



# Charte

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

# Volet viticole



Direction régionale et départementale  
de l'agriculture et de la forêt  
Pays de la Loire et Loire-Atlantique



Association des Maires  
de Loire-Atlantique





# Contenu de la charte

---

|         |  |
|---------|--|
| page 1  | AVANT-PROPOS   |
| page 2  | L'ENJEU VITICOLE   |
| page 3  | L'ACTIVITÉ VITIVINICOLE<br>EN LOIRE-ATLANTIQUE <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 L'activité vitivinicole en chiffres</li><li>- 2 Ses perspectives</li><li>- 3 Sa spécificité</li></ul>   |
| page 4  | PRINCIPES COMMUNS<br>AUX DOCUMENTS D'URBANISME <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 Les grandes orientations</li><li>- 2 L'engagement d'expertise</li></ul>   |
| page 6  | DÉCLINAISON DANS LES SCHÉMAS<br>DE COHÉRENCE TERRITORIALE <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 Le besoin d'un diagnostic viticole partagé</li><li>- 2 L'intérêt de l'approche paysagère</li><li>- 3 La transcription dans le SCOT</li></ul>   |
| page 7  | DÉCLINAISON DANS<br>LES PLANS LOCAUX D'URBANISME <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 Une approche préalable plus précise</li><li>- 2 Protéger les espaces à vocation viticole</li><li>- 3 Prévoir un espace-tampon autour des locaux viticoles susceptibles de générer des nuisances</li><li>- 4 Préserver de bonnes conditions d'exploitation</li></ul> |
| page 12 | PERMIS DE CONSTRUIRE ET<br>CERTIFICATS D'URBANISME <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 Mention des appellations</li><li>- 2 En attendant les nouvelles délimitations</li></ul>   |
| page 13 | ANNEXES<br><br>Les procédures<br>Gamme des protections offertes par le SCOT<br>Transcription réglementaire des orientations envisagées   |

# Avant-Propos



J-L. Martin - Doc 44

La Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire a été signée le 4 décembre 2004 entre l'Etat, la Chambre d'Agriculture et l'Association Fédérative des Maires de Loire Atlantique. Elle définit des recommandations pour permettre d'assurer un meilleur équilibre entre développement urbain et protection des espaces agricoles et naturels, en répondant aux préoccupations de la profession agricole et en favorisant la cohabitation entre activité agricole et habitants sur un même territoire.

Depuis quelque temps, les professionnels de la filière viticole exprimaient de leur côté le souhait de bénéficier, vis-à-vis des constructions neuves, d'un régime analogue à celui du *principe de réciprocité*, appliqué pour les bâtiments d'élevage.

La démarche de concertation engagée pour la charte agricole a ainsi été poursuivie pour formaliser un volet viticole particulier, complétant la charte initiale.

Fait à Nantes, le 21 octobre 2005

Le Préfet de la région Pays de la Loire,  
Préfet de la Loire-Atlantique

Bernard BOUCAULT

Le Président  
de la Chambre d'Agriculture  
de Loire-Atlantique

Michel LOQUET

Le Président  
de l'Association fédérative  
des Maires de Loire-Atlantique

Serge POIGNANT

Le Président du Syndicat de Défense  
des Appellations d'Origine Contrôlée  
du Muscadet,  
Président du Syndicat Général  
des Vignerons Nantais

Marcel JUSSIAUME

Le Président  
de l'Union des producteurs  
de Gros Plant du Pays Nantais

Jean-Claude MALIDAIN

Le Président  
du Syndicat des Vins  
de Pays du Jardin de la France

Joël HÉRISSE

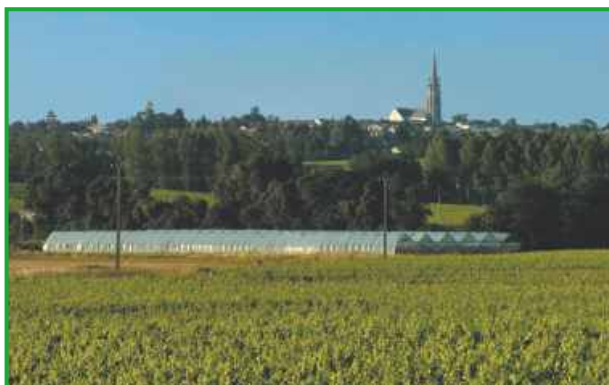




# L'enjeu viticole

Les objectifs généraux mis en avant par la charte agricole valent également pour l'activité vitivinicole. Cependant, les spécificités de cette économie justifient qu'elle soit mieux identifiée et que soient définis les moyens appropriés pour la prendre en compte dans l'aménagement du territoire.

La viticulture constitue en effet une activité économique importante en Loire-Atlantique ; elle s'inscrit aussi dans l'histoire du territoire et a contribué à façonner des paysages singuliers, à la fois ouverts et vallonnés. C'est l'une de ses composantes identitaires. Elle fait partie du patrimoine économique et culturel du département.



J-C La Berre - Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique

En concurrence spatiale très vive avec l'urbanisation, la viticulture s'exerce notamment sur une aire d'appellation délimitée, établie à la parcelle par une procédure soumise à enquête publique.

Parce qu'elles permettent la production de denrées dont la qualité est en lien direct avec leur terroir d'origine, les aires délimitées d'appellation d'origine, territoire non reproductible et limité, sont à préserver.

