



N° 786

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 21 mars 2018.

PROPOSITION DE LOI

visant à revitaliser les terres agricoles en zone périurbaine,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Jean-Louis MASSON, Damien ABAD, Emmanuelle ANTHOINE, Nathalie BASSIRE, Valérie BEAUVAIS, Jean-Claude BOUCHET, Jacques CATTIN, Marie-Christine DALLOZ, Julien DIVE, Jean-Jacques FERRARA, Nicolas FORISSIER, Patrick HETZEL, Sébastien LECLERC, Marc LE FUR, Geneviève LEVY, Véronique LOUWAGIE, Gilles LURTON, Bernard PERRUT, Bérengère POLETTI, Vincent ROLLAND, Martial SADDIER, Raphaël SCHELLENBERGER, Laurence TRASTOUR-ISNART, Michel VIALAY, Stéphane VIRY,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les terres agricoles en zone périurbaine sont soumises, depuis plus de cinquante ans, à une double pression.

D'une part, elles sont peu à peu grignotées par l'urbanisation à une époque où chacun souhaite être logé au plus proche des centres urbains. La pression foncière et immobilière est telle que les couronnes périurbaines ont vu inexorablement tripler leur population depuis 1962. De ce fait, les terres agricoles aux abords des villes disparaissent à un rythme effréné.

D'un autre côté, à la croisée des enjeux alimentaires et environnementaux, les territoires agricoles en zone périurbaine revêtent une importance de plus en plus particulière. Le développement de besoins alimentaires nouveaux oblige à la promotion d'une agriculture plus proche géographiquement des bassins de population et plus respectueuse des impératifs écologiques. Si bien que la proximité entre les producteurs et les consommateurs est devenue de nos jours un gage de qualité et un mode de vie qui remporte de plus en plus de succès.

Conséquence directe de ce double phénomène, les prix de l'hectare en terrain agricole ont tendance à s'envoler de 4 à 10 000 euros et de 100 à 150 000 euros en terrain constructible. De ce fait, les zones agricoles disparaissent au profit des zones constructibles. Les terres agricoles sont convoitées pour y installer des équipements collectifs, sportifs, des zones commerciales ou d'habitation. Les agriculteurs partant à la retraite sont tentés de vendre pour améliorer leur quotidien et souhaitent le faire au tarif constructible, ce qui rend impossible l'installation de tout nouveau projet agricole. Tous les dix ans, c'est l'équivalent de la surface d'un département qui est absorbée par l'urbanisation horizontale.

Dans ces conditions, l'installation de nouveaux agriculteurs à des prix raisonnables devient complètement illusoire. Pourtant le maraîchage, l'horticulture, la production de fruits rouges ou certaines pépinières sont particulièrement adaptés à l'usage de surfaces égales ou même inférieures à deux hectares et pourraient aisément s'insérer dans le mitage des terrains agricoles provoqué par la périurbanisation. Malheureusement, les dispositions actuelles du code rural et, en particulier, le statut du fermage, par leurs caractères contraignants, ne sont pas adaptées à de telles structures. De fait, ces activités sont les premières victimes de l'urbanisation à outrance qui les force à s'éloigner toujours davantage.

L'agriculture périurbaine mérite d'être soutenue. C'est pourquoi, partant de ces constats, la présente proposition de loi a l'ambition de viser un triple objectif :

- Enrayer la disparition des terres agricoles en zone périurbaine ;
- Favoriser le développement de l'agriculture de proximité et par conséquent de limiter les transports routiers ;
- Aider l'installation des jeunes agriculteurs en proposant un nouveau type de contrat plus adapté aux contraintes des zones périurbaines.

Pour ce faire, il est impératif d'offrir un nouveau cadre contractuel beaucoup plus souple et moins contraignant que le statut actuel du fermage pour redonner la possibilité aux bailleurs et preneurs de choisir ensemble l'étendue de leurs relations et permettre l'installation de néo-agriculteurs tout en consacrant un nouveau zonage dans le code de l'urbanisme. C'est le but de l'**article premier**.

L'**article 2** vise, pour sa part, à consacrer les modalités du contrat spécifique, non soumis au statut du fermage et à l'inscrire dans un nouveau titre du code rural et de la pêche maritime.

C'est pourquoi il vous est proposé, Mesdames, Messieurs, d'adopter la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① Après la sous-section 2 de la section 3 du chapitre Ier du titre IV du livre premier du code de l'urbanisme, est insérée une sous-section 2 *bis* ainsi rédigée :

- ② « *Sous-section 2 bis*
③ « *Aires urbaines de production agricole*

- ④ « *Art. L. 141-11 bis* – Le document d'orientation et d'objectifs détermine les aires urbaines de production agricole dont il peut définir la localisation et la délimitation.

