



**Une charte pour la prise en compte des
espaces ruraux
dans les projets de territoires de la
Vienne**

**A
G
R
I
C
U
R
T
U
R
T**
URBANISME
**F
O
R
T**
TERRITOIRES

Janvier 2011



Les travaux de rédaction de la Charte « Agriculture, Urbanisme et Territoires » ont fait l'objet d'une concertation très étroite entre les représentants des collectivités territoriales, de la profession agricole et forestière, d'associations et de services de l'État.

Ce document se veut être un outil d'aide à la décision pour les élus dans les différentes politiques d'aménagement des territoires. Dans la continuité des objectifs du Grenelle de l'Environnement, il prend largement en compte le souci de l'équilibre des territoires et du développement durable.

Le Préfet de la Région Poitou-Charentes,
Préfet de la Vienne,
Bernard TOMASINI

Le Groupe de Travail qui a participé à la rédaction de cette Charte était constitué des représentants de :

- l'Association des Maires de la Vienne
- le Conseil général de la Vienne
- Grand Poitiers
- la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais
- la Communauté de Communes du Montmorillonnais
- la Communauté de Communes du Pays Loudunais
- la Communauté de Communes du Pays Chauvinois
- le Conservatoire Régional d'Espaces Naturels de Poitou-Charentes
- le Centre Régional de la Propriété Forestière
- la SAFER
- la Chambre d'Agriculture
- la FDSEA de la Vienne
- les Jeunes Agriculteurs de la Vienne
- la Coordination Rurale
- la Confédération Paysanne
- la Fédération des Chasseurs de la Vienne
- la Direction départementale des Territoires
- la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement

Sommaire

Contexte Départemental page 4

L'espace Rural départemental page 5

Des espaces productifs page 5

Une artificialisation tangible page 6

Des conséquences multiples page 7

Engagements de la Charte page 8

1. Considérer les espaces agricoles et forestiers comme composantes à part entière du territoire page 9

2. Utiliser l'espace de façon économe et raisonnée : garantir un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et forestiers page 10

3. Pour une approche de l'utilisation des territoires sur le long terme et à une échelle adaptée page 11

4. Utiliser et optimiser les outils de gestion de l'espace pour en assurer une gestion pérenne et pour faciliter l'aide à la décision page 12

5. favoriser la pédagogie et la concertation entre les différents acteurs et usagers de l'espace page 13

Suivi de la Charte page 14

Signataires de la Charte page 16

Fiches pratiques annexes

1. Les Documents d'Urbanisme

2. Les Outils du Foncier

3. Les Outils Spécifiques de l'Espace Agricole et Forestier

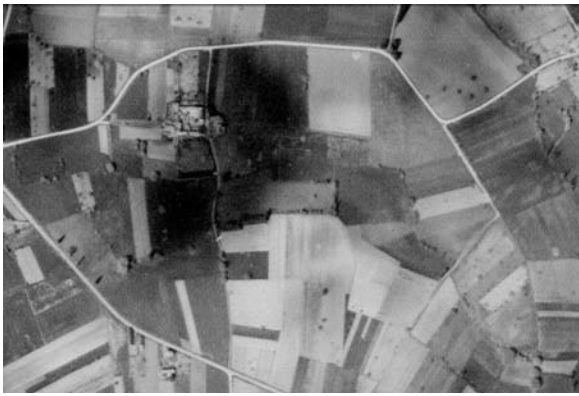
4. Les Outils d'Incitation Fiscale

5. Les Outils de Connaissance de l'Espace Agricole et Forestier

6. Les Constructions en Zone Agricole

7. Les Zonages dans les Documents d'Urbanisme

8. La Concertation avec les Acteurs dans le cadre de l'Élaboration des Documents d'urbanisme



1950



1978



1996



2002



2007



**LE
CONTEXTE
DÉPARTEMENTAL**

L'espace rural départemental

De par sa situation géographique et son climat privilégiés, la Vienne est naturellement marquée par une forte tradition agricole. Les espaces agricoles occupent une place prépondérante dans l'espace départemental, avec 478 471 hectares de surface agricole utile, soit 70% du total départemental. Les espaces forestiers, eux, couvrent 15 % du territoire. La surface agricole utile du département est consacrée en 2007 à 63,4% aux grandes cultures et oléagineux, 24,9% aux prairies, surfaces enherbées ou à destination de fourrage. Les autres cultures (vignes, maraîchage ...) se répartissent les 11,7% restants.

A eux seuls, les espaces agricoles et forestiers occupent 85% du territoire départemental : ils représentent une composante essentielle du territoire.

On reconnaît à ces espaces des **fonctionnalités multiples** : espaces de production, ils sont aussi le support d'activités de loisirs, vecteurs de paysage et d'identité, et recèlent des ressources naturelles variées. Ainsi, dans la Vienne différentes protections environnementales concernent les espaces agricoles et forestiers. On dénombre 14 Arrêtés Préfectoraux de Biotope, 12 sites Natura 2000, 177 ZNIEFF et une Réserve Naturelle Nationale. Ces différentes protections couvrent 8,2 % du territoire départemental.

De plus, les espaces agricoles et forestiers ont aussi un rôle dans la gestion qualitative et quantitative de l'eau : espaces d'expansion des crues, périmètres de protection des captages, etc.

Les enjeux de société mis en exergue dans le cadre du Grenelle de l'environnement ont identifié de nouveaux défis pour la gestion des espaces ruraux : défi alimentaire en premier lieu, mais aussi défi énergétique (biomasse, chimie verte, agro-matériaux), défi environnemental (biodiversité, trames vertes et bleues, qualité d'eau...).

En tant que ressource limitée, l'espace agricole et forestier est donc une richesse précieuse.

Des espaces productifs

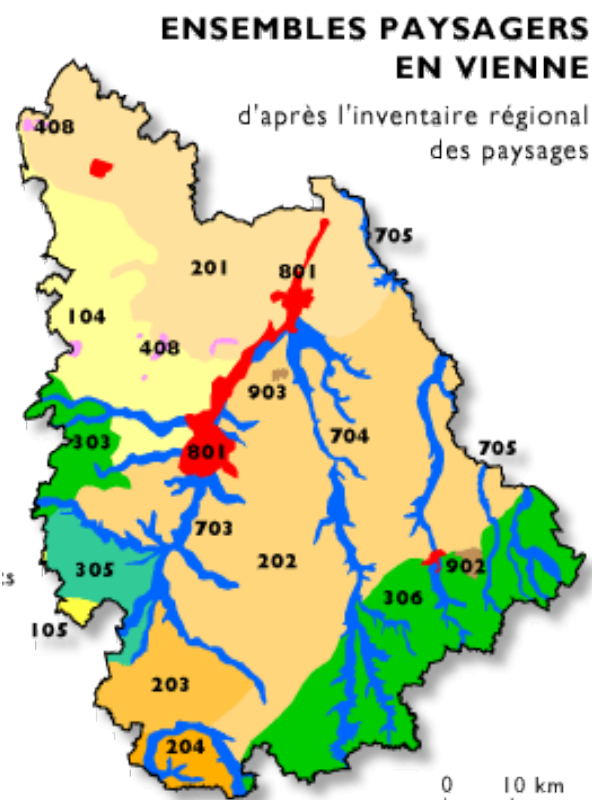
Avec 736 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2007, l'agriculture de la Vienne représente un secteur économique à part entière. En 2007, on comptait 5680 exploitations, dont 3580 professionnelles, qui représentaient 7340 actifs.

A ces chiffres il faut ajouter les emplois induits par l'amont et l'aval de la filière. Ainsi, à l'échelle régionale, l'agriculture et les industries agro-alimentaires représentent 6% des emplois salariés.

Le département se caractérise par la diversité de ses productions. Malgré une baisse régulière du nombre d'exploitations (constat national), ce secteur reste dynamique. La Vienne est ainsi au 2^{ème} rang national pour le troupeau caprin, au 3^{ème} pour les surfaces en céréales et oléoprotéagineux, la production de melon de plein champ place la Vienne en 5^{ème} position en volume des départements producteurs. Bien que peu viticole par rapport à ses voisins Charentais et du Val de Loire, le département revendique deux vignobles d'appellations.

Plusieurs produits sont valorisés par les signes de qualité du Poitou-Charentes : AOC Beurre de Charente-Poitou, AOC Chabichou du Poitou, Agneau de Poitou-Charentes, Melon du Haut-Poitou, Vin du Haut-Poitou...

De nombreuses exploitations sont ainsi attachées au territoire : productions sous label, agritourisme ou épandages.



L'agriculture assure un rôle essentiel en tant qu'activité économique, mais aussi comme gestionnaire de l'espace et de ses différentes fonctions. En conséquence, la reconnaissance de l'agriculture est déterminante dans les orientations de l'aménagement du territoire départemental.

Avec plus de 230 000m³ de bois exploités en 2006 (dont 43% de bois d'industrie ou de chauffage), la Vienne est le principal producteur de bois d'œuvre régional. La filière bois compte environ 12 000 salariés sur la région Poitou-Charentes. Au cours de ces dix dernières années, la Vienne est le seul département de la région à avoir vu son nombre d'emplois augmenter dans les secteurs de l'exploitation forestière et de la première transformation.

Une artificialisation tangible

Chaque année, au niveau national, ce sont plus de 60 000 hectares de terres qui sont artificialisées, et donc définitivement perdues pour l'agriculture ou la forêt. A titre de comparaison, la consommation de terres agricoles pour l'urbanisation et les infrastructures est deux fois plus importante en France qu'en Allemagne.

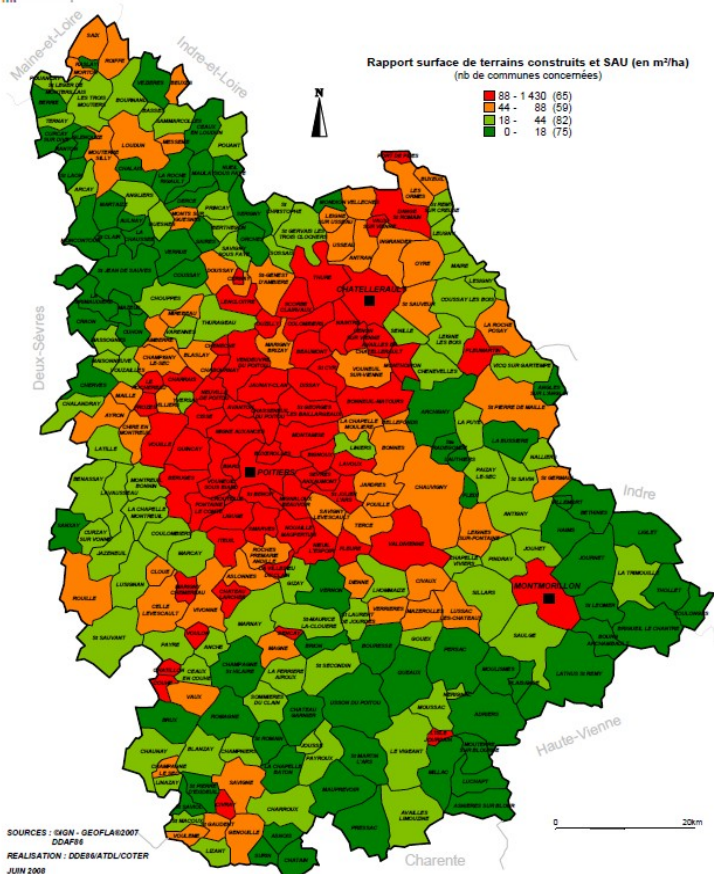
A l'échelle départementale, le marché de l'espace en vue de l'artificialisation a représenté entre 2004 et 2007 une moyenne de 678 hectares par an (source : SAFER). Logements, mais aussi zones d'activités, carrières, infrastructures sont autant de projets impactant les espaces agricoles et forestiers. Des usages de loisirs émergent en milieu rural (étangs, élevages de « loisir », etc.), mais sont difficilement quantifiables.

