



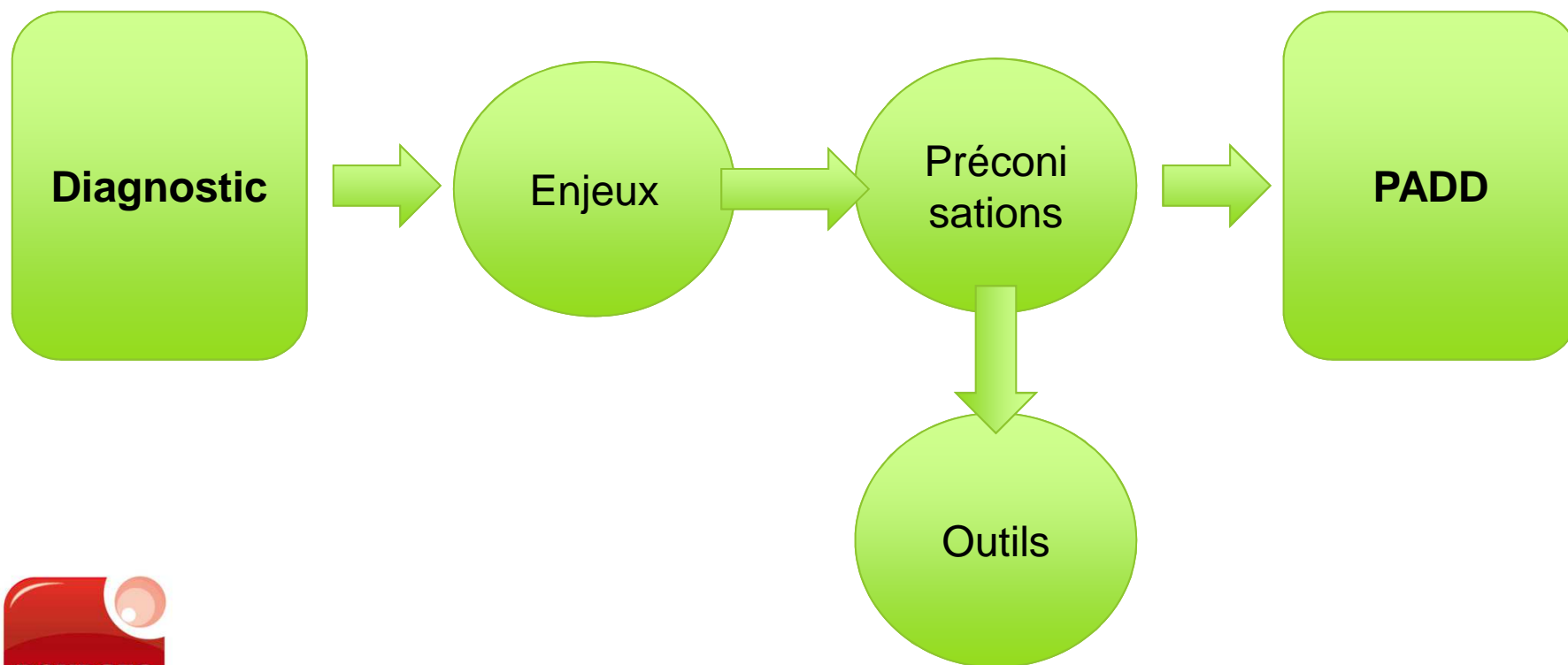
# Diagnostic agricole et foncier en amont du PLUi de Bourges Plus

Enjeux & Préconisations



**30/05/2018**







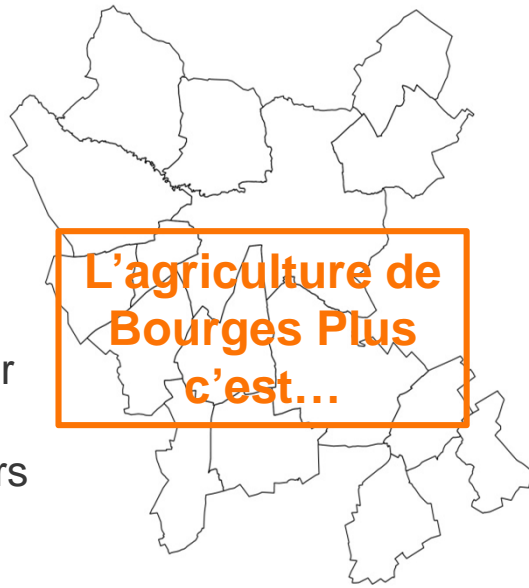
# Que représente l'agriculture pour l'agglomération Bourges Plus ?

