



**Association Nationale des Elus  
de la Vigne et du Vin**

*Colloque du 20.05.2005 à Suze la Rousse*

## *Viticulture et Urbanisme*



*Colloque organisé grâce à la participation de la Commune de Suze la Rousse et de :*



## SOMMAIRE

**Préface** par Robert Tinlot **p 3**

### **I - La Problématique de l'Urbanisation en Zone Viticole** **p 4**

- o **La nécessité de préserver le vignoble**, propos introductifs par Eric Tesson (CNAOC)
- o **Les Problèmes posés par l'urbanisation dans l'espace agricole** **p 6**  
Point de vue d'une administration (DDE du Gard)

**1 - La prise en compte de l'agriculture dans les documents de planification SCOT et PLU.** (L'expression d'un projet agricole face à la pression foncière – Zones agricoles protégées),

**2 - L'application du Droit des sols en zone agricole.** La question des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

### **II - Exemples de Solutions** **p 8**

Les démarches consensuelles

- o **Charte de bonne conduite sur l'utilisation de l'espace agricole** : concertation pour limiter l'urbanisation galopante dans le département du Var et assurer la pérennité de l'activité viticole .
- o **Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire** en Loire Atlantique **p 21**
- o **Désamorcer les conflits par l'identification des zones viticoles à protéger** : applications pratiques dans le vignoble des Côtes du Rhône **p 25**

### **III -Les outils réglementaires** **p 30**

- o **Conflits d'usage entre urbanisme et AOC en Champagne** : le SCOT d'Epernay et sa région veulent privilégier la concertation
- o **Projet de Zone Agricole Protégée dans la Commune de Sadirac (33)** **p 33**
- o **Le site classé de la Côte méridionale de Beaune en Côte d'Or** **p 39**

### **IV – CONCLUSION** **p 43**

Présentation du projet de Charte d'engagement des élus membres de l'ANEV par Philippe MARTIN, député de la Marne, co-président .

**Remerciements** **p 44**

## *Préface*

### **VITICULTURE ET URBANISME**

Le colloque organisé par l'ANEV, le 20 mai 2005 à l'Université du vin, à Suze la Rousse répond à une actualité pressante et interpelle à la fois le monde vitivinicole, les élus, les urbanistes et les responsables de l'aménagement du territoire.

Le sujet abordé touche à des intérêts contradictoires au sein de la famille vitivinicole comme dans le milieu urbain. D'un côté, la vigne plante pérenne, plantée pour au moins 30 ou 40 ans, source d'un produit qui est de plus en plus culturel mais qui fut considéré jusqu'à nos jours comme un aliment de première nécessité comme le pain, de l'autre les besoins d'extension des communes pour accueillir de nouveaux habitants dont le désir de surfaces dans le territoire s'accroît plus vite que la population elle-même et conduit à artificialiser chaque année 55 000 ha de terres agricoles.

La culture de la vigne, plante pérenne, exige la continuité dans sa production pour atteindre l'optimum qualitatif. Les terres, devenues des terroirs, ne sont pas interchangeables et sont intimement liées au paysage et à l'esthétique de l'environnement.

Les habitants des villes comme les nouveaux ruraux recherchent un mode de vie qui refuse les contraintes de l'activité agricole mais le mitage s'installe au hasard des conquêtes territoriales soulevant des conflits que seule la loi peut régler.

L'arsenal juridique est-il satisfaisant ? POS, PLU, SCOT, ZAP, sigles familiers aux élus, avis de l'INAO, sont-ils des instruments suffisant pour gérer harmonieusement, l'activité des vignobles de qualité, la protection des paysages, la protection de l'environnement contre les agressions des uns et des autres et le nécessaire développement de l'habitat.

Les exposés qui ont été présentés ont montré avec clarté tous les aspects des problèmes et éclairé la charte proposée à l'approbation de l'Association des élus du Vin. Je ne saurais trop recommander la lecture attentive de tous ces documents tant la qualité en est grande. Pour ma part, je complimente l'ANEV de sa remarquable initiative.

Robert Tinlot  
Directeur général honoraire de l'OIV  
16/06/05

## **I - La Problématique de l'Urbanisation en Zone Viticole**

### **« La nécessité de préserver le vignoble »**

Par M. Eric TESSON (CNAOC)

Le président du Comité national des vins de l'INAO, M. René RENOU, n'ayant pu faire le déplacement pour cette journée, M. Robert TINLOT m'a demandé de poser les termes du problème pour ouvrir ce colloque.

Je me suis donc demandé, s'il y avait un problème de l'espace agricole face à l'urbanisation, d'une part et s'il y avait une spécificité viticole d'autre part. Dans un second temps la question est posée de savoir si nous avons les outils adéquats pour assurer une bonne protection de ces espaces. Je donnerai un premier point de vue et les débats de la journée apporteront leurs réponses.

### **Existe-t-il un problème de préservation de l'espace agricole face à l'urbanisation ?**

La question de la préservation de l'espace agricole face à l'urbanisation ou la peri-urbanisation est d'une actualité brûlante. En effet, le Conseil Economique et Social vient de rendre un avis circonstancié sur ce sujet intitulé « la maîtrise foncière clé du développement rural ». Cet imposant rapport est édifiant, nos craintes et nos intuitions y sont parfaitement décrites, nous consommons beaucoup d'espace agricole et à un rythme effréné.

Ce rapport fait d'ailleurs suite à un autre rapport présenté lors du Congrès des SAFER au mois d'octobre 2004 intitulé « La fin des paysages, livre blanc pour une gestion ménagère de nos espaces ruraux ».

Ainsi on y découvre, qu'entre 1992 et 2003, l'espace agricole s'est réduit en moyenne de 76 000 hectares par an dont 35000 hectares pour l'habitat, 10 000 hectares pour les réseaux et 7 000 hectares pour des activités autres qu'agricole. Cela fait tout de même l'équivalent d'un département moyen en 10 ans. Présenté sous un autre angle, le livre blanc des SAFER expose que lorsque dans la dernière décennie la population française a cru de 3%, l'espace consacré à l'habitat individuel a progressé de 20%, celui des jardins et pelouses de 18% et celui des parkings et routes de 11%.

Les surfaces urbanisées sont ainsi passées de 6,9% à 8,2% du territoire. Dans ce contexte, il est notable que la progression la plus forte est celle des villes dites périurbaines. En 10 ans, le nombre de villes périurbaines est passé de moins de 8 000 à plus de 10 000. Cet espace périurbain s'est alors accru de 50%. La France, à croissance économique comparable à celle de l'Allemagne, consommerait donc deux fois plus d'espace agricole chaque année. Ce matin même, un sondage IPSOS à paraître dans les prochains jours annonce même qu'un tiers des français habitant en milieu urbain exprime le désir de vivre à la campagne. La pression n'est donc probablement pas prête à s'arrêter.

### **Dans ce contexte, existe-t-il une spécificité viticole ?**

Le dernier recensement agricole a montré que la viticulture est une activité urbaine à 9 %, et péri-urbaine à 35%, ce qui la place juste derrière la production maraîchère et horticole. Ce ne sont ainsi pas moins de 8 500 vigneronnes qui cultivent la vigne en milieu urbain et parfois pour des AOC ou des domaines fort renommés.

Nous avons ainsi en milieu urbain (villes de + 10.000 habitants) des vignobles célèbres : 500 hectares à Châteauneuf-du-Pape, 400 à Beaune, 300 en Champagne, 300 à Pessac Léognan, 300 à Pomerol (Agreste).

Il est également certainement besoin de préciser que la vigne se concentre à 95% sur une trentaine de départements et plus particulièrement dans les zones les plus ensoleillées.

La spécificité viticole, c'est surtout une toute petite surface pour une grande valeur économique soit 3% de la SAU, pour 12% de la valeur de la ferme France. La viticulture est le 1er poste contributeur à la valeur de la ferme France, dont 81% pour les AOC (1,5% de la SAU) soit 7,5 milliards d'€ en 2003 (sur 57 milliards).

La spécificité viticole c'est un gisement d'emploi considérable : 240 000 actifs permanents ; 51 600 salariés ; 36000 ETP saisonniers ; 36 000 salariés dans le négoce ; 8 000 dans la coopération ; 5000 cavistes puis la distribution, la restauration etc... sans compter le tourisme viticole et paysager. (source Onivins).

Si on ajoute à ces éléments statistiques, le fait que les AOC reposent sur une délimitation le plus souvent sur la base de la parcelle et réalisée dans des conditions de sélection de plus en plus rigoureuses, on ne peut donc que conclure que le vignoble représente un enjeu particulier dans le traitement du problème de la péri-urbanisation. En effet, le terroir dans sa composante physique, géologique, climatique n'est pas reproductible. Chaque parcelle vouée à l'urbanisation est définitivement perdue. Et contrairement à ce qu'on a pu lire dans certains rapports, lorsque la question d'un second aéroport s'est posé à Toulouse, il y a à peine deux ans, les AOC viticoles ne peuvent pas être déplacées, sauf à les rayer de la carte.

Est-il ensuite utile de rappeler que la vigne est une plante pérenne qui a vocation à produire pendant plusieurs décennies ? Cet aspect complique en effet singulièrement le débat.

### **Avons-nous les bons outils de protection de l'espace agricole et viticole ?**

Sauf à dire qu'on va classer d'autorité le vignoble, en particulier AOC, en zone agricole protégée (ZAP), ce qui serait probablement interdit par l'article 72 de la Constitution et ce qui serait certainement socialement inacceptable, il faut traiter le problème dans un cadre réglementaire approprié et utiliser au mieux les obligations de concertation entre les élus et la profession. Le problème étant bien entendu que la viticulture est toujours en position défensive. Elle ne peut que perdre du terrain. En effet, trop souvent l'espace agricole en général et la vigne en particulier sont considérés comme une réserve foncière par les communes.

A tous les niveaux de décisions, nous avons des documents de planification. Ainsi, nous avons les documents de l'Etat relatif à l'aménagement du territoire. Nous disposons du **schéma des services collectifs des espaces naturels et ruraux** (2001) qui affirme le principe de la maîtrise de l'urbanisation et qui promeut une politique pour limiter l'étalement urbain. « Ce schéma définit les principes d'une gestion équilibrée de ces espaces (...) décrit les mesures propres à assurer la qualité de l'environnement et des paysages, la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité, la préservation des ressources non renouvelables. (...) Le schéma de services collectifs des espaces naturels et ruraux apparaît comme un outil de planification, d'aménagement et de gestion de l'espace et de préservation de l'espace agricole et forestier. Il constitue un cadre de cohérence pour les services déconcentrés de l'Etat auxquels il s'impose. Les régions sont invitées à mettre en place un Schéma régional d'aménagement du territoire (SRADT) qui, tenant compte des diverses contributions, constitue la traduction au niveau régional des orientations du schéma national<sup>1</sup> ».

Nous avons également les **directives territoriales d'aménagement créées par la Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (LOADT) du 4 février 1995**. Elles ont pour rôle d'expliquer ce que sont les objectifs et les priorités de l'Etat et qui doivent donc s'imposer aux documents d'Urbanisme. Elles vont donc avoir un impact sur les usages du sol, notamment agricoles. Les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat. « A titre d'exemple, le projet en consultation de DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise souligne le caractère fragilisé par les pressions urbaines d'une agriculture diversifiée et performante, très présente sur le territoire de la DTA, dont elle occupe près des deux tiers de la surface. Il est noté qu'à des degrés divers selon les secteurs, la quasi-totalité de l'activité agricole du territoire de la DTA est fragilisée par l'importance des pressions foncières liées au développement urbain, y compris dans des secteurs où les pouvoirs publics ont investi en soutien à la profession, à travers les aides à l'irrigation par exemple. Le projet de directive souligne le rôle des aires d'appellation d'origine contrôlée comme une protection forte vis-à-vis de l'urbanisation. Il constate que le mitage par l'urbanisation et la fragmentation des espaces par les infrastructures laissent à l'agriculture des espaces interstitiels qui conduisent à sa disparition. Parmi les propositions d'action, l'une d'elle a pour objectif de maîtriser l'étalement urbain et de lutter contre la banalisation de l'espace périurbain. Pour éviter que sous la pression du développement périurbain le morcellement des espaces non bâtis s'opère et qu'ainsi les mécanismes de résistance à la pression foncière ne fonctionnent plus, le projet de directive souligne qu'il est

---

<sup>1</sup> Extrait rapport du CES précité.

stratégique de réaffirmer les vocations des espaces naturels et paysagers à l'échelle de l'aire métropolitaine et les conditions de leur gestion<sup>2</sup> ».