Toute atteinte à l'aire d'appellation est irréversible. Elle réduit le potentiel de production et déstructure l'exploitation viticole.

Sur les 80 communes du vignoble nantais, près de 1 500 ha de terrains d'Appellation d'Origine ont été consommés par l'urbanisation depuis 1980, dont 850 hectares de bonne ou très bonne qualité.

En outre, une surface sensiblement équivalente est classée constructible dans les plans locaux d'urbanisme en vigueur, essentiellement en périphérie des bourgs mais également autour des hameaux ou villages.

**Quels que soient les aléas conjoncturels, l'enjeu est ainsi d'une part, de sauvegarder les meilleurs terroirs viticoles, même non plantés, où peut s'exercer de manière pérenne une activité économique viable, basée sur des produits de qualité à forte identité, et, d'autre part, d'y préserver les paysages.**



J-C La Berre - Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique

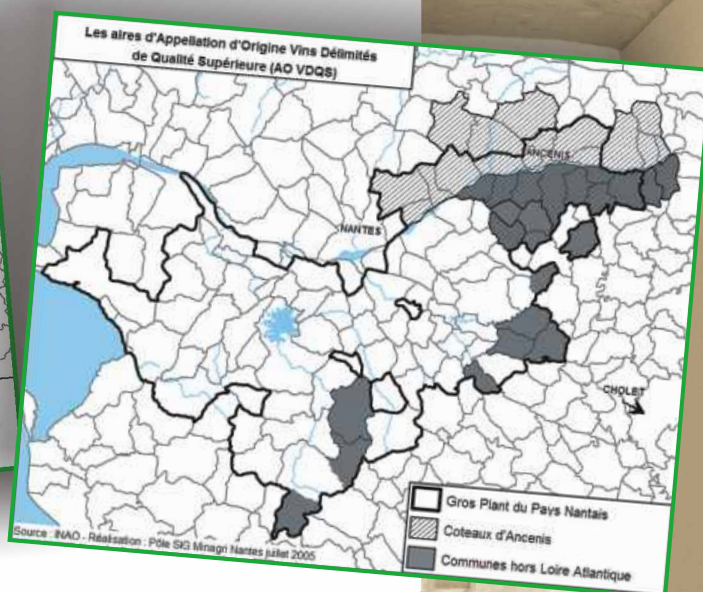
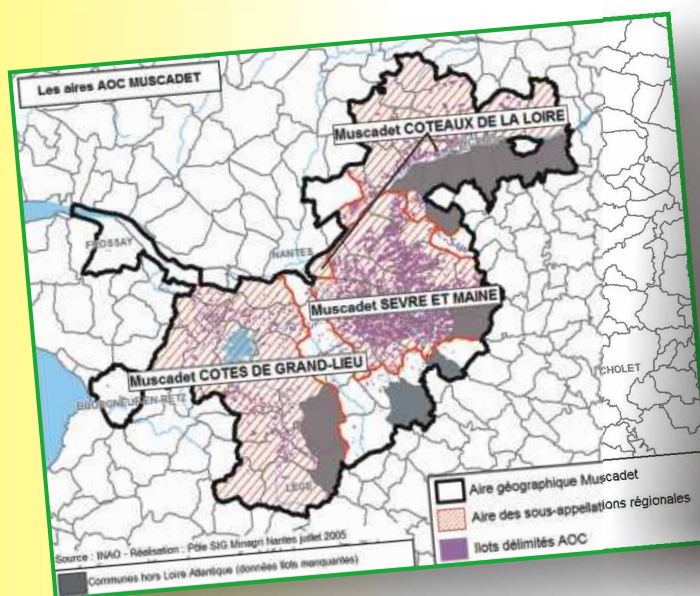
# L'activité vitivinicole en Loire-Atlantique

## 1. L'activité vitivinicole en chiffres<sup>(1)</sup>

Le vignoble nantais compte plus de 17 000 ha de vignes, dont 13 000 ha (70 %) en AOC Muscadet, 2 000 ha en Vins délimités de qualité supérieure (VDQS) Gros Plant et Coteaux d'Ancenis, 2 000 ha en Vins de pays et vins de table.

En 2005, plus de 1 100 exploitations cultivent la vigne, dont 800 en orientation principale. Elles emploient 3 000 travailleurs permanents environ, dont 1 000 salariés. Une exploitation compte en moyenne 20 hectares de vigne avec des disparités allant de moins de 10 à plus de 50 hectares.

Cette activité représente environ 98 millions d'euros de chiffre d'affaires.



## 2. Ses perspectives

Engagés depuis plusieurs années, les travaux de re-délimitation des aires AOC devraient être finalisés d'ici 2010.

