



MAIRIE de VELAUX

Ville de VELAUX

Hôtel de Ville, 997 avenue Jean Moulin, 13880 VELAUX

Tél : 04 42 87 73 73 / Fax : 04 42 87 73 74

DOSSIER :

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VELAUX (13)

PHASE APPROBATION

PIECE N° :

TITRE :

5f

PAEN

DATES DE PROCEDURE :

Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal du :	26/12/01
Plan d'Occupation des Sols mis à jour par Arrêté Préfectoral du :	09/07/02
Plan d'Occupation des Sols mis à jour par Arrêtés Municipaux du :	16/12/05
Révision Simplifiée du POS approuvée par Délibération du Conseil Municipal du :	16/12/05
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme prescrite par Délibération du Conseil Municipal du :	02/10/09
Débat sur les orientations générales du PADD lors du Conseil Municipal du :	04/10/2012 et 26/02/2015
Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du :	28/05/15
Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du :	28/12/15

Atelier Pierre MARINO, Architecture & Urbanisme

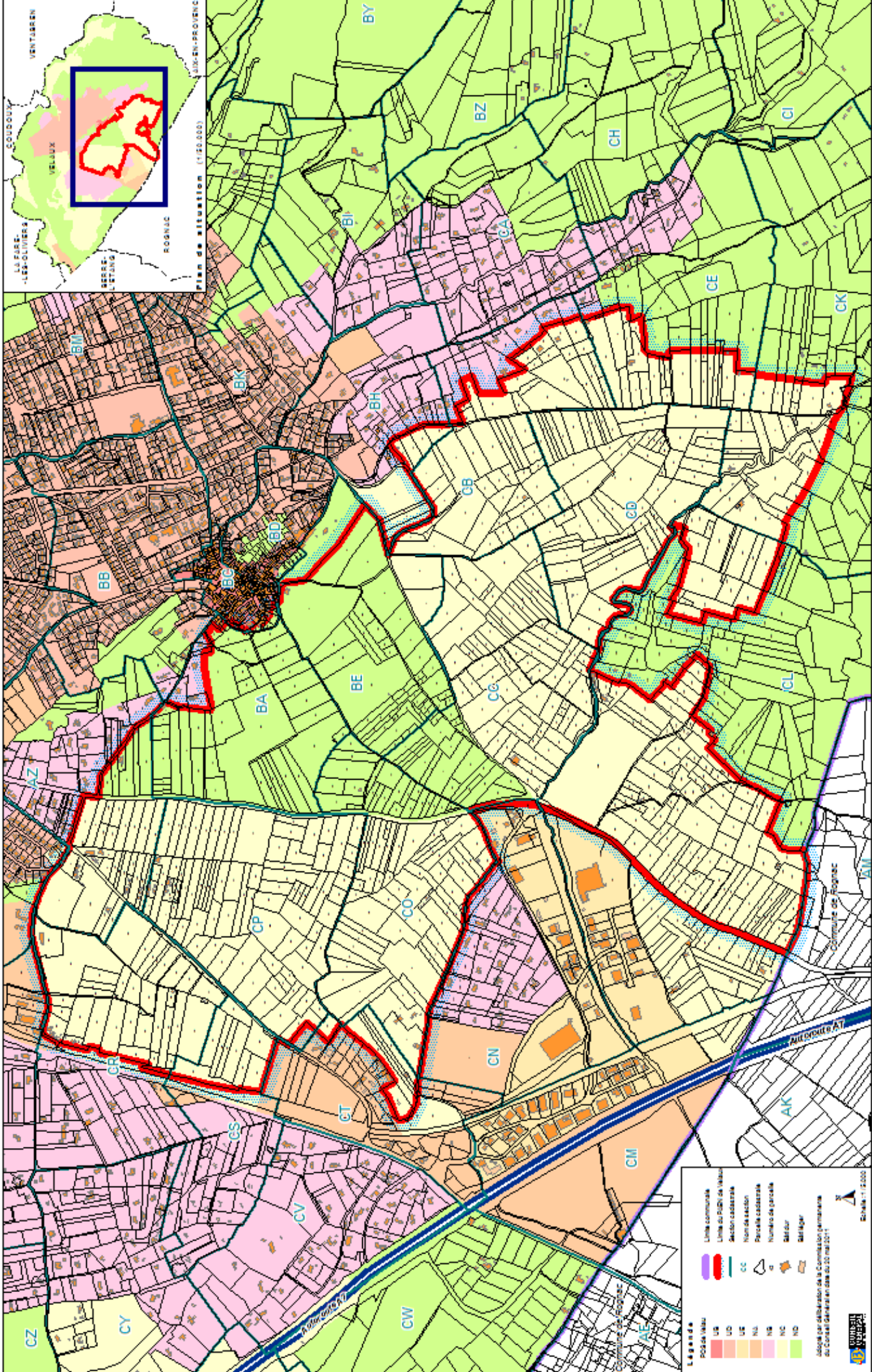
4 rue des Tanneurs, 83490 LE MUY, Tel : 04.94.81.80.83 - Fax : 04.94.45.14.61

Email : atelierp.marino@wanadoo.fr

AtM
Atelier MARINO

Plan de délimitation du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

COMMUNE DE VELLUX



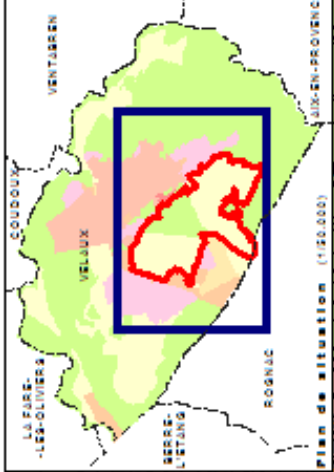
Legende

- Limite communale
- Limite du PDU de Vellux
- Section cadastrale
- Nom de section
- Parcelle cadastrale
- Numéro de parcelle
- Surface
- Surface

■ UB
■ UD
■ UE
■ UL
■ NL
■ NG
■ NC
■ ND

Logo par délimitation de la Commission permanente de Consultation en date du 20 mai 2011

Echelle: 1:2000



Source : Commune de Vellux, IGN, Plan Cadastre Informatisé 2009.

**Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces
Agricoles et Naturels périurbains sur la commune de
Velaux :**

**Convention d'intervention foncière et d'aménagement rural
relative à la mise en œuvre du Programme d'action**

Entre le **Département des Bouches-du-Rhône**, représenté par son Président,
agissant en vertu d'une délibération du **20 MAI 2011**
Ci-après dénommé le « Département »,

La Commune de Velaux représentée par son Maire, agissant en vertu d'une
délibération du
Ci-après dénommée la « Commune »,

Et la **Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural** « Provence-
Alpes-Côte-d'Azur », représentée par son Président
Ci-après dénommée la « SAFER »,

IL A ETE EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE

***Une démarche territoriale qui répond aux objectifs de la Directive
Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône (DTA)***

Approuvée par décret en Conseil d'Etat en 2007, la Directive Territoriale
d'Aménagement des Bouches-du-Rhône (DTA) traduit les enjeux supérieurs en
termes d'aménagement et de fonctionnement durable du territoire départemental tels
que déterminés par l'Etat, en concertation avec la gouvernance locale.

Les schémas de cohérence territoriale, ainsi que les plans locaux d'urbanisme
doivent être compatibles avec ce document d'orientation, placé de par la loi au
sommet de la pyramide de l'ensemble des documents d'urbanisme.

Le territoire de l'Etang de Berre est caractérisé par une forte présence d'activités
économiques à dominante industrielle. Les pôles d'activité commerciale et tertiaire
de grande dimension ou de dimension plus modeste sont également très présents
sur ce territoire.

AFS U

Situé au cœur de cet ensemble très urbanisé, le Plateau de l'Arbois est identifié par la DTA comme un espace naturel à forte valeur patrimoniale, et **la plaine agricole de Velaux, située au Nord/Ouest, comme un espace agricole de productions spécialisées dont la situation géographique rend son maintien particulièrement stratégique pour la préservation du massif lui-même.**

On peut relever l'évidence du caractère périurbain du massif de l'Arbois ainsi que des espaces agricoles directement situés à sa périphérie Nord/Ouest, que la DTA identifie comme des coupures d'urbanisation nécessaires « pour éviter les risques d'une conurbation totale en bordure d'étang et y maintenir la qualité et la spécificité des paysages » (DTA, P. 102).

Des études préalables au projet de territoire

En 2006, la Chambre d'Agriculture des Bouches du Rhône s'est livrée sur six communes de l'Arbois (Velaux, Rognac, Vitrolles, Cabriès, Aix-en-Provence et Ventabren) au recensement et à la caractérisation de la dimension agricole et pastorale du massif, de ses piémonts et de sa périphérie.

Ce travail intitulé « Préservation et gestion du massif de l'Arbois et de ses piémonts – Contribution à un programme d'action » a été réalisé avec le soutien financier de l'Etat. Il s'agissait de confirmer tout l'intérêt de la contribution apportée ou susceptible de l'être par les territoires et l'activité agricoles à la préservation et la gestion d'un massif périurbain régulièrement en proie aux incendies.

Au terme de l'étude, une zone d'intervention prioritaire, située à l'ouest du périmètre d'investigation, a été mise en évidence. La commune de Velaux, située au Nord/Ouest du massif, fait partie des trois communes concernées par ce zonage prioritaire.

Deux types d'espaces aux caractéristiques sensiblement différentes, mais contigus et susceptibles de présenter des synergies importantes du point de vue territorial et agricole, y ont été repérés et étudiés.

Il s'agit :

- du secteur dit du Plan de Velaux, aux caractéristiques agricoles affirmées mais très marqué par le phénomène de friches,
- en complément, du secteur des piémonts, situé plus à l'est, qui s'inscrit lui dans un environnement plus largement naturel et forestier où l'agriculture n'est qu'interstitielle et se déploie préférentiellement sous forme de « coupures ».

Ainsi, au printemps 2007, dans le cadre d'une convention avec la Commune de Velaux, la Chambre d'Agriculture a conduit sur ces deux secteurs une action/réflexion basée sur un message politique fort à destination des acteurs locaux : l'affirmation de la vocation agricole et/ou naturelle durable des secteurs du Plan et des piémonts.

A.S.V.

Au terme de ce diagnostic, il apparaît qu'au titre des enjeux majeurs que sont la Défense de la Forêt Contre l'Incendie, le paysage, la biodiversité et la gestion de l'eau, **l'activité agricole présente et susceptible de s'y développer est un facteur essentiel pour agir sur le territoire dans le sens d'une gestion durable.**

Le Périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PAEN)

Pour s'assurer d'une contribution optimale de l'agriculture à cet aménagement durable du territoire, il est nécessaire de lui permettre, dans le cadre de son développement économique, de tirer le meilleur parti de sa localisation périurbaine, tout en allégeant au maximum des contraintes que cette situation ne manque pas de générer, notamment une pression foncière exacerbée qui interdit à l'agriculture de s'inscrire dans la durée.

Ainsi, le projet communal s'est construit autour de la mise en protection durable de la vocation agricole des sols dans le secteur du Plan de Velaux et la préservation de la vocation globalement naturelle des piémonts de l'Arbois.

L'action territoriale proposée est fondée sur les quatre axes stratégiques suivants :

- La dynamisation de l'activité agricole par le renforcement des liens entre agriculture et ville ;
- La participation de l'agriculture à la prévention des risques naturels et en premier à la stratégie DFCI Arbois ;
- La promotion d'une agriculture de terroir garante du paysage provençal de Velaux ;
- La promotion de productions de qualité, respectueuses de l'environnement.

Dans ce contexte, la commune de Velaux a proposé au Conseil Général des Bouches du Rhône, ainsi qu'aux partenaires agricoles l'instauration d'un **Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles et Naturels périurbains** (ci-après désigné « PAEN ») **sur la zone du Plan de Velaux assorti d'un programme d'action** reprenant ces quatre axes et d'étudier les modalités d'une action agricole complémentaire et coordonnée sur la zone des piémonts.

Rappels juridiques sur les PAEN

Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ont été créés par la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux. Ils sont devenus applicables dès la parution du décret d'application du 7 juillet 2006.

Ces périmètres sont définis et institués par le Département, avec l'accord de la Commune, l'avis de la Chambre départementale d'Agriculture et après enquête publique.

Ils doivent être compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale, s'il existe. Ils ne peuvent inclure des terrains situés dans une zone urbaine ou à urbaniser.

ASH

L'instauration d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains garantit une protection très forte de l'espace concerné, puisque toute modification ayant pour objet la réduction du périmètre ne peut intervenir que par décret. La procédure pour réduire le périmètre est donc lourde et dissuasive.

Cette protection forte et l'affichage d'une vocation agricole sur le long terme sont indispensables pour le secteur du Plan, qui aujourd'hui, bien que classé en zone NC et ND, connaît une forte déprise liée en grande partie à la pression foncière.

Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains permettent une action foncière au bénéfice de l'agriculture renforcée de la part de la collectivité publique et sous maîtrise d'ouvrage du Département.

A l'intérieur du périmètre, et dans le cadre des aménagements et des orientations de gestion retenues et traduites dans un programme d'action, le Département et la Commune peuvent acquérir des terrains à l'amiable ou par expropriation. Le Département peut également se porter acquéreur par exercice d'un droit de préemption spécifique créé par la loi sur le développement des territoires ruraux. L'exercice de ce droit de préemption se fait sous maîtrise d'œuvre SAFER, qui en l'occurrence, intervient au nom et pour le compte du Département.

Le programme d'action : la base d'un véritable projet de territoire

Les périmètres PAEN ne sont pas seulement un outil d'intervention foncière, ils sont également assortis d'un **programme d'action, qui précise les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole**. Ce programme d'action a aussi pour vocation de « guider » l'intervention foncière publique.

