



URBANISME

Situation juridique des communes au regard des documents d'urbanisme

Les missions de la Chambre d'agriculture en matière de suivi des documents d'urbanisme visent notamment à mettre en avant les enjeux et problématiques agricoles : concilier la pression foncière avec le maintien d'une agriculture dynamique en limitant l'artificialisation des sols, préserver les sièges d'exploitation et les conditions de circulation des engins agricoles, adapter les documents aux projets envisagés par les exploitants agricoles...

Chargée de représenter les intérêts agricoles, la Chambre d'agriculture de la Moselle, en tant qu'organisme consulaire, est associée aux procédures d'élaboration et de révision des documents d'urbanisme. Elle participe aux réunions de travail et émet un avis officiel sur le projet en fin de procédure. Elle rend en moyenne environ 100 avis chaque année.

Sur les 730 communes que compte le département de la Moselle : 30 % soit 222 communes ne disposent pas de documents d'urbanisme opposables au tiers, 70 % soit 508 communes disposent d'un document d'urbanisme opposable aux tiers (221 cartes communales, 269 plans locaux d'urbanisme, 18 plans d'occupation des sols)

257 communes, soit 35 %, ont une procédure en cours :

126 communes en cours d'élaboration (25 en carte communale, 12 en PLU et 89 en PLUi)

73 communes en cours de révision (57 en PLU et 16 en carte communale)

58 communes en cours de modification (58 en PLU)

A l'échelle supra communale, la Moselle compte :

- 5 SCOT (Schéma de COhésion Territoriale) dont 3 en cours de révision et 1 en cours d'élaboration)

- 4 PLUI (Plans locaux d'urbanisme intercommunaux) en cours d'élaboration.

L'ensemble des documents d'urbanisme opposables aux tiers sont consultables directement sur le site internet de la préfecture : <http://www.moselle.gouv.fr> ou via le lien du site de la Chambre d'Agriculture de la Moselle <https://moselle.chambre-agriculture.fr> (onglet Foncier Territoire/Documents d'Urbanisme/Documents d'urbanisme dans «En savoir Plus»).

Stéphane HISIGER

Chambre d'agriculture de la Moselle
Urbanisme et territoires
Contact : Stéphane HISIGER
Tél. 06 07 10 77 67
stephane.hisiger@moselle.chambagri.fr

LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA MOSELLE À VOTRE SERVICE

Accueil du public

A Metz, 64 avenue André Malraux

du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 13h15 à 17h

le vendredi de 8h à 12h et de 13h15 à 16h15

Dans les bureaux décentralisés, sur Rdv

Morhange, 2 rue du Pratel (3^e étage) - Tél. 03 87 66 12 30

Sarrebourg, 33 rue du Général De Gaulle

Nous contacter par téléphone : 03 87 66 12 30

Actualités : www.moselle.chambre-agriculture.fr



Recrudescence des vols d'outillage dans le secteur de Sarrebourg.

Informations : 03 87 56 43 72

ou

corg.ggd57@gendarmerie.interieur.gouv.fr

Comité de rédaction du 19/10/18 : Antoine Henrion, Président de la Chambre d'Agriculture ; Laurence Herfeld, vice-présidente ; Marie Adamy et Estelle Pochat, élues ; Denis Stragier, Directeur ; A. Gresset, C. Marconnet, M. Morhain, C. Rettel, I. Robillard, A. Touchat.

DROIT RURAL

Travail à façon : bien définir la relation

Selon le Ministère de l'agriculture, plus de deux exploitations sur trois ont recours aux services de prestataires. Le développement de ce mode d'exploitation impose de définir les règles avant la réalisation des travaux.

La recherche de rentabilité et d'efficacité dans un contexte où les exploitations s'agrandissent explique un tel essor. Le travail à façon permet à certains exploitants de déléguer tout ou partie de leurs productions. Cette solution est souvent plébiscitée par des éleveurs qui délèguent l'activité de grandes cultures. Le recours à la prestation de service permet également d'avoir accès à une main-d'œuvre ponctuelle, sans avoir à recourir à l'embauche d'un salarié.

