

Guide du foncier agricole

Des outils pour répondre
aux enjeux de votre territoire



Édito

◀ Le foncier agricole, clé de voûte d'une activité économique... à la croisée des enjeux et orientations d'aménagement.

Si la manière d'appréhender le foncier interroge les acteurs publics depuis des années, il est devenu aujourd'hui un enjeu crucial à toutes les échelles mais sa complexité freine souvent la définition de stratégies claires susceptibles d'y répondre. Des outils sont pourtant à la disposition des acteurs publics locaux.

■ Structurer le foncier agricole

Les terres agricoles représentent le premier outil de travail des agriculteurs, mais pour être une évidence, leur gestion n'est pas simple. Afin d'être compétitive et attractive, l'activité agricole a besoin d'espaces... d'espaces disponibles correctement structurés.

Sur nombre de territoires, et en particulier dans notre département, les problématiques de morcellement, de spéculations ou de rétention foncière impactent la pérennité des exploitations et l'accueil de nouveaux porteurs de projet.

Les projets agricoles qui émergent se heurtent bien souvent à l'absence de foncier adapté à leurs besoins, à des prix agricoles trop élevés ou à des modalités de mise à disposition ne garantissant pas une stabilité suffisante pour leur structure économique. Le foncier qui se libère, souvent morcelé, rend laborieuse la constitution d'unités culturelles ou pastorales.

Cette situation concourt au développement de friches, constat accentué en zone périurbaine notamment par le phénomène de spéculation foncière qui s'y exerce.

■ L'affaire de tous

La problématique de la gestion du foncier agricole nécessite d'être appréhendée à l'échelle locale et l'implication des collectivités territoriales est essentielle. Les collectivités, de par leur qualité de gestionnaires de l'espace voire de propriétaires fonciers, ont en effet un rôle important à jouer dans l'émergence ou la mise en application de certaines procédures aux côtés des acteurs du territoire.

■ Un guide pour comprendre

Ce guide, première pierre d'un travail collectif, est destiné en premier lieu aux acteurs publics et a pour vocation d'informer sur les procédures existantes qui peuvent être mobilisées dans le cadre d'une stratégie d'intervention foncière.

Il se structure autour de 7 fiches thématiques sous forme de questions/réponses proposant une déclinaison d'outils mobilisables pour agir sur les principales problématiques foncières rencontrées sur les territoires.

Il intègre également une fiche de présentation de l'agriculture du département pour mieux appréhender les enjeux fonciers sur les différentes filières.

Notre ambition est de mobiliser toutes les collectivités qui souhaitent construire ou revisiter une politique foncière en faveur d'une reconnaissance et d'une gestion durable de leur territoire à vocation agricole.

Philippe WIGNES
Préfet des Pyrénées-Orientales

Michel GALLAR
Président de la Chambre
d'agriculture des Pyrénées-Orientales

Hermeline MALHERBE
Présidente du Département
des Pyrénées-Orientales

Guy ILARY
Président de l'AMF66

Claude JORDA
Président du Comité
Technique Départemental
Pyrénées-Orientales
SAFER Occitanie

Yves ARIS
Président de la FDSEA

David DRILLES
Président des Jeunes Agriculteurs

Abel BAQUÉ
Président de l'Association
des AFP/GP des Pyrénées-Orientales

Le foncier : un enjeu pour l'agriculture catalane



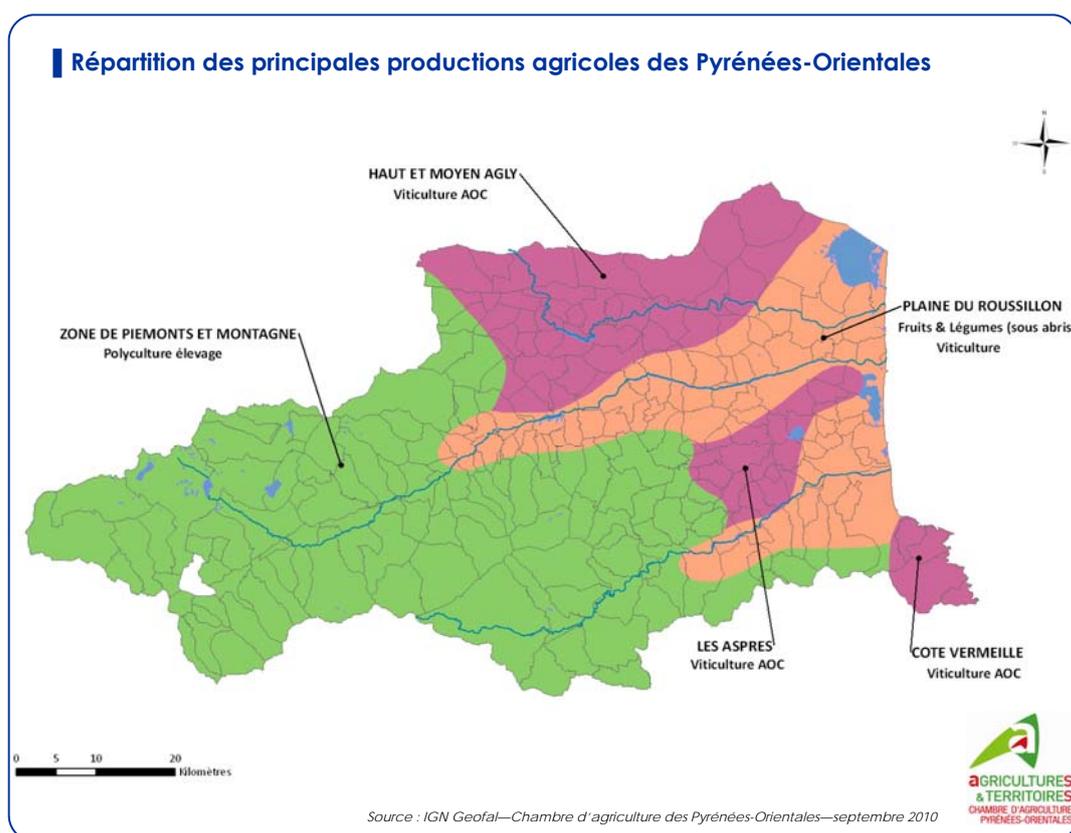
Crédit photo. Chambre d'agriculture des P.O.

« **L'agriculture est une des rares activités économiques dont le principal outil de travail est le FONCIER ! Ce dernier revêt des enjeux différents selon les filières.**

De la frange littorale au plateau Cerdan, l'agriculture est présente sur l'ensemble du département des Pyrénées-Orientales, à travers une mosaïque de cultures et d'élevages qui s'organise en filières de production, de transformation et de commercialisation.

L'agriculture est un secteur d'activité économique à part entière qui contribue à la création d'emploi, à l'approvisionnement local et à l'aménagement du territoire.

La dynamique agricole participe ainsi à l'économie locale et à l'attractivité d'un territoire.



CONTACTS

> **Chambre d'agriculture des P.O.
service Aménagement**

04 68 35 87 83

amenagement@pyrenees-orientales.chambagri.fr



L'élevage : gagner en autonomie fourragère

La filière se caractérise par des systèmes d'exploitation extensifs et une valorisation différente selon les territoires.

Dans les zones de massifs et de piémont, l'élevage s'appuie essentiellement sur l'utilisation des estives et de zones de parcours. Cette activité de sylvopastoralisme, relancée dans les années 90 avec la création d'AFP, participe à l'entretien des grands espaces et la gestion des risques. Ces zones pastorales ne disposent cependant que de faibles ressources.

Cette situation entraîne une absence d'autonomie fourragère pour la majorité des exploitations et limite leur potentiel de production (taille du cheptel, engraissement et finition des animaux...).

Le besoin de la filière élevage se traduit, sur le volet foncier, par la préservation des prés de fauche à proximité des exploitations et la recherche de surface supplémentaire de cultures

fourragères, sur des terrains mécanisables et irrigables, ceux-là même confrontés à l'extension urbaine.

Par ailleurs, la maîtrise de l'assise foncière des exploitations est fragilisée par la pression foncière qui s'exerce et les réticences de certains propriétaires à établir des contrats de mise à disposition ou de location formalisant des usages pratiqués.



La viticulture : adapter les unités culturales et améliorer les rendements

La viticulture se caractérise principalement par un vignoble de coteaux qui bénéficie de terroirs exceptionnels permettant de revendiquer une large gamme de vins secs et de vins doux. Elle se traduit par l'existence d'une dizaine d'AOP. Les rendements obtenus sur ces terroirs secs sont faibles et d'autant plus restreints en période de sécheresse.

Sur les territoires de plaine, agronomiquement plus riches, la viticulture s'oriente vers les vins de cépages avec la revendication d'IGP (Côtes catalanes, Pays d'Oc) et présente des rendements plus importants.

Depuis 30 ans, la filière doit faire face à des crises récurrentes liées à des rendements faibles, des charges croissantes ainsi qu'à l'évolution de la demande et la mondialisation du marché. La production viticole a accusé un net recul avec la perte de 20 000 ha.

La crise économique de la viticulture et les mesures d'arrachages définitifs ont eu pour répercussion le développement de zones

en déprises, qui localement ont été accentuées par les processus relatifs au vieillissement de la population agricole, au manque de reprises successorales, et à la pression foncière.

Le morcellement du vignoble rend également complexe la transmission d'outils de production peu attractifs pour les porteurs de projets. Le regroupement de parcelles résulte bien souvent d'un travail laborieux de plusieurs générations.

L'aménagement et la restructuration d'unités foncières constitue une piste d'action pour améliorer les conditions d'exploitation et d'installation en viticulture.

Face au changement climatique et à l'évolution du marché mondial, un des enjeux de la filière est également de stabiliser, sécuriser et augmenter les rendements, notamment grâce à l'irrigation. Les espaces plats et irrigables constituent ainsi de nouvelles zones d'expansion possible pour la viticulture.

Les fruits & légumes : protéger et mobiliser le foncier à haute valeur agronomique



L'ARBORICULTURE

La filière arboricole exploite majoritairement des terrains plats et irrigables. Les vergers produisent principalement des pêches et nectarines qui se concentrent sur la vallée de la Têt, la plaine de Prades et du Tech. Cette production majeure doit faire face à la concurrence européenne et à la maladie de la sharka qui explose depuis 2010.

Dans une démarche de diversification, l'abricot a fait l'objet d'une relance ces dernières années et a obtenu des résultats intéressants. Au-delà de Prades, sont rencontrés des vergers de pommiers et de poiriers, plus résistants au gel.

L'état sanitaire du verger (Sharka) et le développement économique de certains opérateurs économiques impliquent désormais la recherche de nouveaux secteurs indemnes de cette maladie pour délocaliser la production. Elle s'accompagne d'une stratégie de sécurisation du foncier mais également de diversification engagées par certaines coopératives.

LE MARAICHAGE

Les cultures maraichères sont rencontrées essentiellement dans les plaines alluvionnaires bénéficiant de réseaux d'irrigation où elles sont conduites en plein champ ou sous abris. Les principaux bassins de production sont le Ribéral, la Salanque et la plaine de l'Illibéris.

Les principales cultures légumières développées dans le département sont la salade, les tomates, les concombres et l'artichaut.

Historiquement ceinture nourricière des villes, ces jardins maraichers (*hortas*) se trouvent confrontés à la spéculation et à la consommation du foncier par l'urbanisation et les infrastructures rendant l'accès au foncier difficile malgré leur localisation fréquente en zone inondable.

Si la proximité des bassins de consommation peut être un atout dans le cadre d'une commercialisation en circuits courts, la pression foncière qui en résulte, induit une fragilité de ces espaces quant à leur maintien et développement.

La garantie de l'accès au foncier et à l'eau constitue un des enjeux fondamentaux pour ces productions.

ZONE DE PIÉMONT ET DE MONTAGNE

- > **370 exploitations « significatives »**
- > **Prédominances des surfaces pastorales (85%)**
- > **Reconquête pastorale : 10 000 ha** depuis 1990
- > **125 000 ha** de surfaces fourragères et pastorales
- > **20 000 Unités Gros Bétail (UGB)**

EMPLOIS

205 ETP, dont 150 en élevage spécialisé petits et gros animaux et 45 en élevage non spécialisé

L'ARBORICULTURE

- > **700 exploitations 4 770 ha**
- > **La pêche : production phare avec 3 242 ha de vergers et 67 720 t**
- > **L'abricot : 13 300 t 1 300 ha**

LE MARAICHAGE

- > **400 exploitations maraîchères 1 609 ha**

EMPLOIS

- 2 765 ETP**
- **1ha de pêche ≈ 0.6 ETP direct production**
- **1ha de tomate ≈ 7 ETP direct production**

Comment concilier développement urbain et préservation des espaces agricoles (et naturels)



Crédit photo. Chambre d'agriculture des P.O.

« Des espaces agricoles perdus inexorablement, en France, l'équivalent d'un département disparaît tous les 7 ans »



Des espaces agricoles (et naturels) en régression

L'artificialisation et la disparition des terres agricoles (et naturelles)

À partir des années 2000, une prise de conscience s'est faite sur l'artificialisation des sols et la disparition des terres agricoles (et naturelles).

Cette consommation d'espace est liée en grande partie aux besoins croissants d'une population à la recherche de la maison individuelle.

Cette problématique s'est traduite par des nouvelles dispositions législatives pour lutter contre cette régression des terres et avoir une gestion économe de l'espace. La loi de Modernisation de l'Agriculture de juillet 2010 a même fixé des objectifs de modération en visant à réduire de moitié le rythme de consommation d'ici 2020 (75 000 hectares par an actuellement).

L'agriculture un acteur central de l'aménagement du territoire

L'activité agricole cumule des rôles multiples que ce soit en termes d'acteur économique, de gestion des espaces, d'entretien des paysages, de prévention des risques... Pourtant, malgré ce rôle central

dans l'aménagement du territoire, l'agriculture et ses espaces sont la plupart du temps considérés comme des réserves foncières inépuisables et que le développement de l'urbanisation ponctionne inexorablement.

Inverser le regard dans l'organisation spatiale

La préservation du foncier agricole (et naturel) se joue donc dans les choix stratégiques des collectivités territoriales.

La planification spatiale est l'outil pour traduire ces objectifs.

L'élaboration des documents d'urbanisme permet d'organiser l'aménagement du territoire urbain et rural.

Cependant, pour penser le développement du territoire, l'agriculture n'est pas toujours mise en avant. La stratégie est avant tout urbaine et ce, malgré les grands principes issus des récentes lois (SRU, Grenelle 1 et 2, ALUR, Avenir etc.) pour la gestion économe de l'espace.

Les documents d'urbanisme restent encore imparfaits en termes de prise en compte des enjeux fonciers notamment agricoles et de maîtrise de l'urbanisation. Ces documents restent volatiles et parfois avec une application très souple des grands principes à respecter notamment dans la gestion économe de l'espace.