Cette particularité du dispositif en fait tout l'intérêt pour le secteur du Plan. En effet, au-delà de la mise en protection de sa vocation agricole sur le long terme et des besoins liés à des moyens d'intervention foncière renforcée, la mise en œuvre d'un ensemble pluridisciplinaire et cohérent d'actions est nécessaire à la redynamisation et au développement de l'agriculture et à la poursuite du projet de territoire porté par la commune.

L'action sur le foncier, en fonction des objectifs mais également des opportunités issues de l'animation à conduire sur site, relèvera tantôt de la maîtrise foncière (temporaire, définitive, parfois par la collectivité...), tantôt de la médiation pour favoriser la mise à disposition des terres au bénéfice d'exploitants agricoles sans transfert de propriété.

Une nécessité impérieuse : une politique foncière et d'animation coordonnée entre tous

La présente convention se propose donc de coordonner l'ensemble des actions foncières et d'animation de terrain nécessaires à la mise en œuvre du programme d'action sur le secteur du Plan de Velaux et celui des piémonts qui le jouxte. L'originalité de l'intervention foncière à organiser de manière tripartite

AS H

(SAFER/Commune/Département) sur Velaux repose sur l'implication forte et coordonnée de tous les partenaires concernés :

La Commune, qui se doit de dédier un personnel spécifique, communal ou intercommunal, à la gestion des interventions foncières PAEN et ENS, et plus largement au suivi et à la participation, y compris sur le terrain, à l'ensemble du programme d'action, ceci afin de créer une vraie proximité entre les acteurs locaux et la commune, maître d'ouvrage du projet de redynamisation. Elle se doit également de missionner l'organisme de développement qui aura en charge les moyens nécessaires pour la participation technique et l'animation générale de la démarche en partenariat étroit avec les collectivités territoriales responsables du projet.

Le Département, qui a en charge de mettre en œuvre la procédure de création du PAEN, de se doter des moyens utiles pour assurer le suivi foncier des opérations en partenariat avec la SAFER et la Commune, dans le cadre d'une transversalité entre toutes les directions concernées du Conseil Général.

La SAFER, qui a en charge l'animation foncière de terrain et doit contribuer à la mise en place d'une organisation de travail complètement inédite avec le Conseil Général, dans le cadre du droit de préemption prévalant dans les PAEN et induisant des collaborations très régulières et étroites.

CONSIDERANT :

Vu la loi n°2005-157 du 23 février 2005 sur le Développement des Territoires Ruraux (dite loi DTR) ;

Vu le décret d'application n°2006-821 du 7 juillet 2006 portant application de la loi DTR pour la mise en œuvre des Périmètres de protection des espaces Agricoles et Naturels périurbains ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Velaux en date du 4 octobre 2010 approuvant le Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles et Naturels périurbains (ci-après désigné PAEN) sur le secteur du Plan de Velaux et le programme d'action afférent ;

Vu l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône en date du 26 juillet 2010 sur le projet de périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains de Velaux et le programme d'action afférent ;

A.S.H

Vu l'avis réputé favorable d'Agglopolé-Provence en date du 20 septembre 2010, soit au bout de deux mois à compter de la réception du dossier le 20 juillet 2010, sur le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains sur le secteur du Plan de Velaux et le programme d'action afférent ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 novembre 2010 au 23 décembre 2010 en mairie de Velaux ;

Vu le rapport établi en date du 7 janvier 2011 par le commissaire enquêteur, M. François Dudieuzère, donnant un avis favorable sur projet de PAEN ;

Vu la délibération du Conseil Général en date du

- créant un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains sur le secteur du Plan de Velaux ;
- approuvant le programme d'action à réaliser sur ce périmètre, en complémentarité et synergie avec le secteur des piémonts de l'Arbois ;

Vu les articles L141-5 et D141-2 du Code Rural permettant à la SAFER de concourir à la réalisation d'opérations d'aménagement foncier agricole et rural ;

Vu l'article L143-2 du Code Rural et notamment le 9° qui permet à la SAFER de préempter à la demande et au nom du Département pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

Vu la carte de délimitation du PAEN de Velaux ;

Vu la carte de sensibilité paysagère de la zone du Plan ;

Vu la carte définissant les stratégies du plan de Massif au titre de la Défense de la Forêt Contre l'Incendie ;

Vu le programme d'action joint en annexe à la présente convention ;

Vu les cahiers des charges de rétrocession, location et concession temporaires annexés à la présente convention ;

IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

F.S. W

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Cette convention a pour objet de mettre en œuvre des actions de développement agricole et rural et des interventions foncières coordonnées entre le Département, la Commune et la SAFER PACA afin de permettre la réalisation du programme d'action sur le Périmètre de protection des espaces Agricoles et Naturels périurbains de la zone du Plan de Velaux.

Dans un souci de synergie et de complémentarité, les actions de développement agricole et rural visées à l'article 5 pourront concerner la zone des piémonts.

A partir des 4 axes stratégiques du programme d'action, le Département, la Commune et la SAFER s'engagent à mettre en œuvre sur le terrain, en concertation avec les acteurs locaux, une politique foncière et d'aménagement rural coordonnée afin d'atteindre les objectifs opérationnels suivants :

- *Axe 1 : Dynamiser l'activité agricole en retissant les liens entre agriculture et ville*

Objectif opérationnel 1 : Création de 1 à 3 îlots maraîchers (ou pour de la petite arboriculture fruitière) de 3 ha minimum afin de permettre l'installation d'unités de production en circuit court, ou le confortement d'exploitations existantes, notamment dans les secteurs les moins vulnérables du point de vue paysager d'après la carte ci-jointe ;

- *Axe 2 : Faire participer l'agriculture à la prévention des risques naturels*

Objectif opérationnel 2.a : Cibler la reconquête des parcelles en friche par la création d'îlots de 3 à 5 ha pour de l'olivier, de la vigne, ou d'autres cultures de terroir pouvant jouer un rôle de coupure agricole au titre de la DFCI ; jouer la complémentarité avec les zones de piémonts pour la reconquête de restanques.

Objectif opérationnel 2.b : Permettre l'ouverture des espaces naturels au sylvopastoralisme en permettant la mobilisation foncière, au bénéfice d'un éleveur, de surfaces en fourrage (5 à 10 ha) et/ou de parcours (50 ha environ).

- *Axe 3 : Promouvoir une agriculture de terroir garante du paysage provençal de Velaux*

Objectif opérationnel 3.a : Afin de préserver les zones paysagères sensibles et éviter le mitage par le bâti, rechercher du foncier à acquérir par la commune pour un hangar collectif de remisage du matériel, un bâti nécessaire à l'implantation d'un élevage caprin pastoral et le bâti nécessaire à l'implantation d'unités maraîchères.

Objectif opérationnel 3.b : Favoriser la remise en culture de parcelles en restanques.

- *Axe 4 : Promouvoir des productions agricoles de qualité, respectueuses de l'environnement*

Objectif opérationnel 4 : Permettre en priorité l'installation ou le confortement d'exploitations en agriculture biologique ou en conversion, en démarche de type Haute Valeur Environnementale, en agriculture raisonnée ou toute autre démarche

A.S. H

de qualité en lien avec le terroir et fondée sur des pratiques respectueuses de l'environnement.

Dans le respect des objectifs et des modalités du programme d'action, d'autres types d'intervention foncière pourront être envisagés, afin de répondre à des projets non encore répertoriés aujourd'hui.

ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION

La présente convention s'applique sur le Périmètre de protection des espaces Agricoles et Naturels périurbains de la zone du Plan de Velaux. Voir carte en annexe.

Sur le secteur des piémonts et, le cas échéant, sur les autres zones agricoles de Velaux, les actions de développement agricole et rural visées à l'article 5 et les soutiens financiers visés à l'article 7 pourront être conduites et une complémentarité entre le programme d'action et l'intervention foncière du Département au titre des Espaces Naturels Sensibles sera recherchée.

ARTICLE 3 – MISE EN ŒUVRE DE LA VEILLE FONCIERE ET MODALITES D'ACQUISITION

3.1.Veille foncière

• Surveillance

Le Département ou la Commune pourront demander une surveillance spécifique d'un certain nombre de parcelles identifiées par leur désignation cadastrale sur lesquelles les collectivités demandent une attention particulière. Dans ce cas, la SAFER alertera les collectivités si elle reçoit une notification entrant dans le champ de cette veille spécifique.

• Information du Département et de la Commune

L'obligation de déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.) est applicable aux ventes de terrains, bâtis ou non bâtis, ou d'ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrain situés à l'intérieur du PAEN de Velaux. (Article R143-15.I. du Code Rural).

La SAFER transmet toutes les D.I.A. au Département dès réception, par voie postale avec accusé de réception ou électronique (Article du Code Rural R143-15.II., R143-17), ainsi qu'à la Commune pour information.

Afin de permettre une plus grande réactivité de la part des collectivités, la SAFER s'engage à transmettre à la Commune et au Département des D.I.A. les plus explicites possibles.

Une personne sera désignée par le Département comme contact privilégié pour la bonne marche des opérations et la bonne circulation de l'information.

AS H

3.2.Modalités d'intervention foncière

Une concertation étroite entre la Commune, le Département, la SAFER et l'animateur de développement local visé à l'article 5 sera assurée pour chaque opération.

• *Acquisition par préemption*

A compter de la transmission d'une D.I.A par la SAFER au Département, celui-ci s'engage, dans un délai d'un mois, à informer la SAFER et la Commune de son intention ou de sa décision d'exercer le droit de préemption instauré dans les PAEN au titre de l'article L143-3 du Code de l'Urbanisme. L'intention devra être confirmée par l'estimation du prix des parcelles par le service des Domaines et par la délibération de la Commission Permanente du Conseil Général.

Au cours de ce délai d'un mois et si possible dans la quinzaine suivant la transmission de la D.I.A. au Département, une concertation entre Département, Commune et SAFER sera organisée afin de débattre de l'opportunité de préempter.

Pour toute notification à l'intérieur du PAEN, la SAFER réalisera l'enquête systématiquement.

A la demande et au nom du Département, la SAFER pourra ainsi exercer le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L143-2 du Code Rural, le cas échéant avec contre-proposition de prix, prioritairement dans les cinq cas suivants :

- dans le cas d'un ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains situés à l'intérieur du PAEN ;
- dans le cas de terrains pouvant être intéressants pour l'implantation de bâtis nécessaires à l'activité agricole sous maîtrise d'ouvrage publique, dans le respect des prescriptions du programme d'action ;
- dans le cas où le bien a perdu toute vocation agricole ;
- dans le cas de terrains sans repreneurs agricoles identifiés ;
- dans le cas de terrains représentant un enjeu essentiel dans le cadre du projet de redynamisation agricole.

Dans tous les autres cas, la SAFER pourra exercer le droit de préemption prévu au 1° à 8° de l'article L143-2 du Code Rural, dans une perspective d'usage conforme au programme d'action.

Dans le cas d'une acquisition par exercice du droit de préemption de la SAFER au nom du Département dans les PAEN selon le 9° de l'article L143-2 du Code Rural, les acquisitions ne sont pas soumises à l'avis préalable et favorable des Commissaires de Gouvernement.

Dans le cas où le Département renonce à faire application du droit de préemption dans les PAEN selon le 9° de l'article L143-2 du Code Rural, la SAFER peut exercer son droit de préemption. Les transactions dans ce cas sont soumises à l'avis préalable et favorable des Commissaires de Gouvernement et devront répondre aux objectifs du programme d'action.

La Commune ne pourra acquérir le bien concerné que par l'intermédiaire du droit de préemption de la SAFER, et seulement dans une perspective d'usage conforme

au programme d'action et avec l'accord du Département. Pour cela, elle informera la SAFER et le Département, dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la D.I.A., de son intention d'acquérir le bien concerné. En cas de contre-proposition de prix, la Commune, pour couvrir le risque d'un éventuel contentieux, s'engage à acquérir au prix qui sera fixé éventuellement par le Tribunal.

Dans le secteur des piémonts identifié sur la carte annexée à la présente convention et situé en zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles, le Département, dans le cadre de son droit de préemption au titre de l'article L142-1 du Code de l'urbanisme, s'engage à rechercher la complémentarité et la synergie avec les objectifs et modalités du programme d'action, en concertation étroite avec les acteurs de terrains, la commune et l'agent de développement local visé à l'article 5.

• *Acquisition à l'amiable*

Dans le cadre de l'animation foncière et technique, le Département peut acquérir des terrains à l'amiable à l'intérieur du PAEN, dans le but de la réalisation des objectifs du programme d'action. Pour cela, il pourra ou non faire appel à la SAFER et informera la Commune de son intention d'acquérir ces terrains.

La Commune peut vouloir acquérir également des terrains à l'intérieur du PAEN, dans le but de la réalisation des objectifs du programme d'action. Pour cela, elle devra solliciter dans tous les cas l'accord du Département par voie postale avec accusé de réception ou électronique. Sans réponse de celui-ci dans les deux mois, elle pourra considérer l'avis comme favorable.

Enfin, la SAFER peut également acquérir des terrains dans le but de la réalisation des objectifs du programme d'action. Pour cela, elle devra le notifier au Département et en informer la Commune par voie postale ou électronique. Sans réponse de celui-ci dans les deux mois, elle pourra considérer l'avis comme favorable.

3.3.Modalités de rétrocession, location, concession temporaire, mise à disposition (publicité, instances, décisions, cahier des charges)

• *Publicité*

La cession, la location ou la concession temporaire d'un bien acquis par le Département, la Commune ou la SAFER, dans le PAEN, quelles que soient les modalités d'acquisition initiales, fait l'objet d'un appel de candidature qui est précédé de l'affichage d'un avis à la mairie du lieu de situation de ce bien pendant quinze jours au moins. Ces formalités de publicité sont assurées par la SAFER tout autant que celle-ci est partie prenante des opérations concernées.