La construction de logements est un bon indicateur de la tendance générale. La région Poitou-Charentes est au premier rang national pour la proportion de construction individuelle. En Vienne, entre 1995 et 2005, ce sont 16 700 nouveaux logements individuels qui ont été construits, soit une moyenne annuelle de 1520 logements, et une consommation moyenne de 300 hectares par an. En outre, sur cette période, la superficie moyenne d'une parcelle lors de la construction d'un nouveau logement individuel est d'environ 2000m² (1763m² en 2005, et 1724 au niveau national).

La répartition de la pression foncière sur le territoire départemental n'est pas homogène : si l'axe Poitiers-Châtelleraut est naturellement l'objet d'une pression importante, les territoires ruraux sont eux aussi rattrapés par la péri-urbanisation, qui a tendance à se faire sentir assez loin autour des agglomérations départementales, et notamment le long des voies de communication.



Constructions individuelles entre 2000 et 2006



La surconsommation d'espaces : des conséquences multiples

Le premier constat relève de l'évidence : toute perte de surface du fait de l'artificialisation est quasiment irréversible, sauf à engager des opérations très lourdes de réhabilitation. La fonction de production est donc directement affectée.



Dans le contexte d'urbanisation et d'étalement urbain, la spéculation foncière et l'instabilité de l'occupation des terrains sont des phénomènes très présents qui se traduisent par des occupations précaires ou une augmentation conséquente du prix du foncier agricole, que ce soit à l'acquisition ou à la location. Ce phénomène peut entraver la reprise des exploitations ou l'installation de jeunes agriculteurs, qui ont besoin d'une lisibilité à long terme du foncier, et peut déstabiliser les exploitations dont l'équilibre financier est directement lié à une superficie critique.

Le mitage et la fragmentation des espaces peuvent aussi perturber le déplacement des engins agricoles, qui nécessitent des gabarits particuliers. Dans les secteurs où l'élevage est présent, l'avancée du front urbain peut poser des difficultés pour la construction de nouveaux bâtiments ou pour l'épandage des effluents agricoles, qui sont soumis à des obligations d'éloignement par rapport aux habitations.

Le mitage et la fragmentation des espaces peuvent aussi perturber le déplacement des engins agricoles, qui nécessitent des gabarits particuliers. Dans les secteurs où l'élevage est présent, l'avancée du front urbain peut poser des difficultés pour la construction de nouveaux bâtiments ou pour l'épandage des effluents agricoles, qui sont soumis à des obligations d'éloignement par rapport aux habitations.

L'augmentation des **conflits d'usage** est lui aussi un phénomène qui prend de l'ampleur en secteur péri-urbain : usage partagé des chemins, cohabitation entre agriculture et habitat, fréquentation des espaces agricoles et forestiers sont autant de sujets à prendre en compte.

Bien que relativement épargnés par l'artificialisation du fait de la réglementation sur le défrichement, les espaces forestiers en subissent eux aussi les effets indirects. Les conflits d'usage à l'interface entre zones urbanisées et forestières sont inévitables : chutes de branches, ombrage et départs de feux... De plus, l'exploitation forestière a une périodicité longue, et nécessite des accès spécifiques. Enfin, dans le département, une grande majorité des forêts sont des espaces privés. Les forêts publiques ne représentent que 6,7% de l'espace forestier départemental, et concentrent l'essentiel de la fonction sociale et récréative du public.

Les différentes fonctions assumées par les espaces agricoles et forestiers peuvent s'en trouver perturbées : mitage des paysages, érosion de la biodiversité, coupure des corridors écologiques, difficultés de gestion cynégétique sont autant de conséquences. Les effets induits pour la collectivité toute entière sont nombreux : coûts (réseaux à installer et entretenir), accroissement des déplacements et donc de la pollution atmosphérique, perte d'identité des territoires. L'imperméabilisation des sols peut avoir des effets quant à l'absorption et à l'écoulement des eaux. Cette modification du fonctionnement hydrique peut avoir des conséquences, comme la modification du régime de crues et d'inondations.

Support de la production agricole et forestière, mais aussi du développement des territoires, le sol est une ressource limitée.

Il est donc important de gérer les espaces agricoles et forestiers de façon économe, sur le long terme, et avec le plus grand discernement possible, sans en compromettre l'avenir et en évitant de les déstructurer. Les objectifs de cette Charte visent à la prise en compte des espaces agricoles et forestiers dans l'aménagement du territoire, et, en particulier, dans les documents d'urbanisme, pour maintenir l'équilibre et l'attractivité de nos territoires. Cette préoccupation a été reprise dans la loi Grenelle du 3 août 2009.



1950



1978



1996



2002



2007



LES ENGAGEMENTS DE LA CHARTE

1

→ **Considérer les espaces agricoles et forestiers comme composante à part entière du territoire**

Ces espaces sont le support d'une activité économique à part entière, non délocalisable. De plus, ces territoires ont des fonctions multiples : biodiversité, cadre de vie, etc.

La logique de développement durable et équilibré des territoires implique de prendre en compte les spécificités de l'activité agricole et forestière pour garder des espaces fonctionnels, avec leur logique de fonctionnement propre : besoins d'aménagements, d'accès cohérents, d'espace pour le développement des bâtiments agricoles, secteurs ayant bénéficié d'investissements ou d'équipements collectifs, etc. Cette prise en compte s'inscrit plus généralement dans le cadre des fonctions multiples des espaces agricoles et forestiers.

Il est donc important de s'assurer de la bonne connaissance de ces espaces et de leur fonctionnement, via un diagnostic adapté et une association avec la profession et les usagers de l'espace. Grâce à cette approche, les espaces agricoles et forestiers peuvent participer pleinement à l'ossature du projet de territoire et ne seront pas réduits à des espaces « vides », disponibles pour d'éventuels aménagements futurs.

Il est par ailleurs préconisé, dans le cadre de la Charte, de mettre en place une analyse des impacts des projets consommateurs d'espace (zones d'activités, grands ouvrages, etc.) sur les activités économiques en place, au même titre que l'étude d'impact sur l'environnement. Intégrer un volet agricole et foncier dans les études d'impact permettra d'anticiper en amont les impacts du projet, de les limiter et éventuellement de les compenser.



➔ Utiliser l'espace de façon économe et raisonnée : garantir un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et forestiers

Les espaces agricoles et forestiers représentent une ressource vitale et limitée et un patrimoine commun qu'il convient de gérer de façon éclairée. L'économie d'espace est donc un enjeu général. Cet équilibre s'inscrit dans les principes essentiels des récentes lois sur l'urbanisme et l'orientation agricole, et le Grenelle de l'Environnement. La recherche d'un équilibre à l'échelle départementale est souhaitée, prenant en compte les différences de contextes et de besoins entre les zones sous influence urbaine et celles plus rurales.

La déclinaison au niveau local de cet objectif se fait notamment dans le cadre des différents documents d'urbanisme, en gardant comme principe de base la gestion économe de l'espace, en particulier pour le développement urbain. Limiter et raisonner la consommation d'espace, conserver les espaces agricoles et forestiers stratégiques, favoriser le renouvellement urbain et la densification, lutter contre l'étalement urbain, arrêter le mitage de l'espace sont autant de pistes de travail que la Charte recommande de prendre en compte, en confortant le rôle prévisionnel des documents de planification.



➔ Pour une approche de l'utilisation des territoires sur le long terme et à une échelle adaptée

L'activité agricole est étroitement liée au foncier, et nécessite des capitaux importants : une lisibilité à long terme de l'occupation est donc nécessaire, d'autant plus quand il s'agit d'offrir des perspectives d'installations pour les jeunes.

Or, un étalement urbain mal maîtrisé peut compromettre les équilibres nécessaires en termes d'activité, de fonctionnement et d'économie. Il est donc important d'anticiper sur les évolutions de l'utilisation des sols grâce à des outils fonciers, et d'assurer une lisibilité à long terme : les documents d'urbanisme sont des outils privilégiés, qui sont complétés par une palette à la disposition des collectivités (voir annexes).

Qu'il s'agisse d'habitat, d'activités, de paysages ou de loisirs, les besoins exprimés ne se cantonnent pas à l'échelle communale, mais à celle de l'agglomération, ou même du bassin de vie. De même, les dynamiques agricoles s'affranchissent des limites communales. L'insertion d'un projet dans le territoire qui l'entoure est donc garant d'un développement harmonieux et équilibré du territoire, qui limite les phénomènes de concurrence. Il est donc recommandé, dans le cadre de cette charte, d'encourager une approche intercommunale pour satisfaire les besoins d'aménagement, en particulier au niveau des zones d'activités. Cette approche à une échelle adaptée permet de plus la prise en compte des aménités multiples des espaces ruraux. Le Schéma de Cohérence Territoriale se révèle, à cet égard, un outil intéressant.



4

➔ Utiliser et optimiser les outils de gestion de l'espace pour en assurer une gestion pérenne et pour faciliter l'aide à la décision

Les outils à la disposition des collectivités et de la profession agricole représentent désormais un éventail large qui permet de s'adapter à de nombreux cas de figure. Ils sont présentés dans la partie annexe de cette Charte.

Par exemple, la constitution de réserves foncières permet d'anticiper et de prévoir des compensations foncières pour les exploitations touchées par un aménagement en facilitant leur restructuration. Les collectivités peuvent ainsi passer une convention avec un opérateur foncier. Dans les contextes de pression foncière importante, les collectivités peuvent, de plus, mobiliser des outils spécifiques permettant de garantir la pérennité du potentiel agricole.

