



CHARTRE

POUR UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE



ASSOCIATION
DES MAIRES
DE VENDÉE



VENDÉE
CONSEIL GÉNÉRAL



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ASSEMBLÉE
DES
COMMUNAUTÉS
DE
VENDÉE

*Prise en compte de l'agriculture
dans les procédures d'aménagement du territoire*

LES SIGNATAIRES



Le Préfet de la Vendée,
Christian DECHARRIERE



Le Président de la Chambre
d'Agriculture de la Vendée,
Luc GUYAU



Le Président de
l'Association des Maires
de Vendée,
Dominique CAILLAUD



Le Président du
Conseil Général
de la Vendée,
Philippe DE VILLIERS



Le Président de l'Assemblée
des Communautés de Vendée,
Philippe DARNICHE

ANTICIPER POUR UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

Le sol est la base de toute activité agricole. C'est une ressource rare et non renouvelable qu'il est important de préserver. La consommation de l'espace est donc une préoccupation forte au sein du monde agricole. Cette charte témoigne de la volonté commune de s'engager en faveur d'une **"gestion économe et concertée du territoire"**.

Les services de l'Etat, l'Association des Maires, l'Assemblée des communautés de communes de Vendée, le Conseil Général et la Chambre d'Agriculture, s'engagent ensemble pour définir des règles communes pour préserver les espaces agricoles, et anticiper sur l'évolution des territoires.

Cette charte définit des principes harmonisés sur l'ensemble du département quant à la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire. Elle n'a pas de portée réglementaire.

Elle a l'ambition d'induire un changement d'état d'esprit en faveur d'une consommation économe de l'espace.





Notre consommation du foncier

PRÉAMBULE

Au cours de ces 10 dernières années, la S.AU (1) a diminué de 76 000 ha par an en France, soit l'équivalent tous les 6 ans des surfaces cultivées d'un département (2). Le plus souvent ce sont les meilleures terres agricoles qui sont concernées, car les plus propices au développement de l'urbanisation et des équipements.

Ainsi chaque année, au niveau national, 55 000 ha de terres, sont artificialisés, et donc définitivement perdus pour l'agriculture (3).

A croissance économique égale, la France "consomme" pour l'urbanisation et les infrastructures 2 fois plus de terres agricoles que l'Allemagne, ce qui amène certains à parler d'une "pratique de gaspillage du foncier".

Un tel constat n'est pas ignoré des agriculteurs comme des élus locaux et pose des questions pour l'avenir. Alors comment faire pour "arrêter de gaspiller nos terres ?".

(1) S.A.U. = Surface Agricole Utile, servant à la production agricole.

(2) Ouest-France du 26 juin 2005 – Editorial François Régis Hutin.

(3) Source : "La maîtrise foncière : clé du développement rural – J.P. BOISSON 2005 – Avis et rapports du conseil économique et social.

Sommaire

<i>Contexte vendéen</i>	4
<i>Principes généraux</i>	6
<i>Mise en application</i>	8
<ul style="list-style-type: none">• S.C.O.T.• P.L.U.• Carte communale• Autorisation de construire• Les outils du foncier	
<i>Implication de la profession agricole</i>	18
<i>Suivi de la charte</i>	20

Un département dynamique qui a besoin d'espaces

Littoral et tourisme

250 km de côtes, des îles, 2 500 heures d'ensoleillement par an ... autant d'atouts pour un département où le littoral est pour beaucoup dans la position de second département français en terme de capacités d'accueil touristique.

Dynamisme industriel

1 entreprise pour 17 habitants (1), un taux bien supérieur à la moyenne nationale, et qui a fait dire à certains que la Vendée était le "paradis des P.M.E."

Dynamisme agricole et agro-alimentaire

1 actif sur 7 travaille dans l'agriculture ou l'agro-alimentaire. On recense 9 000 exploitations dont 6 400 exploitations professionnelles. L'agriculture est présente sur tout le territoire vendéen, la Surface Agricole Utile occupant 76 % de la surface totale du département. De nombreuses exploitations sont attachées au territoire : pour les productions de qualité (moquette de Vendée, Fiefs vendéens, bœuf fermier de Vendée), pour les surfaces d'épandage, pour l'agritourisme, ...

(1) SODEV – Société pour l'aménagement et le Développement Economique de la Vendée.

Quant à l'agro-alimentaire, le secteur emploie 16 800 salariés, soit 29 % des salariés de l'industrie et dégage 35 % du chiffre d'affaires total de l'industrie. C'est la première industrie du département.

