

# GUIDE

## DE LA VEILLE FONCIÈRE CITOYENNE

EN ÎLE-DE-FRANCE



# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

La démarche de veille foncière citoyenne en Île-de-France  
Mode d'emploi du guide  
Moi, citoyen, qu'est-ce que je fais maintenant ?

## Les fiches COMPRENDRE

- 1 Repérer des pistes foncières
- 2 Évaluer le potentiel des opportunités foncières
- 3 S'associer avec les collectivités territoriales

## Les fiches CONNAISSANCES

- 1 Le contexte foncier en Île-de-France
- 2 Les politiques d'aménagement du territoire
- 3 Les pré-requis à l'installation
- 4 Les contrats de mise à disposition des terres
- 5 Les friches
- 6 La ressource eau et le foncier agricole
- 7 Les NIMA ou personnes non issues du milieu agricole

## Les fiches OUTILS

- 1 Identifier sa zone de recherche
- 2 Faire de la veille foncière sur le web
- 3 Cartographier son réseau et identifier des personnes ressources
- 4 Mener son enquête avec les outils cartographiques sur le web / 1
- 5 Mener son enquête avec les outils cartographiques sur le web / 2
- 6 S'entretenir avec un élu local ou un technicien de collectivité
- 7 S'entretenir avec un agriculteur
- 8 Réaliser le primo-diagnostic d'une terre

## Le LEXIQUE

# La démarche

## L'association Terre de Liens Île-de-France a pour objectif de favoriser l'installation de paysans en facilitant l'accès au foncier agricole.

Elle travaille en partenariat avec le pôle Abiosol pour accompagner des candidats à l'installation agricole vers la réalisation de leur projet. Ainsi, depuis 2009, on compte une dizaine d'installations par an en agriculture biologique en IDF (alors que les chiffres de l'installation en agriculture conventionnelle et biologique dans d'autres régions sont de façon générale bien supérieurs).

**La difficulté de trouver des terres agricoles en Île-de-France pour des projets d'installation se présente quasi-systématiquement** (*lire fiche-connaissance 1 sur le contexte foncier en IDF pour en comprendre les raisons*). L'association souhaite donc développer et renforcer la veille sur les terres pour repérer davantage de pistes foncières et multiplier ainsi le nombre d'installations.

**Pour ce faire, Terre de Liens Île-de-France entend en particulier mobiliser les citoyens, ces acteurs encore peu impliqués dans la question agricole et la gestion du foncier.** En effet, ceux-ci sont bien placés pour savoir ce qui se passe près de chez eux et pour collecter la

somme d'informations nécessaires à l'identification de pistes foncières. Elle doit permettre à chacun de mobiliser, sur son territoire, un réseau

**La veille foncière citoyenne n'a pas pour priorité de connaître les opportunités d'aujourd'hui mais de créer celles de demain.**

d'acteurs et une palette d'outils pour rencontrer les propriétaires de foncier vacant, les futurs cédants, les exploitants et les collectivités pouvant accueillir une installation.

**Terre de Liens Île-de-France compte sur son réseau de plus de 600 d'adhérents** pour faire émerger une réelle dynamique de veille foncière citoyenne complémentaire de celle des acteurs du pôle Abiosol<sup>1</sup> qui, à terme, devrait permettre d'augmenter le nombre d'installations agricoles.

<sup>1</sup> Le pôle Abiosol regroupe le Réseau des Amap IDF, Les champs des possibles, le Groupement des agriculteurs biologiques d'IDF et Terre de Liens IDF. Depuis 2009, il accompagne des porteurs de projets, des associations et collectivités dans le développement d'installations agricoles écologiquement responsables, économiquement viables et socialement solidaires.

# Mode d'emploi

Cet outil a été élaboré par des bénévoles, accompagnés par des salariés, au sein d'un groupe de travail de l'association Terre de Liens IDF.

Il a pour but de guider tout citoyen souhaitant s'impliquer concrètement en faveur de la préservation des terres agricoles et du développement de l'agriculture biologique.

Il n'existe pas de recette toute faite : chaque parcelle, chaque ferme relève d'une histoire particulière !

Ce document vise à vous orienter vers des outils et des acteurs afin que vous en sachiez plus sur l'identification de terres à cultiver.

Le guide se présente en 3 volets :

- **Comprendre la veille foncière citoyenne**

Vous approprier la démarche globale est essentiel avant de vous lancer concrètement.

- **Des fiches-connaissances**

Sans être exhaustives, ces connaissances sont des repères et des moyens d'action qui vous aideront à mieux connaître le paysage de l'installation agricole et plus particulièrement en Île-de-France.

- **Des fiches-outils**

Celles-ci vous aideront à aboutir à des résultats concrets.

## Moi, citoyen qu'est-ce que je fais maintenant ?

Cette démarche vous intéresse mais vous ne savez pas par quoi commencer ? Terre de Liens IDF est là pour vous aider.

L'association propose des formations pour vous familiariser avec ce guide.

**Pour en savoir plus, n'hésitez pas à contacter un salarié de l'association par téléphone au 09 70 20 31 46 ou par mail à [idf@terredeliens.org](mailto:idf@terredeliens.org)**

Vous avez envie de rassembler d'autres personnes autour de cette démarche ? Terre de Liens IDF peut

vous mettre en relation avec d'autres adhérents près de chez vous.

Terre de Liens IDF peut également vous mettre en relation avec un bénévole ayant déjà réalisé des démarches de veille foncière citoyenne.

À vous de  
**VEILLER!**



# LES FICHES COMPRENDRE

---





# Repérer les pistes foncières

Le foncier agricole peut être détenu par plusieurs types d'opérateurs, publics (par exemple : une commune ou un hôpital) ou privés (une entreprise, un agriculteur ou un habitant). Ces espaces sont cultivés ou non, exploités directement par le propriétaire ou mis à disposition. La situation de ces espaces peut être amenée à évoluer au fil du temps, c'est ainsi que des opportunités foncières se dessinent. C'est le cas par exemple, lorsqu'un agriculteur cesse son activité du fait d'un départ à la retraite ou encore lorsqu'une commune vend un terrain agricole dont elle était propriétaire. Il existe autant de possibilités que de parcelles agricoles ! Ces opportunités ne sont pas toujours visibles de prime abord, d'où l'importance d'être attentif et de mettre en place une stratégie d'observation pour les repérer.

## Objectif

Identifier des pistes foncières.

## Résultats attendus

- Vous avez identifié et cartographié des parcelles libres et leur(s) propriétaire(s).
- Vous avez identifié et cartographié des parcelles, qui sont amenées à se libérer à court, moyen ou long terme, ainsi que leur(s) propriétaire(s).
- Vous avez établi avec l'association Terre de Liens IDF un calendrier et une méthode pour évaluer le potentiel de mise à disposition des terres à un agriculteur.

## Moyens à disposition

- Consulter les fiches-outils suivantes :

### Fiche-outil 2

Faire de la veille foncière sur le web.

### Fiche-outil 3

Cartographier son réseau & identifier des personnes ressources.

### Fiche-outil 5

S'entretenir avec un élu local ou un technicien de collectivité.

### Fiche-outil 6

S'entretenir avec un agriculteur.

### Fiche-outil 7

Réaliser le primo-diagnostic d'une piste foncière.

- Demander des informations à l'association Terre de Liens IDF.
- Se faire parrainer par un bénévole ayant pratiqué des démarches similaires.