La connaissance des caractéristiques et des enjeux des espaces agricoles et forestiers, sur la base d'un diagnostic précis, est une base précieuse pour la réflexion sur la gestion des territoires, garante d'un aménagement équilibré. La réalisation de diagnostics agricoles dans le cadre des documents d'urbanisme permet de prendre pleinement en compte les activités agricoles et forestières et les potentialités de ces espaces. Cet outil d'aide à la décision permet de réaliser un état des lieux précis de l'espace et de ses évolutions : il est donc recommandé dans le cadre de la Charte d'utiliser cette opportunité.

Par ailleurs, tous les espaces agricoles et forestiers ne se ressemblent pas à l'échelle du département : il est donc important de mettre en place des outils de connaissance et d'aide à la décision à une échelle plus vaste que celle de la commune. L'inventaire des paysages de Poitou-Charentes en est un bon exemple ou, plus localement, les Chartes Paysagères.



➔ Favoriser la pédagogie et la concertation entre les différents acteurs et usagers de l'espace

L'agriculteur, en tant que gestionnaire majeur de l'espace, est l'un des garants de ce patrimoine. Toutefois, l'avancement du front bâti et le développement de l'habitat péri-urbain, nécessitent de prendre en compte les multiples fonctionnalités dévolues au territoire.

Ainsi, la prise en compte, dès l'amont des projets, des différents usages de l'espace permet de limiter les conflits d'usage, de sensibiliser tous les acteurs à sa valeur patrimoniale, et d'enrichir les réflexions des collectivités. Dès l'amont des réflexions sur la gestion de l'espace, en particulier les documents d'urbanisme ou l'implantation de projets consommateurs d'espace, il est donc important d'intégrer un dialogue entre la profession agricole et le cas échéant, sylvicole, avec les différents usagers de l'espace.

Au niveau local, les Chartes de bon voisinage sont des compléments intéressants pour garantir une bonne cohabitation et pour que s'instaurent des relations entre les habitants et les acteurs agricoles du territoire. Plus ponctuellement, des opportunités de dialogue peuvent être saisies : marchés, mise en place de circuits courts, agritourisme, etc.





1950



1978



1996



2002



2007



LE SUIVI DE LA CHARTE

Une démarche inscrite dans le temps ...

Cette charte fixe des principes et des outils suite à une première approche commune du groupe de travail sur l'agriculture, l'urbanisme et les territoires.



Source : IGN

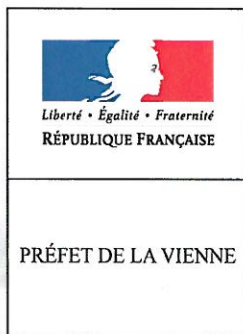
Pour enrichir et faire vivre cette dynamique, il semble nécessaire que ce groupe poursuive ses travaux sur une périodicité annuelle au minimum, pour :

- Accompagner la diffusion et la mise en œuvre de la Charte : plan de communication, actions de formation, etc.
- Suivre la mise en œuvre et mettre à jour la Charte : appréciation quantitative (suivi de la consommation d'espace, avancement des documents d'urbanisme, évolution de l'espace agricole), mais aussi qualitative (retour d'expériences, valorisation des expériences, difficultés rencontrées).
- Proposer, si besoin, des adaptations ou des compléments visant à rendre cette charte plus opérationnelle.
- Approfondir le thème des interactions entre la ville et le monde agricole.

Le groupe de travail pourra s'ouvrir à de nouveaux partenaires, en fonction des demandes et des sujets traités.

Les signataires de la Charte

Le Préfet de la Vienne



Bernard TOMASINI

Le Conseil Général de la Vienne



Claude BERTAUD

L'association des Maires



Yves BOULOUX

La Communauté d'Agglomération Grand Poitiers



Alain CLAEYS

La Communauté d'Agglomération du Pays
Châtelleraudais



Jean CHARRIER

La SAFER



Christian GUILBARD

La Chambre d'Agriculture



Jean-Luc MATHIEU

Le Centre Régional de la Propriété
Forestière



Brigitte BONNISSEAU

LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le SCoT : le Schéma de Cohérence Territorial

Art. L122-1 et s. et R122-1 et s. du Code de l'urbanisme

Le SCOT est un outil de réflexion et de mise en œuvre d'une planification intercommunale. Il est un document de planification stratégique qui oriente l'évolution des territoires dans une perspective de développement durable. Il a vocation à contribuer à gérer l'espace de façon économe, définir un projet territorial à long terme et organiser la cohérence de l'ensemble des politiques publiques. Il doit prendre en compte l'équilibre entre le développement et la préservation des espaces agricoles et naturels. Le SCoT n'a pas vocation à établir une carte générale de destination des sols, il ne se substitue donc pas au PLU. Il doit toutefois identifier, autant que faire se peut, la localisation préférentielle des zones à urbaniser, avec une quantification des surfaces. Il identifiera aussi les espaces agricoles à long terme, et ceux qui présentent des incertitudes à court terme, afin d'assurer une lisibilité du devenir de l'espace. Il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui peuvent être ventilés par secteur géographiques.

Le SCoT comprend un diagnostic, qui devra inclure un volet agricole et forestier suffisamment complet, analytique et prospectif pour faire ressortir les divers enjeux des espaces agricoles et forestiers : le diagnostic effectuera donc un état des lieux de la situation, mais aussi dégagera les principales dynamiques de l'agriculture sur le territoire, et identifiera les enjeux en les spatialisant.

Le SCoT comprend aussi un 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...

Le SCoT constitue un document privilégié pour une prise en compte en amont de la problématique de la gestion de l'espace. Les PLU et les cartes communales, notamment, doivent être en conformité avec le SCoT.

Le PLU : le Plan Local d'Urbanisme

Art. L123-1 et s., R123-1 et s. du Code de l'Urbanisme

Le PLU est un document d'urbanisme qui à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement, et fixe les règles d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il doit intégrer l'activité agricole comme une composante à part entière.

Conformément au principe de prise en compte de l'agriculture et des espaces forestiers, le rapport de présentation du PLU s'appuiera donc sur un diagnostic agricole adapté (voir chapitre 4.2), ce qui permettra d'éclairer la réflexion. Il présentera une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le PLU comprend aussi un Projet d'Aménagement et de Développement Durable : ce document présente les orientations générales de la commune en terme d'urbanisme et de développement du territoire, en reposant sur le principe d'équilibre entre les différents modes d'occupation de l'espace.

Le PLU comporte enfin un plan de zonage et un règlement, qui délimitent de façon précise la vocation de chacun des espaces du territoire communal, avec des échéances à court et long terme. Au-delà des aspects qualitatifs et de la nécessaire gestion économe de l'espace, le plan de zonage veillera à raisonner les ouvertures à l'urbanisation en fonction des enjeux mis en évidence dans le diagnostic agricole.

Élaboré sous la responsabilité des collectivités, ce document s'attache à créer les conditions d'une bonne gestion

de l'espace pour stabiliser durablement les espaces agricoles stratégiques.

La Carte Communale

Art. L124-1 et s. et R124-1 et s. du Code de l'Urbanisme

Elle 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 : cet outil est donc adapté aux secteurs à faible pression foncière et présentant des enjeux environnementaux limités. Elle est soumise aux obligations de protection des espaces naturels, d'équilibre et d'utilisation économe de l'espace.

Elle peut élargir le périmètre constructible au-delà des parties actuellement urbanisées ou créer de nouveaux secteurs constructibles. Elle peut également classer en zone inconstructible des terrains inclus dans les parties actuellement urbanisées de la commune.

Le Règlement National d'Urbanisme

Art. L111 et R 111-1 à R111-27 du Code de l'Urbanisme

Dans les communes ne disposant pas de PLU, d'une carte communale ou d'un document en tenant lieu, les dispositions sont fixées par le règlement national d'urbanisme (RNU).

Une des dispositions législatives essentielles pour les communes soumises au RNU est la règle dite de la constructibilité limitée. Dans les faits cette réglementation entraîne une quasi impossibilité de construire hors des villages et hameaux constitués dans les communes, sauf dérogation dans des cas limités spécifiés par la loi (article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Ces dispositions réglementaires concernent notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'aspect extérieur des constructions.

Le règlement national d'urbanisme fixe un ensemble de règles générales en matière d'utilisation du sol. La plupart de ces règles ne s'applique qu'en l'absence de document d'urbanisme. En effet le PLU ou la Carte Communale ont pour fonction de définir des règles mieux adaptées aux besoins locaux que le RNU.

LES OUTILS DU FONCIER

La ZAD – Zone d'Aménagement Différé

Art L212-1 et s. , Art R212-1 et s. du Code de l'Urbanisme

La ZAD permet à une collectivité publique ou un établissement public foncier de pouvoir acquérir prioritairement un bien immobilier par le biais du droit de préemption, avec pour objectif de réaliser une ou plusieurs opérations d'aménagement. C'est un outil de connaissance des évolutions du marché, ainsi qu'un outil anti-spéculatif.

La ZAD est établie par décision motivée du Préfet. L'acte qui crée la ZAD désigne le titulaire du droit de préemption. Le délai du droit de préemption est limité à 6 ans renouvelable, à compter de la publication de l'acte créant celle-ci.

La ZAD a pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat et de constituer des réserves foncières. Elle doit être compatible avec les orientations du SCoT.

Le PAE – Plan d'Aménagement d'Ensemble

Art L332-9 à L332-11 du Code de l'Urbanisme

Le PAE permet aux collectivités locales d'obtenir des constructeurs, quelles que soient les procédures suivies, des participations aux dépenses rendues nécessaires par l'aménagement et l'équipement du quartier, à la double condition de définir à l'avance le programme des équipements publics et de s'engager fermement sur la date à laquelle celui-ci sera achevé.

Cette participation permet aussi aux communes de limiter le mitage et l'étalement urbain en aménageant et viabilisant, à moindre frais, des secteurs enclavés pour lesquels l'initiative privée ne s'est pas manifestée.

La PVR – Participation pour Voirie et Réseaux

Art L332-11-1 L332-14 du Code de l'Urbanisme

La PVR permet aux communes de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, une contribution correspondant à tout ou partie du coût des travaux nécessaires. Cette participation peut aussi être utilisée pour l'aménagement de voies ou réseaux existants.

Le paiement de la PVR est dû à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain.

Cette PVR permet aussi aux communes d'être sensibilisées à l'étalement urbain et de limiter le mitage, d'aménager et viabiliser, à moindre frais, des secteurs enclavés pour lesquels l'initiative privée ne s'est pas manifestée.

Le DPU – Droit de Préemption Urbain

Art. L211-1 et s. et R211-1 et s. du Code de l'Urbanisme

Le DPU permet à une collectivité locale dotée d'un document d'urbanisme, d'acquérir en priorité un bien immobilier en vente dans un périmètre prédéfini. Ce droit ne s'exerce que dans le cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain. Les projets mis en œuvre peuvent être :

- un projet urbain,
- une politique locale de l'habitat,

- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs,
- de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain,
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- de constituer des réserves foncières.

