



J'AI BESOIN D'INFORMATIONS OU DE CONSEILS



Communauté de communes de l'île d'Oléron

Service Agriculture Durable

59 route des allées - 17310 Saint-Pierre d'Oléron

05 46 47 16 81

agriculture@cdc-oleron.fr



SAFER Poitou-Charentes

18 boulevard Guillet-Maillet - 17100 Saintes

05 46 93 16 90

sd17@safer-poitoucharentes.fr



Chambre d'Agriculture de la Charente Maritime

2, Avenue de Fétilly

CS 85074

17074 LA ROCHELLE CEDEX 9

05 46 50 45 00

economie-territoires@charente-maritime.chambagri.fr

Je suis propriétaire foncier, l'agriculture valorise mon terrain

Sur l'île D'Oléron, 3 088 ha de terres agricoles sont exploités. Les agriculteurs souhaitant s'installer ou développer leur activité rencontrent de grandes difficultés pour trouver les terrains dont ils ont besoin. L'accès au foncier est donc un frein au développement de l'agriculture et à la diversification des produits cultivés localement.

Près de 2 000 ha de terrains agricoles privés, non valorisés et parfois dans un état d'enfrichement important, ont été recensés et pourraient être remis en culture par les agriculteurs, avec l'accord des propriétaires, dans un intérêt partagé.



POURQUOI, TOUT EN RESTANT PROPRIÉTAIRE, PERMETTRE L'USAGE AGRICOLE DE MON TERRAIN ?

> POUR ÊTRE ACTEUR DE MON TERRITOIRE

- Soutenir l'agriculture, le métier d'agriculteur, faciliter l'installation de jeunes exploitants,
- Participer à la préservation du paysage et maintenir la typicité et l'attractivité de l'île,
- Agir en faveur de la diversification des productions et du développement de l'approvisionnement local en circuits courts et ainsi pouvoir bénéficier, en tant que consommateur, d'une alimentation de qualité,
- Lutter contre le risque d'incendie par le maintien d'un paysage ouvert et entretenu,

- Limiter les nuisances liées à la prolifération du gibier (lapins, sangliers),
- Éviter l'expansion d'espèces végétales envahissantes pouvant être nuisibles pour les autres espèces.

> POUR QUE MON PATRIMOINE GARDE SA VALEUR

Signataire de la Charte agricole de l'île d'Oléron qui vise au maintien et au développement durable de l'agriculture sur son territoire, la Communauté de communes œuvre en faveur de la reconquête des terrains en friche pouvant retrouver un usage agricole.



COMMENT CONTRACTUALISER POUR LOUER MON TERRAIN À UN AGRICULTEUR ?

Il existe plusieurs types de contrats pour encadrer les relations entre un propriétaire-bailleur et un locataire-agriculteur.

Le bail de référence en agriculture : le bail rural ou bail à ferme

Écrit ou oral, il permet de mettre en location des biens immobiliers agricoles (terres et bâtiments), avec un contrat type d'une durée de 9 ans et un montant de loyer compris entre des minimas et des maximas fixés par arrêté préfectoral et revalorisés tous les ans.

Pour protéger mon patrimoine il est conseillé de rédiger le bail par écrit et de dresser un état des lieux.

Dans certaines zones (zone Natura 2000, périmètre de captage...), il est possible d'appliquer un **bail environnemental** avec des clauses exigeantes par rapport à la gestion des terrains (entretien, usage limité des pesticides,...)

Des contrats de location simples et souples :

- La Convention de Mise à Disposition (CMD) de la SAFER : le terrain est mis à disposition de la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) qui prend en charge la recherche d'un exploitant et qui en gère la location. La durée de location peut varier de 1 à 6 ans, renouvelable une seule fois.

- Le bail de petites parcelles : il s'agit d'un cas particulier du bail à ferme, avec des spécificités liées aux petites surfaces.

Sa rédaction permet une grande liberté : fixation libre du prix du bail, pas de durée minimale, pas de renouvellement automatique. La taille maximale des parcelles entrant dans ce dispositif est fixé par arrêté préfectoral.

Exemples de surfaces maximales :

Terres labourables destinées à la polyculture : 1 ha

Prairies naturelles et pré-marais cultivés : 1 ha 50

Vignes, vergers, cultures maraîchères, pépinières de peupliers : 0 ha 25

Pépinières viticoles et ornementales : 0 ha 05

D'autres dispositifs existent, tels que l'association foncière : des propriétaires d'un périmètre défini se regroupent sous forme associative pour gérer leurs propriétés. Chaque membre reste propriétaire. L'association est l'interlocutrice de l'agriculteur et propose le mode de location qu'elle souhaite (bail rural ou convention de pâturage).

> Pour chaque cas, des modalités sont prévues pour récupérer l'usage de votre terrain.



QUE DISENT LES TEXTES ?

> MISE EN VALEUR DES TERRES INCULTES

Le Code Rural (articles L.125-1 à L.125-4) impose à chaque propriétaire de valoriser ses terres. Un propriétaire peut être mis en demeure de mettre en valeur ou de faire exploiter son terrain s'il est reconnu que celui-ci est manifestement sous-exploité ou en état d'inculture depuis au moins trois ans.

> OBLIGATION DE DÉBROUSSAILLEMENT

L'article 32 de la loi d'orientation sur la forêt du 9 juillet 2011 définit le débroussaillage obligatoire comme « les opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux, en garantissant la continuité du couvert végétal ». L'arrêté préfectoral n°07-2486 rend ainsi obligatoire le débroussaillage sur l'île d'Oléron :

- sur tout le terrain, s'il est situé en zone urbaine,
- dans un rayon de 50m autour des habitations et de 10m de part et d'autre des voies privées qui y conduisent, sur tout le territoire.

> OBLIGATION D'ENTRETIEN POUR MOTIF ENVIRONNEMENTAL

En cas de défaut d'entretien d'un terrain non bâti situé à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, le maire peut par arrêté, pour des motifs d'environnement, notifier au propriétaire l'obligation d'exécuter, à ses frais, les travaux de remise en état de ce terrain après mise en demeure (Article L2213-25 du code des collectivités territoriales).

MON TERRAIN EN FRICHE EST-IL CONSTRUCTIBLE ?

Le zonage du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de ma commune détermine le caractère constructible ou non de mon terrain. Les zones constructibles pour un usage d'habitation sont les zones U et AU ; celles qui le seront à plus long terme sont les zones 1AU, 2AU...

Les terres agricoles (zonage A) sont exclusivement réservées à l'exploitation agricole. La construction de maisons d'habitation ou de bâtiments y est strictement interdite sauf si ces constructions sont indispensables au bon fonctionnement des exploitations agricoles. La construction est impossible en zones naturelles (zones N).

De plus, depuis 2011, 84% du territoire de l'île est classé (article L.341 du code de l'environnement). En site classé, toute construction est interdite sauf autorisation spéciale délivrée par le Préfet ou le Ministre en charge des sites.

QUEL EST LE PRIX DE VENTE DU FONCIER AGRICOLE SUR L'ÎLE D'OLÉRON ?

Terres labourées, en friche et en prairie :

entre 2 500€ et 4 000€ par hectare
Prés marais : entre 1 000€ et 2 000€ par hectare

Vignes : entre 6 000€ et 15 000€ par hectare

Bois taillais : entre 400€ et 1 200€ par hectare

Clares : entre 1 500€ et 15 000€ par hectare

Claire en friche difficile d'accès : 1 500€/ha

Claire en friche facile d'accès : 3 000€/ha

Claire en bon état difficile d'accès : 10 000€/ha

Claire en bon état facile d'accès : 15 000€/ha