

Foncier et Ceinture Verte

COMPRENDRE LES ENJEUX

Pour une approche transversale de la protection des sols

Pour les écologistes, le sol naturel n'est pas un simple bien foncier « dont on use et on abuse ».

Le sol est un écosystème incroyablement riche, d'une très grande diversité, le lieu d'une immense biodiversité trop mal connue et reconnue avec la « faune du sol », et un milieu qui permet le développement de l'agriculture. Il convient de reconnaître, protéger et sauvegarder cette merveille de la nature que sont les sols agricoles dont bénéficie notre pays.

Ce capital naturel est irremplaçable et en grand danger pour diverses raisons, dont la plus importante est de le considérer justement comme du foncier inerte qu'on peut dégrader et détruire. On le détruit en artificialisant les sols pour toute construction. On le dégrade en le polluant, en favorisant une agriculture industrielle irrespectueuse de l'écosystème qu'il constitue.

On le voit, pour les écologistes, le sujet n'est pas uniquement le « foncier agricole », c'est le sol naturel agricole ou non agricole de notre pays, dans toute sa richesse et sa complexité. La principale menace reste le développement désastreux d'une urbanisation irresponsable. En France, l'équivalent d'un stade de foot (0,8 ha) toutes les 6 minutes ou d'un département moyen (600 000 ha) tous les 8 ans sont perdus au profit de l'artificialisation des sols.

Des enjeux alimentaires et sociaux

L'approche du foncier agricole et naturel que nous proposons doit permettre de répondre aux enjeux d'une agriculture et d'une alimentation relocalisée et inscrite dans la transition agroécologique (souveraineté alimentaire).

La (re)création d'une "ceinture verte" à l'échelle de l'agglomération permet ainsi d'installer des projets d'agriculture biologique et citoyenne : maraîchage, petits-élevages...

Ces projets seront sources d'emploi local non délocalisable, à même de favoriser des circuits de distribution locaux et impliquant les citoyen·ne·s, et de permettre d'accompagner les publics exclus de l'emploi (chômeurs·ses longue durée) vers des activités agricoles.

Des enjeux écologiques

L'artificialisation croissante des terres fertiles produit des conséquences écologiques graves : inondations, réchauffement des sols, rétrécissement des trames vertes et bleues, etc.

Il faut considérer cette qualité irremplaçable de sols agricoles pour la respecter, la conserver, la rétablir. Et ceci à trois échelles, pas seulement à celle de la parcelle, objet classique des transactions foncières.

A la parcelle bien sûr, où il faut connaître la richesse et la qualité d'un sol, gage de ses futurs services.

A l'échelle de l'exploitation, pour enfin favoriser l'installation d'agriculteurs dans des entreprises viables et cesser les agrandissements démesurés.

A l'échelle des petites régions et des paysages, où se posent les questions d'usages alternatifs ou compatibles, comme les zones de captage d'eaux potables, les trames vertes et bleues, les productions agricoles complémentaires et associées, comme le maintien des paysages et de la biodiversité, si menacés aujourd'hui.

Il convient que les élus locaux aient une attitude active à l'égard du tourisme en encourageant un tourisme doux et bien inséré, et en décourageant inversement les aménagements touristiques artificiels ou le développement de résidences secondaires trop nombreuses qui stérilisent l'espace agricole. La mise en valeur des richesses locales est

de nature à favoriser un tel tourisme respectueux, et en même temps à dynamiser les circuits courts et une agriculture paysanne rayonnante. Comme tel, le tourisme peut alors être partie intégrante du maintien des espaces naturels et agricoles.

Des enjeux économiques

Ressource finie, non renouvelable et limitée dans l'espace, le foncier induit un marché également limité et particulier. En cas de tension foncière, la spéculation et la rétention foncière rendent plus difficile l'accès à la terre pour les paysan-ne-s. Les tendances du marché concourent à orienter l'usage des terres vers : l'artificialisation, aux dépens des terres agricoles ; des cultures « rentables » au détriment des cultures nourricières et d'une agriculture diversifiée ; les agriculteurs-trices en place, au détriment des candidat-e-s à l'installation ; les grandes exploitations, au détriment de l'agriculture paysanne.

A cet égard, la nature généralement privée des sols, avec le caractère absolu de cette propriété défini par le code civil, peut constituer un obstacle à l'intérêt général à maintenir en surface et en qualité les sols naturels, agricoles, et leur diversité. Cet aspect juridique important oppose l'intérêt individuel et le bien commun. A ce titre, les mesures à prendre en la matière ne relèvent pas des collectivités territoriales, mais de l'Union Européenne et de l'Etat.

Éventuels points de vigilances

La question foncière n'est PAS une question uniquement agricole, et un sujet de la profession agricole uniquement comme nous venons de le voir, mais bien un enjeu sociétal central.

Ne limitons pas la question foncière aux achats de foncier par des capitaux « étrangers », mais traitons enfin de l'ensemble des sujets, l'urbanisme et l'artificialisation des sols comme le maintien de la nature et de la biodiversité, les structures d'exploitation pour enfin favoriser réellement l'installation d'agriculteurs.

A l'encontre des visions étroitement juridiques ou économiques, nous considérons que l'enjeu de la défense des sols agricoles passe conjointement par des mesures sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire, sur la sauvegarde de l'environnement et de la biodiversité et sur la qualité des sols agricoles. Les collectivités locales ont tout leur rôle à jouer dans ce domaine.

Nos propositions d'actions pour les élections municipales (échelles communale et intercommunale)

Reconnaître les sols d'intérêt général = reconnaître la part de bien commun dans le foncier, les sols, l'eau, les forêts, les plantes et animaux.

↳ **Et le décliner en objectif central : préserver la terre et arrêter la bitumisation**

1. Redéfinir toute la politique d'aménagement et de planification à l'aune des 4 principes d'urbanisation :

- **Eviter** : principe le plus essentiel, vérifier l'utilité des constructions projetées, mobiliser les dents creuses et les logements vacants
- **Réduire** : principe de densification
- **Compenser** : principe d'équivalence des compensations, de proximité, mais pas une compensation purement économique, qui n'a pas de sens écologique.
- **« Renaturer »** : principe à ajouter pour atteindre l'équilibre entre les prélèvements et les restitutions de foncier « naturel » (dits aussi « espaces ouverts » : agricole, forestier et autres milieux naturels).

2. Décliner les mesures autour de 4 types d'actions structurantes :

- **Observation** : mieux connaître les dynamiques en place pour mieux agir dessus.
- **Sensibilisation** : auprès des élus, des bureaux d'études qui font les documents d'urbanisme, des intercommunalités, des populations avec des campagnes de promotion et de concertation pour mieux intégrer les enjeux.
- **Réglementation** : agir sur les règles d'urbanisme, avec un contrôle renforcé.
- **Incitation** : pour rendre attractives la densification et la réhabilitation des bâtiments existants.
- **Initier des mesures de protection et de gestion des espaces** : zones agricoles protégées, périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains... à commencer par une redéfinition des documents d'urbanisme dans ce sens à tous les niveaux, des Schémas régionaux aux SDAU et aux PLU intercommunaux ou communaux. Veiller aussi aux constructions dites agricoles qui relèvent d'une autre forme d'instruction, pour les maintenir à leur destination liée à l'activité agricole sans reconversion à d'autres usages, cause fréquente de mitage dans les zones en tension.

3. Fixer une trajectoire de réduction de l'artificialisation

La zéro artificialisation nette invite à se fixer des objectifs clairs et chiffrés pour atteindre une baisse conséquente de la consommation d'espace à un horizon donné, avec pénalités si dépassement.

- **Fixer une obligation de rentabilité de l'espace artificialisé** : minimum 20 logements / ha, fixer également un nombre d'emplois minimum par ha sur les nouvelles zones économiques.
- **Inverser la logique d'urbanisation : autoriser l'extension urbaine en dernier recours**
Conditionner les extensions de l'urbanisation (zones AU) à :
 - ✓ la **mobilisation complète des dents creuses**
 - ✓ la **réduction du taux de vacance des logements ou locaux d'activité** existants
- **Rendre obligatoires les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
Les OAP permettent de préciser les conditions d'aménagement des nouveaux secteurs d'urbanisation. Des **objectifs précis de densité et de mixité fonctionnelle** pourraient être rendus obligatoires pour toute extension urbaine.
- **Renforcer le rôle des instances de contrôle**
Il est primordial de pouvoir contrôler le rythme d'artificialisation. La CDPENAF joue un rôle clé dans la sensibilisation des élus et acteurs locaux à une gestion économe du foncier. En parallèle, les Commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC) contrôlent les autorisations commerciales. Intégrer des critères d'autorisation liés à la surreprésentation du secteur d'activité à l'échelle d'un territoire par exemple.