Cet avis décrit le bien, précise que le bien est concerné par un cahier des charges ci-après défini, et résume les principales clauses de ce cahier des charges. Il précise le lieu où ce cahier des charges peut être consulté dans son intégralité, indique le prix proposé, le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées ainsi que les moyens d'obtenir des renseignements complémentaires.

F/S

V

• *Cahier des charges*

Les parties s'engagent à intégrer aux actes de vente, de location et de concession temporaire des biens compris dans le périmètre, quels que soient l'acquéreur ou le bailleur et les modalités d'acquisition ou de location, un cahier des charges d'une durée de 18 ans minimum, qui engage l'acheteur ou le preneur à faire un usage du terrain conforme aux objectifs et modalités du programme d'action pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains dans le périmètre duquel il est situé. Ce cahier des charges et le programme d'action sont annexés à la présente convention.

• *Procédure de rétrocession ou location*

L'ensemble des candidatures à la rétrocession ou à la location sera présenté lors d'une session particulière du Comité technique départemental de la SAFER pour avis. Cette session particulière, qui pourra se tenir le même jour que le comité « classique », sera ouverte à la Commune.

Dans certains cas, notamment, dans le cas où la SAFER interviendrait à la demande et au nom du Département, le projet de rétrocession ou de location sera examiné par les élus du Département concernés, en présence d'un représentant de la Commune, dans le cadre de la procédure d'examen des dossiers de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles, et fera l'objet d'une décision en Commission Permanente.

ARTICLE 4 – EXPROPRIATION

L'expropriation par le Département ou par la Commune avec accord du Département pourra s'appliquer de façon très exceptionnelle, prioritairement dans les cas :

- où une utilisation frauduleuse des sols (entrepôts illicites, constructions sans déclaration ou permis...) contrevient fortement aux objectifs du programme d'action ;
- où l'état d'inculture de certaines parcelles, situées dans les zones de couloirs de feu identifiés sur la carte ci-annexée, après refus du propriétaire d'entretenir, de céder ou de louer à un exploitant entraîne un risque important par rapport aux incendies de forêt et à la sécurité des personnes ou des biens. Ce risque devra être dûment établi par les services de lutte et/ou les services forestiers compétents.

En outre, le Département et la Commune se réservent le droit d'examiner au cas par cas toute autre situation pouvant justifier la mise en place d'une procédure d'expropriation.

F.S. *V*

ARTICLE 5 – ANIMATION TECHNIQUE

5.1. Objet et modalités de l'animation

L'animation technique a pour but, en étroite collaboration avec l'animation foncière, de mettre en œuvre, pendant la durée de la convention, l'ensemble du programme d'action et plus précisément :

- identifier et accompagner sur le plan technique et administratif les porteurs de projets sur le territoire du PAEN et les piémonts ;
- initier les études nécessaires à la réalisation des objectifs du programme d'action : études de marché, faisabilité d'une installation en élevage pastoral, mise en place de bâtis « relais » nécessaires à l'activité agricole ;
- assurer le suivi et l'accompagnement technique du projet de mise à l'irrigation de la zone du Plan en collaboration avec la Commune, le Département et la Société du Canal de Provence ;
- mettre en relation, dans un souci de synergie, les exploitants avec les responsables des actions de prévention contre les risques naturels (incendies, inondations) ;
- accompagner techniquement les démarches « qualité » entreprises par les acteurs agricoles du territoire (bio, agriculture raisonnée...) ;
- faire le lien entre les projets agricoles et les documents de planification d'urbanisme de la Commune et de l'Agglopolé, afin d'assurer la cohérence entre les objectifs du programme d'action et la constructibilité en zone agricole ;
- mettre en place les actions nécessaires de formation, d'information et de communication afin de faire connaître l'action à l'extérieur et créer un lien entre les différents acteurs du territoire concerné ;
- assurer le lien avec la veille et l'animation foncière ;
- assurer le lien avec la Commune et le Département afin de transmettre dans les meilleurs délais toute information de terrain susceptible d'aider à la décision pour les interventions foncières des collectivités ou de la SAFER (acquisition amiable, par préemption...) et ce sur le territoire du PAEN, les autres zones agricoles et les piémonts.

Cette animation technique, confiée à un prestataire extérieur, sous l'autorité de la Commune, sera assurée par un conseiller compétent en matière de développement agricole et rural.

Par ailleurs, la Commune devra se doter d'un technicien responsable du projet, relevant du niveau communal ou intercommunal et qui sera l'interlocuteur privilégié de ce conseiller.

A.S. ||

5.2.Pilotage de l'animation

• Le comité de pilotage

Le comité de pilotage de l'action PAEN, présidé par le Département, comprend les acteurs suivants :

La Commune, représentée par son maire et ses services techniques, notamment le technicien chargé de l'opération ;

Le Département, représenté par le Délégué à l'Agriculture, la Direction de l'Agriculture et du Tourisme ainsi que la Direction de l'Environnement et la Direction du Patrimoine et de la Maintenance des Bâtiments;

La Région PACA, représentée par le Président de la Commission agricole ou son représentant ;

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer représentée par son Directeur ou son représentant ;

La Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône, représentée par l'élu en charge des questions foncières ou son représentant et les services concernés ;

La SAFER PACA, représentée par son Directeur et le technicien chargé de l'animation foncière.

Le comité de pilotage se réserve la possibilité d'inviter tout expert ou représentant de la profession en fonction de l'ordre du jour.

• Le comité de suivi

Le comité de suivi, animé par le Département, pourra se réunir en tant que de besoin, et comprend les techniciens de la Commune, du Département, de la SAFER et de la Chambre d'Agriculture, et le cas échéant, les partenaires nécessaires en fonction de l'ordre du jour.

• Comptes-rendus

La Commune rendra compte, au cours des comités de pilotage et de suivi de l'action PAEN qui se réuniront au moins trois fois par an, de la co-animation avec l'agent de développement et du résultat des opérations ainsi mises en œuvre.

5.3.Engagements et financement

Pour la conduite de l'animation technique, la Commune s'engage à faire appel à une structure compétente en matière de développement agricole et rural et le Département s'engage à financer à hauteur de 50% les dépenses générées par cette prestation.

Le Département s'engage également à accompagner financièrement toutes les actions entreprises sur les secteurs du PAEN, les autres zones agricoles de Velaux et les piémonts dans le cadre de ses budgets de droit commun ou mobiliser, le cas échéant, des enveloppes exceptionnelles pour soutenir ces actions.

AS V

ARTICLE 6 – ANIMATION FONCIERE

6.1. Objet et modalités de l'animation

• *Objectif de l'animation foncière*

L'animation foncière a pour but, en étroite collaboration avec l'animation technique, d'atteindre les objectifs opérationnels décrits dans l'article 1 de la présente convention et qui permettront la mise en œuvre des 4 axes stratégiques du programme d'action.

La présence renforcée de la SAFER par le biais d'un conseiller foncier, a pour but de la positionner, ainsi que les collectivités signataires de la convention, comme acquéreurs privilégiés plutôt par voie amiable, afin de garantir l'efficacité du dispositif de redynamisation engagé sur le PAEN de Velaux.

Le conseiller foncier, en lien étroit avec l'agent de développement local et la commune, assurera les missions suivantes :

- les prospections, qui pourront être exhaustives et systématiques notamment sur les zones de friches ;
- la réalisation des enquêtes préalables ;
- la mise en œuvre, le cas échéant, du droit de préemption prévu au 9^e de l'article L143-2 du code Rural ;
- la négociation et la réalisation de transactions,
- la mise en œuvre des actions prévues pour redynamiser le secteur agricole concerné,
- les comptes-rendus de ces actions à la Commune, au Département et la participation aux réunions de travail et comités de suivi et de pilotage.
- l'observatoire foncier

• *Observatoire foncier*

La SAFER fournira à la commune et au Département, une analyse du marché foncier sur le territoire de Velaux et sa périphérie : marché foncier des trois dernières années, part relative du marché bâti et non bâti ; les acteurs du marché : vendeurs et acquéreurs avec représentation graphique des principales caractéristiques de ce marché.

Une mise à jour annuelle des données sera fournie.

La SAFER a réalisé un portail cartographique auquel le Département et la Commune pourront accéder par Internet. La SAFER fournira à la Commune et au Département un code d'accès à ce portail permettant de visualiser l'ensemble du marché foncier, du territoire concerné de la commune, issu des données SAFER.

AS M

6.2. Pilotage

Le conseiller foncier de la SAFER réalisera l'animation de cette convention dans le cadre d'un temps partiel en fonction des mises en vente (préemption ou amiable). Le technicien communal et l'animateur de développement seront les contacts privilégiés pour la bonne marche des opérations et la bonne circulation de l'information.

La SAFER rendra compte du suivi de la co-animation des actions entreprises au comité de pilotage et au comité de suivi du PAEN du Plan de Velaux en tant que de besoin.

Un circuit de fiches navettes permettra de recueillir l'accord de la Commune et/ou du Département pour chaque opération nécessitant l'engagement financier de l'une ou l'autre des collectivités.

6.3. Financement

La SAFER percevra 15 000 € HT/an au maximum et sur production d'un bilan d'activité détaillé pour l'animation foncière qu'elle réalisera. Cette dépense sera financée à parité par la Commune et le Département. Cela comprend :

- Observatoire foncier :
 - envoi quotidien des DIA : par voie électronique ;
 - accès au portail cartographique SAFER ;
 - analyse annuelle du marché foncier : marché foncier sur 3 ans, part relative du bâti/non-bâti, catégorisation des acteurs du marché, mise à jour annuelle des données ;
- Prospection, information des propriétaires ou des bailleurs, négociation ;
- Réunions de travail, des comités de suivi technique et de pilotage, rédaction de comptes-rendus.

Pour chaque transaction gérée par la SAFER, les frais d'intervention sont proportionnels au montant d'acquisition du foncier.

Acquisition hors article L 143-2 alinéa 9 :

PPA* < 500 000 €	PPA + Frais d'acte notarié + 8%PPA + frais éventuels justifiés, frais de stockage**, avec un minimum de 500 € HT
500 000 € < PPA < 1 000 000 €	PPA + Frais d'acte notarié + 6%PPA + frais éventuels justifiés, frais de stockage**
1 000 000 € ≤ PPA	PPA + Frais d'acte notarié + 5%PPA + frais éventuels justifiés, frais de stockage**

* PPA : Prix principal d'achat par la SAFER approuvé par ses Commissaires du Gouvernement

** Frais de stockage : frais HT, calculés entre la date d'acquisition par la SAFER et la date de paiement entre les mains de la SAFER, sur la base du PPA, au Taux Euribor 3 mois majoré de 1,5 point.

Acquisition sur la base de l'article L 143-2 alinéa 9 :

En cas de mise en œuvre du droit de préemption prévu au 9^e de l'article L143-2 du code Rural, le Département sera titré par acte authentique. Le Département

F/S V

s'acquittera alors du prix d'achat du foncier, des frais d'acte notarié et des frais éventuels (agence, contentieux). Les frais d'intervention de la SAFER seront donc limités à :

PPA* < 500 000 €	8%PPA* avec un minimum de 500 € HT
500 000 € < PPA < 1 000 000 €	6%PPA*
1 000 000 € ≤ PPA	5%PPA*

* PPA : Prix principal d'achat par la SAFER approuvé par une estimation du Service des Domaines

ARTICLE 7 – SOUTIENS FINANCIERS EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE DANS LE PERIMETRE DU PAEN

7.1 Mesures d'accompagnement financier

Le Département et la commune de Velaux proposent de prendre en charge des dépenses inhérentes à l'achat, la vente ou la location de parcelles de terres agricoles. Cette prise en charge sera examinée au cas par cas en comité de suivi et validée par un comité de pilotage. La demande sera instruite par l'animateur foncier/technique.

En contrepartie, les bénéficiaires de ces aides publiques s'engagent au respect du programme d'action, pendant 18 ans.

Les soutiens financiers s'appliquent :

- aux exploitants agricoles à titre principal ou secondaire,
- aux personnes qui s'engagent à maintenir une activité agricole et à faire un usage conforme au programme d'action,
- aux attributaires ou échangistes, non-agriculteurs, consentant des baux ruraux (statut du fermage) à un ou plusieurs exploitants agréés par la SAFER.

Quels que soient les actes concernés, les bénéficiaires seront informés par écrit des soutiens dont ils ont bénéficié et de l'identité du financeur.

7.1. Incitation à la location de parcelles

- *Les baux ruraux*

Dans le cadre de la volonté de la commune de redynamisation pérenne du site, la SAFER proposera aux propriétaires de louer leurs parcelles agricoles en friches. Elle privilégiera les baux soumis au statut du fermage qui assurent une garantie à long terme pour l'exploitant et donc une pérennité de l'exploitation des parcelles. Elle

pourra proposer dans un second temps les baux de petites parcelles ou les prêts à usage ou commodats.

↳ Information des propriétaires

La SAFER réalisera une information avec l'appui de la Chambre d'Agriculture et une négociation auprès des propriétaires en vue de mettre en place les baux ruraux.

Une sélection des parcelles les plus propices à la remise en culture a été établie sur la base de l'étude de la Chambre d'Agriculture et des demandes répertoriées de remise en culture.

↳ Information des exploitants potentiels

La SAFER réalisera une information et une négociation auprès des exploitants potentiels du secteur en vue de les inciter à mettre en valeur les dites parcelles.

↳ Soutien financier pour l'incitation à la mise en place de baux ruraux sur les parcelles en friches

L'intervention de la SAFER sera facturée **305 € HT** par bail.

La Commune pourra apporter son soutien financier en prenant en charge **80%** de tous les frais liés à la mise en place de baux ruraux sur justificatifs fournis.

Le montant de cette aide est plafonné à **600 € HT** par bail.

