Départemental, Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) doivent être prises en compte.

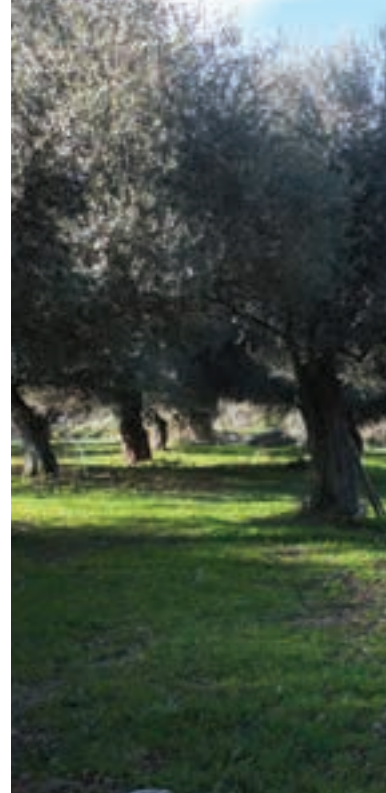
### Les outils disponibles pour ce diagnostic

- les données statistiques : recensement agricole, enquêtes structures...
- les cartographies : zonage agro-sylvo-pastoral SODETEG, études pédologiques ODARC...
- le diagnostic de territoire élaboré à la demande de la commune
- les déclarations de surface graphique (Registre parcellaire graphique)
- les zonages cadastraux AOC en viticulture
- les entretiens avec les agriculteurs et les personnes ressources (chambre, DDTM, SAFER)
- ...

### Les modalités de concertation ; la cartographie comme outil de réflexion

Ainsi que recommandé par le porter à connaissance, le diagnostic fera l'objet, à minima, d'une réunion avec les agriculteurs concernés.

Le support de travail sera la planche cadastrale/graphique permettant de reporter les enjeux agricoles. L'outil cartographique permet de faciliter la réflexion en rendant des visions synthétiques des différentes données territoriales (ex : localisation des bâtiments et sièges agricoles, des principales productions, des parcelles essentielles à l'exploitation, des parcelles de production fourragère, des couloirs de passage des troupeaux, des réseaux d'irrigation, des zones à forte potentialité, des zones stratégiques vis-à-vis des risques naturels...).



### **3) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE, LE RAPPORT DE PRESENTATION ET LE ZONAGE**

Le PADD comme le rapport de présentation doivent avoir des objectifs de préservation des espaces et des activités agricoles et forestières, de l'environnement, des paysages et du patrimoine naturel et bâti, de maîtrise du développement urbain et du mitage. Pour cela, sur le plan agricole, ils prendront en compte les recommandations suivantes :

#### **Le PADD doit décrire la multifonctionnalité de l'activité agricole sur la zone concernée**

Il doit présenter de façon claire les fonctions assurées par l'activité agricole : valeur ajoutée économique, tissu social, biodiversité, paysage, ouverture de l'espace, protection contre les risques.

#### **Le prélèvement de surfaces agricoles doit intervenir en dernier ressort**

Les possibilités de renouvellement et de densification du tissu urbain seront privilégiées avant de prélever des surfaces agricoles nécessaires au développement urbain.

L'urbanisation linéaire le long des axes routiers et l'étalement urbain seront évités.

En cas de consommation de foncier agricole, le PADD doit justifier ce choix. Le principe de gestion économe de l'espace peut faire l'objet d'une analyse en termes d'espace agricole perdu et d'impact sur l'activité agricole en effectuant une situation comparative (avant et après l'élaboration du document d'urbanisme).

#### **Le potentiel agronomique et économique des terres sera pris en compte**

S'il apparaît inévitable de situer des zones U ou AU sur des espaces agricoles ou à vocation agricole, ces zones U et AU seront localisées préférentiellement sur les secteurs où le potentiel agronomique et économique des terres agricoles est le plus faible; pour cela, il sera pris en compte les diagnostics et





les cartographies de potentialité agricole disponibles.

Les espaces en friche conjoncturellement délaissés, notamment en Plaine Orientale, à potentialité agricole forte et ayant fait l'objet d'aménagement (dessertes, drainage, irrigation, épierrage...) seront prioritairement placés en zone A afin de préserver l'avenir (leur exploitation agricole doit par ailleurs être encouragée). Leur déclassement doit intervenir en dernier ressort et être pleinement justifié.

De façon générale, les terrains comportant des équipements spéciaux (notamment hydrauliques) ou remembrés doivent être classés systématiquement en zone A, sauf exception dûment justifiée.

### **Les effets de coupure, d'isolement ou d'enclavement seront analysés**

Les infrastructures ou le développement urbain, au delà de leur emprise surfacique, peuvent engendrer des effets néfastes sur l'activité agricole en place. Une analyse de la continuité des voies de communication nécessaires à la circulation des troupeaux et des engins agricoles sera effectuée en concertation avec les agriculteurs; il sera veillé à ne pas créer de petites superficies inexploitable.

L'utilisation des chemins agricoles pour la desserte des zones à urbaniser sera à proscrire. Le mitage des zones agricoles, qui est une source de déstructuration de l'activité agricole, sera évité.

