



CHAMBRE
D'AGRICULTURE
VAR

Département du Var

Livre blanc

**des moyens d'action
sur le foncier agricole**

Livre blanc

des moyens d'action sur le foncier agricole



2009

édito

La préservation des espaces agricoles dépasse la seule problématique agricole. Elle est un enjeu et un choix de vie pour la société tout entière. De la préservation de ces espaces dépend directement la sauvegarde et la valorisation de notre art de vivre, la qualité et l'équilibre de nos paysages, le maintien de marchés de producteurs de proximité et l'autosuffisance alimentaire de demain. Parce que les bénéfices directs et indirects liés à l'activité agricole impactent positivement tous les varois et que l'agriculture est un élément fondateur de notre identité, il nous appartient, à nous élus du département, de définir, décider et mettre en œuvre, ensemble, une vision concertée et partagée du Var, qui intègre la nécessaire préservation de ces terres.

La « **Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole** », signée le 20 juin 2005, est le fruit d'un **travail initié par la Chambre d'Agriculture et partagé par les principaux acteurs institutionnels de notre département**, cosignataires de ce document, à savoir l'Etat, le Conseil Général, l'Associations des Maires du Var, l'Association des Communes Rurales du Var, l'Association des Communes Forestières, la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var. Ce document, sur la base d'un constat alarmant relatif à la faible surface occupée aujourd'hui par les terres de production agricole qui ne représentent que 12 à 14% de la surface totale du Var, pose le fondement d'un engagement solidaire pour que ces terres soient préservées et gérées durablement.

Si l'Acte I de la Charte correspond à une volonté de faire, **le partenariat établi sur la problématique foncière agricole entre la Chambre d'Agriculture et le Conseil Général a permis de lancer son Acte II** se traduisant par la démarche de territorialisation et l'activation de la Commission de Suivi et d'Accompagnement de la Charte.

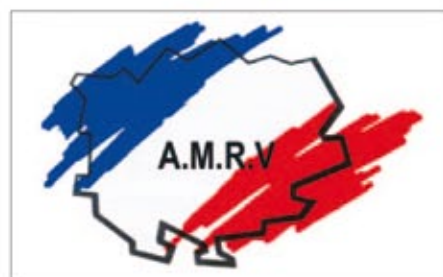
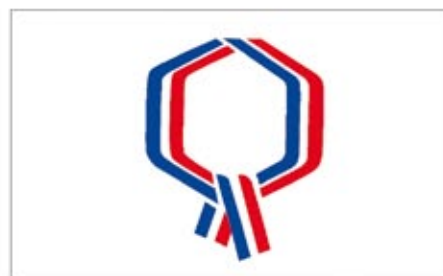
Ainsi, le présent ouvrage intitulé « **Livre Blanc des moyens d'action sur le foncier agricole** » qui s'inscrit dans le cadre des travaux de cette Commission, constitue un recueil de l'ensemble des moyens d'action sur le foncier agricole, en vue de la mise en place de véritables politiques foncières adaptées aux problématiques territoriales. Au-delà de l'inventaire réalisé, il doit désormais trouver une application à l'échelle territoriale par le biais de propositions d'actions.

Ce Livre Blanc est l'aboutissement d'une année de travaux qui ont permis de confirmer que la préservation de nos espaces de production doit être appréhendée de façon collective et partagée.

Pour que la pérennité de l'agriculture varoise, performante, identitaire et variée, constitue un luxe à la portée de tous.

Alain BACCINO
Président de la Chambre d'Agriculture du Var





Septembre 2009



La planification

Le Schéma de Services Collectifs des Espaces Naturels et Ruraux (SSCENR)

Le SSCENR « fixe les orientations permettant leur développement durable en prenant en compte l'ensemble des activités qui s'y déroulent, leurs caractéristiques locales ainsi que leur fonction économique, environnementale et sociétale. [...] » Article 23 de la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (LOADDT) de 1999.

Cadre législatif

Les schémas de services collectifs (SSC) ont été institués par la loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire (LOADT) de 1995, et modifiés par la LOADDT de 1999.

Acteurs

Le SSCENR a été élaboré par l'État en prenant en compte les projets d'aménagement de l'espace communautaire européen. Son élaboration a donné lieu à une concertation associant les collectivités territoriales, les organismes socioprofessionnels, les associations et les autres organismes concourent à l'aménagement du territoire.

Il est soumis pour avis aux Régions, au Conseil National de l'Aménagement et du Développement du Territoire...

Dans le cadre de leur mission, les SAFER contribuent à la mise en place du volet foncier du schéma.

Objectifs

Le SSCENR décrit les mesures propres à assurer la qualité de l'environnement et des paysages, la préservation des ressources naturelles et de la diversité biologique, la protection des ressources non renouvelables et la prévention des changements climatiques. C'est un document élaboré pour une vingtaine d'années.

Il définit les principes d'une gestion équilibrée des espaces naturels et agricoles. Il identifie les territoires selon les mesures qu'ils requièrent, et définit ainsi les territoires dégradés et les actions de reconquête écologique qu'ils nécessitent.

Modalités

L'élaboration du SSCENR suit quatre étapes:

- ▶ arrêt des principales orientations ou stratégies de l'État,
- ▶ élaboration de contributions régionales,
- ▶ élaboration du schéma collectif soumis à une concertation au niveau régional,
- ▶ approbation par décret en Conseil d'État.

Sa mise en œuvre se concrétise par :

- ▶ un décret validant le SSCENR,
- ▶ ces recommandations sont reprises dans le Schéma National d'Aménagement et de Développement du Territoire (SNADT) dans un rapport de compatibilité,
- ▶ application de ce document par le biais des politiques techniques existantes ou envisagées: Natura 2000, SAGE...
- ▶ intégration de ces orientations dans le Document Départemental de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier (DGEAF) qui est consulté, s'il existe (il n'y en a pas dans le Var), lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Intérêts et limites de l'outil pour le foncier et le développement agricole

Ce schéma permet de préciser les stratégies de l'État concernant l'aménagement des territoires non bâtis, et les grandes orientations qui doivent être mises en œuvre sur le long terme. Il traite de la problématique agricole dans une visée de développement durable.

Le SSCENR et certaines contributions régionales ont mis en avant une préoccupation commune à savoir la maîtrise du foncier en vue d'une gestion équilibrée du territoire. Au niveau de chaque région, le schéma est un outil d'information aux collectivités territoriales sur les orientations de l'État notamment sur la problématique de la gestion du foncier. Ce document identifie des « grands territoires » et fixe des enjeux sur chacun d'eux.

Il permet ainsi de mettre de la cohérence entre les orientations nationales et locales. Cependant, le SSCENR reste un document assez général fixant les grandes orientations de l'État.

Recensement de la procédure dans le Var

La région PACA a fait une contribution au SSCENR en 1999. Le SSCENR a été approuvé par décret en 2002.

La contribution de la PACA au SSCENR



L'objectif général, ressorti de la contribution de la PACA au SSCENR, est de dépasser la notion de protection pour promouvoir une gestion des espaces naturels et ruraux caractérisée par sa multifonctionnalité.

Pour ce faire en matière d'agriculture, quatre orientations ont été définies :

- ▶ organiser la filière des fruits et légumes,
- ▶ réhabiliter les zones de déprise (notamment pour lutter contre les risques incendies),
- ▶ développer une politique de la qualité des produits agricoles et agro-alimentaires,
- ▶ favoriser l'installation de jeunes agriculteurs.

Ces actions sur l'économie agricole doivent être concomitantes à des actions de maîtrise foncière.

Parallèlement à ces orientations en matière d'agriculture, ce document a identifié 5 territoires sur lesquels des orientations ont été fixées. Le Var est concerné au sud par les espaces littoraux et périurbains (espaces à fortes compétitions foncières), au centre par les territoires viticoles et arboricoles (zone à économie dominante agricole) et au nord par les espaces intermédiaires, collines et plateaux.

Différentes orientations ont été précisées sur chacun de ces territoires :

- ▶ espaces intermédiaires : aide systématique en échange d'une gestion patrimoniale de l'espace, aide plus intensive dans les zones à fort risque de déprise ou une politique volontariste pour l'installation sera mise en place;...
- ▶ territoires viticoles et arboricoles : pallier à la concurrence entre l'agriculture, l'urbain et les grandes infrastructures « qui perturbe l'économie agricole et forestière et favorise l'apparition de friches dans les zones agricoles en reconversion » ; promouvoir la vente directe de produit en vue d'assurer l'équilibre des exploitations...
- ▶ espaces littoraux et périurbains : valoriser les productions en circuits courts ; la gestion des friches résultera de la volonté des pouvoirs publics dans la gestion du périurbain dans sa dimension environnementale;...

Source : « SSCENR-contribution PACA » 1999 Préfecture de la Région PACA DRAF PACA et DIREN PACA

N.B

Il existe neuf SSC :

- ▶ SSC de l'enseignement supérieur et de la recherche
- ▶ SSC culturel
- ▶ SSC sanitaire
- ▶ SSC information et communication
- ▶ Schémas multimodaux de service collectif de transport de voyageurs et de transport de marchandises
- ▶ SSC de l'énergie
- ▶ SSC des espaces naturels et ruraux
- ▶ SSC du sport



La planification

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire (SRADT)

Le SRADT « fixe les orientations fondamentales, à moyen terme, du développement durable du territoire régional. Il comprend un document d'analyse prospective et une charte régionale, assortie de documents cartographiques, qui exprime le projet d'aménagement et de développement durable du territoire régional. » Article 5 de la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire de 1999.

Cadre législatif

Institué par la LOADT de 1995 et modifié par la LOADDT de 1999.

Acteurs

Il est élaboré et approuvé par le Conseil Régional après avis des Conseils Généraux des départements concernés et du Conseil Économique et Social régional. Les départements, les agglomérations, les pays, les parcs naturels régionaux et les communes chefs-lieux de département ou d'arrondissement, les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement ou d'urbanisme, ainsi que les représentants des activités économiques et sociales, dont les organismes consulaires, sont associés à l'élaboration de ce schéma.

Objectifs

Définir les orientations fondamentales du développement durable du territoire régional à long terme (20 ans) et fixer à cet effet les principaux objectifs d'aménagement et d'équipements, à moyen terme (10 ans), en cohérence avec les politiques de l'État et les différentes collectivités territoriales.

Modalités

Le SRADT comprend :

- ▶ un rapport établissant un diagnostic de l'état actuel du territoire régional et présentant, dans ses dimensions interrégionales, nationales et européennes, l'évolution économique, sociale et environnementale, sur vingt ans, de ce territoire;

- ▶ une charte régionale qui définit les orientations fondamentales du développement durable de ce territoire et les principaux objectifs d'aménagement et d'équipement;
- ▶ des documents cartographiques, traduction spatiale de la charte régionale et des choix qu'elle comporte.

Il doit être élaboré en cohérence avec les schémas de services collectifs et avec les politiques de l'État et des différentes collectivités territoriales.

Pour quel territoire ?

Il couvre un territoire régional.

Intérêts et limites de l'outil pour le foncier et le développement agricole

Il fixe des orientations en matière de maîtrise foncière. C'est sur ce document, que l'action de la Région se base. Ces grands axes sont déclinés par des contrats de projet. Ce document est également pris en compte lors des rendus d'avis de la Région en tant que personne publique associée.

Au-delà de cet outil, l'intérêt est que la Région accompagne les Collectivités Territoriales dans la constitution de projet de développement, de soutien des territoires ruraux/agricoles...

Recensement de la procédure dans le Var

La région PACA a adopté son SRADT le 10 novembre 2006.

N.B

Le SRADT peut être aussi orthographié SRADDT (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire).

Le SRADT en PACA

En Région PACA, le SRADT, en matière d'agriculture et de foncier agricole, a identifié trois types d'espaces agricoles sur le département varois :

- ▶ les espaces littoraux et périurbains (au sud),
- ▶ les territoires viticoles et arboricoles (au centre),
- ▶ les espaces intermédiaires, collines et plateaux (au nord).

Le SRADT porte une attention plus particulière au secteur centre Var-sud Var, identifié comme territoire le plus fragile.

Différentes problématiques y ont été recensées :

- ▶ **problématique liée à l'exploitation** : vieillissement des chefs d'exploitations agricoles,
- ▶ **problématique foncière** : une pression foncière entraînant des friches agricoles y compris sur des terres agricoles rentables, au sud du département, et sur tout le département, il y a un phénomène d'achats massifs de terrains agricoles non construits par des non agriculteurs,
- ▶ **problématique de l'eau** : au sud, il y a une mutation agricole et une fragilité de la gestion du réseau d'irrigation gravitaire.

Face à cet état des lieux, plusieurs enjeux ont été identifiés :

- ▶ **enjeux identitaires** : dans le cadre d'un développement périurbain et touristique, il s'agit de maintenir une économie rurale et environnementale par l'amélioration de la qualité, de la traçabilité et l'identification des produits régionaux,
- ▶ **enjeux fonciers** : valoriser les terres agricoles en terme de valeur d'usage par la société (pour tout le département sauf au nord), maîtriser la spéculation foncière sur les terres agricoles (au sud du département), valoriser le patrimoine en dissociant propriété et exploitations (au centre du département),
- ▶ **enjeux d'aménagement** : assurer une bonne gestion de l'eau et gérer les conflits d'espace (pression urbaine au sud, pression urbaine prévisible au centre et une, potentielle/prévisible, déprise agricole au centre et dans la majorité du nord du département).

Source : régionpaca.fr (rubrique aménagement du territoire)

N.B

Une délibération du Conseil Régional PACA du 30 juin 2006 a adopté un dispositif d'intervention qui prend en compte les problématiques spécifiques des territoires, le renforcement des capacités d'actions de la SAFER, et la création d'un fonds régional d'intervention foncière agricole selon un plan d'actions qui se décline sur 4 points :

- ▶ **répondre aux problématiques des territoires à enjeux** notamment pour le Var, les plaines du Var et de la Crau, les Parcs Naturels Régionaux, et plus globalement les territoires sensibles,
- ▶ **renforcer les capacités d'action de la SAFER** :
 - ▷ par une participation à l'augmentation du capital de la SAFER qui permettra d'amplifier les effets de son intervention en faveur de l'installation des jeunes agriculteurs,
 - ▷ par la création d'un fonds expérimental d'intervention en contre-proposition de prix. Cette dotation sera utilisée pour la prise en charge du différentiel financier qui pourrait s'imposer à la SAFER en cas de fixation judiciaire du prix, dans le cas d'une procédure contentieuse.
- ▶ **anticiper l'évolution des espaces agricoles** la Région apportera son soutien aux Communautés de Communes de la zone de Massif qui souhaitent mettre en œuvre des opérations de types veille foncière, observatoire foncier... dans le cadre d'une CIF mise en œuvre par la SAFER. (financement à hauteur de 60 % du montant de la CIF)
- ▶ **créer un Fonds Régional d'Intervention Foncière Agricole** :
 - ▷ accompagner les intercommunalités sur les espaces périurbains à enjeux, les Pays et les Parcs Naturels Régionaux qui en font la demande dans leur volonté de maintien des espaces agricoles par de l'animation foncière, restructuration parcellaire, résorption des friches spéculatives, orientation d'un maximum d'opportunités foncières vers l'installation de jeunes agriculteurs notamment par des délais de stockage de longue durée (partenariat SAFER-EPF) permettant de rechercher des candidats et la constitution de tènements fonciers cohérents,
 - ▷ aider les communes de la zone Massif qui souhaitent réaliser un bâtiment d'élevage communal afin d'y installer un éleveur (financement à hauteur de 40 % du montant hors taxes de l'opération),
 - ▷ soutenir les communes souhaitant remettre en état culturel leurs terrains en friche en vue de les louer à l'agriculture (financement à hauteur de 40 % du montant hors taxes de l'opération),
 - ▷ appuyer les porteurs publics qui engagent leur propre compétence dans une politique active de protection des espaces agricoles par l'application de dispositifs réglementaires (ZAP ou PAEN) par un soutien d'ingénierie et de mise en œuvre du dispositif.

Source : délibération CRPACA N° 06 163 du 30 juin 2006



La planification

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

Les DTA « peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.[...] » Article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

Cadre législatif

Les DTA ont été instituées par la LOADT du 4 février 1995 et complétées par la LOADDT du 25 juin 1999 ainsi que par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Articles L.111-1-1 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Acteurs

Les DTA sont élaborées à l'initiative et sous la responsabilité de l'État, ou éventuellement sur la demande du Conseil Régional, après consultation du Conseil Économique et Social régional. Elles sont élaborées en partenariat avec les acteurs du territoire (cf. modalités).

Objectifs

Documents stratégiques de planification territoriale à long terme (20 ans), à mi-chemin entre la mise en œuvre des politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme, elles fixent :

- ▶ les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre du territoire,
- ▶ les principaux objectifs de l'État en matière de localisation de grandes infrastructures et de préservation des espaces naturels,
- ▶ les modalités d'application de la loi Montagne et de la loi Littoral.

Elles constituent pour l'État, dans le respect du principe de libre administration des collectivités locales, l'opportunité d'affirmer ses priorités et d'établir une vision d'ensemble et transversale, sur l'avenir des territoires identifiés comme porteurs d'enjeux nationaux, où se posent des conflits particulièrement aigus entre développement urbain et économique, valorisation d'espaces sensibles et enjeux de déplacements.

Modalités

Les DTA reposent sur une démarche déconcentrée, sous l'autorité d'un Préfet coordonnateur, et sur une association étroite avec les collectivités locales concernées, suivant deux phases :

- ▶ une phase d'études préalables locales conduisant à la production d'un « rapport préalable » sur lequel l'État se prononce et statue sur l'opportunité et le périmètre pertinent de la future DTA,
- ▶ une phase d'élaboration effective.

Les projets de directives sont élaborés en association avec les régions, les départements, les communes chefs-lieux d'arrondissement ainsi que les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme intéressés et les comités de massifs. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de leur saisine.

Ces projets sont soumis à enquête publique. Les directives éventuellement modifiées pour tenir compte de ces avis sont approuvées par décret en Conseil d'État.

Pour quel territoire ?

Certaines parties du territoire national présentant des enjeux particulièrement importants en matière d'aménagement, de développement, de protection et de mise en valeur.

