

SCoT Approuvé PDD

## La sanctuarisation d'espaces agricoles et naturels pour le développement d'une agriculture périurbaine soutenable

→ ESPACES AGRICOLES ET ESPACES NATURELS D'INTÉRÊT AGRICOLES SANCTUARISÉS / ANNEXE 1

**L**a viabilité économique d'une agriculture périurbaine soutenable est aujourd'hui attestée par une forte demande en produits de qualité de la part des habitants du territoire du SCoT et de l'agglomération marseillaise. Cependant, le développement de cette agriculture et l'installation de nouveaux exploitants se heurtent à la spéculation et la rétention foncière. Le PADD du SCoT a donc clairement affiché un objectif de sanctuarisation des terres nourricières en vue de protéger la ressource foncière agricole à long terme.

Le développement d'une agriculture périurbaine soutenable est un axe fort de la politique du territoire depuis plusieurs années. La viabilité économique de cette agriculture est aujourd'hui attestée, notamment par une demande toujours plus conséquente, de la part des habitants du territoire et de l'agglomération marseillaise, de produits diversifiés et de qualité.

Mais le développement des exploitations et l'installation de nouveaux agriculteurs se heurtent à la rétention foncière générée par une spéculation sur une ouverture à l'urbanisation des terres nourricières.

Le PADD a donc clairement affiché l'objectif de sanctuariser et de protéger de l'urbanisation, à long terme, les espaces nécessaires au développement de l'activité agricole. Cela répond aux objectifs d'économie d'espace et de préservation du cadre de vie.

Dans l'optique de sanctuariser des espaces nécessaires au développement de l'activité agricole, la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône a procédé, en

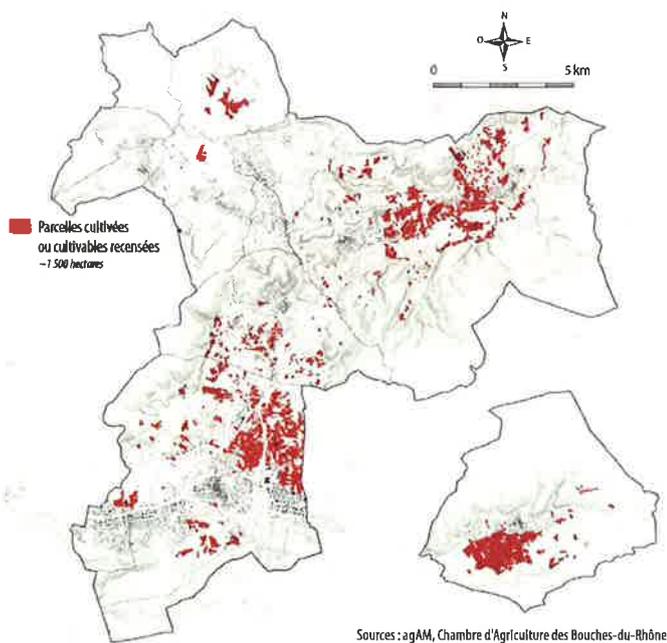
2009, au recensement, non exhaustif, de 1 500 hectares de parcelles cultivées et cultivables.

Sur cette base notamment, elle a déterminé des secteurs d'enjeux, cohérents, pour le développement de l'agriculture en prenant en compte :

