TERRALTO
AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS ET DES TERRITOIRES

Zone Agricole Protégée de Bou et de Combleux

Rapport de présentation

2022

Combleux

Commune de Bou

ENSEMBLE
vos projets prennent vie

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE LOIRET

Contenu

I. GENESE ET MOTIVATION DU PROJET 3

1- Réflexions communales et intercommunales 3

2- Le choix de l'outil ZAP 3

3- Une démarche concertée 4

4- Contexte des communes 5

II. UNE ZONE AGRICOLE DANS UN CONTEXTE COMMUNAL AUX FORTS ENJEUX 7

1- L'agriculture à Bou et à Combleux 7

2- Deux communes métropolitaines attractives et encore rurales.....10

3- Morcellement et pression foncière.....11

4- Zones de captages en eau potable et zone inondable 14

5- Des paysages remarquables.....15

III. ANALYSE AGRICOLE DU TERRITOIRE 16

1- potentiel agronomique 16

2- Une forte présence de prairies et de grandes cultures 19

3- Les exploitations.....21

4- Les filières de valorisation.....29

IV. LE PROJET DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE 30

1- Le foncier 30

2- L'agriculture.....30

3- Le Paysage 30

4- Le périmètre 30

5- Les mesures d'accompagnement 31

I. GENESE ET MOTIVATION DU PROJET

1- REFLEXIONS COMMUNALES ET INTERCOMMUNALES

Lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté le 22 mai 2012, la commune de Bou a indiqué que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune vise à :

- Affirmer le village et conserver son caractère rural, avec notamment une volonté de maitriser l'urbanisation et maintenir l'activité agricole (Action 1.2 Maintenir la ruralité du territoire) ;
- Préserver la qualité de vie des habitants ;
- Préserver et conforter le potentiel agricole et naturel (action 3.1 Permettre à l'activité agricole de se maintenir et de se développer ; 3.2 Sauvegarder et valoriser la richesse des naturelles).

La préservation des zones agricoles se retrouve également à l'échelle intercommunale. Le 11 juillet 2017, le conseil métropolitain a décidé d'engager l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM). Le 29 avril 2021, le Conseil métropolitain a décidé à l'unanimité d'arrêter son projet de Plan Local d'Urbanisme à la suite d'une longue période de concertation préalable et de le soumettre à enquête publique. Celle-ci s'est tenue du mardi 28 septembre 2021 à 8h30 au vendredi 12 novembre 2021 à 17h00. Le document a été approuvé le 7 avril 2022 en Conseil Métropolitain.

Le projet du premier Plan Local d'Urbanisme métropolitain d'Orléans Métropole renforce encore les dispositions des différents PLU communaux précédents. Il est en effet écrit que « L'objectif *de maintenir l'équilibre des trois tiers entre les zones agricoles, naturelles et urbaines, a prévalu sur les perspectives de développement spatial consommateur d'espace, sans rogner sur l'ambition de développement économique et démographique* »

2- LE CHOIX DE L'OUTIL ZAP

L'outil doit permettre de répondre à deux enjeux prioritaires :

- Donner de la visibilité aux producteurs sur le devenir de leur foncier et protéger les terres agricoles de la pression foncière métropolitaine,
- Préserver les paysages et le cadre de vie du territoire.

L'article L 112-2 du code rural stipule que « *des zones dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique* », peuvent être classées en ZAP.

L'objectif d'une ZAP est de conforter la « vocation agricole » d'une zone par une « servitude d'utilité publique » et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations inhérentes aux documents d'urbanisme du droit des sols tels que les SCoT et les PLU.

Ainsi, cet outil a vocation à créer les conditions favorables à la pérennisation de l'agriculture et à attirer de nouveaux exploitants en confirmant la vocation agricole de la zone dans le long terme. Elle permet également de lutter contre l'attentisme des propriétaires en garantissant la vocation agricole des terrains pour 15 ans minimum. Les propriétaires sont ainsi encouragés à louer leur terrain à un agriculteur pour lutter contre la déprise agricole.

Une fois la ZAP mise en place, la loi stipule que « *tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol 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 ». La commune ne peut donc plus décider seule de changer la destination des terrains situés dans la ZAP.

La ZAP est en mesure de préserver le foncier agricole de tous les espaces classés en zone agricole (zone « A ») ou, ponctuellement, en zone naturelle (zone « N ») au PLU.

3- UNE DEMARCHE CONCERTEE

Les partenaires techniques institutionnels et la population ont été associés tout au long de l'élaboration de la ZAP.

Un **article** a été publié dans « La République du Centre » le 11 mai 2021 : « *La pression immobilière s'intensifie ; les terrains à construire dans l'agglomération orléanaise aimantent les promoteurs… L'urbanisation dévore les derniers espaces naturels. À Orléans, Semoy, Saint-Pryvé ou encore Ormes, aucune commune de la métropole n'y échappe. Bou ne veut plus de cette densification. "Nous voulons utiliser nos terres agricoles à des fins alimentaires. Et si possible, pour du bio", précise le maire, Bruno Cœur. Alors, il vient d'engager une procédure, qui pourrait s'étirer sur dix-huit mois, de création d'une zone agricole protégée (ZAP).* »

Urbanisme

Toutes les terres agricoles d'une commune d'Orléans Métropole bientôt classées inconstructibles

Publié le 11/05/2021 à 07h00

Toutes les terres agricoles de Bou seront préservées ; elles ne deviendront pas constructibles. © Pascal PROUST

Une **réunion avec les agriculteurs exploitants de Bou et de Combleux** a été organisée le 1 octobre 2021. Elle a permis d'identifier avec eux les enjeux du territoire, de les mobiliser autour de la démarche. Elle répond au souhait de la commune de conduire cette démarche en étroite collaboration avec les agriculteurs qui sont les principaux intéressés.

Enfin et afin d'informer et de sensibiliser des deux communes à la démarche, **une réunion publique** a permis de leur présenter ce qu'est une ZAP ainsi que la diagnostic réalisé sur leur commune, le 31 janvier 2022.

Enfin une réunion de présentation de la ZAP avec les Personnes publiques associées s'est tenue le mercredi 11 mai 2022.

4- CONTEXTE DES COMMUNES

Bou et Combleux sont deux communes situées à l'Est de la Métropole Orléanaise. Situées sur la rive droite de la Loire, elles sont toutes les deux en bordure immédiate du fleuve.

Bou et Combleux sont deux communes appréciées pour leur cadre de vie rurale à proximité de la capitale régionale. Bou est un village de 980 habitants et Combleux de 493 (INSEE 2018). Ces deux territoires peuvent être divisés en trois secteurs :

- La zone urbanisée avec un centre ancien et des habitations plus récentes en périphérie. A Bou, elles sont plus particulièrement situées le longs des axes routiers ;
- La zone naturelle et inondable du bord de Loire ;
- La zone agricole sur le reste de l'espace : quasi majoritaire à Bou elle est minoritaire à Combleux.

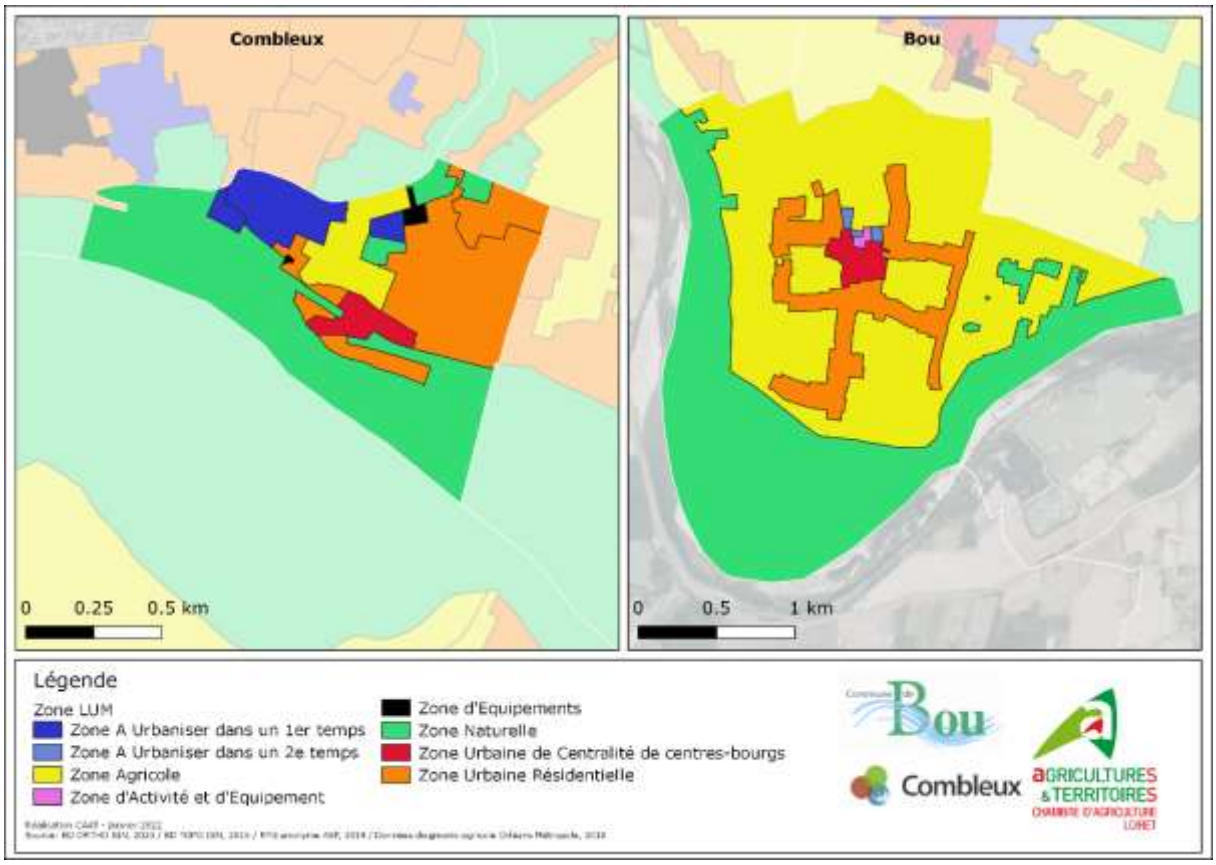
Source : CA45, 2021

Figure 1 : Localisation de Bou et Combleux

II. UNE ZONE AGRICOLE DANS UN CONTEXTE COMMUNAL AUX FORTS ENJEUX

1- L'AGRICULTURE A BOU ET A COMBLEUX

La surface totale des deux communes est de 739 ha (629 ha pour Bou et 110 ha pour Combleux).



