



Conférence CDAE LIFTI
Biodiversité et agriculture urbaine

10/10/19

Louis-Narito Harada

Avocat associé, Spécialiste en droit de l'environnement

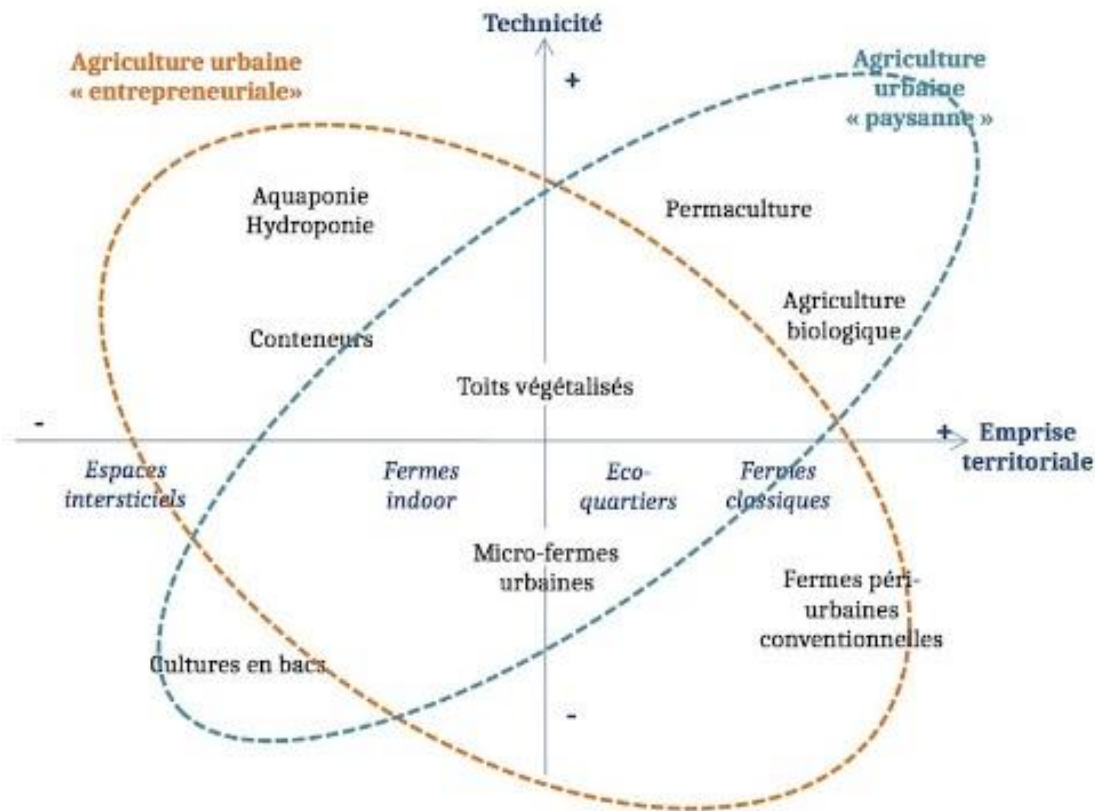
Plan

1. Qu'est-ce que l'agriculture urbaine?
2. Un mouvement en plein essort
3. Quel encadrement juridique?
 - une activité agricole au sens du code rural?
 - angle urbanisme
 - angle immobilier
 - angle environnement



1. Qu'est-ce que l'agriculture urbaine?

Typologie des différents modes d'agriculture urbaine



Source : La Fabrique écologique, note de Julien Fosse, Les agricultures urbaines : potentiel de développement et impacts sur l'environnement et l'aménagement du territoire

1. Qu'est-ce que l'agriculture urbaine?



Quel est l'intérêt?

- alimentation (autoconso ou vente)
 - Selon la FAO, l'agriculture urbaine fournit actuellement de la nourriture à 1/4 de la population urbaine mondiale
 - Les études scientifiques convergent sur un chiffre: les agricultures urbaines pourraient nourrir au maximum 10 % de la population des villes
 - rafraichissement de l'air et dépollution
 - rétention des eaux pluviales
 - valorisation des biodéchets
 - isolation acoustique et économies d'énergie
 - biodiversité en ville, corridor écologique et trame verte
 - solidarité et insertion professionnelle
 - bien-être, lien avec la nature
- « Le nouvel urbanisme sera agricole ou ne sera pas » (JL Missika, adjoint au maire de Paris). Sujet majeur de la ville de demain.