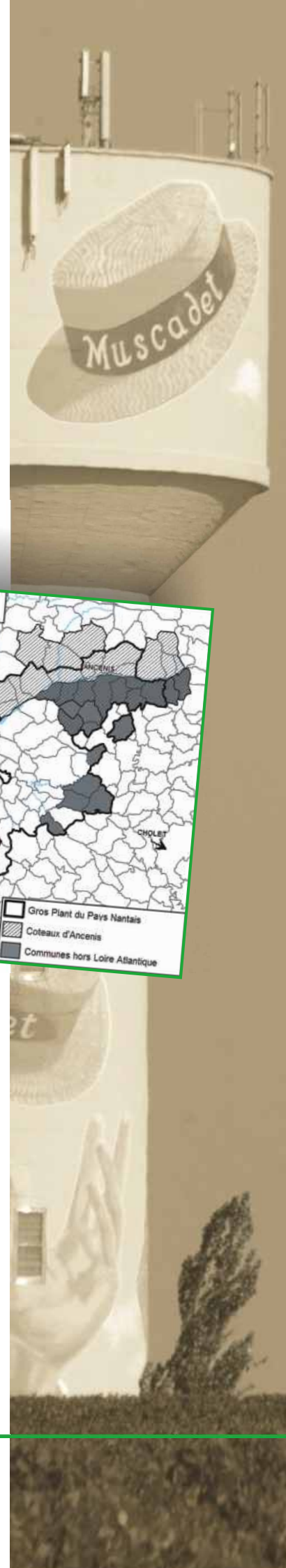
L'interprofession des Vins de Nantes a défini avec ses partenaires locaux et le Ministère de l'Agriculture un nouveau projet d'avenir, afin que le vignoble se pérennise et permette à l'ensemble des acteurs d'en vivre demain.

## 3. Sa spécificité

Les pratiques culturelles viticoles répondent à un calendrier précis d'interventions plus fréquentes au cours de certaines périodes. La vinification est le plus souvent réalisée dans le chai de l'exploitation. Cette activité peut générer, de façon saisonnière, pour le voisinage, des nuisances et incommodités particulières à la viticulture.

Ces particularités doivent être prises en compte pour limiter les problèmes de cohabitation entre viticulture et habitat, tant pour des raisons de gestion maîtrisée de l'espace que pour éviter les relations conflictuelles de voisinage et d'usage des sols.

<sup>(1)</sup> Les chiffres fournis concernent l'ensemble du vignoble nantais, y compris une dizaine de communes en Maine-et-Loire et Vendée.





# Principes communs aux documents d'urbanisme

*Comme celles de la charte agricole initiale, les préconisations contenues dans ce volet viticole ont vocation à être reprises dans les différents documents d'urbanisme comportant des aires viticoles d'appellation.*

## 1. Les grandes orientations

De façon générale, les documents d'urbanisme doivent permettre la gestion économe du territoire, la préservation du potentiel viticole et de la qualité des paysages viticoles.



J.-C. Le Berre - Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique

L'autorité en charge de l'élaboration du document d'urbanisme cherchera donc autant que possible à éviter toute atteinte au patrimoine viticole. Dans cet esprit, les projets d'urbanisation seront de préférence développés hors des terrains plantés et hors de l'aire délimitée AOC.

Lorsque l'empiètement ne peut être évité et après avoir étudié toutes les alternatives, on cherchera à limiter l'impact de cetempiètement aux situations viticoles les moins valorisables. Dans cette hypothèse, on choisira de préserver en priorité l'aire délimitée AOC et, en cas d'impossibilité, les terrains les plus qualitatifs, viables et durables, à l'intérieur de l'aire.

Lorsqu'il y a emprise sur l'aire délimitée, on privilégiera les opérations justifiées d'intérêt général. On s'efforcera également de limiter l'emprise du développement prévu, afin de réduire les risques de destruction des exploitations.

On s'attachera enfin à prévoir une forme de développement qui s'inscrive le mieux possible dans le territoire.





## 2. L'engagement d'expertise

J-C Le Berre - Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique



J-C Le Berre - Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique

L'élaboration d'un document d'urbanisme suppose des études préalables adaptées au contexte et aux préoccupations locales. L'activité vitivinicole nécessite une analyse et un diagnostic approfondis, adaptés au document d'urbanisme à élaborer (SCOT ou PLU).

Ainsi, lorsque les développements envisagés ont une emprise sur l'aire délimitée d'appellation d'origine et dès que le projet est suffisamment défini, il est retenu le principe d'une consultation simultanée, par l'autorité en charge du document d'urbanisme, du (ou des) syndicat(s) de défense de l'appellation d'origine concernée des services de l'Institut national des appellations d'origine (INAO), et de la Chambre d'Agriculture.

Que la délimitation soit ancienne ou récente, l'objectif de cette consultation en amont est de préciser les enjeux qualitatifs et d'expertiser les enjeux viticoles (pérennité, viabilité, ...).

Cette démarche doit permettre aux différents partenaires d'aboutir à un diagnostic partagé et aux élus de disposer de bases objectives pour évaluer l'intérêt du développement envisagé au regard de son impact, à la fois quantitatif et qualitatif, sur l'aire d'appellation.

La collectivité pourra ainsi effectuer ses choix de développement en connaissance de cause suffisamment en amont de l'élaboration du document d'urbanisme et, le cas échéant, rechercher des localisations ou des modes de développement alternatifs.



J-C Le Berre - Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique

# Déclinaison dans les schémas de cohérence territoriale

*L'échelle territoriale des SCOT permet de rationaliser et d'harmoniser les politiques publiques d'urbanisme et d'aménagement, tout particulièrement en matière de développement, d'équipements collectifs majeurs ou de zones d'activités économiques. Cette approche doit permettre, notamment, d'éviter ou de limiter les atteintes éventuelles aux aires d'appellation d'origine.*

## 1. Le besoin d'un diagnostic viticole partagé

Il suppose bien entendu en préalable un diagnostic général du devenir des exploitations et le report sur les plans de travail des aires d'appellation délimitées et des surfaces plantées.