Le corollaire : réutiliser et réaménager des logements vacants ou vétustes, densifier les espaces urbains et reconverter les friches industrielles, artisanales ou commerciales pour de nouvelles activités sans en créer de nouvelles. Veiller, notamment dans les zones de tension foncière (zones touristiques, périurbaines, etc.), à prioriser la sauvegarde des terres agricoles au détriment de toute autre activité et ce notamment malgré les différences de valeur et les intérêts privés qui en découlent.

4. Etre actifs dans la gestion des sols agricoles

Mobiliser des ressources foncières :

- Mener ou soutenir des démarches pour repérer du foncier disponible, organiser une veille foncière pour anticiper de futures disponibilités, en liaison avec les associations locales et les citoyens ; participer aux observatoires du foncier local et aux commissions responsables de l'attribution du foncier agricole lorsque le territoire communal est concerné.
- Mettre en réserve des terres ou en financer le stockage par la Safer ou un EPF (établissement public foncier) le temps de trouver un-e reprenneur-se, constituer une unité viable pour l'installation, réhabiliter des terrains.
- Mener ou soutenir des démarches de récupération et de réhabilitation des terres en friches, sensibiliser les propriétaires, restructurer le foncier agricole à l'abandon pour en former des exploitations viables.
- **Garantir l'accès à la terre pour les paysan-ne-s et les projets agroécologiques** : les communes et agglomérations sont souvent propriétaires de terres agricoles et naturelles, il convient tout d'abord d'en faire l'inventaire, puis de prévoir l'implantation de véritables "pôles agricoles biologiques de proximité". Il s'agit ainsi de recréer de larges ceintures vertes aux abords des agglomérations en s'assurant que les conditions locales le permettent (accès à l'eau, qualité des terres...).
- **Autoriser les constructions agricoles sans favoriser le mitage** : des **secteurs de construction possible** (Ac) pourraient être définis en lien avec les agriculteurs locaux. Les constructions seraient interdites ailleurs. Toute demande de construction agricole en dehors de ce zonage pourrait être néanmoins examinée par la CDPENAF.

5. Mener une politique active d'installation et de transmission des terres, en liaison avec les instances dédiées (SAFER, DDT, associations paysannes, chambres d'agriculture)

- Favoriser la transmission des fermes en finançant ou en portant des projets d'animation locale
- Le cas échéant, prévoir et réaliser des préemptions de terrains agricoles avant artificialisation
- Soutenir, favoriser ou initier les cessations progressives d'activité agricole, comme les installations progressives
- Agir plus directement en achetant et en mettant des terres à disposition, via des baux ruraux environnementaux, en créant des fermes communales ou intercommunales, en participant au financement d'acquisition de fermes avec Terre de liens
- Aider à la création d'espaces-tests ou de dispositifs types Coopératives d'Activités et d'Emplois
- Soutenir les programmes de sensibilisation aux changements de modes de production
- Soutenir des installations et des conversions en agriculture biologique en votant une exonération de la taxe foncière sur la propriété non bâtie pour les jeunes agriculteurs-trices
- Favoriser l'accès au logement des agriculteurs-trices
- Encourager le maintien ou la restauration de la qualité des sols de sa commune par toute mesure appropriée : suivi et mesure de la qualité des sols au-delà des seules strictes obligations agricoles (par exemple biodiversité), actions de sensibilisation des agents communaux gestionnaires d'espaces naturels ou agricoles publics et le cas échéant des agriculteurs, interventions actives sur les changements paysagers (haies, plantations forestières), insertion d'éléments paysagers et de qualité des sols dans les PLU, zones N, etc.