Table ronde

« Préserver le foncier agricole »

Parc naturel régional du Haut-Languedoc
Lengadòc Naut

Animée par Amélie-Madeleine GUERS

Chargée de mission urbanisme et paysage au Parc naturel régional du Haut-Languedoc

L'EUROPE S'ENGAGE L'OCCITANIE AG|T

UNION EUROPÉENNE

La Région Occitanie Pyrénées · Méditerranée

Projet cofinancé par le Fonds Européen de Développement Régional
Financement dans le cadre de la réponse de l'Union à la pandémie de COVID-19

BOITE A OUTILS
Le SCOT

Quoi ?

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est un **document de planification qui détermine l'organisation spatiale** et les grandes orientations de développement d'un territoire.

Ou ?

A l'échelle **d'un EPCI d'un Pays ou PETR** (échelle du bassin de vie)

Pourquoi ?

- Pour **avoir un projet de territoire commun**
- Assurer les conditions d'une planification durable
- Prendre en compte à la fois les besoins des habitants et les ressources, en conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales
- **Définir un cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles**
- **Maîtriser l'organisation de l'espace**

Comment ?

- C'est un **document règlementaire opposable aux PLU/ PLUi et cartes communales**.
- Il contient une **analyse de la consommation d'espaces agricoles** naturels et forestiers sur les 10 dernières années.
- Il doit **justifier des objectifs chiffrés de la réduction de la consommation des espaces agricoles** naturels et forestiers.
- Le Projet d'Aménagement Stratégique **(PAS)** donne les choix retenus en matière d'aménagement du territoire et les grands objectifs : **c'est le coeur du projet.**
- Le Document d'Orientations et d'Objectifs **(DOO) est opposable.** Il arrête par secteurs les objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et fixe des dispositions obligatoires sous forme de prescriptions.

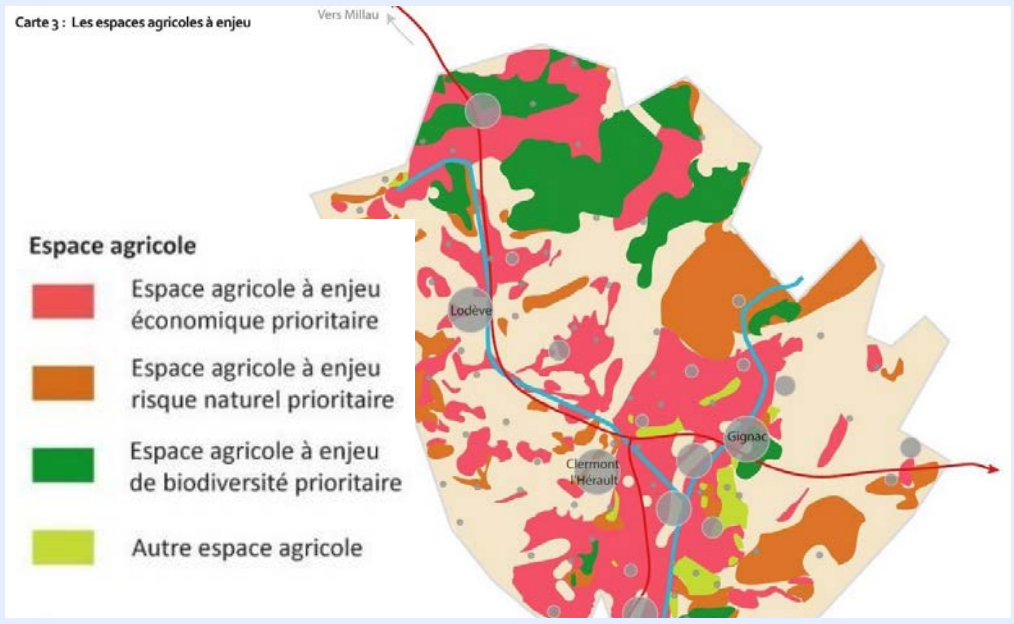
Concrêtement ?