CONTACTS

> **Chambre d'agriculture des P.O. service Aménagement**

04 68 35 87 83

amenagement@pyrenees-orientales.chambagri.fr

> **DDTM des Pyrénées-Orientales Service Aménagement**

04 68 38 13 02

ddtm-sa@pyrenees-orientales.gouv.fr

PLANIFICATION : 04 68 38 12 95

CDPENAF : 04 68 38 13 10

▮ Le SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

Objectif : document de planification à moyen et long terme, « outil de conception d'une planification stratégique intercommunale à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine ». Sert de cadre de référence pour les différentes politiques et documents sectoriels intercommunaux (PLUi, PLH, PDU ou communaux (PLU et Cartes communales)).

Contenu du SCOT : un rapport de présentation ; un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), un DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs). Chacun de ces éléments peut comprendre des éléments cartographiques

▮ Le PLU ou PLUi : Plan Local d'Urbanisme ou Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le PLUi est un outil de gestion de l'espace à moyen et court terme. Il établit un projet urbain et d'aménagement. Il fixe les règles générales d'utilisation du sol (délivrance PC). Le PLUi doit permettre l'émergence d'un projet de

territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme couvre l'intégralité du territoire communal (PLU) ou intercommunal (PLUi). L'État a récemment relancé l'élaboration des PLUi.

Contenu du PLU : un rapport de présentation ; un PADD ; un règlement écrit et des plans de zonage ; des annexes.

▮ La Carte Communale

C'est un document d'urbanisme simple qui délimite les secteurs de la commune « constructibles » et ceux réputés non constructibles sauf notamment pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. La carte communale permet de réserver des secteurs constructibles en discontinuité de l'urbanisation existante et réserver des zones d'implantation d'activités industrielles et artisanales.

Contenu de la Carte Communale : un rapport de présentation ; un zonage binaire (constructible / non « constructible »).

LA PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE DANS LA PLANIFICATION

Ce que dit le code de l'urbanisme « Répertoire des besoins de l'agriculture et fixer des objectifs de modération en matière de consommation des terres ».

▮ Rapport de Présentation

SCOT L141-3 : « rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD et le DOO en s'appuyant sur un diagnostic établi... au regard **des besoins répertoriés en matière... d'agriculture** ».

PLU L151-4 : idem que le SCOT mais va plus loin en précisant les « **besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles** ».

Ces deux articles précisent également pour les SCOT et PLU que le rapport de présentation expose « **une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers **au cours des 10 années** précédant l'approbation du schéma ou du plan ou depuis la dernière révision ».

Le SCOT doit justifier les « **objectifs chiffrés de limitation de cette consommation** compris dans le DOO ».

Le PLU doit exposer les « dispositions qui favorisent la densification de ces espaces (bâties) ainsi que **la limitation de la consommation des espaces** naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie **les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** compris dans le projet d'aménagement et

de développement durable au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant par le SCOT ».

▮ PADD

SCOT L141-4 : le PADD fixe les « **objectifs... de protection et de mise en valeur des espaces** naturels, agricoles et forestiers... de lutte contre l'étalement urbain ».

PLU L151-5 : le PADD définit « les orientations générales des politiques... de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ». Il fixe « **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** ».

▮ DOO (SCOT uniquement)

L141-5 : le DOO détermine « les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ». Le L141-6 rappelle les principes de **gestion économe de l'espace par l'arrêt par secteur géographique des « objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** et décrit pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres ».

Les Cartes Communales doivent respecter les grands principes exposés dans le code de gestion économe de l'espace et des objectifs d'équilibre.

Vers un véritable projet de territoire

Face aux menaces de disparition des terres qui pèsent sur les espaces agricoles et les conséquences issues du recul de l'agriculture (pression et précarité foncière, occupations illégales, développement des friches et détériorations des paysages...), la prise en compte de ces enjeux passe par un projet de territoire qui resitue le foncier agricole au centre des problématiques. Pour cela le diagnostic doit identifier les enjeux majeurs et intégrer les orientations agricoles dans le projet politique communal ou intercommunal (PADD/DOO). Cette démarche doit être accompagnée par les élus mais aussi l'ensemble des Personnes Publiques Associées.

Pour une démarche de diagnostic agricole

Pour cela, une analyse qualitative, prospective et spatiale des enjeux de l'agriculture est nécessaire afin de connaître les acteurs, les besoins et les qualités. **Ce diagnostic permettra d'inverser le regard en considérant l'espace agricole comme une véritable zone d'activité et non plus comme une zone par défaut.**

Privilégier le renouvellement urbain et mettre en adéquation l'offre et les besoins

La gestion économe et la préservation des terres passent par une limitation de l'étalement urbain, qui induit pour la collectivité des coûts en réseaux, desertes, collectes... La densification des zones urbaines et le comblement des dents creuses doivent être privilégiés conformément aux dernières évolutions législatives. Les documents de planification spatiale issus de la loi SRU ne se veulent plus des documents fonciers mais de projets. Aussi, les zonages doivent prendre en compte les besoins en termes d'accueil de population et d'activité selon également un principe d'économie de l'espace, en favorisant la densité et en prenant en compte les enjeux agricoles en périphérie d'urbanisation.

Élaborer une stratégie foncière

Une stratégie foncière économe en consommation d'espaces répond avant tout à une volonté communale mais aussi nécessité des acteurs de territoire de mieux cerner les enjeux et de se projeter sur le devenir du territoire. Des outils complémentaires peuvent également être mis en place comme les PAEN ou ZAP pour mieux identifier et préserver les espaces agricoles et naturels et éviter la spéculation foncière.

UNE COMMISSION POUR PRÉSERVER LES TERRES : LA CDPENAF (Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)

Mise en place par la LMA et renforcée par la Loi d'Avenir la CDPENAF concourt aux **objectifs suivants** :

- > réduire de 50% le rythme de consommation des espaces agricoles à l'horizon 2020 ;
- > préserver le foncier agricole ;
- > maintenir une activité durable ;
- > assurer le développement équilibré des territoires ;
- > préserver la biodiversité.

Missions

- > conseil pour les questions relatives à la régression des espaces agricoles naturels et forestiers ;
- > consultation obligatoire pour certaines procédures ou autorisations d'urbanisme (changement de destination de bâtiments...).

Composition

Elle est présidée par le Préfet.

Sont membres permanents :

- > *avec voix délibératives* : le Conseil Départemental, la DDTM, des élus représentants l'AMF et EPCI, la Chambre d'agriculture, le Syndicalisme agricole, la Chambre des Notaires, des associations agréées de protection de l'environnement, la fédération des chasseurs, des représentants forestiers, l'INAO et un représentant d'un ONVAR.
- > *avec voix consultatives* : la SAFER et le CIVAMBIO66.

DES COMPENSATIONS AGRICOLES COLLECTIVES

Le principe ERC « Éviter – Réduire – Compenser » jusque-là appliqué dans le cadre de compensations écologiques a été inscrit dans la récente loi d'Avenir pour les compensations agricoles suite à la réalisation d'ouvrages ou d'aménagements publics ou privés susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole du territoire concerné. Le décret d'application vient de sortir et précise les modalités d'application :

Quoi ? Les travaux publics et privés soumis à étude d'impact (R122-2 du code de l'environnement) avec emprise de 1 à 5 ha modulables (1 ha dans les Pyrénées-Orientales suite au vote de la CDPENAF) : ouvrages routiers, ferroviaires, etc. mais aussi ZAC (> 10 ha et/ou 40 000 m² surface de plancher) par exemple ;

Comment ? Réalisation d'une étude préalable décrivant le projet, un état initial de l'économie agricole, les effets sur cette économie, les évaluations financières des impacts, les mesures envisagées pour réduire les effets négatifs et le cas échéant les mesures de compensations collectives ;

Qui ? Étude envoyée au Préfet qui saisit la CDPENAF pour avis. Si le Préfet estime que des mesures doivent être mises en place au regard des impacts négatifs sur l'économie agricole, il le notifie au maître d'ouvrage qui doit les mettre en œuvre.

OCCUPATION DU SOL

Les surfaces agricoles en 2008 se répartissent comme suit :

- > 516 ha de labours dédiés aux grandes cultures et cultures fourragères ;
- > 316 ha de prairies.

En terme d'évolution, on observe une diminution importante des superficies toujours en herbe des exploitations de la commune (moins 149 ha entre 1979 et 2000 d'après le RGA).

Cette diminution s'est faite au profit des surfaces en maïs fourrage et ensilage, en colza et en céréales (surtout en blé). On observe ainsi que les productions végétales intègrent de façon complémentaire les productions animales.

À noter que l'augmentation des terres labourables a été rendue possible par le drainage, la commune ayant aujourd'hui plusieurs convecteurs sur lesquels il ne faudra pas prévoir de développement futur.

Enfin, malgré la diminution constatée des prairies, on observe un certain ralentissement sur la dernière période dû au maintien de l'activité d'élevage sur la commune.

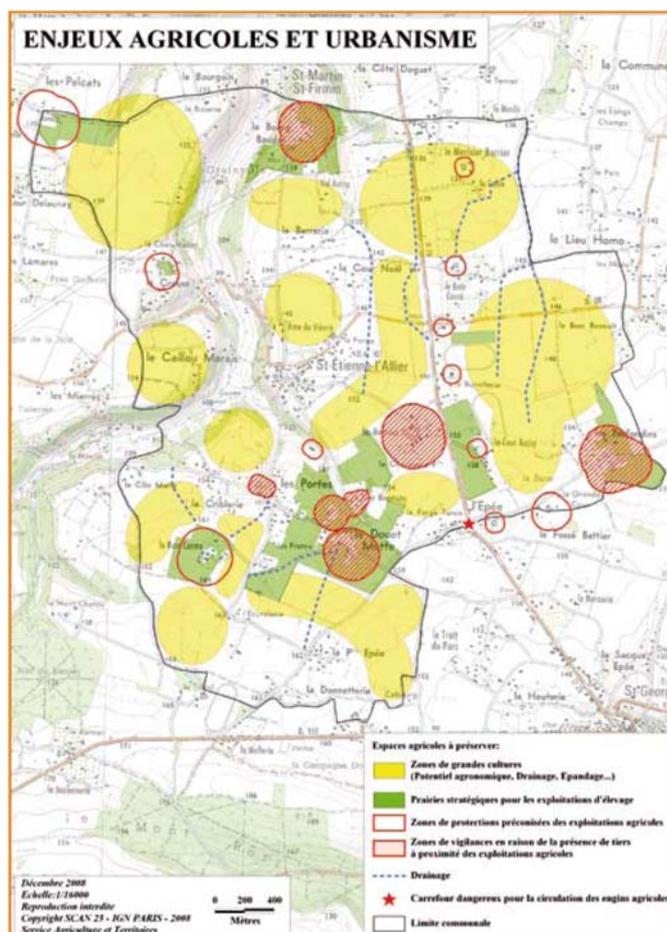
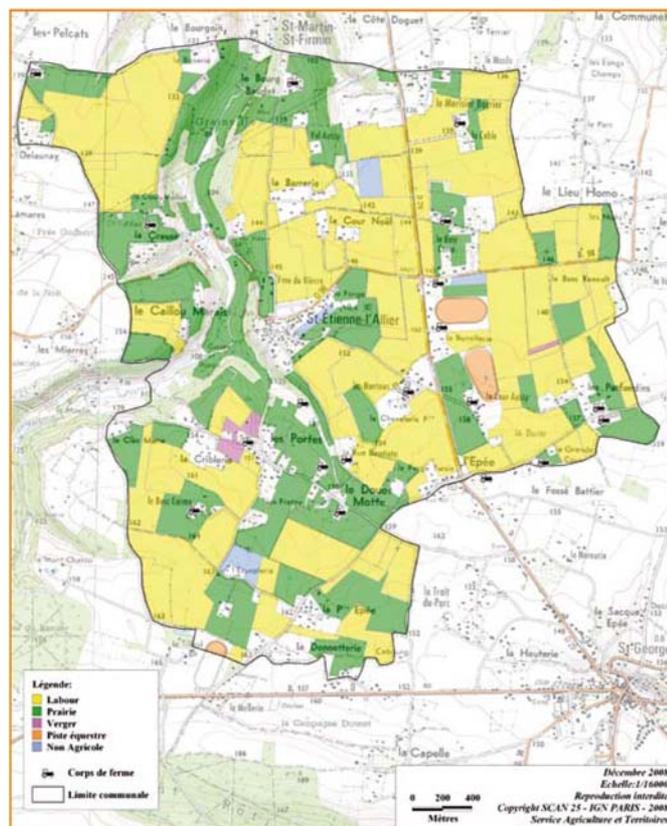


Crédit photo. Chambre d'agriculture des P.O.

ENJEUX PAR RAPPORT À L'URBANISATION

Au total, **quatre enjeux** se dégagent pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Etienne l'Allier :

- > Limiter les surfaces constructibles en privilégiant le comblement des dents creuses, le développement de l'urbanisation dans le prolongement des zones déjà existantes, la réhabilitation ou le changement de destination d'anciens bâtiments.
- > Préserver les corps de ferme en activité en éloignant dans la mesure du possible les futures zones constructibles de ces bâtiments d'exploitation et en insistant sur le respect mutuel agriculteurs-citadins.
- > Préserver les grandes entités agricoles du territoire communal : pour leur valeur agronomique, et pour leur potentiel agricole (drainage, plans d'épandage).
- > Préserver de l'urbanisation les parcelles stratégiques indispensables au bon fonctionnement des exploitations d'élevage, comme les prairies.



Comment préserver à long terme la vocation des espaces agricoles et naturels à enjeux



Crédit photo. Chambre d'agriculture des P.O.

PAEN et ZAP, des outils en complément des dispositions des documents d'urbanisme



CONSTATS

La constante et rapide évolution des documents d'urbanisme en réponse aux projets de développement urbain (habitat, activités, loisirs, infrastructures...) ne permet pas de garantir sur le long terme les zonages ou orientations de protection des espaces agricoles et naturels.

L'absence de limites franches et surtout durables de l'urbanisation favorise ainsi les comportements spéculatifs des propriétaires au détriment des installations et du maintien d'une activité agricole.

Par ailleurs, il s'ensuit sur ces territoires, une rétention foncière qui a pour conséquence le développement de la friche et qui bloque les initiatives collectives ou individuelles de reprise de ces espaces délaissés.

Les exploitants ont besoin d'une visibilité foncière sur le long terme pour maintenir leur activité, réaliser leurs projets d'investissements ou envisager leur avenir successoral.

Des outils tels que les Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains (PAEN) et les Zones Agricoles Protégées (ZAP) permettent de classer les espaces délimités en zone de protection qui, une fois adoptées s'imposent aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, Carte communale). L'établissement de tels périmètres ou zonages renforce la lisibilité sur le devenir du foncier et donne ainsi un signal fort face aux éventuelles velléités spéculatives ou attentistes rencontrées dans les secteurs concernés.

