Inventaire des outils communaux

Objectif :

* Arriver devant le maire avec une connaissance globale des outils que celui-ci peut mobiliser pour mettre à disposition des compagnons des terres non cultivées.

**🡪Inventaire sur la procédure et la législation concernant les terres incultes :**

Il existe encore des terres abandonnées, des « espaces improductifs », c’est-à-dire « des landes non productives, des friches, des terres incultes, des exploitations et des parcelles abandonnées », qui peuvent être “reconquis” aussi bien par les particuliers que par l’administration. Pour ces parcelles, qui n’ont pas été ou qui ont été insuffisamment cultivées pendant 3 ans (2 ans en zone de montagne), une autorisation d’exploiter peut être accordée. L’« état d’inculture » est constaté par la commission d’aménagement foncier. Les terres concernées sont celles dont la mise en valeur agricole, pastorale ou forestière est possible. Seule une raison de force majeure peut faire échouer la procédure de remise en valeur. Il faut, par ailleurs, que le demandeur respecte le contrôle des structures.

*La procédure :*

Une demande d’autorisation d’exploiter, par lettre recommandée avec avis de réception, doit être adressée au préfet du département où est située la parcelle. La demande doit contenir les noms, qualités et adresses du demandeur et du propriétaire, la désignation cadastrale de la parcelle, ainsi que toutes les précisions permettant d’établir l’état d’inculture ou de sous-exploitation des terres.

Suite à ce courrier, le préfet a 8 jours pour saisir la commission départementale d’aménagement foncier, laquelle dispose de 3 mois pour donner son avis. La décision de la commission est affichée pendant un mois à la mairie de la commune concernée.

Le propriétaire a 2 mois pour faire connaître sa décision de renoncer à ses prérogatives ou de faire cesser l’état d’inculture dans un délai d’un an. A défaut, au terme de ces 2 mois, il est censé avoir renoncé tacitement à cultiver les terres en cause.

Au terme de l’année pendant laquelle le propriétaire doit remettre le fonds en état, le préfet établit un constat. Si les engagements pris n’ont pas été respectés ou si le bien n’a pas été remis en état, le préfet constate l’état de carence et le notifie au propriétaire, aux candidats à l’exploitation et à la Safer. Lorsque les terres sont libres, le demandeur devient titulaire d’un bail à ferme. Le demandeur dispose d’un délai d’un an pour remettre en état les terres. En cas de pluralité de demandes, cette autorisation est attribuée en priorité à un agriculteur qu’il s’installe ou, à défaut, à un exploitant agricole à titre principal.

L’autorisation d’exploiter génère de plein droit l’existence d’un bail à ferme soumis aux dispositions du titre Ier du livre IV nouveau du code rural. A défaut d’accord amiable entre le demandeur désigné et le propriétaire, le tribunal paritaire des baux ruraux fixe les conditions de jouissance et le montant du fermage.

La procédure peut être longue. Elle est fastidieuse et souvent méconnue. Les frais administratifs sont à la charge du demandeur, mais les actes relatifs au classement ou à la concession des terres incultes sont exonérés de timbre et de droits d’enregistrement.

Formulaire de demande de terres incultes [ici !](formulaire_terres_incultes.pdf)

**🡪Inventaire sur les outils mobilisables par les maires :**

LES OUTILS DE PLANIFICATION

* Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)

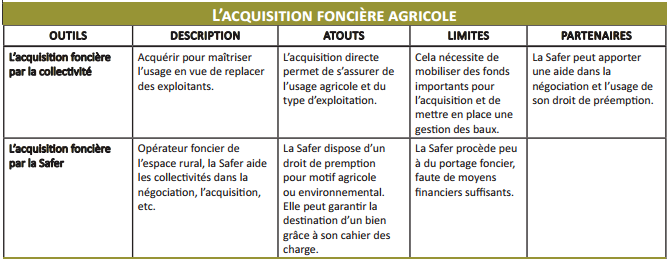
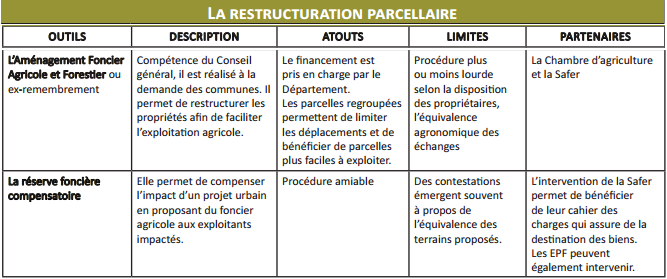
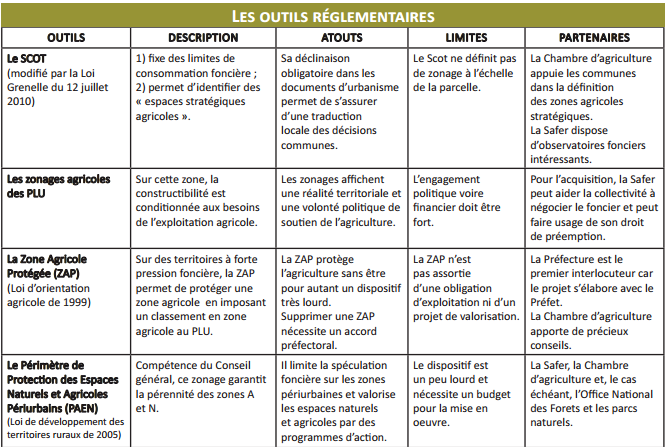
Elaboré à l’initiative des communes, le SCOT fixe les orientations générales des politiques d’urbanisme, d’habitat, des déplacements, des activités économiques et des équipements publics. Il a pour objectif de gérer l’espace de façon économe et d’organiser, de manière harmonieuse et cohérente, le territoire sur le long terme. Il contient un rapport de présentation, un projet d’aménagement et de développement durable (PADD) ainsi qu’un document d’orientations générales. Sa révision doit intervenir tous les 10 ans.

* Le PLU (Plan Local d’Urbanisme)

Avec un PLU, une commune va établir un projet global d’urbanisme, fixer les règles générales d’utilisation des sols et d’aménagement de l’espace, notamment avec le zonage. De ces règles dépendront les possibilités de construction de logements. Dans le cadre d’un PLU, une commune peut définir des emplacements réservés pour la réalisation de projets d’équipements, d’espaces verts et de programmes de logements. Ce faisant, la commune a donc la possibilité de définir des sites prioritaires et d’anticiper l’acquisition d’un terrain et geler tout autre projet sur le site concerné. Trois ans après son approbation, le conseil municipal établit un bilan, notamment au regard de la création de logements.

* La carte communale

Les communes dont les problématiques d’aménagement sont plus simples mais qui reçoivent des demandes de permis peuvent se doter d’une carte communale. Elle précise les modalités d’application du règlement national d’urbanisme et écarte la règle de constructibilité limitée aux seules zones déjà urbanisées. Elle reste cependant moins intéressante que le PLU puisque la commune n’a pas la possibilité de définir des emplacements réservés et des espaces boisés. Elle ne peut pas non plus dicter les règles quant à la taille des parcelles. Elle est élaborée par la commune mais approuvée par l’Etat et la commune à l’issue d’une enquête publique.

**🡪Fiches outils sur la gestion du foncier communal :**