2. Un mouvement en plein essor



- Expositions, salons, conférences, formations, associations, films, organisation professionnelle, start-up, projets d'ampleur 7000 m² puis 14000 m²
- mouvement porté par les collectivités locales
 - Paris : plan biodiversité 2018-2024, Parisculteurs / appel à projets
 - “en 2020, la Ville comptera 100 hectares de toits, murs et façades végétalisés dont un tiers sera consacré à la production de comestibles”
 - Agrocités à Colombes, Gennevilliers, Bagneux, etc
 - “Permis de végétaliser” à Paris, Montpellier, Dunkerque, etc.
 - Reconversion de friches urbaines

3. Quel cadre juridique?



Une agriculture juridiquement comme les autres?

- Pas de définition, pas de statut propre
- Trottoirs, friches, jardins, caves, toits, murs, etc : agriculture, commerce, artisanat, activité libérale?
- « Activité agricole » = maîtrise et exploitation de tout ou partie d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal (c.rur. art.L.311-1)
- Mais suppose une activité professionnelle : une véritable exploitation générant des revenus réguliers. Cf conditions d'affiliation au régime MSA
- Donc fermes urbaines marchandes = « activité agricole »

3. Quel cadre juridique?

Qualification d'activité agricole, les conséquences



- Forme sociétaire agricole (GAEC, EARL)
- Fiscalité agricole
- Régime social
- Aides économiques nationales et européennes (PAC!)
- intervention de la SAFER et droit de préemption
- Contrôle des structures par le préfet
- Régime impératif des baux ruraux, inadapté aux cultures urbaines:
 - fermes mobiles (ruches, bacs, containers) ≠ bien immobilier
 - fixation du fermage dans fourchette administrative (sans rapport avec le montant des loyers en ville), durée de 9 ans assorti d'un droit au renouvellement
 - pluriactivité impossible
 - si parcelle située en zone U, résiliation du bail possible à tout moment pour changer destination du bien (c.rur. art. L411-32).

3. Quel cadre juridique?

Angle urbanisme



- Prescriptions des PLU souvent inadaptées (aspect des constructions, des toitures et facades, hauteurs, marge de recul)
- Mais autorisation d'urbanisme ne peut interdire les dispositifs favorisant (...) la retenue des eaux pluviales (C.urb. art. L.111-16; R.111-23)
- PLU peut comporter un coefficient de biotope par surface
- Adaptation des PLU
 - Classement en zone A de toutes les terres urbaines faisant l'objet d'un usage agricole ou présentant un potentiel agronomique (Bordeaux)
 - Toits terrasse neufs >100 m² doivent être végétalisés (Paris)
 - Coefficient de végétalisation de 30% pour toutes les nouvelles constructions (Lyon)
- Au-delà, la pratique agricole ne paraît pas en soi incompatible avec zone U

3. Quel cadre juridique?

Angle immobilier



- Si domaine public (trottoirs, jardins publics, berges), autorisation précaire via AOT ou convention d'occupation domaniale. Ex. permis de végétaliser
- Sur copropriété :
 - production agricole conforme à la destination de l'immeuble? A défaut modification du règlement à l'unanimité des copropriétaires
 - prévoir un droit de jouissance privatif dans une partie commune (cour, jardin, toiture)

3. Quel cadre juridique?

Angle environnement



- Régime ICPE? Rubriques 21xx. Activités agricoles, animaux. Maraichage non classé.
- Qualité des sols: pas de norme pour les sols agricoles, risque sanitaire si friche industrielle polluée, existence d'une SUP?
- Risque pollution atmosphérique: particules fines, métaux lourds, distance par rapport au trafic routier.. pas de règles
- Label AB: seulement pour les cultures de pleine terre

Conclusion



Le droit en vigueur génère des blocages et des zones grises



Il doit s'adapter aux évolutions de la société



Créer un régime "agriculture de proximité" avec règles d'urbanisme et surtout contractuelles propres...?



Questions



Eversheds Sutherland in figures



69
offices



34
countries

3,000+
lawyers



750+
partners

5,000
people



In 2018 we acted for:

73 of the **Fortune 100**
119 of the **Fortune 200**
66 of the **FTSE 100**



We advised on deals with
a total value of **over**
US\$120 billion in the
last three years



Global **top-ten**
law practice

Louis-Narito Harada
Avocat associé

8 place d'Iéna, 75016 Paris

T: +33 1 55 73 40 00

louis-naritoharada@eversheds-sutherland.com

[eversheds-sutherland.com](https://www.eversheds-sutherland.com)

This information pack is intended as a guide only. Whilst the information it contains is believed to be correct, it is not a substitute for appropriate legal advice. Eversheds Sutherland (International) LLP can take no responsibility for actions taken based on the information contained in this pack.