Fiche action 1 :

LA ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE

PÔLE TERRITORIAL
CŒUR ENTRE-DEUX-MERS
ESPACE AGRI'ALIM

INTRODUCTION RÉGLEMENTAIRE

La Zone Agricole Protégée (ZAP) est un outil de protection réglementaire particulièrement efficace qui permet de préserver la vocation agricole des zones présentant un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique ou de leurs caractéristiques agronomiques.

La ZAP est instituée par arrêté préfectoral sur proposition ou en accord avec les communes concernées, ou après avis des communes concernées (EPCI compétent en matière de PLU/PLUi). Le périmètre ainsi défini figure en annexe du PLU/PLUi et entraîne la création d'une **servitude d'utilité publique**, c'est-à-dire une restriction administrative au droit de propriété instituée par l'État pour des raisons d'intérêt général.

Le zonage instauré par cet instrument impose de soumettre à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale d'Orientation Agricole toute modification de l'affectation ou de l'occupation des sols susceptible d'altérer de manière durable le potentiel agronomique, biologique ou économique de la zone. Si l'avis est défavorable, ces interventions ne peuvent être autorisées que par une décision motivée du préfet.

POINTS POSITIFS

Le recours à la ZAP garantit la reconnaissance intrinsèque de l'identité agricole du territoire et souligne la nécessité de préserver les terres agricoles afin d'éviter qu'elles ne disparaissent au profit d'un usage urbain.

La protection à long terme de la vocation agricole des terres permet, en outre, d'éviter la spéculation et donc de contrôler et de limiter la hausse de leurs prix.

POINTS À SURVEILLER

Cet outil joue un rôle très important pour freiner l'urbanisation et préserver les terres, mais il ne garantit pas directement le succès du processus de diversification agricole.

La ZAP protège, mais ne dynamise pas.

ÉTUDE DE CAS

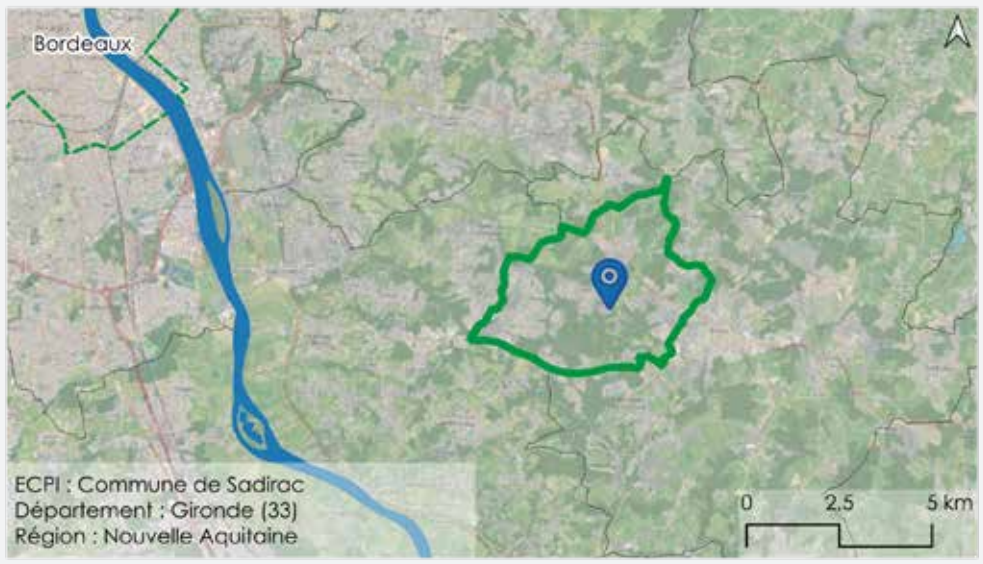
Contexte

En 2006, une forte hausse des prix des terrains constructibles a poussé les autorités locales à intervenir pour protéger les terres agricoles menacées par une forte pression foncière.

