Fiche action 4 :

LE PLAN PAYSAGE

PÔLE TERRITORIAL
CŒUR ENTRE-DEUX-MERS
ESPACE AGRI'ALIM

INTRODUCTION RÉGLEMENTAIRE

Le plan de paysage est une démarche volontaire qui permet de faire du paysage une ressource et un levier transversal pour l'aménagement et le développement du territoire. C'est un outil au service des élus pour renforcer l'attractivité du territoire. Il repose sur :

- l'analyse de l'état actuel des paysages et de leurs dynamiques sur le territoire concerné ;
- la formulation d'objectifs de qualité paysagère ;
- la mise en œuvre d'un programme d'actions.

Le plan de paysage est un outil qui s'inscrit dans une démarche partenariale menée par une collectivité ou un établissement. Le niveau institutionnel le plus approprié pour définir les objectifs de qualité paysagère est le niveau intercommunal.

POINTS POSITIFS

L'analyse du paysage permet de mettre en évidence la perte des surfaces agricoles et, surtout, l'importance des pratiques agricoles dans la préservation du paysage.

Renverser la vision traditionnelle de l'agriculture en tant que réserve foncière pour la considérer plutôt comme un élément structurant du paysage permet de légitimer l'agriculture en tant que bien à part entière et de créer ainsi un contexte politique et culturel favorable.

Le plan de paysage peut recenser les espaces propices à la diversification, en identifiant les continuités agricoles, les terres en friche, les interfaces entre zones urbaines et agricoles à traiter.

POINTS À SURVEILLER

Le plan de paysage n'est pas un dispositif réglementaire : il ne protège pas les terres agricoles et, en soi, n'a pas d'effet opérationnel. Sa portée dépend fortement de la capacité du territoire à l'utiliser, de la mobilisation des élus et de l'existence d'une gouvernance claire.

Il nécessite un important travail de concertation et de sensibilisation, parfois de longue durée, pour construire une vision commune du paysage et dépasser les représentations existantes.

ÉTUDE DE CAS

Plan paysage - CdC des Portes de l'Entre-deux-Mers

Contexte

Ce territoire, qui a longtemps bénéficié de sa proximité avec la métropole bordelaise tout en conservant jusqu'à récemment un paysage rural, n'est aujourd'hui plus à l'abri des conséquences de l'expansion urbaine.

L'arrachage des vignobles, l'épaississement du couvert forestier, la réduction des terres agricoles au profit du développement de complexes résidentiels et la concentration des zones commerciales sont les principales causes de l'évolution du paysage, que l'on qualifie aujourd'hui de typiquement périurbain. La disparition des activités agricoles a donc profondément modifié l'équilibre paysager.

L'élaboration du plan a débuté en 2020 dans le but de dépasser les représentations stéréotypées du paysage agricole et d'élaborer un document véritablement ancré dans la réalité territoriale.



Contacts

Julian SANABRIA - Directeur Général des Services
j.sanabria@cdc-portesentredeuxmers.fr

Sources : Le paysage, outil et projet pour une agriculture en transition (2019) ; Ministère de la Transition écologique et solidaire - Le Plan de Paysage - Agir pour le cadre de vie ; CEREMA - Le plan de paysage ; Le Plan paysage, Cdc Portes de l'Entre-deux-Mers

Rôle de l'agriculture

Le plan met l'accent sur la question de l'eau, considérée comme la plus importante au regard des défis auxquels le territoire est confronté. L'agriculture est donc principalement abordée sous l'angle de l'acceptation de la transformation du paysage agricole, accompagnée du principe de « zéro ouverture à l'urbanisation ».

Le premier objectif était de faciliter la compréhension et l'acceptation de l'évolution du paysage agricole, qui, historiquement, n'a jamais été statique. Le paysage agricole de l'Entre-deux-Mers a toujours été en mutation : la vigne n'a pas toujours été présente, ni même dans les proportions actuelles.





