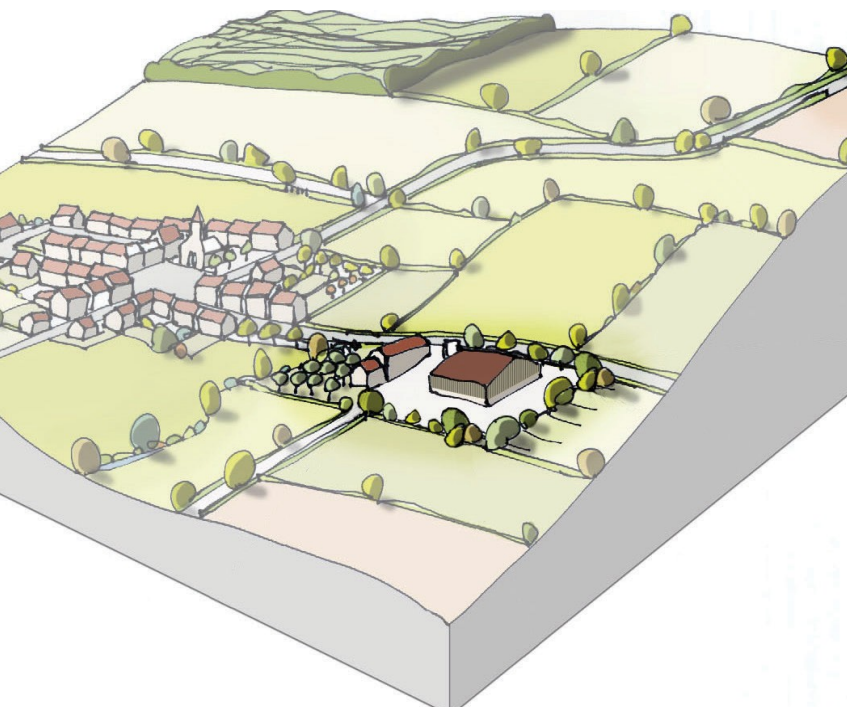


# L'Urbanisme Réversible au service de l'Agriculture

---



Les VIPs et la PAAC  
Les enjeux  
Les propositions

# Les VIPs dans les COMITÉS



Commune de  
**Plessé**

Pour articuler démocratie représentative et démocratie participative, **toutes les Commissions Municipales sont ouvertes aux Plesséennes et Plesséens volontaires, et ce dès 14 ans : les VIPs.**

Ces commissions deviennent ainsi des **Comités**, chevilles ouvrières de notre mode de gouvernance.



## IL Y A 8 COMITÉS PERMANENTS :

### **Administration Générale Et Gestion Des Ressources**

Finances, personnel et administration générale, juridique, sécurité civile, service public, outils de communication, libération des données publiques

### **Vie Associative Et Citoyenne, Sport Et Culture**

culture, vie associative, animation, sports et loisirs, éducation populaire

### **Cohésion Sociale, Emploi Et Solidarité**

action sociale, logement social, Formation et insertion professionnelle, égalité des droits, politique intergénérationnelle

### **Développement Economique, Tourisme Et Attractivité**

développement économique, tourisme et promotion de la commune

### **Enfance Et Jeunesse**

affaires scolaires, enfance et jeunesse

### **Santé Et Bien-être**

action sanitaire, santé publique

### **Agriculture Et Alimentation Durables**

politique agricole, environnement et biodiversité, restauration et alimentation locale et biologique

### **Cadre De Vie Et Transition Territoriale**

urbanisme, voirie et travaux, équipements et patrimoine, accessibilité, eau et déchets, mobilité et transition énergétique