### **Les structures linéaires, patrimoniales et paysagères seront préservés**

### **L'extension des zones U sur les espaces agricoles ou pastoraux doit être justifiée**

Le PLU doit s'appuyer sur un état des lieux précis et fiable, et non pas seulement sur les données d'un POS préexistant ; les extensions doivent correspondre à des besoins justifiés d'augmentation de la population ou de développement économique.

Dans le cas d'une extension à partir des villages et hameaux, les exploitations à proximité peuvent être directement impactées, il faut donc éviter d'urbaniser les espaces essentiels à leur fonctionnement.

Dans les villages de la zone de piémont, les extensions à partir d'îlots déjà urbanisés portent souvent sur des espaces proches du littoral où sont positionnés les espaces agricoles historiques (plaine, plateau, fonds de vallée). On veillera à identifier et préserver ces grandes unités (limites, relief, vocation, intérêt paysager).

### **L'urbanisation diffuse au sein de grands espaces agricoles sera évitée**

La présence de quelques habitations ne peut servir de seul prétexte pour la création d'entités urbanisables ; le risque de mitage d'espaces agricoles est important. L'existence de zones viabilisées en secteur piémont (assainissement, adduction eau potable, réseau électrique) et situées sur des espaces agricoles ne peut justifier à elle seule un déclassement de ces espaces.

Les zones NA et NB des POS préexistant sont souvent nues de toutes constructions. Dans le cadre d'une gestion économe de l'espace, l'urbanisation de ces zones sera prioritaire avant d'envisager l'extension de celles-ci.

### **Les zones AU seront limitées**

Ces zones pénalisent la visibilité à long terme nécessaire à l'activité agricole et sont porteuses d'augmentation du prix du foncier. Elles risquent d'enclaver des îlots cultureux ; ces zones seront positionnées sur des espaces peu propices à l'agriculture.

### **Le classement en zone N prendra en compte les besoins des exploitations**

Il convient de vérifier que le classement en zone N ne portera pas atteinte aux besoins futurs des exploitations ; attention, notamment, aux zones pastorales et d'estives où des besoins d'équipements pastoraux peuvent subsister. Le diagnostic agricole pourra attirer l'attention sur ce point, en recensant les besoins exprimés et les projets.



## 4) CONCLUSIONS, RECOMMANDATIONS SYNTHETIQUES

En tenant compte de trois grands ensembles agro géographiques (plaine, piémont, montagne) où les problématiques d'aménagement et d'urbanisation s'expriment de façon différenciée, ces recommandations peuvent être reformulées de la façon suivante :

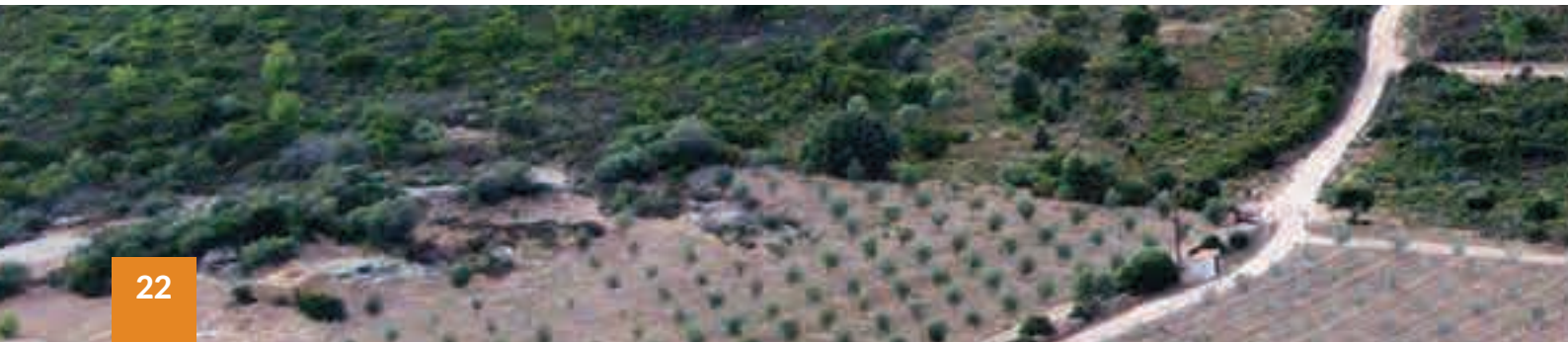
### Les ZONES de PLAINE, notamment Plaines de Marana-Casinca et Plaine Orientale

LE RAPPORT DE PRESENTATION		
Enjeux	Objectifs	Recommandations
Fiabilité du diagnostic agricole	Le diagnostic doit refléter la réalité de l'activité agricole et prendre en compte l'ensemble des potentialités agricoles	Le diagnostic doit s'appuyer sur diverses sources : - RGA - Données collectées sur le terrain - Diagnostic agricole si souhaitée - Etude pédologique (ODARC) - Carte des potentialités (agro sylvo pastoral...), - Localisation des aménagements agricoles (Borne hydraulique, bâtiment, piste etc.) - Cadastre d'appellation d'origine contrôlée...
Incidence des orientations Les choix urbanistiques retenus	Identifier précisément : - les zones à enjeux, - les conséquences des choix à moyen et court terme.	Les espaces agricoles doivent être pris en considération ; le plan d'urbanisme sera réfléchi : - en terme d'impact sur l'activité agricole, - en terme d'espaces agricoles perdus et de qualité de ces espaces.