À l'époque, la crise de la viticulture n'avait pas encore eu l'impact qu'elle a aujourd'hui et le recours à la ZAP visait à « sacraliser » la viticulture dans le but de protéger les terres de l'urbanisation, préservant ainsi le caractère agricole de la commune.

En ce sens, la ZAP avait été conçue comme un outil de protection, et non comme un dispositif de diversification agricole.

ZAP Commune de Sadirac

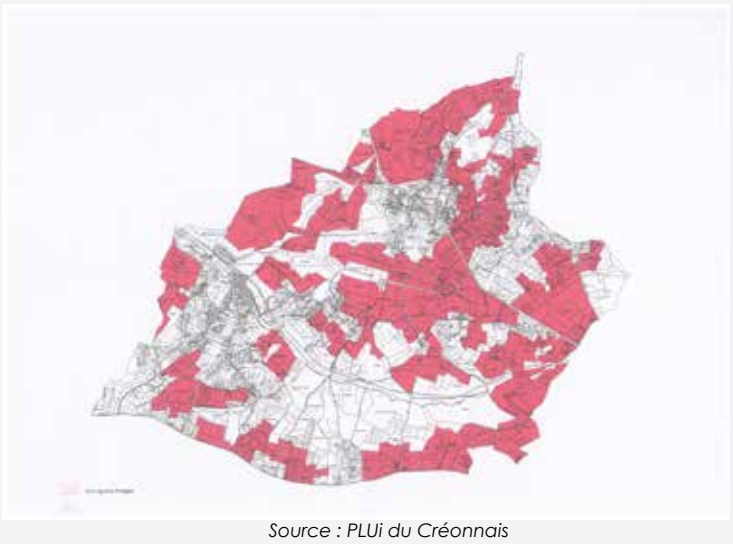


Contacts

Mairie de Sadirac - **infomairie@sadirac.fr**
05 56 30 62 29

Sources : Code d'urbanisme (articles R. 425-20 et R. 425-64) ; Code rural et de la pêche maritime (articles L. 112-2, L. 181-13 et R. 112-1-4 à R. 112-1-10)

Résultats



Source : PLUi du Créonnais

- Analyse agricole menée par la Chambre d'Agriculture pour dresser un état des lieux de la situation agricole et mettre en évidence les spécificités et les caractéristiques du territoire ;
- Aucune mesure n'a été mise en œuvre et, à ce jour, on compte de nombreuses terres en friche et espaces naturels ;
- 2018, analyse menée afin de comprendre les facteurs qui ont freiné le développement agricole.

Difficultés / obstacles

L'objectif initial étant de protéger la production viticole, on se trouve sur des terres qui présentent d'importants problèmes d'accès à l'eau, ce qui complique le lancement d'autres types de production.

De plus, des restrictions très strictes concernant les terres ont empêché la création de nouvelles plantations.

Perspectives

À la demande des élus locaux, un processus de révision du PLUi a été lancé afin de rendre la ZAP plus accueillante.

Qu'est-ce que cela nous apprend

La mise en œuvre de la ZAP à Sadirac démontre sans aucun doute l'efficacité de cet outil en matière de protection des terres agricoles, mais elle met également en évidence ses limites en ce qui concerne la diversification agricole.

Son périmètre très étendu a clairement freiné l'expansion urbaine, mais l'absence de mesures et d'initiatives visant à valoriser les terres a empêché le développement d'une production alternative.

ÉTUDE DE CAS

ZAP Commune de Bou

Contexte

Dans un contexte de croissance démographique, la commune a exprimé sa volonté de préserver les terres agricoles afin de protéger le caractère rural face à l'expansion urbaine.

Une politique foncière communale est en place depuis plusieurs années et, dans ce cadre, diverses mesures ont été mises en œuvre pour anticiper l'avenir des terres agricoles de la commune.

Parmi celles-ci, la commune a lancé en 2021 le projet de création d'une ZAP. Cette initiative s'est ensuite accompagnée du développement d'une filière biologique locale ainsi que d'un processus de relocalisation de l'alimentation et de valorisation des circuits courts.



