

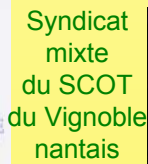
Charte

pour la prise en compte
de l'agriculture
dans l'aménagement
du territoire

Volet viticole

signée le 21 octobre 2005 entre

- Le Préfet de Loire-Atlantique
- Le Président de l'Association
Fédérative des Maires de
Loire-Atlantique
- Le Président de la Chambre
d'Agriculture de Loire-
Atlantique
- Le Président du SDAOC
Muscadet, Président du SGVN
- Le Président de l'UPGPPN
- Le Président du SVPJF



La démarche de charte et ses partenaires (1)

❖ La charte agricole :

- ✓ une réflexion Chambre d'Agriculture - Etat
- ✓ élargie à l'Association Fédérative des Maires de Loire-Atlantique

❖ Pour favoriser :

- ✓ un équilibre entre développement et protection
- ✓ la protection des sièges d'exploitation en activité
- ✓ la préservation du potentiel agricole départemental
- ✓ une meilleure cohabitation activités-habitants

La démarche de charte et ses partenaires (2)

❖ Un engagement réciproque

- ✓ signé le 4 décembre 2004
- ✓ pour la prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme

❖ Une suite envisagée

- ✓ des précisions sur les logements de fonction
- ✓ le cas spécifique des bâtiments viticoles
- ✓ l'agriculture dans les espaces naturels fragiles
- ✓ etc...

Enjeu viticole et territoire

❖ Le contexte

Une très forte pression urbaine

Une activité économique à forte identité

Une concurrence foncière entre viticulture et urbanisation

❖ Le territoire

80 communes (vallée et sud de la Loire)

17 000 ha de vignes : 13 000 ha en AOC Muscadet,
2000 ha en VDQS,
2000 ha en vins pays et table

❖ Les enjeux

Gérer le territoire de façon économe

Préserver le potentiel viticole

Préserver la qualité des paysages

Orientations pour l'urbanisation

En principe hors terrains classés ou plantés,
viables et durables

sinon

au moins hors AOC

sinon

au moins hors du
terroir d'excellence

Après recherche d'alternatives

Pour des opérations
d'intérêt général

- d'emprise limitée
- de forme compatible avec l'identité du territoire

Engagement d'expertise

❖ Objectifs

- ✓ concilier au mieux viticulture et urbanisation
- ✓ le plus en amont possible des démarches de planification

❖ Consultation des Syndicats, de l'INAO et de la Chambre d'Agriculture

- ✓ pour expertise des enjeux viticoles
- ✓ dès que des intentions d'urbanisation empiètent sur le territoire viticole

SCOT et espaces viticoles

❖ **Besoin d'un diagnostic viticole partagé**

- ✓ sur les aires d'appellation délimitées
- ✓ sur l'ensemble des espaces naturels et ruraux
- ✓ dans la perspective d'un projet partagé

❖ **Intérêt d'une approche paysagère**

- ✓ pour préserver l'identité du pays viticole
- ✓ en inscrivant son développement dans le site
- ✓ le niveau intercommunal paraît le plus pertinent

PLU et espaces viticoles (1)

❖ Un diagnostic préalable adapté

- ✓ Visualisation des aires AOC à la parcelle
- ✓ Repérage et localisation du bâti existant
- ✓ Distinction des bâtiments d'exploitation selon leur nature :

↳ *Locaux professionnels*



*assimilés aux
logements
viticoles*

↳ *Chais*

↳ *Remises*

↳ *Installations de traitement
des effluents*



*assimilés
aux
chais*

↳ *Cuves enterrées*

Bâtiments d'exploitation viticole & installations

Chais : locaux où sont réalisées les opérations de pressurage, vinification, élevage, conditionnement du vin

Locaux professionnels : bureaux, locaux de stockage de produits finis, de promotion, de commercialisation du vin

Remises : locaux de stockage des matériels et des approvisionnements divers de l'exploitation viticole

Installations de traitement des effluents viticoles (cuves enterrées, utilisées ou désaffectées)

PLU et espaces viticoles (2)