LE PADD		
Enjeux	Objectifs	Recommandations
Respecter le principe d'équilibre	Maintenir et préserver les espaces agricoles	Présenter de façon claire et lisible cette orientation en décrivant l'intérêt que présente l'agriculture - Activité économique et tissu social - Occupation et gestion de l'espace - Diversité paysagère - Protection contre les risques ...
Les espaces agricoles : espace constructible ?	Identifier les zones à enjeux	Le PADD doit nous renseigner sur les orientations et justifier les raisons des choix.
Cohérence : PADD / Rapport de présentation / zonage	Les résolutions et engagement du PADD doivent se concrétiser sur les autres documents.	Veiller à ce que le PADD, même s'il n'est pas un document opposable, s'articule avec les autres documents.

## LE ZONAGE, LES CHOIX RETENUS

Problématiques	Objectifs	Recommandations
<p>Positionnement de zones U sur des espaces agricoles ou pastoraux</p> <p>(Le POS, si préexistant, est souvent mis en avant pour justifier le caractère urbanisable de ces zones)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones U doivent correspondre à des besoins justifiés :</li> <li>. Augmentation de population</li> <li>. Nombre de demandes d'autorisation à construire et évolution</li> <li>. Rétention foncière importante en zone constructible.</li> <li>- Eviter les emprises sur les zones agricoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU doit s'appuyer sur un état des lieux précis et fiable afin de raisonner les délimitations du zonage.</li> <li>- Le recours aux zones agricoles doit se faire en dernier ressort, et être justifié.</li> </ul>
<p>Création de zones AU contiguës à l'urbanisation existante sur ou à proximité des espaces agricoles ou pastoraux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les exploitations à proximité des zones urbaines.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévenir tout enclavement d'îlots cultureux.</li> <li>- Protéger les parcelles essentielles aux exploitations (espaces à forte potentialité, zone de passage)</li> <li>- Maintenir un « cordon de sécurité » entre les secteurs urbanisés ou urbanisables et les exploitations.</li> </ul>
<p>Multiplication d'extensions s'appuyant sur une urbanisation diffuse au cœur de grands espaces agricoles ou Hameaux nouveaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter en nombre et en superficie ces extensions.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence de quelques habitations ne peut servir de prétexte pour la création d'entités urbanisables.</li> <li>- Eviter un mitage de la zone agricole.</li> </ul>
<p>Les Unités Touristiques Nouvelles et leur implantation.</p> <p>Les UTN permettent à certaines communes de créer ou développer leur activité touristique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'emprise de ces unités aux seuls espaces non exploités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un diagnostic et une étude d'impact sont nécessaires pour évaluer les conséquences de la mise en œuvre de ces projets.</li> </ul>
<p>Création de zones d'activités diverses (artisanales, industrielles, sportives) sur des espaces agricoles équipés actuellement délaissés</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver ces espaces dits « anthropisés » et les rendre accessible pour l'installation de JA ou le développement des exploitations.</li> </ul>	<p>Le manque de foncier, notamment pour l'installation, nous recommande de qualifier ces espaces en zone A dans la perspective d'une reconquête.</p>



## Les communes de PIEMONT

LE PADD		
Enjeux	Objectifs	Recommandations
Respecter le principe d'équilibre	Accorder toute sa place à l'agriculture.	L'agriculture ne doit pas être seulement présentée comme une activité garante de l'entretien de l'espace, mais comme une activité économique à part entière.
Les espaces agricoles : espace constructible ?	Pérenniser et développer les unités agricoles	Les objectifs de préservation et de protection des terres agricoles doivent être affichés.

LE RAPPORT DE PRESENTATION		
Enjeux	Objectifs	Recommandations
Fiabilité du diagnostic agricole	Le diagnostic doit refléter la réalité de l'activité agricole	Le diagnostic doit s'appuyer sur diverses sources : - RGA, - Données collectées sur le terrain, - Diagnostic agricole extérieur si souhaité, - Etude pédologique (Odarc), - Carte des potentialités (agro sylvo pastoral), - Localisation des aménagements agricoles (Borne hydraulique, bâtiment, piste etc.), - Cadastre d'Appellation d'Origine Contrôlée.
Justification des choix retenus et incidences de la mise en œuvre du PLU.	- Eviter toute urbanisation sur les espaces cultivés, les zones de passage, les zones à forte potentialité, etc. - Connaître la nature et l'importance de l'impact sur les exploitations existantes.	Les choix devront être conformes aux orientations du PADD.



## LE ZONAGE, LES CHOIX RETENUS

Enjeux	Observations	Recommandations
<p>Les extensions (U) des zones déjà urbanisées</p> <p>A partir du village →</p> <p>A partir d'îlots déjà urbanisés →</p> <p>A partir des zone Na et Nb du POS, si préexistant. →</p>	<p>Les exploitations à proximité sont directement impactées →</p> <p>Les extensions de zones urbanisées proches du littoral portent souvent atteinte aux entités agricoles. (cas des petites plaines littorales de Balagne par exemple) →</p>	<p>Maintenir ces petites unités en évitant d'urbaniser les espaces « essentiels » (prairie artificielle, zone de passage...).</p> <p> limiter ces extensions en nombre et en superficie surtout quand elles se situent sur des entités agricoles reconnues (plaine, plateau, fond de vallée).</p> <p>Le zonage du PLU doit se faire indépendamment du POS.</p>
<p>Les extensions ou créations nouvelles (AU)</p>	<p>Elles sont situées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur des espaces naturels,</li> <li>- soit sur des espaces agricoles.</li> </ul> <p>Même si certains zonages (AU2, AU3) sont conditionnés par des révisions ou modifications, elles créent les conditions d'une disparition de toute activité agricole (spéculation immobilière, versatilité des locations).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter en nombre et en superficie notamment sur les grandes espaces agricoles.</li> <li>- Les positionner de préférence sur des espaces peu propices à l'agriculture (terrains ingrats, coteaux rocheux,...).</li> </ul>

