

# FORÊTS ET PLANIFICATION FONCIÈRE EN RÉGION MÉRIDIONALE

par Michel NEVEUX\*

NICE-MATIN - Vendredi 23 Avril 1982

var'informations var'informations

DÉBAT SUR LE FONCIER A DRAGUIGNAN

« 35 % des terres agricoles varoises peuvent être concédées à l'urbanisme », estiment les agents immobiliers

Pour les agents immobiliers du Var, dont la chambre syndicale F.N.A.I.M. organise hier à Draguignan un large débat ouvert aux élus, responsables d'administrations et professionnels, la crise qui affecte au plan du premier plan la construction, n'est pas que conjoncturelle. Elle est structurelle, en raison notamment du blocage du foncier. Les prix des terrains grimpent à une allure vertigineuse, sous l'effet des conjonctures vocées par la législation, les P.O.S., par autant de phénomènes qui mènent à une situation assez paradoxe : sur les 800 000 ha du département, 50 % ou presque sont non edificables alors que le Var se veut une terre d'accueil. Pour les agents immobiliers, cette situation procède d'un malhusianisme certain...

C'est ce que le président Beucherie, puis à tour MM. Simon et Pradal ont exposé à leurs interlocuteurs, parmi lesquels se trouvaient notamment le sous-préfet de Draguignan, M. Cabane, le Docteur Gayard, conseiller régional ; les maires de nombreuses communes, entre autres personnalités.

« Débloquent le foncier, et nous relancerons un marché qui n'est en pénurie que par manque de produits, et non de clients potentiels », proposent donc les agents immobiliers. Chiffres à l'appui, ils estiment que l'agriculture qui est autant « un mythe qu'une réalité », peut céder à l'urbanisation 35 % de ses terres qui ne sont pas rentables pour les agriculteurs eux-mêmes.

Même raisonnement en ce qui concerne les 444 000 hectares de forêt. Une urbanisation concrète et intelligente permettrait à leurs yeux de mieux l'équiper, mieux la protéger même contre la dégradation à laquelle elle est soumise (incendies, dérivation, etc.). Le déblocage d'une partie asseignement de forêt, tels des piémonts et vallées, devrait permettre en outre un prix modéré, l'accession à la propriété à un grand nombre de gens désireux de

Certains d'ailleurs, comme le maire de Correns, sont allés plus loin, jusqu'à stigmatiser les pressions exercées par certains groupes d'intérêts pour favoriser et la spéculation et détourner de leur finalité certains règlements d'urbanisme. Il est de fait, en outre, on en a convenu, que le déboulissement monétaire, l'incite pas, pour ailleurs, à convertir la terre contre des billets qui se dévalorisent sans cesse.

Il faut être convaincu que désormais l'âge d'or de l'urbanisme libéral est révolu. Il n'y aura pas de retour à un « laisser-faire », a conclu pour sa part le sous-préfet.

Une détermination louable, mais qui laisse aussi sans réponse le cri d'alarme lancé par le président de l'Union du bâtiment et des T.P., M. Juvel, qui a prévenu l'auditoire que d'ici la fin de l'année, le marché était déficitaire de 25 % malgré les mesures de relance de la construction publique, les 24 000 employés de ce secteur, le premier du Var, ne seront pas tous assurés de conserver leurs emplois, si la construction privée n'est pas relancée. Le spectre du chômage pourrait bien occulter, dès lors, les points de vue du panorama foncier, des partis et d'autre, on lorgne avec des lentilles partis divergents...

Gérard AMEN.

Après une dizaine d'années de mise en œuvre de la réglementation foncière dans les régions méridionales soumises à forte pression immobilière, on peut maintenant en constater certains effets pernicieux qui vont à l'encontre des objectifs qui lui étaient assignés.

En effet, une des principales motivations de la réglementation des plans d'occupation des sols (P.O.S.) était d'éviter la dégradation par le « mitage » des espaces naturels forestiers qui assurent l'équilibre écologique de la région.

