IV LE CHAMP DES POSSIBLES

ACTIONS À ENGAGER - QUELLES POSSIBILITÉS ?

ÉTAPE 9
IDENTIFICATION DES SECTEURS DE PROJETS

ÉTAPE 10
IMPLICATION DES COLLECTIVITÉS LOCALES AU DÉVELOPPEMENT ET À L'INSTALLATION AGRICOLE

OUTILS À MOBILISER

ÉTAPE 11
TRADUCTION DU PROJET AGRICOLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

ÉTAPE 12
LA POLITIQUE FONCIÈRE AU SERVICE DU PROJET AGRICOLE

ACTIONS À ENGAGER QUELLES POSSIBILITÉS ?

Les actions à engager par la collectivité peuvent d'une part conforter la politique de réservation des espaces agricoles traduite dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et d'autre part accompagner les dynamiques en cours sur le territoire, qu'il s'agisse de projets d'installation, des besoins d'expérimentation, de remise en culture ou du développement de politiques commerciales novatrices.

Ainsi, tout comme il est recommandé aux communes de travailler sur des secteurs de projet urbain, il semble également opportun pour aider au développement de l'activité agricole d'identifier des secteurs de projets afin de concentrer les efforts de la collectivité et de guider l'intervention publique et privée sur les espaces présentant un intérêt particulier en raison de leur potentiel ou des risques d'abandon de l'activité agricole.

Jusqu'à une époque récente, les communes étaient peu sollicitées pour accompagner le développement économique agricole. Aussi, il est apparu utile de porter à leur connaissance les expériences en cours dans ce domaine dans le département du Var mais également sur d'autres territoires.

Il s'agit de :

1. Proposer quelques critères permettant de repérer des secteurs potentiels de projet.

2. Dresser un panorama des différentes possibilités d'intervention de la collectivité concernant les actions foncières et l'accès à la terre, les politiques de soutien aux structures de production les moins aidées, les politiques de commercialisation.

Objectifs

- ➔ Etudier les possibilités d'intervention de la collectivité par l'identification des secteurs de projets.
- ➔ Contribuer, par l'exemple, à conforter les collectivités désireuses de préserver les espaces agricoles et apporter un soutien au développement économique des activités.
- ➔ Définir une politique foncière au service du projet agricole en tenant compte de impacts des politiques d'urbanisme sur le développement urbain et agricole.

Il s'agit d'**identifier des secteurs** qui, compte tenu de leurs caractéristiques, présentent **un intérêt pour accueillir des projets d'ensemble** visant le maintien ou la reconquête **d'espaces agricoles**.

Cette réflexion ne se limitera pas à l'échelle communale mais prendra en compte les continuités existantes avec les communes limitrophes et s'appuyera sur les potentiels du territoire, les qualités intrinsèques des sols mais aussi sur les menaces pesant sur ces espaces agricoles.

Les différents potentiels des espaces agricoles ont été illustrés dans les étapes précédentes au travers de la carte de réservation agricole présentant les différents atouts de ces espaces. A ces atouts s'ajoutent d'autres potentiels comme par exemple la présence de grands tènements, l'accès à l'eau, les zones d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC), etc.
Ces potentiels sont à appréhender différemment selon les territoires car l'accès à l'eau, par exemple, peut être considéré comme un critère discriminant pour une commune en déficit hydrique. Ainsi, selon les territoires, les différents critères n'auront pas les mêmes valeurs, il faudra donc les hiérarchiser selon leur importance.

Quatre types de secteurs peuvent notamment être identifiés :

- les secteurs en friches ;
- les secteurs nécessitant le maintien des objectifs de production avec des pratiques adaptées aux enjeux environnementaux ;
- les secteurs faisant l'objet de projets en cours portés par la profession agricole et/ou la collectivité ;
- les secteurs de mutation nécessitant une veille foncière.

Les secteurs en friches à reconquérir prioritairement

Qu'est-ce qu'une friche ?

Une friche est une terre non cultivée, mais qui l'a été ou qui pourrait l'être.

Les jachères et terres labourables ne sont pas incluses dans cette catégorie.

Pour une friche, la notion de temps est importante car plus elle est ancienne, plus sa remise en culture est coûteuse.

L'état de friche ne signifie pas que la parcelle n'a plus de focntion et qu'elle n'en aura plus à l'avenir.

Les friches sont des espaces très fragiles et fortement convoités pour répondre à des projets de développement urbain. Il est donc primordial de s'intéresser à ces secteurs afin de pouvoir les reconquérir durablement. Des priorités peuvent être établies sur :

- les grands tènements ;
- les zones de risques incendies et les Zones d'Expansion des Crues (ZEC) ;
- les friches enclavées.

Les friches de grands tènements

Dans un contexte de fort morcellement (caractéristique généralisable aux espaces agricoles du var), la préservation de grands tènements constitue un enjeu pour le développement de l'agriculture.

Les friches de grande surface peuvent être perçues comme une opportunité de diversification culturale, dans un contexte agricole varois fortement spécialisé viticulture et horticulture. Les grandes surfaces peuvent permettre un large choix de cultures (céréales, vignes, polycultures) pour l'extension d'une exploitation, ainsi que pour une nouvelle installation.

Pour viser de grands tènements, il convient également de prendre en compte les friches contigües à des exploitations et celles situées dans la continuité d'une vallée agricole : il s'agit d'inscrire la reconquête dans le confortement et le renforcement de la dynamique agricole. Il ne faut donc pas se limiter à une vision communale de l'agriculture mais prendre en compte les espaces agricoles limitrophes.

Les zones de risques incendies et ZEC

Pour les friches situées à proximité des boisements, il est important d'intervenir afin de limiter le risque incendie. Pour cela, il conviendra de prendre en compte les espaces agricoles abandonnés situés dans une bande de 200 mètres (*) autour des boisements (bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues). Ces espaces pourront faire l'objet d'une reconquête par l'agriculture avec des cultures appropriées (vignes...) et joueront le rôle de coupe-feu lors d'incendies.

Les ZEC ont été répertoriées et classées pour leur efficacité de rétention et/ou d'évacuation lors d'inondations. Dans l'étude des Zones d'Expansion de Crues du bassin de l'Argens du Conseil Général du Var de janvier 2011, la préservation de ces zones est incontournable pour éviter d'augmenter les risques. La pérennisation des exploitations agricoles de ces zones est une solution pour le maintien de ces espaces tampons. Dans la continuité, les friches présentes dans ces ZEC devront être reconquises non seulement pour leur capacité de production mais aussi pour leur capacité de rétention et/ou évacuation d'eau.

(*) Arrêté préfectoral n°232 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var du 20 avril 2011. Extension de l'article L 321-5 du code Forestier mentionnant une distance à 50 mètres.

Exemple

Expérience de redynamisation agricole et de lutte contre l'incendie

Commune de Chateau-Neuf-de-Bordette (Drôme)

La commune s'est investie dans la création d'une association foncière pastorales et a acquis dans ce cadre un domaine de plusieurs dizaines d'hectares afin de mettre en oeuvre un projet de redynamisation agricole et de lutte contre l'incendie.

Les friches enclavées (manque d'accès)

Dans le cadre de la reconquête des friches, l'enclavement est un point important. En effet la situation isolée de la parcelle va s'avérer rédhibitoire lors de recherche de terres pour un projet. Cependant une entente amiable est toujours envisageable pour créer un accès. Malgré cela, si aucun compromis n'était trouvé, une procédure de désenclavement pourra être engagé auprès du tribunal administratif.

Cette démarche découle de l'article 682 du code Civil où *« le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »*

Cela reste **une procédure lourde**.

Les secteurs de projets en cours portés par la profession agricole et/ou la commune

L'inventaire des projets en cours permet de visualiser leur répartition sur le territoire. Il importe de les rapprocher des dynamiques en cours en terme dévolution des espaces cultivés (cf. Etape 2).

Secteurs de friches à reconquérir

La carte traite uniquement des friches de plus de 2 hectares et de toutes les friches (quelque soit leur surface) situées à moins de 50 mètres de la limite communale. Plusieurs aspects ont été pris en compte afin de prioriser certains secteurs de friches.

Couches mises en œuvre (uniquement sur les espaces visés ci-dessus) :

- **Risques inondations :** couche ZEC et couche AZI ;
- **Risques incendies :** tampon de 200 mètres autour des espaces boisés ;
- **Enclavement :** sont considérées comme enclavées les friches situées à plus de 20 mètres d'un accès routier ;
- **Projets :** recensement de tous les projets portés par la profession et/ou la commune.

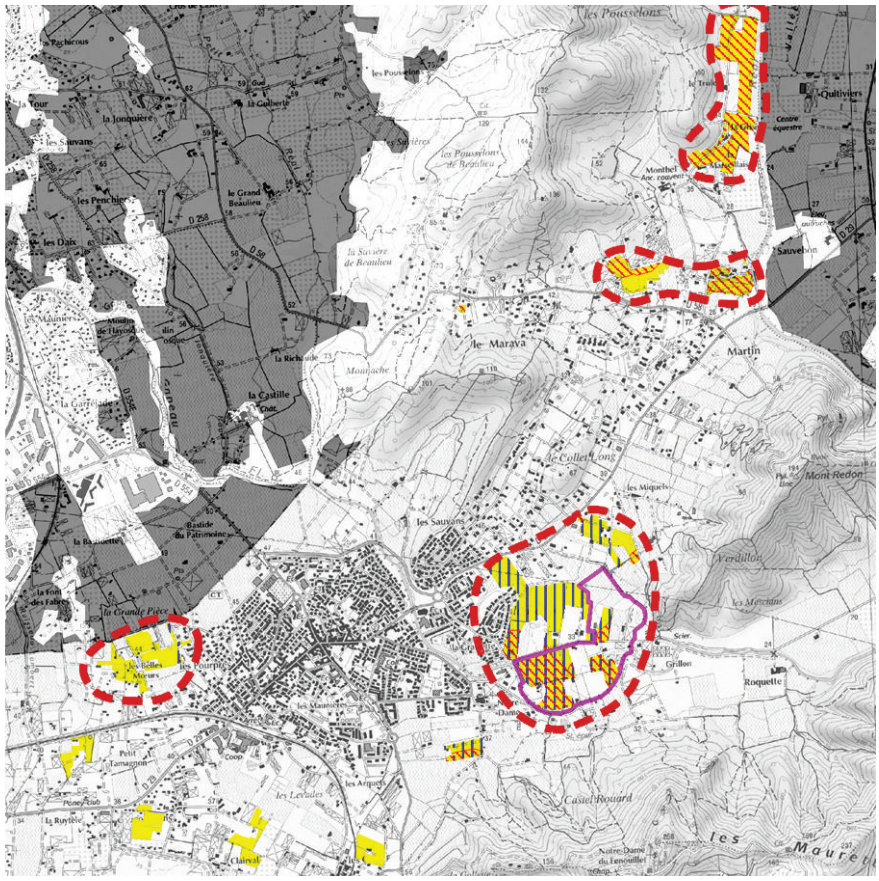
SECTEURS EN FRICHE À RECONQUÉRIR
Un exemple de représentation

Légende

Connaissance des friches à reconquérir

- Friche non enclavée
- Friche enclavée
- Atlas des zones inondables
- Zone de risques d'incendie (débroussaillage obligatoire)
- Projet agricole identifié
- Secteur prioritaire de reconquête
- Espace agricole périphérique

Source : CA du Var - DREAL PACA
CETE Méditerranée



9 ÉTAPE

IDENTIFICATION DES SECTEURS DE PROJETS

Les secteurs nécessitant le maintien des objectifs de production avec des pratiques adaptées aux enjeux environnementaux

Les espaces agricoles situés dans les périmètres de captage d'eau potable dans des zones de vulnérabilité aux nitrates doivent être cultivés en prenant en compte la préservation de la qualité de l'eau. Des dispositifs sont mis en place pour accompagner les agriculteurs à adapter leurs pratiques en ce sens. Les communes peuvent être moteur dans ce domaine.

