

MAINTENIR ET CRÉER DES ACTIVITÉS AGRICOLES SUR SON TERRITOIRE BOÎTE À OUTILS

Guide pour accompagner les collectivités



UN GUIDE POUR ACCOMPAGNER

LES COLLECTIVITÉS

Cette « boîte à outils » présente l'ensemble des dispositifs et outils que peut utiliser une collectivité pour maintenir et développer une activité agricole sur son territoire et préserver le foncier agricole en particulier.

Chaque outil fait l'objet d'une fiche synthétique. Il est également indiqué si cet outil est mis en œuvre dans une initiative figurant au sein d'une fiche du recueil d'expériences.

Ces outils sont répertoriés par champs d'action :

- Planifier l'aménagement du territoire
- Anticiper et connaître le territoire
- Restructurer le foncier
- Préserver l'usage agricole
- Acquérir le foncier
- Gérer le foncier
- Mettre à disposition du foncier
- Les apports des lois Grenelle, de la LMA et de la LAAF

D'autres dispositifs ne concernent pas directement le foncier agricole mais sont complémentaires pour une action globale dans un objectif de maintien de l'activité agricole sur le territoire : l'accompagnement à l'installation, l'organisation du dialogue et de la concertation, les outils financiers, etc. Ils sont détaillés dans les deux premières parties du livret.

LE RECUEIL D'EXPÉRIENCES

LA BOÎTE À OUTILS



 RECUEIL
D'EXPÉRIENCES

Ce pictogramme renvoie vers les fiches du recueil d'expériences. Exemple :

→ 03 SCOT du Piémont des Vosges (67)

PLANIFIER L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	SCoT, Inter-SCoT (Schéma de cohérence territoriale).....	5
	PLU communal et intercommunal (Plan local d'urbanisme).....	7
	Carte communale.....	8
ANTICIPER ET CONNAÎTRE LE TERRITOIRE	Support pour réaliser le diagnostic.....	10
	Observatoire foncier et immobilier.....	10
	Diagnostic de territoire.....	11
	Veille foncière et réserve foncière.....	12
	Convention de prestation foncière SAFER.....	13
RESTRUCTURER LE FONCIER	AFAF (Aménagement foncier agricole et forestier).....	15
	MVTI (Mise en valeur des terres incultes).....	15
	ECIR (Échanges et cessions à l'amiable d'immeubles ruraux ou forestiers).....	16
PRÉSERVER L'USAGE AGRICOLE	ZAP (Zone agricole protégée).....	19
	PAEN (Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains).....	20
ACQUÉRIR LE FONCIER	Droit de préemption	
	DPU (Droit de préemption urbain).....	22
	PIG (Projet d'intérêt général).....	23
	Appréhension des biens vacants et sans maître.....	24
	Convention de veille foncière.....	25
	Portage foncier	
	EPFR/L (Établissement public foncier régional/local).....	26

Achat collectif de foncier

SCI (Société civile immobilière)	27
GFA (Groupement foncier agricole / mutuel)	28
GFR (Groupement foncier rural)	29
Foncière Terre de Liens	30

GÉRER LE FONCIER

AFP (Association foncière pastorale)	32
AFA (Association foncière agricole)	33
CDM (Convention de mise à disposition)	34
Groupement pastoral	35
Régie municipale agricole	37

METTRE À DISPOSITION DU FONCIER

Bail rural et statut du fermage	39
Bail cessible hors cadre familial	39
Bail à long terme	40
Bail emphytéotique	40
Bail rural environnemental	41
Convention pluriannuelle de pâturage ou d'exploitation agricole	43
COP (Convention d'occupation précaire)	43
Régime du commodat (ou prêt à usage)	44
Ferme relais	44
Atelier relais	45
Ferme (inter)communale	46

APPORTS DES LOIS GRENELLE, LMA ET LAAF

Trames vertes et bleues (Schéma de cohérence écologique)	48
LMA (Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche)	49
LAAF (Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt)	50



© Georges Bartoli

PLANIFIER L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

En France, le droit de l'urbanisme prévoit de nombreux outils pour régler la construction. Dans les villes et villages ne disposant pas d'un plan local d'urbanisme (PLU), d'une carte communale ou d'un document en tenant lieu, ces dispositions sont fixées par le Règlement national d'urbanisme (RNU). Ces règles générales sont codifiées aux articles R111-1 à R111-27 du Code de l'urbanisme.