### Les communes de MONTAGNE

Les communes de montagne font de façon générale le choix de la carte communale. En particulier, on examinera les conséquences des extensions et de la création de hameaux nouveaux sur les points suivants :

- Protéger les parcelles présentant un intérêt agronomique (faible pente, exposition, faible pierrosité, etc.) ;
- Ne pas séparer certains espaces pastoraux du noyau dur de l'exploitation ;
- Maintenir un espace entre l'urbanisation et les unités d'élevage, dans le respect de règles de réciprocité.



# VOLET2

PRÉCONISATIONS  
POUR LES CONSTRUCTIONS EN ZONE  
AGRICOLE



Les zones agricoles sont par nature inconstructibles.

Par exception, au titre des articles L.111-1-2, L.145-3 et L.146-4 du Code de l'urbanisme, les constructions nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisées.

Cependant, être agriculteur ne donne donc pas automatiquement un droit à construire en zone agricole, que ce soit sur un territoire doté d'un Plan Local d'Urbanisme, d'un Plan d'Occupation des Sols, d'une Carte Communale, ou répondant au Règlement National de l'Urbanisme.

S'agissant d'autorisations de construction par dérogation à la règle générale, il est nécessaire d'identifier l'activité agricole et juger de la nécessité (et pas seulement de l'utilité) de ces constructions en zone agricole au regard de cette activité.

La notion de nécessité n'est pas précisée par le Code de l'urbanisme (cependant, certaines jurisprudences viennent la préciser, notamment pour les constructions à usage de tourisme agricole ; Cf. plus bas paragraphe 2). Par concertation au niveau local, des critères permettant de vérifier si la construction envisagée est nécessaire à l'activité agricole, ont été identifiés et doivent pouvoir être vérifiés lors du dépôt du permis de construire à l'aide de la fiche de renseignement prévue.

## 1) NOTION D'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'article L.311-1 du Code Rural définit l'exploitation agricole par les activités qui s'y exercent : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à **l'exploitation d'un cycle biologique** de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les **activités** exercées par un **exploitant agricole** qui sont dans le **prolongement de l'acte de production** ou qui ont pour **support l'exploitation** » ; l'article 38 de la loi sur les territoires du 23 février 2005 indique : « il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles ».

Par conséquent, ne sont pas considérées comme exerçant une activité agricole telle que définie par le Code Rural, les professions suivantes : paysagiste, entretien de parcs et jardins, entreprise de travaux agricoles, vente de bois, activité de gardiennage d'animaux de compagnie ou de spectacle... Les constructions liées à ces activités ne peuvent donc pas être autorisées en zone agricole.

Le dossier déposé par le pétitionnaire, et notamment la fiche de renseignement prévue (Cf. *fiche en annexe*), doivent permettre d'identifier l'activité agricole concernée.

## 2) NOTION DE NÉCESSITÉ

Trois types de constructions peuvent être considérés comme nécessaires à l'activité agricole : les constructions liées directement à l'activité agricole (exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal), les logements de l'exploitant et de ses salariés, les constructions liées à la diversification de l'activité agricole et/ou dans le prolongement de l'acte de production (transformation, vente directe...).

Toutefois, la notion de nécessité - au sens du Code de l'Urbanisme - pour certaines constructions à usage d'hébergement agricole, en particulier les **gîtes ruraux**, est systématiquement et de façon constante remise en cause par la jurisprudence (différents arrêts de cours administratives d'appel, jurisprudence n°282398 du 14 février 2007 du Conseil d'Etat; ce dernier précise : « *Considérant qu'alors même que les ressources procurées par un gîte rural seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique d'une exploitation agricole, la construction d'un édifice hôtelier ne peut être regardée comme nécessaire à cette exploitation au sens du code de l'urbanisme* »). Les autorités administratives s'appuient invariablement sur ces jurisprudences pour refuser tout permis de construire pour les gîtes ruraux.



### 3) PRÉCONISATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS LIÉES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES

#### Type de construction

À titre d'exemple, les constructions suivantes peuvent être autorisées en zone agricole sous réserve de démontrer leur nécessité au regard de l'activité agricole envisagée et de son importance :

- les bâtiments d'activité (ex : serre, atelier de traite...),
- les constructions nécessaires au stockage (ex : matériel, fourrage...),
- les abris pour animaux,
- les bâtiments de conditionnement et de transformation : fromagerie, atelier de transformation charcutière, cave vinicole, chais, miellerie, conditionnement de fruits et légumes...