- Mettre en place une démarche **Agriscot** en inversant le regard en faire des espaces agricoles un bien commun dans le PAS.
- **Faire des espaces agricole la matrice «armature verte»** du territoire et non les espaces urbains.
- Prendre en compte l'ensemble de l'agriculture dans le projet : les espaces agricoles, les activités agricoles, les types d'agriculture.
- Inscrire en amont la question agricole, identifier les acteurs, les sensibiliser et multiplier les outils de protection (ZAP PAEN).

Ils l'ont fait !

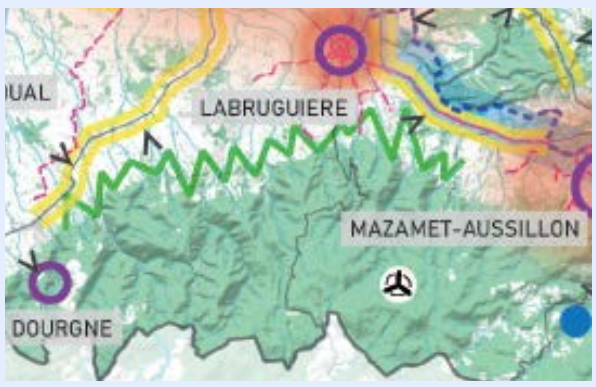
Sur le territoire du Parc

Le SCOT coeur hérault et son PADD (PAS)



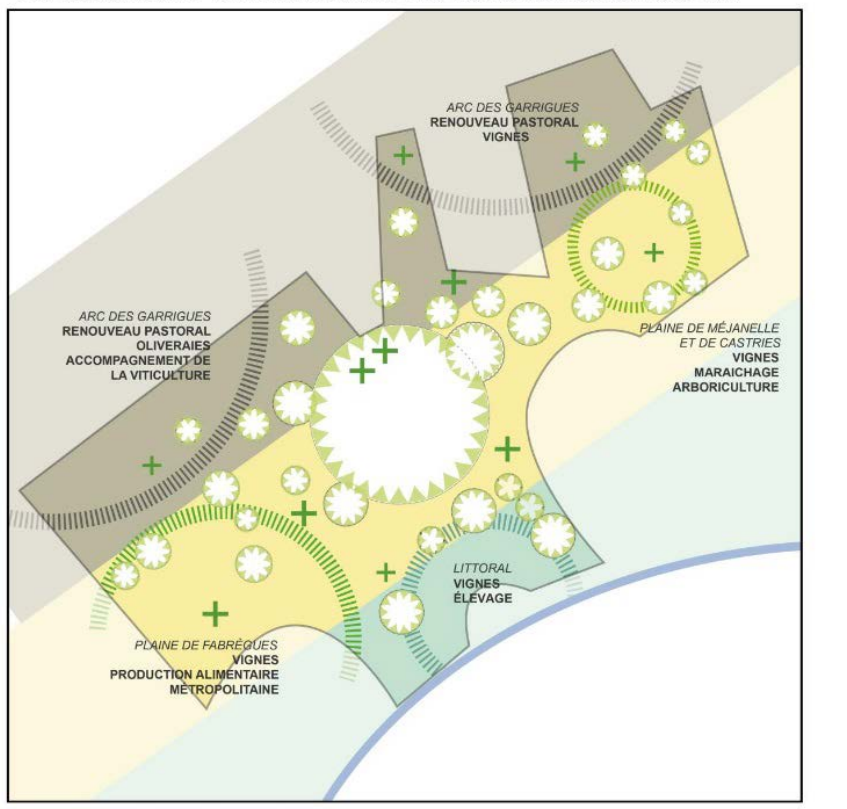
Le SCOT Autan-Cocagne

Dans le PAS il fixe un objectif de maintenir les baysages bocagers qui se traduit en 2 prescriptions : la préservation des éléments identitaires spatialisés, la préservation des ceintures agricoles et du bocage.



Ailleurs

Le SCOT de Montpellier à travers le PAS et l'usage de la méthode agriscot



BOITE A OUTILS
Le PLU/ PLUi

Quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est **un document d'urbanisme réglementaire** qui définit un projet communal ou intercommunal et **détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.**

Ou ?

A l'échelle d'**une commune pour un PLU** et d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale **(EPCI) compétent pour un PLUi.**

Concrêtement ?