Source : CA45, 2022 et PLUM 2022

Figure 2 : Zonage du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

Le tableau ci-dessous récapitule les surfaces des zones A et N des deux communes inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.

	Surface (ha)						
	Commune	Zone A	%	Zone N	%	Zone A et N	%
Bou	629	291	46 %	254	40 %	545	87 %
Combleux	110	8	7%	54	49%	62	57 %
Total	739	299	40%	309	42 %	607	80 %

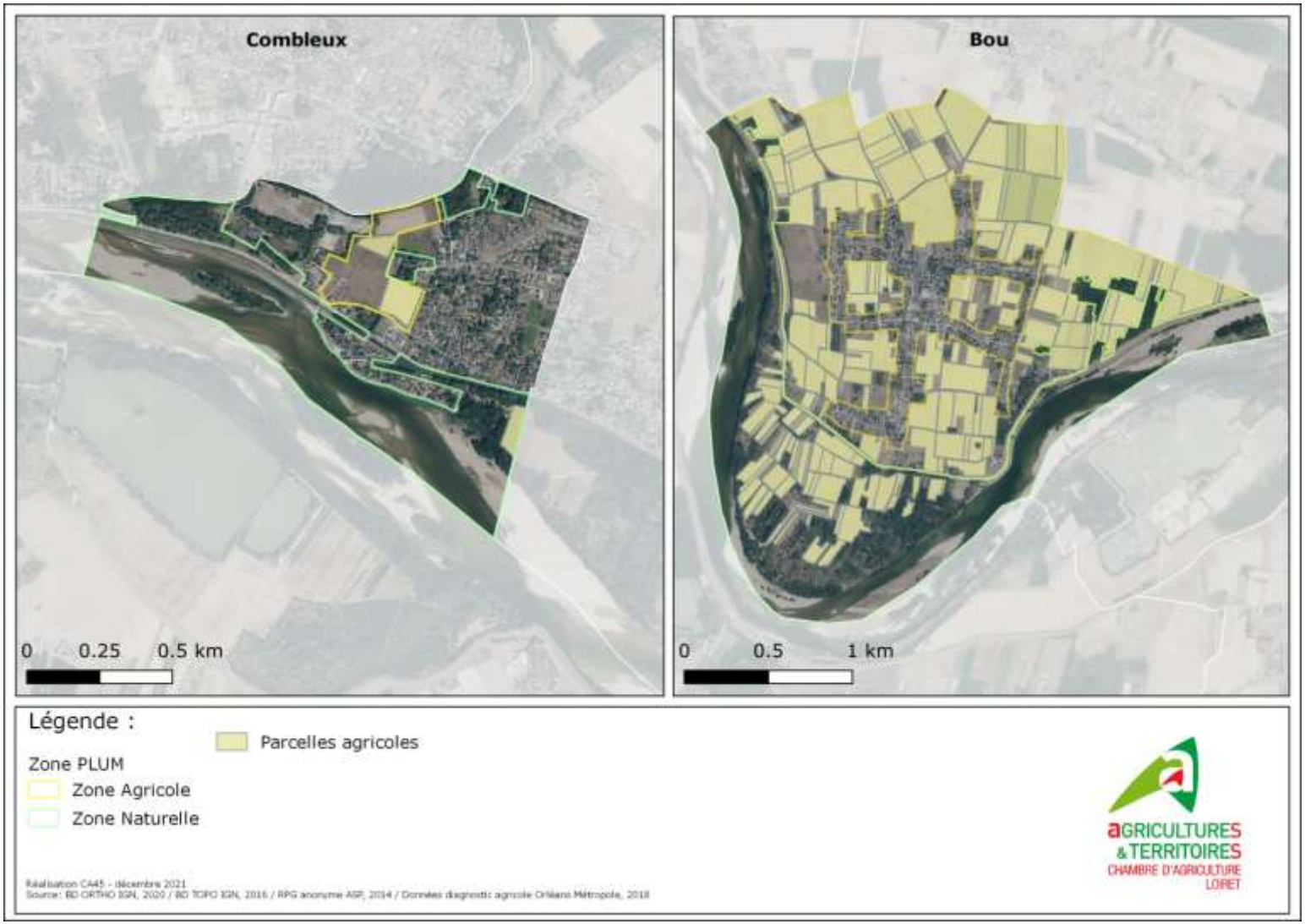
Figure 3 : Surface des zones A et N du PLUM de Bou et Combleux

On remarque que la zone d'étude, constituée de la zone A et N du PLUM, représente une part très importante de la surface des communes : 57 % de la surface pour Combleux et 87 % de la surface pour Bou.

La surface agricole utile (SAU) de la zone d'étude est de 264 ha, répartie sur la zone A et la zone N soit près de la moitié de ces deux zones.

Au total, **11 exploitations** sont recensées sur les deux communes.

La carte ci-après présente les îlots déclarés à la PAC sur la commune de Bou et Combleux.

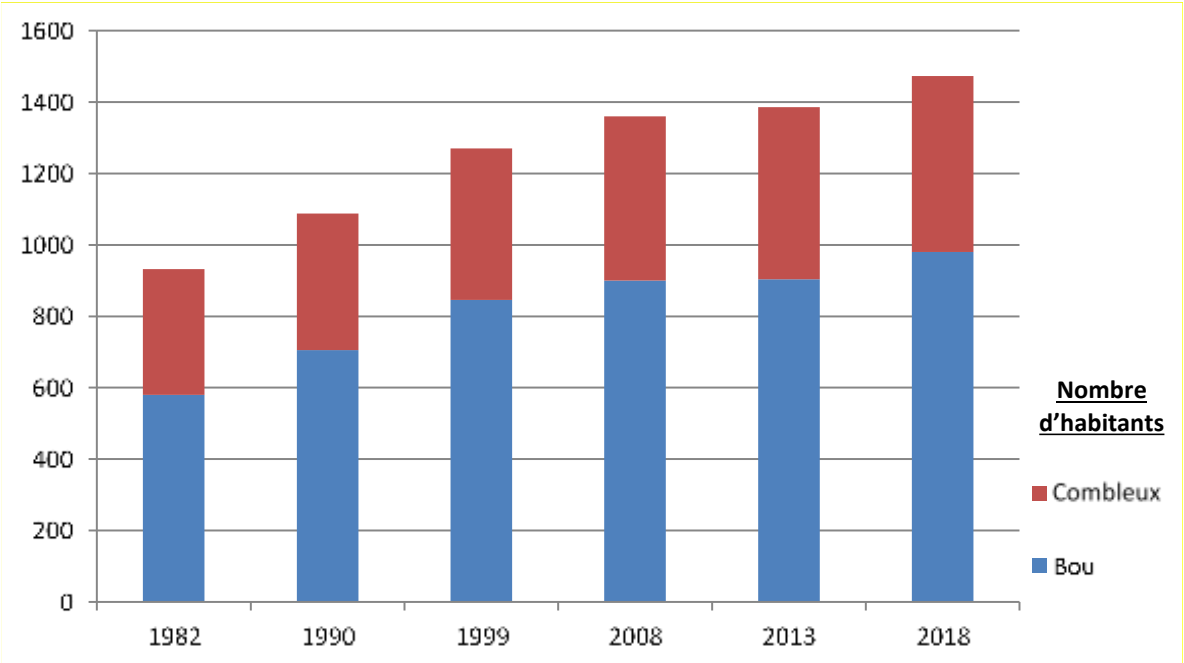


Source : CA45, 2021

Figure 4 : Parcelles agricoles exploitées sur les communes de Bou et Combleux

2- DEUX COMMUNES METROPOLITAINES ATTRACTIVES ET ENCORE RURALES

Bou et Combleux sont situées à l'Est Métropole Orléanaise. Leur caractère rural ainsi que la proximité du centre-ville orléanais en font des communes attractives : depuis les années quatre-vingt la population a suivi une augmentation constante.



Source : INSEE, 2021

Figure 5 : Evolution de la population de 1982 à 2018

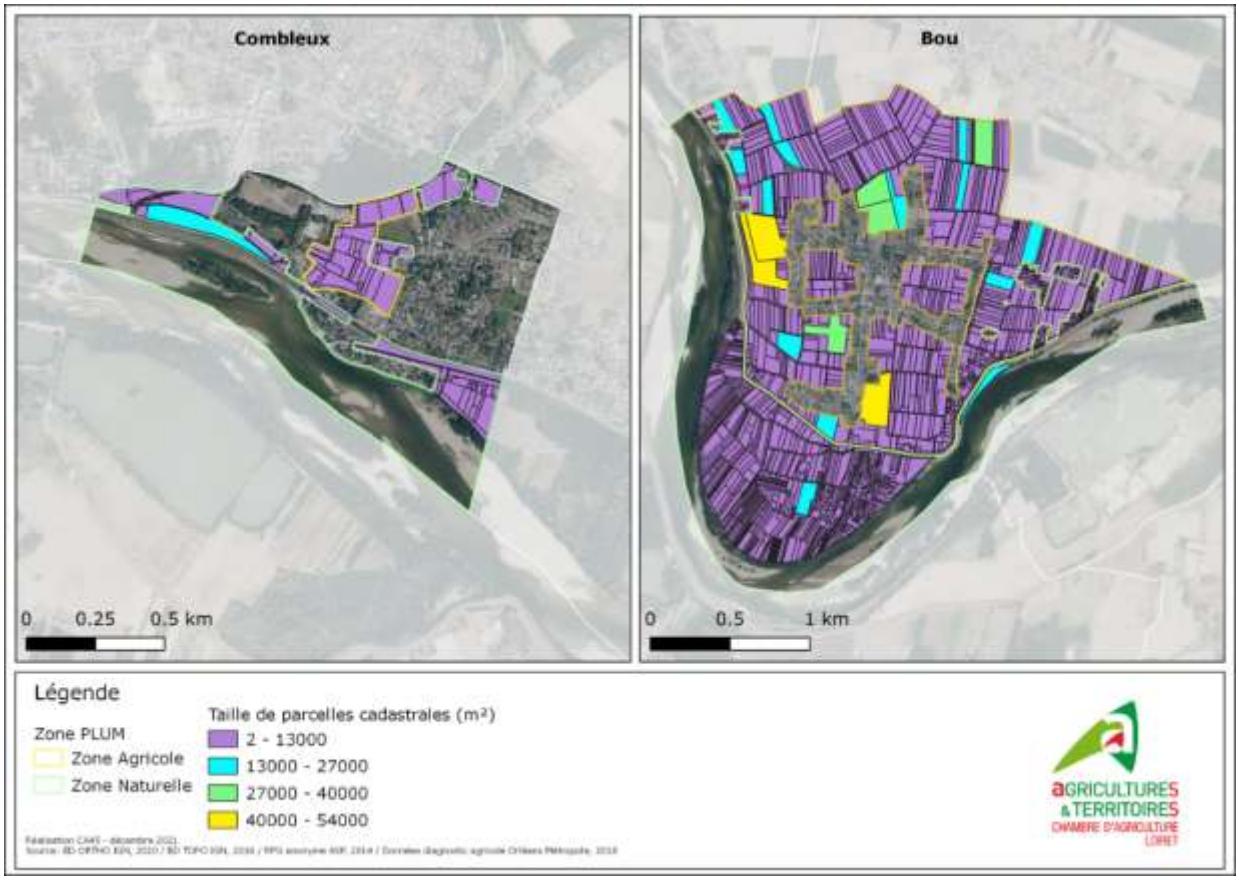
En conséquence de quoi le nombre de logements a fortement augmenté ces dernières années. Il est passé de 582 en 2008 à 714 en 2018 soit une augmentation de plus de 20 % en 10 ans.

