



ZOOM sur le Pôle Aménagement du Territoire

Edito



La Chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône défend avec détermination les terres agricoles lorsqu'elle émet un avis sur un projet d'aménagement ou lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme ou de planification.

Il ne s'agit pas uniquement d'éviter la consommation de terres agricoles, il est également nécessaire de préserver l'intégrité des espaces agricoles existants : la lutte contre les détournements d'usage des parcelles agricoles est primordiale pour préserver notre outil de production.

Jean-Pierre GROSSO, élu à la Chambre d'agriculture 13

En bref

Qu'entend-on par détournement d'usage en zone agricole ?

Lorsque, au cœur d'une plaine agricole, vous remarquez des entreprises de travaux publics, des garages automobiles, des jardins d'agrément ou même des dépôts de gravats, vous avez de fortes chances de constater les effets du détournement d'usage.

Le « détournement d'usage en zone agricole » désigne l'utilisation, l'occupation et/ou la réalisation de travaux, d'installations ou d'aménagements sur un bien immobilier à usage agricole, bâti ou non-bâti, de nature à empêcher ou à affecter l'exercice d'une activité agricole sur ledit bien, qu'il soit volontaire ou involontaire.

Le détournement d'usage peut être illégal (infractionnel), lorsqu'il contrevient aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, particulièrement aux dispositions du document d'urbanisme régissant le bien considéré, ou légal (non infractionnel) dans le cas contraire, notamment en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu.

Repères

Représentant entre 1 et 20 %, les surfaces détournées en zone agricole sont très variables selon les communes.
1 ha détourné parasite 10 ha agricoles en raison de la pression foncière générée et des conflits de voisinage.

Le maire, au travers de l'exercice du pouvoir de police de l'urbanisme, a la compétence pour prévenir et sanctionner les détournements d'usage



Prévenir les détournements d'usage

Les actions de prévention peuvent concerner la planification territoriale et les documents d'urbanisme, la veille et l'action foncière et la sensibilisation des usagers et propriétaires fonciers.

Le PLU doit s'appuyer sur un diagnostic agricole exhaustif afin de caractériser précisément les zones agricoles. Il convient également de cartographier les secteurs agricoles détournés de manière précise, en affichant la volonté de la commune de reconquérir ces espaces. Les détournements d'usage doivent être définis dans le document d'urbanisme. Le règlement du PLU précisera ce qui peut rendre une utilisation du sol incompatible aux activités agricoles : conflit de voisinage, atteintes aux fonctionnalités de la zone...

Il convient, enfin, d'encadrer les possibilités d'implantation des équipements d'intérêt collectif en les rattachant bien aux notions d'intérêt général et de besoin collectif de la population.

Améliorer la répression des détournements d'usage

Face à un détournement d'usage, il est nécessaire de faire cesser l'infraction dans un premier temps puis d'engager ensuite une poursuite pénale de l'infraction. Dans tous les cas, il est nécessaire en préalable, de dresser un Procès-Verbal d'infraction.

Pour faire cesser l'infraction, le maire peut :

- Demander un jugement par référé judiciaire pour prévenir un dommage imminent ou pour faire cesser un trouble manifestement illicite.
- Prendre un arrêté interruptif de travaux
- Mettre en demeure le propriétaire sous astreinte de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité du terrain détourné.

La poursuite judiciaire de l'infraction doit être initiée en parallèle de la première phase afin de sanctionner l'infraction par une condamnation pénale.

Vos contacts :

Jean-Marc BERTRAND : 06 78 29 90 83 - jm.bertrand@bouches-du-rhone.chambagri.fr
Mathilde AUDIBERT : 06 88 84 08 40 - m.audibert@bouches-du-rhone.chambagri.fr

Rendre une vocation agricole aux terrains détournés et altérés

Après 50 ans de consommation effrénée de terres agricoles, l'application des nouvelles lois ZAN « Zéro Artificialisation Nette » vont mettre un coup d'arrêt à l'hémorragie, enfin c'est ce que l'on espère !

Désormais, toute consommation de terres agricoles devra être exceptionnelle et compensée dans la mesure du possible.