Depuis 1999, il existe le « **Document de gestion de l'espace agricole et forestier** », qui n'a pas vocation à s'imposer mais qui doit être établi par chaque département et qui doit être consulté avant chaque mise en œuvre de document d'urbanisme. Or, peu de département l'a mis en œuvre à ce jour.

Depuis 1999, existe aussi la **zone Agricole Protégé**, on en parlera cet après-midi. Il a pour vocation de protéger et de pérenniser au-delà des équipes municipales l'espace agricole de qualité. Il y en deux en France, plus celle de Sadirac (33) qui doit se mettre en place.

Au niveau communal il existe des **documents d'urbanisme qui permettent de zoner l'espace**. Mais on s'aperçoit que des vignes exploitées sont classées en zone d'urbanisation future. On a donc des zones exploitées et rentables qui ne sont pas classées en zone agricole. Cela laisse songeur.

Les outils existent **mais l'arsenal existant fait la part belle aux élus**. Or, tout le monde veut se mettre au vert. Il devient donc difficile pour eux de gérer cette pression. Une question se pose : est-ce que l'Etat doit devenir plus autoritaire ? Il faut quelquefois avoir recours au classement (Loi de 1930) afin de résister à des projets catastrophiques sur le plan de la gestion de l'espace et des paysages. Si la viticulture, en particulier AOC, constitue un élément du patrimoine national, lorsque la pression urbaine s'allie à la démission des élus, l'Etat ne doit-il pas protéger ce patrimoine ?

Le règlement national d'urbanisme s'applique de toute façon à tous et l'on peut toujours refuser un permis de construire lorsque cela compromet l'exploitation d'un fonds, ou le potentiel agronomique d'une parcelle. Bien souvent on ne l'utilise pas et on risque de payer là aussi le manque de moyens de l'administration déconcentrée sur ces sujets.

Sur le plan de l'amélioration de la concertation beaucoup d'efforts ont été faits (Loi SRU), mais beaucoup reste à faire pour l'information et l'accès aux documents par le public.

Sur des mécanismes spécifiques de protection des vignobles AOC, nous bénéficions de quelques outils pour alerter l'INAO et les pouvoirs publics et d'une certaine manière pour aller chercher l'arbitrage du ministre de l'agriculture. Mais ce ne sont que des dispositifs d'avis quelques fois obligatoires, mais jamais « conformes », heureusement d'ailleurs, sinon nous n'aurions probablement que des avis favorables.

Ainsi, le législateur vient de renforcer une procédure particulière lors de la loi de développement des territoires ruraux. Le législateur vient d'obliger à prendre une décision motivée lorsqu'une autorisation administrative en matière d'aménagement ou d'urbanisme intervient après un avis défavorable du ministre de l'agriculture dans le cadre de l'article L 641.11 du Code rural. Il s'agit d'un exercice de transparence indispensable de façon à permettre un meilleur contrôle de l'action administrative par les citoyens et le cas échéant lors du contrôle juridictionnel.

***Au sein de la CNAOC, la commission protection des terroirs estime aujourd'hui que les outils réglementaires existent, tant au niveau de l'Etat que des collectivités locales. Ce qui manque le plus souvent, c'est la cohérence de l'utilisation de ces textes, la vérification des obligations de compatibilité. Mais aussi et surtout, la volonté de travailler ensemble et de bien réfléchir à l'utilisation de l'espace agricole.***

---

<sup>2</sup> Extrait rapport du CES précité

## La prise en compte de l'agriculture dans les documents de planification

Intervention de M.Jean-Louis VILLENEUVE , Chef de service Urbanisme et Environnement - DDE du Gard

Notre département le Gard n'a jamais eu de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, notre région Languedoc –Roussillon non plus et nous sommes à un tournant dans le domaine de la planification. On est aussi face à un problème après les évènements dramatiques qu'ont été les inondations de septembre 2002 et décembre 2003 et ce n'est pas tout à fait neutre dans la façon dont aujourd'hui les problèmes sont abordés. La pression démographique est aussi très très forte avec un phénomène de péri-urbanisation qui pose des problèmes. Le code de l'urbanisme comprend un article cadre qui comprend une notion d'équilibre entre le développement urbain et entre les espaces naturels et l'espace agricole et une notion de préservation.

Article L 121.1 du Code de l'Urbanisme :

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé d'une part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part »*

Que fait l'Etat ?

### **Le rôle des services de l'État dans la planification**

#### ■ Le porter à connaissance

- les protections environnementales
- les contraintes liées aux risques naturels et technologiques
- les servitudes d'utilité publique

#### ■ La vision de l'État

- rappel des politiques sectorielles de l'État  
(habitat, formes urbaines, déplacements, sécurité routière, équipements...)
- estimation des besoins fonciers pour accueillir des populations nouvelles

### **Les conséquences :**

- des espaces naturels protégés et hiérarchisés en terme de valeur patrimoniale.
- une politique rigoureuse de prise en compte des risques.
- une planification territoriale axée sur la mise sur le marché de nouveaux espaces urbanisables.
- une consommation des espaces agricoles au profit des développements urbains 4 fois supérieure à celle des espaces naturels.

## Les pistes du changement :

↪ au niveau des SCOT

↪ au niveau des PLU

- L'expression d'un projet agricole local, composante du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune
- La mise en place de servitudes d'urbanisme par la délimitation de zones agricoles protégées pour la qualité de leur production et leur situation géographique (interface feux de forêts, valeur paysagère, coupure d'urbanisation,...)
- Des règlements de PLU en adéquation avec la place de chaque espace agricole dans le projet global communal ou intercommunal (sanctuarisation, constructibilité limitée sous forme de hameaux intégrés à l'environnement,...).

### « La construction dans les zones agricoles »

Intervention de Mme Françoise REBOULOT - responsable de la cellule de l'Application du Droit des sols - DDE du Gard

Article L 111-1-2 du code de l'urbanisme, règlement des zones A des PLU ou NC des POS :

*« Seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole. »*

### Les souhaits de la profession- Les préoccupations de la profession

- Incompatibilité entre espace urbain classique et activité agricole
- Inconfort, nuisances, risques...
- Insécurité du matériel
- Incapacité des jeunes agriculteurs à investir dans un habitat en milieu urbain

### Les craintes de l'État :

- Mitage, coût des réseaux
- Atteinte aux paysages
- Dérives : spéculation, détournement de la réglementation, changement de destination
- Flambée des prix du terrain agricole

### Des pistes d'aide à la décision:

- Une collaboration étroite DDE – DDAF – Chambre d'Agriculture
- Création d'une fiche permettant de préciser la situation du demandeur et de justifier de la nécessité de la construction
- Discussion sur l'implantation au sein de l'exploitation agricole



## II - Exemples de Solutions

**« Zonage viticole, concertation, planification, charte et protection » .**

**Intervention de M. Bernard FANTON**, Chef de service Aménagement du Territoire à la Chambre d'Agriculture du Var.

### **CHARTE POUR UNE RECONNAISSANCE ET UNE GESTION DURABLE DES TERRITOIRES DEPARTEMENTAUX A VOCATION AGRICOLE.**

La Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole est une démarche volontaire, initiée par la Chambre Départementale d'Agriculture du Var, dans le droit fil du « Projet stratégique » a été présentée en séance publique le 2 juillet 2003 à la Magnanerie de St. Isidore, à Hyères les Palmiers.

Cette Charte ne s'inscrit dans aucune réglementation, et représente une initiative des co-signataires soucieux du devenir des territoires départementaux à vocation agricole en s'appuyant sur une volonté locale d'agir et d'intervenir.

Elle permet aux divers intervenants de se concerter sur « un code de bonne conduite » pour assurer la reconnaissance et la gestion durable de ces territoires. Leur prise en compte s'établit sur la base d'un travail collectif et s'appuie sur une démarche, élaborée en concertation entre les différents partenaires qui se proposent de définir les modalités d'application territoriale de la Charte.

Cette démarche volontaire a présidé à la rédaction de ce document qui précise les objectifs, orientations, priorités et moyens de reconnaissance et de gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole.

Chaque co-signataire s'engage volontairement à être partenaire d'un projet collectif, dont les termes sont précisés dans ce document, et, « *en tant que signataire, il participe à son application et s'engage moralement.* »

La Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole est à la fois un document d'orientation et un outil de travail particulièrement recommandé aux divers acteurs soucieux d'entrer dans une démarche contribuant à la pérennisation de notre agriculture départementale

**« UN CONSTAT RECONNU ».**

L'ensemble des partenaires co-signataires de cette Charte reconnaissent la particularité de la situation des territoires départementaux, et plus particulièrement des zones agricoles, ainsi que des territoires à vocation agricole, et entendent agir pour que cette situation, au seuil où elle se trouve à ce jour, échappe à la spirale qui les conduit sans intervention concertée et partagée, à leur irréversible perte.

**RAPPEL DU CONSTAT :**

**LE VAR : UN CONTEXTE TRES PARTICULIER.**

Avant toute chose : une question de surface : Si on prend pour référence la surface totale du département, aujourd'hui le Var compte une des plus petites Surface Agricole Utile de France, en l'occurrence, ce territoire, cette Surface Agricole Utile représente 14 %, soit en valeur absolue : environ 85 000 hectares sur 600 000 hectares. A titre de comparaison, il faut savoir que le Camp militaire de Canjuers couvre 37 000 hectares ! Autrement formulé, la Surface Agricole Utile du département du Var, équivaut en surface à 2 x celle du Camp militaire de Canjuers.....

Autre constat :

Si ces 85 000 hectares avaient l'aspect compact et homogène du Camp.....les questions d'Aménagement seraient trop facilement résolues.....La topographie de notre département en a décidé autrement pour les disperser en une multitude de petites plaines, bassins et autres espaces minuscules qui se faufilent entre les collines varoises.

Toujours et encore une question de surface. Cette surface a été en constante diminution depuis les années 50,....ainsi, on peut estimer qu'au sortir de la guerre, l'agriculture départementale couvrait presque 35% de la surface totale du département. Le phénomène national de déprise et d'abandon s'est largement confirmé sur le département, avec à peine 20 % dès les années 60, puis une chute en accélération régulière jusqu'au milieu des années 80.

Années 50 :	supérieur à 30 %
Années 70 :	environ 16,5 %
1980 :	autour de 14 %
2002 :	estimé à 12,5 %

Les raisons qui ont amené cette situation sont multiples, avec entre autres et surtout :

- des raisons « *internes* » ( liées à l'activité agricole, elle-même ) : la déprise agricole et l'exode rural, phénomènes nationaux de grande tendance, les réorientations successives de la production, les exceptions climatiques, l'économie des exploitations agricoles, elles-mêmes la parcellisation extrêmement éclatée des exploitations, une des plus grande de France, le dilemme permanent entre deux attitudes « l'exploitant » et « le propriétaire foncier , la

politique communautaire, et surtout les campagnes d'arrachages, même en aire d'appellation d'origine contrôlée.

- mais aussi.....des raisons « *externes* » : l'urbanisation et l'accueil de nouvelles populations permanentes, et saisonnières, la politique du tout tourisme comme seule richesse économique d'avenir pour notre département, l'effet « Côte d'Azur », sur la valeur vénale des terres, à relativiser car le prix du foncier français reste un des moins cher d'Europe, les structures, infrastructures et divers équipements, propres au département, mais aussi liés à sa place de département de transit sur des grands axes de liaisons régionales, nationales et internationales,

- sans oublier.... : la reforestation spontanée des terres abandonnées, ou laissées pour telles, car contrairement aux idées reçues, la surface « naturelle » boisée ou à caractère forestier est en augmentation dans le Var qui est devenu, un temps, le 1<sup>er</sup> ( il est actuellement au 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> rang en concurrence avec les Vosges et les Landes ! ) département boisé de France, et la montée en puissance des surfaces en friche, avec la prudence qu'il faut observer sur cette question difficile de la définition de la friche qui recoupe sous ce vocable simplificateur tout ce qui est, de visu, non cultivé, au temps « t » où s'effectue l'observation.