La SAFER

Art. L141 à 143 du Code Rural

Société anonyme à but non lucratif, la SAFER a pour mission d'améliorer les structures foncières par l'installation ou le maintien d'exploitants agricoles ou forestiers, par l'accroissement de la superficie de certaines exploitations agricoles ou forestières, par la mise en valeur des sols et, éventuellement, par l'aménagement et le remaniement parcellaires. Elle concourt à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique. Elle assure la transparence du marché foncier rural.

La SAFER peut aussi contribuer à l'aménagement foncier, apporter son concours technique aux collectivités territoriales, et conduire des opérations favorisant le développement rural.

La SAFER achète, échange, revend et gère des biens à vocation agricole, forestière ou rurale. Elle dispose d'un droit de préemption pour les opérations entrant dans le cadre de l'article L. 143-2 du Code Rural. Elle observe le marché foncier et publie des études annuelles sur le prix des terres, des vignes et des forêts.

Contact : SAFER – Service Départemental de la Vienne – 30 rue Gay-Lussac – 86 000 POITIERS – 05.49.61.12.03

L'EPF – L'Établissement Public Foncier

Art. L321-1 L321-9 et L300-1 du Code de l'Urbanisme

L'EPF de Poitou-Charentes est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, créé par le décret n°2008-645 du 30 juin 2008, publié au Journal Officiel du 2 juillet 2008.

C'est un outil de mutualisation des moyens à l'échelle régionale pour y développer, conformément aux missions qui lui sont confiées, des interventions foncières et immobilières tenant compte des enjeux des territoires.

- L'EPF intervient en complément de l'intervention foncière directe des collectivités, pour **la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets** ;
- L'EPF constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- L'EPF inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- L'EPF intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- Un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des interventions de l'EPF.

Contact : EPF Poitou-Charentes / Monsieur Alain Toubol – Directeur Général – 86 000 POITIERS

Préemption au titre des espaces naturels sensibles

Art. L142-3 du Code de l'Urbanisme

Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, le Conseil général peut créer des zones de préemption dites «au titre des Espaces naturels sensibles».

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, les zones de préemption sont créées avec l'accord du conseil municipal. En l'absence d'un tel document, et à défaut d'accord des communes concernées, ces zones ne peuvent être créées par le conseil général qu'avec l'accord du représentant de l'État dans le département.

A l'intérieur de ces zones, le département dispose d'un droit de préemption sur tout terrain faisant l'objet d'une aliénation, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit.

La commune peut se substituer au département si celui-ci décide de ne pas exercer son droit de préemption.

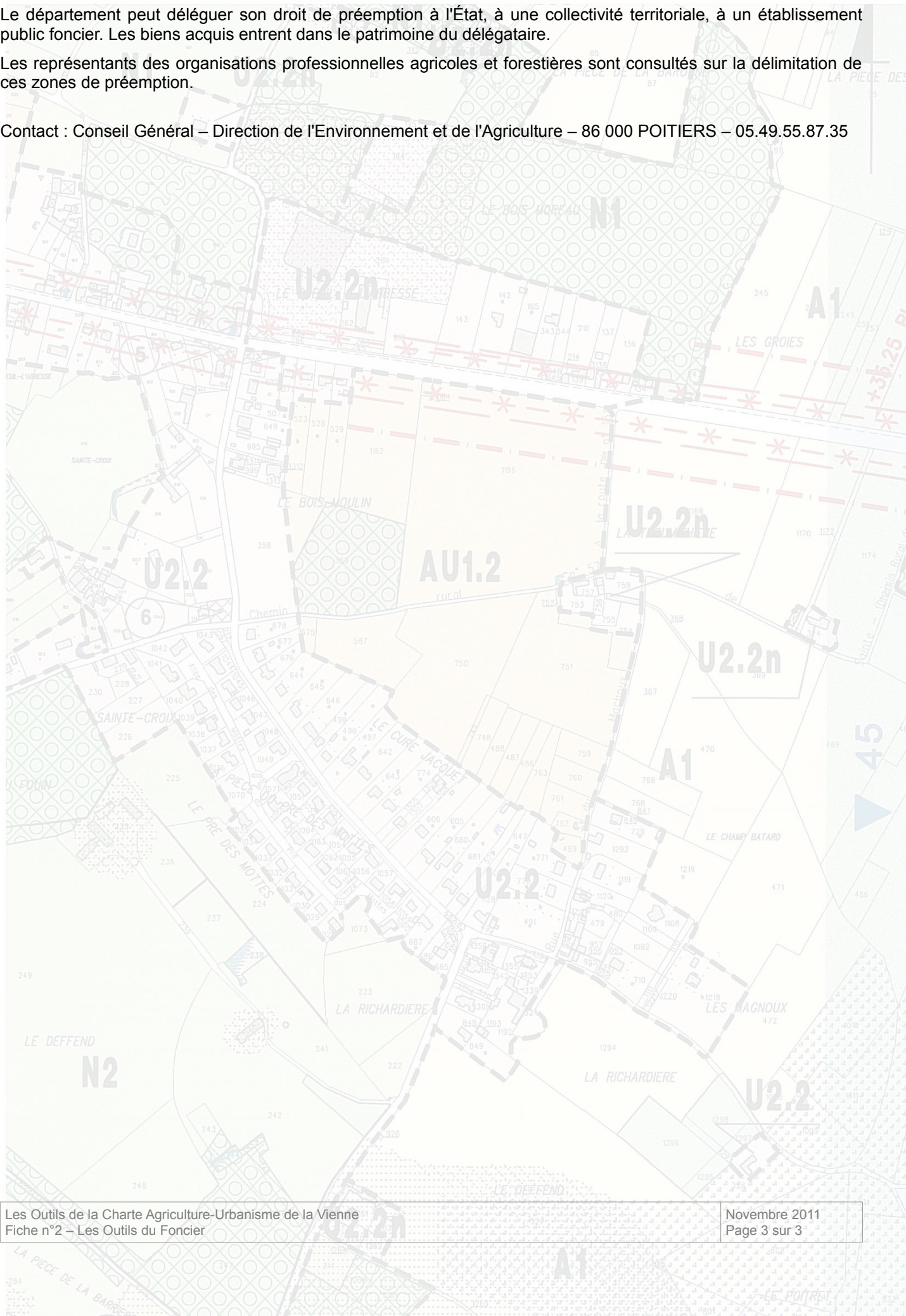
Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle

peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer ce droit.

Le département peut déléguer son droit de préemption à l'État, à une collectivité territoriale, à un établissement public foncier. Les biens acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

Les représentants des organisations professionnelles agricoles et forestières sont consultés sur la délimitation de ces zones de préemption.

Contact : Conseil Général – Direction de l'Environnement et de l'Agriculture – 86 000 POITIERS – 05.49.55.87.35



LES OUTILS SPÉCIFIQUES DE L'ESPACE AGRICOLE ET FORESTIER

La ZAP – Zone Agricole Protégée

Art. L112-2 et R. 112-1-4 à 10 du Code Rural

La ZAP est un outil qui permet de soustraire à la pression urbaine des espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique (notamment dans des secteurs de forte pression foncière).

La ZAP est délimitée par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal d'une ou plusieurs communes intéressées, après avis de la Chambre d'agriculture, de l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) dans les zones d'appellation d'origine contrôlée, de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA) et après enquête publique.

Les ZAP sont des servitudes d'utilité publique qui doivent être reportées dans les PLU ou POS. Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture.

La PAEN : la Protection des Espaces Agricoles et Naturels Péri-urbains

Art. L143-1 à 6 et 14-1 à 9 du Code de l'Urbanisme

Pour mettre en œuvre une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels péri-urbains, 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.

La délimitation du périmètre doit être compatible avec le SCoT et ne peut inclure de parcelles situées en zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le POS/PLU ou dans un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD). Toute réduction de ce périmètre se réalise par décret.

Un programme d'action est élaboré par le département, avec l'accord des communes et avis de la chambre d'agriculture, de l'Office national des forêts (si concerné), du PNR ou de l'organe de gestion du parc national (le cas échéant). Il précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

A l'intérieur de ce périmètre, le département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale ou un Établissement public de coopération intercommunale, peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou par préemption. Les biens acquis intègrent le domaine privé de la collectivité locale ou de l'établissement public et doivent être utilisés pour réaliser les objectifs du programme d'action. Ils ne peuvent être inclus dans une zone urbaine ou à urbaniser du PLU.

L'aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF)

Art. L121-1 à L123-35 du Code Rural

L'aménagement foncier a pour objectifs d'améliorer les conditions de travail des propriétés rurales, agricoles et forestières, d'assurer la mise en valeur des espaces naturels et ruraux, et de contribuer à l'aménagement du territoire communal et intercommunal défini dans les documents d'urbanisme.

Réalisé sous maîtrise d'ouvrage départementale, un aménagement foncier est basé sur la réalisation d'une étude d'aménagement foncier, véritable diagnostic du territoire analysant le foncier, l'environnement, les atouts et les contraintes. C'est pour la collectivité l'occasion de constituer des réserves foncières pour de futurs équipements publics, de restaurer un réseau de haies ou de chemins, de raisonner les écoulements hydrauliques à l'échelle du territoire (cours d'eau, fossés, zones de rétention des eaux ...), ou de valoriser un site particulier.

Contact : Conseil Général – Service environnement et aménagement rural, Direction de l'aménagement, de l'espace et de l'environnement - rue Dieudonné Costes – 86 000 POITIERS – 05 49 62 91 74

L'Espace Boisé Classé (EBC)

Art. L311-1 du Code de l'Urbanisme

Les POS et les PLU ont la possibilité de classer les bois, forêts, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol. Ce classement entraîne de plus le rejet de droit des demandes de défrichement. Il est donc important de veiller à ce que les limites de l'EBC correspondent bien avec les limites réelles des structures végétales identifiées sur le terrain.

Il soumet les coupes à déclaration préalable, sauf si elles sont prévues dans le cadre d'un aménagement forestier en forêt publique, d'un Plan Simple de Gestion en forêt privée, ou si elles relèvent de catégories de coupes définies par arrêté préfectoral.

Le classement en EBC permet de protéger les structures végétales représentant des enjeux importants, qu'ils soient biologiques (milieux naturels ou corridors biologiques), paysagers, sociaux, prévention des risques, de préservation de la qualité de l'eau, de production, etc. Son utilisation plus ou moins exhaustive se raisonne aussi en fonction du taux de boisement de la commune.