L'éclairage apporté aux propriétaires fonciers sur l'affectation de leur patrimoine et le maintien de sa vocation agricole ou naturelle doit dès lors faciliter la mobilité foncière et les dynamiques agricoles.

CONTACTS

ZAP

> DDTM 66, service Aménagement

04 68 38 12 96

ddtm-sa@pyrenees-orientales.gouv.fr

> Chambre d'agriculture des P.O.

service Aménagement

04 68 35 87 83

amenagement@pyrenees-orientales.chambagri.fr

PAEN

> Département, Service Foncier Rural, Agriculture et Agroalimentaire

04 68 85 82 31 - foncierrural@cd66.fr

> Chambre d'agriculture des P.O.

service Aménagement

04 68 35 87 83

amenagement@pyrenees-orientales.chambagri.fr

Le Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains (PAEN)

« Un outil de préservation durable particulièrement adapté au contexte départemental ! »



Compétence de mise en œuvre du dispositif

La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a attribué aux **départements** la possibilité de mener une politique en faveur de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Cette possibilité a été élargie **aux syndicats mixtes ou Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents en matière de SCoT** par la loi du 13 octobre 2014 « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ».

Espaces naturels et agricoles concernés

- Les espaces agricoles et naturels à enjeux dont le devenir est menacé ou fragilisé, par la pression urbaine.
- Exclusion des espaces situés dans les zones urbaines ou à urbaniser délimitées par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans un secteur constructible délimité par une carte communale et de ceux inclus dans des périmètres de zones d'aménagement différé (ZAD).

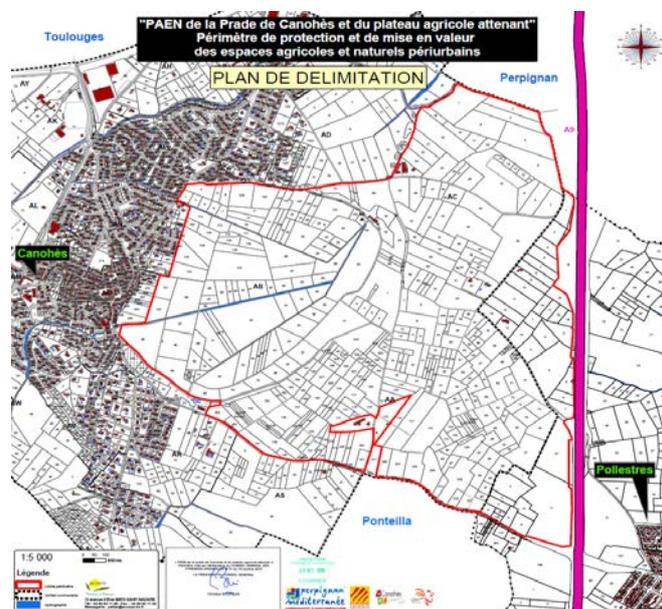
À retenir

Dans un département aux problématiques périurbaines marquées (en particulier en plaine, sur la façade littorale et le plateau cerdan...), le PAEN constitue un dispositif fort pour protéger et mettre en valeur des espaces agricoles et naturels à enjeux et par là même contribuer à sécuriser sur ces espaces les activités qui s'y exercent.

Contenu du dispositif

Un périmètre

Il se présente sous la forme d'un plan de délimitation et d'un plan de situation, accompagnés d'une notice qui analyse l'état initial des espaces concernés et expose les motifs du choix du périmètre, notamment les bénéfices attendus de son institution sur l'agriculture, la forêt et l'environnement.



■ Toute **modification** ayant pour effet de retirer d'un périmètre un ou plusieurs terrains ne peut intervenir que par **DECRET** pris sur le rapport des ministres chargés de l'agriculture, de l'urbanisme et de l'environnement.



Crédit photo. B.Frankel - Département 66



Références juridiques

> Code de l'urbanisme
Articles L.113-15 et suivants,
R.113-19 et suivants

Un programme d'action

Le programme d'action précise les **aménagements** et **orientations de gestion** destinés à **favoriser au sein du périmètre délimité** :

- l'exploitation agricole,
- la gestion forestière,
- la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

Des modalités d'acquisition publique spécifiques dans le périmètre délimité

À l'amiable ou par préemption, ces acquisitions publiques doivent avoir pour motif la protection et la mise en valeur des espaces concernés.

- à l'amiable : possibilité d'acquisition par le **Département** *ou*, avec son accord, par **une autre collectivité territoriale** *ou* un EPCI ;
- Par **préemption** (Hors zone de préemption des espaces naturels sensibles) : **droit exercé par la SAFER à la demande et au nom du Département**.

Lorsque le Département décide de ne pas faire usage de ce droit, la SAFER peut préempter au titre de ses motifs habituels.

■ **Régime des biens acquis** : ces biens sont intégrés dans le domaine privé de la collectivité territoriale ou de l'établissement public qui les a acquis. Ils doivent être utilisés en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'action et peuvent être dans ce cadre cédés, loués ou concédés temporairement à des personnes publiques ou privées. Un cahier des charges définissant leurs conditions d'utilisation est annexé à l'acte de vente, de location ou de concession temporaire.

Articulation des périmètres avec les documents d'urbanisme

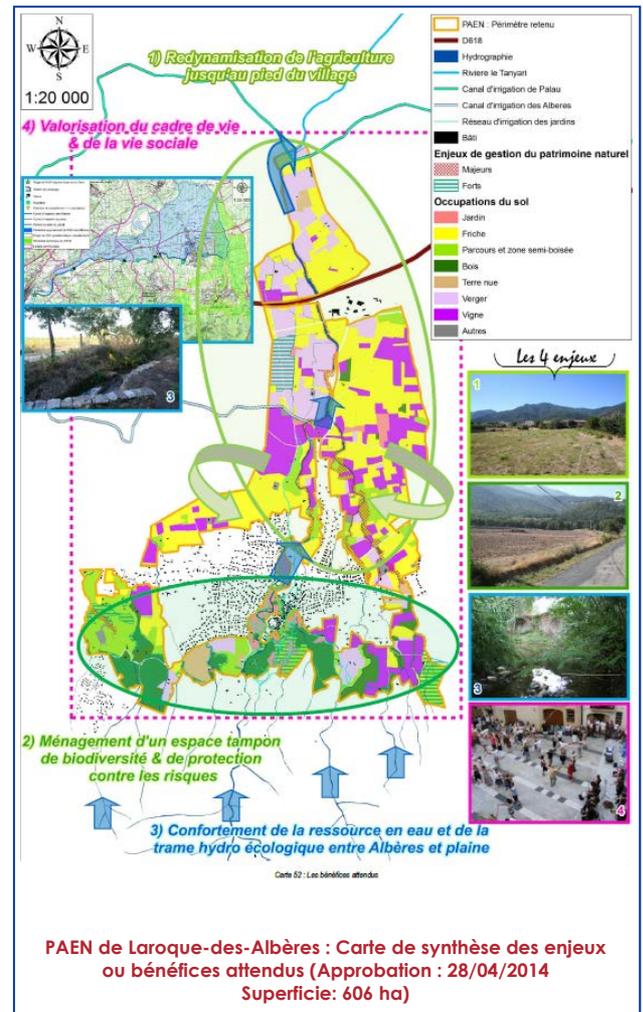
- Le périmètre de protection et de mise en valeur doit être **compatible avec le SCOT**.
- Le périmètre approuvé est **opposable** aux communes concernées à l'occasion de l'**élaboration ou de la révision d'un P.L.U ou d'une carte communale** : Les terrains compris dans le périmètre ne peuvent être inclus **ni dans une zone urbaine ou à urbaniser** délimitée par un plan local d'urbanisme, **ni dans un secteur constructible** délimité par une carte communale.

Procédure (durée : environ 2 ans)

Initiative et études préalables

(Pratique retenue dans les Pyrénées-Orientales)

Le **Département** se prononce sur le lancement et sa participation au financement des études nécessaires à la mise en place de PAEN (sous **maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale**) sur la base d'une demande en ce sens de la ou des communes intéressées et de l'EPCI compétent en matière de PLU dont elle(s) relève(nt).



■ Le dossier de demande d'études PAEN adressé au Département doit a minima comporter une **délibération** de la ou des collectivités intéressées se prononçant sur les **motifs de la démarche et le territoire d'études envisagé**.

Approbation

Lorsque la pertinence du projet est avérée (phase 1 des études) et après consultations réglementaires sur le dossier de PAEN établi (phase 2 des études), le **périmètre** est créé et le **programme** d'action adopté, par **délibération** du Conseil Départemental. Ils sont alors tenus à la disposition du public et font l'objet de formalités de publicité.

Consultations réglementaires par le Département

- **Accord** de la commune ou des établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme (sur le périmètre et le programme d'action) ;
- **Avis** de l'établissement public chargé du SCOT (Uniquement sur le périmètre) ;
- **Avis** de la Chambre d'Agriculture (sur le périmètre et le programme d'action) ;
- **Enquête publique** (sur le périmètre).

Les zones agricoles protégées (ZAP)...

« Renforcer la protection du zonage agricole dans les documents d'urbanisme



À retenir

Véritable zone de protection, la ZAP inscrit dans la durée, l'usage agricole de terres menacées ou fragilisées par l'urbanisation, et assure une stabilité des zones agricoles dans les documents d'urbanisme.

Procédure de création d'une ZAP

Proposition d'une collectivité locale, établissement public ou Préfet

Élaboration du projet
(rapport de présentation)

Consultation pour accord
(conseil municipal)

Consultation obligatoire pour avis
(Chambre d'Agriculture, CDOA, INAO)

Enquête publique

Délibération du Conseil Municipal pour accord

Arrêté préfectoral de création

Publicité (affichage en mairie, 2 journaux locaux, recueil administratif)

Annexion au document d'urbanisme comme servitude d'utilité publique

Qu'est-ce qu'une ZAP ?

La Loi d'orientation de juillet 1999 propose de classer en zones agricoles protégées (ZAP), des espaces 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 **potentiel agronomique**. Dans les communes dotées d'un document d'urbanisme, la ZAP constitue une **servitude d'utilité publique** affectant l'utilisation des sols.

Compétence de mise en œuvre du dispositif

La création d'une ZAP peut relever de l'initiative communale ou intercommunale, d'un établissement public compétent en matière de SCOT. Elle peut également émaner des services de l'État avec une forte implication des communes.

Articulation avec les documents d'urbanisme

La ZAP n'a pas pour effet d'interdire les changements définitifs de destination des sols. Cependant, **les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de la ZAP**.

Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique au sein de la ZAP doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA). En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

La ZAP s'envisage dans le cadre d'une **politique foncière globale** du territoire.

La démarche appelle un **engagement politique** des élus communaux et l'implication de divers acteurs.

L'élaboration d'une ZAP, de manière conjointe à la réalisation ou la révision des documents d'urbanisme, permet d'assurer une bonne cohérence du développement durable d'un territoire.



Références juridiques

- > Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 ;
- > Loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 ;
- > Décret du 20 mars 2001 relatif à l'affectation de l'espace agricole et forestier et modifiant le code rural et le code de l'urbanisme ;
- > Code Rural : article L112-2, et articles R112-1-4 à R112-1-10.

■ Au-delà de la préservation, un support pour la mise en œuvre de projets de territoires

Contrairement au PAEN, aucun programme d'action n'est associé à l'élaboration d'une ZAP. Pour autant, la création d'une ZAP peut être l'occasion d'une prise de conscience des enjeux agricoles du secteur, et **d'une réflexion autour d'un projet commun et d'éventuels outils d'accompagnement**.

La création d'une ZAP peut également être motivée pour sécuriser certains équipements collectifs existants (ex : réseaux d'irrigation,..) et/ou favoriser l'émergence de projets d'aménagement au sein du périmètre de la zone (AFAF, acquisition foncière).

Tableau comparatif

ZAP

PAEN

Initiative	Préfet, communes, établissements publics compétents en matière de SCoT ou de PLU	Département, communes, établissements publics compétents en matière de SCoT ou de PLU
Objectifs	Protection : servitude d'utilité publique - périmètre à vocation agricole	Protection et mise en valeur : périmètre agricole et naturel - programme d'action - intervention foncière
Origine	Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999	Loi sur le développement des territoires ruraux du 23 février 2005
Codification	Art. L.112-2 et R.112-1-4 à R.112-1-10 du Code rural et de la pêche maritime	Art. L.113-15 à L.113-28 et R.113-19 à R.113-29 du Code de l'urbanisme
Espaces concernés	Des espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique ou de leur qualité agronomique	Des espaces agricoles ou naturels à enjeux dans un contexte périurbain qui les rend vulnérables face à la pression urbaine (espaces hors zones urbaines ou à urbaniser des PLU, hors périmètre constructible délimité par une carte communale et hors périmètre de Z.A.D.)
Effets principaux et spécificités	<ul style="list-style-type: none"> - Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol altérant le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée est soumis à l'avis de la Chambre d'agriculture et de la CDOA et à une décision motivée du préfet en cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles - Le périmètre de ZAP est annexé au PLU comme servitude d'utilité publique 	<ul style="list-style-type: none"> - Protection réglementaire forte de la vocation agricole ou naturelle des espaces concernés : nécessité d'un décret pour retirer un ou plusieurs terrains du périmètre. - Permet d'associer protection foncière et programme d'action pour la valorisation des activités agricoles et des espaces naturels - Confère des possibilités d'acquisition publiques au sein du périmètre délimité, à l'amiable ou par préemption et en vue de la mise en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'action
Approbation	Par arrêté préfectoral après accord des communes concernées, avis de la Chambre d'agriculture, de l'INAO s'il y a lieu, de la CDOA (Commission Départementale d'Orientation Agricole) et enquête publique	Par délibération du Conseil Départemental, après accord des collectivités concernées, avis du SCoT, de la Chambre d'agriculture et enquête publique
Durée	Indéterminée	Indéterminée
Révision pour diminution des surfaces protégées	Par arrêté préfectoral après avis de la Chambre d'agriculture et de la CDOA	Par décret interministériel
Relation aux documents d'urbanisme	La ZAP crée une servitude qui impose aux documents d'urbanisme un rapport de conformité. Le règlement des zones agricoles et naturelles perdure.	Le PAEN s'impose (rapport de conformité) aux documents d'urbanisme dans la mesure où les terrains compris dans son périmètre ne peuvent être classés en zone U ou AU lors d'une révision. Le règlement des zones agricoles et naturelles perdure.
Mise en œuvre dans les p.O.	Aucune	3 PAEN approuvés par délibération du Conseil Départemental (2010, 2011, et 2014) pour une surface totale protégée de 887 ha.

Comment valoriser et structurer le foncier pour l'adapter aux enjeux agricoles



Crédit photo. Chambre d'agriculture des P.O.