Cette compensation peut prendre la forme d'une renaturation d'une terre agricole détournée : il s'agit de rendre à une parcelle anthropisée sa fonction initiale par une remise en état du site : démolition des aménagements illicites, enlèvement de gravats, dépollution et restauration des sols par décompactage puis ensemencement et amendement.

Ainsi un aménageur, dans le cadre de l'obtention d'une autorisation de construire, peut financer la restauration de terrains agricoles à hauteur de la surface qu'il artificialise par ailleurs.

Il s'agit d'un véritable changement de paradigme, car on considérait jusqu'à présent qu'une parcelle agricole artificialisée avait perdu sa vocation agricole et du coup pouvait être le support d'une autre valorisation : activité économique, commerciale, production d'énergie.

Cela encourageait fortement les détournements d'usage puisqu'en se plaçant dans l'illégalité, les propriétaires réalisaient non seulement une plus-value à court terme mais pouvaient espérer en plus à terme un reclassement de leur parcelle en zone constructible. La reconquête et la revalorisation des terrains dévoyés est une nécessité absolue qui permettra de retrouver la destination première, à savoir l'usage agricole, par la remise en état des parcelles.

Elle permet également d'envoyer un signal fort à l'adresse des prétendants aux détournements d'usage qui doivent cesser d'espérer un reclassement de leurs terrains en zone urbanisable.

Les retours d'expérience de revalorisation d'espaces dévoyés démontrent que les situations ne sont pas irréversibles et que des solutions existent pour rendre à ces terrains une vocation agricole.

Vos contacts :

Jean-Marc BERTRAND : 06 78 29 90 83 - jm.bertrand@bouches-du-rhone.chambagri.fr
Mathilde AUDIBERT : 06 88 84 08 40 - m.audibert@bouches-du-rhone.chambagri.fr



La Chambre d'agriculture & vous

Vos prochaines formations

➤ **Gérer l'ouverture des milieux et les espèces exotiques envahissantes en Camargue** (formation dispositif MAEC organisée en partenariat avec le PNR Camargue) : le 21 mars au Domaine de la Palissade à Salin-de-Giraud.

➤ **Obtenir le 4C Bovin, Ovin-Caprin, Equin, Porcin** (formation dispensée par AgriCampus Castelnaudary) : les 25, 26 et 27 mars à la Maison Familiale et Rurale Rhône-Alpilles à Saint-Martin-de-Crau.

➤ **Gérer l'ouverture des milieux et les espèces exotiques envahissantes en Camargue** (formation dispositif MAEC organisée en partenariat avec le PNR Camargue) : le 28 mars au Domaine de la Palissade à Salin-de-Giraud.

➤ **Réaliser et utiliser ses extraits végétaux pour soigner ses vignes** : le 5 avril à Rognes.

➤ Découvrez l'ensemble de nos formations sur www.chambre-agriculture13.fr/vous-etes-agriculteur/vous-former

Des prestations sur mesure

La gestion du territoire

Nous vous aidons à développer votre activité dans le respect de la réglementation.

- La construction en zone agricole : connaître la réglementation et les champs du possible.
- Les impacts des chantiers et grands ouvrages :
 - indemnisation des dégâts occasionnés par les grands ouvrages : connaître les protocoles existants, préparer la négociation avec le maître d'œuvre, calculer le montant des indemnités, être appuyé dans la gestion des contentieux ;
 - calcul d'indemnité d'expropriation : connaître les conditions financières d'expropriation liées au préjudice foncier de votre exploitation.

■ Les documents d'urbanisme
S'impliquer dans les décisions d'urbanisme :
- connaître les projets d'urbanisme dans votre commune ;
- mesurer les enjeux pour l'agriculture ;
- défendre le potentiel agricole dans les décisions relatives aux zonages et aux règlements.

Votre contact : Marylène MIKEC : 04 42 23 86 03
m.mikec@bouches-du-rhone.chambagri.fr

➤ Découvrez l'ensemble de nos offres de services sur : www.chambre-agriculture13.fr ou contactez-nous au 04 42 23 06 11

