



## PREFET DE LA CHARENTE MARITIME

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

### Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) de la Charente-Maritime

Éléments à mettre en évidence afin d'apprécier la prise en compte des  
enjeux agricoles dans un document d'urbanisme

#### I- Contexte global de l'élaboration du document d'urbanisme

##### 1.1 Existence de démarches de projets de territoire à une échelle supra communale (SCOT, charte, réflexions intercommunales, etc.) :

- ✓ Présence d'un document d'urbanisme antérieur, délibération, modalités de concertation- association, raisons qui ont précédé la mise en œuvre.
- ✓ Grandes orientations de ces documents.

##### 1.2 Situation du territoire :

- ✓ Localisation, grandes caractéristiques (superficie, nombre d'habitants, etc.).
- ✓ Économie et emploi sur la commune, équipements, services, zonage de protection spécifique (environnement, agricole).

##### 1.3 Prise en compte des spécificités du territoire dans le projet de la commune :

- ✓ Préciser quels points du projet de territoire ont été repris dans le document présenté.

##### 1.4 Évolution observée au niveau de la commune :

- ✓ Évolution démographique observée.
- ✓ Mode de développement des villes, villages, bourg, hameaux, etc.
- ✓ Consommation d'espace sur les 10 dernières années.

#### II- Le projet – justification des besoins et zonage

##### 2.1 Synthèse des enjeux identifiés par la commune

##### 2.2 Identification des besoins en logements ; surfaces ouvertes à l'urbanisation :

- hypothèse retenue pour l'évolution de population ;
  - potentialités de densification des espaces déjà urbanisés (existence d'une étude lors du PLU : densité actuelle des espaces urbanisés, espaces disponibles dans les zones urbanisées, analyse du bâti ancien, logements vacants) ;
  - réinvestissement du logement vacant ;
  - coefficient de rétention foncière retenu ;
  - extensions urbaines prévues : formes, compacité, densité, phasage de l'ouverture à l'urbanisation ;
  - surfaces urbanisables disponibles (pour les révisions de documents d'urbanisme) et nouvelles ouvertures proposées.
- ☛ **Adéquation entre l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation et les besoins effectifs ; cohérence des hypothèses retenues.**

##### 2.3 Identification des besoins de zones d'activité- Surfaces ouvertes aux zones d'activités :

- présence d'un document d'aménagement commercial (DAC) ;
- existence d'une étude à l'échelle supra-communale sur les zones d'activité et prise en compte dans le PLU (évaluation des besoins, nombre et surface des zones d'activités existantes, taux d'occupation actuel) ;
- surfaces en zone d'activités déjà présentes sur la commune ou la Communauté de communes et leur taux de remplissage ;
- surfaces ouvertes prévues et surface prévue pour le stationnement ;
- contenu du règlement d'urbanisme des espaces d'activités (quelle incitation à la densification ?)
- existence d'un phasage pour l'ouverture.

##### 2.4 Autres types d'artificialisation prévue (équipements publics, etc.) :

Justification des besoins et de la qualité des projets (au vu de la consommation d'espace).

## 2.5 Présentation du zonage

- Synthèse des données surface :

Pour un PLU :

Zone	Avant projet	Après projet	Différentiel
Surface zone U (Ha)			
Surface zone AU (Ha) (ou NA des POS)			
Surface zone A (Ha)			
Surface zone N (Ha)			

Pour une carte communale :

Zone	Avant projet	Après projet	Différentiel
Surface zone constructible			
Surface zone « Non constructible »			

- Préciser la localisation des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.
- Joindre une carte permettant d'identifier et localiser rapidement les transferts entre zones dans le cas d'une révision de PLU

**III- Le projet - Impact de l'ouverture à l'urbanisation sur l'agriculture et projet agricole (règlement)**

### 3.1 Les grands éléments du diagnostic agricole

*Le diagnostic agricole a pour objectif de caractériser les activités agricoles existantes, les projets, d'analyser les enjeux liés à l'urbanisation et d'identifier les potentiels et les besoins pour le maintien et le développement des activités agricoles. Il ne doit pas être limité à une analyse statique de l'existant et du rapport entre l'offre et la demande mais prendre en compte les perspectives à moyen et long terme.*

#### → Caractéristiques socio-économiques de l'agriculture rencontrée, par exemple :

- \* surface agricole communale ;
- \* nombre d'exploitations professionnelles et emploi, surface moyenne des exploitations, types de production, diversification, installation récente, orientations économiques des exploitations ;
- \* structuration du foncier et le mode de faire valoir, principalement centré sur les secteurs à enjeux ;
- \* aménagements parcelaires (drainage, irrigation, ...), contrats engagés environnementaux, commerciaux ;
- \* plans d'épandages, notamment agricoles ;
- \* terroirs AOC.

#### → Problèmes rencontrés, par exemple :

- \* circulations agricoles et leurs enjeux ;
- \* cohabitation ;
- \* déprise, etc.

#### → Analyse prospective :

- \* projets des exploitants à moyen et long termes ;
- \* pérennité des structures et de la transmission, voire des projets d'installations.

#### → Présentation de la cartographie représentant les principaux éléments ressortant du diagnostic agricole, par exemple :

- \* les sièges d'exploitations et l'ensemble des bâtiments rattachés (y compris les logements), en précisant le type de production ;
- \* les bâtiments d'élevages et annexes (fosse, fumière, silos, stockage) ainsi que la législation s'y appliquant (RSD, ICPE...) ;
- \* les stockages d'alcool (attention, ils ne sont pas toujours situés sur le siège d'exploitation) ;
- \* les bâtiments non utilisés en précisant s'ils conservent ou non une fonctionnalité agricole (pour étudier un changement de destination éventuel) ;
- \* les éventuelles habitations de tiers dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments agricoles.