**Pour le secteur économique et alimentaire**  
C'est...une dynamique sur le territoire

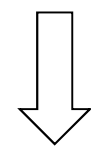
**De la richesse produite sur le territoire...**

**173 exploitations**

**Une alimentation de proximité...**  
**50 000€** de produits distribués par Agri Local en 2016...  
Une quinzaine de marchés fermiers sur Bourges Plus...



**22, 5 Millions d'€** de produit brut en céréale et oléagineux



**62 000 T** de blé tendre  
**250 000 000** baguettes

**Un développement touristique ...**  
**4 gîtes ou campings** à la ferme existent sur le territoire

+  
**5 nouveaux projets** recensés...

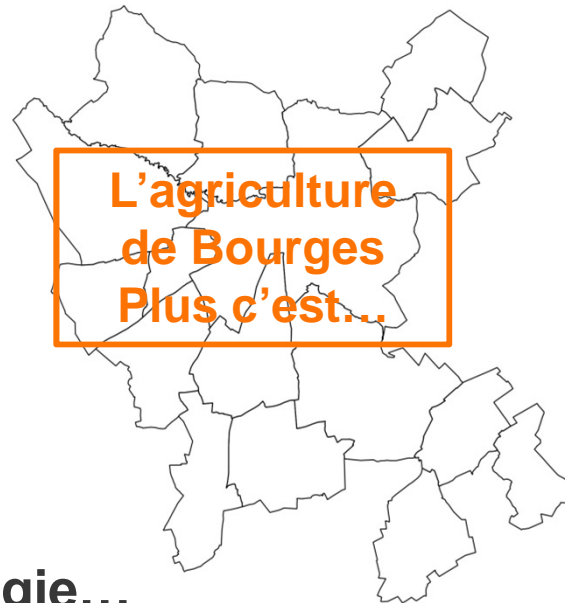
**Des emplois...**  
**265 emplois directs**

**4 – 5** emplois indirects par agriculteurs créés...

**3,5 % des actifs sur le territoire** (emploi direct et indirect)



Pour l'environnement et le paysage  
C'est...l' attractivité et la durabilité du territoire



➤ De l'énergie...

La méthanisation c'est de l'énergie pour  
**4 500 foyers ...**



➤ Un paysage entretenu ...



**60%** de terres agricoles sur le territoire !

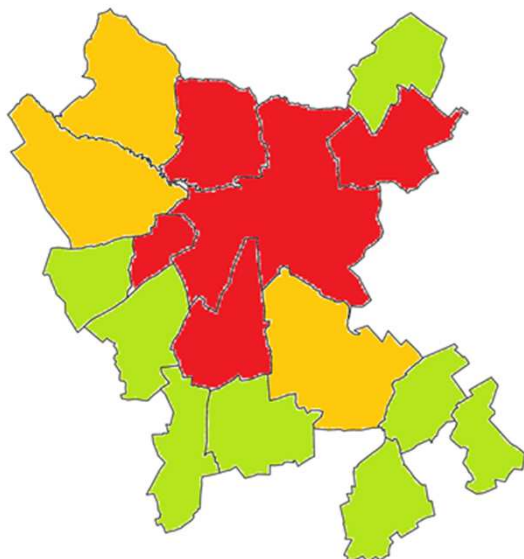
➤ Un patrimoine valorisé...



**70 bâtiments recensés** en projet de revalorisation en habitation, gîte, salle de réception



## Diagnostic et enjeux sur le territoire



### Un constat sur Bourges Plus :

- Une diminution du nombre des exploitations : - **43%** en 20 ans
- Une diminution du nombre d'agriculteurs : - **48,5%** en 20 ans

**43%**  
des exploitants ont plus  
de 55 ans

- Une agriculture spécialisée (**95%** de terres en grande culture)
- De grosses exploitations (**148 ha/ exploitation**)
- Un bon potentiel agronomique
- Des projets de valorisation de bâtiments et de développement

### Enjeux :

- **Le maintien des exploitations existantes et leur évolution**
- **Un accompagnement vers la diversification**





## Diagnostic et enjeux sur le territoire



### Zone 2 : Interface urbain/rural

#### Constat :

- De nombreux conflits d'usage (aménagement routier)
- Des terres à fort potentiel