#### Surface et volume

La surface et le volume envisagés doivent être en cohérence avec l'importance de l'activité agricole en cours ou envisagée qui devra donc être décrite dans la fiche de renseignement par le demandeur lors du dépôt de sa demande. Pour les bâtiments de stockage de matériel, le nombre d'ouvertures sera limité au strict nécessaire ; pour les bâtiments de stockage de fourrage, les auvents éventuels doivent avoir un caractère fonctionnel.

#### Implantation du bâtiment

Celle-ci doit être réfléchie en regroupant les bâtiments d'une même exploitation pour réduire la consommation d'espace agricole, limiter les déplacements au sein même de l'exploitation, diminuer les conflits de voisinage en prenant en compte la localisation d'habitation de tiers. La localisation doit être pertinente selon l'activité. Ainsi les bâtiments liés à la transformation n'ont pas vocation à être construits en site isolé. Pour les constructions hébergeant des animaux, celles-ci doivent être notamment compatibles avec le règlement sanitaire départemental et la réglementation environnementale. Les règles de réciprocité définies dans les règlements des documents d'urbanisme seront respectées.



## 4) PRÉCONISATIONS CUMULATIVES POUR UNE HABITATION

### L'exploitation a une activité agricole avérée, suffisante et durable

**a)** Il est souhaitable que l'exploitant s'engage à conserver sa maison d'habitation pour une durée minimum de dix ans.

**b)** L'activité agricole avérée, suffisante et durable sera appréciée par un descriptif précis de l'activité dans la fiche de renseignement (Cf. *annexe*) et éventuellement par la production de pièces comptables ou par la mise en valeur d'une Surface Minimum d'Installation (Cf. *arrêté préfectoral n°347 du 9 mars 2000 définissant le schéma départemental des structures agricoles*). A titre d'exemple, la SMI polyculture élevage est de 25 ha ; si l'exploitant est installé depuis moins de 5 ans, il justifie l'exploitation d'au moins ½ SMI. Pour les jeunes agriculteurs en cours d'installation, l'étude économique montrant la viabilité du projet sera prise en compte.

**c)** Le projet agricole s'inscrit dans la durée (5 ans et plus), à décrire dans la fiche de renseignement.

### Les logements nécessaires à l'exploitation pourront être autorisés

Il faut que l'activité agricole de l'exploitation nécessite une présence permanente.

Il peut être considéré que la présence permanente est justifiée par exemple pour la surveillance des animaux mettant bas sur le site de l'exploitation ou pour la réalisation des opérations de traite.

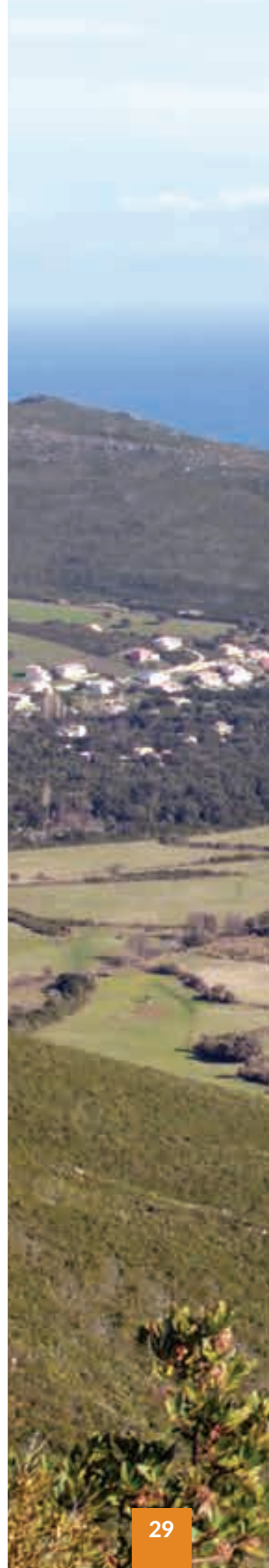
Cette permanence s'apprécie sur toute l'année et au vu de la charge de travail générée par l'activité agricole.

**a)** Le logement de l'exploitant

En cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement ne pourra être autorisé qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation.

**b)** Le logement des salariés

Les logements doivent être justifiés (attestation d'emploi MSA, antériorité



au moins d'un an, durée du contrat de travail, permanent ou saisonnier) et répondre à des conditions dignes et décentes conformes aux réglementations en vigueur.

### c) Les abris de montagne

La création et, de préférence, la réhabilitation d'abri de montagne à vocation pastorale pourra être autorisée sous réserve de respecter les règles de construction de l'habitat traditionnel.

### La localisation est appropriée

Ces constructions doivent éviter le mitage du territoire agricole et doivent donc de préférence être localisées dans les zones déjà urbanisées. Cependant, pour cause d'éloignement (plusieurs kilomètres) et de nécessité avérée, ces logements de fonction peuvent être autorisés en zone agricole sur le site d'activité de l'exploitation. Dans ce cas, ces logements doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en contiguïté de ces bâtiments, ou si ce n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation, ainsi qu'avec les constructions avoisinantes.

L'implantation aura lieu, sauf réglementation spécifique, à proximité du siège d'activité de l'exploitation pour les constructions en continuité avec des constructions existantes, et doit prendre en compte les prescriptions indiquées dans le règlement de la zone en cas de Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

La localisation sera évitée sur les sols présentant les potentialités agronomiques les plus fortes (zones plates, mécanisables, irriguées ou irrigables).