- Le PLU/ PLUI peut **règlementer les constructions et aménagements dans les zones agricoles** et mettre en place un zonage spécifique.
- Il peut avec l'usage de **l'article L151-23 du code de l'urbanisme protéger des éléments** qui participent au bon développement des projets agricoles comme les haies, les arbres, les murets ...
- Il permet également **d'encadrer l'urbanisation et d'éviter les préjudices liés aux extensions urbaines** sur les terres agricoles,par la préservation des distances, la mise en place d'espaces de transition, la protection de certaines terres.
- **La méthode SAGECE** appliquée au PLU permet de préserver les terres au meilleur potentiel agronomique.
- La mise en place d'OAP thématique agricole peut participer également à la maîtrise du foncier et à l'usage des sols sur certaines parcelles.

Pourquoi ?

- Pour **orienter l'aménagement du territoire à la parcelle**
- Mettre en cohérence les différents enjeux
- **Retranscrire de manière réglementaire un projet** communal ou intercommunal
- Maîtriser la consommation foncière

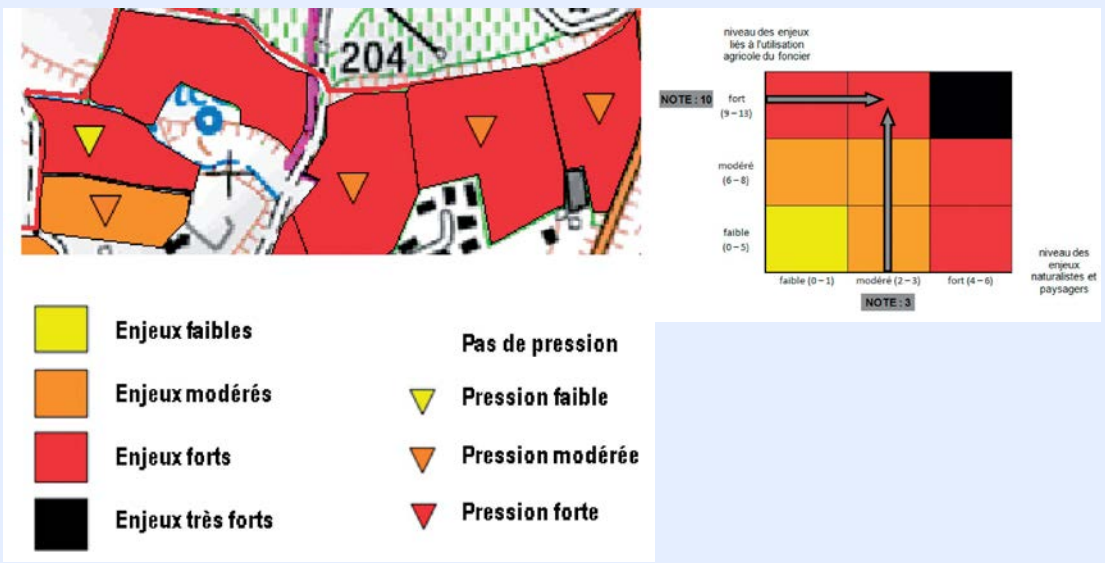
Comment ?

- C'est **un document règlementaire opposable aux autorisations d'urbanisme** permis de construire et déclaration de travaux.
- Il contient une **analyse de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers sur les 10 dernières années.**
- Il doit **justifier des objectifs chiffrés de la réduction de la consommation des espaces** agricoles naturels et forestiers.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable **(PADD) donne les choix retenus en matière d'aménagement du territoire** et les grands objectifs : c'est le coeur du projet.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation **(OAP) donnent des recommandations, prescriptions sur certains espaces précis.** Elles peuvent être spatialisées et thématiques.
- **Les règlements traduisent les règles spatiales** sur les aspect architecturaux, paysagers et environnementaux ainsi que les différentes servitudes qui s'appliquent.

Ils l'ont fait !