Des procédures formelles au service de la restructuration et de la reconquête des territoires agricoles



Pour être compétitive et attractive, l'activité agricole a besoin d'espace constitué de terres agricoles disponibles, aux potentialités agronomiques avérées, et correctement structurées.

Or, si le département des Pyrénées-Orientales est riche de terroirs variés, force est de constater que cela ne suffit pas et qu'une part importante de ces espaces agricoles est actuellement en friche (près de 30%).

La situation économique conjoncturelle des filières agricoles n'est bien sûr pas complètement étrangère à ce phénomène, mais la problématique de structuration du foncier, dans un contexte par ailleurs de spéculation qui entrave la mobilité foncière, contribue pour beaucoup à ce constat. Preuve en est l'exode de certaines structures économiques départementales, contraintes d'aller chercher ailleurs le foncier nécessaire à leur développement et à la pérennisation de leur activité.

Ainsi, le morcellement des propriétés et la faible taille unitaire des parcelles (moins de 50 ares) ont des conséquences directes sur la rentabilité des exploitations : augmentation des coûts de production, déplacement chronophage. Ils constituent une difficulté dans la mise en valeur du foncier agricole et peuvent constituer un véritable handicap dans la transmission et la reprise des structures.

Un parcellaire agricole fragmenté se traduit aussi par une valeur vénale peu incitative pour un propriétaire, et constitue également un frein à la vente ou à la mise à disposition de ce type de bien, renforçant ainsi la difficulté d'accès au foncier pour les agriculteurs.

Pourtant, et quelle que soit la localisation des territoires concernés (en plaine, en zone de piémont ou de montagne), plusieurs solutions et combinaisons d'outils sont possibles pour constituer des unités foncières économiquement intéressantes. Ces outils sont à la disposition des élus locaux et permettent, outre l'amélioration des structures foncières agricoles et la reconquête par l'activité agricole d'espaces en déprise, la mise en œuvre d'une véritable politique d'aménagement du territoire communal.

CONTACTS

AFAFE / ECAIR et ECAIF

> Département, Service Foncier Rural, Agriculture et Agroalimentaire

04 68 85 82 31 - foncierrural@cd66.fr

> Chambre d'agriculture des P.O - service Aménagement

04 68 35 87 83 - amenagement@pyrenees-orientales.chambagri.fr

MISE EN VALEUR DES TERRES

INCULTES OU MANIFESTEMENT SOUS EXPLOITÉES

> Département, Service Foncier Rural, Agriculture et Agroalimentaire

04 68 85 82 31 - foncierrural@cd66.fr

> Chambre d'agriculture des P.O - service Aménagement

04 68 35 87 83 - amenagement@pyrenees-orientales.chambagri.fr

> DDTM 66 - service Économie Agricole

04 68 38 10 21 - ddtm-sea@pyrenees-orientales.gouv.fr

AFPa

> Associations Foncières Pastorales autorisées

04 68 96 11 59 - contact@pastoralisme.fr

L'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (AFAFE)



Structurer son territoire !



À retenir

Fondé sur une redistribution et une refonte complète du parcellaire au sein d'un périmètre, l'AFAFE est l'outil de restructuration et d'aménagement du territoire le plus abouti permettant de répondre aux besoins et exigences en matière :

- > d'amélioration des structures foncières agricoles et forestières ;
- > de prise en compte de l'environnement et des espaces dédiés aux aménagements publics.



Crédit photo. B.Frankel - Département 66



Références juridiques

- > Code rural et de la pêche maritime - Articles L.121-1 et suivants, L.123-1 et suivants ;
- > et R.123-1 et suivants.

Qu'est-ce qu'un AFAFE ?

L'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental est un mode d'aménagement foncier rural dont la mise en œuvre relève depuis 2005 de la compétence du Département. En pratique, il s'agit d'une opération de restructuration foncière qui intervient à l'échelle communale ou intercommunale, et qui doit permettre de regrouper, sous forme d'unités foncières ou de grandes parcelles, des propriétés morcelées et dispersées. Elle se traduit aussi par un programme de travaux connexes.

Un outil qui intègre de multiples enjeux

- > Paysagers, environnementaux et patrimoniaux : préservation des espaces naturels, des paysages, des habitats et des espèces protégées, protection du patrimoine rural ;
- > Agricoles et forestiers : maintien et développement des activités agricoles et forestières ;
- > De prise en compte des risques naturels : équilibres de gestion des eaux, érosion des sols... ;
- > Autres enjeux publics liés à l'aménagement du territoire.

Un outil pluridimensionnel de restructuration et d'aménagement au service des territoires

- > **Agriculture et forêt** : dans une optique de maintien et développement de la production agricole et ou forestière, cette opération tend à optimiser le foncier en constituant des îlots de propriété plus adaptés à leur mise en valeur, moins éclatés sur le territoire concerné et mieux desservis.
- > **Équipement du territoire communal** : l'AFAFE a également pour objet l'aménagement du territoire des communes, celles-ci pouvant à cette occasion aménager leur voirie, réserver une emprise ou prévoir des emplacements ou réserves foncières pour des projets d'aménagement et d'équipement publics.
- > **Grands ouvrages publics** : l'AFAFE permet d'accompagner la réalisation de grands ouvrages déclarés d'utilité publique (routes, autoroutes, voies ferrées, création de zones industrielles ou à urbaniser, constitution de réserves foncières, ...) en remédiant aux dommages causés aux structures d'exploitation (effet de coupure, déstructuration de la trame parcellaire, morcellement des propriétés...).

On entend par **travaux connexes** les travaux d'intérêt collectif tels que chemins, fossés, haies, bassins de rétention, etc. Ceux-ci peuvent être réalisés soit sous maîtrise d'ouvrage communale ou d'une association foncière d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental créée à cet effet.

À travers l'AFAFE c'est aussi la reprise des exploitations et les installations nouvelles qui sont confortées.

Les acteurs de l'AFAFE

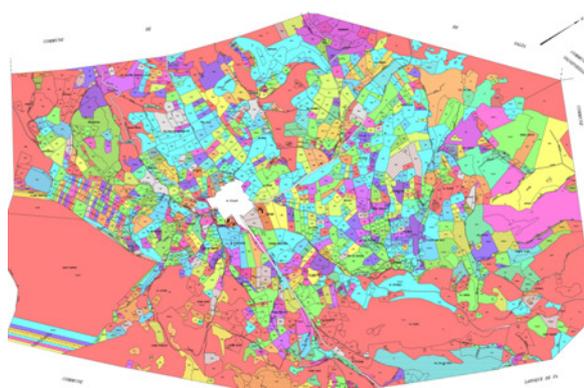
- **Le conseil municipal** qui initie la demande d'aménagement foncier et qui est consulté à différents stades du projet ;
- **Le Département** qui assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération ;
- **La Commission Communale ou Intercommunale d'Aménagement Foncier** (C.C.A.F ou C.I.A.F), organe décisionnel et dont la composition est représentative des terri-

toires et des enjeux concernés (représentants du Département, Maire et élus municipaux, exploitants et propriétaires, personnes qualifiées pour la protection de la nature, représentants des services fiscaux, de l'I.N.A.O et du C.R.P.F le cas échéant) ;

- **Le géomètre expert** qui réalise et propose le projet d'aménagement (projet de nouveau parcellaire et de travaux connexes) en lien avec la C.C.A.F ou C.I.A.F ;
- **L'État** qui est garant du volet environnemental du projet.

RETOUR D'EXPÉRIENCE... AFAFE de Mouthoumet (département de l'Aude)

avant

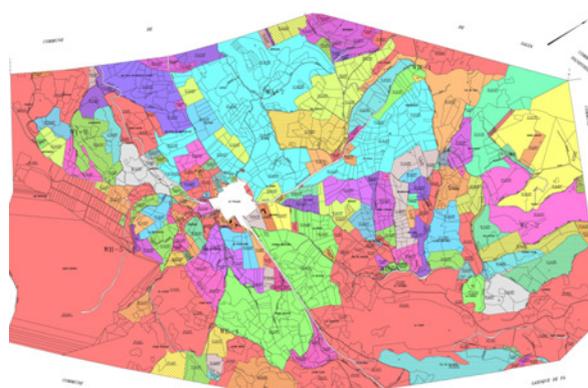


Surface	1 362 ha
Parcelles	1 952
Îlots de propriétés (surface moyenne)	1 ha 73a
Comptes de propriété	129

OCCUPATION DES SOLS

- > 1/3 prés
- > 1/3 landes
- > 1/3 bois

après



Surface	1 359 ha
Parcelles	298
Îlots de propriétés (surface moyenne)	4ha 30a
Comptes de propriété	126

RÉSULTATS

- > 680 ha échangés, soit 50 % de la superficie du périmètre de l'AFAFE ;
- > Un coefficient de réduction des îlots de 71 %.

LA VOIRIE (travaux connexes)

- > 8 km de chemins supprimés ;
- > 400 m de chemin élargis ;
- > 12 km de chemins créés.

▀ Durée approximative de la procédure... entre 6 et 8 ans

Quels intérêts pour les **COLLECTIVITÉS** ?

- > Réaliser un véritable diagnostic (dévoile les atouts, contraintes, potentialités de la commune) ;
- > Constituer des réserves foncières nécessaires à la réalisation de futurs projets communaux ;
- > Valoriser son espace (plantations, aménagement de cours d'eau) ;
- > Se doter d'un réseau de chemins adapté au nouveau parcellaire.

Quels intérêts pour l'**AGRICULTURE** ?

- > Optimiser l'organisation du travail en améliorant la taille et la configuration des parcelles ;
- > Valoriser les terrains par la constitution de lots regroupés ;
- > Réduire les coûts d'exploitation en diminuant les déplacements ;
- > Permettre la réalisation d'équipements collectifs (irrigation...).

▮ Études

Département (prise en charge intégrale).

▮ Travaux connexes

Département (Prise en charge variable : taux d'intervention défini par délibération), et autres financeurs (Commune, autres financements publics dont FEADER, participations des propriétaires).

▮ GOP (Grand Ouvrage Public)

Financement des études et des travaux connexes par le maître d'ouvrage du GOP.

Les étapes

Phase PRÉALABLE (environ 3 ans) (Étude d'aménagement, choix du mode d'aménagement et du périmètre de l'opération)	Phase OPÉRATIONNELLE (environ 4 ans) (Classement des terres, détermination du projet de nouveau plan parcellaire et du programme de travaux connexes, clôture de l'opération et réalisation des travaux)
<ol style="list-style-type: none"> 1. Initiative communale (délibération du conseil municipal) : demande adressée au Département de constitution d'une CCAF ; 2. Constitution de la CCAF et décision de celle-ci concernant l'opportunité d'un aménagement foncier et la réalisation d'une étude d'aménagement ; 3. Décision du Département concernant la réalisation d'une étude d'aménagement ; 4. Au vu de l'étude d'aménagement, propositions de la CCAF sur le mode d'aménagement foncier qu'elle juge opportun de mettre en œuvre (AFAFE ou Échanges et cessions amiables) et sur le périmètre à retenir ; 5. Décision du Département se prononçant sur la poursuite du projet et l'organisation d'une enquête publique portant sur le mode d'aménagement et le périmètre proposés ; 6. Au vu des résultats de l'enquête publique, avis définitif de la CCAF et avis du Conseil Municipal sur le périmètre et le mode d'aménagement (AFAFE ou opération d'échanges amiables d'immeubles ruraux au sein d'un périmètre) ; 7. Décision du Conseil Départemental ordonnant l'opération d'aménagement ou y renonçant. 	<ol style="list-style-type: none"> 8. Classement des terres, puis consultation des propriétaires ; 9. Projet de nouveau plan parcellaire et de programme de travaux connexes ; 10. Validation par CCAF, enquête publique, puis examen des réclamations par CCAF ; 11. Approbation du projet d'aménagement foncier par la CCAF (Recours éventuels devant la CDAF et décision de la CDAF) ; 12. Le Président du Conseil Départemental adopte le nouveau plan parcellaire ordonne la clôture de l'AFAFE et la réalisation des travaux connexes.

Crédit photo. AFPa



Échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux ou d'immeubles forestiers (ECAIR ou ECAIF)

« Améliorer les conditions d'exploitation ! »

À retenir

Les opérations d'échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux ou forestiers visent principalement, au sein ou en dehors d'un périmètre d'aménagement foncier, à un regroupement de parcelles afin d'optimiser leurs conditions d'exploitation.

S'agissant d'une procédure amiable, sans redéfinition de la trame parcellaire et sans travaux connexes, la mise en œuvre de ce mode d'aménagement foncier est plus souple et rapide que celle d'un Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (AFAFE).

Par rapport à ce dernier, ses effets potentiels, en terme de restructuration et d'aménagement du territoire, restent toutefois plus limités et fortement dépendants de la volonté des propriétaires à s'engager dans la démarche.



Références juridiques

> Code rural et de la pêche maritime. Articles L.121-1 et suivants, L.124-1 et suivants et R.124-1 et suivants

Qu'entend-on par ECAIR ou ECAIF ?

C'est un outil de l'aménagement foncier rural dont la mise en œuvre relève depuis 2005 de la compétence du Département. Ce mode d'aménagement poursuit trois objectifs :

- > réorganiser le parcellaire pour améliorer les conditions d'exploitation des propriétés agricoles ou forestières ;
- > créer des réserves foncières pour la réalisation de projets communaux ou intercommunaux ;
- > permettre la mise en valeur d'espaces naturels ruraux.

On distingue plusieurs variantes de mise en œuvre des ECAIR ou ECAIF

Les ECAIR ou ECAIF en l'absence de périmètre d'aménagement foncier

- > **Situation de l'échange** : les immeubles échangés doivent être situés soit dans le même canton, soit dans un canton et dans une commune limitrophe de celui-ci. En dehors de ces limites, l'un des immeubles échangés doit être contigu aux propriétés de celle des parties à l'échange qui le recevra.
- > **Mode de réalisation de l'échange** : deux dispositifs d'intervention sont à distinguer selon que l'échange est établi par acte notarié ou approuvé et rendu exécutoire par le Département.

■ Échanges et cessions établis par acte notarié

Quand les échanges et cessions réalisés par les propriétaires, de façon bilatérale ou multilatérale, sont établis par acte notarié, le Département peut prendre en charge les frais occasionnés si la Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF) reconnaît l'utilité de ces échanges et cessions pour l'aménagement foncier.

■ Échanges et cessions approuvés et rendus exécutoires par le Département

Principales étapes...

1. Initiative : Les **propriétaires ou exploitants** qui envisagent de réaliser des ECAIR ou ECAIF ;

2*. Constitution d'une Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF) par le Département (si demande en ce sens des propriétaires ou exploitants qui envisagent de réaliser des ECAIR ou ECAIF) ;

Quelle que soit la démarche retenue pour mettre en œuvre ce mode d'aménagement, les propriétaires participent à l'aménagement foncier sur la **base du volontariat**.