Autrement formulé, les superficies agricoles utiles aux exploitations varoises sont passées de 97 519 hectares en 1970 à 85 214 hectares en 2000...soit une perte de 12 000 hectares en 30 ans. Dans le même temps, le nombre d'exploitations dites professionnelles au sens du Recensement Général de l'Agriculture ( R.G.A. ) diminuait de 2 000 unités.

Cette courbe qui marque la diminution des surfaces agricoles tend depuis les 10 dernières années à se stabiliser, et ce en conséquence d'une politique de vigilance permanente.

L'aménagement du territoire reste pour le département du Var un enjeu de premier rang. Il l'est encore plus, si on considère la place réelle qu'occupe ce département sur la façade méditerranéenne. Au cœur du « Grand Sud-Est » qui se situe au débouché du sillon rhodanien, le Var se positionne géographiquement comme un espace charnière entre, et ce quelles que soient les échelles :

- le Nord de l'Europe et le Sud-Est de l'Europe,
- l'Espagne et l'Italie sur l'Arc méditerranéen,
- l'aire métropolitaine marseillaise et celle de Nice,
- la montagne et la mer.
- etc.

C'est donc bien un espace de transition, un passage obligé ,sur le plan des communications régionales, nationales, et internationales, auxquelles il faut rajouter les communications propres au département lui même.

C'est aussi un lieu de croissance démographique forte. Des grands axes de communications favorisant la circulation et les échanges, un climat particulièrement favorable, un environnement à dominantes naturelle et de qualité, font que ce département a toujours été, et restera encore très attractif.

Il y a 30 ans à peine, en 1970 le Var comptait une population agricole d'environ 50 000 personnes pour une population totale de 500 000 habitants, soit 10 %.

En 2000, la population agricole est tombée à 20 000 personnes (pour 3 000 exploitants professionnels) sur une population totale de 900 000 habitants, soit 2 %.

A ce stade d'évolution, il devient urgent d'organiser une mobilisation générale de l'ensemble des acteurs départementaux, afin de réussir ensemble un pari ambitieux pour l'avenir de notre département.

## « L'AGRICULTURE, UNE CHANCE POUR LE VAR »

Dans sa multifonctionnalité, l'agriculture et les territoires qu'elle gère et met en valeur, et plus particulièrement au seuil de fragilité et de rareté où ils sont rendus aujourd'hui, constitue une richesse commune qu'il convient de reconnaître. Il est bien évident que cette double notion de fragilité et de rareté se trouve fortement accentuée dans les territoires peri-urbains qui mériteront une vigilance et un traitement appropriés.

De plus, l'entretien et la gestion de l'espace par l'activité agricole permettent de conserver un territoire et un environnement de qualité constituant de réels points d'excellence en terme de valeur ajoutée pour le département du Var.

**Les partenaires co-signataires reconnaissent cette richesse dans la totalité de ses composantes :**

### **Au plan économique :**

Autour de ses deux productions de premier rang que sont la viticulture et l'horticulture, avec ses quarante et une productions, dont certaines revêtent une caractérisation et une spécificité très particulières (la truffe, le mimosa, la figue, ...), l'agriculture apporte par les emplois directs, indirects et même induits qu'elle génère, une réelle identité à l'activité permanente du département.

A la première place pour le vin rosé et la fleur coupée, l'agriculture représente encore à ce jour une composante forte de l'économie du département du Var.

C'est cet aspect économique de l'activité agricole qui prime par rapport aux aspects suivants : il reste le moteur prioritaire du développement durable et de la pérennité de l'agriculture départementale.

### **Au plan écologique et environnemental :**

Agriculture authentique et traditionnelle, l'agriculture varoise pourrait être définie globalement comme l'antithèse de l'agriculture industrielle. Cette profession au comportement résolument intégré à son environnement, apporte une contribution non négligeable au maintien de la richesse des grands équilibres écologiques et biologiques du Var.

C'est aussi l'interface entre les milieux naturels fermés et les milieux agricoles ouverts qui favorise une grande biodiversité dont l'intérêt au plan écologique est particulièrement notable.

### **Au plan paysager :**

L'évolution paysagère du département conduit à constater au fil des années, une progressive, mais certaine, fermeture des milieux. Les zones agricoles demeurent au nombre des rares espaces encore ouverts, créateurs de perspectives et de contrastes dans le jeu des ambiances paysagères départementales présentant une variété vis-à-vis des espaces forestiers et urbanisés parfois plus homogènes.

### **Au plan socioculturel et patrimonial :**

Véritable maillage sociologique du milieu rural, l'agriculture départementale constitue par l'intermédiaire de ses acteurs-gestionnaires des territoires qu'elle contribue à mettre en valeur, une présence permanente et vivante, pivot de la politique d'occupation de l'espace et de préservation de l'environnement.

### **Au plan préventif :**

Dans le cadre des politiques de prévention contre les incendies de forêts, l'activité agricole, ainsi que l'agro-sylvo-pastoralisme, la présence efficiente de l'homme, exploitant, acteur, responsable et gestionnaire du territoire, apporte déjà, et apportera encore une contribution active, en tant que complément, au nombre des éléments constitutifs d'un programme général concourant au cloisonnement des massifs naturels.

En résumé, pour l'ensemble des partenaires co-signataires de cette Charte, cette richesse sous ses aspects multiples et sous ses multiples fonctions avec pour priorité sa fonction économique, apporte une réelle plus-value à l'image générale de qualité et d'exception dont se réclame le département du Var.

Il est donc admis le caractère indispensable de cette Agriculture comme composante des grands équilibres nécessaires à notre société.

L'implication et la mobilisation se devront d'être générales pour parvenir à les maintenir.

C'est aussi à partir de ces éléments de caractère plus qualitatifs que quantitatifs qu'il convient d'entendre les définitions des territoires départementaux à vocation agricole développées au chapitre suivant.



## **« UNE CHARTE A PARTIR DE DEFINITIONS PRECISES ».**

L'ensemble des partenaires co-signataires décident d'établir une terminologie commune pour la bonne compréhension de la notion de « territoires départementaux à vocation agricole » :

Il est entendu par territoires départementaux à vocation agricole :

- Les *zones agricoles, et*
- Les *territoires à potentiel agricole.*

Ils se définissent comme suit :

### **DEFINITION DES ZONES AGRICOLES :**

Sont considérés comme zones agricoles tous les territoires répondant aux critères suivants :  
(Un seul critère suffit, cependant, ces critères peuvent être complémentaires et additionnés entre eux, ils ne sont en aucune manière exclusifs les uns des autres.)

#### **« les critères physiques » :**

- actuellement mis en valeur par l'activité agricole sous toutes ses formes, qu'ils soient en pleine production ou manifestement sous-exploités ;

#### **« les critères réglementaires » :**

- actuellement inscrits comme « zone agricole » dans les documents d'urbanisme en vigueur.

### **DEFINITION DES TERRITOIRES A POTENTIEL AGRICOLE :**

Sont considérés comme territoires à potentiel agricole tous les territoires répondant au critère physique suivant :

- reconnus par les experts du sol, et notamment à partir de critères agronomiques et pédologiques, comme parfaitement aptes à la production, notamment les espaces constituant un terroir reconnu apte à la production de denrées de qualité supérieure ( ex : aires d'appellation, etc... ), et de préférence les espaces de reconquête de terrains anciennement exploités, puis abandonnés ( ex : friches de toute nature, anciennes oliveraies, terres de déprise, etc... ).

Pour aider à l'identification des terrains anciennement exploités au sens de la définition ci-dessus énoncée , il sera utile de prendre pour base raisonnable de travail, le cadastre napoléonien. Après prise en considération de ces définitions, il sera laissé à l'initiative du groupe de travail constitué des personnes publiques associées à l'élaboration des documents d'urbanisme, d'étudier les différentes propositions des zonages appropriés à chaque territoire, et de les inscrire en fonction de leurs caractéristiques dans tous les documents d'urbanisme à l'étude. Ce sont ces zones et ces territoires ainsi définis qui seront les lieux d'application de la présente Charte.

## « UN PROJET PARTAGE PAR TOUS »

**OBJECTIF GENERAL :** Reconnaître et gérer prioritairement dans la durée les zones agricoles. Le département du Var ne peut plus se permettre de perdre des zones agricoles. Les co-signataires s'emploieront à tout mettre en oeuvre pour conserver les zones agricoles ; ils exerceront de manière complémentaire une vigilance particulière sur les territoires à potentiel agricole.

1

## DES OUTILS EN TERME D'AMENAGEMENT FONCIER

Une intention commune pour atteindre l'objectif général : Identifier les zones agricoles et les territoires à potentiel agricole selon la définition de la Charte. A cette fin pourra être proposée par la Chambre Départementale d'Agriculture, l'élaboration d'une cartographie, à l'échelon communal, laquelle permettra tous les regroupements pluricommunaux, et sera compatible avec le projet de numérisation du cadastre en cours sur le département.

### **La gestion des zones agricoles.**

- Reconnaître comme une priorité la gestion durable des zones agricoles, en leur accordant un caractère « d'utilité publique départementale », et les inscrire comme telles dans les documents d'urbanisme.

- Appliquer cette priorité dans le but de ne plus porter atteinte aux zones agricoles trop souvent considérées comme une « vaste réserve foncière » pour la programmation des projets d'équipement et d'aménagement du territoire de toute nature, et le développement de l'urbanisation.

- Contribuer à un aménagement harmonieux et équilibré de l'ensemble des territoires du département du Var en faisant évoluer les attitudes et les mentalités des acteurs de l'aménagement du territoire qui concluent trop rapidement à l'intangibilité des zones naturelles et forestières ou considérées comme telles, au détriment d'un facile changement d'affectation des zones agricoles. De plus la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, complétée par la loi Urbanisme et Habitat ayant posé comme principe de base le renouvellement urbain, il sera prioritairement étudié la requalification de la ville sur la ville, dans un souci de gestion économe des territoires.

## **La gestion des territoires à vocation agricole.**

- L'Etat transmettra aux Collectivités Territoriales (communes et établissements publics de coopération intercommunale ) la Charte comme annexe du document intitulé « Les enjeux de l'Etat », dans le cadre de l'élaboration et/ou de la révision des documents d'urbanisme. Parallèlement, la Chambre Départementale d'Agriculture adressera la Charte à ces mêmes Collectivités Locales, qui ont en charge la préparation de tous les documents d'urbanisme lesquels orientent et réglementent l'aménagement des territoires du département, dont les territoires à vocation agricole. En outre, son évocation pourra être faite par ces Collectivités Locales, elles mêmes, dans le Rapport de Présentation des documents d'urbanisme, voire compléter utilement le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

- Dans le cadre de la mise en œuvre des Plans Locaux d'Urbanisme, après reconnaissance et inscription des zones agricoles selon la définition de la Charte, les élus des Collectivités Locales seront invités à appliquer le règlement « intérieur » des zones agricoles en matière de construction nécessaire à une exploitation agricole (voir document en annexe). Ce règlement constituera l'ossature du règlement de la zone agricole, lequel sera à adapter au regard d'enjeux d'une autre nature, tels que, par exemple, la loi littoral, la loi montagne, et les zones à risques connus.

- Si le territoire à vocation agricole mérite une protection particulière parce qu'il revêt un caractère unique et exceptionnel reconnu par la profession agricole elle-même, proposer que soit étudiée la création de « Zone Agricole Protégée », ou de zone établie sur le modèle de la ZAP, dont l'objectif sera de protéger les terres à vocation agricole de toutes constructions. Le report sur des lieux d'accueil et de regroupement de type « hameau » pour que les exploitants puissent y édifier les bâtiments et les constructions nécessaires au fonctionnement de leurs exploitations devra être alors le corollaire de cette mesure de protection foncière.

C'est surtout la préservation et le développement économique des exploitations agricoles qui présideront au classement en zone agricole protégée, sans exclure pour autant les autres aspects, notamment environnementaux. La définition de ces zones se fondera sur des critères d'analyse pour un aménagement et un développement durable des territoires, elle fera une large place à la concertation.

## **Une palette d'outils existants pour maîtriser la question foncière**

- Même si elle est indispensable, la protection réglementaire des zones agricoles dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, et Carte Communale) a montré ses limites devant les intentions spéculatives sur l'usage, comme sur les prix du foncier notamment, et de façon plus prégnante encore, sur les territoires peri-urbains. Pour porter pleinement ses fruits, cette protection d'ordre réglementaire doit être associée à une politique d'intervention et d'aménagement foncier.