Population croissante et bien répartie

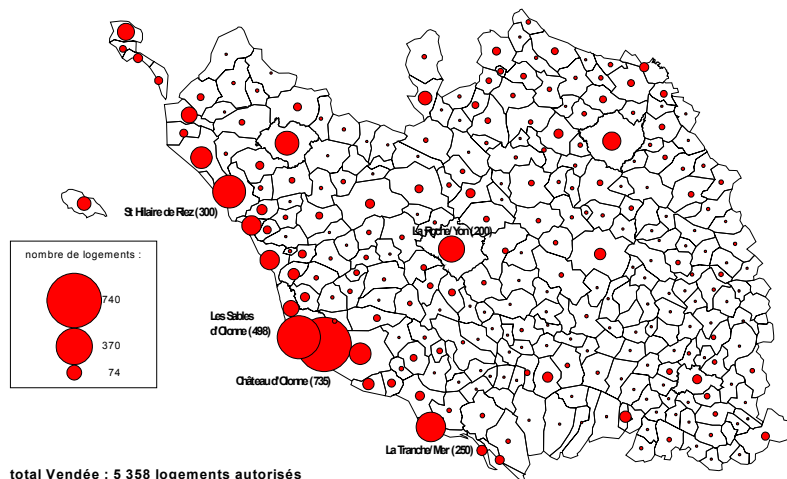
+ 6 % de la population : au cours de la dernière décennie, la population vendéenne a continué à croître plus vite que la moyenne nationale (+ 3 %). Cette augmentation est très homogène car elle concerne toutes les communes. Par ailleurs, même si 53 % de la population vendéenne vit désormais à la ville (contre 75 % au niveau national), cette population est bien répartie sur tout le département (83 habitants au km²). On note ainsi l'absence de grands centres urbains (la plus grande ville, la Roche/Yon, compte moins de 60 000 habitants) mais un tissu très dense de petites ou moyennes villes et de gros bourgs ruraux.

Chaque commune est aujourd'hui confrontée à une forte pression foncière. Les prix du foncier bâti ont connu une forte hausse (+ 27 % en 4 ans, selon la Chambre des Notaires).

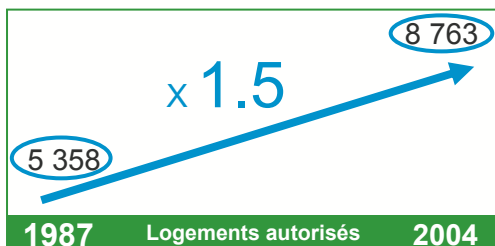
Pourtant la Vendée reste encore attractive par rapport aux prix pratiqués dans les autres départements littoraux (Loire-Atlantique, Morbihan...).



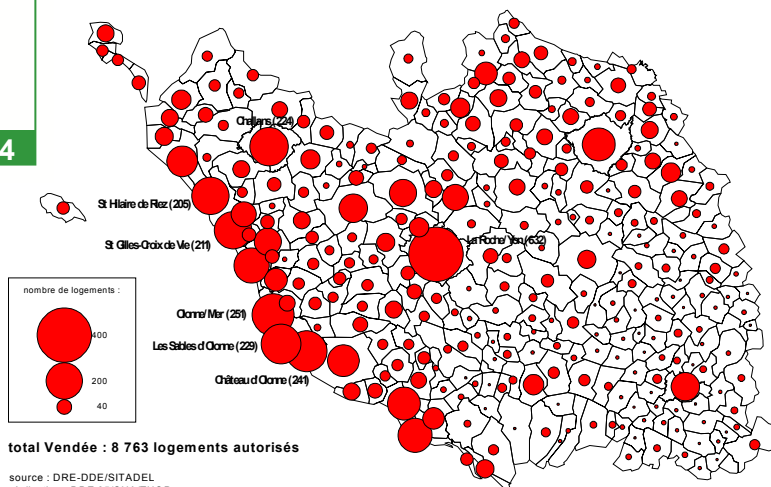
Logements autorisés au cours de l'année 1987



total Vendée : 5 358 logements autorisés



Logements autorisés au cours de l'année 2004



total Vendée : 8 763 logements autorisés

source : DRE-DDE/SITADEL
réalisation : DDE 85/SUA/THOP
11 avril 2005

Voies de communication

Le fort et récent développement des infrastructures routières (autoroutes, schéma routier départemental, contournements des bourgs, ...) pour répondre aux besoins des entreprises et du tourisme, ainsi que la création de réseaux multiples (EDF, GDF, fibres optiques, ...) ne sont pas sans conséquence en terme de consommation de l'espace.

Richesse environnementale

Pour autant, la richesse environnementale du département (paysages, biodiversité, ...) est un atout à valoriser. Cela impose cependant certaines règles en terme d'occupation de l'espace et donc de gestion du territoire. *A titre d'exemple, on peut citer les sites Natura 2000, les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, la Loi Littoral, le site classé Marais Poitevin, ...*

Tous ces éléments qui déterminent le contexte départemental sont autant d'atouts et de contraintes quand on cherche à développer et faire vivre un territoire. En tout état de cause, ils sont à prendre en compte si l'on veut maintenir l'équilibre et l'attractivité des territoires, tout en assurant la gestion économe du foncier.



Perte de S.A.U. en Vendée

De 1999 à 2004, la perte de surface Agricole Utile s'élève à 6 421 ha, soit plus de 1 000 ha par an, mais 2 600 ha pour la seule année 2004 !

