

CHARTRE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE EN VENDÉE

Action n°13 de la charte : mettre en œuvre les règles de construction en espace agricole naturel et forestier

Annexe 1 : Mise à jour validée en novembre 2023



PRÉAMBULE

Le 27 janvier 2023 s'est déroulée une réunion entre les représentants de l'association des maires et des présidents des EPCI de Vendée, du Conseil Départemental, de la chambre d'agriculture de Vendée et de l'État. Cette rencontre avait pour objet d'engager ensemble le travail portant sur le bilan de la charte pour la GEE signée le 27 septembre 2013.

Ce bilan a conduit à l'élaboration d'un nouveau programme d'actions adapté au contexte des nouvelles préconisations et orientations de la loi climat et résilience du 22 août 2021 (LCR) complété par la loi du 20 juillet 2023 et de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (Loi APER) du 10 mars 2023. Les actions du programme résultant des réflexions sont désormais concentrées sur 10 points.

Le comité partenarial politique ainsi composé s'est réuni 3 nouvelles fois au cours de l'année 2023 afin d'examiner les analyses proposées par le groupe de travail technique sur les sujets identifiés comme sensibles en CDPENAF :

- Logement de fonction agricole
- Changement de destination en zones naturelle agricole et forestière
- Zone de non traitement (ZNT).

Lors de leur dernière rencontre en date du 7 novembre 2023, les partenaires, après avoir validé le bilan de la charte pour la GEE et le nouveau plan d'actions, ont validé les positions portant sur les sujets sensibles qu'ils avaient identifiés.

La présente annexe a pour objet de mettre à jour l'action 13 de la charte pour une GEE. Cette mise à jour porte d'une part l'actualisation des points législatifs et réglementaires visés dans l'action 13 de la charte et d'autre part sa mise à jour des doctrines adoptées au cours de l'année 2023 concernant les sujets :

- 1. Logement de fonction agricole**
- 2. Changement de destination en zones NAF**
- 3. Zone de non traitement (ZNT).**



LES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS DES SECTEURS A PROTÉGER

L'ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

Références complémentaires page 4 :

- **Loi 2023-175 du 10 mars 2023** relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER).

- **Loi 2023-630 du 20 juillet 2023** visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Dès parution de l'ensemble des textes attendus, les dispositions de la loi APER feront l'objet d'une doctrine prévue à l'action 1 de l'axe 2 du nouveau plan d'action intitulée « sensibilisation à la loi APER ».

Page 5 :

Nouvelle consultation au titre du droit des sols – Mise à jour du tableau :

Nature du projet	Objet de l'avis	Nature de l'avis	Code de l'urbanisme	Délai de l'avis
Avis au titre du droit des sols				
En zone A ou forestière (PLUi)	Constructions et installations (y compris méthanisation)	Avis simple CDPENAF	L151.11.II et III du CU	1 mois
En l'absence des DU et en dehors des PAU	Constructions et installations (y compris méthanisation)	Avis simple CDPENAF	L111-5 du CU	1 mois
En dehors des secteurs constructible de la carte communale : Constructions et installations nécessaires : - A l'exploitation agricole ou forestière, a la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole	Constructions et installations (y compris méthanisation)	Avis simple CDPENAF	L161-4 I	1 mois



II – Des conditions de constructibilité encadrées : Que peut-on réaliser en zone « A ou N » ?

A – Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière

2 – Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

- **Le logement de fonction d'agriculteur**

Mise à jour page 11 : Le paragraphe est complété par les points reportés ci-dessous en gras :

L'âge maximum de l'exploitant est fixé à 55 ans.

- **Qualité de l'activité type de production**

- Activités maraîchères (**à examiner au regard des jurisprudences**)
- Cultures spéciales impliquant des dispositifs particuliers (**à examiner au regard des jurisprudences**)

- **L'opportunité du choix d'implantation**

Le terme 800m² est remplacé par 500m² dans la phrase : « Les surfaces soustraites au monde agricole, terrains d'assiette du projet sur lesquels vont s'implanter les logements de fonctions ne doivent pas excéder 800m²» ;

La phrase devient :

Les surfaces soustraites au monde agricole terrains d'assiette du projet sur lesquels vont s'implanter les logements de fonctions ne doivent pas excéder 500 m².

