



LE DÉPARTEMENT



MALLETTE DU
**Foncier
agricole**

LES OUTILS
POUR PRÉSERVER
& DYNAMISER
L'AGRICULTURE VAROISE

Livre Blanc

Des moyens d'action
sur le foncier agricole

JUIN 2015



Des moyens d'action sur le foncier agricole



2015

Les espaces agricoles et naturels sont des composantes essentielles de nos territoires. L'Agriculture varoise, leader sur de nombreuses productions, est une activité névralgique de valorisation de notre économie locale, de nos territoires et de notre image de marque « Var ».

La Charte : La volonté de faire

Dans un département où la pression urbaine sur le foncier est particulièrement importante, la préservation des terres agricoles est une nécessité vitale pour la pérennité et la viabilité de notre activité économique agricole. C'est pourquoi en 2005, le Var, conscient de l'urgence d'agir, se dote d'une Charte « pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole ». En la signant, tous* s'engagent à maintenir nos 12 % de terres agricoles. Les fondements d'une ambition partagée pour la préservation des terres agricoles sont posés et la Commission de Suivi et d'Accompagnement de la Charte* est créée.

Le Livre Blanc : La possibilité d'agir

Cette menace omniprésente sur les terres agricoles nous impose l'action ; une action réfléchie, concertée et tournée vers des solutions foncières opérationnelles. C'est l'objet du « Livre Blanc des moyens d'actions sur le foncier agricole », conçu en 2010 dans le cadre des travaux de la Commission de Suivi et d'Accompagnement de la Charte* pour donner aux collectivités les moyens d'agir sur leur territoire dans le respect de la Charte. Dans ce Livre, cinq familles d'outils sont recensées : des outils de planification, de restructuration, de gestion et mise en valeur, de préservation et de maîtrise du foncier. Ainsi, à chaque problématique foncière rencontrée correspond un outil foncier adapté. Dans cette nouvelle édition de 2015, nous avons actualisé le document au regard de l'actualité législative (Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) et de retours d'expériences varois. Nous espérons que ces illustrations, au plus près de vos territoires et de vos problématiques, vous inspireront et vous permettront d'y voir plus clair pour vous engager à votre tour dans la préservation des terres agricoles.

Ensemble pour un foncier offensif

Plus que jamais, l'expérience nous a enseigné que la préservation de nos espaces de production et de dynamisation de nos territoires doit être appréhendée de façon collective et partagée. La Chambre d'Agriculture du Var, artisan de cet ouvrage, ainsi que le Département, sont aux côtés de toutes les collectivités qui souhaitent développer un projet agricole et une politique foncière favorable aux entreprises agricoles. Pour que la pérennité de l'Agriculture varoise, performante, identitaire et variée, constitue un luxe à la portée de tous.



Alain BACCINO

Président de la Chambre d'Agriculture du Var



Marc Giraud

Président du Conseil Départemental du Var

Récapitulatif

Planification : de l'échelle régionale à la commune, les outils d'aménagement du territoire

P.	Procédure / Outil	Descriptif	Intérêt pour le foncier et le développement	Acteurs (opérateur - partenaires)	Échelle
12	Schéma de Services Collectifs des Espaces Naturels et Ruraux	Politique sectorielle définissant les orientations ayant pour but le développement équilibré et durable du territoire	Politique à long terme ou l'agriculture est traitée dans une visée de développement durable et Multifonctionnelle	État Collectivités Territoriales ; organismes Socioprofessionnels ; associations...	Nationale et régionale
14	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire	Document définissant les orientations fondamentales d'aménagement et de développement durable de la Région	Fixe un objectif général de parvenir à un développement équilibré et durable du territoire notamment par la maîtrise de la pression foncière	Région Collectivités Territoriales ; organismes socioprofessionnels ; l'État...	Régionale
16	Directive Territoriale d'Aménagement et de développement durables	Fixe les orientations fondamentales de l'État sur un territoire à enjeux : aménagement du territoire, transports, protection des espaces sensibles...	Possibilité de reconnaissance de grandes zones agricoles par l'État qui s'impose aux règles locales	État, Conseil Régional, Département, principales communes et intercommunalités, Enquête publique	Grands territoires à enjeux nationaux : échelle de la région, d'une métropole,....
18	Projet d'Intérêt Général	Procédure ayant pour objet de délimiter un espace présentant un caractère d'utilité publique sur lequel un projet va être défini	Un PIG visant à protéger des espaces agricoles accorde à ces espaces un caractère d'utilité publique et affiche clairement l'importance de la zone	Toutes personnes ayant la capacité d'exproprier, Préfet (Enquête publique si révision document d'urbanisme)	Territoire de projet
20	Schéma de Cohérence Territoriale	Document de planification intercommunal fixant les orientations générales d'aménagement dans le respect des grands équilibres	Possibilité de délimiter des espaces agricoles d'intérêt communautaire offrant protection réglementaire supplémentaire	Syndicat Mixte Enquête publique, Personnes Publiques Associées et concertation	Plusieurs communes (intercommunalités ...)
	Plan Local d'Urbanisme	Document réglementaire fixant les conditions d'occupation et d'utilisation des sols à l'échelle d'une commune	Définit un projet de territoire, zone et réglemente les espaces agricoles	Commune ou EPCI compétent en matière de PLU Enquête publique, Personnes Publiques Associées et concertation	Commune ou sur intégralité de tout ou partie des communes d'un EPCI
	Carte Communale	Document d'urbanisme simplifié délimitant les secteurs constructibles ou pas de la commune	Délimite les zones inconstructibles ou sont acceptées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole	Commune - Préfet Possibilité de consultation Enquête publique	Commune ou sur intégralité de tout ou partie des communes d'un EPCI

Récapitulatif

Restructuration : optimiser un espace de production agricole

P.	Procédure / Outil	Descriptif	Intérêt pour le foncier et le développement	Acteurs (opérateur - partenaires)	Échelle
26	Aménagement Foncier Agricole et Forestier	Procédure d'aménagement foncier visant à restructurer un parcellaire morcelé ou allant le devenir	Améliorer les conditions d'exploitation agricole	<i>Département Communes, État, propriétaires... Enquête Publique ...</i>	Travail sur des parcelles d'une commune ou de plusieurs communes
30	Échanges amiables	Procédure visant à des échanges ponctuels de parcelles	Améliorer les conditions d'exploitation agricole	<i>Département, Communes, État, propriétaires... Enquête Publique (dans le cadre d'un périmètre)</i>	Travail sur des parcelles d'une commune ou de plusieurs communes

Récapitulatif

Gestion et mise en valeur: revaloriser et pérenniser un espace agricole

P.	Procédure / Outil	Descriptif	Intérêt pour le foncier et le développement	Acteurs (opérateur - partenaires)	Échelle
34	Mise en valeur des terres incultes	Politique sectorielle définissant les orientations ayant pour but le développement équilibré et durable du territoire	Politique à long terme ou l'agriculture est traitée dans une visée de développement durable et Multifonctionnelle	État, Département, Collectivités Territoriales ; organismes socioprofessionnels ; associations...	Nationale et régionale
38	Associations Foncières	Association Foncière Pastorale	Aménagement et gestion rationnelle des terrains dans un périmètre défini (dans le cas d'une AFP, le propriétaire récupère un loyer)	Propriétaires État, collectivités	À l'échelle d'une ou plusieurs parcelles, ou à l'échelle d'une ou plusieurs communes
		Association Foncière Agricole			Dans le périmètre d'une AFAF
		Association foncière d'aménagement foncier agricole et forestier			
40	Réglementation des boisements	Procédure d'aménagement foncier définissant des périmètres interdits ou réglementés aux plantations	Protéger les espaces agricoles de boisements anarchiques	Département CDA, CRPF, Communes	À l'échelle d'une ou plusieurs parcelles, d'une ou plusieurs communes
42	Ferme relais / Ferme communale	Une collectivité acquiert des biens agricoles, éventuellement elle les aménage, pour les mettre à disposition d'un jeune agriculteur	Remise en culture d'espaces agricoles à l'abandon par un système de fermage	Communes CDA, SAFER, Conseil Régional, Département, l'Union Européenne...	À l'échelle d'une unité agricole pouvant constituer une exploitation agricole
44	Statut du fermage	Législation des baux ruraux assurant la protection du preneur en place	Sécurisation foncière	Bailleur (propriétaire) et preneur (fermier)	De l'échelle d'une parcelle à une exploitation agricole

Récapitulatif

Préservation : sécuriser à long terme l'espace et l'activité agricole

P.	Procédure / Outil	Descriptif	Intérêt pour le foncier et le développement	Acteurs (opérateur - partenaires)	Échelle
48	Périmètre d'intervention sur les espaces agricoles et naturels périurbains	Politique de protection et de mise en valeur des espaces naturels et agricoles périurbains	Protection supplémentaire pour les secteurs concernés par ces périmètres sur lesquels un programme d'action est mis en place (+ droit de préemption)	Département Communes, CDA Enquête publique	Ponctuellement sur des espaces à enjeux ou localisation à une échelle plus grande
50	Espaces Naturels Sensibles	Politique de préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels...	Donne aux espaces agricoles concernés, une protection supplémentaire	Département Communes, SAFER...	Département
52	Zone Agricole Protégée	Servitude d'utilité publique ayant pour objet de soustraire de la pression urbaine des espaces agricoles	Protection supplémentaire pour ces espaces agricoles	Communes/EPCI et État CDA, CDOA Enquête publique	À l'échelle d'une ou plusieurs parcelles, d'une ou plusieurs communes
54	Réserve Foncière	Une réserve foncière peut être constituée en vue de mettre en œuvre des actions ou opérations d'aménagement	Acquérir des exploitations agricoles sans repreneur en vue de les remettre sur le marché agricole	L'État, les collectivités locales, ou leurs groupements compétents, les SM et les établissements publics SAFER, CDA	Commune
58	Législation en matière d'infractions au code de l'urbanisme	La réglementation en matière d'infraction au code de l'urbanisme	Assurer la pérennisation de l'usage et la vocation de la zone agricole	Collectivités/État	Commune

Récapitulatif

Maîtrise du foncier : les opérateurs fonciers

P.	Procédure / Outil	Descriptif	Intérêt pour le foncier et le développement	Acteurs (<i>opérateur - partenaires</i>)
64	SAFER	Structure, sous le contrôle de l'administration, chargée d'une mission de service public visant à améliorer les structures agricoles et à maîtriser l'évolution de la valeur vénale	Régulation du prix du foncier agricole Amélioration des structures agricoles	SAFER Collectivités publiques, exploitants agricoles...
68	Conventions SAFER	Convention Intervention Foncière (CIF) ; Convention d'Aménagement Rural (CAR)	En contractualisant avec les collectivités territoriales, la SAFER agit sur le foncier par de la veille, de la remise en culture, de l'aménagement...	SAFER/ Collectivités Territoriales EPF PACA
72	EPF PACA	Acquisitions au coup par coup permettant aux collectivités de saisir les opportunités foncières	Partenaire de la SAFER et des Collectivités Territoriales	EPF SAFER, Collectivités...
74	Contrôle des Structures	Procédure administrative d'autorisation d'exploiter les terres agricoles	Empêcher le démembrement, encourager l'installation et favoriser l'agrandissement des exploitations agricoles	Agriculteur, CDOA, DDAF

Édito	3
Récapitulatif	4
1 - La planification	11
Le Schéma de Services Collectifs des Espaces Naturels et Ruraux (SSCENR)	12
Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire (SRADDT)	14
La Directive Territoriale d'Aménagement (DTADD)	16
Le Projet d'Intérêt Général (PIG)	18
L'agriculture dans les documents d'urbanisme Plan Local d'Urbanisme (PLU) et Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)	20
2 - La restructuration	25
Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF)	26
Échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux (ECIR)	30
3 - Gestion et mise en valeur	33
Mise en valeur des terres incultes (MVTI)	34
Les Associations Foncières	38
Réglementation et protection des boisements	40
Ferme Relais & Ferme Communale	42
Le statut de fermage	44
4 - Préservation	47
Les périmètres d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)	48
Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)	50
Les Zones Agricoles Protégées (ZAP)	52
Les réserves foncières	54
Législation en matière d'infractions au code de l'urbanisme	58
5 - Maîtrise du foncier	63
Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER)	64
Les Conventions de la SAFER	68
L'Établissement Public Foncier Régional PACA (EPF PACA)	72
Le contrôle des structures	74
Sigles	76



Livre blanc

1 La planification

1

La planification

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

Le SSCENR « fixe les orientations permettant leur développement durable en prenant en compte l'ensemble des activités qui s'y déroulent, leurs caractéristiques locales ainsi que leur fonction économique, environnementale et sociétale. [...] »

Article 23 de la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (LOADDT) de 1999.

Cadre législatif

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

Acteurs

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

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

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

Objectifs

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

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

Modalités

L'élaboration du SSCENR suit quatre étapes :

- arrêt des principales orientations ou stratégies de l'État,

- élaboration de contributions régionales,
- élaboration du schéma collectif soumis à une concertation au niveau régional,
- approbation par décret en Conseil d'État.

Sa mise en œuvre se concrétise par :

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

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

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

Le SSCENR et certaines contributions régionales ont mis en avant une préoccupation commune à savoir la maîtrise du foncier en vue d'une gestion équilibrée du territoire.

Au niveau de chaque région, le schéma est un outil d'information aux collectivités territoriales sur les orientations de l'État notamment sur la problématique de la gestion du foncier. Ce document identifie des « grands territoires » et fixe des enjeux sur chacun d'eux.

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

Recensement de la procédure dans le Var

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

Contribution de la Région PACA au SSCENR



L'objectif général, ressorti de la contribution de la PACA au SSCENR, est de dépasser la notion de protection pour promouvoir une gestion des espaces naturels et ruraux caractérisée par sa multifonctionnalité. Pour ce faire en matière d'agriculture, **quatre orientations ont été définies** :

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

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

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

Différentes orientations ont été précisées sur chacun de ces territoires :

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

Nota Bene

Il existe neuf SSC:

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

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

1

La planification

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

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

Cadre législatif

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

Acteurs

Il est élaboré et approuvé par le Conseil Régional après avis des Conseils Généraux des départements concernés et du Conseil Économique et Social régional.

Les départements, les agglomérations, les pays, les parcs naturels régionaux et les communes chefs-lieux de département ou d'arrondissement, les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement ou d'urbanisme, ainsi que les représentants des activités économiques et sociales, dont les organismes consulaires, sont associés à l'élaboration de ce schéma.

Objectifs

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

Modalités

Le SRADT comprend :

- un rapport établissant un diagnostic de l'état actuel du territoire régional et présentant, dans ses dimensions inter-régionales, nationales et européennes, l'évolution économique, sociale et environnementale, sur vingt ans, de ce territoire ;
- une charte régionale qui définit les orientations fondamentales du développement durable de ce territoire et les principaux objectifs d'aménagement et d'équipement ;

➤ des documents cartographiques, traduction spatiale de la charte régionale et des choix qu'elle comporte.

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

Pour quel territoire ?

Il couvre un territoire régional.

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

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

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

Recensement de la procédure dans le Var

La région PACA a adopté son SRADT en 2006. Il identifie des enjeux identitaires, fonciers et d'aménagement relatifs à l'agriculture.

Ce dernier, devenu SRADDT, a été mis en révision totale en 2011 et a été arrêté en Février 2014. Le SRADDT s'intitule « Notre Région à 2030 - Le territoire comme cadre stratégique des démarches prospectives ».