Intérêts et limites de l'outil pour le foncier et le développement agricole

Une DTA peut apporter une protection supplémentaire aux espaces agricoles identifiés comme enjeu dans ce document. De plus, la DTA a une valeur réglementaire supérieure aux SCOT et PLU. Elle permet d'affirmer des choix et des objectifs dans la gestion et l'organisation du sol qui seront pris en compte dans les documents d'urbanisme locaux et ainsi de stabiliser la destination des sols sur le moyen voir long terme.

Cependant, les DTA ne sont pas tenues de protéger les espaces agricoles proprement dits, mais elles doivent veiller à l'équilibre du territoire dont l'agriculture est une composante.

Ce document émanant de l'État est souvent mal accepté par l'échelle locale.

Recensement de la procédure dans le Var

Aucune DTA n'existe sur le Var, cependant aux alentours du département, on dénombre deux DTA approuvées :

- une zone côtière urbaine: DTA des Alpes maritimes (DTA approuvée en 2003, décret n°2003-1169),
- une métropole à l'échelle internationale: DTA des Bouches du Rhône (DTA approuvée en 2007, décret n°2007-779).

Exemple de DTA



La DTA des Alpes Maritimes (06) couvre tout le département et vise notamment à appliquer la loi Littoral et la loi Montagne.

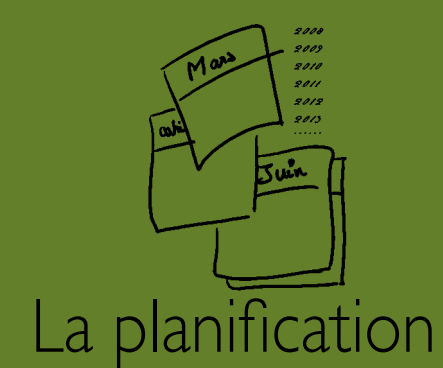
Exemples de deux types d'orientations de la DTA du 06 :

► En matière de maîtrise foncière, la DTA prévoit que l'EPF PACA « devra permettre d'assurer la mise en œuvre d'une stratégie d'acquisitions foncières sur les moyen et long termes, sur la base des trois objectifs qui lui sont assignés » dont la protection des espaces agricoles et naturels remarquables (en liaison avec le Conservatoire du Littoral et la SAFER),

► En matière de protection des espaces agricoles : « leur destination doit être stable, à l'horizon de la DTA, afin que les activités agricoles puissent effectivement se maintenir. Les différents moyens réglementaires disponibles (ZAP, droit de préemption...) seront utilisés, pour assurer la protection de ces espaces. »

Parallèlement, la DTA a découpé le département en trois, sur chacun de ces espaces, des espaces agricoles à protéger ont été identifiés. Par exemple, sur la partie côtière, un des objectifs est de préserver les espaces agricoles qui sont soumis à de fortes pressions foncières. Pour ce faire, la DTA identifie ces espaces et justifie cette préservation au titre d'un objectif économique et social mais également en matière de paysage, de coupures d'urbanisation et de prévention des risques naturels.

Source : Décret N° 2003 1169 DTA des Alpes Maritimes



Le Projet d'Intérêt Général (PIG)

Peut constituer un PIG « tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique [...] destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la **protection du patrimoine naturel ou culturel**, à la prévention des risques, à la **mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural** [...] ». Article R.121-3 du Code de l'Urbanisme.

Cadre législatif

Institué par le décret n°83-811 du 9 septembre 1983 relatif aux PIG (tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection) présentant un caractère d'utilité publique et présentant certains caractères.

Articles R.121-1 à R.121-3 du Code de l'Urbanisme.

Acteurs

Le PIG peut émaner soit d'un document réglementaire de planification approuvé par les autorités compétentes, soit d'un des intervenants suivants: État, Région, Département, communauté de communes, commune, établissement public et d'une manière générale tout organisme ayant la faculté d'exproprier.

Objectif

Définir un projet sur un espace présentant une « utilité publique » notamment en matière de protection des espaces agricoles, de préservation de l'environnement...

Modalités

- le PIG doit avoir fait l'objet soit d'une délibération, soit d'une inscription dans un des documents réglementaires de planification,
- il doit être publié et mis à disposition du public,
- il fait l'objet d'un arrêté préfectoral (précisant les incidences du projet), devenant caduc à l'expiration d'un délai de trois ans, il peut être renouvelé.

Le PIG s'impose à tous les documents d'urbanisme en cours d'élaboration ou à venir (SCOT, PLU...). Pour les documents existants, le Préfet peut demander leur révision, s'il le juge nécessaire à la réalisation du PIG. Il ne nécessite pas d'enquête publique sauf s'il entraîne une révision d'un document d'urbanisme.

Pour quel territoire ?

Pour un territoire ayant un projet d'une certaine importance pouvant être qualifié « d'utilité publique ».

Intérêts et limites de l'outil pour le foncier et le développement agricole

L'atout de ce document est qu'il présente un caractère d'utilité publique et qu'il s'impose aux documents d'urbanisme locaux.

Un PIG, visant à protéger les espaces agricoles, accorde à ces espaces un caractère d'utilité publique et affiche ainsi clairement l'importance de la zone. De plus, il fonctionne sur la base d'un projet.

Il a une durée de vie restreinte à trois ans qui peut être renouvelée.

Cependant aujourd'hui peu de PIG sont réalisés dans le but de protéger les espaces agricoles.

Recensement des PIG dans le Var

Il n'y a pas de PIG dans le Var qui concerne directement des espaces agricoles. Cependant, il en existe concernant l'environnement qui ont des effets sur la gestion des espaces agricoles (PIG Plaine des Maures).

Exemple de PIG



PIG dans la plaine des Chères: (Rhône)

Territoire charnière entre les agglomérations de Lyon et de Villefranche sur Saône, la Plaine des Chères est soumise à de fortes pressions d'urbanisation. Le PIG a pour objet de protéger les espaces naturels et agricoles dans l'attente de la révision du Schéma Directeur « Beaujolais Val de Saône ». Il protège l'espace central de la plaine, tout en permettant le développement de deux zones d'activités économiques intercommunales. Il stipule également le renforcement de l'équipement et de l'aménagement des zones agricoles en créant des conditions économiques et sociales favorables à la reprise des exploitations agricoles par des successeurs ou des jeunes d'origine extérieure.

N.B

L'article R. 123-13 I du code de l'urbanisme précise que, pour être qualifié « d'intérêt général », un projet doit présenter obligatoirement un caractère d'utilité publique. Un projet d'intérêt général suppose au préalable un projet bien défini. Il ne peut donc s'agir que d'un dossier suffisamment élaboré, étayé et argumenté, et non d'une simple déclaration d'intention.

La planification

L'agriculture dans les documents d'urbanisme Plan Local d'Urbanisme (PLU) et Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Les PLU et SCOT « exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Ils comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble [...] du territoire concerné. Articles L.123-1 (PLU) et L.122-1 (SCOT) du Code de l'Urbanisme.

Cadre législatif

Le PLU a été institué par la loi SRU de 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat (UH) de 2003, il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) issu de la loi d'Orientation Foncière de 1967. Articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le SCOT a été institué par la loi SRU de 2000 et modifié par la loi UH de 2003, il remplace le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), devenu entre-temps Schéma Directeur (SD), alors mis en place par la loi d'Orientation Foncière de 1967. Articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Acteurs

Le PLU est à l'initiative d'une délibération du Conseil Municipal et le SCOT, d'une délibération de l'organe délibérant compétent. Les services de l'État ont un rôle d'information et de consultation lors de l'élaboration de ces documents. Sont également consultés le ou les Département(s) concerné(s) et la ou les Région(s) concernée(s), ainsi que des acteurs socioprofessionnels à savoir les Chambres consulaires. Durant l'élaboration de ces documents, une concertation est mise en place en vue de recueillir l'avis de la population, qui peut également s'exprimer lors de l'enquête publique. Les associations, quant à elle, sont consultées à leur demande.

Objectifs

Définition d'un projet en matière d'aménagement et d'urbanisme en vue de réglementer les conditions d'occupation et d'utilisation du sol. Pour le PLU, il s'agit notamment de découper la commune en quatre zones, les espaces urbains, à urbaniser, les espaces agricoles et les espaces naturels, et de réglementer ces espaces en vue de répondre à un projet.

Pour le SCOT, il s'agit d'édicter une politique stratégique d'aménagement du territoire à l'échelle de plusieurs communes. Il peut notamment délimiter des espaces agricoles « d'intérêt communautaire » ce qui accorde à ces espaces une protection réglementaire supérieure.

Modalités

Le PLU et le SCOT se composent de plusieurs documents:

- ▶ le un rapport de présentation notamment constitué d'un état des lieux du territoire concerné (diagnostic),
- ▶ un PADD exposant les objectifs politiques à moyen terme,
- ▶ un document d'orientations générales qui précise les orientations de l'occupation du sol et de l'espace (document facultatif dans le PLU),
- ▶ des documents graphiques,
- ▶ un règlement, uniquement pour le PLU, qui fixe le zonage (4 types de zonage: « U » pour les zones urbaines, « AU » pour les zones à urbaniser, « N » pour les zones naturelles et « A » pour les zones agricoles) et des règles propres à chaque zone. La loi d'Orientation Agricole de 2006 introduit l'agriculture comme un volet à prendre en compte lors de la phase de diagnostic du PLU et du SCOT.

Pour quel territoire ?

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal ou l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres d'un EPCI. Il est à noter qu'une commune ne peut avoir une carte communale et un PLU sur sa commune. Le PLU est à envisager dès que la commune est concernée par une dynamique urbaine. Le SCOT couvre un territoire intercommunal. Il permet de développer un projet à une échelle plus grande qu'une seule commune.

Intérêts et limites des documents d'urbanisme pour le foncier et le développement agricole

Le PLU permet de réguler l'offre foncière grâce à la conjugaison de ces composants (zonage, règlement, COS, emplacements réservés...). En définissant l'affectation des sols, il influence en partie la valeur vénale des terrains sur les territoires en développement. Par l'approbation d'un PLU, la commune se donne la possibilité de mettre en œuvre des outils d'actions foncières, par exemple, le périmètre de droit de préemption urbain...

Le SCOT permet quant à lui de travailler à une échelle plus grande et de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles d'un territoire. Il a également la possibilité de délimiter des espaces agricoles « d'intérêt communautaire » ce qui attribue à ces espaces une protection réglementaire supplémentaire. Enfin, ces outils peuvent également développer une véritable politique agricole en fixant expressément des objectifs à atteindre (promotion des circuits courts...). Se doter d'un PLU ou d'un SCOT a montré dans les faits qu'ils ne suffisent pas à faire face à une éventuelle pression foncière,

c'est pourquoi il convient de se doter d'outils complémentaires d'interventions foncières.

Recensement des documents d'urbanisme dans le Var

- ▶ 9 périmètres de SCOT sur le département du Var dont 2 SCOT interdépartementaux et 2 SCOT approuvés,
- ▶ 26 PLU approuvés et 58 POS en révision totale (allant devenir PLU),
- ▶ 2 cartes communales et une en cours d'élaboration.

Exemples « d'espaces agricoles d'intérêt communautaire » dans le SCOT

Le SCOT de l'agglomération de Montpellier

L'objectif premier de ce SCOT est de maîtriser la croissance urbaine. Pour ce faire, l'enjeu mis en avant dans le rapport de présentation est de concilier et de valoriser les espaces agricoles et les espaces urbains notamment en s'orientant vers une agriculture périurbaine. C'est pourquoi, une armature naturelle et agricole a été délimitée afin que ces espaces ne constituent plus des réservoirs d'urbanisation. Cette armature concerne 90 % des espaces naturels et agricoles du territoire. Parallèlement, à cette délimitation une politique agricole a été développée sur ces espaces visant à promouvoir une économie agricole périurbaine: mise en place de circuits courts en débouchés locaux, valorisation d'une identité à partir de produits locaux, développement des agricultures comme outils pédagogiques et d'insertion sociale... Réciproquement, les espaces agricoles ne fessant pas partis de cette armature constituent des réserves foncières pour l'agglomération. Enfin, le DOG découpe le territoire en six et fixe des orientations particulières sur chacun de ces espaces. Dans les secteurs fortement urbanisés comme sur le cœur d'agglomération, le DOG préconise de sauvegarder les espaces agricoles. Dans les espaces de plaines ou l'agriculture prédomine, le DOG préconise de conserver cette identité rurale. Enfin, dans des espaces subissant de fortes pressions urbaines, le DOG insiste sur la préservation des espaces agricoles de qualité notamment les secteurs classés en AOC. Enfin, en vue de ne pas miter les espaces agricoles, le DOG précise les conditions de construction des bâtis agricoles: « les constructions agricoles sont préférentiellement regroupées sous la forme de hameaux afin de ne pas miter le territoire. Dans cet esprit, un hameau nouveau agricole » peut être projeté en extension de village.

Source : www.montpellier-agglo.com

Le projet de SCOT de l'Aire Dracénoise

Pour ce territoire, le SCOT est l'outil permettant notamment de protéger les espaces agricoles qui présentent un intérêt à l'échelle de l'intercommunalité. Quatre types d'espaces agricoles ont été définis sur le territoire de la Dracénie qui seront qualifiés d'« espaces agricoles d'intérêt communautaire » dans le SCOT :

- ▶ « les espaces agricoles, locomotive économique agricole », composés des secteurs où il y a une forte présence de l'activité agricole, ou le chiffre d'affaire est important, et dont l'activité génère de l'emploi,
- ▶ « les espaces agricoles, vitrine paysagère communautaire », traduisant l'image de l'agglomération, et constituant un atout en terme d'attractivité touristique, de cadre de vie
- ▶ « les espaces agricoles de défense des territoires » pour les secteurs agricoles constituant des pare-feu protégeant plusieurs secteurs de l'agglomération,
- ▶ « les espaces agricoles présentant une fertilité exceptionnelle alluvionnaire », pouvant concerner tous types de culture.

Il s'agit, dans ce SCOT, de protéger ces espaces à enjeux de toutes pressions. Cette délimitation concernera une majeure partie des espaces agricoles de la Dracénie. Parallèlement, les communes pourront protéger des secteurs qui ne seront pas identifiés dans le SCOT au travers des documents d'urbanisme communaux (PLU/POS).

Source : Communauté d'Agglomération Dracénoise

N.B

Pour mémoire, il existe un autre document d'urbanisme, la Carte Communale qui délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises. Il s'agit d'un document d'urbanisme « simple » pour les communes rurales. Elle permet à la commune d'organiser son développement urbain mais les outils fonciers mis à la disposition de la commune sont limités et ne permettent pas de faire face à une pression foncière.

Exemple de règlement de la zone A suite

La « Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole » du département du Var propose une réglementation de la zone A dans les documents d'urbanisme.

ZONE A

Caractère de la zone

Cette zone comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Dans cette zone, seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole.

Rappels

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont interdits, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés en application de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les démolitions ne sont pas soumises à permis de démolir conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

(* voir: « Autres définitions utiles » en annexe de ce Règlement)

Règlement

ARTICLE A1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

L'extraction de terres y est strictement interdite.

ARTICLE A2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

À condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe) :

- ▶ les bâtiments techniques;
- ▶ les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La superficie hors œuvre brute maximale, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée;
- ▶ l'aménagement de bâtiments existants de caractère, en vue de permettre les activités d'activités d'accueil et de tourisme à la ferme, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole,
- ▶ les installations classées*.

À condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole

- ▶ les affouillements et exhaussements de sol*.

À condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone

- ▶ les ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.

ARTICLE A3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Ces voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur de la chaussée soit inférieure à 4 mètres.

Exemple de règlement de la zone A suite

ARTICLE A4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4-1. Eau

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires. Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

4-2. Électricité

En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article A2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

4-3. Assainissement

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

ARTICLE A5

Superficie minimale des terrains

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE A6

Implantation des constructions par rapport aux voies et amprises publiques

À rédiger en fonction de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À rédiger en fonction de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance d'implantation des constructions à usage d'habitation au maximum à 30 mètres des bâtiments techniques existants pourra être modifiée pour des motifs techniques ou juridiques dûment démontrés.

ARTICLE A9

Emprise au sol

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE A10

Hauteur des constructions

Pour toute construction la hauteur ne devra excéder 7 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE A11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale harmonieuse des constructions dans le milieu environnant. Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

ARTICLE A12

Aires de stationnement

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE A13

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE A14

Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

Source : Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole » CDA 83 - 2005



Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF)

L'AFAF, « applicable aux propriétés rurales non bâties, se fait au moyen d'une nouvelle distribution des parcelles morcelées et dispersées.

Il a principalement pour but, par la constitution d'exploitations rurales d'un seul tenant ou à grandes parcelles bien regroupées, d'améliorer l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis. Il doit également avoir pour objet l'aménagement rural du périmètre dans lequel il est mis en œuvre. » Article L 123-1 du Code Rural.

Cadre législatif

Une des premières lois sur le remembrement date de 1890 et depuis de nombreux dispositifs sont venus la compléter. Les procédures de remembrement et de remembrement aménagement sont remplacées par l'AFAF, par la Loi sur le Développement des Territoires Ruraux (LDTR) de 2005. Articles L 123-1 à L.123-35 du Code Rural.

Procédure

Phase préalable

- ▶ une ou plusieurs communes souhaitent mettre en œuvre un aménagement agricole et forestier tendant à la mise en œuvre d'un AFAF dans le cadre d'un périmètre d'aménagement foncier,
- ▶ elle(s) demande(nt) ainsi au Conseil Général de mettre en place cette procédure, ce dernier peut constituer une Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF) ou Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier (CIAF) qui conduit les études pour juger de l'opportunité du projet et de l'outil. Le Conseil Général informe le Préfet de cette demande,
- ▶ le Préfet porte à la connaissance du Conseil Général les prescriptions, projets, PLU, risques naturels, et les enjeux de l'État,
- ▶ la CCAF ou CIAF propose le mode d'aménagement foncier le plus adapté, le périmètre et les prescriptions,
- ▶ le président du Conseil Général soumet à enquête publique le périmètre et le mode d'aménagement foncier,
- ▶ la CCAF ou CIAF prend en compte les remarques de l'enquête publique,
- ▶ le Préfet fixe les prescriptions environnementales,
- ▶ décision du Conseil Général d'ordonner l'aménagement foncier (mode, périmètre, prescriptions).

