




PREFET DE LA CHARENTE MARITIME

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Les enjeux agricoles dans les documents d'urbanismes


Eléments principaux

DOCUMENTS	INTEGRATION DES ENJEUX AGRICOLES
Rapport de présentation	Diagnostic agricole détaillé reconnaissant et prospectif identification des menaces et des enjeux de préservation du potentiel agricole et de maintien des exploitations pérennes - cartographie des exploitations avec identification du bâti.
PADD	Définition des objectifs et des moyens pour préserver une activité agricole pérenne dans un contexte général de gestion économe des espaces-fondement du règlement.
Zonage	Détermination des espaces réservés à l'agriculture
Règlement	Rédaction d'un règlement adapté à l'activité agricole fondé sur le PADD permettant aux exploitations agricoles de faire évoluer leur activité pour assurer leur pérennité.

 Les thématiques et points de vigilance suivants sont à intégrer dès l'amont du projet de planification (voir plus de détails dans la charte agriculture urbanisme et territoire.)

Thématique	Précisions
Le diagnostic agricole	Réaliser un diagnostic agricole prospectif Voir fiche outil n°3 de la charte agriculture urbanisme et territoire pour les éléments principaux.
La délimitation de la zone A	Outils de production agricoles (terres, constructions, équipements) prioritairement en zone A
Distance entre les bâtiments agricoles et la trame urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - Périmètre de « vigilance » de 100 m autour des exploitations agricoles pour pérenniser les exploitations et prémunir les tiers des nuisances – espaces à vocation agricole à maintenir entre les bâtiments agricoles et le développement de l'urbanisation. - A ne pas systématiser dans le cas du bâti inséré en milieu urbain (adaptation du règlement pour évolutions mineures possibles). - Pour le bâti en limite de zone urbaine laisser au moins 2 côté de l'unité foncière en zone agricole

Changement de destination	Avant changement éventuel de destination, conserver les bâtiments agricoles fonctionnels d'intérêt architectural ou patrimonial prioritairement en zone A. Si changement de destination, le bâtiment doit être situé à plus de 100 m des exploitations agricoles Retenir le principe de l'étoilage (L123-3-1 du Cu) pour éviter le pastillage.
La zone A « paysager »	Devant faire suite à une approche et un diagnostic paysager
Le règlement de la zone A - Les constructions agricoles	- Raisonner le développement du bâti dans l'espace agricole par un règlement précis de la zone A : Caractère de « lié et nécessaire » du projet justifié au regard des besoins de l'activité agricole. Logement de l'exploitant si lié et nécessaire, à proximité, moins de 100 m , des bâtiments agricoles. Justification du logement par le besoin d'une présence rapprochée et permanente .
Le règlement de la zone A - Le bâti lié à la diversification	Maîtriser le développement du bâti destiné à la diversification (activités directement liées à l'exploitation agricole et en demeurant l'accessoire) : Diversification notamment lié à l'accueil touristique dans le bâti existant ; Si impossibilité (raisons sanitaires), implantation à proximité ou dans la continuité.
Le règlement de la zone A ou N - Le photovoltaïque au sol	Projet de production d'énergie photovoltaïque au sol à exclure des zones agricoles et au delà dès qu'ils génèrent une concurrence avec l'activité agricole.

 **Rappel des axes forts en terme de développement urbain destinés à limiter la consommation des terres agricoles (voir la charte agriculture urbanisme et territoires) :**

- * Quantification des besoins préalables pour une extension en adéquation ;
- * Justification des ouvertures à l'urbanisation après avoir recherché les solutions permettant de mobiliser le potentiel de renouvellement urbain et de densification ;
- * Avant l'ouverture de nouvelles zones, lutte contre la rétention foncière (justification des coefficients de rétention foncière retenus) ;
- * Organiser le développement autour des centralités- L'extension des hameaux et des écarts en dehors de leur périmètre constitué doit être limité et justifiée, afin de privilégier le développement du bourg ;
- * Promouvoir le renouvellement urbain et utiliser les espaces urbains libres avant d'étendre l'urbanisation sur de nouveaux espaces (logements vacants, dents creuses, friches urbaines, optimisation du foncier dans l'habitat existant, gel des périmètres urbains)
- * Promouvoir des formes d'habitat plus denses (échancier prévisionnel d'ouverture des zones AU, OAP) ;
- * Parcs d'activité : étude de faisabilité amont pour quantifier les besoins. Etude sur le taux de remplissage. Etude sur les formes d'aménagement des parkings