



La Zone Agricole Protégée

Exemple commune de Chécy (45)

Définition :

La **zone agricole protégée (ZAP)** est une servitude d'utilité publique (SUP) qui permet de protéger durablement la vocation agricole de certains espaces et de les soustraire à la pression foncière comme au risque d'urbanisation.

A l'initiative de :

- État (préfet de département)
- Conseil municipal d'une commune ou organe délibératif d'un EPCI compétent en matière de planification territoriale

Approbation de la ZAP par le Préfet

Consultation

- Avis Chambre d'Agriculture,
- Avis CDOA,
- Avis INAO,
- Aux organismes de défense et de gestion d'un produit bénéficiant d'un label rouge, d'une AOP ou d'une IGP.

Objectif : confirmer la vocation agricole des terres sur le long terme en :

- Protégeant des terres agricoles en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur qualité agronomique, soit de leur situation géographique
- Évitant les changements d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui empêcheraient une utilisation agricole future
- Faire baisser la pression foncière (et la rétention foncière) : fin de la spéculation sur une mise en constructibilité lors de l'évolution du document d'urbanisme

Où :

- À l'intérieur des communes : les espaces agricoles et, dans une certaine mesure, des secteurs boisés de faible étendue (Principalement en zone A et N des documents d'urbanisme),
- Attention à l'étendu du périmètre de la ZAP (problématique du report de pression foncière).

Contenu du dossier :

- Un rapport de présentation (diagnostic foncier et agricole du territoire, justificatifs du zonage de la ZAP)
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du ou des périmètres de la ZAP d'une échelle telle que chaque parcelle soit clairement identifiable.

- Programme d'actions non obligatoire, mais conseiller pour accompagner la mise en œuvre de la ZAP

Une collaboration étroite avec l'État:

- Arrêté préfectoral portant création de la ZAP
- Arrêté préfectoral pour toute modification de la zone A du document d'urbanisme, au profit de zone AU

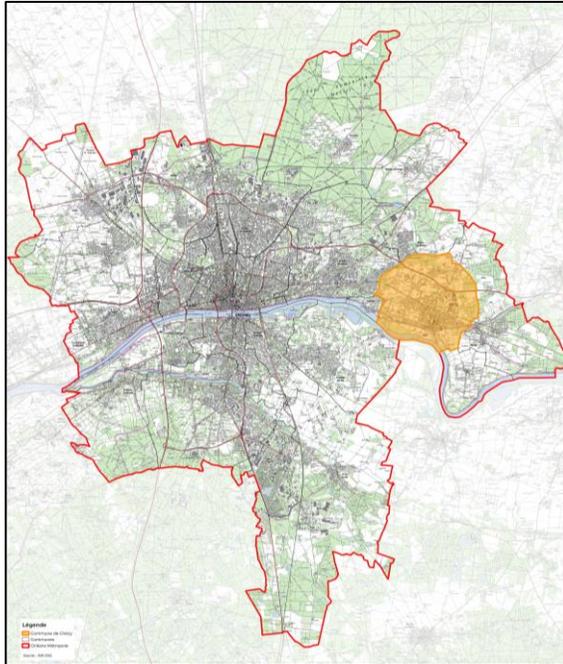
Les règles d'urbanisme s'appliquant dans le périmètre de la ZAP : Le règlement écrit du document d'urbanisme en vigueur

Comment mettre en place une ZAP ?



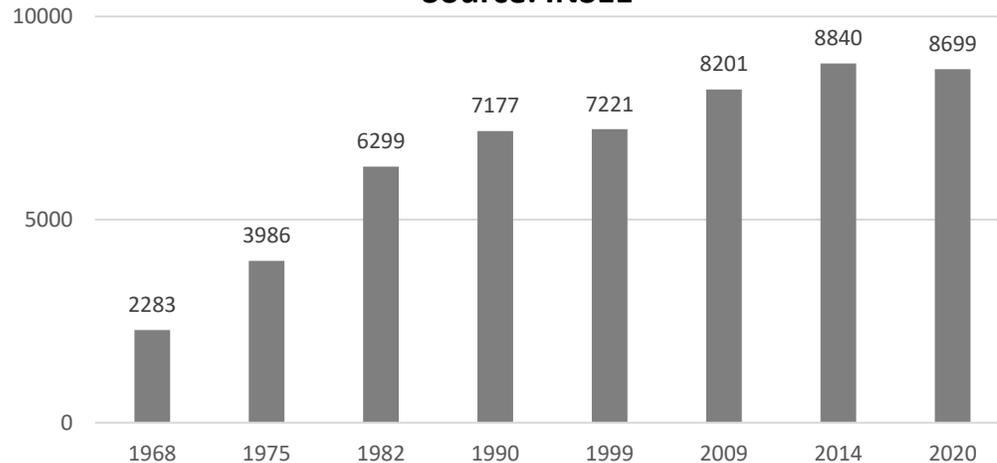
Source : Orléans Métropole

CRÉER UNE ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE- Commune de Chécy, Loiret