Nota Bene

La politique régionale en faveur du foncier agricole s'articule autour de deux axes :

- Structurer l'intervention de la Région autour des compétences et complémentarités des opérateurs fonciers ;
- Accompagner les initiatives locales en matière d'intervention sur le foncier agricole.

D'une part, les actions en faveur de la préservation du foncier agricole visent à :

- Apporter un appui à la mise en place de démarches réglementaires de protection des espaces agricoles : ZAP, PAEN,... en matière d'études/diagnostics (aide régionale à hauteur de 30%) ;
- Mettre en place depuis 2006 un dispositif de lutte contre la spéculation foncière en partenariat avec la SAFER ;
- Positionner la Région en tant que Personne Publique Associée sur les documents d'urbanisme (PLU, SCOT) pour la préservation des zones agricoles et la non artificialisation des sols.

D'autre part, les actions de mobilisation du foncier agricole consistent à :

- L'acquisition de court terme pour la réalisation de projets agricoles et l'acquisition et le portage de longue durée pour la constitution de réserves foncières afin de maintenir la vocation agricole dans l'attente de la mise en œuvre de projets d'exploitations.

Des aides à l'acquisition de foncier agricole par les communes et EPCI sont modulables selon la taille de la commune (20 à 40% d'aide avec possibles bonifications) ;

- Soutien aux acquisitions foncières par la SAFER à travers la prise en charge des frais de portage par la Région afin de permettre la construction de projets agricoles en vue de l'installation d'exploitants ;
- Développement d'une mission d'animation foncière sur les territoires en vue du repérage et de la mise en œuvre d'un plan d'action sur les secteurs à enjeux agricoles d'une part, et la mobilisation des terrains en friches (taux d'aide de 40% maximum pour la remise en état des parcelles communales en friches), d'autre part ;
- Compléter le soutien à l'acquisition de foncier agricole en renforçant le dispositif sur les fermes communales : aide à l'acquisition-réhabilitation-créeation de fermes communales avec un taux d'aide maximum de 40%.
- Mettre en place un dispositif de soutien aux coopératives agricoles (et sociétés filiales des coopératives) pour le maintien de leur outil de production. Le taux d'aide est modulable de 20 à 40%. Ce dispositif est issu d'un partenariat entre Coop de France, SAFER PACA et la Région PACA pour accompagner les coopératives dans leurs démarches.
- Accompagner la mise en œuvre d'une animation foncière SAFER notamment avec les PNR.



1

La planification

1.3 La Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durable (DTADD)

Les DTADD « peuvent déterminer les objectifs et orientations de l'État en matière d'urbanisme, de logement, de transports et de déplacements, de développement des communications électroniques, de développement économique et culturel, d'espaces publics, de commerce, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites et des paysages, de cohérence des continuités écologiques [...]» Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Cadre législatif

Les DTADD ont été instituées par la LOADT du 4 février 1995 et complétées par la LOADDT du 25 juin 1999 et la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, ainsi que par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010. Articles L113-1 et suivants. Articles L.111- 1-1 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Acteurs

La DTADD est élaborée par l'État, en association avec la région et en partenariat avec les acteurs du territoire. (cf. modalités).

Objectifs

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

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

Elles constituent pour l'État, dans le respect du principe de libre administration des collectivités locales, l'opportunité d'affirmer ses priorités et d'établir une vision d'ensemble et transversale, sur l'avenir des territoires identifiés comme porteurs d'enjeux nationaux, où se posent des conflits parti-

culièrement aigus entre développement urbain et économique, valorisation d'espaces sensibles et enjeux de déplacements.

Modalités

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

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

Les projets de DTADD sont élaborés en association avec la région, le département, les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les communautés de communes compétentes en matière de schéma de cohérence territoriale et les communes non-membres d'une de ces communautés qui sont situées dans le périmètre du projet ainsi que les établissements publics. Ces projets sont soumis à évaluation environnementale et approuvés par décret en Conseil d'État.

Pour quel territoire ?

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

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

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

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

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

Recensement de la procédure dans le Var

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

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

Exemple de DTADD



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

Exemple de 2 types d'orientations de la DTADD du 06 :

- En matière de maîtrise foncière, la DTADD prévoit que l'EPF PACA « devra permettre d'assurer la mise en œuvre d'une stratégie d'acquisitions foncières sur les moyen et long termes, sur la base des trois objectifs qui lui sont assignés » dont la protection des espaces agricoles et naturels remarquables (en liaison avec le Conservatoire du Littoral et la SAFER),
- En matière de protection des espaces agricoles : « leur destination doit être stable, à l'horizon de la DTA, afin que les activités agricoles puissent effectivement se maintenir. Les différents moyens réglementaires disponibles (ZAP, droit de préemption...) seront utilisés, pour assurer la protection de ces espaces. »

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

Source : Décret N° 2003 1169 DTADD des Alpes Maritimes

1

La planification

1.4 Le Projet d'Intérêt Général (PIG)

Peut constituer un PIG, les mesures nécessaires à la mise en œuvre des DTADD et « tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement agricole et rural ou à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques [...]». Articles L121-9 et R.121-3 du Code de l'Urbanisme.

Cadre législatif

Institué par décret n°83-811 du 9 septembre 1983 relatif aux PIG et modifié par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Articles R121-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Acteurs

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

Objectif

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

Modalités

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

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

Pour quel territoire ?

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

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

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

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

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

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

Recensement des PIG dans le Var

Il n'y a pas de PIG dans le Var qui concerne directement des espaces agricoles.

Exemple de PIG



PIG dans la plaine des Chères : (Rhône)

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

1

La planification

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

Les PLU et SCOT « respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Ils comprennent un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables et un document d'orientation et d'objectifs. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. » Articles L123-1 (PLU) et L1221-1-1 (SCOT) du Code de l'Urbanisme.

Cadre législatif

Le PLU a été institué par la loi SRU de 2000 et remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) issu de la loi d'Orientation Foncière de 1967. La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 a promu les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi). Articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le SCOT a été institué par la loi SRU de 2000 et remplace le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), devenu entre-temps Schéma Directeur (SD), alors mis en place par la loi d'Orientation Foncière de 1967. Articles L122-1-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les outils PLU et SCOT ont été notamment modifiés par la loi Urbanisme et Habitat (UH) de 2003, la loi ENE du 12 juillet 2010 et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014.

Acteurs

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

Objectifs

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

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

Modalités

Le PLU et le SCOT se composent de plusieurs documents :

- un rapport de présentation, qui explique les choix effectués notamment en matière de consommation d'espace, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers),
- un **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** qui expose le projet d'urbanisme et définit notamment les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui, dans le respect du PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (documents facultatifs des PLU),
- des documents graphiques,
- un règlement, uniquement pour le PLU, qui fixe le zonage (4 types de zone : « U » pour les zones urbaines, « AU » pour les zones à urbaniser, « N » pour les zones naturelles et « A » pour les zones agricoles) et des règles propres à chaque zone.
- un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) pour les SCOT.

Pour quel territoire ?

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal ou l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes

membres d'un EPCI, on parle alors de PLU intercommunal ou communautaire (PLUi). Il est à noter qu'une commune ne peut avoir une carte communale et un PLU sur sa commune. Le PLU est à envisager dès que la commune est concernée par une dynamique urbaine.

Le SCOT couvre un supra-communal. Il permet de développer un projet à une échelle plus grande qu'une seule commune.

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

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

Le SCOT permet quant à lui de travailler à une échelle plus grande et de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles d'un territoire. Il a également la possibilité de

délimiter des espaces agricoles « d'intérêt communautaire » ce qui attribue à ces espaces une protection réglementaire supplémentaire. Enfin, ces outils peuvent également développer une véritable politique agricole en fixant expressément des objectifs à atteindre (promotion des circuits courts...). Se doter d'un PLU ou d'un SCOT a montré dans les faits qu'ils ne suffisent pas à faire face à une éventuelle pression foncière, c'est pourquoi il convient de se doter d'outils complémentaires d'interventions foncières.

Recensement des documents d'urbanisme dans le Var

- 9 périmètres de SCOT sur le département du Var dont 2 SCOT interdépartementaux et 5 SCOT approuvés
- 83 PLU approuvés (dont 20 en révision totale), 62 POS en vigueur (dont 52 en révision totale prescrite), 6 communes en RNU (dont 3 en cours d'élaboration d'un PLU) et 2 communes disposant d'une carte communale

Du PLU au PLUi

L'État, par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 a promu les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi).

Objectif

L'objectif de passer à une échelle supra-communale est de faire face aux questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, d'économie des ressources et de pénurie de logements, le niveau communal n'étant pas toujours le plus approprié pour traiter de ses questions. Les enjeux actuels exigent que ces questions soient prises en compte sur un territoire plus vaste.

Contenu PLUi

Le PLUi se compose des mêmes pièces que le PLU et spécifiquement pour ce qui concerne les PLUi :

- Les orientations d'aménagement et de programmation tiennent lieu de plan local de l'habitat (PLH) et, si l'EPCI est autorité organisatrice des transports urbains, de plan de déplacements urbains.
- Il peut comporter des plans de secteur qui couvrent l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'EPCI.

Procédure d'élaboration

Le PLUi est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité

de l'EPCI compétent en matière de PLU, en concertation avec les communes membres, ou le cas échéant de la commune.

La procédure associe l'ensemble des personnes publiques définies par le code de l'urbanisme et assure une concertation permanente avec la population.

Un diagnostic du territoire de l'EPCI ou de la commune permettant d'opérer les choix d'orientations qui seront retenues dans le PADD et déclinées dans l'ensemble des pièces opposables aux tiers doit être effectué au début de la procédure.

Un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil communautaire, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet, sur les orientations générales du PADD. L'organe délibérant ou le conseil municipal arrête le projet de PLU qui est soumis pour avis aux personnes publiques associées, ainsi, qu'à leur demande, aux communes limitrophes, aux EPCI directement intéressés, etc. (L. 123-9). Celles-ci formulent leurs observations dans un délai de trois mois. Le projet fait l'objet d'une enquête publique, puis est approuvé par délibération.

La durée d'élaboration d'un PLUi est variable. Dans la pratique selon les EPCI et la nature du document (PLU, PLUi tenant lieu de PLH et/ou de PDU), cette durée varie de 2 à 4 ans en moyenne.

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

Le SCOT Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Le territoire du SCOT du Pays d'Aubagne a pour particularité d'être sur deux départements, les Bouches du Rhône et le Var. Sur les 12 communes, seule la commune de St Zacharie est varoise. Le SCOT a été approuvé le 19 Décembre 2013.

Le PADD, pièce maîtresse du SCOT, repose sur 4 axes :

- « Protéger et valoriser nos richesses naturelles et patrimoniales;
- Faire vivre notre territoire à taille humaine et entretenir la solidarité;
- Asseoir le développement économique sur nos spécificités territoriales;
- Construire un territoire plus équilibré et plus économe. »

Concernant l'agriculture, la démarche SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Étoile est novatrice et ambitieuse car :

- A réalisé un diagnostic agricole à la parcelle (travail réalisé par la Chambre d'Agriculture des Bouches du Rhône)
- Une des premières orientations du PADD est de préserver le foncier agricole : «sanctuariser les terres agricoles pour développer une agriculture périurbaine soutenable » qui s'entend comme la sécurisation du foncier agricole à long terme et non comme une mise sous cloche de l'espace agricole.
- Une Charte Agricole, traitant des aspects économiques notamment, est mise en place à l'échelle du SCOT et une réelle articulation entre le SCOT et la Charte est mise en place.
- Le DOO (Document d'orientation et d'Objectifs) identifie à la parcelle tous les espaces agricoles à préserver (espaces agricoles et espaces naturels d'intérêt agricole). Près de 2 000 ha d'espaces agricoles identifiés et environ 600 ha d'espaces naturels d'intérêt agricole. Le DOO fait un certain nombre de recommandations et prescriptions dont l'incitation à la mise en place de ZAP et de PAEN, la mise en place de commission d'examen des autorisations d'urbanisme déposées en zone agricole...



L'entrée en vigueur du SCOT a eu une réelle portée en terme de préservation des espaces agricoles du fait de leur identification à la parcelle. De plus, certaines communes de l'Agglomération travaillent actuellement sur la mise en place d'une Zone Agricole Protégée dont la commune de St Zacharie.

Source : SCOT Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Nota Bene

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

1.5 L'agriculture dans les documents d'urbanisme

Nota Bene

Les **diagnostics agricoles** : la réalisation d'un PLU, PLUi et un SCOT doit nécessairement s'accompagner au préalable d'un diagnostic agricole afin de s'assurer de la bonne prise en compte de l'agriculture dans le document d'urbanisme.

Plus spécifiquement pour les PLU, la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové de 2014 a précisé, à l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, la nécessité de recenser les besoins « en matière de développement économique, de surface agricole, [...] et de présenter une analyse de la consommation d'espaces [...] ».

La prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme relève à la fois du rapport de présentation et du projet plus politique qu'est le PADD.

En effet, il est indispensable d'avoir une bonne connaissance du territoire et notamment de l'agriculture pour identifier les enjeux du territoire. Il convient notamment de conduire :

- une analyse spatiale: il s'agit d'inventorier les parcelles exploitées (par type de culture) et celles à potentiel et de croiser ces informations avec le zonage règlementaire en vigueur de la commune. Ce travail permet d'avoir une bonne connaissance de l'occupation du sol agricole et des espaces à potentiel agricole de développement. Il permet également de mettre en cohérence le zonage avec la réalité agricole. Cette analyse apporte également la connaissance sur plusieurs périodes, de l'évolution d'un territoire. Ce travail est à compléter par l'inventaire des caractéristiques agricoles du territoire: label de qualité, réseau d'irrigation....

- une analyse socio-économique: il convient d'identifier les caractéristiques foncière, économique et sociale des exploitations agricoles afin d'identifier les problématiques (accessibilité aux parcelles exploitées, conflits de voisinage...) et projets (point de vente des produits de l'exploitation, développement de gîte...) pour les prendre en compte dans le document d'urbanisme. Parallèlement, à l'échelle des filières de production, il s'agit d'établir un état des lieux des filières et de leur perspective d'évolution,...

- une analyse foncière : il s'agit d'identifier les caractéristiques foncières agricoles (transactions, localisation des exploitations, problématiques foncières,...) ainsi que d'analyser le bâti en zone agricole (existant et projet).

Les éléments recueillis dans le diagnostic permettent d'alimenter le rapport de présentation et de définir les enjeux du territoire. Ces informations permettent, dans un second temps, d'intégrer dans le PADD des objectifs/orientations de préservation et de développement agricole.