5 – Les autres constructions liées aux activités agricoles

- **Les unités de méthanisation agricole**

Mise à jour page 17 : Les unités de méthanisation sont considérées comme des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

L151-11 III du CU

III.-Lorsque le règlement n'interdit pas les constructions ou les installations mentionnées au II du présent article, les installations de méthanisation mentionnées à l'article L. 111-4 sont considérées comme de telles constructions ou de telles installations. Ces projets d'installations sont préalablement soumis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.



B – Autres possibilités de constructions et aménagements en zones « A et N »

3- Changement de destination

Décret n°2023-195 du 22 mars portant diverses mesures relatives aux destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu.

Page 21 : Le 5°/ de l'article R.151-27 du CU est complété comme suit :

- Autres activités des secteurs **primaire** secondaire et tertiaire

Le 5°/ de l'article R.151-28 du CU est complété comme suit :

- Pour la destination « autres activités des secteurs **primaire** secondaire ou tertiaire » : **cuisine dédiée à la vente en ligne**, industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Page 22 - L'alinéa suivant est modifié et complété :

« le bâtiment objet du changement de destination donnera lieu à analyse afin d'être compatible avec la proximité d'une ZNT (cf. charte départementale du 10 octobre 2022) »

1 - Changement de destination de grange en habitation et application de ZNT :

- Re cadastrer la parcelle (500m²)
- Prévoir une bande boisée en limite de propriété (haie)
- Dans le cadre de la planification ne pas identifier de grange dont le changement de destination aurait une incidence sur la délimitation de la ZNT.

2 - Changement de destination de granges ou de bâtiments désaffectés pour un autre usage que l'habitation :

- Ne pas créer de préjudice à l'exploitation agricole et de ZNT supplémentaire.
- Le changement d'usage est à envisager dans le cadre de l'étude de projet de STECAL.

3bis- Zone de non traitement (ZNT)

1- La ZNT lors d'un changement de destination en zone A :

- Ne pas impacter les exploitations agricoles par les ZNT : ne pas identifier de grange, dans le document graphique du PLU(i) (étoilage), dont le changement de destination aurait une incidence sur la délimitation de la ZNT et aurait un impact sur l'exploitation agricole.
- Lorsqu'il existe une incidence : procéder à une division parcellaire et au bornage de la parcelle considérée comme zone d'agrément.
- Imposer une bande boisée en limite de propriété (haie).

2- La ZNT lorsqu'il s'agit d'extension urbaine : appliquer la démarche ERC :

- « Eviter » pour les extensions urbaines en privilégiant le renouvellement urbain, la réhabilitation avant la construction, la reprise des friches, l'optimisation des dents creuses.
- « Réduire » : Analyser au cas par cas pour envisager l'intégration de la ZNT dans le périmètre de la zone aménagée par l'étude adaptée des OAP (position de la voirie, parkings, plantations, bassin d'orage...). Rechercher de nouvelles formes urbaines plus sobres, plus compactes.



IV – En l’absence de documents d’urbanisme et en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU)

Mise à jour page 43 - L’article L111-4 du CU est complété comme suit :

Pour l'application du présent article, les installations de production et, le cas échéant, de commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation qui respectent les conditions fixées à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime sont considérées comme des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation agricole mentionnées au 2° du présent article

Mise à jour page 43 -L’article L111-5 du CU est modifié comme suit :

La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° de l'article L. 111-4, **les projets de méthanisation mentionnés au même article L. 111-4** et les projets de constructions, aménagements, installations et travaux mentionnés aux 2° et 3° du même article ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par l'autorité administrative compétente de l'Etat à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. La délibération mentionnée au 4° de l'article L. 111-4 est soumise pour avis conforme à cette même commission départementale. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission.

V –Zones inconstructibles des cartes communales

Mise à jour page 46 :

L’article L161-4 du CU est complété comme suit :

Pour l'application du présent article, les installations de méthanisation mentionnées à l'article L. 111-4 sont considérées comme des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation agricole au sens du b du 2° du présent article.