Le montant des loyers sera fixé comme prévu par la loi par référence au prix des fermages fixés par arrêté préfectoral.

• *Les conventions de mises à disposition*

La SAFER pourra proposer aux propriétaires de parcelles en friches, de louer leurs terres en passant avec elle des Conventions de Mise à Disposition (deux fois 6 ans maximum) uniquement dans l'objectif de se donner le temps de constituer une unité viable ou de retrouver un repreneur.

Toutefois, si une convention de mise à disposition peut être justifiée pour d'autres raisons que celle indiquée ci-dessus, l'opportunité sera appréciée lors d'un comité de suivi relatif au projet de redynamisation agricole du Plan de Velaux et validée par la Commune et le Département à travers le comité de pilotage.

La SAFER consentira, elle-même, des baux à des exploitants agricoles.

Le montant des loyers sera fixé comme prévu par la loi par référence au prix des fermages fixés par arrêté préfectoral.

Pour les parcelles en friches pour lesquelles une convention de mise à disposition sera consentie, il est attendu la première année des résultats économiques médiocres. Pour inciter les exploitants à exploiter les parcelles, la Commune pourra prendre en charge **80%** du montant de la location de la première année, uniquement dans l'objectif de se donner le temps de constituer une unité viable ou de retrouver un repreneur.

AS M

7.2. Incitation à l'acquisition de petites parcelles

L'étude réalisée par la Chambre d'Agriculture fait apparaître un fort morcellement du parcellaire qui peut nuire à une exploitation rationnelle et rendre un projet non réalisable au point de vue économique.

Dans le but de dynamiser le marché foncier afin de faciliter la remise en culture de friche, de favoriser la création d'îlots de culture et d'améliorer la structuration des exploitations, il est envisagé un soutien de la Commune par une prise en charge des frais portant sur la cession de petites parcelles qui, de par leur importance relative, peuvent freiner un acquéreur.

• Prise en charge partielle des frais d'actes notariés

Pour tous les biens agricoles dont la valeur n'excède pas 24 000 €, la Commune peut prendre en charge **80%** des frais d'acte notariés.

Le montant de cette aide est plafonné à **880 € HT** par opération.

Dans la mesure du possible et afin de limiter les frais, la SAFER procédera par acte de substitution comme le permet la loi. Dans ce cas, la prise en charge par la Commune portera sur les frais de notaire qui sont à la charge de l'acquéreur.

Dans le cas où la SAFER devrait procéder par une acquisition suivie d'une revente (cas des préemptions par exemple), la prise en charge par la Commune porterait sur les frais de notaire de l'acte d'acquisition par la SAFER. Ces frais ne seront répercutés au récessionnaire par la SAFER qu'à hauteur de la partie non prise en charge par la Commune.

Dans tous les cas, la part des frais de notaire non pris en charge par la Commune ainsi que la totalité des frais d'intervention de la SAFER (rémunération SAFER) resteront à la charge des attributaires de la SAFER.

La SAFER fera l'avance de ces frais à l'attributaire et se fera rembourser par la Commune sur présentation d'une facture avec copie des attestations notariées d'acquisition, de vente ou d'échange.

• Prise en charge partielle des frais d'élaboration des documents d'arpentage

Dans le cas d'une opération de restructuration foncière proposée par la SAFER, la Commune pourra prendre en charge **jusqu'à 100%** des frais (HT) liés aux documents d'arpentage nécessaires lors de la vente ou de l'échange de petites parcelles (soit les parcelles de moins de 24 000 €).

La Commune et le Département à travers le comité de suivi étudieront au cas par cas les demandes de prise en charge et statueront en fonction de l'intérêt restructurant du projet.

La SAFER fera l'avance de ces frais et se fera rembourser par la Commune sur présentation d'une facture avec copie du document d'arpentage et de la facture du géomètre.

A.S. ||

7.3. Incitation à la réalisation d'échanges

Il peut être intéressant pour la redynamisation de ce secteur d'organiser des échanges de parcelles entre des propriétaires sans que la SAFER soit elle-même partie à l'acte d'échange, c'est-à-dire qu'elle mette en jeu des parcelles qu'elle possède.

D'autre part, il peut exister des réticences de la part de certains propriétaires sollicités pour les échanges qui ne voient pas d'intérêt direct pour eux à l'échange, et ne souhaitent pas supporter des frais d'acte notarié ou des frais d'intervention SAFER.

Dans ces cas, les frais de notaires liés à l'acte d'échange pourront être pris en charge. Le comité de suivi étudiera au cas par cas les demandes de prise en charge et statuera en fonction de l'intérêt restructurant du projet.

La SAFER fera l'avance de ces frais et se fera rembourser par le Département sur présentation d'une facture avec copie des attestations notariées d'échange.

D'autre part, le Département rémunérera l'intervention de la SAFER de la manière suivante : **305 € HT** par acte.

La SAFER indiquera dans l'acte authentique les soutiens dont l'opération a bénéficié de la part du Département.

7.4. Stockage sélectif

Pour améliorer la restructuration du secteur et faciliter sa remise en culture, il est nécessaire que la SAFER puisse disposer d'un volant de parcelles à proposer pour susciter des échanges ou bien pour constituer des îlots cultureux cohérents. Aussi les parties souhaitent que la SAFER puisse réaliser un stockage sélectif.

• *Utilisation du stock mis en réserve*

La réserve de parcelles constituée a pour objet l'amélioration de la qualité de l'aménagement foncier dans le but de :

- créer des unités foncières agricoles plus importantes pouvant être exploitées dans des conditions économiques rentables et, si possible, créer une ou plusieurs unités d'installation,
- constituer un stock de parcelles permettant d'envisager à terme des échanges,
- conserver la vocation agricole et répondre ultérieurement à une demande agricole conforme au projet de redynamisation,
- permettre éventuellement la réalisation de projets d'intérêt collectif ou de développement local, cohérents avec la réglementation en vigueur et d'en limiter l'impact au niveau agricole.

• *Prise en charge des frais de stockage*

Le Département prendra en charge, au cas par cas, les frais de stockage des parcelles pour lesquels il aura donné son accord et ce dans la limite de douze mois. Le cas échéant, la durée de stockage pourra être prolongée pour au maximum encore un an, sur production d'un argumentaire par la SAFER.

AS

A cet effet la SAFER proposera les parcelles susceptibles d'entrer dans cette action de stockage et n'engagera l'action que sur avis exprès du comité de suivi et accord de celui-ci sur les conditions de taux et de durée.

D'un commun accord, il est convenu que le stockage se fera sur la base du « taux EURIBOR 1 an » + 1,5% HT décompté par jour.

Le décompte se fera entre le jour de paiement par la SAFER du prix de la parcelle et celui où la SAFER recevra le prix de revente.

Dans le cas où le stockage dépasserait une année, la facturation des intérêts financiers de stockage se fera à la fin de l'année civile.

• *Achat par la Commune*

Selon les perspectives et pour éviter des frais de stockage importants si l'action porte sur plusieurs années, il pourra être envisagé un achat par la Commune des parcelles mises en stock au titre de la présente action.

La Commune mettra les parcelles acquises à la disposition de la SAFER afin que cette dernière puisse :

- soit les faire entrer dans un programme d'échange,
- soit proposer une rétrocession dans le cadre des actions mises en place.

• *Mise en valeur du stock par des exploitants du secteur (COPP ou CMD)*

Pour assurer le bon entretien des parcelles mises en stock, la SAFER pourra consentir des Conventions d'Occupation Provisoires et Précaires (COPP) prévues par l'article L 142-4 du Code Rural pour les parcelles dont elle est propriétaire.

Pour celles devenues propriété de la Commune, cette dernière consentira si nécessaire des Conventions de Mise à Disposition à la SAFER (Article L 142-6 du Code Rural).

• *Garantie de bonne fin apportée par la Commune*

Dans le cas où la Commune a donné son accord pour le stockage par la SAFER d'une ou plusieurs parcelles par prise en charge des intérêts de stockage, la procédure suivante sera mise en œuvre :

Au terme de la durée de stockage convenue, si la SAFER n'a pu rétrocéder tout ou partie des biens mis en réserve au prix de rétrocession déterminé selon les modalités de la présente convention, et hors des frais de stockage déjà acquittés, elle procédera à un appel de candidature. Si aucun acquéreur potentiel ayant un projet de mise en valeur agricole n'a été révélé, la Commune s'engagera alors à acheter à la SAFER le reliquat de stock à ce prix, ce dans les deux mois suivants la fin du délai légal d'appel à candidature.

La Commune pourra également, à son choix, couvrir le différentiel entre le prix de rétrocession et la meilleure offre qu'aurait éventuellement reçue la SAFER d'un tiers, le bien étant alors rétrocédé à ce tiers.

Handwritten signature/initials

7.5. Intervention « relais » de la collectivité

Certains projets, comme les installations par exemple, peuvent être sécurisés par une « acquisition relais » de la collectivité avec, pour objectif, une rétrocession au profit d'un exploitant agricole. Le but poursuivi est de donner un maximum de chance à la réussite de l'installation dans les premières années, qui sont habituellement les plus difficiles.

Cela permettra également, en cas d'échec, que la collectivité maîtrise toujours le bien.

Le comité de suivi et/ou de pilotage décidera des projets qu'elle souhaite inclure dans ce type d'action. Dans ce cas, la situation de chaque projet sera examinée afin d'adapter au cas par cas la procédure qui sera mise en place.

La durée de relais sera fonction du projet et de sa nécessité. Elle pourra être réduite au strict minimum nécessaire à la revente par la Commune.

La rétrocession pourra prendre la forme d'une revente pure et simple avec paiement comptant à la signature de l'acte authentique par le bénéficiaire ou d'une revente avec un étalement des paiements sur plusieurs années sans intérêts.

En cas d'étalement des paiements, la collectivité prendra en garantie un « privilège de vendeur » venant en premier rang (ce qui exclura la possibilité pour l'acquéreur, de tout financement par emprunt hypothécaire en premier rang).

ARTICLE 8 – TERRAINS BATIS ET CONSTRUCTIBILITE DANS LE PAEN

La Commune s'engage, à travers les documents d'urbanisme qui sont sous sa responsabilité :

- à mettre en cohérence son Plan Local d'Urbanisme avec le PAEN instauré sur la zone du Plan de Velaux tant au niveau du zonage que du règlement spécifique : celui-ci devra définir des zones d'inconstructibilité stricte et des zones de constructibilité très réduites, conditionnées par le programme d'action et la sensibilité paysagère (voir carte jointe) ;
- sur les autres zones agricoles de la commune, à travers son Plan Local d'Urbanisme, à éviter des déclassements susceptibles de réduire la surface agricole et/ou de perturber fortement l'activité agricole, et à compenser les zones éventuellement déclassées.

ARTICLE 9 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet dès signature par les parties et prendra fin au bout de quatre années.

En cas de nécessité de prolongation des effets de cette convention, les parties se rapprocheront pour élaborer un avenant aux présentes.

F.S. //

ARTICLE 10 – MODALITES DE PAIEMENT

Les règlements ou remboursements seront effectués par virement au compte bancaire de la SAFER n°34 034 9188 9000, Agence de Manosque de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Alpes Provence (CA PCA), Route de Sisteron - 04100 MANOSQUE.

ARTICLE 11 – DIFFICULTES D'APPLICATION

Toute difficulté survenant dans l'application de la présente convention :

- fera l'objet d'un examen entre les parties,
- en cas de litige, les contractants conviendront de soumettre leur différend au Tribunal compétent.

ARTICLE 12 – MODIFICATION PAR AVENANT

Toute modification substantielle des actions faisant l'objet de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties et donnera lieu à un avenant.

Pour la SAFER
A Manosque, le



Alain SABONNADIÈRE
Président

Pour la Commune
A Velaux, le



Jean-Pierre MAGGI
Maire de Velaux

Pour le Département
A Marseille, le 7 SEP. 2011



Jean-Noël GUERINI
Président du Conseil Général

Annexes

Cahier des Charges dans le cas d'un acte de rétrocession par la SAFER

« Conformément à la loi du 24 février 2005, relative au Développement des Territoires Ruraux et au décret d'application n°2006-821 du 7 juillet 2006, le Conseil Général des Bouches-du-Rhône a mis en place un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains, ci-après dénommé « PAEN », par délibération du .../.../....., "PAEN" qui a été approuvé par le Conseil Municipal de Velaux par délibération du .../.../..... Le "bien vendu" est situé dans le périmètre de ce "PAEN".

↳ Engagement à un usage conforme aux objectifs du PAEN

Pendant une durée minimum de 18 ans, à compter de la date du présent acte, "l'acquéreur" s'engage à faire du "bien vendu" un usage conforme aux objectifs et aux modalités du programme d'action approuvé par le Département dans le périmètre duquel il est situé. Le programme d'action est annexé aux présentes.

"L'acquéreur" s'engage à ne procéder ni à la cession, ni à la location, ni à la concession temporaire, ni à la mise à disposition du "bien vendu", sans avoir obtenu l'accord de "la SAFER", accord demandé par courrier avec accusé de réception. Ce courrier devra préciser formellement qu'il est adressé en exécution des stipulations du présent contrat. Le silence gardé par "la SAFER" pendant deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut accord.

En cas de cession à un tiers, "l'acquéreur" s'engage à informer ce tiers des charges et des conditions qui s'imposeront à lui, pour la durée restant à courir sur les 18 ans initiaux, dans les mêmes conditions et sous les mêmes sanctions prévues par les présentes.

En cas de location, de concession temporaire ou de mise à disposition par "l'acquéreur" à toute personne physique ou morale, ayant reçu l'accord de "la SAFER", "l'acquéreur" s'engage à intégrer dans son contrat avec le preneur une obligation d'usage du "bien vendu" conforme aux objectifs et aux modalités du programme d'action approuvé par le Département dans le périmètre duquel il est situé.