SCOT, INTER-SCOT

Schéma de cohérence territoriale

ÉCHELLE

Le SCOT couvre un « bassin de vie », il peut donc s'étendre sur les territoires de plusieurs communautés de communes. Un inter-SCOT peut être mis en place pour assurer la cohérence entre des SCOT voisins.

ACTEURS

Le SCOT est élaboré à l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents. Le périmètre du SCOT doit être validé par le préfet et une enquête publique doit être organisée.

COMPOSITION

Les SCOT sont composés de plusieurs documents :

- ◆ un rapport de présentation avec l'état des lieux du territoire (diagnostic) ;
- ◆ un Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les objectifs politiques ;
- ◆ un Document d'orientation et d'objectifs (DOO), qui remplace le Document d'orientations générales (DOG), et qui vient préciser les orientations de l'occupation du sol et de l'espace. Le DOO constitue la seule partie opposable du SCOT, déterminante pour l'articulation avec les documents d'urbanisme de rang inférieur (PLU notamment) qui doivent s'y référer pour être compatibles ;

Un SCOT fixe les orientations générales d'aménagement du territoire à un niveau intercommunal.

La préservation du foncier agricole par les PLU et les SCOT

Ces deux documents d'urbanisme, intervenant à des échelles différentes et complémentaires, sont un cadre indispensable pour maîtriser le développement du territoire. La planification est en effet un des premiers leviers d'action pour préserver le foncier agricole, notamment en limitant la consommation d'espace par l'urbanisation. L'agriculture doit être prise en compte dans les phases de diagnostic de ces deux documents (Loi d'orientation agricole de 2006), en intégrant notamment les potentialités et les caractéristiques de l'activité agricole sur le territoire. Ces documents peuvent aussi fixer des objectifs à atteindre, comme le développement des circuits courts. Dans l'élaboration de ces documents, les services de l'État ont un rôle d'information et de consultation, de même que le Département, la Région et les Chambres consulaires. Une concertation est mise en place durant l'élaboration pour obtenir notamment l'avis de la population (en plus de l'enquête publique). Il est indispensable d'inclure les agriculteurs et associations locales dans la concertation pour que la planification puisse être un choix stratégique concerté entre tous les acteurs concernés.

REMARQUE

Les dispositions du RNU s'appliquent toutes en l'absence de Plan local d'urbanisme (PLU) ou de document en tenant lieu. En présence d'un PLU, seules quelques dispositions du RNU s'appliquent. En cas de carte communale, l'ensemble du RNU s'applique (art. R 111-1 du Code de l'urbanisme).

CONSULTER

- Art. L 141-1 et suivants et R 141-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

→ legifrance.gouv.fr

- Guide méthodologique, Intégration d'un projet agricole dans un PLU :

→ vaucluse.equipement.gouv

- Documents du Certu sur la prise en compte de l'agriculture dans les SCoT :

→ certu.fr

- Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques, Certu - CETE, 2006.

◆ le Code de l'urbanisme n'oblige pas les SCoT à contenir des documents graphiques, même si c'est la pratique. L'article L 141-2 du Code de l'urbanisme prévoit que « *chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques* » mais n'utilise pas « doit ».

OBLIGATION DE COMPATIBILITÉ

Suite aux lois Grenelle, les SCoT sont soumis à une obligation de compatibilité étendue aux directives de protection et de mise en valeur des paysages et de prise en compte des schémas régionaux de cohérence écologique (niveau régional de la Trame verte et bleue) et des plans climat-énergie territoriaux.

La loi Grenelle II impose aux collectivités locales de déterminer dans les SCoT, des indicateurs de consommation d'espace et de fixer des objectifs chiffrés pour lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles (enveloppe d'espaces à urbaniser, stock de surfaces à préserver pour l'agriculture, etc.).