3- MORCELLEMENT ET PRESSION FONCIERE

a. Un foncier morcelé

La carte ci-dessous représente le cadastre au sein de la zone d'étude. La taille moyenne d'une parcelle cadastrale sur la zone d'étude est de 0,22 ha.

Les parcelles cadastrales sont plus petites dans la Zone Naturelle où la moyenne est de 0,14 ha, elle remonte à 0,31 ha dans la Zone Agricole ce qui reste faible. Ainsi le parcellaire agricole est très morcelé comme le montre la carte ci-après représentant le nombre de parcelles cadastrales par ilot PAC.



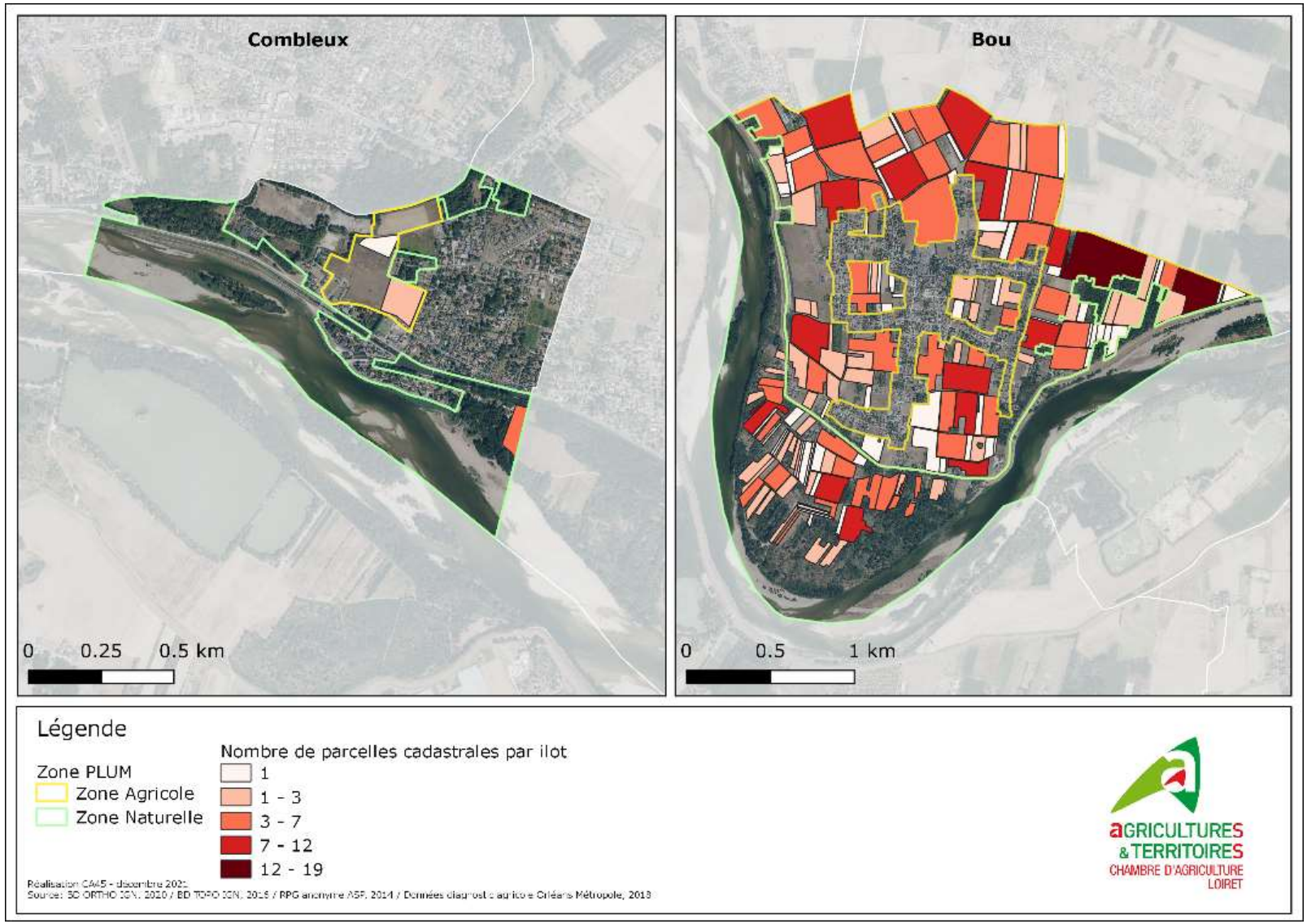
Source : CA45, 2021

Figure 6 : Parcelles cadastrales

Ce morcellement impliquerait pour un exploitant souhaitant s'installer de réunir plus d'une dizaine de parcelles cadastrales pour constituer une unité foncière satisfaisante. Il entraine la multiplication des interlocuteurs propriétaires pour les agriculteurs.

La création d'une ZAP, offrant une lisibilité sur le devenir du foncier, peut également être un atout car, hors cultures spécialisées, les baux ruraux sont précaires quand un même propriétaire loue moins d'un hectare à un agriculteur.

La carte suivante illustre ainsi le nombre de parcelles cadastrales par îlot PAC.



Source : CA45, 2021

Figure 7 : Nombre de parcelles cadastrales par îlot PAC

b. Pression foncière

En plus des données précédemment citées, la photo-interprétation permet de visualiser la pression foncière exercée sur la zone d'étude en comparant une photographie aérienne prise entre 1950 et 1965 et une autre prise en 2020.

Source : Géoportail, 2021

Figure 8 : photographies aériennes du centre bourg dans les années 50 et en 2020

L'augmentation de la densité des habitations et l'étalement urbain important à partir du centre bourg vers la zone agricole entre 1950 et 2020 au détriment des terres agricoles est très nette. Il peut être également remarqué que la taille des parcelles agricoles a fortement augmentée.

A Bou l'urbanisation a suivi les axes routiers.

4- ZONES DE CAPTAGES EN EAU POTABLE ET ZONE INONDABLE

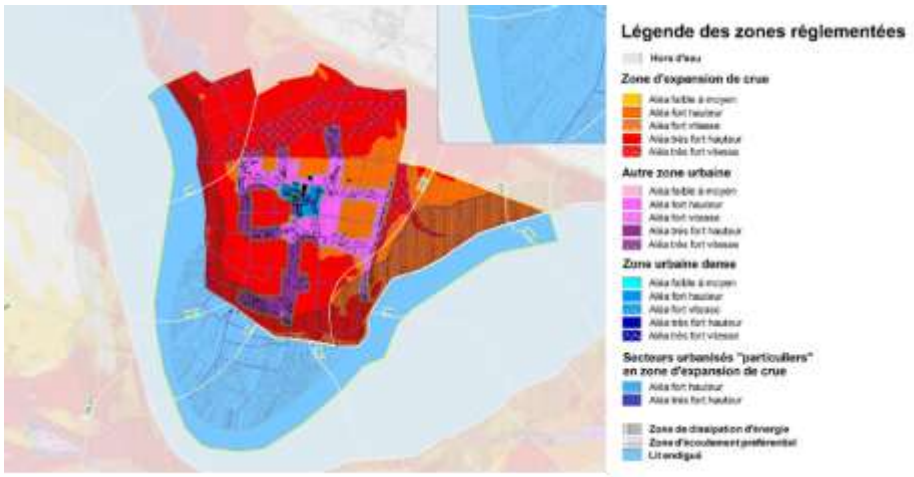
a. Les zones de captages sur la commune

Les communes de Bou et de Combleux ne sont pas concernées par des aires de protection de captage d'eau potable.

b. Plan de prévention des risques d'inondation

Les deux communes sont concernées par le risque d'inondation. Ce risque inondation a déjà permis de modérer la pression foncière sur les deux communes en rendant inconstructible la plupart des zones agricoles, notamment sur Bou.

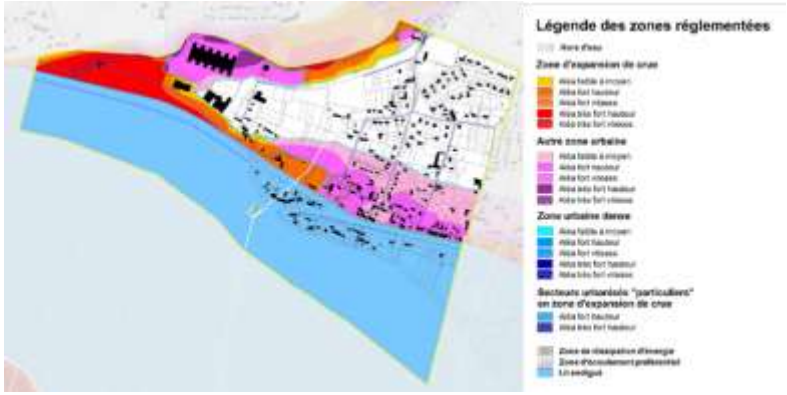
La commune de Combleux : La partie nord de la zone agricole de Combleux est classée en zone inondable par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) Val d'Orléans. Elle se trouve plus spécifiquement dans la zone d'expansion des crues le long du Canal : aléa très fort à faible à mesure que l''on s'éloigne du cours d'eau.



Source : PPRI Val d'Orléans

Figure 9 : Illustration des Zones inondables et des aléas inondation à Bou

La commune de Bou : L'ensemble de la commune de Bou est classé en zone inondable par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) Val d'Orléans. Le sud de la commune, correspondant à la zone naturelle du PLU, se trouve dans le lit endigué de la Loire. Pour le reste de la commune de Bou, l'aléa est en majorité classé comme fort. La zone agricole est située dans la zone d'expansion des crues.