- Dans ce domaine, la conservation du bâti à usage agricole, et la structuration du foncier en vue de nouvelles installations sont des priorités. L'intervention d'opérateurs fonciers ( S.A.F.E.R, E.P.F.R, etc... ) est un moyen privilégié d'actions, et, les Collectivités Locales sont invitées à contractualiser avec ces opérateurs fonciers, toutes mesures spécifiques qui pourront permettre la prise en charge du financement d'une politique de portage du foncier acquis. L'investissement privé pourra éventuellement contribuer à cet objectif, l'intervention publique garantissant alors la destination du bien



- Pour sa part, le Conseil Général à travers sa politique d'acquisition foncière d'Espaces Naturels Sensibles, pourra contribuer à la gestion durable et à l'aménagement du foncier agricole départemental, dans un souci de non concurrence directe avec les exploitants agricoles.

- Une expérimentation mettant en œuvre ces outils fonciers devra être tentée dès l'entrée en vigueur de cette Charte.

### **Le report des projets d'équipement et d'aménagement « hors » des zones agricoles**

- Ne pas bloquer l'évolution économique générale du département, mais donner à l'activité agricole et à son indissociable support foncier la juste place qui lui revient en reportant les projets d'aménagement et d'équipement des territoires sur d'autres lieux.

- Cette volonté de report des projets d'équipement et d'aménagement de toute nature « hors » des zones agricoles reconnues prioritairement, sera systématiquement étudiée notamment lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, et notamment lors de l'étude de projets déclarés d'utilité publique emportant modification de fait des documents d'urbanisme

- Lors de la programmation de projets affectant directement les territoires à vocation agricole, il sera effectuée l'étude systématique de lieux de substitution pour tous projets initialement sis en zones agricoles en développant la notion de variante territoriale.

Cette étude devra également inclure selon le type de projet, le principe de « renouvellement urbain » évoqué au titre de la loi S.R.U. complétée par la loi U.H. La défense des zones agricoles étant une priorité, s'il était démontré qu'elle ne pouvait être respectée du fait du caractère exceptionnel d'un projet, il devra en amont de la réalisation du dit projet d'exception, être proposé pour concourir au maintien du potentiel de production agricole, et ce à valeur agro-économique équivalente, de reconquérir voire de conquérir des territoires dit de « compensation ».

La Chambre Départementale d'Agriculture sera associée.

**Cette mesure ne sera pas exclusive des règles communes de droit en matière d'aménagement foncier.**

**S'agissant des grands projets d'envergure nationale, la Charte ne pourra cependant se subroger aux procédures réglementaires qui seront conduites par les maîtres d'ouvrage désignés.**



## DES OUTILS DE SUIVI ET D'ACCOMPAGNEMENT DE L'APPLICATION DE LA CHARTE

### **Un outil générique : La Commission.**

- Les co-signataires de la « *CHARTRE POUR UNE RECONNAISSANCE ET UNE GESTION DURABLE DES TERRITOIRES DEPARTEMENTAUX A VOCATION AGRICOLE* » créent une « Commission de suivi et d'accompagnement de l'application de la Charte »

Le secrétariat de cette Commission sera assuré par la Chambre Départementale d'Agriculture du Var.

- Cette Commission se réunira au moins une fois par an, et en tant que de besoin, à la demande d'au moins un des membres co-signataires. Elle pourra si nécessaire préparer les textes complémentaires au texte fondateur dans le but d'améliorer sa compréhension et son application sans remettre en cause l'orientation générale de la Charte.

- Tous les travaux issus de cette Commission de suivi et d'accompagnement de l'application de la Charte ne pourront être validés qu'à l'unanimité des membres co-signataires.

### **Un outil de mémoire : L'Observatoire.**

Il sera créé un Observatoire technique de la construction en zone agricole. Cet Observatoire aura pour mission d'établir dans la durée une mémoire des autorisations à bâtir attribuées en zone agricole et permettre la maîtrise à terme des « dérapages » liés à la revente des bâtiments autorisés initialement en tant que liés et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.

- Le cas échéant, pour accompagner et aider la prise de décision en matière d'attribution de permis de construire en zone agricole, le maire ou l'autorité compétente, pourra prendre conseil auprès de la Chambre Départementale d'Agriculture.

- Les autorités disposant d'un pouvoir de police en matière d'urbanisme seront invitées à renforcer leur action vis à vis de la construction sans autorisation, et ce plus particulièrement sur les zones agricoles, ainsi que sur les territoires à potentiel agricole.

### **Un outil pour agir : Le Livre Blanc**

- Rédiger, sous la forme d'un Livre Blanc, un recueil de l'ensemble des moyens d'action sur le foncier pour rendre opérationnelle une véritable politique foncière départementale.

- Concourir à la mise en œuvre d'une véritable politique d'aménagement foncier dans le département du Var, en incitant les communes à initier au nombre des travaux utiles et complémentaires à la préparation des documents d'urbanisme, les études préalables d'aménagement foncier de compétence départementale, en concertation avec la profession agricole locale.

### **Un outil objectif de localisation, de compréhension, et d'aide à la prise de décision : La Cartographie.**

- Pour identifier et répertorier les territoires départementaux à vocation agricole et plus particulièrement les zones agricoles, tels que la Charte les a définis, la Chambre Départementale d'Agriculture apportera son expertise à la réalisation de documents cartographiques favorisant leur identification et concourant à leur classification.

Cet indispensable outil de localisation des territoires départementaux à vocation agricole sera complété d'un travail pour la compréhension de leur évolution au plan historique et spatial. La phase d'analyse de l'existant permettra d'établir par projection les scénarios tendanciels en terme de futurs possibles en apportant les éléments objectifs de renseignement et d'aide à la prise de décision.

Il est indispensable d'établir ce document de référence sur la totalité du territoire du département, et dans les plus brefs délais. Pour garder tout son intérêt et toute sa pertinence, ce « savoir cartographique » sera périodiquement remis à jour.

3

### **UN OUTIL DE TERRITORIALISATION DE LA CHARTE, LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE ( SCOT )**

- Elaborer un diagnostic territorial mettant en lumière les points forts et les points faibles.
- Définir les enjeux et la stratégie de chaque territoire.
- Favoriser une mise en œuvre souple et adaptée de la Charte dans chaque territoire dans une logique de développement durable.
- Mettre en œuvre les outils spécifiques et les mesures d'accompagnement adaptées à chaque territoire.

### **CHRONOLOGIE GENERALE**

DE JUIN 2001 A JUILLET 2003.

Conduite du « Chantier Prospective » jusqu'à son aboutissement dans le « Le Projet Stratégique » de la Chambre Départementale d'Agriculture du Var.

JANVIER 2004.

Mise en forme du PROJET « n°1 », daté de Janvier 2004.

25 JUIN 2004.

Réponse de Monsieur le Préfet du Var à notre courrier du 11 février 2004.

Proposition de réunion en Préfecture.

08 JUILLET 2004.

Première séance de travail en Préfecture du Var.

Convocation PREF83.

Présentation officielle du PROJET « n°1 », daté de juin 2004.

Création d'un Comité de Pilotage du Projet.

Création d'un Comité de Rédaction du Projet.

SEPTEMBRE 2004.

Rédaction du PROJET « n°2 » daté de Septembre 2004.

OCTOBRE 2004.

Rédaction du PROJET « n°3 », daté d'Octobre 2004.

NOVEMBRE 2004

Rédaction du PROJET « n°4 », daté de Novembre 2004.

Expédition du PROJET « n°4 », daté de Novembre 2004, aux membres du Comité de Rédaction.

FIN NOVEMBRE / DEBUT DECEMBRE 2004.

Rédaction du PROJET « N°5 », daté de Décembre 2004 pour présentation au prochain Comité de Pilotage.

DEBUT JANVIER 2005.

Prise en compte des ultimes remarques.

Rédaction du PROJET « n°6 », daté de Janvier 2005.

01 MARS 2005.

Présentation du dossier à la presse au Salon de l'Agriculture à Paris.

Projet de signature de la Charte.

29 MARS 2005.

Transmission du Projet « n°7 » aux deux consulaires, CCI 83 et CM 83, absentes du Comité de Pilotage

### **Signature de la Charte : 20 JUIN 2005**

#### **PARTENAIRES CO- SIGNATAIRES**

ETAT :

DEPARTEMENT :

STRUCTURES TERRITORIALES :

CHAMBRES CONSULAIRES :

PREFECTURE

CONSEIL GENERAL 83

ASSOCIATION DES MAIRES DU VAR

ASSOCIATION DES MAIRES RURAUX

ASSOCIATION DES MAIRES DES COMMUNES FORESTIERES

CHAMBRE DEPARTEMENTALE D'AGRICULTURE

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

CHAMBRE DES METIERS

## **« Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire en Loire Atlantique »**

**Intervention de M. Louis Marie ORDUREAU** Vigneron – Elu de la Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique – Conseiller municipal de St-Mars-de-Coutais

### **Présentation de la Charte signée le 4 décembre 2004 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

### **Pourquoi une charte ?**

L'urbanisme est un domaine à fort enjeu, complexe et sensible qui engage la responsabilité des collectivités et des personnes publiques associées à court, moyen et long terme et qui peut générer du contentieux

Les décisions prises aujourd'hui façonnent le visage du département pour demain

- documents d'urbanisme : PLU, SCOT
- autorisations : PC, CU
- infrastructures et autres aménagements

### **Les objectifs généraux de la charte**

Assurer un équilibre entre développement et protection

- développement urbain maîtrisé et développement de l'espace rural
- préservation des espaces affectés aux activités agricoles et aux espaces naturels
- Prendre en compte la diversité des fonctions et des populations de l'espace rural
- Gérer de façon économe les différents espaces dans la durée

### **Les objectifs professionnels agricoles**

- Garantir des espaces agricoles durables
- Préserver le potentiel agricole départemental dans sa diversité
- Préserver les sièges d'exploitations agricoles en activité
- Prendre en considération les déplacements agricoles : matériel de grand gabarit, vitesse limitée ...
- Instaurer des « chartes de bon voisinage » avec la population pour une cohabitation sereine

### **Un contexte départemental très dynamique**

- Un accroissement démographique soutenu
  - + 100 000 habitants entre 1990 et 1999
  - Des aires urbaines importantes et attractives
- 70 % de la population départementale
  - Une urbanisation rurale conséquente
- bourgs, villages, habitat isolé

- densité départementale de 166 habitants au km<sup>2</sup>  
Une richesse patrimoniale naturelle remarquable
- estuaire, littoral, zones humides (60 000 ha)  
Un tissu économique riche et notamment une activité agricole dynamique
- 7 000 exploitations, 20 000 actifs directs, 65 % du territoire

## Des objectifs partagés par les acteurs locaux

La perspective d'une poursuite du développement

- pression touristique et pression urbaine
- périurbanisation et consommation d'espace, tant pour l'habitat que pour les activités et les infrastructures

La volonté des partenaires de travailler ensemble à préserver les espaces naturels et ruraux

- en informant les acteurs de l'aménagement du territoire
- en éclairant les décisions locales par des recommandations convergentes adaptées au contexte réglementaire



## La charte

La charte est l'expression des points de vue partagés entre les signataires. Elle est une recommandation pour l'application des lois, règlements et documents locaux d'urbanisme. Elle n'est pas opposable aux tiers

<b>Zone A</b>	<b>zone agricole</b>	<b>ensemble des espaces agricoles, bâti agricole compris</b>
<b>Zone Nh2</b>	<b>secteur naturel</b>	<b>simple évolution du bâti existant non agricole</b>
<b>Zone Nr</b>	<b>secteurs naturels de taille et capacité</b>	<b>possibilité d'accueil de quelques activités légères en lien avec l'espace rural</b>
<b>Zone Nh1</b>	<b>d'accueil limitées</b>	<b>possibilité d'accueil de quelques habitations et évolution de l'existant</b>
<b>Zone U</b>	<b>zone urbaine</b>	<b>bourg et certains villages</b>
<b>Zone A</b>	<b>zone agricole</b>	<b>ensemble des espaces agricoles, bâti agricole compris</b>
<b>Zone Nh2</b>	<b>secteur naturel</b>	<b>simple évolution du bâti existant non agricole</b>
<b>Zone Nr</b>	<b>secteurs naturels de taille et capacité</b>	<b>possibilité d'accueil de quelques activités légères en lien avec l'espace rural</b>
<b>Zone Nh1</b>	<b>d'accueil limitées</b>	<b>possibilité d'accueil de quelques habitations et évolution de l'existant</b>
<b>Zone U</b>	<b>zone urbaine</b>	<b>bourg et certains villages</b>

Principes de zonage PLU - Recommandations pour les PLU

Prévoir un volet spécifique dans les études préalables du PLU : le diagnostic agricole

Nécessité et contenu :

- Identification des enjeux concernant les espaces naturels et ruraux
- Caractérisation de la dynamique agricole du secteur
- Identification des sièges d'exploitation, de leurs contraintes et perspectives de développement
- Inventaire précis du bâti rural, agricole ou non

**Les logements de fonction** Pour toute exploitation agricole :

- un logement de fonction possible, si cela est justifié par l'activité.  
Pour les sociétés multi personnelles :
- demande supplémentaire étudiée en considération de l'activité et du statut social de la société.

