

Les institutions et outils de la maîtrise du foncier agricole

Formation organisée par FNE Ile-de-France
17 novembre 2022 - Compte rendu



Intervenants

Jane Buisson, Secrétaire Générale de FNE Ile-de-France

Thierry Lemaire, trésorier de Terre de liens Ile-de-France

ENJEUX

Les sols rendent de nombreux services écosystémiques. Ils permettent une production alimentaire locale, jouent un rôle de séquestration de carbone et de filtrage des polluants. Enfin, de par l'infiltration des eaux, ils sont à l'origine d'une réduction des risques d'inondation.

DIAGNOSTIC

- 76% des terres d'Ile-de-France sont naturelles, agricoles ou forestières
- 2/3 de la consommation ou de l'artificialisation des sols se fait sur des terres agricoles
- 1/3 des agriculteurs cédants sont inquiets du renouvellement des générations et de la reprise de leurs exploitations
- L'artificialisation fragmente les paysages, détruit les écosystèmes et les emplois agricoles, et accroît la vulnérabilité aux catastrophes naturelles.

LES OUTILS « CLASSIQUES »

Le SDRIF (Schéma directeur de la région Ile-de-France) donne une direction générale et doit équilibrer entre les différents pôles d'activités. Il doit permettre la limitation de la consommation d'espaces agricoles.

Le PLU (Plan local d'urbanisme) prévoit un zonage : dans les zones agricoles et naturelles, la construction est limitée aux besoins de l'activité agricole et forestière (en cas d'exception, le règlement limite l'emprise au sol). Dans certains secteurs, il est possible d'interdire tout type de construction afin de protéger les paysages (patrimoniaux ou ruraux).

La CDPENAF (Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), donne son avis sur certaines procédures et autorisations d'urbanisme au regard des objectifs de préservation des terres et des prescriptions du SDRIF. La Commission peut s'auto-saisir ou être saisie par un tiers, mais la saisine peut aussi être obligatoire (modification de PLU, transformation de la destination d'un bâtiment situé en zone agricole, création d'un STECAL).

Les FNE départementales y siègent !

FOCUS : TERRE DE LIENS IDF



Terre de liens est une association qui vise à permettre la protection à long terme des terres agricoles, une agriculture respectueuse des écosystèmes, et des liens courts entre producteurs et consommateurs. Il existe plusieurs structures :

La foncière Terre de liens, structure d'investissement solidaire agricole, qui achète des fermes pour atténuer la disparition et les difficultés d'accès aux terres agricoles. Ces fermes sont ensuite louées à des fermiers qui y développent une agriculture biologique et de proximité.

La fondation Terre de liens, reconnue d'utilité publique, reçoit des dons, legs, et du foncier agricole (ou l'acquiert) et s'engage pour l'inaliénabilité de ces biens reçus ou acquis.

LES STECAL (SECTEURS DE TAILLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES)

Il s'agit des secteurs délimités dans des zones inconstructibles des PLU et au sein desquels il est possible de construire de manière dérogatoire.

La protection émanant du zonage du PLU est donc relative...

DES OUTILS PERMETTANT UNE PROTECTION PLUS DURABLE !

Les révisions de PLU, les STECAL, les changements de municipalités... L'instabilité des documents d'urbanisme ne permet pas une protection très pérenne des terres agricoles.

LES ZAP ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE

Condition : l'espace agricole présente un intérêt général en raison de la qualité de la production ou de sa localisation.

Procédure : après consultation par enquête publique, le préfet délimite la zone par arrêté sur la demande de la commune ou de l'intercommunalité.

Avantages : la zone devient une servitude d'utilité publique imposée aux documents d'urbanisme. Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel de la ZAP doit être soumis à l'avis de la Chambre d'agriculture et de la Commission départementale d'orientation agricole.

Au total, en Ile-de-France entre les ZAP, ZPNAF et PPEANP, près de 6 000ha d'espaces agricoles sont protégés au-delà du simple classement en document d'urbanisme !

LES ZPNAF ZONE DE PROTECTION NATURELLE AGRICOLE ET FORESTIÈRE

En 2010, une telle zone a été créée dans le périmètre de l'opération d'intérêt national du plateau de Saclay et de la région agricole de ce plateau. Il s'agit d'un dispositif législatif.

La zone non urbanisable est délimitée par décret pris en Conseil d'État après avis des acteurs locaux et institutionnels, et après enquête publique.

L'interdiction d'urbaniser dans la zone de protection vaut servitude d'utilité publique. L'établissement public d'aménagement élabore, en concertation avec les collectivités, un programme d'action qui précise les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole et la valorisation des espaces.

En 2018, les acteurs institutionnels et les représentants du monde agricole du plateau de Saclay ont adopté une charte de bonne conduite (qui n'a malheureusement pas de caractère obligatoire). L'idéal serait d'obtenir l'adoption d'un réel règlement ZPNAF d'application générale.

Les Projets alimentaires territoriaux (PAT)

Ils sont élaborés collectivement, à l'initiative des acteurs d'un territoire (collectivités, entreprises agricoles, artisans, citoyens, etc.). Ces projets permettent d'asseoir, sur un territoire, un cadre stratégique sur les questions alimentaires.

En 2020, on compte 197 PAT en France. En 2021, le Plan France Relance intègre une mesure destinée au financement de ces PAT.

Il existe un [Réseau national](#) et un Observatoire national des PAT !

LES PPEANP PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAINS

Le PPEANP va plus loin que la ZAP parce qu'il prévoit également un programme d'action afin de préserver et de mettre en valeur les zones agricoles et naturelles qui se trouvent à proximité des agglomération et sont donc soumises à la pression urbaine.

Procédure : la création du périmètre est décidée par une délibération du conseil départemental ou de l'EPCI, en accord avec les communes concernées.

Avantages : une fois le périmètre établi, il est opposable au PLU et à la carte communale (tout en respectant le zonage). Il crée un droit de préemption spécifique, qui peut être exercé par la SAFER.

Toute modification du périmètre qui retirerait un ou plusieurs terrains ne peut intervenir que par décret, pris sur rapport des ministres de l'Agriculture, de l'Environnement et de l'Urbanisme.

LES OUTILS DE LA SAFER

VIGIFONCIER


C'est un outil de veille et de surveillance foncière, fonctionnant entre les collectivités et la SAFER. Il permet de connaître au plus vite les projets de vente de biens sur un territoire.

700 sur 1 276 communes s'en servent, et 72% des préemptions réalisées en 2021 étaient liées à cette veille foncière.

VIGIMITAGE

C'est une plateforme mise à la disposition des collectivités pour lutter contre le grignotage illégal (dépôt illégal, caravanage, construction non autorisée).

En 2021, 192 communes et 14 EPCI ont déclaré 188 cas de mitage.

L'AEV (Agence des Espaces Verts) acquiert et gère du foncier agricole et forestier pour le protéger sur le long terme. Elle ne devrait pas revendre ces terres. 

La SAFER joue un rôle de régulation des prix du foncier, et intervient lors de la vente de terres se trouvant en zone agricole ou naturelle par son droit de préemption. Elle ne porte pas ou très provisoirement ces terres.

MAIS

Elles ont signé une Convention de portage du foncier agricole, créant un fonds d'aide pour les agriculteurs.