Source : PPRI Val d'Orléans

Figure 10 : Zones inondables à Combleux (PRRI Val d'Orléans)

Les zones d'expansion des crues sont des zones où une grande quantité d'eau peut être stockée en cas de crue. Dans ces zones il est important de préserver les espaces ouverts permettant l'écoulement et laisser la part à l'eau. En outre, dans chacune de ces zones, la possibilité de construction de nouveaux bâtiments ou l'aménagement de bâtiments existants est réglementé par le PPRI.

5- DES PAYSAGES REMARQUABLES

Le Val de Loire Patrimoine mondial de l'UNESCO est le plus vaste des sites inscrits français (280 km de longueur, 800 km²). La Loire participe grandement à l'identité de la Métropole d'Orléans, elle constitue en effet un marqueur naturel et paysager puissant et est étroitement liée à l'histoire du territoire.

Source : PLUM, 2021
Figure 11 : Représentation du paysage de Bou

A Bou, les méandres de la Loire forme un paysage unique. Le promontoire sur la Loire constitue un point de vue remarquable à protéger. Les boisements alluviaux rappellent la présence du fleuve. Le paysage est rural, on y trouve de grands champs cultivés.

Dans le document de présentation du PLUM, la confluence de la Bionne et de la Loire à Combleux est présentée comme une articulation majeure des paysages de la Métropole à valoriser.

Les enjeux paysagers identifiés dans le PLUM pour cette zone sont de :

- Préserver les spécificités paysagères de la boucle de Bou et le canal à Combleux en maîtrisant le développement urbain.
- Valoriser les qualités paysagères des vallons et clairières par le maintien des perceptions de la topographie naturelle et des creux.

Ces enjeux sont compatibles avec la création d'une zone agricole protégée.

III. ANALYSE AGRICOLE DU TERRITOIRE

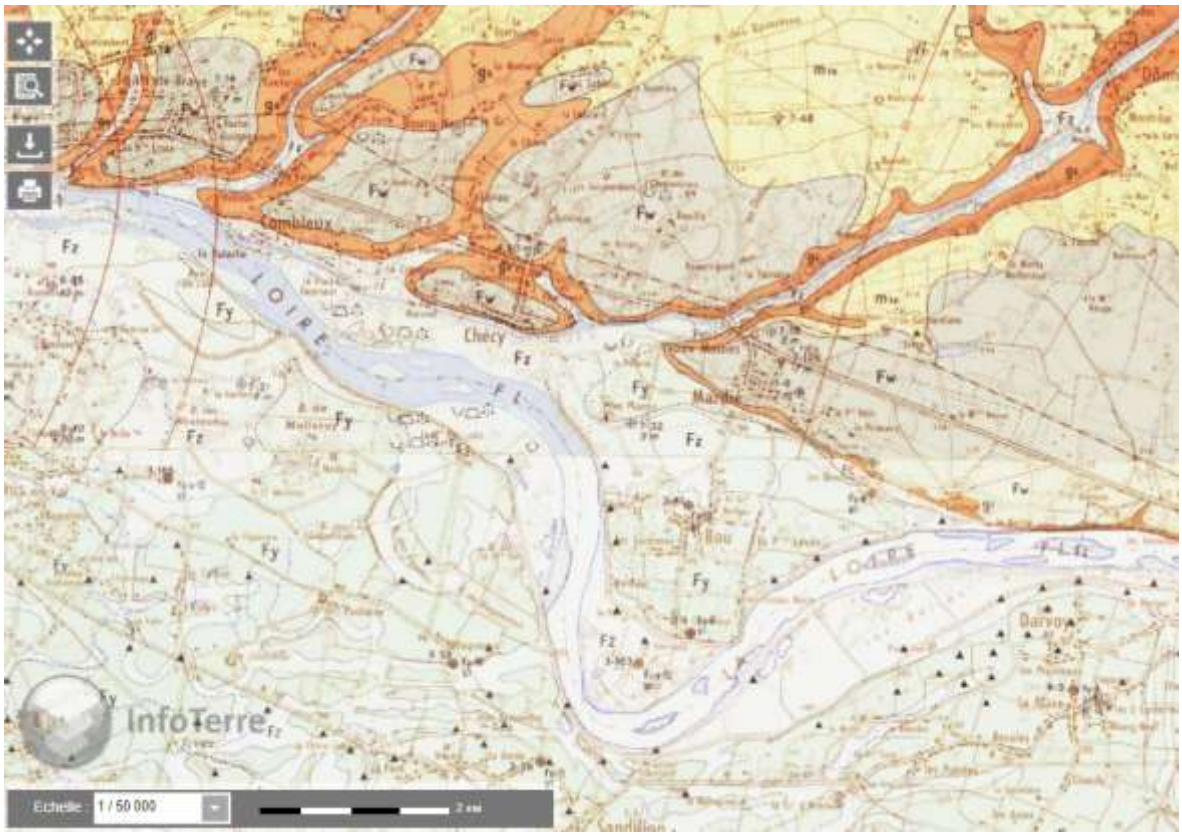
1- POTENTIEL AGRONOMIQUE

a. Type de sol

On trouve plusieurs formations géologiques sur la zone d'étude :

- **Les sols alluviaux du Val de Loire**. Il s'agit de sol sableux, légèrement argileux.
  - A Bou, il s'agit majoritairement d'alluvions actuelles ou récentes (Fz et Fy). Ces roches sédimentaires sont majoritairement issues de la désagrégation des roches granitiques et métamorphiques du Massif central.
  - A Combleux, on retrouve à l'affleurement aussi des alluvions plus anciennes (Fw). D'une composition similaire aux alluvions récentes, ils présentent néanmoins plus d'éléments grossiers.

- **Le calcaire de Beauce Aquitanien** (g3) présent sur la commune de Combleux.

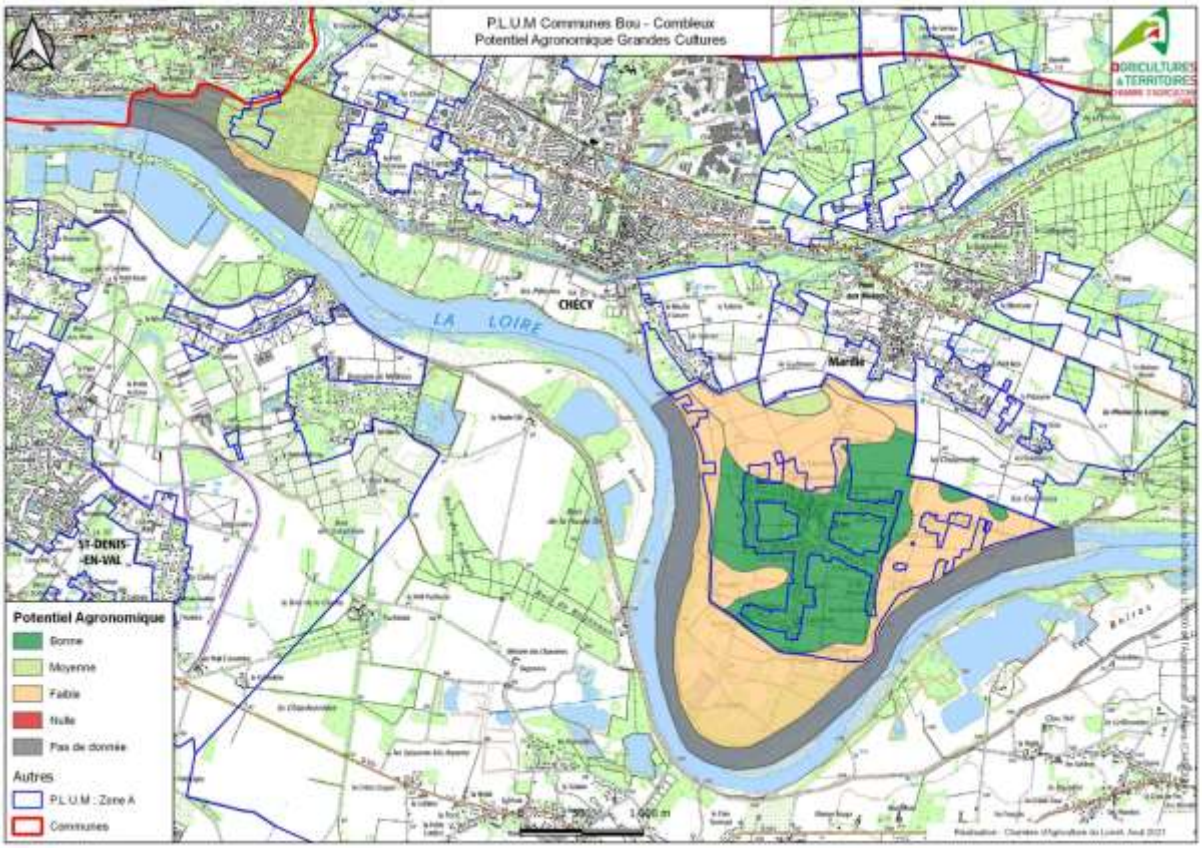


Source : BRGM, 2021

Figure 12 : Carte géologique au niveau de la zone d'étude

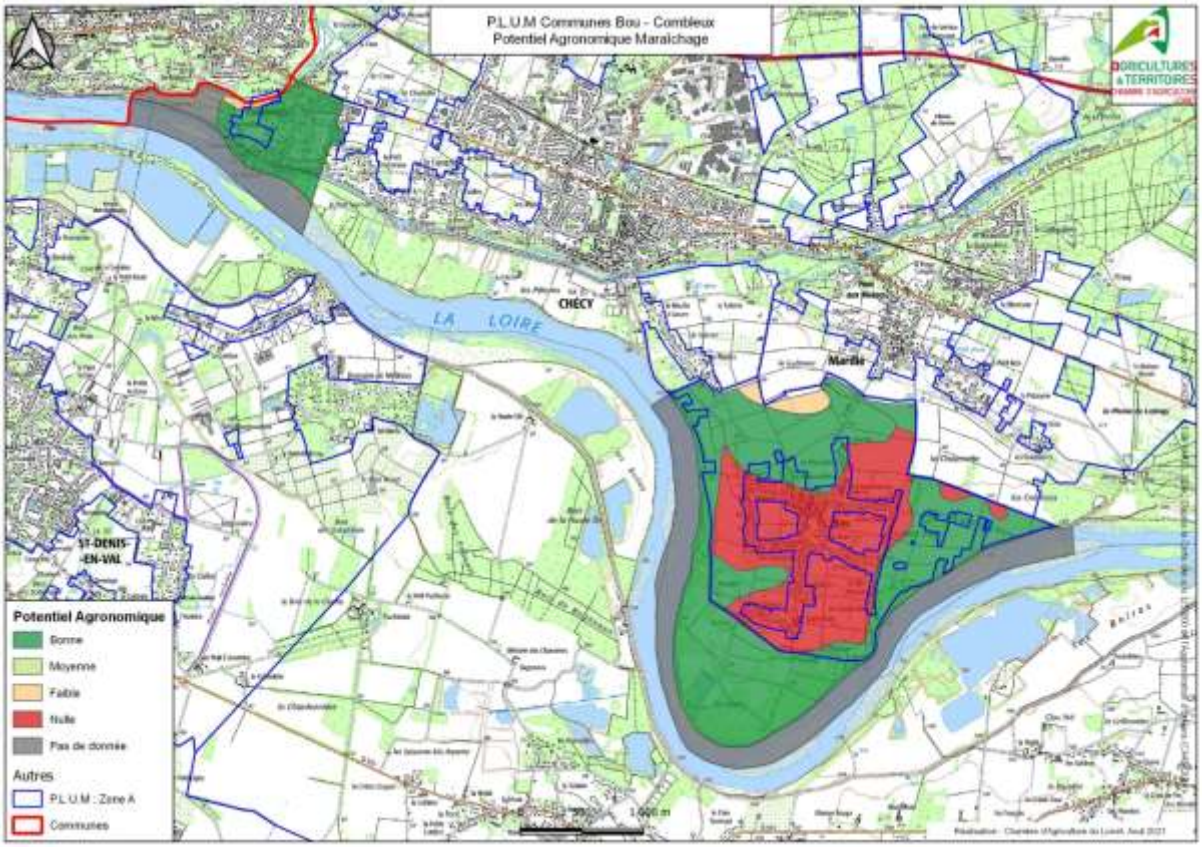
b. *Un potentiel agronomique favorable aux grandes cultures et au maraîchage*