Contacts

COEUR Bruno, maire de Bou - **mairedebou@mairiedebou.fr**

Sources : Code d'urbanisme (articles R. 425-20 et R. 425-64) ; Code rural et de la pêche maritime (articles L. 112-2, L. 181-13 et R. 112-1-4 à R. 112-1-10) ;
Ressources Terre de liens - Une ZAP du portage foncier et une conserverie sur la commune rurale de Bou ; Commune de Bou - Zone Agricole Protégée

Résultats



Source : Facebook Bocaux des Champs
Commune de Bou (45)

- Zone AU supprimée et création de la ZAP d'une superficie de 545 ha (291 à vocation agricole et 254 classés en zones naturelles) ;
- Certains propriétaires ont décidé de vendre et la commune en a profité pour se positionner en tant qu'acheteur afin de soutenir le développement de l'agriculture biologique ;
- 5 hectares ont été acquis, puis loués dans le cadre d'un Bail Rural Environnemental (BRE) ;
- Création d'un bâtiment destiné à la transformation des produits biologiques: la conserverie « Bocaux des Champs » (sur un terrain appartenant à la collectivité publique) ;
- Embauche de trois salariés et création d'un poste dédié ò la coordination du projet territorial ;
- La conserverie fonctionne sous la forme d'une SCIC, dont la commune est l'un des actionnaires.

COÛTS

Achat foncier

50 % de l'opération financé par la Métropole

Difficultés / obstacles

La commune a consacré beaucoup d'énergie et de temps à trouver les financements nécessaires à la réalisation du projet.

Le manque de soutien politique de la part de certaines collectivités territoriales a parfois freiné l'avancement de la démarche.

De plus, l'absence d'un espace d'interconnaissance entre les collectivités engagées dans des démarches similaires a limité l'efficacité de la mise en œuvre des projets agricoles.

Perspectives

À long terme, les terres agricoles communales en jachère depuis plus de trois ans pourront être converties à l'agriculture biologique. Actuellement, la superficie cultivée en agriculture biologique représente un peu plus d'un hectare ; l'objectif est d'atteindre au moins 30 ha d'ici 2030.
Par ailleurs, l'organisation foncière pourra être repensée à la suite du départ à la retraite de deux exploitants au cours des dix prochaines années.



Source : Site web Bocaux des Champs

Qu'est-ce que cela nous apprend

L'expérience de Bou montre qu'une ZAP peut devenir un véritable moteur de développement agricole lorsqu'elle s'inscrit dans une politique foncière active et structurée, et n'est pas utilisée comme un simple outil de protection.

La commune a en effet associé la ZAP à une stratégie d'achat ciblée qui a permis de mobiliser les terres. De plus, l'investissement dans la conserverie a donné une perspective économique concrète aux productions locales, en créant des débouchés, des emplois et une filière structurée.

RÉFLEXIONS

La ZAP freine l'urbanisation, mais ne résout pas automatiquement les problèmes structurels du territoire. Lors de la définition du périmètre, il convient de prendre en compte plusieurs facteurs :

- les caractéristiques des terrains (infrastructures existantes, accès à l'eau, qualité agronomique) ;
- la sensibilisation et le dialogue avec les propriétaires (si ceux-ci décident de ne pas vendre, le périmètre se retrouve complètement paralysé).

Pour obtenir les effets souhaités, on ne peut se limiter à définir le périmètre protégé, mais il est nécessaire de poursuivre le travail de gestion foncière.
Pour devenir un moteur de diversification, ce dispositif doit s'inscrire dans une stratégie territoriale incluant l'animation foncière, des partenariats techniques, des investissements et une vision agricole claire.

La ZAP est un excellent outil pour freiner la pression urbaine, mais seules des actions politiques et techniques permettent de transformer la protection en opportunités agricoles.

Sources : Site web conserverie Bocaux des Champs

Document réalisé en Août 2026 par l'Espace Agri'Alim du Pôle Territorial Cœur Entre-deux-Mers dans le cadre du Programme Alimentaire Territorial