DOMAINE DE RESTINCLIÈRES (HÉRAULT)

Source : INRA (Christian Dupraz)

Exemples

Expérience de pratiques adaptées aux enjeux environnementaux

Commune de Le Pradet (Var)

Mise à disposition à un agriculteur «bio» de parcelles situées sur une zone de captage.

Conseil Général de l'Hérault

Dommaine de Restinclières sur la **commune de Prades-le-Lez**, propriété du Conseil Général :

- Parcelle agroforestière viticole associant la Syrah et des Cupressocyparis ;
- Parcelle agroforestière associant fourrages et frênes.

Conseil Général de Vaucluse

Réflexion en cours sur la mise à disposition du foncier agricole appartenant au Conseil Général pour des projets inovants permettant d'anticiper l'adaptation aux besoins futurs des productions agricoles.

Conseil Général de Haute-Savoie - Bail avec clauses environnementales

En contrepartie de l'aide financière accordée par la Conseil Général de Haute-Savoie (au titre de la préservation des espaces naturels sensibles) pour l'acquisition d'un bien agricole, la commune s'engage à mettre en place un bail rural au profit d'un agriculteur comportant au moins trois clauses environnementales.

Certains espaces agricoles situés dans des zones à forte biodiversité (zones humides, ZNIEFF, espaces de continuités écologiques) contribuent à la gestion et à la diversité des milieux. Le maintien d'activités agricoles constitue ici un enjeu important. Il peut s'accompagner de cahiers des charges spécifiques.

Secteurs nécessitant le maintien des objectifs de production avec des pratiques environnementales adaptées (carte ci-contre)

Tous les espaces agricoles sont concernées cependant certaines situations géographiques favorisent certaines pratiques.

Couches mises en œuvre :

- **Zonages environnementaux :** couches ZNIEFF, Natura 2000 ;
- **Risques d'inondation :** couche ZEC.

OBJECTIFS DE PRODUCTION ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
Un exemple de représentation

Légende

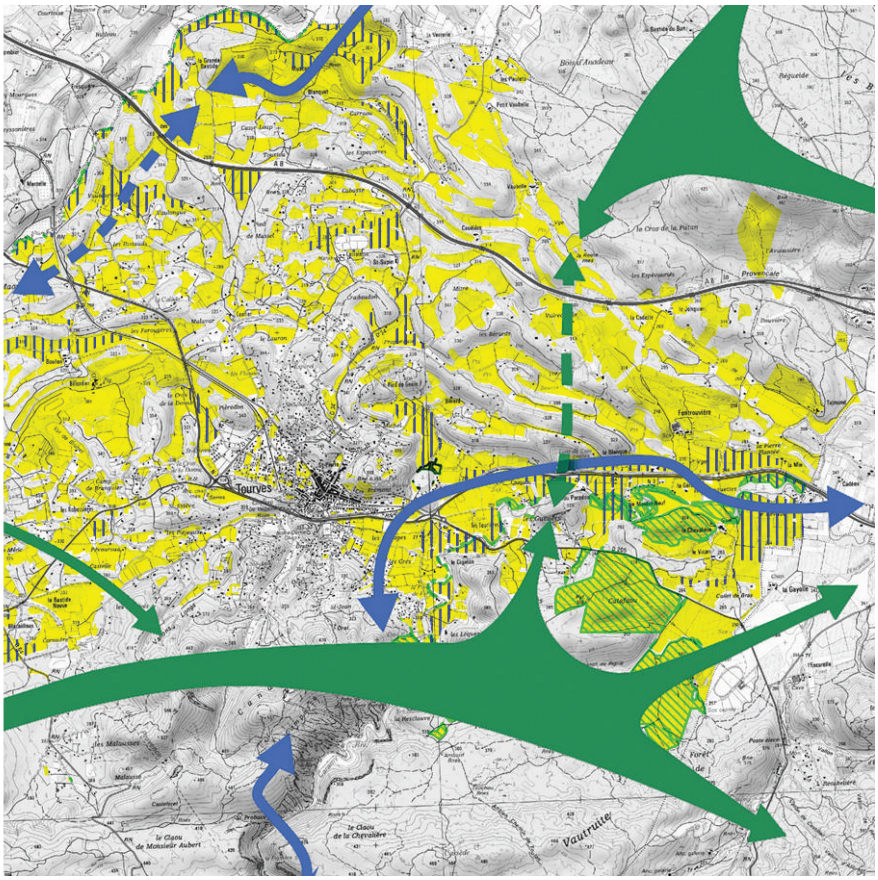
Connaissance de la production et des enjeux environnementaux

- Espace agricole
- ZNIEFF Type I
- ZNIEFF Type II
- Zone d'expansion des crues (ZEC)

Continuités écologiques

- Trame verte
- Trame bleue

Source : CA du Var - DREAL PACA - CG du Var SAFER - CETE Méditerranée



Les secteurs de mutation nécessitant une veille

Les secteurs de mutation concernent les espaces agricoles enclavés par l'urbanisation ou à proximité immédiate de celle-ci. Cette situation fragilise le maintien de leur vocation agricole d'une part parce que les contraintes d'exploitation sont plus fortes, d'autre part parce que les perspectives de changement de destination sont également plus élevées. Ils constituent donc les secteurs prioritaires pour la mise en œuvre d'une veille foncière (cf. Etape 12).

À CE STADE DE LA MÉTHODE

➔ L'identification de secteurs de projets permet d'entrevoir des pistes d'intervention qui pourraient sous-tendre une politique d'accompagnement agricole de la collectivité. Ils doivent être mis en perspective avec les différentes possibilités d'implication des collectiviés locales dans le développement et l'installation agricole.

10 ÉTAPE
IMPLICATION DES COLLECTIVITÉS LOCALES AU DÉVELOPPEMENT ET À L'INSTALLATION AGRICOLE

Il s'agit d'inventorier un panel de possibilités pour les collectivités de s'impliquer dans le développement agricole et l'installation de nouveaux exploitants. Plusieurs modalités sont présentées en s'appuyant largement sur des exemples montrant la diversité des outils et des possibilités d'actions.

Ces démarches sont le plus souvent initiées et portées par les collectivités. Cependant, quelques exemples de démarches collectives, notamment associatives, sont également présentées afin d'illustrer la diversité des partenaires avec lesquels les collectivités peuvent intervenir.

Ces modalités s'articulent autour de cinq dispositions :

- les actions foncières et l'accès à la terre ;
- les stratégies de remise en culture des friches ;
- les politiques de soutien aux structures de production les moins aidées, aux diversifications et à la qualité des milieux ;
- les politiques de commercialisation ;
- du partenariat au projet.

NB. Le recueil d'exemples ci-après, réalisé en collaboration avec le Réseau rural régional, a pour vocation d'illustrer « Le champ des possibles », et n'est donc pas exhaustif.

Les actions foncières et l'accès à la terre

CF. FICHE THÉMATIQUE - PAGE 128
LES PRINCIPAUX OPÉRATEURS FONCIERS ET FINANCIERS - SAFER

Note : La participation de la SAFER, en tant qu'opérateur foncier au service du projet agricole, est également présentée dans l'Etape 12.

Aménagement de hameaux agricoles

La commune ou l'EPCI peut définir des zones regroupées en secteur A (agricole) du PLU (NC du POS), qui sont mises à disposition des agriculteurs ou futurs agriculteurs. Ces derniers s'engagent à y construire leurs locaux d'exploitation et/ou d'habitation (construction simultanée des deux souvent imposée). C'est une procédure juridique de la propriété démembrée, qui nécessite une concertation entre les agriculteurs et la maîtrise d'ouvrage.

La maîtrise d'ouvrage de ces opérations peut être publique (commune) ou de la responsabilité d'un acteur tiers, comme une association foncière agricole regroupant les agriculteurs concernés. Les collectivités (commune, conseil général) peuvent contribuer financièrement, par subvention, aux études et à l'aménagement des équipements communs (réseaux, voiries).

Le projet d'aménagement peut être encadré par un cahier des charges contenant des prescriptions paysagères, architecturales et/ou environnementales.

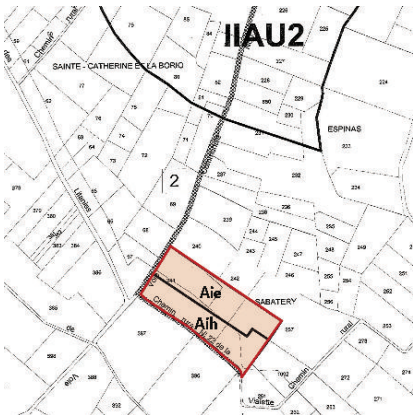
Pour décourager toute spéculation foncière, le PLU peut intégrer dans son règlement des prescriptions rendant impossible le détournement de vocation de ce hameau (occupations et utilisations). La vocation agricole peut y être affirmée.

En parallèle d'un projet de hameau agricole, le règlement du PLU peut devenir très restrictif sur les possibilités de constructions au sein des autres espaces agricoles.

Au-delà du document d'urbanisme, une clause résolutoire dans l'acte de vente permet d'annuler la vente si celle-ci est effectuée avant le délai autorisé (en général de 15 à 30 ans) ou si la vocation agricole est détournée.

EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBLANC (HÉRAULT)

Le zonage du PLU (révision de 2010) intégre la **zone Ai** du hameau agricole et distingue un sous-secteur **Aie pour les activités** agricoles et **Aih pour les habitations** agricoles



Source : Commune de Montblanc

Exemples

Expérience de hameau agricole

Commune de Montblanc (Hérault)

En 2010, sous l'impulsion de la Chambre d'Agriculture, du CAUE et de la DDTM, la commune conditionne la modification de son PLU à la définition précise d'un projet de hameau agricole.

La Chambre d'Agriculture a défini le programme du lotissement agricole. La maîtrise d'ouvrage est organisée par une **Association Foncière Agricole,** regroupant les agriculteurs concernés et jouant le rôle d'aménageur. Seul le foncier nécessaire aux équipements communs est acquis par l'AFA, les constructions étant propriété des différents agriculteurs. Toutes les innovations environnementales sont précisées, ainsi que les coûts d'aménagements et les aides techniques et financières envisageables.

Commune de Brue-Auriac (Var)

Une zone agricole inconstructible et un lotissement d'activités agricoles

La commune de Brue-Auriac a identifié un large secteur dans une plaine agricole, totalement inconstructible en raison de la préservation du paysage, et l'a destiné à la création d'un **lotissement d'activités agricoles,** à proximité du hameau de Saint-Estève. Ce secteur est réservé pour accueillir les constructions et les installations ne pouvant pas être réalisées dans la zone agricole.

Aménagement de zones d'activité agricole

Certains PLU ou POS instituent des zones d'activités agricoles dans lesquelles la collectivité investit dans les circulations, un point d'eau collectif, la création et la remise en état de fossés, la sécurisation des récoltes.

Exemple

Expérience de zone d'activité agricole

Commune de Schnersheim (Bas-Rhin)

La commune de Schnersheim (environ 500 habitants) possède une douzaine d'exploitations agricoles dont plusieurs élevages avec leurs nuisances. Pour inciter les éleveurs à sortir du village, la municipalité a créé une zone réservée à l'implantation de nouveaux bâtiments. La zone d'activité agricole est délimitée dans le PLU.

Il est prévu un « ticket d'entrée » de 4 500 € au titre de la participation aux travaux de viabilisation. La commune laisse chaque agriculteur gérer son installation dans la zone. S'il y possède du foncier, pas de souci. Dans le cas inverse, il doit s'entendre avec un propriétaire pour échanger ou acheter une parcelle.

Ferme communale ou intercommunale

La collectivité acquiert le foncier, installe un « gérant » et conserve ainsi le patrimoine : elle s'assure ainsi de la continuité de l'activité agricole à long terme.