Les profils de sols ont été transcrits ci-dessous dans des cartes de potentiels agronomiques. Ces cartes, réalisées dans le cadre de la Charte agricole d'Orléans Métropole, identifient le potentiel intrinsèque du sol. Cette aptitude peut être améliorée par l'irrigation ou le drainage notamment.



Source : chambre d'agriculture du Loiret, 2021

Figure 13 : Potentiel agronomique pour des grandes cultures



Source : chambre d'agriculture du Loiret, 2021

Figure 14 : Potentiel agronomique pour des cultures maraichères

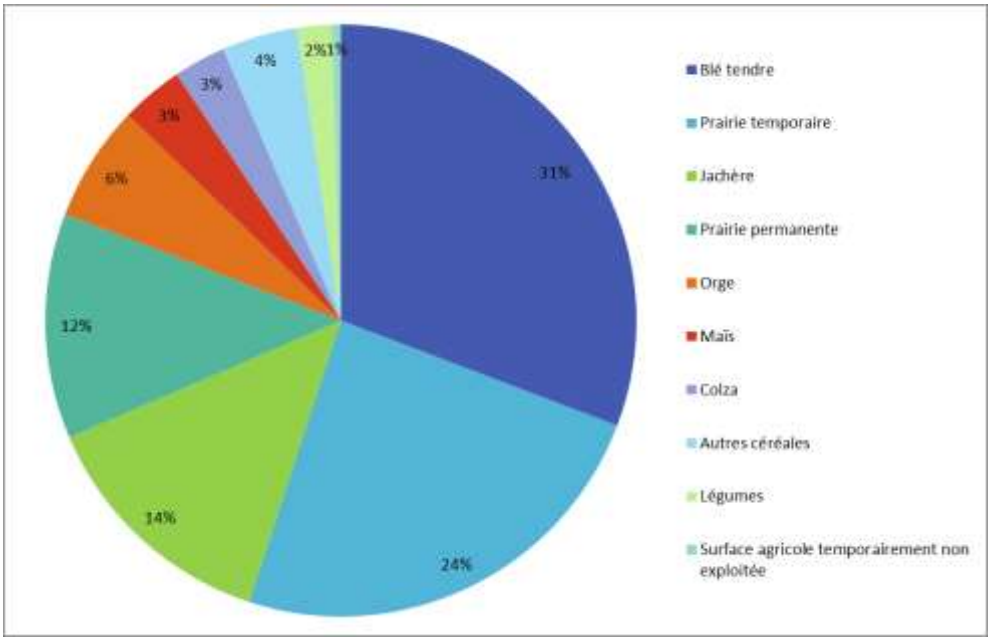
Les potentiels agronomiques des sols ne sont pas les mêmes au niveau des zones agricoles deux communes.

Sur la zone A de la commune de Combleux, les sols sont particulièrement propices au maraîchage et aux grandes cultures. A Bou la zone agricole est propice au maraichage sauf aux abords de la ville et inversement pour les grandes cultures.

2- UNE FORTE PRÉSENCE DE PRAIRIES ET DE GRANDES CULTURES

a. Occupation agricole du sol

Les terres identifiées comme cultivées représentent **264 ha de la zone d'étude**.



Source : RPG 2018 et enquêtes terrain réalisées en 2021 par la Chambre d'Agriculture du Loiret

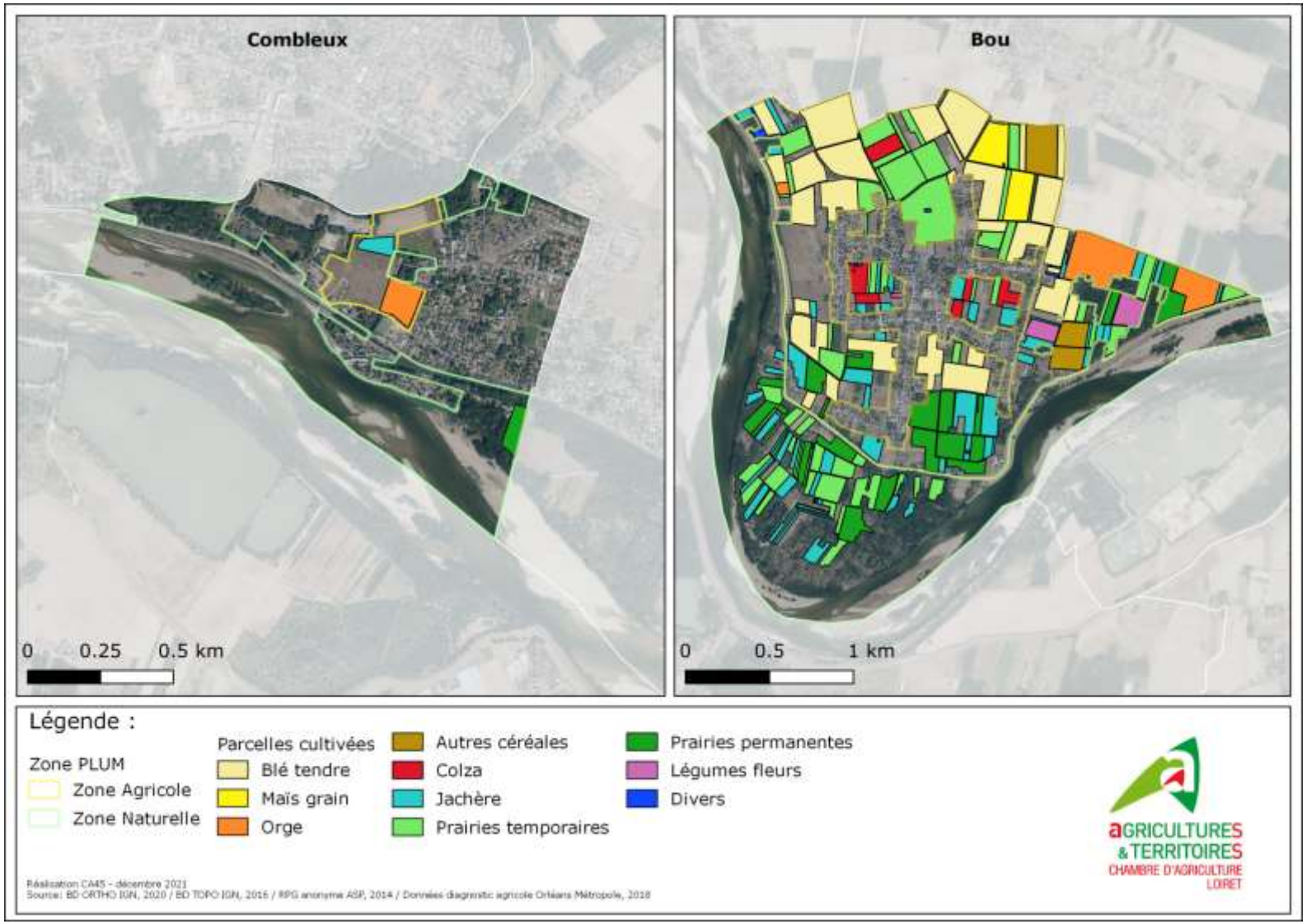
Figure 15 : *Assolement des zones A et N des communes de Bou et de Combleux*

Le blé tendre représente près d'un tiers de l'assolement, les prairies permanentes et la jachère la moitié. Le reste correspond à d'autres grandes cultures et à un peu de maraîchage.

La surreprésentation des jachères et des prairies, qui représentent près de 50% de la zone agricole des deux communes est caractéristique d'un territoire en attente. Le secteur a donc du foncier entretenu, mais potentiellement disponible pour développer de nouvelles productions, à condition que celles-ci correspondent à des marchés durables.

La carte ci-après représente l'occupation agricole des sols sur la zone d'étude. Elle a été réalisée grâce au Relevé parcellaire graphique (RPG 2018, données anonymes issues des déclarations PAC) et complétée par une enquête de terrain en 2021.

On observe sur cette carte que les prairies sont plus particulièrement situées dans la zone naturelle alors que les grandes cultures sont plutôt situées dans la zone agricole.



Source : RPG 2018 et enquêtes terrain réalisées en 2021 par la Chambre d'Agriculture du Loiret

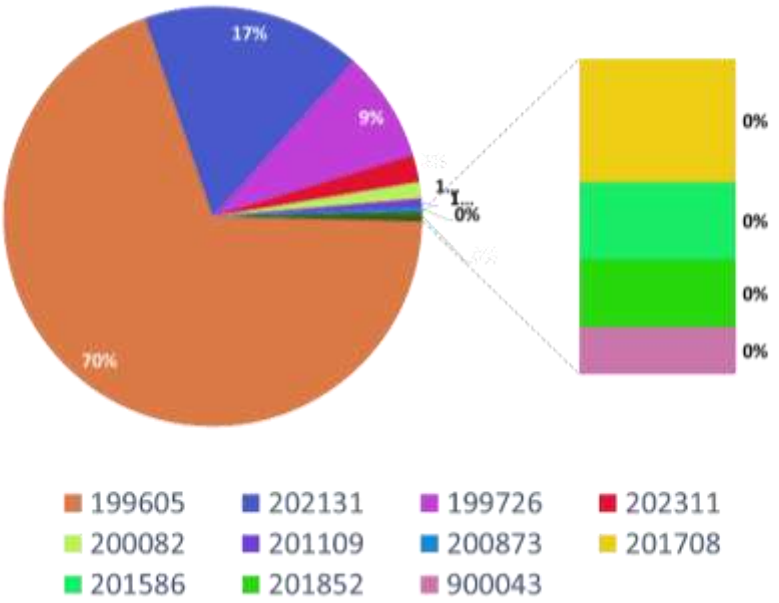
Figure 16 : Occupation agricole des sols sur la zone d'étude (zone A et N)

3- LES EXPLOITATIONS

a. Structure

Les parcelles des exploitations présentes sur la zone d'étude sont bien regroupées comme on peut l'observer sur la carte page suivante.