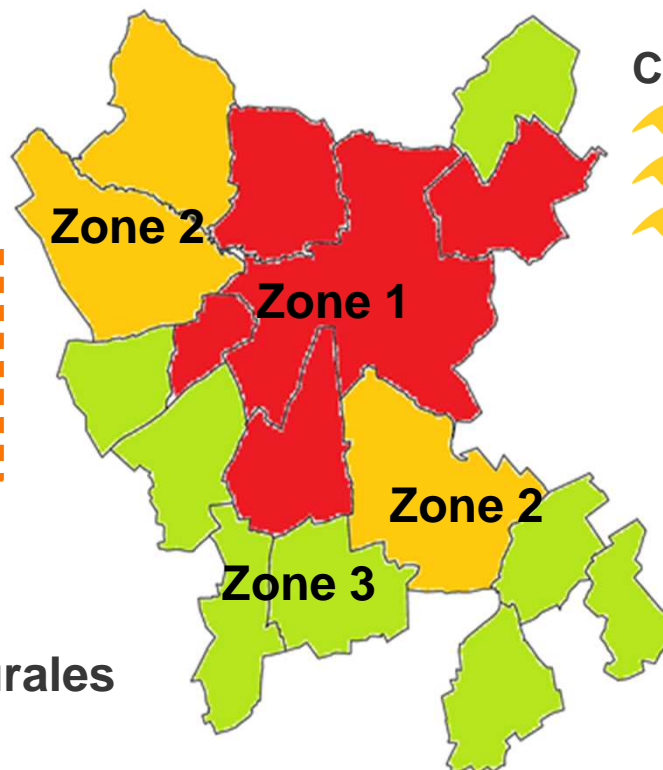
Réduire les problèmes de cohabitation  
Limiter la consommation des terres à fort potentiel

### Zone 1 : Pôle urbain

#### Constat :

- Une agriculture en périphérie
- Des terres à fort potentiel
- Une forte pression urbaine

Limiter la consommation de foncier sur les terres à fort potentiel



### Zone 3 : communes rurales

#### Constat :

- Pression urbaine plus faible
- De nombreux conflits d'usage avec les néo-ruraux (circulation!)

Compréhension du monde agricole (cohabitation, circulation)





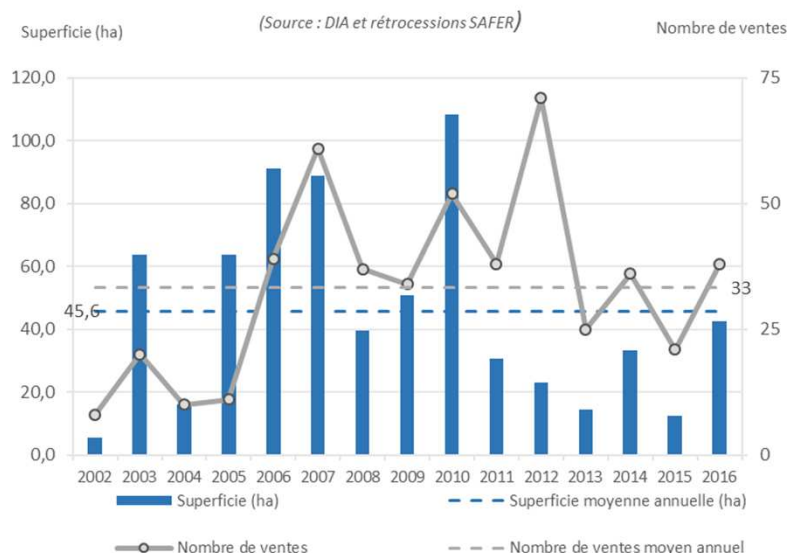
# Quelles dynamiques pour le marché foncier rural de Bourges Plus ?



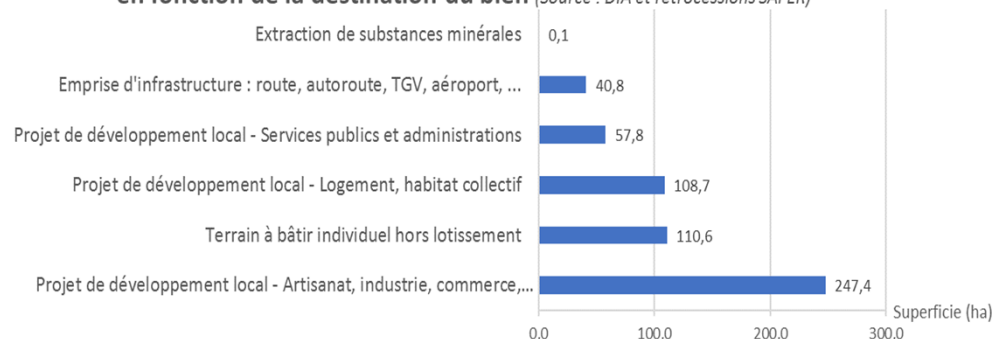
# Le marché de l'artificialisation



Evolution du marché de l'artificialisation de 2002 à 2016



Répartition des surfaces vendues sur le marché de l'artificialisation en fonction de la destination du bien (Source : DIA et rétrocessions SAFER)

