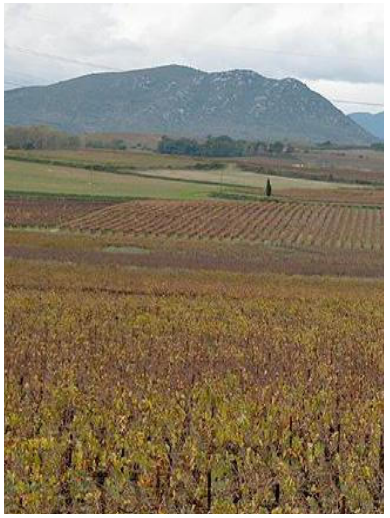
Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois

Détermination de la qualité agri-paysagère des espaces agricoles du SCoT du Biterrois



• Phase 2 •

Des enjeux aux orientations et objectifs

Octobre 2010

URBANISME ET TERRITOIRES

42, avenue Saint-Lazare
Rés. Le Mail • Bât. 1 • Appt 76 • 34000 Montpellier
Tél / fax : 04.67.41.05.59
Courriel : urbanisme_territoires@yahoo.fr

BLÉZAT CONSULTING

18, rue Pasteur • 69000 Lyon
Tél : 04.78.69.84.69
Fax : 04.78.72.28.65
Courriel : contact@blezatconsulting.fr

Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois

Détermination de la qualité agri-paysagère des espaces agricoles du SCoT du Biterrois

• Phase 2 •

Des enjeux aux orientations et objectifs

Octobre 2010

URBANISME ET TERRITOIRES

42, avenue Saint-Lazare
Rés. Le Mail • Bât. 1 • Appt 76 • 34000 Montpellier
Tél / fax : 04.67.41.05.59
Courriel : urbanisme_territoires@yahoo.fr

BLÉZAT CONSULTING

18, rue Pasteur • 69000 Lyon
Tél : 04.78.69.84.69
Fax : 04.78.72.28.65
Courriel : contact@blezatconsulting.fr

Sommaire

En guise de préambule.....3

I - Orientations, objectifs agricoles et outils.....6

I.1 Orientations et objectifs agricoles.....7

II.1.1 Synthèse, orientations globales.....8
II.1.2 Propositions d'orientations.....11

I.2 Les outils d'intervention.....18

I.2.1 La protection réglementaire.....20
I.2.2 La protection approfondie du foncier (localisée).....24
I.2.3 L'acquisition foncière.....32
I.2.4 L'aménagement.....34
I.2.5 L'accompagnement.....35

I.3 Des espaces agricoles sensibles.....37

I.4 La préservation de l'espace agricole : une priorité.....41

II - Des qualités agri-paysagères.....43

II.1 Le Canal du Midi : un patrimoine valorisant pour le territoire....45

II.2 Le patrimoine rural, acteur de la biodiversité et de la spécificité du territoire.....50

II.2.1 L'agriculture, premier facteur anthropique de contrôle de la biodiversité en Europe.....51
II.2.2 Le patrimoine rural.....52
II.2.3 Le projet Grand Site de l'Oppidum de Nissan-lez-Ensérune.....56

II.3 Formes urbaines et silhouettes villageoises : de la typicité du territoire.....57

II.3.1 De la typologie aux modes de développement.....58
II.3.2 Valoriser les silhouettes villageoises.....59
II.3.3 Les orientations et prescriptions.....64

II.4 Les entrées de ville : une image à soigner.....67

II.4.1 Définir des limites nettes entre espace urbain et espace rural.....68
II.4.2 Paysager les entrées de ville.....69

II.5 Des coupures vertes pour affirmer la spécificité du territoire.....71

II.5.1 Eviter l'urbanisation linéaire et diffuse.....72
II.5.2 Respecter des coupures d'urbanisation sur les espaces littoraux.....72

II.6 Des espaces de conflit d'usages.....75

II.7 La découverte du territoire.....79

II.7.1 Les silhouettes villageoises.....80
II.7.2 Les points de vue remarquables.....80

III - Le paysage et l'agriculture, acteurs de l'aménagement du territoire.....84

III.1 Les paysages : une adaptation ingénieuse des sociétés.....85

III.2 Paysages et dynamiques urbaines.....90

III.2.1 Les extensions urbaines à vocation d'habitat.....91
III.2.2 Les extensions urbaines à vocation économique.....91

IV. Les outils réglementaires et juridiques de prise en compte des paysages et de l'activité agricole.....94

Bibliographie.....103
Annexe.....106
Des exemples.....108

En guise de préambule

Des enjeux aux objectifs et orientations

Les enjeux décrits dans la phase 1 de l'étude ont, pour la plupart, capacité à évoluer vers des Orientations et Objectifs à portée prescriptive. Toutefois, le SCoT se positionne aussi comme outil d'accompagnement des communes et collectivités ayant vocation à intervenir sur le territoire du SCoT. C'est ainsi qu'il propose aussi des recommandations.

Des orientations et objectifs transversaux

La diversité du territoire d'étude, les caractéristiques de chacune des quatre entités agri-paysagères justifient ce double mouvement du local au global et du global au local.

Des orientations et objectifs transversaux assurent la cohérence du projet de territoire :

- les coupures vertes
- les axes majeurs sur lesquels les entrées de ville devront faire l'objet d'un traitement qualitatif
- la prise en compte des silhouettes villageoises dans les stratégies de développement urbain des communes
- le maintien des franges urbaines et de l'écrin agricole des silhouettes villageoises
- la définition d'un itinéraire des points de vue remarquables
- le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) des ripisylves des principaux fleuves
- la protection et la valorisation des espaces agricoles disposant d'un bon potentiel de reconversion
- la protection et la valorisation des espaces agricoles disposant d'un bon potentiel d'irrigation
- les espaces où l'arrachage est massif
- la hiérarchisation des espaces à vocation économique et commerciale.

Des orientations et objectifs locaux

Notre approche fine du territoire permet de spatialiser, voire de localiser des espaces considérés comme stratégiques en terme agri-paysager :

- les Zones Agricoles Protégées (ZAP) et leur justification
- les espaces en mutation soumis à de fortes pressions foncières
- la mobilisation d'outils fonciers dans des secteurs (comme le cordon situé entre les communes littorales et leurs extensions) en cours d'enfrichement et soumis à de fortes pressions : parmi les outils possibles le Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains (PAEN)
- les mesures conservatoires à prendre dans l'attente de l'opérationnalité des nouveaux outils
- l'identification de sites au fort potentiel de reconversion
- l'identification de points hauts présentant un fort enjeu paysager
- l'identification des espaces soumis à de fortes pressions urbaines.

Capestang

I. Orientations, objectifs agricoles et outils

I.1 Orientations et objectifs agricoles

I.1.1 Synthèse, orientations globales

Nota : le tableau page suivante récapitule les enjeux et orientations pour les espaces décrits par la typologie proposée.
Pour l'application des orientations, deux niveaux sont possibles.

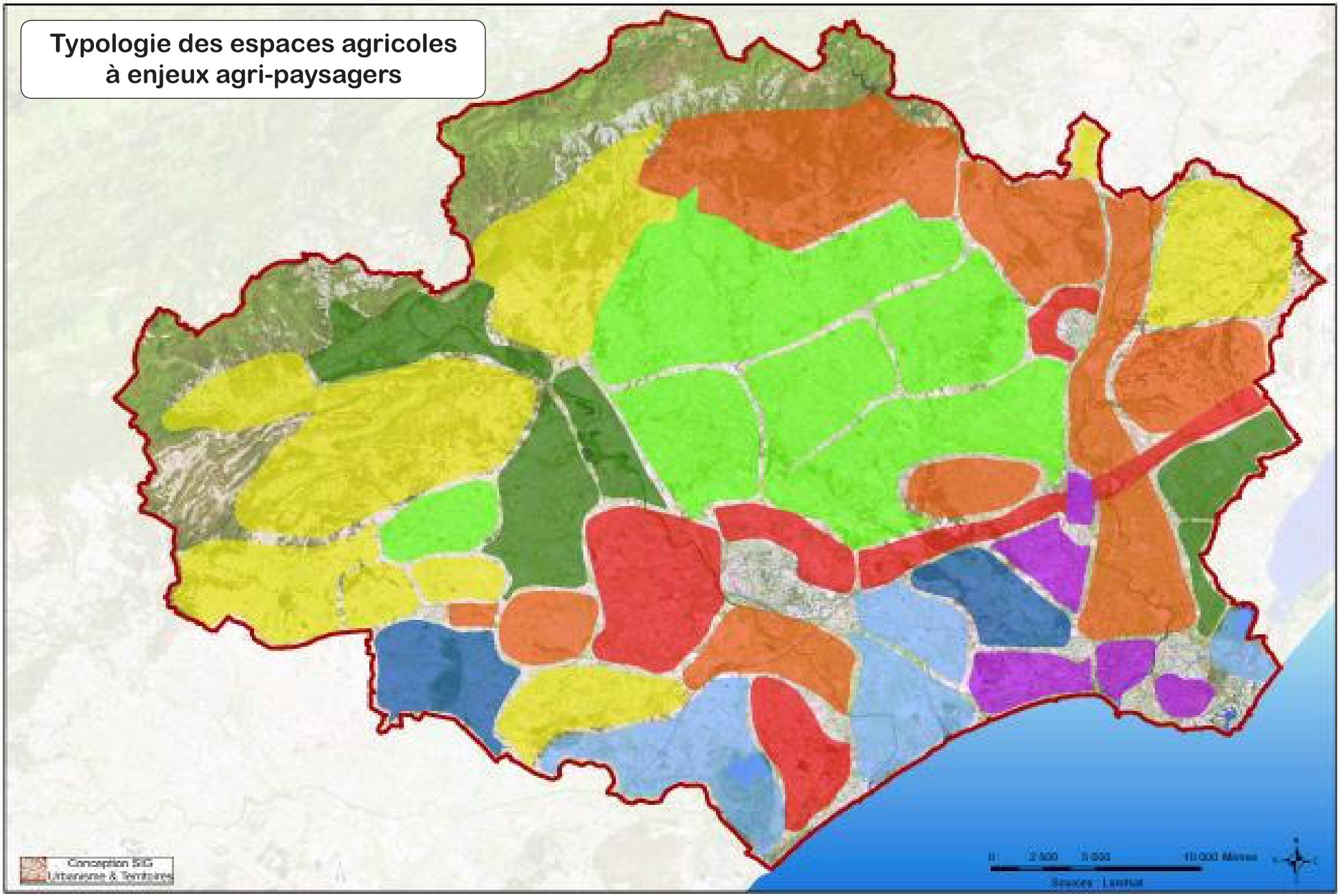
Des orientations directement inscriptibles dans le DOO, correspondant aux compétences du SCoT : orientations liées aux options d'aménagement et d'urbanisme

- Garantir le potentiel de production agricole
- Protéger des espaces à enjeux agri-paysagers potentiellement fragilisés
- Limiter le mitage de l'espace agricole
- Protéger la fonctionnalité de l'activité
- Inventer de nouveaux espaces de transition.

Des orientations liées à un accompagnement de l'agriculture : foncier, économie, social - présentation d'une boite à outils indicative

- Les actions foncières : restructuration, intervention, compensation…
- Les actions économiques : soutien à l'irrigation, la diversification, l'agriculture biologique, les circuits courts
- Les actions « sociétales » : transition ville/agriculture, reconquête d'espaces fragiles.

Typologie des espaces agricoles à enjeux agri-paysagers



Des enjeux aux orientations →		Potentiel agro-économique moyen	Potentiel agro-économique fort	Urbanisation
Facteur dominant		type A orange	type B jaune	type H violet
↓	enjeu	préservation des paysages spécifiques et attractifs	préservation des paysages identitaires fragilisés	paysage, structure du terrtoire, espaces de respiration
Paysage	orientations	préservation	préservation + soutien économique et foncier	coupure d'urbanisation
		type F bleu clair	type G bleu foncé	
	enjeu	. gestion des risques naturels . entretien du paysage par l'agriculture . maîtrise de la cabanisation	. gestion des risques naturels . une agriculture dynamqiue sur des espaces à enjeux environnementaux	
Environnement	orientations	. espaces protégés de l'urbanisation par leur inondabilité . soutien aux exploitations (type élevage) . intervention publique nécessaire	. espaces protégés de l'urbanisation par leur inondabilité . rôle dans la trame bleue ?	cas non observé (zones inondables : non constructibles)
		type C vert clair	type D vert foncé	type E rouge
	enjeu	Accès à l'irrigation	préservation du potentiel de production et de la fonctionnalité	.Limiter l'urbanisation sur des zones à fort potentiel agricole
Agriculture	orientations	. préserver le potentiel et la typicité de ces espaces . soutien aux projets économiques, fonciers, hydrauliques	. maintenir la vocation agricole . soutien aux projets agricoles, fonciers, hydrauliques . limiter l'urbanisation	. économie d'espace (logement et activités) . stopper le mitage (continuité) . redensifier . favoriser diversification / circuits courts . créer une limite à la ville ? . attention circulations agricoles et enclavement des caves coopératives

I.1.2 Propositions d'orientations

Introduction : rappel des motifs

Contexte économique

La viticulture biterroise est aujourd'hui en difficulté structurelle profonde. Elle n'a pas su relever les défis de la compétition mondiale. Le vignoble est aujourd'hui menacé, de nombreuses surfaces sont arrachées ou partent en friche.

Pour autant cette situation n'est pas définitive. Nous sommes aujourd'hui dans un contexte d'augmentation de la population mondiale (et donc des besoins en alimentation), et en même temps de recherche de diminution de l'impact environnemental (émissions de CO2).

La course à l'acquisition de terres dans le monde entier est la preuve de cet état de fait.

C'est pourquoi il est de la responsabilité des collectivités de maintenir les espaces de production agricole. D'ici quelques années (peut-être 10-15 ans, probablement moins), ils retrouveront leur attractivité. Des études montrent que la France reste aujourd'hui un pays attractif pour les investisseurs en viticulture qui n'est pas morte, loin de là.

Il faut que la production s'adapte à la demande et aux conditions du marché mondial, ce qui nécessitera des aménagements :

- **Amélioration de l'outil de production** : restructuration parcellaire, agrandissement des parcelles, développement de l'irrigation, si possible augmentation des rendements, réduction des coûts (ex : taille mécanique.)…
- **Adaptation de la vinification** : produire le vin que les gens veulent acheter, et ce à moindre coût. Il faudra s'approprier des techniques de vinification modernes sur certains segments de marché (ex : copeaux)
- **Amélioration de la commercialisation** : cela nécessite d'une part un regroupement commercial des outils de production (augmentation des volumes proposés), d'investir sur la force de vente et d'adapter les gammes proposées. La segmentation à la française (AOP, Vins de Pays-IGP) n'est peut-être plus la plus adaptée.

Par ailleurs, la viticulture n'est pas la seule option du territoire. Il existe déjà une part non négligeable de surfaces en céréales, maraîchage. Le territoire a la potentialité agronomique sur une grande partie du territoire de se reconvertir si l'option viticulture ne convainc pas. La recherche de produits de proximité, à faible empreinte carbone (et bientôt à faibles coûts pétrole) redonnera de la valeur à des espaces qui sont peut-être moins compétitifs qu'ailleurs aujourd'hui.

Orientation 1 : préserver le potentiel de production agricole

Il s'agit de maintenir la majorité de l'espace agricole actuel dans les 20-25 ans à venir. Il convient de définir une surface minimale à maintenir, à exprimer en hectares ou en % de la surface agricole actuelle (ou en % du territoire). Une difficulté se présente immédiatement : la définition et la quantification des espaces agricoles.

• Lors du recensement agricole de 2000, la Surface Agricole Utilisée est évaluée à 75.000 ha (soit 49% du territoire)

• D'après les données Spot Théma en 2005, l'agriculture occupait 95.350 ha (soit 62% du territoire), mais avec un mode d'analyse sous-estimant les espaces artificialisés.

• Les données Spot Thema sont les plus précises que nous ayons sur l'occupation des sols. Elles devraient être actualisées régulièrement. Il y aura également un RGA 2010. Pour la suite du raisonnement, nous travaillerons donc à partir des données Spot Thema.

Par ailleurs, il importe de noter que :

• il n'est pas pertinent de considérer les espaces classés agricoles dans les POS/PLU comme référence car de nombreux espaces agricoles sont classés en zone N ou AU

• les friches agricoles doivent être considérées comme des espaces agricoles car tant qu'elles ne sont pas artificialisées, elles peuvent revenir à l'exploitation agricole.

Il s'agit ensuite d'estimer les consommations d'espaces agricoles depuis 2005.

• Entre 2000 et 2005, sur un territoire ne représentant que 63% du territoire du SCoT, l'espace agricole biterrois a perdu 2170 ha.

Si l'on prolonge cette tendance (sachant que le rythme d'urbanisation 2000-2005 est le double de celui des 10 années précédentes mais il est possible que la tendance sous-estime même la réalité), on peut considérer qu'en 2010 l'espace agricole occupe environ 93.200 ha (soit 60,5% du territoire).

Il convient alors d'estimer les besoins de consommation d'espaces agricoles sur la durée du SCoT à venir :

• Sur une durée de 15 ans, en prolongeant les données Spot Thema, la consommation tendancielle serait d'environ 6500 ha

• D'après les POS/PLU (et sous réserve de leur mise à jour, et sur les 91% de surface renseignés, sachant que les plus gros secteurs de développement sont renseignés), près de 7000 ha sont actuellement classés en zone AU. On peut estimer qu'au moins les 2/3 sont situés en zone agricole, soit 4700 ha (à urbaniser sur une période de 10 ans maximum).

La préservation des espaces agricoles

• Les orientations du Grenelle 2 et la loi SRU engagent à une économie d'espace.

• Le SCoT peut s'engager dans une économie d'espace en privilégiant le renouvellement urbain et la densité, et limiter la consommation d'espaces agricoles à 4500 ha sur 15 ans. Cela signifierait par exemple que les enveloppes actuellement prévues par les communes couvrent les besoins sur toute la durée du SCoT, même s'il est peut-être nécessaire de les réorganiser spatialement.

• Dans cette hypothèse, en 2025, l'espace agricole du SCoT devrait couvrir 88 700 ha, soit 57,6% du territoire, soit une diminution de 5% de l'espace agricole.

• Il s'agit encore d'une consommation importante d'espace : entre 2000 et 2005, sur le territoire du SCoT, chaque habitant supplémentaire consomme l'équivalent de 1087 m² (1700 m² à Béziers) alors que ce ratio est de 560 m² sur l'Hérault sur les communes couvertes par le Spot Théma.

Implications

Les orientations visant à encourager la densification, le renouvellement urbain et plus généralement l'économie d'espace, que ce soit dans l'habitat, les zones d'activités ou les infrastructures vont dans le sens d'une préservation du potentiel de production.

Protéger le potentiel de production signifie également d'orienter le développement urbain préférentiellement (lorsque c'est possible) sur des espaces présentant un moindre potentiel ou une moindre qualité agri-paysagère. La typologie des espaces agri-paysagers réalisée précédemment indique et explicite les critères prioritaires à considérer, et notamment : présence d'équipements d'irrigation, réserve utile des sols et qualité paysagère.

Préserver les espaces agricoles signifie interdire toute urbanisation et plus généralement artificialisation sur ces espaces.

Les fermes photovoltaïques sont une forme d'artificialisation. Elles doivent être limitées aux toits et zones déjà anthropisées (délaissés routiers, friches industrielles). Elles doivent être interdites en zone agricole, même lorsque la terre n'est pas mise en valeur (friches) sous peine de devoir faire face à un développement incontrôlé de ces activités, et de grever le potentiel de production à moyen-long terme.

Orientation 2 : protéger les espaces de qualité agri-paysagère avérée fragilisés

L'étude sur la qualité agri-paysagère des espaces agricoles a permis de réaliser une typologie en fonction de critères agro-économiques, paysagers, environnementaux. Certains de ces espaces sont particulièrement fragiles :

• **parce qu'ils sont soumis à une pression urbaine** : extension, mitage, infrastructures. Cela pose un problème quand il s'agit d'espaces à fort potentiel agronomique, ayant fait l'objet d'investissements importants (avec subventions publiques) comme l'irrigation : voir type E (rouge), et D (vert foncé) avec une moindre pression

• **parce que l'activité économique** n'est plus à même de garantir l'entretien de ces espaces : vignobles en pente connaissant actuellement des difficultés de commercialisation des vins, ou d'espaces littoraux à faible qualité agronomique (ex. prés salés), peu à peu abandonnés. Dans ce cas la pression foncière liée au littoral accentue la faiblesse économique. Voir types B (jaune), et F (bleu ciel).

Lorsque la qualité de ces espaces et la nécessité de les préserver est partagée, certains outils fonciers peuvent être mobilisés :

• les zones agricoles protégées (ZAP) : il s'agit d'une servitude d'utilité publique inscrite au POS/PLU qui limite fortement la possibilité de modifier le zonage dans le document d'urbanisme. Dans ces zones, seule l'activité agricole est autorisée.

Une ZAP peut être intercommunale. Cet outil est un bon allié qui n'est pour autant pas garant de dérives. Tout comme en zone A, des cabanons peuvent fleurir illégalement : il faut alors envisager d'autres mesures.

• Les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP ou PAEN) : de compétence du Conseil Général, il s'agit de périmètres de projet. Un périmètre de préemption peut y être associé.

Un PAEN ne peut être défini que sur une zone A ou N. Le périmètre est très difficilement modifiable par la suite (décret en conseil d'état).

• La protection d'un espace ne garantit en aucun cas qu'une activité économique agricole y sera maintenue. Cela permet d'éviter l'urbanisation à long terme (et de limiter la pression foncière). Seuls de « petits » périmètres peuvent être protégés de cette façon.

L'orientation 1 doit être la garante de la préservation des espaces agricoles sur la majorité des espaces.

L'orientation 2 doit permettre de protéger particulièrement des secteurs de grand intérêt agricole (ou agri-paysager) spécifiquement fragilisés ou menacés.

Sur le territoire du SCoT, deux PAEN sont envisagés par le Conseil Général (Agde et Portiragnes), et deux ZAP sont actuellement envisagées à Castelnau de Guers et Thezan les Béziers. Une troisième est souhaitable aux abords du grand Site de Nissan-lez-Ensérune.

Orientation 3 : limiter le mitage de l'espace agricole

Les constructions en zone agricole ont plusieurs impacts.

• Des impacts paysagers si aucune considération paysagère n'est prise en compte dans l'architecture et le choix de l'emplacement du bâtiment

• Un morcellement de l'espace agricole entraînant une diminution de l'espace réellement productif

• Un risque de changement de vocation à terme (surtout en cas de logement et même pour des hangars reconvertis en habitation), qui peut constituer le noyau d'une nouvelle urbanisation (avec la pression que cela comporte).

La construction en zone agricole est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole (Code de l'Urbanisme, article R123-7).