J-C Le Berre - Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique

L'expertise technique est à solliciter :

- ☞ auprès de l'INAO et des syndicats de défense pour identifier les espaces, plantés ou non, dont le potentiel doit être préservé.
- ☞ auprès de la Chambre d'Agriculture, dans le cadre de ses attributions auprès des collectivités territoriales et des établissements publics qui leur sont rattachés (article L511-1 du code rural).

## 2. L'intérêt de l'approche paysagère<sup>(2)</sup>

Elle permet d'aborder le thème de la composition des nouveaux quartiers bâtis et de leur insertion dans le site, de manière que l'urbanisation nouvelle apparaisse en quelque sorte « naturelle » et dans la continuité de l'histoire du territoire.

## 3. La transcription dans le SCOT

L'autorité en charge du SCOT apprécie les besoins de protection de ses différents territoires.

Elle peut notamment choisir d'identifier les espaces les plus précieux et de les protéger dans le SCOT à des degrés divers, selon les dispositions du code de l'urbanisme rappelées en annexe. Elle peut aussi prendre l'initiative de proposer à d'autres personnes publiques : Etat, Conseil Général, ..., la mise en place des mesures de protection prévues relevant de leur compétence.



J-C Le Berre - Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique

<sup>(2)</sup> Une approche paysagère du territoire à l'échelle pluri-communale, dans le cadre de l'élaboration d'un SCOT, présente de nombreux avantages : elle correspond mieux à l'échelle des unités paysagères, génère des économies d'échelle, dans la mesure où elle peut être reprise dans les PLU, et fournit à chaque commune une palette de critères pour apprécier les enjeux et donner une cohérence globale aux espaces naturels et ruraux.



# Déclinaison dans les plans locaux d'urbanisme

*En cohérence avec les orientations du SCOT, les PLU doivent eux aussi promouvoir un développement équilibré et garantir la protection des espaces naturels ou ruraux. Tous les principes de maîtrise de l'urbanisation et de protection des espaces agricoles exposés dans la charte agricole initiale trouvent également à s'appliquer en pays viticole. Il est toutefois utile de les compléter sur certains aspects.*

## 1. Une approche préalable plus précise

Le volet viticole des études préalables d'un PLU comporte des spécificités.

Le report des aires d'appellation d'origine doit se faire sur un plan cadastral et la localisation des bâtiments d'exploitation doit permettre de distinguer :

- ☞ Les « **chais** », locaux destinés au pressurage, à la vinification, à l'élevage et au conditionnement du vin ;
- ☞ Les « **locaux professionnels** », bureaux et locaux destinés à la promotion, à la commercialisation et au stockage des produits finis ;
- ☞ Les « **remises** », locaux de stockage du matériel et des produits nécessaires à l'exploitation ;
- ☞ Le « **logement de fonction** » de l'exploitation ;
- ☞ Les **installations de traitement** des effluents viticoles.

Il est utile également de repérer les **cuves enterrées**, et tout particulièrement celles qui seraient susceptibles d'être réaffectées au traitement des effluents.

D'une manière générale, les locaux professionnels pourront être rattachés au régime prévu pour le logement de fonction de l'exploitation. Pour leur part, les remises et les installations de traitement, compte tenu de leur nature, seront plutôt rattachées au régime défini pour les chais.



## 2. Protéger les espaces à vocation viticole

Les territoires produisant des denrées de qualité supérieure doivent de façon générale être protégés. Ce principe peut se décliner suivant deux orientations.

**Respecter les aires d'appellation lors de la détermination des zones constructibles ...**

En premier lieu, la prise en compte des aires d'appellation. Le classement des terroirs reconnus de qualité, viables et pérennes, plantés ou non, se fera systématiquement en zone agricole **A**.

S'il apparaît utile de distinguer certains secteurs de très grande valeur, notamment viticole et/ou paysagère, dans lesquels toute construction doit être interdite, on utilisera un secteur agricole inconstructible « **Av** ».



**Eviter  
le mitage de  
l'espace viticole,  
même par des  
locaux viticoles**

...



J-C Le Berre - Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique

En second lieu, une réflexion sur la localisation des bâtiments agricoles.

Les **locaux professionnels à créer** devraient ainsi pouvoir s'implanter :

↳ Lorsqu'ils utilisent un *bâtiment préexistant*, pratiquement dans toute zone, y compris le secteur Nh2<sup>(3)</sup> ; le changement de destination généralement nécessaire devrait être favorisé, sauf par exemple dans les secteurs de risque ou les secteurs insuffisamment desservis par les équipements ;

↳ Lorsqu'il s'agit d'une *construction neuve*, soit dans les villages ou même le bourg (zones U ou Nh1), soit à proximité d'autres bâtiments de l'exploitation, en zone agricole A.

Suivant les préconisations édictées par la charte agricole pour les logements de fonction afin d'éviter leur dissémination dans la zone A, ce nouveau local de vente ne devrait alors pas être éloigné de plus de 150 mètres du chai ou du logement de fonction préexistant.