## 5) PRÉCONISATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS LIÉES À LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET DANS SON PROLONGEMENT

Les constructions et installations dans le prolongement de l'activité agricole et permettant de valoriser les productions de l'exploitation seront appréciées au cas par cas et peuvent être autorisées si leur nécessité est avérée.

Sont notamment concernées les constructions nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits. Cela peut être aussi le cas des locaux de vente directe, d'accueil en ferme auberge (dans le cas d'une réhabilitation ou de réaménagement de l'existant). Ces locaux devront obligatoirement être situés sur le siège principal de l'exploitation et former un ensemble immobilier cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

### 6) Intégration paysagère des bâtiments

Les bâtiments ont souvent un impact fort sur le paysage.

Afin d'intégrer le mieux possible les nouveaux bâtiments agricoles voir d'atténuer l'impact des bâtiments existants, trois points essentiels sont à respecter pour concilier fonctionnalité du bâti et intégration paysagère :

- a)** le choix de l'implantation du bâtiment par rapport aux différents éléments du terrain et notamment en priorité, le regroupement avec le bâti existant.
- b)** la végétalisation des abords.
- c)** l'architecture du bâtiment (volumes), le choix des matériaux (en privilégiant les matériaux naturels tels que la pierre et le bois) et des couleurs adaptées à l'environnement du site d'implantation (notamment la couleur des toitures).

### 7) Parcs photovoltaïques

Seules les terres à faible potentialité agronomique pourront être consacrées à ces réalisations.



## 8) Prise en compte des réglementations et documents d'aménagement de niveau supérieur

Diverses réglementations sont en vigueur et sont à prendre en compte par le pétitionnaire lors de l'élaboration de son projet. Parmi celles-ci, on peut citer :

- les Lois « Littoral » et « Montagne »,
- le PADDUC (en cours de réalisation),
- les SCoT (en projet pour la micro région de Balagne),
- les P.L.U. et Cartes communales,
- les Plans de Prévention contre les Risques (PPR) : inondation, feux de forêt,
- les règles sanitaires et environnementales : règlement sanitaire départemental, régime des installations classées,
- les règles émises par l'inspection du travail pour les logements salariés.

## 9) Modalités de dépôt et pièces à fournir par le pétitionnaires

Afin de vérifier les critères cités en matière d'activité agricole et de nécessité, le pétitionnaire dépose son dossier de permis de construire en Mairie. Pour améliorer l'instruction du Permis de Construire, celui-ci est susceptible de se voir demander les pièces suivantes :

- Attestation d'affiliation MSA à jour,
- Fiche de renseignement (cf. modèle ci-joint),
- Plan descriptif de l'exploitation (soit carte IGN 1/25000, soit autre document de précision au moins égale) sur lequel figurent le siège de l'exploitation, la localisation des différentes parcelles exploitées ainsi que l'implantation du bâtiment projeté.
- Encas de logement pour des salariés, copie des quatre derniers trimestres de bordereaux de versement des cotisations patronales.

## CONCLUSION

Ce document et les préconisations citées doivent permettre :

- aux pétitionnaires de préparer leur projet et la demande de permis de construire ;
- à la chambre d'agriculture et autres organisations professionnelles agricoles d'informer les agriculteurs ;
- d'aider les services instructeurs pour élaborer leurs avis ;
- d'éclairer les maires pour leur prise de décision.





# ANNEXE

## FICHE DE RENSEIGNEMENTS POUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE

Vous avez un projet de construction en zone agricole. Selon le code de l'urbanisme, les zones agricoles sont par nature inconstructibles et être agriculteur ne donne pas automatiquement droit à construire en zone agricole mais par dérogation les constructions nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisées. Le document « critères d'autorisation de construction en zone agricole » précise pour le département de Haute Corse les modalités d'application de ces dérogations. Les renseignements demandés ci dessous visent à identifier l'activité agricole et à juger de la nécessité de la construction au regard de cette activité et du document cité. Il est recommandé de détailler et d'expliquer le projet avec précision.

### 1) IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Commune	
Nom - Prénom	
Date de naissance	
Téléphone	
Mail	
Activité agricole au sens MSA	<input type="checkbox"/> activité à titre principal <input type="checkbox"/> cotisant solidaire <input type="checkbox"/> activité à titre secondaire <input type="checkbox"/> autre :
Date début activité agricole	
Adresse du domicile actuel	

### 2) CARACTÉRISTIQUE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE PRATIQUÉE

Surface Agricole Exploitée	
Nature de l'activité agricole	
Cheptel	Nature : Nombre :

### 3) CONSTRUCTION PROJÉTÉE

Parcelle cadastrale concernée	
Destination du bâtiment	<input type="checkbox"/> Bâtiment d'activité <input type="checkbox"/> Bâtiment de diversification <input type="checkbox"/> Logement de l'exploitant <input type="checkbox"/> Logement de salarié
Si logements pour salarié(s) :	Nombre permanents :                      Nombre saisonniers :
Bâtiments existants (joindre un plan descriptif)	Nombre : Utilisation : Lien avec le projet : Distance entre le projet et le corps de ferme :
Existence de réseaux (eau potable, assainissement, électricité...) pour la parcelle concernée :	(préciser)