Dès que la CCAF ou CIAF s'est prononcée sur le mode d'aménagement et le périmètre, il est constitué entre les propriétaires des parcelles à aménager une association foncière (dans les conditions prévues aux articles L. 133-1 à L. 133-6) qui a pour objet la réalisation, l'entretien et la gestion des travaux et ouvrages. Cette association n'a pas lieu d'être quand la commune prend en charge la totalité de cette compétence.

Phase opérationnelle

- ▶ le Conseil Général ordonne l'opération,
- ▶ la CCAF ou CIAF procède au classement des terres (fonction de la nature de culture/productivité),
- ▶ consultation sur le classement (enquête publique) à partir du plan parcellaire,
- ▶ la CCAF ou CIAF constitue un projet d'aménagement
- ▶ ce projet est soumis à enquête publique,
- ▶ la CCAF ou CIAF examine les réclamations,
- ▶ le Préfet ou l'autorité compétente autorise les travaux connexes et le plan parcellaire,
- ▶ la CDAF (Commission Départementale d'Aménagement Foncier) examine les réclamations et les indemnités (Tribunal Administratif),
- ▶ le Conseil Général adopte le plan et le programme des travaux et ordonne la clôture, le transfert de propriétés (redistribution parcellaire) et l'exécution des travaux connexes.

Pour les espaces forestiers, la procédure est identique mais établit le classement des terres en prenant en compte les valeurs de peuplement.

Objectif

Améliorer les conditions d'exploitation des fonds agricoles et forestiers: rapprochement des îlots du siège d'exploitation, procéder à une nouvelle distribution des parcelles avec la création d'un parcellaire plus rationnel...

Modalités

Deux règles de fond de l'AFAF

- regroupement et rapprochement: regroupement des îlots de propriété et non éloignement du centre d'exploitation sauf si cela est justifié par un meilleur regroupement,
- réattribution des terres: sauf accord exprès des propriétaires, les parcelles en valeur de productivité réelle (sauf pour les propriétés bâties), apportées dans l'opération, doivent être réattribuées à leur propriétaire.

Règles d'échange

La règle est que les échanges s'effectuent en termes d'équivalence en valeur de productivité réelle (VPR) (sauf pour les propriétés bâties) déduction faite des différents travaux conduits (travaux d'irrigation, chemins...).

La VPR est la vocation culturale à produire du sol. Ce classement est effectué par la CCAF ou CIAF par nature de culture (selon la vocation culturale du sol et les traditions de culture) et par classe au vu des parcelles étalons (affectées d'une valeur à l'hectare selon une échelle de valeur d'échange). Cependant, une exception à la règle est possible par un échange en valeur vénale au choix de la CCAF ou CIAF (également possible en zone forestière mais pas en cas de grand ouvrage).

À noter, en zone viticole, les droits à la culture de la vigne sont cessibles à l'intérieur d'un même périmètre d'aménagement foncier agricole et forestier en vue de permettre une nouvelle distribution des vignes et des droits de replantation considérés dans leur ensemble comme étant d'une même nature de culture. Cette redistribution est effectuée par la CCAF ou CIAF sur la base des droits antérieurs. Si un propriétaire reçoit une superficie plantée en vigne supérieure à celle qu'il détenait avant l'AFAF, les droits de replantation qu'il possédait éventuellement lui sont à nouveau affectés, mais diminués à

due concurrence de l'excédent de surface plantée qui lui est attribuée. Les droits de replantation ainsi libérés sont attribués par la CCAF ou CIAF aux propriétaires recevant une superficie plantée en vigne inférieure à celle qu'ils possédaient avant l'aménagement foncier agricole et forestier.

Les conditions dans lesquelles la collectivité peut effectuer un prélèvement sur le périmètre pour des motifs d'intérêt général

Dans toute commune où un AFAF a été ordonné, les terrains nécessaires à l'exécution ultérieure de projets communaux ou intercommunaux d'équipement, d'aménagement, de protection et de gestion de l'environnement et des paysages ou de prévention des risques naturels, ainsi que les terrains sur lesquels se trouvent des bâtiments en ruine et à l'état d'abandon caractérisé peuvent, à la demande du conseil municipal, être attribués à la commune dans le plan d'aménagement foncier agricole et forestier.

Sont affectés en priorité aux projets communaux et intercommunaux les droits résultant des apports de la commune. Si ces apports ne constituent pas une superficie suffisante au regard du projet de la commune, la CCAF ou CIAF peut décider de prélever le complément nécessaire, moyennant indemnité à la charge de la commune, sur les terrains inclus dans le périmètre d'aménagement foncier agricole et forestier. Ce prélèvement ne peut dépasser 2 % de la superficie comprise à l'intérieur du périmètre.

La commune ne pourra ultérieurement solliciter de déclaration d'utilité publique que dans la mesure où la réserve foncière constituée, sera soit épuisée, soit inadaptée aux projets futurs à réaliser.

À noter, tout propriétaire d'une parcelle au sein du périmètre d'un des aménagements fonciers réalisé depuis moins de dix ans peut, dans le cas où un changement d'affectation d'une parcelle agricole est prévu dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou de révision d'un document d'urbanisme, saisir la CDAF. Le président de cette commission est entendu, à sa demande, par l'autorité chargée de l'élaboration ou de la révision du document d'urbanisme.

Financement

Le coût des travaux connexes ne peut être chiffré mais le coût de la procédure peut être chiffré à un niveau légèrement supérieur à 300 €/Ha, selon le Ministère de l'Agriculture.

À noter, différents départements se sont engagés dans cette procédure et sur ces départements, on note une forte participation financière du Conseil Général.

Par exemple, le département de la Somme subventionne les études à hauteur de 60 % et fait l'avance de la TVA, il reste à la charge des intéressés 40 % du montant HT des dépenses (le Département demande à la commune d'assurer le relais en matière de financement par la signature de convention). Parallèlement, concernant les travaux connexes, les taux de subvention sont identiques quel que soit le maître d'ouvrage (Association foncière, commune, communauté de communes), 35 % du montant HT des travaux sont dus aux travaux de remise en état des sols, à l'hydraulique, à la voirie et divers travaux, les travaux de maintien représentent 50 % du montant HT des travaux. Le plafond des dépenses subventionnables est fixé à 245 € HT/ha avec un plafond de 200 €/ha pour les seuls travaux de voirie. Les travaux doivent être conformes aux recommandations de l'étude d'impact, inscrits au programme des travaux connexes et validés par la commission d'aménagement foncier.

Dans le cadre d'une procédure liée à la réalisation d'emprises linéaires ou superficielles, l'obligation de financement par le Maître d'Ouvrage, réalisant l'emprise, porte sur, au minimum, un périmètre équivalant à 20 fois cette dernière.

Pour quel territoire ?

Les territoires dont la morphologie des exploitations agricoles est morcelée et dispersée, qui ont des impacts sur le développement et la dynamique agricole.

Cet outil est également envisageable sur les territoires qui vont être touchés par un projet d'équipement qui va morceler l'espace rural, par exemple, le passage d'une autoroute ou d'une ligne de chemin de fer...

Intérêts et limites de l'outil pour le foncier et le développement agricole

L'AFAF permet de développer une grande opération de remembrement avec la réalisation d'équipements favorisant la pérennité des exploitations agricoles.

Dans un périmètre AFAF, il y a la possibilité d'avoir une association foncière chargée de la réalisation, l'entretien et la gestion des travaux...

Cette procédure concerne principalement les espaces non bâtis, « les bâtiments et terrains qui en constituent des dépendances indispensables et immédiates peuvent être inclus dans le périmètre AFAF [...] ils doivent [...] être réattribués sans modification de limites ».

Recensement des procédures dans le Var

Sur le département du Var,

- une procédure de remembrement sur la commune de Vinon sur Verdon
- une procédure de remembrement sur la commune de La Bastide avec une commune des Alpes Maritimes
- une procédure de réorganisation foncière sur Tanneron.

Aucun exemple d'AFAF en France n'est concrètement mis en œuvre du fait de la récente loi qui l'institue.



Échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux (ECIR)

Les ECIR sont des échanges bilatéraux (ou plus rarement multilatéraux) où chaque partie donne son bien à l'autre pour l'exploitation des biens.

Cadre législatif

Les ECIR ont été réactualisés par la loi relative au DTR de 2005, remplaçant la procédure d'échanges d'immeubles ruraux. Articles L 124-1 à L.124-13 du Code Rural.

Acteurs

Le Conseil Général conduit la démarche, accompagné de la CDAF et des CCAF/CIAF. La démarche peut être à l'initiative des communes ou des propriétaires ou exploitants. L'État au travers du Préfet a essentiellement un rôle d'information et d'assistance. Toute personne peut donner son avis au travers de l'enquête publique quand les échanges sont inclus dans un périmètre.

Objectifs

Ils permettent aux agriculteurs volontaires d'effectuer, ponctuellement, des regroupements de parcelles et, ainsi, d'améliorer la structure des exploitations sans pour autant entraîner de travaux connexes.

Modalités

Un échange amiable d'immeubles ruraux dans un périmètre d'aménagement foncier

La procédure est comparable à la procédure des AFAF mais il n'y a pas d'obligation que cette procédure soit mise en œuvre sur l'initiative de la commune et aucune prescription environnementale est à conduire du fait de la non-possibilité de faire des travaux connexes ou des réserves foncières avec les ECIR. La clôture et le transfert de propriété sont établis par décision du président du Conseil Général.

Un échange amiable d'immeubles ruraux hors d'un périmètre d'aménagement foncier

Les immeubles échangés doivent être situés soit dans le même canton, soit dans un canton et dans une commune limitrophe de celui-ci, en dehors de ces limites, l'un des immeubles échangés doit être contigu aux propriétés de celui des échangistes qui le recevra.

- ▶ Un projet d'échanges et cessions de parcelles avec transfert de propriété par acte administratif: le projet est préparé par un ou plusieurs propriétaires, des soultes sont possibles, la CDAF doit reconnaître l'utilité du projet, par décision du président du Conseil Général un transfert de propriété se fait, les frais de mutations peuvent être pris en charge par le département.
- ▶ Un projet d'échanges et cessions de parcelles avec transfert de propriété par acte notarié: le projet est préparé par un ou plusieurs propriétaires, des soultes sont possibles, un notaire établit l'acte d'échanges et cessions, le transfert de propriété s'effectue alors par acte notarié, si la CDAF reconnaît l'utilité du projet en matière d'aménagement foncier, les frais de mutations peuvent être pris en charge par le Conseil Général.

Pour quel territoire ?

Sur des espaces agricoles ayant un besoin ponctuel d'échange de parcelles en vue d'améliorer les conditions d'exploitation agricole.

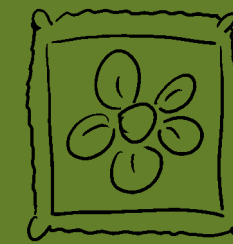
Intérêts et limites de l'outil pour le foncier et le développement agricole

Le Conseil Général peut recouvrir la totalité des frais de mutation, elle permet ponctuellement de restructurer le foncier agricole.

Cette procédure d'échanges de parcelles, vise à restructurer le parcellaire.

Recensement des procédures

Quelques procédures d'échanges amiables existent sur le département notamment impulsées par la SAFER (échanges amiables hors périmètre) établies par acte notarié.



Mise en valeur des terres incultes (MVTI)



« Toute personne physique ou morale peut demander au Préfet l'autorisation d'exploiter une parcelle susceptible d'une mise en valeur agricole ou pastorale et inculte ou manifestement sous-exploitée depuis au moins trois ans par comparaison avec les conditions d'exploitation des parcelles de valeur culturelle similaire des exploitations agricoles à caractère familial situées à proximité, lorsque, dans l'un ou l'autre cas, aucune raison de force majeure ne peut justifier cette situation. » Article L.125-1 du Code Rural.

Cadre législatif

En France, la loi du 19 février 1942 relative à l'inventaire et la mise en valeur des terres incultes, constitue le premier dispositif permettant la reconquête des « espaces improductifs ». Depuis, de nombreux textes sont venus compléter ce dispositif jusqu'à la loi de 2005 sur le DTR. Articles L.125-1 à L.125-15 et L.128-3 à L.128-12 du Code Rural.

Acteurs

Dans le cadre d'une démarche individuelle, le Préfet, saisi par une personne physique ou morale, demande au Conseil Général de se prononcer sur ce dossier au travers de la CDAF. Dans le cadre d'une démarche collective, cette procédure est à l'initiative du Conseil Général ou sur proposition du Préfet ou de la Chambre d'Agriculture. Les principaux intéressés, propriétaires et exploitants, sont consultés.

Objectifs

Remettre sur le marché agricole des terres laissées incultes, par le titulaire de leur droit d'exploitation, par un tiers pour éviter de laisser inexploiter la capacité productive de ce terrain et d'éviter des nuisances créées par des fonds inexploités.

Modalités

Procédure émanant d'une démarche individuelle

- ▶ un tiers demande au Préfet d'exploiter un fonds inexploité,
- ▶ le Préfet saisit alors le président du Conseil Général, qui suite à une étude de la CDAF, se prononce sur l'état d'inculture ou de sous-exploitation manifeste du fonds ainsi que sur les possibilités de mise en valeur agricole ou pastorale de celui-ci,
- ▶ cette décision fait l'objet d'une publicité organisée par décret en Conseil d'État afin de permettre à d'éventuels demandeurs de se faire connaître du propriétaire ou du Préfet.

Procédure émanant d'une démarche collective

- ▶ à l'initiative du Conseil Général ou à la demande du Préfet ou de la Chambre d'Agriculture, le Conseil Général charge la CDAF de recenser les zones dans lesquelles il serait d'intérêt général de remettre en valeur les parcelles incultes ou sous exploitées depuis plus de trois ans sans raison majeure,
- ▶ le Conseil Général, après avis du Préfet et de la Chambre d'Agriculture arrête un ou des périmètres dans lesquels seront mis en place cette procédure. La CCAAF dresse l'état des parcelles dont elle juge la mise en valeur agricole, pastorale ou forestière possible avec la possibilité d'émettre des propositions d'interdictions ou des réglementations susceptibles d'être ordonnées sur ces parcelles par le Conseil Général,
- ▶ le Conseil Général arrête cet état après avis des intéressés (propriétaires et exploitants) et de la CDAF (révisé tous les trois ans et publié en Mairie),
- ▶ le Préfet publie cet acte à destination des possibles bénéficiaires, met en demeure les titulaires du droit d'exploitation de la parcelle susceptible d'être remise en état, soit le titulaire le réexploite soit il passe un bail.

En effet, cette remise en culture doit se faire par l'exploitant ou le propriétaire, à défaut par un fermier désigné par le Préfet (ou la SAFER).

Le Préfet a la capacité d'exproprier si le propriétaire, après une mise en demeure, ne remet pas en culture son fonds.

Pour quel territoire ?

Cette procédure concerne des terrains à l'abandon qui présentent un intérêt, par exemple en terme de production agricole, de perception paysagère, de lutte contre les risques naturels (incendies)...

Intérêts et limites de l'outil pour le foncier et le développement agricole

Elle permet notamment de remettre en culture des espaces agricoles laissés en friche à cause d'un problème de succession, le droit d'exploiter peut être délégué à un tiers s'il n'y a pas d'identification du propriétaire. Cette procédure peut également avoir des effets sur les terrains agricoles à proximité d'espace urbain ou les propriétaires peuvent avoir une attitude attentiste vis-à-vis de la future possibilité que le terrain soit classé constructible. L'objectif est de remettre sur le marché des terres agricoles inexploitées. Cette procédure a un poids considérable dans sa mise en œuvre de part la possibilité du Préfet d'exproprier.

Recensement de la procédure dans le Var

Aucune procédure de remise en valeur des terres incultes n'a été mise en place dans le Var. Actuellement quelques expérimentations sont en cours dans le département comme sur la commune de La Crau, par un pépiniériste. Suite à ces demandes, la CDAF se constitue. Cependant, sur le département, dans le Haut Var, suite à la création du FGER (Fond de Gestion de l'Espace Rural) par la LOADT, l'objectif de remettre en culture des terres en friches avait été lancé. En effet, le FGER avait pour objet principal de financer les services d'entretien des espaces ruraux et d'actions participant à la protection et à la réhabilitation d'espaces sensibles.

Dans ce cadre, un des outils était la remise en culture des friches, la Chambre d'Agriculture avait alors proposé une méthode en vue de mettre en œuvre cet outil. Ce dernier a permis de remettre en culture 110 ha la première année et 130 ha la deuxième.

Cependant, faute de moyen, cet outil n'existe plus. Le Var remettait en culture des friches présentant un intérêt au titre de la prévention contre les incendies. Pour remédier à cette carence, on pourrait envisager de créer un outil dans l'esprit du FDGER, tel qu'il a été revisité par le Conseil Général des Bouches du Rhône. En effet, ce dispositif, ne reposant pas sur une base réglementaire, a pour objectif de réinvestir les territoires à l'abandon. Il participe ainsi au financement de travaux (70 % du montant HT des travaux) pour la remise en culture de terres incultes. Depuis 5 ans, 1 600 ha ont été réhabilités.



Exemple d'une procédure de remise en valeur des terres incultes

La procédure de « mise en valeur des terres incultes » a été mise en place à la Réunion.

Il est à noter que cette procédure diffère un peu de celle prévue en métropole. En effet, cette procédure est mise en place sous la responsabilité du président du Conseil Général, à l'initiative du Conseil Général ou à la demande de la Chambre d'Agriculture ou du Préfet, ou sous la responsabilité du Préfet en cas de carence du président du Conseil Général. Après une procédure contradictoire destinée à recueillir les observations des propriétaires et exploitants et une enquête sur l'état d'inculture ou de sous-exploitation manifeste du fonds, la CDAF émet un avis sur l'opportunité de mettre en œuvre la procédure. Une cellule « terres incultes » conduite par la SAFER et la DAF de la Réunion a été instituée pour « pister » les terres non agricoles pouvant l'être, 2 000 ha ont été recensés, en 2002, dont la SAFER en a récupéré 35 %, soit 700 ha en deux ans.