De **nouveaux logements de fonction** ne devraient pas être construits avant qu'ait été examinée la possibilité de réutiliser un *bâtiment préexistant* ; lorsque le règlement de la zone l'autorise, la réutilisation peut s'accompagner d'une extension du bâtiment ou d'un changement de destination.

Lorsque ce bâtiment à réutiliser appartient à la zone agricole A, ou si la *construction d'un logement de fonction neuf* s'avère nécessaire dans cette même zone A, ils devront être localisés :

↳ de préférence en continuité d'un groupe bâti existant (village, bourg) pour favoriser l'intégration de l'habitation à venir ;

↳ en cas d'impossibilité et si un chai ou un local professionnel préexiste sur l'exploitation, à une distance maximale de 150 mètres de l'un ou l'autre de ces bâtiments.

Dans les deux cas, on privilégiera d'abord les terrains non classés, puis, en cas d'impossibilité, le terrain le moins qualitatif possible et permettant la meilleure insertion du futur logement dans le paysage de l'appellation.

**Rappel :**

**La présence d'un secteur « Av » exclut la construction d'un logement de fonction comme de tout bâtiment d'exploitation.**



<sup>(3)</sup> Ceci constitue une originalité par rapport à la charte agricole, où la réutilisation des bâtiments existants pour des locaux d'exploitation est à éviter dans les secteurs Nh2.



### 3. Prévoir un espace-tampon autour des locaux viticoles susceptibles de générer des nuisances

Ce principe conduit à mettre en place une sorte de marge de d'éloignement réciproque entre les chais ou bâtiments « assimilés » (remises, installations de traitement) et les habitations.

#### *Eloigner les nouveaux chais des secteurs habités ...*

L'implantation des nouveaux chais ou « assimilés » est à prévoir seulement en zone agricole A, et à 100 mètres au moins de la limite d'un secteur habité, qu'il s'agisse d'une zone déjà urbanisée (bourg ou village en zone U) ou à urbaniser (zone AU) ou encore d'un secteur d'habitat isolé en zone naturelle (Nh1, Nh2).

#### *Eloigner les nouvelles habitations des chais existants <sup>(4)</sup>*

Lorsqu'un chai existant est situé au sein d'un secteur habité ou aux franges de celui-ci, il est convenu de préserver une distance minimale de 50 mètres entre le terrain d'assiette du chai existant, classé en zone A, et une habitation nouvelle autre que celle de l'exploitant.

Ce principe vaut pour tout habitat nouveau, qu'il s'agisse d'une construction entièrement neuve, du changement de destination d'un bâtiment existant, ou de l'extension d'une habitation existante ; dans ce dernier cas, l'extension pourra se faire tant qu'elle ne rapproche pas l'habitation à moins de 50 mètres du terrain d'assiette du chai.

#### *Orienter l'extension des chais existants*

En contrepartie du principe précédent, l'extension éventuelle du chai existant ne pourra se réaliser du côté des secteurs habités, lorsque ceux-ci sont à moins de 50 mètres de lui.

Comme dans le cas précédent, cette distance de 50 mètres constitue un minimum qui peut bien sûr être augmenté.

### 4. Préserver de bonnes conditions d'exploitation

#### *Eviter de compromettre l'exploitation des vignes*

Le gabarit très important du matériel de traitement ou de vendange justifie tout d'abord que le zonage du PLU permette de préserver un accès satisfaisant aux parcelles viticoles ; sa largeur devrait être d'au moins 5 mètres.

Dans les zones constructibles, les constructions nouvelles, principalement les habitations, doivent quant à elles être suffisamment éloignées des vignes pour ne pas être gênées par les travaux qui s'y déroulent. Le PLU prévoira donc des dispositions particulières pour les terrains constructibles situés aux franges des terrains viticoles.

Chaque fois que cela sera possible, et tout particulièrement à l'occasion d'opérations d'ensemble, une zone-tampon d'au moins 10 mètres de large sera prévue et aménagée en espace non bâti à usage collectif, privé ou public.

Dans le cas contraire, une marge de recul équivalente sera préservée entre la construction à usage d'habitation et la limite de la zone viticole ; en tout état de cause, cette marge de recul ne devrait pas être inférieure à 6 mètres.



J-C Le Berre - Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique



<sup>(4)</sup> Pour les chais existants isolés au sein de l'espace viticole, zoné en A, la question de l'éloignement d'habitations à construire non liées à l'activité agricole ne se pose pas.



Dans les deux cas, la création, dans la zone constructible, d'un espace planté d'au moins 2 mètres de large sera prescrite en limite de zone viticole<sup>(6)</sup>.

Il s'agira d'une haie arbustive, composée de feuillus locaux du type noisetiers, sureaux, ... ; les arbres de hautes tiges sont à proscrire pour leurs effets néfastes sur l'exploitation et afin de préserver le caractère de paysage ouvert du vignoble.

**Afficher  
le devenir des  
villages viticoles**

...

**Rappel : Le devenir des villages et leurs possibilités éventuelles de développement ne se déterminent pas uniquement en fonction des enjeux agricoles ou viticoles mais dépendent bien entendu de toute une série d'autres critères : besoins d'accueil sur la commune, capacité des équipements existants, protection d'espaces naturels ou de paysages, mis en relief par les études préliminaires.**

Le principe de maîtrise de l'urbanisation, rappelé par la charte agricole, suppose de développer l'urbanisation de préférence en continuité avec le bourg en l'absence d'enjeux agricoles. Une possibilité de développement des villages peut être retenue seulement en l'absence de perspectives agricoles.

