



# La lutte contre la spéculation du foncier rural martiniquais passe par la maîtrise des déclassements et la reconquête de la friche





# UN CONSTAT



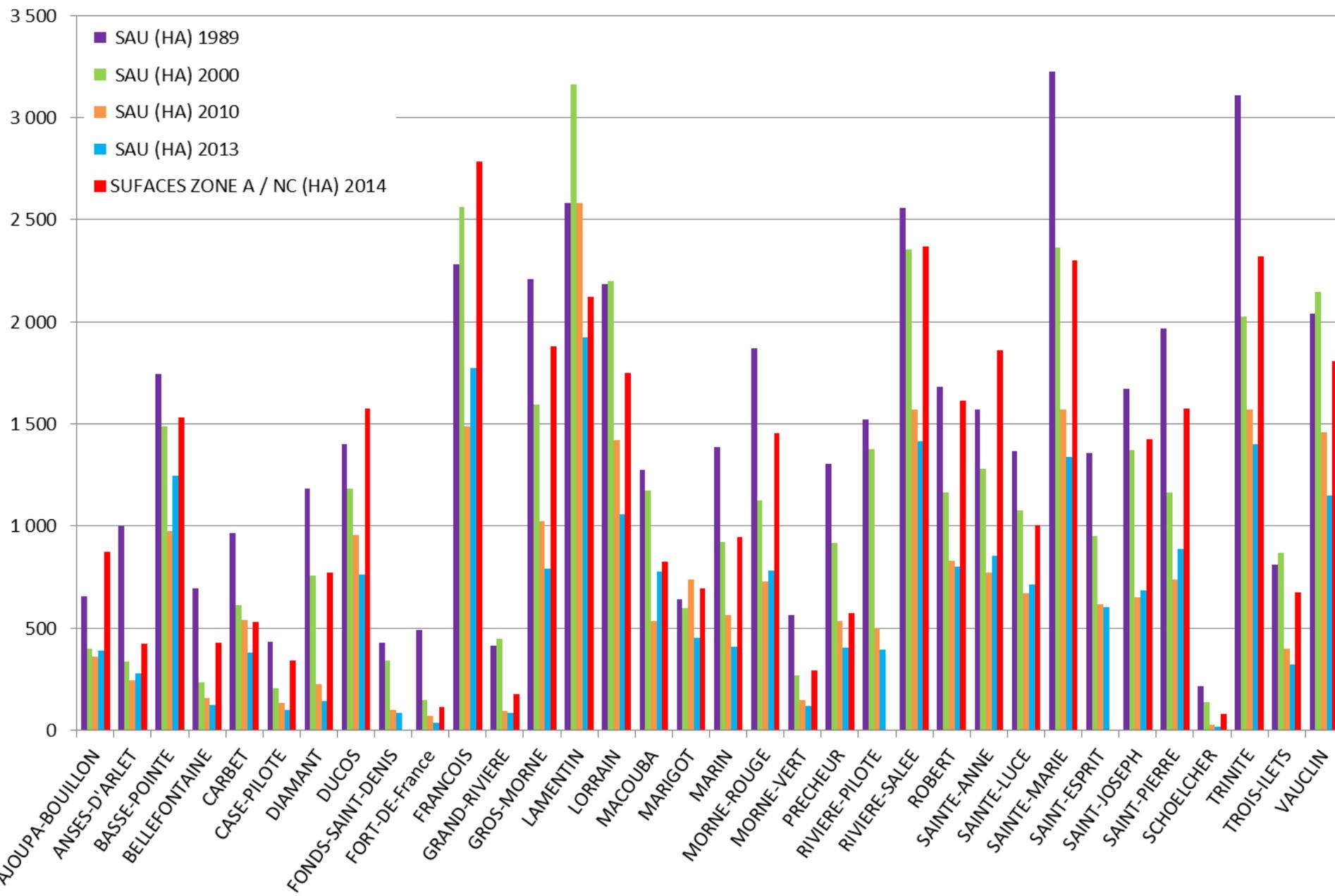
**Les meilleures terres agricoles sont occupées par les zones urbaines**



- **Les zones d'activités économiques, administratives, les logements occupent des zones plates ou peu pentues, à forte potentialité agronomique.**
- **Les activités agricoles se occupent des sols plus accidentés, de moins bonne qualité.**