Exemples

Expérience de ferme communale ou intercommunale

Commune de Mouans-Sartoux (Alpes-Maritimes)

Le recours au droit de préemption urbain a permis à la commune d'acquérir un ancien domaine agricole composé d'un terrain de 4 hectares et d'un mas provençal, situé à proximité du centre ville, et son classement en zone agricole dans le cadre de la révision du PLU.

2 hectares de ce terrain sont cultivés en maraîchage « bio » par une agricultrice salariée de la commune. Cette dernière utilise la production pour l'approvisionnement de ses cantines.

Exemples (suite)

Expérience de ferme communale ou intercommunale

Communauté de Communes du Pays d'Apt (CCPA) (Vaucluse) - Création d'une bergerie intercommunale à Caseneuve

Afin de maintenir la filière viande et ses emplois ainsi qu'un élevage de qualité dans le Luberon, la CCPA a créé en 1999 une bergerie intercommunale à Caseneuve.

L'existence et le maintien des exploitations ovines sont également un enjeu pour l'entretien du paysage et la prévention du risque incendie grâce au débroussaillage, dans un site où le cadre de vie représente un atout touristique certain.

Cette bergerie accueille aujourd'hui un troupeau de 400 à 500 bêtes.

Le partenariat financier a mobilisé l'Europe, l'Etat, le Conseil Régional et le Conseil Général.

Ferme relais en location vente

L'agriculteur installé devient progressivement propriétaire des bâtiments, il bénéficie en fait du pouvoir d'investissement de la commune qui réalise une « opération blanche » grâce au remboursement par les « loyers ».

Exemples

Expérience de ferme relais en location vente

Commune de Sigoyer (Alpes de Haute-Provence)

La commune de Sigoyer a acquis le foncier et construit un bâtiment avec des subventions du Conseil Régional (40%) et du Conseil Général (20%).

L'exploitation (foncier, bâtiment d'élevage caprin, fromagerie, salle pédagogique) deviendra, après une durée de 18 ans, propriété de l'exploitant, grâce au remboursement par celui-ci d'un crédit bail à la commune de 8 200 euros par an.

Département du Var

Dans le cadre de la gestion des interfaces et des pares-feux par le sylvopastoralisme (Chambre d'Agriculture/CERPAM) initiée par les collectivités :

- commune de **Mazaugues** : projet d'une cabane pastorale dans la cadre de l'association transhumance hivernale ;
- commune de **Aups** : projet d'une bergerie relais sur des terrains communaux dans le cadre de la révision du PLU.

Ferme relais en usage transitoire

Des initiatives collectives portées par différentes structures, notamment associatives, favorisent l'accès au foncier par les fermes relais en usage transitoire.

L'agriculteur débute son activité dans une exploitation mise à sa disposition en attendant son installation définitive sur sa propre exploitation. Il dégage ainsi un revenu qui l'aide à faire face aux avances de trésorerie de son installation. Cela lui laisse également du temps pour trouver du foncier.

Par ailleurs, ces structures peuvent également accompagner les porteurs de projets dans la création, le développement et la structuration via des « couveuses agricoles » permettant de tester le projet pour en garantir le succès.

VIGNES-RELAIS EN CÔTES ROANNAISES (LOIRE)

Source : Scop la Péniche

Exemples

Expérience de ferme relais en usage transitoire

Association Vinicole Roannaise (AVR) (Loire)

Il s'agit d'une **« vigne-relais »** pour l'installation de jeunes agriculteurs.
Afin d'aider les jeunes agriculteurs à supporter le coût de leur installation (location terres, plantation de vignes, achat de matériel, etc.) et, faute de revenus avant 4 ans, l'Association vinicole roannaise (AVR) et le CFPPA de Roanne mettent à disposition, pour une durée de 5 ans, des vignes en production par une convention de mise à disposition pluriannuelle.

Le Pôle Abiosol : la « couveuse d'activité agricole » - Les Champs des Possibles (Ile-de-France)

Les Champs des possibles est un outil du parcours à l'installation proposé par le pôle Abiosol (Groupement des agriculteurs biologiques d'Ile-de-France, le réseau des AMAP et le Mouvement Terres de Liens). Il met à la disposition des candidats à l'installation des moyens de production (foncier, matériel agricole, etc.), ainsi qu'un accompagnement permettant au candidat de tester son projet.

Acquisition collective de terres

CF. FICHE THÉMATIQUE - PAGE 105
LES CONDITIONS D'EXPLOITATION ET LES FORMES JURIDIQUES DES EXPLOITATIONS

Sous l'impulsion de mouvements associatifs ou de collectivités, différentes structures peuvent être créées afin de porter collectivement le foncier, et de favoriser ainsi l'installation d'exploitants.

Exemples

Expérience d'acquisition collective de terre

Alliance Paysans Consom'acteurs d'Ile-de-France

L'Alliance Paysans Consom'acteurs d'Ile-de-France a créé une **SCI « Terres Fertiles »**, dont les objectifs sont les suivants :
- maintenir les terres fertiles en Ile-de-France, par l'acquisition, la gestion, la mise en valeur par voie de location ou autre, de terres à vocation agricole, arboricole, forestière ou d'élevage ainsi que le bâti éventuellement nécessaire à l'exploitation ;
- la Société Civile favorise la mise en valeur de ces terres par le maintien et le développement de la pratique d'une agriculture respectueuse de l'environnement, notamment par l'installation d'agriculteurs s'engageant dans une démarche de progrès, par exemple : la mise en place d'AMAP, le développement de la biodiversité.

La SCI a acquis 20 hectares sur la plateau de Saclay (Yvelines et Essonne) cultivés par l'agriculteur partenaire de l'AMAP des Jardins de Cérès.

La "Société Civile pour le Développement d'une Agriculture Durable en Ile-de-France" est constituée de parts d'une valeur de 50 euros. Les personnes physiques, mais aussi les associations peuvent devenir associées.

Commune de Grüsse (Jura) - GFA

En 1999, la commune de Grüsse souhaite dynamiser son territoire notamment par l'activité agricole. Un diagnostic permet d'identifier 700 petites parcelles de terres abandonnées et en friches. En 2003, un Groupement Foncier Agricole (GFA) est créé rassemblant 50 associés (dont 25 habitants de Grüsse) sur 80 hectares.
Les propriétaires sont informés du projet de la commune. Trois solutions s'offrent alors à eux : vendre leur bien à la commune, apporter leurs terres dans le GFA et en devenir associé ou garder leurs terres et ne pas participer au projet.
Un remembrement et des travaux d'aménagement des parcelles sont effectués. Cinq projets agricoles ont été ainsi implantés sur la commune :
- un maraîcher bio sur 4,15 hectares avec vente directe des produits (marché et AMAP) ;
- un verger de pommiers sur 5,68 hectares et un verger conservatoire sur 1,30 hectare ;
- un viticulteur sur près de 5 ha de vignes ;
- un élevage d'escargots sur 60 ares ;
- location de terres pour un éleveur laitier de la commune voisine.

CF. FICHE THÉMATIQUE - PAGE 133
LES PRINCIPAUX OPÉRATEURS FONCIERS ET FINANCIERS - LE MOUVEMENT « TERRE DE LIENS »

Commune de Sainte-Tulle (Alpes de Haute-Provence)

Dans le cadre de la mise en place du réseau « installation, transmission, foncier » par le PNR du Luberon, l'association Terre de Liens accompagne la commune de Sainte-Tulle dans la mise en oeuvre de sa politique publique autour du foncier agricole et de l'agriculture sur son territoire. Des échanges d'informations sur les cédants (connus par la collectivité) et les repreneurs potentiels (connus par Terre de Liens) peuvent avoir lieu.

Les stratégies de remise en culture des friches

Identification des friches et des opportunités de remise en culture

Plusieurs collectivités ont identifié les friches de leur territoire afin d'y développer des projets agricoles de remise en culture permettant l'installation de nouveaux agriculteurs ou l'agrandissement d'exploitations existantes.

Qu'est-ce qu'une friche ?

Une friche est une terre non cultivée, mais qui l'a été ou qui pourrait l'être.

Les jachères et terres labourables ne sont pas incluses dans cette catégorie.

Pour une friche, la notion de temps est importante car plus elle est ancienne, plus sa remise en culture est coûteuse.

L'état de friche ne signifie pas que la parcelle n'a plus de focntion et qu'elle n'en aura plus à l'avenir.

Exemples

Expérience de remise en culture

Nantes Métropole Communauté Urbaine (Loire-Atlantique)

Un programme d'actions en 2011 avec un objectif pour 2014 de 20 installations et 80 agrandissements en défrichant et valorisant 500 hectares, en veillant à l'équilibre des filières économique (pour la transformation et les débouchés notamment).

Un choix de nouvelles installations ciblées « maraîchage et petits élevages » (généralement en agriculture biologique) privilégiant les circuits courts, les produits du terroir et la transformation.

Phases du projet :

- information /contact avec les propriétaires ;
- contrainte au défrichage et à la location : mise en œuvre procédure terres incultes ;
- financement du défrichage du parcellaires homogènes (AFA, SCA) ;
- maitrise foncier (amiable, préemption, expropriation).

La Carène (Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire) (Loire-Atlantique)

Objectifs :

- identifier sur le long terme les espaces dédiés à l'agriculture, les zones à enjeux ainsi que leur pérennité ;
- favoriser les petites productions agricoles en secteur urbanisé, qui sont identifiées comme compatibles avec la proximité de l'urbain comme le maraîchage, l'horticulture.

Mise en place, en janvier 2010, d'aides à la relocalisation des exploitations soumises à pression urbaine et d'aides au désenclavement.

Commune de Perpignan - Communauté d'Agglomération Têt-Méditerranée (Pyrénées-Orientales)

Mise en place d'un programme pilote de gestion des espaces naturels fondé sur le principe du « prêt à usage » ou « commodat ».

Les propriétaires mettent gratuitement leurs terres en friches à disposition de la communauté d'agglomération. Celle-ci redistribue ensuite ces terrains à des agriculteurs qui les exploitent, mais n'en n'ont pas l'usufruit. Ce système n'est pas contraignant pour le propriétaire qui peut récupérer chaque année son bien, ni pour l'agriculteur qui l'exploite avec des productions annuelles (pas possible pour des cultures pérennes type arboriculture ou viticulture).

En deux ans, sur les 1 900 hectares de friches périurbaines, 350 hectares ont été cultivés. Un troupeau de 300 moutons entretient également l'espace d'un site qui fait de plus l'objet d'un accueil de loisirs et de sensibilisation du public.

La procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées

Les collectivités peuvent utiliser **la procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées**(article L 125-1 du code Rural et de la Pêche Maritime).

« (...) 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 culturale 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. Le délai de trois ans mentionné ci-dessus est réduit à deux ans en zone de montagne.

A la demande du Préfet, le président du conseil général saisit la commission départementale d'aménagement foncier qui se prononce, après procédure contradictoire, 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 afin de permettre à d'éventuels demandeurs de se faire connaître du propriétaire ou du Préfet. »

SYLVOPASTORALISME DANS LES MAURES (VAR)

Source : SIVOM du Pays des Maures

Exemples

Expérience de mise en valeur des terres incultes ou sous-exploitées

Commune de Cogolin (Var)

Composante majeure du territoire communal, l'agriculture est depuis quelques années délaissée : conjoncture délicate pour de nombreuses filières, pression foncière toujours plus forte. Les friches envahissent la vallée de la Môle qui possède pourtant des atouts pour l'agriculture : grande superficie facilement mécanisable avec un bon potentiel de ressource en eau.

Dans le cadre du Document Régional du Développement Rural (DRDR - mesure 341B1) une étude est conduite pour remettre en valeur des terres agricoles et leur exploitation sur le long terme, tout en préservant la ressource en eau (protection des captages présents) et le paysage du site, et en favorisant le Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI) par des coupures agricoles.