Parmi les villages comportant des bâtiments viticoles, un petit nombre ne comporte que des locaux professionnels, à côté de constructions non agricoles. Ces villages relèvent des principes généraux de la charte agricole. La reprise du bâti existant pour créer de nouveaux locaux professionnels est par ailleurs encouragée en tout secteur.

La plupart des villages viticoles comporte cependant des chais (ou des remises, voire des installations de traitement des effluents) avoisinant les autres constructions.



J-C Le Berre - Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique



J-C Le Berre - Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique

<sup>(6)</sup> Divers outils peuvent être utilisés : espace boisé à créer, règles concernant les clôtures, à l'article 11, ou les plantations, à l'article 13, dans les PLU ; des mesures plus conséquentes ou complémentaires peuvent également être inscrites dans chaque projet de lotissement ou d'aménagement particulier.

Pour déterminer leur devenir, l'expertise et le diagnostic déjà évoqués sont particulièrement importants.

- ☞ Si la collectivité fait le choix de maintenir la vocation viticole du village, il faut alors permettre aux installations de perdurer, voire de s'étendre, en respectant la marge d'isolement qu'induit le chai.

Les terrains d'assiette des chais et « assimilés », délimités de manière à permettre leur extension éventuelle, seront autant que possible classés en zone A et le reste du village en Nh2, permettant simplement aux constructions non agricoles d'évoluer.

- ☞ En l'absence de perspectives viticoles et si la collectivité décide d'admettre un certain développement du village, il faut concilier au mieux les deux éléments.

Les terrains d'assiette des chais et « assimilés » seront autant que possible classés en zone A et le reste du village en Nh1, permettant quelques constructions supplémentaires.

Mais les chais ne pourront être étendus en direction de la zone constructible et, réciproquement, aucune habitation nouvelle (construction neuve, extension ou changement de destination d'un bâtiment existant) ne pourra s'implanter dans la marge d'éloignement retenue par rapport au terrain d'assiette du chai.

Dans ces villages, qui ne sont pas de simples zones constructibles U, c'est le souci de préserver un patrimoine bâti rural qui motive principalement la possibilité de transformer en habitation des constructions existantes. Cette transformation est donc subordonnée au maintien du caractère architectural et patrimonial du bâtiment et, bien entendu, à la possibilité de réaliser un système d'assainissement autonome à l'intérieur même du secteur Nh1. Comme pour des habitations neuves, une marge de recul d'au moins 6 mètres doit être recherchée en limite des terrains classés en appellation et, de manière plus générale, des terrains plantés en vigne.

J-C Le Berre - Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique



J-C Le Berre - Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique



# Permis de construire et certificats d'urbanisme

## 1. Mention des appellations

Le fait qu'un terrain soit compris dans une aire d'appellation d'origine constitue une information importante pour une bonne instruction des demandes d'occupation ou d'utilisation du sol. Cette information génère la consultation du service expert.

Le principe suivant est retenu :

Lors de la transmission au service instructeur de toute demande de permis de construire ou de certificat d'urbanisme, les communes viticoles préciseront l'aire d'appellation existante et mentionneront la situation du terrain à l'intérieur ou non de l'aire délimitée.



J-C Le Berre - Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique

## 2. En attendant les nouvelles délimitations



J-C Le Berre - Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique

Toutes les demandes de permis de construire en aire d'appellation sont actuellement soumises pour avis au service expert. Toutefois, certains terrains, dans les territoires où la délimitation des appellations est ancienne, ont été urbanisés au fil du temps. Leur préservation ne constitue donc plus un enjeu viticole.

Le principe suivant est retenu :

Dans les communes où le projet de re-délimitation n'est pas encore établi lorsque l'unité foncière d'implantation compte moins de 2000 m<sup>2</sup> et sauf configuration particulière du terrain, il est convenu d'exclure de la consultation du service expert les demandes portant sur l'extension d'une habitation existante ou sur la construction d'annexes à une habitation existante.

# Annexes

## Les procédures<sup>(6)</sup>

Sont rappelées ci-dessous les bases législatives d'intervention des organismes professionnels sur les projets des collectivités, dans l'élaboration des documents d'urbanisme et sur les demandes d'occupation du sol.

### 1. Article L.641-11 du code rural

*Il permet aux SDAOC d'exiger de l'autorité compétente la saisine préalable et obligatoire du ministre de l'agriculture pour avis sur tout projet pouvant porter atteinte à l'appellation.*

#### ■ Article L.641-11

Tout syndicat de défense d'une appellation d'origine contrôlée peut saisir l'autorité administrative compétente s'il estime que le contenu d'un document d'aménagement ou d'urbanisme en cours d'élaboration, un projet d'équipement, de construction, d'exploitation du sol ou du sous-sol, d'implantation d'activités économiques est de nature à porter atteinte à l'aire ou aux conditions de production, à la qualité ou à l'image du produit d'appellation.

Préalablement à toute décision, cette autorité administrative doit recueillir l'avis du ministre de l'agriculture, pris après consultation de l'Institut national des appellations d'origine.