Source SCEES



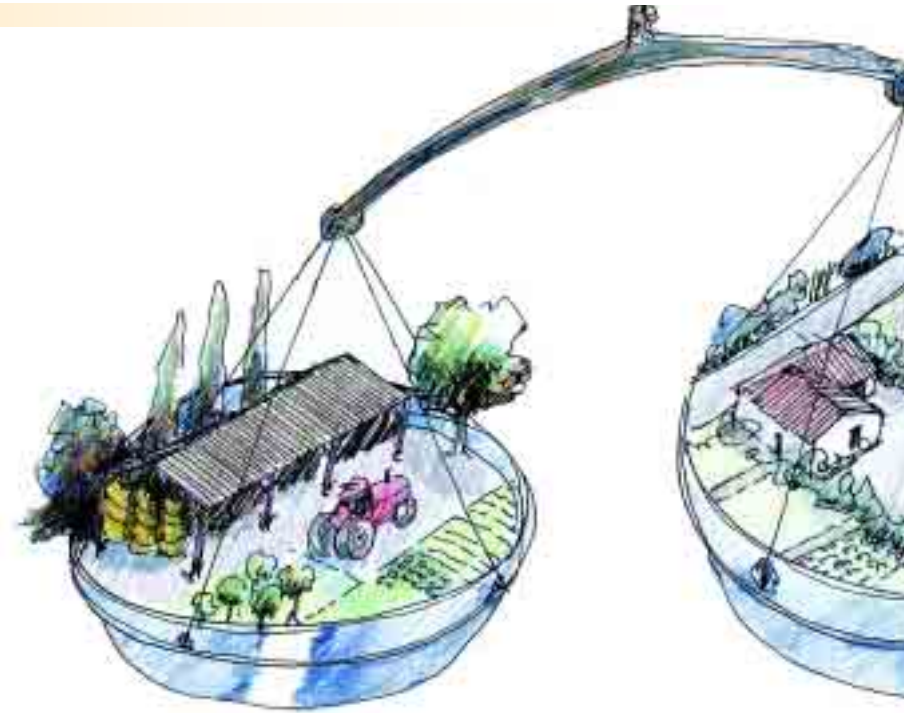
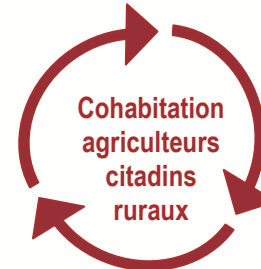
Trois principes en accord avec les lois

PRINCIPES GÉNÉRAUX

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000, tout comme celle sur le Développement des Territoires Ruraux (D.T.R.) du 23 février 2005, affichent toutes deux des ambitions en terme de promotion d'un développement des territoires plus cohérent, plus durable (Loi S.R.U.) ou de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (Loi D.T.R.).

De son côté, la "Loi d'Orientation Agricole" vise notamment à permettre aux exploitations agricoles de s'afficher comme véritables entreprises, adaptées au contexte mondial et répondant aux attentes de la société.

En accord avec ces différentes lois, structurantes pour l'agriculture et les territoires, les partenaires de la charte s'accordent sur 3 principes généraux :





① Garantir une utilisation économe du foncier, Garantir l'équilibre entre les différents modes d'occupation du territoire

Ce premier principe exprime la volonté de ne plus "gaspiller" de foncier.

② Appréhender l'activité agricole comme une activité économique à part entière

Ce deuxième principe situe l'activité de production à l'interface entre l'amont, fournisseurs de matières premières nécessaires à l'agriculture, et l'aval, utilisant les produits issus de l'élevage et des cultures.

③ Favoriser la "cohabitation" entre agriculteurs, citadins et ruraux

Ce troisième principe rappelle les problèmes de voisinage soulevés au fil des années ou à l'arrivée des uns ou des autres sur un territoire.

Décliner ces principes dans les procédures d'urbanisme

Pour faire vivre ces principes et que chacun se les approprie, dans sa commune, sa communauté de communes, son village... il est important de les décliner au niveau des principales procédures d'urbanisme :

- Les Schémas de Cohérence Territoriale (S.CO.T.),
- Les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.),
- Les Cartes Communales (C.C.),
- Les Autorisations de construire : Permis de Construire (PC), Certificat d'Urbanisme (CU)...

Utiliser les outils définis par la loi

Par ailleurs, un certain nombre d'outils sont à la disposition des collectivités et de la profession agricole pour gérer le foncier. Certains sont à vocation urbaine tels que la ZAD (1), la PVR (2) ou le droit de préemption urbain. D'autres sont à vocation agricole et naturelle : les ZAP (3), la protection des espaces agricoles et naturels en zone péri-urbaine, le droit de préemption des SAFER.

(1) ZAD : Zone d'Aménagement Différé.

(2) PVR : Participation pour Voirie et Réseaux.

(3) ZAP : Zone Agricole Protégée.



Les Schémas de Cohérence Territoriale (S.CO.T.)

MISE EN APPLICATION

Pour atteindre les objectifs de gestion économe et concertée de foncier, et l'équilibre entre les différents modes d'occupation de l'espace, les partenaires s'accordent sur l'importance des S.CO.T.

La mise en place des S.CO.T. doit se faire :

- Le plus en amont possible de toute autre réflexion d'aménagement du territoire (P.L.U., Carte Communale...),
- En priorité sur les territoires à enjeux,
- Etre raisonnée sur tout le département.



« Un S.CO.T. n'est pas l'addition des P.L.U. ! »

C'est un outil de planification intercommunal, qui définit les grandes orientations d'aménagement de l'espace, l'équilibre entre les espaces à préserver d'une part, et ceux qui peuvent se développer d'autre part.

Définir un projet territorial à long terme, précis et partagé

Ce projet est défini par le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), qui intègre toutes les composantes d'un territoire : les activités économiques (dont l'agriculture), l'évolution de l'urbanisation, les zones naturelles, les infrastructures routières, ...

Identifier, autant que faire se peut, la localisation préférentielle des zones à urbaniser, avec quantification des surfaces.