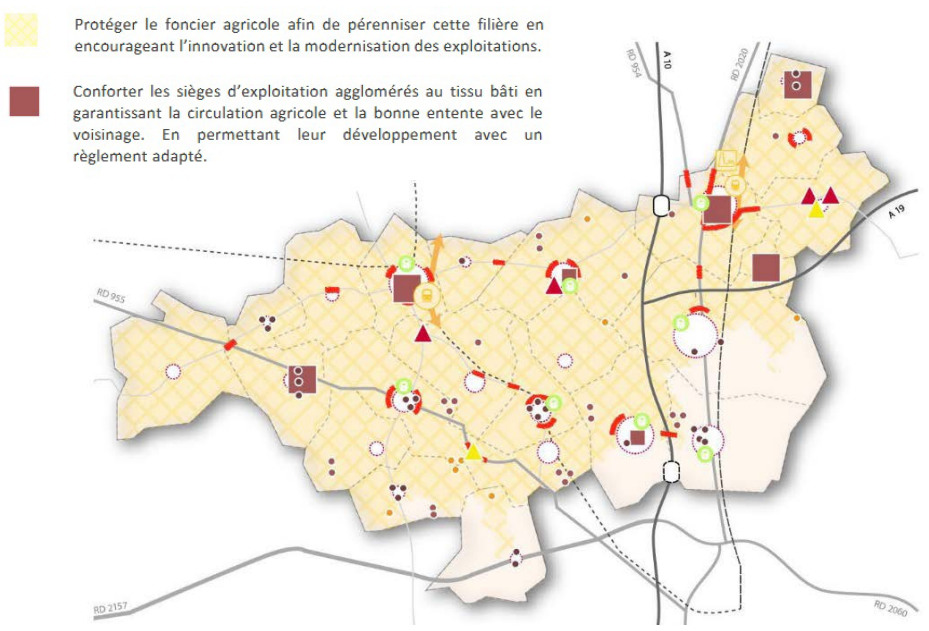
Sur le territoire du Parc

L'application de la méthode SAGECE (Système d'Anticipation et de GEstion des Conflits liés à l'Espace) pour les zonages des zones AU des PLU/PLUi.



Ailleurs

Le PLU de la Beauce Loirétaine et son OAP thématique agricole (45)



BOITE A OUTILS
La ZAP

Quoi ?

La Zone Agricole Protégée **(ZAP) est une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols sur un périmètre défini**. Elle est une annexe des documents d'urbanisme.

Pourquoi ?

- Pour **protéger le caractère agricole de certains terrains menacés**, en vue de freiner l'étalement urbain, grâce à un engagement de la ou des commune(s) sur le long terme.
- **Limiter la rétention de fonciers à vocation agricole par leurs propriétaires**, liée à l'attente d'un terrain potentiellement constructible.
- **Mieux protéger les espaces agricoles lorsque la commune ou les communes concernées sont au RNU.**