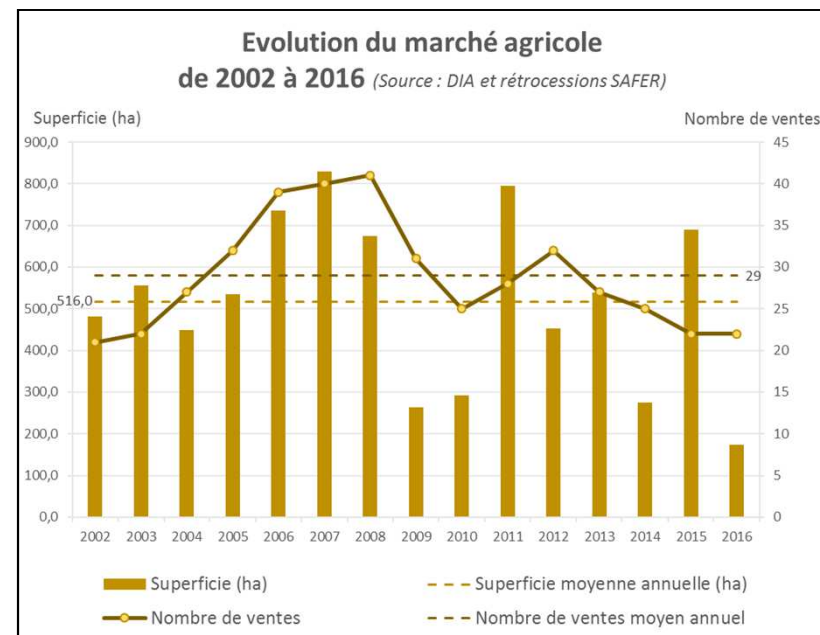
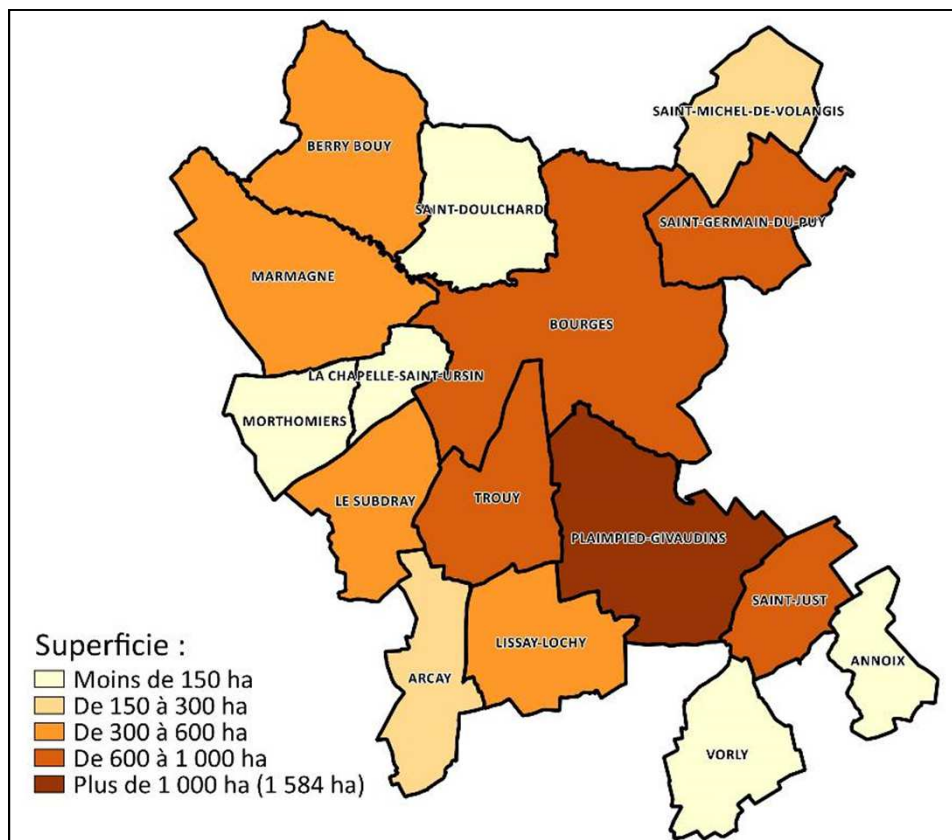


- Un marché dynamique au regard de la période étudiée mais un net ralentissement depuis la crise économique de 2010,
- 90% des surfaces concernées par ce marché sont des terres agricoles,
- Une artificialisation concentrée sur les communes du pôle d'agglomération (89% du marché de l'artificialisation) dont 382 ha sur Bourges (56% de ce marché) et 93 ha sur Saint-Doulchard (14 % de ce marché),
- Un prépondérance des projets économiques et principalement réalisé sur Bourges (81% de ce marché) mais qui profitent à l'ensemble des communes de l'aire urbaine de Bourges

Type de communes	Superficie (ha)	%
Communes du pôle d'agglomération	608,5	89%
Communes du pôle de proximité	36	5%
Communes rurales	40,2	6%
Total	684,7	100%



# Le marché agricole



- Un marché dynamique avec près de 7 740 ha vendus en 15 ans,
- Deux périodes distinctes : avant/après 2008
- Un marché fortement dominé par les ventes de terres céréalières
- Plus d'un quart du nombre de transactions se réalisent sur la commune de Bourges.