Cet outil très efficace est à utiliser avec discernement : précédé d'une analyse qualitative des différents enjeux des structures végétales, le classement doit être justifié dans le PLU et doit correspondre à des enjeux bien identifiés. Il peut coexister avec d'autres outils de préservation des éléments fixes du paysage (voir ci-dessous).

Le déclassement d'un EBC se fait obligatoirement par une révision du POS ou du PLU.

Les Éléments de paysage identifiés dans le PLU

Art. L123-1-7e du Code de l'Urbanisme

Pour les communes dotées d'un PLU, cet outil permet d'identifier les éléments de paysage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. La modification des éléments ainsi identifiés est alors soumise à déclaration.

Pour les haies et boisements, cette mesure est un complément intéressant à l'Espace Boisé Classé : elle permet de protéger ces éléments, sans hypothéquer les possibilités ponctuelles d'aménagement (entrée de champ, élargissement de voie, etc.).

Cet outil permet aussi de prendre en compte le petit patrimoine rural, bâti ou non : mares, murets de pierre, puits, etc.

Les Éléments d'intérêt paysager

Art. R421-23-i du Code de l'Urbanisme

Cet outil s'applique dans le cas où une commune n'est pas dotée d'un Plan Local d'urbanisme. Une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, permet d'identifier les éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Les haies, boisements, alignements d'arbres ou petit patrimoine rural peuvent entrer dans ce cadre.

Cette disposition a pour effet de soumettre à déclaration les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments identifiés. C'est un outil particulièrement intéressant dans le cadre d'une carte communale, pour lequel l'enquête publique peut être conjointe.

Les Espaces naturels sensibles

Art. L142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

En 2006, le Département de la Vienne a recensé des espaces naturels remarquables, dits « Espaces naturels sensibles » (ENS), recelant une faune, une flore et/ou des habitats naturels typiques de notre territoire ou particulièrement menacés.

Ce recensement n'implique pas de contraintes réglementaires particulières, il s'agit simplement d'inciter les collectivités locales concernées à veiller à la préservation de ces espaces lors des opérations d'aménagement de leur territoire.

De plus, ce recensement ouvre droit à des subventions du Conseil général pour financer toute initiative de protection ou de valorisation de ces sites naturels.

Parmi les ENS recensés, le Département a retenu certains sites sur lesquels il souhaite mener des actions en maîtrise d'ouvrage dans les dix prochaines années. Ces espaces sont dénommés « futurs sites d'intervention du Conseil général ».

Des groupes de travail réunissant les acteurs locaux (élus, associations d'usagers...) seront créés pour chaque site, afin de décider conjointement des actions à mettre en place pour concilier préservation du patrimoine naturel et maintien des activités humaines traditionnellement implantées localement (chasse, agriculture, exploitation forestière,...).

Les périmètres de ces ENS sont systématiquement transmis aux pétitionnaires dans le cadre des enquêtes publiques préalables à des projets et programmes d'aménagement du territoire. Ils sont amenés à évoluer au cours du temps (ajout de nouveaux espaces, modification des limites suite à la réalisation d'un diagnostic écologique ...)

Contact : Conseil Général – Service environnement et aménagement rural, Direction de l'aménagement, de l'espace et de l'environnement - rue Dieudonné Costes – 86 000 POITIERS – 05 49 62 91 74

Les Chartes Paysagères et les Plans de Paysage

Les chartes paysagères ou les plans de paysage sont l'expression d'un projet partagé entre les acteurs d'un territoire. En définissant des objectifs de qualité paysagère, déclinés en interventions, les chartes ou plans constituent un cadre pour la mise en œuvre d'actions opérationnelles, réglementaires, financières, pédagogiques en faveur du maintien ou du renforcement de la qualité des paysages.

Les chartes paysagères ou les plans de paysage résultent de la Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages. La Circulaire n°95-23 du 15 mars 1995, qui fait le point sur l'ensemble des instruments de protection et de mise en valeur des paysages rappelle l'existence et précise la nature de ces outils. Un Guide des plans de paysage, des chartes et des contrats (Bertrand FOLLEA, Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement, 2001) expose la démarche de ces projets de paysage et l'illustre non seulement par de nombreux extraits de plans et de chartes réalisés récemment en France, mais aussi par des témoignages d'élus et de responsables de services de l'Etat qui ont pu vivre ces expériences.

Dans la Vienne, deux démarches de ce type ont été réalisées, et peuvent être utilisées en amont de tous projets d'aménagement ou bien à l'occasion de la mise en place ou de la révision de documents d'urbanisme :

La Charte architecturale et paysagère du Pays Civraisien (2003-2004)

Maître d'ouvrage : Syndicat Mixte du Pays Civraisien ; Maître d'œuvre : Ponant (Rochefort), Mandragore (Theil-Rabier)

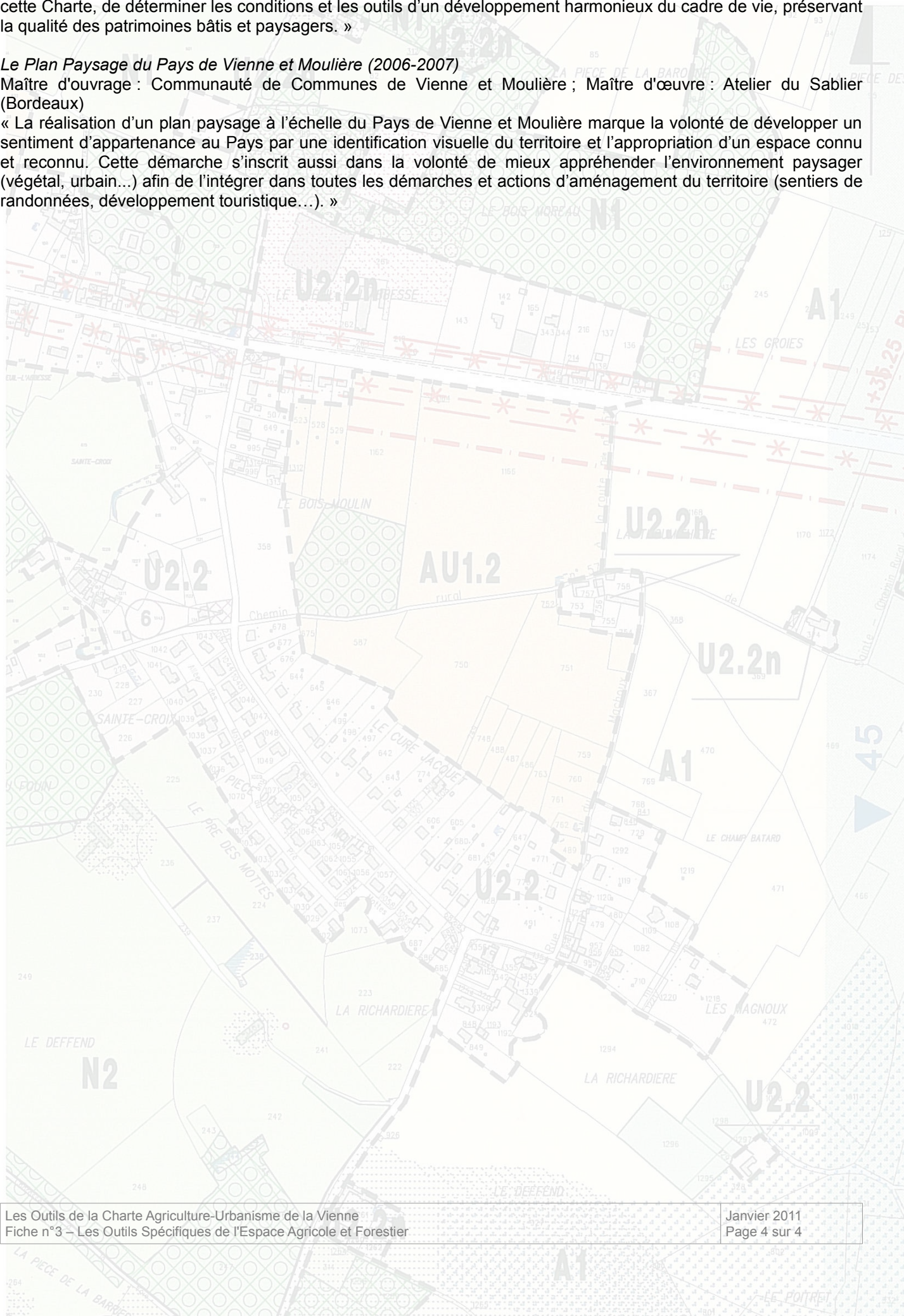
« Les élus du Pays Civraisien ont exprimé la volonté forte d'asseoir le développement économique et

l'aménagement du territoire sur un projet partagé et respectueux des populations locales. Il s'agit, dans le cadre de cette Charte, de déterminer les conditions et les outils d'un développement harmonieux du cadre de vie, préservant la qualité des patrimoines bâtis et paysagers. »

Le Plan Paysage du Pays de Vienne et Moulière (2006-2007)

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes de Vienne et Moulière ; Maître d'œuvre : Atelier du Sablier (Bordeaux)

« La réalisation d'un plan paysage à l'échelle du Pays de Vienne et Moulière marque la volonté de développer un sentiment d'appartenance au Pays par une identification visuelle du territoire et l'appropriation d'un espace connu et reconnu. Cette démarche s'inscrit aussi dans la volonté de mieux appréhender l'environnement paysager (végétal, urbain...) afin de l'intégrer dans toutes les démarches et actions d'aménagement du territoire (sentiers de randonnées, développement touristique...). »



LES OUTILS D'INCITATION FISCALE

Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties des terrains constructibles

Art. 1396 du Code Général des Impôts

La valeur locative cadastrale servant à l'établissement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties des terrains constructibles peut, sur délibération du conseil municipal, être majorée d'une valeur forfaitaire jusqu'à 3 € par m².

Le dispositif donne aux communes un moyen de lutter contre la rétention foncière des terrains constructibles situés en zones urbaines.

La taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles

Art. 1529 du Code Général des Impôts

Elle permet aux communes d'instituer, à compter du 1^{er} janvier 2007, une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles

Cette taxe a été créée pour restituer aux communes une part de la plus-value engendrée par le fait de rendre des terrains constructibles, afin qu'elles puissent faire face aux coûts des équipements publics découlant de cette urbanisation.

L'objectif est d'inciter les maires à favoriser la libération du foncier en ayant l'assurance de disposer du financement nécessaire aux aménagements indispensables à l'accueil des nouveaux habitants de leur commune.

La taxe d'habitation sur les logements vacants

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006

Depuis 2007, les communes non concernées par la Taxe sur les Logements Vacants (TLV)* peuvent décider de soumettre les logements à la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV).

La THLV ne s'applique que dans les communes qui l'ont votée. Elle est due par les propriétaires de logements habitables, non meublés et laissés vacants depuis plus de 5 années consécutives au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

C'est un outil qui permet de favoriser l'utilisation de logements vacants afin de limiter les besoins d'extensions de l'urbanisation.