Le ministre de l'agriculture dispose, pour donner son avis, d'un délai de trois mois à compter de la date à laquelle il est saisi par l'autorité administrative.

Lorsqu'elle décide de ne pas suivre l'avis du ministre, l'autorité administrative en précise les motifs dans sa décision.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

### 2. Article L.11-16 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

*Il impose la consultation préalable du ministre de l'agriculture avant que puisse être déclaré d'utilité publique un projet portant atteinte à certaines vignes AOC.*

#### ■ Article R.11-16

L'avis du ministre de l'agriculture doit être demandé toutes les fois que l'expropriation atteint des parcelles plantées de vignes soumises au régime des appellations contrôlées et antérieurement déclarées d'intérêt public par arrêté du ministre

### 3. Article L.112-3 du code rural

*Il prévoit la consultation systématique pour avis, par la collectivité compétente, d'organismes professionnels ou spécialisés lorsqu'un document d'urbanisme prévoit une réduction d'espaces agricoles ou forestiers.*

#### ■ Article L.112-3

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 des appellations d'origine dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du centre régional 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.

Ces dispositions s'appliquent aux opérations d'aménagement dont l'enquête publique n'a pas encore été prescrite à la date de publication de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole.

### 4. Articles L.122-7 et L.123-8 du code de l'urbanisme

*Ils prévoient le droit de la Chambre d'Agriculture à être consultée, à sa demande, par la collectivité compétente, à tout moment de l'élaboration d'un SCOT ou d'un PLU.*

#### ■ Article L.122-7

Le président du conseil régional, le président du conseil général, les présidents des établissements publics intéressés et ceux des organismes mentionnés à l'article L. 121-4, ou leurs représentants, sont consultés par l'établissement public, à leur demande, au cours de l'élaboration du schéma.

Il en est de même des présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents en matière d'urbanisme et des maires des communes voisines, ou de leurs représentants.

Le président de l'établissement public peut recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, d'aménagement ou d'environnement, y compris des collectivités territoriales des Etats limitrophes.

<sup>(6)</sup> Les textes sont reproduits dans leur version en vigueur à la date de signature du volet viticole de la Charte.



## ■ Article L.123-8

Le président du conseil régional, le président du conseil général, et, le cas échéant, le président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, le président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, le président de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle ainsi que ceux des organismes mentionnés à l'article L. 121-4 ou leurs représentants sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.

Il en est de même des présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents, des maires des communes voisines, ainsi que du président de l'établissement public chargé, en application de l'article L. 122-4, d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma, est limitrophe, ou de leurs représentants.

Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements, y compris des collectivités territoriales des Etats limitrophes.

## ■ Article L.121-4

L'Etat, les régions, les départements, les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux chapitres II et III.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Les études économiques nécessaires à la préparation des documents prévisionnels d'organisation commerciale et artisanale peuvent être réalisées à l'initiative des chambres de commerce et d'industrie et des chambres de métiers.

## 5. Articles L.122-8 et L.123-9 du code de l'urbanisme

*Ils prévoient  
la consultation de la  
Chambre d'Agriculture,  
en tant que personne  
publique associée à  
l'élaboration du  
document d'urbanisme,  
sur le projet de SCOT  
ou de PLU arrêté*

## ■ Article L.122-8

Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 122-1, au plus tard quatre mois avant l'examen du projet de schéma. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du schéma.

Le projet de schéma est arrêté par délibération de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 puis transmis pour avis aux communes et aux groupements de communes membres de l'établissement public, aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents en matière d'urbanisme, au préfet, à la région, au département et aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4 ainsi qu'à la commission spécialisée du comité de massif lorsque le projet comporte des dispositions relatives à la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles définies à l'article L. 145-9. Ces avis sont réputés favorables s'ils n'interviennent pas dans un délai de trois mois après transmission du projet de schéma.

Les associations mentionnées à l'article L. 121-5 sont consultées, à leur demande, sur le projet de schéma.

## ■ Article L.123-9

Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables.

# Gamme des protections offertes par le SCOT<sup>(7)</sup>

Une décision de préservation, lorsqu'elle est prise par l'établissement public compétent, peut être graduée et transcrite dans le SCOT de diverses manières.

Appliqués à un terroir viticole, ces degrés de protection peuvent être illustrés de la manière suivante :

- ☞ De façon générale, les politiques publiques d'urbanisme abordées dans le SCOT respectent, au titre du développement durable, un équilibre entre développement et préservation (ici de l'activité viticole) ; les choix effectués et le diagnostic (viticole) qui les fonde seront explicités dans le rapport de présentation. Les plans locaux d'urbanisme devront dans ce cas être compatibles avec ces grands équilibres.
- ☞ Le SCOT peut également localiser sommairement des espaces naturels ou urbains à protéger : à ce titre, il peut imposer, par exemple, la protection globale des terrains répondant à certains critères (ici, les terrains AOC par exemple) dans tel ou tel secteur. Les PLU devront, dans ces secteurs particuliers, respecter le principe de protection posé par le SCOT en classant l'essentiel des terrains dans une zone adaptée.
- ☞ Le SCOT peut enfin, lorsque la qualité des espaces (ou leur rareté, leur localisation ou d'autres critères) le justifient, délimiter des terrains bien identifiés. Les PLU devront alors être strictement conformes au SCOT sur ce point particulier et classer précisément ces terrains en zone protégée.