**1. Communiquer positivement sur l'agriculture de la commune**

**2. Privilégier une agriculture économiquement viable, plurielle et durable**

**3. Favoriser les circuits courts**

**4. Maintenir les exploitations agricoles**

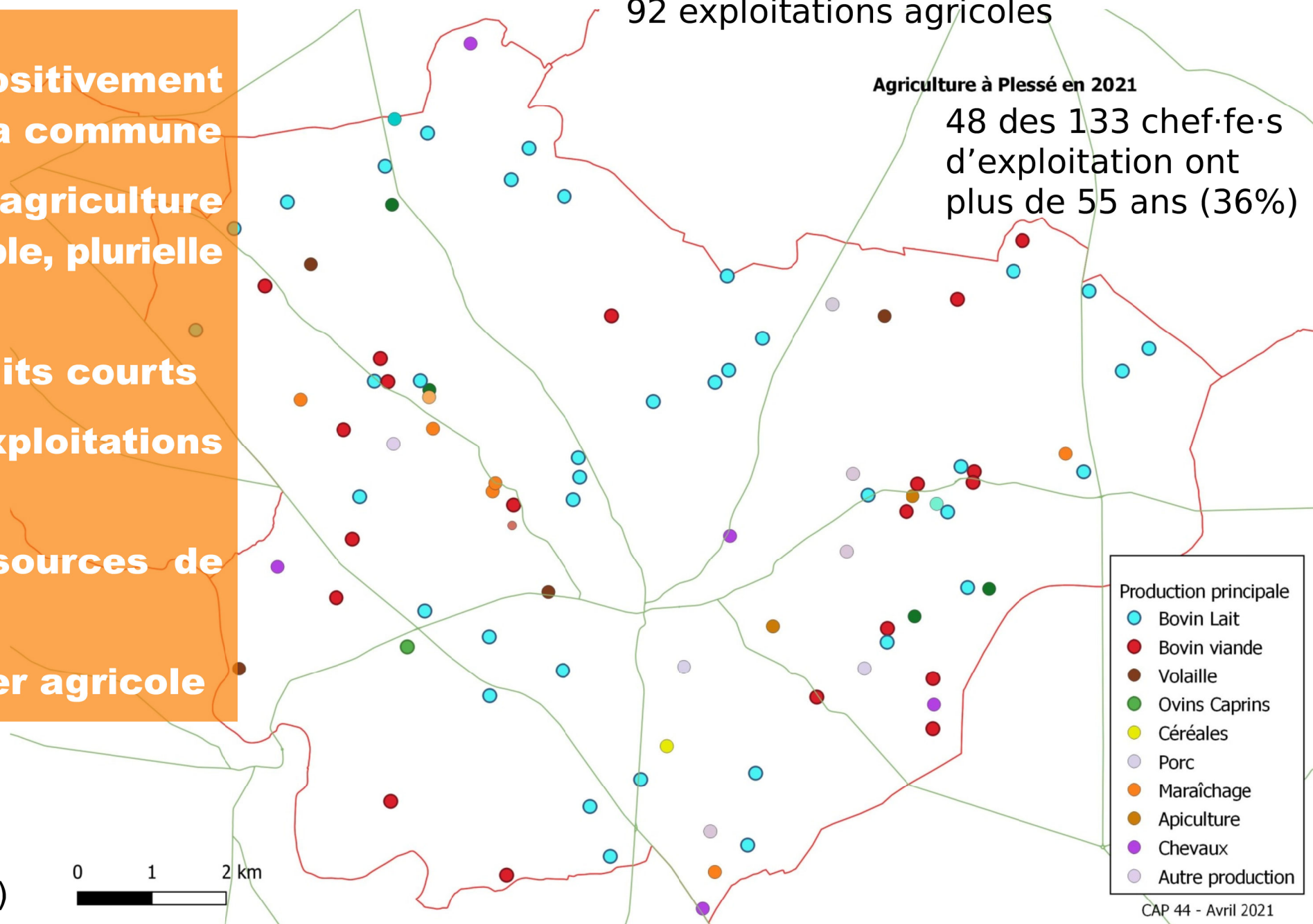
**5. Protéger les ressources de la commune**

**6. Préserver le foncier agricole**

92 exploitations agricoles

Agriculture à Plessé en 2021

48 des 133 chef-fe-s d'exploitation ont plus de 55 ans (36%)



Production principale	
●	Bovin Lait
●	Bovin viande
●	Volaille
●	Ovins Caprins
●	Céréales
●	Porc
●	Maraîchage
●	Apiculture
●	Chevaux
●	Autre production