Malheureusement, lors de l'établissement de ces documents qui instaurent une réglementation extrêmement contraignante, les études préalables ont été très insuffisantes, pour ne pas dire inexistantes, en ce qui concerne les données réellement écologiques de potentialité des sols, alors que les études furent très précises sur les perspectives démographiques entraînant les besoins en espaces constructibles et équipements publics. L'élaboration d'un véritable plan d'occupation des sols aurait dû partir de l'étude des sols, le véritable patrimoine écologique qu'il convenait de protéger avant tout.

Qu'a-t-on fait dans la plupart des cas ? on a pris des photographies aériennes des territoires communaux et l'on a reporté sur des cartes les zones actuellement construites, les zones plates actuellement cultivées et les espaces en général vallonnés sur lesquels il n'y avait actuellement aucune occupation humaine que l'on a qualifiés « d'espaces naturels ».

\* Michel NEVEUX

Ingénieur en chef du Génie rural des eaux et des forêts Directeur du Centre régional de la Propriété forestière de Provence - Alpes - Côte d'Azur et Corse, 4, impasse Ricard Digne, 13006 Marseille

Ces derniers, en général très vastes dans nos régions méridionales, ont été entourés d'un rapide coup de crayon pour former une « escalope » ou une « patate » en jargon d'aménageur, et classés en zone naturelle N.D. à réglementation très sévère, où toute occupation du sol autre que la forêt est interdite afin de donner satisfaction aux soi-disant « Ecologistes ». Ceux-ci veulent « protéger la nature » en la mettant « sous cloche » pour être à l'abri des effets destructeurs de la présence humaine.

Par ailleurs, comme il fallait bien dégager des espaces pour l'importante demande de construction et d'équipements publics induits par les perspectives de développement démographique d'où sont partis les P.O.S., on s'est contenté, dans bien des cas, de prévoir les zones constructibles par extension en « tache d'huile » autour des zones déjà urbanisées ; mais, dans la plupart des cas, les agglomérations existantes créées par des générations de paysans étaient directement en contact avec des zones cultivables, en général assez plates, qui furent convoitées par facilité pour la construction ; en outre, officieusement sans l'avouer, on souhaitait assurer aux agriculteurs âgés, une rente de situation leur permettant par la vente de terrains constructibles de dégager une plus-value importante et des ressources pour leur insuffisante retraite. C'est ainsi que, malgré les intentions annoncées, en classant en zone agricole N.C. des territoires cultivés, les zones destinées à l'urbanisation dans les P.O.S. sont très souvent placées, en fait, dans les meilleures terres agricoles des vallées et plaines.

Une « surprotection » réglementaire des « espaces naturels » a abouti dans les faits, à orienter la construction dans les terres plates et profondes. Chaque fois que ce point de vue a été exposé, il a été répondu que l'agriculture était protégée par les zones N.C. et qu'il n'y avait pas lieu de s'inquiéter ; or le recensement général de l'agriculture vient

d'être publié et l'on y constate que malheureusement *les terres agricoles disparaissent à vive allure* :

- *Dans les Bouches-du-Rhône :*
  - 13 000 hectares de terres agricoles ont changé d'af-fection entre 1970 et 1979 ;
- *Dans le Var :*
  - 15 000 hectares ont également disparu pour l'agricul-ture.

Ces chiffres considérables ne font d'ailleurs que confirmer l'impression diffuse de l'observateur qui parcourt la région ou examine les excellentes cartes en relief de l'I.G.N. : la plupart des plaines agricoles sont en fait, progressivement « mitées » par des constructions ; les exemples les plus frappants des plus grandes zones d'extension récente sont :

- la plaine des Milles à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône) ainsi que, les plaines de Calas, Cabriès (Bou-ches-du-Rhône) ;
- la plaine entre Toulon et Hyères (Var) ;
- la plaine du Var (Alpes-Maritimes) ;
- la plaine de Marignane, Vitrolles (Bouches-du-Rhône) en bordure de l'Etang de Berre, etc.