- Commune d'Orléans Métropole de **8699 habitants** située à l'est d'Orléans,
- **Forte pression foncière liée à la proximité avec Orléans**, une population en forte croissance depuis 1968,
- **Périurbanisation** du territoire de Chécy avec une urbanisation linéaire dans le bourg et dans les hameaux
- **Morcellement et cloisonnement progressif des espaces agricoles et naturels.**

Evolution du nombre d'habitants de 1968 à 2020
Source: INSEE



CRÉER UNE ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE- Commune de Chécy, Loiret

- Superficie de la commune : 1550 ha dont 440 ha de SAU,
- 2 exploitants (siège), terres en AOC, label APIcité ®,
- Enjeux environnementaux : le canal d'Orléans, la Loire, la Bionne, le Cens...



Lancement en 2008 du projet « Chécy poumon vert »

Objectifs : protéger et valoriser les espaces agricoles et naturels de Chécy, promouvoir le développement durable

Principe de mise en œuvre : réalisation d'actions concrètes en concertation avec les acteurs concernés et les associations locales

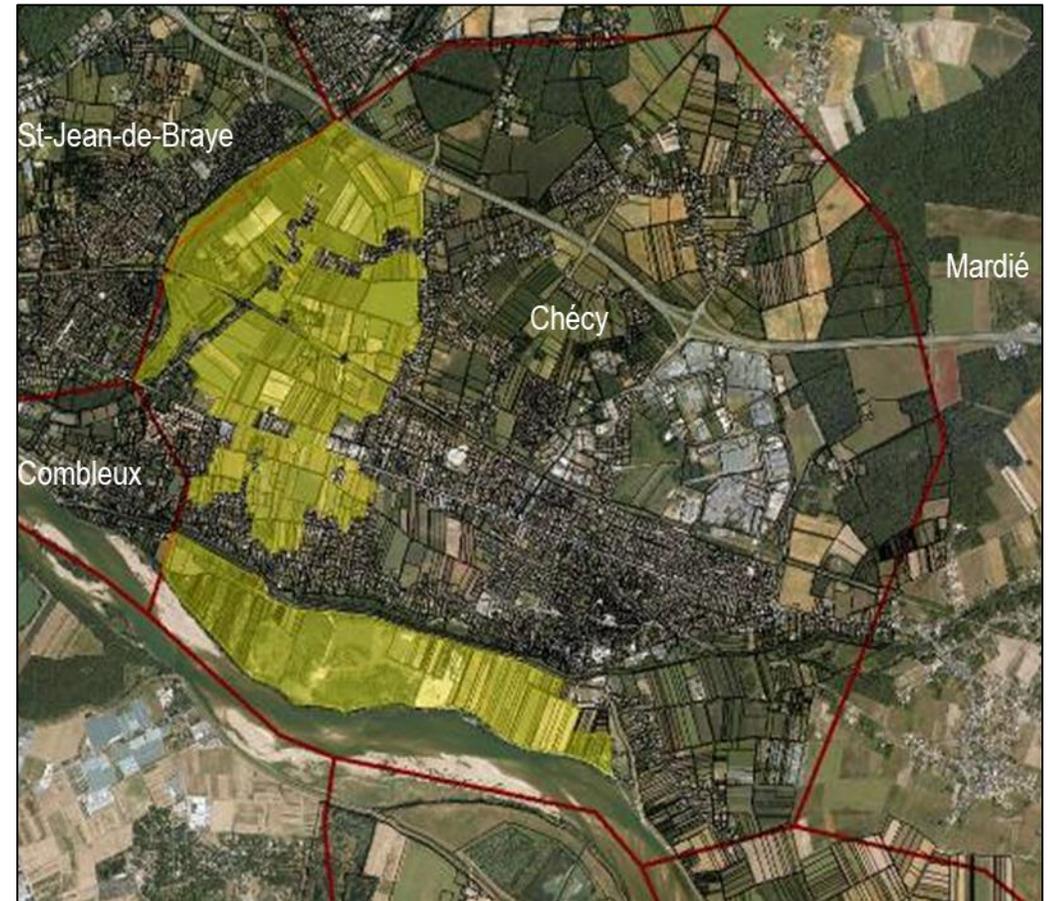


L'étude en faveur des espaces agricoles et naturels de Chécy – 2008/2011

Réalisation : SAFER du Centre et Chambre d'Agriculture du Loiret

Déroulement en trois phases:

- Diagnostic de territoire à partir de relevés de terrain, de données chiffrées et d'une enquête réalisée auprès des propriétaires et exploitants du périmètre,
- Mise en évidence et analyse des enjeux du territoire étudié,
- Propositions d'actions concrètes, 15 actions retenues par la commune de Chécy, dont le classement d'un périmètre en Zone Agricole Protégée (ZAP) – approuvée en 2013

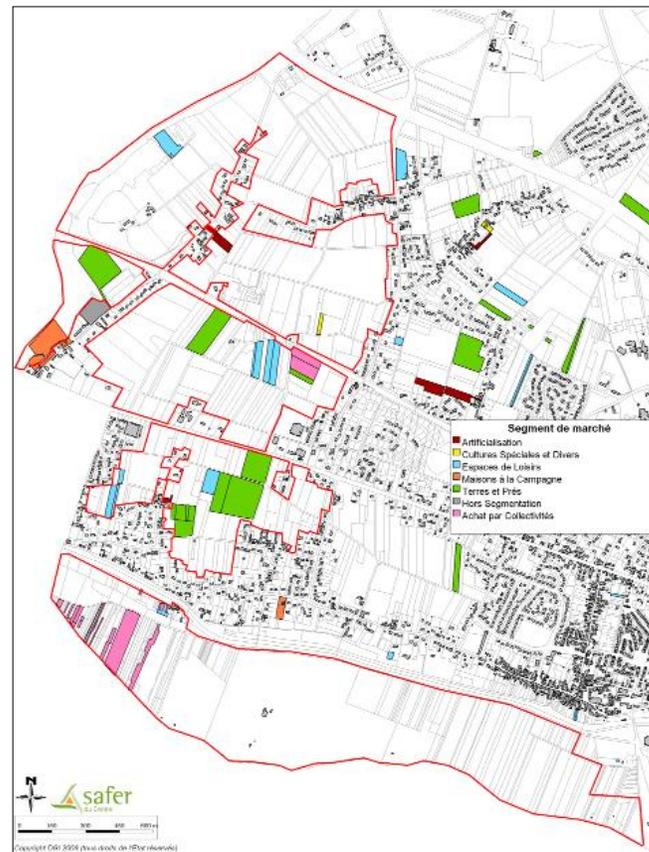


La ZAP : une volonté politique affirmée, en l'occurrence de préserver la biodiversité et de conserver un cadre de vie.

Le plus de la démarche : une analyse foncière détaillée et une concertation auprès des propriétaires fonciers

- **Une analyse du marché foncier rural** : qui achète le foncier ? quelles surfaces et localisation à la parcelle, quel prix, quelle destination ?
- **Connaissance du parcellaire** : occupation réelle, surface, à qui appartient le foncier
- **Concertation auprès des propriétaires** : expliquer la démarche, connaître les intentions des propriétaires quant au devenir du foncier, l'intérêt de la démarche ZAP :
 - ✓ 343 questionnaires envoyés aux propriétaires fonciers (227 comptes de propriété), 63% de retours
 - ✓ 6 demi-journées de permanence

= Aide à la décision pour définir le périmètre de la ZAP



Le plus de la démarche : une veille foncière dès 2012 (Vigifoncier)

Près d'une
commune sur
deux sous veille
foncière en RCVL
- 831 communes -
35 EPCI
- CD 28

- **Connaître en temps réel les projets de vente sur la commune** (alerte mail en cas de DIA adressée à la Safer),
- Se doter d'une **capacité d'intervention foncière** (Négociation avec le propriétaire ou préemption Safer avec ou sans révision de prix) = maintenir la vocation agricole du foncier, lutter contre la spéculation foncière
- **Localiser à la parcelle les DIA, informations sur le prix et les acquéreurs, le zonage d'urbanisme,**
- **Disposer de références de prix,**
- **Se doter d'un observatoire du foncier:** DVF (transactions réellement signées), parcelles PAC, environnement, urbanisme, cadastre,