La définition de constructions nécessaires à l'exploitation agricole a fait l'objet d'un travail approfondi par la DDTM :

• La mise en valeur d'un îlot de vignes de 8 ha peut justifier la construction d'un hangar agricole

• Une exploitation de 300 ovins peut justifier un logement car les agnelages imposent une présence continue de l'exploitant

• Une cave particulière (>250 hL) peut également justifier un logement pour le suivi de la vinification

• Un logement pour la surveillance d'un hangar à matériel agricole en revanche n'est pas recevable

• Lors de la création d'une exploitation, seuls les bâtiments techniques sont autorisés dans un premier temps (sous réserve de validation du projet économique). La construction d'un logement, si elle s'avère nécessaire (cf. ci-dessus) pourra intervenir après 2 à 3 ans si l'exploitation est reconnue viable et pérenne.

La DDAF a édité une fiche pour chaque type de bâtiment agricole envisagé.

Par ailleurs, pour rappel :

• cabanes, cabanons et abris de jardins non nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites en zone agricole. Ces constructions sont soumises à permis de construire

• tout stationnement de plus de 3 mois par an d'une caravane est subordonnée à l'obtention par le propriétaire du terrain d'une autorisation (sauf structure agréée de camping ou sur la même propriété que la résidence principale de l'utilisateur).

Orientation 4 : préserver la fonctionnalité des outils de production agricole

Lors d'un développement urbain (qu'il s'agisse d'un lotissement, d'une infrastructure, d'une zone d'activité…), les circulations agricoles peuvent être entravées. Il convient qu'elles soient identifiées puis rétablies dans chaque projet. La disparition de chemins agricoles peut obliger des exploitants à faire de très grands détours, voir même peut priver d'accès certaines parcelles.

Il convient de zoomer sur la situation des caves coopératives. Ces outils de transformation et de commercialisation sont souvent situés en limite des centres anciens. Les nouvelles constructions peuvent aboutir à les enclaver dans le tissu urbain.

Ce contexte est générateur de conflits d'usage qu'il convient d'anticiper.

• Dans un contexte de crise viticole, les caves sont conduites à se restructurer, à fusionner : elles peuvent avoir à développer certaines activités (comme l'embouteillage) ce qui peut rendre impossible des besoins d'agrandissement en cas d'enclavement.

• Les vendanges et la vinification peuvent générer des conflits de voisinage : circulation des tracteurs, poids lourds, bruit des machines à froid…

Il peut être nécessaire de prévoir une distance de recul des habitations

Orientation 5 : travailler les transitions ville-agriculture (franges urbaines)

Les zones de lisière entre urbanisation et espaces agricoles sont soumises à une pression urbaine, spéculative plus ou moins marquée.

Elles peuvent pourtant jouer un rôle fondamental dans l'armature du territoire (coupures d'urbanisation notamment).

Il convient donc de préserver l'activité agricole en protégeant fortement le foncier à long terme.

Le front urbain actuel s'est dessiné au hasard des aménagements et des constructions. Il faut aujourd'hui ré-inventer son fonctionnement pour avoir une réelle transition ville/agriculture. Ce front urbain n'est pas forcément linaire: il peut avoir une épaisseur variable.

L'idée est de créer une nouvelle forme d'agriculture pour ces espaces (on pense à la notion de ceinture verte pour les espaces périurbains), mais aussi de réfléchir à des espaces récréatifs, avec un enjeu social.

On parle alors d'aménagement au sens propre, avec deux hypothèses :

• acquisition d'espaces de transition, de petite taille. Projet porté par la collectivité : réalisation de l'ensemble des aménagements : viabilisation, irrigation, construction de bâtiments si nécessaire (stockage, vente…)

• aménagement par la collectivité pour rétrocession ou location à un porteur de projet (agriculteur, association de jardins familiaux, association d'insertion…) : viabilisation, travaux de réseaux.

Quelles que soient les perspectives, cet espace doit être classé dans le PLU de façon à pouvoir accueillir ces aménagements.

La zone A n'est pas la plus recommandée dans ce cas particulier, plutôt une zone N de loisirs.

I.2 Les outils d'intervention

Outils : 5 niveaux d'intervention

Comment la collectivité peut-elle accompagner l'agriculture?

Elle peut agir soit sur le fonctionnement, soit sur les investissements.

Cependant les mesures d'investissement sont à manipuler avec précaution selon les règles européennes (et selon orientations définies par la France dans le Programme de Développement Rural Hexagonal - PDRH 2007-2013) et peuvent faire l'objet de déclaration.

Les exploitations agricoles sont des entités économiques qui élaborent leur projet d'entreprise en fonction de leur environnement économique. Le maintien de l'agriculture, avec une bonne valorisation des produits agricoles et une bonne productivité, dépend quasi-uniquement du maintien de son outil de travail, c'est-à-dire du foncier.

Les collectivités ont peu d'emprise sur les évolutions souhaitées du modèle agricole (sauf dans un cas précis, via l'acquisition). Par contre elles ont une forte responsabilité dans le maintien ou non des espaces agricoles, permettant la poursuite de l'activité agricole.

La seule situation où les collectivités peuvent orienter l'activité agricole est dans le cas de l'acquisition du foncier, avec éventuellement des aménagements (irrigation, bâtiments), puis recherche d'un porteur de projet, en imposant un cahier des charges précis, avec rétrocession ou location.

Pour la grande majorité des espaces, la démarche de maintien de l'agriculture repose donc sur une politique foncière. Celle-ci peut se décliner en 4 niveaux d'intervention, plus ou moins volontaristes.

1. La protection réglementaire (SCOT, PLU)
2. La protection approfondie du foncier (localisée) : outils spécifiques
3. L'acquisition foncière
4. L'aménagement (plusieurs niveaux là-aussi)
5. Il existe malgré tout un 5ème niveau, qui peut être conçu en parallèle des 4 autres : l'accompagnement des agriculteurs et de leurs projets

I.2.1 La protection réglementaire

Objectif

La première étape, incontournable de protection des espaces agricoles

Méthode

Utiliser les outils à la disposition des communes et de leurs EPCI : SCoT, PLU

Description :

• Les possibilités du SCoT :

– Cartographier finement les espaces agricoles à maintenir (ou à l'inverse les limites de l'urbanisation)

– Identifier un nombre d'ha agricoles ou un % de SAU à conserver sur toute la durée du SCoT

Ces chiffres peuvent même être déclinés à l'échelle intercommunale voire communale. Ils peuvent aussi être inversés (autorisation de surfaces nouvelles à urbaniser)

• Les possibilités du PLU :

– Classer un maximum d'espace agricole en zone A (intéressant notamment pour l'action de la SAFER, et les motifs des droits de préemption)

– Possibilité de faire des sous-secteurs de zone A : zone A d'intérêt économique, d'intérêt paysager, d'intérêt environnemental, avec des règlements différents

– Possibilité de créer des zones d'activité agricole permettant de regrouper des bâtiments d'exploitation (par exemple pour délocaliser des bâtiments enclavés dans le tissu urbain), en offrant une certaine sécurité (à l'opposé de bâtiments isolés, donc plus sensibles), en permettant la mise en place d'équipements ou de fonctionnement communs (eau, électricité, logistique), ou encore d'éviter le mitage de l'espace agricole…

L'efficacité

• De très faible si le SCoT est peu engageant, à très fort si des limites claires sont données à l'urbanisation

• L'avantage du SCoT est bien sûr la cohérence intercommunale

• La grande limite : la faible pérennité dans le temps : autour de 6-7 ans pour les PLU, 10-15 ans pour les SCoT (mais réforme en cours).

Des évolutions réglementaires en cours

L'agriculture dans les SCoT : dispositions réglementaires (art. L122-1 du Code de l'Urbanisme) concernant l'agriculture.

Par l'entrée diagnostic

• *« Le SCoT expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques, démographiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. »*

Par l'entrée organisation de l'espace

• Le SCoT fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace et détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers.

• Le SCoT détermine des espaces et sites naturels, agricoles ou urbains à protéger et peut en définir la localisation ou la délimitation.

Par l'entrée environnementale

Le SCoT comprend un état initial de l'environnement et analyse les impacts prévisibles du projet sur l'environnement (agriculture et environnement ayant des « besoins » convergents en terme de protection de l'espace, de maintien des continuités).

La loi « Grenelle 2 » renforce la prise en compte de l'agriculture dans les SCoT.

Le SCoT préconise une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Le rapport de présentation présente une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma.

Le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) arrête des objectifs chiffrés d'une consommation économe de l'espace, qui peuvent être ventilés par secteur géographique et doit justifier ces objectifs chiffrés.

Périodicité de l'évaluation du SCoT : 6 ans

La loi de modernisation agricole

Principales mesures en rapport avec la gestion des espaces agricoles.

• La mise en place d'un observatoire de la consommation des terres agricoles (entre autres à partir des données récoltées par la SAFER)

• Taxation des terrains nus en zone agricole ou naturelle devenus constructibles (limiter l'effet d'aubaine et donc la spéculation, encourager la construction des terrains en zone constructible).

• Inscription dans les SCoT et dans les PLU d'objectifs chiffrés de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, à partir d'indicateurs définis.

• Le rapport de présentation du PLU justifie les objectifs de modération de consommation de l'espace.

• Simplification de l'élaboration des DTADD (opposables via les PIG) et possibilité de ne concerner qu'un seul thème, comme la protection des espaces agricoles.

• Renforcement des SCoT pour une meilleure prise en compte par les PLU.

• Réalisation dans 3 ans d'un bilan de l'évolution du territoire en terme d'équipements, d'habitat et d'espace agricole et naturel par les collectivités territoriales.

Les outils de protection du foncier : documents de planification

Outil	Protection de l'agriculture	Atouts	Difficultés	Echelle / Structure	Mode de création et de modification
SCoT	Possibilité d'avoir une carte de destination des sols Possibilité de maîtriser le développement urbain	Proximité des décisions Cohérence intercommunale Peut définir un seuil de surface ou un % de SAU	Peut être très peu engageant comme extrêmement vertueux Ne localise pas forcément les zones à protéger Nécessite une forte volonté des élus Se contente en général de grandes orientations Longueur de l'élaboration (5 ans) et le fait que les PLU sont souvent élaborés en même temps et font que le SCoT joue peu son rôle d'encadrement Une cohérence des périmètres en question	Intercommunalité	Révision du SCoT (15-20 ans)
PLU	La zone agricole est assez protectrice. Il est possible de lui associer des indices, avec des règlements différents (en terme de constructibilité agricole par exemple)	Décision communale	Manque de stabilité à long terme du document Toutes les communes n'ont pas de PLU ou de POS	Commune	Révision du PLU (6-8 ans)
DTA DTADD	Fixe les grandes orientations en matière de protection des espaces naturels DTADD peut être sectorielle et ne concerner que la protection des espaces agricoles	Le PIG peut préfigurer une ZAP ou un PAEN	Le Grenelle 2 a limité la portée de la protection aux PIG (pour les DTADD) Longueur des délais de procédure La DTA simple ne vise pas spécifiquement les espaces agricoles Les SCoT traduisent souvent mal les prescriptions des DTA	Préfet de Région	Pas de «date de péremption»

I.2.2 La protection approfondie du foncier (localisée)

Objectif

Apporter une garantie de maintien de la vocation agricole à long terme d'un espace présentant des enjeux particuliers.

Méthode

Reprendre la classification des espaces proposés dans la carte des enjeux pour identifier les secteurs à enjeux agri-paysagers majeurs.

Description

Utiliser à bon escient les nombreux outils existants, et plus particulièrement le PAEN, la ZAP (voir tableaux page suivante).

Efficacité

• Fonction des outils employés (voir tableaux page 31)

• Une limite forte : le risque de report de la pression sur les secteurs voisins. Le secteur protégé doit donc être suffisamment grand pour limiter ce risque.

• Dans certains cas, l'efficacité peut être renforcée par les « options » permises par ces outils, et notamment l'acquisition foncière et les plans de gestion.

Exemples : ZAP de Vernouillet, PRIF de la plaine de Montesson, ZAP de Montlouis-sur-Loire …

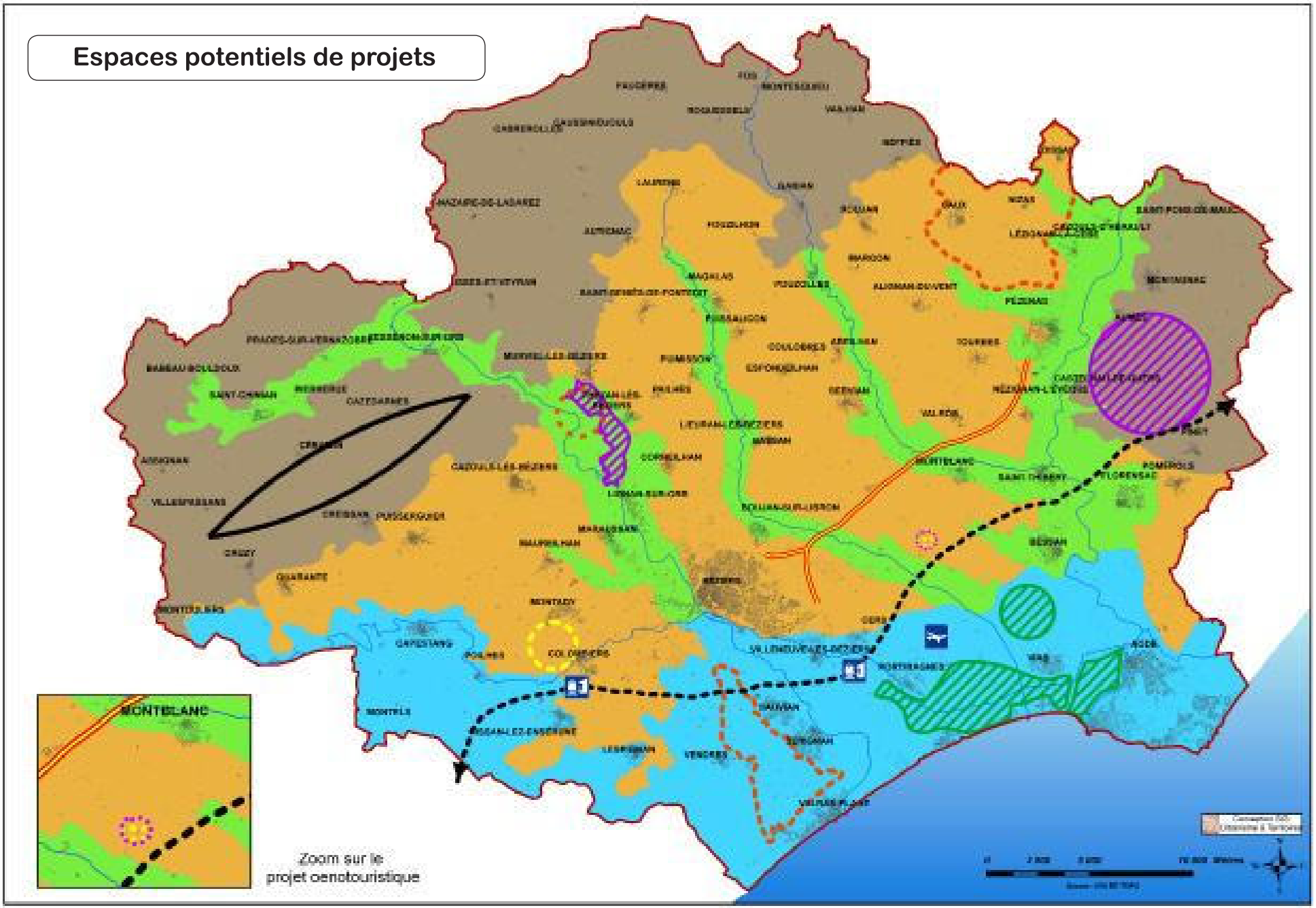
Application au territoire

• PAEN sur les communes d'Agde et Portiragnes, Castelnau-de-Guers.

Il peut être intéressant, à ce niveau d'engagement de la collectivité, d'envisager la mise en place d'une instance de discussion/concertation entre les acteurs agricoles et les habitants/élus, de type associatif *(exemples de l'ADAYG à Grenoble, du Triangle Vert, projets Nature du Grand Lyon …).*

Cet espace permet de discuter à égalité, de l'intérêt de périmètres, de leur localisation précise, du type de périmètre à préférer. La mise en place de périmètres de protection de l'agriculture sera une bonne entrée en matière pour créer ce type d'association, qui pourra ensuite aller plus loin selon les souhaits et les volontés (sensibilisation de la population, développement de liens commerciaux–circuits courts, aménagement de la lisière ville/champs,…).

Espaces potentiels de projets



Légende

ENTITÉS PAYSAGÈRES

- Vallées et grands cours d'eau
- Contreforts et piémonts
- Deltas et basses plaines
- Collines et plaines

INFRASTRUCTURES

- A75 «La Méridienne»
- Tracé de la future LGV Perpignan / Montpellier
- Aéroport
- Gare nouvelle potentielle pour la LGV

UN TERRITOIRE PROPICE AUX PROJETS

- ZAP
- PAEN
- Espaces de conflits d'usages (viticulture, agriculture, paysage, carrière)
- Secteur d'arrachage : espace potentiel de projet
- Projet de grand site d'Ensérune

Manade aux Verdisses

Des projets de Périmètre de protection des espaces Agricoles Et Naturels périurbains (PAEN)

Applications sur le territoire

«L'outil PAEN s'est avéré pertinent pour plusieurs types de situation d'espaces, tant dans des situations où le caractère péri urbain est ancien que dans des secteurs géographiques où il est émergent, et dans des secteurs où la réalisation de grands projets d'infrastructure allait entraîner des phénomènes de péri-urbanisation».

Le secteur des Verdisses sur la commune d'Agde (600 ha) fait actuellement l'objet d'une étude pour la mise en place d'un PAEN. Les Verdisses disposent d'un potentiel agricole et naturel qu'il convient de pérenniser: système d'irrigation (roubines), chemins, espèces faunistiques et floristiques.

Cet ensemble constitue une offre potentielle de tourisme vert (promenades à cheval, voies douces, chemin de découverte...) aux portes du pôle urbain d'Agde.

Il est cependant soumis à de fortes pressions qui pourraient compromettre l'avenir et la vocation du site. Le maintien de la vocation agricole et naturelle des Verdisses est un enjeu que le SCoT du Biterrois prendra an compte. Le projet de PAEN sera un des éléments structurant de la trame verte et bleue du SCoT.

Roubine de l'Ardailhon

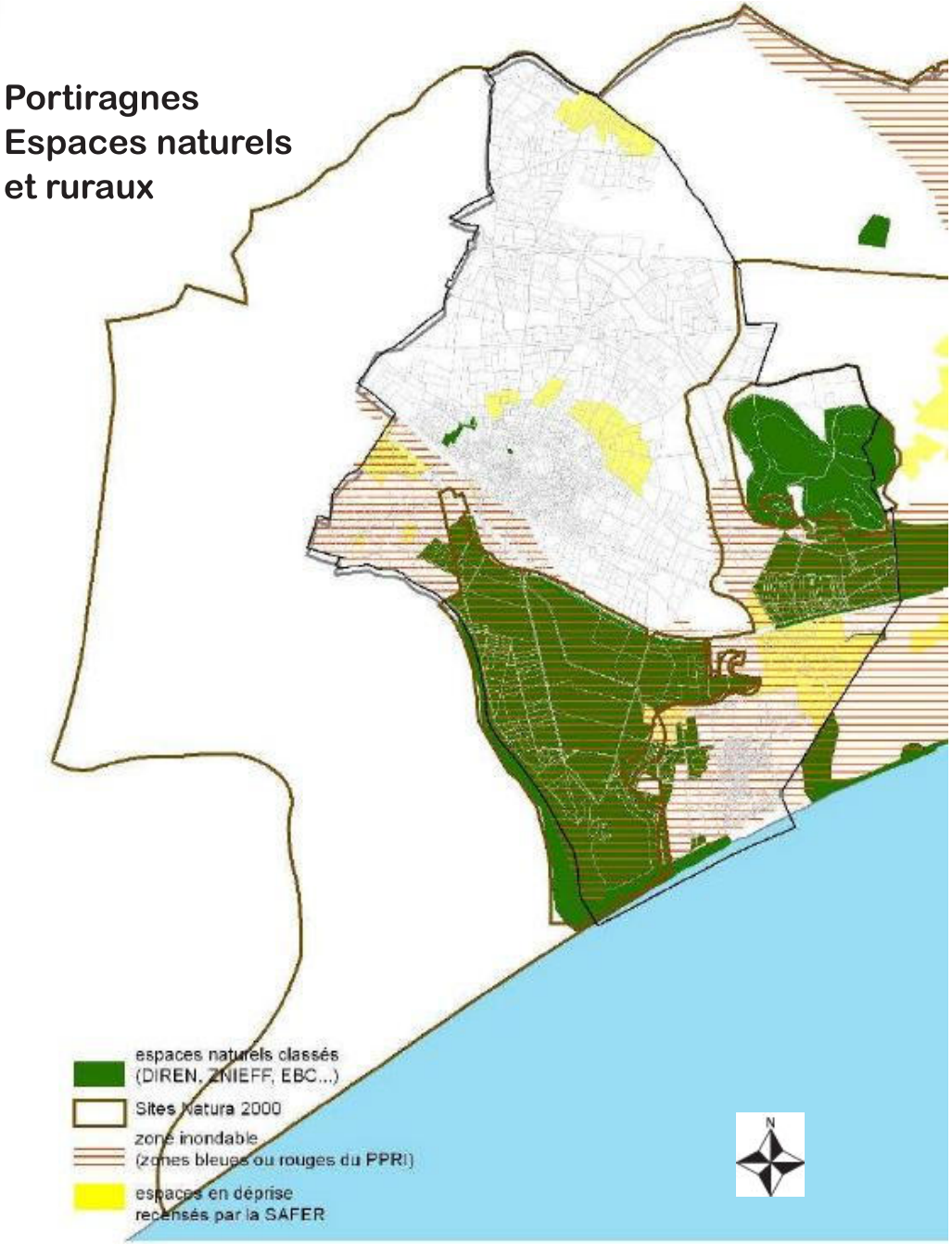
Chenal du Canal du Midi vers la mer

Grandes cultures (blé), élevage (manade), maraîchage :
un potentiel agricole à soutenir

Le PAEN de Portiragnes

(Source: ETUDES DE CAS, Conseil Général de l'Hérault, Direction de l'emploi et du développement, Direction du développement agricole et rural, Etude préalable à la mise en oeuvre des PAEN en Hérault, Analyse de la faisabilité locale de la mise en place d'un PAEN Site de PORTIRAGNES)

Portiragnes est une commune du littoral de près de 3000 habitants. Son attrait touristique et sa proximité avec Béziers sont les principaux facteurs de la croissance urbaine. En 2015, la population est estimée à 3500 habitants. Pour faire face à cette évolution, la commune entreprend une démarche visant à mieux prendre en compte et à mieux gérer ses ressources, ses milieux naturels et ses espaces en anticipant ses besoins. Elle bénéficie d'une dynamique de projet qui se traduit par la réalisation d'études, de programmes et schémas encours ou à l'oeuvre (SIF depuis 2001, révision en cours du PLU,…). C'est dans ce contexte que l'étude d'opportunité de mise en place d'un PAEN sur la commune a semblé pertinente.