❖ Protéger les espaces à vocation viticole

✓ Respecter les aires d'appellation

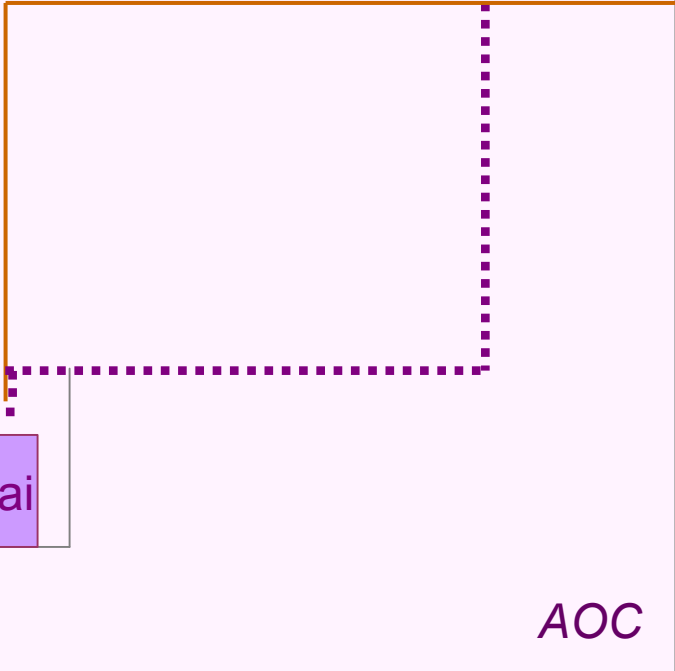
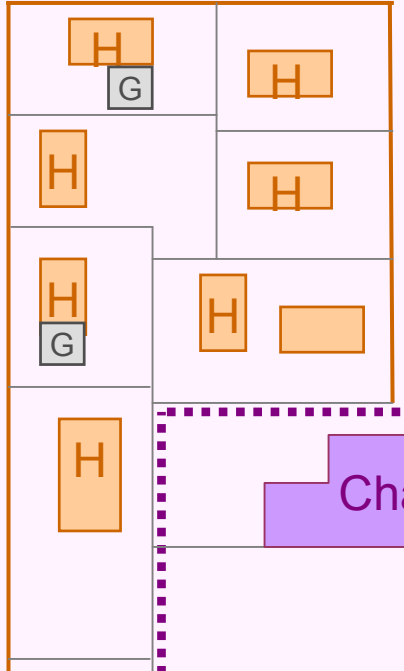
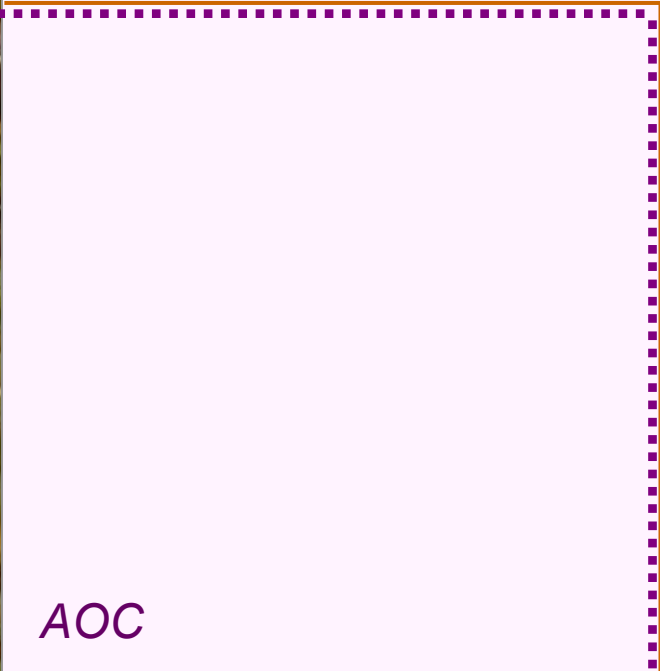
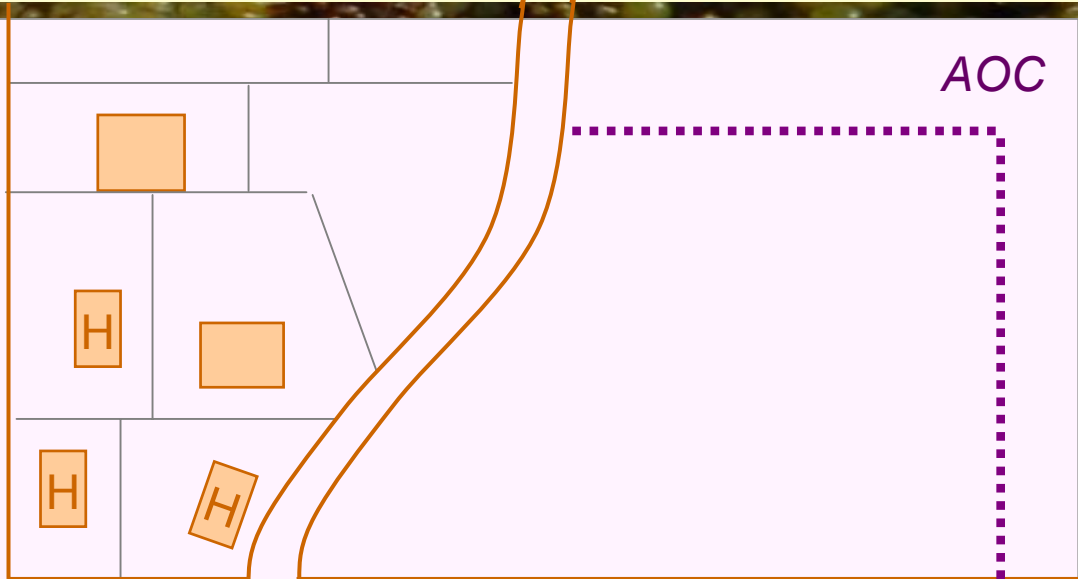
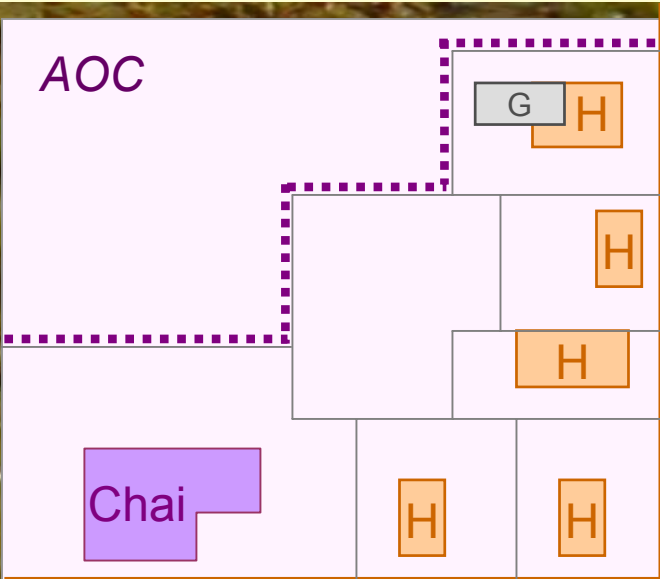
↳ à classer en zone **A**