Il a été décidé, à juste titre, d'y installer un vaste complexe universitaire.

Le terrain était alors constitué sous la forme d'un vaste amphithéâtre s'ouvrant sur la mer avec une magnifique forêt de chênes pubescents et de pin d'Alep, se développant sur le sol profond du fond de la cuvette.

Qu'a-t-on fait ? les bâtiments universitaires ont été implantés sur le fond de la cuvette en détruisant progressivement la forêt qui a maintenant presque complètement dis-paru après des incendies successifs ; pour recréer un cadre de verdure à ce site dégradé par l'urbanisation, on a demandé aux forestiers de reboiser à grands frais sur les bords, pentus et caillouteux de l'amphithéâtre. Mais on avait tout simplement oublié que la terre, permettant à ma forêt de se développer, n'existe plus sur les versants de la cuvette ; seul le fond dispose d'une épaisseur de terre pour faire pousser normalement des arbres.

On imagine, par contre, le magnifique ensemble archi-tectural que l'on aurait pu créer, en construisant sur des gradins de l'amphithéâtre naturel ; la vue, depuis les bâti-ments, aurait plongé sur une pinède que l'on aurait pu, dans difficulté, entretenir avec des moyens mécaniques.



Photo 1. - Les usines et ateliers s'éta-lent dans la plaine agricole des Milles à Aix-en-Pro-vence.

Photo J. Bonnier.

Au rythme actuel de consommation, il n'existera plus aucune plaine cultivable dans une vingtaine d'années, car les terres agricoles sont rares en Provence, et nos descendants se trouveront dans un paysage composé de vallées surpeuplées couvertes de béton et d'asphalte à côté des zones de collines dénudées à l'état de garrigues, parcourues périodiquement par le feu.

On constate donc dans les faits que l'excellent outil de maîtrise foncière que constitue le P.O.S., a été mal utilisé et aboutit à terme à un désastre écologique : en effet, sont ainsi progressivement et définitivement gaspillées les meilleures terres agricoles qui constituent un patrimoine biologique, beaucoup plus important dans ses potentialités que des zones de garrigues desséchées, que le forestier ne pourra jamais reboiser même à grand prix, car la crois-sance très lente des arbres ne lui permettra jamais de reconstituer l'ambiance forestière entre deux incendies, que la statistique forestière prédit tous les 25 ans dans la zone rouge.

*Un exemple caractéristique* à cet égard est le domaine de Luminy à Marseille. La maîtrise foncière a été assurée, après la guerre, par la collectivité, sur une propriété de plus de mille hectares dans un site exceptionnel de calanques à proximité de Marseille.

En tant que forestier, il nous faut rappeler que la forêt ne poussera normalement que s'il y a suffisamment d'épaisseur de sol pour en alimenter la croissance ; et par ailleurs, sous climat méditerranéen on peut estimer que les versants exposés au sud n'ont pas de vocation forestière, car ils se dessèchent trop en été et seront toujours la proie des incendies. Seuls les versants nord ont une vocation fore-stière car une relative fraîcheur y est maintenue en période estivale.

L'erreur commise dans les régions méridionales a été d'appeler « forêt » toutes les zones où quelques arbres d'es-sences forestières même rabougris, ont été dénombrés.

A vouloir trop étendre les surfaces forestières, celles-ci ne sont pas entretenues et préservées et elles continuent à se dégrader progressivement.

D'après les définitions de l'Inventaire Forestier, un département comme le Var a un taux de boisement de 46,4 %, ce qui est près du double du taux de boisement moyen de la France (25 %). Il pourrait être diminué sans danger et l'on pourrait espérer avoir les moyens d'entretenir une vraie forêt, digne de ce nom.