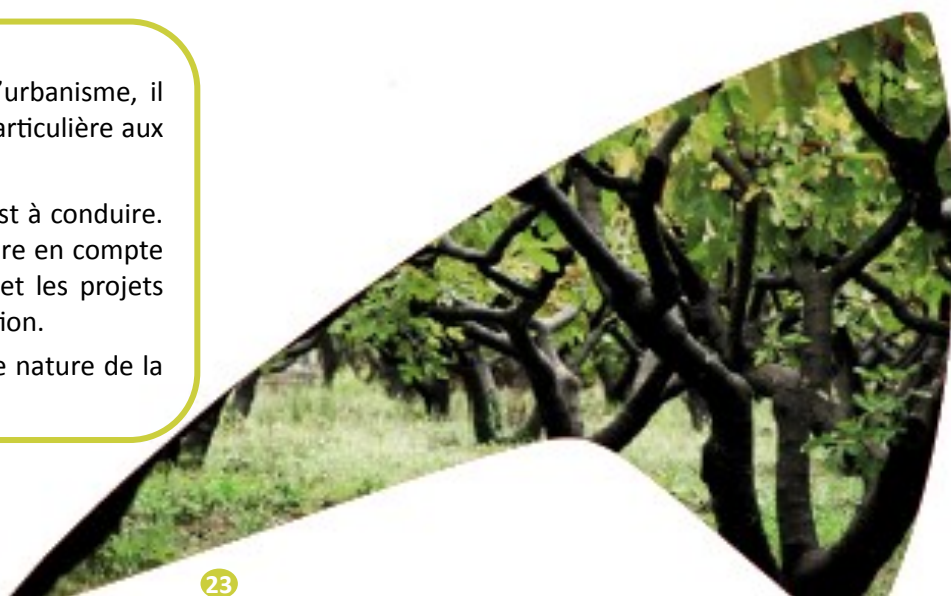
Ce document doit être la résultante d'un travail partenarial associant la profession agricole, les organismes professionnels agricoles, les administrations concernées. Il est à souligner que l'implication des agriculteurs, au travers de l'organisation d'une réunion de travail thématique « agriculture » permettra à la fois une meilleure prise en compte de l'agriculture dans le document d'urbanisme mais également la construction d'un document d'urbanisme partagé.

Nota Bene

Lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme, il est important de porter une attention particulière aux **EBC (Espaces Boisés Classés)**.

Une réflexion sur leur positionnement est à conduire. Dans ce cadre, il est important de prendre en compte le potentiel agronomique des secteurs et les projets d'agriculteurs dans le travail de délimitation.

En effet, l'EBC interdit le changement de nature de la parcelle et ainsi sa mise en culture.



Boite à outils lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme



La Charte pour une reconnaissance et gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole a défini en 2005, une **suggestion de rédaction de règlement de zone A** qui a depuis fait l'objet d'actualisation au regard d'évolutions législative et économique.

Cette suggestion est un document à destination des collectivités pour les accompagner dans la rédaction de leur règlement de zone agricole lors de la révision ou modification du PLU.

Ce document peut également servir à l'élaboration du DOO des SCOT qui peut faire de prescriptions/recommandations en matière d'occupations et d'utilisations des sols autorisées en zone agricole.

Ce document est une pièce de la mallette du foncier agricole accessible en téléchargement à :

http://www.ca83.fr/newsletters_ca83/bddnews/illustration/REGLEMENT_ZONE_A_VF.pdf

En 2012, les co-signataires de la Charte pour une reconnaissance et gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole ont rédigé un **Guide méthodologique pour le maintien du potentiel de production agricole**.

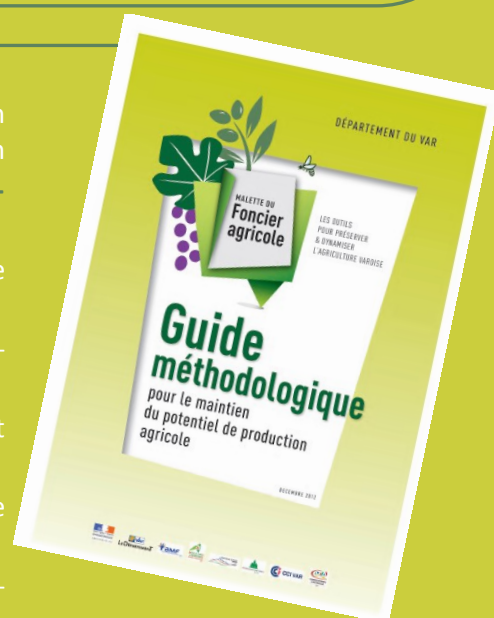
Ce document, à destination des collectivités, a pour objet de préciser le « principe dit de compensation » inscrit dans la Charte.

L'objectif du guide est d'accompagner la collectivité dans une démarche reposant sur 3 étapes:

- Eviter tout impact d'un projet sur l'agriculture : reporter le projet hors de l'espace agricole;
- si impossibilité, il convient de réduire l'impact par la conduite d'une étude d'impact agricole, de démonstration de l'intérêt du projet....
- et de compenser les impacts du projet sur l'agriculture. Par compensation est entendu compensation des impacts directs (consommation de foncier agricole) et des impacts indirects (impacts sur les filières de production).

Ce document est une pièce de la mallette du foncier agricole accessible en téléchargement à :

http://www.ca83.fr/fileadmin/documents_ca83/Publications/Espace-documentaire/Guide_methodo_compensation_agricole_VF.pdf



Nota Bene

La **Commission Départementale de Consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** créée par la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, remplace la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), créée par la Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche de 2010. Cette commission a été instituée face au constat de la régression des terres agricoles. Elle rend un avis, conforme dans certains cas, sur les documents d'urbanisme ayant un impact sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, certaines autorisations d'urbanisme en zone A des PLU... Pour tous compléments : ddtm-cdcea@var.gouv.fr

Livre blanc

2 La restructuration



2

La restructuration

2.1 Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF)

L'article L 123-1 du Code Rural dispose que « L'aménagement foncier agricole et forestier, applicable aux propriétés rurales non bâties, se fait au moyen d'une nouvelle distribution des parcelles morcelées et dispersées. Il a principalement pour but, par la constitution d'exploitations rurales d'un seul tenant ou à grandes parcelles bien groupées, d'améliorer l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis. Il doit également avoir pour objet l'aménagement rural du périmètre dans lequel il est mis en œuvre. Sauf accord des propriétaires et exploitants intéressés, le nouveau lotissement ne peut allonger la distance moyenne des terres au centre d'exploitation principale, si ce n'est dans la mesure nécessaire au regroupement parcellaire.

Cadre législatif

Anciennement connues sous le terme de remembrement, les procédures d'aménagement foncier agricole et forestier sont régies par la loi sur le développement des territoires ruraux (LDTR) de 2005. Cette loi intègre désormais les logiques de développement durable, le terme de « remembrement » est écarté pour souligner la volonté d'élargir l'objectif de l'aménagement foncier rural au développement durable rural. La loi de 2005 a transféré l'entière responsabilité de ces procédures aux Conseils Généraux. L'Etat garde ses compétences environnementales. Articles L.111-1 et suiv., L 123-1 à L.123-35 du Code Rural.

Objectif

L'aménagement foncier vise à permettre d'améliorer les conditions d'exploitation des fonds agricoles et forestiers (rapprochement des îlots du siège d'exploitation, procéder à une nouvelle distribution des parcelles avec la création d'un parcellaire plus rationnel).

Avec la loi de 2005, l'aménagement foncier devient un outil d'aménagement du territoire en mettant au même niveau l'agriculture, les espaces naturels, les paysages et l'environnement.

Procédure

Phase préalable : réflexion, étude et concertation

- une ou plusieurs communes souhaitent mettre en œuvre un aménagement agricole et forestier tendant à la mise en œuvre d'un AFAF dans le cadre d'un périmètre d'aménagement foncier,
- elle(s) demande(nt) ainsi au Département de mettre en place cette procédure, ce dernier peut constituer une Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF) ou

Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier (CIAF) qui conduit les études pour juger de l'opportunité du projet et de l'outil. Le Département informe le Préfet de cette demande,

- le Préfet porte à la connaissance du Département les prescriptions, projets, PLU, risques naturels, et les enjeux de l'État,
- la CCAF ou CIAF propose le mode d'aménagement foncier le plus adapté, le périmètre et les prescriptions,
- le président du Conseil Départemental soumet à enquête publique le périmètre et le mode d'aménagement foncier,
- la CCAF ou CIAF prend en compte les remarques de l'enquête publique,
- le Préfet fixe les prescriptions environnementales,
- décision du Département d'ordonner l'aménagement foncier (mode, périmètre, prescriptions).

Phase opérationnelle : aménagement, réalisation de l'opération

- le Département désigne, dans les conditions prévues par le code des marchés publics, le géomètre expert agréé, qui assistera la CCAF ou la CIAF dans le suivi et l'exécution des opérations d'aménagement ordonne l'opération,
- la CCAF ou CIAF procède au classement des terres (fonction de la nature de culture/productivité),
- consultation sur le classement (sur le même principe qu'une enquête publique) à partir du plan parcellaire,
- la CCAF ou CIAF constitue un projet d'aménagement
- ce projet est soumis à enquête publique,
- la CCAF ou CIAF examine les réclamations,
- le Préfet ou l'autorité compétente autorise les travaux connexes et le plan parcellaire,

- la CDAF (Commission Départementale d'Aménagement Foncier) examine les réclamations et les indemnités (Tribunal Administratif),
- Le Département adopte le plan et le programme des travaux et ordonne la clôture, le transfert de propriétés (redistribution parcellaire) et l'exécution des travaux connexes.

Phase finale : réalisation des travaux connexes

Les travaux connexes permettent de compléter la redistribution parcellaire (remise en état des sols, création de chemin et de réseaux hydrauliques par exemple). Dès que la CCAF ou CIAF prévoit la réalisation travaux connexes à l'aménagement, il est constitué entre les propriétaires des parcelles à aménager une association foncière (dans les conditions prévues aux articles L. 133-1 à L. 133-6) qui a pour objet la réalisation, l'entretien et la gestion des travaux et ouvrages. Cette association n'a pas lieu d'être quand la commune prend en charge la totalité de cette compétence.

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

Modalités

Deux règles de fond de l'AFAF

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

Règles d'échange

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

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

À noter, en zone viticole, les droits à la culture de la vigne sont cessibles à l'intérieur d'un même périmètre d'aménagement foncier agricole et forestier en vue de permettre

une nouvelle distribution des vignes et des droits de replantation considérés dans leur ensemble comme étant d'une même nature de culture.

Cette redistribution est effectuée par la CCAF ou CIAF sur la base des droits antérieurs. Si un propriétaire reçoit une superficie plantée en vigne supérieure à celle qu'il détenait avant l'AFAF, les droits de replantation qu'il possédait éventuellement lui sont à nouveau affectés, mais

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

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

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

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

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

À noter, tout propriétaire d'une parcelle au sein du périmètre d'un des aménagements fonciers réalisé depuis moins de dix ans peut, dans le cas où un changement d'affectation d'une parcelle agricole est prévu dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou de révision d'un document d'urbanisme, saisir la CDAF.

Le président de cette commission est entendu, à sa demande, par l'autorité chargée de l'élaboration ou de la révision du document d'urbanisme.

Financement

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

Le Département engage et règle les dépenses relatives aux opérations d'aménagements fonciers.

Dans les communes où tout ou partie du territoire a déjà fait l'objet d'aménagement foncier agricole et forestier, et lorsque les deux tiers des propriétaires, représentant les trois quarts de la surface, ou les trois quarts des propriétaires, représentant les deux tiers de la surface situés dans les nouveaux périmètres proposés par la CCAF ou la CIAF sont d'accord pour s'engager financièrement dans une nouvelle opération d'aménagement foncier, le département peut exiger une participation financière de l'ensemble des propriétaires ou des exploitants concernés.

Les travaux connexes sont par contre à la charge des propriétaires, mais le département peut décider d'y contribuer par une subvention.

Par exemple dans le département de la Somme : concernant les travaux connexes, les taux de subvention sont identiques quel que soit le maître d'ouvrage (Association foncière, commune, communauté de communes), 35 % du montant HT des travaux sont dus aux travaux de remise en état des sols, à l'hydraulique, à la voirie et divers travaux, les travaux de maintien représentent 50 % du montant HT des travaux. Le plafond des dépenses subventionnables est fixé à 245 € HT/ha avec un plafond de 200 €/ha pour les seuls travaux de voirie. Les travaux doivent être conformes aux recommandations de l'étude d'impact, inscrits au programme des travaux connexes et validés par la commission d'aménagement foncier.

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

Pour quel territoire ?

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

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

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

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

L'AFAF est un outil indispensable en réponse aux préoccupations d'une commune pour l'aménagement global de son territoire. Cependant, la principale limite de cet outil est sans doute la durée de la procédure, à savoir plusieurs années nécessaires (3 à 4 ans pour la phase préalable, 4 à 7 ans pour la phase opérationnelle) pour la mise en œuvre des étapes réglementaires incontournables, avec des délais incompressibles mais aussi souvent utiles et indispensables pour garantir la concertation de tous les acteurs locaux concernés.

Sur avis de la CCAF/CIAF et décision du Département, la procédure engagée peut cependant être stoppée au cours de la phase préalable, s'il s'avère plutôt opportun d'abandonner le projet en fonction notamment du diagnostic du territoire ou de l'issue de l'enquête publique prévue sur le périmètre du projet d'aménagement foncier.

Recensement des procédures dans le Var

Sur le département du Var,

- une procédure de remembrement sur la commune de Vinon-sur-Verdon en 1980
- une procédure de remembrement sur la commune de La Bastide avec une commune des Alpes Maritimes en 1985
- une procédure de réorganisation foncière sur Tanneron
- deux procédures AFAF sont en cours dans le Var : une sur 4 communes de la basse vallée de l'Argens : Puget-sur-Argens, Roquebrune sur Argens, Fréjus et le Muy et également une sur la commune de Tavernes.

Environ 80% des AFAF en France sont conduites dans le cadre d'un grand ouvrage public (autoroute, LGV...). Les AFAF « classiques », engagées à l'initiative des communes, sont encore minoritaires.

La Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF)

Cette commission peut être intercommunale dans le cadre d'un projet concernant plusieurs communes (CIAF).

Rôle

C'est l'organe OFFICIEL de décision de l'aménagement foncier. Cette commission suit et valide les différentes étapes de la procédure avec l'appui du géomètre, des bureaux d'études et avec l'accompagnement technique des services du Département.

La CCAF/CIAF:

- Propose la réalisation de l'étude d'aménagement;
- Propose l'opportunité de l'aménagement, un périmètre et un mode d'aménagement avec des préconisations environnementales;
- Effectue les opérations de classement des parcelles;
- Établit le projet d'aménagement foncier (parcellaire, travaux connexes);
- Examine les réclamations formulées lors des enquêtes publiques sur le périmètre, le classement des terres et le projet;
- Donne des avis sur les demandes susceptibles d'apparaître pendant les opérations d'aménagement foncier;
- Effectue un travail d'information, de suggestion et de préparation aux décisions.

Composition

La composition de la CCAF/CIAF est fixée par le Code Rural. Elle regroupe les principaux acteurs du territoire : élus des communes et du Département, propriétaires fonciers et exploitants agricoles ou forestiers, personnes qualifiées pour la protection de la nature et des paysages, représentant de l'INAO et de l'ONF en fonction du périmètre concerné, fonctionnaires de la Direction départementale des Finances Publiques et du Département. Elle est présidée par un commissaire enquêteur désigné par le Tribunal de Grande Instance. La Chambre d'agriculture et les communes sont des acteurs de la constitution de la CCAF/CIAF.

Une sous-commission, instance non officielle composée essentiellement d'agriculteurs connaissant le territoire communal, travaille en amont et prépare les décisions de la CCAF/CIAF, et collabore notamment avec le bureau d'études et le géomètre sur le projet parcellaire afin d'être attentifs aux attentes de chacun.

Nota Bene

La Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF) lors des opérations AFAF

C'est l'autorité administrative appelée à statuer sur les contestations des décisions de la Commission Communale ou Intercommunale. Ses décisions peuvent faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif.