## LE VIGNOBLE EN LOIRE-ATLANTIQUE

Il appartient au Vignoble du VAL DE LOIRE

17.000 ha de vigne dont :

- 13.000 ha en AOC Muscadet 76 %
- 2.000 ha en VDQS Gros-Plant 12 %
- 2.000 ha en Vin de Pays 12 %

800 exploitations en orientation principale VITICOLE- Surface moyenne 20 hectares

3.000 actifs dont 1.000 salariés - Vinification en cave PARTICULIERE 75 %

Un nouveau PLAN PROFESSIONNEL de RESTRUCTURATION est en cours

### ENJEUX VITICOLES EN MATIERE D'URBANISME

Les 90 communes viticoles ont toutes un document d'urbanisme POS ou PLU. Elles sont toutes intégrées dans des périmètres de SCOT.

Depuis 1980, 1.500 ha en aire AOC ont changé de destination, dont 850 de très bonne qualité. L'obligation de sauver les meilleurs terroirs viticoles face à la pression urbaine, a conduit les partenaires de la charte ET les organisations viticoles à élaborer un VOLET VITICOLE complémentaire de la charte

### PRINCIPAUX POINTS DU VOLET VITICOLE

Préalablement à toute élaboration ou révision de PLU ou de SCOT : établir un DIAGNOSTIC VITICOLE PARTAGE, ayant vocation à intégrer le document d'urbanisme.

Le diagnostic comporte :

- Le report sur carte des aires d'appellation et des surfaces plantées en vigne.
- Un diagnostic général de la pérennité des exploitations.
- La localisation des divers bâtiments d'exploitation.
- Une proposition « d'espace-tampons » autour des locaux viticoles.

#### - INSTALLATIONS ET BATIMENTS D'EXPLOITATION VITICOLES

On distinguera :

- Les CHAIS : locaux destinés à la vinification, l'élevage et le conditionnement du vin.
  - Les LOCAUX de VENTE : pour le stockage, la commercialisation, la promotion des produits.
- Les REMISES : pour le stockage du matériel et des produits nécessaires à l'activité.
- Les INSTALLATIONS de traitement des effluents.

### LES PRINCIPES

- Respecter les terroirs viticoles lors de la détermination des zones constructibles.
- Eviter le mitage de l'espace viticole.
- Eloigner les nouveaux chais des secteurs habités.
- Eloigner les nouvelles habitations des chais existants.
- Eviter de compromettre l'exploitation des vignes.
- Afficher le devenir des villages viticoles.
- Les logements de fonction sont autorisés dans les mêmes conditions que dans la charte

générale



## **« Désamorcer les conflits par l'identification des zones viticoles à protéger »**

Intervention de M. Francis FABRE - Maire de Domazan (30) et directeur du Syndicat général des Vignerons des Côtes du Rhône.

### ***« Identification des zones viticoles à protéger – Zonage des potentialités agronomiques et paysagères du vignoble des Côtes du Rhône »***

Les aires géographiques délimitées en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) constituent pour chaque commune concernée un patrimoine unique et irremplaçable. Strictement identifiées par des experts, elles sont validées par décret ministériel. Seuls les vins issus de ces parcelles pourront être commercialisés sous le nom de l'appellation.

Dans la Vallée du Rhône la viticulture constitue un pilier important du développement économique, social et touristique. La viticulture d'AOC Côtes du Rhône, présente sur 48 communes du Vaucluse depuis 1937, y est particulièrement dynamique.

En période économique stable, l'appellation d'origine apporte aux productions une valeur ajoutée significative qui permet un maintien des populations rurales, le développement de nombreux emplois et une préservation des espaces agricoles. D'une façon générale, elle structure le paysage et confère aux territoires qui la portent une identité culturelle et patrimoniale forte.

Elle contribue ainsi au développement touristique du département mais également à la qualité de vie de ses habitants. Les qualités paysagères du vignoble constituent par ailleurs des atouts importants pour la valorisation de la production viticole.

Malgré ses intérêts, ce secteur d'activité voit sa pérennité régulièrement menacée.

Le problème de la pression foncière s'accroît en Région PACA. Les consommateurs d'espace sont multiples et de plus en plus nombreux : nouveaux arrivants, industries, infrastructures... Les projets urbains ou industriels sont souvent décidés sans concertation avec le monde viticole et l'emprise sur le vignoble AOC augmente.

Le risque d'un démantèlement du patrimoine viticole et d'une modification totale de l'organisation du territoire sont réels. Les difficultés économiques que rencontrent actuellement certains vignerons accentuent ce risque de déstructuration.

Cette situation inquiète nombre d'acteurs dont le Syndicat Général des Vignerons Réunis des Côtes du Rhône (SGVRCDR) et le Conseil Général de Vaucluse.

Il est aujourd'hui utopique et impossible de prôner une préservation totale de l'aire d'AOC. En effet, certaines parcelles sont déjà urbanisées. D'autres constituent, du point de vue des communes, les seuls emplacements possibles pour l'implantation de projets qualifiés d'intérêt général.

Toutefois, compte tenu des enjeux que représente la viticulture, et notamment la viticulture d'AOC, son mitage ne devrait être décidé qu'en l'absence de solution alternative.

Afin d'affiner la connaissance du patrimoine viticole des communes du Vaucluse produisant des vins d'AOC Côtes du Rhône, le Syndicat Général des Vignerons des Côtes du Rhône, en partenariat avec le Conseil Général de Vaucluse, propose aux vignerons et aux municipalités concernées, de cartographier les zones viticoles présentant le potentiel le plus intéressant pour l'avenir de l'appellation et qui sont à préserver en priorité.

Les cartes correspondent à un état des lieux des potentialités agronomiques et paysagères des différentes zones, proposé par des spécialistes mais décidé par les vignerons, au cours de réunions de concertation.

Les acteurs de l'aménagement du territoire pourront ainsi disposer d'un état des lieux actualisé et cohérent du patrimoine viticole.

Les vignerons disposeront d'un nouvel outil de connaissance pour défendre leur vignoble. Ils pourront également utiliser l'étude pour développer des actions de valorisation des paysages viticoles de l'appellation.

La réalisation du travail sous Système d'Information Géographique (SIG) permet en outre d'aboutir à un document évolutif et échangeable.

## **- 1. Méthode**

L'étude est réalisée sur les zones AOC.

Après une mise en forme des données (1-1), un ingénieur technique du Syndicat Général des Vignerons et un bureau d'études spécialisé dans l'analyse du paysage réalisent une première identification des potentialités agronomiques et paysagères viticoles. Ce travail est retranscrit sous forme de pré zonage (1-2). Sur cette base, les vignerons et la municipalité qualifient ensuite les différents secteurs viticoles au cours des réunions de concertation (1-3).

### **1-1 Recueil et mise en forme des données**

Le travail de délimitation des zones de potentialités viticoles repose sur le recueil et la mise en forme de plusieurs types de données :

- le cadastre numérisé ;
- la délimitation AOC ;
- les bases de données topographiques et les orthophotos de l'IGN ;
- lorsqu'elles existent et/ou sont disponibles, les cartes de sols (cartes pédologiques du Canal de Provence au 1/25 000<sup>e</sup> et cartes pédologiques viticoles du bureau d'étude SIGALES au 1/7 000<sup>e</sup>).

Une partie de ces données (cadastre numérisé, délimitation AOC) est intégrée dans un Système d'Information Géographique (SIG) sous forme de couches au format Arcview (versions 3.2 et 9.0).

Enfin, les photographies prises sur place permettent de rendre compte de la réalité du terrain et de bâtir l'argumentaire paysager.

## **1-2 Analyses agro-viticole et paysagère**

### **Analyse agro-viticole**

L'analyse agro-viticole repose sur une évaluation du potentiel agronomique. Cette évaluation est basée sur différents aspects du « terroir » : la disposition topographique des parcelles, les types des sols et leurs propriétés, les caractéristiques agronomiques du vignoble.

Cette analyse a pour objectif d'aboutir à une première délimitation des zones viticoles à préserver en priorité en raison de leur potentiel agronomique. Elle est réalisée en deux temps.

Dans un premier temps, l'information disponible est groupée, analysée et synthétisée afin d'avoir les premiers éléments techniques de travail (cartes géologiques, cartes topographiques, photos aériennes, délimitation AOC Côtes du Rhône, crus, cartes pédologiques...).

Dans un second temps, une visite de terrain est effectuée afin d'apprécier et valider les premières analyses et de récupérer des informations complémentaires : l'exposition, la pente, le type de sol, l'état de la surface, les caractéristiques du vignoble (type de taille, état des vignes, vigueur...), etc.

D'une manière générale, toute l'aire d'appellation est considérée comme zone viticole à préserver avec un intérêt agronomique *a priori* (Côtes du Rhône, Côtes du Rhône Villages et/ou crus). Cependant, l'expertise terrain peut exclure certains secteurs. Dans le cadre de cette étude, il a notamment été décidé de considérer comme de moindre potentiel agronomique les secteurs suivants :

- ceux difficilement plantables ou aménageables pour la viticulture : topographie trop accidentée (forte pente), affleurements rocheux très superficiels, combes... ;
- ceux fortement urbanisés qui ont perdu définitivement leur vocation viticole.

### **Analyse paysagère viticole**

Elle est réalisée par un bureau d'étude spécialisé (en l'espèce : Atelier Territoires et Paysages à Caissargues (30)).

L'analyse du paysage viticole prend en compte l'ensemble du territoire visible. Les points de vue remarquables comme les sites emblématiques perçus depuis le vignoble servent également de critères pour qualifier le paysage viticole. Les cartes IGN au 25 000<sup>e</sup> et les photographies aériennes constituent des supports d'analyse. Photographies et/ou croquis illustrent le travail.

Le résultat de l'analyse paysagère viticole se limite au parcellaire communal en AOC. Il est traduit dans un premier temps sur les planches cadastrales INAO sous forme de grands ensembles pour

être précisé dans un second temps avec les acteurs impliqués (représentants des vignerons et/ou de la municipalité) au niveau parcellaire par la typologie proposée.

L'analyse paysagère viticole est ensuite utilisée pour émettre des recommandations en matière de préservation ou de valorisation des paysages, afin que ceux-ci structurent positivement le territoire, créent de nouveaux paysages et/ou génèrent un développement économique. Ces propositions prennent en compte les initiatives et les volontés locales existantes. Elles visent à apporter des conseils pour pérenniser les actions ou amorcer/concrétiser des projets. Différents volets sont privilégiés afin d'envisager une valorisation homogène à l'échelle de l'appellation Côtes du Rhône dans le département de Vaucluse.

Il s'agit de :

- la gestion du paysage viticole : conseils et propositions en matière de plantations nouvelles ou restructuration parcellaire, prise en compte du végétal... ;
- l'accueil : recommandations générales visant les abords et l'architecture des caves, parkings, signalétique et/ou l'identification des sites possibles de dégustation... ;
- la fréquentation : premier repérage des axes routiers et/ou pédestres permettant d'envisager des routes des vins, des sentiers vignerons pour un futur balisage, table d'interprétation, portion de vignoble à découvrir...

L'objectif est d'inciter à la mise en oeuvre de projets soutenus par une dynamique locale. Des recommandations générales sont émises et des partenariats recherchés (interprofession vitivinicole, structures touristiques, milieu associatif, administrations...).

### **Pré-zonage**

Les approches agronomique et paysagère du vignoble servent à définir un premier zonage à l'échelle de chaque planche cadastrale. Les secteurs présentant un potentiel agronomique et/ou paysager sont pré-délimités sous forme de grands ensembles.