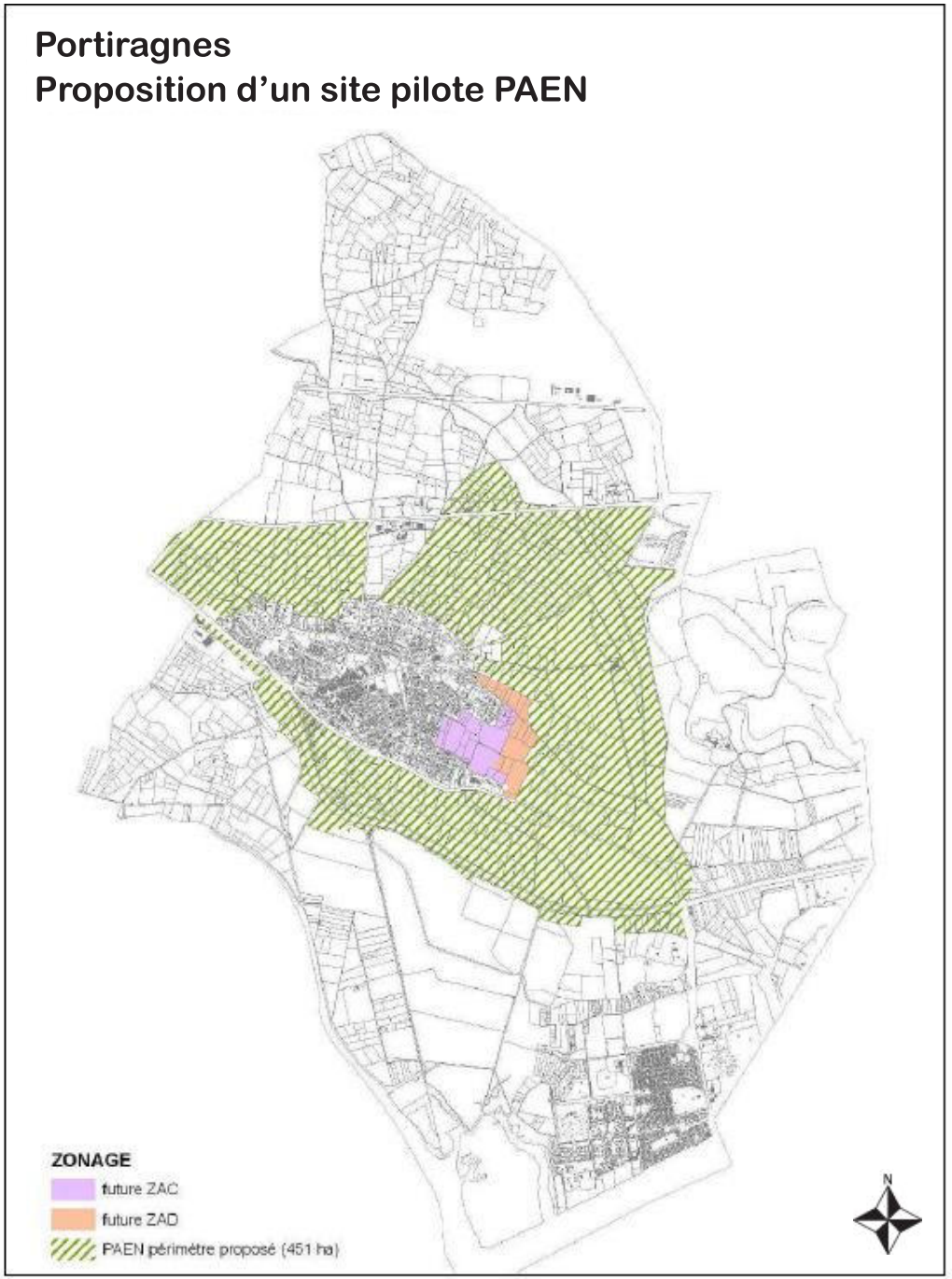


> Conclusions sur l'opportunité de mettre en place un PAEN

Le site de Portiragnes répond à l'ensemble des critères réglementaires et aux enjeux qui encadrent la procédure de candidature à la mise en place d'un PAEN.

Ce projet apparaît donc cohérent étant donné la situation actuelle de la commune (démographie, pression urbaine) et la mobilisation des élus à porter ce projet. Il s'intègre dans une dynamique plus large visant une meilleure prise en compte des ressources, des espaces naturels et agricoles et du patrimoine de la commune.

Diversification de l'activité agricole



Les facteurs de réussite de mise en place du PAEN sur les espaces agricoles sont :

• Des structures de transformations existantes

• Un potentiel de commercialisation et de vente directe sous exploité

• Un village historique marqué et lié à l'activité agricole, culture du village

• Une mobilisation et une volonté des élus à contenir la progression urbaine et à maintenir des espaces agricoles autour du village

Les points de vigilance et d'attention :

• L'activité agricole doit être confortée, consolidée en s'appuyant sur les opportunités locales et sur la diversification des productions. Cette dynamique locale des acteurs agricoles et de l'activité agricole est un levier essentiel qui permettra une bonne valorisation des espaces et des productions agricoles et donc du PAEN.

• La mise en place d'une ceinture verte PAEN autour du village doit être compatible avec une urbanisation qui répond au besoin démographique de la commune.

Le SCoT du Biterrois prendra en compte les enjeux liés au site en anticipant les initiatives foncières de nature à contrarier la mise en oeuvre du PAEN.

Manade du Salan

Vers la mer

Domaine agricole

Les outils de protection du foncier : périmètres et servitudes

Outil	Protection de l'agriculture	Atouts	Difficultés	Echelle / Structure	Mode de création et de modification
ZAP	Servitude d'utilité publique, créée en 1999 Motifs : qualité de la production ou situation géographique	Protection forte (car réglementaire et opposable) et pérenne	Décision difficile à prendre pour le maire Méconnaissance de l'outil par les collectivités Manque de cohérence à une échelle territoriale plus large Procédure assez lourde (enquête publique)	Commune	Arrêté préfectoral / accord du Conseil Municipal
PAEN	Outil du conseil Général, crée en 2005 Protection des espaces agricoles périurbains Droit de préemption au département + programme d'actions Doit être compatible avec le SCoT	Protection efficace Préemption = impact sur la spéculation Programme d'actions = possibilité de réaménagement Cohérence géographique Limite la prise de responsabilité pour les élus Opposable	Protection limitée dans l'espace Procédure assez lourde Pas de source de financement pour les acquisitions Manque de liaison SCoT, Agglo	Conseil Général	Création par le Conseil Général après accord de la commune Modification par décret simple
PIG	Peut préfigurer une servitude d'utilité publique (ZAP, voire PAEN)	Rend opposable les nouvelles DTADD Intervention Etat en situation difficile	Peu utilisé jusqu'ici dans son volet de protection Suppose de s'insérer dans un projet porté par l'Etat	Préfet	
ZAD pré-ZAD	Périmètre de préemption Etat ou titulaire délégué Défense agriculture : si projet global d'aménagement (maintien d'activités économiques et mise en valeur du patrimoine bâti), autour d'un projet urbain important	Outil puissant de lutte contre la spéculation foncière (gel des prix) Pendant 14 ans, acquisition au prix de création	2 ans de négociation entre la pré-ZAD et la ZAD Durée maximale : 14 ans	Etat	Arrêté préfectoral ou décret en Conseil d'Etat si opposition des communes Pré-ZAD par simple arrêté

I.2.3 L'acquisition foncière

Objectifs

• Limiter la spéculation foncière et maintenir les prix au niveau du prix agricole pour permettre l'acquisition par les agriculteurs et donc le maintien de l'agriculture

• Disposer de réserves pour pouvoir proposer des échanges aux agriculteurs concernés par un nouveau projet

• Développer un projet d'agriculture urbaine (avec ou sans rétrocession) : parc agri-urbain, gestion des limites urbaines…

Méthode

• Partenariat avec la SAFER pour utiliser son droit de préemption sur les espaces agricoles et naturels, dans le cadre d'une convention de veille foncière ou d'intervention foncière

• Dans le cadre d'un PAEN : utilisation du droit de préemption du CG dans le périmètre de préemption du PAEN

• Droit de préemption urbain (directement ou via un Établissement Public Foncier)

Description

Coût des terres agricoles : prix moyen des vignes : 1 €/m² en 2007 en moyenne. (source : observatoire foncier CAHM 2007)

Efficacité

• Très bonne pour les 3 types d'objectifs, mais politique coûteuses (prix d'achat + prix SAFER le cas échéant + portage)

Exemple

PRIF agricoles d'Ile-de-France

Les outils de protection du foncier : opérateurs fonciers

Outil	Protection de l'agriculture	Atouts	Difficultés	Echelle / Structure	Mode de création et de modification
Préemption SAFER et convention d'intervention foncière	S'applique sur le foncier et le bâti agricole Peut agir pour le compte de collectivités	Surveillance Restructuration foncière Réserves pour échanges Règles d'attribution lors de la rétrocession Expertise foncière Nombreux partenariats EPF/SAFER	Moyens financiers d'acquisition pour la collectivité Uniquement espaces classés A ou avec un seuil de surface minimale SAFER maître d'ouvrage et prestataire de services = conflit d'intérêt ?	SAFER ou collectivité si convention avec la SAFER	
Etablissement Public Foncier (EPF)	EPIC Mission : stratégie foncière, ingénierie, réserves foncières, portage foncier Délégation des collectivités Préemption dans le cadre des ZAD, des DPU, par convention avec la SAFER ou par expropriation en DUP Financé par la Taxe Spéciale d'Equipement (20E / an)	Peuvent porter du foncier agricole pour les collectivités 3 à 5 fois moins cher qu'en propre (ou que la SAFER) Expertise juridique et financière Forts moyens financiers et humains	Surtout reconquête de friches urbaines, peu de recul sur les espace agricoles Taille souvent trop réduite (infra-départementale) Leur action peut parfois augmenter la consommation d'espaces agricoles (efficacité et mécanismes de subventionnement liés aux acquisitions)	EPF d'Etat : Etat et collectivités EPF local : collectivités	EPFL créé par arrêté préfectoral sur délibération des EPCI/communes concernées
Associations de type Terres de liens	Acquisition collective par des actionnaires, location à des agriculteurs avec un cahier des charges	Des actionnaires «militants» engagés	Pas réellement une protection mais plutôt un moyen d'accéder au foncier pour les agriculteurs dans des zones où le prix s'envole	Association	Libre

I.2.4 L'aménagement

Objectif

Aménager un secteur (sur le principe de la viabilisation d'une zone d'activité, ou pour aller plus loin, sur la mise en place de l'activité elle-même) afin d'y développer (par la collectivité ou par un porteur de projet) une activité agri-urbaine : maraîchage, cueillette, vergers, jardins familiaux…

Méthode

Après acquisition du foncier, réalisation des travaux nécessaires selon le projet : réseau d'irrigation, bâtiments…

Description

Deux axes d'action sont possibles :

• Projet porté par la collectivité : réalisation de l'ensemble des aménagements : viabilisation, irrigation, construction de bâtiments si nécessaire (stockage, vente…)

• Aménagement par la collectivité pour rétrocession ou location à un porteur de projet (agriculteur, association de jardins familiaux, association d'insertion…) : viabilisation, travaux de réseaux.

Quel que soit le choix, cet espace doit être classé dans le PLU de façon à pouvoir accueillir ces aménagements. La zone A n'est pas la plus recommandée dans ce cas particulier, plutôt une zone N de loisirs)

Exemples

Aubagne, le Triangle vert, Breda, le parc linéaire (Helsinki)

Application au territoire

• Maîtrise du développement de Béziers, Agde.

• Implantation de zones agricoles diversifiées en zone péri urbaines pour des circuits courts (aménagement du foncier, de l'irrigation..)

I.2.5 L'accompagnement

En parallèle de l'ensemble des mesures liées au foncier, il est possible, pour aller plus loin d'accompagner les agriculteurs et leurs projets économiques.

Objectif

Préserver l'agriculture et les espaces agricoles, en complément des mesures foncières.

Méthode

Plusieurs axes d'intervention possible, à travailler en fonction des besoins des entreprises agricoles, et des objectifs que la collectivité est prête à se donner.

Description

Types de mesures envisageables sur le territoire (à plus ou moins long terme) :

- Soutien à l'investissement : par exemple dans des outils de transformation collectifs (ex. : moulin)
- Aide au marketing : développement d'une marque sur un/des produits, transformés ou pas.

Exemples

- *Produits « Von Hier » (d'ici) en Allemagne, les Jardins du Pays d'Aubagne, Terres d'ici à Grenoble…*
- *Accompagnement dans la construction d'une filière, en s'engageant dans des contrats d'approvisionnement : filière paille construction, vente de légumes en paniers, … Exemple de la mise en place d'une production de bière sur le Triangle Vert*
- *La mise en place d'une association paritaire agriculture/collectivité, comme envisagé au niveau 2, serait ici très utile.*

Exemples d'actions réalisables par la collectivité

	Foncier	Economie	Social	Environnement	Péri-urbanité
Fonctionnement (essentiellement animation ou formation)	Restructuration des parcelles (aménagement foncier, compétence du Conseil Général ou politique d'acquisition et d'échange, potentiellement réalisable par toute collectivité)	Aide à la structuration de filières	Transition «ville/ agricultures»		Jardins communautaires, jardins familiaux
	Périmètres de projets (PAEN, compétence du Conseil Général)	Aide agriculture biologique, animation	Reconquête d'espaces fragiles		Fermes pédagogiques
		Animation de circuits courts			Parc linéaire de transition (voie verte, jardins, ...)
		Aide à la transmission			
Investissement	Politique d'intervention foncière / politique de compensation	Construction irrigation, bâtiments, équipements spécifiques			Acquisition de foncier non fonctionnel (enclavé)
		Soutien à la diversification (ex : investissement en matériel spécifique, en points de vente collectifs)		Espaces de reconquête, de projet (lutte contre la cabanisation et la déprise)	

I.3 Des espaces agricoles sensibles

À l'intérieur des espaces définis préalablement (carte page 9) des sous-ensembles présentent des particularités : spatialisés dans le SCoT, ils pourront être localisés dans les documents d'urbanisme locaux. Ils ont été identifiés lors des ateliers qui se sont tenus à l'échelle de chaque EPCI.

Les territoires traversés par le Réseau Aqua 2000

Orientation : De par leur potentiel, les espaces agricoles traversés par le réseau Aqua 2000 seront protégés de toute urbanisation.

Les secteurs d'arrachage

Le Saint-Chinianais est particulièrement touché par ce processus, alors que le Faugérois qui présente des caractéristiques de sol et d'exposition très proches connaît une viticulture dynamique.

Orientation : De par leur potentiel, les espaces agricoles concernés seront protégés de toute urbanisation.

De plus, les installations photovoltaïques au sol seront proscrites dans ce secteur compte tenu de l'intérêt agri-paysager.

Préconisation : La mobilisation d'outils (projet agricole, mobilisation de foncier) serait de nature à ménager l'avenir de ces espaces.

Les espaces à forte valeur agri-paysagère

Situés essentiellement dans le Saint-Chinianais, le Faugérois et le Pays de Thongue, ces espaces sont des paysages spécifiques du Biterrois.

Orientation : De par leur potentiel, les espaces concernés seront protégés de toute urbanisation ou tout au moins du mitage.

De plus, les installations photovoltaïques au sol seront proscrites dans ces secteurs compte tenu de leur intérêt agri-paysager.

Les espaces de déprise agricole à forte valeur paysagère

Orientation : Les espaces concernés seront protégés du mitage.

Leur urbanisation devra répondre à des critères d'insertion paysagère et de formes urbaines valorisantes.

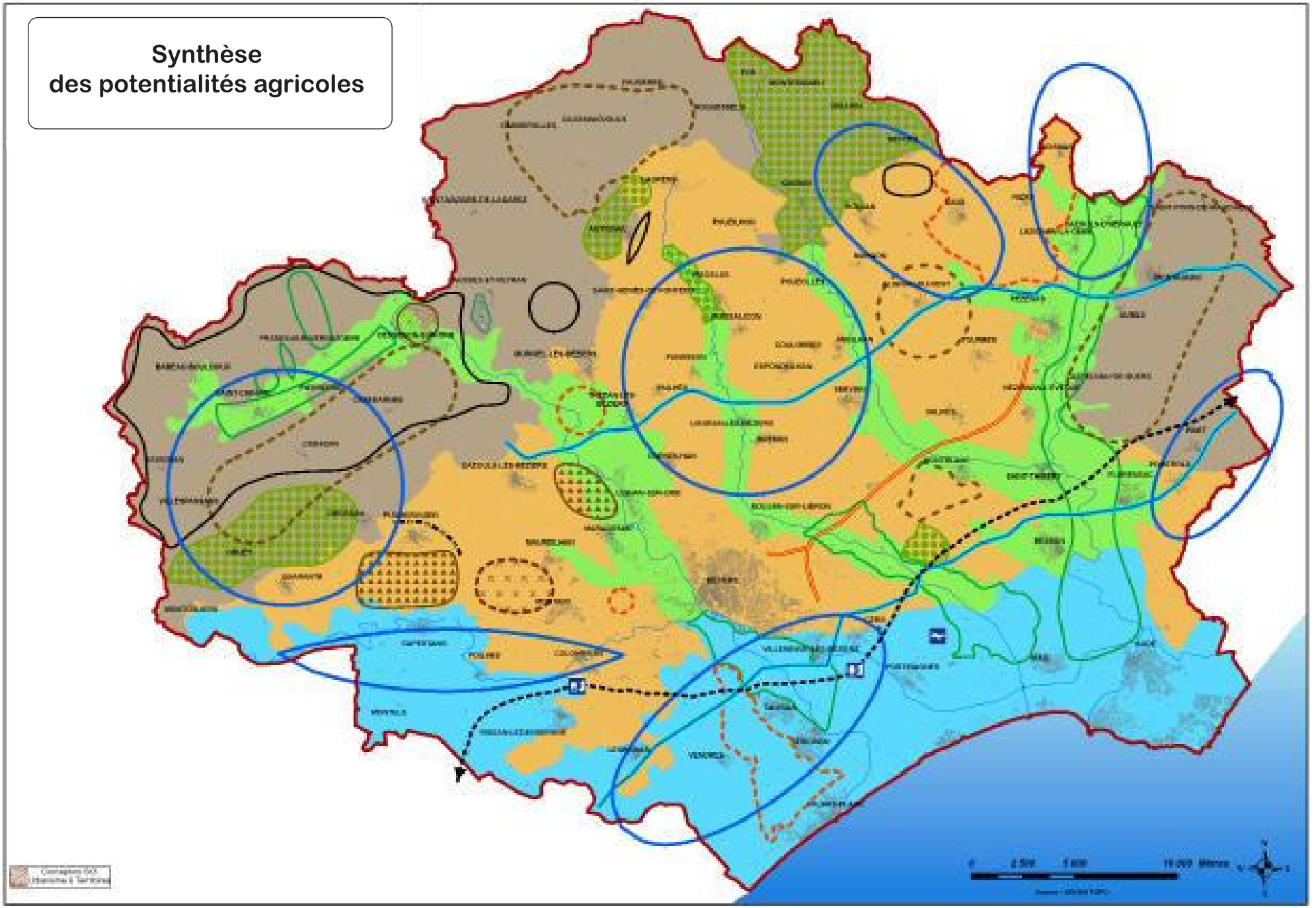
Les installations photovoltaïques au sol seront proscrites dans ces secteurs compte tenu de leur intérêt agri-paysager.

Le rôle partenarial de la vigne

Orientation : De par leur rôle, les espaces agricoles concernés seront protégés de toute urbanisation.

De plus, les installations photovoltaïques au sol y seront proscrites.

Synthèse des potentialités agricoles



Légende

ENTITÉS PAYSAGÈRES

- Vallées et grands cours d'eau
- Contreforts et piémonts
- Deltas et basses plaines
- Collines et plaines

INFRASTRUCTURES

- A75 «La Méridienne»
- Tracé de la future LGV Perpignan / Montpellier
- Aéroport
- Gare nouvelle potentielle pour la LGV

LES POTENTIALITÉS AGRICOLES

- Vallée : bonne qualité agricole et grand parcellaire
- Secteur d'arrachage
- Rôle partenarial de la vigne (coupe feu, régulateur de crue)
- Potentiels paysagers et agricoles
- Plaine agricole alluviale
- Espace agricole à potentiel de reconversion
- Espace de déprise agricole (fort potentiel paysager)
- Espace de conflits d'usages (viticulture, carrière, agriculture, paysage, développement urbain)
- Zone d'implantation d'un troupeau
- Réseau Aqua 2000
- Zone de développement pour l'irrigation

I.4 La préservation de l'espace agricole : une priorité

L'agriculture représente sur le territoire un des acteurs économiques essentiels et le premier utilisateur de l'espace, en occupant la majorité de l'aire du SCoT.

Elle contribue largement à l'identité rurale du Biterrois. Elle est peu diversifiée : principalement la viticulture qui évolue partiellement vers le maraîchage.

Elle est aujourd'hui soumise à de fortes pressions économiques, réglementaires et spatiales qui la fragilisent.

Dans ses domaines de compétence, le SCoT participe à créer les conditions favorables à l'épanouissement d'un secteur économique dynamique et créateur de valeur ajoutée sociale, économique ou environnementale.

Il est essentiel que l'agriculture puisse à la fois asseoir son activité sur des facteurs internes de développement et contribuer à participer à l'économie locale.

La pérennité des exploitations agricoles et de la viticulture en particulier du Biterrois nécessite des espaces agricoles pour le maintien et le développement d'une agriculture qualitative.

Orientations et objectifs

• Une concertation avec la profession agricole au moment de la révision du PLU s'impose (article L.300-2 du Code de l'Urbanisme). La réalisation d'un diagnostic agricole concerté du territoire comprenant en particulier un volet socio-économique, permettant de définir les enjeux et les orientations pour maintenir, diversifier voire développer ces activités, doit être l'aboutissement de cette démarche.

• Les choix de localisation des zones d'urbanisation future, doivent éviter l'enclavement des entités d'exploitation ainsi que leur morcellement, et ce pour faciliter les restructurations foncières nécessaires à l'accroissement de la productivité agricole.

• Les impacts socio-économiques des projets d'extension urbaine sur les exploitations agricoles sont à évaluer et à prendre en compte, dans le souci de les limiter.

II. Des qualités agri-paysagères

Des orientations et objectifs transversaux

La diversité du territoire d'étude, les caractéristiques de chacune des quatre entités agri-paysagères justifient ce double mouvement du local au global et du global au local.