# Des enjeux pour le territoire et l'agriculture

## Le territoire Bourges Plus

### Economie

- Le maintien du potentiel de production des exploitations
- La transmission des exploitations
- La valeur ajoutée produite sur le territoire

### Alimentation

- Les circuits courts
- La restauration collective

### Paysage

- Valorisation du patrimoine
- Lutte contre l'enfrichement
- Lutte contre la banalisation du paysage

### Environnement

- La production d'énergie renouvelable
- Protection biodiversité
- Diminution des pollutions

**Permettre le maintien de l'activité agricole sur le territoire**

**Faciliter la transition des exploitations agricoles**



## Enjeux 1 : Permettre la maintien de l'activité agricole sur le territoire



Enjeux 1. 1 : Maintenir le potentiel de production des exploitations



Enjeux 1. 2 : La transmission des exploitations



Enjeux 1. 3 : La cohabitation



Enjeux 1. 4 : La circulation





## Enjeux 2 : Faciliter la transition des exploitations agricoles sur le territoire



Enjeux 2. 1 : La diversification des exploitations



Enjeux 2. 2 : La production d'énergie



Enjeux 2. 3 : Les circuits-courts





## Préconisation n° 1 : fléchage ciblé des zones à urbaniser



### ➤ Intérêts :

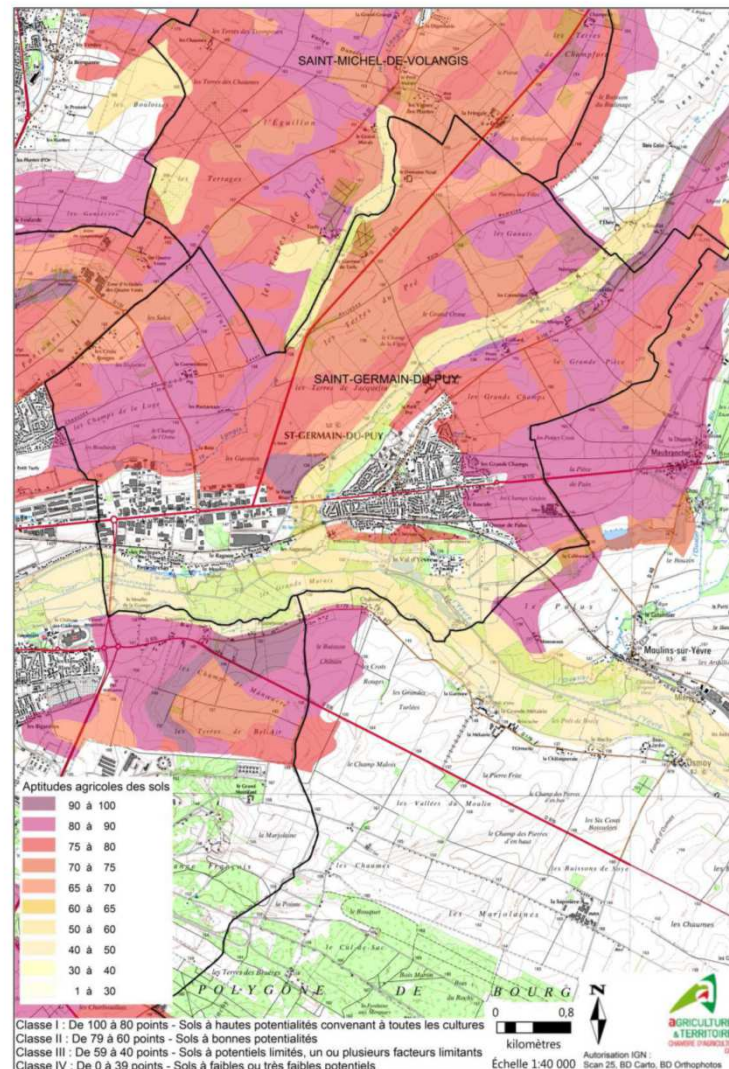
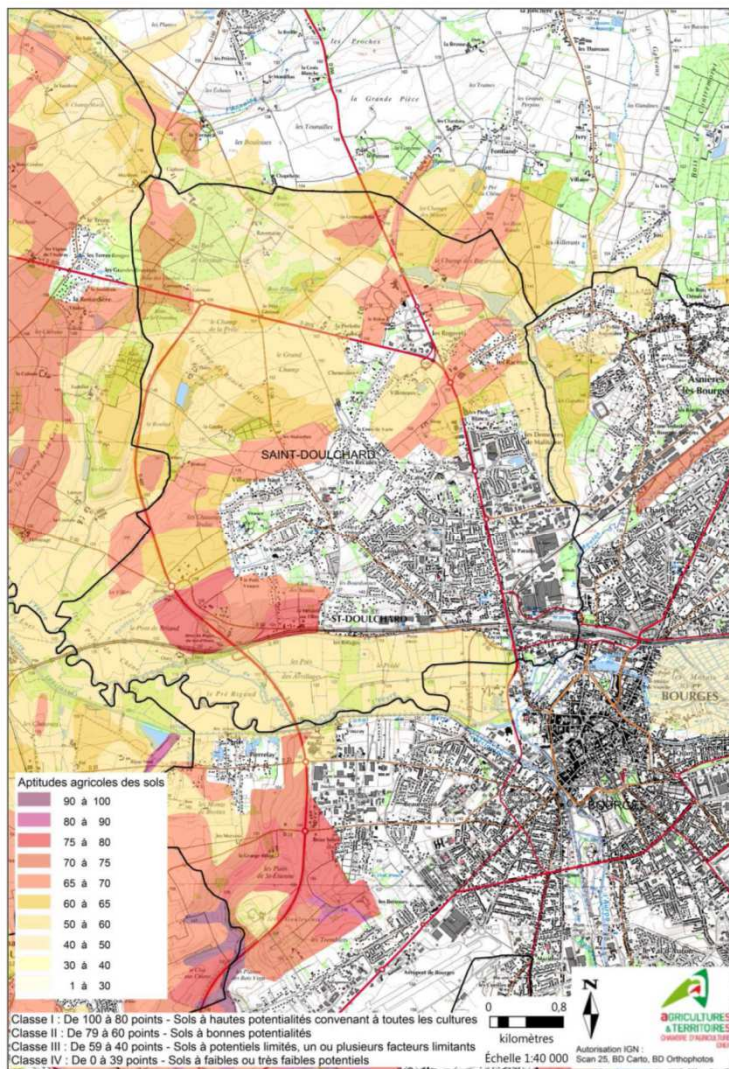
- Protéger les sols présentant les meilleures aptitudes
- Concentrer l'urbanisation sur des terres à faible potentiel
- Protéger l'économie des exploitations agricoles