* : la TLV concerne les agglomérations de + de 200 000 habitants.

LES OUTILS DE CONNAISSANCE DE L'ESPACE AGRICOLE ET FORESTIER

Un diagnostic des territoires ruraux doit s'insérer dans les démarches d'élaboration des documents de planification ; notamment dans les PLU, les cartes communales pour l'échelle du territoire communal. Une échelle supra communale est envisageable avec le plan régional d'agriculture durable, les Schémas de Cohérence Territorial (SCoT), PLU intercommunaux...

Le diagnostic agricole et forestier des SCoT, PLU, et Cartes Communales

La réalisation d'un diagnostic agricole précis est importante pour l'élaboration de documents d'urbanisme prévisionnels, prenant en compte pleinement l'activité agricole et forestière. La pertinence d'un diagnostic s'évaluera à la qualité des données recueillies. Il est nécessaire à une réelle prise en compte des besoins des gestionnaires des territoires ruraux. Cette démarche s'appuie sur l'utilisation du sol, du fonctionnement de ces espaces au regard des pratiques qui s'y exercent, qu'elles soient à destination économique, ou en lien avec les aménités des espaces.

Au delà de la photo instantanée de l'état des lieux des territoires ruraux (occupation des sols, activités agricoles et forestières), il conviendra d'intégrer au diagnostic les projets prévus sur ces territoires et leurs implications dans l'espace rural.

Ces données permettront d'adapter les documents de programmation aux besoins réels, en prenant en compte le contexte local, tout en évitant de pénaliser les activités agricoles. Si des effets néfastes ne sont pas évitables, ils seront connus en amont et il pourra être envisagé des mesures pour les réduire ou les compenser.

1. Méthodologie

Pour qu'un diagnostic agricole et forestier ait une réelle utilité, il doit être réalisé en début d'élaboration du document d'urbanisme. Pour ce faire, différentes méthodes peuvent être utilisées :

- Création d'un comité de pilotage regroupant élus, agriculteurs, exploitants et propriétaires forestiers des différents secteurs géographiques du territoire.
- Entretiens individuels auprès des exploitants agricoles professionnels.

Les données pourront être présentées sous forme de cartographie pour en faciliter la lecture. Au delà du recueil de données, une expertise des données devra être effectuée.

2. Contenu d'un diagnostic agricole

Ces prestations peuvent être réalisées, entre autre, par la Chambre d'agriculture de la Vienne ou des bureaux d'études spécialisés.

Conformément au principe de prise en compte de l'agriculture comme une activité économique, les exploitations agricoles de la commune, leurs caractéristiques, seront évaluées, ainsi que les éléments 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.

Toutes les exploitations, et tout l'espace agricole ne sont pas comparables d'un secteur à l'autre. Il est donc important de s'intéresser en détail à chaque territoire dans le cadre d'un diagnostic adapté.

2.1 Les Espaces agricoles

Ces espaces devront être identifiés sur la commune. Ils peuvent être importants selon plusieurs critères :

La valeur agronomique des terres. Selon leur composition, les sols sont plus ou moins riches, plus ou moins fertiles. Il conviendra d'évaluer cette valeur agronomique des parcelles ou des ensembles de parcelles, sur la base de données (la Chambre d'Agriculture peut fournir des données à ce sujet) et/ou grâce à des entretiens avec les agriculteurs.

Nature des cultures pratiquées : type d'élevage, productions sous label, cultures à forte valeur ajoutée ou pluriannuelles, etc...

Les investissements réalisés : il est important de connaître la nature des investissements réalisés dans les exploitations, ainsi que les équipements dont elles disposent. Cela permet de déterminer leurs orientations et leurs perspectives d'avenir. Ces investissements peuvent être de plusieurs ordres : irrigation, drainage, restructuration foncière, construction de bâtiments...

Localisation géographique des terrains : notamment en zones péri-urbaines où les changements d'affectation peuvent remettre en question l'équilibre de tout un secteur.

Les autres fonctions des terres agricoles : Les terres agricoles n'ont pas pour seule fonction la production, elles ont également une fonction environnementale, paysagère...

Des mesures agri-environnementales visant la protection des paysages, des cours d'eau, de la faune et la flore, sont proposées aux agriculteurs dans certains secteurs.

Il est important de mettre en valeur dans le diagnostic l'imbrication de ces différentes fonctions sur un même espace (par exemple en mentionnant si possible les haies, bosquets, mares, corridors, etc).

Accessibilité aux parcelles agricoles : les exploitants, pour exercer leur profession dans de bonnes conditions, ont besoin d'avoir un accès facile à leurs parcelles agricoles. Or, cette accessibilité peut être compromise par la disparition de chemins ruraux, ou l'aménagement de voies de circulation empêchant le passage de véhicules agricoles ou forestiers.

Bilan de l'évolution du territoire : avant de pouvoir envisager une nouvelle consommation de l'espace agricole, il conviendra de faire le bilan des développements passés sur l'espace agricole et forestier :

- la quantité et la localisation de l'espace utilisé,
- le rythme de ce développement, destination des espaces utilisés (habitation, industrielle,...)
- la qualité agronomique et l'utilisation (élevage, culture) des terres utilisées
- les incidences sur les exploitations agricoles

Suite à l'analyse des espaces agricoles, des secteurs à enjeux seront identifiés, et des outils appropriés à leur protection pourront être mis en place.

2.2 L'exploitation agricole

La situation des agriculteurs du territoire est importante à connaître. Il est essentiel d'aller plus loin que les simples chiffres du Recensement Agricole, pour avoir une vision précise, actualisée et adaptée à l'échelle communale.

Identification des agriculteurs intervenant sur le territoire : il s'agit de connaître :

- la localisation des sièges d'exploitations et les lieux d'implantation des différents bâtiments agricoles.
- les perspectives d'avenir des exploitations devront être envisagées, et ce d'autant plus qu'en 2005, 35% des agriculteurs étaient âgés de 50 à 59 ans dans la Vienne. Il faut déterminer si des perspectives de reprise existent dans ces exploitations. Plus généralement, un état des lieux des perspectives d'avenir auprès de ces entreprises est recommandé.
- si la profession agricole est exercée à titre exclusif, principal, ou secondaire.

La nature des cultures pratiquées : il conviendra de déterminer la nature des productions réalisées et leur localisation : élevage, cultures fourragères, grandes cultures, productions à forte valeur ajoutée ou de diversification, agroforesterie...

La nature des projets envisagés : pour permettre le maintien ou le développement d'une exploitation, les projets potentiels à l'étude devront être connus pour être pris en considération dans les documents d'urbanisme. Une attention particulière sera portée aux projets de diversification : agri-tourisme, vente directe, micro-production à forte valeur ajoutée (truffe...), production énergétique...

2.3 Contraintes liées à l'activité agricole

Respect du principe de réciprocité : certaines installations agricoles doivent s'implanter à une distance minimale des habitations des tiers, pour minimiser la nuisance pouvant être occasionnée à autrui, dans le cadre de leur activité. Réciproquement, les tiers doivent respecter la même distance vis à vis des exploitations, lors de nouvelles constructions.

Il est donc important de recenser les bâtiments agricoles soumis à cette réglementation, et, d'une façon générale, d'identifier les situations où des conflits de voisinage peuvent naître.

Plan d'épandage : les plans d'épandage des exploitations sont une information importante à prendre en compte. Il faut éviter de les remettre en cause. En cas d'incidence d'un aménagement prévu sur le plan d'épandage, il faut s'assurer des possibilités de mise à jour (disponibilité de surfaces épandables à proximité de l'exploitation). De même, les épandages de boues de stations d'épuration sont un élément à prendre en considération.

3. Pour un diagnostic forestier

Connaissance des boisements : localisation, type de propriété (publique ou privée)

Accessibilité aux parcelles : il faut veiller à ce que les boisements restent accessibles aux engins motorisés, pour permettre une exploitation forestière. Les voies d'accès seront identifiées, et on veillera à ce que la problématique de la desserte forestière soit prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Risque d'incendie : le département a mis en place un Plan Départemental de Protection Forestière Contre les Incendies, qui recense les massifs boisés présentant un risque d'incendie, et qui énonce les mesures de prévention et de protection à mettre en place par les responsables locaux, ainsi que par les particuliers (débroussaillage...). Ce plan devra être intégré au travail de réflexion sur la gestion des forêts, et de leurs abords.

Pour en savoir plus : <http://ddaf.vienne.agriculture.gouv.fr/>, rubrique Forêt.

D'une façon plus générale, le risque incendie sera pris en compte dans les documents d'urbanisme, en évitant d'implanter les habitations au contact direct des boisements.

Défrichements : on entend par défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

En Vienne, la destruction de l'affectation forestière de toute ou partie d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif forestier de plus de 1 ha d'un seul tenant. Des mesures compensatoires peuvent être demandées.

Il est important d'évaluer l'importance et les incidences du défrichement sur le territoire, ainsi que d'anticiper les mesures compensatoires qui peuvent être mises en œuvre.

Propriétés forestières gérées selon un document de gestion : une forêt présente une garantie de gestion durable lorsqu'elle est pourvue d'un document qui planifie sa gestion, tout en prenant en compte les fonctions économiques, environnementales et sociales.

Autres usages de la forêt : au-delà de la production sylvicole, la forêt peut aussi assumer un rôle environnemental (paysage, faune et flore), ou être le support d'activités, telles les activités cynégétiques ou récréatives comme la promenade.

Le plan régional de l'agriculture durable

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 (article L. 111-2-1 du code rural) introduit le plan régional de l'agriculture durable. Ce plan fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

Le plan précise les actions qui feront l'objet prioritairement des interventions de l'État

Le préfet de région conduit la préparation du plan en y associant les collectivités territoriales et les chambres d'agriculture concernées ainsi que l'ensemble des organisations syndicales agricoles représentatives ; il prend en compte, dans cette préparation, les dispositions des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux mentionnés à l'article L. 212-1 du code de l'environnement et des schémas régionaux de cohérence écologique mentionnés à l'article L. 371-3 du même code ainsi que les orientations découlant des directives territoriales d'aménagement et de développement durables définies à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.

Ce plan succède au document de gestion de l'espace agricole et forestier (R 123-17 du code de l'urbanisme) en cours d'élaboration dans le département de la Vienne.

L'inventaire paysager

L'inventaire des paysages de Poitou-Charentes comprend deux volumes : une première partie décrit la manière dont les paysages régionaux se sont mis en place sous les angles géologiques, historiques... et évoquent les enjeux qui les touchent ; une seconde partie est consacrée à l'Atlas des paysages qui décrit chaque grand ensemble de paysage régional.