Elle fixe les règles générales concernant les modalités d'échange.

Elle gère ultérieurement les demandes de division de parcelles après aménagement foncier.



2

La restructuration

2.2 Echanges et cessions amiables d'immeubles ruraux (ECIR)

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

Cadre législatif

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

Concernant les échanges de parcelles viticoles, un droit de plantation d'une surface au plus égale à celle du fonds est transféré, même si le fonds transféré n'est pas planté en vigne au jour de l'échange. (art. L.124-2).

Cette disposition supprime le caractère incessible des droits de plantation.

Acteurs

Dans un périmètre d'aménagement foncier

Des communes peuvent solliciter le Département pour mettre en place une opération d'aménagement foncier. Le Département constitue alors une CCAF/CIAF. En fonction de l'étude d'opportunité, la CCAF/CIAF peut choisir une procédure d'ECIR avec périmètre.

Hors d'un périmètre d'aménagement foncier

Les propriétaires d'immeubles ruraux transmettent le projet d'échange, pour avis à la CDAF. L'avis de la CDAF est notifié aux propriétaires et transmis au Département.

Objectifs

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

Modalités

Dans un périmètre d'aménagement foncier

- Le Département ordonne l'opération d'ECIR et fixe le périmètre.
- Les immeubles forestiers peuvent également être concernés par le périmètre et l'opération.
- La CCAF/CIAF prescrit une enquête publique.

➤ Les propriétaires établissent les projets d'échanges avec l'appui d'un géomètre ou d'un expert forestier le cas échéant.

➤ Le CDAF entérine le nouveau plan parcellaire.

➤ Le Président du Conseil Départemental ordonne le dépôt en mairie du nouveau plan.

Hors d'un périmètre d'aménagement foncier

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

➤ Les échanges peuvent comporter des soultes.

➤ La CDAF peut reconnaître l'utilité de l'échange au regard des objectifs poursuivis par l'aménagement foncier (regroupement de parcelles, agrandissement d'îlots, rapprochement des sièges d'exploitation, accès...).

➤ Si la CDAF a reconnu l'utilité de l'échange, les propriétaires peuvent solliciter l'aide financière du Département sur les frais de notaires et de géomètre.

➤ Si la CDAF n'a pas reconnu l'utilité de l'échange, les propriétaires peuvent tout de même procéder à l'échange mais ne pourront pas solliciter l'aide financière du Département.

Pour quel territoire ?

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

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

Dans un périmètre d'aménagement foncier

Cette procédure permet de restructurer le parcellaire de manière plus profonde qu'en l'absence de périmètre et sans travaux connexes.

Hors d'un périmètre d'aménagement foncier

Cette procédure permet de réaliser des opérations ponctuelles de restructuration foncière améliorant les conditions d'exploitation des agriculteurs locaux.

Recensement des procédures

Dans un périmètre d'aménagement foncier

Pas de procédure actuellement dans le Var

Hors d'un périmètre d'aménagement foncier

La CDAF a traité plusieurs dossiers d'échanges amiables portés tant par des particuliers que par la SAFER. La CDAF a reconnu l'utilité de l'échange pour l'ensemble des dossiers.

Nota Bene

La Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF)

C'est l'autorité administrative instituée par délibération du Département et constituée par arrêté du Président du Conseil Départemental. Elle siège à l'Hôtel du Département.

Elle est présidée par un commissaire enquêteur désigné par le Tribunal de Grande Instance. Le Département, les communes et la profession agricole la composent. Dans le Var, l'Etat est également représenté par la DDTM.

Dans le cadre d'un AFAF, la CDAF est essentiellement une instance d'appel, chargée d'examiner les réclamations contre la CCAF/CIAF.

Dans le cadre d'une opération d'ECIR dans un périmètre d'Aménagement foncier, la CDAF approuve le projet d'échanges et examine sa conformité. Dans le cadre d'une opération d'ECIR hors périmètre, la CDAF apprécie l'utilité des échanges et cessions.

La CDAF fixe également les seuils pour les cessions de petites parcelles, examine les projets de division de parcelles incluses dans un périmètre d'AFAF pendant les 10 années qui suivent la clôture des opérations.

La CDAF se réunit sur convocation de son Président autant que de besoin. Elle peut appeler à titre consultatif toute personne dont il lui paraît utile de recueillir l'avis. Sur demande expresse, les réclamants sont entendus par la commission.

Les séances de la CDAF ne sont pas publiques.





**Livre
blanc**

**3 Gestion et mise
en valeur**

3

Gestion et mise en valeur

3.1 Mise en valeur des terres incultes (MVTI)

« Toute personne physique ou morale peut demander au Préfet l'autorisation d'exploiter une parcelle susceptible d'une mise en valeur agricole ou pastorale et inculte ou manifestement sous-exploitée depuis au moins trois ans par comparaison avec les conditions d'exploitation des parcelles de valeur 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. » Article L. 125-1 du Code Rural.

Cadre législatif

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

Acteurs

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

Objectifs

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

Modalités

Procédure émanant d'une démarche individuelle

- un tiers demande au Préfet d'exploiter un fonds inexploité,
- le Préfet saisit alors le président du Conseil Départemental, qui transmet la demande à la CDAF,
- suite à une étude de terrain, la CDAF se prononce sur l'état d'inculture ou de sous-exploitation manifeste du fonds ainsi que sur les possibilités de mise en valeur agricole ou pastorale de celui-ci,
- le propriétaire ou le cas échéant l'exploitant titulaire du droit d'exploiter est mis en demeure par le Préfet de pré-

senter un plan de mise en valeur dans un délai de deux mois.

- Au-delà d'un an, si le fonds n'a pas été remis en valeur, une publicité est organisée afin de permettre à des exploitants intéressés de présenter un plan de remise en valeur.
- Le Préfet attribue une autorisation d'exploiter après avoir recueilli l'avis de la CDOA sur les projets des demandeurs.
- L'autorisation d'exploiter emporte de plein droit l'existence d'un bail à ferme. Le cas échéant, le tribunal paritaire des baux ruraux fixe les conditions de jouissance du bien et le montant du fermage.
- Le Préfet peut aussi provoquer l'acquisition amiable ou l'expropriation (avis de la CDOA) au profit de l'État, des collectivités ou établissements publics pour mise à disposition de la SAFER.

Procédure émanant d'une démarche collective

- à l'initiative du Département ou à la demande du Préfet ou de la Chambre d'Agriculture ou d'un établissement public de coopération intercommunale, le Département charge la CDAF, sur la base de l'inventaire des terres considérées comme des friches réalisé tous les 5 ans par la CDPE-NAF, de proposer le périmètre dans lequel il serait d'intérêt général de remettre en valeur des parcelles incultes ou manifestement sous-exploitées depuis plus de trois ans sans raison de force majeure,
- Le président du conseil Départemental présente, pour avis, au préfet, aux établissements publics de coopération intercommunale concernés et à la chambre d'agriculture le rapport de la CDAF et le Département arrête le ou les périmètres dans lesquels sera mise en œuvre la procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées
- Lorsque le périmètre a été arrêté, la CDAF ou CIAF dresse l'état des parcelles dont elle juge la mise en valeur agricole, pastorale ou forestière possible ou opportune. La com-

mission communale ou intercommunale formule éventuellement des propositions sur les interdictions ou réglementations de plantations et semis d'essences forestières susceptibles d'être ordonnées sur ces parcelles par le Département. Les intéressés, propriétaires ou exploitants, sont entendus.

➤ Le Département arrête cet état après avis de la CDAF. Il est révisé tous les trois ans et publié dans les communes intéressées. Un extrait est notifié pour ce qui le concerne à chaque propriétaire et, s'il y a lieu, à chaque titulaire du droit d'exploitation.

➤ La notification par le préfet de l'extrait vaut mise en demeure. Le préfet procède, en outre à une publicité destinée à faire connaître aux bénéficiaires éventuels la faculté qui leur est offerte de demander l'attribution d'une autorisation d'exploiter. Si une ou plusieurs demandes d'attribution ont été formulées, le préfet en informe le propriétaire. Le Préfet a la capacité d'exproprier si le propriétaire, après une mise en demeure, ne remet pas en culture son fonds.

Pour quel territoire ?

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

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

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

L'objectif est de remettre sur le marché des terres agricoles inexploitées. Cette procédure a un poids considérable dans sa mise en œuvre de part la possibilité du Préfet d'exproprier.

Dans certains types de production, l'obligation d'agir sur les

parcelles incultes depuis au moins 3 ans peut décourager les exploitants agricoles demandeurs car le travail pour remettre ces parcelles en état de produire est considérablement alourdi, notamment en matière sanitaire.

Pour les cultures pérennes, comme la vigne et les arbres fruitiers, l'article L.125-9 du CR prévoit donc la possibilité d'abaisser le délai de non-exploitation en deçà des 3 ans requis normalement sans aller en deçà d'un an. Le Département peut arrêter après avis de la CDAF, une liste par commune de durée d'inculture pour chaque type de cultures pérennes, permettant ainsi aux agriculteurs d'être plus réactifs vis-à-vis de la procédure quand des terres agricoles sont abandonnées.

À l'heure actuelle, il n'existe pas d'arrêté du Département en ce sens mais une réflexion sur les modalités de sa mise en œuvre est engagée.

Recensement de la procédure dans le Var

Une procédure a été menée dans le Var sur la commune de Gonfaron à l'initiative d'un jeune viticulteur coopérateur.

La demande portait sur 3.89 ha appartenant à 3 propriétaires différents dont 1.67 ha classés en AOC Côtes de Provence. Les surfaces classées en AOC ont été reconnues incultes et présentant un intérêt agricole par la CDAF.

2.22 ha n'ont pas été reconnus incultes depuis au moins 3 ans par la CDAF. Cette procédure a surtout permis d'ouvrir le dialogue entre agriculteurs et propriétaires fonciers sur leurs attentes et besoins respectifs ainsi que de sensibiliser les propriétaires au travail des agriculteurs.

Cet échange a permis d'aboutir à la signature d'un bail rural conclu à l'amiable sur environ 67 ares classés en AOC Côtes de Provence et d'engager une négociation en vue d'un bail sur les 2.22 ha en Vins de Pays.



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

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

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

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

Pour cela, ils leur proposent plusieurs formules :

➤ UN BAIL

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

➤ L'EXPROPRIATION

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

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

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



3.2 Les Associations Foncières

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

Présentation

Les **associations foncières pastorales (AFP)** sont « [...] des associations syndicales [...]. Elles regroupent des propriétaires de terrains à destination agricole ou pastorale ainsi que des terrains boisés ou à boisier concourant à l'économie agricole, pastorale et forestière dans leur périmètre.

Sous réserve des dispositions de leurs statuts, elles assurent ou font assurer l'aménagement, l'entretien et la gestion des ouvrages collectifs permettant une bonne utilisation de leurs fonds ainsi que les travaux nécessaires à l'amélioration ou à la protection des sols. [...] » Article L 135-1 du Code Rural.

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

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

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

Acteurs

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

Objectifs

Le but de ces associations est de gérer différentes opérations dans un périmètre délimité. Les **AFP** ont pour objet d'aménager et de louer les terrains à un éleveur ou un groupement pastoral, contribuant à leur mise en valeur et à la protection du milieu naturel et des sols en limitant l'embroussaillage. Les **AFA** peuvent :

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

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

Modalités

Les AFP et AFA peuvent être créées librement après accord de tous les propriétaires intéressés ou à l'initiative du Préfet qui peut les réunir en association foncière aux conditions suivantes :

pour les AFP

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

pour les AFA voir page suivante

Modalités (suite)

pour les AFA

➤ la moitié au moins des propriétaires représentant les deux tiers au moins de la superficie des terrains compris dans le périmètre de l'association ou les deux tiers au moins des propriétaires représentant la moitié au moins de la superficie ont donné leur adhésion ou sont considérés comme ayant adhéré à l'association.

➤ une collectivité territoriale, la SAFER, l'association, un propriétaire de terres situées dans le périmètre ou un tiers prend l'engagement d'acquérir les biens dont le ou les propriétaires opteraient pour le délaissement.

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

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

Pour quel territoire ?

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

Les **AFA** concernent l'ensemble ou partie des terres agricoles ou forestières d'une commune ou il y a des enjeux

d'aménagement, d'entretien et de gestion de l'espace.

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

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

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

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

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



3

Gestion et mise en valeur

3.3 Règlementation et protection des boisements

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

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

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

Cadre législatif

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

Acteurs

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

Objectifs

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

Modalités

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

- délibération du Département fixant le périmètre et la réglementation.

Pour quel territoire ?

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

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

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

Recensement de la procédure dans le Var

Cette délimitation n'existe pas sur le département.

Exemple de réglementation des boisements

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

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

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

Source : Site internet Département de l'Isère



3

Gestion et mise en valeur

3.4 Ferme Relais & Ferme Communale

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

➤ *une « Ferme Relais » : l'agriculteur verse un loyer à la commune propriétaire des parcelles et/ou du bâtiment jusqu'aux termes du contrat de location-vente, à l'issue de cette durée, l'agriculteur a la possibilité de devenir propriétaire du bien agricole moyennant un prix tenant compte des versements effectués au titre des loyers. L'implication de la commune pallie l'insuffisance d'autofinancement du jeune agriculteur.*

➤ *Une « Ferme Communale » : l'agriculteur verse pendant toute sa carrière un loyer à la commune propriétaire des parcelles et/ou du bâtiment. La commune reste propriétaire du bien agricole dont elle pérennise la vocation en le réattribuant à des fermiers successifs.*

Cadre législatif

Aucun texte juridique n'encadre cette démarche., sinon les dispositions relatives aux baux ruraux.

Acteurs

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

Objectifs

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

Modalités

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

- identifier un site qui présente un intérêt pour la commune (secteur à l'abandon, exploitation sans repreneur...) et repérer également le foncier qui peut être mobilisable sur l'ensemble du territoire de la commune (partenariat à conduire avec la SAFER),
- évaluer le potentiel agricole au travers d'un diagnostic, d'un projet agricole et une évaluation des travaux,
- vérifier la faisabilité financière du projet : rechercher les fi-

nancements, élaborer un plan de financement qui permettent la viabilité du projet pour la collectivité et l'agriculteur,

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

Pour quel territoire ?

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

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

L'outil est mobilisable seulement s'il y a une volonté politique forte. Il permet de redynamiser une agriculture en perte de vitesse liée à des abandons d'exploitations agricoles, tout en permettant de garder des paysages ouverts par le maintien d'une activité agricole et la reconquête d'espace à l'abandon.

Cette procédure n'a pas de plan de financement type mais elle peut solliciter des subventions de l'Union Européenne, l'État, le Conseil Régional, le Département...

La faisabilité du projet passe par l'optimisation des aides publiques. L'autofinancement de la collectivité doit être minimisé. Il fait l'objet dans la majeure partie des cas d'un emprunt. Le loyer versé par le jeune agriculteur permet le remboursement total ou partiel des annuités qui en découlent.

3.4 Ferme Relais & Ferme Communale

Recensement de la démarche dans le Var

Dans le Var, il existe principalement des fermes relais pastorales notamment sur les communes de Collobrières et de Garéoult. Il y a également différents projets sur les communes de Collobrières, Le Val, Bauduen, Correns, Aups.

Ces « fermes relais pastorales à la varoise » s'effectuent sur des espaces appartenant à la collectivité, en forêt domaniale ou communale, ce qui nécessite une révision du document d'urbanisme car ces espaces sont souvent classés en EBC.