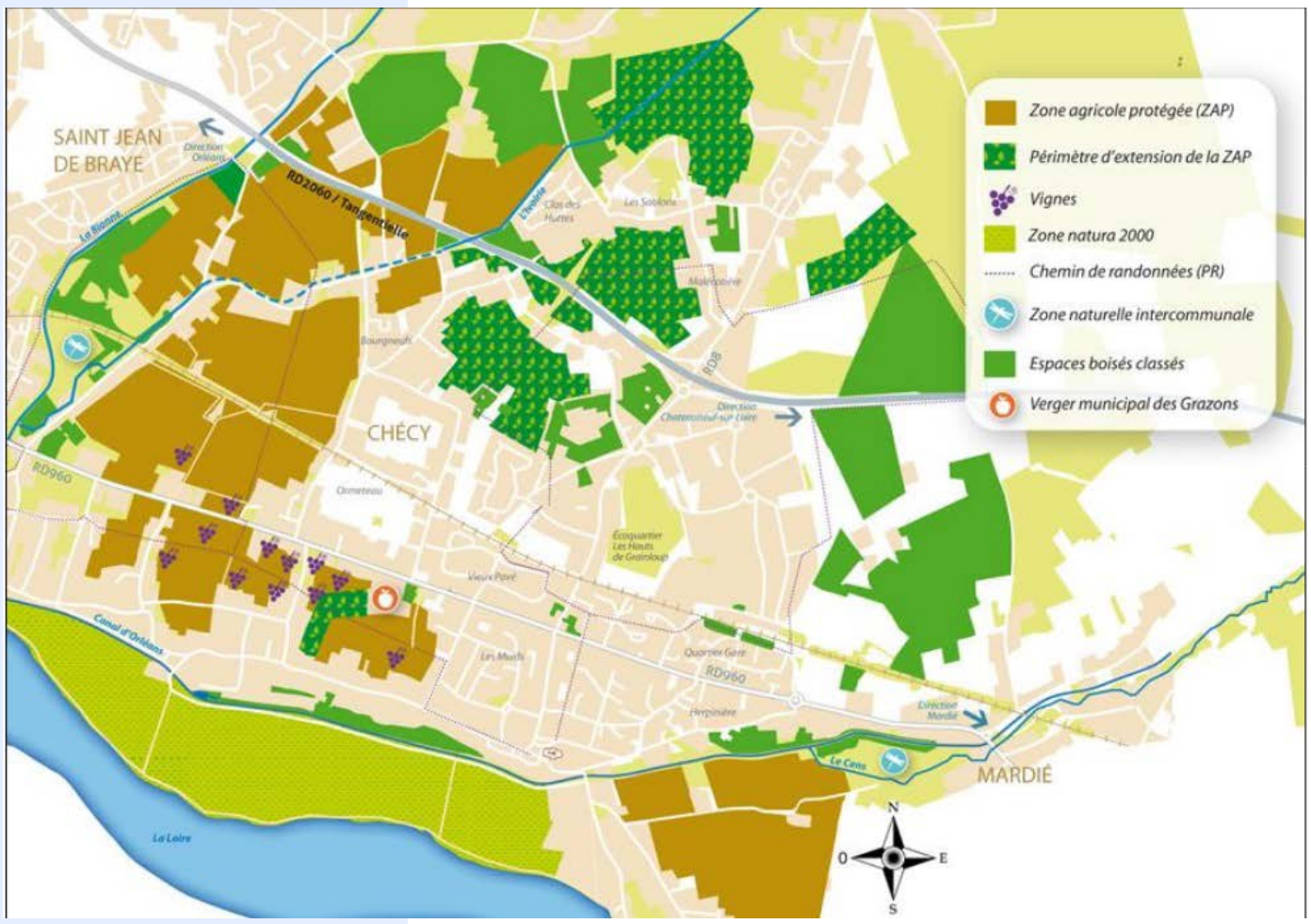
Concrêtement ?

Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une ZAP doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA).

Ils l'ont fait !

Ailleurs

La ZAP de Chécy (45)



Ou ?

A l'échelle **d'une commune pour un PLU** et d'un Etablissement public de coopération intercommunale **(EPCI) compétent pour un PLUi** ou même d'**un bassin de vie pour un SCOT.**

Comment ?

Une ou plusieurs communes sollicitent le préfet pour un projet de ZAP. Le Projet de ZAP et acté par le préfet.
Le dossier comprend **trois éléments clés :**
- **Un rapport de présentation** qui fait état de l'analyse détaillée de la zone dans son environnement et précise les objectifs de classement.
- **Un plan de situation** du projet.
- **Un plan de délimitation du ou des périmètres** de la ZAP à l'échelle de la parcelle cadastrale.

Le projet est soumis pour accord auprès des conseils municipaux concernés et pour avis à la chambre d'agriculture, à la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) et à l'INAO, ces personnes ont deux mois pour se prononcer sur le projet. Il est ensuite soumis à enquête publique et **approuvé conjointement par le préfet et les communes concernées. Il est ensuite annexé aux documents d'urbanisme en vigueur.**

BOITE A OUTILS
Le PAEN

Quoi ?

Le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) et un outil de maîtrise du fonciers porté par le département pour protéger les terres agricoles.

Pourquoi ?

- Pour **protéger le caractère agricole de certains terrains menacés**, en vue de freiner l'étalement urbain, empêhcement d'un passage en U ou AU lors des révisions des documents.
- Permettre une maîtrise du foncier agricole grâce au droit de préemption.
-Définir un programme d'actions favorable au bon développement agricole.