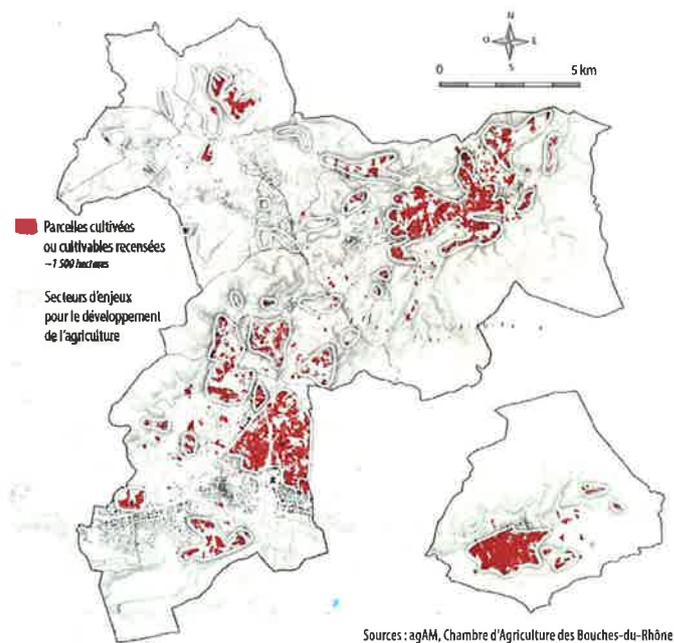
- le potentiel agronomique des terres : nature des sols, exposition, irrigation existante ou potentielle ;
- leur fonctionnalité pour l'exploitation agricole : accessibilité, dimension et morcellement des parcelles, continuités des espaces ;
- leur participation à la prévention des risques, à la qualité paysagère du territoire et au maintien des continuités écologiques.

Ces secteurs d'enjeux pour le développement de l'agriculture recouvrent des espaces plus grands que les seuls 1 500 hectares de parcelles cultivées et cultivables recensés de manière non exhaustive. En effet, ces secteurs intègrent des parcelles intersticielles ou de franges (boisées, mitées...) participant au fonctionnement de l'activité agricole et permettant de constituer des secteurs continus et cohérents.

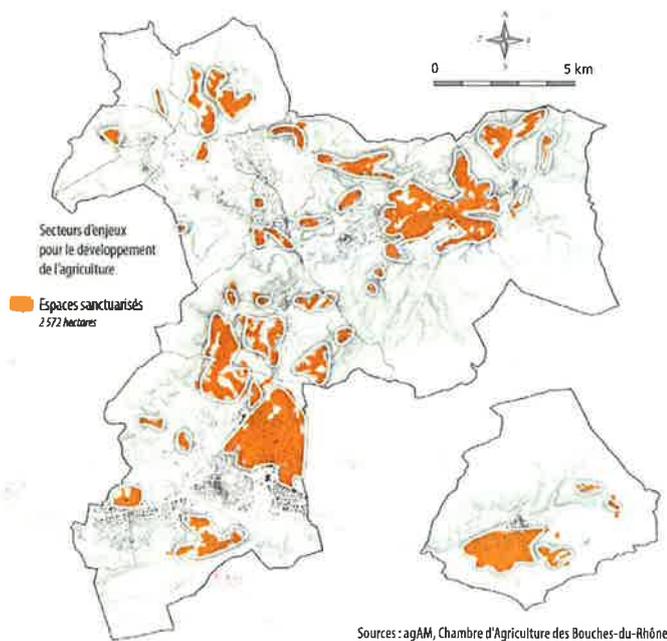
### Processus de délimitation des espaces à sanctuariser



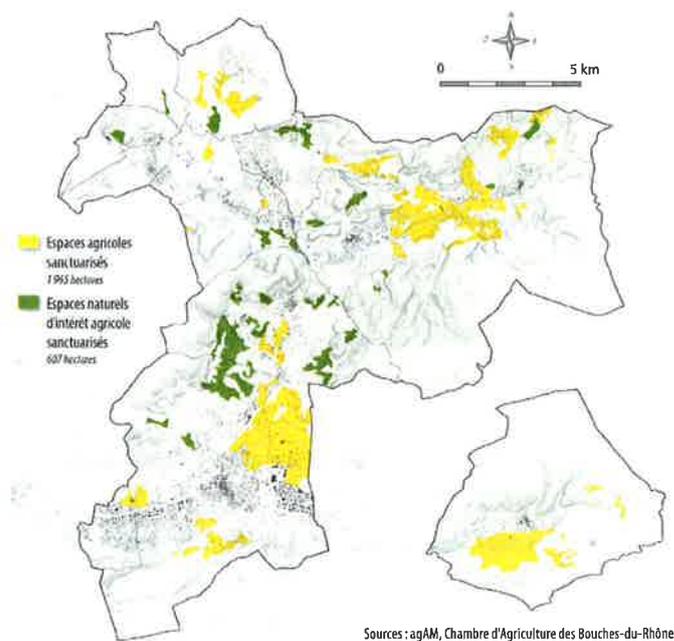
1. La Chambre d'Agriculture a recensé, de manière non exhaustive, 1 500 hectares de parcelles cultivées et cultivables.