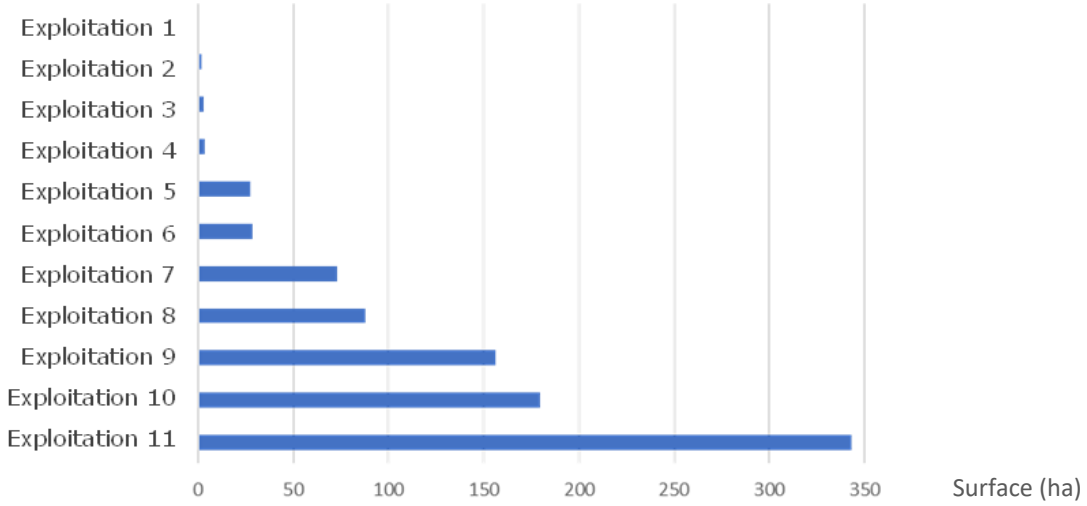
11 exploitations sont recensées sur les communes de Bou et de Combleux. Deux exploitants cultivent cependant près de 90% des surfaces de la zone d'étude (cf. graphique suivant où les exploitants anonymes sont désignés par un numéro).



Source : chambre d'agriculture du Loiret, 2021

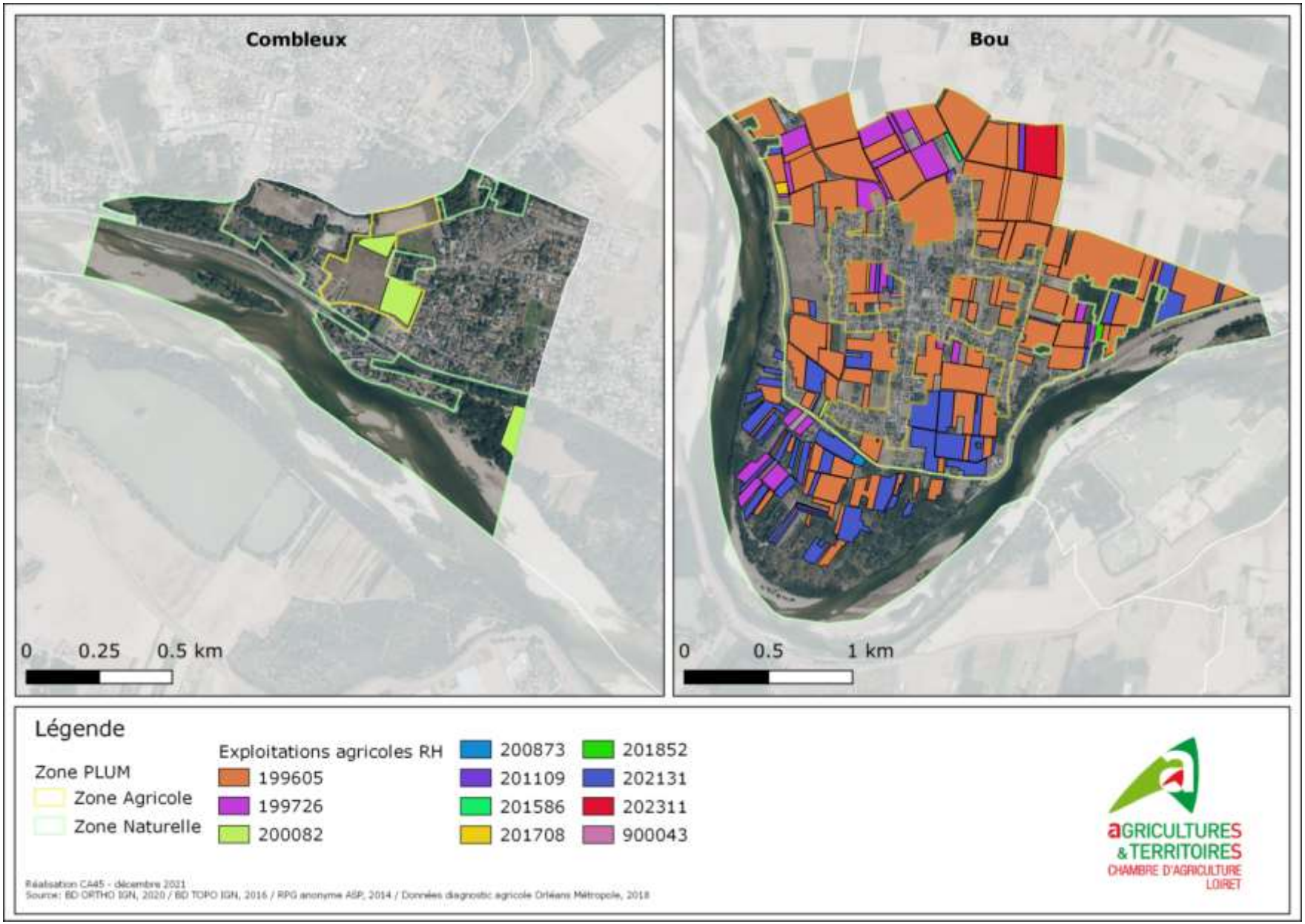
Figure 17 : Part de la SAU de la zone d'étude par exploitant

La taille des exploitations présentes sur la commune est très hétérogène en termes de surface agricole utile (SAU) totale par exploitation comme le montre l'histogramme ci-dessous. Il faut toutefois prendre en compte que toutes ne sont pas des exploitations de grandes cultures.



Source : chambre d'agriculture du Loiret, 2021

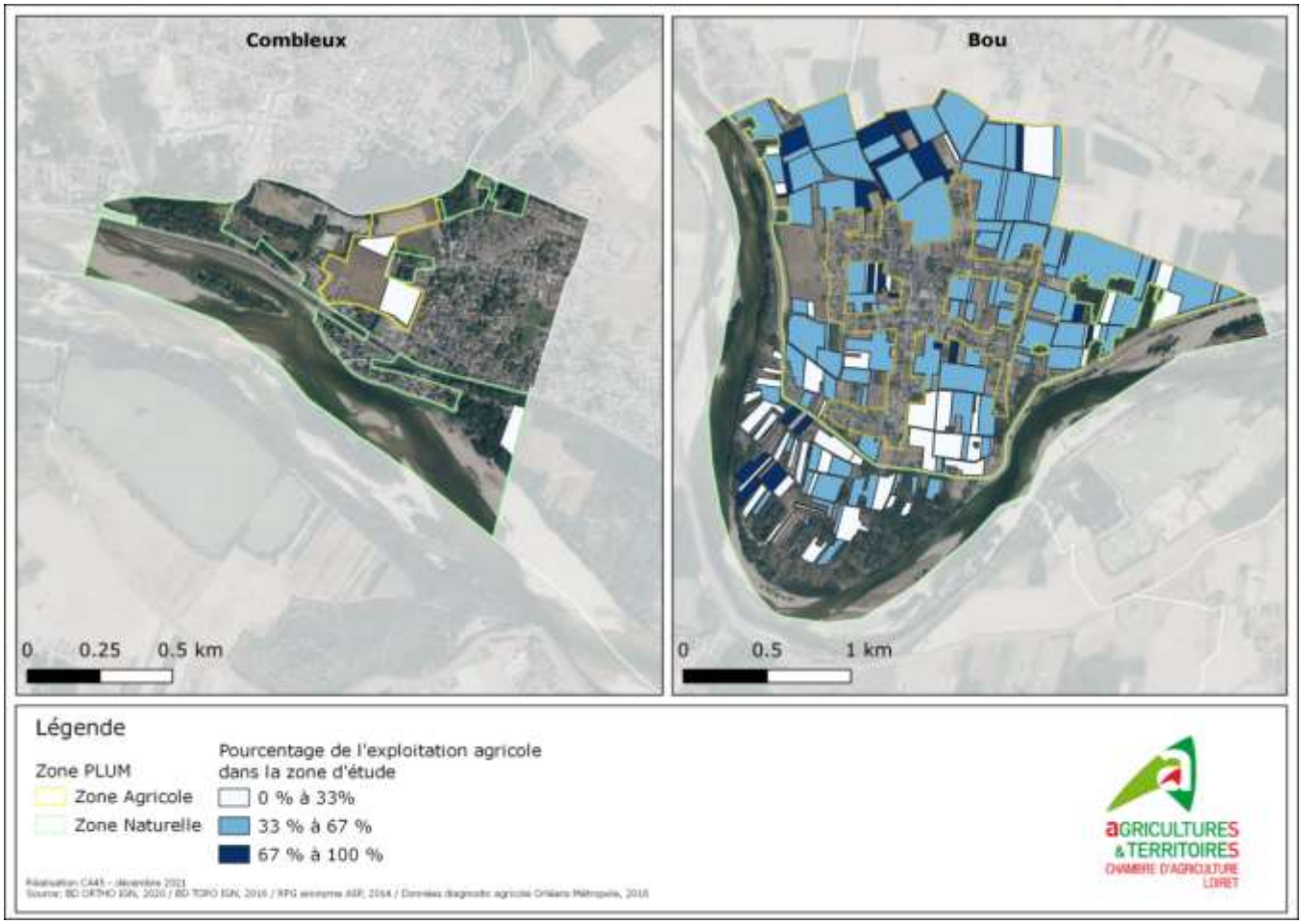
Figure 18 : taille des exploitations (ha) présentes sur la zone d'étude