Première phase réalisée :

- Caractériser le potentiel agricole des parcelles identifiées par le SIVOM du Pays des Maures (maître d'ouvrage) et hiérarchiser les productions envisageables. Ainsi 39 parcelles ont été retenues, soit 31 hectares, pour réaliser du maraîchage bio, de la canne de provence, du sylvopastoralisme et de la prairie de fauche.
- Définir les travaux et coûts de la remise en culture.

Deuxième phase en cours :

- Inscrire ces terres au Répertoire Départemental à l'Installation (RDI) et lancer un appel d'offre pour recruter des agriculteurs en leur proposant des baux à long terme (18 ans).

Ile de La Réunion

Cette procédure de mise en valeur des terres incultes ou sous-exploitées a été menée en 2002 sur environ 2 000 hectares. 1 100 hectares ont été remis en culture, soit directement par les propriétaires, soit sous forme de baux.

Par ailleurs, 700 hectares ont été récupérés par la SAFER pour rétrocession à des agriculteurs après des aménagements fonciers.

Procédure des « biens vacants et sans maître »

La mise en œuvre de la procédure de « biens vacants et sans maître » permet d'intégrer des biens « abandonnés » dans le patrimoine communal (ou dans celui de l'Etat si la commune renonce à exercer son droit).

La définition de « biens vacants et sans maître » regroupe des biens de propriétaires inconnus, dont les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de 3 ans (ou ont été acquittées par un tiers) et les biens d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans pour laquelle aucun héritier ne s'est pas fait connaître.

Le maire constate la situation par arrêté et, après une procédure de publication et de notifications, le bien peut entrer dans le domaine communal. L'incorporation du bien se décide au conseil municipal dans un délai de 6 mois, à compter de l'arrêté constatant que le bien est vacant. La prise de possession des biens fait l'objet d'un procès verbal affiché en mairie.

Les propriétaires ou les ayants-droits du bien ont 6 mois pour se manifester. Passé ce délai, le bien est réputé sans maître, mais les personnes publiques ont quand même le devoir de leur restituer le bien, sauf s'il a été vendu à un tiers ou s'il a été utilisé d'une manière ne permettant pas la restitution (aménagement). Dans ces 2 cas précis, le propriétaire ou les ayants-droits peuvent obtenir une indemnité égale à la valeur du bien. Cependant, la restitution du bien ou l'obtention d'une indemnité par le propriétaire ou les ayants-droits est subordonnée au paiement des charges et des dépenses engagées par la commune ou l'Etat.
Les biens issus d'une succession provenant d'une personne ne laissant au moment de son décès aucun héritier ou seulement des héritiers non successibles et n'ayant pas consenti au legs universel (succession en déshérence), appartiennent à l'Etat. Les biens immobiliers de personnes décédées depuis moins de 30 ans, sans héritiers ou dont les héritiers ont refusé la succession sont également propriété de l'Etat.

Exemple

Expérience de mobilisation « biens vacants et sans maître »

Commune de Beaumont (Ardèche)

Depuis 2001, la commune a pu acquérir une quarantaine d'hectares, en particulier par la procédure des biens vacants, notamment la propriété dite de Fabrou d'une vingtaine d'hectares de bonne valeur agronomique. En 2007, les biens vacants ont été rétrocédés par la SAFER à la commune, qui a décidé d'y installer un agriculteur via le statut de ferme communale. En 2009, un bail rural comprenant une clause de rachat possible par le preneur à 10 ans, à prix convenu, a été signé.

Les politiques de soutien aux filières, aux diversifications et à la qualité des milieux

Les collectivités interviennent parfois directement en soutien économique à l'appareil de production.

Ces soutiens peuvent être destinés :

- aux filières agricoles pas ou peu aidées par la PAC (horticulture, maraichage, arboriculture, etc.) : construction de serres, de chambres froides, appui à des structures d'innovation technologiques spécialisées, etc.
- aux diversifications agricoles ou para-agricoles pour développer les liens économiques et sociaux avec le territoire : aménagement de vente directe, création d'ateliers de transformation, nouvelles cultures destinées à de nouveaux débouchés, développement de l'agroforesterie, etc.
- aux investissements dans des équipements manquantes (abattoirs,...), aux travaux sur du bâti. Dans ce cadre, les collectivités peuvent également investir dans les circulations sécurisées, les chemins, les points d'eau collectifs, la création et remise en état des fossés.

Les Parcs Naturels Régionaux (PNR), les Conseils Généraux, les Conseils Régionaux, les Pays et les Groupes d'Action Locale (GAL) peuvent s'investir dans ce type de soutien, souvent en lien avec des programmes européens.

Des soutiens à des démarches collectives peuvent également être envisagés, notamment en matière de mutualisation de moyens. Notons que le soutien à la pluriactivité participe également au projet agricole.

Exemples

Expérience de politique de soutien

Commune de La Crau (Var) - Mutualisation de salariés pour palier le problème de main d'oeuvre

En partenariat avec l'Association Projet 83 et la SICA (Société d'Intérêt Collectif Agricole) du Marché aux Fleurs d'Hyères, un groupement d'employeurs en vue de fidéliser les saisonniers aux travaux agricoles a été créé. Ainsi deux employés ont été embauchés en CDI pour travailler tout le long de l'année dans plusieurs entreprises en fonction des besoins (janvier : taille de la vigne, printemps-été : horticulture, automne : figues et olives...).

Communauté de Communes du Pays d'Apt (CCPA) (Vaucluse) - Création d'un abattoir et d'un atelier de découpe à Saint-Saturnin-Les-Apt

Le maintien de la filière viande étant menacé sur le Pays d'Apt, la CCPA a créé en 1998 l'abattoir du Pays d'Apt. Elle a parallèlement créé un atelier de découpe. Ces deux équipements sont exploités par une société privée avec laquelle la CCPA a signé un crédit bail. Le partenariat financier a mobilisé l'Europe, l'Etat, le Conseil Régional et le Conseil Général.

Le Conseil Général de Maine-et-Loire

Aide aux plantations agroforestières sur des terres agricoles

Le Conseil Général de Maine-et-Loire subventionne l'agroforesterie dans son département depuis début 2011 pour un montant forfaitaire de 6 euros par plant. Un certain nombre d'éléments techniques sont requis afin que le projet soit éligible à une subvention plafonnée, y compris participation européenne à 70% de l'investissement. La DDT est chargée de l'animation du dispositif et de son contrôle.

http://www.cg49.fr/vos-demarches/subventions/agriculture/aide-aux-plantations-agroforestieres-sur-des-terres-agricoles/

Sur les terres qui leur appartiennent, les collectivités peuvent intervenir par un bail à ferme avec clauses environnementales (pratiques agronomiques).

Exemples

Expérience de bail environnemental

L'Agence des Espaces Verts en Ile-de-France

L'Agence des Espaces Verts est un établissement public à caractère administratif notamment chargé par la région Ile-de-France d'acquérir, de gérer et d'entretenir des espaces verts. Elle a fait le choix de baisser de 15% le loyer de ses baux pour les agriculteurs qui acceptent un bail environnemental, et de 15% supplémentaire pour les agriculteurs en agriculture biologique.

Conseil Général de Haute-Savoie

Dans le cadre de la Charte de partenariat pour l'aménagement et la gestion de l'espace, le Conseil Général de Haute-Savoie, développe une politique volontariste afin de protéger le foncier agricole : Conservatoire des Terres Agricoles (CTA). Celui-ci aide financièrement les collectivités désireuses d'acquérir du foncier agricole non-bâti, en vue de pérenniser sa vocation. Le Conseil Général prend en charge de 30 à 60% du coût d'acquisition du foncier non bâti (hors frais d'honoraires et de gestion) plafonné au prix agricole référencé sur la zone. La SAFER réalise la veille foncière et la Chambre d'Agriculture l'accompagnement technique.
En contrepartie de l'aide financière, la collectivité s'engage à :

- créer une servitude d'inconstructibilité dans l'acte d'acquisition de la (les) parcelle(s) ;
- inscrire la (des) parcelle(s) en zone A ou N du PLU ;
- ne pas aliéner la (les) parcelle(s) ;
- mettre en place un bail rural au profit d'un agriculteur local comportant au minimum 3 clauses environnementales adaptées aux exigences de la (des) parcelle(s). Au cas où un bail rural serait déjà en cours, les clauses seront insérées lors du renouvellement du contrat.

Communauté d'Agglomération du Choletais (Maine-et-Loire)

Pour protéger le captage d'eau potable du Lac de Ribou, la CA du Choletais a acquis les terrains situés dans le périmètre immédiat, interdisant toutes activités non liées à l'exploitation du captage. Dans un périmètre rapproché, la CA du Choletais a acquis des terres qu'elle loue par baux agro-environnementaux, négociés avec l'association des agriculteurs locaux. Des mesures particulières ont été incluses : interdiction de produits phytosanitaires, prairies fauchées ou pâturées, accès au lac interdit aux animaux compensé par un point d'eau pour leur abreuvement...

La politique de commercialisation

Les collectivités disposent de plusieurs outils pour intervenir sur les rapports entre producteurs et consommateurs.

Circuits courts, vente directe, contractualisation de type AMAP ou vente au panier

Plusieurs modalités sont possibles depuis la mise à disposition de parcelles de terrain pour les points de vente collective ou de salles pour la distribution de paniers, jusqu'au développement complet de filières permettant de valoriser le territoire via l'attrait touristique ou via une clientèle qui s'identifie à ses produits, en lien avec des « valeurs militantes ».

Sur ce dernier point, la création et/ou le développement de marques territoriales participe à la dynamique de commercialisation.

Exemples

Expérience de circuits courts et vente directe

Communauté du Pays d'Aix (Bouches-du-Rhône)

Dans le cadre du projet européen RURURBAL, destiné au développement local durable, axé sur la valorisation de la commercialisation et la consommation des produits locaux, la Communauté du Pays d'Aix a organisé un marché direct producteurs/consommateurs sur la zone de **Plan-de-Campagne (Bouches-du-Rhône).**

Ce lieu de distribution a été choisi afin de ne pas multiplier les déplacements et pour profiter de l'attractivité de cette zone. Le marché se veut de demi-gros et ne fonctionne que par système de cagette (ou panier) pour plus de facilité, à des prix avantageux (entre prix grossiste et grandes surfaces).

Alliance Provence - Réseau régional des Associations pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne (AMAP) en Provence-Alpes-Côte d'Azur

En 2001, la première AMAP a été créée à Aubagne avec la participation de 40 familles à la distribution.
La région PACA est actuellement la première de France avec environ 150 AMAP réparties de la façon suivante :

- 80 dans les Bouches-du-Rhône ;
- 20-25 dans le Vaucluse ;
- 20-25 dans les Alpes-Maritimes ;
- 5-6 dans le Var ;
- 5-6 AMAP dans les Alpes de-Haute-Provence ;
- 7-8 dans les Hautes-Alpes.

L'ensemble du réseau régional regroupe environ 300 producteurs.

Développement des circuits de restauration collective

Depuis la publication du décret 2011-1000 du 25 août 2011, le code des marchés publics permet de prendre en compte le critère géographique pour l'attribution du marché : « les performances en matière de développement des approvisionnements directs de produits de l'agriculture » (article 53 du Code des Marchés Publics).

Pour les collectivités, les enjeux concernent la restauration collective (écoles, hôpitaux...), ainsi que les réceptions qu'elles organisent.