## Questions à se poser

- Comment mobiliser mon réseau pour repérer des terres : voisins, élus locaux, associations locales d'environnement, proches, etc. ?
- Est-ce que je me sens prêt(e) à aller à la rencontre de différents interlocuteurs ?
- Quelles actions je peux envisager de réaliser seul(e) ; pour quelles actions je me sentirais plus à l'aise en étant accompagné(e) ?

# Évaluer le potentiel des opportunités foncières

Une fois un bien repéré, il est nécessaire d'évaluer dans quelle mesure les terres ou la ferme pourront être destinées à l'agriculture. L'exercice sera mené différemment si vous recherchez un terrain pour soutenir un candidat déjà identifié ou si le porteur de projet reste à trouver.

Dans le premier cas, l'analyse devra se faire en lien étroit avec l'association Terre de Liens IDF et la personne qui souhaite développer une activité agricole, à partir de ses contraintes, en vue d'évaluer si le bien peut lui convenir ou non. Dans le deuxième cas, il s'agira d'une étude plus générale permettant de définir d'une part si le foncier repéré est compatible avec une activité agricole et de préciser d'autre part pour quels types de productions le bien peut convenir : maraîchage, arboriculture, élevage, viticulture, etc.

## Objectif

- Anticiper la reprise de foncier et/ou de fermes.
- Définir la destination du bien.
- Entrevoir les aménagements nécessaires.

## Résultats attendus

- Vous analysez la compatibilité avec une activité agricole.
- Vous identifiez les types de production possibles.
- Vous listez les points de vigilance en vue d'une installation agricole et les aménagements nécessaires.

## Questions à se poser

- Ne dois-je pas déjà contacter l'association Terre de Liens IDF ?

- Comment prendre en compte les projets actuels des candidats à l'installation ?

## Moyens à disposition

- Consulter les fiches-outils suivantes :

### Fiche-connaissance 1

Le contexte foncier en Île-de-France.

### Fiche-connaissance 3

Les pré-requis à l'installation.

### Fiche-connaissance 4

Les contrats de mise à disposition des terres.

### Fiche-outil 7

Réaliser le primo diagnostic d'une piste foncière.

- Demander des informations à l'association Terre de Liens IDF.
- Se faire parrainer par un bénévole ayant pratiqué des démarches similaires.



# S'associer avec les collectivités territoriales

Les collectivités ont pour obligation de réaliser régulièrement des diagnostics et de mettre en place des stratégies à l'échelle de leur territoire. Elles établissent en ce sens des documents réglementaires consultables par tous : Plan local d'urbanisme (PLU), Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) Schéma de cohérence territoriale (SCOT), Agenda 21, etc.

## Objectif

- Replacer son action dans une stratégie agricole et foncière territoriale.
- Construire un argumentaire pour faciliter la prise de contact et pour crédibiliser la démarche.
- Hiérarchiser les territoires et secteurs à investir selon le volontarisme affiché.

## Résultats attendus

- Vous avez obtenu les documents d'urbanisme du territoire et compris les politiques d'aménagement en jeu.
- Vous avez identifié des collectivités concernées : commune, communauté de communes ou d'agglomération, métropole, département.
- Vous réussissez à mobiliser des élus locaux.

## Moyens à disposition

- Consulter les fiches-outils suivantes :

### Fiche-connaissance 1

Le contexte foncier en Île-de-France.

### Fiche-connaissance 2

Les politiques d'aménagement du territoire.

### Fiche-outil 5

S'entretenir avec un élu local ou un technicien de collectivité.

- Demander des informations à l'association Terre de Liens IDF.
- Se faire parrainer par un bénévole ayant pratiqué des démarches similaires.

## Questions à se poser

- Ai-je l'argumentaire nécessaire pour interpeller élus et techniciens de collectivités ?
- Ai-je compris les spécificités de l'aménagement du territoire en IDF?



**Faites pousser  
des fermes près  
de chez vous !**





# LES FICHES CONNAISSANCES

---



# Le contexte foncier en Île-de-France

**Alors que la région est composée à 49 % de terres agricoles, on pourrait penser qu'il existe un grand nombre d'opportunités foncières disponibles pour de nouveaux paysans. Pourtant, la réalité est tout autre.**

Pour comprendre le contexte foncier, il faut comprendre le marché foncier agricole. Le fermage, la location, est le mode d'accès au foncier le plus répandu à l'échelle régionale (84 % de la surface agricole utile est en fermage). Ainsi, en IDF, malgré les 569 000 hectares de terres agricoles, très peu sont mises sur le marché et donc accessibles à la propriété. Ainsi, l'arrêt d'activité d'un agriculteur ne signifie pas automatiquement la vente de terres car 62 % des vendeurs de terres et 80 % des acquéreurs ne sont pas agriculteurs. En IDF, on accède essentiellement au foncier agricole via des baux ruraux discutés avec le(s) propriétaire(s) et selon les cas après validation par les Commissions départementales d'orientation agricole.

Le marché foncier est très restreint. En 2015, on comptait 5720 hectares de terres mises en vente. Sur cette surface, seuls 1664 ha étaient considérés comme libres, c'est-à-dire disponibles pour un nouveau projet agricole, l'agrandissement d'une ferme ou une installation. Le reste, les 4056 ha, concerne du foncier agricole en vente mais déjà occupé par un projet agricole encadré par un bail rural qui protège le fermier et qui rend

ce dernier prioritaire s'il souhaite accéder à la propriété.

Mais alors, qui sont les propriétaires ? Il peut s'agir de particuliers mais aussi de collectivités ou d'établissement publics d'aménagement ou encore de sociétés privées. C'est dans ce dernier cas qu'il est particulièrement difficile d'intervenir. En effet, jusqu'en 2014 les sociétés propriétaires de foncier agricole pouvaient céder des parts de sociétés sans être inquiétées sur le devenir du foncier en question, car la SAFER ne pouvait pas utiliser son droit de préemption. Depuis la dernière loi agricole, les SAFER sont informées des transactions de parts mais ne peuvent toujours pas utiliser leur droit de préemption ; des discussions sont en cours au Parlement.

**Le marché foncier est très restreint. En 2015, on comptait 5720 hectares de terres mises en vente. Sur cette surface, seuls 1664 ha étaient considérés comme libres.**

Face à ce marché, on comprend qu'il peut être difficile d'identifier des pistes foncières pouvant faire l'objet d'une acquisition à long terme d'une part, d'une valorisation par un nouveau projet en agriculture biologique d'autre part.

# Les politiques & outils d'aménagement du territoire

**On entend régulièrement parler du « millefeuille administratif ». En matière d'aménagement du territoire, le millefeuille est particulièrement bien réussi ! Schémas, programmes, directives, plans, autant d'outils qui s'imbriquent les uns dans les autres pour organiser la destination des espaces.**

Les outils d'aménagement du territoire permettent, dans le cadre de projets globaux, de garantir la vocation agricole des terres à long terme. Parmi les outils existant, il est essentiel d'en retenir 3 : le Plan local d'urbanisme (PLU), le Schéma de cohérence territoriale (SCOT), le Schéma directeur régional d'IDF (SDRIF). En plus de définir précisément les usages des sols, ces documents ont pour vocation de proposer un projet de développement tenant compte de l'ensemble des enjeux territoriaux.

**Le PLU (ou PLUi)** est l'outil d'aménagement du territoire le plus fin. Il règlemente l'usage des sols parcelle par parcelle. Le SCOT définit les grandes orientations à l'échelle d'un bassin de vie (en général le territoire de l'intercommunalité).