Source : chambre d'agriculture du Loiret, 2021

Figure 19 : Exploitations présentes sur la zone d'étude

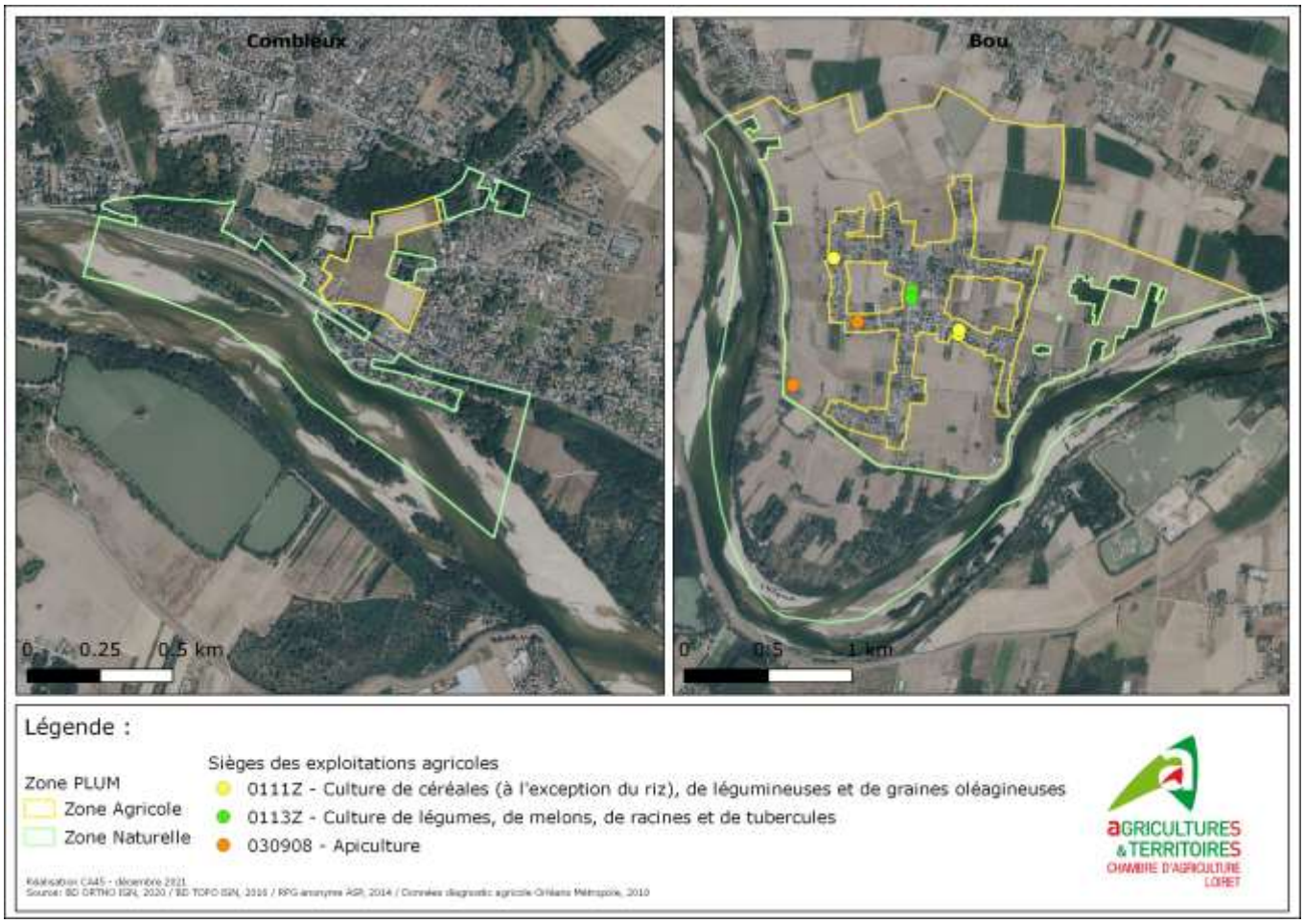
La plupart des exploitations agricoles sont fortement liées à la zone d'étude comme le montre la carte ci-dessous qui présente par parcelle exploitée le pourcentage de la surface agricole totale de l'exploitation présente dans la zone d'étude. Plus la parcelle apparait en foncée, plus elle correspond à une exploitation dont la SAU totale est située dans la zone d'étude.



Source : chambre d'agriculture du Loiret, 2021

Figure 20 : Lien des exploitations avec la zone d'étude

Sept exploitations ont leur siège d'exploitation à Bou : à savoir deux apiculteurs, trois producteurs de grandes cultures et deux maraîchers.



Source : chambre d'agriculture du Loiret, 2021

Figure 21 : Sièges d'exploitations agricoles

b. Accès à l'eau

Ci-dessous est représentée la carte des forages dans la zone agricole. On en décompte huit : quatre actuellement utilisés et quatre non utilisés.

La ressource en eau est un enjeu sur le territoire. Le SAGE Nappe de Beauce limite en effet fortement les possibilités de prélèvement d'eau et de création de forage. Les nouveaux exploitants sur la zone devront s'adapter à cette contrainte.

De plus, un moratoire existe sur la nappe alluviale de la Loiret, empêchant tout nouveau prélèvement, dans l'attente de la mise en place d'une gestion globale de la ressource en eau.

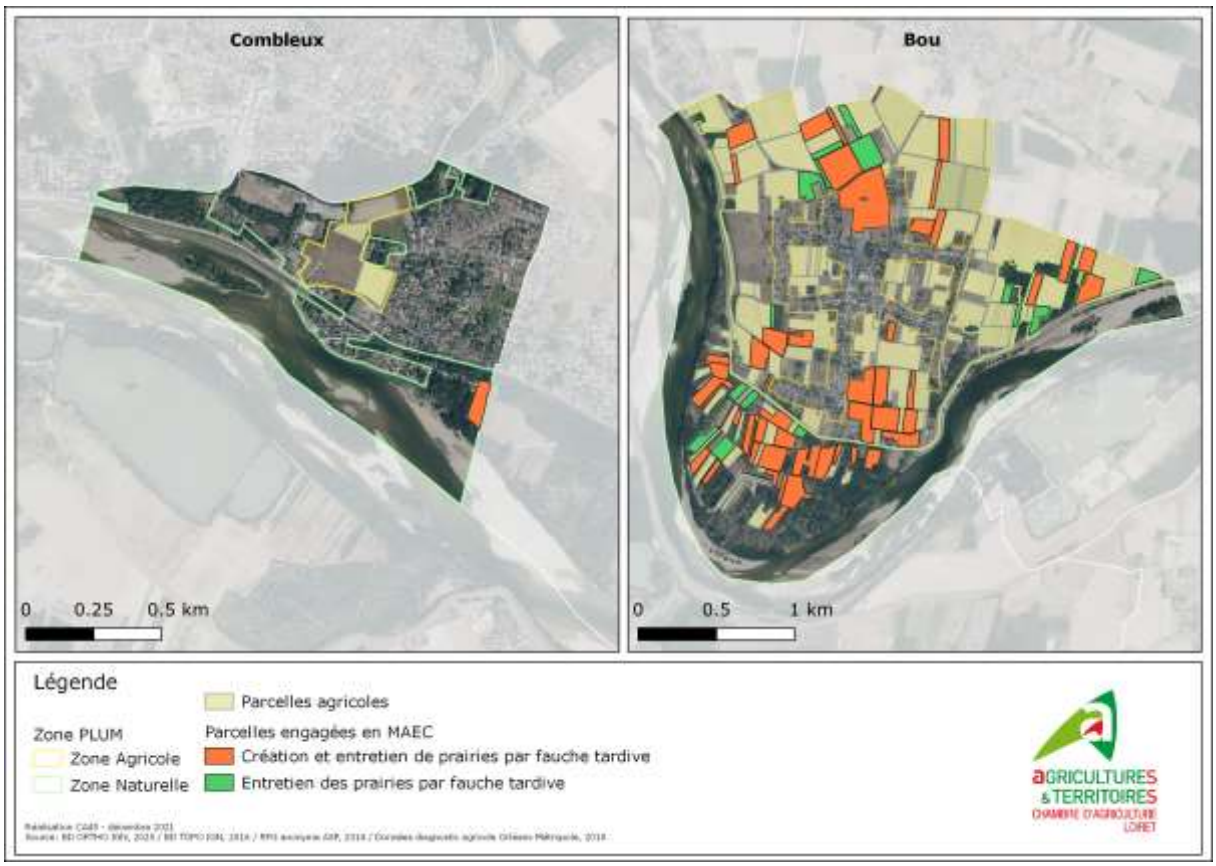
Source : chambre d'agriculture du Loiret, 2021

Figure 22 : Localisation des forages

c. *Mesures agro-environnementales et climatiques*

Les mesures agro-environnementales et climatiques (**MAEC**) ont pour objectif d'accompagner les exploitations agricoles qui s'engagent volontairement pour le maintien de la biodiversité.

Dans la zone d'étude, elles sont localisées au niveau de parcelles spécifiques et répondent à l'enjeu du maintien et le développement de surfaces en herbe dans et à proximité des zones Natura 2000 de la Vallée de la Loire.



Source : chambre d'agriculture du Loiret, 2021

Figure 23 : Parcelles en MAEC

Il s'agit de prairies menées sans fertilisation et sans intrant phytosanitaire, entretenues par une fauche tardive (après le 20 juin) afin de respecter les périodes de nidification de la faune.

Sur ces parcelles, 5% des surfaces sont "mises en défens" c'est à dire non fauchées avant le 31/08 pour préserver au mieux la faune présente dans les parcelles

76 parcelles de la zone d'étude sont engagées dans ce programme posant la question de leur devenir à la fin de ce dispositif prévu en 2022.

Lors des réunions publiques de 2021, plusieurs agriculteurs ont avancé que, sans ce dispositif, les contraintes d'exploitations de plusieurs parcelles, notamment en bord de Loire, seraient trop importants pour conserver le milieu ouvert.

d. Ages des exploitants

L'histogramme ci-dessous représente la répartition des surfaces exploitées de la zone d'étude par tranche d'âge d'exploitant agricole. Les résultats sont issus de l'enquête réalisée auprès des exploitants en 2021 ou des données du RPG2014 quand nous n'avions pas l'information. Nous avons ajouté une tranche d'âge (10 ans) aux données issues du RPG2014.