PRINCIPES GÉNÉRAUX

La préservation des espaces agricoles par le SCoT passe par l'identification des enjeux agricoles (diagnostic). Les SCoT peuvent localiser des espaces où maintenir un usage agricole et des limites pour l'urbanisation. Des « espaces agricoles d'intérêt communautaire » peuvent être délimités dans le SCoT, pour leur donner une protection réglementaire supplémentaire. Des principes écrits peuvent permettre d'assurer le maintien de la capacité à exploiter les terres comme par exemple l'urbanisation en continuité du bâti existant.

FORCES ET LIMITES

Le SCoT n'a pas vocation à établir une carte générale de destination des sols (il ne peut pas proposer de zonage), il ne se substitue donc pas au PLU. En revanche les PLU doivent être compatibles avec les orientations générales d'aménagement du SCoT.

Le SCoT impulse donc une stratégie foncière à l'échelle intercommunale. C'est ce qui en fait un document privilégié pour une prise en compte en amont et globale de la problématique foncière.



© Confédération paysanne

**ANTICIPER
ET CONNAÎTRE
LE TERRITOIRE**

VEILLE FONCIÈRE ET RÉSERVE FONCIÈRE

RECUEIL D'EXPÉRIENCES

→ 01 Un projet
de zone agricole
protégée (45)

DÉMARCHE

◆ Mise en place de la veille foncière :

Cette démarche doit être pensée bien en amont des achats effectués par la collectivité. Il est important d'anticiper les mouvements fonciers afin d'intervenir au bon moment. Pour cela il faut mettre en place une activité de veille foncière efficace en utilisant tous les outils à disposition : enquêtes, comité de veille, information auprès des propriétaires et des exploitants, conventionnement avec la SAFER (cf. outil p. ??), etc.

◆ Acquisition :

Lorsque le bien est identifié, la commune pourra se positionner pour un achat, seule ou avec l'aide d'un intermédiaire comme la SAFER. L'acquisition est généralement faite à l'amiable, dans certains cas précis la préemption pourra être utilisée.

Une fois le bien acquis, il sera mis en réserve et pourra éventuellement être mis en location afin d'amortir le coût du portage par la commune.

Les communes ont la possibilité de se constituer une réserve foncière afin de répondre aux problématiques du foncier agricole qu'elles peuvent rencontrer sur leur territoire.

◆ Accumulation :

En travaillant avec la SAFER et en s'entendant avec les propriétaires, les communes ou communautés de communes peuvent accumuler plusieurs parcelles jusqu'à obtenir une unité permettant une installation. Durant la période d'accumulation, les parcelles considérées sont confiées temporairement à la SAFER qui louera via un bail précaire (voir outil CMD, p. ???). Par ailleurs, la SAFER a la possibilité d'organiser, à partir des réserves foncières, des échanges restructurants pour constituer des îlots viables.

Cette « Boîte à outils » a été créée par les structures d'InPACT et a été mise à jour en 2016 par l'ARDEAR Centre dans le cadre du Plan de développement agricole de la FADEAR, financé par le ministère de l'Agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt.

Cet outil s'adresse principalement aux paysannes, paysans, animatrices et animateurs du réseau ADEAR et Confédération paysanne qui débutent dans l'accompagnement des collectivités territoriales mais il peut également servir à des personnes plus expérimentées qui souhaitent diversifier leur accompagnement.

Il a été conçu de manière à apporter des éclairages pour comprendre les outils juridiques à disposition d'une collectivité territoriale lorsqu'elle souhaite favoriser l'installation agricole sur son territoire.

Son utilisation est à compléter par le « Recueil d'expériences pour créer et maintenir des activités agricoles sur son territoire » ainsi que par des formations organisées dans le réseau des ADEAR et par la FADEAR. Ces temps d'échanges permettent de mutualiser les expériences et de revenir sur le vécu d'accompagnant de collectivités territoriales pour favoriser l'installation sur leur territoire.

agriculturepaysanne.org

jeminstallepaysan.org