### ➤ En pratique :

- Localiser les zones à protéger et celles à urbaniser à l'aide de l'étude de l'aptitude des sols
- Optimiser le potentiel constructible autorisé (O.A.P, densité)
- Privilégier l'urbanisation des « dents creuses »
- S'assurer de la pertinence entre infrastructures et zones à urbaniser



# Exemple : deux communes aux potentialités pédologiques contrastées







## Préconisation n° 2 : préserver les espaces autour des exploitations



### ➤ Intérêts :

- Anticiper une évolution de l'exploitation
- Limiter les conflits d'usage

### ➤ En pratique :


- Ne pas se limiter à la distance légale entre les bâtiments agricoles et les habitations.



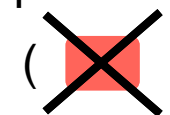
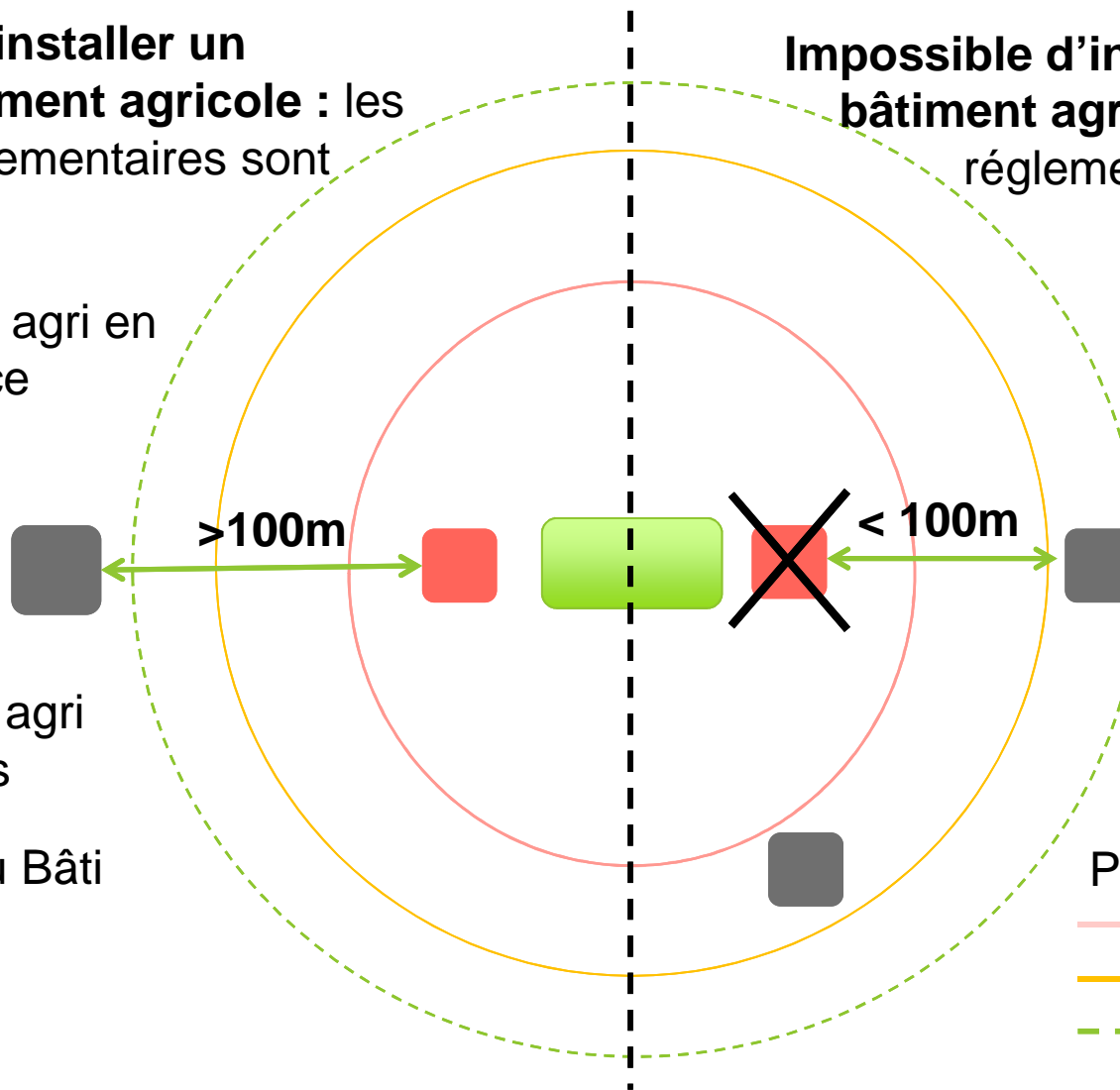
**Possibilité d'installer un nouveau bâtiment agricole : les distances réglementaires sont respectées**




**Impossible d'installer un nouveau bâtiment agricole : les distances réglementaires ne sont pas respectées**

 Bâti agri en place

 Bâti non agri d'un tiers

 Nouveau Bâti agri



Périmètre:  
 RSD  
 ICPE  
 Périmètre conseillé



## Préconisation 3 : aménager des zones tampons entre les zones urbaines et les zones agricoles

### Intérêts :

- Créer une distance entre les zones habitées et les zones d'épandage
- Permettre une meilleure intégration paysagère des projets à vocation d'habitat et créer des zones de transition de qualité



### En pratique :

- Prévoir dans les futures O.A.P un aménagement paysager en lisière de la zone AU/A ou N
- Mobiliser les autres outils du PLUi (emplacements réservés, éléments du paysage à créer ou à conserver)



## Préconisation n° 4 : Repérage et valorisation des chemins ruraux



### ➤ Intérêts :

- Réhabiliter ces itinéraires, anciens ou actuels, pour l'usage du public