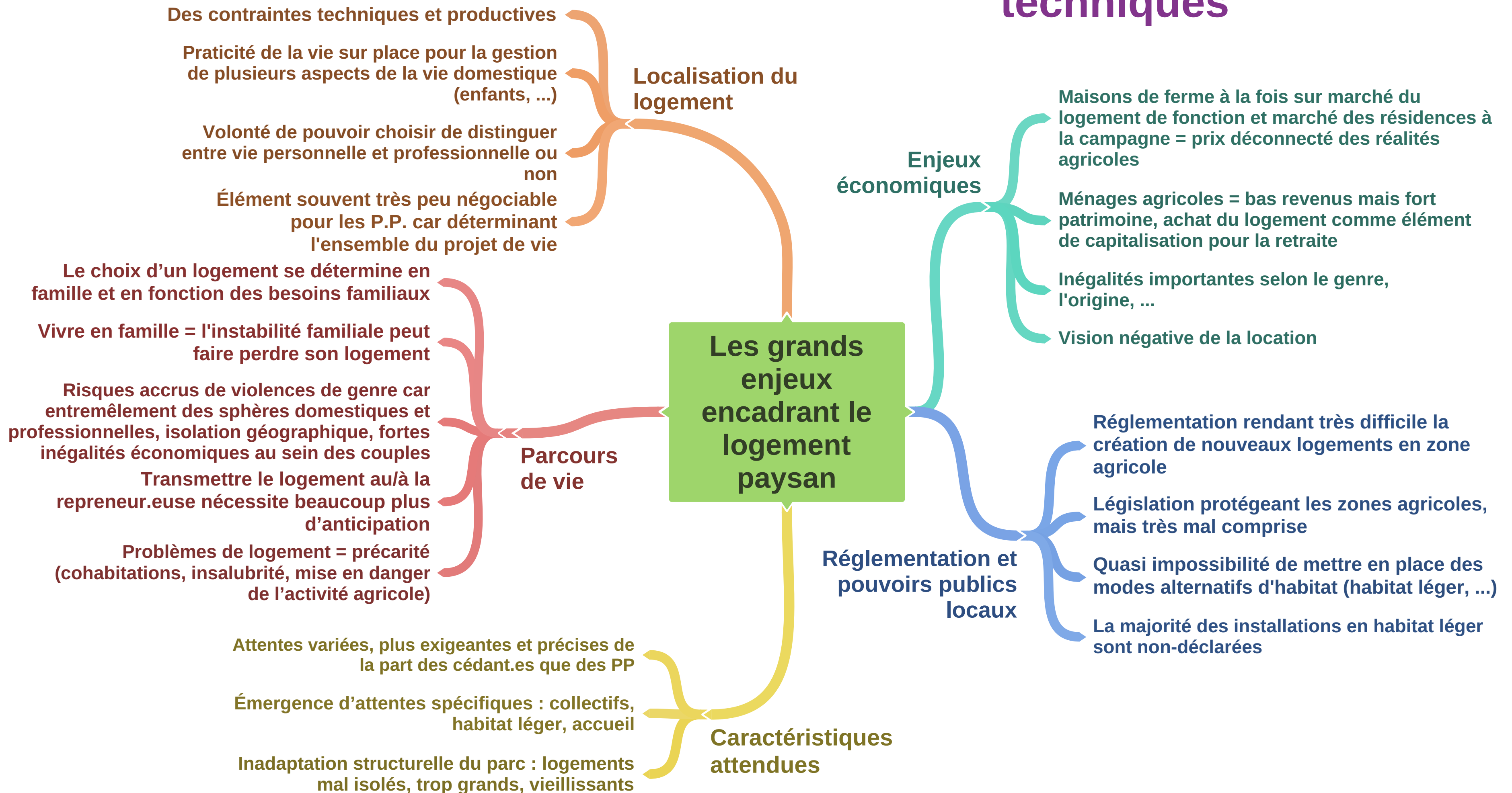
CAP 44 - Avril 2021

Prédominance de l'élevage

- bovin lait (43 %)
- bovin viande (21 %)

# Attentes et besoins liés à des choix de vie

# Contraintes techniques



## *ENJEUX*

*Urbanisme et aménagement du territoire*

# ***Gestion économe de l'espace***

Les **enjeux** liés à la consommation d'espace sont **multiples** :

- **Préserver** les terres agricoles et leur potentiel économique
- **Lutter** contre le mitage des espaces
- **Protéger** certains paysages
- **Limiter** l'imperméabilisation des sols
- **Réduire** l'étalement urbain, source de consommation énergétique
- Etc.

## *ENJEUX*

*Urbanisme et aménagement du territoire*

# ***Gestion économe de l'espace***

## **Traduction réglementaire**

Selon le Code de l'urbanisme, une zone agricole est par nature **inconstructible**

Etre agriculteur ne donne donc pas automatiquement droit à construire en zone agricole mais **par dérogation et sous certaines conditions**, les constructions nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisées

- les loi SRU (Solidarité et Renouvellement urbain de 2000) et ALUR (Accès au logement et à un Urbanisme Rénové de 2014)
- le SCOT
- le P.L.U.
- les Plans de Prévention contre les Risques (PPR) : inondation, système de défense incendie
- les règles sanitaires et environnementales : règlement sanitaire départemental, régime des installations classées.