2. Sur la base des parcelles cultivées et cultivables qu'elle a recensées de manière non exhaustive, la Chambre d'Agriculture a défini des secteurs d'enjeu pour le développement de l'agriculture.



3. Les espaces sanctuarisés ont été délimités en s'appuyant notamment sur les secteurs d'enjeu pour le développement de l'agriculture définis par la Chambre d'Agriculture. Au total, les espaces sanctuarisés couvrent 2 572 hectares.



4. Les 2 572 hectares d'espaces sanctuarisés sont différenciés en deux types :  
• des espaces agricoles (1 965 hectares) .  
• des espaces naturels d'intérêt agricole (607 hectares).

→ Ces cartes n'ont pas de valeur réglementaire. Pour identifier les terrains situés dans les espaces sanctuarisés, se reporter à l'annexe 1 du présent DOO.

Les espaces sanctuarisés par le SCoT ont donc été délimités en s'appuyant sur et en affinant ces secteurs d'enjeux pour le développement de l'agriculture. Au total, les espaces sanctuarisés recouvrent 2 572 hectares.

objectif chiffré de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Ces espaces sont sanctuarisés sous deux formes qui intègrent les spécificités du territoire afin d'adapter les modalités de protection et d'évolution :

#### → Des espaces agricoles

Ils correspondent généralement à des secteurs de plaine dont la vocation agricole est déjà attestée par les documents d'urbanisme communaux. En effet, ces espaces sont souvent classés en zone NC dans le POS ou en zone A dans les PLU.

#### → Des espaces naturels d'intérêt agricole

Ils correspondent généralement à des secteurs de piémonts agricoles mités par l'urbanisation. Il s'agit souvent d'espaces d'habitat diffus, classés en zone NB dans les POS ou en zone N dans les PLU, au sein desquels subsistent de nombreuses terres nourricières, cultivées ou cultivables, favorables à une production agricole diversifiée (vignes, oliviers, câpriers...) et valorisante pour les paysages (entretien des restanques).

### Sanctuarisation et délimitation d'espaces agricoles et naturels dans le SCoT

Selon l'article L122-1-5 du code de l'urbanisme, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) doit déterminer les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il peut même en définir la localisation ou la délimitation. La délimitation des espaces à protéger requiert d'identifier les terrains situés dans ces secteurs. Elle renforce le rapport de compatibilité entre le SCoT et les PLU : les secteurs à protéger délimités dans le SCoT doivent être strictement retranscrits dans les PLU. Autrement dit, dans le cas d'une délimitation, la marge d'interprétation entre les documents graphiques du SCoT et ceux des PLU est quasi-nulle.

Le choix d'user du pouvoir de délimitation dans ce SCoT se justifie par l'ambition affichée dans le PADD qui consiste à sanctuariser des espaces en vue de développer l'agriculture périurbaine dans un contexte de forte pression foncière. En délimitant dans le SCoT des espaces à protéger pour développer l'agriculture, une garantie est apportée à la profession agricole : l'outil foncier est préservé à long terme. En outre, un message fort est envoyé aux propriétaires fonciers quant à la vocation agricole définitive de ces espaces. ■

## LA SANCTUARISATION D'ESPACES AGRICOLES

Malgré leur potentiel productif et leur équipement (irrigation notamment), les espaces agricoles de plaine du territoire ont été soumis à de fortes pressions foncières. D'une part, ces espaces agricoles ont été grignotés par l'étalement urbain (lotissements, zones d'activités...). D'autre part, ils ont été fortement mités par la multiplication de constructions à usage d'habitation, souvent injustifiées au regard de la nécessité pour l'exploitation agricole.

La sanctuarisation de ces espaces agricoles a pour but de :

- garantir, à long terme, le seul usage agricole des terres afin de favoriser l'installation et le développement des exploitations agricoles ;
- fixer, à long terme, les limites entre les zones agricoles et les zones urbaines ou à urbaniser.

Cela se traduit par une identification, dans le présent DOO, des terrains situés dans les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Plus particulièrement, sont prises en compte la nature des sols, l'exposition ou encore l'irrigation existante ou potentielle.