Source : Le Plan paysage, Cdc Portes de l'Entre-deux-Mers

Objectifs agricoles spécifiques

Le plan ne définit pas d'objectif agricole très détaillé : il préfère poser des questions ouvertes sur lesquelles réfléchir lors de la mise en œuvre du plan.
En s'interrogeant sur les possibilités du paysage de demain, le plan s'appuie sur l'opportunité créée par la crise viticole pour imaginer :

- de nouveaux modèles agricoles en phase avec l'environnement ;
- de nouveaux modèles forestiers ;
- une approche géographique et physique en recherchant une orientation économique viable.

Face à l'urbanisation croissante, le document soulève :

- la question de la pérennisation des terres agricoles ;
- le rôle des lisières pour améliorer la relation entre espaces agricoles et zones urbaines.

Un objectif futur consiste à modéliser le paysage afin d'analyser l'évolution des forêts et des prairies, et de comprendre si ces transformations donneront lieu à de nouvelles continuités paysagères.

Actions

Le plan identifie par ailleurs des sites agricoles importants à préserver, mais ne précise pas d'outils spécifiques car, au moment de son élaboration, il a été jugé prématuré de proposer ce type d'informations. Il a été préféré de se concentrer davantage sur la compréhension et l'acceptation de l'évolution du paysage agricole.

En ce qui concerne l'installation des agriculteurs et le maintien de l'agriculture, compte tenu de la présence du Programme Alimentaire Territorial Cœur Entre-deux-Mers sur le territoire, il a été jugé préférable de lui confier la gestion agricole et de positionner le plan paysage comme un outil d'accompagnement et de partenariat.

Qu'est-ce que cela nous apprend

Le territoire de l'Entre-deux-Mers, étroitement lié à la beauté et au prestige du paysage viticole, ne présente pas encore les conditions nécessaires pour intégrer la diversification agricole comme élément fondateur du paysage.

La Communauté de Commune des Portes de l'Entre-deux-Mers a donc préféré, à travers le plan de paysage, établir des bases culturelles et politiques solides pour appréhender les dynamiques des paysages agricoles. En effet, ce plan reconnaît que l'action directe sur l'agriculture revêt un caractère fortement politique et se présente donc comme un outil visant à créer une vision commune chez les élus, afin de faire accepter l'évolution du paysage et le rôle de l'homme dans sa définition. Il appartient ensuite aux responsables politiques de décider quel type de paysage ils souhaitent développer et, par conséquent, quelles mesures à prendre dans le domaine agricole. Le plan paysage n'apporte pas de réponse immédiate, mais crée le cadre permettant à ces réponses d'émerger.

ÉTUDE DE CAS

Plan paysage - PETR du Pays de la vallée de Montluçon et du Cher

Contexte

Le territoire du PETR, historiquement façonné par une mosaïque de paysages agricoles et forestiers, est aujourd'hui au cœur de profondes transformations. Les zones boisées denses, composées de haies, de prairies humides et de forêts, qui constituaient autrefois un élément identitaire et structurant, sont progressivement fragmentées par l'évolution des pratiques agricoles et par la reconversion des terres, ce qui réduit leur résilience face au changement climatique.

Parallèlement, la présence de pôles urbains dispersés et le développement des énergies renouvelables contribuent à redéfinir l'équilibre entre les espaces ruraux, forestiers et urbains.
Dans le même temps, l'artificialisation des sols et la diminution des surfaces cultivées ont entraîné une perte de biodiversité et une transformation visible du paysage, qui apparaît aujourd'hui comme un territoire en transition, appelé à concilier les exigences environnementales, agricoles et de développement local.



Contacts

Site web PETR du Pays de la vallée de Montluçon et du Cher

Rôle de l'agriculture

Ce plan souligne la nécessité d'accompagner les transformations du bocage et des paysages forestiers afin de mieux s'adapter au changement climatique.

La diversification agricole est considérée comme une opportunité de contribuer au maintien des pratiques agricoles, en garantissant la transmission des exploitations agricoles aux jeunes agriculteurs et en préservant les écosystèmes du territoire.