- ⑤ « Ces aires visent à favoriser le maintien ou le développement d'activités agricoles autour des zones urbaines dans les conditions définies au titre IX du livre IV du code rural et de la pêche maritime. »

Article 2

- ① Après le titre VIII du livre IV du code rural et de la pêche maritime, il est inséré un titre VIII *bis* ainsi rédigé :

- ② « *TITRE VIII BIS*
③ « ***CONTRAT CONCLU SUR LES AIRES URBAINES DE PRODUCTION AGRICOLE***

- ④ « *Art. L. 482-1.* – Les terres d'une surface inférieure ou égale à deux hectares, situées sur un territoire visé par un schéma de cohérence territoriale, peuvent être reconnues aires urbaines de production agricole, au sens de l'article L. 141-11 *bis* du code de l'urbanisme.

- ⑤ « L'exploitation de ces aires peut donner lieu à la conclusion de contrats spécifiques en vue d'y exercer une activité agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du présent code.

- ⑥ « Le propriétaire peut scinder une même parcelle en plusieurs surfaces et conclure plusieurs contrats sur une même parcelle, sous réserve que ladite parcelle ne dépasse pas six hectares. Il ne peut toutefois conclure plus d'un contrat d'aires urbaines de production agricole avec un même agriculteur. »
- ⑦ « Art. L. 482-2. – Le contrat soumis aux dispositions du présent titre est constaté par écrit.
- ⑧ « Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs aux signataires du contrat dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. »
- ⑨ « Art. L. 482-3. – Le prix du loyer est fixé en monnaie entre le *maxima* et des *minima* qui sont arrêtés par l'autorité administrative. Ce loyer ainsi que les *maxima* et les *minima* sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice national des fermages.
- ⑩ « Le prix du loyer est versé mensuellement à une date convenue entre les parties.
- ⑪ « Les parties déterminent librement les conséquences du non versement d'une ou plusieurs échéances sans que la résiliation ne puisse intervenir moins de deux mois à compter du défaut de paiement. »
- ⑫ « Art. L. 482-4. – Toute cession de contrat d'aires urbaines de production agricole et toute sous-location sont interdites. Le contrat prend fin au décès du preneur. En cas de décès du bailleur en cours d'exécution les obligations contractuelles sont transmises aux héritiers jusqu'au terme initialement prévu. »
- ⑬ « Art. L. 482-5. – Le contrat est conclu pour une période de quatre ans, nonobstant toute clause ou convention contraire.
- ⑭ « Sauf le cas d'un défaut de paiement mentionné à l'article L. 482-3, cette durée initiale n'est pas susceptible de modification de la part du bailleur. »
- ⑮ « Art. L. 482-6. – En l'absence de délivrance de congé ou de conclusion d'avenant dans les conditions prévues au présent article, le contrat est reconduit par tacite reconduction pour une durée identique.
- ⑯ « Chaque partie au contrat peut, au moins six mois avant le terme du contrat, y mettre fin par lettre recommandée avec accusé de réception.

- ⑰ « Dans le même délai, les parties peuvent conclure entre elles un avenant écrit au contrat prévoyant la reconduction pour une durée comprise entre un et quatre ans. »
- ⑱ « *Art. L. 482-7.* – Le preneur peut librement édifier des locaux de production ne nécessitant pas l’obtention d’un permis de construire, à la condition qu’il restitue les terrains dans l’état dans lequel ils se trouvaient à son entrée dans les lieux, sauf en cas d’accord écrit du propriétaire, et sans qu’il puisse réclamer une quelconque indemnité au propriétaire.
- ⑲ « Le preneur ne peut construire de bâtiments nécessitant l’obtention d’un permis de construire, ni procéder à des plantations pérennes, telles que des vignes ou arbres fruitiers, qu’après accord écrit du propriétaire. Sauf accord écrit contraire entre les parties, il devra restituer les terrains dans l’état dans lequel ils se trouvaient à son entrée dans les lieux, et sans qu’il puisse réclamer une quelconque indemnité au propriétaire. »
- ⑳ « *Art. L. 428-8.* – Le propriétaire peut louer au preneur, outre le terrain tel que visé à l’article L. 482-1, les éventuels locaux édifiés sur ledit terrain. »
- ㉑ « *Art. L. 482-9.* – En fin de contrat, le terrain est restitué conformément à l’état des lieux descriptifs contradictoire dressé entre les parties à la signature du contrat et annexé au contrat, sauf en cas d’accord écrit du propriétaire.
- ㉒ « Le preneur sortant ne peut prétendre à aucune indemnité. »
- ㉓ « *Art. L. 482-10.* – Les dispositions du présent titre sont d’ordre public. »
- ㉔ « *Art. L. 482-11.* – Les litiges, auxquels peut donner lieu l’application des dispositions du présent titre, sont de la compétence des tribunaux paritaires des baux ruraux. »