**Les PLU et les SCOT** doivent être conformes à un certain nombre de schémas, directives, lois. En IDF, on retiendra le SDRIF. Ce document, qui est une particularité francilienne, est construit à l'échelle régionale. Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Comme le prévoit l'article L 141-1, « ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques ».

**Il est important de se familiariser avec ces outils et les formations proposées par Terre de Liens Île-de-France vont dans ce sens.**

**Le SDRIF** assure la cohérence de l'aménagement francilien, il donne des orientations, un cadre et des limites et laisse aux collectivités territoriales, par le biais de leurs documents d'urbanisme, la responsabilité de la traduction des grandes orientations du SDRIF au niveau local. Le SDRIF étant un document dense, la cartographie est un bon moyen de s'y retrouver. Les SCOT et PLU de la région doivent donc être compatibles avec le SDRIF.

# Les pré-requis à l'installation



Avant de se lancer dans la recherche d'opportunités foncières, il est important de comprendre les éléments clés qui permettront au projet agricole de s'implanter dans de bonnes conditions. Pour aller plus loin, et affiner ainsi ses recherches, il sera nécessaire de connaître les besoins en termes de surfaces, bâtiments, etc. en fonction des productions agricoles envisagées. Les données ci-dessous sont indicatives et cor-

respondent à des données liées à des projets professionnels. Ces pré-requis correspondent à l'idéal vers lequel il faut tendre au maximum de façon à assurer une pérennité et une viabilité optimales aux futurs paysans installés.

## Les pré-requis ou conditions de réussite

### Un bail rural

Au moment de son installation et s'il ne devient pas propriétaire, un paysan doit pouvoir accéder à un bail rural lui donnant une réelle sécurité quant à son accès au foncier.

### Un bâtiment d'exploitation

Le bâtiment est un « incontournable » pour les paysans qui doivent stocker du matériel, des productions, faire de la transformation, etc. Ce bâtiment peut également être un abri pour une ferme qui ne dispose pas d'une habitation à proximité.

### Un logement

Selon les productions, il est plus ou moins indispensable de vivre à proxi-

mité quasi immédiate des parcelles de façon à assurer le suivi (arrosage, mise à bas, etc.) et la sécurité de la production. La proximité permet également de fluidifier l'organisation du travail.

### Un accès à la route, à l'eau, à l'électricité

L'accès à ces réseaux est essentiel pour faciliter les livraisons, la conservation, le nettoyage des productions.

## Quels besoins pour quelles productions ?

La liste de productions et des données proposée dans le tableau à la page suivante est non exhaustive et est susceptible d'évoluer selon les projets, les situations !

# Type de production

## Repères indicatifs

NOM DE LA PRODUCTION	SURFACE MOYENNE	PRODUCTIONS	BÂTIMENTS	EMPLOI	DÉBOUCHÉS
MARAÎCHAGE	3 à 5 ha	légumes variés (30 à 50 variétés dans l'année) 1 ha = 40 à 60 paniers hebdomadaires, en système AMAP	logement à proximité + hangar au bord de la parcelle	1 UTH (Unité de travail humain) pour 2 ha en plein champ	vente en circuit court (AMAP, vente directe, points de vente, etc.)
ARBORICULTURE	5 ha pour les petits fruits à 8 ha pour les vergers type pommes/ poires	fruits (pommes, poires, prunes, noix, cerises, etc.) et petits fruits	logement à proximité + hangar au bord de la parcelle	1 UTH pour 2,5 ha à l'année	vente en circuit court (AMAP, vente directe, points de vente, etc.)
ÉLEVAGE AVICOLE	5 ha	œufs, poulets de chair, volailles festives	hangar + poulaillers mobiles	1 à 2 UTH pour 1500 à 2500 poulets	vente en circuit court (AMAP, vente directe, points de vente, etc.)
PAYSAN - BOULANGER	15 à 20 ha	céréales pour production de pain biologique + lentilles, luzerne, sarrasin, etc. pour rotations)	stockage 8 à 10 t, meulerie, fournil...	1 UTH	vente en circuit court (AMAP, vente directe, points de vente, etc.)

# Les contrats de mise à disposition des terres\*

**Afin d'évaluer la disponibilité des terres agricoles que vous aurez repérées, il est intéressant d'avoir une idée du type de contrat, le bail, qui lie le propriétaire et le paysan. Selon les contrats, les clauses de résiliation, de renouvellement et les durées peuvent varier fortement.**

Connaître le type de contrat c'est donc connaître les conditions, les procédures et les échéances pour pouvoir mettre cette terre à disposition d'un nouveau paysan ; c'est donc avoir une visibilité et pouvoir programmer un plan d'action en conséquence !

En 1943, une première loi établit le statut du fermage, dont les dispositions ont été précisées par une ordonnance, puis par une nouvelle loi en 1946, le tout ayant été intégré dans le Code rural adopté en 1955.

**Le fermage est la mise à disposition à titre onéreux d'une propriété à usage agricole.**

Le fermage encadre les droits et obligations du bailleur (le propriétaire) et du preneur (le locataire) dans le cadre d'un contrat (le bail rural).

**Il répond à deux objectifs :**

- limiter le pouvoir du bailleur sur le fermier ;
- limiter le montant de la rente foncière.

## Bail écrit & bail oral

Les baux sont généralement des contrats écrits, qui peuvent être signés sous seing privé ou devant notaire. Toutefois, il est fréquent de rencontrer des paysans ou des propriétaires qui peuvent avoir un accord oral depuis plusieurs années voire depuis des décennies. Cet accord oral vaut bail écrit, dans la mesure où il respecte les trois modalités définies dans l'article L 411-1, à savoir :

- les terres sont exploitées ;
- un fermage est payé (d'où l'importance de conserver les traces/preuves de paiement) ;
- l'usage est agricole.



\* Extrait du *Memento du fermier TDL*, 2016.

## Combien de temps un bail dure-t-il et comment se termine-t-il ?

### Le choix du bail rural

Bail de 9 ans ou de longue durée (extrait du *Memento du fermier TDL*,

2016). Le type de bail est négocié au cas par cas, après avis du comité d'engagement en fonction du type de bien, du projet et du souhait du ou des porteurs de projets. Le tableau comparatif ci-dessous présente les caractéristiques des différents contrats de fermage.

TYPE	BAIL DE 9 ANS	BAIL DE 18 ANS	BAIL DE 25 ANS, DIT « À LONG PRÉAVIS »	BAIL DE CARRIÈRE
DURÉE DU BAIL ET RENOUELEMENT	9 ans, renouvelable automatiquement par tranche de 9 ans à défaut de congé	18 ans, renouvelable automatiquement par tranche de 9 ans à défaut de congé	25 ans, renouvelable automatiquement par tranche de 1 an à défaut de congé	25 ans au moins et jusqu'à l'âge de la retraite (âge variable et fixé par la loi). Le bail ne se renouvelle pas. En cas de pluralité de preneurs, c'est l'âge du plus jeune des preneurs qui détermine la durée du bail.
FORMALITÉS	Bail sous seing privé	Bail notarié	Bail notarié	Bail notarié

# Les friches



## Les friches, caractéristiques et définitions

Une friche est un terrain dépourvu de culture et/ou abandonné.