Le plan souligne également la complémentarité entre activités agricoles et forestières, indispensable pour renforcer la résilience écologique du territoire.



Source : Plan paysage, PETR du Pays de la vallée de Montluçon et du Cher

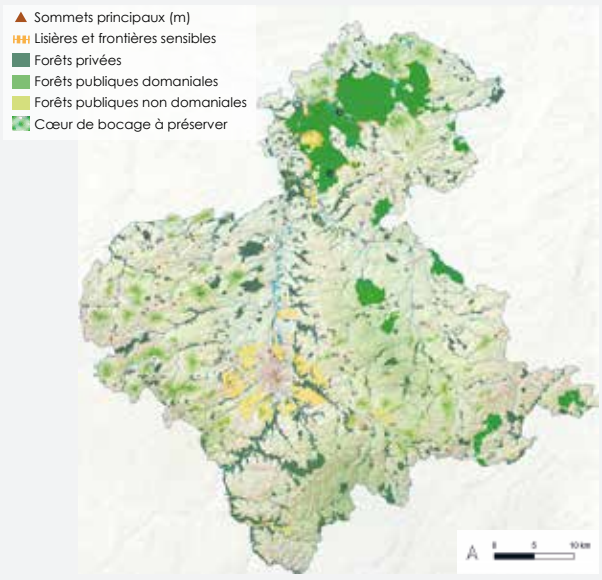
Objectifs agricoles spécifiques

- Soutenir la diversification des pratiques agricoles dans le paysage bocager ;
- Faciliter l'accès aux terres ;
- Développer les circuits courts et de proximité.

ORIENTATION 2

Adapter la campagne bocagère et les paysages forestiers aux dérèglements climatiques

2.1 Sensibiliser à la beauté des paysages bocagers, patrimoine de l'Allier
2.2 Gérer et régénérer de façon durable le Bocage
2.3 Soutenir la diversification des pratiques agricoles dans la trame bocagère
2.4 Accompagner l'évolution des modes de gestion forestière pour des paysages et milieux forestiers plus résilients
2.5 Prendre en compte le paysage dans les projets d'implantation d'Energie renouvelable au sein des exploitations agricoles
2.6 Accompagner les transformations du bâti agricole et son insertion dans le paysage



Source : Plan paysage, PETR du Pays de la vallée de Montluçon et du Cher

Actions

- Identifier, protéger et planifier la réhabilitation des terres prioritaires pour le maintien de l'activité agricole et de la qualité du paysage ;
- Intégrer les terres agricoles d'intérêt stratégique dans les plans d'urbanisme locaux (PLU/PLUi) ;
- Mettre en œuvre des actions de reconquête agricole ;
- Développer des outils d'accompagnement : brochures, conventions, partenariats ;
- Impliquer les acteurs territoriaux dans la phase de mise en œuvre.

Qu'est-ce que cela nous apprend

Ce plan montre que la diversification agricole peut s'inscrire dans une stratégie globale d'aménagement du paysage, devenant ainsi un levier de résilience climatique.

La force de ce plan réside dans la clarté de ses objectifs et dans la définition des acteurs ; sa limite est qu'il nécessite une gouvernance forte pour passer de la vision à l'action.
Le plan paysage n'apporte pas de réponse immédiate, mais crée le cadre permettant à ces réponses d'émerger.

RÉFLEXIONS

Un plan paysage n'est jamais un outil universel : il se construit toujours en fonction du niveau de maturité du territoire dans lequel il s'inscrit.

Lorsqu'il s'inscrit dans un contexte déjà structuré, doté d'une politique foncière active, d'outils opérationnels et d'une gouvernance solide, il peut aller plus loin, proposer des actions concrètes et devenir un levier direct pour la diversification ou la reconquête agricole.