Concrêtement ?

C'est un document qui définit un périmètre de droit de préemption par le département pour la maîtrise du foncier agricole et qui lié **au programme d'action devient opérationnel avec la mise en place d'un projet** en faveur de la préservation des terres agricoles. Il peut être **renforcé si il est inscit dans un document d'urbanisme et de planification.**

Ou ?

A l'échelle **d'un SCOT, porté par le département conjointement avec un EPCI.**

Comment ?

Un un EPCI qui à la compétence SCOT peut solliciter le département pour un projet de PAEN. Le dossier comprend **deux éléments clés :**

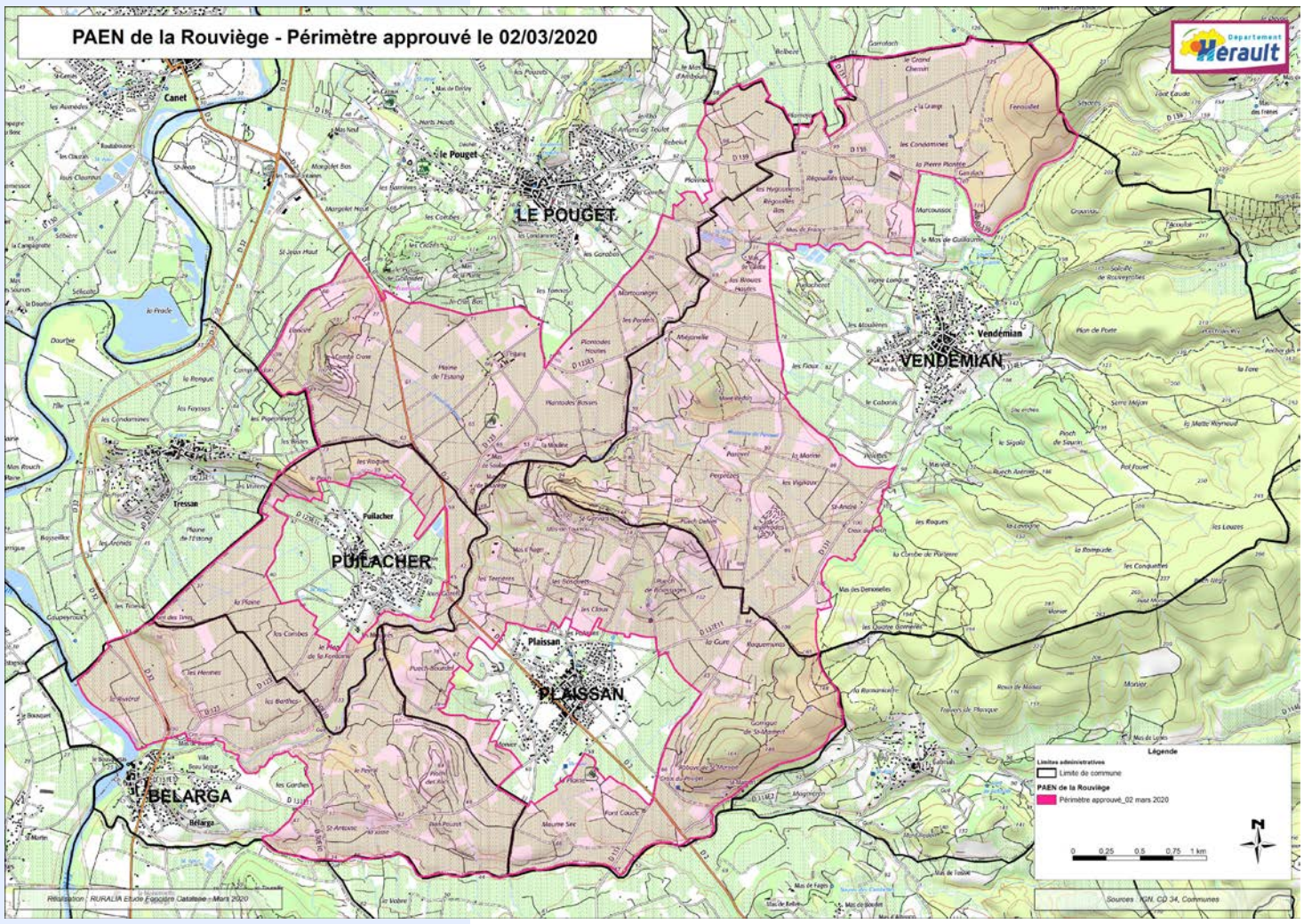
- **Un plan de délimitation du périmètre d'intervention du PAEN**
- Un programme d'action opérationnel associé à la cartographie.