L'importance et la localisation de ces zones doivent être étayées par des données sur l'évolution de la population, les besoins des activités économiques, les projets routiers, les impacts sur le foncier (espace agricole et espaces naturels, ...). Par exemple, le fait de localiser sur les cartes les projets de zones d'activités intercommunales (ou communales), garantirait la cohérence des aménagements et assurerait lisibilité et concertation avec les différents acteurs concernés.

Le développement économique d'un territoire nécessite-t-il la réduction d'un espace agricole au bénéfice d'une nouvelle zone d'activités ?

Cette problématique mérite d'être posée préalablement à chaque projet pour comparer les gains potentiels aux risques représentés par les impacts négatifs sur la production agricole. Pour réduire ces derniers, la densification des installations et le choix des sites sont des données à intégrer dans les processus de décision de changement de destination des sols.

L'aménagement des zones d'activités industrielles et commerciales, ainsi que leurs espaces verts demandent à être gérés avec parcimonie : leur usage peut répondre aux différentes contraintes comme par exemple celles issues de la Loi Barnier.



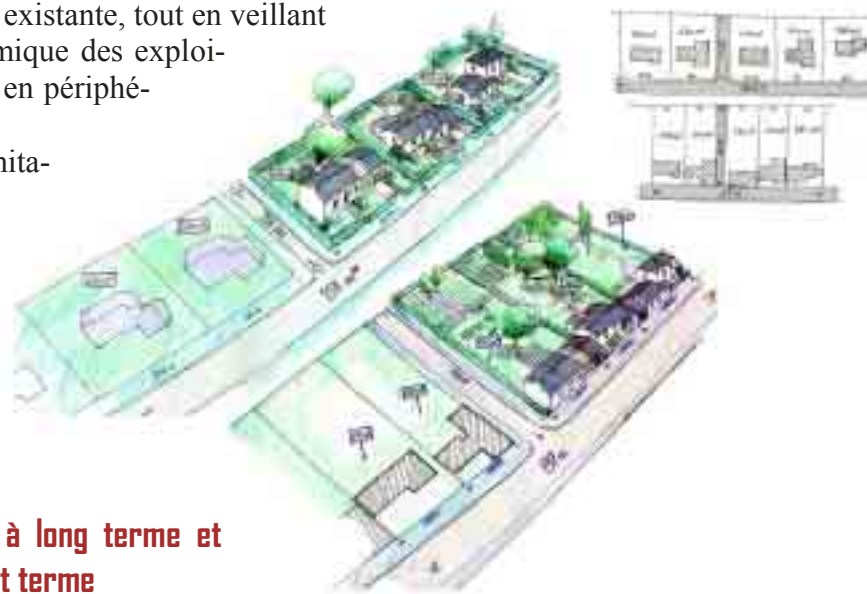
Le DDGEAF

Depuis la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, l'article L 112.1 du Code Rural prescrit l'établissement, dans chaque département, d'un Document Départemental de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier qui doit être consulté notamment lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et des schémas départementaux des carrières.

Le DDGEAF est élaboré à l'initiative du Préfet après avis des maires des communes, de la Chambre d'Agriculture, du CRPF, des syndicats de propriété forestière, ainsi que des syndicats agricoles représentatifs.

Définir des préconisations pour le développement de l'habitat

- S'appuyer sur la trame urbaine existante, tout en veillant à préserver la viabilité économique des exploitations qui se retrouvent alors en périphérie de ces zones urbaines.
- Densifier l'habitat, par la limitation des surfaces maximales des parcelles de lotissement.
- Privilégier des formes urbaines, économes qui, tout en donnant la même impression d'espace aux habitants, permettent d'économiser de la surface.



Identifier les espaces agricoles à long terme et ceux avec des incertitudes à court terme

Toutes les exploitations, et tout l'espace agricole ne sont en effet pas comparables en terme d'importance quant à la viabilité de l'agriculture du secteur. Ainsi, suivant les enjeux du territoire et les projets de développement, des études agricoles sont souhaitables.

Elles permettent notamment de faire l'état des lieux des exploitations en faisant ressortir plusieurs caractéristiques quant au devenir et à la viabilité de l'exploitation : âge des exploitants, droits à produire, mise aux normes des bâtiments, engagements environnementaux, structure du parcellaire, drainage ou irrigation, projets de l'exploitant (projet d'installation, souhait

d'intensification ou d'extensification, arrêt d'activité avec ou sans reprenneur, ...). Les études permettent alors d'établir des cartes de synthèse à la fois sur le parcellaire et les sièges d'exploitations, des cartes qui sont autant d'outils permettant d'appréhender au mieux les projets d'aménagement du territoire.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.)

Plusieurs étapes dans l'élaboration du P.L.U. sont incontournables. Le Plan Local d'Urbanisme est ainsi constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Les orientations d'aménagement,
- Les plans de zonage,
- Le règlement du zonage.

Aux yeux des partenaires, ces 5 documents doivent intégrer, chacun à leur niveau, les 3 principes généraux de la charte.



Le P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme est, à l'échelle communale, l'outil de référence en terme de planification d'évolution du territoire, et de définition du droit du sol.