Une friche peut apparaître très rapidement. Cela va dépendre du climat, des sols, de la localisation. En 2-3 ans, le terrain prend un aspect abandonné, puis en 5 à 10 ans, il devient impénétrable, envahi de ronces puis d'arbustes et d'essences forestières. Pour qu'il retrouve une valeur agronomique, il faut le dessoucher, ce qui coûte très cher. Une fois réhabilité, il faut encore des années pour que le sol retrouve un équilibre propice aux cultures. Au-delà des seuls aspects agricoles, l'enfrichement entraîne une fermeture des paysages et une baisse de la

biodiversité par homogénéisation des milieux. Une diversité de parcelles aux productions variées, reliées par une continuité de haies et bosquets est souvent plus agréable à l'œil et constitue une pluralité d'habitats adaptés à une grande diversité floristique et faunistique.

## Pourquoi les friches se développent-elles ?

### La complexité de la succession

Conflits familiaux, héritages complexes, indivisions multiples, il n'est pas toujours facile de sortir de ce type de situation. Le temps nécessaire au règlement des successions peut être long et les terres ne sont plus entretenues pendant ce temps. Il est essentiel de prévenir ces situations en anticipant.

### La division sur la propriété

Sur certains secteurs, on observe un émiettement très important de la propriété foncière avec des parcelles pouvant être inférieures à 1 ha.

Cela complique d'autant la gestion du territoire et un éventuel travail de réhabilitation des friches. Certaines communes ont donc entrepris un travail de réaménagement foncier pour résoudre ces situations.

### La déprise agricole

Avec la mécanisation et l'évolution des systèmes, certaines parcelles ou terres ne sont plus utilisées ou sont sous-utilisées. En effet, des parcelles utilisées autrefois pour du pâturage peuvent être délaissées au profit de celles qui permettent la culture de céréales. Pourtant, lorsqu'une terre ne convient pas pour une production, d'autres projets agricoles sont souvent possibles, sans que cela oblige le propriétaire à s'en défaire.

### Les projets des propriétaires

Il y a encore peu de temps, les pratiques de conversion des parcelles agricoles en terrains constructibles

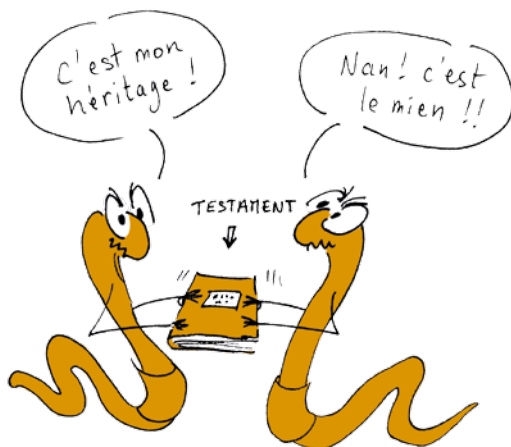
ont contribué à un phénomène de rétention foncière, accru en zone péri-urbaine. Les propriétaires font alors en sorte de ne pas s'engager avec un contrat de location agricole afin de garder toute liberté de vendre et le terrain reste à l'abandon.

Les récentes lois en matière d'urbanisme ont considérablement restreint ces possibilités mais, sans discours clair émanant des documents d'urbanisme ou des élus, certains propriétaires espèrent toujours pouvoir spéculer sur leur terre.

### Un exemple de repérage de friches en IDF

La communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (25 communes dans les 78-95) a entrepris un travail d'identification de ses friches à partir de photo-interprétations, puis en enquêtant auprès d'agriculteurs en place pour prioriser les friches à valoriser en fonction de leurs projets.

Au total, 400 hectares de friches ont été identifiés. Après un travail plus fin, la priorité a été donnée à plusieurs secteurs dont 15 hectares pourraient revenir à l'agriculture.



# La ressource eau et le foncier agricole

**Pour un approvisionnement en eau de qualité, il est nécessaire de protéger les captages d'eau. Quel lien avec le foncier agricole ?**

L'activité agricole a, avec d'autres activités, un impact important sur la qualité des eaux. Agir sur les pratiques agricoles, c'est agir sur la préservation de cette ressource reconnue comme « patrimoine commun de la nation » par la loi sur l'eau de 1992. L'Agence de l'eau Seine-Normandie estimait en 2014 que « la qualité des eaux souterraines est largement dégradée par les nitrates et les pesticides, qui se retrouvent dans quasiment toutes les nappes d'eau captées. »

Pour lutter contre ces pollutions, plusieurs actions existent, dont la maîtrise foncière qui permet d'assurer un usage cohérent des sols avec la protection de la qualité de l'eau à long terme. Pour parvenir à cette maîtrise foncière, il faudra mettre en place des démarches concertées avec les propriétaires et les agriculteurs, d'une part, informer et sensibiliser sur l'enjeu général que représente la préservation de la ressource en eau, d'autre part.

## Comment savoir si c'est une zone à « enjeu eau » ?

Il est possible de se rapprocher de l'Agence de l'eau Seine-Normandie pour connaître le contenu du Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) ou du Schéma



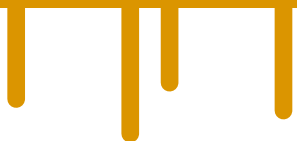
d'aménagement et de gestion de l'eau. L'Agence régionale de la santé ou encore la Direction départementale des territoires peuvent vous renseigner. Plus simple encore : tournez-vous vers vos mairies pour connaître les arrêtés préfectoraux de Déclaration d'utilité publique de captages.

## À savoir

L'Agence de l'eau Seine-Normandie peut intervenir dans les investissements pour l'acquisition de foncier agricole lorsque celui-ci se trouve en périmètre de protection rapprochée. Cette aide est de 60 % du coût d'investissement avec une avance de 40 % à taux zéro. D'autres acteurs comme Eau de Paris et d'autres syndicats de gestion des eaux agissent pour la préservation des eaux souterraines en intervenant sur la maîtrise foncière.



**Solidaires  
pour l'accès  
à la terre**



# Les NIMA



**« En Île-de-France, en France et même en Europe, la même tendance s'observe ces dernières années : l'agriculture attire de plus en plus de candidats, hommes et femmes, jeunes et moins jeunes. Les personnes non issues du milieu agricole (NIMA) représentent 30 % des installations agricoles, soit deux fois plus qu'il y a 10 ans\* . »**

Si le « retour à la terre » est un projet de vie auquel aspirent de plus en plus de candidats, s'installer en tant qu'agriculteur, c'est également s'installer dans un métier, un projet professionnel : il s'agit certes de produire cultures et/ou animaux, qui devront ensuite être commercialisés, mais cela implique aussi de s'inscrire dans une profession aux multiples démarches administratives, de s'inscrire dans des statuts sociaux, fiscaux, juridiques, de mener une vraie entreprise, quelle que soit sa taille, qui doit être viable et vivable.

**Avant de s'installer, il faut avoir franchi plusieurs étapes**

## Découvrir, tester son goût pour le métier

Faire des visites de ferme, des stages de découverte (wwoof, stages associatifs...), des rencontres avec des agriculteurs, trouver un emploi de salarié agricole saisonnier ou permanent sur une ferme.

## Se former et acquérir de l'expérience

Une fois le goût pour le métier confirmé, diverses formations sont proposées par le réseau des établissements agricoles publics et privés. À savoir : un diplôme de niveau 2 est requis pour pouvoir prétendre aux aides (BPREA, Bac Pro, BTSA...). Multiplier les expériences pratiques est un plus : contrats de parrainage, stages tutorés, etc.