- Envisager la création de nouveaux chemins pour compléter le réseau existant
- Assurer l'entretien des chemins
- Des alternatives au passage des engins agricoles sur certaines routes à enjeux

### ➤ En pratique :

- Intégrer des accès fonctionnels dans les futurs projets
- Vérifier l'impact des projets sur les accès des engins agricoles



➤ **Exemples** : contournement ou traversée de nouveaux lotissements



Préconisation 5 : identifier le bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination

### ➤ Intérêts :

- Réhabiliter le patrimoine bâti
- Permettre une diversification de l'activité des exploitants agricoles
- Développer l'activité touristique sur le territoire

### ➤ En pratique :

- Localiser le bâti et s'assurer de sa bonne intégration (agricole, environnement) en cas de changement de destination,
- Communiquer auprès de la population (presse, bulletin municipal)





## Préconisation 6 : intégration du bâti agricole dans le paysage

### Intérêts :

- Réduire l'impact visuel des bâtiments sur le paysage
- Rendre le site plus harmonieux et plus agréable à vivre
- Rendre l'exploitation plus fonctionnelle

### En pratique :

- Etudier l'aménagement du site pour lui apporter une certaine cohérence avec l'environnement proche (le relief, l'environnement végétal, les bâtiments d'exploitation, les habitations,...)
- Utiliser des matériaux qui se fondent dans le paysage
- Recréer un écran de verdure





## En complément du PLUi...

Des pistes d'action et de réflexion à l'initiative des collectivités



## Préconisation 7 : Mener une politique volontariste pour développer les circuits courts sur l'agglomération (maraîchage notamment) ● ●