Cette œuvre de récupération est assez mal vue de certains propriétaires possédant des étendues conséquentes que, pour des raisons diverses, ils ne mettent plus en valeur. Le travail des organismes et de l'administration a consisté à persuader les propriétaires d'y installer des jeunes.

Pour cela, ils leur proposent plusieurs formules :

► **UN BAIL** : un propriétaire qui a des terres en friche et ne veut pas s'en défaire peut signer un bail emphytéotique (de 18 à 99 ans). Le propriétaire peut aussi mettre sa terre en location, la vendre ou la mettre lui-même en valeur.

► **L'EXPROPRIATION** : la procédure peut aller jusqu'à l'expropriation, après jugement. L'opération se fait au nom de l'État et la SAFER rachète alors le terrain, qu'elle met en valeur pour la rétrocéder aux agriculteurs après des aménagements fonciers.

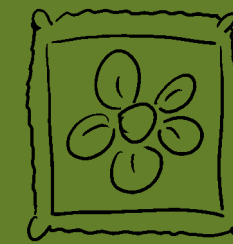
En 2002, 2 077 ha ont été touchés par la procédure de « terres incultes » : enquête publique, mise en demeure, expropriation et retrait confondus. Cela constitue 653 dossiers traités dont une centaine concerne des terres indivises. Sur ces 2 077 ha, entre 2001 et 2002, 1 126 ha ont été retirés de cette procédure pour mise en valeur par les propriétaires suite à des mises en demeure. Ce phénomène a deux raisons : la mise en demeure sensibilise les propriétaires qui par peur d'être expropriés re-cultivent et font travailler leurs terres et également, par des mesures d'accompagnement incitant les propriétaires à chercher des solutions : baux...

Source : Revue « Témoignages » du 23/04/2003

Aides du Conseil général du Var pour la remise en culture des vergers

Dans le cadre de son dispositif d'intervention 2007-2013, le Conseil Général du Var a mis en place une aide aux cultures régionales spécialisées. Cette aide a pour objectif principal le maintien et la relance de l'activité agricole, la diversification, et l'entretien et la mise en valeur des paysages. Le Conseil Général soutient ainsi les investissements liés aux travaux de préparation en vue de la réhabilitation des vergers de figuiers, oliviers, châtaigniers, truffiers et autres arbres fruitiers, ainsi que la rénovation variétale. A l'heure actuelle, 2 projets sont en cours d'élaboration sur des vergers d'oliviers et de châtaigniers.

Source : Conseil Général du Var



Les Associations Foncières

Il existe différents types d'associations foncières, on retrouve notamment en matière de gestion du foncier agricole: les associations foncières agricoles, les associations foncières pastorales et les associations foncières d'aménagement foncier agricole et forestier.

Présentation

Les associations foncières pastorales (AFP) sont

« [...] des associations syndicales [...]. Elles regroupent des propriétaires de terrains à destination agricole ou pastorale ainsi que des terrains boisés ou à boisier concourant à l'économie agricole, pastorale et forestière dans leur périmètre. Sous réserve des dispositions de leurs statuts, elles assurent ou font assurer l'aménagement, l'entretien et la gestion des ouvrages collectifs permettant une bonne utilisation de leurs fonds ainsi que les travaux nécessaires à l'amélioration ou à la protection des sols. [...] » Article L 135-1 du Code Rural.

Les associations foncières agricoles (AFA) sont

« des associations syndicales, libres ou autorisées, constituées entre propriétaires de terrains à vocation agricole, pastorale ou forestière pour réaliser les opérations mentionnées à l'article L 136-2. Les parcelles figurant dans le périmètre d'une association foncière agricole ouvrent droit en priorité aux aides prévues pour l'entretien de l'espace. » Article L 136-1 du Code Rural.

Les associations foncières d'aménagement foncier agricole et forestier sont

constituées « entre les propriétaires des parcelles incluses dans un périmètre d'AFAF [...] chargée de la réalisation, de l'entretien et de la gestion des travaux ou ouvrages mentionnés aux articles L. 123-8 et L. 133-3 à L. 133-5 et, le cas échéant, du recouvrement de la participation des intéressés dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 121-15.

Les règles de constitution et de fonctionnement des associations foncières d'AFAF sont fixées par décret en Conseil d'État. » Article L133-1 du Code Rural.

Acteurs

Les associations foncières regroupent un ensemble de propriétaires et d'exploitants agricoles. Il peut également intervenir le Préfet, la SAFER et les Collectivités Territoriales.

Objectifs

Le but de ces associations est de gérer différentes opérations dans un périmètre délimité.

Les **AFP** ont pour objet d'aménager et de louer les terrains à un éleveur ou un groupement pastoral, contribuant à leur mise en valeur et à la protection du milieu naturel et des sols en limitant l'embroussaillage.

Les **AFA** peuvent

- ▶ assurer ou faire assurer l'exécution, l'aménagement, l'entretien et la gestion des travaux ou ouvrages collectifs permettant la mise en valeur agricole, pastorale ou forestière des fonds sans se livrer d'une manière habituelle à leur exploitation directe,
- ▶ assurer ou faire assurer l'exécution des travaux ou d'ouvrages à des fins autres qu'agricoles, pastorales ou forestières à la condition que ces travaux ou ouvrages contribuent au développement rural dans leur périmètre. Elles assurent la gestion des fonds compris dans leur périmètre pour lesquels elles ont reçu un mandat du propriétaire ou de son représentant.

Les **Associations foncières d'AFAF** sont chargées de la réalisation, de l'entretien et de la gestion des travaux ou ouvrages découlant de la mise en place de l'outil AFAF.

Modalités

Les AFP et AFA peuvent être créées librement après accord de tous les propriétaires intéressés ou à l'initiative du Préfet qui peut réunir les propriétaires en association foncière si, toute à la fois:

pour les AFP

- ▶ la moitié au moins des propriétaires, dont les terres situées dans le périmètre représentent la moitié au moins de la superficie totale des terres incluses dans ce périmètre, a adhéré à l'association expressément,
- ▶ l'association, un propriétaire des terres situées dans le périmètre ou, à défaut, un tiers prend l'engagement d'acquiescer les biens dont le ou les propriétaires opteraient pour le délaissement.

pour les AFA voir page suivante



Modalités (suite) pour les AFA

- la moitié au moins des propriétaires représentant les deux tiers au moins de la superficie des terrains compris dans le périmètre de l'association ou les deux tiers au moins des propriétaires représentant la moitié au moins de la superficie ont donné leur adhésion ou sont considérés comme ayant adhéré à l'association.
- une collectivité territoriale, la SAFER, l'association, un propriétaire de terres situées dans le périmètre ou un tiers prend l'engagement d'acquiescer les biens dont le ou les propriétaires opteraient pour le délaissement.

La constitution de l'association foncière d'AFAF est obligatoire dès lors que le conseil municipal ne s'engage pas à réaliser l'ensemble des travaux que la mise en place de l'AFAF nécessite.

À noter, concernant les AFP et AFA, les propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre de l'association foncière autorisée qui ne peuvent pas être considérés comme ayant donné leur adhésion à la constitution ou à la prorogation de l'association peuvent, dans un délai de trois mois à partir de la publication de la décision préfectorale d'autorisation, délaisser leurs immeubles moyennant indemnité. À défaut d'accord amiable, cette indemnité est fixée comme en matière d'expropriation.

Pour quel territoire ?

Les **AFP** peuvent concerner des espaces, à enjeux d'aménagement, d'entretien et de gestion de l'espace, dans des communes classées en zone de montagne ou dans les communes comprises dans les zones délimitées par l'autorité administrative après avis de la Chambre d'Agriculture.

Les **AFA** concernent l'ensemble ou partie des terres agricoles ou forestières d'une commune ou il y a des enjeux d'aménagement, d'entretien et de gestion de l'espace.

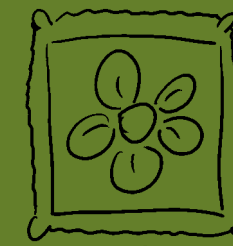
Les **associations foncières d'AFAF** concernent des périmètres AFAF mais elles peuvent étendre leurs actions à des terrains situés hors du périmètre, sous réserve des majorités requises en assemblée générale de tous les propriétaires intéressés.

Intérêts et limites des associations foncières pour le foncier et le développement agricole

Une association foncière permet de regrouper les agriculteurs en vue d'assurer l'exécution, l'aménagement, l'entretien, et la gestion des travaux permettant la mise en valeur des fonds concernés.

À une gestion individuelle, notamment pour les AFA et AFP, elles substituent une gestion collective. Chaque associé reste propriétaire de ses biens et peut les vendre, mais l'acheteur devient automatiquement membre de l'association. Il ne peut la quitter que pour des affectations non agricoles sous réserve d'autorisations.

Ces structures peuvent bénéficier de subventions pour l'exécution des travaux.



Réglementation et protection des boisements

« Afin de favoriser une meilleure répartition des terres entre la production agricole, la forêt, les espaces de nature ou de loisir et les espaces habités en milieu rural et d'assurer la préservation de milieux naturels ou de paysages remarquables, les Conseils Généraux peuvent, après avis des Chambre d'Agriculture et des Centres Régionaux de la Propriété Forestière, définir » trois types de périmètres :

- un périmètre d'interdiction (rouge) pour tous semis, plantations et replantations d'essences forestières,
- un périmètre réglementé (orange) où le boisement est autorisé mais soumis au respect de distances minimales de recul vis-à-vis des fonds agricoles voisins, de l'axe des cours d'eau, des chemins ainsi que des lieux habités,
- un périmètre libre (vert) à vocation forestière.

Des mesures transitoires de réglementation ou d'interdiction peuvent être édictées pendant la durée de la procédure.

Cadre législatif

Instituée par la loi d'Orientation Agricole de 1960 afin d'éviter les boisements en « timbres postes » et en vue de conserver les meilleures terres indispensables à l'activité agricole. Cette loi a été complétée par de nombreuses autres lois dont la loi DTR de 2005. Articles L.126-1 à L.126-5 du Code Rural.

Acteurs

À l'initiative du Conseil Général, après avis de la Chambre d'Agriculture, du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) et des communes concernées.

Objectifs

Protéger l'espace agricole des boisements anarchiques en vue d'éviter que les bois gagnent les espaces agricoles.

Modalités

- demande de proposition du Conseil Général auprès de la CCAF,
- la CCAF établit des propositions de zonage et de règlement et les arrête,
- transmission au Conseil Général pour l'élaboration du projet et ouverture de l'enquête publique,
- recueil des avis du CRPF, des communes et EPCI concernés et de la Chambre d'Agriculture,
- délibération du Conseil Général fixant le périmètre et la réglementation.

Pour quel territoire ?

Pour les espaces qui ne sont pas entretenus et qui entraînent des effets négatifs sur la continuité d'une activité agricole par un envahissement de la végétation sur ses espaces.

Intérêts et limites de l'outil pour le foncier et le développement agricole

Il s'agit de délimiter des espaces que l'on a du mal à qualifier d'espace forestier ou agricole et ainsi protéger les espaces agricoles de boisements anarchiques. Elle permet également de récupérer du foncier agricole qui a été recolonisé par la végétation.

Recensement de la procédure dans le Var

Cette délimitation n'existe pas sur le département.

Exemple

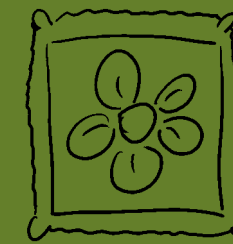


Pratiquée en Isère, depuis bientôt quarante ans, la réglementation des boisements concerne aujourd'hui 263 communes de ce département, ce qui représente près de la moitié de la superficie totale du département.

À l'origine, l'objectif essentiel était d'empêcher les boisements non désirés pour préserver les terres indispensables à l'activité agricole. À partir de 1980, les réglementations ont été essentiellement élaborées en zone de montagne (Trièves, Valbonnais, Vercors, Chartreuse, région d'Allevard), pour tenter de lutter contre la déprise agricole et l'extension forestière.

Depuis 1990, les nouvelles réglementations se situent le plus souvent en plaine, parfois après remembrement (concurrence forte sur le foncier entre l'agriculture, la forêt et l'urbanisation). Avec la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, il est permis d'interdire ou de réglementer les plantations en cas d'atteintes aux paysages, aux milieux naturels, aux espaces habités et à la gestion équilibrée de l'eau. Le volet paysager est pris en compte à l'occasion de chaque diagnostic communal

Source : Site internet Conseil Général de l'Isère



Gestion et mise en valeur

Ferme Relais & Ferme Communale

Une collectivité fait le choix d'acquérir des biens agricoles, éventuellement de les améliorer et de les aménager, pour les mettre à disposition d'un jeune agriculteur. La collectivité peut acquérir une ou plusieurs parcelles agricoles nues ou une exploitation composée du bâti et du foncier. Cette acquisition concerne des espaces en cessation d'activité agricole ou à l'abandon. Deux possibilités de mise à disposition de l'agriculteur sont possibles :

- ▶ une « Ferme Relais » : l'agriculteur verse un loyer à la commune propriétaire des parcelles et/ou du bâtiment jusqu'au terme du contrat de location-vente, à l'issue de cette durée, l'agriculteur a la possibilité de devenir propriétaire du bien agricole moyennant un prix tenant compte des versements effectués au titre des loyers. L'implication de la commune pallie l'insuffisance d'autofinancement du jeune agriculteur.
- ▶ une « Ferme Communale » : l'agriculteur verse pendant toute sa carrière un loyer à la commune propriétaire des parcelles et/ou du bâtiment. La commune reste propriétaire « à vie » du bien agricole.

Cadre législatif

Aucun texte juridique n'encadre cette démarche.

Acteurs

Cette démarche peut être portée à l'échelle communale ou intercommunale, en partenariat avec la Chambre d'Agriculture et l'ADASEA pour ce qui concerne l'appui technique, et avec la SAFER pour la mobilisation et le recensement du foncier agricole disponible. D'autres acteurs peuvent apporter leur soutien financier à la démarche : le Conseil Général, le Conseil Régional, l'État, l'Union Européenne...

Objectifs

- ▶ dynamiser l'agriculture d'une commune ou il n'existe peu ou pas d'agriculture,
- ▶ reconquérir les espaces agricoles en déprise et s'assurer de leur pérennité,
- ▶ faciliter l'implantation de jeunes agriculteurs.

Modalités

La mise en place de cet outil peut suivre plusieurs étapes :

- ▶ identifier un site qui présente un intérêt pour la commune (secteur à l'abandon, exploitation sans repreneur...) et repérer également le foncier qui peut être mobilisable sur l'ensemble du territoire de la commune,
- ▶ évaluer le potentiel agricole au travers d'un diagnostic, d'un projet agricole et une évaluation des travaux,
- ▶ vérifier la faisabilité financière du projet : rechercher les financements, élaborer un plan de financement qui permettent la viabilité du projet pour la collectivité et l'agriculteur,

- ▶ déterminer le mode de mise à disposition de l'agriculteur : choisir le mode juridique (ferme relais ou ferme communale), choisir le mode de mise à disposition le mieux adapté (bail à 9 ans, bail long terme, convention pluriannuelle...), envisager des clauses particulières (cahier des charges, caution...),
- ▶ rechercher et sélectionner l'agriculteur (en partenariat avec l'ADASEA et la SAFER) : élaborer le cahier des charges et l'appel d'offres, choisir le candidat au travers d'un Comité de sélection.

Pour quel territoire ?

Cet outil peut concerner des espaces agricoles laissés à l'abandon ou des exploitations en cessation d'activité sans repreneur.

Intérêts et limites de l'outil pour le foncier et le développement agricole

Elles permettent de redynamiser une agriculture en perte de vitesse liée à des abandons d'exploitations agricoles, tout en permettant de garder des paysages ouverts par le maintien d'une activité agricole et la reconquête d'espace à l'abandon. Cette procédure n'a pas de plan de financement type mais elle peut solliciter des subventions de l'Union Européenne, l'État, le Conseil Régional, le Conseil Général... La faisabilité du projet passe par l'optimisation des aides publiques. L'autofinancement de la collectivité doit être minimisé. Il fait l'objet dans la majeure partie des cas d'un emprunt. Le loyer versé par le jeune agriculteur doit alors permettre le remboursement total ou partiel des annuités qui en découlent.

Recensement de la démarche dans le Var

Dans le Var, il existe uniquement des fermes relais pastorales notamment sur les communes de Collobrières et de Garéoult. Il y a également différents projets sur les communes de Collobrières, Le Val, Bauduen, Correns, Aups. Ces « fermes relais pastorales à la varoise » s'effectuent sur des espaces appartenant à la collectivité, en forêt domaniale ou communale, ce qui nécessite une révision du document d'urbanisme car ces espaces sont souvent classés en EBC.

Exemple d'une Ferme Relais



Dans les Hautes Alpes, la commune de Sigoyer (600 habitants) a pour objectif de favoriser le développement durable de la commune. Dans cette visée :

- ▶ 1997 : acquisition de 25 ha d'espaces agricoles à l'abandon,
- ▶ en vue d'éviter l'embroussaillage du site et de préserver les perspectives paysagères, la commune décide de remettre en culture les terrains acquis par l'installation d'un jeune agriculteur (travail effectué en partenariat avec l'ADASEA et la Chambre d'Agriculture),
- ▶ 2006 : installation du jeune agriculteur, élevage de 50 caprins avec la fabrication de fromage en vente directe et accueil pédagogique.

Montage juridique et financier

La commune met à disposition de l'agriculteur, l'exploitation agricole (foncier et bâti), l'exploitation deviendra au bout de 18 ans propriété du jeune agriculteur grâce au remboursement d'un crédit bail à la commune, on est donc dans le cas d'une ferme relais. Le projet a été financé à hauteur de 40 % par le Conseil Régional, 20 % par le Conseil Général et le reste par la commune.