A titre anecdotique, un Préfet du Var exprimait son étonnement en ces termes : « mes services me disent qu'il y a environ 300 000 hectares de forêt alors que dans mes



Photo 2. – Quelques bâtiments du Centre universitaire de Luminy à Marseille, parmi les arbres.

Photo O.N.F.

nombreux déplacements je n'ai pu visiter que la forêt de la Sainte Beaume et quelques petits bois de quelques centaines d'hectares de vraie futaie ! ».

Sur le *plan forestier*, il serait préférable de ne conserver que les forêts ayant quelques chances de pousser et arriver à l'âge adulte en concentrant les efforts d'entretien et d'équipement sur les versants nord, ainsi que les forêts de plaine, et abandonner à la construction les versants sud.

Sur le plan de la *satisfaction des besoins*, ces versants sont au contraire très recherchés pour leur ensoleillement, leur abri du mistral, leurs vues dégagées, et l'on peut affirmer que l'habitat y est beaucoup plus agréable que dans les plaines plus humides et où les maisons proches les unes des autres se coupent de tout dégagement de vues. Une telle situation de l'habitat serait une très importante *source d'économies d'énergie* pour le chauffage.

C'est d'ailleurs ainsi que l'habitat traditionnel s'est développé en Provence, ainsi qu'en témoignent les charmants villages installés à flanc de colline. L'objection que présentent les services responsables des P.O.S. est que les équipements collectifs coûteraient plus cher, de l'ordre de 15 % en moyenne. A notre avis, cette objection ne tient pas si l'on tient compte de la valeur patrimoniale des opérations. En construisant sur des terres plates et riches, on consomme un capital biologique considérable et de façon irréversible, alors que les versants sud caillouteux n'ont

qu'un très faible potentiel biologique et leur consommation n'entraîne qu'une faible perte patrimoniale.

On peut même dire que la construction y entraîne une *remontée biologique*, car les habitants y amènent artificiellement de la terre et de l'eau pour y faire pousser des arbres et arbustes dans leur jardin.

Un exemple frappant de ce fait est constitué par les lotissements situés à la pointe OUEST de Cassis (Bouches-du-Rhône) où des photographies d'il y a une cinquantaine d'années montrent un sol caillouteux et aride alors que l'on observe actuellement une véritable pinède noyant de verdure les villas.

En conclusion, de nombreux outils puissants de maîtrise foncière existent dans la réglementation actuelle : P.O.S., Z.A.D., Z.I.F etc... mais encore faut-il s'en servir à bon escient après avoir analysé non seulement les données économiques et démographiques mais avant tout les données biologiques du sol sous forme d'une carte d'aptitude des sols et d'orientation des versants.

Il est temps de réorienter une politique désastreuse au plan écologique. En effet, sont actuellement gaspillées définitivement les meilleures terres constituant la richesse du patrimoine écologique et qui sont suffisamment rares en zone méditerranéenne pour être préservées avant toutes garrigues au contraire trop abondantes.