Exemples

Expérience de restauration collective

Pays de Haute-Provence (Alpes de Haute Provence et Var)

Depuis 2006, le Pays de Haute-Provence a souhaité améliorer la prise en compte des enjeux agricoles dans son projet de territoire. Avec plusieurs partenaires techniques et financiers, il a développé l'organisation d'une filière d'approvisionnement en produits agricoles locaux à même de répondre aux contraintes de la restauration collective.
Un travail important a été mené afin d'instaurer un dialogue entre agriculteurs et responsables des cantines, et notamment d'accompagner les agriculteurs pour répondre aux contraintes de la restauration collective. Ainsi, 3 000 repas par jour peuvent être confectionnés avec des produits locaux.

Conseil Général des Bouches-du-Rhône

Le projet **« Goûtez au 13 »**, auquel participe la Chambre d'Agriculture, est un marché sur des produits locaux alimentant des lycées et collèges. Le Conseil Général des Bouches-du-Rhône cherche à élargir son champ d'action à toutes les écoles, voire aux hôpitaux.

Régie municipale agricole - Commune de Mouans-Sartoux (Alpes-Maritimes)

Pour améliorer la qualité des repas servis dans ses 3 cantines scolaires, la commune de Mouans-Sartoux a créé une régie municipale agricole pour leur approvisionnement en produits bios, locaux de saison.
Au cours de l'année 2010, la production et la transformation de légumes ont été testées avec l'appui du service des espaces verts de la commune. Après cette année test, une agricultrice a été employée par la commune en mars 2011 pour cultiver 2 des 4 hectares d'un domaine acquis par la commune, le service des espaces verts poursuivant son appui ponctuel aux travaux importants (arrachage des pommes de terre…).
L'itinéraire technique (variétés, dates de semis, etc.) a été adapté pour répondre aux besoins des cantines et éviter le surplus en période de vacances scolaires. Pour la saison 2012, des tunnels vont être installés afin de produire plus facilement des légumes précoces et tardifs, pour mieux correspondre aux besoins des périodes scolaires.

Production de légumes bio et impact social

En 2011, la diversification des espèces et variétés a permis la production de 15 tonnes de légumes bio, soit 50% des besoins des cantines (l'objectif final étant une production couvrant 100% des besoins).
Le coût du repas est passé de 1,90 euros en 2009 (avant le lancement du projet) à 1,82 en 2010 et 1,80 en 2011 (projections pour l'année 2011).
Les surplus de production sont apportés à l'épicerie sociale gérée en régie par la Commune (CCAS). L'épicerie sociale permet aux ménages aux revenus modestes d'acheter des produits à hauteur de 10 à 20% de leur coût dans le commerce.

Le développement du tourisme à la ferme (gîte, chambres d'hôtes, fermes auberges, …) peut constituer un complément de revenu pour certaines exploitations, de même que l'oenotourisme. Le tourisme à la ferme peut se faire uniquement dans l'aménagement de bâtis existants qui ne sont plus nécessaires à l'exploitation agricole, et les caveaux de vente uniquement au sein des sièges physiques de bâtis de l'exploitation.

10 ÉTAPE
IMPLICATION DES COLLECTIVITÉS LOCALES AU DÉVELOPPEMENT ET À L'INSTALLATION AGRICOLE

Du partenariat aux projets

Le plan d'action de la collectivité a tout intérêt à être élaboré en partenariat avec les agriculteurs et leurs représentants, ainsi qu'avec l'ensemble des acteurs locaux, sans oublier la population locale dont l'adhésion au projet est fondamentale. Il conviendra également que les différentes collectivités et les acteurs concernés se concertent sur leurs actions respectives afin d'optimiser au mieux les moyens.

Les réseaux comme l'association « Terres en villes » ou le « Réseau Rural Régional » sont des lieux d'échange d'expériences permettant de mieux connaître l'ensemble des acteurs pouvant œuvrer dans un projet agricole et ainsi de favoriser la **mise en place de plans d'actions en partenariat**.

Exemple

Expérience de partenariat entre acteurs

Commune de Montarnaud (Hérault)

Acquisition d'un domaine de 800 hectares grâce à un accord entre acteurs. La SAFER s'engage sur l'ensemble car dispose de clients privés sur la vigne et les oliviers (25%).

Le département intéressé par la partie garrigues pâturables, en cohérence avec sa compétence, à préserver les espaces naturels et en mobilisant la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS) (60%).

Les 3 communes voisines ont racheté le non pâturable pour des projets non agricoles.

Exemples

Expérience de mise en réseau

Association « Terres en villes »

Réseau d'agglomérations soucieuses de respecter leur agriculture

L'association poursuit 3 missions :

- échanger les savoir-faire entre ses membres et partenaires ;
- expérimenter en commun dans les territoires d'actions ;
- contribuer au débat français et européen sur la ville et son agriculture.

L'association conduit ses 3 missions via 4 grands chantiers :

- la co-construction des politiques agricoles périurbaines : Charte « Terres en ville », projet CASDAR, PALDU, études sur les politiques agricoles périurbaines ;
- la protection et la gestion concertée des espaces agricoles, forestiers et naturels périurbains : agriculture et SCot, PAEN, projet PSDR Popfongo et Dytefort ;
- les circuits de proximité et la gouvernance alimentaire : Réseau rural français (circuits courts et alimentation) ;
- la prise en compte de l'agriculture et des espaces ouverts périurbains par les politiques européennes : http://developing-periurban-projects.eu/inter-réseaux Purple, Arc Latin, Terres en villes, rencontres Leader périurbain.

Réseau rural région de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Né d'une initiative de l'Union Européenne, le Réseau rural PACA est un espace de réflexion et de partage d'expériences ouvert aux acteurs oeuvrant pour le développement rural (collectivités et établissements publics, associations, territoires de projet, chambres consulaires...). Ce réseau a pour ambition, de :

- favoriser les échanges et la connaissance mutuelle des acteurs du développement rural en région ;
- contribuer à la qualité et à la valorisation des projets mis en oeuvre en région ;
- alimenter des réflexions prospectives participant à la définition des politiques régionales, nationales, voire européennes.

www.reseaurural.fr/provence-alpes-cote-d-azur

Exemples (suite)

Expérience de mise en réseau

Comité d'Étude et de Liaison des Associations à Vocation Agricole et Rurale (CELAVAR)

Le CELAVAR a mis en place en 2008 un groupe de travail national dont la vocation est de permettre les rencontres et les échanges entre acteurs et animateurs de démarches locales de test d'activités agricoles (Cf exemple du pôle Abiosol avec la couveuse d'activités agricoles des champs du possible).

Ce réseau est caractérisé par sa diversité : diversité de structures et diversité des montages, projets émergents et réalisations opérationnelles… Il regroupe des structures associatives relevant des champs du développement agricole et rural, de l'éducation populaire ou de l'économie sociale et solidaire, des acteurs de la formation, des collectivités territoriales, des organisations professionnelles agricoles, etc. Il est ouvert à tous les acteurs qui souhaitent contribuer à faire avancer collectivement la réflexion sur les problématiques du test agricole pour développer les synergies, construire de nouveaux outils, et rompre l'isolement propre aux initiatives innovantes.

Thèmes d'actions et réflexions :

- montages techniques, juridiques et financiers ;
- modalités et finalités du tutorat et de l'accompagnement ;
- statut CAPE (Contrat d'Appui au Projet d'Entreprise) appliqué aux activités agricoles ;
- reconnaissance du test dans le Plan de Professionnalisation Personnalisé (PPP) ;
- inscription des projets dans des dynamiques territoriales ;
- partenariat avec les acteurs du développement local et de l'installation : centres de formation, organismes professionnels, élus, consom'acteurs, etc.

La **mise en place de chartes** permet de construire des partenariats entre collectivités et organismes agricoles, d'articuler leurs interventions, de coordonner les actions publiques et d'obtenir le soutien de la population à l'action communale et intercommunale dans l'utilisation de fonds publics pour l'agriculture.

Exemples

Expérience de charte agricole

Département du Var

La Charte est le fruit d'un partenariat entre l'Etat, le département, les associations de maires et les chambres consulaires. Elle ne s'inscrit dans aucune réglementation mais est le produit d'une initiative des co-signataires soucieux du devenir des territoires départementaux à vocation agricole en s'appuyant sur une volonté locale d'agir et d'intervenir.

Ce document précise les objectifs, orientations, priorités et moyens de reconnaissance et de gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole.

Chaque signataire s'est engagé à être partenaire d'un projet collectif, dont les termes sont précisés dans la Charte.

La Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole est ainsi à la fois un document d'orientation et un outil de travail particulièrement recommandé aux divers acteurs soucieux d'entrer dans une démarche contribuant à la pérennisation de notre agriculture départementale.

Une suggestion de rédaction du règlement de la zone A des PLU figure en annexe à la charte agricole. Les communes engagées dans l'élaboration d'un PLU sont donc invitées à s'en inspirer largement, afin de contribuer efficacement à la protection des zones agricoles contre une urbanisation non maîtrisée.

Une nouvelle version de ce règlement type est actuellement en cours de validation par les partenaires signataires de la charte. Elle devrait être soumise à l'approbation du comité de suivi au cours du premier trimestre 2012.

Exemples (suite)

Expérience de charte agricole

Communauté d'Agglomération Pays d'Aubagne et de l'Etoile (Bouches-du-Rhône) - Charte agricole

Dans le cadre de la **Charte agricole** du Pays d'Aubagne, signée en 1992, plusieurs actions sont menées :

- Inclure la charte au règlement du POS pour affirmer clairement la volonté de préserver les zones NC durant 10 ans. Volonté de créer une dynamique anti-spéculative et couper court à toutes les espérances de reclassement de zones agricoles en zones constructibles.
- Accord entre la commune et la SAFER qui détermine 3 axes d'action :
  - création d'un observatoire foncier ;
  - élargissement du rôle de la SAFER (acquisition à l'amiable, droit de préemption) pour acquérir des terrains et les rétrocéder aux agriculteurs locaux ou aux communes (baux à ferme, locations-ventes) ;
  - conventions de mise à disposition (CMD) entre un propriétaire foncier, la SAFER et un exploitant, d'une durée de 1 à 6 ans.
- Installations de nouveaux agriculteurs : 60 hectares de terrains constructibles sont reclassés en terres agricoles en concertation avec la population (première nationale), 8 agriculteurs se sont installés, 5 exploitations se sont agrandies. Le prix des terres agricoles est stabilisé (7 à 9 € du m2 contre 150 € du m^2 pour des terres à bâtir). Ces actions ont permis de stopper le mitage des terres agricoles en favorisant l'achat des terres par les agriculteurs. Conformément à la charte, le CETA d'Aubagne assure un appui technique aux agriculteurs.
- Projet de territoire : le CETA et la communauté d'agglomération ont monté un CTE « projet de territoire » signé par 17 agriculteurs pour une valeur totale de 280 000 €.
- Création d'une marque « Les Jardins du Pays d'Aubagne » appartenant à la mairie, dont la gestion est confiée au CETA, qui valorise auprès des consommateurs des produits de qualité en s'appuyant sur le marché de proximité important que représente la Métropole marseillaise.
- Création d'un Groupement d'Intérêt Economique (GIE), en 2001, qui regroupe 15 agriculteurs. Cette structure collective a pour objectif d'aider à vendre les produits agricoles en grande surface mais également chez les détaillants haut de gamme, avec la marque « Les jardins d'Aubagne ».
- Les paniers de fruits et légumes dans le cadre d'une AMAP.

À CE STADE DE LA MÉTHODE

➔ La construction des objectifs de réservation des espaces et de développement de l'activité agricole doit être réalisée à partir de :

- la validation des espaces de réservation agricole (classés par type d'enjeu) suite à la lecture croisée avec le document d'urbanisme ;
- l'identification des secteurs de projet sur lesquels des actions de reconquêtes, de création d'équipements collectifs, d'acquisition et de veille foncière peuvent être programmées par la collectivité.

➔ La collectivité doit alors afficher ses objectifs quantitatifs de consommation d'espaces agricoles pour assurer ces besoins d'urbanisation et définir plus précisément les modalités de conservation des espaces agricoles.

