



Se saisir des documents de planification pour préserver les unités agricoles en place en zone littorale péri-urbaine

Travail sur le PLU à Séné (56)



Situation

Commune de Séné : 8741 habitants (2014)
 Surface agricole utile : 48 % du territoire (2000ha)
 Communauté d'agglomération du Pays de Vannes
 24 communes, 136 097 hab.
 Contexte de pression foncière avec forte spéculation : croissance démographique exceptionnelle, la plus importante au niveau national dans sa catégorie (doublement en 40 ans), à laquelle s'ajoute le contexte péri-urbain et littoral et une déprise agricole

La Commune de Séné est l'une des communes littorales bordant le Golfe du Morbihan, avec la particularité de jouxter la ville de Vannes. La pression foncière est donc doublement problématique, sans oublier la Réserve Naturelle Nationale des Marais de Séné qui couvre plus du quart de la superficie communale et induit des contraintes environnementales et d'urbanisme fortes. C'est pourquoi le maintien des activités primaires, en tant qu'activité économique à part entière, constitue un enjeu majeur de la municipalité dans le cadre de sa politique menée depuis une vingtaine d'années.

CONTEXTE

Anticiper la pression foncière dans le PLU

- une pression foncière et immobilière importante au détriment du maintien des fermes, un coût de la terre agricole élevé par rapport au potentiel agronomique
- un contexte littoral et environnemental fort : de nombreuses zones classées ENS par le Conseil Général et sujettes à préemption, contraignant le type d'activités agricoles possibles (meilleure compatibilité avec le cahier des charges AB et le pâturage qui n'implique pas de retournement de prairies).
- une agriculture sous tension et une forte problématique de friches toujours d'actualité
- un parcellaire très morcelé lié à l'histoire paysanne littorale

Impulsion

Les élus ont voulu mettre un terme à une urbanisation qui mettait en péril le patrimoine naturel exceptionnel de la commune.

LA DEMARCHE

Facteurs de réussite

- > **Un fort engagement politique :**
 - * un projet clair centré sur le maintien des prix de la terre agricole et de la vocation de ces terres pour préserver les activités primaires sur la commune
 - * mais aussi un engagement important de densification du centre-ville : réduction des zones constructibles de 60 à 30ha lors de la révision du PLU, marquant l'arrêt de l'étalement du bourg.
- > **Acteurs historiques au sein des paysans de Séné qui ont oeuvré au développement des circuits courts sur la commune :** marché et magasin de producteurs, association de producteurs...
- > **Adhésion de la population au projet communal**
- > **Un projet de territoire progressif, avec de nouvelles perspectives dans la continuité.**

Difficultés

- > **Convaincre les propriétaires**
- > **Le rêve spéculatif reste fort et la pression immobilière sur la terre agricole pour des usages privatifs et de loisir rendent le travail difficile.**
- > **Un contexte législatif et juridique contraignant:** loi littoral, littoral, ENS, risque de contentieux sur le PLU, assez peu de moyens réglementaires pour agir sur le foncier agricole par rapport au foncier urbain.

Une révision du PLU adoptée 6 mois plus tôt

Afin de préserver ce patrimoine naturel exceptionnel, l'équipe élue en 2008 met en révision le PLU adopté six mois plus tôt, en se positionnant pour le maintien d'une agriculture locale (en 10 ans, la commune a perdu 30 exploitations, *chiffres DRAAF*), qui assure à la fois la sauvegarde des milieux naturels, une protection des paysages et un développement économique, en permettant à de nouveaux exploitants de s'installer ou de conforter la production de fermes déjà en place. Les règles ont été renforcées pour éviter le mitage des constructions.

"Il faisait la part belle à une urbanisation galopante en tâche d'huile, commente le maire Luc Foucault. Nous avons redonné 45 hectares à l'agriculture en transformant des zones ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme en zones agricoles ou naturelles."