↳ ou si nécessaire en secteur **Av** inconstructible

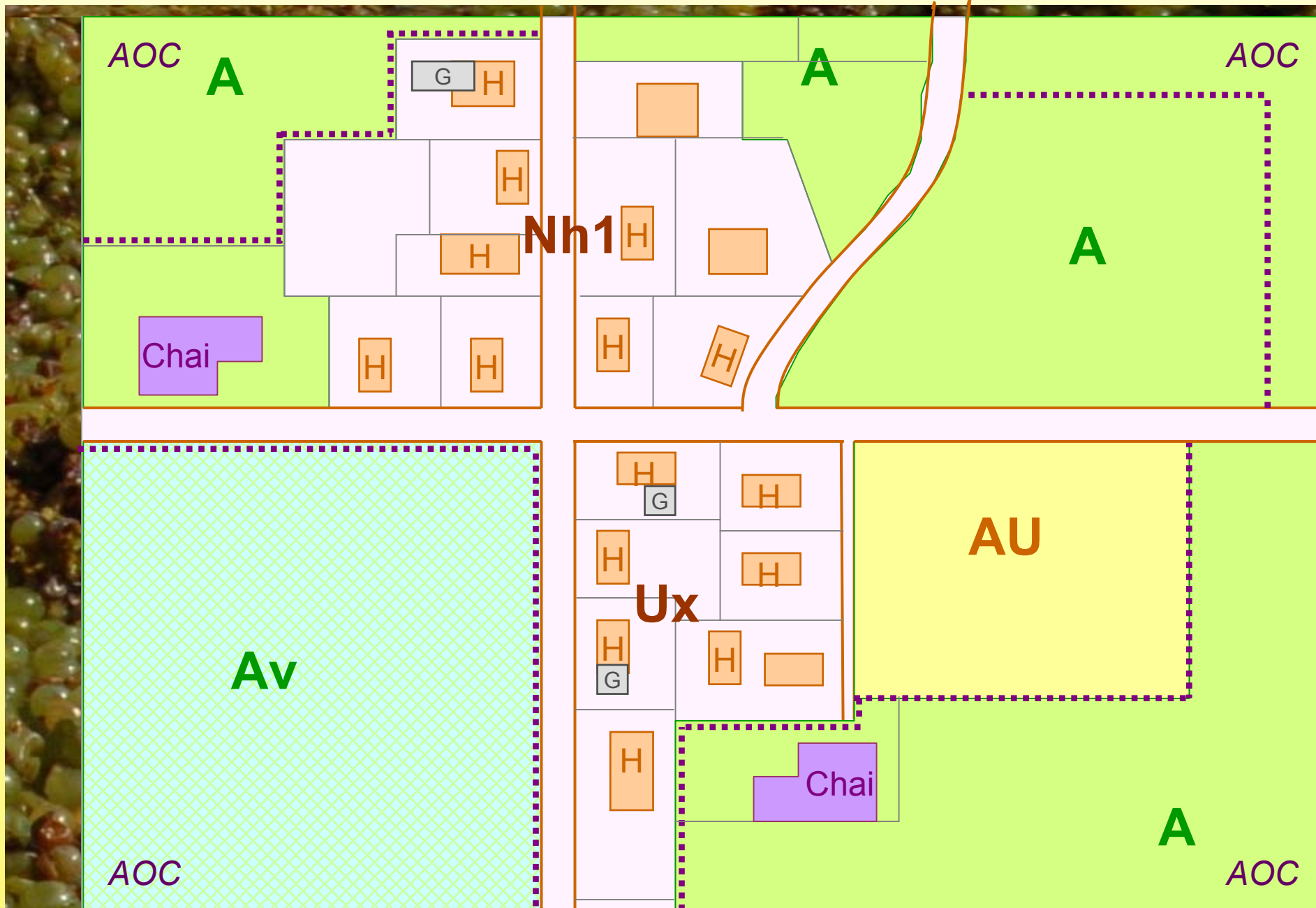
✓ Éviter le mitage de l'espace viticole,
même par des locaux viticoles