➔ La qualité de la traduction opérationnelle de cette réservation à vocation agricole dans le document d'urbanisme est à ce titre fondamentale.

OUTILS À MOBILISER

Il s'agit, dans cette dernière partie du guide :

1. Rendre compte par des exemples des différentes possibilités de traduction du projet agricole communal dans les documents d'urbanisme.

2. Donner quelques orientions pour l'élaboration et la mise en œuvre d'une politique foncière au service du projet agricole communal.

Objectifs

- ➔ Mobiliser au mieux le document d'urbanisme.
- ➔ Apporter quelques clefs pour définir et mettre en œuvre une politique foncière.

En septembre 2009, la Chambre d'Agriculture du département du Var a réalisé un document intitulé **« Le livre blanc des moyens d'action sur le foncier agricole »** qui recense et présente les différents outils fonciers susceptibles d'être mis en œuvre par les collectivités (commune, intercommunalité et département).

Le présent guide renverra donc systématiquement à ce document pour plus d'informations sur le cadre législatif, les modalités, l'intérêt et les limites de chacun des outils pour le foncier et le développement agricole.

Comment intégrer l'espace agricole dans le Plan Local d'Urbanisme ?

La démarche d'élaboration du document d'urbanisme se réalise dans un contexte intercommunal qu'il convient de prendre en compte. Il s'agit plus particulièrement, lorsqu'il existe, de s'inscrire dans la déclinaison des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Un SCoT peut localiser les secteurs agricoles à préserver ou les délimiter à la parcelle. La commune devra alors tenir compte de cette localisation où se conformer à la délimitation. La loi portant engagement national pour l'environnement de juillet 2010 impose désormais au SCoT de faire un bilan et d'afficher des objectifs de consommation de l'espace, notamment agricole.

La prise en compte de la question agricole dans le Plan Local d'Urbanisme doit être intégrée dans quatre documents constitutifs du PLU :

- le rapport de présentation (diagnostic) ;
- le projet d'aménagement et de développement durable ;
- les orientations d'aménagement (facultatif) ;
- les zonages et règlement associé.

Dans **le rapport de présentation**, il s'agira de reprendre les résultats des **travaux explicités dans les étapes 1 à 8** du guide, à savoir :

- le nombre d'hectares d'espaces agricoles perdus pour l'agriculture sur une dizaine d'années ;
- l'analyse des potentialités et fonction des espaces agricoles au moment de la révision ou de l'élaboration du PLU et ce, quel que soit le zonage ;
- la lecture croisée avec le document d'urbanisme en vigueur ;
- les mutations de l'outil de production (exploitations), des dynamiques entrepreneuriales (production et commercialisation) et du contexte économique susceptible d'impacter le territoire communal ;
- le foncier, sa structure et les mutations observées par l'analyse des marchés fonciers. Cette synthèse doit notamment mettre en avant les interactions (interfaces, fonctionnement, évolution des prix…) entre les espaces agricoles et les espaces urbains.

Le **PADD** peut également préciser les modalités à mettre en œuvre pour compenser la perte d'espaces agricoles. Cette compensation peut concerner l'espace (il convient alors de s'assurer qu'il est de qualité identique) ou l'activité (dans une visée d'intérêt général).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui définit les grandes orientations en matière d'aménagement et d'organisation de l'espace, il s'agira notamment de :

- afficher l'ambition de la réservation des espaces agricoles pour maintenir l'activité agricole à long terme. Cette ambition doit se traduire par un objectif chiffré en termes d'hectares d'espaces agricoles à vocation agricole, mais également par une précision sur la qualité des espaces agricoles concernés ;
- expliciter les termes du projet pour limiter la constructibilité de certains espaces agricoles en raison de leur qualité, et le cas échéant, indiquer les dispositions proposées pour accueillir bâtiments et logements de l'exploitant ;
- expliciter les termes du projet pour accueillir les équipements nécessaires à la production et à la commercialisation des produits agricoles ou pour préserver des configurations parcellaires (grands tènements par exemple) ;

- expliciter les choix d'un changement de vocation de certaines terres au regard des besoins d'extension du développement urbain et ce, compte tenu de l'impossibilité de répondre à ces besoins par d'autres moyens (densification et ou renouvellement urbain, urbanisation des « dents creuses ») et de l'intérêt de la situation des espaces visés pour le fonctionnement urbain ;
- inscrire quelques secteurs de projets sur lesquels la collectivité s'impliquera plus particulièrement par la mobilisation d'outils hors PLU.

Les orientations d'aménagement

Dans les orientations d'aménagement (document facultatif du PLU), la commune peut prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre à l'échelle des différents secteurs ou quartiers de la commune. Elles peuvent s'appliquer à la mise en valeur de l'espace agricole. Ces orientations sont largement illustrées de schémas d'aménagement explicitant les intentions.

Les zonages et le règlement associé

Dans les zonages et le règlement associé, il s'agira de rechercher le zonage et le règlement qui répondent le mieux au diagnostic et aux ambitions du PADD. L'enjeu est de trouver par un règlement adapté le moyen de répondre au maintien de la diversité des espaces agricoles et de répondre au maintien des conditions d'exploitation et d'adaptation de l'outil de production. A ce titre, les espaces non cultivés mais susceptibles de le redevenir pourront être cartographiés dans le PLU.

Dans les PLU les espaces agricoles seront classés en A. Leur définition, ainsi que leurs conditions de classement rejoignent celles des anciennes zones NC des POS. *« Il s'agit de secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »* (article R 123-7 du code de l'Urbanisme).

Au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'Urbanisme, il est possible de délimiter, en superposition des zonages réglementaires (quelles ques soient les zones, U, AU, A ou N), des espaces à caractère particulier.

Les objectifs de ces espaces peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimiter les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Aussi, au-delà des dispositions générales du code de l'Urbanisme concernant ce type de zonage, il est possible de définir des spécificités dans le règlement, adaptées aux enjeux et à la vocation de chaque espace agricole.

Les enjeux peuvent concerner des fonctions ou des vocations complémentaires aux aspects agricoles stricts mais aussi la qualité intrinsèque des terrains (qualité pédologique, label qualité) ou les investissements consentis (drainage, irrigation…).

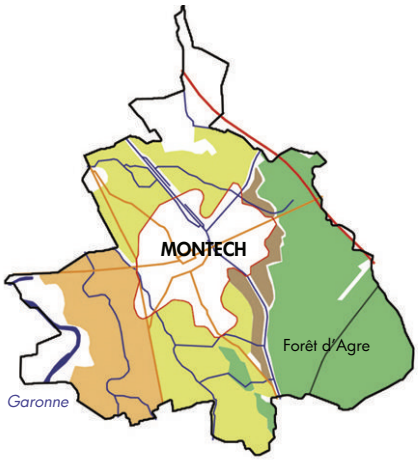
L'identification de ces zones spécifiques peut passer graphiquement par un indicateur de type :

- **Afp** ou **Ae** pour fort enjeu économique ;
- **Ap** ou **As** pour enjeu paysager ;
- **Ae** pour enjeu écologique ;
- **Ai** pour enjeu d'inondation ;
- **Af** pour enjeu de feu de forêt ;
- **Apf** pour un enjeu de protection forte (espace exclusivement agricole, construction interdite) ;
- **Ar** pour enjeu lié à la loi littoral / pour un enjeu de risque (inondation) ;
- **Av** pour enjeu lié à la viticulture (AOC).

Des exemples d'intégration de l'espace agricole dans le Plan Local d'Urbanisme

Traduire dans le document d'urbanisme les différents types d'espaces agricoles : leurs fonctions et/ou leur localisation

EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTECH (TARN-ET-GARONNE)



Source : Commune de Montech

EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON (CHARENTES-MARITIMES)

Exemples

Commune de Montech (Tarnet-Garonne) - PLU 2009

Un **PADD qui distingue les terres à forte valeur agronomique** des autres et identifie les zones dans lesquelles il convient de mettre en place des éléments de transition entre la zone agricole et l'urbanisation.

Légende

Sauvegarder les terres agricoles à forte valeur agronomique

Zone agricole de vergers le long de la Garonne

Préserver le territoire agricole identifié

Zone à dominante agricole

Mettre en place des éléments de transition entre la zone agricole et l'urbanisation

Zone agricole/Zone urbaine

Tenir compte de la zone tampon de la forêtd'Agre comme territoire agricole non constructible

Zone tampon de la forêt d'Agre
(Ces secteurs sont composés en grande partie de terrains agricoles et seront préservés dans leur fonction)

Commune de Saint-Georges-d'Oléron (Charentes-Maritimes)

Un **règlement qui protège plus fortement une zone agricole** en raison de sa localisation et de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique de ses terres.

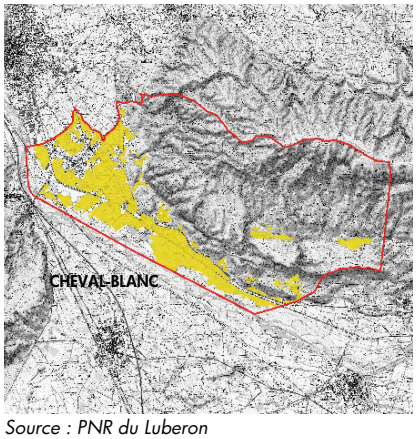
L'indicateur des zones agricoles conduit à définir de facto des zones agricoles différenciées. Une zone A est définie par défaut, peu contraignante tandis que d'autres secteurs agricoles sont plus restrictifs sur les usages :

- **Zone Ae :** une zone agricole qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitations (y compris la création de nouvelles habitations liées et nécessaires à l'activité). Il est rappelé que des secteurs de la zone Ae sont situés dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Les règles établies dans le cadre de cette ZPPAUP s'imposent au présent règlement de PLU ;
- **Zone Ar :** une zone agricole qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de sa localisation et de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cette zone est considérée comme « remarquable » au sens de la Loi Littoral et fait l'objet d'une attention particulière. Il est rappelé que des secteurs de la zone Ar sont situés dans le périmètre de la ZPPAUP. Les règles établies dans le cadre de cette ZPPAUP s'imposent au présent règlement de PLU.

11 ÉTAPE
TRADUCTION DU PROJET AGRICOLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Traduire dans le document d'urbanisme les projets agricoles de reconquête et de remise en culture des terres non cultivées

EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE DE CHEVAL-BLANC (VAUCLUSE)



Source : PNR du Luberon

Exemple

Commune de Cheval-Blanc (Vaucluse) - PLU 2010

Un **PADD qui distingue l'espace agricole** selon ses modalités d'exploitation.

Préserver le potentiel cultivable - Valoriser les zones AOC - Remettre en culture de secteurs aujourd'hui boisés ou menacés par l'urbanisation propices à l'activité agricole.

1. Stopper l'avancée des bois sur les terres agricoles en piémont du Luberon.
2. Permettre la remise en culture de terroirs autrefois cultivés (piémont).
3. Maintenir l'activité économique sur le massif par le pastoralisme (crêtes du Luberon et Craus).
4. Préserver les potentiels cultivables en coteaux.

Zone agricole — Limite de commune

Traduire dans le document d'urbanisme les risques de mitage et de déstructuration parcellaire de la zone agricole

L'urbanisation des terres agricoles est réglementée, pour l'essentiel, par l'article R 123-7 du code de l'Urbanisme. Seules sont autorisées en zone agricole les constructions nécessaires et liées à l'activité agricole. Il est toutefois possible d'identifier au sein de la zone agricole des zones où toute construction est interdite ou largement réglementée et en contrepartie de proposer des secteurs visant à accueillir des bâtiments et/ou du logement destinés aux agriculteurs, à savoir des hameaux agricoles.

EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE DE BRUE-AURIAC (VAR)

Source : BEGEAT

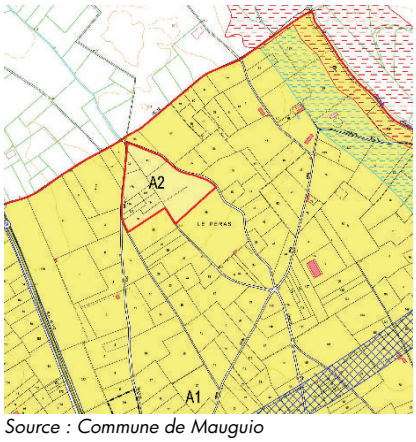
Exemples

Commune de Brue-Auriac (Var)

Une zone agricole inconstructible et un lotissement d'activités agricole

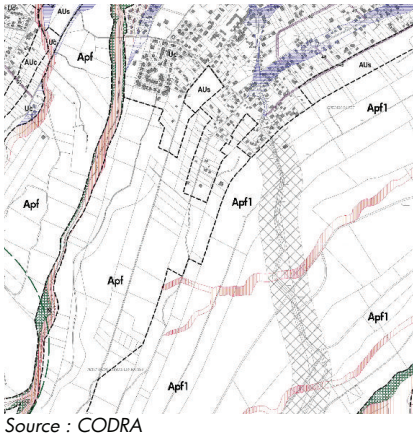
La commune de Brue-Auriac a identifié un large **secteur de plaine agricole totalement inconstructible (classé Aa)** en raison de la préservation du paysage de cette plaine, et destiné à la création d'un **lotissement d'activités agricoles (classé Auc)** à proximité du hameau de Saint-Estève, notamment réservé à accueillir les constructions et les installations ne pouvant pas être réalisées dans le secteur Aa de la zone agricole.
Les autres zones agricoles gardent la possibilité de construire ou d'étendre le bâti à l'usage des agriculteurs.

EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE DE MAUGUIO (HÉRAULT)



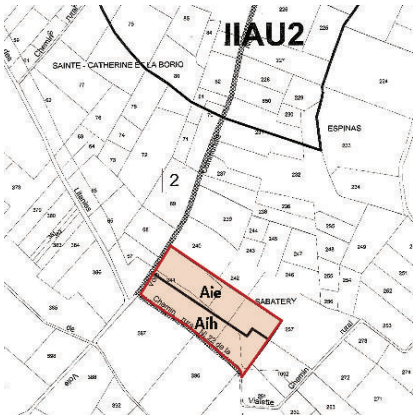
Source : Commune de Mauguio

EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT (ILE DE LA RÉUNION)



Source : CODRA

EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTBLANC (HÉRAULT)



La zone Ai du hameau agricole et distinguant un sous-secteur Aie pour les activités agricoles et Aih pour les habitations agricoles.

Source : DDTM de l'Hérault

Exemples (suite)

Commune de Mauguio (Hérault)

Des zones destinées à accueillir des constructions en **nouveaux hameaux intégrés à l'environnement.**

En secteur A1

Les unités foncières non bâties à la date d'approbation du PLU sont inconstructibles. Cette disposition ne s'applique pas aux serres froides et aux installations techniques démontables nécessitées par l'activité agricole. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

En secteur A2

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'un projet d'ensemble et réalisées sous la forme d'un « hameau nouveau intégré à l'environnement » sont interdites.

Commune de Saint-Benoit (Ile de La Réunion) - PLU 2006

Des secteurs où **toute construction est interdite** en raison du rôle de coupure d'urbanisation

Distinction des zones agricoles « ordinaires » des zones agricoles protégées de toute urbanisation

Secteur Apf correspondant principalement à la zone agricole de protection forte définie par le Schéma d'Aménagement Régional de la Réunion. Ce secteur couvre le plus souvent les espaces cultivés en canne à sucre qui doivent être protégés et confirmés dans leur vocation exclusivement agricole. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites.

Il existe un **sous-secteur Apf1** correspondant aux coupures d'urbanisation identifiées au SCoT dans lequel toute construction est interdite.

Commune de Montblanc (Hérault)

La commune de Montblanc a développé l'ambition de réaliser un hameau agricole en partenariat avec la chambre d'agriculture, le conseil général et la DDTM. Le PLU de 2007 intégrait déjà dans le PADD un projet de lotissement agricole. C'est par une modification de ce document d'urbanisme en 2010 que le projet est rendu réalisable, intégrant des prescriptions du CAUE. Il est à noter que ce sont bien la Chambre d'agriculture, le CAUE et la DDTM qui ont été moteurs dans cette démarche, la commune conditionnant la modification de son PLU à la définition précise du projet de hameau agricole.

Ainsi, dans le règlement du PLU modifié est distingué le sous-secteur Ai, lui-même divisé en un sous-secteur Aih et un sous-secteur Aie, aménagés respectivement pour les habitation des agriculteurs et pour les bâtiments d'activités. Dans le règlement du PLU, les prescriptions relatives aux zones A strictes sont cohérentes avec celles de la zone Ai, encadrant fortement et limitant toute construction nouvelle. La zone Ai fait l'objet elle aussi de prescriptions particulières adaptées et relativement contraignantes, abordant aussi différents éléments touchant à l'environnement (les eaux usées, les eaux pluviales , les énergies renouvelables, les plantations entre autres). Ces prescriptions sont définies sur la base d'un schéma d'organisation qui sert de référence aux aménagements. Les sous-secteurs **Aie** et **Aih** sont largement précisés sous leurs différents aspects et vocations.

Outre l'activité agricole stricte, le règlement intègre la possibilité (limitée) d'un développement d'activités touristiques. Enfin, les principes d'aménagement en terme de réseaux humides notamment (récupération des eaux pluviales, assainissement autonome) sont aussi précisés. Quelques principes architecturaux et paysagers (plantations et préservation de la végétation) sont eux aussi définis dans le règlement.

Au-delà du PLU, la Chambre d'Agriculture a défini le programme du lotissement agricole. La maîtrise d'ouvrage est organisée par une **Association Foncière Agricole,** regroupant les agriculteurs concernés et jouant le rôle d'aménageur. Seul le foncier nécessaire aux équipements communs est acquis par l'AFA, les constructions étant propriété des différents agriculteurs. Toutes les innovations environnementales sont précisées, ainsi que les coûts d'aménagements et les aides techniques et financières envisageables.

Traduire dans le document les besoins de localisation de plates-formes de commercialisation

La construction d'un point de vente collectif en zone agricole est un équipement nécessaire liée à l'activité agricole exercée par plusieurs exploitations.

Aussi, il est recommandé de localiser, lors de l'élaboration du PLU, les équipements collectifs (point de vente collectif, marché paysan, etc.) au sein de secteurs agricoles situés dans la zone agricole (article L 113-1-5-14ème alinéa du code de l'Urbanisme : *« dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »*

Il est également possible de localiser ce type d'équipement en zone naturelle à l'instar de ce qui a été réalisé par la commune de La Roquebrussanne (Var).

Plus généralement et même si ce n'est pas leur vocation initiale, les zones classées naturelles (N) peuvent intégrer des espaces agricoles qui bénéficient de fait d'une protection renforcée par rapport au risque de mitage car ce zonage interdit toute construction nouvelle (article R 123-8 du code de l'Urbanisme).

LA POLITIQUE FONCIÈRE AU SERVICE DU PROJET AGRICOLE

Matériel à utiliser

- « Livre blanc des moyens d'action sur le foncier agricole » - Chambre d'Agriculture du Var
- Fiche thématique « L'installation en agriculture »
- Fiche thématique « La SAFER »
- Fiche thématique « Les conditions d'exploitation et les formes juridiques des exploitations »

Au-delà du document d'urbanisme, il importe que la collectivité mette en place une politique foncière visant la réalisation de Plan local d'urbanisme (notamment lorsqu'il s'agit de créer des lotissements et des zones d'activité agricoles, des équipements collectifs...). Cette politique foncière peut également accompagner les projets d'installation, éviter la perte de terres agricoles à enjeux, et répondre au besoin de restructuration foncière.

Pour être efficace cette politique doit être ciblée (afficher des priorités d'action et des secteurs d'intervention) et faire l'objet d'un pilotage spécifique.

Lorsque les communes disposent d'un service foncier, le suivi des actions et des outils fonciers peut être facilité. Dans tous les cas, il importe de bien différencier la politique foncière des outils d'intervention foncière (la SAFER, par exemple).

Certaines communes jugeront utiles de créer une commission agricole, un groupe local de restitution des terres pour identifier les difficultés, réorienter les actions foncières et débattre des projets d'installation. Dans un contexte en forte mutation, l'analyse des projets d'installation devient une forte préoccupation et ces instances peuvent être utiles pour disposer d'une vision d'ensemble des projets et porteurs de projets, et rechercher des solutions adaptées.

En effet, compte tenu des évolutions en cours (diversification des natures de projets et des productions agricoles, reconversion professionnelle...) la viabilité économique devient plus difficile à appréhender et la prise de risque plus importante. Les initiatives visant à améliorer la connaissance des projets d'installation et le partage de cette connaissance semblent aujourd'hui une attente forte des acteurs de la profession agricole.

Pour guider l'élaboration d'une politique foncière, **quatre axes d'intervention** ont été retenus :

1. **Faciliter de nouvelles installations agricoles par l'acquisition.**
2. **Remettre en culture des friches par l'incitation à la vente ou la location.**
3. **Mettre en œuvre une veille foncière active visant la régulation des prix du marché agricole et la régulation des changements de destination.**
4. **Répondre au besoin de restructuration foncière.**

Faciliter de nouvelles installations agricoles par l'acquisition

Si l'achat de terre n'est pas la finalité de l'entreprise agricole, actuellement, chaque génération d'agriculteur est dans l'obligation de racheter l'outil de production. La démarche d'investissement patrimoniale prend le pas sur la démarche d'entreprise, et trop souvent, les montants en jeu viennent grever la rentabilité de la reprise et les revenus disponibles. Hors reprise d'exploitation familiale, ce sont les prix du foncier qui freinent les projets d'installation.

Dans ce contexte, l'installation agricole devient très difficile et les communes ou leur groupement s'impliquent de plus en plus (cf. Etape 10) pour alléger le poids du foncier sur l'entreprise agricole. Il peut s'agir de faciliter l'installation agricole au sein des secteurs de projets identifiés par la commune et, le cas échéant, inscrits dans les orientations d'aménagement de son Plan local d'urbanisme.

Citons notamment :

- les secteurs identifiés pour accueillir un lotissement agricole ou une zone d'activité agricole ;
- les espaces en friche que la commune souhaite acquérir et remettre en culture en priorité en raison de la valeur et/ou des fonctions de ces espaces (cf. Etape 9) ;
- les secteurs nécessitant d'être cultivés avec des pratiques environnementales adaptées.

Les interventions de la SAFER

Pour ce faire, l'opérateur SAFER est souvent mobilisée. Il peut intervenir à chaque étape du projet d'installation ou seulement pour certaines d'entre elles , soit :

- acquérir le bien pour le compte de la commune ou son groupement, à l'amiable ou par voie de préemption ;
- assurer le portage foncier ;
- trouver un candidat par appel à candidature (publicité légale, appel mise en place au travers de journaux d'annonces légales en mairie) ;
- rétrocéder le bien à la commune ou son groupement avec mise en place d'un bail ou une convention de mise à disposition.

Le portage des biens par la SAFER ne peut excéder cinq ans. L'acte de cession (acte notarié) s'accompagne d'un cahier des charges qui impose la mise en culture pour une période minimale de :

- dix ans lorsque l'acquisition a été réalisée à l'amiable ;
- quinze ans si celle-ci s'est faite par préemption (politique de la SAFER PACA).

L'acquisition par la SAFER pour le compte de la collectivité est encadrée par une Convention d'Intervention Foncière (CIF). Au-delà des modalités d'intervention de la SAFER et de la collectivité, la CIF peut contenir une liste ou cartographie des secteurs de projet de la commune qui ciblent les secteurs d'intervention prioritaires.