↳ Action en résolution

(En première partie de l'acte authentique notarié)

"La S.A.F.E.R." fait réserve expresse à son profit de l'action en résolution prévue par les articles 1183 et 1184 du Code Civil en cas d'inexécution de l'une ou l'autre de toutes les clauses et conditions spéciales ci-dessus énoncées.

(En deuxième partie de l'acte authentique notarié)

Quant à l'exercice de cette action, il est expressément convenu ce qui suit :

Mise en demeure :

En cas d'inexécution dans le délai imparti, la présente vente sera résolue de plein droit, huit jours après que "la S.A.F.E.R." aura fait connaître à "l'acquéreur" sa volonté d'user de la présente clause.

AS

Remboursement du prix :

Lorsque la résolution sera acquise, "la S.A.F.E.R." remboursera à "l'acquéreur" ou à ses ayants droit :

- le prix de la présente vente,
- les impenses nécessaires et utiles faites par "l'acquéreur".

Mais il sera déduit de cette somme :

- les frais d'intervention de "la S.A.F.E.R.",
- la valeur de toutes les dépréciations subies par "le bien vendu" pour quelque cause que ce soit, sans aucune exception ni réserve, "l'acquéreur" dont le droit est résolu ayant alors à sa charge, à titre de clause pénale, toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages-intérêts que "la S.A.F.E.R." pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes du droit commun,
- éventuellement, tous frais judiciaires accessoires pour la non exécution du présent contrat, et, s'il y a lieu, tous frais de mainlevée,
- les sommes éventuellement versées par "la S.A.F.E.R." à la place de "l'acquéreur" ou de ses ayants droit.

Le montant des impenses ou dépréciations sera déterminé soit à l'amiable, soit par voie d'expertise, amiable ou judiciaire.

Cas d'inopposabilité :

Les effets de l'action en résolution ne seront pas opposables au regard des actes dans lesquels "la S.A.F.E.R." sera spécialement intervenue pour y renoncer.

Dès maintenant, "la S.A.F.E.R." s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre de l'organisme prêteur des conséquences de cette action au regard des inscriptions prises en garantie du remboursement de tout prêt consenti par l'organisme prêteur à "l'acquéreur" avec l'intervention de la S.A.F.E.R.

Remboursement des prêts :

En cas d'existence de prêts ayant permis l'acquisition du "bien vendu" et intervenus dans les conditions du paragraphe ci-dessus « Cas d'inopposabilité », "la S.A.F.E.R." versera en priorité directement à l'organisme prêteur les sommes lui restant dues en principal, intérêts et accessoires, sauf en cas de redressement judiciaire de l'emprunteur.

Ce versement s'imputera sur le remboursement net incombant à "la S.A.F.E.R." en application du paragraphe ci-dessus « Remboursement du prix ».

Sur la limitation du droit de disposer :

L'attention de "l'acquéreur" est appelée sur l'existence de la clause prévue au paragraphe ci-dessus « Action en résolution » réservant l'action en résolution au profit de "la S.A.F.E.R." et sur les limitations au droit de disposer pouvant résulter des conditions particulières ci-dessus énoncées, en matière de mutation (vente, donation, apport en société, échange, etc.) ou toute constitution de droits réels ou hypothécaires.

AS H

Toute contravention pourrait entraîner la nullité de l'acte et la résolution des présentes.

↳ Pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux

(En première partie de l'acte authentique notarié)

"La S.A.F.E.R." fait également réserve expresse à son profit d'un pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux dans un délai de 18 ans à compter de ce jour.

(En deuxième partie de l'acte authentique notarié)

Indépendamment de l'action en résolution citée ci-dessus et du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, si avant l'expiration du délai de 18 ans à compter de ce jour, une aliénation à titre onéreux intervient, "la S.A.F.E.R." aura un pacte de préférence pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. "La S.A.F.E.R." disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce pacte de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son pacte de préférence.

Si elle estime que le prix et les conditions d'aliénation notifiés sont exagérés en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles du même ordre, elle pourra en demander la fixation par le Tribunal de Grande Instance ; le cédant devra alors être avisé, dans le même délai de deux mois, de cette décision de saisir le tribunal.

Pour la fixation du prix et des conditions, il devra être tenu compte du prix de la présente vente, ainsi que des impenses utiles et nécessaires faites par "l'acquéreur", mais en défalquant la valeur de toutes les dépréciations subies par la propriété vendue pour quelque cause que ce soit, sans exception ni réserve.

Si le cédant n'accepte pas la décision du tribunal, il pourra renoncer à la vente.

Dans le cas de vente, les frais de l'instance seront partagés entre le cédant et "la S.A.F.E.R.". Dans le cas où la vente n'a pas lieu, ils seront à la charge de la partie qui refuse la décision du tribunal.

Dans le cas où le "bien vendu" est loué, le pacte de préférence ne pourra être réalisé que si le droit de préemption du preneur en place ne s'exerce pas.

↳ LIQUIDATION DU SALAIRE

Nature	Evaluation	Salaire
Vente		
Pacte préférence		
Clause résolutoire		
Création de servitude		

2/5 H

Cahier des Charges dans le cas d'un acte de rétrocession par le Département

« Conformément à la loi du 24 février 2005, relative au Développement des Territoires Ruraux et au décret d'application n°2006-821 du 7 juillet 2006, le Conseil Général des Bouches-du-Rhône a mis en place un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains, ci-après dénommé « PAEN », par délibération du .../.../....., "PAEN" qui a été approuvé par le Conseil Municipal de Velaux par délibération du .../.../..... Le "bien vendu" est situé dans le périmètre de ce "PAEN".

Pendant une durée minimum de 18 ans, à compter de la date du présent acte, "l'acquéreur" s'engage à faire du "bien vendu" un usage conforme aux objectifs et aux modalités du programme d'action approuvé par le Département dans le périmètre duquel il est situé. Le programme d'action est annexé aux présentes.

"L'acquéreur" s'engage à ne procéder ni à la cession, ni à la location, ni à la concession temporaire, ni à la mise à disposition du "bien vendu", sans avoir obtenu l'accord du Département, accord demandé par courrier avec accusé de réception. Le silence gardé par le Département pendant deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut accord.

En cas d'aliénation à titre onéreux dans un délai de 18 ans à compter de ce jour, le Département fait réserve expresse à son profit d'un pacte de préférence. Il pourra se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix, qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La lettre recommandée devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. Le Département disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce pacte de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaldra à une renonciation à son pacte de préférence.

• LIQUIDATION DU SALAIRE

Nature	Evaluation	Salaire
Vente		
Pacte préférence		
Clause résolutoire		
Création de servitude		

En cas de cession à un tiers avec l'accord du Département, "l'acquéreur" s'engage à informer ce tiers des charges et des conditions qui s'imposeront à lui, pour la durée restant à courir sur les 18 ans initiaux, dans les mêmes conditions et sous les mêmes sanctions prévues par les présentes.

En cas de location, de concession temporaire ou de mise à disposition par "l'acquéreur" à toute personne physique ou morale, ayant reçu l'accord du Département, "l'acquéreur" s'engage à intégrer dans son contrat avec le preneur une

AS 4

obligation d'usage du "bien vendu" conforme aux objectifs et aux modalités du programme d'action approuvé par le Département dans le périmètre duquel il est situé.

Le Département se réserve la faculté, en vertu des articles 1183 et 1184 du Code Civil, de saisir le juge judiciaire d'une demande tendant à la résiliation de la cession ou de la location, concession temporaire ou mise à disposition, avec toutes conséquences de droit, s'il constate que les charges et conditions, posées par le contrat de cession ou de location, concession temporaire ou mise à disposition, ne respectent pas les objectifs et les modalités du programme d'action approuvé par le Département dans le périmètre duquel il est situé. ».

Quant à l'exercice de cette action, il est expressément convenu ce qui suit :

• *Mise en demeure :*

En cas d'inexécution dans le délai imparti, la présente vente sera résolue de plein-droit, huit jours après que le Département aura fait connaître à "l'acquéreur" sa volonté d'user de la présente clause.

• *Remboursement du prix :*

Lorsque la résolution sera acquise, le Département remboursera à "l'acquéreur" ou à ses ayants droit :

- - le prix de la présente vente,
- - les impenses nécessaires et utiles faites par "l'acquéreur".

Mais il sera déduit de cette somme :

- les frais d'intervention du Département
- la valeur de toutes les dépréciations subies par "le bien vendu" pour quelque cause que ce soit, sans aucune exception ni réserve. "L'acquéreur", dont le droit est résolu, aura alors à sa charge, à titre de clause pénale, toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages-intérêts que le Département pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes du droit commun,
- éventuellement, tous frais judiciaires accessoires pour la non exécution du présent contrat, et, s'il y a lieu, tous frais de mainlevée,
- les sommes éventuellement versées par le Département à la place de "l'acquéreur" ou de ses ayants droit.

Le montant des impenses ou dépréciations sera déterminé soit à l'amiable, soit par voie d'expertise, amiable ou judiciaire.

• *Cas d'inopposabilité :*

Les effets de l'action en résolution ne seront pas opposables au regard des actes dans lesquels le Département sera spécialement intervenu pour y renoncer.

Dès maintenant, le Département s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre de l'organisme prêteur des conséquences de cette action au regard des inscriptions

A.S. H

prises en garantie du remboursement de tout prêt consenti par l'organisme prêteur à "l'acquéreur".

- *Remboursement des prêts :*

En cas d'existence de prêts ayant permis l'acquisition du "bien vendu" et intervenus dans les conditions du paragraphe ci-dessus « Cas d'inopposabilité », le Département versera en priorité directement à l'organisme prêteur les sommes lui restant dues en principal, intérêts et accessoires, sauf en cas de redressement judiciaire de l'emprunteur.

Ce versement s'imputera sur le remboursement net incombant au Département en application du paragraphe ci-dessus « Remboursement du prix ».

- *Sur la limitation du droit de disposer :*

L'attention de "l'acquéreur" est appelée sur l'existence de la clause prévue au paragraphe ci-dessus « Action en résolution » réservant l'action en résolution au profit du Département et sur les limitations au droit de disposer pouvant résulter des conditions particulières ci-dessus énoncées, en matière de mutation (vente, donation, apport en société, échange, etc.) ou toute constitution de droits réels ou hypothécaires.

Toute contravention pourrait entraîner la nullité de l'acte et la résolution des présentes.

FS

Programme d'action approuvé par le Département applicable dans le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains de Velaux dans lequel est situé le « bien vendu »

A partir de quatre axes stratégiques, le programme d'action se décline en plusieurs objectifs, voire sous-objectifs. Chacun d'entre eux est traduit ou susceptible d'être traduit en une ou plusieurs actions.

1. Dynamiser l'activité agricole en retissant les liens entre agriculture et ville

1.1. Élargir l'offre des produits agricoles en vente directe et/ou en circuit court

1.1.1. Mettre en place des unités de production tournées vers une commercialisation vente directe / circuit court

- Maraîchage, petite arboriculture fruitière
- Apiculture
- Élevage caprin
- Plantes aromatiques (en complément de gamme, petites surfaces en zone non sensibles)
- Amandiers (en complément de gamme, petites surfaces, vente en coque ou en vert)

Action :

1.1.1.a. Mise à l'irrigation (voir en annexe 2 le compte rendu de la réunion du 19 06 08 et l'estimation des besoins en eau agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture)

1.1.1.b. Installation d'unités maraîchères (+ petite arboriculture fruitière) en circuit court

1.1.2. Développer la commercialisation en vente directe / circuit court

Plusieurs options sont envisageables pour une commercialisation en vente directe ou en circuit court :

- Circuit de vente à la ferme
- Paniers
- Point de vente collectif : réflexion en lien avec le site de l'ancienne cave coopérative...
- Marché local : un marché couvert dans l'ancien moulin oléicole pourrait être envisagé
- Point de vente existant (les deux moulins commercialisent quelques produits, et seraient intéressés pour vendre des produits locaux)

AS 11

Actions :

1.1.2.a. Réalisation d'une étude de marché (cahier des charges à affiner : attentes des consommateurs velauxiens et autres, + étude de faisabilité de tel ou tel projet : marché couvert dans l'ancien moulin oléicole, site de la cave coopérative ..., prise en compte de la dynamique des moulins présents sur la zone...)

1.1.2.b. Mise en place de projets concrets de commercialisation en vente directe / circuit court

1.2. Faire connaître et reconnaître l'agriculture de Velaux

- Supports de communication
- Signalétique (sentiers d'interprétation mêlant lecture paysagère du site et dimension agricole, terroirs, exploitations, points de vente...)
- Journée « fermes ouvertes »
- Organisation de visites pédagogiques (écoles)

Actions possibles :

1.2.a. Réalisation d'un dépliant

1.2.b. Conception d'un sentier d'interprétation mettant en avant le rôle de l'agriculture de terroir dans la gestion du paysage, la biodiversité, le risque incendie...

1.2.c. Organisation de journées fermes ouvertes

1.2.d. Visites pédagogiques (écoles)

1.2.e. Aider les exploitants et structures collectives agricoles à la participation à des salons...