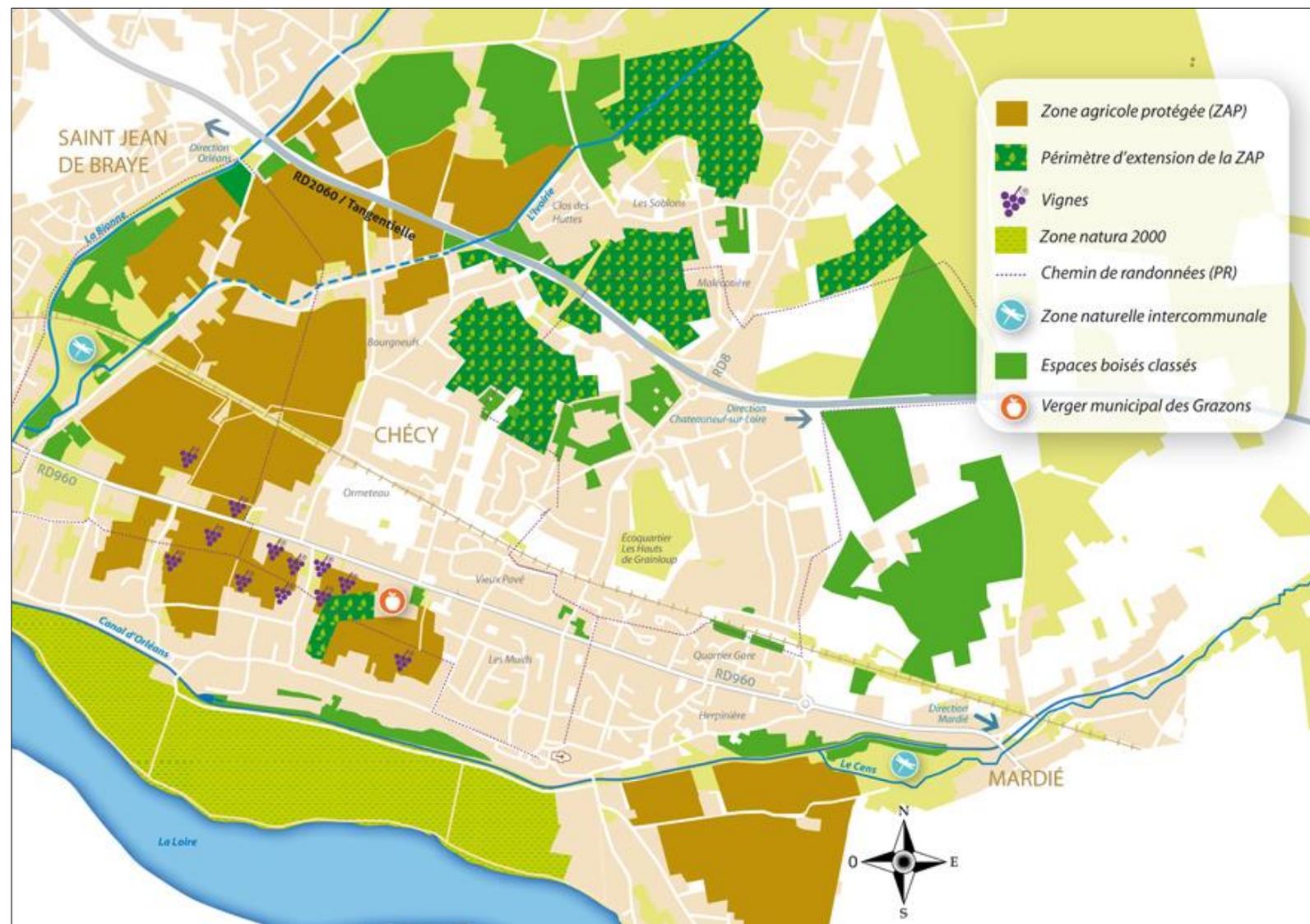
The screenshot displays the 'Vigifoncier' web application interface. The top navigation bar is orange and contains the 'Vigifoncier Centre' logo and the text 'Veille foncière'. The main area is a satellite map of Chécy, Loiret, with several parcels highlighted in red and green. On the right side, there is a sidebar with a search bar and a list of results. The results list shows three entries for property sales in Chécy (45089):

NO	Date	Type	Valeur	Surface	Bâti
45 23 3414 01	28/11/2023	Vente	760 000 €	1 ha 51 a 28 ca	Oui
45 23 3377 01	23/11/2023	Vente	2 241 €	0 ha 56 a 02 ca	Non
45 23 3083 01	23/10/2023	Vente			

The third entry includes the text 'Localisation partielle du dossier'.

Quels résultats ?

- 1^{ère} ZAP du Loiret approuvée en 2013, surface de 283 ha, puis extension de 100 ha en 2019,
- Installation d'un maraîcher bio en circuit court en 2016 (appui de la collectivité pour l'acquisition du foncier, le forage),
- Mise en place d'une charte de bon voisinage,
- Un exemple repris par d'autres communes de la Métropole.



Les ZAP sur Orléans Métropole





La Zone Agricole Protégée

Exemple commune de Chécy (45)

Merci de votre attention