Le projet est soumis pour accord auprès des conseils municipaux concernés et de l'EPCI concerné et pour avis à la chambre d'agriculture, à la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) et à l'INAO. Il **approuvé conjointement par le président du conseil départemental et les communes et EPCI concernés. Il doit être cependant compatible avec les documents d'urbanisme et de planification ainsi que les chartes de PNR.**

Ils l'ont fait !

Ailleurs

LE PAEN de la Rouviège dans le territoire du SCOT du Pays Coeur Hérault. Le périmètre a été approuvé en 2020 et le programme d'action est en cours.



BOITE A OUTILS
Le STECAL

Quoi ?

Le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité **(STECAL) est une dérogation autorisant dans les PLU et PLUi la construction de bâtiments non nécessaires à l'exploitation agricole en zone Agricole** de manière encadrée.

Pourquoi ?

- Pour **permettre le développement des activités annexes aux exploitations agricoles** (accueil agritourisme, hébergements, batiments pour des formations, expositions etc.

Concrêtement ?

C'est un outil règlementaire mobilisable dans les PLU/ PLUi pour permettre aux agriculteurs de diversifier leur activité et valoriser les ventes directes des produits.

Ou ?

Sur des parcelles dans un PLU ou PLUi.

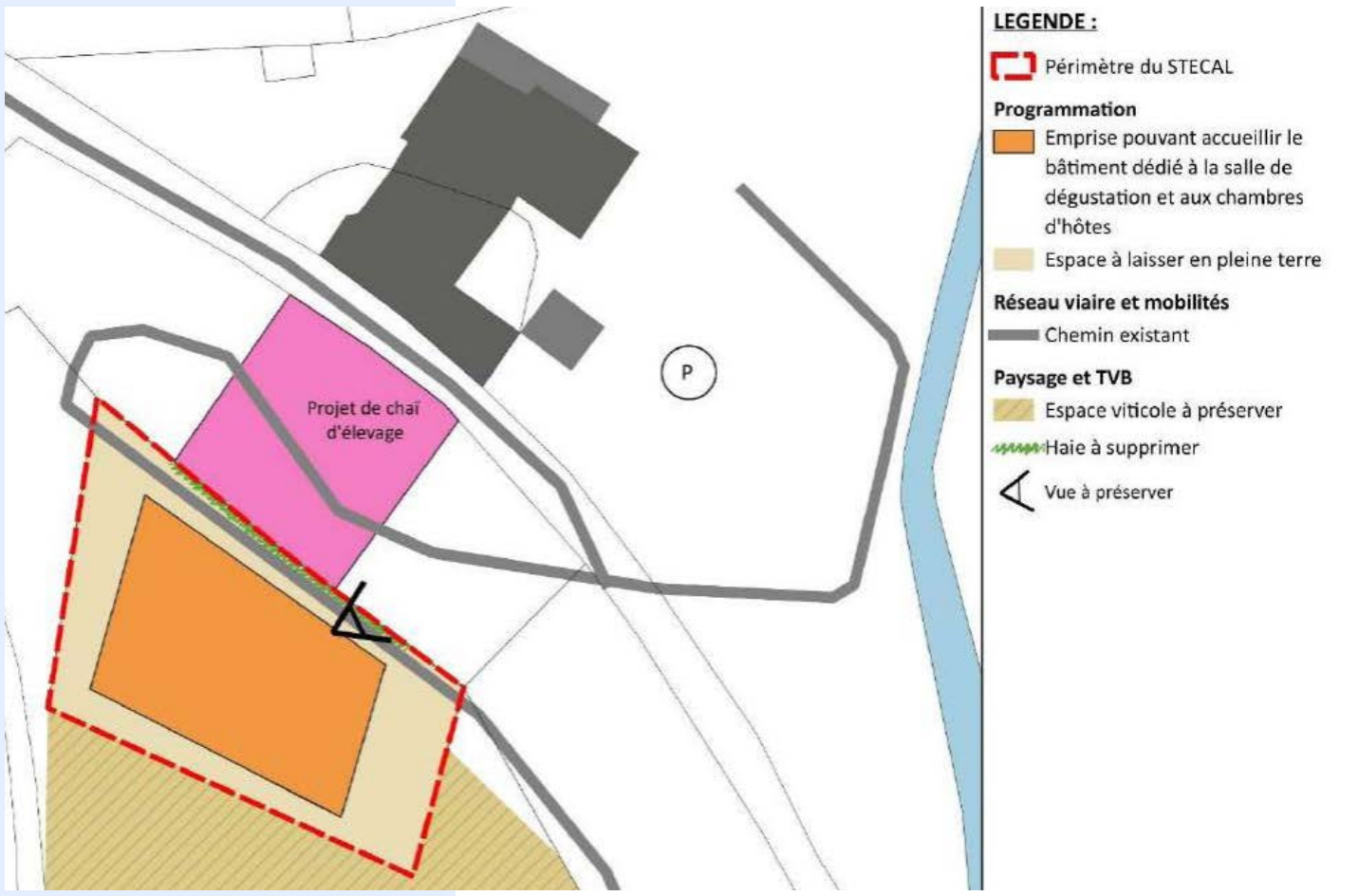
Comment ?