2. Faire participer l'agriculture à la prévention des risques naturels (feux de forêt, inondations)

2.1. Faire contribuer l'agriculture à la stratégie de massif

(éviter les départs de feux, limiter la propagation du feu, cf. zonage stratégies massif)

Reconquérir durablement les friches en privilégiant :

Les cultures pérennes (avec un travail du sol adapté en secteur sensible)

Les cultures annuelles arrosées

Ouvrir le milieu naturel au sylvopastoralisme

Actions :

2.1.a. Mise à l'irrigation (déjà prévue dans le cadre du premier axe stratégique)

2.1.b. Reconquête des friches par la vigne (cave coopérative et domaines particuliers)

2.1.c. Réalisation d'une étude de faisabilité pour une installation en élevage pastoral

2.1.d. Poursuivre la suppression de la servitude « EBC » dans les secteurs stratégiques où elle s'oppose à toute reconquête (piémonts essentiellement)

2.2. Faire contribuer l'agriculture à la prévention des inondations

- Affiner la connaissance du risque « écoulements pluviaux » en partie basse du Plan, pour mieux conduire la remise à niveau du réseau de fossés existants (en fonction des résultats du diagnostic : autres possibilités d'actions...)
- Encourager la reconquête des friches et l'entretien régulier des fossés
- Remettre en état les restanques

Pas d'action à proprement parler, ou plutôt action incluse dans d'autres actions plus larges comme la reconquête des friches ou la réalisation de l'étude globale schéma directeur pluvial communal à conduire dans le cadre de la révision PLU

3. Promouvoir une agriculture de terroir garante du paysage provençal de Velaux

3.1. Préserver les zones paysagères sensibles et éviter le mitage

Protéger l'intégrité du secteur tout en permettant la réalisation du bâti nécessaire par la mise en œuvre du projet dans des zones limitées en surface, retenues pour leur moindre sensibilité paysagère.

Actions :

3.1.a. Prise en compte des enjeux paysagers et de protection des terroirs agricoles de production dans le PLU par l'élaboration de zonages et de règlements adaptés

3.1.b. Maîtrise du bâti nécessaire à la création et au développement d'exploitations agricoles par la collectivité publique (maraîchage, élevage caprin, bâtiment pour remiser le matériel des pluriactifs)

3.2. Favoriser la reconquête agricole par les cultures de terroir

- Vignes
- Oliviers (en densité traditionnelle AOC uniquement)
- Amandiers
- Petite arboriculture fruitière
- Plantes aromatiques...
- Mais aussi, précisément parce qu'elles correspondent au terroir Nord Ouest de la zone, les cultures annuelles : grandes cultures, légumes

AS 1

Actions :

3.2.a. Reconquête des friches par la culture de l'olivier (en densité traditionnelle)

3.2.b. Lancement d'une expérimentation pour la réintroduction de l'amandier

3.2.c. Reconquête des friches par des cultures annuelles à l'arrosage

3.3. Favoriser la réhabilitation des restanques

Cet objectif sera indirectement rempli par la remise en culture de terrains en terrasses dont la reprise nécessitera aussi la réhabilitation des murets (cf. dispositif FDGER).

4. Promouvoir des productions agricoles de qualité, respectueuses de l'environnement

4.1. Promouvoir les démarches de qualité et des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement

- Favoriser la pratique de l'agriculture biologique
- Favoriser des démarches type Haute Valeur Environnementale, agriculture raisonnée
- Favoriser toutes démarches de qualité en lien avec le terroir et fondée sur des pratiques respectueuses de l'environnement

Actions :

4.1.a. Mise en place d'une Mesure Agri-Environnementale Territoriale ou extension de la MAET Arbois à la zone du Plan
MAE conversion agriculture biologique
MAE apiculture

4.1.b. Mise en place d'une assistance/conseil sur les pratiques respectueuses de l'environnement (bio, raisonné, conditionnalité...)

4.1.c. Accompagnement et soutien aux démarches d'agriculture biologique et aux démarches de qualité fondées sur le terroir

AS 11

ARTICLE 6 – ANIMATION FONCIERE

6.1. Objet et modalités de l'animation

• *Objectif de l'animation foncière*

L'animation foncière a pour but, en étroite collaboration avec l'animation technique, d'atteindre les objectifs opérationnels décrits dans l'article 1 de la présente convention et qui permettront la mise en œuvre des 4 axes stratégiques du programme d'action.

La présence renforcée de la SAFER par le biais d'un conseiller foncier, a pour but de la positionner, ainsi que les collectivités signataires de la convention, comme acquéreurs privilégiés plutôt par voie amiable, afin de garantir l'efficacité du dispositif de redynamisation engagé sur le PAEN de Velaux.

Le conseiller foncier, en lien étroit avec l'agent de développement local et la commune, assurera les missions suivantes :

- les prospections, qui pourront être exhaustives et systématiques notamment sur les zones de friches ;
- la réalisation des enquêtes préalables ;
- la mise en œuvre, le cas échéant, du droit de préemption prévu au 9^e de l'article L143-2 du code Rural ;
- la négociation et la réalisation de transactions,
- la mise en œuvre des actions prévues pour redynamiser le secteur agricole concerné,
- les comptes-rendus de ces actions à la Commune, au Département et la participation aux réunions de travail et comités de suivi et de pilotage.
- l'observatoire foncier

• *Observatoire foncier*

La SAFER fournira à la commune et au Département, une analyse du marché foncier sur le territoire de Velaux et sa périphérie : marché foncier des trois dernières années, part relative du marché bâti et non bâti ; les acteurs du marché : vendeurs et acquéreurs avec représentation graphique des principales caractéristiques de ce marché.

Une mise à jour annuelle des données sera fournie.

La SAFER a réalisé un portail cartographique auquel le Département et la Commune pourront accéder par Internet. La SAFER fournira à la Commune et au Département un code d'accès à ce portail permettant de visualiser l'ensemble du marché foncier, du territoire concerné de la commune, issu des données SAFER.

AS M

6.2. Pilotage

Le conseiller foncier de la SAFER réalisera l'animation de cette convention dans le cadre d'un temps partiel en fonction des mises en vente (préemption ou amiable). Le technicien communal et l'animateur de développement seront les contacts privilégiés pour la bonne marche des opérations et la bonne circulation de l'information.

La SAFER rendra compte du suivi de la co-animation des actions entreprises au comité de pilotage et au comité de suivi du PAEN du Plan de Velaux en tant que de besoin.

Un circuit de fiches navettes permettra de recueillir l'accord de la Commune et/ou du Département pour chaque opération nécessitant l'engagement financier de l'une ou l'autre des collectivités.

6.3. Financement

La SAFER percevra 15 000 € HT/an au maximum et sur production d'un bilan d'activité détaillé pour l'animation foncière qu'elle réalisera. Cette dépense sera financée à parité par la Commune et le Département. Cela comprend :

- Observatoire foncier :
 - envoi quotidien des DIA : par voie électronique ;
 - accès au portail cartographique SAFER ;
 - analyse annuelle du marché foncier : marché foncier sur 3 ans, part relative du bâti/non-bâti, catégorisation des acteurs du marché, mise à jour annuelle des données ;
- Prospection, information des propriétaires ou des bailleurs, négociation ;
- Réunions de travail, des comités de suivi technique et de pilotage, rédaction de comptes-rendus.

Pour chaque transaction gérée par la SAFER, les frais d'intervention sont proportionnels au montant d'acquisition du foncier.

Acquisition hors article L 143-2 alinéa 9 :

PPA* < 500 000 €	PPA + Frais d'acte notarié + 8%PPA + frais éventuels justifiés, frais de stockage**, avec un minimum de 500 € HT
500 000 € < PPA < 1 000 000 €	PPA + Frais d'acte notarié + 6%PPA + frais éventuels justifiés, frais de stockage**
1 000 000 € ≤ PPA	PPA + Frais d'acte notarié + 5%PPA + frais éventuels justifiés, frais de stockage**

* PPA : Prix principal d'achat par la SAFER approuvé par ses Commissaires du Gouvernement

** Frais de stockage : frais HT, calculés entre la date d'acquisition par la SAFER et la date de paiement entre les mains de la SAFER, sur la base du PPA, au Taux Euribor 3 mois majoré de 1,5 point.

Acquisition sur la base de l'article L 143-2 alinéa 9 :

En cas de mise en œuvre du droit de préemption prévu au 9^e de l'article L143-2 du code Rural, le Département sera titré par acte authentique. Le Département

F/S V

s'acquittera alors du prix d'achat du foncier, des frais d'acte notarié et des frais éventuels (agence, contentieux). Les frais d'intervention de la SAFER seront donc limités à :

PPA* < 500 000 €	8%PPA* avec un minimum de 500 € HT
500 000 € < PPA < 1 000 000 €	6%PPA*
1 000 000 € ≤ PPA	5%PPA*

* PPA : Prix principal d'achat par la SAFER approuvé par une estimation du Service des Domaines

ARTICLE 7 – SOUTIENS FINANCIERS EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE DANS LE PERIMETRE DU PAEN

7.1 Mesures d'accompagnement financier

Le Département et la commune de Velaux proposent de prendre en charge des dépenses inhérentes à l'achat, la vente ou la location de parcelles de terres agricoles. Cette prise en charge sera examinée au cas par cas en comité de suivi et validée par un comité de pilotage. La demande sera instruite par l'animateur foncier/technique.

En contrepartie, les bénéficiaires de ces aides publiques s'engagent au respect du programme d'action, pendant 18 ans.

Les soutiens financiers s'appliquent :

- aux exploitants agricoles à titre principal ou secondaire,
- aux personnes qui s'engagent à maintenir une activité agricole et à faire un usage conforme au programme d'action,
- aux attributaires ou échangistes, non-agriculteurs, consentant des baux ruraux (statut du fermage) à un ou plusieurs exploitants agréés par la SAFER.

Quels que soient les actes concernés, les bénéficiaires seront informés par écrit des soutiens dont ils ont bénéficié et de l'identité du financeur.

7.1. Incitation à la location de parcelles

- *Les baux ruraux*

Dans le cadre de la volonté de la commune de redynamisation pérenne du site, la SAFER proposera aux propriétaires de louer leurs parcelles agricoles en friches. Elle privilégiera les baux soumis au statut du fermage qui assurent une garantie à long terme pour l'exploitant et donc une pérennité de l'exploitation des parcelles. Elle

pourra proposer dans un second temps les baux de petites parcelles ou les prêts à usage ou commodats.

↳ Information des propriétaires

La SAFER réalisera une information avec l'appui de la Chambre d'Agriculture et une négociation auprès des propriétaires en vue de mettre en place les baux ruraux.

Une sélection des parcelles les plus propices à la remise en culture a été établie sur la base de l'étude de la Chambre d'Agriculture et des demandes répertoriées de remise en culture.

↳ Information des exploitants potentiels

La SAFER réalisera une information et une négociation auprès des exploitants potentiels du secteur en vue de les inciter à mettre en valeur les dites parcelles.

↳ Soutien financier pour l'incitation à la mise en place de baux ruraux sur les parcelles en friches

L'intervention de la SAFER sera facturée **305 € HT** par bail.

La Commune pourra apporter son soutien financier en prenant en charge **80%** de tous les frais liés à la mise en place de baux ruraux sur justificatifs fournis.

Le montant de cette aide est plafonné à **600 € HT** par bail.

Le montant des loyers sera fixé comme prévu par la loi par référence au prix des fermages fixés par arrêté préfectoral.

• *Les conventions de mises à disposition*

La SAFER pourra proposer aux propriétaires de parcelles en friches, de louer leurs terres en passant avec elle des Conventions de Mise à Disposition (deux fois 6 ans maximum) uniquement dans l'objectif de se donner le temps de constituer une unité viable ou de retrouver un repreneur.

Toutefois, si une convention de mise à disposition peut être justifiée pour d'autres raisons que celle indiquée ci-dessus, l'opportunité sera appréciée lors d'un comité de suivi relatif au projet de redynamisation agricole du Plan de Velaux et validée par la Commune et le Département à travers le comité de pilotage.

La SAFER consentira, elle-même, des baux à des exploitants agricoles.

Le montant des loyers sera fixé comme prévu par la loi par référence au prix des fermages fixés par arrêté préfectoral.

Pour les parcelles en friches pour lesquelles une convention de mise à disposition sera consentie, il est attendu la première année des résultats économiques médiocres. Pour inciter les exploitants à exploiter les parcelles, la Commune pourra prendre en charge **80%** du montant de la location de la première année, uniquement dans l'objectif de se donner le temps de constituer une unité viable ou de retrouver un repreneur.

AS M

7.2. Incitation à l'acquisition de petites parcelles

L'étude réalisée par la Chambre d'Agriculture fait apparaître un fort morcellement du parcellaire qui peut nuire à une exploitation rationnelle et rendre un projet non réalisable au point de vue économique.

Dans le but de dynamiser le marché foncier afin de faciliter la remise en culture de friche, de favoriser la création d'îlots de culture et d'améliorer la structuration des exploitations, il est envisagé un soutien de la Commune par une prise en charge des frais portant sur la cession de petites parcelles qui, de par leur importance relative, peuvent freiner un acquéreur.

• *Prise en charge partielle des frais d'actes notariés*

Pour tous les biens agricoles dont la valeur n'excède pas 24 000 €, la Commune peut prendre en charge **80%** des frais d'acte notariés.

Le montant de cette aide est plafonné à **880 € HT** par opération.

Dans la mesure du possible et afin de limiter les frais, la SAFER procédera par acte de substitution comme le permet la loi. Dans ce cas, la prise en charge par la Commune portera sur les frais de notaire qui sont à la charge de l'acquéreur.

Dans le cas où la SAFER devrait procéder par une acquisition suivie d'une revente (cas des préemptions par exemple), la prise en charge par la Commune porterait sur les frais de notaire de l'acte d'acquisition par la SAFER. Ces frais ne seront répercutés au rétrocessionnaire par la SAFER qu'à hauteur de la partie non prise en charge par la Commune.

Dans tous les cas, la part des frais de notaire non pris en charge par la Commune ainsi que la totalité des frais d'intervention de la SAFER (rémunération SAFER) resteront à la charge des attributaires de la SAFER.

La SAFER fera l'avance de ces frais à l'attributaire et se fera rembourser par la Commune sur présentation d'une facture avec copie des attestations notariées d'acquisition, de vente ou d'échange.