À l'inverse, dans un territoire où les représentations du paysage agricole sont encore fortes et où les élus doivent d'abord s'approprier les dynamiques de transformation, comme dans l'Entre-Deux-Mers, le plan paysage joue un autre rôle : il pose les bases culturelles et politiques nécessaires pour travailler sereinement sur l'agriculture. Il crée un langage commun, une grille de lecture partagée, et prépare le terrain pour que d'autres outils (fonciers, urbanistiques, agricoles) puissent ensuite être mobilisés de manière cohérente.
Dans tous les cas, le plan paysage agit comme un révélateur : il montre que le **paysage** n'est pas un décor, mais le **résultat de choix humains.** En reconnaissant que l'agriculture façonne directement la qualité des paysages, il porte les politiques territoriales, urbanisme, foncier, agriculture, à se coordonner. Sa portée dépend donc moins de son contenu que de la capacité du territoire à s'en saisir.

Source : Plan paysage, PETR du Pays de la vallée de Montluçon et du Cher

ÉTUDE DE CAS

Communauté d'agglomération Sophia Antipolis

Contexte

La Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis (CASA), qui s'étend de la mer à la montagne, compte 24 communes et 175 868 habitants. Son territoire se compose de trois secteurs agricoles complémentaires :

- le littoral, marqué par l'horticulture et soumis à une très forte pression foncière ;
- le moyen pays, où se développent le maraîchage et la production d'agrumes ;
- le haut pays, dominé par l'élevage ovin et caprin dont l'activité pastorale joue un rôle essentiel dans l'entretien du territoire et du paysage.

Ce territoire est exposé à de nombreux risques naturels, notamment les inondations, ce qui souligne l'importance de préserver des espaces agricoles fonctionnels et résilients. Dans ce contexte, l'agriculture apparaît comme un levier fondamental pour la gestion des risques, la qualité paysagère et l'équilibre territorial.



Contacts

Valentine VINCENTELLI Responsable de Service Agriculture et Alimentation de la CASA **v.vincentelli@agglo-casa.fr**
06 33 63 04 60

Politique foncière

En 2012, on a commencé à définir les stratégies agricoles en plaçant le foncier au cœur des préoccupations.

- Convention d'intervention avec la SAFER : dispositif de veille foncière permettant aux communes d'être informées de toutes les transactions concernant des terrains agricoles ou naturels ;
- Soutien financier aux communes pour l'acquisition de terrains agricoles ; — 200 ha acquis
- Étude foncière : identification des zones à enjeux agricoles pour accompagner l'élaboration des PLU. L'étude a permis de fournir aux communes les données nécessaires pour reclasser les terres agricoles situées en zone U* en zone A** ; — 650 ha reclassés
- Appel à projets FEADER pour la reconquête des friches ; — 25 ha remise en état
- Achat d'un moulin à huile qui a ensuite été confié à une coopérative agricole citoyenne.



Source : *Site web de la CASA - Soutenir l'agriculture de proximité*

ANIMATION FONCIÈRE

Face à la forte rétention foncière, la CASA a lancé une action d'animation en collaboration avec la Chambre d'Agriculture et la Safer.

Des réunions sont organisées avec les propriétaires pour leur présenter les outils fonciers à leur disposition pour remettre les terrains en culture et pérenniser l'activité agricole, comme les espaces-tests ou les baux adaptés.

* Zone Urbaine, **Zone Agricole

Plan paysage

En 2016, le plan paysage a été élaboré comme une réponse stratégique visant à rétablir un équilibre entre le développement urbain, le patrimoine naturel et les activités agricoles, en reconnaissant l'agriculture comme une composante essentielle du paysage et comme un levier de résilience territoriale.

Le développement agricole est présenté non seulement comme une opportunité de développement durable, mais aussi comme un enjeu culturel, social et économique.

OBJECTIFS AGRICOLE SPÉCIFIQUES

- Développer des circuits courts et des liens sociaux liés à la vente directe ;
- Accompagner l'adaptation du sylvopastoralisme et son intégration dans le paysage ;
- Relancer une agriculture urbaine et périurbaine diversifiée ;
- Relancer la reconquête agricole sur les friches.