## Tester son projet

Le test d'activité agricole consiste à tester son projet dans un cadre juridique et matériel sécurisé, sur un lieu donné et pour un temps défini. En Île-de-France, il existe ainsi la structure Les champs des possibles. Pendant la phase de test, il n'y a pas de création effective d'entreprise agricole, mais une mise en situation en « grandeur réelle » dans une structure immatriculée qui « héberge » le porteur de projet. Le test a une durée de 1 à 3 ans maximum. Il apporte des bénéfices importants en termes d'amélioration des compétences techniques et de gestion, d'insertion dans le territoire du lieu test et dans les réseaux socio-professionnels.

\* ALLENS Gaspard et LECLAIR Lucile, *Les Néo-Paysans*, Éditions du Seuil, 2016

## Concrétiser son projet d'installation

Elaborer et chiffrer son projet, trouver une ferme, faire les démarches administratives pour devenir agriculteur de plein droit...

## L'accompagnement pour traverser ces différentes étapes

L'accompagnement pour traverser ces différentes étapes diffère selon le statut du porteur de projet. En effet, on peut distinguer deux types d'installation.

### • Les installations aidées

Elles concernent les candidats éligibles aux aides de l'État ; il faut pour cela avoir bénéficié d'une formation agricole reconnue et avoir moins de 40 ans.

### • Les installations non aidées

Elles concernent tous les candidats qui ne sont pas éligibles aux aides de l'État, et ceux qui font le choix de ne pas les demander. Il s'agit bien souvent de personnes non issues du milieu agricole, et parfois en reconversion.

## L'accompagnement en Île-de-France

Les projets d'installation peuvent bénéficier d'un accompagnement par différents acteurs en fonction des territoires. En Île-de-France, les porteurs de projet peuvent aller rencontrer :

### • le point accueil installation (PAI)

Guichet unique de l'installation, il est animé par les Jeunes agriculteurs et a vocation à accueillir tous les candidats à l'installation. Il permet notamment de leur présenter le parcours à l'installation aidée.

### • le centre d'élaboration du plan de professionnalisation personnalisé (CEPPP)

Centre qui préconise aux candidats à l'installation les stages et formations complémentaires jugés nécessaires par 2 conseillers. Il est également animé par les Jeunes agriculteurs en Île-de-France et accueille uniquement les personnes engagées dans un parcours aidé.

### • le pôle Abiosol

Partenariat de compétences entre 4 structures de la bio : les Champs des possibles, le GAB, le R-AMAP et Terre de Liens IDF. Ce pôle propose à tous les porteurs de projet, sans condition d'âge ni de formation, des temps d'accueil et d'échange, des cadres d'acquisition d'expérience, des formations généralistes ou thématiques. L'accompagnement d'Abiosol vise à apporter aux candidats à l'installation les connaissances et expériences nécessaires, à leur donner les outils pour construire le prévisionnel et réaliser un projet en adéquation avec leurs valeurs.



# LES FICHES OUTILS

---





# Identifier sa zone de recherche

**Avant de s'engager dans une démarche de veille foncière, il est important de définir sa zone de travail, c'est-à-dire d'avoir identifié le cadre et le périmètre d'action de votre veille foncière ainsi que les enjeux qui y sont liés.**

## Définir un secteur géographique

La veille foncière peut se déployer à plusieurs échelles : une commune, une communauté de communes, une plaine, un territoire lié à une particularité géographique (ex : boucles de Seine) et bien d'autres encore. À vous de définir votre territoire de veille en fonction de vos connaissances et du nombre de personnes qui sont mobilisées sur cette question.

## Identifier les particularités agricoles de ce secteur

Il est important de connaître le paysage global de l'agriculture sur votre territoire. Cela vous aidera par la suite dans vos rencontres avec les différents acteurs et notamment les élus ou les agriculteurs. Voici une liste non exhaustive de questions qui vont permettre d'alimenter l'état des lieux agricole :

- Quel est l'état actuel de l'agriculture sur mon territoire ?
- Quelle prise en compte des espaces agricoles sur mon territoire ?
- Combien y a-t-il de fermes et de surfaces agricoles ?

- Quels types de production et structures des exploitations ?
- Tendances agricoles : âge des exploitants,...
- Quelles sont les zones consacrées à l'agriculture ?
- Quels sont les enjeux que j'identifie sur ce territoire ?
- Quelles sont les contraintes ou réglementations (zone de captage, zone Natura 2000, etc.) ?
- Les stratégies agricoles et foncières de mon territoire répondent-elles aux enjeux que j'ai identifiés ?
- Quelles sont les zones sur lesquelles je souhaite mener mon action en priorité et pourquoi ?

## Porteurs de projets ou non ?

La posture n'est pas la même selon que vous accompagnez un candidat à l'installation dans sa recherche de foncier ou que vous repérez du foncier pour transmettre une nouvelle piste foncière à TDL IDF. Dans le premiers cas de figure, les porteurs de projet savent ce qu'ils recherchent et ont déjà hiérarchisé un certain nombre de critères. Pour que la recherche soit efficace et ait une chance d'aboutir, un travail main dans la main est incontournable. Dans le deuxième cas, Terre de Liens, implantée en Île-de-France depuis 2009, a peut-être déjà travaillé sur la zone de travail identifiée. N'hésitez pas à vous tourner vers elle pour être sûr que le travail ne soit pas fait en doublon !

# Faire de la veille foncière sur le web

---

**Le premier réflexe lorsque l'on cherche un bien à acquérir est de regarder ce que proposent les sites internet dédiés aux transactions diverses. Il en va de même pour le foncier et les bâtiments.**

On trouve des sites spécialisés et des sites généralistes qui sont aussi de bonnes pistes. Attention toutefois à savoir ce que l'on cherche ! Si Internet permet d'organiser facilement une veille afin de savoir ce qui est à vendre, on ne recherche pas du foncier uniquement sur Internet. Les offres proposées sont parfois celles qui ne se vendent pas autrement, et il peut y avoir de bonnes raisons. Pour autant, Internet peut représenter une bonne porte d'entrée sur le sujet.

## Propriétés rurales

---

Ce site présente les offres de propriétés rurales des SAFER : domaines agricoles mais aussi terrains à bâtir, maisons en milieu rural etc.

**[www.proprietes-rurales.com](http://www.proprietes-rurales.com)**

## SAFER Île-de-France

---

Sur ce site, vous pouvez consulter les biens et faire acte de candidature. La liste que vous trouverez vous renseignera sur les offres foncières en cours, leurs surface et localisation. Il s'agit essentiellement de projets en cours, ce qui implique que le projet d'installation soit finalisé au moment de la candidature. Comme expliqué dans la fiche-connaissance 1, il y a très peu

d'opportunités foncières en IDF, donc très peu d'annonces. De plus, le temps de réaction pour candidater est très serré. Il est rare qu'une piste identifiée sur ce site puisse déboucher sur un projet d'installation, mais cela permet de se rendre compte du marché existant.

**[www.ile-de-france.safer.fr](http://www.ile-de-france.safer.fr)**

## Terre de Liens

---

Terre de Liens propose aussi sa page de petites annonces pour se faire une idée des offres régionales.

**[www.terredeliens.org](http://www.terredeliens.org)**

## Agriaffaires

---

Leboncoin du monde agricole !

Du tracteur au semoir en passant par des annonces de fermes voici un site qui regorge d'opportunités. En allant à la page annonces/agricole/immobilier/vente ferme et terre agricole vous trouverez de nombreuses offres. Site national, il faut fouiller mais c'est un bon moyen de trouver des opportunités foncières dans d'autres régions !