Un travail minutieux sur le bâti agricole en zone littorale

Dans le cadre de cette révision du PLU, la commune entame un travail de repérage de l'ensemble des sièges d'exploitation.

La difficulté a consisté à faire que le document d'urbanisme permette la construction de bâtiments agricoles, voire d'habitations, indispensables aux nouvelles installations.

Les élus ont donc créé un nouveau zonage Aa dans le PLU, en introduisant la possibilité de construire, à condition de s'appuyer sur les bâtiments agricoles existants. Les "pastilles" correspondant à ces dérogations sont positionnées sur une carte de façon très précise.

Dans le même ordre d'idée, les bâtiments agricoles ne peuvent pas changer de destination. La commune s'est par exemple opposée à ce qu'une longère soit transformée en maison d'habitation.

Appui aux agriculteurs qui s'engagent à entretenir le paysage

Le nouveau plan local d'urbanisme, voté en 2011, limite la zone urbaine à 22% du territoire communal, les 78% restant ne peuvent pas être construits. La commune veille même à ce que les petites parcelles ne soient pas transformées en parc privé ou en jardin. Par l'intermédiaire de la Safer, elle préempte les terrains, à raison de 3 ou 4 parcelles de plus d'un demi-hectare par an. Elle regroupe ensuite ces terrains et les met gratuitement à disposition des agriculteurs et des éleveurs qui, de leur côté, s'engagent, par le biais d'une convention, à les entretenir par fauchage ou pâturage.

Résultats_____

> Aujourd'hui, la commune est propriétaire de 100 ha valorisables en agriculture et le conservatoire du littoral de 130 ha.

> Les résultats sont là : après des années de déclin, l'agriculture sinagote se redynamise : des producteurs essentiellement dans une démarche de filière courte (9 en association de producteurs, le "local bio" qui complète le marché bio et local en fédérant 6 producteurs bios, dont 2 sinagots).

> 5 paysans bio sur Séné, avec une ferme locataire de la commune et du Conservatoire du littoral et différentes parcelles mises à disposition de producteurs.

> 2014 : un producteur de safran est nouvellement installé, un éleveur de bovins vient d'augmenter son cheptel et un couple de chevriers s'installe à l'automne.

Contacts_____

Luc Foucault, Maire

02 97 66 90 62

www.sene.com

Repères sur l'expérience_____

1995 : Réaménagement foncier lancé

2007 : 1er PLU. Aucune prise en compte de l'agriculture.

2011 : révision du PLU

* travail de pastillage du bâti agricole : classement en zone Aa sur une petite surface entourant les corps de ferme existants

* 45ha remis à l'agriculture en reclassant en zone A ou N des zones 2Aub.

2014 : réélection de l'équipe municipale qui réaffirme ces mêmes valeurs. Constat : la plupart des exploitations sont éclatées et souhaitent rationaliser car la Commune est gestionnaire pour toutes les parcelles (les siennes, mais aussi celles du Conseil Général, ou du Conservatoire du Littoral gérées par la Réserve)

> Perspectives :

* conventionner des baux ruraux pour cesser la précarité

* aller vers les propriétaires sur la question des friches

* cas de figure de biens sans propriétaires depuis plus de 30 ans à gérer l'année prochaine.

Paroles d'élus

"Aujourd'hui, compte tenu de l'inflation des prix des terrains et du faible revenu qu'ils peuvent dégager de leur exploitation, les agriculteurs sont peu nombreux à faire l'acquisition en pleine propriété de terres à exploiter. Ils ont quelques difficultés à louer auprès de propriétaires qui craignent de ne plus pouvoir disposer librement de leurs parcelles. La maîtrise foncière des terres reste donc l'un des 1ers moyens de maintien de l'agriculture."

Guy Moreau, ancien adjoint à l'agriculture

"Cette activité agricole participe pleinement au développement économique du territoire et à l'entretien des paysages si chers aux habitants et aux touristes."

Luc Foucault, maire de Séné.