### ➤ Intérêts :

- Protéger le potentiel agronomique
- Maîtriser le prix du foncier
- Développer l'offre de produits locaux à destination des privés mais également pour fournir la restauration collective
- Préserver les activités maraîchères présentes sur l'agglomération
- Confirmer la vocation maraîchère du Marais de Bourges

*« Sus aux friches dans les marais classés » extrait du Berry du 19/08/2017*

### ➤ En pratique :

- Identifier les sites/les sols favorables (Marais de Bourges...)
- Mobiliser les acteurs (agriculteurs, propriétaires, institutionnels...)
- Se doter des outils pour maîtriser le foncier
- Faire le lien avec l'Espace Test Agricole du Subdray





# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES EST TOURANGEAU



◀ Indre-et-Loire

- 4 ha
- 8 acquisitions
- 4 échanges



Installer  
un maraîcher  
bio

La Communauté de Communes de l'Est Tourangeau souhaite intégrer l'agriculture dans son projet urbain. La Safer accompagne la démarche en participant à la mise en place et au suivi d'une ZAP (Zone Agricole Protégée), puis en achetant et restructurant des terres pour installer un maraîcher bio.



## Préconisation 8 : Favoriser l'approvisionnement en produits locaux dans la restauration collective

### Intérêts :

- Création de lien social en rapprochant les producteurs et les consommateurs
- Soutenir l'économie agricole locale
- Favoriser la vente en circuit court et la diversification des producteurs

### En pratique :

- Exemple de la Charte de Bourges (Charte pour une meilleure valorisation des produits locaux dans la restauration collective)
- Augmenter progressivement la part des produits locaux (circuit court, bio) dans les prestations de repas
- Soutenir les prestataires possédant une démarche de valorisation de ces produits locaux
- Communiquer auprès de la population (presse, bulletin municipal)
- Groupe de travail avec les différents partenaires (CA, collectivité, prestataire, ...)





# En complément du PLUi...

Des outils à disposition des collectivités



## Outil n° 1: La concertation et la médiation avec les différents acteurs

### ➤ Intérêts :

- Inclure les agriculteurs dans les réflexions et projets des collectivités
- Intégrer les agriculteurs dans une dynamique collective

### ➤ En pratique :

- Organiser des réunions et des groupes de concertation avec les porteurs de projet, les agriculteurs, la Chambre d'agriculture,...



## Outil n° 2 : création de Zones Agricoles Différées à vocation agricole



Enjeu : Affirmer la vocation agricole de certains secteurs

### ➤ Intérêts :

- Préserver le patrimoine agricole du territoire et affirmer sa valeur patrimoniale
- Maîtriser le prix du foncier
- Maîtriser le foncier pour mener des projets agricoles par la collectivité

### ➤ En pratique :

- Prendre une délibération par l'EPCI après accord de la commune
- Définir un périmètre d'intervention
- Créer une notice explicative
- ZAD applicable pendant 12 ans



- L'exemple de la ZAD de l'Agglomération Côte Basque-Adour «Grand paysage, nature et agriculture urbaines» (2 2 54 ha)

### ➤ **Contexte :**

- Un territoire périurbain
- Une forte pression foncière sur les terres agricoles
- Des terres à fort potentiel agricole et un paysage à préserver

### ➤ **Intérêts :**

- Préserver l'agriculture comme composante d'un paysage et d'un cadre de vie
- Soustraire des terres agricoles aux aléas des fluctuations du droit du sol





## Outil n° 3 : création de Zones Agricoles Protégées



### ➤ Intérêts :

- Ajouter une sécurité supplémentaire par rapport au classement en zone A dans le PLUi
- Dédier un secteur à la valorisation de l'agriculture péri-urbaine
- Préserver du foncier pour des projets agricoles de territoire

### ➤ En pratique :

- Constituer un dossier de proposition
- Recueil des avis, enquête publique, délibération de la collectivité
- Mener des actions pour accompagner la mise en place de la ZAP (valoriser le foncier délaissé, mettre en œuvre une veille foncière pour maîtriser le prix du foncier et la vocation de la zone, mobiliser sur les agriculteurs pour reprendre les terres disponibles...)



## L'exemple de la ZAP de Vineuil (41)

### ➤ **Contexte :**

- Un territoire périurbain
- Une forte pression foncière sur les terres agricoles
- Des terres à fort potentiel agricole et un paysage à préserver

### ➤ **Intérêts :**

- Préserver l'agriculture comme composante d'un paysage et d'un cadre de vie
- Soustraire des terres agricoles aux aléas des fluctuations du droit du sol

### ➤ **En pratique :**

- Un périmètre issu de la concertation entre les agriculteurs, collectivités, service de l'état et organismes agricoles





Merci de votre attention !