Des objectifs et orientations transversales assurent la cohérence du projet de territoire :

- les coupures vertes
- les axes majeurs sur lesquels les entrées de ville devront faire l'objet d'un traitement qualitatif lors des aménagements
- la prise en compte des silhouettes villageoises dans les stratégies de développement urbain des communes
- le maintien des franges urbaines et de l'écrin agricole des silhouettes villageoises
- la préservation des accès aux points de vue remarquables
- le classement en EBC des ripisylves des principaux fleuves
- la protection et la valorisation des espaces agricoles disposant d'un bon potentiel de reconversion
- la protection et la valorisation des espaces agricoles disposant d'un bon potentiel d'irrigation
- les espaces où l'arrachage est massif
- la hiérarchisation des espaces à vocation économique et commerciale.

Des orientations et objectifs locaux

L'approche fine du territoire permet de spatialiser, voire de localiser des espaces considérés comme stratégiques en terme agri-paysager :

- les Zones Agricoles Protégées (ZAP) et leur justification
- les espaces agricoles en mutation soumis à de fortes pressions foncières
- la mobilisation d'outils fonciers dans des secteurs (comme le cordon situé entre les communes littorales et leurs extensions) en cours d'enfrichement et soumis à de fortes pressions
- la spatialisation d'espaces de projet sur lesquels il est possible voire souhaitable de mobiliser des outils possibles comme le PAEN (une étude est cours sur le site du Verdisse à Agde et à Portiragnes)
- les mesures conservatoires à prendre dans l'attente de l'opérationnalité des nouveaux outils
- l'identification de sites au fort potentiel de reconversion
- l'identification de Points Hauts présentant un fort enjeu paysager
- l'identification des espaces soumis à de fortes pressions urbaines.

II.1 Le Canal du Midi : un patrimoine valorisant pour le territoire

II.1.1 Définition des sensibilités

Béziers, Capestang, Colombiers, Cruzy, Lespignan, Maureilhan, Montady, Montels, Montoulier, Nissan-lez-Ensérune, Poilhès, Quarante

Au sud, le Canal surplombe la plaine et l'étang de Capestang, paysage plat, ouvert à perte de vue où s'élèvent les collines de Nissan-lez-Ensérune en arrière-plan. Après le Malpas, le Canal traverse le plateau dominant la vallée de l'Orb. Le Canal jouxte au niveau de Colombiers l'étang de Montady, site classé, premier plan visuel ouvert mettant en scène la butte et le village de Montady. Entre Colombiers et Béziers, le Canal serpente dans la plaine viticole ponctuée de domaines (Ginestet). À l'approche de Béziers, l'urbanisation périurbaine (zones d'activités, extension résidentielle, nœud routier) se développe en bordure des voies (RN9, RD64, RD11) et se resserre autour du Canal brouillant sa lisibilité.

Les écluses de Fonserannes sont en relation visuelle avec la ville ancienne de Béziers en position de balcon sur l'Orb et marquée par la silhouette de la cathédrale de Saint-Nazaire. Les abords des écluses sont de qualité médiocre, en décalage avec l'image de ce site emblématique.

La zone sensible de cet ensemble paysager englobe au nord les crêtes de la succession des microreliefs délimitant le bassin de visibilité du Canal entre Quarante et le Malpas, ainsi que l'oppidum d'Ensérune, l'étang et la butte de Montady. Au sud, elle s'appuie sur la juxtaposition de micro-reliefs délimitant le premier plan et s'arrête au niveau des alignements de platanes du domaine d'Aureille et de la RD 16. Elle se prolonge au sud par une zone d'influence incluant la juxtaposition de microreliefs formant l'arrière plan.

Plus à l'est, la zone sensible intègre la plaine agricole, paysage ouvert de premier plan dominée par le Canal et ses alignements en situation de belvédère au niveau de Poilhès. Elle se prolonge par une zone d'influence qui englobe l'étang de Capestang et s'étend jusqu'aux collines de Nissan-lez-Ensérune (situé à 4,5 km du canal) qui se dressent en arrière plan.

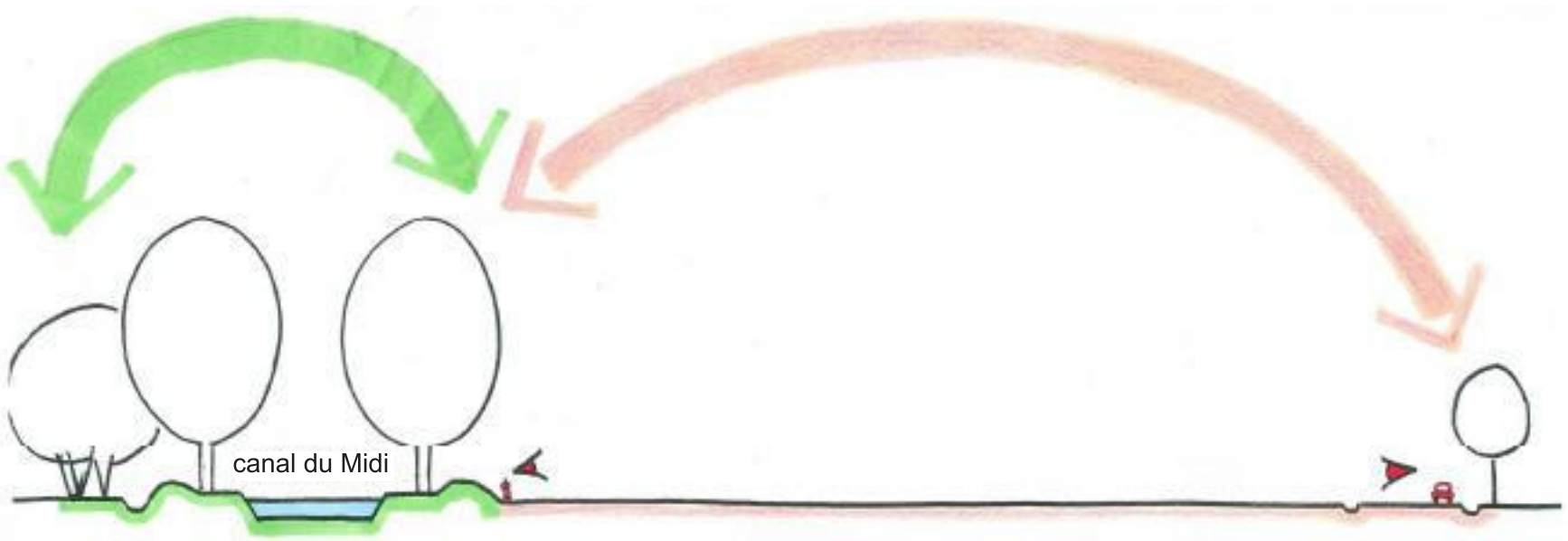
Béziers constitue donc le point de rencontre d'un paysage de plateau issu des derniers contreforts de la Montagne Noire avec la plaine du littoral.

Ce paysage à dominante viticole où le canal, adossé aux microreliefs au nord, est en situation de belvédère sur la plaine au sud, cas unique à l'échelle de l'itinéraire, se banalise et devient confus au contact de la périurbanisation se développant aux abords de Béziers.

Le Canal du Midi sur le territoire du SCoT

Ce paysage à dominante viticole où le canal, adossé aux microreliefs au nord, est en situation de belvédère sur la plaine au sud, cas unique à l'échelle de l'itinéraire, se banalise et devient confus au contact de la périurbanisation se développant aux abords de Béziers.

II.1.2 La zone sensible



La zone sensible est définie comme l'espace en visibilité réciproque avec le Canal du Midi.

Cela correspond au paysage qui constitue les premiers plans visuels nettement perçus depuis les abords du Canal.

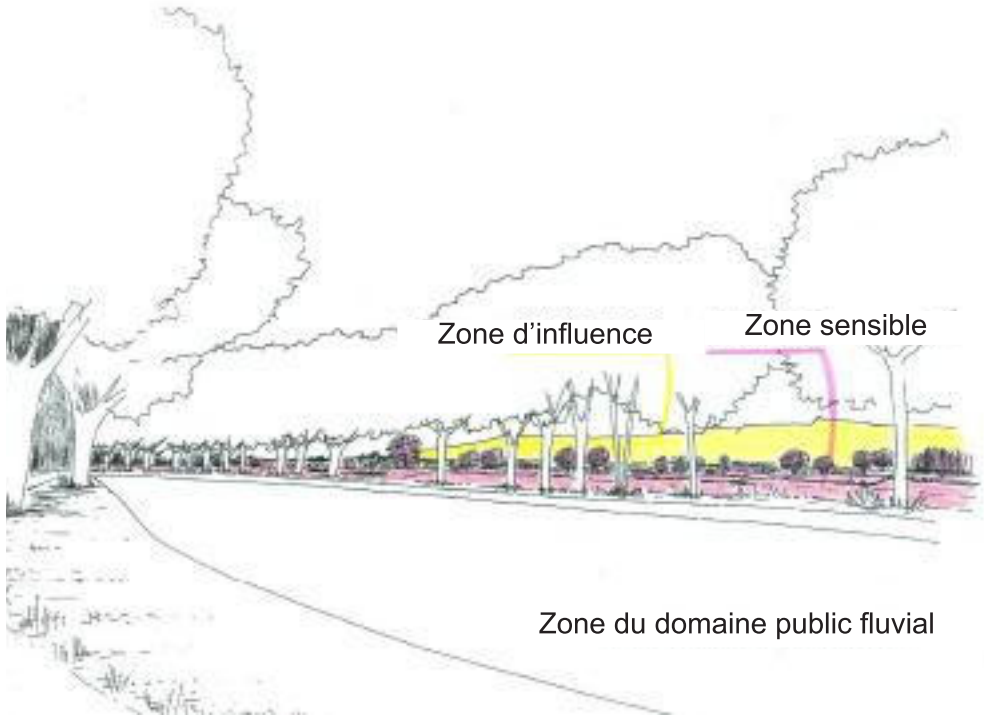
Ce paysage est réciproquement en relation visuelle avec le Canal et permet de découvrir son tracé, le plus souvent souligné et révélé par ses alignements.

II.1.3 La zone d'influence

La zone d'influence correspond à l'espace situé au-delà de la zone sensible. Elle est non continue. En fonction du type de paysage elle peut se confondre avec la zone sensible.

La zone d'influence est le plus souvent délimitée par les reliefs, plus rarement des structures végétales, qui épaulent et ferment les perceptions depuis le Canal, en arrière plan de la zone sensible. À partir des reliefs le Canal doit rester lisible et repérable dans le paysage (visibilité réciproque) c'est pourquoi la zone d'influence ne prend pas en compte des reliefs au-delà de 5 à 7 km, distance qui atténue la prégnance visuelle de l'ouvrage.

La zone d'influence s'étend exceptionnellement au-delà de cette distance lorsqu'il y a un point d'appel marquant en crête ou lorsque, par effet de perspective croisée, il est possible de voir un massif en enfilade depuis ses extrémités.



II.1.4 Objectifs et orientations

La prise en compte de la zone sensible peut se traduire par le classement en zone naturelle ou agricole de la zone comprise entre les alignements du Canal (arbres) et le premier axe de communication en co-visibilité de l'ouvrage.

Dans la zone d'influence, les aménagements devront intégrer un volet insertion paysagère.

II.2 Le patrimoine rural, acteur de la biodiversité et de la spécificité du territoire

II.2.1 L'agriculture, premier facteur anthropique de contrôle de la biodiversité en Europe

(INRA 2008 Expertise scientifique collective agriculture et biodiversité)

Etude ***«Biodiversité de l'aire d'appellation des Côtes de Thongue» conduite par le Conservatoire des espaces naturels du Languedoc-Roussillon.***

Certaines des dispositions préconisées par cette étude entrant dans les compétences du SCoT pourront être étendues à l'ensemble du territoire, notamment en ce qui concerne l'identification et la protection des éléments de patrimoine naturel (ripisylves, haies ...).

Jusqu'à 90% de la biodiversité se situe dans les abords de parcelles.

Sur la surface cultivée : la marge de manœuvre est faible pour gérer la biodiversité

Sur les abords : pas d'enjeu de production et marge de manœuvre élevée sachant qu'un faible niveau d'intervention est dans de nombreux cas la solution adaptée *(étude ««Biodiversité de l'aire d'appellation des Côtes de Thongue» p.35)*.

II.2.1.1 Le patrimoine naturel acteur de la biodiversité

Ripisylves, haies, roubines, milieux humides participent au maintien de la biodiversité et constituent les éléments vivants du projet de trame verte et bleue du territoire d'étude.

Ripisylve de la Thongue

II.2.1.2 Objectifs et Orientations

Le SCoT propose que les éléments remarquables du patrimoine naturel soient recensés et protégés dans les documents d'urbanisme locaux (PLU) par :

• un classement en Espace Boisé Classé (EBC) des ripisylves des grands fleuves *(carte page suivante)*

• un classement en zone Naturelle ou Agricole :

. des abords de ces espaces

. des étangs asséchés

. des étangs et milieux humides

• une protection des haies (article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme)

La carte des éléments de trame verte et bleue n'est pas exhaustive : elle peut être complétée et enrichie lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.

Barrage de l'Olivette

La Peyne et sa ripisylve

Roubine de l'Ardailhon (Agde)

Les fondements d'une trame verte et bleue

II.2.2 Le patrimoine rural

II.2.2.1 Le patrimoine monumental

Les domaines remarquables en situation isolée comme les folies présentent un réel intérêt paysager. Leur cadre paysager, bouquets d'arbres donnant de l'ombre et parcelles agricoles ouvertes, mérite d'être respecté comme mise en scène indissociable. Du fait de leur isolement et de leur volumétrie, ces édifices ont un effet visuel important dans les plaines agricoles.

II.2.2.2 Le patrimoine rural bâti

Dans son ensemble le territoire du SCoT est de tradition historique rurale et viticole.

Certains éléments témoignent de ce passé : carabelles (ou capitelles), grangeots, murets de pierres, puits sont autant d'ouvrages qui contribuent à la typicité du paysage rural.

Le chemin des Carabelles à Faugères est entretenu alors que la plupart des grangeots ayant perdu leur fonction sont en voie de disparition ou de ruinification.

Préconisation

La végétation des Mas et Châteaux pourra être protégée par l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Véritables symboles paysagers, ces espaces boisés contribuent à la spécifité du territoire.

Objectif et orientation

Le SCoT propose que les éléments les plus remarquables du patrimoine rural soient recensés et protégés dans les documents d'urbanisme locaux (PLU) par l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Institut Saint-Pierre à Montblanc : folie

Chemin des Carabelles à Faugères

Domaine d'Ormesson à Lézignan-la-Cèbe

Grangeot

Puits à Maraussan

Domaine de Cassan à Roujan

Mur de pierres

II.2.3 Le projet de Grand Site de l'Oppidum de Nissan-lez-Ensérune

Il s'agit d'un ensemble dans lequel chaque élément, chaque composant du territoire aura son importance pour l'attractivité du site (voir carte page 25).

À cet effet, des dispositions particulières sont proposées par le SCoT concernant les éléments remarquables du patrimoine (Canal du Midi, Oppidum d'Ensérune, étang de Montady, voie Domitienne) qui seront protégés par des classements ou dispositions.

Il convient de prendre en compte le Grand Paysage et d'accompagner la démarche.

Objectifs et orientations

Les espaces agricoles en co-visibilité du Grand Site seront protégés. Parmi les outils à mettre en oeuvre :

- définir un périmètre de Zone Agricole Protégée
- rendre inconstructible le secteur agricole en co-visibilité.

Canal du Midi

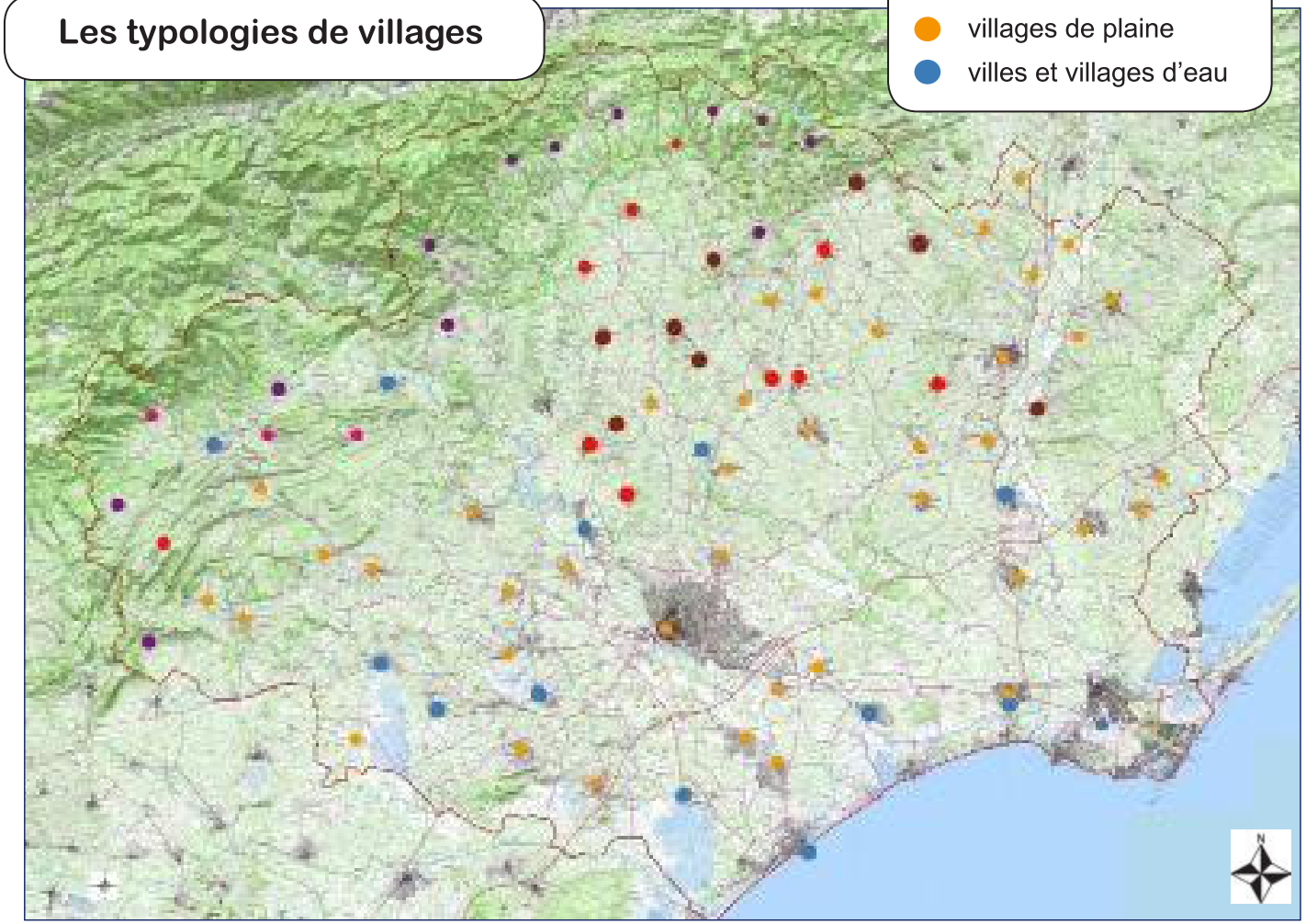
Depuis la collégiale de Capestang: un grand paysage agricole

II.3 Formes urbaines et silhouettes villageoises : de la typicité du territoire

II.3.1 De la typologie aux modes de développement

Les silhouettes villageoises constituent une spécificité du territoire qu'il convient de valoriser et de pérenniser. Le SCoT propose, par typologie de village selon le classement opéré, des blocs paysagers dont l'objectif sera de guider les décideurs dans leur stratégie d'aménagement.

Les typologies de villages



II.3.2 Valoriser les silhouettes villageoises

Le diagnostic territorial a mis en évidence la qualité et la fragilité des silhouettes villageoises. La préservation et la mise en scène des silhouettes singulières sont recherchées pour structurer les évolutions urbaines. Pour atteindre l'objectif de valorisation, chaque typologie de village implique des principes d'extension qui lui sont propres.

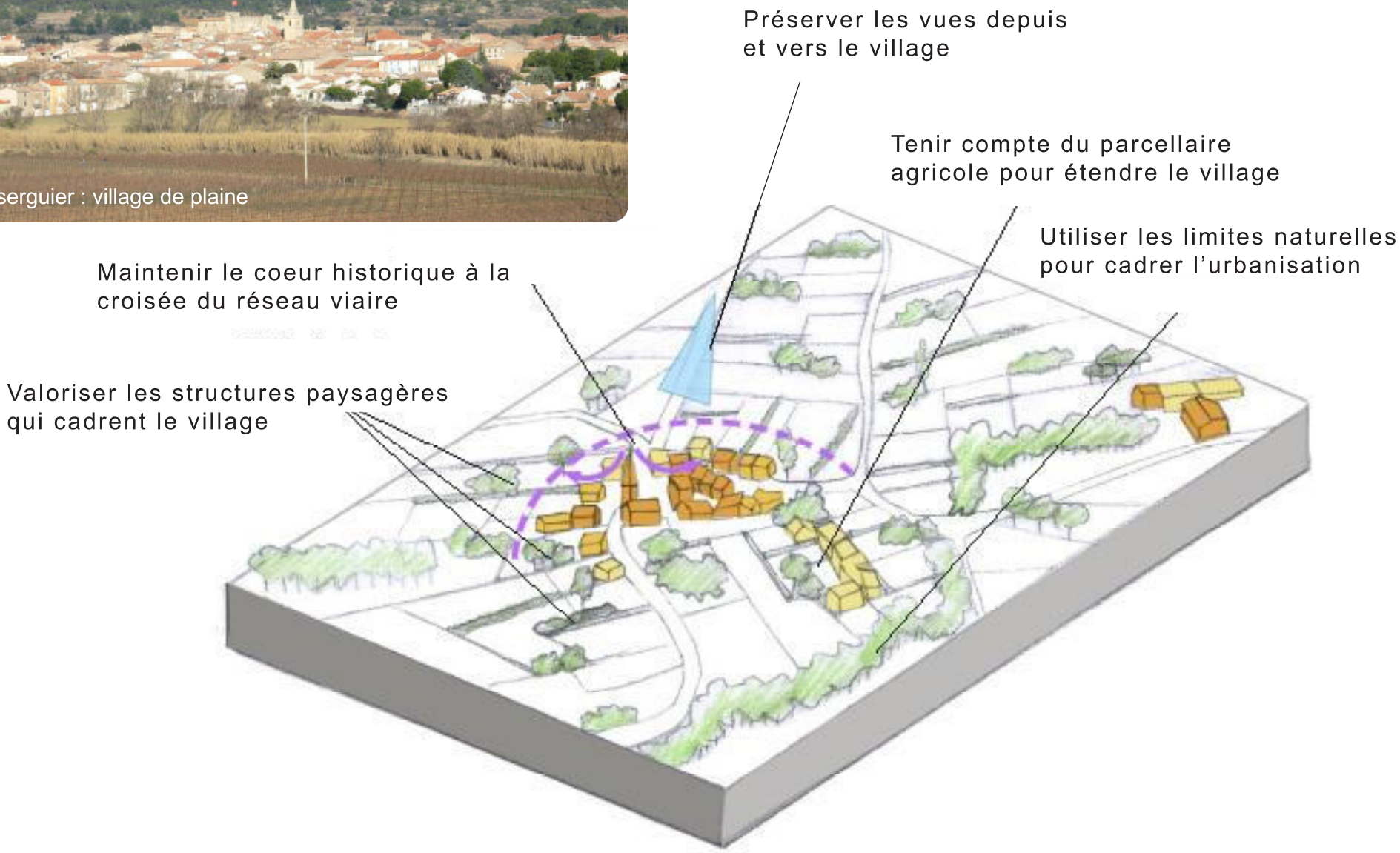
À titre de conseil, il est proposé des dispositions visant à favoriser la protection et la valorisation des paysages urbains (silhouettes villageoises) qui constituent pour une part importante la typicité du territoire.