Le pré-zonage est proposé comme support d'échange lors des réunions de concertation avec les vignerons et la municipalité.

### **1-3 Concertation pour le zonage définitif**

La concertation est le point central de l'étude. Elle réunit les représentants viticoles et la municipalité pour délimiter à l'échelle parcellaire les zones viticoles à préserver en priorité en raison de leurs potentiels agronomique et/ou paysager.

Les zones peuvent être qualifiées selon quatre possibilités :

- les zones de type 1, c'est-à-dire les **zones viticoles à préserver en priorité en raison de leurs potentiels agronomique et paysager** – en rouge sur les cartes ;

- les zones de type 2, c'est-à-dire les **zones viticoles à préserver en priorité en raison de leur potentiel agronomique** (potentiel paysager moindre) – en marron sur les cartes ;
- les zones de type 3, c'est-à-dire les **zones viticoles à préserver en priorité en raison de leur potentiel paysager** (potentiel agronomique moindre) – en vert sur les cartes ;
- les zones de type 4, c'est-à-dire les **zones viticoles moins prioritaires par leurs potentiels agronomique et paysager** – en jaune sur les cartes ;

Il est possible que certaines zones présentant des fragilités particulières soient représentées sur les cartes par des hachures. De manière non exhaustive, il peut s'agir de zones viticoles à fort potentiel agronomique et paysager que la mairie souhaite ouvrir à l'urbanisation ou dont les vignerons souhaitent abandonner la vocation viticole. Des précisions sont apportées au cas par cas.

La classification des zones est effectuée par les participants (vignerons et municipalité) à partir de leur connaissance du terrain et des propositions faites par les experts. Le choix des vignerons reste prépondérant pour la classification des zones.

Le rapport est accompagné d'un cd-rom contenant les fichiers des données numérisées (délimitation AOC + zonage des potentialités viticoles agronomiques et paysagères), l'ensemble du texte et les différentes cartes réalisées.

*Photo : Vue aérienne de la Commune d'Uchaux (84)*



### III -Les outils réglementaires

#### SCOT, ZAP et autre CLASSEMENT

o « **Conflits d'usage entre urbanisme et AOC en Champagne** » - Des villages qui veulent grandir, un terroir non remplaçable : le SCOT d'Epernay et sa région veulent privilégier la concertation par **M. Pierre CHEVAL**, viticulteur à Ay, 1er adjoint au maire, administrateur du Syndicat général des Vignerons, Président du SCOT d'Epernay

## LE S.CO.T

### Le S.CO.T c'est quoi ?

#### C'est un Schéma

- *instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000*
- *Qui remplace les Schémas Directeurs (anciens schémas d'aménagement mis en place par la loi d'orientation foncière en 1967).*
- *Qui permet aux élus de définir un projet global d'aménagement dans un souci de développement durable (aménagement du territoire, développement économique, protection de l'environnement, etc.)*

#### de Cohérence

1. **Urbanisme** : rationalisation des espaces, renouvellement urbain, « reconstruire la ville sur la ville », lutte contre l'étalement urbain, etc.

2. **Habitat** : réorganisation du secteur logement, mixité sociale, etc.

3. **Transports** : cohérence entre planification urbaine et politique des transports, organisation des transports collectifs, etc.

Le SCoT sera :

- pour les élus un document plus exigeant que les anciens schémas directeurs
- pour les citoyens, un document plus lisible
- pour le territoire, un document plus prospectif

#### Territoriale

**Pression Ville/Vignoble** : Mieux nous connaître pour mieux évoluer-

Analyse du Territoire : le « décor » du projet

*Ce qui se passera, quoiqu'il advienne :*

HORS DU SCOT.E.R

Influences croissantes des dynamiques rémoises et franciliennes

Deux gares TGV hors du SCOT.E.R

Probable développement du pôle de Vatry

DANS LE SCOT.E.R

Une population qui vieillit

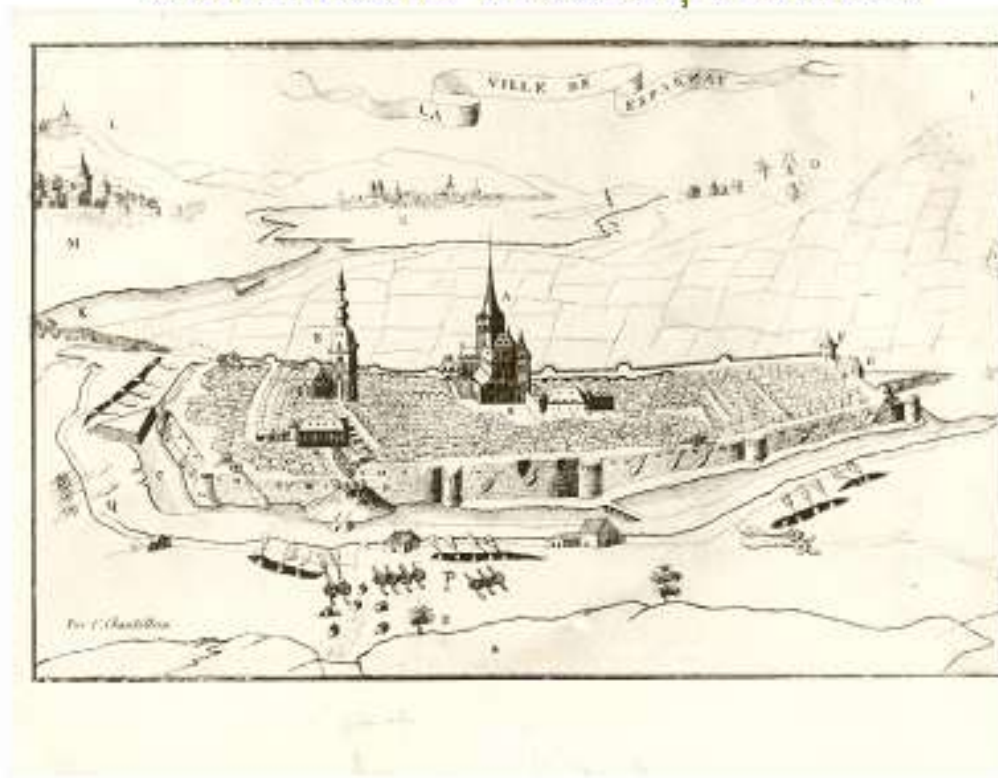
Une desserte ferrée locale moins performante

Une multiplication des déplacements

Une exigence croissante des habitants et des entreprises en équipements et en services

*Photo : Epernay en 1515*

## L'urbanisme en 1515, c'était...





## SCOT Epernay et sa Région (SCOTER)

### De grandes orientations pour préparer l'agglomération aux enjeux de demain

Pression Ville/Vignoble : **le principe La Vigne c'est sacré !**

Le document d'orientations, quelques exemples...

#### Les zones AOC plantées et non plantées

**1. Les zones classées AOC situées hors des limites bâties** d'une ville, d'un village ou d'un hameau, ne sont pas utilisables à une autre destination que celle que leur confère leur classement en AOC, sauf dans le cas de projets menés à l'initiative de la collectivité territoriale.

**2. Les zones classées AOC situées en limite des secteurs bâtis** d'une ville, d'un village ou d'un hameau ne peuvent être détournées de leur vocation que lorsqu'elles répondent à l'un des cas suivants :

- pour des parcelles situées en continuité de terrains déjà bâtis ;
- dans les villes et villages qui, par leur configuration géographique (relief, zones naturelles protégées, zones de risques naturels...) n'ont pas de possibilité d'inscrire un développement urbain hors de ces zones AOC

**3. Les zones classées AOC situées à l'intérieur des limites bâties** d'une ville, d'un village ou d'un hameau peuvent être urbanisées.

#### Conclusion

FAIRE VIVRE » le S.Co.T.E.R

Tout projet d'urbanisation dans les zones classées AOC devra être soumis à l'avis d'une commission « ad hoc », instaurée au sein du SCOTER et à laquelle participerait L'INAO.

Cette commission sera notamment active pendant le suivi des PLU et cartes communales. Ces réflexions nourriront l'avis formel du SCOTER dans chaque procédure.

*Photo : Vue aérienne d'Epernay maintenant*





## « **Projet ZAP de la Commune de Sadirac (33)** »

Intervention de **M. Roland FEREDJ** – Maire de Sadirac et Directeur Général du Conseil Interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB).

« Je vous remercie de m’avoir invité à participer à ce colloque qui me semble d’une grande utilité, pour ne pas dire d’une extrême urgence.

Au préalable, je voudrais me présenter à vous. J’exerce depuis une douzaine d’année la fonction de Directeur général du Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux, et, par le fait du hasard, je suis devenu maire d’une commune viticole de 3400 habitants, situé à la périphérie de Bordeaux et dont plus de 80% des actifs travaillent soit à Bordeaux, soit à Libourne. Une commune de 1900 hectares, abritant 18 exploitations viticoles dont trois de plus de 70-80 hectares.

Je fais aussi partie de ces urbains, qui ont décidé un jour, qu’un peu de verdure dans leur environnement ne ferait pas de mal à leur équilibre.

Quand je dis que je suis devenu maire par hasard, c’est à la fois une coquetterie et une réalité. Une réalité car je n’avais pas à proprement parler la fibre militante. Une coquetterie dans la mesure où j’ai vite été saisi par la nécessité de m’investir dans la protection de cette magnifique commune, abritant non seulement deux châteaux des XVII<sup>ème</sup> siècle et XVIII<sup>ème</sup> siècles, mais aussi des espaces boisés protégés, une zone naturelle d’intérêt floristique et faunistique, une zone humide dont la simple évocation me faisait sourire quelques semaines avant mon élection, une piste cyclable permettant de ne pas voir âme qui vive pendant des kilomètres, de temps en temps un couple de biches effrayées dans mon jardin situé au centre de la commune, et parfois une rencontre plus brutale avec quelques sangliers ignorant le b.a. ba du code la route.

Bref, comme vous le comprenez, je suis vite tombé amoureux de cet environnement, et bien décidé à ne pas le laisser disparaître.

Sur ma lancée de jeune maire, jeune entre « guillemets », je suis aussi devenu vice-président de la Communauté de communes de Créon, ce qui m’a permis de confronter mes états d’âme de maire-citoyen-rurbain, à ceux de mes collègues.

Comme Directeur du CIVB, je ne vous ferais pas l’apologie des AOC bordelaises, mais il ne faudrait pas me pousser beaucoup pour vous parler de l’Entre-deux –mers, réservoir viticole de Bordeaux et somptueuse parure d’un vignoble jonché d’abbayes, de châteaux, de bastides, d’églises romanes, d’espaces verts et de paysages façonnés par l’homme, bref d’une histoire qui nous parle sur des milliers d’hectares.

Pendant des siècles cette rive droite de la Garonne et gauche de la Dordogne ont pu être protégées par l’activité viticole d’une part, mais surtout par l’incapacité du personnel politique local à se mettre d’accord pour construire des ponts ;

Le premier date de du 29 septembre 1821

Le second, et le troisième de juin 1965 et de 1967

Le quatrième enfin de 1993

C’est avec la mise en service de ce dernier pont en 1993, que les choses ont donc commencé à se gâter pour l’Entre-deux-mers, d’autant plus que de l’autre côté la ville de Libourne grandissait à son tour. Le tableau étant ainsi posé, j’aborderai cet exposé en vous parlant rapidement de l’action collective menée par nos professionnels, et de l’action plus personnelle du maire de Sadirac.

## 1) - L'action des professionnels

Face à cette situation de lente mais redoutable urbanisation périurbaine une double action :

Celle des syndicats viticoles puis du CIVB

-des syndicats avec une certaine antériorité, dans les terroirs de la rive gauche où s'est organisée la résistance farouche et efficace de quelques professionnels dont le mérite fut immense. Je pense notamment à celle d'André Lurton, face à la technopole non seulement envahissante mais aussi illégale, implantée sur le territoire des Graves.

Il est alors apparu non seulement que le droit pouvait être utile, y compris face à des élus pugnaces, mais aussi révéler qu'une activité agricole aussi florissante que l'était la viticulture alors, pouvait être ressentie par l'ensemble des autres secteurs d'activité comme un handicap.