D'autre part, la réalisation de prestations de services offre à des agriculteurs la possibilité d'élargir la palette de leurs activités.

A la différence de l'entraide, qui est un échange de services réciproque et gratuit entre agriculteurs, la prestation de services est une offre payante. Le prestataire s'oblige à une garantie de résultat.

Conserver la maîtrise du foncier

Certains propriétaires de terrains agricoles trouvent un intérêt financier supérieur à exploiter leurs terres avec l'aide d'un prestataire plutôt que de les louer en contrepartie d'un fermage. Bien qu'il fasse réaliser les travaux, le bénéficiaire de la prestation reste exploitant au plan juridique et administratif. Et même s'il reste redevable des cotisations sociales, l'exploitant perçoit le revenu de l'exploitation et les aides économiques.

Le recours à ce mode d'exploitation peut être tentant aux fins de s'affranchir des contraintes résultant du statut du fermage. En effet, il est plus aisé de rompre un contrat de prestation de service qu'un bail rural.

Attention aux règles du statut du fermage

Cependant, le recours à la prestation de services pour l'ensemble des travaux de l'exploitation est susceptible, en raison des règles impératives du statut du fermage d'être requalifié en bail rural. Tel sera le cas lorsque le prestataire, sous couvert de la prestation, a en réalité la direction de l'exploitation. Il s'agit dès lors d'un transfert de gestion qui fait du prestataire le véritable exploitant du bien.

Le contrat de prestation s'analyse dès lors en une véritable



photo Chambre d'agriculture du Cantal

mise à disposition à titre onéreuse au sens des dispositions de l'article L.411-1 du CRPM, constitutive d'un bail à ferme. Afin d'éviter cet écueil, le bénéficiaire de la prestation devra conserver une autonomie totale dans la direction de son exploitation (gestion de l'assolement, des intrants, et de la commercialisation des produits). La rémunération doit être fixée en considération de l'importance des travaux exécutés, et ne doit pas déguiser en fait un fermage.

Un propriétaire bailleur exerçant son droit de reprise et ayant recours à un prestataire pour l'ensemble des travaux d'exploitation s'expose au risque d'une demande de réintégration par le fermier évincé sur le fonds loué, en raison de l'obligation qui lui est faite d'exploiter personnellement le fonds repris pendant au moins neuf ans.

Lorsque le fermier recourt à la prestation de service, ce dernier encourt les mêmes risques de requalification de la convention que le propriétaire, lorsque la prestation déguise en réalité un transfert de gestion.

Le risque à son égard, existe à plusieurs niveaux :

- sous location : la convention conclue entre le fermier et son propriétaire est constitutive d'une sous location, ou d'une cession prohibée du bail, sanctionnée par la résiliation de ce dernier.

- droit de préemption en cas de vente : le statut du fermage impose que le preneur qui exerce son droit de préemption justifie qu'il exploite personnellement

le bien.

Il en est de même s'agissant du renouvellement du bail, ou de sa cession à un descendant.

Plusieurs arrêts de jurisprudence sont venus confirmer ce risque.

Formaliser les rapports

Pour éviter ces désagréments, il est nécessaire de formaliser les rapports par écrit, via un contrat de prestation. Il devra répondre aux objectifs des deux parties, tout en précisant les modalités de rémunération.

En aucun cas l'objet de ce contrat et le rôle assigné au prestataire devront avoir pour conséquence de remettre en jeu les clés de l'exploitation à ce dernier. Sur le contrat, il est recommandé de faire figurer la référence cadastrale des parcelles, le détail des travaux à réaliser (éventuellement assorti d'une obligation de résultat ou de délai), la durée du contrat et les modalités de rupture.

Le prestataire doit être en capacité de justifier d'une attestation d'assurance civile et professionnelle et prouver que ses salariés sont employés légalement (en particulier s'il emploie des salariés étrangers). Ces documents peuvent être annexés au contrat, tout comme les autorisations liées à l'épandage de produits phytosanitaires.

Yves BOZEC, sous-directeur

Chambre d'agriculture de la Moselle
Service Juridique-Territoires
Tél : 03 87 66 12 57
yves.bozec@moselle.chambagri.fr