En effet, nos descendants nous reprocheront cette

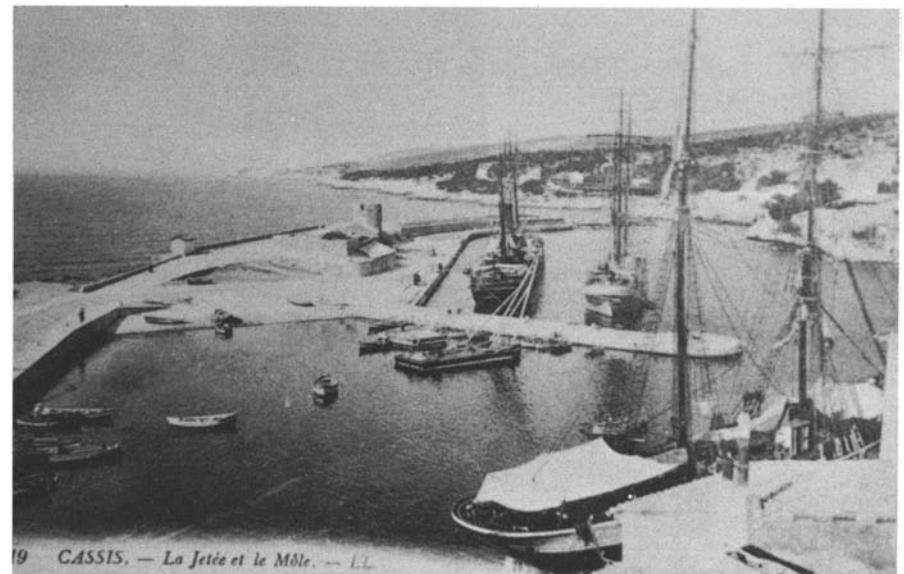


Photo 3. – Au temps de la marine à voile (XIX<sup>e</sup> siècle)...

19 CASSIS. — La Jetée et le Môle. — 1.

1622 - CASSIS - Vue Générale du Port



Photo 4. - ... La forêt de Cassis était bien dégradée...

faute écologique, car ils auront peut-être besoin de remettre en culture la moindre parcelle de terre.

*Un véritable scénario écologique d'aménagement du territoire* devrait avoir une conception basée sur les principes suivants :

- *préservation totale de toutes les terres agricoles*, soit en y maintenant une agriculture active, soit en l'affectant temporairement à des plantations forestières qui ne créent pas d'irréversibilité et peuvent être entretenus facilement,
- *développement de l'habitat sur les versants sud* des collines où l'habitat est le plus agréable (exposition au soleil, vues étendues, protection du mistral) et où il n'y a aucune chance de maintenir ou de créer une forêt digne de ce nom,
- *développement d'une forêt de qualité* sur les versants nord et sols profonds où l'entretien pourra être mécanisé si possible. Un taux de boisement compris entre 30 et 40 % est suffisant.

Une telle politique, conçue pour l'homme qui fait intimement partie du milieu écologique et pour la préservation des richesses biologiques les plus essentielles contenues dans l'humus de la terre (c'était d'ailleurs celle que pratiquaient depuis longtemps les provençaux avec les villages perchés qui font le charme du pays) paraît nettement mieux correspondre à l'idée d'un véritable aménagement du terri-

toire qui doit prévoir le long terme tout en assurant une qualité de vie au présent. En fait, il s'agirait de « civiliser » les pratiques primitives qui consistaient à défricher les meilleures terres pour les besoins immédiats, en ne laissant à la forêt que les terres pauvres où elle s'est dégradée progressivement.

Un tel scénario pourrait déjà être appliqué au plan expérimental par l'application de la *procédure de transfert de C.O.S.* (coefficient d'occupation des sols).

Dans un secteur de taille moyenne (quelques centaines ou milliers d'hectares) actuellement espace naturel, il serait attribué un C.O.S. faible qui ne pourrait être utilisé que par des regroupement sur certains sous-secteurs moins propices à la forêt et cependant favorables à des constructions (par exemple en hameaux). La gestion de ces transferts de C.O.S. se ferait au travers d'une association foncière qui établirait un schéma d'habitat sur la vaste partie qui resterait à l'état de forêt. Ainsi pourrait être réalisée la *participation* physique et financière des habitants d'une unité de paysage à la gestion de cet espace naturel.

Le scénario proposé ferait mentir l'adage pessimiste qui affirme que « les forêts précèdent les civilisations et les déserts les suivent » : il est temps que notre civilisation prouve son degré d'évolution en réalisant le contraire !

**M. N.**



Photo 5. - ... depuis, la construction de villas sur la pointe a amorcé une remontée biologique par des plantations ornementales.

Photo M. Neveux.