Le rapport de présentation

Ce document correspond à l'élaboration du diagnostic. Il présente notamment les caractéristiques géographiques, démographiques, administratives, ... le dynamisme local et l'état des lieux des activités

(1) *Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de déc. 2000.*

(2) *Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003.*

économiques présentes, ... les espaces naturels (richesse environnementale et patrimoine, ...). Il sert à justifier les choix de développement. Il présente également les incidences du P.L.U. sur l'environnement et l'agriculture.

Conformément au principe de prise en compte de l'agriculture, comme une activité économique à part entière :



Présenter les exploitations agricoles de la commune, leurs caractéristiques (productions principales, SAU, pyramide des âges, ...), mais donner aussi des éléments sur l'ensemble de la filière agricole et agro-alimentaire. En effet, l'agriculture ne se réduit pas au seul acte de production, mais génère de l'activité en amont et en aval, toute une économie qui apporte une forte valeur ajoutée pour le territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Ce document, obligatoire au titre de la Loi S.R.U. (1) et de la Loi U.H. (2) est issu des volontés et décisions communales.

Il doit présenter les orientations générales de la commune, en terme d'urbanisme et de développement du territoire. L'architecture même du P.A.D.D. doit reposer sur le principe d'équilibre entre les différents modes d'occupation de l'espace :

- Quand le SCOT existe sur le territoire concerné, le PADD doit être compatible avec les objectifs et orientations qui y ont été affichés.



Exemple : Reprendre les éventuelles préconisations en terme de densité de l'habitat ou en terme de développement de nouvelles zones urbaines.

- En terme d'urbanisation et de souhaits d'accueil de nouvelles populations, si un SCOT existe, traduire dans le P.L.U. ses objectifs démographiques et les prévisions de logement du bassin d'habitat. Dans le cas inverse, partir d'hypothèses démographiques étayées et réalistes. Dans un souci de cohérence du tissu urbain et de protection de l'espace agricole, il est nécessaire de développer tout

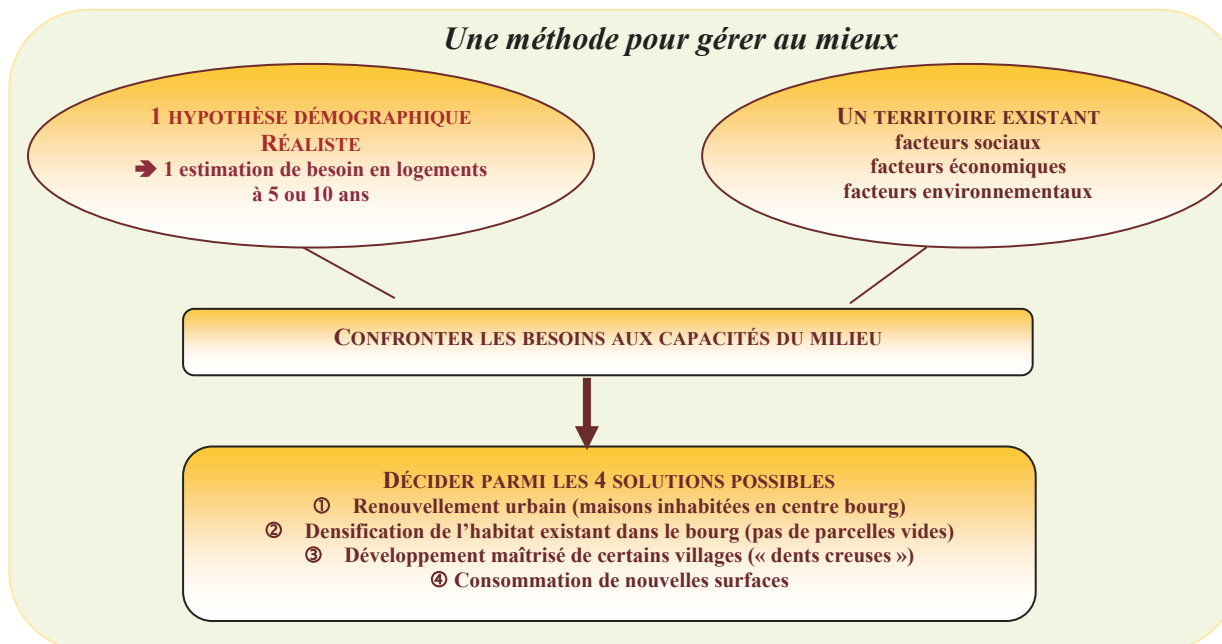
nouveau secteur urbanisé dans la continuité avec le bourg ou avec quelques gros villages identifiés. Procéder par étapes pour estimer les besoins du foncier et ne pas se suffire d'une simple multiplication entre le nombre d'habitations et la surface moyenne pour obtenir un nombre d'hectares.

- En terme de développement des zones d'activités, faire l'état des lieux de l'existant (attention aux friches industrielles), pour privilégier la valorisation maximale des zones. Intégrer les nouveaux projets dans la vision globale intercommunale définie dans le SCOT quand il existe ou partir des projets des Communautés de Communes compétents.

Les orientations d'aménagement

Elles permettent d'organiser et de densifier l'espace de manière à gérer au mieux le foncier :

Une méthode pour gérer au mieux



Les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) - suite

Les plans de zonage (Règlement graphique)

Le zonage délimite de façon précise la vocation de chacun des espaces du territoire communal, avec des échéances de court et long terme.