La démarche est de constituer des installations clé en main c'est-à-dire une bergerie, une habitation (si besoin)... Ce qui nécessite généralement la construction de bâtiments.

Différentes études, conduites par le CERPAM, sont menées : trouver le site d'implantation, conception de la ferme (bâtiment à usage saisonnier ou annuel)...

Le financement est assuré notamment par le Département et Conseil Régional, le reste par la commune dont le loyer rembourse l'emprunt. Enfin, une Convention de Mise à Disposition (CMD) est signée entre le propriétaire et l'éleveur qui fixe toutes les conditions d'entretien, de matériel...

On compte plus récemment une ferme communale pour le développement d'une activité viticole sur la commune de Ramatuelle et à venir pour un projet maraîcher.

Exemple de Ferme Relais



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

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

Montage juridique et financier

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

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

Exemple de Ferme Communale



A l'initiative de la **commune de Ramatuelle** (Var) une ferme communale a été mise en place favorisant l'installation d'un viticulteur.

- 2008 : préemption de la SAFER sur demande de la commune d'une propriété avec du bâti d'une surface totale de 88 ares dont 71 ares de vignes en AOP en mauvais état.
- 2009 : le comité technique (CT) de la SAFER a attribué à la commune le bien .
- 2009 –2013 : la commune a procédé à la remise en état du bâtiment.
- 2014 : installation d'un jeune viticulteur suite au lancement d'un appel à candidature. Une sélection des candidats s'est opérée en commission extra-municipale composée de la SAFER, cave coopérative et élus de la commune puis une attribution en CT de la SAFER .

Montage juridique et financier

La commune met à disposition de l'agriculteur le bâti et foncier dans le cadre d'un bail à long terme, différentes clauses ont été incluses notamment sur les plantations à réaliser....

Le cout de préemption de la propriété s'élève à 450 000 € (bâti et foncier) et le cout des travaux de remise en état à 300 000 €. Le Conseil Régional PACA a soutenu le projet de ferme communale de Ramatuelle, à hauteur de 150 000 €.

3

Gestion et mise en valeur

3.5 Le statut du fermage

Le statut des baux ruraux est un ensemble de règles régissant le louage des biens ruraux. Il s'applique à « toute mise à disposition à titre onéreux d'immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 [...] ». Article L.411-1 du Code Rural.

Cadre législatif

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

Acteurs

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

Objectifs

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

Modalités

➤ Un bail rural fait l'objet d'un contrat écrit avec un état des lieux effectué dans le premier mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci (il peut prendre la forme d'un acte privé notarié ou sous-seing privé). Il peut également être un bail verbal.

➤ La durée minimum du bail est de 9 ans, avec la possibilité de contracter un bail à long terme d'au moins 18 ans avec des clauses particulières. Si au bout du délai des 9 ans rien n'est fait, le fermier a droit au renouvellement de droit. Les possibilités de résiliation sont réduites : résiliation amiable, résiliation pour faute, résiliation pour changement de destination des sols.

➤ Le loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues est fixé en monnaie entre un maxima et un minima arrêté par l'autorité administrative. Il est fixé annuellement par arrêté préfectoral.

➤ En cas de cession des terres, le fermier peut se porter acquéreur et il a priorité. Le fermier doit pour cela avoir la capacité professionnelle ou une expérience d'au moins trois ans et ne pas détenir de superficie agricole supérieure à trois Surface Minimum d'Installation (SMI).

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

Elle comprend le Préfet ou son représentant, le directeur de la Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt (DRAF) ou son représentant, le Président de la CDA ou son représentant, un représentant de chacune des organisations syndicales d'exploitants agricoles, le Président de l'organisation départementale des bailleurs de baux ruraux affiliée à l'organisation nationale la plus représentative ou son représentant, le Président de l'organisation départementale des fermiers et des métayers ou son représentant, le Président de la Chambre départementale des Notaires ou son représentant, des représentants des bailleurs non preneurs de deux titulaires et de deux suppléants par arrondissement. Il y a également une commission consultative paritaire nationale des baux ruraux.

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

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

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

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



Nota Bene

À ne pas confondre

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

Nota Bene

Situation permettant de mettre fin au bail :

- droit de reprise du bailleur pour exploiter lui-même, son conjoint, ou un descendant,
- résiliation à l'amiable,
- résiliation pour faute (défaut de paiement des fermages, mauvaise exploitation, cession du bail, sous location, fermier n'étant pas en conformité avec la législation des structures),
- résiliation pour changement de destination agricole du fond (ex : zone agricole déclassée en zone urbaine).

Livre blanc

4 Préservation



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

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

Cadre législatif

Introduit par la loi DTR de 2005 et le décret n° 2006 - 821 du 7/07/2006 et modifié par la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014. Articles L. 143-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Acteurs

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

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

Objectifs

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

Modalités

- Ces périmètres doivent être compatibles avec le SCOT, s'il en existe un. Ils ne peuvent inclure des terrains situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un PLU, dans un secteur constructible délimité par une carte communale et dans un périmètre provisoire ou non de ZAD.
- L'établissement public ou le syndicat mixte ne peut définir un tel périmètre que sur le territoire des communes qui le composent.
- Il se compose d'un programme d'action établi avec les communes et l'EPCI compétents qui précise les aménagements et orientations de gestion destinés à favoriser l'ex-

ploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et du paysage au sein de chaque périmètre.

➤ Déroulement de la mise en place du PAEN :

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

Exercice du droit de préemption

À l'intérieur de ce périmètre, les terrains peuvent être acquis par le département ou avec son accord par les communes et après information des communes et établissements publics, en vue de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains. Ces acquisitions se font dans les conditions suivantes :

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

➤ quand le département décide de ne pas faire usage de son droit de préemption la SAFER peut néanmoins exercer le sien.

Devenir du bien acquis

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

Possibilité d'évolution du PAEN

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

Pour quel territoire ?

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

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

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

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

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

De plus, un terrain rendu constructible dans un tel périmètre ne pourra l'être que par décret. De même, toute modification du périmètre ayant pour effet de retirer un ou plusieurs terrains ne peut intervenir que par décret. Du fait de la récente loi qui instaure cet outil, il est difficile de juger des intérêts et des limites de ce dernier.

Exemple : PAEN de Velaux Bouches du Rhône

Après 5 ans de réflexion, d'étude et de concertation, la commune de Velaux compte un PAEN sur une zone agricole d'environ 300 ha. Une importante concertation a été mise en place avec les exploitants et propriétaires, via des enquêtes de terrain, ainsi que lors de l'enquête publique.

Caractéristiques de la zone agricole délimitée dans le PAEN :

- 300 ha
- 876 parcelles cadastrales
- 444 propriétaires
- 40 % des parcelles en friches

Le plan d'action, adopté par délibération du Département en Mai 2011, porte sur 4 axes qui se déclinent en actions :

- Dynamiser l'activité agricole en retissant les liens entre agriculture et ville. Exemple d'action : mise à l'irrigation des terres pour élargir l'offre des produits agricoles en vente directe et/ou en circuit court
- Faire participer l'agriculture à la prévention des risques naturels (feux de forêt, inondations). Exemple d'action : reconquête des friches par la vigne (cave coopérative et domaines) pour contribuer à la stratégie de massif
- Promouvoir une agriculture de terroir garante du paysage provençal de Velaux. Exemple d'action : lancement d'une expérimentation pour la réintroduction de l'amandier pour favoriser la reconquête agricole par les cultures de terroir
- Promouvoir des productions agricoles de qualité, respectueuses de l'environnement. Exemple d'action : mise en place d'une Mesure Agro-Environnementale Territoriale (MAET) ou extension de la MAET Arbois à la zone du Plan (MAE conversion agriculture biologique, MAET apiculture).

Le projet étant défini et les actions identifiées, les acteurs du projet : Commune, Département, Chambre d'Agriculture, SAFER, Société du Canal de Provence... travaillent sur la mise en place des actions.

4

Préservation

4.2 Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

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

Cadre législatif

Les périmètres sensibles, créés en 1959 sont devenus Espaces Naturels Sensibles par une loi de 1985 relative à la définition des principes d'aménagement. Ils sont régis par les articles L 142.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Acteurs

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

Objectifs

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

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

Modalités

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

- Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, les zones de préemption sont créées avec l'accord du conseil municipal.
- En l'absence d'un tel document, et à défaut d'accord des communes concernées, ces zones ne peuvent être créées

par le Département qu'avec l'accord du représentant de l'État dans le département.

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

Pour quel territoire ?

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

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

Cette politique départementale permet de protéger notamment les espaces agricoles par des moyens juridiques, techniques et financiers. Elle sécurise le statut foncier des terrains, agricoles ou non et un partenariat avec la SAFER peut être mis en place (superposition des périmètres pour une veille foncière optimale).

Cependant, les ENS n'ont pas vocation à préserver l'agriculture et les pratiques agricoles en général, peu de surfaces sont concernées par ce dispositif. Les espaces agricoles qui sont concernés par les ENS le sont majoritairement au titre de la sauvegarde des zones d'expansion de crue ou à la gestion des risques incendie.

Recensement de la procédure dans le Var

Le Département du Var est propriétaire aujourd'hui d'environ 12 800 ha répartis sur 238 ENS. Ils ont été acquis grâce à la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS) remplacée par la Taxe d'Aménagement. Cette taxe est l'outil des Conseils Généraux pour une politique décentralisée de sauvegarde de l'environnement.

Aujourd'hui dans le Var, une cinquantaine d'ENS sont concernés par l'agriculture. On trouve des espaces où les animaux parcourent des milieux boisés (ovins, caprins, bovins et équins), des prairies de fauche, des cultures arboricoles (oliviers, amandiers), et parfois des vignes. Ces espaces plantés restent cependant très marginaux : 0,25 % des 12 800 ha. Les espaces agricoles concernés par des ENS sont essentiellement des espaces de parcours extensifs.

Exemple d'Espaces Naturels Sensibles dans le Var



La place de l'agriculture dans la protection des espaces naturels

À partir des constats du rôle favorable de l'agriculture dans l'entretien et la valorisation de certains espaces et en parallèle du problème d'accès au foncier agricole...

Le Var a souhaité que les pratiques agricoles prennent part à la gestion de certains de ses ENS, lorsque l'activité agricole constitue le meilleur moyen d'entretenir et de protéger les milieux et les paysages.

Les résultats attendus de cette politique sont :

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

Les ENS étant classés dans le domaine public du Département, des contrats administratifs doivent être conclus avec les agriculteurs.

Le Département fonctionne alors avec une Autorisation d'Occupation Temporaire, dont les loyers sont établis sur

des redevances liées à l'occupation du domaine public départemental :

➤ Étape 1 : publicité

Un appel à candidatures agricoles est lancé, dans la presse locale, relayée par voie d'affichage. Pour postuler, il faut être agriculteur et être déjà installé.

➤ Étape 2 : constitution du dossier

Les candidats se font connaître et remplissent un dossier de candidature.

➤ Étape 3 : choix des candidats

Il s'effectue lors de la réunion du comité de pilotage qui analyse les candidatures reçues. Ce comité se compose d'élus départementaux (Président de la Commission agriculture et Président de la Commission Valorisation et Protection du Cadre de Vie), du Président de la Chambre d'Agriculture, du Président du Syndicat des Jeunes Agriculteurs, les Présidents de syndicats d'agriculteurs professionnels (FDSEA, apiculteurs...), des représentants des services de l'État (DDTM au titre du foncier agricole et de la protection de l'environnement).

➤ Étape 4 : signature de la convention

Une convention est signée entre les deux parties avec un cahier des charges spécifique à l'activité agricole et au site, annexé à l'AOT.

Source : Département du Var

4

Préservation

4.3 Les Zones Agricoles Protégées (ZAP)

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

Cadre législatif

Instituée par la loi d'Orientation Agricole de 1999 et modifiée par les lois d'Orientation Agricole de 2006 et d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014. Article L 112-2 du Code Rural.

Acteurs

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

Objectifs

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

Modalités

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

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

Le dossier de ZAP se compose d'un rapport de présentation, d'un plan de situation et d'un plan de délimitation.

Procédure de mise en place d'une ZAP :

- délibération du Conseil Municipal ou de l'établissement public compétent en matière de PLU ou de SCOT
- délimitation du périmètre
- délibération du Conseil Municipal ou de l'établissement public compétent en matière de PLU ou de SCOT sur le périmètre
- avis des organismes agricoles
- enquête publique
- délibération finale du Conseil Municipal ou de l'établissement public compétent en matière de PLU ou de SCOT après avis du conseil municipal des communes concernées
- arrêté préfectoral

Pour quel territoire ?

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

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

Les ZAP identifient les secteurs où il y a un fort enjeu de préservation du fait de la pression foncière. Elles érigent la vocation agricole d'un territoire en servitude d'utilité publique, la soustrayant aux aléas des fluctuations des droits du sol. Il s'agit d'une procédure longue qui demande de la part des élus communaux un engagement politique.

La ZAP délimite un espace agricole à protéger, ce zonage est essentiel dans la préservation du foncier mais non suffisant.

Recensement de la procédure

Au 31 mai 2013, la 1ère ZAP du département a été approuvée sur la commune de La Roquebrussanne. D'autres communes notamment sur Provence Verte conduisent une réflexion de mise en place d'une ZAP.

Exemple de ZAP : La Roquebrussanne

Le 31 Mai 2013, l'arrêté préfectoral de création de la ZAP de La Roquebrussanne a institué la première ZAP du département.

Elle couvre 1 081 ha soit 30% du territoire communal. Elle comprend la zone agricole ainsi que des espaces boisés en AOC Coteaux Varois. Sa mise en place repose sur un travail de longue haleine rythmé par la réussite de différentes étapes :

- **d'un long travail d'échange** (2009-2010) avec les élus communaux, les partenaires institutionnels et la profession
- **l'élaboration du rapport de présentation de la ZAP** (2011)
- **une phase de validation du dossier** (2012-2013) conduite auprès des structures compétentes, de la population, ...

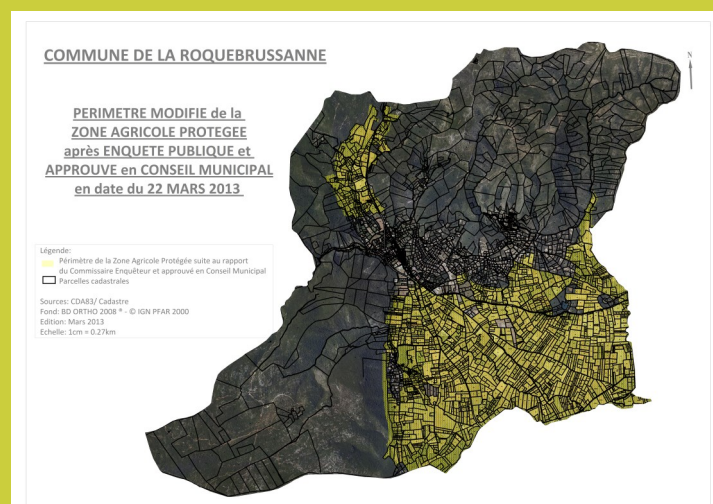
La ZAP de La Roquebrussanne, 1ère ZAP du Var et 2e ZAP de la Région PACA, est un choix politique et économique pertinent et adapté à la situation de la commune. Cette ZAP et la délimitation de son périmètre s'expliquent par : la situation géographique de la commune à proximité d'agglomérations (pression urbaine forte), la présence de nombreux agriculteurs sur le territoire dont il est nécessaire de protéger durablement le foncier.