↳ construction de chais et assimilés possible,
avec espace-tampon

↳ recommandations pour les locaux
professionnels et les logements de fonction



Protection des espaces à vocation viticole



Locaux professionnels

❖ Soit dans un bâtiment existant

✓ en toute zone *(selon règlement si changement de destination)*

❖ Soit neuf dans les villages ou le bourg

✓ en zones **U** ou **Nh**

❖ Soit près des autres bâtiments de l'exploitation

✓ en zone **A** $d \leq 150 \text{ m}$

Logements de fonction

❖ Si possible dans un bâtiment existant

✓ en toute zone (*selon règlement si changement de destination*)

❖ Sinon neuf en zone A

✓ prioritairement *en continuité* du bâti,
près d'une zone U ou Nh

✓ sinon *près d'un bâtiment d'exploitation*
existant ($d \leq 150$ m)

✓ a priori, *hors de l'aire* d'appellation

Chais (et installations assimilées)

→ En zone **A**

*un espace-tampon
réciproque entre
habitat et activité*

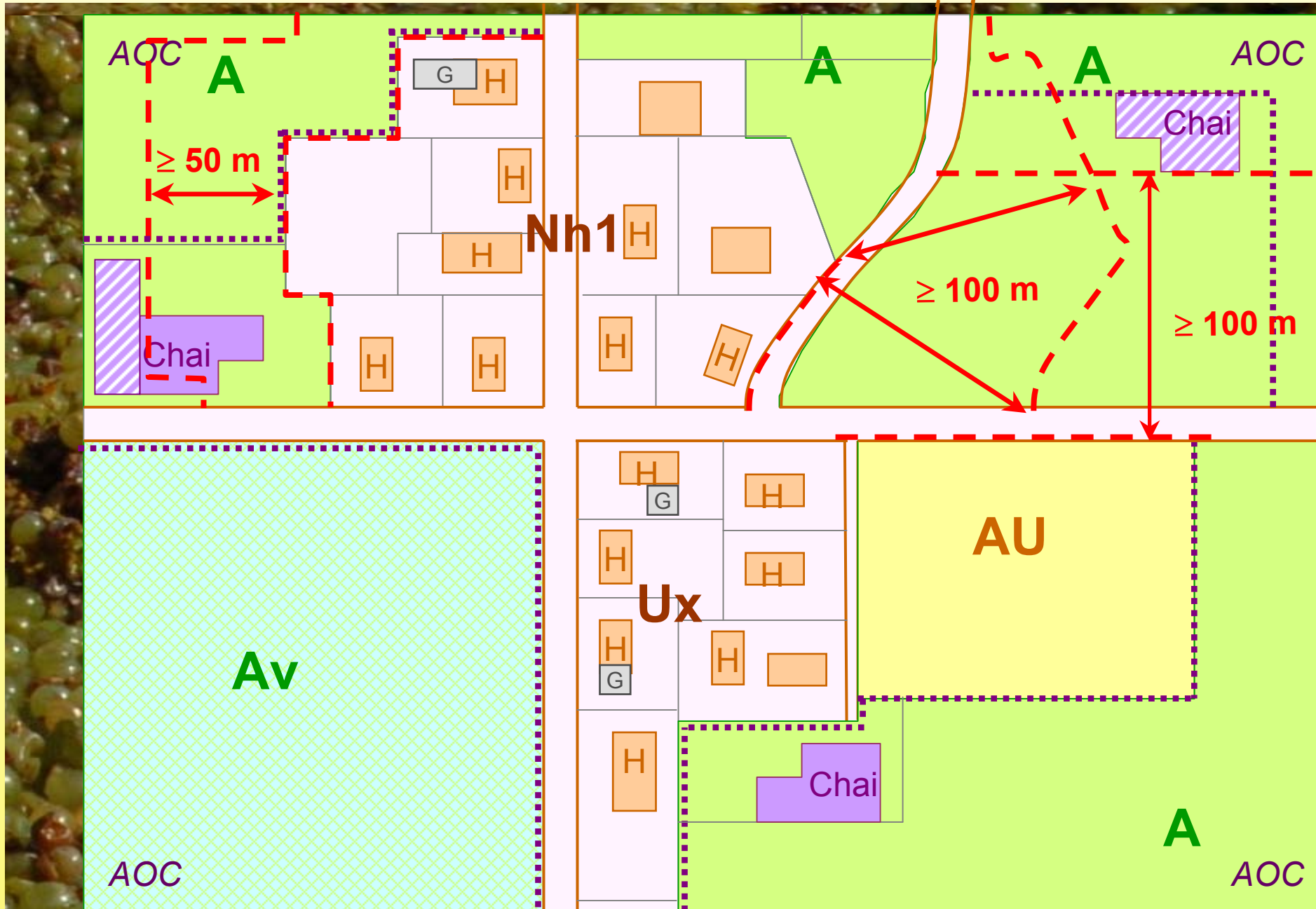
❖ Nouveaux chais

- ✓ les éloigner des secteurs habités :
à 100 m au moins de tout secteur habité
(mais $d \leq 150$ m des autres bâtiments d'exploitation)