**[www.agriaffaires.com](http://www.agriaffaires.com)**

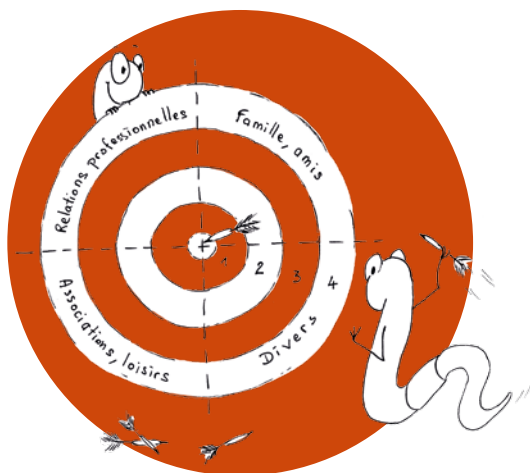
## Leboncoin

---

En cherchant « Propriété agricole » ou « Domaine agricole » dans la catégorie Ventes immobilières, il y a des chances que vous tombiez sur des fermes. Il faut bien chercher mais, dernièrement, un jeune maraîcher s'est installé sur une ferme trouvée là !

**[www.agriaffaires.com](http://www.agriaffaires.com)**

# Cartographier son réseau et identifier des personnes ressources



**La veille foncière citoyenne peut prendre différentes formes. Elle s'appuie toutefois sur l'interpellation de différents acteurs dans le but de collecter des informations et en particulier de repérer des terres.**

Avant de se lancer tous azimuts, il s'agit donc de prendre le temps :

- d'identifier l'ensemble de ses contacts qui peuvent jouer, de près ou de loin, un rôle dans ce travail de recensement des terres ;
- d'organiser ses contacts pour être en mesure d'avoir une stratégie d'interpellation adaptée.

Pour cela, vous pouvez utiliser le canevas de cartographie des contacts ci-après. Il s'agit de classer ses contacts selon ces deux paramètres.

**Le type de contact : quelle relation me lie à ce contact ?**

- Une relation familiale ou amicale
- Une relation professionnelle
- Une relation de loisirs ou de bénévolat
- Un autre type de relation ?

**Le degré de proximité**

**• Niveau 1**

Je suis proche de ces contacts.

**• Niveau 2**

Je suis en contact régulier.

**• Niveau 3**

Je suis en contact occasionnel.

**• Niveau 4**

Je ne suis plus en contact ou ce sont des contacts de mes contacts.

A stylized orange watering can is tilted, pouring water into a rectangular box. The water is represented by three curved lines that enter the box from the top and exit from the bottom. The entire illustration is in a solid orange color.

**La terre,  
une richesse  
à cultiver**

# Mener son enquête

## avec les outils cartographiques sur le web / 1



**Prendre de la hauteur et rechercher une parcelle sur Géoportail à partir de photos aériennes**

**1** Allez sur la page Géoportail, et saisissez le nom de la commune ou l'adresse de la parcelle si vous la connaissez.

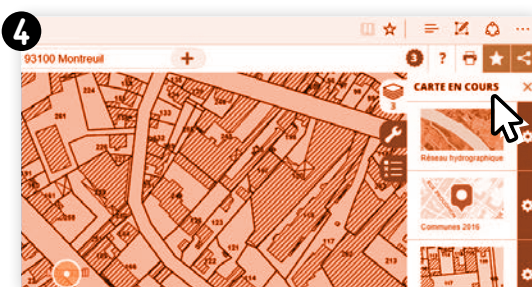


**Faire apparaître la couche cadastrale sur Géoportail**

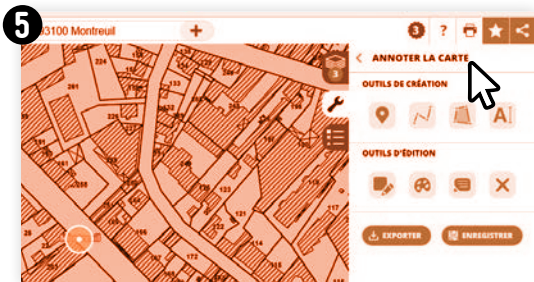
**2** Sélectionnez dans le menu des fonds de carte sur la gauche, la couche cadastrale qui va se superposer à la vue aérienne. Pour régler la transparence de chaque couche, un curseur est disponible dans le menu de droite.



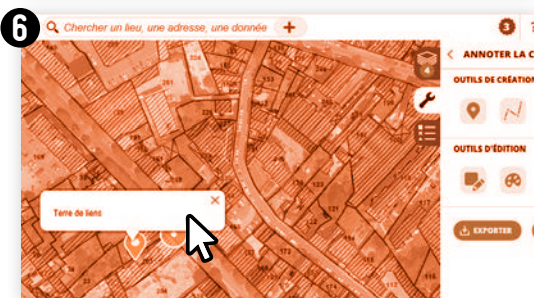
**3** Repérez et retrouvez la parcelle recherchée en zoomant sur la photo aérienne (choisir le fond de carte *Photo aérienne* dans le menu de gauche). Utilisez comme repères le réseau routier, une place, un bois, une haie, une maison...



**4** Le menu de droite comporte 3 onglets : *Cartes en cours*, *Outils* et *Légendes*. Le 1<sup>er</sup> onglet, *Cartes en cours*, permet de gérer les paramètres de chaque fond de carte (ou couche) sélectionné.



5 Dans le menu de droite, le 2<sup>e</sup> onglet, vous permet de faire des annotations sur la carte.



6 Dans les outils de création, vous pouvez indiquer des points et les nommer (exemple ci-contre : siège de TDL IDF), entourer une parcelle, etc.



7 Toujours dans le menu de droite, le 3<sup>e</sup> onglet permet d'afficher les légendes.

8 Revenons au menu de gauche. En haut se trouvent tous les fonds de carte disponibles : *Photo aérienne, Cadastre, Carte d'état-major...*

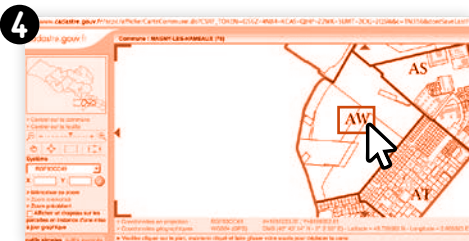


9 Toujours dans le menu de gauche, sous les fonds de carte, vous trouvez la liste des données thématiques disponibles.

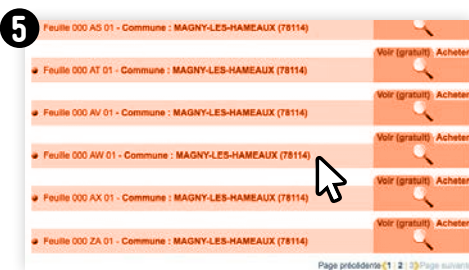
10 Enfin, pour aller plus loin, tout en bas du menu de gauche, vous avez accès à des tutoriels très pratiques sur les différentes fonctionnalités du site.







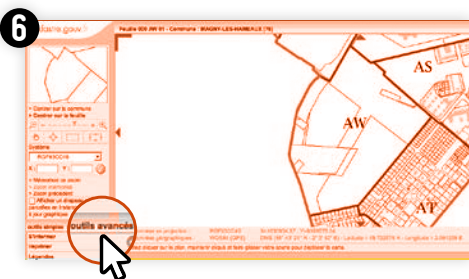
**4** D'après la forme des limites communales et le repère que vous aurez placé, vous retrouvez alors la section correspondante. Pour cela, naviguez sur la page et zoomez. Dans le cas présenté, la section est AW.