La mise en place de cette ZAP a été précédée d'un important travail de diagnostic comprenant :

- une analyse spatiale : inventaire du mode d'occupation des sols agricoles avec un zoom sur les friches ;
- une analyse socio-économique des exploitations : chaque exploitation agricole a été rencontrée afin de connaître leur caractéristique et projet et également d'échanger sur l'outil ZAP ;
- une analyse sur le potentiel de diversification culturelle de la commune.

Ce travail de diagnostic a également été l'occasion de définir les pistes d'un projet agricole. En effet, la Commune de La Roquebrussanne a souhaité accompagner cette ZAP d'un véritable projet agricole, adapté à ce territoire et son activité agricole spécifique, pour agir directement sur le développement économique des structures agricoles. Un programme d'actions a été défini pour la ZAP. Exemple d'actions poursuivies :

- la lutte contre la pression foncière (développer une politique de lutte contre l'inculture, permettre aux exploitants agricoles de concrétiser leur projet, limiter les conflits de voisinage, ...)
- la gestion et mise en service d'équipements collectifs (entretien des chemins et ruisseaux, mettre en place une borne de lavage et remplissage, ...)
- le développement d'une activité économique viable
- et respectueuse de l'environnement (développer les circuits courts...).



Un an après sa mise en place, la commune perçoit les premiers résultats: dynamique agricole accrue, début de prise de conscience des effets de l'outil par les propriétaires, d'autres communes du territoire intéressées par la mise en place de l'outil.

Nota Bene

Constructibilité agricole en ZAP

La ZAP est un périmètre que l'on soustrait de la pression foncière. Au sein de ce périmètre, dans le cas d'une commune dotée d'un document d'urbanisme en vigueur, c'est le règlement de la zone agricole du PLU qui s'applique.

Ainsi, en termes de construction nécessaire aux exploitations agricoles, il n'y a pas d'évolution liée à la mise en place d'une ZAP.

4

Préservation

4.4 Les réserves foncières

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

Cadre législatif

Elles ont été instaurées en France avec la loi d'Orientation Foncière de 1967, leur régime juridique a été évolué notamment dans le cadre de la décentralisation avec la loi du 18 Juillet 1985. Articles L.221-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Acteurs

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

Objectifs

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

Modalités

Une réserve foncière peut se réaliser selon trois modalités différentes :

- à l'amiable par une négociation de gré à gré,
- par la voie de l'expropriation, la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique pour la création d'une réserve foncière permet de mettre à l'enquête publique un dossier simplifié, l'autorité administrative n'a pas à préciser la destination de la réserve,
- par le droit de préemption, en effet, le Code de l'Urbanisme permet l'exercice du droit de préemption urbain ou du droit de préemption de la ZAD. Une fois le bien acquis, les biens font partie du domaine privé de la collectivité.

Dans l'attente de leur affectation définitive, les biens acquis doivent faire l'objet « d'une gestion en bon père de famille ».

Pour quel territoire ?

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

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

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

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

Exemple de réserve foncière

Réserve foncière pour un projet agricole dans le Puy de Dôme

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

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

Source : Site internet SAFER Puy de Dôme



Exemple : Projet de zone d'activités horticoles du bassin hyérois

Cet exemple n'est pas l'application stricte de l'outil « réserve foncière » telle que décrit précédemment. Il s'agit de la création d'un espace dédié à une activité agricole pour répondre à un besoin de filière.

Contexte

La profession horticole hyéroise, regroupée au sein de la Grappe d'Entreprises Florisud, a engagé dès 2009 une réflexion prospective sur le renouvellement des exploitations dans la décennie à venir pour assurer le maintien de la production locale. Ceci afin de consolider l'activité de la SICA Marché aux Fleurs d'Hyères, qui souhaite développer son approvisionnement, en particulier sur les fleurs méditerranéennes et les espèces de la marque Hortisud et ainsi fidéliser les acheteurs autour de la production varoise durement concurrencée par les productions hollandaises et africaines. Afin de stabiliser voire augmenter les volumes vendus sur ce marché, les responsables professionnels ont travaillé en partenariat avec les acteurs locaux (Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, Communes de La Crau, Hyères, Chambre d'Agriculture du Var, DDTM, Conseil Régional PACA, Département du Var...) pour définir une stratégie de maintien du foncier horticole et d'accueil de nouveaux horticulteurs.

Les partenaires du projet se sont fixés comme objectifs de :

- Créer des conditions de travail optimum pour la production florale sur des zones dédiées à l'activité
- Accueillir les professionnels les plus performants dans la production de fleurs coupées
- Faire reconnaître le territoire comme un espace d'excellence horticole.

Mise en œuvre

En 2010, un groupe de travail partenarial (profession horticole/collectivités locales) a défini plusieurs secteurs stratégiques à maintenir en zone agricole dans les documents d'urbanisme pour faciliter l'installation et la transmission des exploitations. En 2012, la Chambre d'Agriculture du Var et la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée ont cofinancé l'étude de faisabilité de zones d'activités horticoles dédiées. Cette étude a permis d'identifier deux zones d'excellence prioritaires, retenues pour leur superficie et leurs caractéristiques techniques (présence de sources énergétiques renouvelables, contexte climatique et agronomique favorable, topographie adéquate, proximité

du Marché aux Fleurs...):

- La Bastidette à La Crau (environ 14 ha mobilisables à court terme)
- Sainte-Eulalie à Hyères (environ 80 ha mobilisables à long terme).

Financements

Ce projet a bénéficié de multiples cofinancements à chaque étape, garantissant l'implication de tous les acteurs :

- La CA TPM a participé à 60% au travail d'animation du projet réalisé par la Chambre d'Agriculture du Var et au financement des études agronomiques et énergétiques.
- Le Département du Var a participé à 15,7 % à l'acquisition du foncier par la Commune de La Crau et a co-financé l'étude énergétique
- La Chambre d'Agriculture du Var poursuit son travail d'animation aux côtés de la profession horticole (notamment pour la sélection et accompagnement des porteurs de projet)
- La CA TPM prévoit de participer au financement de l'aménagement du site
- La filière Florisud participe à l'animation générale du projet (grâce à un financement spécifique de la DATAR au titre du dispositif « grappe d'entreprises ») et en particulier à l'ensemble des actions de sélection, communication et accompagnement des porteurs de projet.

Résultats

Le site de La Bastidette est actuellement en cours d'aménagement par TPM au titre de sa compétence « développement économique : soutien à l'agriculture périurbaine ». La filière s'est engagée à démarrer les actions de communication, sélection après appel à candidatures et accompagnement des porteurs de projet.

Sources : Toulon Provence Méditerranée, Chambre d'Agriculture du Var, Florisud - 2012

4.5 Législation en matière d'infractions au code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme, dans son article L.461-1, institue, dans le cadre du contrôle de la conformité des travaux, un droit de visite des constructions en cours qui s'exerce comme suit :

« Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés, peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées quel que soit le type de handicap. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans ».

Au-delà du droit de visite, le régime des infractions au code de l'urbanisme est défini aux articles L.480-1 à L.480-14 du code de l'urbanisme, cette police spéciale de l'urbanisme se conjuguant avec les dispositions des codes pénal et de procédure pénale.

Les infractions au code de l'urbanisme, qu'il s'agisse de travaux sans autorisation ou de travaux réalisés en non-conformité avec une autorisation, constituent des délits qui ressortissent à la compétence du tribunal correctionnel et qui se prescrivent, comme tout délit, par 3 ans.

La police répressive de l'urbanisme constitue une mission régaliennne, ce qui a pour conséquence que le maire, lorsqu'il agit en la matière, le fait au nom de l'État.

Il convient de préciser également que l'autorité administrative a l'obligation de dresser un procès verbal, lorsqu'elle a connaissance d'une infraction, sa carence constituant une faute de nature à engager sa responsabilité.

L'article L.480-1 alinéa 3 dispose en effet :

« Lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L. 160-1 et L. 480 - 4, ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal. Copie du procès-verbal constatant une infraction est transmise sans délai au ministère public ».

La procédure pénale en matière d'urbanisme est séquentiée comme suit :

- les actions préjudiciaires : la constatation de l'infraction, les mesures conservatoires (arrêté interruptif de travaux, apposition de scellés).
- la procédure judiciaire : intervention du parquet, audiences, jugement, voies de recours.
- la mise en œuvre des sanctions : recouvrement des astreintes, exécution d'office.

1 - Les actions préjudiciaires

1.1 - La détection des infractions

➤ En termes d'urbanisme, les infractions les plus graves sont celles qui sont commises dans les zones naturelles ou agricoles, dans les zones à risque de type incendie ou inondation et dans les secteurs qui sont protégés au titre de la loi littoral ou de la loi montagne.

➤ Contrairement à ce que l'on pourrait à première vue penser, les faits qui méritent une attention particulière, relèvent plus des infractions de type stationnement de caravanes et petits « cabanons », car c'est en effet la multiplication de ces petites infractions qui en font leur gravité. Deux conséquences essentielles : la dénaturation des zones natu-

relles ou agricoles et la dispersion des moyens de secours en cas d'incendie par exemple.

- Il importe que la détection de ces infractions intervienne le plus rapidement possible afin de permettre de faciliter la régularisation de l'infraction lorsqu'elle est possible, et surtout d'éviter l'écueil de la prescription de l'action publique qui est fixée à 3 ans à compter de la date d'achèvement des travaux.
- Le parquet bénéficiant seul de l'opportunité des poursuites, l'autorité administrative, selon les dispositions du code de l'urbanisme, est tenue, quand elle a connaissance d'une infraction, d'en dresser procès-verbal et de le transmettre sans délai au procureur de la République.

1.2 - La nature des infractions aux dispositions du code de l'urbanisme

➤ Il peut y avoir atteinte aux règles de procédure. Ce sont les infractions commises pour le défaut des autorisations prévues par les dispositions du code de l'urbanisme : défaut de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir, de déclaration préalable, d'autorisation de coupe et abattage d'arbres au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, etc.

➤ Il peut y avoir atteinte aux règles de fond. Ce sont les faits qui contreviennent aux règles nationales, comme le Règlement National d'Urbanisme (article L.111- 1 et suivants du code de l'urbanisme), les directives territoriales d'aménagement (ex. : loi montagne, loi littoral, ...), mais aussi aux règles locales (POS/PLU).

➤ Si l'infraction à la règle de procédure peut être régularisée, il en est différemment de l'infraction à la règle de fond, qui elle, n'est pas régularisable. Il s'agit donc d'une infraction particulièrement grave.

➤ Un même fait peut constituer à la fois une infraction à la règle de procédure et une infraction à la règle de fond. À l'inverse, il peut ne pas y avoir infraction à la règle de procédure (les travaux en cause ne sont soumis à aucune autorisation) mais infraction à la règle de fond (les travaux en cause sont interdits dans la zone).

1.3 - Les modalités pratiques de la constatation

1.3.1 Qui peut dresser un procès-verbal d'infraction ?

L'article L.480-1 alinéa 1 du code de l'urbanisme dispose « **Les infractions aux dispositions des titres Ier, II, III, IV et VI du présent livre sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire** ».

Outre les Officiers de police judiciaire (OPJ) et les Agents de police judiciaire (APJ), peuvent dresser un PV d'infraction tous fonctionnaires de l'État ou des collectivités publiques, à la double condition d'être :

➤ assermentés (prestation de serment prévue aux articles R.160-1 à R.160-3 du code de l'urbanisme)

➤ et commissionnés (c'est-à-dire être habilités par leur supérieur hiérarchique, à savoir le maire pour les agents municipaux et la police municipale et le ministre chargé de l'urbanisme, pour les agents de l'État).

Pour les constatations à l'intérieur d'une propriété clôturée ou d'une construction

S'applique le principe de la protection du domicile au sens large. Dans ce cas, l'accord du propriétaire est indispensable pour procéder aux constatations, à moins que celles-ci puissent être effectuées de l'extérieur de la propriété (ex. : construction visible de la voie publique).

En cas de refus du propriétaire, il convient de dresser un procès-verbal d'infraction pour obstacle au droit de visite évoqué à l'article L.461-1 du code de l'urbanisme précité et de le transmettre au procureur de la République avec copie à la DDTM, afin de demander le concours de la force publique.

1.3.2 - Le contenu du procès-verbal

Le PV est un acte de procédure pénale. À ce titre, et en application des dispositions de l'article 429 du code de procédure pénale : « **tout procès-verbal ou rapport n'a de valeur probante que s'il est régulier en la forme, si son auteur a agi dans l'exercice de ses fonctions et a rapporté sur une matière de sa compétence ce qu'il a vu, entendu ou constaté personnellement** ».

Le PV doit donc comporter 3 mentions essentielles :

1. viser les personnes incriminées,
2. énoncer les éléments de fait,
3. préciser les éléments de droit.

Il doit être bien entendu daté et signé par l'agent qui procède aux constatations.

1.3.2 • 1 - Les personnes incriminées

Ce sont les personnes pénalement responsables, et le procès-verbal devra indiquer le nom et la qualité des personnes, étant rappelé que selon les dispositions de l'article 121- 1 du code pénal « nul n'est pénalement responsable que de son propre fait ».

Pourront donc être poursuivies :

- les personnes physiques, qui engagent donc leur responsabilité pénale personnelle,
- les personnes morales de droit privé comme de droit public et leurs dirigeants : PDG, le gérant, le président du conseil d'administration d'une société anonyme, le directeur salarié, le gérant de fait d'une société, le mandataire d'une SCI, le maire, etc... Dans ces cas, le procès-verbal doit mentionner la qualité des dirigeants de la société.

L'article 60 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 permet désormais l'incrimination des personnes morales si elles apparaissent en tant qu'utilisateur du sol ou bénéficiaire des travaux et depuis l'ordonnance du 8 décembre 2005,

cette disposition a été codifiée à l'article L.480-4-2 du code de l'urbanisme. Selon les dispositions de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme, peuvent être poursuivies, toutes personnes responsables des travaux :

« **Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux** ».

1.3.2 • 2 - Les éléments de fait le PV doit impérativement comporter les éléments suivants :

- la date de la constatation,
- la mention de la qualité de l'agent verbalisateur (assermenté et porteur de sa commission / art. R.160- 3 du code de l'urbanisme),
- l'identité des auteurs de l'infraction,
- l'indication du lieu,
- la nature de l'infraction,
- le PV ne doit viser que les faits constatés et ne mentionner que ce qui est vu,
- une description précise et complète des faits (par exemple, pour un défaut de permis de construire : description de l'ouvrage, son état achevé ou non achevé, ses dimensions, la destination des locaux etc.),
- des photographies des lieux,
- un plan d'état des lieux faisant apparaître les infractions constatées notamment lorsqu'il s'agit de travaux non conformes à une autorisation.

Le procès-verbal d'infraction aux dispositions du code de l'urbanisme constitue au sens du code général des impôts le fait générateur d'imposition des amendes fiscales.

1.3.2 • 3 - Les éléments de droit

Que l'on soit en présence d'une infraction à des règles de procédure et/ou à des règles de fond, le procès verbal, au risque d'être entaché de nullité, doit comporter impérativement la mention des règles qui sont violées (code NATINF correspondant à la nature de l'infraction), ceci en application du principe de droit pénal français selon lequel il ne peut y avoir de crime ou de peine qui ne soit prévu par un texte (« nullum crimen, nulla poena sine lege »).