#### → Zones d'enjeux agricoles :

- \* les éléments caractérisés, les zones de contraintes pour l'urbanisation et l'agriculture.

### 3.2 Impact de l'ouverture à l'urbanisation des terres sur l'agriculture

#### → Prévission de consommation d'espaces agricoles.

#### → Appréciation de la qualité de la zone agricole ouverte à l'urbanisation (selon diagnostic ci-avant) :

- type de cultures présentes, contexte parcellaire ;
- présence d'élevage, d'aménagements agricoles, de bâtiments ou de logements agricoles ;
- pérennité de l'exploitation (âge, repreneur identifié, etc.)

#### → Évaluation des difficultés créées par le projet pour les exploitations existantes :

Perte de surfaces, difficultés d'accès aux parcelles restant agricoles, proximité des sièges et bâtiment existants (quel éloignement prévu ?), voisinage, etc.

### 3.3 Délimitation du périmètre de la zone agricole « A »

*En zone agricole « A » des PLU, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole peuvent être autorisées (Cu art. R123-7).*

*En dehors des zones constructibles des cartes communales, seules sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection et extension des constructions existantes, les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles (Cu art. R124-3).*

*Le projet de charte agriculture urbanisme et territoire propose cette précision : La zone agricole correspond à l'ensemble du foncier destiné aux activités agricoles en comprenant les terres, les aménagements, les installations et constructions. L'ensemble de ces éléments du territoire sera prioritairement classé en zone agricole sous réserve de la prise en compte d'autres enjeux. L'identification du foncier nécessite la prise en compte « du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres » (CU R123-7).*

#### → Identification :

- du bâti agricole (logement et bâtiment) ;
- des terrains indispensables, des secteurs à enjeux, des cultures pérennes, des aménagements structurants (irrigation, drainage,...) ;
- des circulations ;
- du bâti repéré comme pouvant changer de destination.

### 3.4 Règlement (s) de la zone A (ou A avec indice) et N avec « vocation agricole » (pour les PLU uniquement)

- Possibilité, dans le règlement, de faire évoluer les activités pour assurer leur pérennité (maintien du bâti agricole - même de caractère - en espace agricole, constructions envisageables) ;
- prise en compte des exploitations dans le tissu urbain (identification, distance ,etc.) ;
- les règles pour organiser le bâti en zone agricole (règles d'implantation, etc.) ;
- diversification agricole éventuellement prévue (camping à la ferme, accueil touristique, ...) et règles d'implantation du bâti ;
- zonage agricole de protection éventuellement prévu (ZAP, PAEN,...), justification ;
- règlement des zones Ap (A avec restriction des règles de constructibilité) éventuellement occupées par des exploitations agricoles, justification ;
- règlement des zones N éventuellement occupées par des exploitations agricoles, justification ;
- réserves foncières constituées éventuellement pour compenser les pertes de surface.

### IV- Évolutions constatées au cours de la procédure

- ✓ **Commentaires sur l'évolution du projet** depuis son origine, prise en compte des remarques et observations sur la consommation d'espaces et traduction dans le document, etc.
- ✓ **Commentaires sur la concertation** mise en place avec la profession agricole ?

## Synthèse des indicateurs usuels à renseigner

Indicateur	Valeur	commentaire	Période/Référence
<b>EVOLUTION DE LA POPULATION ET QUANTIFICATION DES BESOINS</b>			
Population actuelle			
Evolution de la population constatée			10 dernières années (ou autre)
Nombre de logements commencés			10 dernières années (ou autre)
Évolution de la consommation d'espaces			Si étude faite sur les 10 dernières années ou selon données disponibles
Prévision du nombre de nouveaux habitants / an			Sur la durée du PLU / CC (10 ans)
Prévision du nombre de nouveaux logements / an			Sur la durée du PLU / CC (10 ans)
Nombre de logements vacants			Nombre sur la commune
Politique de réinvestissement du logement vacant			
Densité ou surface par logement constatée			
Densité prévue en logement / ha dans les zones futures à urbaniser (ou surface / logement)			
Besoin strict en surface constructible			
Coefficient de rétention			
Besoin en nouvelle surface constructible			

<b>EVOLUTION DU ZONAGE</b>			
Surface de la commune (ha)			
Surface et foncier disponible dans la zone U constructible avant projet			Avant ouverture de nouvelles zones
Surface déjà construite			Avant ouverture de nouvelles zones
Surface de la zone « AU » du PLU avant nouveau projet (ou NA des POS)			Avant ouverture de nouvelles zones
Surface de la zone nouvellement ouverte à la construction			
<b>IMPACT QUANTITATIF SUR LA SURFACE AGRICOLE</b>			
Surface agricole (ha)			10 dernières années
Nouvelle consommation de surfaces agricoles (ha)			
<b>ZONE D'ACTIVITE</b>			
Surface des zones d'activité prévues et surface de stationnement			
Rapport surface zone d'activité/surface commune			
Surface disponible (ha) sur la commune			Surfaces acquises mais non utilisées
Surface disponible (ha) sur l'EPCI			Surfaces acquises mais non utilisées
<b>AUTRES BESOINS</b>			
Surface prévue			
<b>POLITIQUE FONCIERE ET AUTRE ELEMENTS</b>			
Politique foncière mise en place (préemption, convention, etc.)			
Adéquation des services publics existants avec les prévisions de nouveaux habitants			