## *ENJEUX*

*Urbanisme et aménagement du territoire*

### ***Travail sur la mobilité***

- **Rapprocher** les gens de leur lieu de travail pour sortir de la mobilité carbonée

## *ENJEUX*

*Urbanisme et aménagement du territoire*

# ***Travail sur les modes d'habiter***

Travail sur la **résilience des territoires**

Traduction dans une politique favorable à **l'habitat léger**

Enjeu de la vitalité sociale / sociétale, enjeu de la mutualisation et de l'intensification des usages : pertinence de **l'habitat participatif**, politique des **communs**



# *ENJEUX*

## *Urbanisme et aménagement du territoire*

### ***Contexte local***

- **Pénurie** de locatifs
- **Rareté et coût** des biens en vente
- **Étendue** de la commune : distance entre habitat potentiel et lieu d'exploitation
- ...

## ENJEUX

# *Politique Agricole et Alimentaire Communale*

- **Un départ = une installation**
- **Développer** l'agriculture nourricière, les circuits courts
- **Susciter** des vocations
- **Lutter** contre la spéculation foncière
- Etc.

... qui va se traduire par **une augmentation du nombre d'actifs agricoles**

... surtout si on commence à **imaginer / anticiper une agriculture sans pétrole**... pourvoyeuse d'emplois

## *ENJEUX*

# ***Cadre Légal : Charte de l'agriculture et de l'urbanisme, intégrée dans le PLU***

La nécessité de construire un logement professionnel agricole pour une exploitation agricole est basée sur une **DÉROGATION** à la règle d'inconstructibilité de la zone agricole. L'exploitant demandeur doit justifier de la **nécessité d'une présence permanente et rapprochée** au fonctionnement de son exploitation agricole.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation (pas de situation de mitage caractérisé) et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

*ENJEUX*

***Utiliser les outils existants***

*ENJEUX*

~~*Utiliser*~~ ***Optimiser les outils existants***

- portage du logement par l'EPF
- modifier le PLU

En plus des règles générales, en secteur Nh et A, seraient autorisés :

Les **résidences démontables** constituant l'**habitat permanent** de leurs utilisateurs (comme définies par l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme) :

\* à la condition expresse qu'elles constituent un **logement de fonction** lié au fonctionnement d'une exploitation agricole

- pour les personnes ayant le statut d'**exploitant** à titre principal et à temps plein
- pour la main d'œuvre contractualisée
- pour les personnes en formation au sein de l'exploitation

\* et sous les conditions suivantes :

- qu'elles soient implantées à une **distance maximale** de 150 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une légère adaptation de distance pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).
- que l'**emprise au sol totale** des habitats réversibles et de leurs annexes (dont piscines) n'excède pas 300m<sup>2</sup>
- qu'elles soient **retirées** dans un délai de 6 mois maximum après la fin de l'activité des occupants.