## Recueillir plus d'informations sur la parcelle

Retournez en arrière : vignette **1**

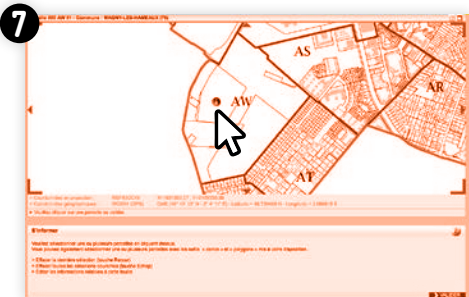
**5** Cliquez sur *Voir toutes les feuilles* (sections) de la commune. La liste des feuilles (des sections) apparaît ; recherchez la feuille/section AW.



**6** La section apparaît avec le détail ; à partir de là vous pourrez obtenir des informations plus précises sur la parcelle.

Pour cela il faut :

- cliquer sur *Outils avancés* puis sur *S'informer*
- double-cliquer sur la parcelle pour faire apparaître un **1** puis cliquer sur *Valider*.



**8** Des données plus précises apparaissent et notamment la surface en m<sup>2</sup>. Pour obtenir ces informations en version PDF et les conserver, cliquez sur *Éditer*.



# S'entretenir avec un élu local ou un technicien de collectivité



**Les collectivités territoriales sont des acteurs importants en matière de gestion du foncier agricole.**

**Dans une démarche de veille foncière, il est incontournable de rencontrer un interlocuteur élu et/ou un technicien de la collectivité sur laquelle se font les recherches.**

L'approche d'une collectivité peut-être facilitée en s'appuyant sur un contact préalable. Il est donc judicieux de mobiliser son réseau en amont du rendez-vous pour faciliter la prise de contact et apporter du crédit à la démarche.

## Informez la collectivité de votre démarche

Vous pouvez aller rencontrer une collectivité pour l'informer de votre démarche, pour en savoir plus concernant l'investissement de la mairie sur le sujet ciblé et la questionner sur sa conception du devenir de l'activité agricole. En amont, vous pouvez vous renseigner sur les projets et politiques soutenus et ainsi vous faire une idée de la place que prennent les questions d'alimentation, d'environnement et bien sûr d'agriculture dans l'action de la collectivité visée. Pensez à porter votre attention aux Plans climat-énergie territoriaux et Plan local d'urbanisme (plan de zonage et rapport de présentations, Agenda 21, etc.).

## Trouver le bon interlocuteur

---

Il est important également de vous adresser à la bonne personne, celle qui vous prêtera oreille et qui sera intéressée par la question de la veille foncière. Pour cela, n'hésitez pas à en parler autour de vous, à vous renseigner sur les parcours des élus et enfin à provoquer des rencontres lors de divers événements dans la commune. Les élus (maire, adjoints au maire en urbanisme, environnement, développement durable, agriculture, etc.) ou les techniciens seront plus ou moins familiers de la question agricole selon leur parcours, leurs intérêts, leurs idées reçues, etc. Il faudra aussi analyser les postures des interlocuteurs en fonction des enjeux politiques, des relations avec les autres collectivités, selon la place de la commune au sein de l'intercommunalité etc.

## S'appuyer sur les documents existants

---

En parallèle, vous pouvez vous familiariser avec les documents communaux qui régissent la gestion du foncier dans le secteur.

Le document le plus détaillé et le plus important est incontestablement le Plan local d'urbanisme. Ce document est consultable en mairie.

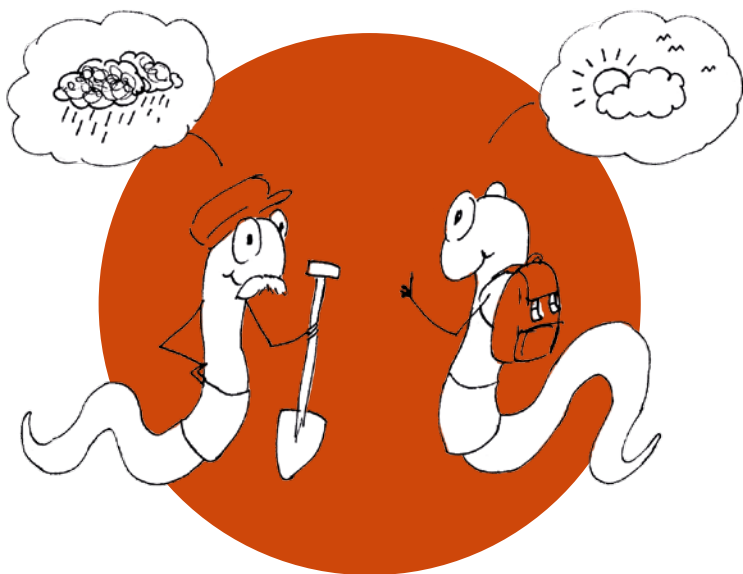
Dans certaines communes, il est préférable de s'annoncer avant de demander à le parcourir.

D'autres communes ont choisi de le partager avec le plus grand nombre en le rendant accessible sur Internet. Ce document indique l'usage possible et les contraintes de chaque parcelle. De façon générale, les documents d'urbanisme sont la traduction d'une politique d'aménagement et d'orientations adoptées par les pouvoirs publics locaux pour un territoire.

C'est pour cela qu'il est important de les connaître et de s'impliquer au moment de leur rédaction.



# S'entretenir avec un agriculteur



## Posture

Comme pour une collectivité, il est toujours plus facile d'entrer en contact avec un agriculteur en se faisant présenter par une connaissance commune.

Si possible, essayer par exemple de se faire accompagner par un voisin, ou d'être recommandé par un ami de l'agriculteur : « Untel m'a conseillé de vous appeler pour échanger avec vous sur la situation du foncier dans le secteur... »

Les agriculteurs connaissent généralement bien leur territoire et les éventuelles opportunités foncières à venir. Ce sont donc des alliés indispensables pour réaliser une veille foncière. Ils peuvent renseigner sur les agriculteurs susceptibles d'arrêter prochainement leur activité. Néanmoins, il faut avoir en mémoire que c'est un sujet sensible et s'attendre à ne réunir que très peu d'infos.

L'enjeu du premier contact étant de réussir à se faire confiance mutuellement, il est important de réfléchir au préalable à la manière de se présenter et d'expliquer la démarche.

## Arguments-questions

**Après une entrée en matière en douceur (en parlant de la météo par exemple), il est préférable de débiter l'entretien par des questions d'ordre général, comme l'environnement agricole :**

- type de production (légumes, lait, céréales, etc.) ;
- taille des fermes du secteur ;
- dernière installation dans les environs ;
- avenir pour l'agriculture dans ce secteur, etc.

**Poser ensuite des questions plus précises :**

- contexte foncier local ;
- mitage : ce que l'agriculteur a pu observer ces dernières années, décennies ;
- niveau de la pression foncière ;
- projets d'artificialisation des terres (axes routiers, zones commerciales, etc.) ;
- prix à l'hectare des dernières ventes dans le secteur ;
- relations avec le conseiller SAFER local ;
- âge des agriculteurs voisins.

**S'il est possible d'identifier des fermes à transmettre prochainement, il est pertinent de tenter de réunir les informations suivantes :**

- nom et localisation des agriculteurs proches de la retraite ;
- repreneur en vue le cas échéant ;
- type de production ;
- surface en propriété, surface en location ;
- présence de bâtiments.