Ce zonage se matérialise concrètement par la définition d'une nomenclature à laquelle est rattachée un règlement. La nomenclature du zonage est à définir par chaque commune. Cependant, dans un souci de lisibilité et de compréhension pour tous, il serait souhaitable de tendre vers une harmonisation de cette nomenclature.



En ce qui concerne la prise en compte de l'agriculture :

✓ Zones A

Outre les surfaces agricoles, elles comprennent :

- Les activités agricoles (les bâtiments d'exploitation et toutes structures nécessaires à l'acte de production)
- Les activités en continuité de l'acte de production (transformation, conditionnement et commercialisation des produits issus de l'exploitation).

- Le stockage du matériel de coopérative agricole
- La maison de l'exploitant si elle est liée et nécessaire à l'activité agricole
- Les activités de diversification de l'activité agricole (activités d'hébergement, de restauration, d'accueil pédagogique, de camping à la ferme...)

✓ Zones A spécifiques

A★ pour les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination à court terme (moins de 5 ans par exemple) à condition qu'ils aient un caractère architectural ou patrimonial réel et que le changement de destination soit sans conséquence sur l'activité agricole actuelle ou future. Ce « zonage spécifique » permettrait, au vu du règlement qui l'explicitera, d'autoriser les changements de destination sans procédure de révision du PLU. Il peut être rajouté à l'occasion d'une modification.



ZONE A

Article R 123 – 7 du Code de l'Urbanisme

En référence au code de l'urbanisme, les espaces sont zonés en A lorsque le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser.

***Ai (inconstructible) ou Ap (protégé) :** pour les sièges d'exploitation à proximité des bourgs, où de nouvelles constructions agricoles ne sont pas autorisées.*

✓ **Zones N spécifiques**

Sur des secteurs de taille et de capacité limitées (certains villages de la commune), sans porter atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, ni à la sauvegarde du milieu naturel et des paysages, certaines constructions ou évolutions peuvent être envisagées :

***Ni** permettant les constructions liées à des activités de loisirs.*

***Nhc** permettant l'évolution de la trame bâtie, dans des proportions très limitées et sans conséquence sur l'agriculture, par l'évolution du bâti existant et/ou la création de nouveaux logements en comblement des « dents creuses ».*

***Nh** permettant uniquement l'évolution du patrimoine existant, mais pas de nouvelles constructions, et ce à condition que ce patrimoine ait un caractère architectural reconnu et que l'évolution n'occasionne pas de gêne pour l'agriculture du secteur.*

Ne pas zoner systématiquement tous les secteurs environnementaux en N, pour ne pas sanctuariser ces espaces. Tenir compte des activités existantes.

Exemples : Envisager les zones Natura 2000, ZNIEFF.... en A.



Le règlement du zonage (Règlement écrit)

Ce document a pour objet de définir les occupations du sol autorisées ou interdites pour chaque zonage, ainsi qu'un certain nombre de conditions (desserte, surface, implantation, hauteur, aspect, aménagement...).



Tendre vers une homogénéisation des règlements d'une commune à l'autre, dans un souci de meilleure lisibilité et compréhension.



ZONE N

(Article R 123 – 8 du Code de l'Urbanisme)

En référence au code de l'urbanisme, ces zones correspondent aux espaces qui méritent d'être protégés de toutes constructions, y compris agricoles, vues leurs caractéristiques environnementales, ou paysagères, ou en raison des risques naturels potentiels :

- Zones de protection stricte,
- Les espaces forestiers.

La Carte Communale

La Carte Communale distingue les secteurs constructibles de ceux qui ne le sont pas, tels que les espaces agricoles et naturels. Elle ne comporte ni zonage détaillé, ni règlement.

La Carte Communale peut au mieux élargir le périmètre constructible au-delà des "parties actuellement urbanisées" ou créer de nouveaux secteurs constructibles, qui ne sont pas obligatoirement situés en continuité avec l'urbanisation existante. Elle peut également classer en zone inconstructible des terrains inclus dans les "parties actuellement urbanisées" de la commune.

Cadre de la Carte Communale

La Carte Communale doit respecter les principes généraux suivants : équilibre, diversité des fonctions urbaines, mixité sociale et gestion économe de l'espace.

Elle doit être compatible, avec le S.CO.T. quand il existe.

La Carte Communale est opposable aux tiers et ce sans limitation de durée.

Contenu de la Carte Communale

Elle se compose d'un rapport de présentation comprenant :

- Une analyse de l'état initial de l'environnement.
- Les prévisions de développement économique et démographique.

- L'explication des choix retenus.
- Les incidences des choix de la Carte Communale sur l'environnement.

La Carte Communale inclut également un ou plusieurs documents graphiques qui délimitent des secteurs pouvant recevoir des constructions et les secteurs non constructibles et ce qui y est autorisé.

Offrant peu d'outils de maîtrise du foncier, la Carte Communale doit concerner les communes présentant des enjeux environnementaux et/ou enjeux de développement urbain limités.



La Carte Communale

Elle a pour objet de délimiter les secteurs constructibles de la commune, selon un accord entre la commune et l'Etat.

Les Autorisations de construire en zone agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités du spectacle. (Art L.311-1 du Code Rural)

Les constructions autorisées

- Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'élevage, hangars, silos...),
- Les bâtiments nécessaires aux activités en continuité de la production (transformation, conditionnement des produits, ...),
- Les bâtiments nécessaires aux activités de diversification (hébergement, accueil...), par aménagement, transformation ou extension de bâtiments existants.