Lors de **l'élaboration ou la révision du PLU/ PLUi, les STECAL sont définis en fonction des besoins du territoire.** Comme **leur principe déroge à l'inconstructibilité en discontinuité de l'urbanisation existante,** ils font l'objet d'un **avis spécifique de la** Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers **(CDPENAF) avant l'approbation du PLU/PLUI.** Ils constituent une **annexe du document d'urbanisme.** Ils doivent faire l'objet d'une justification du projet, d'une analyse de l'impact et de la consommation d'espace et de recommandations architecturales et paysagères ainsi que d'implantations. Ils doivent être utilisés de manière excpetionnelle aux regards des réels besoins et ne doivent pas impacter ou compromettre les activités agricoles.

Ils l'ont fait !

Sur le territoire du Parc

PLUi des Avant-Monts STECAL sur Cabrerolles pour permettre la construction de chambres d'hôtes attenantes à un domaine viticole.



BOITE A OUTILS

Le changement de destination

Quoi ?

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment.

Pourquoi ?

- Pour **permettre le développement des activités annexes aux exploitations agricoles** (accueil agritourisme, hébergements, batiments pour des formations, expositions etc, logement agriculteurs...)

Concrêtement ?

C'est un outil règlementaire mobilisable dans les PLU/ PLUi pour permettre aux agriculteurs de diversifier leur activité et valoriser les ventes directes des produits.

Où ?

Sur du bâti identifié dans un PLU ou PLUi.

Comment ?

Lors de **l'élaboration ou la révision du PLU/ PLUi, les bâtiments soumis au changement de destination sont définis en fonction des besoins du territoire.** Comme **leur principe déroge à l'inconstructibilité en discontinuité de l'urbanisation existante,** ils font l'objet d'un **avis spécifique de la** Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers **(CDPENAF) avant l'approbation du PLU/PLUI.** Ils constituent une **annexe du document d'urbanisme.** Ils doivent faire l'objet d'une justification du projet, Ils doivent être utilisés avec parcimonie aux regards des réels besoins et ne doivent pas impacter ou compromettre les activités agricoles.

Ils l'ont fait !

Sur le territoire du Parc

PLUi de la communauté de communes Thoré Montagne Noire a identifié des bâtiments comme cette grange pouvant faire l'objet d'un changement de destination sanscompromettre l'activité agricole.

Localisation : Cette bâtisse se situe au lieu-dit Les Pradels-Hauts sur la parcelle AM 86.