## *Proposition*

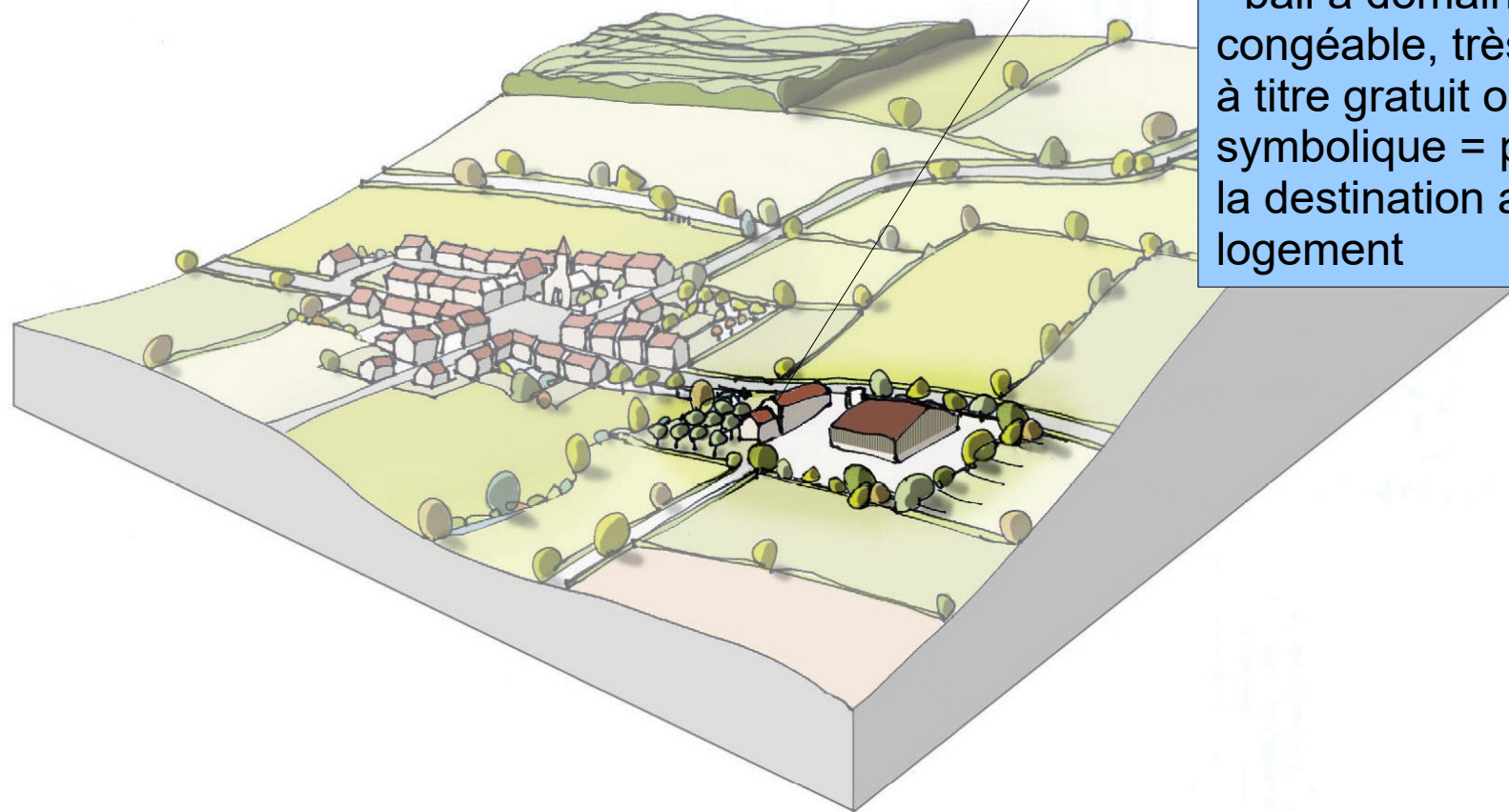
# ***Un protocole à imaginer, à construire... et à défendre !***

- **Permettre à tous les porteurs de projet de s'installer dès la première année sur leur site d'exploitation**
- **1 logement par actif** : associé, salarié, saisonnier,...
- **Pas d'acquisition de foncier** pour l'habitat, donc pas de spéculation (cf Pont Rialland)