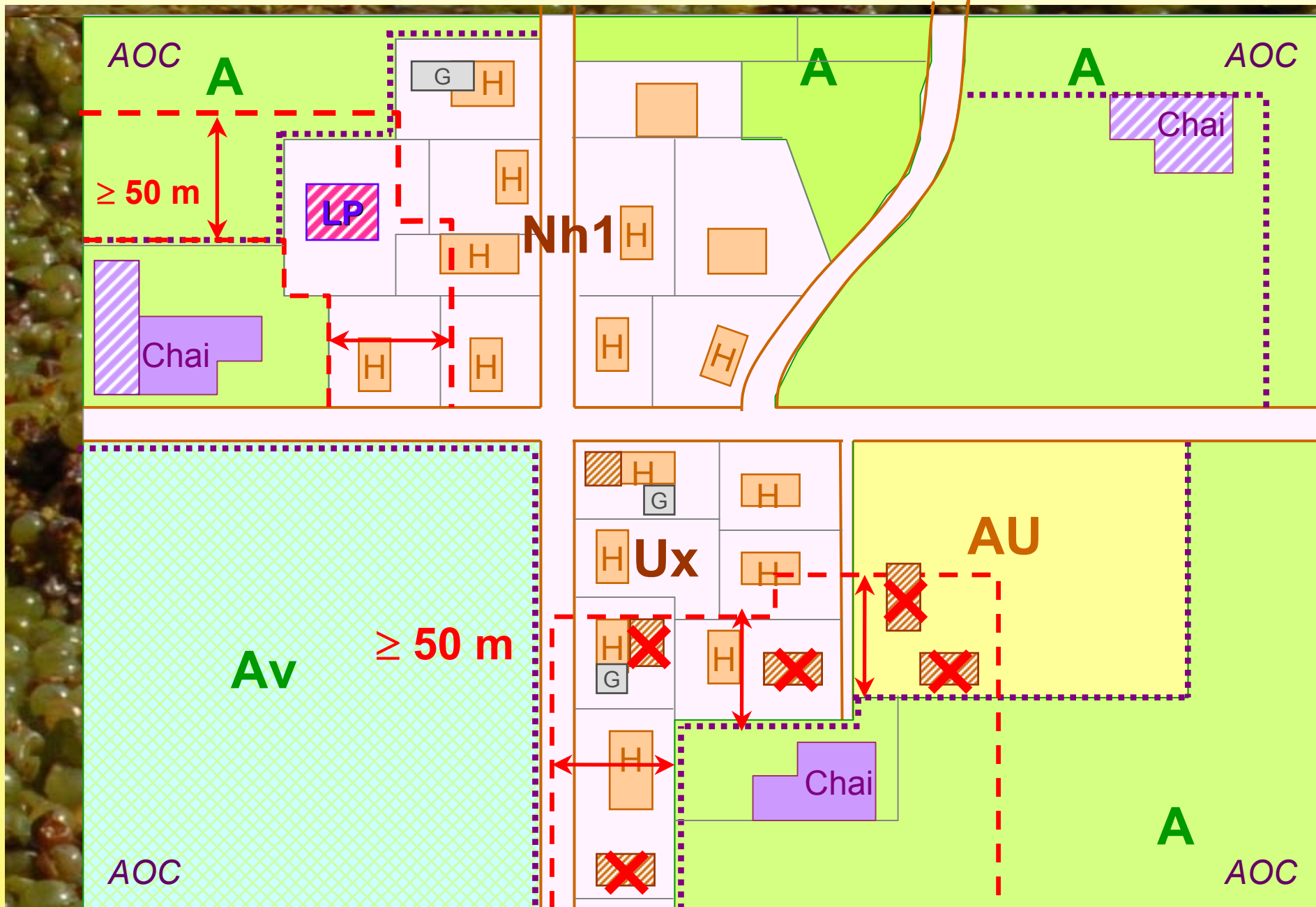
❖ Chais existants

- ✓ éloigner d'eux les habitations (à créer ou étendre)
à 50 m au moins du terrain du chai
- ✓ ne pas les étendre du côté des secteurs habités : *à 50 m au moins du secteur habité*