Le Conseil Départemental fixe par délibération les modalités de prise en charge des frais occasionnés par les échanges et cessions établis par actes notariés.

Le Conseil Départemental fixe par délibération, les conditions et modalités de mise en œuvre de ce mode d'échanges et cessions. C'est notamment le cas pour les étapes 1 à 3, ci-contre détaillées.

* non obligatoire



Crédit photo. B.Frankel - Département 66

3*. Désignation par le Département d'un technicien ou géomètre expert agréé, chargé de la définition des opérations d'échanges et cessions ;

4*. Définition des opérations d'échanges et cessions par le technicien ou géomètre expert désigné ;

5*. Lorsqu'elle a été constituée, avis de la CCAF sur les projets d'échanges et cessions définis ;

6. Décision de la CDAF concernant l'utilité pour l'aménagement foncier des projets d'échanges et cessions qui lui ont été transmis par les propriétaires ;

7. Approbation par le Département des projets d'échanges et cessions dont l'utilité pour l'aménagement foncier a été reconnue par la CDAF ;

8. Le Président du Conseil Départemental ordonne le dépôt en Mairie du plan du nouveau parcellaire, constate la clôture des opérations à la date de ce dépôt et assure la publicité du plan.

* non obligatoire

Les ECAIR ou ECAIF dans un périmètre d'aménagement foncier

<p>Phase PRÉALABLE (environ 3 ans) (Étude d'aménagement, choix du mode d'aménagement et du périmètre de l'opération)</p>	<p>Phase OPÉRATIONNELLE (environ 2 ans) (Détermination et approbation des projets d'échanges et cessions)</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Initiative communale (délibération du conseil municipal) : demande adressée au Département de constitution d'une CCAF ; 2. Constitution de la CCAF et décision de celle-ci concernant l'opportunité d'un aménagement foncier et la réalisation d'une étude d'aménagement ; 3. Décision du Département concernant la réalisation d'une étude d'aménagement ; 4. Au vu de l'étude d'aménagement, propositions de la CCAF sur le mode d'aménagement foncier qu'elle juge opportun de mettre en œuvre (AFAFE ou Échanges et cessions amiables) et sur le périmètre à retenir ; 5. Décision du Département se prononçant sur la poursuite du projet et l'organisation d'une enquête publique portant sur le mode d'aménagement et le périmètre proposés ; 6. Au vu des résultats de l'enquête publique, avis définitif de la CCAF et avis du Conseil Municipal sur le périmètre et le mode d'aménagement (AFAFE ou opération d'échanges amiables d'immeubles ruraux au sein d'un périmètre) ; 7. Décision du Conseil Départemental ordonnant l'opération d'aménagement ou y renonçant. 	<ol style="list-style-type: none"> 8. Désignation par le Président du Conseil Départemental d'un géomètre expert agréé chargé de la préparation et de l'exécution des échanges et cessions d'immeubles ruraux forestiers. 9. Consultation des propriétaires destinée à : <ul style="list-style-type: none"> - Recueillir les observations des propriétaires et titulaires de droits réels et personnels sur l'étendue de leurs droits sur les parcelles incluses dans le périmètre ; - Recenser les biens vacants et sans maître ou présumés tels ; - Recenser les offres de cessions et d'échanges de parcelles des propriétaires ; 10. Au vu de la consultation, la CDAF ou CCAF (pour les ECAIF) fixe le délai imparti aux propriétaires pour déposer les projets établis avec le concours du géomètre expert. 11. Établissement du projet d'échanges et cessions et transmission de celui-ci au secrétariat de la CDAF (ECAIR) ou CCAF (ECAIF – Examen préalable à celui de la CDAF). 12. La CDAF s'assure de la régularité des projets, justifie les échanges et décide de les rendre applicables en approuvant le plan correspondant. 13. Le Président du Conseil Départemental ordonne le dépôt du plan en mairie, la clôture des opérations et assure la publicité du plan du nouveau parcellaire.

Composition de la Commission Communale d'Aménagement Foncier

Présidée par un commissaire enquêteur, la composition de la commission se veut représentative du territoire et des enjeux concernés. Ainsi sont notamment membres de la commission, le **Maire** et des **Conseillers Municipaux**, des représentants des **exploitants** désignés par la Chambre d'agriculture, des **propriétaires de biens fonciers non bâtis** élus par le Conseil Municipal, des **personnes qualifiées en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages**. Pour les opérations d'échanges d'immeubles forestiers sont également désignés, par le Conseil Municipal et par la Chambre d'Agriculture sur proposition du Centre national de la propriété forestière, des **propriétaires forestiers** de la commune.

Des facilités de **cessions** de parcelles **agricoles** ou **forestières** sont offertes aux propriétaires qui ne possèdent dans le périmètre qu'**une parcelle** ou un ensemble de parcelles de **même nature de culture** (ou type de peuplement forestier) et de **faible valeur** :

- pour les parcelles agricoles seuils de 1,5 ha et 1 500 € ;

- pour les parcelles forestières : seuil de 7 500 €.

Quels intérêts pour les **COLLECTIVITÉS ?**

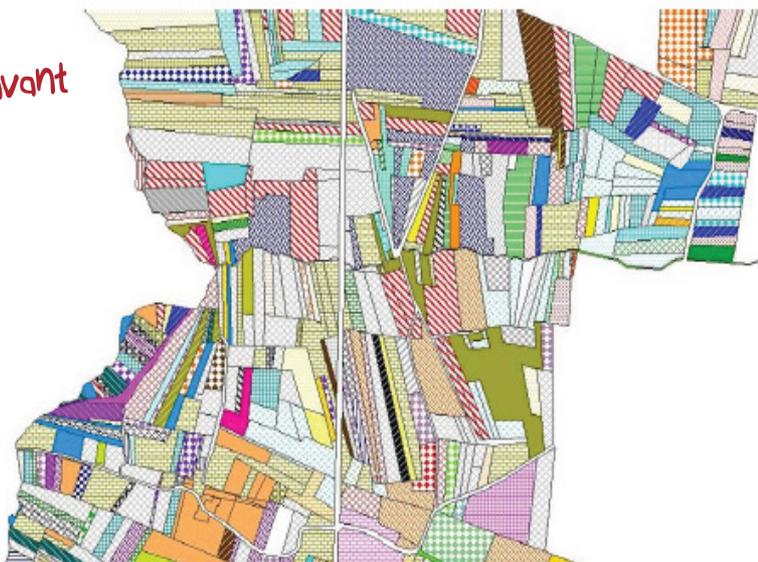
- > Contribuer au maintien et au développement de l'économie locale en favorisant des activités étroitement liées au terroir.
- > Renforcer l'attractivité du territoire, y compris sur le plan touristique, à travers des productions, des activités et des paysages qui participent fortement à son identité.
- > Réduire le risque incendie, voire inondation, en facilitant l'entretien et l'exploitation des parcelles.

Quels intérêts pour les **AGRICULTEURS** ou **EXPLOITANTS FORESTIERS ?**

- > Une organisation du travail facilitée et des coûts de production moins élevés (Diminution des temps de transport et des déplacements).
- > Des conditions d'exploitation et un potentiel de diversification des productions améliorés (Agrandissement de la taille des îlots de production).
- > Mais aussi, un patrimoine foncier agricole ou forestier plus adapté à une reprise ou une transmission d'activité dans le cadre ou hors cadre familial.

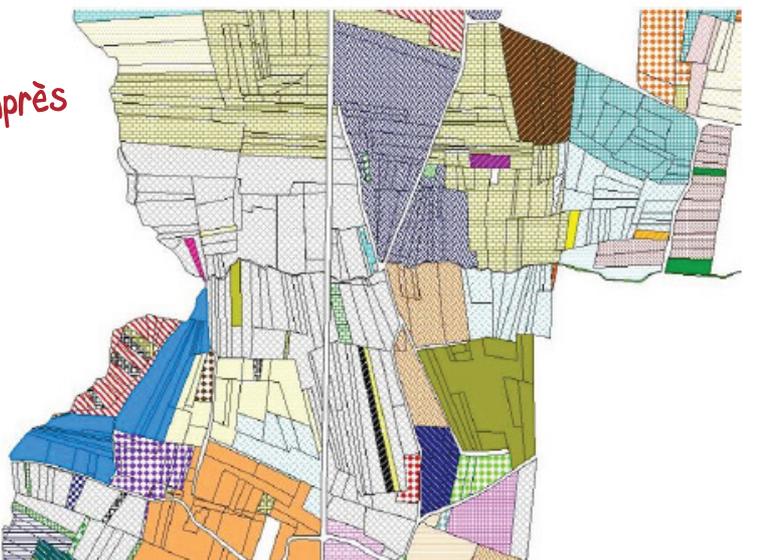
RETOUR D'EXPÉRIENCE... Exemple d'une commune du département de la Gironde

avant



Surface	324 ha
Parcelles	906
Superficie moyenne des îlots	1.1 ha
Propriétaires	138

après



Surface	324 ha
Parcelles	906
Superficie moyenne des îlots	4.3 ha
Propriétaires	82

Financement 1^{ère} opération : le Département

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

« Reconquérir les friches agricoles ! »

À retenir

La mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées est l'un des modes d'aménagement foncier rural dont l'objectif immédiat est de ne pas laisser de parcelles agricoles improductives, mais également de contrer les effets néfastes de l'abandon des terres sur le milieu naturel, le paysage et le cadre de vie.

Illustrations de friches sur le territoire :
vigne à l'abandon et dépôts sauvages



Crédit photo. Chambre d'agriculture P.O.



Références juridiques

> Code rural et de la pêche maritime.
Articles L.121-1 et suivants, L.125-1
et suivants et R.125-1 et suivants

Qu'est-ce qu'une terre inculte ou manifestement sous-exploitée ?

> Conséquence de la déprise agricole ou du refus de certains propriétaires de mettre à disposition leur foncier agricole (spéculation foncière, attachement patrimonial...), c'est une terre inexploitée ou sous-exploitée depuis au moins trois ans (deux ans en zone de montagne), par comparaison avec les parcelles de même valeur culturale situées à proximité et sans raison de force majeure de nature à justifier cette situation. Pour les cultures pérennes et notamment la vigne et les arbres fruitiers et dans les communes arrêtées par le Département, cette durée peut être réduite à un an.

> La friche doit être distinguée de la jachère, terre cultivée au repos pendant 1, 2 ou 3 ans dans le cadre d'un assolement ou de mesures agro-environnementales.

Objectifs et compétences de mise en œuvres

- C'est une procédure qui vise à engager les propriétaires à mettre en valeur leurs terres par eux-mêmes, ou à défaut, à conduire les propriétaires à les louer à un exploitant agricole bénéficiaire d'une autorisation préfectorale d'exploiter.

- Sa mise en œuvre est partagée entre l'État et le Département.

Quels intérêts pour les COLLECTIVITÉS ?

Cette procédure contribue à :

- l'entretien des espaces agricoles ou naturels (lutte contre les friches, le risque incendie et la prolifération des espèces végétales et animales nuisibles aux cultures).

- relancer une dynamique agricole dans les territoires qui subissent l'abandon de certaines terres en permettant l'agrandissement des exploitations en place ou l'installation de nouveaux exploitants ;

- une mise en relation entre des propriétaires et des candidats à l'exploitation agricole ;

La mise en valeur des terres incultes peut se combiner avec d'autres outils de restructuration foncière (Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental – AFAFE, Échanges Amiable de Immeubles Ruraux), ainsi qu'avec la procédure des « biens vacants et sans maître ».

La commune a ainsi la possibilité de revaloriser des espaces dans le cadre de son projet agricole.

Plus une friche est ancienne et plus sa remise en culture est coûteuse, d'où l'intérêt d'activer au plus tôt la mise en œuvre de ces procédures.

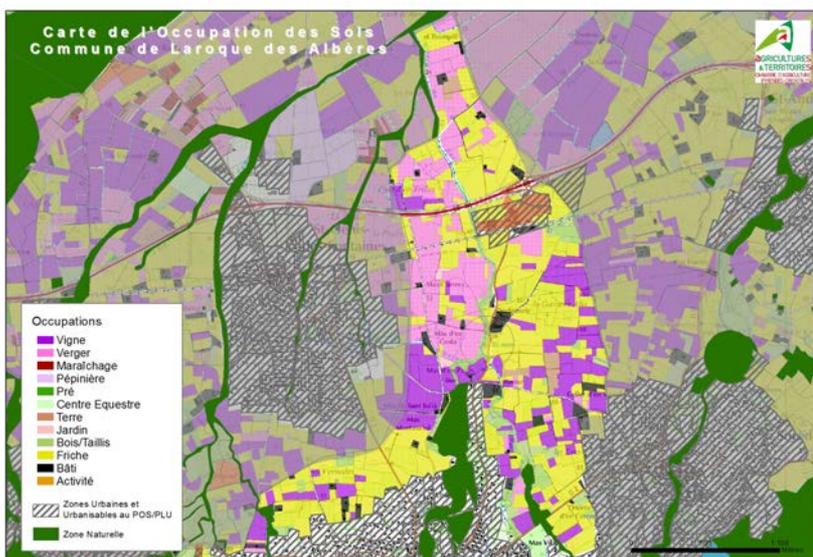
2 PROCÉduRES DISTINCTES

- > En réponse à une demande individuelle d'autorisation d'exploiter ;
- > En réponse à une problématique d'intérêt général à l'échelle d'un territoire défini.