Source : Fiche N° 3 du Plan d'Action Caprin sur l'AOC Banon

La démarche est de constituer des installations clé en main c'est-à-dire une bergerie, une habitation (si besoin)... Ce qui nécessite généralement la construction de bâtiments. Différentes études, conduites par le CERPAM, sont menées : trouver le site d'implantation, conception de la ferme (bâtiment à usage saisonnier ou annuel)... Le financement est assuré notamment par le Conseil Général et Conseil Régional, le reste par la commune dont le loyer rembourse l'emprunt. Enfin, une Convention de Mise à Disposition (CMD) est signée entre le propriétaire et l'éleveur qui fixe toutes les conditions d'entretien, de matériel...

Exemple d'une Ferme Communale



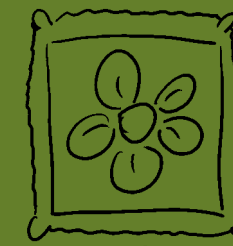
Sur le territoire de la Haute Vallée de la Bruche dans le Bas Rhin, sur la commune de la Plaine, face aux demandes d'implantation :

- ▶ 1996 : création d'une AFP pour maintenir un caractère agricole et répondre aux demandes,
- ▶ 1999 : acquisition d'un ancien corps de ferme mis à disposition d'un agriculteur mais la viabilité de cette exploitation pose problème du fait de la petite superficie de l'exploitation,
- ▶ 2002 : la commune, en accord avec la communauté de communes, décide de transformer l'exploitation en ferme relais agricole pour mettre en place un projet agricole structurant permettant une activité viable et pérenne par l'installation des outils de production, la mise en place de locaux de transformation et une structure d'accueil de type ferme auberge.

Montage juridique et financier

L'exploitation est une **ferme communale**, elle restera donc un bien public « à vie ». Le projet a été financé à hauteur de 50 % par l'Union Européenne (FEOGA -G), 25 % par la Communauté de Communes, 16 % par le Conseil Régional et 9 % par le Conseil Général.

Source : www.touteurope.fr



Gestion et mise en valeur

Le statut de fermage

Le statut des baux ruraux est un ensemble de règles régissant le louage des biens ruraux. Il s'applique à « toute mise à disposition à titre onéreux d'immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 3111-1 [...] ». Article L411-1 du Code Rural.

Cadre législatif

Les baux ruraux ont été encadrés juridiquement par la création du Code Civil. Mais c'est en 1942 qu'une loi crée le statut du fermage et en 1946 celui du métayage. Depuis, le statut des baux ruraux n'a cessé d'évoluer. Le statut des baux ruraux figure dans le livre IV du Code Rural.

Acteurs

Le propriétaire, qui est le bailleur, et le fermier ou métayer, qui est le preneur.

Objectifs

Encadrer les mises en louage des biens ruraux qui confère au preneur un véritable statut de protection quand à l'exploitation de son activité agricole : droit de préemption du preneur en cas d'aliénation à titre onéreux des biens ruraux, loyer fixé dans une fourchette par l'autorité administrative, droit de renouvellement du bail, durée de bail minimum...

Modalités

- ▶ Un bail rural fait l'objet d'un contrat écrit avec un état des lieux effectué dans le premier mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci (il peut prendre la forme d'un acte privé notarié ou sous-seing privé). Il peut également être un bail verbal.
- ▶ La durée minimum du bail est de 9 ans, avec la possibilité de contracter un bail à long terme d'au moins 18 ans avec des clauses particulières. Si au bout du délai des 9 ans rien n'est fait, le fermier a droit au renouvellement de droit. Les possibilités de résiliation sont réduites : résiliation amiable, résiliation pour faute, résiliation pour changement de destination des sols.

- ▶ Le loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues est fixé en monnaie entre un maxima et un minima arrêté par l'autorité administrative. Il est fixé annuellement par arrêté préfectoral.
- ▶ En cas de cession des terres, le fermier peut se porter acquéreur et il a priorité. Le fermier doit pour cela avoir la capacité professionnelle ou une expérience d'au moins trois ans et ne pas détenir de superficie agricole supérieure à trois Surface Minimum d'Installation (SMI).

Une Commission Consultative Paritaire Départementales des Baux Ruraux se réunit sur demande du commissaire de la République du département chaque fois que le règlement des affaires de sa compétence l'exige ou que le commissaire de la République l'estime.

Elle comprend le Préfet ou son représentant, le directeur de la Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt (DRAF) ou son représentant, le président de la CDA ou son représentant, un représentant de chacune des organisations syndicales d'exploitants agricoles, le président de l'organisation départementale des bailleurs de baux ruraux affiliée à l'organisation nationale la plus représentative ou son représentant, le président de l'organisation départementale des fermiers et des métayers ou son représentant, le président de la chambre départementale des notaires ou son représentant, des représentants des bailleurs non preneurs de deux titulaires et de deux suppléants par arrondissement.

Il y a également une commission consultative paritaire nationale des baux ruraux.

Intérêts et limites de l'outil pour le foncier et le développement agricole

Le bail de droit commun ou « bail à ferme » précédemment n'est pas le seul type de bail. Il y a des baux ruraux particuliers comme le bail à métayage.

Le bail à ferme accorde au preneur de véritables droits sur l'exploitation agricole (possibilité d'échange, droit de renouvellement, droit de préemption...). Mais, du fait de la protection que ce statut confère à l'agriculteur, de moins en moins de baux sont signés car les propriétaires se sentent « prisonniers de ce statut ».

Il est à noter que la résiliation du bail peut avoir pour cause une ouverture à l'urbanisation. En effet, le propriétaire peut à tout moment résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont en zone urbaine en application d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. En l'absence d'un PLU ou quand il y a un PLU mais en dehors des zones urbaines, le droit de résiliation ne peut être exercé sur des parcelles en vue d'un changement de destination des sols que par autorisation de l'autorité administrative.

N.B

À ne pas confondre

- ▶ **le bail rural** est le louage d'un fonds rural en vue d'en assurer l'exploitation et d'en percevoir les fruits. Il désigne très généralement le bail à ferme régi par les dispositions du statut du fermage, qui est la forme principale de bail rural ou bail rural de droit commun. Mais l'expression « bail rural » s'applique aussi à d'autres types de baux.
- ▶ **le bail à ferme** est le bail rural de droit commun. C'est le contrat par lequel le propriétaire d'un fonds de terre en donne la jouissance à un fermier à des fins d'exploitation agricole, moyennant un loyer appelé fermage.
- ▶ **le bail à colonat partiaire ou métayage** est le contrat par lequel le possesseur d'un fonds agricole le remet pour un certain temps à un preneur, le métayer, qui s'engage à le cultiver, sous la condition d'en partager les produits avec le bailleur.
- ▶ **le bail emphytéotique** est un bail d'une durée d'au moins 18 ans et au maximum de 99 ans. Le locataire dispose de droits réels sur le bien. (Baux à long terme).
- ▶ **les baux cessibles hors du cadre familial** sont des baux avec une clause autorisant le locataire à céder son bail.



Préservation

Les périmètres d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)

« Pour mettre en place une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, le département peut délimiter des périmètres d'intervention avec l'accord de la ou les communes concernée(s) ou des établissements publics compétents en matière de PLU, après avis de la Chambre Départementale d'Agriculture et enquête publique. » Articles L.143-1 du Code de l'Urbanisme.

Cadre législatif

Introduit par la loi DTR de 2005 et par le décret n°2006-821 du 7/07/2006. Articles L. 143-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Acteurs

La mise en place de cet outil est à l'initiative du Conseil Général, avec l'accord des communes et après avis de la Chambre d'agriculture.

La délégation du droit de préemption peut faire intervenir d'autres acteurs comme la SAFER, l'EPF...

Objectifs

Afin de lutter contre la spéculation, les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces naturels et agricoles périurbains permettent de maîtriser le foncier notamment par l'acquisition de terrain. En effet, un droit de préemption est institué, après accord des communes ou EPCI compétents, pouvant être délégué à la commune, EPCI, EPF, SAFER... L'objectif de cet outil est également de développer un programme d'actions sur ces espaces.

Modalités

- ▶ Ces périmètres doivent être compatibles avec le SCOT, s'il en existe un. Ils ne peuvent inclure des terrains situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un PLU, dans un secteur constructible délimitée par une carte communale et dans un périmètre provisoire ou non de ZAD.
- ▶ Il se compose d'un programme d'action établi avec les communes et l'EPCI compétents qui précise les aménagements et orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et du paysage au sein de chaque périmètre.

▶ Déroulement de la mise en place du PAEN :

- ▶ délimitation du périmètre par le CG : accord des communes concernées et EPCI compétents, avis de la CDA et des EPCI chargés du SCOT puis soumis à enquête publique (dans un délai de deux mois).
- ▶ élaboration du programme d'actions en accord avec la ou les communes ou EPCI compétents
- ▶ exercice du droit de préemption : les terrains peuvent être acquis par le département ou avec son accord et après informations des communes ou EPCI compétents
- ▶ mise en place du programme d'actions.

Exercice du droit de préemption

A l'intérieur de ce périmètre, les terrains peuvent être acquis par le département ou avec son accord par les communes et après information des communes et établissements publics, en vue de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Ces acquisitions se font dans les conditions suivantes :

- ▶ dans l'ensemble du périmètre, par le département ou, avec l'accord de celui-ci, par une autre collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale, à l'amiable ou par expropriation ou, dans les zones de préemption des ENS, par exercice de ce droit de préemption.
- ▶ en dehors de zones de préemption des ENS, par la SAFER exerçant à la demande et au nom du département le droit de préemption.
- ▶ par un établissement public ou un établissement public foncier local agissant à la demande et au nom du département ou, avec son accord, d'une autre collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale.
- ▶ quand le département décide de ne pas faire usage de son droit de préemption la SAFER peut néanmoins exercer le sien.

Devenir du bien acquis

- Domaine privé des collectivités ou établissements publics
- doit être utilisé pour la réalisation des objectifs définis par le programme d'actions
- peut être cédé, loué ou concédé temporairement à une personne publique ou privée à la condition qu'il soit utilisé à des fins prescrites dans le cahier des charges.

Possibilité d'évolution du PAEN

- le département peut modifier le périmètre et le programme d'action avec accord des communes concernées et avis de la CDA
- si extension du périmètre : enquête publique
- si réduction du périmètre : décret

Pour quel territoire ?

Cet outil concerne les territoires devant faire face à une pression urbaine comme les espaces littoraux, les espaces à proximité d'un pôle urbain dynamique... Il accorde alors à ces espaces agricoles une protection supplémentaire.

Intérêts et limites de l'outil pour le foncier et le développement agricole

Cet outil permet de délimiter des espaces agricoles, sous tension, à une échelle plus grande que la commune. Il ne s'agit pas uniquement d'une délimitation d'espace agricole à protéger mais des actions sont mises en place sur ces espaces, avec la possibilité d'y instaurer un droit de préemption. Cette délimitation s'effectue en partenariat avec de nombreux acteurs du département (Communes, EPCI, Chambre d'Agriculture...).

Le bien préempté pourra être mis en location au travers d'un bail à ferme, ou revendu. Dans le cas d'une revente, le bien peut faire l'objet d'une servitude d'utilité publique ou le bien devra conserver sa vocation agricole dans le cas d'une prochaine vente.

La délimitation d'un tel périmètre doit recueillir un avis positif des communes concernées, ce qui demande un fort engagement politique des communes.

De plus, un terrain rendu constructible dans un tel périmètre ne pourra l'être que par décret. De même, toute modification du périmètre ayant pour effet de retirer un ou plusieurs terrains ne peut intervenir que par décret.

Du fait de la récente loi qui instaure cet outil, il est difficile de juger des intérêts et des limites de ce dernier.

Recensement de la procédure dans le Var

Cet outil n'a pas été mis en place sur le Département ni à l'échelle nationale du fait de la récente loi qui l'instaure. Cependant, un secteur sur le Var, la Basse Vallée de l'Argens, est à l'étude.

Exemple

Du fait de la nouveauté de cet outil, il n'existe pas de cas concret de mise en place de cet outil, c'est pourquoi il est présenté à titre d'exemple, une simulation de mise en place de l'outil.

Simulation de mise en place

Un département côtier méditerranéen subit une forte pression d'urbanisation jusque dans son arrière-pays. C'est sur ce territoire que plusieurs communes et le Conseil général ont décidé de défendre la vocation agricole de certains espaces pour protéger l'activité agricole, le paysage et le cadre de vie des habitants.

Pour atteindre ses objectifs, le Conseil général souhaite utiliser le dispositif de protection prévu dans la nouvelle loi. Il a obtenu l'accord des communes concernées, il a également recueilli l'avis de la Chambre d'Agriculture et lancé une enquête publique.

Il peut désormais délimiter le « *périmètre de protection des espaces naturels et agricoles périurbains* » repéré, ce qui pérennise la destination agricole et naturelle des terrains.

Le programme d'actions élaboré pour la gestion de ce périmètre conforte sa vocation maraîchère et viticole. Quelque temps plus tard, une vaste propriété agricole est sur le point d'être vendue.

Considérant que la vocation agricole pourrait être remise en cause, le département, après avoir tenté d'acquiescer les terrains à l'amiable, fait intervenir la SAFER qui préempte les terrains pour le compte du département. Les terrains sont ensuite loués à un exploitant agricole.

Source : Ministère de l'Agriculture

**Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)**

« Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L 110 (Code de l'urbanisme), le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non. [...] ». Article L.142-1 du Code de l'Urbanisme.

Cadre législatif

Les périmètres sensibles, créés en 1959, sont devenus des ENS par une loi de juillet 1985 relative à la définition et la mise en œuvre des principes d'aménagement. Articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Acteurs

Le département est compétent en matière de politique des espaces naturels. Dans le cadre de son droit de préemption sur les ENS, il peut consulter la SAFER.

Objectifs

Le principal objectif des ENS est d'assurer la protection, la gestion et l'ouverture au public de ces espaces. Cette gestion des ENS passe en partie par l'activité agricole.

Au vue de la loi et des jurisprudences, certains ENS peuvent être mis en valeur par l'agriculture quand cette dernière apparaît comme le moyen de gestion le plus approprié pour préserver les sites et les paysages, maintenir et accroître la biodiversité et assurer la protection contre les risques tels qu'incendie, inondation, érosion. À noter, l'agriculture est un moyen de gestion des ENS et non un motif de mise en œuvre d'un ENS.

Modalités

Le département est compétent pour délimiter ces périmètres, dans lequel il peut instituer un droit de préemption principalement sur les espaces classés en zone naturelle au document d'urbanisme :

- Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, les zones de préemption sont créées avec l'accord du conseil municipal.

- En l'absence d'un tel document, et à défaut d'accord des communes concernées, ces zones ne peuvent être créées par le conseil général qu'avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département.

À l'intérieur de ces zones, le département dispose d'un droit de préemption sur tout terrain ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains qui font l'objet d'une aliénation, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit.

Pour quel territoire ?

Le département détermine ces ENS en fonction de qualités intrinsèques telles que paysagères, qu'écologiques... avec pour objectif de préserver l'environnement.

Intérêts et limites de l'outil pour le foncier et le développement agricole

Cette politique départementale permet de protéger notamment des espaces agricoles par des moyens juridiques, techniques et financiers. Elle apporte plus de protection aux espaces agricoles situés dans un ENS et un partenariat avec la SAFER peut être mis en place.

Cependant, les ENS n'ont pas vocation à préserver les espaces agricoles, peu d'espaces agricoles sont concernés par ce dispositif. Les espaces agricoles qui sont concernés par les ENS le sont au titre de la mise en place de mesures de gestion liées à des risques incendies...

Recensement de la procédure dans le Var

Le Conseil général du Var est propriétaire aujourd'hui d'environ 11 500 ha répartis en 260 sites ENS. Ils ont été acquis grâce à la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS). Cette TDENS est l'outil des Conseils Généraux pour une politique décentralisée de l'environnement (à titre d'exemple, en 2004, son montant était de 3,5 M€). Aujourd'hui, dans le Var, une cinquantaine d'ENS sont concernés par l'agriculture. On trouve des espaces ou les animaux parcourent les milieux boisés (ovins, caprins, équins, bovins), des prairies fauchées, des cultures arboricoles (oliviers, amandiers) (11,4 ha), des vignes (2,80 ha). Ces espaces plantés restent cependant très marginaux: 0,32 % des 11500 ha. Les espaces agricoles concernés par des ENS sont essentiellement des espaces liés à de l'élevage extensif.

Exemple



La place de l'agriculture dans la protection des espaces naturels: l'exemple des ENS dans le Var

A partir des constats de risques incendie, du rôle favorable de l'agriculture dans l'entretien et la valorisation de l'espace, du problème d'accès au foncier agricole... le Var a souhaité que l'agriculture soit un mode de gestion de certains de ses ENS, lorsque l'activité agricole constitue le meilleur moyen d'entretenir et de protéger les milieux et les paysages.

Les résultats attendus de cette politique sont:

- ▶ une amélioration de la biodiversité par le maintien ou la création de milieux ouverts et l'interpénétration des parcelles agricoles avec les espaces boisés,
- ▶ une amélioration des paysages par rupture des grands ensembles monotones,
- ▶ l'entretien pérenne, de forte valeur économique, d'ouvrage de lutte contre les incendies,
- ▶ un soutien à l'activité agricole par la mise à disposition de foncier sous certaines conditions.

Cependant, les ENS sont des propriétés inaliénables du Département, cela entraîne de conclure des contrats administratifs avec les agriculteurs. Le Conseil Général fonctionne alors avec une autorisation d'occupation temporaire, dont le loyer se base sur l'indice des baux ruraux. Cette contractualisation passe par plusieurs étapes:

- ▶ **Étape 1** : publicité. Un appel à candidatures agricoles est lancé, dans la presse locale, relayée par voie d'affichage. Pour postuler, il faut être agriculteur et être déjà installé.
- ▶ **Étape 2** : les candidats se font connaître et remplissent un dossier de candidature.
- ▶ **Étape 3** : le choix des candidats s'effectue lors de la réunion du comité de pilotage qui analyse les candidatures reçues. (Comité de pilotage: conseiller général du canton, le président de la commission agriculture du conseil général, président de la chambre d'agriculture, président du syndicat des jeunes agriculteurs, président de l'ADEVAR et du CERPAM, directeur de la DDAF, directeur de l'ADASEA).
- ▶ **Étape 4** : une convention est signée entre les deux parties avec un cahier des charges spécifique à l'activité agricole et au site, annexé à l'AOT.