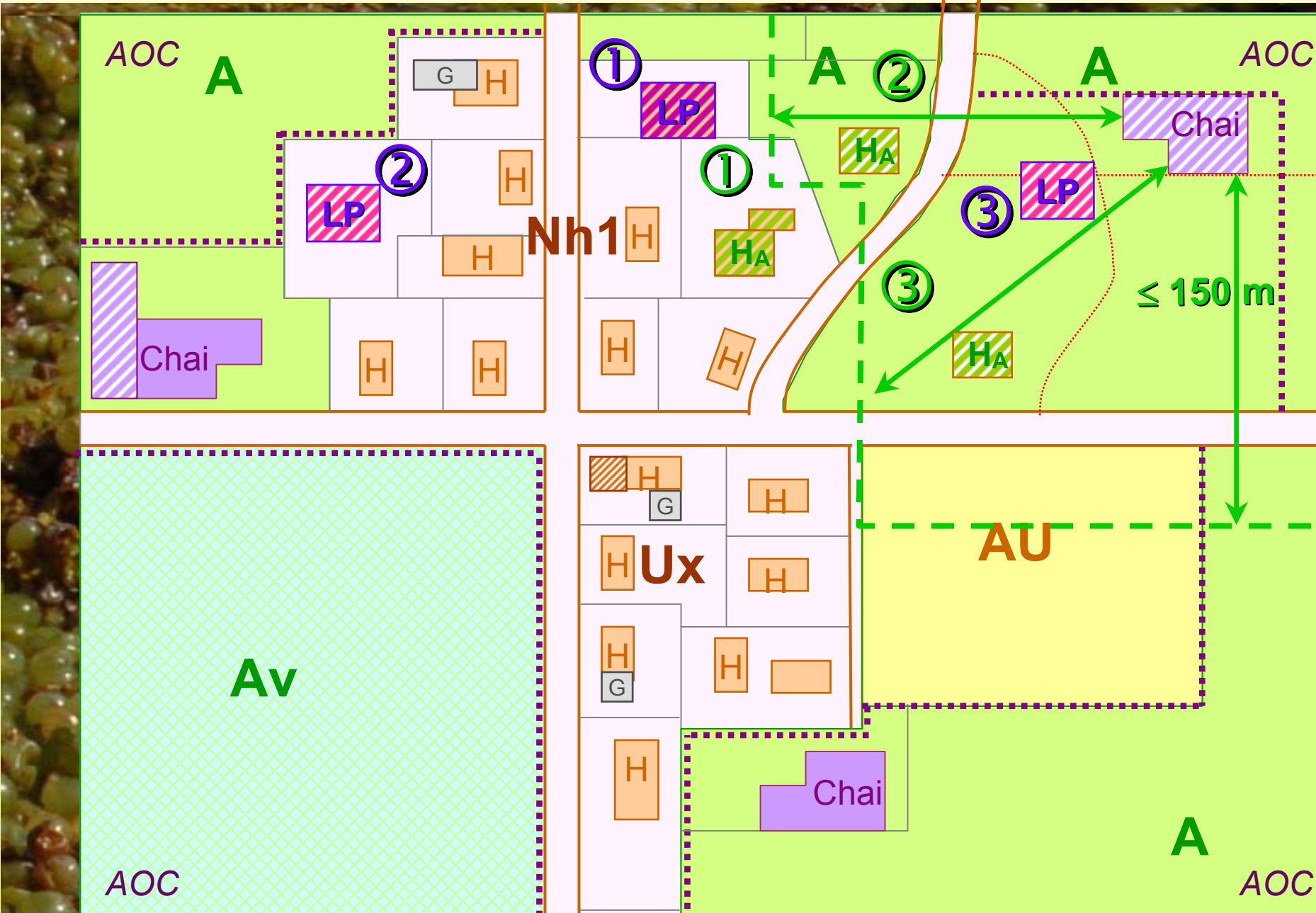
Les chais : création ou extension



Un espace tampon réciproque entre habitat et activité



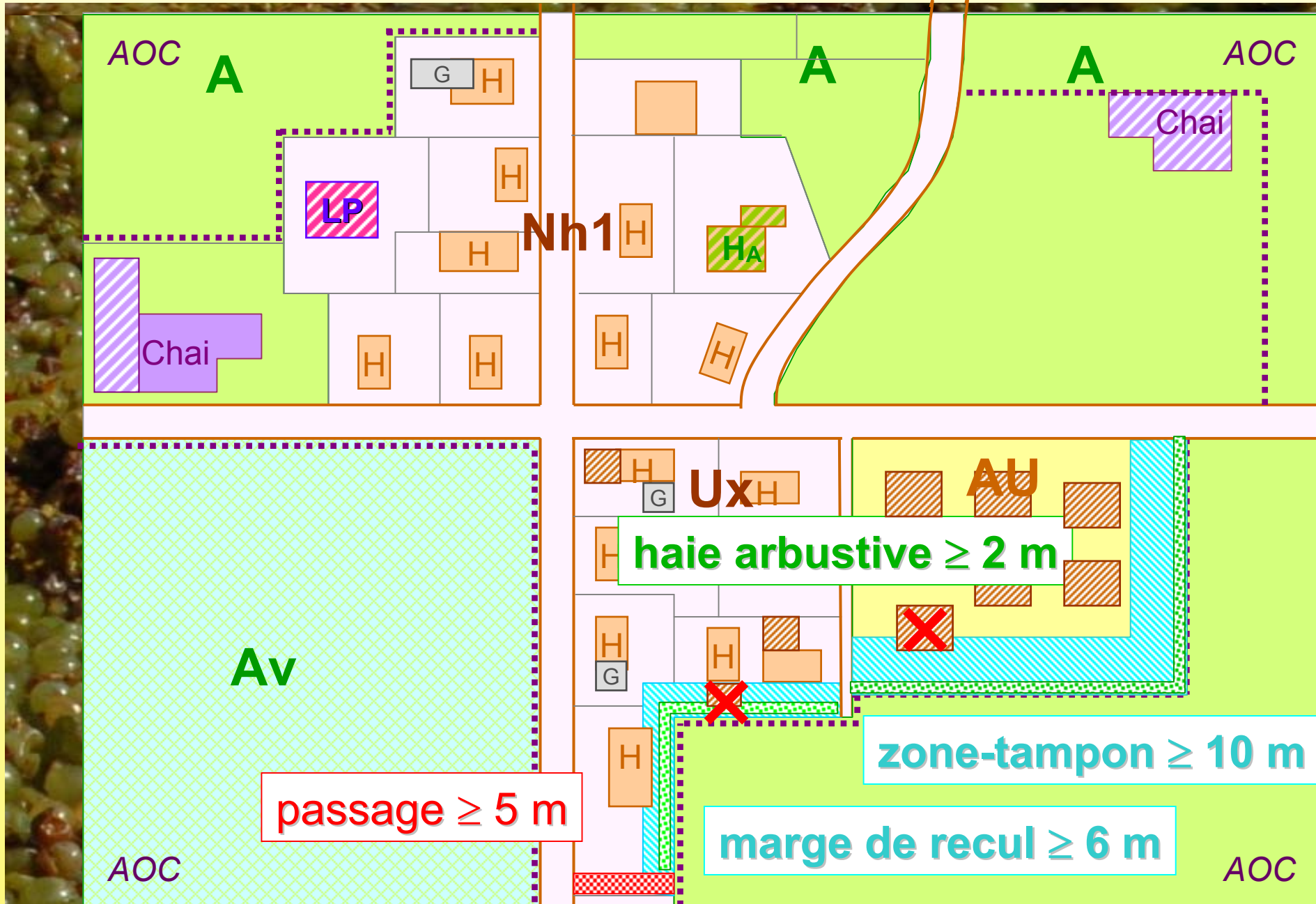
Logements de fonction ou locaux professionnels



Faciliter les conditions d'exploitation

- ❖ **Préserver un accès d'au moins 5 m de large aux parcelles viticoles**
- ❖ **Eloigner l'habitat nouveau des vignes**
 - ✓ soit un **espace-tampon public ou collectif** (≥ 10 m) aux franges des secteurs constructibles
 - ✓ soit une **marge de recul des habitations** par rapport à la zone viticole (≥ 6 m)
 - ✓ et une **haie arbustive de feuillus** (≥ 2 m de large)