1.4 - Les mesures conservatoires

Deux possibilités pour stopper des travaux en cours :

1.4.1 - L'arrêté interruptif de travaux

L'interruption des travaux qui est prononcée soit par le juge judiciaire (ordonnance), soit par l'autorité administrative en la forme d'un arrêté interruptif de travaux (AIT pris par le maire ou par le préfet, en cas de carence du maire), après

qu'un PV d'infraction a été dressé (article L.480-2 du code de l'urbanisme).

Mais sauf hypothèse de travaux ne disposant d'aucune autorisation de construire, l'AIT doit être précédé, à peine de nullité, de la procédure contradictoire, par laquelle l'administration informe l'intéressé qu'elle envisage de prendre à son encontre un AIT et lui laisse un délai raisonnable pour faire part de ses observations.

La poursuite de travaux malgré un AIT, constitue une nouvelle infraction devant faire l'objet d'un nouveau procès-verbal qui sera transmis au parquet. À titre d'information, le non-respect d'un arrêté interruptif de travaux est passible d'une amende de 75 000 € et/ou d'un emprisonnement de 3 mois (article L.480-3 du code de l'urbanisme).

Prendre un AIT suppose cependant que l'autorité administrative puisse ensuite s'assurer de son respect, ce qui impose des allers et retours fréquents sur le terrain en cause.

1.4.2 - L'apposition des scellés

L'apposition de scellés et la saisie des matériaux et du matériel de chantier sont prévues à l'article L.480-2 alinéa 7 et 8 du code de l'urbanisme.

Cette procédure suppose également que l'autorité administrative s'assure régulièrement de ce que les scellés ne sont pas cassés.

Selon la nature de l'infraction et la configuration des lieux, cette apposition de scellés peut être parfois compliquée, de même que la saisie des matériaux et engins de chantier, qui supposent que l'autorité administrative dispose d'un lieu de stockage des engins.

2 - La phase judiciaire

Une fois le procès-verbal d'infraction transmis au parquet, il appartient à lui et à lui seul d'apprécier l'opportunité des poursuites.

En sa qualité de représentant de la société, le ministère public (le parquet) n'est pas juge, mais partie au procès pénal. Il met en mouvement et exerce l'action publique. Le parquet, selon la gravité des faits en cause peut prendre les décisions suivantes :

- classer sans suite (infraction insuffisamment caractérisée, existence d'une cause d'irresponsabilité, non-identification de l'auteur de l'infraction, etc.),

ou

- poursuivre, soit en faisant citer le ou les auteurs des faits devant le tribunal correctionnel territorialement compétent, soit en orientant les auteurs vers une mesure alternative aux poursuites (médiation pénale, composition pénale, comparution sur reconnaissance préalable de culpabilité).

S'il a décidé de citer à comparaître le ou les auteurs des faits devant le tribunal correctionnel, c'est le parquet qui va requérir du tribunal, sur propositions de l'autorité administrative compétente, la sanction adaptée à l'infraction commise.

Le juge pénal peut rendre les décisions suivantes, étant précisé que le juge est souverain, qu'il applique le principe dit de la personnalisation des peines, qu'une décision de justice ne se commente pas, la partie insatisfaite pouvant, si elle le souhaite, interjeter appel :

- relaxe quand le prévenu est reconnu non coupable des faits reprochés,
- ajournement de la peine, signifiant qu'il reconnaît le prévenu coupable des faits reprochés, mais reporte le prononcé de la sanction à une date ultérieure,
- dispense de peine, le prévenu est reconnu coupable, mais aucune peine n'est prononcée à son encontre (hypothèse d'une régularisation qui serait intervenue pendant la procédure),
- peine d'amende ferme ou avec sursis, sans mesure de restitution,
- peine d'amende et mesures de restitution, démolition des ouvrages, mise en conformité avec les autorisations accordées, enlèvement des caravanes, etc., avec un délai et une astreinte journalière (75 €/jour de retard maximum),
- peine d'emprisonnement si le texte le prévoit, par exemple, en cas de continuation des travaux malgré un arrêté interruptif de travaux.

L'autorité administrative n'étant pas une partie au procès, seul le parquet (sur proposition de l'autorité administrative compétente), le(s) prévenu(s), et les parties civiles, pour les intérêts civils, peuvent interjeter appel devant la cour d'appel dans le délai de 10 jours à compter du prononcé du jugement, étant précisé que l'appel, comme d'ailleurs le pourvoi en cassation, sont suspensifs.

3 - La mise en œuvre des sanctions

L'État a la charge de l'exécution de la décision de justice, laquelle commence par le recouvrement des astreintes et peut aller jusqu'à l'exécution d'office, aux frais, risques et périls de la personne condamnée.

3.1 - S'agissant de l'astreinte

L'article L.480-8 du code de l'urbanisme dispose :

« **Les astreintes sont liquidées et recouvrées par l'État, pour le compte de la ou des communes aux caisses desquelles sont reversées les sommes perçues, après prélèvement de 4 % de celles-ci pour frais d'assiette et de recouvrement** ».

Sur le fondement de ces dispositions, à l'issue du délai fixé par le juge, et lorsque la décision de justice est devenue définitive, c'est-à-dire que toutes les voies de recours ont été épuisées, le service de l'État compétent (DDTM) demande à la commune d'établir (ou établit lui-même) un PV de constat indiquant si la décision a été ou pas exécutée.

Dans l'hypothèse où les lieux n'ont pas été remis en état et que l'infraction perdure donc, l'État (DDTM) établit une facture (astreinte journalière x nombre de jours suivant le délai fixé par le tribunal) préalable à l'émission d'un titre de perception, qui sera pris en charge par les services de la direction départementale des finances publiques (DDFiP), auxquels il appartient ensuite de procéder au recouvrement des astreintes ainsi émises.

3.2 - S'agissant de l'exécution d'office

L'article L.480-9 du code de l'urbanisme dispose :

« **Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la démolition, la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas complètement achevée, le maire ou le fonctionnaire compétent peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice aux frais et risques du bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol. Au cas où les travaux porteraient atteinte à des droits acquis par des tiers sur les lieux ou ouvrages visés, le maire ou le fonctionnaire compétent ne pourra faire procéder aux travaux mentionnés à l'alinéa précédent qu'après décision du tribunal de grande instance qui ordonnera, le cas échéant, l'expulsion de tous occupants** ».

L'exécution d'office de la décision de justice est une possibilité donnée par le code de l'urbanisme à l'autorité administrative et non une obligation. C'est une opération compliquée à monter et coûteuse, car si elle est légalement effectuée aux frais avancés de l'intéressé, le remboursement des sommes engagées par l'État n'est jamais garanti. Cette opération doit être préparée dans une discrétion absolue, eu égard aux risques bien compris d'entrave à sa mise en œuvre.

Nota Bene

Pour toute information complémentaire concernant ces procédures pénales, prendre contact avec le service des affaires juridiques de la direction départementale des territoires et de la mer du Var au 04.94.46.80.95 ou par mail à ddtm-saj@var.gouv.fr

Livre blanc

5 Maîtrise du foncier

5.1 Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER)

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

Cadre législatif

Les SAFER ont été créées en 1960 par la loi d'orientation agricole, loi modifiée à de nombreuses reprises notamment par la loi d'orientation agricole de 1999. La SAFER PACA a été créée en 1964. Articles L.141-1 et suivants du Code Rural.

Missions

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

Moyens d'action de la SAFER

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

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

⇒ Les acquisitions amiables

Objectif

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

Modalités

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

⇒ Le droit de préemption

Objectif

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

Modalités

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

⇒ Le droit de préemption

Modalités (suite)

- de conserver des exploitations viables existantes qui seraient menacées par la cession séparée des terres et des bâtiments d'habitation ou d'exploitation ;
- de mettre en valeur et de protéger la forêt et d'améliorer les structures sylvicoles dans le cadre de conventions passées avec l'État ;
- de mettre en valeur les paysages et d'améliorer la protection de l'environnement.

Pour chaque transaction portant sur des biens agricoles, les notaires transmettent à la SAFER une notification ou DIA spécifiant la nature et la localisation du bien, les noms et qualités de l'acquéreur et du vendeur, ainsi que le prix de vente. La SAFER dispose alors d'un délai de réponse de deux mois. La SAFER met alors en place un processus de consultation, si elle envisage un aménagement meilleur que celui prévu par le simple jeu du marché, elle peut instruire un dossier de préemption et doit recueillir l'avis du Comité Technique et des deux Commissaires du Gouvernement.

⇒ La rétrocession

Objectif

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

Modalités

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

⇒ La substitution

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

⇒ L'intermédiation locative

Objectif

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

Modalités

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

⇒ Les Conventions de Mise à Disposition (CMD)

Objectif

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

Modalités

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

Surfaces gérées en CMD 400 hectares.

Partenariats

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

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

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

d'agir sur le foncier agricole et rural.

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

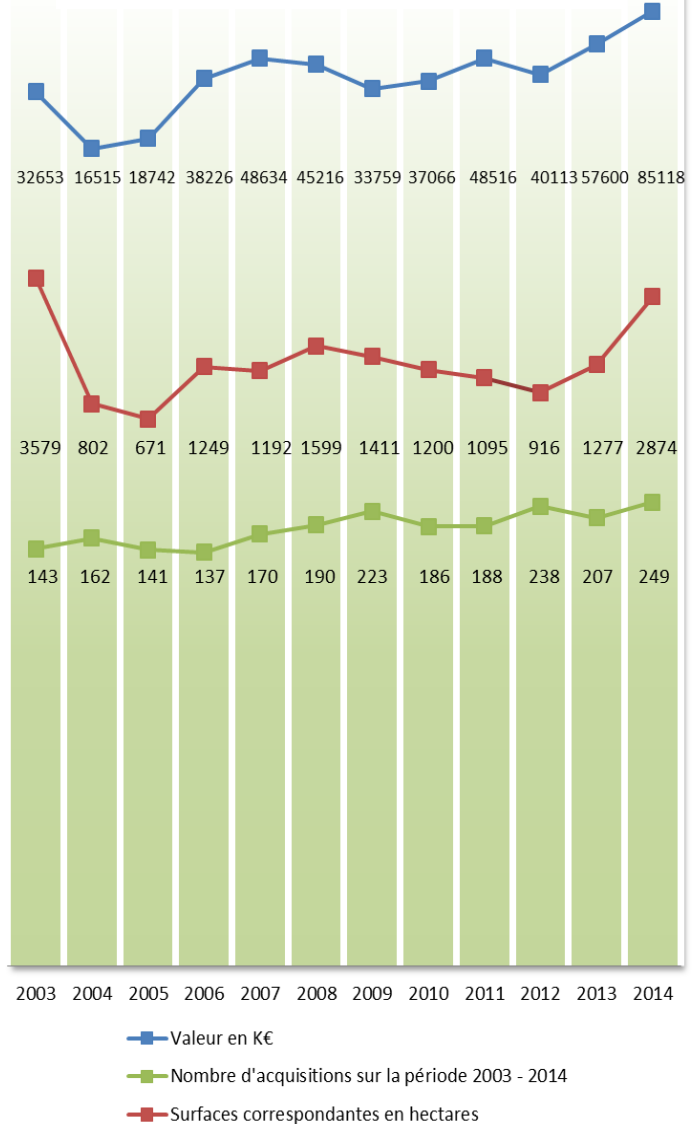
Recensement des actions en 2014

- 249 acquisitions signées, dont 32 préemptions signées.
- 60 % des surfaces vendues le sont avec du-bâti.

2003 ⇌ 2014
Dynamique du marché foncier du Var



2003 ⇌ 2014
Bilan de l'action SAFER Var



5.2 Les conventions SAFER

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

La Convention d'Intervention Foncière (CIF)

Objectifs

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

Modalités

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

Effets

À l'heure actuelle, les CIF qui sont mises en place sont principalement instaurées par les communes dans le but de protéger certains espaces sous tension. Cependant, cet outil revêt une autre dimension, à savoir que cette convention peut également permettre de mener des actions de développement, de valorisation... de l'acti-

vité agricole.

Cet outil a permis de réguler les mouvements spéculatifs par le droit de préemption de la SAFER.

Recensement

118 communes sont couvertes par le dispositif de CIF, soit 77% des communes du département.

Exemple de La Londe les Maures

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

Par cette convention, la SAFER apporte à la collectivité :

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

Source : SAFER PACA

Nota Bene**Un outil de veille et de visualisation des projets de vente sur votre territoire : vigifoncier**

Le service de veille foncière offre à la collectivité :

Une information rapide et facilitée

La collectivité est informée en continu des dossiers fonciers enregistrés par la SAFER sur son territoire :

- projets de vente notifiés à la SAFER par les notaires (déclarations d'intention d'aliéner : DIA)
- rétrocessions réalisées par la SAFER

Un courriel d'alerte est ainsi adressé à chaque nouveau dossier enregistré.

Une description précise des biens

Enregistrement d'une information détaillée sur le bien : localisation, surface, nature cadastrale, situation locative, si le bien est bâti ou non, etc.

Une localisation géographique

Possibilité de visualiser les parcelles concernées et leur environnement sur les fonds de carte de l'IGN (carte au 25 000ème et photos aériennes)

Des outils d'aide à la décision

La collectivité dispose d'un module de cartographie avancée sur son territoire, avec la possibilité d'accéder au moteur de recherche dans l'historique des dossiers (par date, par territoire, par référence)



La Convention d'Aménagement Rurale (CAR) :

Objectifs

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

Modalités

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

Effets

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

Recensement

Une CAR sur :

- la Communauté de Communes du Comté de Provence.
- la Communauté de Communes de Val d'Issole.
- la Communauté de Communes de Provence Verdon.

Une CAR en projet sur d'autres territoires :

- Solliès Pont/Vallée du Gapeau
- Toulon Provence Méditerranée

Exemple : La CAR « Comté de Provence »

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

Actions de la convention :

➤ Animation foncière

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

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

➤ Mise en place de conventions de mise à disposition

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

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

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

➤ Constitution d'un stockage sélectif

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

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

Source : SAFER PACA

Étude du marché foncier

Objectif

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

Modalités

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

Les informations communiquées concernent :

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

Partenariat SAFER / Conseil Régional

Convention relative au portage d'unités foncières agricoles dans le cadre de la constitution de réserves foncières destinées à faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs. Partenariat actif depuis le 12 juin 2013

Objet de la Convention

La constitution de réserves foncières et le portage foncier poursuivent plusieurs objectifs :

- Disposer de temps supplémentaire nécessaire à la recherche de candidats crédibles et à la synchronisation de l'offre et de la demande en lien avec les différents partenaires intervenant pour aider l'installation ;
- Améliorer, quand cela est nécessaire, la structure foncière des exploitations ou unités foncières au moyen d'acquisitions successives de lots fonciers et de restructurations foncières par voie d'échanges amiables ;
- Permettre aux candidats à l'installation de finaliser leur plan de financement et/ou de trouver des apporteurs de capitaux ;
- Accompagner les collectivités territoriales, les structures

coopératives et/ou Terre de Liens qui se mobilisent pour mettre à disposition des capitaux ou se positionnent en relais pour l'accompagnement des projets d'installation.

Cette convention vise des opérations de portage foncier agricole pour lesquelles la Région prend en charge les frais de portage d'unités foncières avec comme priorité l'installation de nouveaux agriculteurs.

Dispositif d'intervention en matière de foncier agricole, Délibération n° 06-163 du 30 juin 2006.