Puisserguier: village de plaine - Vue du puech Gafiès

Vendres et son étang

II.3.2.1 Les villages de plaine et de collines

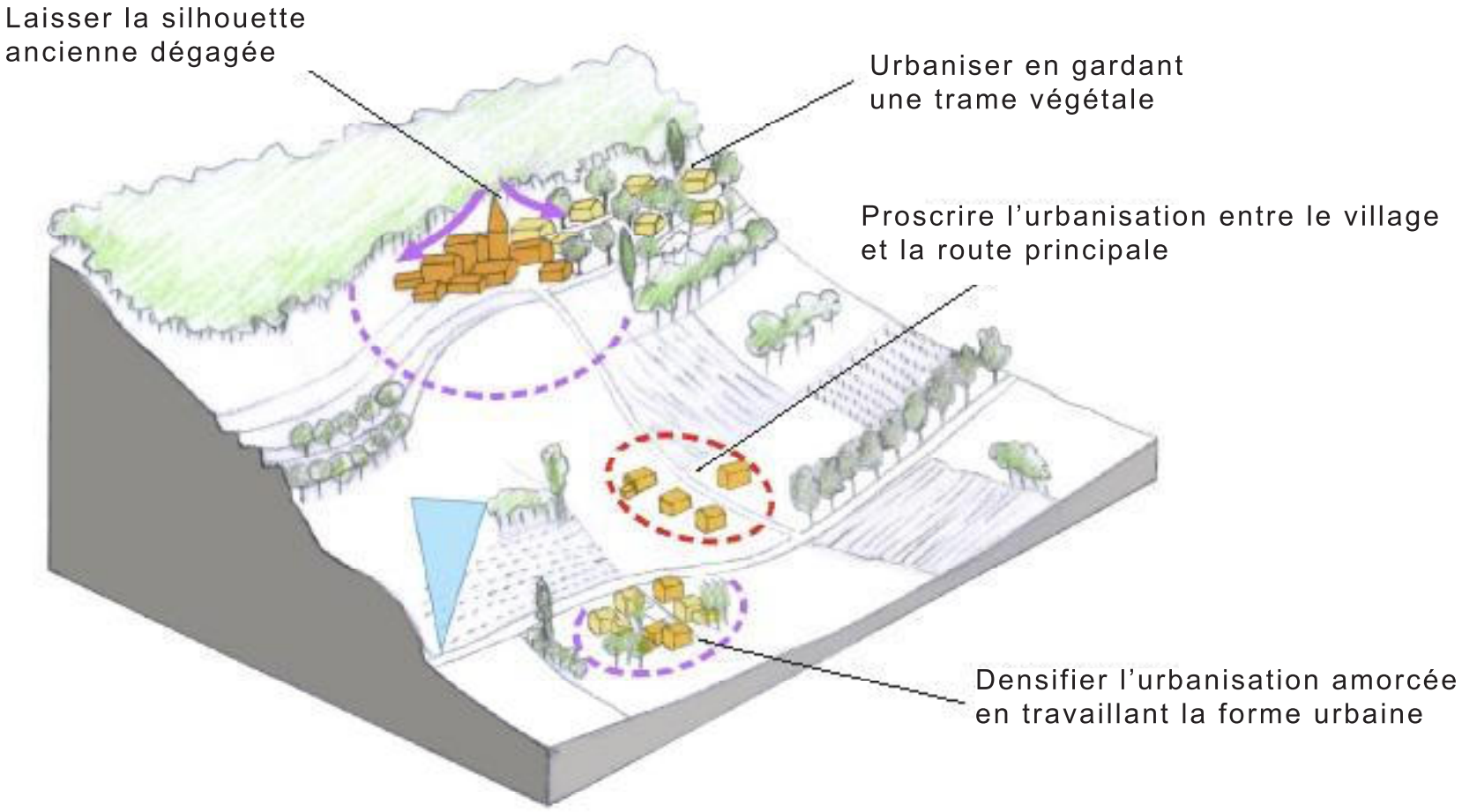
Puisserguier : village de plaine



II.3.2.2 Les villages de coteau

Le village de Montouliers

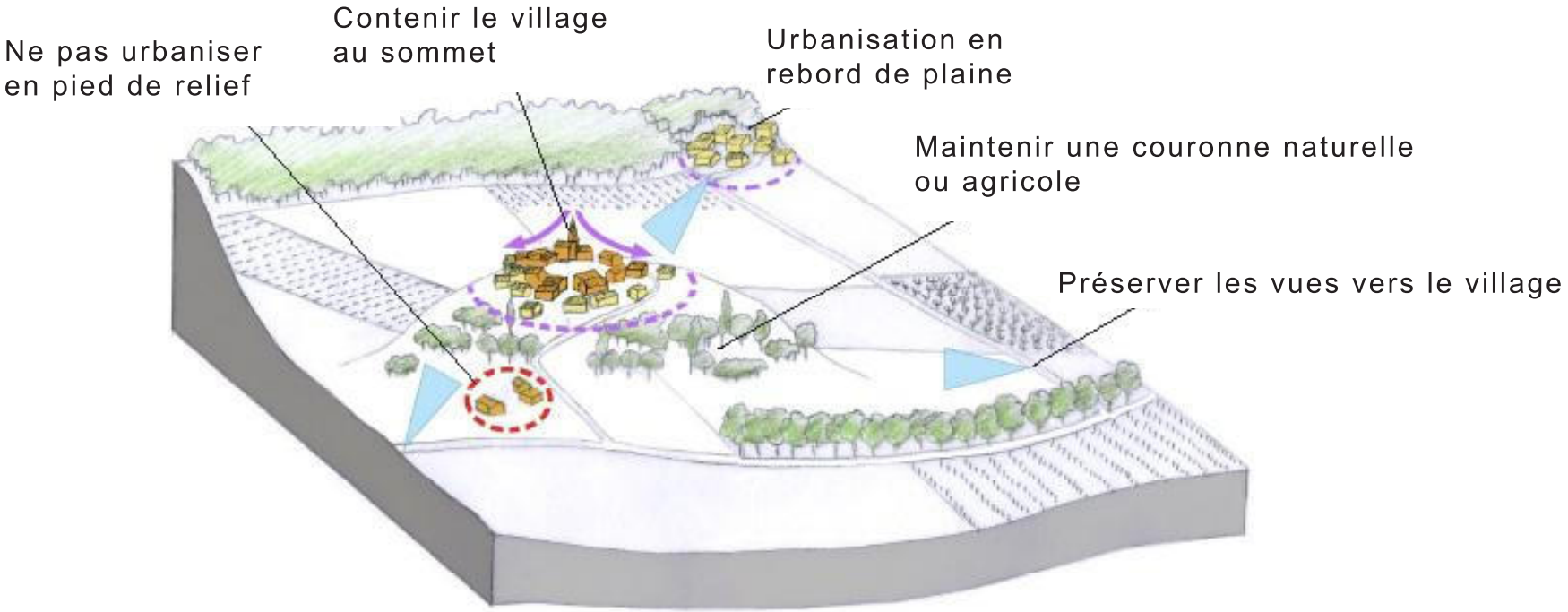
- Laisser dégagée la silhouette ancienne
- Conserver/créer une trame végétale qui accompagne le village historique et cadre les extensions bâties
- Densifier les abords du village sur le coteau en articulant village ancien et nouvelles constructions
- Eviter l'urbanisation entre le village et la route principale irriguant la plaine
- Maintenir les vues remarquables depuis et vers le village



II.3.2.3 Les villages perchés

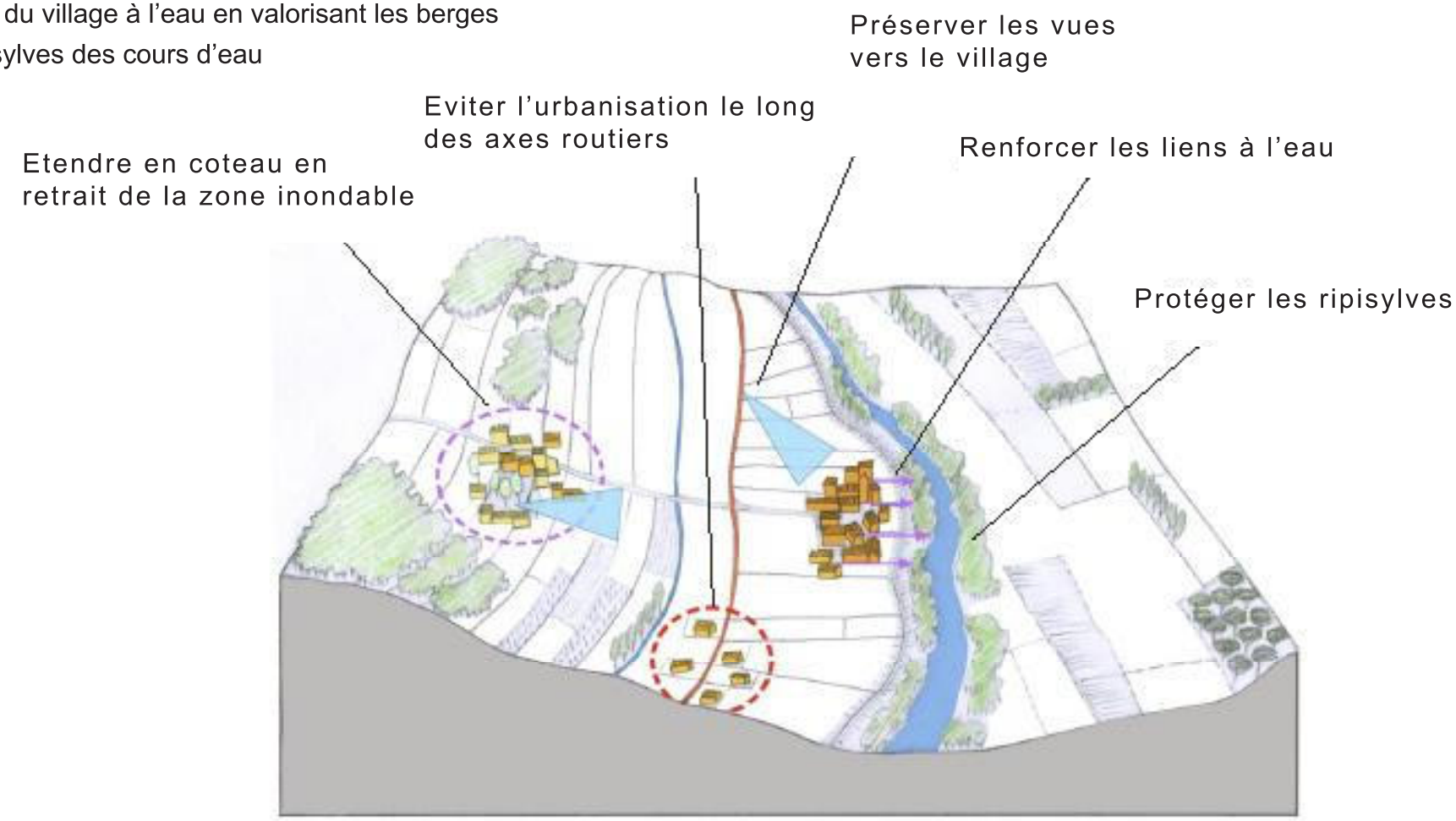
Village perché : Vailhan

• Contenir le village au sommet et densifier par une trame en continuité avec la forme historique
• Eviter les constructions dont la hauteur modifierait la silhouette ascendante vers le clocher
• Maintenir un glacis naturel ou agricole autour du village historique
• Ne pas urbaniser en pied de relief
• Préférer des extensions en rebord de plaine en travaillant la forme urbaine
• Proscrire l'urbanisation linéaire le long des routes à proximité du puech
• Préserver les vues depuis les routes principales



II.3.2.4 Les villages et villes d'eau et de vallée

- Densifier avec une trame en continuité avec la forme historique
- Préférer des extensions en coteau en retrait de la zone inondable
- Travailler la forme urbaine et l'insertion dans la pente des futures constructions
- Proscrire l'urbanisation linéaire, le long des routes en fond de vallée
- Préserver les vues vers le village historique depuis les routes principales
- Renforcer le lien du village à l'eau en valorisant les berges
- Protéger les ripisylves des cours d'eau



II.3.3 Les orientations et prescriptions

II.3.3.1 Les silhouettes villageoises sensibles

Orientation

Les silhouettes villageoises sensibles ont été identifiées (cartes pages suivantes). Elles contribuent à la spécificité du territoire d'étude.

Pour ces communes, les dispositions proposées par typologie de village deviennent prescriptives.

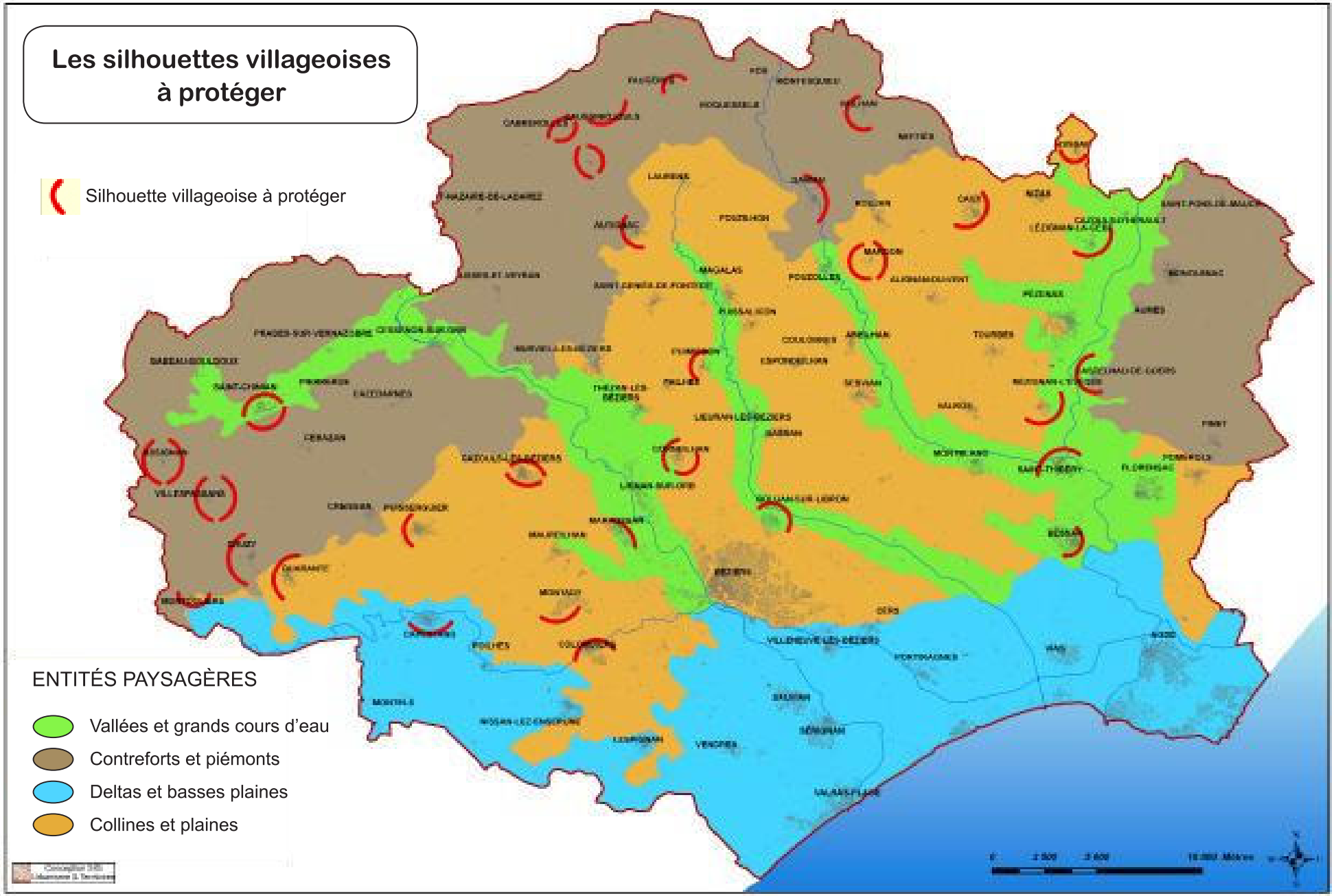
II.3.3.2 Les circulades

Le Biterrois est le siège d'une forme urbaine spécifique au Languedoc : la circulade. Cette forme datant de l'An Mille *(Circulades Languedociennes de l'An Mille - Naissance de l'urbanisme européen. Krzysztof Pawlowski. Presse du Languedoc. Edition Février 1992)* est particulièrement intéressante pour comprendre les évolutions des formes urbaines sur le territoire.

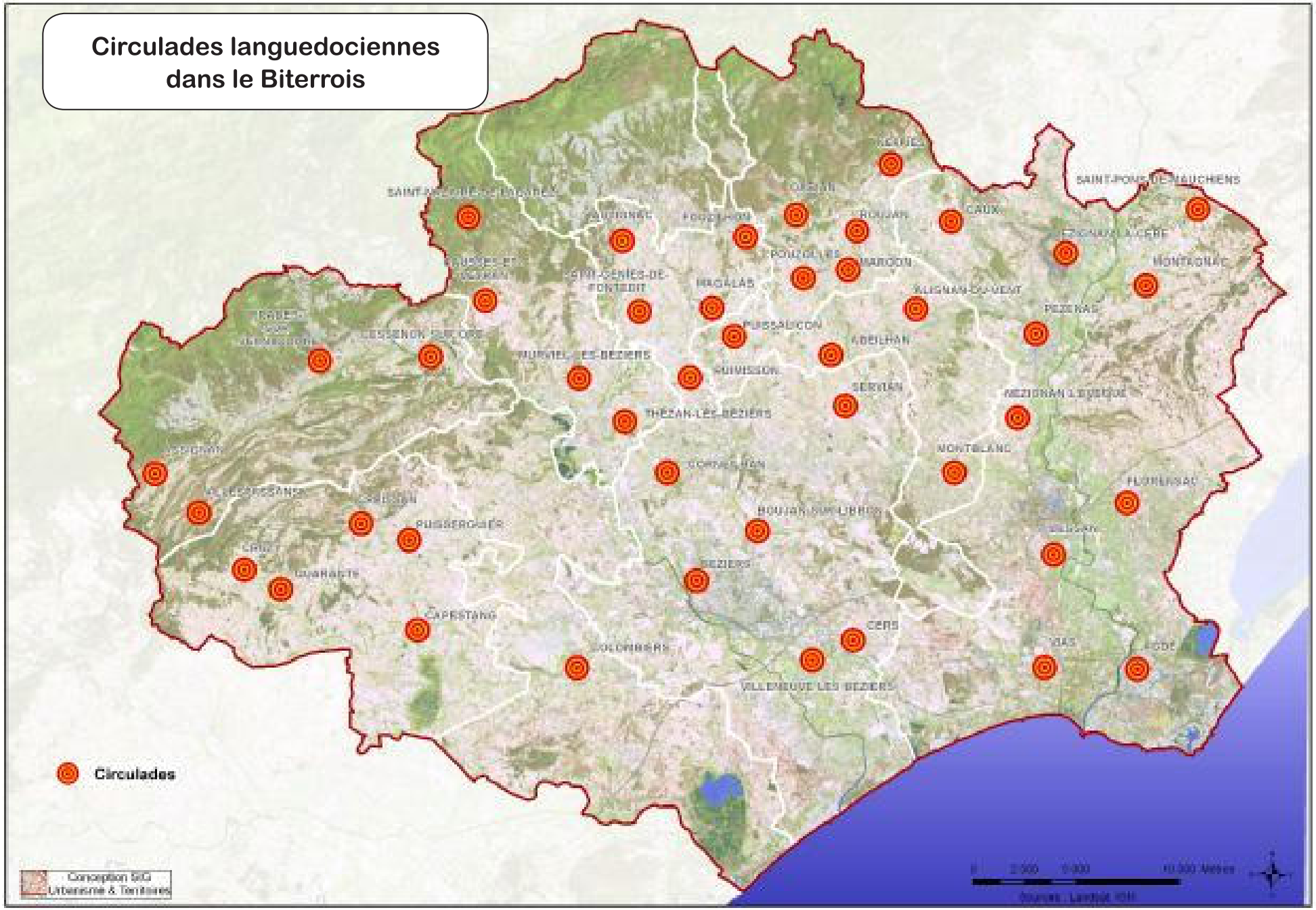
Particulièrement présente sur le territoire, cette forme urbaine est un élément majeur du patrimoine urbain.

Préconisation

Le réinvestissement de ces coeurs de village représente un enjeu majeur qui justifiera la mobilisation d'outils fonciers, l'usage du droit de préemption urbaine pour conserver et valoriser ce patrimoine.


Les silhouettes villageoises à protéger
Silhouette villageoise à protéger
ENTITÉS PAYSAGÈRES
Vallées et grands cours d'eau
Contreforts et piémonts
Deltas et basses plaines
Collines et plaines

Circulades languedociennes dans le Biterrois



II.4 Les entrées de ville : une image à soigner

La qualité des entrées de villes, de bourgs ou du territoire a des impacts multiples : image des communes et du Biterrois, qualité du cadre de vie, sécurité routière, intégration urbaine des extensions.

II.4.1 Définir des limites nettes entre espace urbain et espace rural

Une urbanisation linéaire ou en grappe qui s'effiloche le long des voies routières nuit à la lisibilité des paysages, des limites entre la ville et la campagne. Elle est peu fonctionnelle en terme d'organisation urbaine. Les espaces de contact entre les secteurs urbanisés et leur environnement rural et naturel méritent une attention particulière car ce sont des secteurs privilégiés de la perception de la qualité urbaine de chaque commune.

Préconisations

Des limites d'urbanisation franches sont à définir entre espace urbain et espace rural. A l'intérieur de cette limite, les dents creuses sont à urbaniser en priorité et toute construction nouvelle est à proscrire au delà.