Ces secteurs agricoles à protéger sont également déterminés du fait de leur fonctionnalité pour l'exploitation (accessibilité, dimension et morcellement des parcelles, continuités des espaces...) et de leur participation à la prévention des risques, à la qualité paysagère du territoire et au maintien des continuités écologiques.

#### Prescriptions

- Les PLU protègent les espaces agricoles sanctuarisés, délimités dans le présent DOO (→ annexe 1).
- Dans les espaces agricoles sanctuarisés, les PLU ne peuvent autoriser que des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Dans les espaces agricoles sanctuarisés, les PLU ne peuvent pas autoriser les constructions nécessaires à l'exploitation forestière, notamment celles liées à la filière bois (unités de transformation du bois en plaquettes de chauffage...).

- Les PLU ne font pas de, ou ne déterminent pas dans, ces espaces agricoles sanctuarisés des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels ils autoriseraient les constructions.
- Dans les espaces agricoles sanctuarisés, les PLU peuvent autoriser :
  - les éoliennes, si la hauteur de leur mât et de leur nacelle au-dessus du sol ne dépasse pas douze mètres ;
  - les ouvrages de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire, s'ils sont installés sur des bâtiments et non sur le sol. *(les constructions dans les espaces agricoles sanctuarisés ne peuvent avoir comme but de n'être qu'un support aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire)*

#### Recommandation

- Pour protéger et valoriser des éléments paysagers dans les espaces agricoles sanctuarisés, les PLU privilégient des dispositions qui ne contraignent pas l'activité agricole. Plus particulièrement, le recours aux espaces boisés classés (EBC) doit être limité à la protection d'espaces boisés de qualité et d'intérêt paysager et/ou écologique (par exemple, les haies et les ripisylves).

### Les modalités de construction dans les espaces agricoles sanctuarisés

Afin de répondre aux objectifs d'économie d'espace, de protection de l'outil foncier agricole et de préservation du patrimoine bâti agricole, la construction en zone agricole doit être encadrée.

#### Prescriptions

- Les PLU définissent des règles de constructions et d'installations nécessaires à l'exploitation agricole visant à :
  - privilégier le regroupement des bâtiments ;
  - et privilégier l'implantation des bâtiments en bordure des voies, et non au milieu des unités foncières ;
  - et garantir une qualité architecturale compatible avec l'objectif de préserver et de valoriser les paysages agricoles.
- Les PLU ne peuvent autoriser la construction de logements nécessaires à l'exploitation agricole qu'en contiguïté ou à l'intérieur des bâtiments agricoles.
- Les PLU identifient les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci :
  - intervient dans le volume existant ;

- et ne compromet pas l'activité agricole.

#### Recommandations

- La valorisation de l'agriculture périurbaine est recherchée dans les projets requérant le changement de destination des bâtiments agricoles dont l'intérêt architectural ou patrimonial est reconnu (pour créer par exemple des gîtes ou des chambres d'hôtes).
- Les communes peuvent créer et réunir une commission pour l'examen de toutes les autorisations d'urbanisme déposées en zone agricole. Cette commission peut, par exemple, se composer d'élus, d'urbanistes, de représentants de la profession agricole et associer l'EPCI compétent en matière de SCoT et d'agriculture. *(il ne s'agit pas là de créer une procédure supplémentaire pour instruire les autorisations d'urbanisme.)*

### LA SANCTUARISATION D'ESPACES NATURELS D'INTÉRÊT AGRICOLE

Les espaces de piémonts du territoire, façonnés notamment par les restanques que l'Homme a édifiées pour cultiver les sols, ont été largement mités au cours de ces dernières décennies. Le développement résidentiel sous forme d'habitat diffus a morcelé ces espaces, fragilisant les paysages et l'environnement naturel ainsi que l'activité agricole.

Il s'agit donc de protéger à long terme ces secteurs naturels en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt esthétique et historique (patrimoine paysager agricole de restanques), écologique (zones d'interface entre les massifs et les vallées) et qui présentent une caractéristique et un intérêt agricoles.