Une démarche amiable préalable auprès des propriétaires est toutefois à préconiser

Un simple entretien de la parcelle proposé par le propriétaire ne saurait constituer à lui seul un plan de remise en valeur

Initiative INDIVIDUELLE	Initiative PUBLIQUE
<ul style="list-style-type: none"> ☛ Tout exploitant agricole, peut demander par courrier au Préfet l'autorisation d'exploiter un fonds inculte ou manifestement sous-exploité ; ☛ La Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF) se prononce sur l'état d'inculture ou de sous exploitation manifeste ainsi que sur les possibilités de remise en valeur du fonds ; ☛ Si l'état d'inculture ou de sous-exploitation est reconnu par la CDAF, le Préfet met en demeure le propriétaire ou le titulaire du droit d'exploiter de mettre en valeur le fonds concerné et simultanément publie un avis d'appel à candidature. ☛ En l'absence de mise en valeur du bien par le propriétaire, le Préfet peut attribuer, au terme de la procédure, l'autorisation d'exploiter à l'un des candidats ayant déposé au préalable un plan de remise en valeur. <p>Durée de la procédure : 1 à 2 ans</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☛ Le Conseil Départemental, de sa propre initiative ou à la demande du Préfet, de la Chambre d'Agriculture ou d'un EPCI, charge la CDAF, sur la base de l'inventaire des terres considérées comme des friches dressé par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), de proposer le périmètre dans lequel il serait d'intérêt général de remettre en valeur des parcelles incultes ou manifestement sous-exploitées. ☛ Le Conseil Départemental arrête le ou les périmètres proposés par la CDAF, et constitue une ou des Commissions Communales d'Aménagement Foncier (CCAF) chargées de dresser un état des parcelles dont elles jugent la mise en valeur agricole, pastorale ou forestière possible ou opportune. Cet état est soumis à consultation auprès des propriétaires et exploitants concernés. ☛ Après avis de la CDAF, le Conseil Départemental arrête l'état des parcelles incultes ou manifestement sous-exploitées qui est publié dans les communes intéressées (révision tous les 3 ans). ☛ Un extrait de l'état des fonds incultes est notifié à chaque propriétaire et titulaire du droit d'exploitation concernés. Cette notification vaut mise en demeure d'exploiter. ☛ Le Préfet procède en outre à une publicité destinée à faire émerger des candidatures à l'exploitation de ces parcelles. ☛ En l'absence de mise en valeur du bien par le propriétaire, le Préfet peut attribuer, au terme de la procédure, l'autorisation d'exploiter à l'un des candidats ayant déposé au préalable un plan de remise en valeur. <p>Durée de la procédure : 2 à 3 ans</p>



Pour faciliter la mise œuvre de cette procédure et stopper les attentes spéculatives, les élus ont la possibilité de créer des Zone Agricole Protégée (ZAP), ou des Périmètre de Protection des espaces Agricoles et Naturels Périurbain (PAEN), pour clarifier sur la durée la vocation agricole et/ou naturelle des biens inclus au sein de ces périmètres.

Les associations foncières pastorales autorisées par arrêté préfectoral (AFPa)



Un outil de reconquête pastorale



À retenir

L'AFPa est un outil visant à fixer les activités agricoles pastorales sur un territoire, permettant ainsi la redynamisation rurale de terres affectées par la déprise ou morcelées par un foncier d'une grande complexité.

En devenant un interlocuteur unique au nom de tous les propriétaires et pour un territoire délimité, l'AFP simplifie les échanges entre les éleveurs et les autres utilisateurs. Ainsi, une gestion concertée peut être mise en place.



Références juridiques

> Extrait du Code rural et de la pêche maritime : articles R131-1, R135-2 à R135-10, L113-1 à L113-3, L131-1, L135-5 à L135-12.

> Ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.

> Décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet relative aux associations syndicales de propriétaire.

Qu'est-ce qu'une AFPa ?

Le morcellement du territoire en de nombreuses petites parcelles cadastrales pouvant appartenir à de multiples propriétaires, représente un frein à l'exploitation et à la mise en valeur des terres agricoles.

L'AFPa est un outil adapté à l'organisation et à la reconquête pastorale. En devenant un interlocuteur unique au nom de tous les propriétaires et pour un territoire délimité, l'AFP simplifie les échanges avec les éleveurs et les autres utilisateurs. Ainsi, une gestion concertée peut être mise en place.

Une AFPa est donc constituée de propriétaires qui regroupent leurs terrains situés en zone de montagne, à vocation agricole et pastorale.

AFPa, les atouts

Les propriétaires conservent leur droit de propriété. Ainsi la vente, la donation et la succession sont toujours possibles. L'AFP ne modifie pas le droit de chasse et de bois qui reste le domaine des propriétaires fonciers. En cas de changement de propriétaire, le nouveau propriétaire fait d'office partie de l'AFP. Si une parcelle jusqu'alors non constructible le devient, elle est retirée du périmètre de l'AFP. La gestion des terrains revient à l'AFP mais les propriétaires prennent part aux décisions.

Les exploitants n'ont affaire qu'à un seul interlocuteur plutôt qu'à une multitude de propriétaire. La mise en place d'une convention de pâturage permet à l'éleveur de sécuriser son assise foncière. Il pourra alors s'investir davantage sur le territoire, notamment en réalisant des aménagements pastoraux (clôtures, points d'eau, ...) et en contractualisation des mesures agro-environnementales (débroussaillage par exemple). Sur certains territoires méditerranéens, les éleveurs réalisent des travaux d'ouverture de milieu pour créer et maintenir des pare-feux. Ces travaux représentent des économies importantes pour les Com-

munes qui doivent lutter contre les risques de propagation des incendies jusqu'au village ou Mas isolés.

Les AFP permettent de fixer à long terme des activités agricoles sur un territoire et participent ainsi à la redynamisation rurale. L'entretien des parcelles est assuré par le pâturage des animaux et les travaux d'amélioration pastorale.

À savoir

Il existe différents types d'associations foncières.

Les associations foncières libres : constituées par adhésions volontaires de tous les propriétaires du périmètre. (*Statut juridique : association syndicale libre*)

Les associations foncières constituées d'office : constituées d'office par le Préfet pour pallier une situation dangereuses. (*Statut juridique : association syndicale constituée d'office*)

Les associations foncières autorisées par arrêté préfectoral : constituées après autorisation du préfet (arrêté préfectoral) prenant en compte les résultats d'une enquête publique et de la consultation des propriétaires concernés. (*Statut juridique : association syndicale autorisée*)

Selon la vocation principale des terrains, ces associations syndicales pourront être soit des associations foncières agricoles, pastorales ou forestières. Dans tous les cas, un groupe de représentants des propriétaires devra organiser la gestion de territoire concerné.

Crédit photo. B.Frankel - Département 66



Création d'une AFPa

Création d'une AFP autorisée par arrêté préfectoral

La constitution d'une AFP autorisée est un processus qui demande une réflexion longue et précise. Cette création nécessite une enquête publique préalable. Le Préfet s'appuie sur les résultats de l'enquête et sur la consultation des propriétaires pour autoriser ou non l'AFP (pouvoir d'appréciation).

Les conditions de majorité sont atteintes lorsque 50 % des propriétaires, représentant au moins 50 % de la surface des terres incluses dans le périmètre, se sont prononcés favorablement. Si une collectivité territoriale possède des terrains dans le périmètre, la majorité est atteinte lorsque des propriétaires représentant au moins 50 % de la surface des terres incluses dans le périmètre se sont prononcés favorablement.

Les principales étapes de création d'une AFP autorisée

Animation

Initiative du projet—premiers contacts

Constitution d'un groupe de travail en vue d'élaborer le **dossier de demande de création** : définition d'un périmètre, établissement de la liste des propriétaires, rédaction d'un projet de statuts, rédaction d'un mémoire explicatif...

Réunion(s) d'information générale

Dépôt du dossier de demande de création de l'AFP auprès du Préfet

De 3 mois à plusieurs années

Procédure réglementaire

Le Préfet prend un **arrêté préfectoral de projet de création** de l'AFP

ENQUÊTE PUBLIQUE

Consultation des propriétaires

Si la majorité qualifiée est atteinte...

Le Préfet s'appuie sur les résultats de l'enquête et sur la consultation pour autoriser ou non l'AFP

Si la majorité qualifiée n'est pas atteinte...

ARRÊT DE LA PROCÉDURE

Consultation 1 mois au moins après la clôture de l'enquête publique

Le Préfet prend un **arrêté autorisant l'AFP** qu'il fait publier au recueil des actes administratifs, afficher en mairie et notifier à tous les propriétaires (*en cas de refus, il doit prendre un arrêté de non-autorisation*)

1^{ère} Assemblée générale dans les 2 mois qui suivent l'arrêté.

Convocation de la **première assemblée générale** par l'administrateur provisoire nommé par l'arrêté préfectoral de création de l'AFP. **Élection du premier syndicat**

Exercice éventuel du droit de délaissement pour les propriétaires qui ne se sont pas prononcés favorablement

Délaissement dans les 3 mois

ATTENTION. Il est important de respecter rigoureusement la procédure de création (respect des délais et des procédures de notification) pour éviter tout risque d'annulation pour vice de forme.

Conception. GIP-CRPGÉ / A.Muntagnera. Guide des Associations Foncières Pastorales (AFP, 2011)
Adaptation. Association des AFP et GP des Pyrénées-Orientales / E.Dumas

Fonctionnement d'une AFPa

Le fonctionnement d'une AFP autorisée repose sur trois organes : une assemblée générale, un syndicat et un président. Chaque organe intervient dans la gestion d'une AFP autorisée selon la réglementation et les statuts de l'association. Le statut d'établissement public à caractère administratif de l'AFP lui impose des règles de fonctionnement comparables à celles des communes mais lui ouvre droit aux aides publiques en contrepartie. Sa gestion comptable est confiée à un comptable.

> **L'assemblée générale** : constituée de l'ensemble des propriétaires inclus dans le périmètre de l'AFP autorisée. Elle délibère sur ce que lui soumet le syndicat (programme des travaux...).

> **Le syndicat** : élu par l'AG. C'est le véritable organe de gestion de l'AFP autorisée. Les statuts définissent sa composition (nombre de membres, périodicité des élections...).

Il délibère sur les budgets, les comptes administratifs de gestion...

> **Le président et vice-président** : il est le représentant de l'association et lui rend des comptes. Il organise la vie de l'association et est le lien avec l'agent comptable. Il est chargé de l'exécution des délibérations.

Le Préfet assure un contrôle de légalité sur le fonctionnement et les décisions des AFP autorisées sur la base des documents que lui transmet le président.

Les aides financières pour les AFP

> Aide à la création et au démarrage pour les AFP autorisées d'une superficie supérieure à 50 hectares. Cette aide s'obtient via la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

> Aide aux investissements selon les programmations de subvention pour les travaux d'amélioration pastorale.

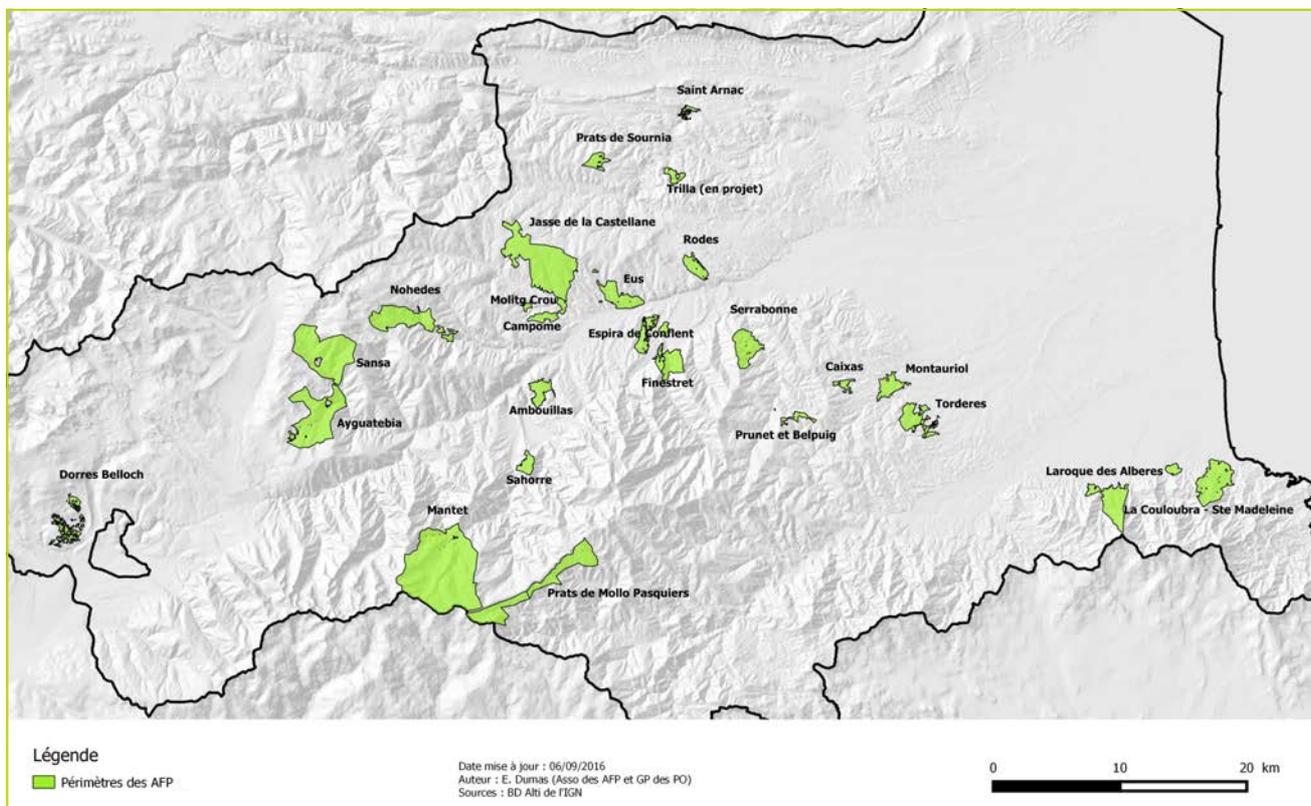
Prêts bonifiés.

> Dégrèvement d'impôts fonciers.

ZOOM SUR LA SITUATION DES AFP DANS LE DÉPARTEMENT

Aujourd'hui le département des Pyrénées-Orientales compte 24 AFP. Représentant environ 14 000 ha, leurs surfaces et situations géographiques sont très variables.

État des lieux 2016 des AFP en Pyrénées-Orientales



L'Association des AFP et GP des Pyrénées-Orientales peut apporter des renseignements et des conseils auprès des gestionnaires et des futurs gestionnaires d'AFP pour toutes les étapes de fonctionnement de ces établissements.

Plus d'information sur les AFPa sur le site : www.pastoralisme66.fr



ASSOCIATION DES AFP ET GP
des Pyrénées-Orientales

Comment lutter contre la cabanisation



Crédit photo. Chambre d'agriculture des P.O. ● Indépendant

2 500 habitations
répertoriées
dans les Pyrénées-
Orientales dont
500 concernent
des résidences
principales



Comprendre le contexte

Définition de la cabanisation

Le département des Pyrénées-Orientales est confronté à un phénomène croissant de cabanisation, à savoir l'implantation, sans autorisation, de constructions ou d'installations diverses telles que baraques, caravanes et autres structures de loisir. Mode d'habitat subi ou choisi, la cabanisation investit des territoires naturels ou agricoles, voire urbains, souvent en zone à risques (inondation, feu de forêt...).

Les enjeux

La cabanisation présente des enjeux multiples :

- Protection des populations, avec l'exposition fréquente des occupants aux risques inondations et feux de forêts ;
- Sociaux, avec une désocialisation des populations concernées et notamment des enfants ;
- Hygiène et salubrité, avec l'absence de raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement ;
- Agricole avec un changement d'usage de l'espace agricole et un morcellement du foncier ;
- Environnementaux, avec la dégradation

d'espaces naturels, la pollution des sites par déversement des eaux usées dans la nature et l'atteinte aux paysages ;

- Touristiques, avec une dévalorisation de l'image du département ;
- Financiers, avec la non-perception des taxes et le coût induit par la collecte des ordures ménagères.