Source : du Conseil général du Var



Les Zones Agricoles Protégées (ZAP)

Les ZAP sont « des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique [...] » Article L 112-2 du Code Rural.

Cadre législatif

Instituée par la loi d'Orientation Agricole de 1999 et modifiée par la loi d'Orientation Agricole de 2006. Article L 112-2 du Code Rural.

Acteurs

Elles sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées ou, le cas échéant sur proposition de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU ou sur proposition de l'organe délibérant en matière de SCOT après accord des conseils municipaux des communes intéressées, après avis de la Chambre d'Agriculture, de l'INAO dans les secteurs en zone AOC et de la CDOA. Le public est également consulté au travers de l'enquête publique.

Objectifs

Le classement d'une zone agricole en ZAP permet de protéger les terres cultivées de l'urbanisation en prenant en compte les influences des projets sur les exploitations agricoles, la qualité de vie de la population et la qualité paysagère.

Modalités

Elles sont annexées au PLU dans le cadre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Une fois la ZAP arrêtée par le Préfet, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou écologique d'une ZAP doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la CDOA. En cas d'avis négatif de l'une d'entre elles, le changement ne peut être effectué que sur avis motivé du Préfet.

Cependant, le changement de mode d'occupation des sols n'est pas soumis aux éléments précédents quand il relève d'une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et quand le terrain est situé à l'intérieur d'un POS rendu public ou approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Procédure de mise en place d'une ZAP :

- ▶ délibération du Conseil Municipal
- ▶ délimitation du périmètre
- ▶ délibération du Conseil Municipal sur le périmètre
- ▶ avis des organismes agricoles
- ▶ enquête publique
- ▶ délibération finale du Conseil Municipal
- ▶ arrêté préfectoral

Pour quel territoire ?

Cet outil est envisageable sur des territoires périurbains ou subissant une forte pression foncière.

Intérêts et limites de l'outil pour le foncier et le développement agricole

Les ZAP identifient les secteurs où il y a un fort enjeu de préservation du fait de la pression foncière. Elles érigent la vocation agricole d'un territoire en servitude d'utilité publique, la soustrayant aux aléas des fluctuations des droits du sol. Il s'agit d'une procédure longue qui demande de la part des élus communaux un engagement politique. La ZAP délimite un espace agricole à protéger; ce zonage est essentiel dans la préservation du foncier mais non suffisant.

Recensement de la procédure

Aucune procédure de ZAP dans le Var n'a été mise en place. Un projet avait tenté de voir le jour sur Provence Verte, mais qui n'a pas réussi à se concrétiser.

Exemple de ZAP



Au niveau national, une quarantaine de projets sont en cours sur une vingtaine de départements.

La ZAP de Drumettaz en Savoie

Contexte

Drumettaz Clarafond, petite commune de la Savoie est située à proximité de grands centres urbains (périphérie d'Aix-les-Bains et de Chambéry). Cette proximité accroît la pression foncière rendant d'autant plus délicate sa gestion des zones agricoles. La demande d'extension des zones constructibles y est permanente.

Pourquoi avoir choisi cet outil ?

En vue de conserver des zones agricoles conséquentes sur son territoire malgré une pression foncière très forte, la commune s'est fixée comme objectif de maintenir les agriculteurs existants sur la commune et son paysage.

Mise en œuvre

En 1995, la commune a étudié différentes possibilités d'interventions. Elle a envisagé de créer des ZAD ou des ZAC. Mais les organismes agricoles contactés ainsi que la SAFER ont estimé que ces outils n'étaient pas les plus appropriés pour protéger ces zones agricoles. Ce n'est que 4 ans plus tard en 1999, date à laquelle la loi d'orientation agricole prévoyait la création des zones agricoles protégées qu'une procédure de protection des zones agricoles s'est réellement mise en marche.

La ZAP a été créée sur un grand nombre de zones NC au POS (encore en vigueur sur la commune), n'ont été « zappés » que des terrains agricoles à forts enjeux, après étude de la chambre d'agriculture.

Financement

Les aides dont la commune a pu bénéficier sont celles du conseil général qui a participé à 50 % au travail d'animation fait par la chambre d'agriculture. Il participe, de plus, à 50 % aux frais d'actes de terrains agricoles achetés par la commune, sur les terrains zappés.

Résultats atteints

La ZAP a été arrêté en juin 2003, elle concerne 300 ha.

Source : Bergerie nationale, fiche ZAP 2006



Les réserves foncières

Une réserve foncière peut être constituée en vue de mettre en œuvre des actions ou opérations d'aménagement qui « ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ». L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

Cadre législatif

Elles ont été instaurées en France avec la loi d'Orientation Foncière de 1967, leur régime juridique a été évolué notamment dans le cadre de la décentralisation avec la loi du 18 Juillet 1985. Articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Acteurs

L'État, les collectivités locales, ou leurs groupements ayant cette compétence, les syndicats mixtes et les établissements publics... sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières.

Objectifs

La constitution de réserve foncière répond à l'objectif d'acquérir des biens et de les maintenir en l'état en vue de leur affectation ultérieure et également dans le but de constituer un patrimoine foncier dans le souci de prévenir les aléas du marché foncier.

Modalités

Une réserve foncière peut se réaliser selon trois modalités différentes :

- ▶ à l'amiable par une négociation de gré à gré,
- ▶ par la voie de l'expropriation, la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique pour la création d'une réserve foncière permet de mettre à l'enquête publique un dossier simplifié, l'autorité administrative n'a pas à préciser la destination de la réserve,

▶ par le droit de préemption, en effet, le Code de l'Urbanisme permet l'exercice du droit de préemption urbain ou du droit de préemption de la ZAD.

Une fois le bien acquis, les biens font partie du domaine privé de la collectivité. Dans l'attente de leur affectation définitive, les biens acquis doivent faire l'objet « d'une gestion en bon père de famille ».

Pour quel territoire ?

Elle peut concerner des exploitations agricoles sans repreneur qui représentent un intérêt pour l'activité agricole de la commune, de l'intercommunalité ou le département.

Intérêts et limites de l'outil pour le foncier et le développement agricole

Sur des terrains situés dans une réserve foncière, des concessions temporaires sont possibles pour les terrains agricoles, un préavis d'un an doit précéder la reprise.

Constituer une réserve foncière en vue de monter un projet d'aménagement agricole permet de saisir une opportunité foncière et de se donner du temps en vue d'établir un projet. Peu de réserves foncières ont été faites en vue d'un projet d'aménagement agricole, elles sont principalement établies en vue d'un projet urbain.

Exemple



Mise en œuvre d'une réserve foncière en vue de favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs par la Communauté de Communes de Mézat dans le Puy de Dôme.

Territoire rural ou une politique agricole départementale volontariste a été mise en œuvre visant notamment à maintenir l'activité agricole et ne pas laisser partir les exploitations à l'agrandissement. Suite à une exploitation qui s'est libérée sans repreneur, la Commune a mis en place un comité de pilotage en vue de trouver un repreneur.

La collectivité accompagnée financièrement du Conseil Général a acquis ce bien. Un partenariat entre la collectivité, la SAFER, l'ADASEA, la Chambre d'Agriculture et le Conseil Général a permis d'établir un diagnostic, de repérer des exploitations qui se libèrent et d'étudier les candidatures à l'installation.

Cette opération a abouti à l'installation d'une agricultrice.

Source : Site internet SAFER Puy de Dôme



La Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

Se sont des opérations foncières/d'aménagement qui ont pour objet de doter les Collectivités Publiques du moyen de contrôler le marché foncier, en se substituant à l'acquéreur éventuel d'un immeuble situé dans des secteurs ou elles envisagent des opérations d'aménagement, d'équipements collectifs ou la constitution de réserves foncières. Dans ces secteurs, est institué un droit de préemption limité à 14 ans à compter de l'acte qui l'a créé.

Cadre législatif

Instituée par la loi relative aux ZAD de Juillet 1962 et modifiée notamment par la loi SRU en 2000. Articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Acteurs

Les ZAD sont créées :

- ▶ sur proposition ou après avis favorable des communes intéressées ou de l'EPCI compétent, par arrêté du Préfet ou, si la zone est située sur le territoire de plusieurs départements, par arrêté conjoint des Préfets intéressés,
- ▶ par décret en Conseil d'État en cas d'avis défavorable d'une commune intéressée ou de l'EPCI compétent ou faute d'avis émis par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire ou le président dudit établissement a reçu la communication du projet.

Objectifs

Son champ d'application n'a cessé de s'élargir, il vise à mettre en place des opérations ou actions répondant :

- ▶ aux vastes objectifs de l'aménagement (fixés par l'article L 300-1 issu de la loi du 18 juillet 1985) : mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, maintien, extension ou accueil des activités économiques, développement du loisir ou du tourisme, réalisation des équipements collectifs, mise en valeur du patrimoine, au service desquels les réserves foncières peuvent être réalisées;
- ▶ à l'objectif de diversité de l'habitat de la loi du 13 juillet 1991 : réalisation de logements sociaux, accompagnement de la politique du logement...

tout en limitant les impacts de la réalisation d'un tel projet sur les espaces à proximité en matière de spéculation foncière.

Modalités

- ▶ Une collectivité locale définit, en zone agricole ou naturelle, un périmètre à l'intérieur duquel une future opération d'urbanisme de grande qualité va être réalisée. Ce périmètre doit être suffisamment large et englober à la fois les terres agricoles à protéger et des terres agricoles potentiellement urbanisables. Une ZAD est créée sur ce périmètre à l'instant « T » et un droit de préemption est institué pour la réalisation des projets.
- ▶ Le détenteur du droit de préemption (communes, Conseil Général, EPF, SAFER...) acquiert pendant la durée de la ZAD les biens à la vente aux prix de référence de la terre agricole ou naturelle à l'année « t ». La rente urbaine est ainsi captée par la collectivité.
- ▶ Quand les objectifs foncières sont atteints pour permettre la réalisation du projet d'aménagement, la commune modifie son document d'urbanisme et revend les parties urbanisables acquises. Parallèlement, les zones agricoles ou naturelles restantes à protéger peuvent être mises à disposition des agriculteurs ou bien être « dézadées » et revendues à des agriculteurs à un prix du marché foncier qui aura été régulé par la ZAD puisque cette procédure affichant clairement les zones destinées à être urbanisées, la pression exercée sur les autres zones agricoles de la commune est minimisée et leur prix d'autant diminué.
- ▶ Quand l'aménagement est réalisé, le périmètre est dézadé et les agriculteurs peuvent plus facilement acheter.

Pour quel territoire ?

Une ZAD peut concerner une zone urbaine, rurale, naturelle ou agricole, que la commune soit dotée ou pas d'un document d'urbanisme. Cet outil concerne des secteurs subissant une pression foncière qui va être accentuée par la réalisation d'un projet.

Intérêts et limites de l'outil pour le foncier et le développement agricole

Cela permet aux communes n'ayant pas de documents d'urbanisme de se doter d'un droit de préemption.

Il s'agit d'un outil qui n'a pas une seule visée urbaine mais qui contribue à la protection des espaces agricoles, naturels et paysagers. Il permet à la fois de lutter contre la spéculation foncière et de disposer de terrains suffisants pour la réalisation de projets d'intérêt local.

Ils offrent davantage que le DPU, du fait de la possibilité de combattre les phénomènes spéculatifs. En effet, le prix de référence retenu lors des transactions est celui établi deux ans avant la signature de l'acte de création de la ZAD, alors que pour le DPU, le prix de référence est fixé par les domaines.

Cependant, l'objet principal de cet outil outre de limiter la pression foncière, et de réaliser un projet d'aménagement.

Recensement des ZAD dans le Var

Dans le Var, on compte à l'heure actuelle une dizaine de ZAD en vigueur...

Des ZAD ont été instituées du fait de l'implantation du projet ITER à proximité de ces communes. Ces ZAD ont pour objet d'organiser l'accueil des programmes de logements ou d'équipements directement liés au projet ITER, mais également de sauvegarder l'équilibre du développement de toute la région PACA.



Maîtrise du foncier

Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER)

Des SAFER « peuvent être constituées pour contribuer, en milieu rural, à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 111-2. [...] ». Article L 141-1 du Code Rural.

Cadre législatif

Les SAFER ont été créées en 1960 par la loi d'orientation agricole, loi modifiée à de nombreuses reprises notamment par la loi d'orientation agricole de 1999. La SAFER PACA a été créée en 1964.

Articles L.141-1 et suivants du Code Rural.

Missions

- ▶ l'installation et la transmission d'entreprises agricoles,
- ▶ l'aménagement parcellaire pour améliorer les conditions de productions agricoles et forestières et lutter contre la déprise,
- ▶ le développement équilibré des exploitations et des filières dans le cadre de la politique des structures,
- ▶ la protection de l'environnement,
- ▶ le développement économique rural,
- ▶ l'aménagement du territoire en zones rurales et périurbaines avec les partenaires publics,
- ▶ la régulation et la mise en transparence du marché rural.

Moyens d'actions de la SAFER

Le principal moyen d'action de la SAFER est l'acquisition de foncier. 90 % des acquisitions dans le Var et en PACA se font par accord amiable, et le reste par le recours ultime qu'est la préemption.

À noter: quand la SAFER achète à l'amiable, le terrain doit avoir une vocation agricole ou forestière, quand elle préempte, le terrain doit avoir un usage agricole au moment du dossier.

▶ Les acquisitions amiables

Objectif

Acquérir des terrains en vue de les laisser sur le marché agricole ou rural. Elle peut acquérir tous biens immobiliers, agricoles ou ruraux, mais également des biens mobiliers, cheptel mort ou vif et autres éléments rattachés à une exploitation.

Modalités

- la SAFER est informée d'un bien mis en vente (par un correspondant local, un propriétaire, le Notaire, les candidats intéressés, la presse, la Chambre d'Agriculture, l'ADASEA, un technicien foncier),
- la SAFER négocie alors avec le propriétaire les conditions d'une vente à son profit,
- elle recherche des candidats et étudie les diverses demandes (Comité Technique Départemental),
- accord des Commissaires du Gouvernement de l'Agriculture et des Finances
- décision du Conseil d'Administration, ou du président ou du directeur,
- acquisition par acte notarié.

▶ Le droit de préemption

Objectif

Les pouvoirs publics ont accordé aux SAFER la possibilité d'acquérir en priorité, dans certaines conditions, les fonds agricoles ou terrains à vocation agricole, ou les immeubles non bâtis compris dans un espace naturel ou rural. En aucun cas, une SAFER ne peut exproprier ni obliger qui que ce soit à la vente.

Modalités

- la préemption s'exerce dans un cadre légal, avec une motivation précise, et requiert l'accord des Commissaires de Gouvernement. Elle doit avoir pour objectif:
 - ▶ d'installer, de réinstaller ou de maintenir des agriculteurs;
 - ▶ d'agrandir des exploitations existantes et d'améliorer leur répartition parcellaire;
 - ▶ de préserver l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public;
 - ▶ de sauvegarder le caractère familial des exploitations;
 - ▶ de lutter contre la spéculation foncière ;

Le droit de préemption Modalités (suite)

- ▶ de conserver des exploitations viables existantes qui seraient menacées par la cession séparée des terres et des bâtiments d'habitation ou d'exploitation;
- ▶ de mettre en valeur et de protéger la forêt et d'améliorer les structures sylvicoles dans le cadre de conventions passées avec l'État;
- ▶ de mettre en valeur les paysages et d'améliorer la protection de l'environnement.
- pour chaque transaction portant sur des biens agricoles, les notaires transmettent à la SAFER une notification ou DIA spécifiant la nature et la localisation du bien, les noms et qualités de l'acquéreur et du vendeur, ainsi que le prix de vente. La SAFER dispose alors d'un délai de réponse de deux mois. La SAFER met alors en place un processus de consultation, si elle envisage un aménagement meilleur que celui prévu par le simple jeu du marché, elle peut instruire un dossier de préemption et doit recueillir l'avis du Comité Technique et des deux Commissaires du Gouvernement.

▶ La rétrocession**Objectif**

Une fois le bien acquis, le SAFER le remet sur le marché.

Modalités

- l'appel de candidature suite à une acquisition amiable ou à une préemption, se fait par une publicité légale, mise en place au travers de journaux d'annonces légales et en Mairie,
- recueil et instruction de toutes les demandes,
- consultation locale,
- avis du Comité Technique Départemental,
- accord des Commissaires du Gouvernement Agriculture et Finances,
- décision du Conseil d'Administration ou du Président, ou du Directeur,
- rétrocession par acte notarié.

▶ La substitution

Mode de rétrocession, mais au lieu de signer deux actes, l'un avec le propriétaire-vendeur, l'autre avec l'acheteur, la SAFER, après avoir accomplie toutes les modalités d'agrément, se substitue au candidat retenu.

▶ L'intermédiation locative**Objectif**

Réaliser une installation, maintenir un fermier sur son exploitation, agrandir une exploitation ou faire un remaniement parcellaire.

Modalité

La SAFER rapproche alors un preneur et un bailleur, sous réserve d'avoir un mandat des deux parties, en vue de répondre à un des objectifs cités précédemment.

▶ Les Conventions de Mise à Disposition (CMD)**Objectif**

Assurer l'exploitation d'un fonds en attente d'une vente, d'une reprise, d'un changement de destination (location temporaire) sans être une alternative au statut du fermage.

Modalités

- tout propriétaire peut mettre à disposition de la SAFER des immeubles ruraux, d'une durée de 1 à 6 ans maximum, fixé en accord avec le propriétaire, et renouvelable une fois,
- le propriétaire retrouve son bien libre à échéance de la convention,
- chaque an, le propriétaire obtient un revenu garanti.

102 ha ont été exploités en 2006 grâce aux CMD et baux SAFER.

Partenariats

Les SAFER sont des opérateurs fonciers ruraux, travaillant avec les collectivités territoriales et les agriculteurs. Un nouveau partenaire est l'EPF PACA.