On ne mesure pas suffisamment à quel point, à Bordeaux en tout cas, la notoriété du vignoble pesait et pèse comme la marque insupportable d'une activité datée, folklorique, en un mot peu moderne. Il fallait donc, dans l'esprit de beaucoup de décideurs, s'émanciper de cette réalité, au prix, s'il le fallait, de la disparition de la viticulture, à l'exclusion peut-être de quelques zones sanctuarisées.

Ainsi et vous le savez tous, dans un monde où on meurt encore de faim, le paradigme de la modernité n'est pas l'agriculture.

Seconde observation : la mise en concurrence de l'espace.

Je n'ai jamais été convaincu de certaines obligations de la loi de Solidarité et renouvellement urbain, et notamment du discours mièvre sur la mixité sociale. A l'épreuve des faits on voit bien à quel point elle permet aux communes riches de s'exonérer de leurs obligations et d'exporter tranquillement, sous le prétexte de vivre à la campagne, les catégories sociales les moins argentées.

De ce point de vue, le système Chaban, qui organisait un deal entre la droite gardienne du temple bordelais et de la gauche gardienne de sa périphérie a pendant longtemps jugulé le développement intempestif au-delà de la CUB en le circonscrivant sur ses marches.

Petit à petit la ville s'est vidée de ses habitants, la périphérie et le centre gérant mutuellement de cette façon la stabilité politique locale.

Il est rapidement apparu que le vignoble courrait un grave péril, celui de l'Entre deux mers notamment. Ceci lié au renouvellement politique, à l'extraordinaire développement du vignoble bordelais, à la saturation des communes de la C.U.B., à la prise de conscience écologique des populations, au pouvoir exorbitant des maires en matière d'urbanisme et à l'arrivée de ce nouveau pont.

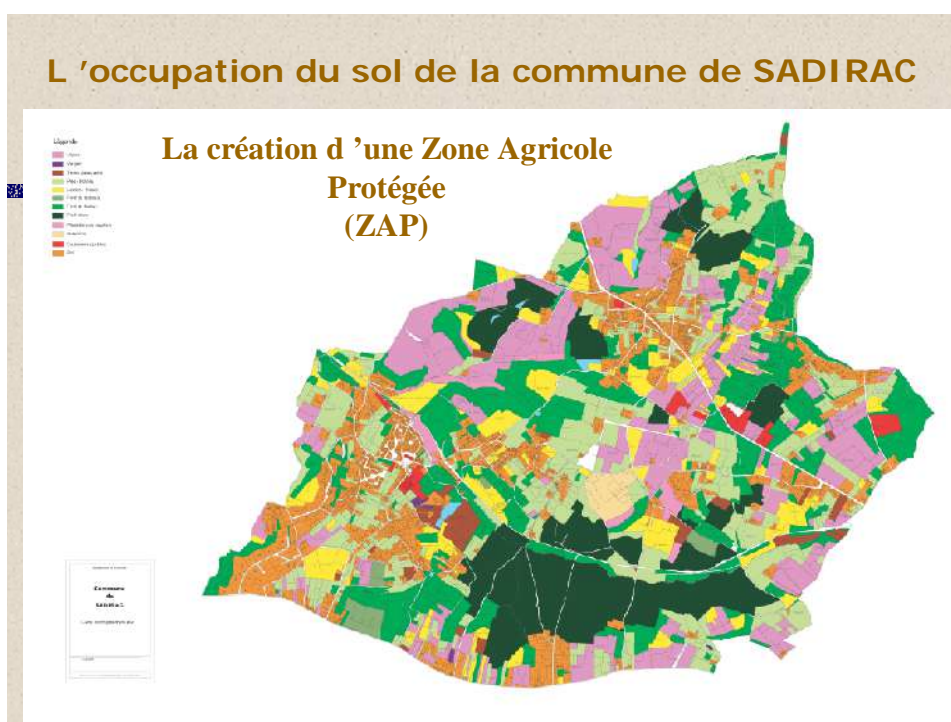
C'est à cette période que le CIVB a mis en place, à la demande de la Fédération des Grands vins un service de défense du patrimoine.

- Je vous passe sur les détails, mais il s'agissait essentiellement de convaincre les élus du poids et de l'importance de la filière (financement une thèse d'économie rural, fiches patrimoine adressée à chaque maire, concertation avec les organismes locaux (Sysdau, département, région, Inao, Chambre d'agriculture), gestion directe de certains dossiers chauds (contournement ouest de Bordeaux), création du CRVA, financement de l'ISVV avec le soutien de la Région.

- Il s'agissait aussi de montrer la modernité de la filière (production, recherche/développement, marketing, image et notoriété) au bénéfice de tous les secteurs économiques dont le vin de Bordeaux accroissait la renommée : Dassault, Ford, Universités, tourisme.

## 2) La mise en place d'une Z.A.P à Sadirac.

### Commune de SADIRAC



Révision du Plan d'Occupation des Sols et Élaboration du Plan Local d'Urbanisme et d'une Zone agricole protégée

#### un territoire en pleine évolution

##### **SADIRAC**

Population RGP 1999 : **3022 habitants**

Prévision SCOT à l'horizon 2020 : **4000 habitants.**

Superficie de la Commune : **2000 hectares environ**

##### **Conséquence de la loi SRU**

Substitution des PLU aux POS .confirmation des cartes communales et de l'approbation du Schéma Directeur approuvé le 26 septembre 2001. Il a valeur de SCOT

Les POS et PLU, approuvés, doivent être rendu compatibles avec les documents d'urbanisme supérieurs approuvés postérieurement dans un délai de 3 ans

#### lien entre les documents

La loi, les SAGE et Directives territoriales

##### **SCOT(schéma de cohérence territoriale)**

autres documents d'urbanisme de planification et documents sectoriels

Plan de Déplacement Urbain (PDU) - Plan d'Expositions au Bruit (PEB)

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) -Plan Local de l'Habitat (PLH) - Plan de sauvegarde et de mise en valeur- Schéma de Développement Economique et Commercial (SDEC)- Schéma de secteur - Charte de Pays - Charte paysagère - Charte de Parc régional - Opérations foncières - Opérations d'aménagement

### le document d'urbanisme de planification de la commune

POS - PLU - carte communale - RNU par défaut

une zone et son règlement - une parcelle - le bien (terrain - bâti)

les zones et leurs règlements- les parcelles voisines

### DIAGNOSTIC

#### Une enquête :

-les chefs d'exploitation, en considérant l'âge, la pluriactivité, la succession et l'installation de nouveaux exploitants

-les structures d'exploitation : la taille, le statut, les installations classées.

Une étude des sols réalisée par un géologue pour déterminer l'aptitude des sols à l'agriculture et à la viticulture.

Le recueil de données de divers organismes

Une enquête parcellaire afin de connaître les terres exploitées et les sièges d'exploitation

L'expression des volontés des agriculteurs de la commune

<b>CULTURES</b>	<b>Superficie (ha)<sup>2</sup></b>	<b>Pourcentage de la SAUée communale</b>
<b>Vignes</b>	<b>268,5</b>	<b>52,5 %</b>
<b>Maraîchage</b>	<b>16,5</b>	<b>3,2 %</b>
<b>Vergers</b>	<b>2</b>	<b>0,4 %</b>
<b>Terres labourables (maïs)</b>	<b>4</b>	<b>0,7 %</b>
<b>Prairie</b>	<b>220</b>	<b>43,2 %</b>
<b>Total superficie</b> <b>LES EXPLOITATIONS AGRICOLES DE LA COMMUNE</b>	<b>511,0</b>	

La Surface Agricole Utilisée (S.A.U.) est de 621 ha.

Les chefs d'exploitation travaillent 118 ha hors de la commune, tandis que 7 exploitants extérieurs cultivent 7% de la SAU

- Il existe 6 exploitations de taille moyenne entre 15 et 50 ha et 3 grandes exploitations dont la taille oscille entre 50 et 150 ha
- On dénombre en fait 9 exploitations professionnelles ayant leur siège à SADIRAC (sur les 19 recensés)

## PROPOSITION DE ZONAGE ET DE REGLEMENT

La volonté de la collectivité de protéger un espace maximal dans le cadre de la Zone Agricole Protégée

L'étude agro-pédologique n'introduit pas de facteur discriminant pertinent, l'ensemble de la commune ayant une aptitude aux productions agricoles et plus spécialement les zones AOC. Cette volonté municipale trouve un écho dans la population agricole que nous avons identifié lors des enquêtes.

Les orientations du PADD du PLU

### **LES EVOLUTIONS :**

#### **Evolution de la population**

SADIRAC a enregistré une croissance démographique très importante entre 1968 et 1999, avec un quasi triplement de sa population en 30 ans. La commune, est passée d'un statut de commune rurale à un statut de commune périurbaine, sous l'influence de l'agglomération bordelaise.

#### **Evolution de la construction**

Avec 1107 logements en 1999, le parc de logements a été multiplié par 2 fois et demi en 30 ans. Le parc étant récent, il se caractérise par un bon niveau de confort

#### **Besoins en logements induits**

Sur la base d'un objectif de population situé à 3700 habitants en 2015, compte tenu d'une taille moyenne des ménages estimé à 2,7 en 2015, les besoins en logements induits seraient ainsi d'environ : 120 logements .

### **I - Assurer la pérennité de la zone agricole et viticole**

La surface Agricole utilisée de la commune de Sadirac est de 503 hectares, soit un peu plus du quart de la superficie communale (1911 hectares). En 2003, selon les fiches d'encépagement de l'I.N.A.O., la viticulture représente 286 hectares (57 % de la S.A.U. communale), alors que l'Aire d'Appellation d'Origine Contrôlée concerne 863 hectares. Cette situation est liée au phénomène d'urbanisation, qui a conduit à un " grignotage " progressif de parcelles concernées par l'Aire d'Appellation. Le reste de la S.A.U est occupée majoritairement par des surfaces en prairies (220 hectares).

Le maraîchage et l'arboriculture concernent une vingtaine d'hectares cultivés sur la commune.

**II - Protéger la ZNIEFF**(Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de la vallée de la Pimpine, les cours d'eau et zones humides, les espaces boisés majeurs

### **III - Orienter le développement urbain :**

- \* Améliorer la sécurité des déplacements
- \* Permettre l'accueil de nouvelles activités
- \* Valoriser le cadre de vie
- \* Valoriser les équipements de tourisme et loisirs de nature

## Conclusion :

Je ne voudrais pas achever mon propos, sans me référer au souci manifesté par les pouvoirs publics, dans le projet de loi d'Orientation de l'agriculture et dans celui de la loi de développement territorial, de protéger l'espace agricole.

Force est cependant de constater que le pouvoir exorbitant donné aux maires en matière d'urbanisme et sous prétexte de décentralisation est une véritable catastrophe. J'entends bien que par le biais des Communauté de communes, voire des Pays, l'appréhension de l'espace pourrait être mieux cerné. Sauf que naturellement, les compétences de ces instances étant définies par les collectivités elles-mêmes, la vertu spontanée des élus a vraiment beaucoup de mal à s'exprimer.

Le désinvestissement de l'Etat, tant en ce qui concerne l'équipement que l'agriculture, le transfert de compétences et donc de charges aux communes ajoutent des causes supplémentaires d'inquiétude. Tout compte fait de garder le niveau départemental en plus du niveau régional, il n'aurait pas été inutile que l'urbanisation de nos campagnes se décide à cet échelon.

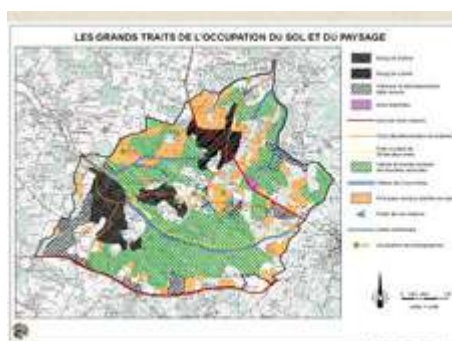
La destruction irréversible de nos paysages, le saccage de nos campagnes, l'urbanisation rampante sans limite, décidés dans le vase clos de l'échelon communal, s'accompagnent le plus souvent d'une indifférence aux problèmes qui devraient nécessairement s'harmoniser à un échelon plus élevé : je pense notamment aux problèmes d'infrastructures routières et de transport en commun qui ne mobilisent pas ceux qui accordent à tour de bras des permis de construire et de lotir. Si la qualité de vie est le motif principal des rurbains, il serait tant qu'ils se mobilisent.