• *Prise en charge partielle des frais d'élaboration des documents d'arpentage*

Dans le cas d'une opération de restructuration foncière proposée par la SAFER, la Commune pourra prendre en charge **jusqu'à 100%** des frais (HT) liés aux documents d'arpentage nécessaires lors de la vente ou de l'échange de petites parcelles (soit les parcelles de moins de 24 000 €).

La Commune et le Département à travers le comité de suivi étudieront au cas par cas les demandes de prise en charge et statueront en fonction de l'intérêt restructurant du projet.

La SAFER fera l'avance de ces frais et se fera rembourser par la Commune sur présentation d'une facture avec copie du document d'arpentage et de la facture du géomètre.

A.S. ||

7.3. Incitation à la réalisation d'échanges

Il peut être intéressant pour la redynamisation de ce secteur d'organiser des échanges de parcelles entre des propriétaires sans que la SAFER soit elle-même partie à l'acte d'échange, c'est-à-dire qu'elle mette en jeu des parcelles qu'elle possède.

D'autre part, il peut exister des réticences de la part de certains propriétaires sollicités pour les échanges qui ne voient pas d'intérêt direct pour eux à l'échange, et ne souhaitent pas supporter des frais d'acte notarié ou des frais d'intervention SAFER.

Dans ces cas, les frais de notaires liés à l'acte d'échange pourront être pris en charge. Le comité de suivi étudiera au cas par cas les demandes de prise en charge et statuera en fonction de l'intérêt restructurant du projet.

La SAFER fera l'avance de ces frais et se fera rembourser par le Département sur présentation d'une facture avec copie des attestations notariées d'échange.

D'autre part, le Département rémunérera l'intervention de la SAFER de la manière suivante : **305 € HT** par acte.

La SAFER indiquera dans l'acte authentique les soutiens dont l'opération a bénéficié de la part du Département.

7.4. Stockage sélectif

Pour améliorer la restructuration du secteur et faciliter sa remise en culture, il est nécessaire que la SAFER puisse disposer d'un volant de parcelles à proposer pour susciter des échanges ou bien pour constituer des îlots cultureux cohérents. Aussi les parties souhaitent que la SAFER puisse réaliser un stockage sélectif.

• *Utilisation du stock mis en réserve*

La réserve de parcelles constituée a pour objet l'amélioration de la qualité de l'aménagement foncier dans le but de :

- créer des unités foncières agricoles plus importantes pouvant être exploitées dans des conditions économiques rentables et, si possible, créer une ou plusieurs unités d'installation,
- constituer un stock de parcelles permettant d'envisager à terme des échanges,
- conserver la vocation agricole et répondre ultérieurement à une demande agricole conforme au projet de redynamisation,
- permettre éventuellement la réalisation de projets d'intérêt collectif ou de développement local, cohérents avec la réglementation en vigueur et d'en limiter l'impact au niveau agricole.

• *Prise en charge des frais de stockage*

Le Département prendra en charge, au cas par cas, les frais de stockage des parcelles pour lesquels il aura donné son accord et ce dans la limite de douze mois. Le cas échéant, la durée de stockage pourra être prolongée pour au maximum encore un an, sur production d'un argumentaire par la SAFER.

AS 11

A cet effet la SAFER proposera les parcelles susceptibles d'entrer dans cette action de stockage et n'engagera l'action que sur avis exprès du comité de suivi et accord de celui-ci sur les conditions de taux et de durée.

D'un commun accord, il est convenu que le stockage se fera sur la base du « taux EURIBOR 1 an » + 1,5% HT décompté par jour.

Le décompte se fera entre le jour de paiement par la SAFER du prix de la parcelle et celui où la SAFER recevra le prix de revente.

Dans le cas où le stockage dépasserait une année, la facturation des intérêts financiers de stockage se fera à la fin de l'année civile.

• *Achat par la Commune*

Selon les perspectives et pour éviter des frais de stockage importants si l'action porte sur plusieurs années, il pourra être envisagé un achat par la Commune des parcelles mises en stock au titre de la présente action.

La Commune mettra les parcelles acquises à la disposition de la SAFER afin que cette dernière puisse :

- soit les faire entrer dans un programme d'échange,
- soit proposer une rétrocession dans le cadre des actions mises en place.

• *Mise en valeur du stock par des exploitants du secteur (COPP ou CMD)*

Pour assurer le bon entretien des parcelles mises en stock, la SAFER pourra consentir des Conventions d'Occupation Provisoires et Précaires (COPP) prévues par l'article L 142-4 du Code Rural pour les parcelles dont elle est propriétaire.

Pour celles devenues propriété de la Commune, cette dernière consentira si nécessaire des Conventions de Mise à Disposition à la SAFER (Article L 142-6 du Code Rural).

• *Garantie de bonne fin apportée par la Commune*

Dans le cas où la Commune a donné son accord pour le stockage par la SAFER d'une ou plusieurs parcelles par prise en charge des intérêts de stockage, la procédure suivante sera mise en œuvre :

Au terme de la durée de stockage convenue, si la SAFER n'a pu rétrocéder tout ou partie des biens mis en réserve au prix de rétrocession déterminé selon les modalités de la présente convention, et hors des frais de stockage déjà acquittés, elle procédera à un appel de candidature. Si aucun acquéreur potentiel ayant un projet de mise en valeur agricole n'a été révélé, la Commune s'engagera alors à acheter à la SAFER le reliquat de stock à ce prix, ce dans les deux mois suivants la fin du délai légal d'appel à candidature.

La Commune pourra également, à son choix, couvrir le différentiel entre le prix de rétrocession et la meilleure offre qu'aurait éventuellement reçue la SAFER d'un tiers, le bien étant alors rétrocédé à ce tiers.

Handwritten signature/initials

7.5. Intervention « relais » de la collectivité

Certains projets, comme les installations par exemple, peuvent être sécurisés par une « acquisition relais » de la collectivité avec, pour objectif, une rétrocession au profit d'un exploitant agricole. Le but poursuivi est de donner un maximum de chance à la réussite de l'installation dans les premières années, qui sont habituellement les plus difficiles.

Cela permettra également, en cas d'échec, que la collectivité maîtrise toujours le bien.

Le comité de suivi et/ou de pilotage décidera des projets qu'elle souhaite inclure dans ce type d'action. Dans ce cas, la situation de chaque projet sera examinée afin d'adapter au cas par cas la procédure qui sera mise en place.

La durée de relais sera fonction du projet et de sa nécessité. Elle pourra être réduite au strict minimum nécessaire à la revente par la Commune.

La rétrocession pourra prendre la forme d'une revente pure et simple avec paiement comptant à la signature de l'acte authentique par le bénéficiaire ou d'une revente avec un étalement des paiements sur plusieurs années sans intérêts.

En cas d'étalement des paiements, la collectivité prendra en garantie un « privilège de vendeur » venant en premier rang (ce qui exclura la possibilité pour l'acquéreur, de tout financement par emprunt hypothécaire en premier rang).

ARTICLE 8 – TERRAINS BATIS ET CONSTRUCTIBILITE DANS LE PAEN

La Commune s'engage, à travers les documents d'urbanisme qui sont sous sa responsabilité :

- à mettre en cohérence son Plan Local d'Urbanisme avec le PAEN instauré sur la zone du Plan de Velaux tant au niveau du zonage que du règlement spécifique : celui-ci devra définir des zones d'inconstructibilité stricte et des zones de constructibilité très réduites, conditionnées par le programme d'action et la sensibilité paysagère (voir carte jointe) ;
- sur les autres zones agricoles de la commune, à travers son Plan Local d'Urbanisme, à éviter des déclassements susceptibles de réduire la surface agricole et/ou de perturber fortement l'activité agricole, et à compenser les zones éventuellement déclassées.

ARTICLE 9 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet dès signature par les parties et prendra fin au bout de quatre années.

En cas de nécessité de prolongation des effets de cette convention, les parties se rapprocheront pour élaborer un avenant aux présentes.

ARTICLE 10 – MODALITES DE PAIEMENT

Les règlements ou remboursements seront effectués par virement au compte bancaire de la SAFER n°34 034 9188 9000, Agence de Manosque de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Alpes Provence (CA PCA), Route de Sisteron - 04100 MANOSQUE.

ARTICLE 11 – DIFFICULTES D'APPLICATION

Toute difficulté survenant dans l'application de la présente convention :

- fera l'objet d'un examen entre les parties,
- en cas de litige, les contractants conviendront de soumettre leur différend au Tribunal compétent.

ARTICLE 12 – MODIFICATION PAR AVENANT

Toute modification substantielle des actions faisant l'objet de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties et donnera lieu à un avenant.

Pour la SAFER
A Manosque, le



Alain SABONNADIÈRE
Président

Pour la Commune
A Velaux, le



Jean-Pierre MAGGI
Maire de Velaux

Pour le Département
A Marseille, le 7 SEP. 2011



Jean-Noël GUERINI
Président du Conseil Général

Annexes

Cahier des Charges dans le cas d'un acte de rétrocession par la SAFER

« Conformément à la loi du 24 février 2005, relative au Développement des Territoires Ruraux et au décret d'application n°2006-821 du 7 juillet 2006, le Conseil Général des Bouches-du-Rhône a mis en place un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains, ci-après dénommé « PAEN », par délibération du .../.../....., "PAEN" qui a été approuvé par le Conseil Municipal de Velaux par délibération du .../.../..... Le "bien vendu" est situé dans le périmètre de ce "PAEN".

↳ Engagement à un usage conforme aux objectifs du PAEN

Pendant une durée minimum de 18 ans, à compter de la date du présent acte, "l'acquéreur" s'engage à faire du "bien vendu" un usage conforme aux objectifs et aux modalités du programme d'action approuvé par le Département dans le périmètre duquel il est situé. Le programme d'action est annexé aux présentes.

"L'acquéreur" s'engage à ne procéder ni à la cession, ni à la location, ni à la concession temporaire, ni à la mise à disposition du "bien vendu", sans avoir obtenu l'accord de "la SAFER", accord demandé par courrier avec accusé de réception. Ce courrier devra préciser formellement qu'il est adressé en exécution des stipulations du présent contrat. Le silence gardé par "la SAFER" pendant deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut accord.

En cas de cession à un tiers, "l'acquéreur" s'engage à informer ce tiers des charges et des conditions qui s'imposeront à lui, pour la durée restant à courir sur les 18 ans initiaux, dans les mêmes conditions et sous les mêmes sanctions prévues par les présentes.

En cas de location, de concession temporaire ou de mise à disposition par "l'acquéreur" à toute personne physique ou morale, ayant reçu l'accord de "la SAFER", "l'acquéreur" s'engage à intégrer dans son contrat avec le preneur une obligation d'usage du "bien vendu" conforme aux objectifs et aux modalités du programme d'action approuvé par le Département dans le périmètre duquel il est situé.

↳ Action en résolution

(En première partie de l'acte authentique notarié)

"La S.A.F.E.R." fait réserve expresse à son profit de l'action en résolution prévue par les articles 1183 et 1184 du Code Civil en cas d'inexécution de l'une ou l'autre de toutes les clauses et conditions spéciales ci-dessus énoncées.

(En deuxième partie de l'acte authentique notarié)

Quant à l'exercice de cette action, il est expressément convenu ce qui suit :

Mise en demeure :

En cas d'inexécution dans le délai imparti, la présente vente sera résolue de plein droit, huit jours après que "la S.A.F.E.R." aura fait connaître à "l'acquéreur" sa volonté d'user de la présente clause.

AS

Remboursement du prix :

Lorsque la résolution sera acquise, "la S.A.F.E.R." remboursera à "l'acquéreur" ou à ses ayants droit :

- le prix de la présente vente,
- les impenses nécessaires et utiles faites par "l'acquéreur".

Mais il sera déduit de cette somme :

- les frais d'intervention de "la S.A.F.E.R.",
- la valeur de toutes les dépréciations subies par "le bien vendu" pour quelque cause que ce soit, sans aucune exception ni réserve, "l'acquéreur" dont le droit est résolu ayant alors à sa charge, à titre de clause pénale, toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages-intérêts que "la S.A.F.E.R." pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes du droit commun,
- éventuellement, tous frais judiciaires accessoires pour la non exécution du présent contrat, et, s'il y a lieu, tous frais de mainlevée,
- les sommes éventuellement versées par "la S.A.F.E.R." à la place de "l'acquéreur" ou de ses ayants droit.

Le montant des impenses ou dépréciations sera déterminé soit à l'amiable, soit par voie d'expertise, amiable ou judiciaire.

Cas d'inopposabilité :

Les effets de l'action en résolution ne seront pas opposables au regard des actes dans lesquels "la S.A.F.E.R." sera spécialement intervenue pour y renoncer.

Dès maintenant, "la S.A.F.E.R." s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre de l'organisme prêteur des conséquences de cette action au regard des inscriptions prises en garantie du remboursement de tout prêt consenti par l'organisme prêteur à "l'acquéreur" avec l'intervention de la S.A.F.E.R.

Remboursement des prêts :

En cas d'existence de prêts ayant permis l'acquisition du "bien vendu" et intervenus dans les conditions du paragraphe ci-dessus « Cas d'inopposabilité », "la S.A.F.E.R." versera en priorité directement à l'organisme prêteur les sommes lui restant dues en principal, intérêts et accessoires, sauf en cas de redressement judiciaire de l'emprunteur.

Ce versement s'imputera sur le remboursement net incombant à "la S.A.F.E.R." en application du paragraphe ci-dessus « Remboursement du prix ».

Sur la limitation du droit de disposer :

L'attention de "l'acquéreur" est appelée sur l'existence de la clause prévue au paragraphe ci-dessus « Action en résolution » réservant l'action en résolution au profit de "la S.A.F.E.R." et sur les limitations au droit de disposer pouvant résulter des conditions particulières ci-dessus énoncées, en matière de mutation (vente, donation, apport en société, échange, etc.) ou toute constitution de droits réels ou hypothécaires.