Ce dispositif a pour principal objet de créer un fond d'intervention permettant à la SAFER d'intervenir, par préemption en contre-proposition de prix. La dotation ainsi libérée permet de prendre en charge le différentiel financier qui pourrait s'imposer à la SAFER en cas de fixation judiciaire du prix, dans le cas d'une procédure contentieuse. Le risque financier de ce type d'intervention est pris en charge par la Région. Le dispositif est opérant sur les territoires des collectivités qui ont conventionné au préalable une CIF avec la SAFER.

Effets

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



5.3 L'Établissement Public Foncier Régional PACA (EPF PACA)

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

Cadre législatif

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

Missions

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

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

Les priorités du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2010 - 2015 de l'EPF PACA

Prévues pendant la durée du PPI 2010-2015, ont été classées selon leurs thématiques propres, souvent associées à des modalités spécifiques. Neuf axes d'intervention ont ainsi été définis :

- **Axe 1** : Soutenir la production de logements à court terme dans le champ des grandes agglomérations
- **Axe 2** : Favoriser la réalisation de « projets d'ensemble économes d'espace » dans le champ des grandes agglomérations

- **Axe 3** : Accompagner l'émergence de grands projets stratégiques, souvent aux interfaces de plusieurs communes ou intercommunalités
- **Axe 4** : Aider les petites communes rurales pour la réalisation de programmes de logement
- **Axe 5** : Le développement économique
- **Axe 6** : La protection et la valorisation des espaces agricoles
- **Axe 7** : La protection des espaces naturels remarquables :
- **Axe 8** : La protection des risques naturels et technologiques : les risques d'inondations et la prévention des risques technologiques
- **Axe 9** : La mise en œuvre d'un dispositif d'appui à la réalisation de mesures compensatoires à la réalisation de projets d'ensemble.

Les orientations stratégiques prioritaires relèvent essentiellement des axes 1, 2 et 3.

Dès lors l'ensemble des interventions relevant de ces axes d'interventions devront représenter, au minimum, 80 % des investissements de l'EPF sur la durée du PPI 2010-2015.

L'EPF poursuivra ses interventions pour la protection des espaces agricoles à haute valeur collective et soumis à un risque de dégradation irréversible du fait de la pression du développement urbain. Ces interventions se feront en partenariat étroit avec la SAFER qui dispose du droit de préemption en secteur agricole.

Modalités d'intervention

Les opérations correspondantes devront s'intégrer dans un projet d'aménagement du territoire associé à un projet de développement économique des filières agricoles concernées et soutenue par une maîtrise d'ouvrage clairement identifiée

Avant l'engagement des interventions foncières, il sera procédé à une évaluation des documents réglementaires existants pour l'usage des sols et toute amélioration possible de ce cadre réglementaire devra être proposée, notamment par la mise en place de zones agricoles protégées (ZAP) ou de périmètres de protection plus stricts (PAEN). Ces interventions se feront toujours en cohérence avec le schéma des services collectifs des espaces naturels et ruraux. Des chartes seront prévues en associant étroitement les utilisateurs : chambres consulaires, jeunes agriculteurs, forestiers et autres usagers. La question du logement des agriculteurs pourra être traitée dans le cadre de ces interventions.

Partenariat

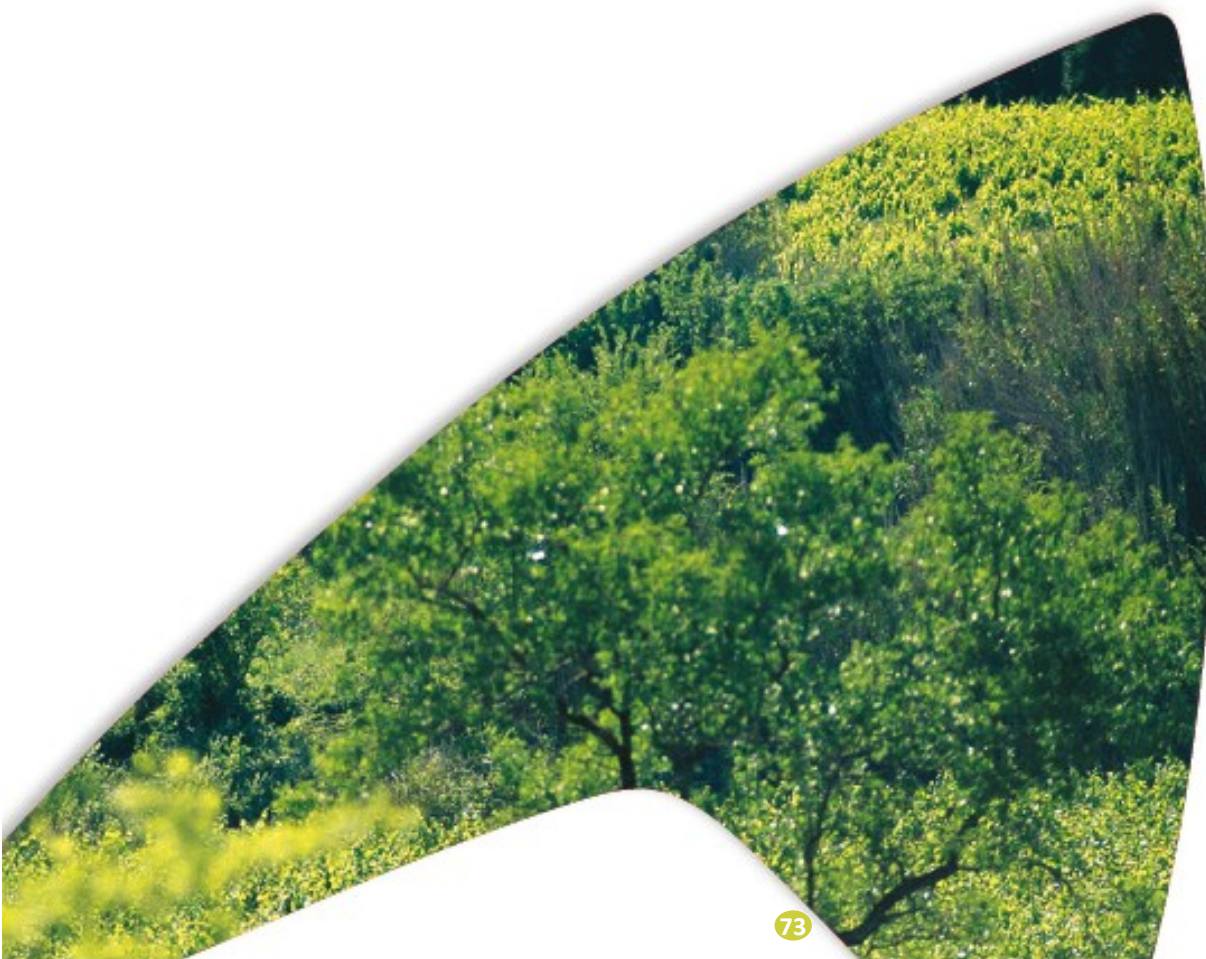
Les conventions opérationnelles définiront le niveau d'ambition, les objectifs à atteindre, les conditions du partenariat avec la SAFER et l'identité des Maîtres d'Ouvrage destinataires des biens fonciers acquis par l'EPF PACA.

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

Il permet à la SAFER de stocker du foncier (soutien financier). Cependant, il conduit principalement des missions sur le milieu urbain et sur la thématique du logement.

Recensement des actions dans le Var

Aboutissement de l'action engagée avec le conservatoire du littoral pour la maîtrise du site de Pardigon. Effectivement le site a été acquis en totalité par l'EPF PACA suite à une DIA et cédé après approbation du projet d'aménagement au conservatoire pour les espaces naturels et aux communes de Cavalaire et La Croix Valmer.



5.4 Le contrôle des structures

« Le contrôle des structures des exploitations agricoles s'applique à la mise en valeur des terres agricoles ou des ateliers de production hors sol au sein d'une exploitation agricole, quels que soient la forme ou le mode d'organisation juridique de celle-ci, et le titre en vertu duquel la mise en valeur est assurée. » Article L331-1 du code rural et de la pêche maritime

Cadre Législatif

Créé par la loi de 1984 relative au contrôle des structures des exploitations agricoles et au statut des fermages. Partie législative Livre III Titre III du code rural et de la pêche maritime (Articles L 331-1 à L331-12)

Objectifs

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

En outre, il vise :

- Consolider ou maintenir les exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre ou de conserver une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles ;
- Promouvoir le développement des systèmes de production permettant de combiner performance économique et performance environnementale, ainsi que leur pérennisation ;
- Maintenir une agriculture diversifiée, riche en emplois et génératrice de valeur ajoutée, notamment en limitant les agrandissements et les concentrations d'exploitations au bénéfice, direct ou indirect, d'une même personne physique ou morale excessifs au regard des critères précisés par le schéma directeur régional des exploitations agricoles .

Modalités

Certains projets d'installations et d'agrandissements* sont soumis à une autorisation d'exploiter préfectorale.

Dans ce cas, la procédure est la suivante :

- dépôt d'un dossier de demande à la DDTM ;
- vérification par la DDTM que le dossier est complet ;
- publicité des dossiers de demandes d'autorisation d'exploiter concernant des agrandissements de plus d'une demi-unité de référence (½ UR)

- dans les cas où cela est nécessaire (demandes d'autorisations concurrentes sur les mêmes parcelles ou reprise de terres par leur propriétaire en vue d'exploitation non consentie par l'exploitant en place), avis de la CDOA ;
- décision par le préfet sur la suite à donner à la demande d'autorisation d'exploiter, conformément au code rural et de la pêche maritime et au schéma directeur départemental des structures, dans un délai de 4 mois à compter de la date à laquelle le dossier a été considéré comme complet et enregistré par la DDTM.

NB : au-delà de 4 mois, sans réponse de l'administration, l'autorisation est délivrée de façon implicite.

Par dérogation à cette procédure, certains projets d'installations et d'agrandissements* dans le cadre de la transmission d'un bien familial sont soumis à une simple déclaration préalable auprès de la DDTM.

D'autres projets* encore ne sont soumis à aucune procédure particulière.

* Concernant les critères permettant de déterminer quelles obligations doivent être respectées en fonction du type de projet, voir le code rural et de la pêche maritime, article L 331-2.

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

Le contrôle des structures permet, en cas de demandes concurrentes, d'attribuer l'autorisation d'exploiter à l'agriculteur qui est prioritaire parce qu'il correspond mieux que son ou ses concurrent(s) aux orientations du schéma directeur des structures, qui consistent à privilégier l'installation, l'agrandissement et le regroupement des exploitations, en particulier lorsqu'il s'agit de jeunes agriculteurs.

Le contrôle des structures dans le Var

Les cas de concurrences sont très rares dans le Var, malgré une diffusion depuis 2013 en CDOA d'un récapitulatif des demandes d'autorisation d'exploiter enregistrées en DDTM.

La plupart des demandes obtiennent donc une suite favorable.

Le schéma directeur des structures a été défini dans le Var par l'arrêté préfectoral du 9 août 1990 modifié par l'arrêté préfectoral du 6 février 2001.

La Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA)

Elle est régie par les dispositions des articles 8 et 9 du décret n° 2006-665 du 7 juin 2006, concourt à l'élaboration et à la mise en œuvre, dans le département, des politiques publiques en faveur de l'agriculture, de l'agro-industrie et du monde rural. A cette fin, elle est informée de l'utilisation au plan départemental des crédits affectés par la Communauté européenne, l'État et les collectivités territoriales dans le domaine des activités agricoles et forestières.

Elle est également consultée sur le projet élaboré par le préfet pour fixer les priorités de la politique d'orientation des productions et d'aménagement des structures d'exploitation.

Elle est notamment chargée d'émettre un avis, dans les cas et selon les modalités prévus par les dispositions législatives ou réglementaires, sur les projets d'actes réglementaires et individuels en matière de structures agricoles, d'aides aux exploitants, aux exploitations, aux cultures et aux modes de production.



Sigles

AFA	Association Foncière Agricole
AFAF	Aménagement Foncier Agricole et Forestier
AFP	Association Foncière Pastorale
ALUR	Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
AOC	Appellation d'Origine Contrôlée
CAR	Convention d'Aménagement Rural
CCAF	Commission Communale d'Aménagement Foncier
CDA	Chambre Départementale d'Agriculture
CDAF	Commission Départementale d'Aménagement Foncier
CDCEA	Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles
CDOA	Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture
CDPENAF	Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CE	Commission Européenne
CD	Conseil Départemental
CIAF	Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier
CIF	Convention d'Intervention Foncière
CMD	Convention de Mise à Disposition
COPP	Convention d'Occupation Temporaire et Précaire
CRPF	Centre Régional de la Propriété Forestière
DFCI	Défense de la Forêt Contre les Incendies
DGEAF	Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner
DPU	Droit de Prémption Urbain
DRAF	Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DTR	Loi sur le développement des territoires ruraux
EBC	Espaces Boisés Classés
ECIR	Échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux
ENE	Engagement National pour l'Environnement
ENS	Espace Naturel Sensible
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPF	Établissement Public Foncier
FDGER	Fonds Départemental de Gestion de l'Espace Rural
FEADER	Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural

Sigles

FEOGA	Fonds Européen d'Orientation et de Garantie Agricole
FGER	Fonds de Gestion de l'Espace Rural
INAO	Institut Nationale de l'Origine et de la Qualité
MAE	Mesures Agro-Environnementales
MSA	Mutualité Sociale Agricole
MVTI	Mise en valeur des terres incultes
OIN	Opération d'intérêt national
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PAEN	Périmètre de protection de l'espace naturel et agricole périurbain
PNR	Parc Naturel Régional
PIDIL	Programme d'Installation des jeunes en agriculture et de Développement des Initiatives Locales
PIG	Projet d'Intérêt Général
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPI	Programme Pluriannuel d'Intervention
RDI	Répertoire Départemental à l'Installation
RGA	Recensement Général Agricole
RNU	Règlement National d'Urbanisme
SAFER	Société d'Aménagement Rural et d'Établissement Rural
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SD	Schéma directeur
SDAU	Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme
SRADDT	Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire
SRU	Loi solidarité et renouvellement urbains
SCOT	Schéma de Cohérence Territorial
SIG	Système d'Informations Géographiques
SMI	Surface Minimum d'Installation
SNADT	Schéma National d'Aménagement et de Développement du Territoire
SRADT	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Rural
SSC	Schéma de Service Collectif
SSCENR	Schéma de Service Collectif des Espaces Naturels et Ruraux
TA	Tribunal Administratif
VPR	Valeur de productivité réelle
ZAP	Zone Agricole Protégée



Chambre d'Agriculture du Var



Siège

11 rue Pierre Clément
CS 40 203
83006 Draguignan CEDEX

Tél. : 04 94 50 54 50
Fax : 04 94 50 54 51
contact@var.chambagri.fr

Services généraux, Foncier et
Aménagement, Développement
territorial, Environnement,
Formation, Installation



Antenne de Hyères

727 avenue Alfred Décugis
83 400 Hyères

Tél. : 04 94 12 32 82
Fax : 04 94 12 32 80
hyeres@var.chambagri.fr

Horticulture, Maraîchage,
Promotion, Communication



Antenne de Vidauban

70 avenue du Président Wilson
83 550 Vidauban

Tél. : 04 94 99 74 00
Fax : 04 94 99 73 99
vidauban@var.chambagri.fr

Viticulture, Œnologie, Élevage,
Arboriculture