Intérêts et limites de la SAFER pour le foncier et le développement agricole

La SAFER est un agent foncier en milieu rural. Elle fait participer des acteurs du territoire dans la prise de décision au travers des comités techniques. Un certain nombre d'outils sont proposés par cette structure qui permet véritablement d'agir sur le foncier agricole et rural.

Les moyens financiers de la SAFER sont limités. En cas de préemption et de recours au tribunal, elle prend des risques financiers qui peuvent être lourds pour la structure.

Recensement des procédures :

Chaque année environ 4000 à 5000. Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) sont notifiées à la SAFER. En 2006, 115 acquisitions ont été faites par la SAFER soit 1236 ha (36 378 K€) :

- ▶ environ 70 substitutions (mode d'acquisition/rétrocession le plus utilisé)
- ▶ près d'une trentaine d'échanges,
- ▶ une vingtaine d'acquisition amiable,
- ▶ le reste concerne les préemptions.



Maîtrise du foncier

Les Conventions de la SAFER

Outre la possibilité d'acquérir, la SAFER peut conventionner avec des collectivités territoriales ou des propriétaires en vue de faire de la veille foncière, de l'animation territoriale, de remettre sur le marché des terres...

La Convention d'Intervention Foncière (CIF)

Objectifs

Cette convention a pour objet de connaître le marché foncier immobilier, de disposer d'un outil de veille foncière, d'éviter les implantations non conformes à la réglementation des zones agricoles et naturelles, de contribuer au maintien et au développement agricole et de protéger durablement l'environnement.

Modalités

- ▶ la SAFER transmet jour après jour à la collectivité partenaire les éléments d'information dont elles disposent sur les ventes qui lui sont notifiées,
- ▶ à la demande de la collectivité, un conseiller de la SAFER effectue une enquête sur certains projets de vente,
- ▶ après accord des commissaires du gouvernement et du Comité Technique, la SAFER peut exercer son droit de préemption, elle peut ainsi viser à éviter le mitage des zones agricoles et naturelles, contribuer au maintien de l'agriculture par l'installation d'exploitation agricole et la restructuration foncière, lutter contre un prix de vente excessif non compatible avec une mise en valeur agricole,
- ▶ la collectivité partenaire doit s'engager à acquérir le bien préempté dans le cas où il n'y aurait pas d'autres acquéreurs ayant un projet agricole et au prix éventuellement fixé par le tribunal en cas de contestation du prix.

Effets

À l'heure actuelle, les CIF qui sont mises en place sont principalement instaurées par les communes dans le but de protéger certains espaces sous tension. Cependant, cet outil revêt une autre dimension, à savoir que cette convention peut également permettre de mener des actions de développement, de valorisation... de l'activité agricole. Cet outil a permis de réguler les mouvements spéculatifs par le droit de préemption de la SAFER.

Recensement

Les communes varoises sont concernées par une CIF. Plus de cinquante communes ont une CIF à l'échelle intercommunale ou communale.

Exemple

La CIF entre la commune de la Londe les Maures et la SAFER

Par cette convention, la SAFER apporte à la collectivité:

- ▶ étude, faisabilité et mise en place d'une procédure d'intervention par exercice du droit de préemption de la SAFER:
 - ◆ La SAFER informe la collectivité de toutes les transactions dont elle est notifiée dès qu'elle en a connaissance. La collectivité s'engage dans un délai de 5 jours à alerter la SAFER de toutes les transactions entrant dans les objectifs de la présente convention. Selon la décision de la collectivité, la SAFER intervient ou pas.
- ▶ la mise en place d'un observatoire foncier avec analyse détaillée du marché foncier à partir des DIA:
 - ◆ La SAFER fournit à la collectivité, à partir des DIA, une analyse du marché foncier: marché foncier des trois dernières années, part relative du marché bâti et non bâti, les acteurs du marché (vendeurs et acquéreurs) avec représentation graphique des principales caractéristiques de ce marché.

Cette convention concerne l'ensemble du territoire communal.

Source : SAFER PACA

La Convention d'Aménagement Rurale (CAR) :

Objectifs

Elle vise à conserver l'identité territoriale, maintenir les paysages ouverts, assurer un développement équilibré et durable, prévoir et organiser l'implantation d'activité, accueillir des populations nouvelles, conserver une agriculture de production, encourager l'installation d'exploitation agricole, remettre en l'état des parcelles en friche...

Modalités

- ▶ la CAR précise les objectifs de chaque territoire,
- ▶ la CAR précise les moyens qui seront mis en œuvre par la SAFER: animation foncière, recueil de promesse de vente, animation d'échanges structurants, repérage des friches et incitation à leur remise en cultures, stockage sélectif et gestion des terres en attente d'affectation, recherche des porteurs de projets,
- ▶ la CAR précise les moyens financiers.

Effets

Cet outil va au-delà de l'observation du marché car il se fixe des objectifs à atteindre sur un territoire. Le choix de cette convention traduit une volonté politique forte. La bonne échelle de cet outil est de travailler à l'échelle intercommunale.

Recensement

Une CAR sur la Communauté de Communes du Comté de Provence.

Exemple

La CAR « Comté de Provence »

Contexte: l'agriculture sur ce territoire est fortement présente en terme de paysage, d'économie, d'emplois... mais il est constaté un développement des friches agricoles. L'objectif de la Communauté de communes est de lutter contre le développement des friches et de contribuer au développement de l'agriculture en favorisant agrandissement et reprise des exploitations agricoles. Sur ce territoire une CIF a été mise en place.

Actions de la convention:

▶ Animation foncière

Des comités de suivi sont mis en place dans chaque commune, regroupant élus et agriculteurs en vue d'assurer le suivi et la co-animation des actions entreprises. Au niveau intercommunal, le pilotage est assuré par la Commission agricole de la Communauté de communes.

Un conseiller foncier de la SAFER est chargé de l'animation foncière: prospections, mise en place des accords, comptes rendus de l'avancée des travaux à la collectivité, animation et secrétariat des réunions des Comités de suivi et des Comités de pilotage.

▶ Mise en place de conventions de mise à disposition

La SAFER informe les propriétaires (négociation...), informe les agriculteurs et apporte un soutien financier pour la remise en état de parcelles en friches.

▶ Incitation à la réalisation d'échanges et cession de petites parcelles

Animation foncière spécifique sur le marché foncier par une prospection auprès des vendeurs potentiels, pour permettre des acquisitions amiables par la SAFER, plutôt que par voie de préemption. Mais également la mise en œuvre d'échanges restructurants permettant la constitution d'îlots de culture améliorés.

▶ Constitution d'un stockage sélectif

La réserve constituée a pour objet d'améliorer la qualité de l'aménagement foncier en créant notamment des unités foncières agricoles... La mise en valeur de ce stock s'effectuera par des Conventions d'Occupation Provisoires et Précaires (COPP) en vue d'assurer le bon entretien des parcelles mises en réserve.

Cette convention a une durée d'un an, à compter du 1^{er} janvier 2007, et reconductible

Source : SAFER PACA

Étude du marché foncier

Objectif

Proposer, par un système de convention, des analyses du marché foncier tant statistique que cartographique.

Modalités

La SAFER dispose d'une base de données régionales sur les DIA transmises par les notaires sur le marché rural. Par cette reconnaissance du marché immobilier, elle peut l'offrir à une collectivité par une convention. Les informations communiquées concernent :

- l'évolution du prix en fonction de la nature cadastrale du bien, de la présence ou non de bâtiments,
- les catégories d'acquéreur,
- la segmentation du marché agricole,
- la dynamique du marché, les effets de l'action de la SAFER...

Effets

Ces données sont précieuses et pourraient se révéler très utiles lors de la réalisation des diagnostics des PLU et SCOT qui doivent contenir un volet agriculture depuis la Loi d'Orientation Agricole de 2006. Cet outil est donc intéressant pour une meilleure connaissance du mouvement du marché agricole. Cependant, il nécessite des communes un cadastre numérisé car ces conventions donnent droit à des données numérisées. À noter, une commune peut dans ce cadre se faire subventionner la totalité de la mise de son cadastre sous format numérique.



Maîtrise du foncier

L'Établissement Public Foncier Régional PACA (EPF PACA)

Les EPF « sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1. À l'intérieur des périmètres délimités en application de l'article L. 143-1, ils peuvent procéder, après information des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés, aux acquisitions foncières nécessaires à la protection d'espaces agricoles et naturels périurbains, le cas échéant en exerçant, à la demande et au nom du département, le droit de préemption prévu par l'article L. 142-3 ou, en dehors des zones de préemption des espaces naturels sensibles, le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural. » Article L.324-1 du Code de l'Urbanisme.

Cadre législatif

L'EPF PACA a été créé par décret du 20/12/2001. C'est un EPF d'État.

Missions

L'EPF PACA est habilité dans l'ensemble de la région PACA :

- ▶ à procéder à toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter le renouvellement urbain, le logement, le développement des activités économiques et à contribuer à la protection des espaces agricoles...
- ▶ à procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement des missions précédentes et à participer à leur financement, pour son compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale,
- ▶ à réaliser, quand il en a reçu l'autorisation préalable de l'autorité de contrôle, des opérations d'aménagement et d'équipement pour son compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, conformément à des conventions à passer avec eux.

Les priorités du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2005-2010 de l'EPF PACA sont

- ▶ Le soutien aux programmes de renouvellement urbain et de politique de la ville dans les grandes agglomérations régionales avec une priorité pour la réalisation de logements correspondants aux besoins des actifs dans la région.

- ▶ L'amélioration du maillage urbain, notamment dans l'arrière pays, en contribuant à la restauration ou au maintien des fonctions urbaines (logements et services) des villes petites ou moyennes.
- ▶ L'accueil des grands projets d'intérêt régional ou national à caractère économique.
- ▶ La **protection et la mise en valeur des espaces agricoles et des espaces naturels remarquables.**

Les actions de l'EPF en matière d'espace agricole

Dans le PPI précédent, les actions concernant les espaces agricoles étaient dans une phase d'étude, le nouveau PPI (2005-2010) vise, quant à lui, à mettre en place ces outils. Les interventions de l'EPF concernent les espaces agricoles et naturels remarquables et à haute valeur collective soumis à un risque de dégradation irréversible sous la pression du développement urbain ou de la fréquentation incontrôlée du public.

Modalités d'intervention

- ▶ Les opérations devront s'intégrer dans un projet d'aménagement du territoire associé à un projet de développement économique des filières agricoles concernées et soutenue par une maîtrise d'ouvrage clairement identifiée.
- ▶ Elles pourront aussi permettre d'organiser l'aménagement de territoires soumis à des pressions démographiques de nature à compromettre les équilibres avec les espaces naturels et la sécurité des populations.

► Elles feront l'objet de conventions particulières qui définiront : le niveau d'ambition, les objectifs à atteindre, et l'identité des Maîtres d'Ouvrage destinataires des biens fonciers acquis par l'EPF PACA. Ces interventions se feront toujours en cohérence avec le SSCENR, dans le cadre d'un projet global élaboré sous la maîtrise d'une intercommunalité (Communauté d'Agglomération, Communauté de Communes, Pays, Parc, etc...) et déboucheront, la plupart du temps, sur des chartes associant étroitement les utilisateurs : chambres consulaires, jeunes agriculteurs, forestiers et autres usagers.

Partenariat

L'EPF PACA intervient sur demande ou pour le compte du département sur les espaces agricoles.

Des actions peuvent également être conduites avec les SAFER et les communes par la signature de conventions.

Intérêts et limites de l'outil pour le foncier et le développement agricole

Il permet à la SAFER de stocker du foncier. (soutien financier)

Cependant, il conduit principalement des missions sur le milieu urbain et sur la thématique du logement.



Recensement des actions dans le Var

► Des ZAD ont été mises en place sur un ensemble de communes directement concernées par les effets de l'implantation du projet ITER. A ce titre, le droit de préemption des ZAD a été délégué à l'EPF PACA. Sur 52 DIA, concernant les communes de Rians et Saint Julien le Montagnier, principalement en zone urbaine ou à urbaniser, 5 dossiers ont fait l'objet d'une préemption de la part de l'EPF PACA sur le Var.

► Le projet non encore validé d'un partenariat EPF / SAFER sur le secteur des Arcs.

► La convention opérationnelle pour l'acquisition foncière du site Pardigon sur les communes de Cavalaire sur Mer et de la Croix Valmer, convention passée entre le Conservatoire du Littoral et l'EPF PACA : des périmètres à enjeux ont été identifiés sur le littoral de Provence Côte d'Azur sur lesquels une maîtrise foncière pourrait être engagée dont le site de Pardigon, qualifié d'espace remarquable par la Loi Littoral. Ce site de 90 ha a été mis en vente et une DIA a été déposée. Une promesse d'achat a été signée par le Conservatoire pour garantir l'intervention de la SAFER (détient les promesses de vente). En vue d'élaborer, en concertation, un plan d'aménagement et de gestion de l'ensemble de la zone et de procéder aux répartitions foncières, le Conservatoire a souhaité l'intervention de l'EPF PACA pour effectuer les acquisitions foncières et le portage des propriétés pendant la phase d'élaboration du plan d'aménagement. La convention est d'une durée de 4 ans.



Maîtrise du foncier

L'Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles (ADASEA)

L'ADASEA est une association (loi 1901) ayant pour fonction d'accompagner les évolutions du milieu rural. Il en existe une par département.

Elles interviennent dans le domaine agricole en vue de faciliter :

► le renouvellement des générations d'agriculteurs : installation de jeunes agriculteurs, appui à la transmission de ceux qui cessent leur activité,

► la modernisation et l'adaptation des exploitations agricoles,

► la prise en compte de l'environnement dans l'activité agricole.

En matière d'aménagement du territoire et de développement rural, les ADASEA contribuent à l'émergence de projets locaux et peuvent réaliser diverses études de territoire (PLU, travaux d'aménagement...).

Cadre législatif

Les ADASEA ont été créées dans les années 60 suite à la loi d'orientation agricole du 5 Août 1960 qui vise notamment à assurer aux agriculteurs des moyens indispensables pour se développer (améliorer les débouchés, promouvoir les structures agricoles de type familial, conserver le patrimoine foncier non bâti...). Elles sont des associations, elles ne sont pas encadrées par des textes réglementaires.

N.B. Dans le Var, à partir de juin 2008, la CDA a eu agrément pour exécution à l'échelon local des actions de développement rural, ainsi l'ADASEA fait partie de la CDA.

Missions

Dans le domaine agricole, les ADASEA interviennent de trois manières :

► accompagnement des projets individuels par la réalisation d'études économiques, d'appui au montage de plans de financement, conseil juridique et réglementaire, suivi relatif à la mise en œuvre des actions ...

► appui à l'État (CNASEA et DDAF) pour les demandes d'aides publiques,

► appui aux exploitants en matière d'ingénierie.

Plus précisément, en matière de foncier agricole, les ADASEA mènent des actions concernant :

◦ le **repérage des exploitations libérables** (étude des données (RGA, MSA...), état des lieux, recensement par groupes d'experts, analyse simplifiée des tendances),

◦ la **réalisation d'études foncières** en vue de repérer les biens vacants (réalisation conjointe avec la SAFER, état des lieux, recensement exhaustif cadastral et de terrain, préparation de l'animation foncière SAFER),

◦ la **réalisation de diagnostics agricoles et environnementaux** dans le but de proposer des propositions d'actions (recensement des données agricoles et environnementales, état des lieux, recensement des exploitations, proposition d'un programme d'action) :

Exemple

Participation à l'élaboration du volet agricole des documents d'urbanisme (SCOT, PLU...) : recueil des informations, réalisation du diagnostic préalable, animation des réunions de travail, participation à la recherche d'un équilibre entre les espaces urbains, naturels et agricoles, intégrer ces travaux aux documents d'urbanisme.

◦ la **constitution de diagnostics fonciers et de l'animation foncière** (recensement des données, état des lieux, recensement des exploitations, analyse fine, proposition d'un programme d'actions, animation des actions retenues sur le territoire) :

- la **constitution de diagnostics fonciers et de l'animation foncière** (suite)

Exemple

Mise à disposition d'un animateur en vue de mettre en œuvre des politiques publiques agricoles: montage du projet, mise en place des réunions et d'actions d'informations, animation des réunions de concertation et suivi des actions, accompagnement et suivi de la politique publique...

En vue de favoriser l'implantation de jeunes agriculteurs, un programme pour l'installation des jeunes en agriculture et de développement des initiatives locales (**PIDIL**) vise à faciliter la transmission d'exploitation en dehors du cadre familial ou en cas d'installation sur de petites structures à conforter. Il s'agit d'un fonds du ministère de l'agriculture qui comprend deux grands volets: la transmission et installation hors cadre familial et un volet d'expertise. Ce dernier a une enveloppe d'environ 10 000 à 15 000 € par an sur le département du Var.

Les aides des PIDIL vis-à-vis du candidat à l'installation concernent le parrainage et l'aide au remplacement, le soutien technique, des aides à l'investissement... Cet outil permet à environ 20 jeunes agriculteurs à s'installer chaque an dans le Var. Ce dispositif couvre au maximum 80 % des frais d'installations (dans la limite de 8 000 € par bénéficiaire), les collectivités peuvent participer à ce financement. Les cédants et propriétaires sont alors inscrits au Répertoire Départ Installation (RDI), il bénéficie d'une prime à l'orientation des terres à la location... Le RDI est un outil de mise en relation des agriculteurs à la recherche d'un repreneur et des candidats à l'installation ou à défaut des exploitants souhaitant conforter leur surface.

Partenariat

Les ADASEA ont différents partenaires:

- ▶ les collectivités territoriales: communes, communautés ou département
- ▶ la SAFER, notamment lors d'un montage d'un projet, l'ADASEA peut faire appel aux délégués structures de la SAFER (un par commune) en vue de monter des groupes communaux d'expert,
- ▶ les syndicats agricoles: FDSEA, Jeunes Agriculteurs, Confédération Paysanne,
- ▶ la DDAF pour l'instruction des dossiers d'aide (financière) aux agriculteurs,
- ▶ la Chambre d'Agriculture
- ▶ les Bureaux d'Etudes,
- ▶...