Un soin particulier est à apporter au traitement des espaces de contact ville-campagne dans les projets de développement urbain.

Il sera favorisé par :

• la préservation des éléments de maillage et de continuité depuis les espaces ruraux ou naturels : haies, chemins, ruisseaux… qui sont autant de points de liaisons ville-nature,

• la valorisation des réserves foncières par des opérations de préverdissement (plantations précoces, mise en valeur des points forts des sites…).

• la construction de lisières urbaines s'appuyant sur des espaces plantés à conserver et/ou des compositions architecturales de qualité,

Orientations

L'amélioration des franges urbaines existantes, qu'il s'agisse de secteurs d'habitat ou d'activités, est également recommandée, par une identification dans les PLU des points noirs paysagers sensibles et la proposition de solutions pour l'amélioration de leur insertion paysagère.

II.4.2 Paysager les entrées de ville

Un traitement paysager de qualité des entrées de ville est à rechercher pour favoriser une transition réussie entre espaces bâtis et non bâtis.

Préconisations

• Les opérations d'ensemble seront privilégiées pour les extensions urbaines situées en entrée de ville . Un soin particulier sera apporté aux formes urbaines mises en oeuvre et à leur intégration paysagère.

• Une attention particulière est à apporter au traitement de l'espace public, à l'insertion des bâtiments situés en bordure de route mais aussi au contrôle des publicités, enseignes et pré-enseignes. Les communes peuvent adopter des zonages de publicité visant le contrôle de l'affichage (loi du 29 décembre 1979).

• L'intégration paysagère des zones d'activités d'entrée de ville est à favoriser par un traitement paysager soigné,la qualité architecturale du bâti, l'instauration de marges de recul, l'organisation des espaces de stockage et de stationnement et une maîtrise de l'effet vitrine.

• Les règlements de lotissement de zones d'activités doivent prévoir des dispositions dans cet objectif.

La problématique des entrées de ville devra générer une nouvelle dynamique dans le cadre de l'élaboration du SCoT.

Il propose une démarche de requalification et de valorisation des entrées de ville les plus stratégiques du territoire.

À cet effet des axes routiers stratégiques ont été identifiés (carte page suivante), sur lesquels la prise en compte des préconisations est recommandée.

Entrée Est de Béziers

Entrées de ville et silhouettes villageoises
FOS
MONTESQUIEU
FAUGÈRES
ROQUESSELS
VAILHAN
CABREROLLES
CAUSSINOJOULS
NEFFIES
ADISSAN
LAURENS
GABIAN
SAINT-NAZAIRE-DE-LADAREZ
ROUJAN
CAUX
NIZAS
SAINT-PONS-DE-MAUCHIENS
AUTIGNAC
POUZILHON
CAZOULS-D'HERAULT
LEZIGNAN-LA-CÈBE
MARGON
CAUSSES-ET-VEYRAN
MAGALAS
POUZOLLES
ALIGNAN-DU-VENT
MONTAGNAC
SAINT-GENIÈS-DE-FONTEDIT
PÉZENAS
PUISSALICON
AUMES
PRADES-SUR-VERNAZOBRE
CESSENON-SUR-ORB
COULOBRES
ABEILHAN
TOURBES
MURVIEL-LÈS-BÉZIERS
PUIMISSON
BABEAU-BOULDOUX
ESPONDEILHAN
CASTELNAU-DE-GUERS
SAINT-CHINIAN
PIERRERUE
PAILHÈS
SERVIAN
NÉZIGNAN-L'ÉVÊQUE
CAZEDARNES
THÉZAN-LÈS-BÉZIERS
VALROS
LIEURAN-LÈS-BÉZIERS
PINET
CÉBAZAN
BASSAN
ASSIGNAN
CORNEILHAN
MONTBLANC
POMEROLS
CAZOULS-LÈS-BÉZIERS
SAINT-THIBÉRY
FLORENSAC
VILLESPASSANS
LIGNAN-SUR-ORB
CREISSAN
PUISSERGUIER
BOUJAN-SUR-LIBRON
MARAUSSAN
MAUREILHAN
BESSAN
CRUZY
QUARANTE
BÉZIERS
MONTADY
MONTOULIÈRS
CERS
CAPESTANG
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS
AGDE
POILHES
COLOMBIERS
VIAS
PORTIRAGNES
SAUVIAN
MONTELS
NISSAN-LEZ-ENSÉRUNE
SÉRIGNAN
LESPIGNAN
VENDRES
VALRAS-PLAGE
Entrée de ville à soigner pour valoriser les silhouettes villageoises
Axe sur lequel les entrées de ville doivent être soignées
Conception SIG Urbanisme & Territoires
0 2 500 5 000 10 000 Mètres
Sources : Landsat, IGN BD TOPO

II.5 Des coupures vertes pour affirmer la spécificité du territoire

II.5.1 Eviter l'urbanisation linéaire et diffuse

L'organisation spatiale du territoire et son armature urbaine (87 communes, 3 pôles urbains) témoignent d'une vocation historique rurale. L'implantation historique de l'homme répond à des critères vivriers : relation avec les terres fertiles, présence de l'eau. La deuxième moitié du XX^{e} siècle a vu l'émergence de la périurbanisation, développée selon la seule logique foncière, au mépris du patrimoine urbain (circulade, silhouettes villageoises) et dans un processus de consommation d'espace. Cette dynamique pourrait à terme contribuer à une perte de spécificité du territoire et de lisibilité des paysages. Aussi, la diffusion de l'urbanisation dans les espaces à caractère naturel ou paysager est elle à éviter car elle induit une impression d'espaces peu qualitatifs, sans point de repères, ni identité. Des limites franches sont au contraire à maintenir entre les espaces urbains et leur environnement rural et naturel pour valoriser leur identité propre et renforcer la proximité entre la ville et la campagne qui caractérise le territoire.

Préconisation

L'urbanisation diffuse est à maîtriser.

Orientation

L'urbanisation ne doit pas se développer de manière linéaire, par la juxtaposition successive de bâtiments le long des axes routiers, mais en privilégiant l'aménagement de quartiers structurés.

II.5.2 Respecter des coupures d'urbanisation sur les espaces littoraux

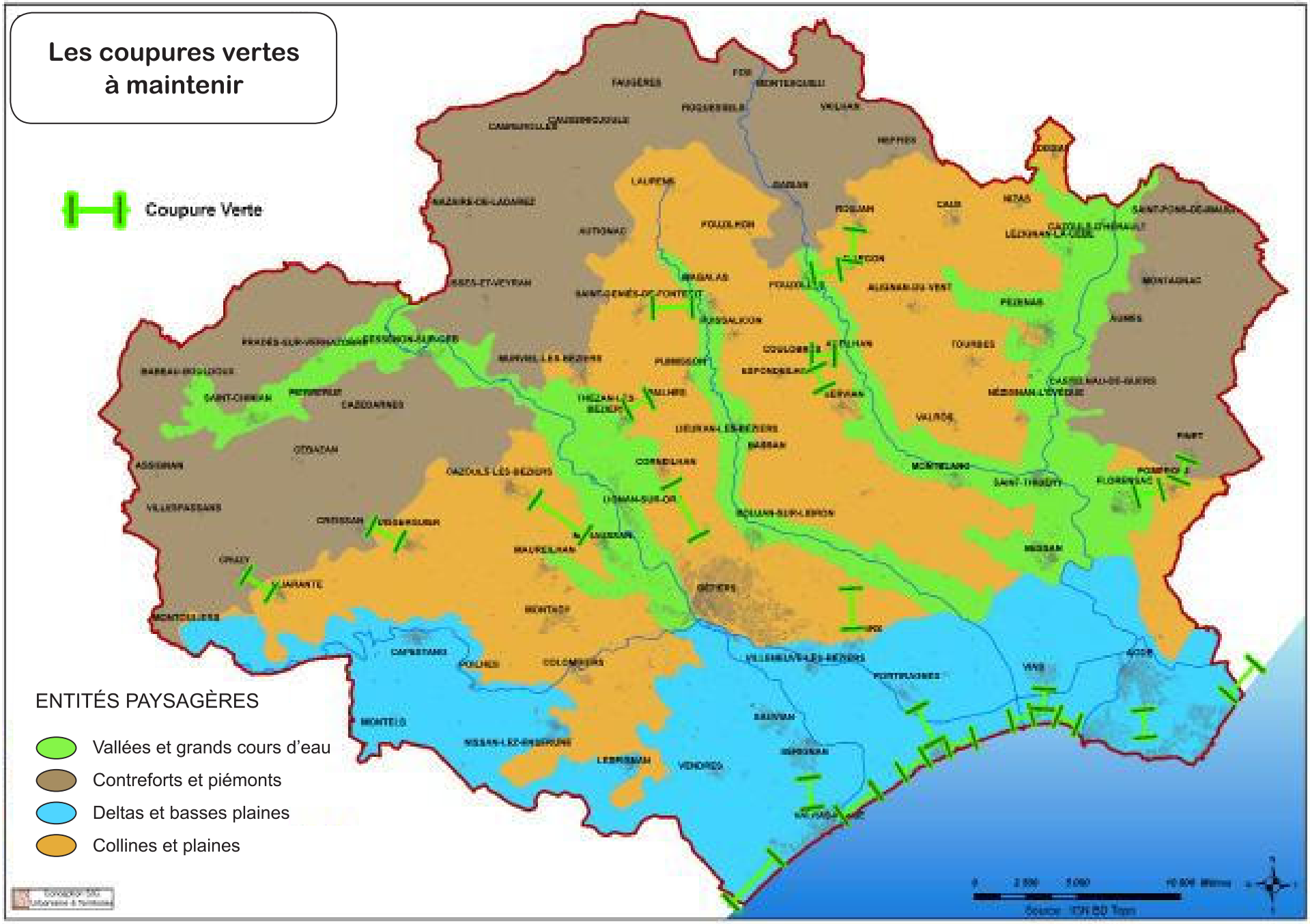
L'attractivité du littoral a engendré jusqu'à ces dernières années une forte pression d'urbanisation sur les espaces côtiers, qui s'est notamment traduite par des extensions urbaines parallèles au trait de côte et sans relation avec les centres historiques.

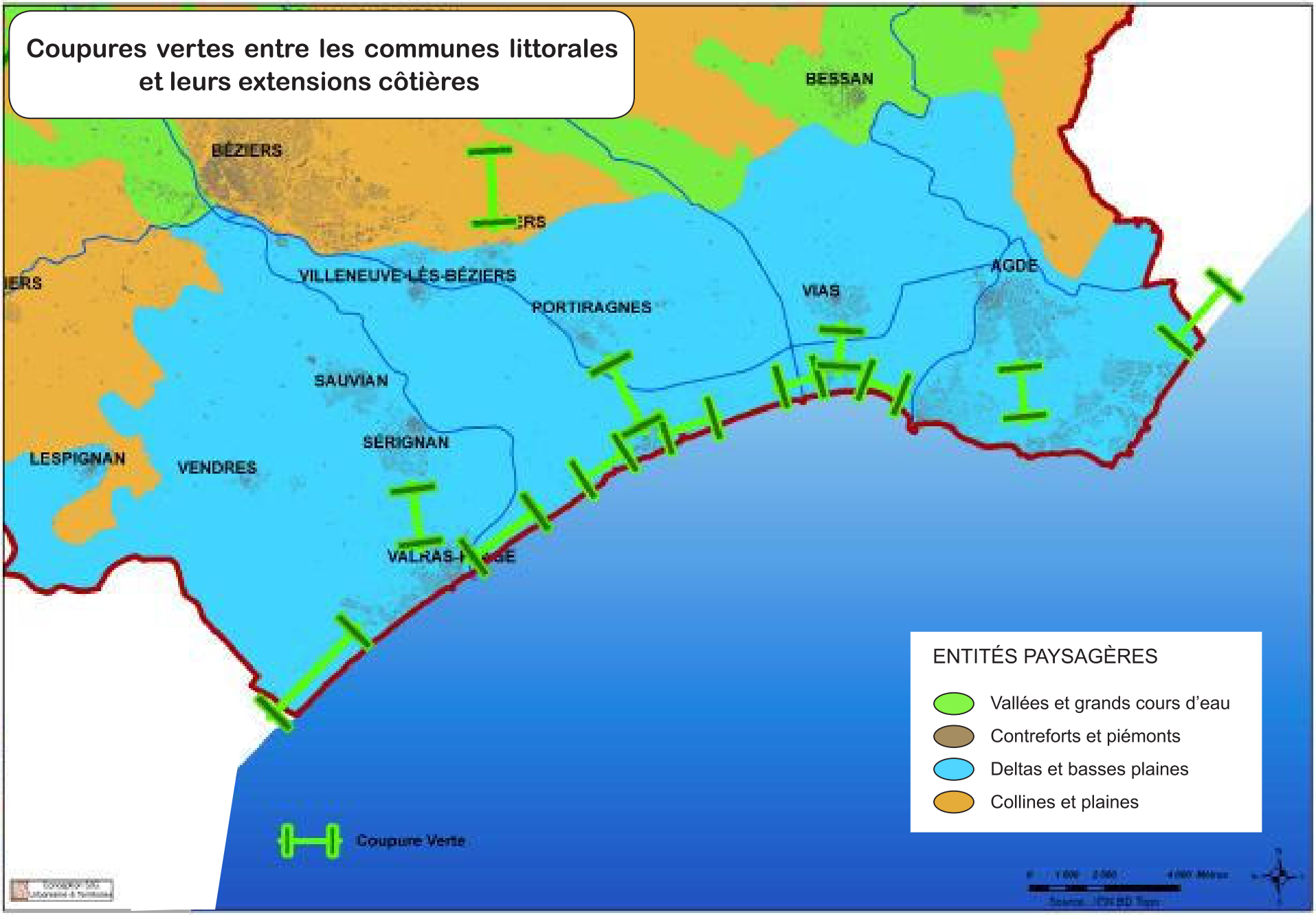
Ces évolutions nuisent à la qualité et à la lisibilité des paysages, tendent à rompre les liens entre espaces littoraux et intérieurs et à créer un espace «entre» objet de toutes les pressions et occupation non maîtrisées (cabanisation).

Orientations

• Des coupures d'urbanisation sont à respecter sur les espaces littoraux *(cf carte page suivante)*, avec le souci d'interdire le grignotage progressif des espaces naturels au fil des révisions successives des documents d'urbanisme.

• Lors de la délimitation précise de celles-ci dans les PLU, les équipements liés à l'agriculture et aux campings doivent faire l'objet d'un regard spécifique afin de permettre les évolutions jugées nécessaires.


Les coupures vertes
à maintenir
Coupure Verte
ENTITÉS PAYSAGÈRES
Vallées et grands cours d'eau
Contreforts et piémonts
Deltas et basses plaines
Collines et plaines


Coupures vertes entre les communes littorales et leurs extensions côtières
BESSAN
BÉZIERS
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS
PORTIRAGNES
VIAS
AGDE
SAUVIAN
SÉRIGNAN
LESPIGNAN
VENDRES
ENTITÉS PAYSAGÈRES
Vallées et grands cours d'eau
Contreforts et piémonts
Deltas et basses plaines
Collines et plaines
Coupure Verte

II.6 Des espaces de conflit d'usages

Il y a conflit d'usages lorsqu'une activité existante ou potentielle peut altérer les qualités agri-paysagères d'un site. Plusieurs sites ont été identifiés sur le territoire.

La plaine agricole de Thézan les Béziers

Cette plaine représente un enjeu agri-paysager qui se trouve en situation de conflit avec les extensions possibles des gravières de l'Orb.

Préconisation : Il est possible d'envisager un périmètre de ZAP dans la plaine pour contenir l'extension des gravières, sans exclure les besoins en matériaux du territoire et au-delà.

La coulée basaltique de Lézignan-la-Cèbe

La coulée basaltique de Lézignan-la-Cèbe dans l'entité paysagère des plaines et collines propose une palette de richesses ... source de conflits d'usages entre carrière et viticulture. Ce terroir produit un vin de qualité (AOC Coteau du Languedoc), des paysages spécifiques ... et un matériau recherché. Outre ce conflit d'usages, ce territoire connaît un mitage de l'espace agricole.

Préconisation : Il est possible d'envisager un périmètre de ZAP pour contenir le mode d'extraction, sans exclure les besoins en matériaux du territoire et au-delà. Dans le cadre de la remise en état du site d'extraction des mesures compensatoires pourraient être préconisées pour maintenir et développer une viticulture dynamique sur le secteur.

Le plateau de Vendres

Le territoire communal de Vendres est très contraint et valorisé par des milieux naturels de grande qualité. Son potentiel de développement urbain se trouve ainsi naturellement très encadré. Le plateau représente un site d'urbanisation future ... en concurrence avec un potentiel viticole important (Coteau du Languedoc).

Préconisation : Il est possible d'envisager un périmètre de ZAP sur le plateau pour contenir l'urbanisation, sans exclure la nécessité de développement de la commune.

Le tracé de la LGV dans le pays de Thongue

Le tracé de la LGV pose problème sur l'aire AOC Picpoul de Pinet.

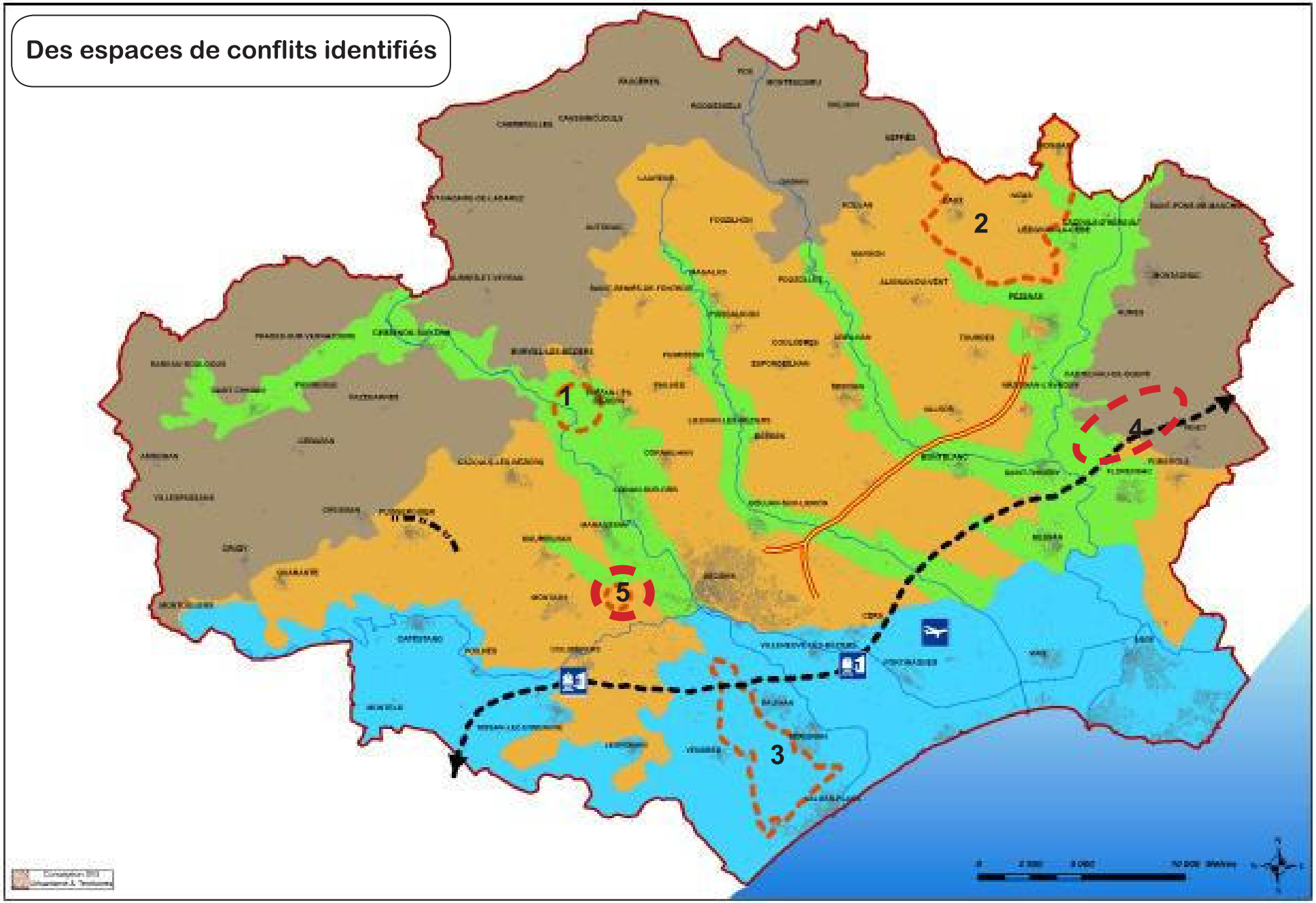
Préconisation : Des mesures compensatoires seront proposées par RFF.

Le développement urbain de Béziers

Les perspectives de développement urbain de la ville de Béziers sont orientées vers l'Ouest et le Nord-Est où se situent des espaces agri-paysagers de qualité sur un grand parcellaire propice aux grandes cultures.

Préconisation : L'insertion paysagère des extensions sera privilégiée.

Des espaces de conflits identifiés



Légende

Ouest de Béziers :
potentiel de développement urbain et agricole

ENTITÉS PAYSAGÈRES

- Vallées et grands cours d'eau
- Contreforts et piémonts
- Deltas et basses plaines
- Collines et plaines

INFRASTRUCTURES

- A75 «La Méridienne»
- Tracé de la future LGV Perpignan / Montpellier
- Aéroport
- Gare nouvelle potentielle pour la LGV

ESPACES DE CONFLITS

- Espaces de conflits d'usages (viticulture, carrière, agriculture, paysage, développement urbain)

II.7 La découverte du territoire

Le Biterrois dans son ensemble présente des qualités paysagères résultant de la relation entre espaces agricoles et naturelles et villages historiques.

La diversité des milieux et des entités paysagères offre une palette de points de vue remarquables.

Du sud avec les étangs en eau et asséchés, à la plaine avec ses puechs, aux contreforts avec les grands paysages viticoles, le biterrois est un territoire attractif à l'image brouillée.

Les circulades constituent une spécificité : nombreux sont les villages dont le centre historique a épousé cette forme urbaine.

II.7.1 Les silhouettes villageoises

Elles constituent un véritable patrimoine. Les plus remarquables sont identifiées.

Prescription

Le développement urbain des communes concernées privilégiera la valorisation des silhouettes par l'intégration paysagère des extensions urbaines et la mise en oeuvre de formes urbaines denses.

Les extensions urbaines venant en contrariété de la silhouette feront l'objet d'orientations d'aménagement dans les PLU ou d'une opération d'ensemble.

II.7.2 Les points de vue remarquables

Le travail de terrain effectué lors de la phase 1 a permis d'en identifier un grand nombre.

Leur accessibilité est souvent complexe faute de signalisation à partir des axes de circulation.

Par ailleurs, leur grande dispersion rend complexe la définition d'un itinéraire.

