

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.

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.