## ■ Article L.122-1

Les schémas de cohérence territoriale exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

Pour mettre en oeuvre le projet d'aménagement et de développement durable retenu, ils fixent, dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et déterminent les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Ils apprécient les incidences prévisibles de ces orientations sur l'environnement.

A ce titre, ils définissent notamment les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux, à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs, à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces, à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville et à la prévention des risques.

Ils déterminent les espaces et sites naturels ou urbains à protéger et peuvent en définir la localisation ou la délimitation.

Ils peuvent définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en oeuvre de ces objectifs. Ils précisent les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs. Ils peuvent, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements.

(.../...)

<sup>(7)</sup> Les textes sont reproduits dans leur version en vigueur à la date de signature du volet viticole de la Charte.



## Gamme des protections offertes par le SCOT (suite)

Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics. Ils doivent être compatibles avec les chartes des parcs naturels régionaux. Ils doivent également être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un schéma de cohérence territoriale, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

(.../...)

Lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale recouvre en tout ou partie celui d'un pays ayant fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral, le projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale tient compte de la charte de développement du pays.

Pour leur exécution, les schémas de cohérence territoriale peuvent être complétés en certaines de leurs parties par des schémas de secteur qui en détaillent et en précisent le contenu.

Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, la délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L. 143-1, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par les articles 29 et 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.



J-L. Marin - DdE 44



J-C Le Berre - Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique

# Transcription réglementaire des orientations envisagées

| Nature de la demande  | A  | Av   | Nh1   | Nh2   | Nr   | U   |
|---|--|--|---|---|--|---|
| <b>Chai, remise, installation de traitement :</b><br>- neuf à construire<br>- existant à étendre  | Oui, à 100 m au moins de secteurs habités  | Non  | Non   | Non   | Non  | Non   |
|   | Oui, mais pas du côté des secteurs habités qui sont à moins de 50 m  | Cas improbable (zoner en A)  | Cas aberrant (zoner en A)   | Cas aberrant (zoner en A)   | Cas aberrant (zoner en A)  | Cas aberrant (zoner en A)   |
| <b>Local professionnel :</b><br>- neuf à construire<br>- existant à étendre   | Oui, si impossible dans l'existant, mais à moins de 150 m du chai ou logement de fonction existant   | Non  | Oui   | Non   | Non  | Oui   |
|   | Oui  | Cas improbable (zoner en A)  | Oui   | Oui   | Cas improbable (en principe A, Nh ou U)                                | Oui   |
| <b>Logement de fonction viticole :</b><br>- neuf à construire<br>- existant à étendre   | Oui, mais :<br>▪ en continuité d'un village<br>▪ ou à moins de 150 m du chai ou local de vente existant  | Non  | Comme logement non agricole   | Non   | Non  | Comme logement non agricole   |
|   | Oui  | Cas improbable (zoner en A)  | Oui   | Oui   | Cas aberrant (zoner en A)  | Cas aberrant (zoner en A)   |
| <b>Logement non agricole :</b><br>- neuf à construire<br>- existant à étendre   | Non  | Comme A  | Oui, mais à plus de 50 m du terrain d'assiette des chais existants    | Non   | Oui, uniquement pour activités para-agricoles admises par le règlement | Oui, mais à plus de 50 m du terrain d'assiette des chais existants    |
|   | Cas aberrant (zoner en Nh)   | Comme A  | Oui, mais pas du côté des chais si terrain d'assiette à moins de 50 m | Oui, mais pas du côté des chais si terrain d'assiette à moins de 50 m | Cas aberrant (zoner en Nh)   | Oui, mais pas du côté des chais si terrain d'assiette à moins de 50 m |
| <b>Bâtiment d'activité autre qu'agricole ou viticole :</b><br>- neuf à construire<br>- existant à étendre   | Non  | Comme A  | Selon règlement   | Non   | Oui, uniquement pour activités para-agricoles admises par le règlement | Selon règlement   |
|   | Cas aberrant (zoner en Nh)   | Comme A  | Oui   | Oui   | Oui  | Oui   |
| <b>Changement de destination d'un bâtiment existant à transformer en :</b><br>- habitat<br>- gîtes, accueil pédagogique<br>- local professionnel<br>- autre | ▪ Oui si logement de fonction mais en continuité d'un village, ou à moins de 150 m du chai ou local de vente existant<br>▪ Non dans les autres cas | Cas improbable (zoner en Nh, ou en A en identifiant les bâtiments) | Oui, mais à plus de 50 m du terrain d'assiette des chais existants    | Non   | Oui, si logement de fonction des activités autorisées                  | Oui, mais à plus de 50 m du terrain d'assiette des chais existants    |
|   | Oui  |  | Zoner en A  | Zoner en A  | Non  | Non   |
|   | Oui  |  | Oui   | Oui   | Non  | Oui   |
|   | Oui si bâtiment identifié au zonage  |  | Selon règlement   | Non   | Oui, uniquement pour activités para-agricoles admises par le règlement | Selon règlement   |

..... : orientations spécifiques au volet viticole de la charte



Ce document a été réalisé en partenariat avec :



**Direction régionale et départementale  
de l'agriculture et de la forêt  
Pays de la Loire et Loire-Atlantique**