L'atlas des paysages, en application de la Convention Européenne du Paysage (Florence, 2000), recense et décrit les paysages régionaux, analyse leurs caractéristiques ainsi que les dynamiques et les pressions qui les modifient, propose des actions ou des dispositifs pour accompagner leurs évolutions. Il constitue un premier niveau de connaissance sur les paysages régionaux.

Ainsi, 80 entités paysagères appartenant à huit grands types de paysages ont été répertoriées en Poitou-Charentes selon une méthode d'identification et de caractérisation permettant de prendre en considération leur dimension humaine, culturelle, sensible autant que géographique, physique et matérielle. En effet, dans l'identification d'un paysage, la manière dont on se le représente, les modèles inscrits dans nos mémoires collectives auxquelles on fait inconsciemment référence, le sentiment d'appartenance, tout ce bagage culturel entre en jeu.

Identifier les paysages, ce n'est donc pas décrire ce que l'on voit, c'est croiser les regards et les points de vue. C'est pourquoi, la démarche d'inventaire engagée en juillet 1997 a reposé, à la fois sur un travail d'expertise mené par le Cabinet OUTSIDE (sous la direction de Michel Collin, Paysagiste DPLG) mais également sur une large concertation avec les acteurs régionaux et départementaux concernés au travers d'un comité technique régional animé par le Conservatoire Régional d'Espaces Naturels de Poitou-Charentes.

Pour en savoir plus : <http://www.cren-poitou-charentes.org/paysage/>

LES CONSTRUCTIONS EN ZONE AGRICOLE

D'une manière générale, les zones naturelles ou agricoles sont inconstructibles : ce principe permet de limiter le mitage de l'espace. Des exceptions sont toutefois possibles, pour permettre notamment l'activité agricole et la valorisation des ressources naturelles.

Les éléments ci-dessous ont donc pour vocation d'éclairer, au regard de la jurisprudence actuelle et du contexte départemental, cette notion de construction en zone agricole. Elle permettra aux porteurs de projet de présenter au mieux leur projet, et facilitera l'instruction des permis de construire.

Construction du logement des exploitants en zone agricole

La construction en zone agricole d'un logement de fonction est une dérogation accordée par le Code de l'Urbanisme. La délivrance de permis de construire est ici subordonnée à la notion d'activité agricole.

Article L311-1 du Code Rural : sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et 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. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. 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 de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

Le logement de l'exploitant agricole est une des constructions qui peut être nécessaire à l'exercice de l'activité. Les signataires de la charte ont convenu, en l'état actuel de la législation, de la jurisprudence et des pratiques dans la Vienne, d'expliciter les critères d'obtention du permis de construire comme suit.

1) Exercer une activité agricole significative et durable :

Le pétitionnaire doit :

- être exploitant agricole à titre exclusif ou principal (au moins 50% du revenu d'origine agricole).
- mettre en valeur au moins une surface minimum d'installation (SMI) pondérée. Les cultures ne faisant pas l'objet d'une SMI pondérée feront l'objet d'une présentation détaillée permettant de conclure à la viabilité de l'exploitation.
- être bénéficiaire de l'AMEXA (prestations sociales agricoles). *Bien que relevant de l'AMEXA, certaines professions (paysagiste, élagueur, etc) ne relèvent pas de l'exploitation agricole et ne bénéficient donc pas de la possibilité de construire en zone agricole.*
- être porteur d'un projet s'inscrivant dans la durée : plus de 5 ans.

Des dérogations sont envisageables dans les cas suivants :

- les jeunes exploitants ne disposant pas encore d'une SMI ;

- les exploitants à titre secondaire, mettant en valeur une SMI et exerçant une activité d'élevage, sous réserve d'un projet durable.

Pour les activités dites « connexes » à l'agriculture, il est recommandé de mettre en place un zonage N spécifique dans le cadre des PLU.

2) Exercer une activité agricole justifiant une présence permanente sur l'exploitation

La présence permanente sur l'exploitation est rendue nécessaire pour des motifs liés principalement :

- aux temporalités du travail (travail le week-end, horaire journalier important à plusieurs périodes de l'année...)
- à la nature des activités : la surveillance des animaux, le suivi des cultures spéciales, l'accueil à la ferme, la vente directe...

3) L'habitation ne doit pas miter le territoire agricole

La gestion des logements de fonction mérite d'être appréhendée au regard des objectifs de gestion économe de l'espace : éviter l'urbanisation dispersée, préserver le potentiel des terres agricoles, et prendre en compte l'intérêt paysager et environnemental des lieux.

- Un seul logement par exploitant peut-être admis, sauf circonstances exceptionnelles (logement insalubre...).
- L'habitation doit être implantée en priorité en continuité des habitations existantes (ou zones constructibles à destination d'habitat) ou, à défaut, à proximité du siège d'activité de l'exploitation. Dans tous les cas, l'implantation de la construction ne devra pas favoriser la dispersion de l'urbanisation ou le mitage.
- En cas d'exploitation comportant plusieurs sièges d'activité (exploitations sociétaires en particulier) ou comportant un bâtiment d'exploitation isolé (ateliers hors sol...), le logement peut être admis à proximité de celui-ci, sous réserve d'une présence permanente nécessaire.
- En cas de création d'un siège d'exploitation, la construction de l'habitation ne peut précéder celle des bâtiments d'activité qui la justifie. La demande de permis de construire interviendra après validation du Plan de Professionnalisation Personnalisée en CDOA. Il s'agit notamment de veiller à la pérennité de la future exploitation.
- La création d'un gîte rural (mobil-home, chalets non compris) ne peut faire l'objet d'une construction neuve (seule la transformation d'un bâtiment existant peut être autorisée à cette fin). Le logement de l'exploitant ne peut être destiné à l'hébergement de loisirs pour justifier la construction d'une nouvelle habitation pour l'exploitant.
- Dans tous les cas, l'intérêt de l'agriculteur sera de réfléchir au devenir de son habitation quand son exploitation sera transmise.

L'exploitant doit donc apporter les éléments justifiant à la fois de son activité agricole, et des besoins de la construction. Afin de permettre à l'autorité compétente d'apprécier ces éléments, le pétitionnaire intéressé sera invité à fournir les renseignements et les justificatifs nécessaires, dans un dossier spécifique joint à la demande d'autorisation de construire. Un modèle annexé est disponible dans les mairies et la Direction Départementale des Territoires.

En cas de doute sur la qualification d'activité agricole d'un projet en zone agricole, il est fortement recommandé aux maires et aux services instructeurs de consulter la DDT ou la Chambre d'Agriculture, qui s'appuieront sur les critères de surface, de viabilité et de pérennité de l'exploitation.

Construction de tiers à proximité de bâtiments agricoles

Afin de les préserver de tout mitage, les espaces agricoles et naturels sont inconstructibles. Exceptionnellement, des habitations de tiers peuvent cependant être admises. Ainsi, l'implantation de maisons neuves peut être admise de manière limitée pour les communes dotées d'un PLU (art R123-8 du code de l'urbanisme), voire exceptionnelle, pour les communes sans document d'urbanisme (art L111-1-2 du code de l'urbanisme).

Art. R123-8 du Code de l'Urbanisme : *En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.*

Art. L111-1-2 du Code de l'Urbanisme : *En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune : Les constructions ou installations, sur délibération motivée du*

conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leur modalités d'application.

Lorsque l'implantation ou l'extension d'un bâtiment agricole est soumise à une distance vis à vis des habitations de tiers, la même exigence d'éloignement est imposée, par la loi, pour toute nouvelle construction de tiers et tout changement de destination.

Notion de tiers : hormis le conjoint, les enfants de l'exploitant et ses employés logés par ses soins, toute personne étrangère à l'exploitation a la qualité de tiers par rapport à l'installation agricole.

Art. L111-3 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.

Une dérogation peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture. La dérogation est par nature, un cas exceptionnel et doit le demeurer. Elle peut être envisagée en particulier en zone urbanisée, lorsque le projet de tiers n'est pas de nature à aggraver les contraintes pour l'activité agricole. Il est demandé, dans le cadre de cette Charte, d'apporter la même vigilance et d'appliquer les mêmes règles dans le cas de la réhabilitation d'une ancienne habitation dont il reste l'essentiel des murs porteurs, exigeant des travaux importants pour qu'elle retrouve son usage initial (extension notamment).

Afin de permettre l'évolution des bâtiments agricoles (modernisation, mise aux normes), et de limiter les conflits de voisinage, il est fortement recommandé, dans le cadre de cette Charte, d'appliquer systématiquement (sauf cas particuliers) une marge de recul de 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation pouvant générer une nuisance, pour les constructions et changements de destination qui créeraient des habitations de tiers.

Dans tous les cas ces projets ne doivent pas être de nature à compromettre l'activité agricole préexistante à proximité. Il s'agit à la fois de garantir le maintien et le développement d'une activité économique et de préserver les tiers de toutes nuisances et troubles préjudiciables aux personnes et aux biens. D'une manière générale, les signataires de la Charte recommandent de veiller à ne pas autoriser les constructions et les changements de destination qui pourraient compromettre les capacités d'évolution des exploitations (circulation d'engins, épandages, etc.). Le diagnostic agricole permettra d'éclairer la réflexion.

Construction de bâtiments agricoles

En zone agricole, il conviendra bien sûr de veiller à ce que les bâtiments construits soient bien liés et nécessaires à l'activité agricole, et leurs caractéristiques, en cohérence avec les caractéristiques et les besoins de l'exploitation.

Sont ainsi autorisés, en zone agricole, les bâtiments tels que hangars, bâtiments d'élevage, silos non liés à la commercialisation, etc. Les bâtiments nécessaires aux activités en continuité avec la production (transformation, conditionnement) peuvent aussi être construits, ainsi que l'aménagement de bâtiments en vue d'activités de diversification, pour autant que ces activités restent accessoires par rapport à l'exploitation agricole proprement dite.

La réglementation impose un périmètre sanitaire autour des exploitations d'élevage et de leurs annexes : fumières silos, etc. La distance d'installation est variable : systématiquement de 100 mètres pour les élevages en Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, cette distance est moindre pour les élevages de plus petite taille.

Par ailleurs, une implantation réussie passe par la prise en compte de plusieurs critères :

- la topographie : éviter les lignes de crête, limiter les déblais et remblais
- l'orientation, permettant d'optimiser la ventilation, le confort des animaux, les déplacements
- la distance par rapport aux tiers (voir ci-dessus)
- l'intégration paysagère (arbres isolés, haies champêtres). La DDT tient à disposition des listes d'essences adaptées à chaque commune, pour effectuer des plantations permettant de limiter l'impact paysager.