Enfin, la défense du patrimoine viticole se fait trop souvent en dépit ou contre les intéressés eux-mêmes. La crise viticole n'arrange rien ; désarroi et spéculation font bon ménage au détriment d'espaces qui, même non affectés à une activité viticole ou agricole, n'ont pas forcément vocation à se retrouver constructibles. La déprise viticole et agricole sont aujourd'hui une aubaine pour les promoteurs ; elle n'encourage pas les pouvoirs publics à juguler la spéculation foncière des villes pour y accueillir les classes moyennes et défavorisées.

Ceci pose le problème de la solitude de l' élu, de ses convictions, et de l'utilité de son action.

Mon expérience, passionnante au plan humain, m'aura convaincu des limites d'une décentralisation à la fois sacralisée dans les discours officiels et prosaïquement revisitée par le libre jeu du marché.

Le péril qui guette de nombreux terroirs viticoles sonne aussi le glas d'une certaine idée de l'aménagement de l'espace qui plaçait l'homme au centre de la problématique et qui en confiait la sauvegarde à l'Etat. »



## **« Le site classé de la Côte méridionale de Beaune »**

Intervention de **M. Dominique DESGEORGES** de la DIREN de DIJON

### **RAPPEL - LOI SUR LES MONUMENTS NATURELS ET SUR LES SITES : LA LOI DU 2 MAI 1930**

Issue de l'inventaire des richesses artistiques et historiques de la France impulsé par Prosper Mérimée au XIX<sup>ème</sup> et de la collection de la France pittoresque, la loi du 2 mai 1930, intégrée depuis le 18 septembre 2000 au code de l'environnement, est la reconnaissance d'une valeur patrimoniale et l'expression de la volonté de l'Etat d'en assurer la protection en leur donnant un statut légal et réglementaire.

Comme la loi sur les monuments historiques, la loi du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites crée deux niveaux de protection : l'inscription et le classement.

Depuis la création de cette protection, la notion de site a évolué du site ponctuel à des espaces plus vastes jusqu'à plusieurs milliers d'hectares formant de grands ensembles paysagers cohérents comme la côte méridionale de Beaune.

#### **Le classement est la protection la plus forte**

Elle s'attache aux sites d'une valeur exceptionnelle ou remarquable reconnus comme faisant partie du patrimoine régional et national.'

Les aménagements et les transformations ne peuvent être acceptés que s'ils garantissent l'intégrité du site et ne portent pas atteinte à ses qualités. Toute modification de l'état ou l'aspect des lieux doit être autorisée par le ministre chargé des sites ou par le préfet pour les petits travaux, (cf annexes)

#### **La procédure**

Le classement de site est engagé, après étude et avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages et sur demande du ministre chargé des sites ou du préfet. Tous, particulier, association, administration, collectivité publique peuvent demander une mise à étude de classement

Si une suite favorable est donnée à la proposition, le projet de protection élaboré par la DIREN est soumis à enquête administrative, puis à l'avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. Si l'ensemble des propriétaires est favorable la protection est prise par arrêté du ministre chargé des sites après avis de la commission supérieure des sites. Si au moins un des propriétaire est défavorable ou si leur nombre est trop important pour organiser une consultation personnalisée, le classement est pris par décret en Conseil d'Etat après avis de la commission supérieure de sites.

#### **Les critères de protection**

La loi du 2 mai 1930 instaure une protection des sites dont la conservation et la préservation présente un intérêt général en tant que monument naturel, site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

- *Le monument naturel* s'attache à un élément naturel isolé, remarquable et identifiable occupant un espace bien circonscrit.
- *Le caractère artistique* est lié à un lieu, un événement associé à la vie et à l'œuvre



- d'un artiste (peintre, écrivain, architecte, musicien...)
- *Le caractère historique* est lié à un lieu, un événement, un personnage marquant de l'histoire ( bataille, fête mémorable... ou à des activités économiques anciennes ou encore vivantes qui ont contribué à la création de paysages remarquables, représentatifs de l'histoire ou de l'image d'une région. *Le caractère scientifique* concerne des lieux présentant un intérêt pour les sciences de la terre (grottes,..) ou significatifs des sciences et techniques ( ouvrages d'art, canaux...)
  - *Le caractère légendaire* distingue des lieux associés à une légende, des récits fabuleux qui leur donnent une dimension culturelle et sociale particulière.
  - *Le caractère pittoresque* reconnaît des lieux particulier par leur l'organisation, leur beauté, leur douceur, leur étrangeté. Ils retiennent le regard suscitant souvent l'envie de les peindre.

La plupart des sites cumulent plusieurs caractéristiques, ce qui renforce leur intérêt. C'est le cas de la Cote Méridionale de Beaune en Côte d'Or.

## LA COTE MERIDIONALE DE BEAUNE

**Site classé** : décret ministériel du 17 avril 1992

**12 communes** : environ 10.000 hectares DONT 70 % en vignes  
Population de 28.500 Habitants

**Site viticole** : de longue tradition (époque gallo-romaine) et de renommée internationale à forte valeur paysagère et patrimoniale et un territoire économique relativement stable

### **3 entités paysagères distinctes**

- 1- l'extrémité ouest de la vallée de la Saône
- 2- Les premiers contreforts de l'arrière côte
- 3- le plateau calcaire rythmé par quelques combes transversales

**Des villages assez bien regroupés** (présence du vignoble)

### **Des problèmes bien identifiés depuis le classement**

Extension du vignoble, développement des exploitations  
Érosion des sols, travaux hydrauliques  
Mécanisation et pratiques culturales  
Déprise de l'agriculture du plateau (friche)  
Fragilité des milieux naturels  
Extension urbaine



**DOCUMENT D'ORIENTATION DE GESTION DU SITE CLASSE  
DE LA COTE MERIDIONALE DE BEAUNE**

**I- POURQUOI UN DOCUMENT DE GESTION ?**

**A – DEFINITION DES ELEMENTS**

- IL FAUT DEFINIR, A PARTIR DE L'ANALYSE HISTORIQUE, LES ELEMENTS DE RECONNAISSANCE ET D'IDENTIFICATION DU TERRITOIRE PROTEGE ET FIXER LES CONDITIONS DE SA PRESERVATION ET DE SON EVOLUTION.

- IL FAUT FAIRE PARTAGER CETTE VISION DU TERRITOIRE A TOUS LES ACTEURS LOCAUX ET CREER AINSI UNE SYNERGIE AUTOUR DU CONCEPT DE PROTECTION, FAVORABLE A L'EMERGENCE D'UN PROJET DE PAYS ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE , ORIENTER EN AMONT LES DECIDEURS ET PORTEURS DE PROJETS, LES GUIDER DANS LEUR CHOIX ET LEURS OPTIONS

- IL FAUT FACILITER L'INSTRUCTION DES DOSSIERS, PRECISER LE REGIME DES AUTORISATIONS ET FAVORISER LA COMPREHENSION DES AVIS FORMULES PAR LES SERVICES GESTIONNAIRES

**B- PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE L'ETUDE**

Calendrier : APPEL D'OFFRE : 20 octobre 1994

SIGNATURE DE LA CONVENTION : 5 avril 1995 (phase 1) – 21 avril 1997 (phase 2)

MISE EN PLACE D'UN COMITE DE PILOTAGE en 01-1997 avec les services et organismes suivants : services de l'Etat (S.P de Beaune, DIREN, ABF, DDE,

DDAF, ONF), CRPF, maires, conseillers généraux et Président du Sivom Association des viticulteurs de Côte d'Or et syndicats viticoles communaux, l' INAO , soit 36 personnes en tout.

REUNIONS EN MAIRIES : 1997,1998 et 1999 REUNIONS DU COMITE DE

PILOTAGE :

9 juillet 1997 (validation document 1) - 12 mai 1999 (validation document 2)

PASSAGE EN CDS : 15 juin 2000

## II - Les grands objectifs pour une gestion patrimoniale et paysagère du site

### *Objectif 1*

Préserver la structure globale des espaces constitutifs du site (plaine, versants, plateau), car elle est l'expression de l'histoire locale et source de perspectives remarquables.

- Maîtriser l'extension du vignoble sur le coteau et préserver son intégrité
- Entretenir, voire reconquérir l'ouverture des paysages dans les combes
- Entretenir et mettre en valeur les paysages ruraux dans les fonds de vallée de moindre intérêt pour la vigne
- Maintenir un minimum d'espaces ouverts face aux pressions à l'enfrichement sur le plateau
- rechercher la qualité des perspectives vers les villages et les entrées de bourgs.

### *Objectif 2*

Mettre en valeur le paysage, le patrimoine culturel et viticole du vignoble sur le coteau et dans les combes.

- Favoriser l'intégration des ouvrages hydrauliques
- Promouvoir la réhabilitation des murets et portes de clos dans la continuité de leur identité locale
- Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine (meurgers, cabottes, calvaires..)
- Maintenir un patrimoine arboré dans le vignoble de façon à éviter l'uniformisation de ses paysages

### *Objectif 3*

Promouvoir une gestion patrimoniale, paysagère et écologique des chaumes, des combes, des massifs forestiers sur le plateau,

- Entretenir et reconquérir les chaumes, particulièrement sur le plateau
- Améliorer la qualité paysagère et biologique des massifs forestiers

### *Objectif 4*

Améliorer la qualité de la découverte, la promotion et l'accueil touristique dans le site et dans ses abords

- Harmoniser l'affichage et la signalisation selon une méthode esthétique valorisante
- Maîtriser la qualité et le développement des équipements d'accueil et de loisirs dans les abords des axes touristiques majeurs et des villages.
- Concilier les différentes pratiques de loisirs-nature sur le plateau et renforcer la découverte des richesses de la Côte
- Poursuivre la promotion globale de la Côte méridionale de Beaune

### *Objectif 5*

Valoriser l'économie locale pour que la qualité de la production viticole égale la qualité des lieux de production

**Pour la gestion du site il faut s'appuyer sur une structure intercommunale**

**Conclusion :**  
**Présentation du projet de charte d'engagements des élus membres de l'ANEV par Philippe Martin, député de la Marne, président de l'ANEV.**

**CHARTRE POUR UNE GESTION DURABLE  
DES TERROIRS VITICOLES DE LA FRANCE**

- Considérant que les terroirs viticoles de nos juridictions sont un **Patrimoine National** apportant une richesse naturelle, économique et culturelle.
- Considérant que les atteintes portées aux terroirs viticoles doivent être évitées par tous les moyens appropriés.
- Considérant que l'aménagement de l'espace et son utilisation doivent être conduits dans le respect et la durabilité des terroirs viticoles.

*Les membres de l'Association Nationale des Elus de la Vigne et du Vin (ANEV) s'engagent sur le territoire de leurs juridictions à :*

- Etablir les documents d'aménagement en considérant les terroirs viticoles comme des entités économiques à part entière, et non comme de futures réserves foncières.
- Associer les vignerons et leurs organismes représentatifs à l'élaboration des documents d'aménagement dans une concertation effective et participative.
- S'opposer à toute installation d'établissements susceptibles de porter atteinte à l'image du terroir viticole.
- Faire toutes les études agricoles nécessaires pour mieux connaître les terroirs viticoles dans leurs composantes agronomiques, paysagères, culturelles et sociologiques, notamment avant les projets d'aménagement, afin d'en assurer la valorisation et une meilleure préservation.
- Assurer la coexistence harmonieuse de la viticulture et des résidents, et particulièrement avec les néo-ruraux et nouveaux habitants, par l'information, l'éducation, les rencontres et un dialogue permanent.
- Veiller à ce que l'activité viticole s'effectue dans le respect de l'environnement, du paysage et de la conservation des sols.
- Favoriser la pérennité des vignobles en facilitant l'installation des jeunes vignerons.
- Agir auprès des pouvoirs publics afin que les dispositifs juridiques pour la protection des terroirs viticoles soient appliqués et renforcés.

## REMERCIEMENTS

*Nous remercions plus particulièrement*

- *Tous les intervenants qui nous ont confié leurs documents*
- *Mr Robert Tinlot pour sa disponibilité*
- *Eric Tesson et la CNAOC pour l'organisation du colloque*
- *Nos partenaires de la journée :*

*Colloque organisé grâce à la participation de la Commune de Suze la Rousse et de :*



*ANEV-SUZE la Rousse , le 3.07.2005*