La maison de l'exploitant

Une construction de maison en zone agricole pour l'exploitant, si elle est possible, est une dérogation soumise à conditions.

✓ *Le principe de réciprocité - Art. L III-3 du Code Rural*

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

Elle devra répondre aux 3 questions suivantes :

- Est-elle liée et nécessaire à l'activité agricole ? **Surveillance d'un troupeau ou de productions fragiles...**

A quelle distance des bâtiments ? **A titre dérogatoire (lien et nécessité pour l'exploitation) et pour éviter le mitage, elle sera construite, en priorité, sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation. A défaut, elle sera contiguë des bâtiments constituant le siège d'exploitation.**

- Quel est l'âge du demandeur ? **La maison ne peut être envisagée pour la retraite.**

Dans tous les cas, l'agriculteur doit réfléchir au devenir de sa maison quand le siège sera transmis. La maison ne doit pas devenir une maison de tiers qui entraverait l'activité agricole du successeur.



Zone Agricole

Un secteur est zoné agricole en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les outils du foncier

Un certain nombre de procédures sont également prévues par la loi dans le but d'une meilleure gestion du foncier. Il nous semble intéressant de les mettre en œuvre.



Outils à vocation urbaine

✓ ZAD - Zone d'Aménagement Différé

Sous compétence du Préfet, la Z.A.D. constitue pour les collectivités territoriales un outil de contrôle du marché foncier dans les secteurs où elles envisagent des opérations d'urbanisme.

La ZAD est un secteur où une collectivité publique dispose, pour une durée de 14 ans, d'un droit de préemption, à titre onéreux, sur des immeubles ou de droits sociaux.

✓ PVR - Participation pour Voirie et Réseaux

C'est un régime de contribution qui permet aux communes de répartir, entre les propriétaires fonciers, tout ou partie du coût de l'aménagement des voies et réseaux nécessaires à l'accueil de nouvelles constructions sur les terrains desservis.

Une donne qui amène les communes à réfléchir sur l'étendue de l'urbanisation !

✓ DPU - Droit de Préemption Urbain

Sous compétence du Maire, le DPU est institué en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations suivantes :

- Mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,
- Organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques,
- Développement des loisirs et du tourisme,
- Réalisation d'équipements collectifs,
- Lutte contre l'insalubrité,
- Renouvellement urbain,
- Sauvegarde ou mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti,
- Constitution de réserves foncières.

Le DPU peut être instauré par délibération du Conseil Municipal dans les communes dotées d'un POS ou d'un PLU sur toute ou partie des zones urbaines ou des zones d'urbanisation future.

✓ Etablissement Public Foncier

Cet outil, défini par la loi, est à utiliser à des fins d'économie et de maîtrise de la spéculation foncière.

Outils à vocation agricole et naturelle

✓ *ZAP - Zones Agricoles Protégées (Article L 112-2 du Code Rural)*

Ce sont des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique. Ces ZAP délimitées par arrêté du Préfet, après proposition du Conseil Municipal et avis de la Chambre d'Agriculture, de l'INAO et de la CDOA, sont des servitudes d'utilité publique qui s'imposent aux documents d'urbanisme. Leur délimitation est annexée au POS ou au PLU.

✓ *Protection des espaces agricoles et naturels en zone péri-urbaine (Article L 143-1 du Code de l'Urbanisme)*

Pour mettre en oeuvre une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, le département peut délimiter des périmètres d'intervention avec l'accord de la ou des communes concernées ou des établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme, après avis de la chambre départementale d'agriculture et enquête publique. Les périmètres approuvés sont tenus à la disposition du public.

Ces périmètres doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territoriale, s'il en existe un. Ils ne peuvent inclure des terrains situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme, dans un secteur constructible délimité par une carte communale ou dans un périmètre ou un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé.

✓ *Droit de préemption des SAFER*

Les SAFER peuvent préempter dans certaines conditions, les propriétés agricoles mises en vente. La préemption s'exerce dans un cadre légal, et a pour objet (Article L 143 – 2) :

- d'installer, de réinstaller ou de maintenir des agriculteurs
- d'agrandir des exploitations existantes et d'améliorer leur répartition parcellaire,
- de préserver l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public,
- de sauvegarder le caractère familial des exploitations,
- de lutter contre la spéculation foncière,
- de conserver des exploitations viables existantes qui seraient compromises par la cession séparée des terres et des bâtiments d'habitation ou d'exploitation,
- de mettre en valeur et de protéger la forêt et d'améliorer les structures sylvicoles dans le cadre de conventions passées avec l'Etat,
- de mettre en valeur les paysages et d'améliorer la protection de l'environnement.

Au cours des procédures S.C.O.T et P.L.U.

Notre volonté est d'analyser précisément, dans l'élaboration des S.C.O.T. ou des P.L.U., la situation agricole pour identifier les enjeux locaux. Il est nécessaire d'impliquer des responsables agricoles du secteur dans les différentes commissions ou conseils en charge du dossier. De plus, des réunions d'informations pour les agriculteurs, avec l'appui de la Chambre d'Agriculture, doivent être envisagées pour recueillir leurs remarques. Par ailleurs, proposer systématiquement une étude d'impact sur l'activité agricole permettrait d'engager des mesures compensatoires (aménagement foncier, assainissement, irrigation, drainage, échanges de terres, circulation...) afin de restituer à l'agriculture sa capacité de production.