Toutefois, des mesures facilitant leur accès seront prises dans les documents d'Urbanisme Locaux.

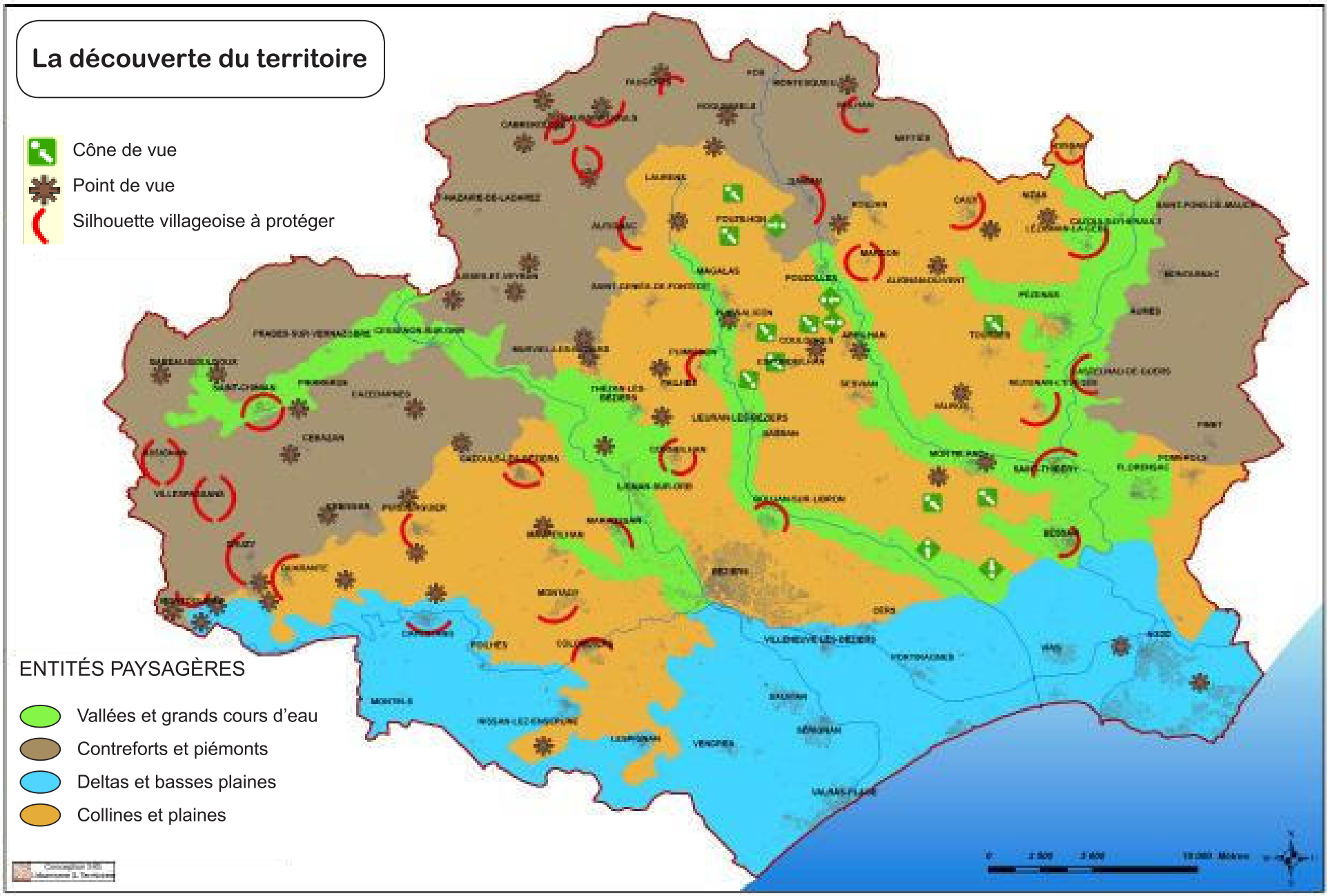
Prescription

Les accès aux points de vue remarquables ne seront pas obstrués par le développement urbain.

Les chemins d'accès seront mentionnés dans les documents d'urbanisme locaux.

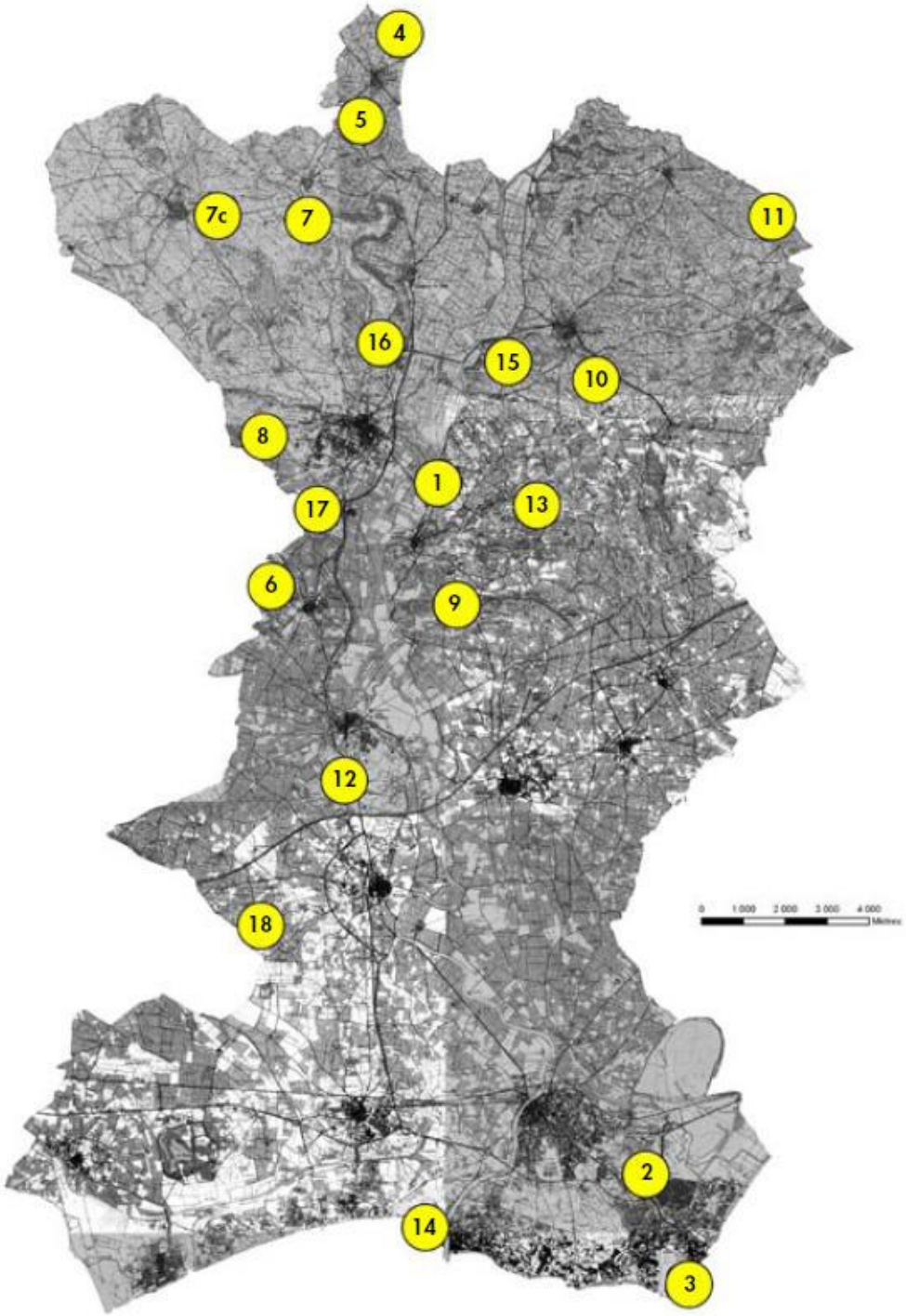
La Tour de Valros :
un point de vue remarquable inaccessible

La découverte du territoire



Circuit des belvédères
Communauté de Communes
Hérault Méditerranée

Vue du Mont Saint-Loup (2)



Circuit des belvédères - Les Ecologistes de l'Euzières

Site n°	Nom du site	Commune	Thématiques proposées	Nombre de tables
1a	L'Ermitage	Castelnau-de-Guers	Vision lointaine	2
1b	La Dévèze	Castelnau-de-Guers	Vision d'ensemble	2
2	Mont Saint-Loup	Agde	Bassin de Thau, lido, Bagnas - Aménagement du littoral sur côte marécageuse	2
3	Grande Conque	Agde	Volcans, La Plaisance et la plage noire	2
4a	Chapelle de La Roque	Adissan	Plateau et grands espaces, paysage lointain	2
4b	Chapelle de La Roque	Adissan	Parcellaire en mutation	2
5	Le Pioch	Adissan	Village viticole	1
6	Château d'eau	Nézignan-l'Evêque	Vallées et coteaux, paysage agricole vivant	2
7a	Croisement D30/30E5	Nizas	Pelouse sèche du plateau de Nizas / Caux	1
7b	La Prade Haute	Nizas	Village de Nizas	1
7c	Le bord de Causse	Caux, Nizas	Diversité agricole et artisanale	1
8	La butte miocène de Pézenas	Pézenas	Etang asséché, viticulture, Pézenas Viticulture dans site Natura 2000	2
9	Le Puech de My	Castelnau-de-Guers ou Florensac	Vignoble en combe et perché, pinède, mas	2
10	Terrasses de Montagnac	Montagnac	Olivettes et garrigue ou ville et agriculture	1
11a	Garrigues de Saint-Pons-de-Mauchiens	Saint-Pons-de-Mauchiens	Mosaïque agricole, variétés de garrigues et oiseaux rares	1
11b	Garrigues de Saint-Pons-de-Mauchiens	Saint-Pons-de-Mauchiens	Géologie, garrigue et culture	1
12	Mont Ramus	Saint-Thibéry	Vallées de la Thongue et de l'Hérault, Volcan strombolien	2
13a	La Font du Loup	Castelnau-de-Guers	Vignoble en combe rouge Pinèdes et garrigues	1
13b	L'Etendoir des Fées	Castelnau-de-Guers	Roches et lumières	1
14	La Tamarissière	Agde	Dune, plage ou étang du Clos de Vias	1
15	Puech du Télégraphe / camp romain	Aumes	Vallée de l'Hérault	1
16	Carrière de basalte	Pézenas	Tourisme industriel, archéologique et volcanique	1
17	Pioch de Conas	Pézenas	Buttes miocènes et étang asséché	2
18	Lieu-dit La Garrigue	Bessan	Paysage agricole en mutation	1

III. Le paysage et l'agriculture, acteurs de l'aménagement du territoire

III.1 Les paysages : une adaptation ingénieuse des sociétés

Riches et divers, les paysages ruraux témoignent d'une adaptation ingénieuse des sociétés à leurs territoires. Ils gardent la mémoire de savoir-faire ancestraux, ils portent l'empreinte des pratiques, des techniques et des projets plus récents.

Contribuant à l'identité des lieux, ils sont un atout pour le territoire à plus d'un titre : comme cadre de vie pour les habitants, comme image de marque au service du développement économique et touristique, comme reflet de la relation des sociétés à leur environnement.

En replaçant le paysage au coeur des projets agricoles, les agriculteurs trouveront des moyens de « produire plus et mieux».

En affirmant leur rôle dans la protection, la gestion et la création de paysages contemporains de qualité, ils pourront également devenir partenaires des autres acteurs de l'aménagement pour élaborer des projets collectifs contribuant au développement durable des territoires.

Les grands paysages du territoire conjuguent harmonieusement implantation humaine (les villes et villages et leur situation) et activité agricole révélant comme un écrin paysager la qualité des sites.

Pour ces raisons, le paysage figure parmi les composantes de l'identité d'un territoire et représente le support essentiel de l'image de ce dernier, sur laquelle se fonde en partie son attractivité. Cela confère au paysage une dimension économique. Mais il participe également pour beaucoup à la qualité de vie des habitants de ce territoire et à la constitution de leurs repères, et il joue donc un rôle social.

Béziers dans son écrin agricole

III.1.1 Les paysages agricoles attractifs et spécifiques

Ces paysages sculptés par le vignoble sont spécifiques au territoire et lui confèrent une grande attractivité.

Orientation

Dans ces espaces, l'urbanisation doit être contenue.

Les formes urbaines mises en oeuvre seront en harmonie avec le bâti historique existant.

Les extensions urbaines seront intégrées sur le plan paysager.

Les fermes photovoltaïques y sont proscrites sauf production d'une étude paysagère fine permettant d'évaluer l'impact.

III.1.2 Les espaces à forte valeur paysagère et agri-paysagère

Orientation

Dans ces espaces, l'urbanisation doit être contenue.

Les formes urbaines mises en oeuvre seront en harmonie avec le bâti historique existant.

Les extensions urbaines seront intégrées sur le plan paysager.

Les fermes photovoltaïques y sont proscrites sauf production d'une étude paysagère fine permettant d'évaluer l'impact.

III.1.3 Les espaces à forte valeur agri-paysagère et patrimoniale

Trois espaces ont été identifiés. Outre leur valeur agri-paysagère, ils sont le siège d'un important patrimoine rural (terrasses, capitelles...).

Orientation

Dans ces espaces, l'urbanisation doit être contenue.

Les formes urbaines mises en oeuvre seront en harmonie avec le bâti historique existant.

Les extensions urbaines seront intégrées sur le plan paysager.

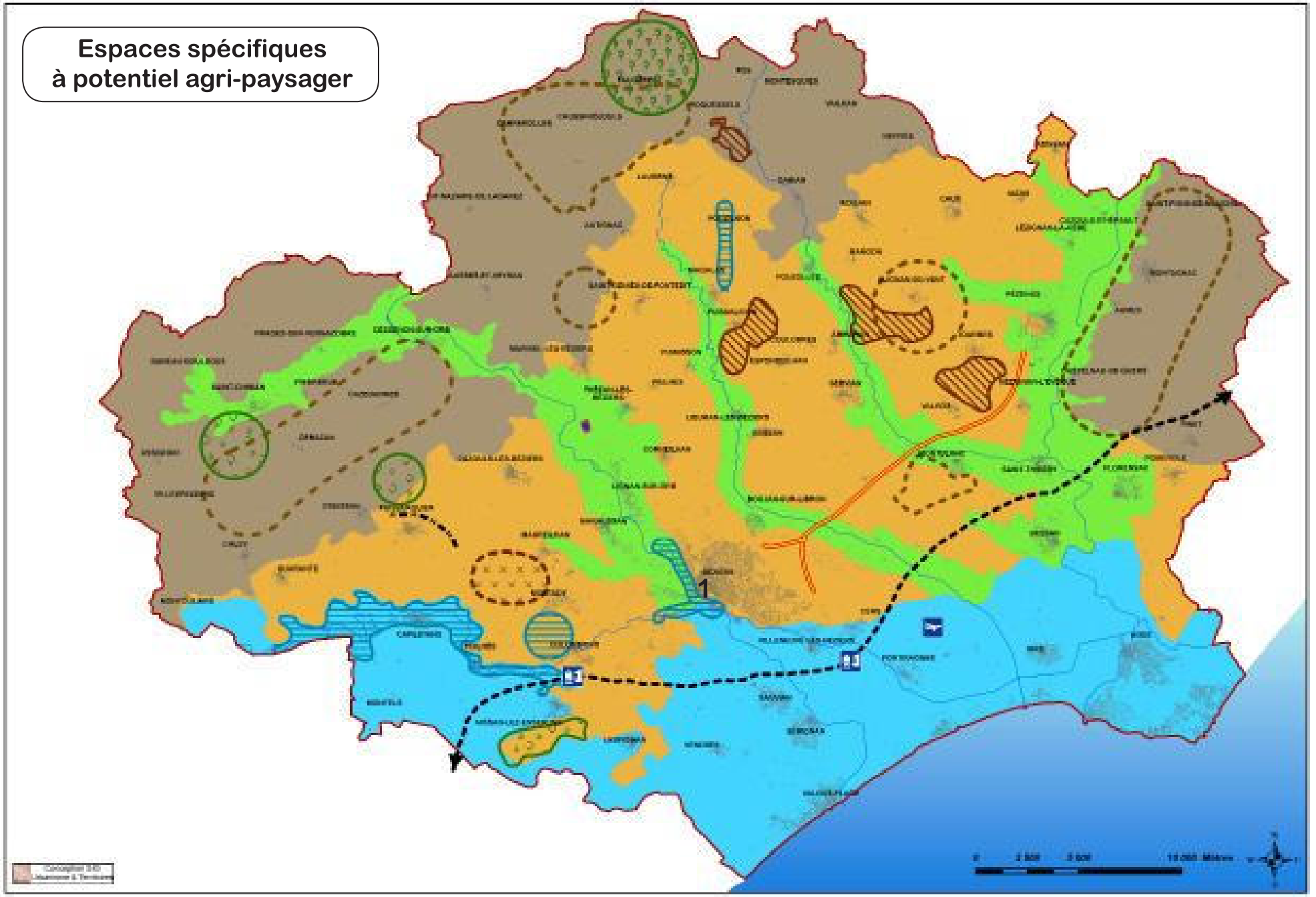
Les fermes photovoltaïques y sont proscrites sauf production d'une étude paysagère fine permettant d'évaluer l'impact.

Le patrimoine rural sera recensé lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.

Les éléments du patrimoine rural sera protégé par l'article L123-3 du Code de l'Urbanisme.

À l'ouest de Béziers (1), ce secteur revêt une grande qualité paysagère et patrimoniale avec la Vallée de l'Orb et le Canal du Midi. Des aménagements visant à **«rendre la ville au fleuve»** seraient de nature à assurer une transition harmonieuse entre le centre historique et les extensions urbaines prévues dans ce secteur de la ville.

Espaces spécifiques à potentiel agri-paysager



Légende

Espace agricole à forte valeur paysagère et patrimoniale
en mutation dans le Saint-Chinianais

ENTITÉS PAYSAGÈRES

- Vallées et grands cours d'eau
- Contreforts et piémonts
- Deltas et basses plaines
- Collines et plaines

INFRASTRUCTURES

- A75 «La Méridienne»
- Tracé de la future LGV Perpignan / Montpellier
- Aéroport
- Gare nouvelle potentielle pour la LGV

POTENTIEL PAYSAGER

- Paysage agricole attractif et spécifique
- Espace à forte valeur paysagère
- Projet de ferme photovoltaïque
- Potentiels paysagers et agricoles
- Espace de déprise agricole (fort potentiel paysager)
- Espace à potentiel agri-paysager et patrimonial

III.2 Paysages et dynamiques urbaines

III.2.1 Les extensions urbaines à vocation d'habitat

III.2.1.1 Extensions urbaines et paysage

Le territoire dans son ensemble est soumis à de fortes pressions foncières**.** Plus on s'approche du littoral et des pôles urbains, plus la pression s'accentue. Les villages du Faugérois et du Saint-Chinianais sont moins exposés à cette pression ce qui n'exclut pas une consommation d'espace élevée compte tenu des formes urbaines mises en oeuvre (forme urbaine hors procédure avec 5 unités d'habitation à l'hectare).

Outre la consommation d'espace, l'impact paysager des extensions urbaines est important : la recherche de la proximité de la nature conduit à un mitage de l'espace banalisant.

Préconisation : L'intégration paysagère des extensions urbaines sera prise en compte.

III.2.1.2 L'urbanisation le long des axes routiers majeurs

L'exemple des communes situées sur l'axe D909 qui ont connu un fort développement: dans certains cas s'est traduit par une urbanisation banalisante entre l'axe routier et la silhouette historique. Cette découverte du territoire est peu valorisante.

Il est proposé d'agir sur ce mode de développement urbain (voir bloc paysager).

Orientation

L'urbanisation entre les axes routiers et les villages historiques ne devra venir en contrariété de la qualité paysagère du site.

Les formes urbaines mises en oeuvre devront être en harmonie avec le paysage. La forme urbaine hors procédure (1 parcelle, 1 unité d'habitation) est à proscrire dans ces secteurs.

Lors de l'extension des quartiers développés sur ce mode, des compensations paysagères seront proposées.

III.2.2 Les extensions urbaines à vocation économique

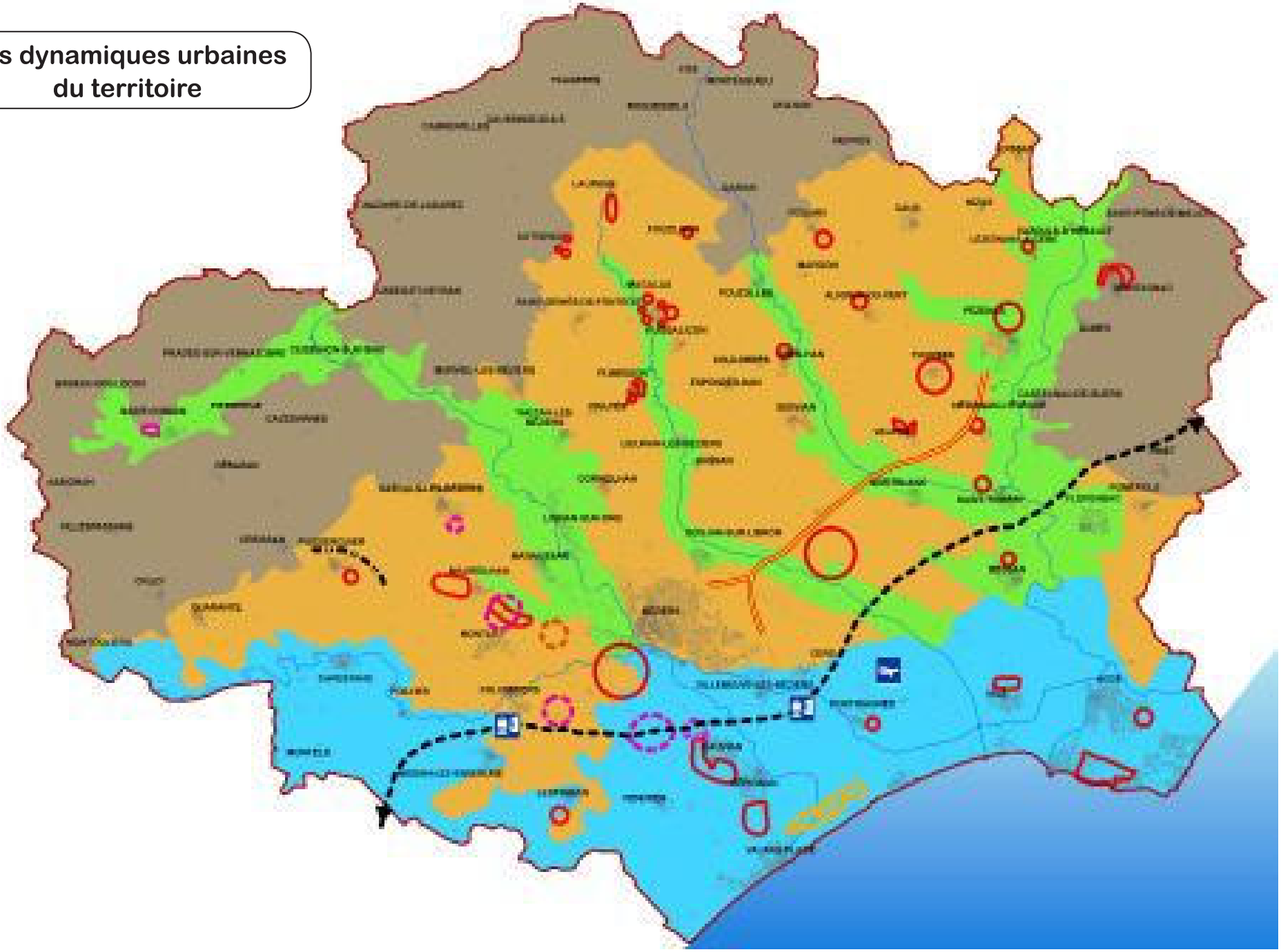
Les fortes mutations auxquelles le territoire est soumis, notamment en matière d'infrastructures de transport (jonction de l'A9 et de l'A75, ligne LGV) et de croissance démographique suscitent de nouveaux besoins en matière d'espaces à vocation économique.