Source : chambre d'agriculture du Loiret, 2021

Figure 24 : Surface dans la zone d'étude en fonction de l'âge du plus jeune exploitant de l'exploitation

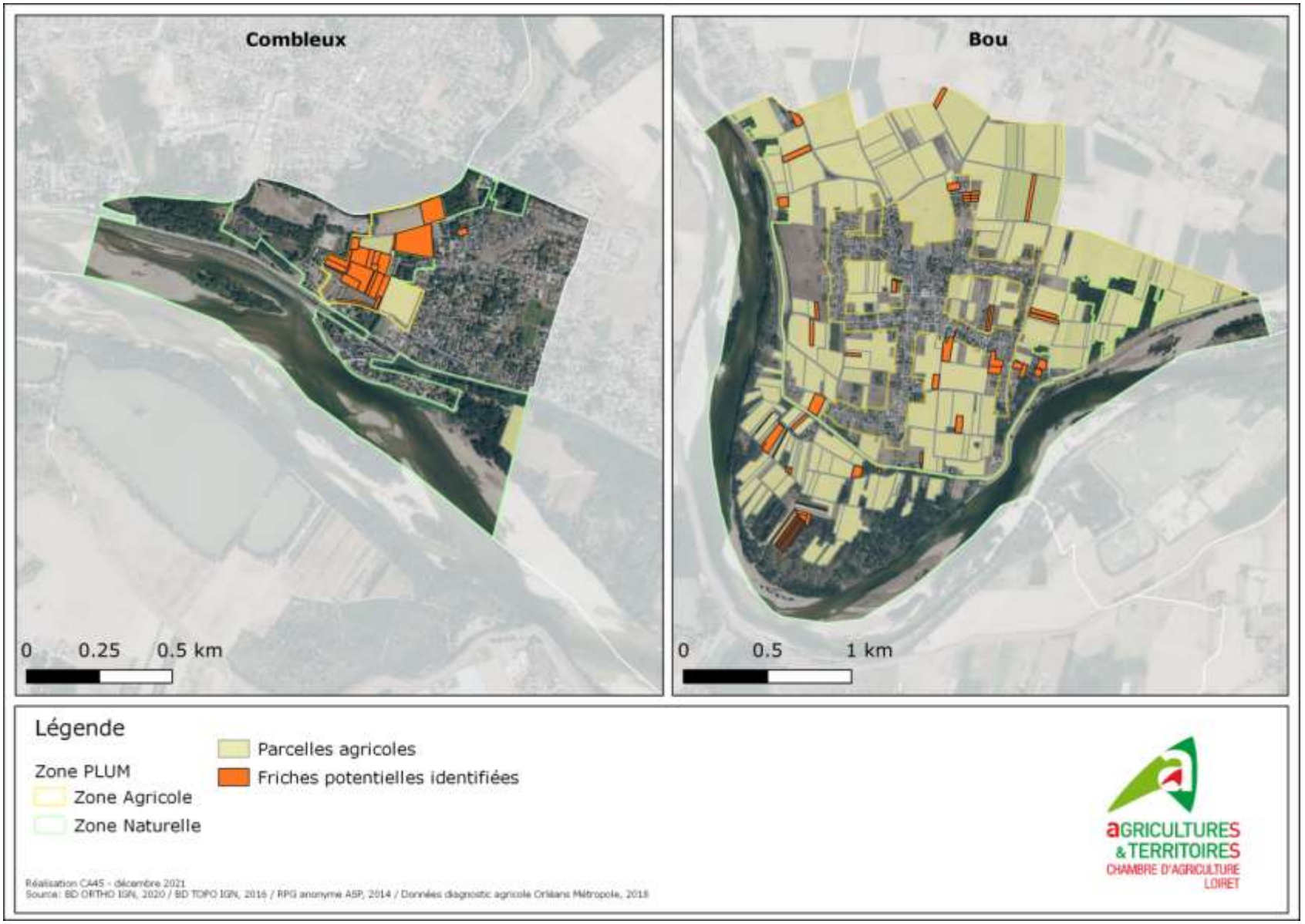
La majorité de la surface de la zone d'étude est liée à des exploitants proches de l'âge de la retraite. La question de la transmission représente donc un enjeu fort sur les communes Bou et de Combleux.

e. Les friches de la zone agricole

Sur les deux communes, on trouve 79 parcelles en friches représentant 18 ha. 57 parcelles sont situées à Bou (13 ha) et 22 sont à Combleux (4 ha).

Les friches représentent 7 % de la surface agricole utile de la zone d'étude. Elles sont proportionnellement moins nombreuses à Bou, qu'à Combleux où la pression foncière est plus importante comme l'illustre la carte page suivante. La spéculation foncière peut en effet favorisée l'enfrichement avec parfois des propriétaires qui hésitent à louer à des agriculteurs pour rester maître de leur bien.

A l'échelle de la Métropole d'Orléans, une réflexion sur les friches agricoles est menée par le biais de la Charte Agricole.



Source : chambre d'agriculture du Loiret, 2021

Figure 25 : Les friches potentielles recensées dans la zone d'étude

4- LES FILIÈRES DE VALORISATION

Les céréales (blé, seigle, avoine, orge, maïs, millet …), le lin, le sarrasin, le colza ou encore les légumineuses (haricots, pois) sont vendues via des coopérative agricole (SCAEL Négoce, Soufflet, Eurobeauce, …)

Les petits fruits et les productions maraîchères sont en vente à la ferme ou en magasin collectif (comme la Cooperette à Saint-Jean de Braye).

La conserverie Maingourd, du groupe DAUCY, situé à la Chapelle Saint Mesmin, constitue aussi un débouché sur la zone d'étude pour les haricots-verts notamment.

IV. LE PROJET DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE

1- LE FONCIER

Les enjeux fonciers suivants ont été identifiés sur la zone d'étude :

- Les communes de Bou et Combleux ont réussi à garder une activité agricole malgré une pression foncière grandissante en lien avec la Métropole, notamment grâce à la zone inondable qui applique déjà une inconstructibilité sur le territoire (notamment à Bou, Combleux ayant une partie de sa zone agricole hors d'eau et donc sous forte pression foncière)
- La pression foncière est élevée au niveau de la Zone Naturelle à Bou où on observe une mutation de certaines parcelles agricoles en terrain de loisirs). Ces terrains voient s'installer des caravanes ou des cabanes sur des terres autrefois agricoles. Ces acquisitions font également augmenter le prix du foncier de la zone.
- La Zone Inondable induit une limitation des usages.

2- L'AGRICULTURE

Les enjeux agricoles suivants ont été identifiés sur la zone d'étude :

- Une agriculture diversifiée (maraichage plein champs ou petites parcelles, céréales, prairies…).
- La fin des mesures agro environnementales et climatiques (MAEC)posent la question de l'avenir des parcelles situées en bord de Loire ;
- L'âge des exploitants et les nombreux départs à la retraite dans les dix prochaines années ; une mutation majeure de l'agriculture des deux territoires sera en cours dans les dix prochaines années avec, obligatoirement, des installations à accompagner.
- L'accès à l'eau, indispensable pour la plupart des diversifications.

3- LE PAYSAGE

Les enjeux paysagers sont forts à Bou et à Combleux, le Val de Loire étant inscrit au Patrimoine mondiale de l'UNESCO.

D'une manière générale, le souhait des deux communes est de passer d'une protection foncière qui serait liée à une contrainte (le PPRI) à une protection du foncier agricole souhaitée et politiquement portée, dans le cadre d'un projet de développement agricole du territoire. Le foncier agricole en ZAP doit être protégé pour affirmer que ces espaces doivent rester valorisés par l'agriculture.

4- LE PERIMETRE

Au vu des enjeux précédents, les règles d'inclusion et d'exclusion dans le périmètre de la ZAP sont les suivantes :

- **Règle d'inclusion** : Protéger l'ensemble de la zone productive (zone A) des deux communes et la zone Naturelle de Bou qui inclue des parcelles agricoles et correspond à une zone paysagère remarquable risquant de se refermer à la fin des MAEC ;
- **Règle d'exclusion** : Exclure les parcelles situées en zone urbaine du Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

*Le zonage est présenté en annexe du présent rappor*t.

5- LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

La ZAP constitue une servitude d'urbanisme qui vient garantir la vocation agricole des terrains. C'est un outil de protection du foncier qui ne peut assurer à lui seul le développement agricole de la zone.

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du plan local d'urbanisme métropolitain dont une des grandes orientations est de dynamiser le secteur agricole, et afin de conforter la volonté affirmée de préserver l'espace agricole et ne pas remettre en cause l'équilibre de son territoire, **les 2 communes souhaitent** :

- Appuyer l'installation d'agriculteurs
- Développer la filière agricole
- Assurer durablement la qualité de ses paysages,

Afin d'accompagner la mise en valeur de la ZAP par une agriculture de proximité, les communes de Bou et Combleux **envisagent trois mesures d'accompagnement de la présente ZAP** :

- Renforcer le suivi et l'accompagnement des transmission d'exploitation sur le territoire. Pour ce faire, les communes sont prêtes à intervenir pour faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs. Cet appui pourra prendre les formes suivantes :
    - Facilité l'accès au foncier en accompagnant les échanges avec les propriétaires, voir, ponctuellement, en portant du foncier si nécessaire.
    - Accompagner les producteurs dans leurs démarches d'installation (permis de construire, accès à l'eau…)
    - Faciliter le lien des producteurs avec les opportunités locales (filières en demande, vente directe…)
    - Inciter les exploitants cédant dans quelques années à anticiper leur transmission pour pouvoir transmettre dans les meilleures conditions possibles.
- Sensibiliser les habitants et les professionnels pour lutter contre le développement de terrain de loisir.
    - Communiquer auprès du grand public et des notaires sur les droits et obligations des propriétaires en zone A et N, notamment en zone inondable.
    - Produire un document de communication, partagé avec l'Etat sur les possibilités des terrains en zone inondable.
    - Proposer, en contrepartie, les opportunités et modalités de location du foncier à un agriculteur.
- Mener collectivement une réflexion sur les débouchés possibles des productions agricoles de la zone notamment en cas d'arrêt des MAEC.

•

Chambre d'Agriculture du Loiret

Service Développement Economique, Compétitivité, Filières
Equipe Développement économique

13 avenue des Droits de l'Homme
Cité de l'Agriculture
45921 ORLEANS CEDEX 09
Tél : 02 38 71 90 10
Courriel : accueil@loiret.chambagri.