De bonnes conditions d'exploitation



Afficher le devenir des villages viticoles

Les villages viticoles, dont la vocation viticole est confirmée

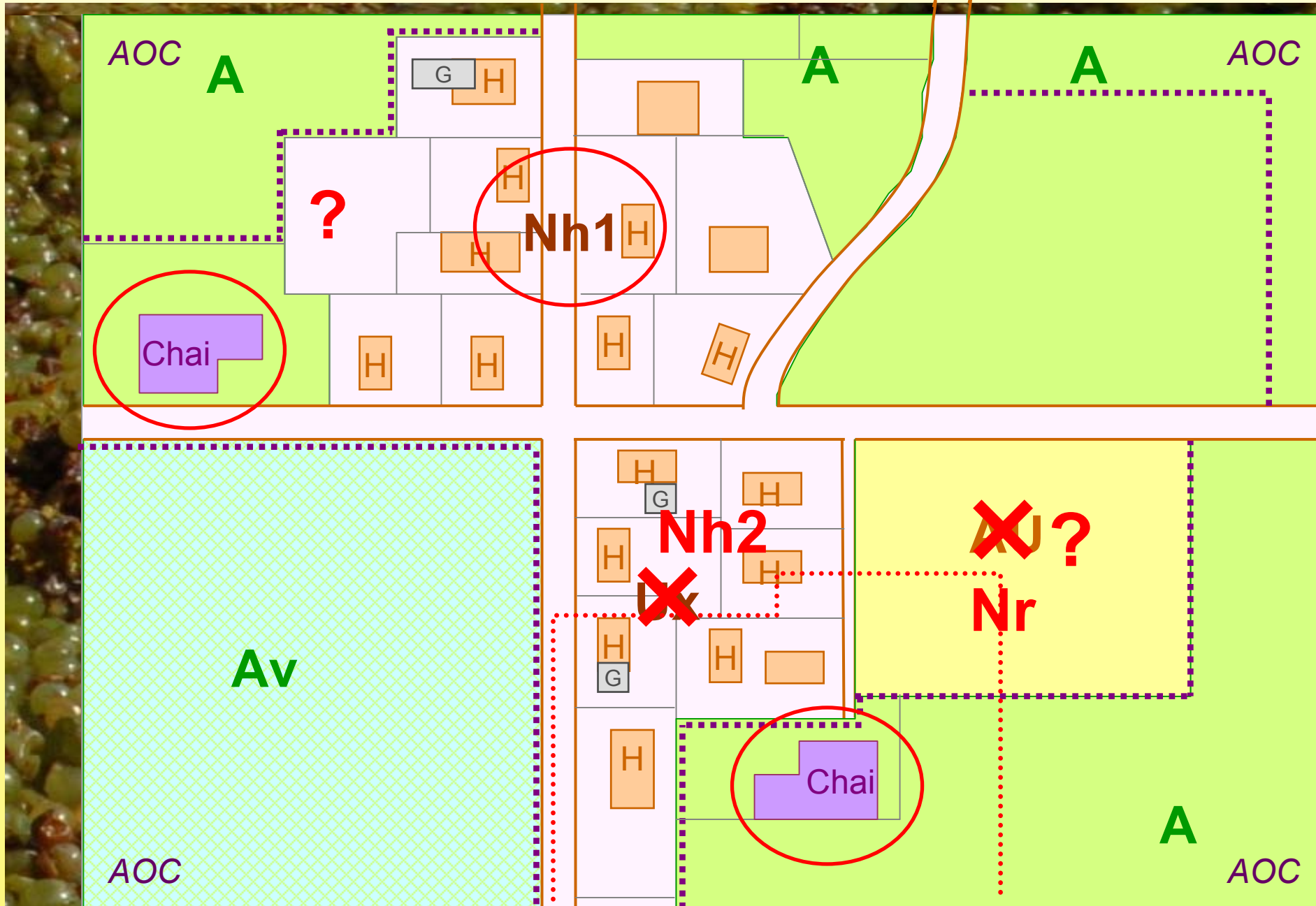
- Zonage des chais en **A**
- Zonage de l'habitat de tiers en **Nh2** :
simple évolution possible (cf charte agricole)

Les villages sans devenir viticole, si un développement modéré est admis

- Zonage des chais en **A**
- Zonage de l'habitat de tiers en **Nh1** :
quelques habitations supplémentaires, neuves ou dans des bâtiments préexistants

Les dispositions de la charte (distances, etc) s'appliquent à tous les villages

Le devenir des villages viticoles



❖ **Mention des appellations**

Après réception d'une demande de construction,
la **MAIRIE** mentionnera sur la demande
si la parcelle concernée

est située ou non

en aire d'appellation viticole
avant instruction de la demande

❖ **Dans l'attente des nouvelles délimitations**

Pas de consultation du service expert pour
extension d'une habitation existante
ou **construction d'annexes** à cette habitation
si le terrain est **< 2000 m²**

Transcription des orientations de la charte

**Pour être opposables aux tiers,
les dispositions contenues dans la Charte agricole
comme dans son volet viticole ont vocation à être
reprises dans le PLU de chaque commune,
et notamment son règlement.**

fin de la présentation