AS H

Toute contravention pourrait entraîner la nullité de l'acte et la résolution des présentes.

↳ Pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux

(En première partie de l'acte authentique notarié)

"La S.A.F.E.R." fait également réserve expresse à son profit d'un pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux dans un délai de 18 ans à compter de ce jour.

(En deuxième partie de l'acte authentique notarié)

Indépendamment de l'action en résolution citée ci-dessus et du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, si avant l'expiration du délai de 18 ans à compter de ce jour, une aliénation à titre onéreux intervient, "la S.A.F.E.R." aura un pacte de préférence pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. "La S.A.F.E.R." disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce pacte de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son pacte de préférence.

Si elle estime que le prix et les conditions d'aliénation notifiés sont exagérés en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles du même ordre, elle pourra en demander la fixation par le Tribunal de Grande Instance ; le cédant devra alors être avisé, dans le même délai de deux mois, de cette décision de saisir le tribunal.

Pour la fixation du prix et des conditions, il devra être tenu compte du prix de la présente vente, ainsi que des impenses utiles et nécessaires faites par "l'acquéreur", mais en défalquant la valeur de toutes les dépréciations subies par la propriété vendue pour quelque cause que ce soit, sans exception ni réserve.

Si le cédant n'accepte pas la décision du tribunal, il pourra renoncer à la vente.

Dans le cas de vente, les frais de l'instance seront partagés entre le cédant et "la S.A.F.E.R.". Dans le cas où la vente n'a pas lieu, ils seront à la charge de la partie qui refuse la décision du tribunal.

Dans le cas où le "bien vendu" est loué, le pacte de préférence ne pourra être réalisé que si le droit de préemption du preneur en place ne s'exerce pas.

↳ LIQUIDATION DU SALAIRE

Nature	Evaluation	Salaire
Vente		
Pacte préférence		
Clause résolutoire		
Création de servitude		

2/5 H

Cahier des Charges dans le cas d'un acte de rétrocession par le Département

« Conformément à la loi du 24 février 2005, relative au Développement des Territoires Ruraux et au décret d'application n°2006-821 du 7 juillet 2006, le Conseil Général des Bouches-du-Rhône a mis en place un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains, ci-après dénommé « PAEN », par délibération du .../.../....., "PAEN" qui a été approuvé par le Conseil Municipal de Velaux par délibération du .../.../..... Le "bien vendu" est situé dans le périmètre de ce "PAEN".

Pendant une durée minimum de 18 ans, à compter de la date du présent acte, "l'acquéreur" s'engage à faire du "bien vendu" un usage conforme aux objectifs et aux modalités du programme d'action approuvé par le Département dans le périmètre duquel il est situé. Le programme d'action est annexé aux présentes.

"L'acquéreur" s'engage à ne procéder ni à la cession, ni à la location, ni à la concession temporaire, ni à la mise à disposition du "bien vendu", sans avoir obtenu l'accord du Département, accord demandé par courrier avec accusé de réception. Le silence gardé par le Département pendant deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut accord.

En cas d'aliénation à titre onéreux dans un délai de 18 ans à compter de ce jour, le Département fait réserve expresse à son profit d'un pacte de préférence. Il pourra se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix, qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La lettre recommandée devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. Le Département disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce pacte de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son pacte de préférence.

• LIQUIDATION DU SALAIRE

Nature	Evaluation	Salaire
Vente		
Pacte préférence		
Clause résolutoire		
Création de servitude		

En cas de cession à un tiers avec l'accord du Département, "l'acquéreur" s'engage à informer ce tiers des charges et des conditions qui s'imposeront à lui, pour la durée restant à courir sur les 18 ans initiaux, dans les mêmes conditions et sous les mêmes sanctions prévues par les présentes.

En cas de location, de concession temporaire ou de mise à disposition par "l'acquéreur" à toute personne physique ou morale, ayant reçu l'accord du Département, "l'acquéreur" s'engage à intégrer dans son contrat avec le preneur une

AS 4

obligation d'usage du "bien vendu" conforme aux objectifs et aux modalités du programme d'action approuvé par le Département dans le périmètre duquel il est situé.

Le Département se réserve la faculté, en vertu des articles 1183 et 1184 du Code Civil, de saisir le juge judiciaire d'une demande tendant à la résiliation de la cession ou de la location, concession temporaire ou mise à disposition, avec toutes conséquences de droit, s'il constate que les charges et conditions, posées par le contrat de cession ou de location, concession temporaire ou mise à disposition, ne respectent pas les objectifs et les modalités du programme d'action approuvé par le Département dans le périmètre duquel il est situé. ».

Quant à l'exercice de cette action, il est expressément convenu ce qui suit :

• *Mise en demeure :*

En cas d'inexécution dans le délai imparti, la présente vente sera résolue de plein-droit, huit jours après que le Département aura fait connaître à "l'acquéreur" sa volonté d'user de la présente clause.

• *Remboursement du prix :*

Lorsque la résolution sera acquise, le Département remboursera à "l'acquéreur" ou à ses ayants droit :

- - le prix de la présente vente,
- - les impenses nécessaires et utiles faites par "l'acquéreur".

Mais il sera déduit de cette somme :

- les frais d'intervention du Département
- la valeur de toutes les dépréciations subies par "le bien vendu" pour quelque cause que ce soit, sans aucune exception ni réserve. "L'acquéreur", dont le droit est résolu, aura alors à sa charge, à titre de clause pénale, toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages-intérêts que le Département pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes du droit commun,
- éventuellement, tous frais judiciaires accessoires pour la non exécution du présent contrat, et, s'il y a lieu, tous frais de mainlevée,
- les sommes éventuellement versées par le Département à la place de "l'acquéreur" ou de ses ayants droit.

Le montant des impenses ou dépréciations sera déterminé soit à l'amiable, soit par voie d'expertise, amiable ou judiciaire.

• *Cas d'inopposabilité :*

Les effets de l'action en résolution ne seront pas opposables au regard des actes dans lesquels le Département sera spécialement intervenu pour y renoncer.

Dès maintenant, le Département s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre de l'organisme prêteur des conséquences de cette action au regard des inscriptions

A.S. H

prises en garantie du remboursement de tout prêt consenti par l'organisme prêteur à "l'acquéreur".

- *Remboursement des prêts :*

En cas d'existence de prêts ayant permis l'acquisition du "bien vendu" et intervenus dans les conditions du paragraphe ci-dessus « Cas d'inopposabilité », le Département versera en priorité directement à l'organisme prêteur les sommes lui restant dues en principal, intérêts et accessoires, sauf en cas de redressement judiciaire de l'emprunteur.

Ce versement s'imputera sur le remboursement net incombant au Département en application du paragraphe ci-dessus « Remboursement du prix ».

- *Sur la limitation du droit de disposer :*

L'attention de "l'acquéreur" est appelée sur l'existence de la clause prévue au paragraphe ci-dessus « Action en résolution » réservant l'action en résolution au profit du Département et sur les limitations au droit de disposer pouvant résulter des conditions particulières ci-dessus énoncées, en matière de mutation (vente, donation, apport en société, échange, etc.) ou toute constitution de droits réels ou hypothécaires.

Toute contravention pourrait entraîner la nullité de l'acte et la résolution des présentes.

FS

Programme d'action approuvé par le Département applicable dans le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains de Velaux dans lequel est situé le « bien vendu »

A partir de quatre axes stratégiques, le programme d'action se décline en plusieurs objectifs, voire sous-objectifs. Chacun d'entre eux est traduit ou susceptible d'être traduit en une ou plusieurs actions.

1. Dynamiser l'activité agricole en retissant les liens entre agriculture et ville

1.1. Élargir l'offre des produits agricoles en vente directe et/ou en circuit court

1.1.1. Mettre en place des unités de production tournées vers une commercialisation vente directe / circuit court

- Maraîchage, petite arboriculture fruitière
- Apiculture
- Élevage caprin
- Plantes aromatiques (en complément de gamme, petites surfaces en zone non sensibles)
- Amandiers (en complément de gamme, petites surfaces, vente en coque ou en vert)

Action :

1.1.1.a. Mise à l'irrigation (voir en annexe 2 le compte rendu de la réunion du 19 06 08 et l'estimation des besoins en eau agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture)

1.1.1.b. Installation d'unités maraîchères (+ petite arboriculture fruitière) en circuit court

1.1.2. Développer la commercialisation en vente directe / circuit court

Plusieurs options sont envisageables pour une commercialisation en vente directe ou en circuit court :

- Circuit de vente à la ferme
- Paniers
- Point de vente collectif : réflexion en lien avec le site de l'ancienne cave coopérative...
- Marché local : un marché couvert dans l'ancien moulin oléicole pourrait être envisagé
- Point de vente existant (les deux moulins commercialisent quelques produits, et seraient intéressés pour vendre des produits locaux)

AS 11

Actions :

1.1.2.a. Réalisation d'une étude de marché (cahier des charges à affiner : attentes des consommateurs velauxiens et autres, + étude de faisabilité de tel ou tel projet : marché couvert dans l'ancien moulin oléicole, site de la cave coopérative ..., prise en compte de la dynamique des moulins présents sur la zone...)

1.1.2.b. Mise en place de projets concrets de commercialisation en vente directe / circuit court

1.2. Faire connaître et reconnaître l'agriculture de Velaux

- Supports de communication
- Signalétique (sentiers d'interprétation mêlant lecture paysagère du site et dimension agricole, terroirs, exploitations, points de vente...)
- Journée « fermes ouvertes »
- Organisation de visites pédagogiques (écoles)

Actions possibles :

1.2.a. Réalisation d'un dépliant

1.2.b. Conception d'un sentier d'interprétation mettant en avant le rôle de l'agriculture de terroir dans la gestion du paysage, la biodiversité, le risque incendie...

1.2.c. Organisation de journées fermes ouvertes

1.2.d. Visites pédagogiques (écoles)

1.2.e. Aider les exploitants et structures collectives agricoles à la participation à des salons...

2. Faire participer l'agriculture à la prévention des risques naturels (feux de forêt, inondations)

2.1. Faire contribuer l'agriculture à la stratégie de massif

(éviter les départs de feux, limiter la propagation du feu, cf. zonage stratégies massif)

Reconquérir durablement les friches en privilégiant :

Les cultures pérennes (avec un travail du sol adapté en secteur sensible)

Les cultures annuelles arrosées

Ouvrir le milieu naturel au sylvopastoralisme

Actions :

2.1.a. Mise à l'irrigation (déjà prévue dans le cadre du premier axe stratégique)

2.1.b. Reconquête des friches par la vigne (cave coopérative et domaines particuliers)

2.1.c. Réalisation d'une étude de faisabilité pour une installation en élevage pastoral

2.1.d. Poursuivre la suppression de la servitude « EBC » dans les secteurs stratégiques où elle s'oppose à toute reconquête (piémonts essentiellement)

2.2. Faire contribuer l'agriculture à la prévention des inondations

- Affiner la connaissance du risque « écoulements pluviaux » en partie basse du Plan, pour mieux conduire la remise à niveau du réseau de fossés existants (en fonction des résultats du diagnostic : autres possibilités d'actions...)
- Encourager la reconquête des friches et l'entretien régulier des fossés
- Remettre en état les restanques

Pas d'action à proprement parler, ou plutôt action incluse dans d'autres actions plus larges comme la reconquête des friches ou la réalisation de l'étude globale schéma directeur pluvial communal à conduire dans le cadre de la révision PLU

3. Promouvoir une agriculture de terroir garante du paysage provençal de Velaux

3.1. Préserver les zones paysagères sensibles et éviter le mitage

Protéger l'intégrité du secteur tout en permettant la réalisation du bâti nécessaire par la mise en œuvre du projet dans des zones limitées en surface, retenues pour leur moindre sensibilité paysagère.

Actions :

3.1.a. Prise en compte des enjeux paysagers et de protection des terroirs agricoles de production dans le PLU par l'élaboration de zonages et de règlements adaptés

3.1.b. Maîtrise du bâti nécessaire à la création et au développement d'exploitations agricoles par la collectivité publique (maraîchage, élevage caprin, bâtiment pour remiser le matériel des pluriactifs)

3.2. Favoriser la reconquête agricole par les cultures de terroir

- Vignes
- Oliviers (en densité traditionnelle AOC uniquement)
- Amandiers
- Petite arboriculture fruitière
- Plantes aromatiques...
- Mais aussi, précisément parce qu'elles correspondent au terroir Nord Ouest de la zone, les cultures annuelles : grandes cultures, légumes

AS 1

Actions :

3.2.a. Reconquête des friches par la culture de l'olivier (en densité traditionnelle)

3.2.b. Lancement d'une expérimentation pour la réintroduction de l'amandier

3.2.c. Reconquête des friches par des cultures annuelles à l'arrosage

3.3. Favoriser la réhabilitation des restanques

Cet objectif sera indirectement rempli par la remise en culture de terrains en terrasses dont la reprise nécessitera aussi la réhabilitation des murets (cf. dispositif FDGER).

4. Promouvoir des productions agricoles de qualité, respectueuses de l'environnement

4.1. Promouvoir les démarches de qualité et des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement

- Favoriser la pratique de l'agriculture biologique
- Favoriser des démarches type Haute Valeur Environnementale, agriculture raisonnée
- Favoriser toutes démarches de qualité en lien avec le terroir et fondée sur des pratiques respectueuses de l'environnement

Actions :

4.1.a. Mise en place d'une Mesure Agri-Environnementale Territoriale ou extension de la MAET Arbois à la zone du Plan
MAE conversion agriculture biologique
MAE apiculture

4.1.b. Mise en place d'une assistance/conseil sur les pratiques respectueuses de l'environnement (bio, raisonné, conditionnalité...)

4.1.c. Accompagnement et soutien aux démarches d'agriculture biologique et aux démarches de qualité fondées sur le terroir

AS 11