Orientation

Dans une perspective de cohérence territoriale, le SCoT s'attachera à éviter les stratégies concurrentielles en matière de programmation de ces espaces. L'armature urbaine du territoire et les perspectives de développement seront pris en compte.

Par ailleurs, le traitement urbain et paysager des zones d'activité économique s'imposera aux porteurs de projets (EPCI).

Les dynamiques urbaines du territoire



Légende

Zone de cabanisation à Portiragnes

ENTITÉS PAYSAGÈRES

- Vallées et grands cours d'eau
- Contreforts et piémonts
- Deltas et basses plaines
- Collines et plaines

INFRASTRUCTURES

- A75 «La Méridienne»
- Tracé de la future LGV Perpignan / Montpellier
- Aéroport
- Gare nouvelle potentielle pour la LGV

DYNAMIQUES URBAINES

- Développement urbain
- Zone de cabanisation
- Extension des zones d'activités économiques et commerciales
- Espace de conflits d'usages (agriculture, paysage, développement urbain)

IV. Les outils réglementaires et juridiques de prise en compte des paysages et de l'activité agricole

Une liste des outils réglementaires et juridiques, non exhaustive, a été dressée pour aider les élus dans leur démarche. Ces outils peuvent être mobilisés à l'occasion de projets ou d'actions sur le paysage et l'activité agricole. Pour clarifier cette approche, nous avons tout d'abord énoncé le rôle légal des communes et de leur groupements en matière de paysage, puis rappelé un bref historique sur les lois et le paysage. Enfin, nous avons regroupé les outils touchant au paysage selon leur origine : le Code de l'urbanisme, le Code rural, le Code de l'environnement, le Code forestier et la protection du patrimoine.

Le rôle légal des communes et de leurs groupements en matière de paysage

Les documents d'urbanisme

Les communes ont, depuis 1983, la responsabilité de l'urbanisme. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 est venue renforcer leur responsabilité en instituant de nouveaux documents d'urbanisme. Au niveau intercommunal, elles élaborent ou révisent, puis approuvent les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT.). Au niveau communal, la commune élabore, approuve, révise et modifie son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), garantissant une prise en compte obligatoire du paysage.

Le rôle des communes envers le paysage comme maître d'ouvrage des équipements et des aménagements.

Les communes non seulement planifient le futur de leur territoire, mais sont largement responsables de la réalisation d'équipements à impact paysager fort : zones d'activités, bâtiments publics, lotissements communaux, équipements touristiques et de loisirs, électrification des zones rurales. N'oublions pas enfin le rôle des communes en tant que propriétaires forestiers.

Le rôle consultatif des communes

Les communes sont obligatoirement consultées dans de nombreuses procédures aboutissant à une autorisation donnée par l'Etat et susceptible d'affecter les paysages : délimitation des zones et fixation des affichages publicitaires, autorisation de carrières, autorisation d'installations classées pour la protection de l'environnement, schémas d'aménagement et de gestion des eaux, déclaration d'utilité publique d'infrastructures, remembrement rural, réglementation des boisements, servitudes d'utilité publique. Il y a peu d'équipements, d'aménagements ou de documents de planification à vocation spécifique qui échappent à l'avis de la commune.

La capacité d'initiative des communes auprès de l'Etat

Les communes peuvent solliciter auprès de l'Etat la mise en oeuvre de mesures de protection dont la conduite et l'approbation sont de sa compétence : protection de sites (loi de 1930), Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.), Zones de Publicité Restreinte (Z.P.R.), loi sur l'affichage publicitaire. Depuis la loi "paysage" du 8 janvier 1993 et le décret du 11 avril 1994 sur les Directives paysagères, les communes peuvent solliciter l'élaboration de directives de protection et de mise en valeur des paysages qui trouveront une partie de leur traduction dans les PLU.

La capacité d'initiative des communes auprès du Département

Les départements sont responsables de la politique de gestion des espaces naturels sensibles, ce qui les amène à prélever une Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles sur les constructions nouvelles (T.D.E.N.S.), ainsi qu'à délimiter des zones de préemption. Les communes sont, elles aussi, impliquées dans cette délimitation (accord de la commune lorsqu'elle est dotée d'un PLU) ; elles ont aussi capacité à proposer au département une délimitation. Les dispositions de l'article L142-2 du code de l'urbanisme indiquent que le département peut instituer par délibération du conseil général, une taxe départementale des espaces naturels et sensibles. Cette taxe est perçue sur la totalité du territoire du département. Ainsi, dans un département couvert par la T.D.E.N.S., une commune qui ne désire pas adopter un PLU peut fort bien demander au département et au préfet de lui proposer des mesures de protection de ses paysages.

Les lois et le paysage

Loi Paysage n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses textes d'application

La loi propose une série de mesures destinées à une meilleure intégration des aménagements. Cette loi, qui donne un statut officiel au paysage, comporte trois volets. Elle modifie les dispositions législatives en matière d'enquête d'utilité publique afin de proposer une meilleure concertation autour des projets d'aménagement et élargit ainsi les possibilités de débat autour des projets publics. Elle complète le code d'urbanisme en matière de permis de construire, demandant une étude de l'insertion dans l'environnement et de l'impact visuel des nouveaux bâtiments et de leurs abords.

Ces dispositions, assorties de mesures d'incitations fiscales et réglementaires, visent à préserver la "qualité paysagère" dans les campagnes lors des opérations de remembrement, aux abords des villes en expansion, sur le rivage ou en montagne. Enfin, la loi complète les dispositifs de protection, élargissant les compétences du Conservatoire du Littoral, renforçant les chartes des Parcs Naturels Régionaux, et définissant des ZPPAUP.

Circulaire du 15 mars 1995

Relative aux instruments de protection et de mise en valeur des paysages.

Circulaire du 27 avril 1995

Réaffirmant la nécessité de prendre en compte et d'intégrer l'environnement dans les démarches pédagogiques.

Circulaire n°96-19 du 12 décembre 1995

Relative à la politique "1% paysage et développement" sur les autoroutes et les grands itinéraires inter-régionaux.

Loi n°95-101 du 2 février 1995 (loi Barnier)

Relative au renforcement de la protection de l'environnement. Cette loi énonce des dispositions relatives à la connaissance, à la protection et à la gestion des espaces naturels. Son article 91-1 précise l'obligation d'enfouir les réseaux électriques ou téléphoniques sur le territoire d'un parc national, d'une réserve naturelle ou d'un site classé.

La loi n°95-115 d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire (LOADT) du 4 février 1995

Cette loi a créé la notion de "pays " comme territoire sur lequel se mettent en oeuvre des actions d'organisation des services publics ainsi qu'une politique d'aménagement et de développement. Elle a été modifiée par la loi n°99-533 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADDT) du 25 juin 1999.

Dans une logique de développement durable, la LOADDT vise notamment à renforcer la constitution d'agglomérations et de pays comme des cadres territoriaux plus efficaces pour répondre aux nouveaux enjeux du développement économique et de l'aménagement de l'espace.

Circulaire DPPR/SEI du 14 février 1996 relative aux garanties financières pour la remise en état des carrières

Selon les modalités précisées dans la circulaire, le pétitionnaire doit présenter, dans son dossier, un schéma provisionnel d'exploitation et de remise en état du site et doit indiquer l'évaluation du coût de la remise en état.

Loi n°97-179 du 28 février 1997

Relative à l'instruction des autorisations de travaux dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits, et dans les secteurs sauvegardés. Cette loi institue une commission régionale du patrimoine et des sites.

Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU)

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable

2° (...)

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, ..., la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains.»

Le Code de l'Urbanisme

La règle de constructibilité limitée (article L.111-1-2)

La règle de constructibilté limitée interdit de construire en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune (pour les communes sans PLU et cartes communales) afin d'éviter la dispersion des constructions. Elle permet l'insconstructibilité des espaces naturels ou d'intérêt paysager sauf s'il s'agit de constructions d'intérêt collectif, d'exploitations agricoles, d'opérations d'intérêt national, d'exploitations de ressources nationales (carrières...).

Le Plan local d'urbanisme (PLU)

Il définit la politique locale d'aménagement et fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il présente le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations retenues par la commune.

Il peut préciser (entre autres) les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

• Article L. 123-1 7°

Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

• Article L123-4

Il peut autoriser des transferts de coefficient d'occupation du sol dans des zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages.

• Volet paysager du permis de construire (articles L421-2 et R421-2)

Les autorisations d'urbanisme délivrées par le maire et notamment le permis de construire, peuvent être refusées ou accordées sous réserve de prescriptions spéciales si le projet est de nature à porter atteinte aux sites ou aux paysages. Depuis la loi Paysage (1993) et le décret du 18 mai 1994, le permis de construire doit comporter un volet paysager (plan de masse, photographies permettant d'apprécier l'insertion du projet dans l'environnement, documents graphiques permettant d'apprécier la végétation à long terme).

• La division foncière (article L111-5-2)

La commune peut soumettre à déclaration préalable toute division d'une propriété foncière située dans les parties identifiées comme nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

• Les entrées de ville (article L111-1-4)

En dehors des espaces urbanisés des communes, une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, routes express et déviations, et de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation est interdite à toute construction et installation, sauf si le document d'urbanisme, en prenant en compte la qualité de l'urbanisme et des paysages, a lui-même prévu un zonage spécifique.

• La Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) : Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 (SRU) - Décret n°2001-261 du 27 mars 2001

Il est possible de préserver et mettre en valeur les paysages dans le cadre d'une création de Z.A.C. Cela permet de maîtriser les paysages notamment aux entrées de ville. En supprimant le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z), la loi SRU a fait disparaître le caractère dérogatoire des Z.A.C. qui sont désormais intégrées au PLU.

• Les espaces boisés (article L.130-1 à L130-6)

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Enfin, le classement nécessite une autorisation de coupes ou d'abattages.

• Les espaces naturels sensibles (article L142-1)

Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L110, le département est compétent pour élaborer une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public d'espaces naturels sensibles, boisés ou non.

Le Code Rural, le Code de l'Environnement et le Code Forestier

Notion de patrimoine commun du Code de l'Environnement

Article L110-1 du Code de l'Environnement : *«Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales,la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation. Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général...».*

Aménagement agricole et forestier (article L126.6 du Code Rural)

Depuis 1993, le préfet peut prononcer la protection de certains boisements linéaires, haies et plantations d'alignement existants ou à créer et leur destruction est soumise à son autorisation préalable.

Aménagement foncier rural (modification de la loi du 09/01/1994) Décret du 27 janvier 1995

Veille au respect et à la mise en valeur des milieux naturels, du patrimoine rural et des paysages. Rend obligatoire une analyse de l'état initial du site avant tout aménagement foncier.

Le préfet peut, dans ce cadre, prononcer la protection de boisements linéaires,haies et plantations d'alignement, existant ou à créer, ou lorsque le propriétaire en fait la demande.

Toute destruction est soumise à l'approbation du préfet.

Les directives de protection et de mise en valeur des paysages (article L350-1 du Code de l'Environnement)

Ces directives, qui visent des territoires remarquables, déterminent les orientations et les principes fondamentaux de protection des structures paysagères. La directive permet la mise en place d'un système de protection sélectif et non systématique.

Le schéma des services collectifs des espaces naturels et ruraux Schéma régional de planification prévu par la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (LOADDT).

Ce schéma a pour objectifs la maîtrise du développement urbain et la valorisation des espaces naturels et ruraux.

Le remembrement rural (article L.123-8 du Code Rural)

Les commissions communales d'aménagement foncier peuvent décider de la création et de la reconstitution d'éléments présentant un intérêt pour les paysages (haies, talus, fossés, berges, alignements...).

La Loi d'Orientation Forestière (article 27 du 09 juillet 2001)

L'article 27 de la loi forestière prévoit la gestion forestière des bois et des forêts des particuliers. Il précise que toute opération volontaire ou accidentelle ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière est soumise aux dispositions du défrichement et nécessite une autorisation au titre du Code Forestier avant toute autre autorisation administrative exceptée celle relative aux installations classées.

La Loi d'Orientation Agricole (article 111 du 09 juillet 1999)

L'article 111 de la loi d'orientation agricole a modifié l'article L 112.3 du Code Rural. Cet article stipule qu'un Plan Local d'Urbanisme susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers lors de son élaboration, sa révision ou sa modification, doit faire l'objet d'un avis de la Chambre d'Agriculture ou du Centre Régional de la propriété forestière avant d'être approuvé.

Les zones agricoles protégées (articles L112-2, L112-1, R112.1.6 du Code Rural)

Ce classement s'adresse aux zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique (situation périurbaine fragile, richesse globale du patrimoine naturel associé à l'activité agricole, risques avérés pouvant provoquer une altération durable du paysage, risques naturels...). La délimitation des zones agricoles protégées a vocation à être annexée aux Plans Locaux d'Urbanisme.

La protection du patrimoine

Les abords des monuments historiques (Loi du 31 décembre 1913

La procédure des abords a pour effet d'imposer l'obtention d'une autorisation spéciale pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur des abords d'un monument historique. La notion d'abords est définie par un périmètre de 500 mètres à partir d'un immeuble classé monument historique ou par son champ de visibilité. Lors de l'élaboration ou de la révision du PLU, il est désormais possible, afin de s'adapter aux réalités locales, de modifier le périmètre des 500 mètres, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France et après accord de la commune. (Loi SRU du 13 décembre 2000).

L'affichage publicitaire et les enseignes (art. R 123-15 du Code de l'Urbanisme et articles L. 332-14, L. 331-4 et L. 581-1 à L.581-45 Code de l'Environnement)

La publicité est interdite dans les espaces les plus sensibles (sites classés, immeubles classés ou inscrits et leurs périmètres de protection) ainsi que sur les arbres. Elle est fortement réglementée dans les zones de protection des Monuments Historiques, les secteurs sauvegardés, les sites inscrits.

Zone de publicité restreinte (ZPR)

Zone où la publicité est soumise à des prescriptions spéciales dans le cadre d'un règlement local.

Les sites de caractère artistique, légendaire, scientifique ou pittoresque (Loi du 2 mai 1930 - articles L341-1 à L341-22 du Code de l'Environnement et L630-1 du Code du Patrimoine)

Les paysages exceptionnels peuvent faire l'objet de classement ou d'inscription au titre de la protection des sites. Le classement correspond à la reconnaissance du caractère d'intérêt national de la protection d'un paysage remarquable.

Toute modification de l'état du site est interdite, sauf accord du ministre compétent.

La mesure d'inscription, un peu moins contraignante marque cependant une volonté de préservation.

La commission départementale des sites, perspectives et paysages prend l'initiative des classements et des inscriptions qu'elle juge utiles.

Deux niveaux de protection :

• Site inscrit, qui impose une déclaration préalable à tous travaux autres que ceux d'exploitation courante des fonds ruraux et d'entretien des constructions.

• Site classé, qui vise au maintien de l'état des lieux. Aucune intervention sans l'accord préalable du ministère chargé des sites pour les travaux importants et du préfet pour les travaux mineurs.

Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)

La commune peut prendre l'initiative de créer une ZPPAUP (loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État complétée par la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages). La ZPPAUP permet d'identifier et de définir un projet global de protection et de mise en valeur des éléments de patrimoine et de paysage de la commune à l'aide d'un règlement définissant les prescriptions qui y sont applicables. C'est une servitude d'utilité publique s'imposant au PLU.

Secteurs Sauvegardés (Loi Malraux du 4 août 1962 - L641-1 et L641-2 du Code du Patrimoine)

Depuis la loi S.R.U., ce sont les seuls secteurs qui se substituent au PLU.

Cette démarche nécessite l'élaboration par le préfet d'un plan de sauvegarde: elle contribue à la préservation et à la valorisation du paysage urbain. Elle est destinée à la valorisation de quartiers anciens.

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique ou Faunistique (Z.N.I.E.F.F.) Loi du 10 juillet 1976 - Circulaire 91-71 du 14 mai 1991

Cette loi ne constitue pas une réglementation opposable au tiers, mais le recensement et l'inventaire des espaces naturels dont l'intérêt repose sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, ou sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux remarquables.

Bibliographie

Contribution au diagnostic du SCoT du Biterrois
Département de l'Hérault Pôle Aménagement Durable du Territoire Direction des Etudes Territoriales
Service Observation et Analyses Territoriales
1000, rue d'Alco 34087 Montpellier - Février 2007 - Version 2

Diagnostic du SCoT du Biterrois - SEBLI - PROSCoT
PADD du SCoT du Biterrois - SEBLI - PROSCoT
Pré Document d'Objectif et d'Orientation du SCoT du Biterrois - SEBLI - PROSCoT

Le Magazine - La Domitienne - N° 21 Printemps 2010

Charte interservices Relative à l'insertion paysagère et architecturale Du Canal du Midi
DOCUMENT DE RÉFÉRENCE POUR LA ZONE SOUS INFLUENCE DU CANAL DU MIDI
Maître d'ouvrage
ETAT- PREFET DE LA REGION MIDI-PYRENEES – PREFET DE LA HAUTE-GARONNE -
COORDONNATEUR POUR LE CANAL DES DEUX MERS.
POLE DE COMPETENCE DES SERVICES DE L'ETAT POUR LE CANAL DU MIDI
Maître d'oeuvre
AKENE PAYSAGE mandataire du groupement : C.CORBIER paysagiste - E. BRESDIN paysagiste -
Azur-Press Information Géographique - JP PORCHON architecte

Circuit des Belvédères - Avant projet
Maître d'Ouvrage
Communauté de Communes Hérault Méditerranée - Direction générale de l'Aménagement et du territoire. Service Environnement
Maître d'Oeuvre
Les Ecologistes de l'Euzière (Mars 2010)

Diagnostic du territoire
Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

Biodiversité de l'aire d'appellation des Côtes de Thongue - Diagnostic et plan d'action
Maîtrise d'Ouvrage
Conseil Régional - Conseil Général de l'Hérault - Pays de Thongue
Maîtrise d'Oeuvre
Conservatoire des espaces naturels du Languedoc-Roussillon - Avril 2010

Crédit photo: Urbanisme et Territoires

Annexe

EQUIPE D'ÉTUDE

Mandataire de l'équipe d'étude : Urbanisme et Territoires

URBANISME ET TERRITOIRES

Jean Claude RODDE, directeur

François AUSSAGUEL, chargé d'étude, cartographe

Jérôme BERQUET, chargé d'étude, juriste

Tatiana BOUCHER, chargée d'étude, paysagiste

BLÉZAT CONSULTING

Julie SEEGERS, responsable du pôle aménagement des territoires, Blézat Consulting

Marie MALLEBAY, chargée de mission, Blézat Consulting

Bertrand OUDIN, directeur des études, Blézat Consulting

Remerciements

Les ateliers et les visites de terrain réalisés dans chaque EPCI ont mobilisé de nombreux élus et techniciens.

Ils ont ainsi contribué à la définition d'enjeux qui ont trouvé leur déclinaison dans les Orientations et préconisations.

Qu'ils en soient remerciés.

Des exemples

Commune de Montlouis-sur-Loire (Indre-et-Loire, France) : un projet pour l'espace agricole

Projet

Développement concerté de la ville à la recherche d'un rapport ville/nature équilibré

Processus

Le PLU de la ville se compose de 2 projets :

- celui du territoire bâti (croissance urbaine économe)
- celui du territoire non bâti (agriculture périurbaine dynamique)

Rencontre des deux projets dans le respect de la production agricole et du cadre de vie

- Lutter contre les friches (agricoles et urbaine)
- Créer des zones de transition entre espace agricole et espace urbain
- Mise en place de ZAP (zones agricoles protégées) les terres dont la vocation agricole doit être protégée à long terme

ATTRIBUER UN PROJET À L'ESPACE AGRICOLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME ET À LONG TERME

Ville d'Helsinki (Finlande) : l'aménagement d'une limite

Projet : développer le nord-est d'Helsinki par la création :

• D'un parc universitaire et technologique à visée internationale sur les biosciences

• De quartiers résidentiels

• D'une réserve naturelle

Processus : fabrication de la limite entre la ville et la nature :

• Création d'un parc linéaire

• Transformer une longue séquence paysagère issue du hasard des aménagements en un seul et même élément territorial de largeur variable

Protection d'un espace agricole

• Respiration pour la ville

• Pérenniser l'activité agricole

• Classement des marais en « Natura 2000 »

FABRIQUER UNE LIMITE DOUCE ENTRE VILLE ET NATURE EN LUI DONNANT « DE L'ÉPAISSEUR » : LE PARC LINÉAIRE

Ville d'Helsinki (Finlande) : le parc linéaire

Inscrire l'existant dans une dynamique

Inscrire chaque projet dans une logique d'ensemble

Construire un réseau d'usages urbains

Communiquer sur la gestion paysagère

- les parcs urbains : 17 €/an/par habitant
- la campagne urbaine : 0,8 €/an/par habitant
- le parc forestier : 3,3 €/an/par habitant

Ville d'Helsinki (Finlande) : l'espace agricole

L'agriculture est désormais :

- l'image de marque,
- la structure paysagère,
- le mode d'entretien des respirations du quartier.

L'agriculture constitue aussi la thématique du pôle économique de Viikkiavec une université et des entreprises centrées sur les sciences du vivant.

Vue générale d'une ferme sur Haltiala

Ces vaches font partie de l'image de marque de Vikki

Vélos d'une classe d'enfants visitant la ferme

Ville d'Helsinki (Finlande) : le parc linéaire, un réseau d'usages urbains

Jardins interstitiels, lieux de convivialité

Immeubles solaires : en chaude, photovoltaïque, vérandas

Plan masse

Nouveau centre de recherche

Nouvel hôpital vétérinaire

Serre «gardenia»