*Proposition*

**Un protocole à imaginer, à construire...  
et à défendre !**

## **LE 4/4 PLESSÉEN**



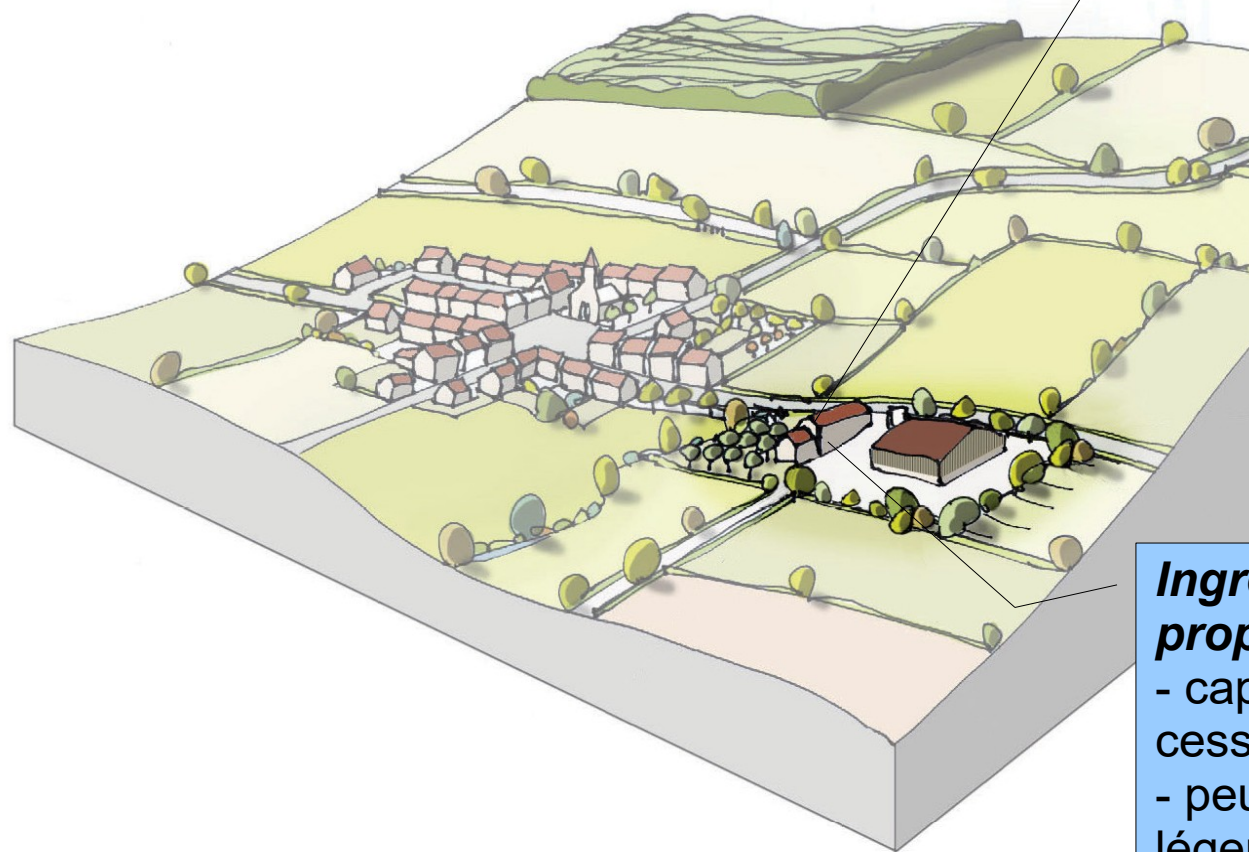
**Ingrédient 1 : la commune est propriétaire du terrain**  
- bail à domaine congéable, très long terme, à titre gratuit ou symbolique = pour assurer la destination agricole du logement



*Proposition*

**Un protocole à imaginer, à construire...  
et à défendre !**

## **LE 4/4 PLESSÉEN**



**Ingrédient 1 : la commune est propriétaire du terrain**  
- bail à domaine congéable, très long terme, à titre gratuit ou symbolique = pour assurer la destination agricole du logement

**Ingrédient 2 : l'habitant est propriétaire de sa maison**  
- capitalisation pour retraite si cession  
- peut repartir avec si habitat léger

*Proposition*

**Un protocole à imaginer, à construire...  
et à défendre !**

## **LE 4/4 PLESSÉEN**



**Ingrédient 1 : la commune est propriétaire du terrain**  
- bail à domaine congéable, très long terme, à titre gratuit ou symbolique = pour assurer la destination agricole du logement

**Ingrédient 2 : l'habitant est propriétaire de sa maison**  
- capitalisation pour retraite si cession  
- peut repartir avec si habitat léger

**Ingrédient 3 : permis précaire (pour la durée de l'activité)**

- habitat réversible (en cas d'échec)
- enjeu de **stabilité juridique** (en cas de changement de municipalité par ex)

## Proposition

# Un protocole à imaginer, à construire... et à défendre !

## LE 4/4 PLESSÉEN

**Ingrédient 4 : permis  
d'aménager précaire pour  
plusieurs habitats légers**

**Ingrédient 3 : permis précaire (pour la durée  
de l'activité)**

- habitat réversible (en cas d'échec)
- enjeu de **stabilité juridique** (en cas de changement de municipalité par ex)

**Ingrédient 1 : la  
commune est  
propriétaire du terrain**  
- bail à domaine  
congéable, très long terme,  
à titre gratuit ou  
symbolique = pour assurer  
la destination agricole du  
logement

**Ingrédient 2 : l'habitant est  
propriétaire de sa maison**  
- capitalisation pour retraite si  
cession  
- peut repartir avec si habitat  
léger