Face à ce phénomène, les élus comme les partenaires institutionnels éprouvent de grandes difficultés pour mettre en œuvre des solutions concrètes et efficaces pour résorber les situations identifiées et répondre aux besoins sociaux quand la cabanisation fait office d'habitat permanent. Par ailleurs, l'importance croissante du phénomène dans le département et la relative inefficacité des actions entreprises jusqu'alors, en particulier pour ce qui concerne l'application des décisions de justice, ont conduit à remobiliser l'ensemble des partenaires autour de cette question.



Crédit photo : Michel Clémentz

CONTACTS

> DDTM 66 - service Aménagement

04 68 38 13 00

Nathalie MALLER

Animatrice de la charte cabanisation

04 68 38 13 14

nathalie.maller@pyrenees-orientales.gouv.fr

La charte de mobilisation et de coordination dans le cadre de la lutte contre la cabanisation dans les Pyrénées-Orientales

Cette remobilisation s'est traduite par la réactualisation de la charte signée en 2006 notamment en l'élargissant à d'autres partenaires pour une plus grande efficacité des actions conduites.

Cette nouvelle charte signée le 5 novembre 2015 matérialise l'engagement des différents partenaires : un véritable maillage de compétences territoriales, juridiques, policières, fiscales, institutionnelles et sociales.

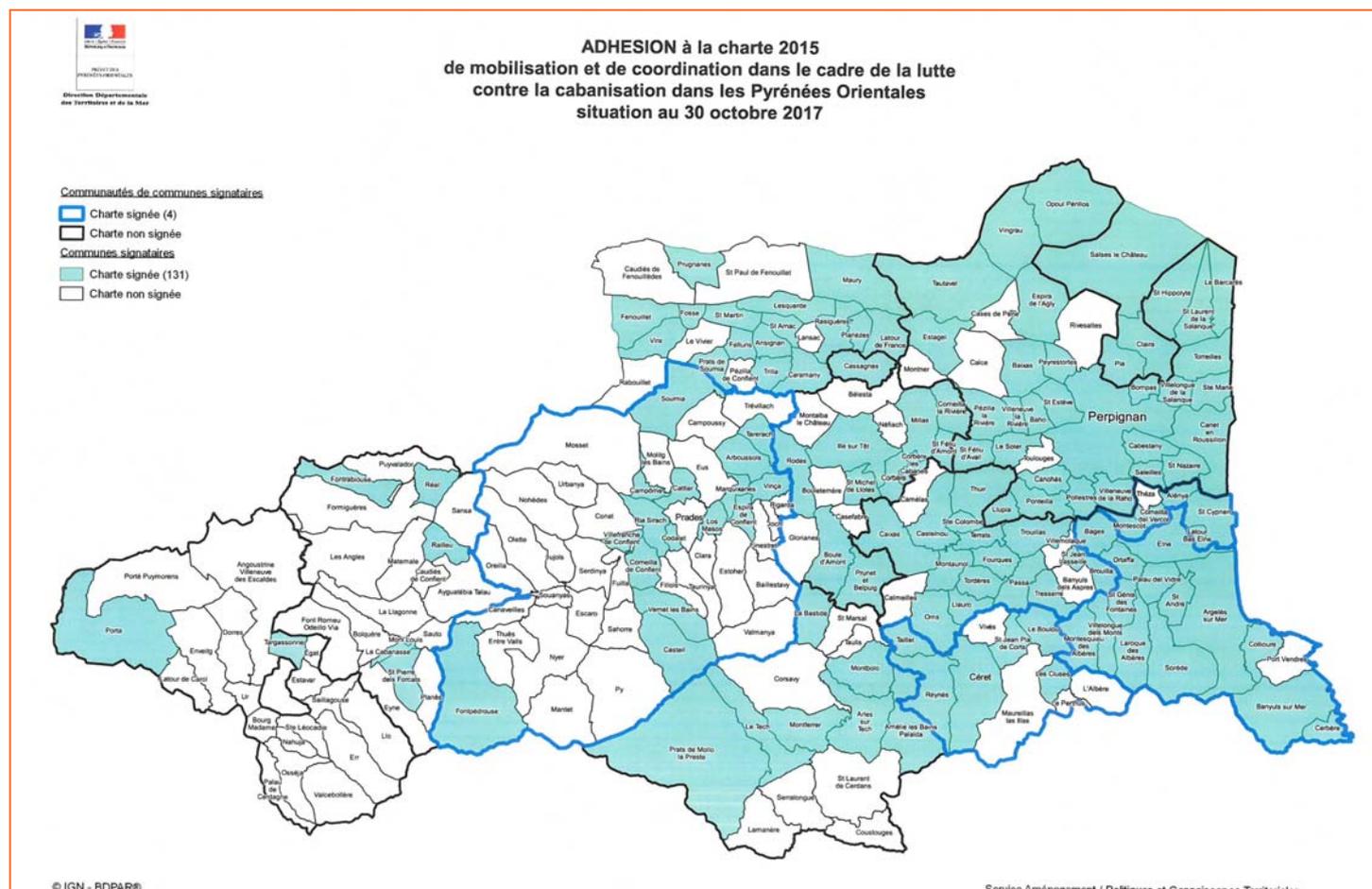
▮ **Les élus** sont des acteurs de premier rang dans cette résorption de la cabanisation : garants des intérêts de la commune, détenteurs de la connaissance du territoire, responsables des procédures à initier pour lutter contre la cabanisation. En lien avec l'Association des Maires de France (AMF), les 226 maires du département ont été invités à adhérer à la charte.

▮ **L'État** coordonne l'action des différents partenaires de la charte ; Pour impulser cette coordination, la préfecture **préside plusieurs fois par an un comité de pilotage**, en présence des sous-préfets compétents territorialement, de l'ensemble des services de l'État, du Parquet et de l'AMF.

Ce comité examine les dossiers les plus importants et arrête la « stratégie » d'action avec, le cas échéant, la décision d'exécuter d'office la décision de justice, la condamnation sous astreintes se révélant parfois peu efficace.



Credit photo. B. Frankel - Département 66



Le rôle et la responsabilité des élus

Le rôle fondamental du maire

Le rôle du maire est prépondérant. Il est l'autorité la plus à même de détecter les infractions sur le territoire de sa commune. Pour assurer l'exercice de cette obligation légale, il doit faire preuve d'une particulière vigilance et se doter de moyens propres.



L'obligation de constater les infractions

Aux termes de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, le maire est tenu de faire dresser procès-verbal et d'en assurer sans délai la transmission au parquet dès qu'il a connaissance d'une infraction. Cette obligation est également prévue par l'article 40 du code de procédure pénale et concerne en premier lieu le maire et les adjoints qui ont la qualité d'officier de police judiciaire (OPJ).

Le droit pénal de l'urbanisme : une compétence exercée au nom de l'État

Les actes pris dans le cadre des dispositions pénales du droit de l'urbanisme sont toujours accomplis au nom de l'État. Le maire agit en qualité d'agent de l'État sous le contrôle du représentant de l'État dans le département.

Le refus de dresser procès-verbal constitue un acte administratif dont la légalité est susceptible d'être contestée devant le juge administratif.

Le rôle particulier de la SAFER

La SAFER a un rôle majeur à jouer dans une politique de préservation des espaces agricoles et de prévention au regard de la cabanisation ; en effet, elle a une connaissance exhaustive des transactions foncières en zones agricole et naturelle, par la réception des notifications de vente : identité des vendeurs et acquéreurs, parcelles vendues, conditions de vente. Elle assure donc un suivi du marché foncier rural, qui peut se révéler intéressant dans le cadre d'une politique de surveillance du foncier.

Dans certains cas, la SAFER peut exercer son droit de préemption avec ou sans offre d'achat, y compris sur les donations au-delà du 6^e degré, et maintenir ainsi la vocation agricole ou naturelle d'un secteur.

RAPPEL SUR LA CONSTRUCTIBILITÉ DES ZONES AGRICOLES

Seules sont autorisées en zone agricole (A) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Au-delà de ces possibilités, il est possible de délimiter à titre exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la mesure où le projet peut être justifié. Peuvent être autorisés des aires d'accueil des gens du voyage, des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des constructions sans toutefois en préciser la nature.

Lorsque le STECAL concerne l'aménagement de terrains pour permettre l'installation des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, le règlement devra préciser les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité.

L'avis simple de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sera exigé que la commune ou l'EPCI soit situé sur un territoire couvert par un SCoT ou non.

Le caractère exceptionnel des STECAL a mis en exergue les problématiques liées à l'évolution du bâti existant en zone A.

Pour permettre la mutabilité du bâti existant, le changement de destination est autorisé sous réserve qu'il soit justifié dans le rapport de présentation du PLU et que les bâtiments en question soient désignés par le règlement.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

De même, pour gérer le bâti d'habitation existant dans ces zones, les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation sont permises. Le règlement du PLU doit alors préciser les zones dans lesquelles ces extensions et annexes pourront s'implanter ainsi que les règles de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes assurant leur insertion dans l'environnement.

Ces dispositions sont soumises pour avis simple à la CDPENAF.



Afin de lutter contre le phénomène de cabanisation dans le département des Pyrénées-Orientales, les services de l'État, les collectivités territoriales, les entreprises et organismes publics, parties à la présente charte, s'engagent à mener de manière concertée des actions relevant de leurs compétences respectives.

■ Les maires et les présidents des EPCI des Pyrénées-Orientales qui adhèrent à la charte, s'engagent à :

■ à titre préventif

- Identifier un correspondant cabanisation interlocuteur des autres partenaires de la charte ;
- Faire un état des lieux des problèmes de cabanisation existants ;
- Contrôler les dispositifs d'assainissement non collectif ;
- Assurer une veille dans l'instruction des actes d'urbanisme pour identifier des dérives vers la cabanisation ;
- S'opposer aux branchements électriques des installations édifiées sans autorisation d'urbanisme, notamment au vu des demandes transmises par ERDF ;
- Prendre des arrêtés municipaux interdisant le stationnement des caravanes et résidences mobiles de loisir en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Collaborer avec le Conseil Départemental pour favoriser la délimitation de zones et l'institution de droits de préemption sur les espaces naturels sensibles ;
- Prendre en compte dans la révision de leurs documents d'urbanisme l'ensemble des modes d'habitat.

■ à titre curatif

- Verbaliser toute occupation du sol non conforme aux documents d'urbanisme ou établie sans autorisation. Le procès-verbal est à transmettre au Parquet dans les plus brefs délais pour éviter la prescription triennale, avec copie à la DDTM ;
- Participer aux audiences du tribunal, le cas échéant ;
- Transmettre régulièrement à la DDTM les informations relatives aux zones cabanisées en vue d'établir et de tenir à jour un fichier départemental ;
- Transmettre sur demande de la DDTM les informations nécessaires au recouvrement des astreintes ;
- Le cas échéant, contribuer aux côtés de l'État à l'exécution d'office du jugement (le plus souvent remise en état des lieux, pouvant comporter des démolitions).



Quel opérateur pour mobiliser le foncier



Crédit photo. B.Frankel - Département 66

« Un opérateur foncier prépondérant de l'espace rural... »



Les missions

Créées en 1960 par la loi d'orientation agricole, les missions des SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) se sont élargies au cours des décennies. La loi d'orientation agricole de 2014 décline ainsi les missions de la SAFER en **4 axes** :

Agriculture ; Les SAFER œuvrent prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Leurs interventions visent à favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitants agricoles ou forestiers, à favoriser l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations, à concourir à la diversité des systèmes de production.

Environnement ; Les SAFER concourent à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles (notamment les captages d'eau potable) et au maintien de la diversité biologique.

Développement local ; Très concrètement, les SAFER accompagnent les élus des collectivités publiques dans la gestion foncière de leurs territoires, leur apportent des solutions foncières aux projets économiques ou d'infrastructures, et apportent leurs concours techniques dans la mise en œuvre des politiques publiques des collectivités.

Transparence du marché foncier ; par la réception des notifications de vente que les notaires sont tenus d'adresser, les

SAFER ont une connaissance parfaite des marchés fonciers ruraux et des dynamiques de territoires.

Les moyens d'actions

La SAFER Occitanie dispose de moyens spécifiques (juridiques, techniques, humains) et de procédure de médiation foncière, qu'elle peut mettre au service des collectivités territoriales.

LA VEILLE FONCIÈRE

La SAFER Occitanie met à disposition, en temps réel, les informations contenues dans les notifications de vente via l'outil « VigiFoncier » (nature et localisation du bien, nom, adresses et qualités des vendeurs et acquéreurs, surface, prix, conditions particulières). La collectivité peut ainsi suivre les mutations foncières, éviter certaines évolutions néfastes d'usage du sol (cabanisation, dégradation, mitage) et éventuellement intervenir par préemption à finalité agricole ou environnementale, dans le cadre des règles légales qui régissent ce droit.

LA MAITRISE FONCIÈRE POUR LE COMPTE D'UNE COLLECTIVITÉ, DE LA PROMESSE DE VENTE JUSQU'À LA SIGNATURE

À la demande d'une collectivité, la SAFER Occitanie peut négocier à l'amiable pour le compte de celle-ci, des espaces ciblés

CONTACTS

> **Safer Occitanie**

04 68 51 91 91

service-66@safer-occitanie.fr

www.safer-occitanie.com

nécessaires à la réalisation de projets de développement local identifiés (zones d'activités, équipements collectifs, infrastructures linéaires, etc.).

En outre, la SAFER Occitanie peut se voir confier la mission de relogement des exploitants agricoles pour concilier les enjeux de développement local et de préservation du potentiel de production agricole.

LES TRANSACTIONS AMIABLES POUR UNE MÉDIATION FONCIÈRE EFFICACE

C'est le moyen d'action privilégié de la SAFER. Les conditions de la vente d'une parcelle ou d'une propriété sont négociées dans une promesse de vente.

La SAFER réalise ensuite un appel à candidature pour rechercher des acquéreurs potentiels et étudier les diverses demandes.

Les attributions des biens mis en vente sont décidées par un Comité Technique Départemental (CTD). L'acquisition est entérinée par un acte notarié.

Ainsi, une collectivité peut être candidate à l'attribution de parcelles agricoles pour les mettre à disposition à un exploitant et favoriser l'installation de porteurs de projet sur son territoire.

LE DROIT DE PRÉEMPTION SAFER

Les pouvoirs publics ont accordés aux SAFER la possibilité d'acquérir en priorité et sous certaines conditions, des biens à vocation agricole ou naturelle.

L'action de préemption de la SAFER permet à une collectivité :

- > De maintenir la vocation agricole ou naturelle de son territoire, et lutter ainsi contre la cabanisation,

- > De lutter contre la spéculation foncière par la préemption avec offre d'achat,
- > De concourir à la protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées.