En effet, la sanctuarisation de ces espaces naturels permet de maîtriser l'urbanisation et d'assurer, par la même occasion, la pérennité des terres agricoles. L'intérêt est de favoriser la culture des terres situées dans ces secteurs de piémonts car, au-delà de dynamiser l'activité agricole, elle contribue pleinement à la bonification paysagère du territoire et à la gestion des risques d'incendie et aussi d'inondation.

### Prescriptions

- Les PLU protègent les espaces naturels d'intérêt agricole sanctuarisés, délimités dans le présent DDO (→ annexe 1).
- Les PLU peuvent faire de, ou déterminer dans, ces espaces naturels d'intérêt agricole sanctuarisés des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Cependant, dans ces secteurs, les PLU ne peuvent autoriser que les extensions des constructions existantes. Dans ce cas, les PLU fixent la taille minimale des constructions pouvant être étendues ainsi que la surface maximale que l'extension ne peut dépasser.
- Dans les espaces naturels d'intérêt agricole sanctuarisés, les PLU peuvent autoriser :
  - les éoliennes, si la hauteur de leur mât et de leur nacelle au-dessus du sol ne dépasse pas douze mètres ;
  - les ouvrages de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire, s'ils sont installés sur des bâtiments et non sur le sol. *(les constructions dans les espaces naturels d'intérêt agricole sanctuarisés ne peuvent avoir comme but de n'être qu'un support aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire)*

### Recommandation

- Pour protéger et valoriser des éléments paysagers dans les espaces naturels d'intérêt agricole sanctuarisés, les PLU privilégient des dispositions qui ne contraignent pas l'activité agricole ou sylvo-pastorale. Plus particulièrement, le recours aux espaces boisés classés (EBC) doit être limité à la protection d'espaces boisés de qualité et d'intérêt paysager et/ou écologique.

## LA POURSUITE D'UNE POLITIQUE DE SOUTIEN À L'AGRICULTURE PÉRIURBAINE SOUTENABLE

Le SCoT n'est qu'un outil. Seul, il ne suffit pas à garantir la viabilité et le développement de l'agriculture périurbaine. D'autres outils et démarches, comme la Charte pour une Agriculture Durable du Pays d'Aubagne et de l'Étoile révisée en 2011, doivent alors être mis en œuvre pour accompagner l'essor de l'activité agricole.

### Recommandations

- La poursuite de politique publique en faveur d'une agriculture périurbaine soutenable, notamment par la mise en œuvre de la

Charte pour une Agriculture Durable du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, est encouragée.

- Sur les espaces agricoles sanctuarisés, l'EPCI compétent en matière de SCoT peut proposer :
  - aux Préfets de Département de définir des zones agricoles protégées (ZAP) ;
  - aux Départements de délimiter des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).
    - encadré ci-dessous
- Les collectivités peuvent solliciter l'Établissement Public Foncier (EPF) PACA et/ou la SAFER en vue de l'aménagement de hameaux agricoles et plus particulièrement pour la maîtrise et le portage foncier du projet. Les collectivités visent à assurer la vocation agricole de ces hameaux dans le temps, en veillant à éviter tous changements d'usage, autre qu'agricole, des constructions.

### ZAP et PAEN : deux outils complémentaires au SCoT

Afin de préserver les zones agricoles qui présentent un intérêt général en raison de la qualité de leurs productions ou de leur situation géographique, le Syndicat Mixte du SCoT pourra proposer au Préfet de définir des zones agricoles protégées (ZAP), après avis de la chambre d'agriculture, de la CDOA, de l'INAO (si présence d'AOC), et enquête publique. Ces ZAP s'imposeront comme servitude d'utilité publique aux documents d'urbanisme. À l'intérieur de ces zones, tout changement d'affectation qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la CDOA.

Le Syndicat Mixte du SCoT pourra également demander au département de délimiter des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN), avec l'accord des communes concernées, et après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique. Dans ces périmètres, les parcelles conserveront leur vocation agricole et un programme d'action favorisera leur exploitation. Elles pourront être acquises par le département (à l'amiable, par préemption ou par expropriation), en lien avec la SAFER et les collectivités locales. Les PAEN s'imposent aux documents d'urbanisme et ne peuvent être réduits que par décret. ■