#### 4) NÉCESSITÉ DE LA CONSTRUCTION AU REGARD DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ACTUELLE OU PRÉVUE POUR LES 5 ANS À VENIR

a) Quels sont les objectifs de la construction et l'usage qui sera fait de cette nouvelle construction ?

b) Justifier la surface et le volume de la construction projetée au regard de l'activité agricole actuelle ou envisagée

c) Justifier du choix de la localisation de la construction au regard des autres bâtiments de l'exploitation, des autres bâtiments environnants et de la parcelle choisie

# ANNEXE

## OUTILS POUR PRÉSERVER ET GÉRER LES TERRITOIRES AGRICOLES : LES ASSOCIATIONS FONCIÈRES DE PROPRIÉTAIRES (AFP)

### INTERÊTS DE CRÉER UNE AFP

La petite taille et la dispersion des propriétés, le morcellement parcellaire, l'éloignement de certains propriétaires (voire la difficulté à les identifier par le jeu de l'indivision successorale et de l'imprécision cadastrale)... toutes ces situations couramment rencontrées en Corse constituent autant d'obstacles pour la mise en place de projets de gestion des terres.

Pourtant, **cette gestion est nécessaire** :

■ **dans l'intérêt général**, pour prévenir les risques d'incendies, permettre à ceux qui le souhaitent de travailler la terre, que ce soit à titre familial ou professionnel, favoriser l'installation de jeunes agriculteurs, consolider l'assise foncière et l'activité des agriculteurs en place, rationaliser la conduite des troupeaux et prévenir la divagation, stopper les dégradations et sauvegarder le patrimoine naturel et culturel, maintenir ou consolider la vie au village, améliorer le cadre de vie...

■ **dans l'intérêt collectif des propriétaires**, pour mettre en valeur leur propriété rurale, assurer ou faire assurer son entretien, le cas échéant en retirer des fruits ou un revenu, et préserver leur patrimoine.

### OBJECTIFS D'UNE AFP

L'AF est une **association de propriétaires** qui a pour objet de **mettre en valeur les fonds, à vocation agricole, pastorale et accessoirement forestière**, regroupés dans son périmètre. **L'AF NE TOUCHE PAS À LA PROPRIÉTÉ, CHAQUE ASSOCIÉ RESTANT PROPRIÉTAIRE DE SON BIEN** (elle n'empêche en rien la vente des parcelles, les mutations, la sortie de l'indivision...). Elle constitue un outil pour le développement de projets de gestion des terrains.

#### L'AFP LIBRE :

Une association libre est constituée par l'adhésion unanime des propriétaires. Cela est envisageable lorsque les propriétaires peuvent être facilement rassemblés, c'est-à-dire lorsque le périmètre est relativement limité et l'intérêt de sa mise en valeur bien tangible pour tous. L'objet précis poursuivi par l'association syndicale « Libre », les rapports entre l'association et ses membres, les conditions d'adoption des travaux de mise en valeur, etc. ... sont librement déterminés par les statuts de l'association.

#### L'AFP autorisée :

Le principe qui prévaut à la création d'une association autorisée, par rapport à une association dite libre, est que sa constitution peut avoir lieu sans que tous les propriétaires aient exprimé formellement leur accord. Dès lors que le périmètre est vaste, les propriétés très morcelées, les propriétaires très dispersés, l'intérêt économique moins évident, les usages et les problèmes à régler multiples, alors la constitution d'une association autorisée s'impose.

**Conditions de constitution :** La loi dit que si 50 % des propriétaires représentant 50 % des terres du périmètre sont d'accord, le préfet peut autoriser la constitution de l'association. Dans la pratique c'est l'unanimité, ou la quasi-unanimité des propriétaires qui est recherchée. Une telle association doit en effet reposer sur la cohésion, pour s'inscrire efficacement dans une certaine durée. L'intention du législateur est de faire en sorte que les propriétaires qui, de fait, ont abandonné le territoire, ne soient pas un obstacle à la création de l'association, de même que ceux qui y sont indifférents ou, sans être pour, ne sont pas contre. La règle de base est que « qui n'écrit mot consent », sachant que tous les propriétaires indivis d'un même bien peuvent s'exprimer.

### COMMENT CONSTITUER UNE AFP ?

## MODALITÉS ET PROCÉDURE

- Diagnostic foncier et technique : définition du périmètre et des possibilités de mise en valeur,
- Information des propriétaires,
- Réalisation d'une enquête d'utilité publique par la préfecture, avec commissaire enquêteur,
- Consultation formelle des propriétaires : convocation par le préfet des propriétaires à une assemblée constitutive, pour voter (ou possibilité de consultation écrite)
- Décision ou non du préfet « d'autoriser la constitution de l'association » sur la base des résultats de l'enquête et de l'assemblée constitutive.

## COMMENT FONCTIONNE UNE AFP ?

Les projets sont préparés par le syndicat en concertation avec les propriétaires concernés, puis votés en Assemblée Générale par l'ensemble des propriétaires.

Les terrains mis en valeur peuvent être exploités par les propriétaires, ou directement mais de façon exceptionnelle, par l'association. Le plus souvent, le droit d'exploitation est confié à des tiers (agriculteur, éleveur, particulier, association loi 1901...), selon un cahier des charges et moyennant rétribution. L'association foncière réalise elle-même au nom des propriétaires les travaux, d'utilité collective ou générale, ou peut confier le soin de certains travaux (entretien, petits aménagements...) aux différents utilisateurs.