Source : *CASA - Plan paysage*

Le plan paysage de la CASA montre que l'agriculture peut devenir un levier central pour reconstruire l'identité territoriale et renforcer la résilience du paysage.

Zone Agricole Protégée

La CASA a mandaté un bureau d'étude afin d'identifier les zones propices à la création de ZAP. Sur la base des résultats de cette étude et en collaboration avec les communes concernées, les travaux ont débuté.
Dans un territoire extrêmement exposé aux pressions foncières, la ZAP apparaît comme un outil pertinent pour pérenniser les zones agricoles.

- Commune de Châteauneuf a créé une **ZAP de 30 ha** qui comprends des fonciers agricole en activité
- Commune de Valbonne Sophia Antipolis envisage de créer une ZAP afin de préserver des terres agricoles qui font déjà partie d'une régie agricole

Projet Alimentaire Territorial

Suite à des études sur le bilan alimentaire du territoire, le PAT a obtenu le niveau 1 de labellisation en 2021, puis le niveau 2 en 2024. Le PAT est le fil conducteur de la stratégie agricole et environnementale, ainsi que le point d'entrée pour placer la question alimentaire au cœur des politiques. L'objectif est de relocaliser l'alimentation et de renforcer la souveraineté alimentaire.

Témoignage

«La présence des élus renforce l'efficacité de l'animation : en rassurant les propriétaires sur le maintien de la destination agricole des terres et en rappelant l'existence d'une politique foncière et agricole solide, ils instaurent un climat de confiance qui facilite progressivement la mise à disposition des terrains.»

Valentine VINCETELLI

Difficultés / obstacles

Le **métier d'agriculteur n'est plus attractif**, ce qui rend difficile la recherche de porteurs de projet, alors que des terres sont disponibles et que la politique foncière porte ses fruits.

Par ailleurs, le développement de nouvelles activités agricoles est entravé par des contraintes environnementales importantes, comme la présence de sites classés et de zones sensibles, qui imposent des règles très strictes en matière de construction et compliquent la mise en œuvre de projets.

Perspectives

Dans la continuité du travail déjà accompli, la CASA prévoit de poursuivre le développement du volet social en réalisant un diagnostic sur la précarité alimentaire.
Sur le plan agricole, l'objectif est de développer une agriculture résiliente face au changement climatique en poursuivant le volet foncier et en travaillant par le biais de la restauration collective.
L'objectif principal est de **rendre le métier d'agriculteur attractif**, en trouvant d'autres formules, telles que l'installation en collectif, afin d'alléger la charge de travail.

Qu'est-ce que cela nous apprend

L'expérience de la CASA montre qu'une politique agricole efficace ne repose jamais sur un dispositif isolé. La réussite du territoire repose sur la mise en place d'un véritable système intégré dans lequel chaque outil renforce les autres :

- une politique foncière active qui sécurise les terres ;
- un PAT structurant qui donne une vision alimentaire commune ;
- une animation foncière continue qui crée de la confiance avec les propriétaires ;
- un plan paysage qui fédère les élus autour d'une lecture partagée du territoire ;
- des outils de protection comme la ZAP qui pérennisent les espaces agricoles.

C'est cette articulation cohérente entre stratégie, foncier, animation et planification qui permet à la CASA de stabiliser le foncier et de construire une agriculture résiliente face aux pressions urbaines et au changement climatique.

La force du territoire réside précisément dans cette cohérence d'ensemble et dans la capacité à mobiliser simultanément plusieurs leviers complémentaires.

Sources : Site web de la CASA - Soutenir l'agriculture de proximité ; CASA - Plan paysage ; ZAP Châteauneuf-Grasse

www.coeurentre2mers.com
www.facebook.com/agrialimcoeurentre2mers/
pat@coeurentre2mers.com

Document réalisé en Août 2026 par l'Espace Agri'Alim du Pôle Territorial Cœur Entre-deux-Mers dans le cadre du Programme Alimentaire Territorial