Exemple d'analyse de la situation agricole

Selon les enjeux du territoire, les études agricoles seront plus ou moins développées :

- Recensement des sièges d'exploitation avec différenciation des bâtiments d'élevage, des bâtiments de stockage, de la maison de l'exploitant.
- Caractéristiques des exploitations [surfaces, productions, âge, droits à produire (Droits à Paiement Unique, quotas...), surfaces épandables, engagement agri-environnemental, terres drainées et/ou irriguées, surfaces vitales pour l'exploitation (pâtures attenantes aux bâtiments d'élevage), parcelles agricoles...].



- Projets des exploitations : mises aux normes, extension, arrêt d'activité avec ou sans repreneur, projet d'installation, délocalisation de sièges, besoin d'agrandissement foncier...
- Carte des surfaces soumises à engagements et contraintes.
- Carte des projets des agriculteurs à 5 ans.



Rappel procédure réglementaire pour l'élaboration d'un S.C.O.T.

- Délibération de l'Etablissement Public compétent (EPCI ou syndicat mixte) prescrivant l'élaboration (ou la révision) du S.CO.T. et fixant les modalités de la concertation,
- Notification de cette délibération aux Personnes Publiques Associées,

La Chambre d'Agriculture signifie son intention d'être associée.

- Phase d'études et de concertation avec consultation du document de gestion de l'espace agricole et forestier quand il existe. Le cas échéant une analyse agricole à l'échelon du S.CO.T. est réalisée afin de définir les enjeux de ce secteur économique et de les intégrer dans la réflexion globale. Débat au sein de l'organe délibérant sur les orientations générales du P.A.D.D. au moins 4 mois avant l'examen du projet de SCOT.

Bilan de la concertation et délibération de l'établissement public arrêtant le projet de S.CO.T.,

- Transmission pour avis aux Personnes Publiques Associées (3 mois),

La Chambre d'Agriculture rend un avis sur le projet (conformément à l'article L 112 – 3 du Code Rural)

- Enquête publique (Le dossier est accompagné des avis écrits par les Personnes Publiques Associées),
- Rapport du Commissaire Enquêteur,
- Transmission du projet de S.CO.T. (avec modifications éventuelles apportées après l'enquête) au Préfet pour approbation,
- Exécution du S.CO.T.

Rappel procédure réglementaire pour l'élaboration d'un P.L.U.

- Délibération du Conseil Municipal prescrivant l'élaboration (ou la révision) du PLU et fixant les modalités de la concertation,
- Notification de cette délibération aux Personnes Publiques Associées,

La Chambre d'Agriculture signifie son intention d'être associée aux travaux d'élaboration du document de P.L.U.

- Phase d'études et de concertation avec débat du Conseil Municipal au moins 2 mois avant l'arrêt du projet. Bilan de la concertation et délibération du Conseil Municipal arrêtant le P.L.U.
- Transmission par le maire du projet de P.L.U. aux Personnes Publiques Associées, pour avis (3 mois). En parallèle, le maire saisit le Tribunal Administratif pour désignation du Commissaire Enquêteur, puis publication de l'avis d'enquête publique (un mois et 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique),

La Chambre d'Agriculture rend un avis sur le projet

- Enquête publique (1 mois)
 - Rapport Commissaire enquêteur (1 mois)
- Le Conseil Municipal approuve le P.L.U.



Analyser les évolutions

Cette charte rappelle les moyens pour contribuer à une gestion économe de l'espace et la nécessité de prendre en compte l'agriculture dans les procédures d'aménagement du territoire, pour tous les acteurs.

Indicateurs et suivi annuel

Pour poursuivre cette initiative, il semble nécessaire de mesurer l'évolution de la consommation du foncier au moyen d'indicateurs tels que :

- Le nombre d'hectares urbanisés
- Le nombre d'autorisations de construire
- Le nombre de permis de construire en zone agricole

Organisation d'échanges réguliers entre les partenaires

Pour compléter et faire vivre la charte, il est proposé des rencontres régulières entre les partenaires. Elles seront l'occasion de faire évoluer la charte au besoin ou d'aborder des points spécifiques exposés dans la charte (exemples : le DDGEAF, les ZAP, ...).



RÉFÉRENCES



- ✓ *"Regards sur l'agriculture vendéenne" - Chambre d'Agriculture de la Vendée / Mai 2004*
- ✓ *Recensement Général de l'Agriculture - Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt/2000*
- ✓ *"La maîtrise foncière : clé du développement rural" - Jean Pierre BOISSON - Avis et rapports du Conseil Economique et Social / 2005*
- ✓ *Colloque agriculture et agro-alimentaire - Pierre-Yves AMPROU - Chambre d'Agriculture de la Vendée / 2005*
- ✓ *"Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire" - DDE - Chambre d'Agriculture - DDAF - Association des Maires de Loire-Atlantique / Décembre 2004*



**DOCUMENT RÉALISÉ PAR LA
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE VENDÉE**

Juin 2006

- Crédits photos : Chambre d'Agriculture de Vendée - Mairie de Saint Georges de Montaigu (1^{ère} de couverture).
- Illustrations : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Vendée.