## FINANCEMENTS

Les AFP étant des outils encouragés par la Collectivité Territoriale de Corse et l'Office de Développement Agricole et Rural de Corse, elles bénéficient de financement privilégiant leur action

## POUR EN SAVOIR PLUS

- Code rural : Art. L131-1, L135-1 à L135-12 et Art. R131-1, R135-2 à R135-9
- Ordonnance modifiée n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et son décret d'application n°2006-504 du 3 mai 2006.

# ANNEXE

## OUTILS POUR PRÉSERVER ET GÉRER LES TERRITOIRES AGRICOLES : LA ZAP

### INTERÊTS DE CRÉER UNE ZAP

La ZAP permet de **confirmer la vocation agricole à long terme d'un espace**. C'est un outil au service des collectivités locales et de l'activité agricole.

La fragilité de certains espaces agricoles face au développement des zones urbaines a suscité la mise en place, dans la loi d'orientation agricole de 1999, d'un outil foncier permettant de soustraire ces espaces à la pression urbaine.

### OBJECTIFS D'UNE ZAP

La loi d'orientation agricole propose le classement en « zone agricole protégée » (ZAP) des zones agricoles dont la préservation présente un **intérêt général** en raison soit de la **qualité de leur production** (AOC, Agriculture biologique, maintien d'une biodiversité...), soit de leur **situation géographique** (zone périurbaine, zone sensible à l'érosion, aux risques naturels, zone à caractère agricole typique...).

La ZAP n'a pas pour effet d'interdire les changements définitifs de destination des sols (projet d'infrastructure par exemple) mais le soumet à des limitations et à un contrôle.

### COMMENT DÉLIMITER UNE ZAP ?

Deux démarches sont possibles :

- l'approche globale, à partir de zones agricoles à fort potentiel définies dans les Schémas de Cohérence Territoriale SCoT (ZAP de vastes dimensions).
- l'initiative locale (communale ou intercommunale) afin de prévenir toute réduction de l'espace agricole à l'occasion de la révision d'un POS/PLU (ZAP plus réduites dans ce cas).

### MODALITÉS ET PROCÉDURE

Les ZAP sont délimitées par arrêté préfectoral :

- sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées ou, le cas échéant, sur proposition de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme (ou sur proposition de l'établissement public compétent en matière de schéma de cohérence territoriale après accord du conseil municipal des communes intéressées),
- après avis de la chambre d'agriculture,
- après avis de l'Institut national des appellations d'origine dans les zones d'appellation d'origine contrôlée
- après avis de la commission départementale d'orientation de l'agriculture
- après enquête publique.

L'existence de parcelles boisées de faible étendue au sein d'une telle zone ne fait pas obstacle à cette délimitation.

Les documents d'urbanisme (plan local d'urbanisme, carte communale) doivent être mis à jour pour intégrer cette servitude en annexe. Pour les communes disposant d'un PLU approuvé, il conviendra d'examiner si les autorisations envisagées au titre du code de l'urbanisme ne vont pas porter préjudice au potentiel agronomique, biologique ou économique de la zone agricole.

En l'absence de documents d'urbanisme, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation des sols qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la Chambre d'agriculture et de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

### POUR EN SAVOIR PLUS

Code rural : Art. L112-2 et Art. R112-1-4, R112-1-6, R112-1-7, R112-1-8, R112-1-9, R126-1.

# ANNEXE

## OUTILS POUR PRÉSERVER ET GÉRER LES TERRITOIRES AGRICOLES : LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAINS (PAEN)

### OBJECTIFS D'UN PAEN

Un programme d'action est élaboré par le département, avec l'accord des communes et avis de la chambre d'agriculture, de l'Office national des forêts ONF (si concerné), du PNR ou de l'organe de gestion du parc national (le cas échéant). Il précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

### COMMENT CRÉER UN PAEN ?

Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) sont instaurés par le département avec l'accord de la ou les communes concernées et sur avis de la Chambre d'Agriculture.

La délimitation du périmètre doit être compatible avec le SCoT (le cas échéant) et ne peut inclure de parcelles situées en zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le POS/PLU ou dans un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD). Toute réduction de ce périmètre se réalise par décret.

### FONCTIONNEMENT D'UN PAEN

À l'intérieur de ce périmètre, le département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale ou un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI), peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou par préemption. La préemption s'applique notamment sur tout terrain bâti ou non bâti faisant l'objet d'une aliénation à titre onéreux.

Les biens acquis intègrent le domaine privé de la collectivité locale ou de l'établissement public et doivent être utilisés pour réaliser les objectifs du programme d'action. Ils ne peuvent être inclus dans une zone urbaine ou à urbaniser du PLU.

### POUR EN SAVOIR PLUS

Articles L.143-1 à L.143-6 et R.143-1 à R.143-9 du code de l'urbanisme





Réalisation Kalli Graphic - www.kalli-graphic.com - Photos Shutterstock et Chambre d'Agriculture Haute-Corse



AGRICULTURES & TERRITOIRES  
Chambre d'Agriculture de Haute-Corse

Maison Verte – 15 avenue Jean Zuccarelli – CS 60215 – 20293 BASTIA CEDEX

[www.chambragri2b.fr](http://www.chambragri2b.fr)