La SAFER peut proposer à la commune de faire gérer le bien acquis par la mise en place de Convention de Mise à Disposition (CMD) signée pour une période de 1 à 6 ans renouvelable une fois, afin d'assurer l'exploitation d'un fonds en attente d'une vente, d'une reprise, voire d'un changement de destination. Dans ce cas, la commune propriétaire retrouve son bien libre à l'échéance de la convention. Cette démarche vise plutot une réserve foncière pour un aménagement qu'une réserve foncière agricole.

Pour gérer une propriété à long terme dont la vocation reste agricole le bail rural ou le bail emphytéotique sont plus souvent préconisés.

Lorsque les secteurs en friche se situent sur une zone d'intérêt particulière pour l'environnement (zone de captage en eau potable, zone humide, ZNIEFF, zone Natura 2000, espaces de continuités écologiques), la commune peut souhaiter acquérir et rechercher un agriculteur volontaire pour convenir de pratiques culturales intégrant l'enjeu de préservation de la ressource en eau ou de gestion de la biodiversité. Dans ce cas, elle peut conclure un bail rural environnemental ou privilégier une installation en agriculture biologique.

La maîtrise d'usage

Le cahier des charges (SAFER) est inscrit dans les actes de vente et peut être très contraignant pour l'acquéreur. Il reprend le projet qui a motivé la décision d'acquisition de l'attributaire, et ce dernier s'engage à respecter ce projet pendant le durée convenue (10 à 30 ans). Il prévoit un suivi et un accompagnement de la SAFER dans le temps, ainsi qu'un pacte de préférence au profit de la SAFER en cas de cession du bien.

Le bail rural et le bail emphytéotique

Le **bail rural** est un contrat par lequel un propriétaire transfère la jouissance d'un bien rural moyennant le versement du fermage. Différents baux à long terme sont possibles : de 18 ans, 25 ans et de carrière.

Le **bail emphytéotique** administratif autorise une collectivité à utiliser ce type de bail dans le but de réaliser une opération d'intérêt général relevant de sa compétence. Il peut aller de 18 à 99 ans.

La collectivité peut également s'orienter vers des dispositifs tels que l'installation de l'agriculteur au moyen de fermes relais en usage transitoire ou de fermes relais en location vente (cf. Etape 7).

Par ailleurs, les communes peuvent accorder un dégrèvement de la taxe foncière sur le foncier non bâti pendant cinq pour les nouveaux installés. Il faut pour cela une délibération du conseil minicipal.

Remettre en culture des friches par l'incitation à la vente ou à la location

Lorsque la commune a fait perdre tout espoir d'augmentation du prix des terres agricoles par changement d'usage au moyen de son document d'urbanisme, voire de la création de Zones Agricoles Protégées (ZAP), il devient pertinent de développer des actions visant à faciliter les transactions des terres et augmenter l'attractivité de la location.

Une démarche de sensibilisation sur les objectifs recherchés doit alors être entreprise auprès des propriétaires de terres non cultivées. Celle-ci peut se faire en régie ou par la mobilisation de l'outil SAFER dans le cadre notamment de Conventions d'Aménagement Rural (CAR). La SAFER prévoit alors la mise à disposition d'un animateur foncier sur le territoire de la collectivité. Les missions de ce dernier consistent à :

- prendre connaissance des propriétaires susceptibles de vendre ou de louer ;
- identifier les projets d'installation et en évaluer le sérieux ;
- identifier les besoins de restructuration ou de confortement des installations existantes ;
- communiquer autour du projet de remise en culture par l'organisation de comités de pilotage réussissant l'ensemble des acteurs concernés (collectivités, porteurs de projets, propriétaires...) ;
- conseiller les propriétaires dans la gestion de leur patrimoine foncier et notamment sur les différentes possibilités de contrat locatif ;
- accompagner les acteurs dans la réalisation de leur projet, les propriétaires dans la location ou la vente de leur bien, les porteurs de projets dans la location ou l'achat des biens.

D'autres démarches peuvent également être mise en place, fondées sur le principe du « prêt à usage » ou « commodat ». Dans ce cas les propriétaires mettent gratuitement leurs terres en friches à disposition de la collectivité. Celle-ci redistribue ensuite ces terrains à des agriculteurs qui les exploitent.

Ce système n'est pas contraignant pour le propriétaire qui peut récupérer chaque année son bien, ni pour l'agriculteur qui l'exploite avec des productions annuelles. Ce dispositif ne peut toutefois se concevoir sur des cultures pérennes telles que l'arboriculture ou la viticulture. (cf. Etape 10).

Le recensement de biens vacants

La commune peut faire des recensements de biens vacants (qui se sont perdus au fil des successions ou qui n'ont pas d'héritier), en faire la publicité et mettre en place la procédure de maîtrise.

Exemple

Convention d'Aménagement Rural (CAR)

Communauté de communes du Comté de Provence (Var)

Contexte : 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 CAR a été mise en place.

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

Incitation à la réalisation d'échanges et cessions 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 les 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 1er janvier 2007, reconductible.

Mettre en œuvre une veille foncière active visant la régulation des prix du marché agricole et la régulation des changements de destination

Comme indiqué dans l'Etape 6, le marché du foncier acheté comme matière première support d'une viabilisation pour un aménagement urbain, dit marché de l'artificialisation, constitue l'assise de l'extension de l'urbanisation. Il est donc très dépendant des politiques locales foncières. Ces dernières vont : soit favoriser, soit éloigner ce marché des prix du terrain à bâtir.

Une bonne programmation des droits à bâtir (arrêt de l'urbanisation diffuse, rythme de production des nouveaux terrains en lien avec les besoins et l'offre nouvelle en réhabilitation et renouvellement urbain) constitue le principal moyen de réguler ce marché. Toutefois, cela prend du temps et les effets de ce marché sur les prix du marché agricole (bien de production) peuvent être un fort handicap pour l'installation.

La collectivité peut donc être amenée à mettre en œuvre une veille foncière active avec un double objectif :

- réguler les prix du marché agricole ;
- s'assurer de la pérennité agricole des espaces faisant l'objet d'une transaction.

La Convention d'Intervention Foncière (CIF), signée avec la SAFER, permet à la collectivité d'être informée, en temps réel :

- de tous les projets de vente (hors zone U) ;
- de la nature du vendeur et de l'acquéreur ;
- des caractéristiques des parcelles concernées ;
- du prix de la transaction.

Si la commune considère qu'il y a un risque de changement de destination, elle peut solliciter la SAFER pour l'examen d'une possible acquisition par voie de préemption (identification d'un candidat à l'acquisition ou a défaut l'engagement de la commune à se porter candidat).

La commune peut également solliciter la SAFER pour que celle-ci exerce son droit de préemption en révision de prix. Dans ce cas, la commune s'engage à mutualiser la prise de risque en cas de contentieux (engagement à hauteur du prix susceptible d'être fixé par le tribunal).

Afin d'anticiper le risque de perte d'espaces agricoles via la réalisation de transactions, et orienter plus stratégiquement la veille foncière, la commune peut identifier les secteurs en mutation qui nécessiteront une vigilance particulière. Ainsi, les espaces agricoles enclavés constituent souvent un handicap pour l'agrandissement de l'exploitation et génèrent des stratégies d'abandon du foncier et de spéculation. Par ailleurs, les espaces agricoles à proximité immédiate des zones bâties, subissant de fortes pressions de changement de destination, doivent également être pris en compte.

L'intérêt d'interventions ciblées sur des secteurs en mutation est de pouvoir agir sur les références de prix du foncier agricole et parvenir ainsi, au moins sur quelques secteurs à une réelle régulation des prix.

Le changement d'usage ne porte pas seulement sur les terres mais également sur le patrimoine bâti. Dans ce cas, il est difficile pour la collectivité et la SAFER d'intervenir.

Les niveaux de prix sont tels que certains souhaiteraient aujourd'hui que la SAFER puisse procéder au démantèlement de la propriété en gardant les terres agricoles et en acceptant le changement d'usage des bâtiments. Cette orientation (non permise par la loi) se pose d'autant plus que les bâtiments agricoles peuvent être inadaptés aux modes de production actuels.

D'un autre côté, l'absence de logement sur des terres agricoles acquises lors d'une nouvelle installation conduit à la construction de bâti en zone agricole et participe de ce fait au mitage de ces zones.

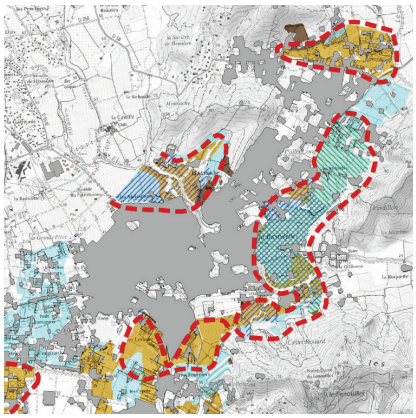
Secteurs de mutation nécessitant une veille (carte page suivante)

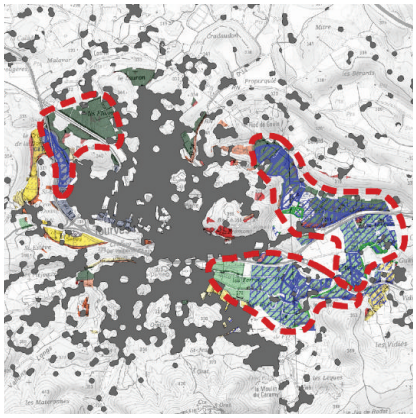
Les espaces agricoles de mutation sont ceux situés dans un périmètre de 500 mètres autour de la zone urbaine (ou à urbaniser) du Plan local d'urbanisme (PLU) et ceux enclavés par l'urbanisation.

Couches mises en œuvre (uniquement sur les espaces visés ci-dessus) :

- **Aptitude des sols :** couche sur l'aptitude des sols de la Scociété du Canal de Provence (SCP) ;
- **Risques inondations :** couche ZEC et couche AZI ;
- **Zonages environnementaux :** couches ZNIEFF, Natura 2000, etc.

SECTEURS EN VEILLE
Deux exemples de représentation





Source : CA du Var - DREAL PACA - CG du Var SAFER - CETE Méditerranée

Légende

Connaissance des secteurs en veille de mutation

Diversification culturale	Espace agricole à forte potentialité de diversification culturale
	Espace agricole à moindre potentialité de diversification culturale
Gestion de l'eau	Espace agricole à enjeux pour la gestion des risques d'inondation
	Espace agricole à enjeux pour la fonction de rétention d'eau
Préservation de la biodiversité	Espace agricole à enjeux pour la fonction de coeur de biodiversité - ZNIEFF
Veille foncière	Secteur de veille prioritaire

Répondre au besoin de restructuration foncière

Le morcellement et la dispersion des parcelles constituent également des handicaps pour l'agrandissement des exploitations et souvent pour la réalisation de nouvelles installations. La collectivité peut favoriser l'amélioration des conditions d'exploitation par le rapprochement des îlots du siège d'exploitation, procéder à une nouvelle distribution des parcelles avec la création d'un parcellaire plus rationnel. Cette démarche doit s'inscrire dans un Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF) dans le cadre d'un périmètre d'aménagement foncier. Pour ce faire, la commune doit en faire la demande auprès du Conseil Général. Ce dernier constitue alors une Commission Communale d'Aménagement Foncier qui conduit les études pour juger de l'opportunité du projet et de l'usage de l'outil.

Les espaces agricoles visées doivent être très morcelées et dispersés et cette situation des exploitations doit avoir de forts impacts sur le développement et la dynamique agricoles.

Lorsque la collectivité n'est pas en présence de cette configuration mais où l'intérêt de regroupements de parcelles se pose avec acuité, la commune peut prendre l'initiative d'instaurer des Echanges et Cessions amiables d'Immeubles Ruraux (ECIR).