Intérêts et limites de l'ADASEA pour le foncier et le développement agricole

C'est une structure en relation directe avec la profession agricole, qui se compose d'un groupe d'expert qui répond à des appels d'offre comme le font les bureaux d'études en vue de réaliser des diagnostics pour proposer des mesures et actions et éventuellement, si la commune ou l'intercommunalité souhaite mener des actions d'animation locale. Il s'agit donc d'un acteur de terrain et un partenaire des collectivités.

Recensement des actions

Echantillon des actions conduites par l'ADASEA du Var sur ces trois dernières années, par la signature de conventions ou chacune des parties contribuent au financement des objectifs:

▶ 2005

- Maintien des espaces et des activités agricoles sur un site protégé, le Parc Naturel Régional du Verdon (trois communes du Var concernées): les objectifs ont été d'identifier et localiser les enjeux concernant la pérennité de l'activité agricole à court terme, de susciter l'implication des élus, acteurs locaux et agriculteurs pour que l'agriculture joue pleinement et durablement son rôle, constituer un observatoire socioculturel de l'agriculture du périmètre des Georges du Verdon.
- Elaboration d'un diagnostic foncier agricole dans le cadre de la réalisation du SCOT Provence Verte.

▶ 2006

- Animation foncière en Provence Verte,
- Contribution à l'élaboration du volet agricole du SCOT de la Dracénie par la réalisation d'un diagnostic foncier et socio économique. (réalisation de cahiers communaux agricoles...)

▶ 2007

- Animation foncière sur la Dracénie,
- Diagnostic socio-économique dans l'aire toulonnaise: repérage des exploitants et transmissions des exploitations dans le Bassin Hyérois,
- Contribution à l'élaboration des volets agricoles de PLU dans certaines communes du Haut Var,
- Cartographie analytique du Haut Var,
- Obtention de l'appel d'offres du projet de pôle agricole sur Ollioules,
- Poursuite de l'appel d'offres sur le projet urbain Les Arcs -Le Muy (Dracénie).



Maîtrise du foncier

Le contrôle des structures

« Le contrôle des structures des exploitations agricoles s'applique à la mise en valeur des terres agricoles ou des ateliers de production hors sol au sein d'une exploitation agricole, quels que soient la forme ou le mode d'organisation juridique de celle-ci, et le titre en vertu duquel la mise en valeur est assurée.

Est qualifié d'exploitation agricole, au sens du présent chapitre, l'ensemble des unités de production mises en valeur directement ou indirectement par la même personne, quels qu'en soient le statut, la forme ou le mode d'organisation juridique, dont les activités sont mentionnées à l'article L. 311-I. [...] » Article L.331-I du Code Rural.

Cadre législatif

Créé par la loi de 1984 relative au contrôle des structures des exploitations agricoles et au statut du fermage. Livre III Titre III du Code Rural (Articles L.311-I à L.331-II du Code Rural).

Acteurs

L'agriculteur fait sa demande, la DDAF l'instruit, la CDOA émet un avis et le Préfet prend un arrêté.

Objectifs

L'objectif prioritaire du contrôle des structures est de favoriser l'installation d'agriculteurs, y compris ceux engagés dans une démarche d'installation progressive. Il vise:

- ▶ soit à empêcher le démembrement d'exploitations agricoles viables pouvant permettre l'installation d'un ou plusieurs agriculteurs;
- ▶ soit à favoriser l'agrandissement des exploitations agricoles dont les dimensions, les références de production ou les droits aux aides sont insuffisants au regard des critères arrêtés dans le schéma directeur départemental des structures;
- ▶ soit à permettre l'installation ou conforter l'exploitation d'agriculteurs pluriactifs partout où l'évolution démographique et les perspectives économiques le justifient.

Le contrôle des structures vise à délivrer des autorisations d'exploiter en vue d'une installation, d'un agrandissement...

Modalités

Procédure d'intervention du contrôle des structures:

- ▶ dépôt en mairie du dossier,
- ▶ la CDOA examine les dossiers complets et ils sont instruits par la DDAF,
- ▶ procédure de publicité: si le dossier porte sur un agrandissement de plus de la moitié de la surface de référence, dont la libération des terres n'a pas fait l'objet d'une inscription au répertoire départ installation, ou l'objet d'une publicité, dans un journal agricole d'information locale par le propriétaire lui-même,
- ▶ la CDOA émet un avis (favorable, défavorable ou ajournement),
- ▶ le préfet statue alors sur la demande sous forme d'un arrêté après avoir recueilli l'avis de la CDOA, et au plus tard quatre mois après que le dossier a été reconnu complet,
- ▶ information des différents intervenants du dossier.

Intérêts et limites de l'outil pour le foncier et le développement agricole

Le contrôle des structures rend obligatoire l'examen par la CDOA de tous les cas de démembrement d'une exploitation agricole, ou d'agrandissement d'exploitation agricole au-delà d'un certain seuil de surface, ou de modification de statuts, ou de reprise par un exploitant ne disposant pas des qualifications requises. Il permet ainsi d'avoir une connaissance des mouvements de la profession et de les réglementer.

En effet, en soumettant les reprises de terres agricoles à une procédure d'autorisation préalable, le contrôle des structures constitue un outil important de régulation de l'accès au foncier et d'aide à l'installation des jeunes agriculteurs.

Le Contrôle des Structures dans le Var

À l'heure actuelle, cet organisme ne fonctionne plus dans le département. Destiné à éviter que l'on est de trop grosses exploitations agricoles, il favorisait l'installation plutôt des jeunes et des petites exploitations sur le département du Var. Cependant, ce dispositif a été abandonné car il n'y avait pas de réelle concurrence entre les exploitants agricoles, l'ensemble des dossiers traité, par le Contrôle des Structures dans le Var, aboutissait à une réponse favorable.

Selon la DDAF du Var, cet outil est plus utilisé sur les départements où il existe une concurrence entre les agriculteurs (la demande d'installation est supérieure à l'offre) et où il y a beaucoup de fermier.



S i g l e s

Fiche développée

ADASEA	Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles	page 55
AFA	Association Foncière Agricole	page 29
AFAF	Aménagement Foncier Agricole et Forestier	page 19
AFP	Association Foncière Pastorale	page 29
AOC	Appellation d'Origine Contrôlée	
CAR	Convention d'Aménagement Rural	page 50
CCAF	Commission Communale d'Aménagement Foncier	page 19
CDA	Chambre Départementale d'Agriculture	
CDAF	Commission Départementale d'Aménagement Foncier	page 19
CDOA	Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture	
CE	Commission Européenne	
CG	Conseil Général	
CIAF	Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier	page 19
CIF	Convention d'Intervention Foncière	page 50
CMD	Convention de Mise à Disposition	page 48
CNASEA	Centre National pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles	
COPP	Convention d'Occupation Temporaire et Précaire	page 51
CRPF	Centre Régional de la Propriété Forestière	
DDAF	Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt	
DECI	Défense de la Forêt Contre les Incendies	
DGEAF	Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier	
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner	
DPU	Droit de Prémption Urbain	
DRAF	Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt	
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement	page 11
DTR	Loi sur le développement des territoires ruraux	
ECIR	Échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux	page 23
ENS	Espace Naturel Sensible	page 39
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale	
EPF	Établissement Public Foncier	page 53
EDGER	Fonds Départemental de Gestion de l'Espace Rural	
FEADER	Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural	
FEOGA	Fonds Européen d'Orientation et de Garantie Agricole	
FGER	Fonds de Gestion de l'Espace Rural	

Planification

page	Procédure / Outil	Cadre législatif	Descriptif		Intérêt pour le foncier et le développement agricole	Acteurs (opérateur - partenaires)	Echelle
7	Schéma de Services Collectifs des Espaces Naturels et Ruraux (contribution de la PACA)	LOADT de 1995 LOADDT de 1999 Approuvé par décret en avril 2002	Politique sectorielle définissant les orientations ayant pour but le développement équilibré et durable du territoire		Politique à long terme ou l'agriculture est traitée dans une visée de développement durable et multifonctionnelle	État Collectivités Territoriales; organismes socioprofessionnels; associations...	Nationale et régionale
9	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable Territoire	LOADT de 1995 LOADDT de 1999	Document définissant les orientations fondamentales d'aménagement et de développement durable de la région		Fixe un objectif général de parvenir à un développement équilibré et durable du territoire notamment par la maîtrise de la pression foncière	Région Collectivités Territoriales; organisme socioprofessionnels; l'État...	Régionale
11	Directive Territoriale d'Aménagement	LOADT de 1995 LOADDT de 1999 Article L.111-1-1 du CU	Fixe les orientations fondamentales de l'État sur un territoire à enjeux: aménagement du territoire, transports, protection des espaces sensibles...		Possibilité de reconnaissance de grandes zones agricoles par l'État qui s'impose aux règles locales	État/Conseil Régional Département, principales communes et intercommunalités, Enquête publique	Grands territoires à enjeux nationaux: échelle de la région, d'une métropole,....
13	Projet d'Intérêt Général	Décret n°83-811 du 9 septembre 1983 Articles R.121-1 à R.121-3 du CU	Procédure ayant pour objet de délimiter un espace présentant un caractère d'utilité publique sur lequel un projet va être défini		Un PIG visant à protéger des espaces agricoles accorde à ces espaces un caractère d'utilité publique et affiche clairement l'importance de la zone	Toutes personnes ayant la capacité d'exproprier Préfet (Enquête publique si révision document d'urbanisme)	
15	Documents d'urbanisme locaux	Schéma de Cohérence Territoriale	LOF de 1967 et modifiées par la loi SRU de 2000 et la loi UH de 2003. Articles L.122-1 et suivants du CU		Possibilité de délimiter des espaces agricoles d'intérêt communautaire offrant protection réglementaire supplémentaire	Syndicat Mixte Enquête publique, Personnes Publiques Associées et concertation	Plusieurs communes (intercommunalités...)
		Plan Local d'Urbanisme	LOF de 1967 et modifiées par la loi SRU de 2000 et la loi UH de 2003. Articles L.123-1 et suivants du CU		Règlement des zones « A » fixe les conditions d'occupation et d'utilisation des sols. Cette zone peut comporter une zone « Ai » inconstructible	Commune ou EPCI compétent en matière de PLU Enquête publique, Personnes Publiques Associées et concertation	Commune ou sur intégralité de tout ou partie des communes d'un EPCI
		Carte Communale	LOF de 1967 et modifiées par la loi SRU de 2000 et la loi UH de 2003. Articles L.124-1 et suivants du CU		Délimite les zones inconstructibles ou sont acceptées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole	Commune - Préfet Possibilité de consultation Enquête publique	Commune ou sur intégralité de tout ou partie des communes d'un EPCI

Restructuration

page	Procédure / Outil	Cadre législatif	Descriptif		Intérêt pour le foncier et le développement agricole	Acteurs (opérateur - partenaires)	Echelle
19	Aménagement Foncier Agricole et Forestier	Le remembrement (1 ^{re} loi date de 1890) est remplacé par l'AFAF, par la loi sur le DTR de 2005. L.123-1 à L.123-35 du CR	Procédure d'aménagement foncier visant à restructurer un parcellaire morcelé ou allant le devenir		Améliorer les conditions d'exploitation agricole	Conseil Général Communes, État, propriétaires... Enquête Publique	Travaille sur des parcelles d'une commune ou de plusieurs communes
23	Échanges amiables	Renouvelé par la loi DTR de 2005. Articles L.124-1 à L.124-13 du Code Rural	Procédure visant à des échanges ponctuels de parcelles		Améliorer les conditions d'exploitation agricole	Conseil Général Communes, État, propriétaires... Enquête Publique (dans le cadre d'un périmètre)	Travaille sur des parcelles d'une commune ou de plusieurs communes

Préservation

page	Procédure / Outil	Cadre législatif	Descriptif		Intérêt pour le foncier et le développement agricole	Acteurs (opérateur - partenaires)	Echelle
25	Mise en valeur des terres incultes	la loi de 2005 DTR est venue compléter le dispositif déjà existant. L.125-1 à L.125-15 et L.128-3 à L.128-12 du CR	Procédure permettant la mise en valeur de terrains laissés en état d'inculture		Récupération de terres en friches pour l'exploitation agricole	Conseil Général Propriétaires, exploitants, CDA, État...	Ponctuellement sur des parcelles ou sur un espace plus grand
29	Associations Foncières	Association Foncière Pastorale	Articles L 135-1 et suivants du Code Rural.	Association syndicale de propriétaires en zone de montagne et en zone délimitée par le Préfet	Aménagement et gestion rationnelle des terrains dans un périmètre défini (dans le cas d'une AFP, le propriétaire récupère un loyer)	Propriétaires État, collectivités	À l'échelle d'une ou plusieurs parcelles, ou à l'échelle d'une ou plusieurs communes
		Association Foncière Agricole	Articles L 136-1 et suivants du Code Rural.	Association syndicale de propriétaires en vue de gérer et d'entretenir un espace délimité			Dans le périmètre d'une AFAF
		Association foncière d'aménagement foncier agricole et forestier	Articles L133-1 à L133-6 du Code Rural	Association foncière chargée de la réalisation, de l'entretien et de la gestion des travaux ou ouvrages découlant d'un AFAF			
31	Réglementation des boisements	Institué par une loi de 1960 et réactualisé par la loi DTR de 2005. Articles L.126-1 à L.126-5 du Code Rural.	Procédure d'aménagement foncier définissant des périmètres interdits ou réglementés aux plantations		Protéger les espaces agricoles de boisements anarchiques	Conseil Général CDA, CRPF, Communes	À l'échelle d'une ou plusieurs parcelles, d'une ou plusieurs communes
33	Ferme relais / Ferme communale	Pas de cadre juridique	Une collectivité acquiert des biens agricoles, éventuellement elle les aménage, pour les mettre à disposition d'un jeune agriculteur		Remise en culture d'espaces agricoles à l'abandon par un système de fermage	Communes CDA, ADASEA, SAFER, Conseil Régional, Conseil Général, l'Union Européenne...	À l'échelle d'une unité agricole pouvant constituer une exploitation agricole
35	Statut du fermage	1942, loi sur le statut du fermage. Livre IV du Code Rural.	Législation des baux ruraux assurant la protection du preneur en place		Sécurisation foncière	Bailleur (propriétaire) et preneur (fermier)	De l'échelle d'une parcelle à une exploitation agricole

Préservation

page	Procédure / Outil	Cadre législatif	Descriptif		Intérêt pour le foncier et le développement agricole	Acteurs (opérateur - partenaires)	Echelle
37	Périmètre d'intervention sur les espaces agricoles et naturels périurbains	Loi sur le DTR de 2005 et par le décret n°2006-821 du 7/07/2006. Articles L. 143-1 et suivants du CU	Politique de protection et de mise en valeur des espaces naturels et agricoles périurbains		Protection supplémentaire pour les secteurs concernés par ces périmètres sur lesquels un programme d'action est mis en place (+ droit de préemption)	Conseil Général Communes, CDA Enquête publique	Ponctuellement sur des espaces à enjeux ou localisation à une échelle plus grande
39	Espaces Naturels Sensibles	Appelés « périmètres sensibles » par une loi de 1959, ils sont devenus ENS par une loi de 1985. Articles L. 142-1 et suivants du CU	Politique de préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels...		Donne aux espaces agricoles concernés, une protection supplémentaire et en cas de vente un partenariat peut être mis en place avec la SAFER	Conseil Général Communes, SAFER...	Département
41	Zone Agricole Protégée	Institué par la loi d'Orientation Agricole de 1999 et modifiée par la loi d'Orientation Agricole de 2006. Article L.112-2 du CR	Servitude d'utilité publique ayant pour objet de soustraire à la pression urbaine des espaces agricoles		Protection supplémentaire pour ces espaces agricoles	Communes/EPCI et État CDA, INAO, CDOA Enquête publique	À l'échelle d'une ou plusieurs parcelles, d'une ou plusieurs communes
43	Réserve Foncière	Créée par la loi d'Orientation Foncière de 1967. Articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.	Une réserve foncière peut être constituée en vue de mettre en œuvre des actions ou opérations d'aménagement		Acquérir des exploitations agricoles sans repreneur en vue de les remettre sur le marché agricole	L'État, les collectivités locales, ou leurs groupements compétents, les SM et les établissements publics SAFER, ADASEA, CDA	
45	Zone d'Aménagement Différé	Instituée par une loi de 1962. Articles R.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.	Opération foncière/aménagement visant à contrôler et réguler le marché foncier		Un droit de préemption est institué permettant de bloquer les logiques de spéculation foncière pendant au maximum 14 ans	Communes, EPCI compétent ou État	À l'échelle d'une ou plusieurs parcelles, d'une ou plusieurs communes

Maîtrise foncière

page	Procédure / Outil	Cadre législatif	Descriptif		Intérêt pour le foncier et le développement agricole	Acteurs (opérateur - partenaires)
47	SAFER	Les SAFER ont été créées en 1960 par la loi d'orientation agricole. (SAFER PACA créée en 1964). Articles L.141-1 et suivants du CR	Société privée chargée, sous le contrôle de l'administration, d'une mission de service public visant à améliorer les structures agricoles et à maîtriser l'évolution de la valeur vénale		Régulation du prix du foncier agricole Amélioration des structures agricoles	SAFER Collectivités publiques, exploitants agricoles...
50	Conventions SAFER	Pas de cadre juridique	Convention Intervention Foncière (CIF) ; Convention d'Aménagement Rural (CAR)		En contractualisant avec les collectivités territoriales, la SAFER agit sur le foncier par de la veille, de la remise en culture, de l'aménagement...	SAFER/Collectivités Territoriales EPF PACA
53	EPF PACA	L'Établissement Public Foncier PACA a été créé par décret du 20/12/2001. (EPF d'État)	Acquisitions au coup par coup permettant aux collectivités de saisir les opportunités foncières		Partenaire de la SAFER et des Collectivités Territoriales	EPF SAFER, Collectivités...
57	Contrôle des Structures	Créé par une loi de 1964. Livre III Titre III du Code Rural (Articles L.311-1 à L.331-11 du Code Rural).	Procédure administrative d'autorisation d'exploiter les terres agricoles		Empêcher le démembrement, encourager l'installation et favoriser l'agrandissement des exploitations agricoles	Agriculteur, CDOA, DDAF