**L'agriculteur à qui on s'adresse peut lui-même être amené à céder prochainement sa ferme.**

En fonction du degré de confiance qui s'établit au cours de l'échange, il est possible de l'interroger directement sur sa propre ferme sans poser brutalement la question de la transmission mais en demandant par exemple comment il voit sa ferme dans 5 ou 10 ans : s'il envisage des changements majeurs, ce qu'il pense des jeunes qui s'installent aujourd'hui, ce qu'il pense du « Répertoire départ installation\* », etc.

\* <http://www.repertoireinstallation.com/>

# Réaliser le primo-diagnostic d'une terre

---

- Date de la rencontre
- Lieu
- Rédacteur de la fiche (*nom-prénom-téléphone*)
- Participants

## Le contact (interlocuteur)

---

- Nom, prénom
- Quel est le lien entre l'interlocuteur et la piste ?
- Quels sont ses projets, ses perspectives sur ce bien ?

## Le bien

---

### Terres

- Surface
- Numéro des parcelles
- Antécédents
- Classement/zonage au PLU
- Accès à la parcelle dans son implantation naturelle
- Accès à l'eau
- Accès à l'électricité
- Autres aménagements
- Données agronomiques

### Bâtiments

- Type
- Surface couverte
- Date de construction

- Accès aux réseaux (eau, électricité...)
- Travaux important réalisés ou à prévoir

## La propriété

---

- Propriété
- Projet des propriétaires
- Utilisation projetée

## L'occupation du bien

---

- Occupation (libre/occupé)
- Entretien

## Le territoire

---

Voisinage, réseau d'acteurs potentiels susceptibles de favoriser l'implantation d'une ferme, dynamique territoriale globale, etc.

## Autres informations

---

- Habitation (possibilité d'habitation sur le site ou autour)
- Commercialisation (possibilité de commercialisation sur le territoire)

## Plans et photos aériennes

---





LE  
**LEXIQUE**

**DE LA VEILLE FONCIÈRE  
CITOYENNE**

---

### AGENDA 21

---

Préconisés par l'Agenda 21 de Rio, les Agendas 21 locaux sont des programmes d'actions en faveur du développement durable mis en place par les collectivités locales.

### ARS

---

Les Agences régionales de santé, créées en 2010, impliquent dans un cadre global l'ensemble des acteurs de santé. Elles constituent une autorité unique au niveau régional.

### BAIL RURAL ENVIRONNEMENTAL (BRE)

---

Le bail rural est l'accord écrit qui confie l'usage de terrains à un agriculteur pour leur exploitation. Il peut inclure des clauses environnementales de protection de la nature et des sols et devient alors un bail rural environnemental.

### BIEN LIBRE

---

Parcelle à vendre sur laquelle il n'y a pas de fermier.

### DDT

---

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010 les Directions départementales des territoires, issues des DDEA (Directions départementales de l'équipement et de l'agriculture), mettent en œuvre les politiques publiques d'aménagement et de développement durable des territoires dans chaque département.

### FERMIER « HORS-CADRE »

---

Fermier qui souhaite s'installer sans être issu d'une famille de paysans.

### DROIT DE PRÉEMPTION

---

Le droit de préemption est l'avantage qui est donné, soit par la loi soit par une disposition contractuelle, de se substituer à l'acquéreur d'un bien pour en faire l'acquisition à sa place. La SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) est ainsi informée systématiquement des projets de vente de terres agricoles par les notaires et peut acheter à la place de l'acquéreur initial afin de revendre à un autre acquéreur dont le projet répond mieux aux enjeux agricoles locaux. Les mairies ont aussi le pouvoir de préempter avec le droit de préemption urbain.

### NIMA

---

Dénomination des personnes non issues du milieu agricole qui portent un projet agricole.

## PADD

Le Projet d'aménagement et de développement durable est la clef de voûte des dossiers de PLU et de SCoT. Il définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble des communes concernées ou de la commune, si le PLU est communal. Il n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

## PCAET

Le Plan climat air énergie territorial fait suite depuis juin 2016 au PCET institué par la loi du 12 juillet 2010 Grenelle 2. Il concerne les communes ou d'agglomération et représente une démarche de développement durable axée spécifiquement sur la lutte contre les changements climatiques.

## PLU

Le Plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (PLUi) ou d'une commune (PLU), établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement, fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré et est ainsi le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau intercommunal ou communal. Il est adopté par le conseil communautaire ou communal, et doit être conforme aux autres documents d'urbanisme règlementaires, notamment au SDRIF (voir ci-dessous). Il contient notamment un rapport de présentation, un PADD, une délimitation des zones et un règlement.

## SAFER

Les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, sont des sociétés sans but lucratif avec des missions d'intérêt général, sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances. Elles ont pour objectifs de dynamiser l'agriculture et les espaces forestiers, de favoriser l'installation des jeunes agriculteurs, de protéger l'environnement, les paysages et les ressources naturelles et d'accompagner le développement d'une économie locale. Elles permettent à tout porteur de projet viable – qu'il soit agricole, artisanal, de service, résidentiel ou environnemental – de s'installer en milieu rural.

### SCoT

---

Le Schéma de cohérence territoriale est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale sur le long terme, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. Il comprend un rapport de présentation (qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale), le PADD et le document d'orientation et d'objectifs (DOO), qui est opposable aux PLUi et PLU, PLH, PDU et cartes communales, ainsi qu'aux principales opérations d'aménagement (ZAD, ZAC, lotissements de plus de 5000 m<sup>2</sup>, réserves foncières de plus de 5 ha...).

### SDRIF

---

Le Schéma directeur régional d'Île-de-France est adopté par le conseil régional et, document d'urbanisme d'échelle régionale, il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région. Les autres documents d'urbanisme - Schémas de cohérence territoriale, Plans locaux d'urbanisme communaux ou intercommunaux, cartes communales (ou documents en tenant lieu) - doivent être compatibles avec le SDRIF.

### UTH

---

Une unité de travail humain est une unité de mesure utilisée en matière de statistique agricole pour mesurer la quantité de travail dans le secteur agricole. Cette unité équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année dans une exploitation agricole.

### WWOOF

---

Réseau mondial associatif de fermes bio dans lesquelles il est possible d'échanger sa force de travail contre un hébergement. Lien entre les acteurs du bio (les hôtes) et le grand public (les WWOOFeurs), ce réseau offre l'opportunité d'apprendre et de découvrir des techniques saines et plus respectueuses de l'environnement, par le biais de séjours actifs dans des fermes biologiques.

**Avec le soutien financier de :**



**Illustrations :** Claire Simon - [www.claire2lunes.fr](http://www.claire2lunes.fr)

**Création graphique :** Stéphanie Yverneau-Brahy

**Impression :** Socoprint imprimeurs

Juin 2017

**Terre de Liens Île-de-France  
est une association qui mobilise  
les citoyens autour d'actions  
concrètes afin de préserver les  
terres agricoles et de faciliter  
l'installation de paysan(ne)s  
aux pratiques respectueuses de  
l'environnement et créatrices  
de lien social.**



**Île-de-France**

---

**Terre de Liens Île-de-France**

7 avenue Pasteur 93100 MONTREUIL

09 70 20 31 46 - [idf@terredeliens.org](mailto:idf@terredeliens.org)

[www.terredeliens-iledefrance.org](http://www.terredeliens-iledefrance.org)

[www.terredeliens.org](http://www.terredeliens.org)