LA GESTION TEMPORAIRE DE BIENS

Via la convention de mise à disposition (CMD), la SAFER apporte une solution temporaire simple et souple pour faire exploiter un bien.

Ainsi, les collectivités peuvent mettre à disposition leur foncier à des exploitants agricoles.

Cet outil peut également être utilisé auprès d'un exploitant concerné par un aménagement public, dans l'attente du début des travaux.

L'APPROCHE FONCIÈRE DES MESURES COMPENSATOIRES ENVIRONNEMENTALES ET AGRICOLES

Lorsqu'un projet d'aménagement porte atteinte à un écosystème, l'initiateur du projet doit, par ordre de priorité, éviter le dommage, en réduire l'impact, en compenser le dommage identifié.

Une mesure compensatoire environnementale se traduit par la maîtrise du foncier (location ou achat) et par la mise en gestion adaptée au milieu concerné.

Pour cela, la SAFER Occitanie s'insère dans un partenariat de compétence pour permettre aux maîtres d'ouvrage de remplir ses exigences réglementaires.

Il en est de même pour la nouvelle réglementation des mesures compensatoires agricoles.

Crédit photo. Chambre d'agriculture des P.O.



Les missions des Établissements Publics Fonciers d'État ou locaux

Un établissement public foncier (EPF) est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC).

L'ordonnance du 8 septembre 2011 sur les EPF d'État et son décret du 20 décembre 2011 précisent les missions : « **les EPF mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.**

Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux d'habitat. »

De même, les EPF locaux ont pour mission d'assister les collectivités dans leurs acquisitions foncières et immobilières. Ils sont régis par l'article L.324-1 du Code de l'Urbanisme.

Quel contrat choisir pour louer ou mettre à disposition du foncier



Crédit photo. CA66

Des contrats adaptés à chaque stratégie.



À noter

Lorsque la collectivité n'est pas propriétaire, elle peut faciliter l'installation d'un exploitant par la création d'une convention tripartite. Par exemple un particulier qui mettrait sa propriété à disposition d'une commune, à charge pour cette dernière de trouver un exploitant qui entretiendrait la zone, sous sa responsabilité, avec un cahier des charges pré établi.

Qui peut se satisfaire de voir des terres en friche ?

Conclure un contrat avec un agriculteur pour l'exploitation de terres est un engagement difficile à appréhender pour certains propriétaires.

Peurs et craintes de « ne plus être chez soi » conduisent souvent à ne rien faire.

L'activité agricole et les investissements qui en découlent nécessitent un minimum de sécurité dans le temps.

Les contrats verbaux sont un frein pour le développement de l'agriculture et sont une insécurité tant pour l'exploitant que pour le propriétaire.

Comment concilier la liberté souhaitée par les propriétaires publics ou privés et la stabilité nécessaire aux agriculteurs ?

La réponse est sans doute dans la prise en compte des intérêts réciproques, dans la négociation d'accords équilibrés.

« Faire exploiter mes terres avec un contrat, qu'est-ce que cela m'apporte ? »

Propriétaires privés ou représentants d'une collectivité territoriale, l'exploitation agricole de votre bien peut répondre à vos intérêts

particuliers en même temps que l'intérêt général :

> **Le soutien au développement économique et social local** : l'agriculture est une activité clef pour le territoire, un contrat pérenne est un facteur prépondérant pour assurer son développement ;

> **La valorisation de votre patrimoine** : la rémunération de la location va vous apporter un revenu, a minima, elle couvrira tout ou partie de vos charges. L'usage agricole du bien permettra d'en préserver les qualités agronomiques et environnementales ;

> **La limitation des risques naturels « incendie » et « inondation »** : l'usage agricole contient la progression de la forêt, de la friche à proximité des habitations et participe à l'entretien des abords des cours d'eau ;

> **Le maintien de la biodiversité** : l'activité agricole permet le maintien de milieux ouverts favorables aux espèces remarquables de faune et de flore ;

> **La préservation des paysages** : en valorisant le foncier, l'activité agricole façonne les paysages et contribue à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'attractivité du territoire, primordiale dans des zones touristiques.

CONTACTS

> **FDSEA66**
Jean-Christophe GUINCHARD

04 68 51 39 11

jcg.guinchard.fdsea@orange.fr

En fonction des projets des bailleurs publics ou privés, différents contrats existent pour la mise en valeur agricole des biens.

Un statut et des possibilités

La location du foncier agricole est strictement encadrée par la loi de par le statut du fermage, qui définit les règles d'ordre public auxquelles bailleurs et preneurs ne peuvent pas déroger. Il s'applique automatiquement dès lors qu'il y a mise à disposition d'un bien en vue de l'activité agricole, moyennant une contrepartie.

En rentrant dans le cadre du statut du fermage, le contrat de location est encadré et obéit à des conditions de fond et de forme : en termes de durée, de fixation de prix, de droit de préemption, conditions de renouvellement ou de reprise...

▀ La liberté « encadrée » du fermage et sa révision

Le prix de la location est négocié entre les parties, il doit cependant ne pas être inférieur ni supérieur aux montants fixés dans un arrêté préfectoral départemental pris après avis des représentants des propriétaires et des fermiers. Ces montants sont révisés périodiquement. Si le montant du fermage est supérieur ou inférieur à plus de 10% des minima et maxima fixés par l'arrêté préfectoral, le bailleur ou le preneur pourra saisir la juridiction compétente (tribunal paritaire des baux ruraux) pour demander la révision du prix du fermage, la troisième année du bail.

Par ailleurs, la valeur locative peut être révisée lors du renouvellement du bail. Rien n'empêche les parties de revoir, à l'amiable, le montant du loyer en cours de contrat, toujours dans le cadre des fourchettes prévues par l'arrêté préfectoral en vigueur.

▀ Un ordre de priorité dans le choix du candidat

Lorsqu'une personne de droit public envisage de consentir un bail à ferme qui est soumis au statut du fermage, elle ne peut pas librement choisir son preneur. Elle doit respecter des règles de priorité sous peine de nullité du contrat. Priorité devra être donnée à un jeune agriculteur bénéficiant de la dotation jeune agriculteur, viendront ensuite les autres exploitants de la commune puis les candidatures extérieures à la commune.

▀ Le bail à ferme confère des droits au propriétaire et au fermier

Les investissements en agriculture sont lourds et le retour sur investissement est long.

Le locataire qui jouit des biens du bailleur a des fins professionnelles bénéficie d'une sécurité pour ne pas que son exploitation soit mise en péril du jour au lendemain.

Le bail rural est protecteur pour le fermier ET le propriétaire. Chacun a des droits et des devoirs.

Le législateur veille scrupuleusement à respecter cet équilibre lorsqu'il est amené à modifier le statut du fermage. Le locataire ne peut évidemment pas jouir et disposer du bien comme le ferait un propriétaire.

▀ Des baux renouvelables et des baux à durée déterminée

Lorsque les biens sont loués à un exploitant agricole, la durée minimum de la location est de 9 ans, mais il peut être d'une durée plus longue. **C'est la loi qui fixe cette durée minimum.** Elle permet d'offrir une vision à moyen terme à l'exploitant qui aura ainsi la possibilité d'investir pour réaliser son projet professionnel et de valoriser le fonds loué.

À échéance de la durée initiale du bail, le preneur a un droit au renouvellement du bail qui est tacite, c'est-à-dire qu'en l'absence d'opposition du bailleur le bail se renouvelle de lui-même, par périodes de 9 ans. **Cela ne veut pas dire que le propriétaire ne peut pas s'opposer au renouvellement !**

Ainsi, au nom de l'intérêt général, la personne publique peut s'opposer au renouvellement du contrat.

Le statut du fermage permet aussi de conclure des baux d'au moins 25 ans qui ne se renouvellent pas à leur échéance si les parties l'ont expressément prévu à la signature du bail.

▀ La reprise du bien loué obéit à certaines règles, la résiliation du bail également

Un droit à une résiliation anticipée : en sa qualité de personne publique, le bailleur peut résilier le bail à tout moment, dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique, à charge pour celui-ci de verser une indemnité pour le préjudice subi par le preneur.

La résiliation est également possible dans l'hypothèse d'un changement de vocation du sol (pour raison d'urbanisme). Par ailleurs, le propriétaire peut obtenir la résiliation du bail lorsque son fermier :

- > compromet la bonne exploitation du fonds (mauvais entretien des biens loués) ;
- > cède son bail ;

Le propriétaire peut ne pas renouveler ou limiter le renouvellement du bail du preneur qui a atteint ou qui va atteindre l'âge de la retraite.



▮ **Les impayés sont sanctionnés**

Le montant du fermage est réglé généralement en une ou deux échéances, fonction des usages de la région. Rien n'empêche les parties de convenir d'un terme différent. Le fermier se doit de régler son fermage en temps et en heure. Le défaut de paiement injustifié, constaté après deux mises en demeure restées infructueuses, entrainera la résiliation judiciaire du bail.

▮ **Les améliorations apportées au fonds sont indemnisées, les dégradations aussi**

Les améliorations et travaux conséquents sur le fonds loué doivent être autorisés par le propriétaire.

À défaut, le preneur ne pourra pas demander d'indemnités lors de la fin du bail.

Si le fermier a obtenu l'accord du propriétaire, il sera, généralement, indemnisé de la valeur des travaux déduction faite d'un amortissement dont la durée varie en fonction de la nature des travaux.

Si le fermier dégrade le fonds, le propriétaire sera en mesure de lui demander réparation. Pour éviter tout litige, il est indispensable de dresser un état des lieux complet et détaillé avant l'entrée en jouissance du preneur. Un état des lieux bien fait lors de l'entrée du preneur, permet de clarifier la situation lors de sa sortie.

▮ **Une juridiction spécialisée composée de propriétaires et de fermiers règle les litiges**

Le législateur a mis en place une juridiction spécialisée lorsqu'un propriétaire et un fermier ne trouvent pas d'accord amiable à la résolution d'un différend qui les oppose.

Chacun peut alors saisir le tribunal paritaire des baux ruraux, qui est du ressort du tribunal d'instance.

Un juge professionnel du tribunal d'instance est accompagné de deux juges assesseurs élus représentant les bailleurs ainsi que de deux juges assesseurs élus représentant les preneurs de baux ruraux.

La connaissance du terrain et l'expertise des assesseurs est précieuse pour le magistrat professionnel. Mais l'intérêt de cette juridiction repose sur l'étape de conciliation obligatoire devant le juge. Bailleur et preneur pourront alors trouver un terrain d'entente dans une négociation, avec l'appui du juge et des assesseurs, pour trouver une issue au conflit avant d'entrer dans la phase contentieuse à proprement parler.

▮ **Le bail verbal est soumis au statut du fermage**

Un bail verbal est un contrat de mise à disposition de terres et ou bâtiments agricoles, moyennant contrepartie financière, qui n'est pas formalisé par écrit.

Les parties s'accordent sur les parcelles et sur le montant du fermage par oral.

Le statut du fermage de droit commun s'applique automatiquement à cette location : encadrement du loyer, durée de neuf ans, droit au renouvellement, conditions du congé, résiliation... Ces règles sont consignées dans le bail type départemental, prévu par arrêté préfectoral. En cas de litige, les parties doivent s'y référer.



CARACTÉRISTIQUES DES PRINCIPAUX CONTRATS DE LOCATION

	Bail à ferme	Bail long terme	Convention pluriannuelle exp ou pâturage	Prêt à usage	Convention occupation précaire	Bail petite parcelle	Convention Bail Safer	Concession temporaire (collectivité)
Durée	9 ans	Au moins 18 ans	5 ans	Liberté contractuelle	Liberté contractuelle	Liberté contractuelle	De 1 à 6 ans	Minimum 1 an
Reconduction fin de bail	Tacite par période de 9 ans	Tacite par période de 9 ans (sauf bail 25 ans)	Possible si prévu, 1 an minimum	Liberté contractuelle	Liberté contractuelle	Liberté contractuelle	Possible une fois	Préavis un an
Obligation du locataire	Entretien agriculteur raisonnable ; Paiement fermage	Entretien agriculteur raisonnable ; Paiement fermage	Entretien agriculteur raisonnable ; Paiement loyer	Entretien agriculteur raisonnable ;	Entretien agriculteur raisonnable ; Paiement redevance occupation	Entretien agriculteur raisonnable ; Paiement loyer	Entretien agriculteur raisonnable ; Paiement redevance occupation	Entretien agriculteur raisonnable ; Paiement redevance occupation
Paiement d'un loyer	Oui, distinction bâtiments / terres	Oui, distinction bâtiments / terres	Oui	Non, aucune contrepartie	Possible mais inférieur fermage	Possible	Oui	Possible
Droit de préemption	Oui	Oui	Non	Non mais peut être prévu	Non	Non mais peut être prévu	Non	Non
Cession du bail	Non, sauf conjoint ou descendants	Non, sauf conjoint ou descendants. Cession possible si bail cessible. Sous location possible si prévue.	Oui, sauf si la convention l'interdit	Non	Non	Non	Non	Non
Formalisme	Bail verbal, sous seing privé ou authentique. Enregistrement non obligatoire	Bail authentique. Enregistrement et publication au Service de la publicité foncière	Bail sous seing privé ou authentique. Enregistrement non obligatoire	Contrat verbal, sous seing privé ou authentique. Enregistrement non obligatoire	Convention sous seing privé ou authentique. Enregistrement non obligatoire	Bail verbal, sous seing privé ou authentique. Enregistrement non obligatoire	Convention écrite	Convention écrite
Autre usage du sol ?	Non	Non	Oui, les parcelles peuvent aussi servir à un autre usage	Non, obligation de respecter l'usage déterminé	Non	Non	Non	Non
Dispositions particulières	Bail environnemental, à métayage, à complant ...	Un bail emphytéotique peut avoir d'autres spécificités	Peut prévoir un partage des investissements		Succes-sion/Indivision, décision judiciaire Bail expiré/résilié Bien non agricole. Changement destination	Parcelle non indispensable à l'exploitation	De 1 à 6 ans	Uniquement possible sur les réserves foncières
Références	L411-1 et suivants CRPM	L416-1 et suivants CRPM	L481-1 et suivants CRPM	Art 1875 et suivants C.Civ	L411-2 CRPM	L411-3 CRPM	L142-6 CRPM	L221-2 C .Urb

GUIDE DU FONCIER AGRICOLE, des outils pour répondre aux enjeux de votre territoire.

Ce guide a été réalisé par le groupe de travail composé par la Chambre d'agriculture des Pyrénées-Orientales, le Département des Pyrénées-Orientales, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Orientales, l'Association des AFP/GP des Pyrénées-Orientales, la SAFER Occitanie, et la FDSEA66



CONCEPTION DU DOCUMENT PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
AVEC LE SOUTIEN FINANCIER DU DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES