



“ AGRICULTURE et URBANISME
en LODEVOIS ET LARZAC ”
*Un équilibre à créer, recréer ou conserver :
pourquoi et comment ?*

Un document réalisé dans le cadre de TerrA Rural Lodévois et Larzac
en partenariat avec la Chambre d'Agriculture de l'Hérault et
le CPIE des Causses Méridionaux

Septembre 2014

Crédits photos :

Équipe du CPIE des Causses Méridionaux, CCLL

P7 coteaux-du-languedoc.com, flickr.com, 23/09/2014

P9 intérieure bergerie : pleinchamp.com, 23/09/2011

P28 Chambre d'agriculture, 14/02/2008

P31 cave coopérative de Pégairolles de l'Escalette, minervois.over-blog.com, 23/09/2014

EDITO

Le Lodévois et Larzac jouit d'une **grande variété d'horizons et de paysages**. Il le doit au **travail des agriculteurs et des éleveurs** de notre territoire. C'est grâce à eux qu'il offre un cadre de vie exceptionnel à ses habitants et une destination touristique originale et diversifiée aux visiteurs.

Mais l'agriculture est d'abord et avant tout **une composante majeure de notre économie locale**. Pour se développer et s'adapter aux nombreux enjeux auxquels elle doit faire face, elle a **besoin d'un soutien clair des collectivités**, en particulier sur les questions foncières et sur le long terme. **La dynamique positive d'accueil de nouveaux habitants dans nos communes ne doit pas faire passer l'activité agricole au second plan**. D'autant que ces nouveaux résidents viennent chercher chez nous justement un cadre de vie digne d'une "ville à la campagne" : tous les services accessibles sans les inconvénients de la grande ville.

Il nous faut donc **appréhender l'agriculture et ses besoins en tant que tels** et non pas les cantonner dans des espaces où l'on ne pourrait imaginer autre chose.

A l'échelle communale comme à l'échelle intercommunale, il nous faut intégrer l'agriculture dans nos réflexions de développement et d'aménagement économique, urbain, paysager, touristique, etc. Dans ces réflexions, nous sommes accompagnés par nos partenaires : CPIE des Causses Méridionaux et Chambre d'agriculture. Ce guide, réalisés avec leur compétences, est **un premier pas pour suggérer et alimenter nos réflexions, dans nos communes, mais aussi au niveau de l'intercommunalité, sur la place que nous voulons donner à l'agriculture** dans nos schémas d'aménagement.

Marie-Christine BOUSQUET

Maire de Lodève

Conseillère générale du Canton de Lodève

Présidente de la CCL&L

Les défis qui s'annoncent pour l'agriculture de demain nécessitent que nous les intégrions dans nos réflexions de définition urbaine et d'aménagement de l'espace intercommunal. Lodève, comme ville-bourg du territoire doit y être attentive. En effet, même si l'essentiel des surfaces agricoles ne se trouvent pas à Lodève, il y a indubitablement **une articulation et une complémentarité à trouver entre les espaces urbains, de vie et de travail, de loisirs, et les espaces économiques au rang desquels : les espaces agricoles**. **L'heure n'est plus aujourd'hui à l'étalement urbain et l'attractivité de Lodève tiendra aussi aux attributs de sa ruralité**.

Il nous semble en effet que, dans les dynamiques de périurbanisation engendrées par le développement de la métropole montpelliéraine et l'A75, **le Lodévois et Larzac doit jouer la carte de la différence** en restant une terre d'accueil proposant une qualité de vie loin des cités dortoirs. Pour cela, nous devons **conforter ou redonner toute sa place à l'activité agricole** et lui permettre de se développer et se diversifier. Les outils réglementaires que sont les documents d'urbanisme sont un des moyens à notre disposition pour atteindre cet objectif.

L'agriculture, comme toute activité, a ses spécificités qu'il importe de bien maîtriser pour pouvoir les intégrer dans les documents de planification que sont les PLU (et, dans une moindre mesure, les cartes communales).

Gaëlle LÉVÈQUE

*Adjointe au Maire de Lodève,
déléguée à l'Urbanisme*

*Vice-Présidente déléguée au Patrimoine, à
l'Architecture et l'Urbanisme à la CCL&L*

Vous le savez, notre Communauté de communes Lodévois et Larzac est un **territoire encore très rural**. Pour autant, sa **démographie progresse** et l'A75 entraîne un certain dynamisme d'installation de nouvelles populations. **26% des entreprises du territoire sont des exploitations agricoles**. La Communauté de communes s'est investie depuis plusieurs années dans le soutien à l'économie agricole. Depuis 2013, cela prend notamment la forme d'un programme d'actions TerrA Rural dont un des axes forts est la question du foncier.

Facteur de production incontournable pour l'activité agricole, le foncier doit être au cœur de nos préoccupations d'aménagement du territoire, et de réflexions d'urbanisme. Sur ce point en particulier, nous devons donner une **visibilité à long terme aux agriculteurs** pour qu'ils puissent s'adapter, se développer, s'installer.

Nos partenaires techniques, CPIE des Causses Méridionaux et Chambre d'agriculture, ont rédigé ce guide qui brosse les éléments majeurs à prendre en compte pour favoriser le développement de l'agriculture dans nos communes lors de l'élaboration des documents

d'urbanisme. **Comment faire en sorte que le bureau d'étude retenu ait cette orientation en tête ? Comment prendre en compte et anticiper les besoins de l'agriculture et des agriculteurs ? Que mettre en zone A ? en zone N ? Quelles terres réserver à l'agriculture ? et nos questionnements inévitables de maires et conseillers municipaux autour des bâtis agricoles.** Les bâtiments techniques sont nécessaires à l'activité agricole : il nous faut donc les permettre tout en restant vigilants aux possibles changements de destination... C'est certes délicat, mais essentiel pour le développement de l'agriculture.

Un premier pas est donc d'**accorder une attention particulière à l'activité agricole dans la mise en place de nos documents d'urbanisme**.... le suivant pourra être la mise en place de dispositifs de protection des terres agricoles : les périmètres de protection et de mise en valeur des terres agricoles et naturelles périurbaines (PAEN). Nous nous y emploierons en tout cas !

Jean-Noël Malan

Maire d'Olmet-et-Villecun

Vice-président délégué à l'Agriculture à la CCL&L



SOMMAIRE

1 / Pourquoi préserver les espaces agricoles ?.....p / 7

L'agriculture est une activité économique clef pour un territoire rural comme le Lodévois et Larzac

L'agriculture a des besoins fonciers dont il faut tenir compte pour qu'elle puisse évoluer, s'adapter et se développer

L'urbanisation non maîtrisée fragilise l'agriculture et l'économie agricole

L'étalement urbain ne se justifie pas par la croissance démographique

L'urbanisation est un choix irréversible et lourd de conséquences pour le territoire au sens large

2/ Comment faire de l'agriculture un moteur du développement durable du territoire ?p / 18

Penser autrement le développement du territoire : adopter le principe d'une urbanisation moins consommatrice d'espace

Penser autrement le développement du territoire : intégrer l'agriculture et lui réserver une véritable place

Exemple n°1 : « Nous voulons soutenir l'élevage sur notre commune »

Exemple n°2 : « Nous voulons permettre l'installation du maraîchage sur le village »

Exemple n°3 : « Nous voulons préserver le paysage et le cadre de vie rural du territoire »

AGRICULTURE et URBANISME

en Lodévois et Larzac

Le Lodévois et Larzac est un **territoire rural doté d'une densité de population faible**. Il connaît cependant, comme le reste du département de l'Hérault, une **croissance démographique renouvelée**. Cela engendre **un développement de l'urbanisation** qui place le **foncier agricole au cœur des enjeux de l'aménagement et du développement durable du territoire**.

Les élus sont confrontés à **des choix difficiles pour parvenir à un développement durable du territoire** : développement des activités économiques dont fait partie l'agriculture, de l'habitat, des services à la population, des activités de loisirs mais aussi préservation de l'environnement et des ressources. Conscients du **poids économique de l'agriculture sur le territoire, les élus de la Communauté de communes se sont engagés dans une politique de soutien** à l'économie agricole **pour améliorer la durabilité des exploitations dans le temps. Pour cela, la sécurisation de l'accès au foncier agricole est une nécessité et une priorité**.

Ainsi, il est indispensable de **prendre en compte au mieux l'agriculture dans les démarches de développement durable du territoire, par le biais notamment des documents d'urbanisme**. Quelle qu'en soit leur forme (PLU, PLUi, CC¹), les documents d'urbanisme traduisent **un projet politique global pour l'aménagement et le développement durable des espaces, qu'ils soient urbains, agricoles ou naturels**.

Ce document, bien que principalement destiné aux élus, l'est aussi aux professionnels agricoles et aux citoyens. Il a pour objectifs de les aider à mieux appréhender **les enjeux agricoles dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme en :**

- informant sur les dynamiques démographiques et urbaines du territoire ainsi que sur les besoins fonciers de l'agriculture
- sensibilisant aux contraintes exercées par l'urbanisation sur le développement des activités agricoles et sur le développement futur du territoire
- proposant un argumentaire aux élus leur permettant de s'approprier ces enjeux et de pouvoir à leur tour répondre aux questions et sollicitations de leurs administrés.

¹ Plan Local d'Urbanisme communal ou intercommunal, Plan d'Occupation des Sols, Carte Communale.



1.

*POURQUOI PRÉSERVER
LES ESPACES AGRICOLES ?*

L'agriculture est une activité économique clef pour un territoire rural comme le Lodévois et Larzac

Sur le territoire, le secteur de l'exploitation agricole et forestière représente :

- **26% des entreprises (350 entreprises)**
- **plus de 400 emplois,**

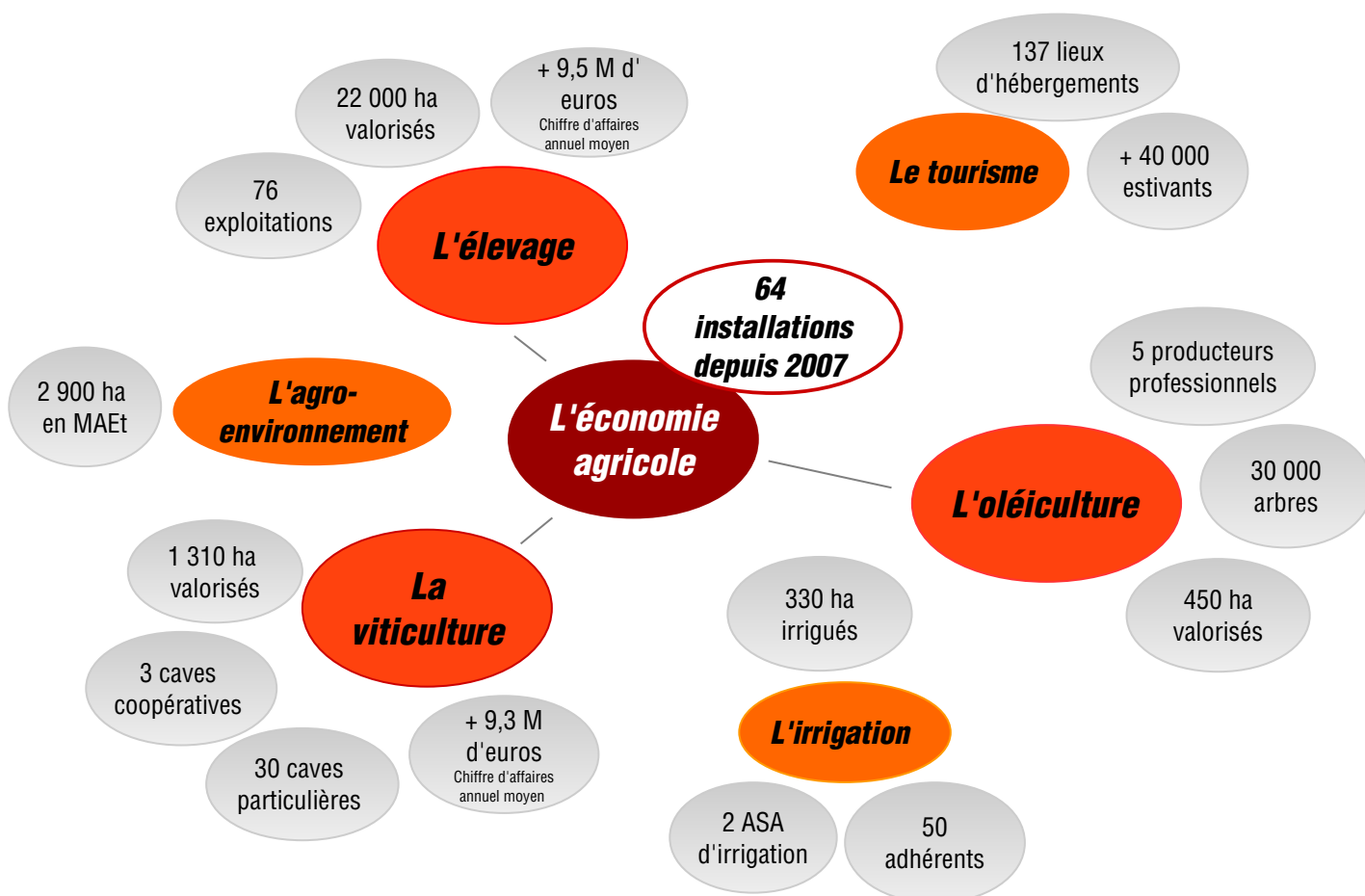
L'agriculture génère un chiffre d'affaires annuel moyen de plus de **20 millions d'euros**. Son dynamisme et sa diversité sont un moteur de l'attractivité économique du territoire.

L'agriculture rend par ailleurs de **nombreux services** au territoire :

- Elle contribue à créer et façonner le **cadre de vie** et les **paysages** exceptionnels qui font venir nouveaux résidents comme visiteurs.
- Elle fait de l'agriculteur un **partenaire privilégié** de la gestion partagée de la **ressource en eau** et de la prévention des **inondations**, ainsi que du maintien des milieux ouverts, favorables à la **biodiversité** et à la prévention des **incendies**.

Quelques chiffres de l'économie agricole du territoire Lodévois et Larzac (données non-exhaustives).

Pour une présentation complète de l'économie agricole du Lodévois et Larzac, se reporter au document « L'AGRICULTURE et la FORÊT EN LODEVOIS ET LARZAC - Terra Rural, un projet au cœur du développement économique local » téléchargeable sur le site Internet de la Communauté de communes du Lodévois et Larzac, rubrique « Agriculture ».



L'agriculture a des besoins fonciers dont il faut tenir compte pour qu'elle puisse évoluer, s'adapter et se développer

L'agriculture évolue pour répondre à de nouvelles normes (sanitaires, liées au code du travail, sur le bien-être animal, environnementales...) et aux changements d'habitudes alimentaires des consommateurs. Localement, elle fait aussi face au changement climatique (sécheresse, inondation...) et à ses impacts (destruction des récoltes, raréfaction de la ressource en eau, etc.).



Bergeries ancienne et récente : les bâtiments nouveaux permettent de recevoir des troupeaux de grande taille, dans des espaces où l'aération et la mécanisation sont possibles.



Pour anticiper et non subir ces évolutions, ***l'activité agricole doit avoir les moyens de s'adapter et d'innover rapidement.*** Elle doit pouvoir bénéficier :

- ***du maintien des surfaces agricoles*** et notamment des surfaces ***jouant un rôle clef*** dans l'exploitation telles que les surfaces fourragères pour les élevages ou les surfaces irriguées pour les productions végétales (la vigne, les fruits et légumes, etc.),
- du maintien des ***accès*** aux parcelles, aux bâtiments d'exploitation,
- de la préservation ***d'un parcellaire regroupé***, cohérent, mécanisable,
- de la ***facilitation de la construction*** en zone agricole et naturelle des bâtiments nécessaires à l'exploitation,
- de la définition de limites claires entre les différents usages de l'espace pour ***limiter les motifs de conflits*** entre usagers,
- de la ***limitation de la spéculation foncière.***

L'urbanisation non maîtrisée fragilise l'agriculture et l'économie agricole

DES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU FONCIER : ACCÈS PHYSIQUE, FINANCIER, CONTRACTUEL

- **refus des propriétaires de mettre leurs terres à disposition** par le biais d'un contrat, « pour rester les mains libres »,
- **augmentation des prix** des terrains agricoles à la vente et à la location,
- **concurrence** avec des usages de loisirs de l'espace agricole, par exemple avec la location à des propriétaires de chevaux pour le loisir,
- **morcellement** du foncier agricole, qui devient inutilisable,
- **enfrichement** et dégradation de la qualité agronomique des sols.

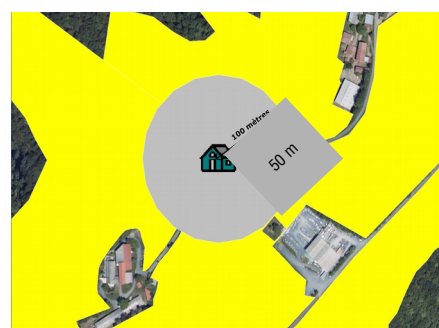
Avant la construction d'une habitation



© Chambre d'agriculture du Tarn

Les agriculteurs ont le droit d'épandre les effluents d'élevage sur les parcelles, ils peuvent travailler à des heures tardives ou bien le weekend, accéder facilement et directement aux surfaces...

Après la construction d'une habitation



© Chambre d'agriculture du Tarn

Les agriculteurs doivent changer leurs pratiques pour tenir compte de l'habitation. Une distance réglementaire existe entre l'habitation d'un tiers et une zone à vocation agricole (parcelle ou bâtiment). Si elle est de 50m, la construction de cette maison au cœur d'une parcelle agricole conduit à fragiliser 1,5h de surface agricole.

DES CONFLITS AVEC LES AUTRES USAGERS DE L'ESPACE

L'activité agricole crée des nuisances (bruits, pollutions, odeurs) et en subit (vols et destructions diverses). Pour des populations qui n'ont pas les mêmes besoins et / ou qui ne se



connaissent pas bien, **les contacts peuvent se transformer en frictions**, que ce soit entre agriculteurs et résidents ou entre agriculteurs et personnes pratiquant des loisirs et activités de pleine nature (chasseurs, quads, vttistes, promeneurs, etc.).

Dans les espaces très fréquentés par ces usagers, les conflits portent surtout sur le **non respect des équipements pastoraux (clôtures, portails), des cultures et de la propriété privée.**

DES EXPLOITATIONS MOINS SOLIDES ET MOINS FACILEMENT TRANSMISSIBLES

Les problèmes et tensions liés à l'accès au foncier contribuent à fragiliser plus encore un secteur qui fait par ailleurs face à des difficultés conjoncturelles (par exemple : les fluctuations des marchés, les intempéries). Ainsi, **les exploitations qui offrent peu de garantie par rapport au foncier sont des outils de travail moins facilement transmissibles et donc moins pérennes.**

L'étalement urbain ne se justifie pas par la croissance démographique

Sur le territoire du Lodévois et Larzac, au XX^{ème} siècle, **la population a décliné jusque dans les années 1980 et n'a fait que croître depuis.** La population a augmenté de 22% entre 1999 et 2012, pour atteindre 14 532 habitants en 2012.

Depuis les années 1950, **la superficie résidentielle a augmenté selon un rythme 2 à 8 fois plus rapide que l'augmentation de la population** ²! Cette urbanisation, peu dense, a privilégié l'habitat individuel, très consommateur d'espaces essentiellement agricoles.

La croissance démographique est un facteur positif et un témoin de l'attractivité du territoire. Doit-elle cependant forcément se traduire par la consommation de l'espace ?

Le Caylar

	Superficie résidentielle (en ha)		Population	
1950	14	X 3	387	X 1,1
	X 1,4		0,6	
1975	20		259	
	X 1,75		1,4	
1999	35		383	
	X 1,2	1,2		
2010	43		442	

Soubès

	Superficie résidentielle (en ha)		Population	
1950	15	X 7	383	X 2
	X 2		1,2	
1975	32		455	
	X 2,75		1,5	
1999	88		710	
	X 1,2	1,2		
2010	109		898	

les Rives

	Superficie résidentielle (en ha)		Population	
1950	8	X 2	99	X 1,3
	X 1		0,7	
1975	8		72	
	X 1,8		1,7	
1999	15		127	
	X 1,06	1,01		
2010	16		129	

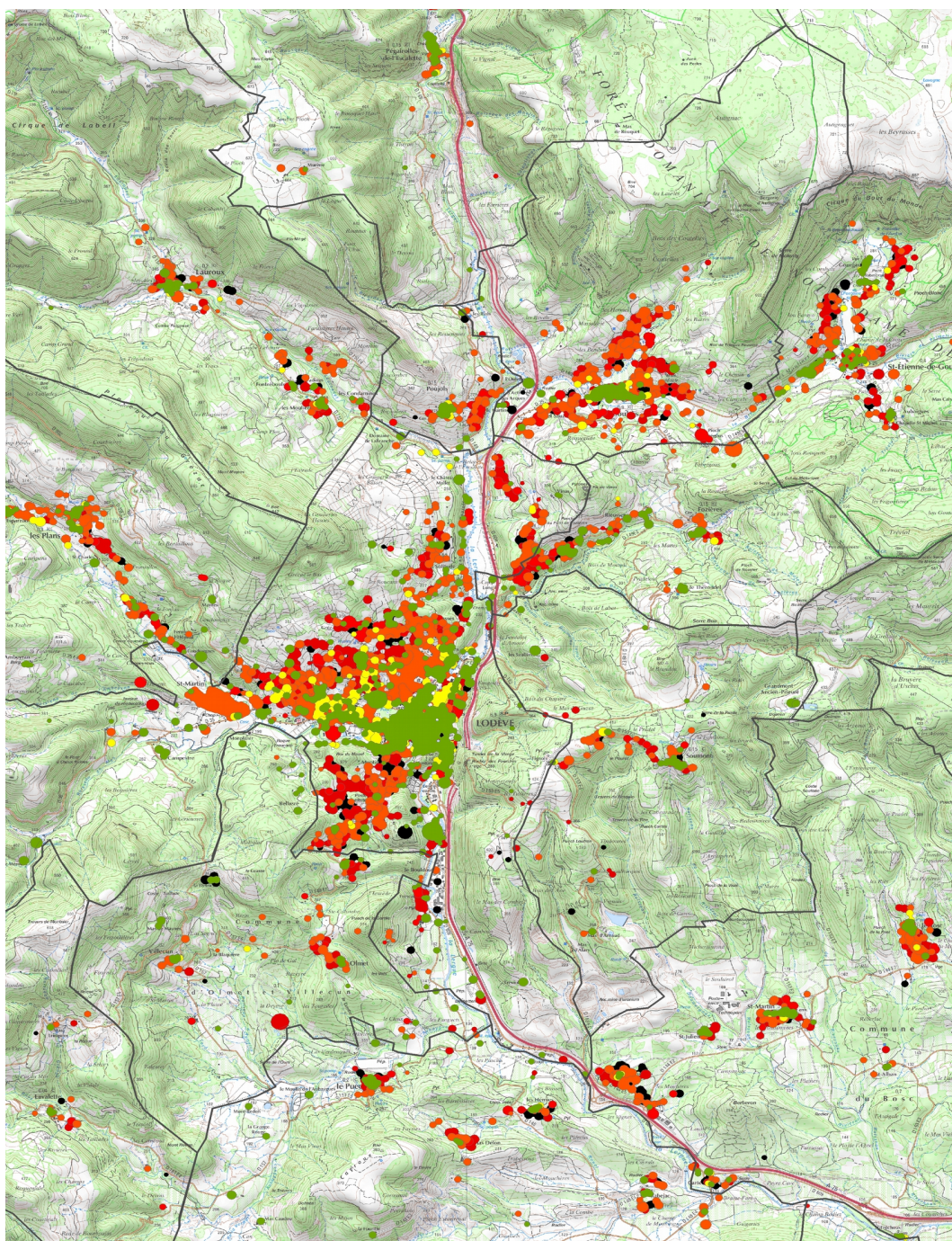
Saint Jean de la Blaquière






	Superficie résidentielle (en ha)		Population	
1950	8	X 8	336	X 1,7
	X 1,5		0,7	
1975	12		259	
	X 4		1,4	
1999	48		361	
	X 1,3	1,6		
2010	64		594	

² Source : Superficie résidentielle : base de données CARMEN, DREAL LR, avril 2014. Population : INSEE.

La diffusion de l'urbanisation résidentielle s'est faite **sur les terres planes**, éloignées des centres anciens et situées le long des infrastructures routières.

La tâche urbaine résidentielle de Lodève et des communes du Lodévois – évolution de 1952 à 2010³.

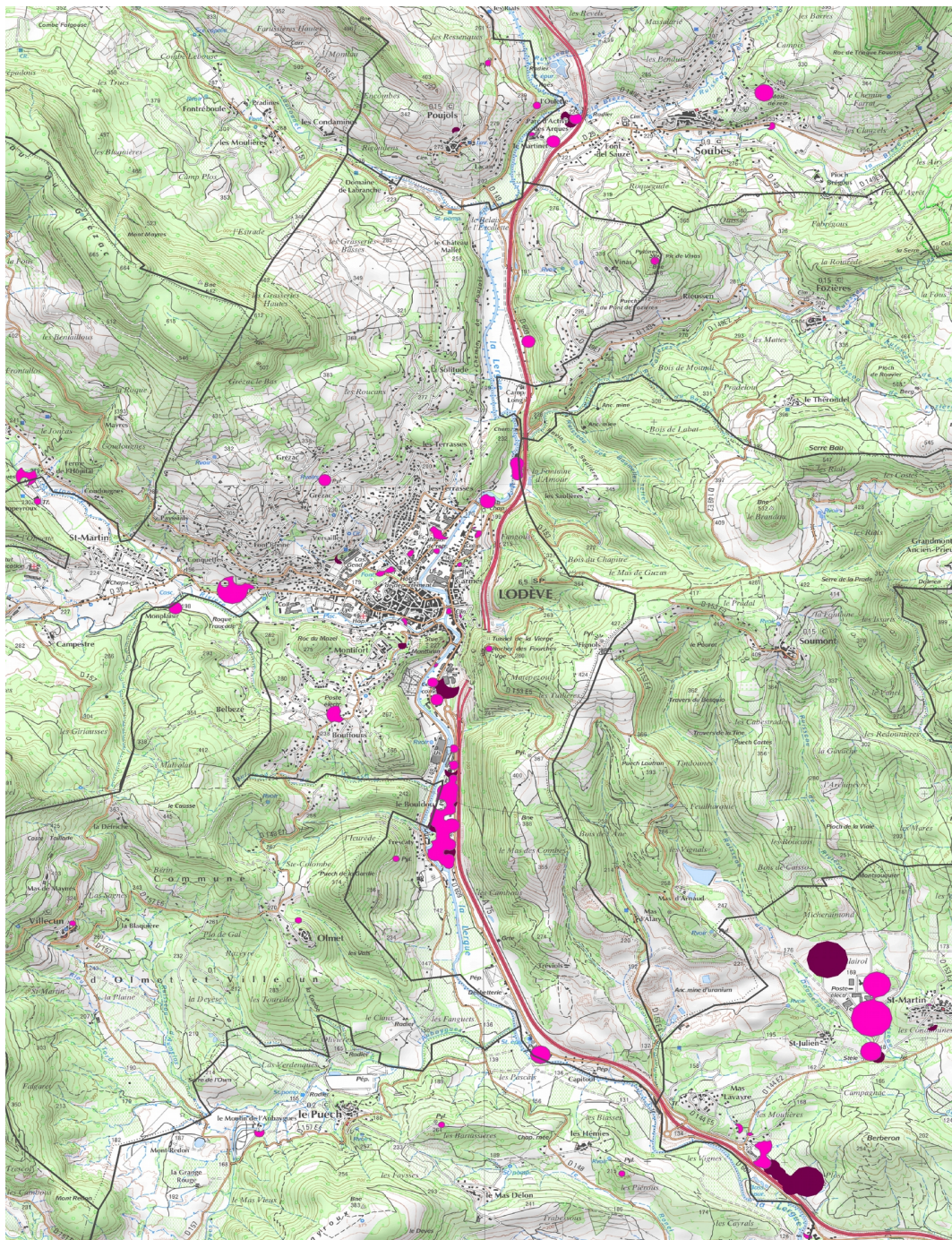


	1950
	1962 - 1975
	1975 - 1990
	1990 - 2006
	2010

3 Source : base de données CARMEN, DREAL LR, avril 2014.

Depuis les années 80, les **espaces à vocation commerciale** se sont développés. Ce sont ces grandes surfaces multi-commerces dotées de vastes parkings, situées à proximité des voies circulantes, accessibles en voiture. Également très consommatrice d'espace, cette urbanisation a un **impact fort dans le paysage**, par exemple aux entrées de villes ou bien dans les zones d'activités commerciales ou artisanales.

La tache urbaine commerciale de Lodève et des communes du Lodévois – évolution de 1999 à 2010⁴.



	1999
	2010

4 Source : base de données CARMEN, DREAL LR, avril 2014.

L'urbanisation est un choix irréversible et lourd de conséquences pour le territoire au sens large

ARTIFICIALISATION DES SOLS

La construction sur des sols agricoles est définitive, la **perte de foncier est immédiate**, irrémédiable et lourde de conséquences. C'est un potentiel, une **ressource qui disparaît**. Il s'agit donc de peser les différentes options et de faire les choix les plus pertinents pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement du territoire.

DES COÛTS DE VOIRIE, RÉSEAUX, DISTRIBUTION

Majoritairement construits dans les années 70 et 80 pour desservir les zones résidentielles excentrées, les réseaux d'adduction d'eau potable, d'évacuation des eaux usées ainsi que les réseaux de distribution d'électricité sont vieillissants. **Entretien et rénovation coûtent chers**, quand il ne s'agit pas de créer de nouveaux réseaux pour desservir de nouvelles zones d'habitations.

Il en est de même pour la voirie dans le village et entre les communes qui a dû, et doit, s'adapter à la fréquentation croissante des résidents.

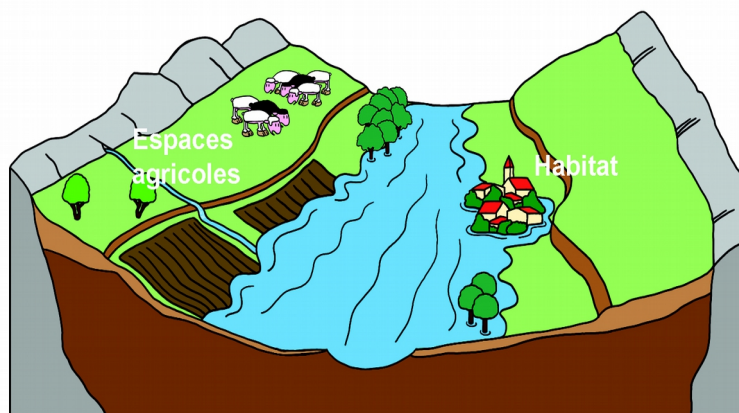
DISPARITION DES SERVICES RENDUS PAR LES MILIEUX ET PAYSAGES AGRICOLES

Augmentation des risques liés aux inondations

Les espaces agricoles et naturels permettent l'infiltration de l'eau de pluie : ils **limitent les écoulements** qui vont grossir les rivières lors des fortes pluies.

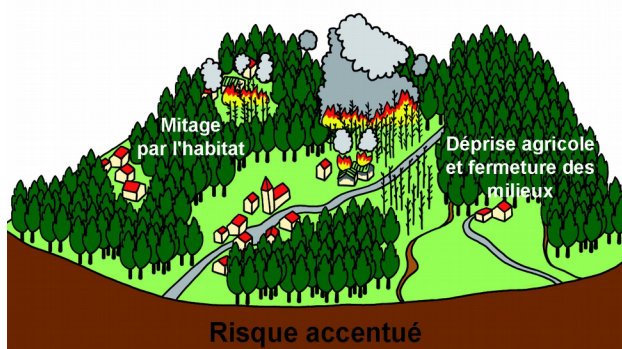
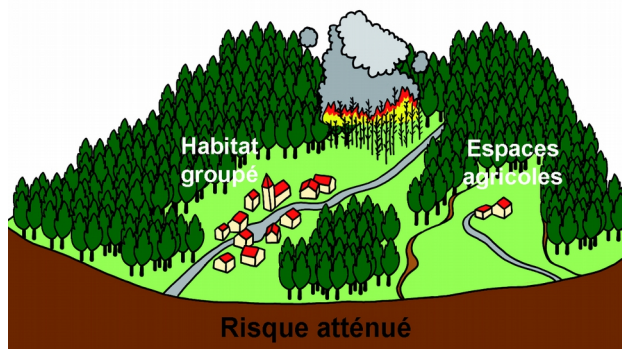
Les espaces agricoles et naturels situés à proximité des cours d'eau **accueillent les débordements** des rivières en cas de crue.

En l'absence d'habitation, les crues y génèrent essentiellement des dommages économiques, à travers la destruction des cultures et des infrastructures par exemple. Ces dommages peuvent être importants.



Augmentation des risques liés aux incendies

Les espaces agricoles servent de **zone tampon** entre les habitations et la forêt. Ces espaces ouverts ralentissent la propagation de l'incendie.



Dégradation du paysage et de la qualité de vie

L'agriculture a façonné le paysage du territoire. Très diversifié, il abrite une importante **biodiversité** et offre un **cadre de vie** agréable. Les paysages du Lodévois et Larzac sont garants de la qualité de vie dans les villages et du **développement du secteur touristique** .



RÉTENTION ET SPÉCULATION FONCIÈRES

Elles se produisent lorsque la **limite entre urbanisation et non urbanisation, constructible et non constructible est peu claire**. Ce flou existe dans les **faits** (mitage, zones de constructions peu denses en proximité d'un axe routier...) ou bien dans les **esprits**.

C'est par exemple le cas des propriétaires qui ne souhaitent ni louer ni vendre leur bien car ils attendent qu'il devienne constructible, quand bien même ce serait dans un hypothétique futur. Pour entretenir leur bien « en attendant », ces propriétaires plantent des cultures annuelles (céréales le plus souvent), permettant au foncier d'être rapidement libérable. Si les terres sont mises à disposition d'un fermier, l'accord est le plus souvent oral car jugé plus souple.

Il suffit bien souvent d'une **unique vente « spéculative » d'une parcelle pour entamer une inflation progressive** des prix. Cette inflation du prix du foncier affecte toute la population, agriculteurs comme non agriculteurs, puisqu'elle ne se limite pas au seul marché du foncier agricole.

Exemples de ventes de biens immobiliers où se conjuguent mitage ou cabanisation (voir chapitre 2) et spéculation foncière⁵. A titre de comparaison, en 2012, sur le Lodévois et Larzac, le prix moyen d'un hectare de prés et terre est de 6 200 €/ha⁶, celui d'un hectare de vigne est entre 13 000 €/ha en IGP et 16 000 €/ha en appellation « Terrasses du Larzac »⁷.

Prix:	160 000 €
Ville :	Soumont
Code postal :	34700
Type de bien :	Maison
Pièces :	2
GES :	Vierge
Classe énergie :	Vierge
Description :	
vend charmant mazet sur un terrain de 1 hectare comprend equipe electricite eau courante : -une cave -une piece cuisine -une piece chambre pouvant être séparé pour offrir deux chambres . -2 salle de bain équipé de wc proche de tous commerce a 5 min de lodeve proche sorti autoroute avec une petite rivière des arbres fruitier avec une petite terrasse	

Prix:	85 000 €
Ville :	Saint-Etienne-de-Gourgas
Code postal :	34700
Type de bien :	Terrain
Pièces :	2
Surface :	10 000 m ²
GES :	A (moins de 5)
Description :	
A vendre petit mazet en pierre (30 m2) caché dans une belle nature au calme avec grand terrain de plus d'un hectare avec arbres et grandes terrasses cultivables + source + ruisseau+ bassin, parfait pour se ressourcer vacances et weekend Pas d'EDF possible Situé à 8 minutes de Lodève, 40 minutes de Montpellier, 30 minutes de Béziers Petite possibilité d'extension du mazet (20%) + permis pour une cabane de 15M2 Prix 85 000 €	

Prix:	39 500 €
Ville :	Pégairolles-de-l'Escalette
Code postal :	34700
Type de bien :	Terrain
Surface :	4 900 m ²
Description :	
Description :	
Vends très beau terrain loisirs...de 4900 m2 sur trois étagères, situé dans la commune de Pégairolles de l'escalette (34700)avec vue ,deux accès dont un par l'ancienne R.N. Le ruisseau "Le Ricardenc" borde le bas du terrain, possibilité d'avoir l'électricité l'eau n'est pas loin. Terrain mitoyen avec SOUBES ET POUJOLS.	

Finalement, rétention et spéculation participent à une **non utilisation des terres agricoles** en proximité des zones construites. À ces endroits, la **friche remplace la vigne ou les autres cultures pérennes**. Le classement en zone constructible et l'urbanisation des friches s'enchaîneront ensuite, à plus ou moins long terme.

5 Source : Petites annonces Le Bon Coin www.leboncoin.fr 19 juin 2014

6 Source : Observatoire foncier du Département de l'Hérault – Analyse du marché foncier de 2012 sur la Communauté de Communes du Lodévois et Larzac. Novembre 2013.

7 Source : Barème indicatif des terres agricoles du 17 juillet 2013



À RETENIR

- Depuis 30 ans, la nouvelle attractivité du territoire s'accompagne d'une forte croissance démographique et urbaine.
- L'ampleur de la croissance urbaine est sans commune mesure avec cette croissance démographique.
- La croissance urbaine consomme trop de foncier, notamment de foncier agricole, par rapport à ses besoins.
- L'urbanisation du foncier agricole fragilise l'économie agricole en limitant les capacités de développement et d'évolution des exploitations agricoles.
- L'agriculture est une activité clef du territoire, que ce soit en termes d'emplois directs et indirects, de chiffre d'affaires, de gestion de l'espace ou de cadre de vie.
- Il est urgent d'agir pour la préservation du foncier agricole.
- C'est une nécessité pour améliorer la durabilité des exploitations agricoles et en faciliter la transmission.
- C'est aussi une nécessité pour maintenir un équilibre dans le fonctionnement de ce territoire.





2.

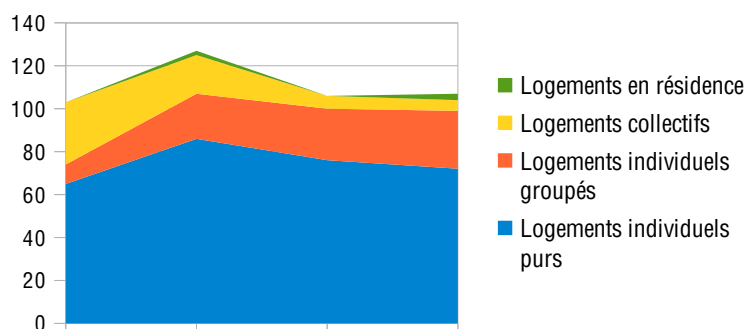
*COMMENT FAIRE DE L'AGRICULTURE
UN MOTEUR DU
DEVELOPPEMENT DURABLE
DU TERRITOIRE ?*

Penser autrement le développement du territoire : adopter le principe d'une urbanisation moins consommatrice d'espace

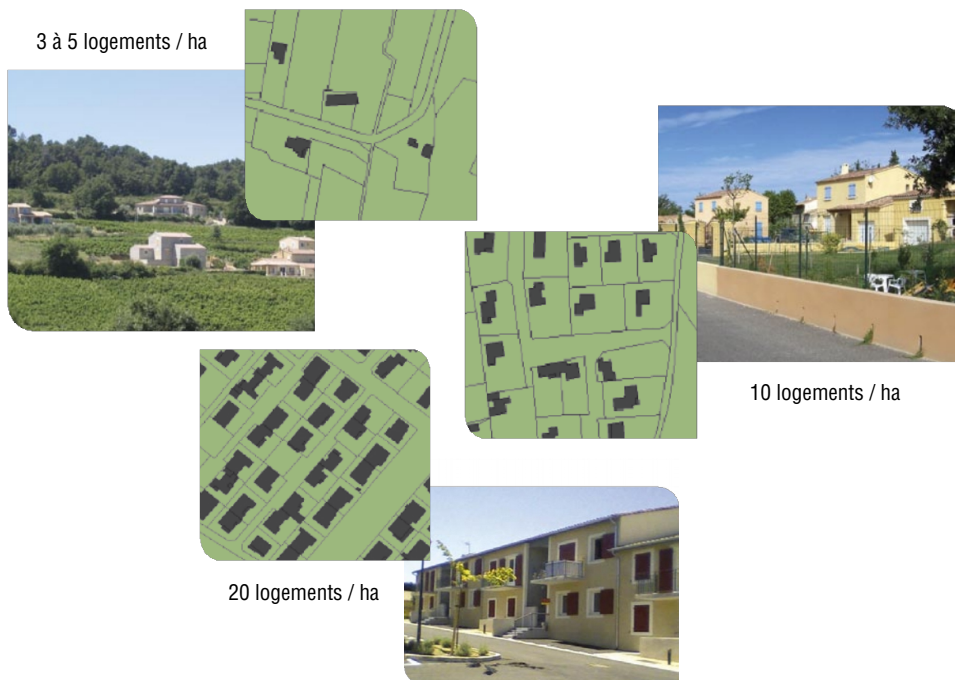
La croissance démographique n'explique pas à elle seule l'étalement urbain des vingt dernières années. Ce sont les choix politiques en matière d'urbanisme qui sont principalement responsables de la consommation du foncier. Il faut désormais opter pour des politiques urbaines différentes et différenciées, adaptées aux modes de vie de populations aux attentes distinctes.

UNE URBANISATION RÉSIDENTIELLE PLUS DENSE ET DIVERSIFIÉE

Nombre et types de logement autorisés sur le territoire de la CC L&L entre 2009 et 2012



Entre 2009 et 2012, **plus de la moitié des logements autorisés** sur le territoire de la CC L&L sont des logements **individuels purs**. Or, le logement individuel pur de type maison pavillonnaire est **très consommateur de foncier**. Il **génère aussi des besoins en termes de voirie, réseaux et distribution et donc des coûts pour la collectivité**.



Quels modèles d'urbanisme résidentiel choisir ?⁸

Il s'agit de sortir de l'offre unique de la maison individuelle et de proposer une offre diversifiée répondant à tous les goûts et toutes les bourses : petit mitoyen en propriété, collectif en location... Cette combinaison contribuera à économiser le foncier et à mieux préserver les paysages.

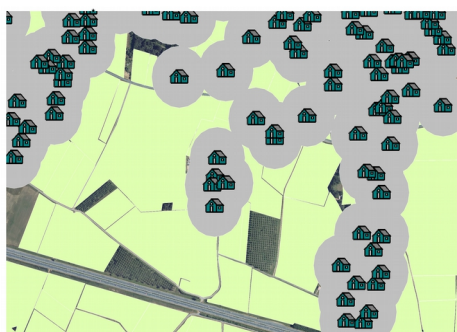
8 « Les espaces agricoles : valoriser vos ressources pour demain ». DDEA Vaucluse, Chambre d'agriculture du Vaucluse, MAP, MEDDL – 2008.

UNE URBANISATION PLUS ENCADRÉE

Le mitage est la dispersion de constructions dans le paysage. Bien souvent ces constructions ont été réalisées **sans permis de construire** ou sont issues de la **transformation en habitation** d'anciens bâtiments agricoles (mazets, remises, jasses). Cette reconversion peut s'avérer positive si elle est strictement encadrée par un Plan Local d'Urbanisme et si elle s'accompagne d'une rénovation de qualité. Elle peut permettre la conservation d'un patrimoine bâti local qui, sans cette intervention, tomberait en ruine.

Par ailleurs, le sud du Lodévois et Larzac est concerné par une **cabanisation** de plus en plus visible. Les nouveaux propriétaires de **terrains dits « de loisir »** y implantent des constructions légères (caravanes, abris...) qui acquièrent progressivement un statut définitif, en dépit du respect du code de l'urbanisme.

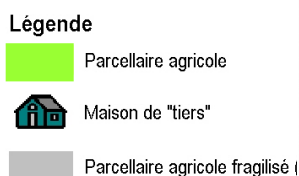
Cas d'une urbanisation diffuse, avec mitage



© Chambre d'agriculture du Tarn

Quel est l'avenir de ces espaces agricoles encerclés par l'habitat ?

Cas d'une urbanisation dense



© Chambre d'agriculture du Tarn

Les espaces agricoles sont préservés, le parcellaire agricole est continu et peu découpé, les surfaces de contacts avec la zone urbanisée sont limitées.

LA REQUALIFICATION DES CENTRES ANCIENS

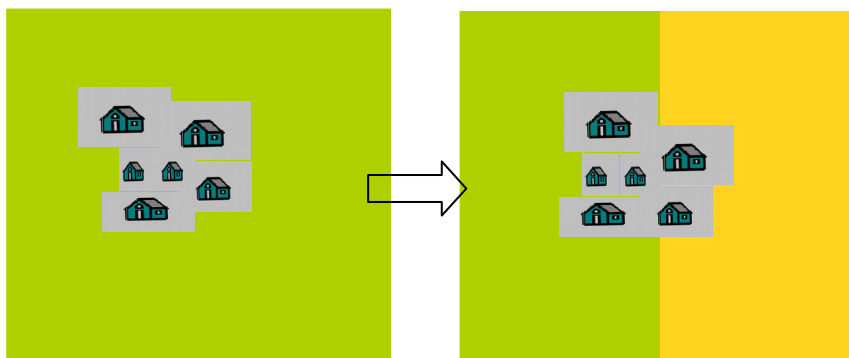
Les centres anciens sont caractérisés par des logements plus petits, sur plusieurs niveaux, souvent collectifs, parfois anciens, ainsi que par des commerces de proximité qui se raréfient.

Les rénovations peuvent remettre sur le marché de la vente ou de la location des logements vacants, **correspondant aux attentes de certains publics**, plus jeunes, moins aisés, amateurs de la vie sociale des villages. Certains dispositifs financiers à destination des propriétaires (subventions de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat par exemple) permettent de réinvestir le cœur des villes et villages. Ils accueillent alors de nouvelles populations et contribuent à la lutte contre l'étalement urbain.

La revalorisation des centres anciens peut également favoriser la ré-installation ou le développement des commerces de proximité, participant à l'attractivité de ces espaces.

Penser autrement le développement du territoire : intégrer l'agriculture et lui réserver une véritable place

L'aménagement d'un territoire est **traditionnellement pensé comme un équilibre entre espace construit et espace non construit**, espace urbain et espace non urbain ou naturel. **Intégrer l'espace agricole comme 3^{ème} donnée** d'une équation qui n'en compte que 2 nécessite de repenser complètement le développement du territoire, la place et les fonctions de chacun des 3 types d'espaces (agricole, naturel, urbain).



Gris : espace urbain, Vert : espace naturel, Jaune : espace agricole

L'ESPACE AGRICOLE N'EST NI UNE RÉSERVE FONCIÈRE, NI UNE ZONE « NATURELLE »

Le projet de communes en milieu rural n'est **pas uniquement un projet d'aménagement et de développement urbain** : il doit aussi être un projet de **valorisation des espaces agricoles et naturels**. Le projet de territoire est une réflexion d'ensemble sur la vocation et l'usage de tous les espaces. Dans le document d'urbanisme, il se traduit par un zonage, **chaque zone ayant a sa fonction** :

- La zone **agricole** regroupe les parcours, les landes, la forêt, les cultures... Seule la construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation y est possible.
- La zone **naturelle** concerne les sites, milieux naturels et paysages considérés comme remarquables mais aussi les espaces d'exploitation forestière. La construction de bâtiment agricole peut y être permise. Elle est trop souvent interdite, empêchant la construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ou pastorale voire même les aménagements pastoraux comme les points d'eau.
- La zone **urbaine** accueille la majorité des constructions existantes ou en projet avec des objectifs de renouvellement, de densification, de requalification mais aussi de services, de commerces...



Et dans un document d'urbanisme ?

Dans un PLU : il faut s'assurer de la présence de ces 3 types de zones, s'assurer qu'elles occupent des espaces clairement distincts sans créer des effets d'enclaves, avec des règlements permettant le respect de la vocation de chacune.
Dans une Carte communale : la distinction se fait entre «zone constructible» et «zone non constructible». La question dans ce cas est plutôt de ne pas ouvrir trop de nouvelles surfaces à l'urbanisation.

La Communauté de communes Lodévois et Larzac et ses partenaires peuvent intervenir aux côtés de la commune.

CONNAÎTRE LES BESOINS DE L'AGRICULTURE ET LES PRENDRE EN COMPTE

Les choix politiques pour un territoire reposent sur **une bonne connaissance de l'activité agricole, des besoins présents et futurs des exploitations** ainsi que des **espaces agricoles** exploités et exploitables à **protéger impérativement** : surfaces irriguées, parcelles en AOC, terres les plus accessibles, surfaces jouant un rôle clef dans la prévention des risques d'inondation et d'incendie, etc. Il ne s'agit pas ici de prendre partie pour des situations individuelles mais pour des projets intéressants le développement durable du territoire.

Et dans un document d'urbanisme ?

Quel que soit le document : le recours à un bureau d'étude est incontournable. La demande de mener un diagnostic agricole poussé est à intégrer dans la rédaction du cahier des charges et dans les critères de sélection du bureau d'études.

La Communauté de communes Lodévois et Larzac et ses partenaires peuvent intervenir aux côtés de la commune.

LE DIAGNOSTIC AGRICOLE DU TERRITOIRE

Le diagnostic agricole est **un outil d'aide à la décision**. Il est obligatoire pour l'élaboration de tout document d'urbanisme. Il permet de :

- décrire l'activité agricole et sa dynamique,
- localiser les espaces exploités et connaître leur valeur,
- localiser les bâtiments agricoles existants et ceux en projet, définir leur utilisation.

Les bureaux d'études reportent souvent des informations trop générales et datées (ex : Recensement Général Agricole de 2010). Pour améliorer la fiabilité et la pertinence de cet état des lieux, les exploitants peuvent être associés à la démarche.

S'APPUYER SUR LES HABITANTS ET LES AGRICULTEURS

La **participation effective** des habitants à la définition du projet du territoire est obligatoire : elle est surtout incontournable. Elle permet de :

- affiner la connaissance du territoire et de ses dynamiques
- préciser les besoins, les attentes et les propositions
- expliquer les choix faits par les élus
- conférer une plus grande légitimité des décisions
- prévenir les conflits.

LA CONCERTATION LORS DE L'ELABORATION DU PLU

Le Conseil Municipal doit, lors de la décision d'élaboration ou de révision du PLU, arrêter par délibération les modalités de concertation du public en amont de l'enquête publique. C'est donc avant même de commencer réellement l'élaboration **qu'il faut réfléchir et prévoir les principes et modalités d'une concertation spécifique avec les agriculteurs.**

Et dans un document d'urbanisme ?

Cette obligation de concertation est réservée à l'élaboration des **PLU**. La concertation peut cependant être organisée volontairement par la commune qui se dote d'une carte communale. La Communauté de communes Lodévois et Larzac et ses partenaires peuvent intervenir aux côtés de la commune.



AFFIRMER LE PROJET DE TERRITOIRE À LONG TERME

Faire face à la pression urbaine et à la spéculation foncière demande de **définir et d'affirmer le type de développement souhaité par le territoire. Les documents d'urbanisme ont cette fonction.** Hors actuellement, un tiers **du territoire du Lodévois et Larzac n'est pas couvert par un document d'urbanisme opposable.**

Le projet de territoire doit :

- **stabiliser à long terme la vocation** des différents espaces,
- apporter des arguments pour **contredire l'idée présente à l'esprit de nombreux propriétaires que «leur parcelle sera constructible plus tard »**

Les élus de la CCL&L ont affirmé une volonté politique forte de préserver et de soutenir l'agriculture. Pour une traduction concrète dans l'urbanisme, cela demande de **considérer les espaces agricoles comme des espaces précieux dans le présent, porteur de richesses et de potentiel dans l'avenir.**

LES FRICHES AGRICOLES NE SONT PAS LES ZONES URBANISABLES DE DEMAIN

L'existence de friches agricoles ne doit pas être un critère automatique d'ouverture à l'urbanisation car :

- l'histoire du territoire montre qu'il existe toujours une possibilité de redéploiement de l'agriculture,
- l'urbanisation des friches encourage les propriétaires à refuser de mettre leur bien à la disposition d'un exploitant.

Et dans un document d'urbanisme ?

Dans un PLU : le projet d'aménagement et de développement durable traduit le projet politique des élus : c'est une vision du territoire dans le futur.

Dans une Carte Communale : le projet s'exprime, de manière plus succincte, dans le rapport de présentation.

DES INSTANCES VEILLENT À LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La limitation de la consommation d'espace agricole est un impératif posé par le **code de l'urbanisme et contrôlé par l'État**. La protection des terres nécessaires à l'activité agricole, pastorale et forestière est à la base de la **Loi Montagne** (1985). La **Commission départementale de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers** (CDCEANF) veille également à la consommation de l'espace. Depuis 2010, elle regroupe des représentants de l'État, de la profession agricole, des élus et du Conseil Général et donne un avis simple sur les documents d'urbanisme. Pour éviter de voir le projet de document d'urbanisme refusé, il est préférable de privilégier le renouvellement urbain et la densification ainsi que la promotion des formes d'habitat peu consommatrices d'espaces.

L'URBANISATION DES TERRES LES PLUS FERTILES EN BORDURE DE VILLAGE

La loi Montagne protège les surfaces agricoles, pastorales et forestières en instaurant le principe de **construction en continuité du bâti existant**.

Aujourd'hui, ce principe peut conduire à l'urbanisation des espaces agricoles contiguës aux villages au seul motif qu'ils sont en continuité du bâti. Paradoxal ! Il faut tenir compte de **la valeur agronomique de ces terres** et de leurs autres fonctions (protection contre les risques, paysage...) pour faire un choix de développement judicieux.

Et dans un document d'urbanisme ?

Tous les PLU élaborés sur le territoire du Lodévois et Larzac et ouvrant de nouvelles surfaces à la construction sont concernés par ce passage en CDCEANF dans la mesure où le territoire n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé.



POUR EVOLUER, L'ACTIVITÉ AGRICOLE A BESOIN DE CONSTRUIRE LES BÂTIMENTS QUI LUI SONT NÉCESSAIRES

Les espaces agricoles doivent être considérés comme une véritable zone d'activité économique dans lesquelles l'exploitation du sol et la construction de bâtiments nécessaires à l'entreprise sont indissociables.

Interdire la construction de bâtiments techniques sur la totalité ou la majorité des espaces agricoles d'un PLU **a été sanctionné** par la justice. Cette décision serait donc :

- **Illégale**, au vu de certains jugements (ex : jugement de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 30 juillet 2013, annulant le PLU de la commune de Cazedarnes),
- **Inefficace** car cela reviendrait à sanctionner tous les agriculteurs pour quelques abus,
- **Contre-productive** : en limitant les possibilités de développement des exploitations, cette interdiction risquerait de mettre en péril l'activité entière sur un territoire

Et dans un document d'urbanisme ?

Dans un PLU : il faut avoir une vigilance particulière lors de la rédaction du règlement des zones agricoles et naturelles. L'interdiction de construction peut être perçue comme une solution radicale aux « faux projets de constructions agricoles » et aux « fausses installations ». Elle n'empêche pas pour autant les phénomènes de cabanisation.

Dans une Carte Communale : dans les zones non constructibles, les règles nationales de l'urbanisme (RNU) conditionne le droit à construire un bâtiment d'exploitation à la justification de sa nécessité.

La Communauté de communes Lodévois et Larzac et ses partenaires peuvent intervenir aux côtés de la commune.

DES SOLUTIONS EXISTENT

Les espaces agricoles sont, dans les documents d'urbanisme, classés en zone agricole dite « zone A ». Cette zone est, par principe, inconstructible, **sauf pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole**. La zone A peut être divisée en sous-secteurs dans lesquels le règlement varie et s'adapte aux spécificités plus locales : zones agricoles classiques, zones A à forte valeur ajoutée, zones A d'intérêt paysager, zones A fortement mitées...



AU DELÀ DU DOCUMENT D'URBANISME, DES OUTILS POUR ALLER PLUS LOIN

Si le développement de l'activité agricole, et le maintien des paysages qui y sont liés, nécessitent de **réserver du foncier**, ce **n'est souvent pas suffisant** ! Des outils réglementaires, fonciers, financiers, contractuels existent : PAEN, hameau agricole, acquisition foncière par la collectivité, projets à inventer, etc.

Par ailleurs, un **accompagnement des exploitants** sur les différents aspects de leur activité s'avère positif : accompagnement des filières, de la diversification, des démarches de construction et d'installation...

LE PAEN

Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) affirment, **sur le très long terme, la vocation agricole des terres sur les espaces soumis à une forte pression urbaine**. Les PAEN s'accompagnent d'un plan de mise en valeur qui donne des orientations en matière agricole. Les élus de la Communauté de Communes ont souhaité réfléchir à la mise en place de PAEN sur le territoire.





Exemple n° 1 : « Nous voulons soutenir l'élevage sur notre commune »

La situation :

« Il existe déjà des éleveurs sur la commune mais de nombreuses surfaces semblent inexploitées. Le conseil municipal souhaite soutenir le développement de ces élevages pour pérenniser l'activité agricole mais aussi pour limiter la progression de la forêt et le risque incendie. Il envisage une révision de son PLU. »

Les enjeux :

Mieux connaître les besoins de ces élevages pour les prendre en compte dans le document d'urbanisme. Expliquer la volonté politique de soutenir cette activité à l'ensemble de la population.

Le déroulé :

Les étapes présentées ici sont indicatives et non exhaustives.

1^{ère} étape : mieux connaître les besoins des éleveurs

- Quelle est la dynamique des exploitations sur la commune ? Les éleveurs en place ont-ils des projets de développement ? De diversification ? De transmission ? Y-a-t-il des projets d'installation connus ?
- Quelle est la surface globale nécessaire ? S'agit-il de parcours ? de terres labourables ? De surfaces valorisables par le sylvo-pastoralisme ?
- Ces projets nécessiteront-ils l'agrandissement ou la construction de bâtiments techniques ?

2^{ème} étape : mieux connaître les potentialités sur la commune

- Quelles sont les surfaces potentiellement exploitables sur la commune (surface, qualité agronomique, accès, irrigation...) ? Où sont elles localisées ? Pour quel usage sont-elles mobilisables ?
- Comment ces espaces sont-ils classés dans l'actuel PLU et avec quel règlement ?

→ Un diagnostic agricole et/ou une concertation avec les éleveurs permettraient de répondre à ces questions.

3^{ème} étape : penser le risque incendie

- Est-il possible de réserver l'usage agricole et pastoral aux espaces qui se situent entre la forêt et les zones urbanisées ou urbanisables pour servir de zone tampon ?
- Les dispositifs DFCl (type coupure de combustible) peuvent-ils être renforcés par une zone agricole ?
- Les surfaces valorisables par le sylvo-pastoralisme sont-elles déjà classées en zone agricole ?

→ les services de l'État (DDTM) font connaître l'état du risque sur la commune et donne un avis sur sa prise en compte et les choix mis en œuvre pour le réduire.

4^{ème} étape : faire connaître et partager la volonté politique des élus avec les habitants

- La volonté d'encourager l'élevage sur la commune peut amener à des modifications dans le zonage. Cela peut-il réduire le droit à construire de certains propriétaires ?
- La concertation avec les habitants est obligatoire pour la révision d'un PLU, quelles sont les modalités prévues par la commune ?

5^{ème} étape : lors de la rédaction du règlement du PLU

- Classer les espaces ouverts identifiés en zone Agricole en permettant la construction des bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation.
- Classer éventuellement les espaces plus boisés en zone Naturelle en permettant la construction des bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation.



Exemple n°2 : « Nous voulons permettre l'installation du maraîchage sur le village »

La situation :

« Il y a de terres alluvionnaires riches sur la commune, en bordure de rivière et à proximité des maisons. Elles sont en friches parce que les propriétaires attendent qu'elles deviennent constructibles. Cela n'arrivera pas car une bonne partie d'entre elles est en zone inondable. Ces terres semblent idéales pour accueillir du maraîchage. Les élus souhaitent élaborer un PLU prévoyant cette possibilité. »

Les enjeux :

Affirmer le caractère agricole des parcelles planes, en proximité de rivière et/ou de village.

Argumenter ce choix face aux volontés des propriétaires.

Le déroulé :

Les étapes présentées ici sont indicatives et non exhaustives.

1^{ère} étape : le porter à connaissance réalisé par l'Etat après la notification d'élaboration du PLU

- Les parcelles envisagées sont-elles concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation ? A quel titre ?
- La construction agricole y est-elle possible ?

2^{ème} étape : connaître le potentiel des sols

- Quelle est la nature des sols ? Ont-ils déjà été utilisés pour du maraîchage ?
- Les parcelles sont-elles dans le périmètre d'une ASA d'irrigation ?
- Existe-t-il un système d'irrigation en état de fonctionner sur ces parcelles ? Ou une possibilité de prélèvement dans la rivière ?
- L'accès aux parcelles est-il possible par des engins agricoles ?

→ Un diagnostic agricole permettrait de préciser ce potentiel et d'établir les usages possibles de ces parcelles, en complémentarité éventuelle avec d'autres surfaces sur la commune et au vue de la demande connue sur le territoire pour ce type de surface.

3^{ème} étape : affirmer la vocation donnée à ces parcelles

- La volonté de réserver ces parcelles à l'usage agricole peut contrarier les attentes de certains propriétaires. Quelles modalités de dialogue mettre en place avec eux ?
- La concertation avec les habitants est obligatoire pour l'élaboration d'un PLU, quelles sont les modalités prévues par la commune ?

4^{ème} étape : lors de la rédaction du règlement du PLU

- Classer les espaces identifiés en zone Agricole en permettant la construction des bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation.
- Le PLU doit tenir compte du PPRI, une cartographie des zones inondables est annexée au PLU.



Exemple n°3 : « Nous voulons préserver le paysage et le cadre de vie rural du territoire »

La situation :

« Les paysages de la commune sont connus pour leur singularité et sont le témoignage d'une agriculture méditerranéenne qui a su s'adapter aux conditions locales. Ils créent un cadre de vie attractif, rural, que nous souhaitons protéger des constructions. »

Les enjeux :

Protéger de l'urbanisation des paysages qui sont à la fois le produit et le support de l'activité agricole, c'est à dire protéger les paysages sans nuire à l'activité agricole.

Le déroulé :

Les étapes présentées ici sont indicatives et non exhaustives.

1^{ère} étape : réfléchir globalement aux bâtis présents sur la commune et aux paysages agricoles

- Y-a-t-il des « points noirs paysagers » ? S'agit-il de bâtiments agricoles, de zones résidentielles, d'infrastructures, de dépôts sauvages d'ordures ?
- Quel est l'impact de la construction agricole dans le paysage ? Quel type de construction est responsable du mitage du paysage ?
- Y-a-t-il des espaces ouverts ? Comment sont-ils entretenus ? Le paysage est-il diversifié, fait d'une mosaïque de cultures et de milieux ? Quelle est la place des espaces de nature ?
- Quel est le patrimoine agricole vernaculaire (=ancien) (terrasses, moulin, drailles etc.) ?

2^{ème} étape : identifier le poids de l'agriculture dans l'économie locale, identifier les besoins de l'activité

- Combien d'exploitations œuvrent sur la

commune ? Avec quelles activités ? Pour combien d'emplois ?

- Quels sont leurs projets de développement ? De quoi ces exploitations ont-elles besoin : nouvelles surfaces, construction d'un bâtiment technique, maintien d'une infrastructure, etc.

→ Un diagnostic agricole avec une entrée paysagère (cf démarches des Chartes architecturales, urbanistiques et paysagères des Grands Sites du Salagou et de Mourèze et du Cirque de Navacelles) localiserait les espaces agricoles :

1/ sans enjeu paysager : la construction agricole y serait permise sans condition particulière

2/ sur lesquels l'enjeu paysager serait prépondérant et interdirait toute construction, qu'elle soit agricole ou résidentielle

3/ sur lesquels enjeux agricoles et paysagers seraient importants, nécessitant par exemple un encadrement spécifique de la construction de bâtiments techniques ou du changement de vocation du bâti agricole ancien.

3^{ème} étape : en cas d'élaboration d'un PLU

- identifier les besoins de l'agriculture (surfaces, constructions) et l'apport de l'activité à la création et l'entretien des paysages dans le Rapport de présentation.
- affirmer la possibilité de l'activité agricole de construire les bâtiments techniques dont elle a besoin dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- Localiser et hiérarchiser les différents espaces agricoles sur la commune selon leurs enjeux paysagers, adapter le règlement de la zone Agricole.



À RETENIR

Préserver les espaces agricoles et leurs fonctions nécessite de penser autrement le territoire et son développement :

- en rééquilibrant la place accordée aux 3 grands types d'espaces (agricoles, naturels et urbain),
- en adoptant une urbanisation résolument économe en foncier, c'est à dire, plus dense, plus encadrée et revalorisant les espaces déjà construits (dont les centres des bourgs et villages),
- en pensant le foncier comme une ressource rare, fragile, non renouvelable et absolument nécessaire au maintien et au développement de l'économie agricole.

Dans la pratique, la prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme se fait par :

- une volonté politique affirmée,
- un projet de territoire partagé,
- un document d'urbanisme de qualité : un diagnostic agricole précis, des objectifs de développement durable et de consommation de foncier explicités et argumentés, un zonage et un règlement adaptés aux objectifs.



POUR CONCLURE

L'urbanisation des espaces agricoles a de **lourdes répercussions sur le devenir de l'agriculture**, activité économique phare du territoire du Lodévois et Larzac. Elle remet en cause la solidité et la durabilité des exploitations, rendant plus compliquées la viabilité et la transmission de l'outil de travail des agriculteurs.

L'urbanisation des espaces agricoles a, plus largement, **des conséquences importantes sur l'avenir des territoires ruraux et de leurs populations** :

- la perte des services rendus par les milieux et paysages agricoles : cadre de vie, lutte contre les risques naturels
- l'irréversibilité de ces choix et donc la limitation du potentiel futur du territoire

Les documents d'urbanisme sont des outils importants pour **penser un développement plus durable du territoire, opter pour une gestion plus économe du foncier et réserver une vraie place aux activités agricoles**. Ils traduisent une **volonté politique** et un **projet, une vision** pour un territoire.

En charge de ces démarches, les élus sont les moteurs des réflexions conduisant à l'élaboration, la modification ou la révision des documents d'urbanisme. Les services de la Communauté de Communes Lodévois et Larzac ainsi que leurs partenaires sont à leur côté pour **les informer et les accompagner**.



Ce document a été réalisé par :



Grâce au soutien financier de :