Construction et boisements

De même, l'implantation de constructions à proximité de boisements peut poser des soucis (ombrage, chute de feuilles, départs de feux, augmentation des risques de dégâts en cas de tempêtes, etc). Il est ainsi recommandé :

- de veiller à implanter les habitations à une distance minimale des boisements. Cette distance est au minimum égale à la hauteur des arbres adultes pour limiter les dégâts en cas de tempêtes.
- dans des secteurs sensibles aux feux de forêts (massifs classés à risques dans le Plan Départemental de Protection contre les Incendies), cette distance sera portée à 50 mètres, (cette distance correspondant à la zone de sécurité qui doit être maintenue débroussaillée).
- de prendre en compte la problématique spécifique à la desserte en forêt.

Par ailleurs, le classement en Espace Boisé Classé interdisant tout changement d'occupation du sol, il est recommandé de bien veiller à ce qu'il ne s'applique pas sur l'emprise des habitations pré-existantes, pour ne pas interdire de fait tout agrandissement ou réaffectation.

LES ZONAGES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

LES PLU

Le zonage délimite de façon précise la vocation de chacun des espaces du territoire communal, avec des échéances de court et long terme. Au-delà des aspects quantitatifs de prélèvement, le zonage veillera à raisonner ces prélèvements en fonction de leur impact qualitatif (voir diagnostic agricole). A chaque zonage est associé un règlement qui précise les utilisations du sol autorisées.

On veillera à ce que le zonage respecte les obligations de l'article L111-3 du Code Rural (principe de réciprocité).

Ce zonage se matérialise concrètement par la définition d'une nomenclature à laquelle est rattachée un règlement. Ce règlement 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...). Ce document ne peut pas édicter des prescriptions sur l'utilisation des sols (cultures, pratiques agricoles...).

La nomenclature du zonage est à définir pour chaque commune. Cependant, dans un souci de lisibilité et de compréhension pour tous, il serait souhaitable de tendre vers une harmonisation de cette nomenclature.

La Zone U

Zones urbaines, secteurs déjà urbanisés avec capacité de desserte.

La Zone AU

Zones à urbaniser, secteur à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Urbanisation qui peut être immédiate ou à moyen terme. Ces zones, destinées au développement urbain, doivent être dimensionnées et localisées en fonction :

- des actions en faveur du renouvellement urbain,
- des prévisions démographiques et économiques,
- d'une recherche de gestion économe de l'espace, des réflexions et des actions sont à mener sur les formes urbaines afin de concilier attractivité et densité,
- d'un fonctionnement cohérent de l'agglomération,
- d'une localisation privilégiée des zones limitant le mitage du territoire et permettant une meilleure cohésion des projets entre eux, et la prise en compte des différentes fonctions des espaces agricoles et forestiers.

On distingue deux types de zones AU :

- les secteurs déjà équipés urbanisables immédiatement (généralement nommés 1AU)
- les secteurs non encore équipés (généralement nommés 2AU) urbanisables sous réserve d'une modification ou d'une révision du PLU.

La Zone A

Ce sont des zones agricoles, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres (art. R123-7 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit d'une zone d'intérêt agricole où l'on donne priorité au

développement durable des activités agricoles. Ce n'est pas une zone relictuelle par défaut de projets d'urbanisation, encore moins une réserve foncière disponible. Elle s'apparente davantage à une zone d'activité économique à caractère agricole.

Outre les surfaces exploitées, elles comprennent :

- Les bâtiments liés aux activités agricoles (les bâtiments d'exploitation, de stockage de matériel et toutes structures nécessaires à l'acte de production), y compris les constructions liées aux activités équestres professionnelles (dressage, entraînement, élevage, pension, centre équestre) ;
- Les activités en continuité de l'acte de production (transformation, conditionnement et commercialisation des produits issus de l'exploitation), sous réserve qu'elles en restent l'accessoire ;
- La maison de l'exploitant si elle est liée et nécessaire à l'activité agricole ;
- Les activités de diversification de l'activité agricole, dans le prolongement de l'exploitation, et qui en restent l'accessoire (activités d'hébergement, de restauration, d'accueil pédagogique, de camping à la ferme...). Ces activités de diversification doivent s'insérer dans le bâti existant, il ne s'agit pas de créer de nouvelles constructions pour pouvoir les mettre en place ;
- Les ouvrages dit d'intérêt général sont autorisés en zone A, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation agricole des terrains. Avant d'être mis en place, il est recommandé que ces ouvrages fassent l'objet d'une concertation préalable avec la profession agricole : ils peuvent en effet participer à la pression sur ces espaces.

Des subdivisions peuvent être mises en place dans le zonage agricole pour exprimer des orientations spécifiques, tout en mettant en avant la vocation agricole de la zone.

Toutes ou certaines constructions peuvent ainsi être interdites ou soumises à des prescriptions particulières dans certains secteurs de la zone A, si la nature, la sensibilité ou la localisation des espaces le justifie.

Les Zones A inconstructibles

Dans des cas particuliers où les espaces agricoles identifiés présentent des enjeux particuliers (sensibilité et richesse paysagère très forte, enjeux écologiques particuliers, proximité de zones d'urbanisation...) ce zonage pourra être utilisé.

Dans ces sous-zonages, et selon le contexte, le règlement pourra interdire l'implantation de bâtiments agricoles en général, ou seulement l'implantation de bâtiments pouvant générer des nuisances. Le règlement peut aussi permettre d'encadrer certaines occupations du sol (hauteur du bâtiment, mouvements de terrain, etc.). Ces possibilités seront envisagées à la lumière des enjeux mis en évidence dans le diagnostic agricole.

Les bâtiments agricoles pouvant changer de destination

L'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme donne la possibilité, dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme, d'identifier les bâtiments agricoles pouvant changer de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette possibilité permet de valoriser le bâti existant et d'éviter la consommation de surfaces supplémentaires pour créer des habitations.

Cette Charte met toutefois en lumière les points à vérifier pour garantir une bonne application de cette possibilité :

- la transformation du bâtiment existant, à intérêt architectural, en habitation ne doit pas entraver le développement de l'exploitation agricole à proximité ;
- il n'y a pas de risques de gêne et de conflits d'usage de par la configuration des lieux (orientation, présence d'une route, bâtiments bien séparés, etc) ;
- cette possibilité est à éviter en cas de proximité avec une exploitation d'élevage.

Zones N

Article R123-8 du code de l'Urbanisme : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La définition de la zone N est très large. Elle inclut à la fois des espaces naturels très sensibles qui méritent une protection totale assortie d'une inconstructibilité, des espaces naturels patrimoniaux compte tenu de la présence d'un paysage remarquable, des espaces agricoles ou forestiers... et même des secteurs constructibles de taille et de capacité limitées.

En fonction des enjeux propres à chaque territoire, plusieurs zonages de type N pourront être utilisés. Les règlements des sous-zonages devront s'adapter aux contextes territoriaux. L'un des objectifs de ces différents zonages sera de veiller à limiter le mitage et la consommation de l'espace, tout en encadrant les activités pouvant être présentes dans les zones N.

Le choix du zonage et du règlement qui s'y rapporte doit tenir compte des activités existantes, de la sensibilité des zones, et appliquer le zonage le plus adéquat et cohérent avec les résultats du diagnostic du territoire. Ce choix doit être raisonné en fonction des enjeux de l'espace.

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.

La Carte Communale inclut un ou plusieurs documents graphiques qui délimitent des secteurs pouvant recueillir 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 urbains limités. On cherchera à en limiter la fréquence de révision afin d'assurer une vision à long terme de l'utilisation de l'espace.

Les détermination des zonages s'appuiera sur les résultats des diagnostics de territoire.

LE SCoT

C'est un outil de réflexion et de mise en œuvre d'une planification intercommunale. Il est un document de planification stratégique qui oriente l'évolution des territoires dans une perspective de développement durable. Il a vocation à contribuer à gérer l'espace de façon économe, définir un projet territorial à long terme et organiser la cohérence de l'ensemble des politiques publiques. Il doit prendre en compte l'équilibre entre le développement et la préservation des espaces agricoles et naturels, sur la base d'un diagnostic adapté comprenant un volet agricole et forestier suffisamment complet. Le SCoT n'a pas vocation à établir une carte générale de destination des sols, il ne se substitue donc pas au PLU. Il doit toutefois identifier, autant que faire se peut, la localisation préférentielle des zones à urbaniser, avec une quantification des surfaces. Il identifiera aussi les espaces agricoles à long terme, et ceux qui présentent des incertitudes à court terme, afin d'assurer une lisibilité du devenir de l'espace.

LA CONCERTATION AVEC LES ACTEURS DANS LE CADRE DE L'ÉLABORATION DES DOCUMENTS D'URBANISME

Les éléments ci-dessous visent à proposer une démarche permettant la concertation pour la prise en compte des espaces agricoles et forestiers et des activités qui s'y exercent.

Cependant, les collectivités en charge de la rédaction des documents d'urbanisme définissent elles-mêmes les modalités de la concertation.

Les signataires de cette Charte s'accordent sur l'importance d'une analyse des espaces agricoles et forestiers, préalablement à tout projet de document d'urbanisme, pour identifier les enjeux locaux. Cette phase est par ailleurs nécessaire à la prise en compte des impacts du projet pour proposer les mesures correctrices.

La concertation dans le cadre des SCoT et des PLU

Dans le cadre des procédures relatives aux SCoT et aux PLU, l'association des personnes publiques est prévue par les textes. La Chambre d'Agriculture fait partie des personnes Publiques Associées : elle reçoit donc la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme, et signifie son intention d'être associée. La Chambre d'Agriculture est ainsi associée à l'élaboration de ces documents, et émet un avis sur le document finalisé avant enquête publique. Dans ce cadre, les différents acteurs et personnes publiques pourront mutualiser leurs connaissances et leurs analyses, et ainsi contribuer à la rédaction d'un projet.

Par ailleurs, l'article L112-3 du Code Rural prévoit que « *Les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du centre national de la propriété forestière. Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents. Ces avis sont rendus dans un délai de deux mois à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.* »

Au-delà de l'intégration du diagnostic, qui se fait en concertation avec les acteurs du territoire pour intégrer les fonctions multiples des espaces agricoles et forestiers, il est donc important d'**entretenir une concertation tout au long de la démarche**, pour une déclinaison fine des objectifs de cette Charte dans les documents d'urbanisme. Ceci permettra que tous les acteurs, à commencer par les élus et les agriculteurs, avec l'appui de la Chambre d'Agriculture, partagent la nécessité de préserver les espaces agricoles.

La concertation dans le cadre des cartes communales

Il est recommandé, dans le cadre de cette Charte, d'associer la Chambre d'Agriculture et, plus largement les Personnes Publiques Associées, au moins une fois avant l'approbation de la Carte Communale. Il est par ailleurs très recommandé de réaliser un diagnostic agricole et forestier proportionné aux enjeux du territoire.