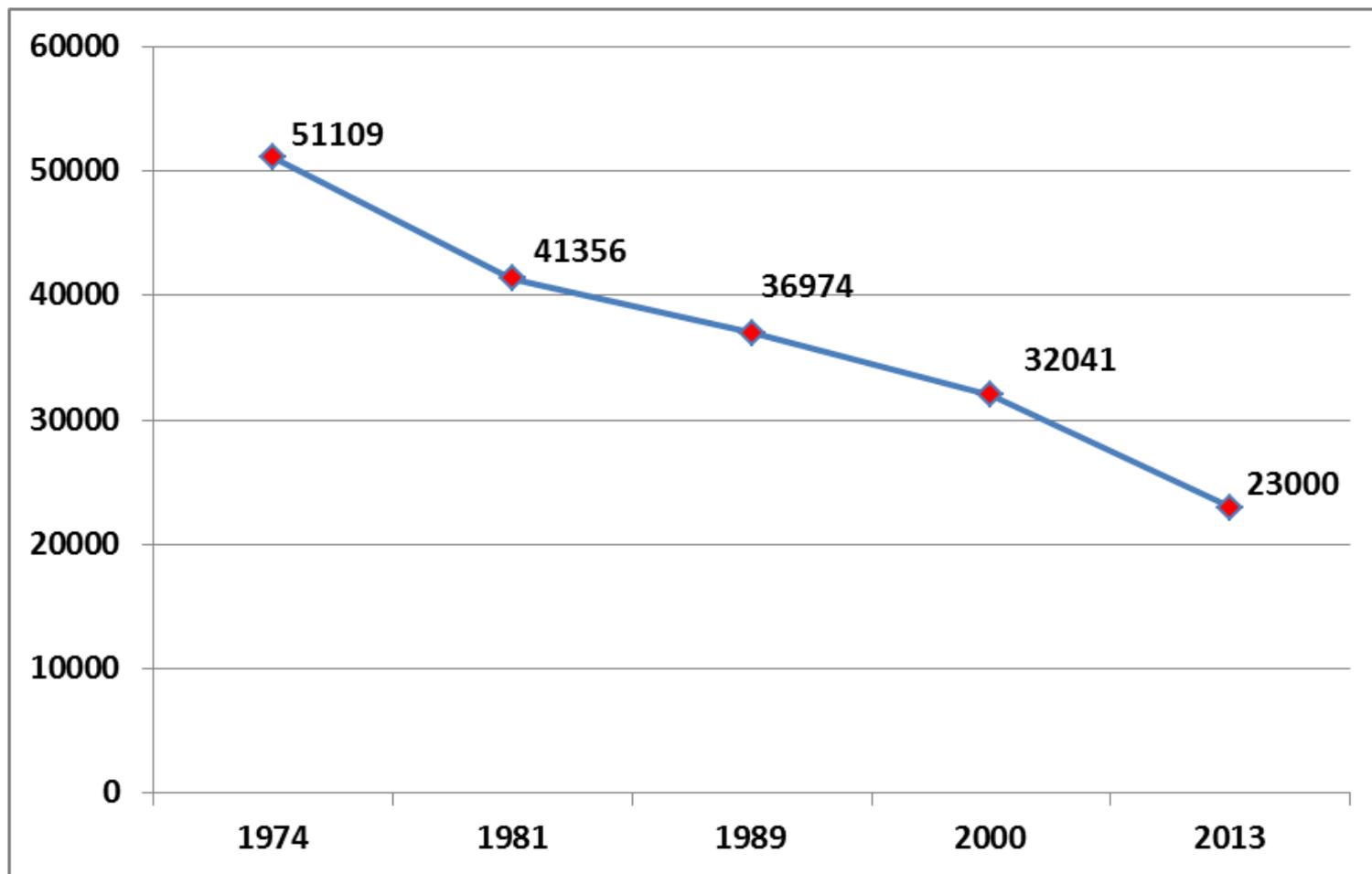


## La baisse constante de la SAU et de la zone agricole des documents d'urbanisme





## Evolution de la Surface Agricole Utile





# Un comportement spéculatif des propriétaires fonciers



- **Un écart significatif entre la valeur d'un terrain agricole et d'un terrain constructible (1X200)**
- **Une pression foncière permanente**
- **Une transmission agricole en diminution (Faible renouvellement des générations d'agriculteurs)**
- **Un mitage de la zone agricole par des constructions (pas toujours légales)**
- **Le démembrement des parcelles agricoles**



# L'indivision



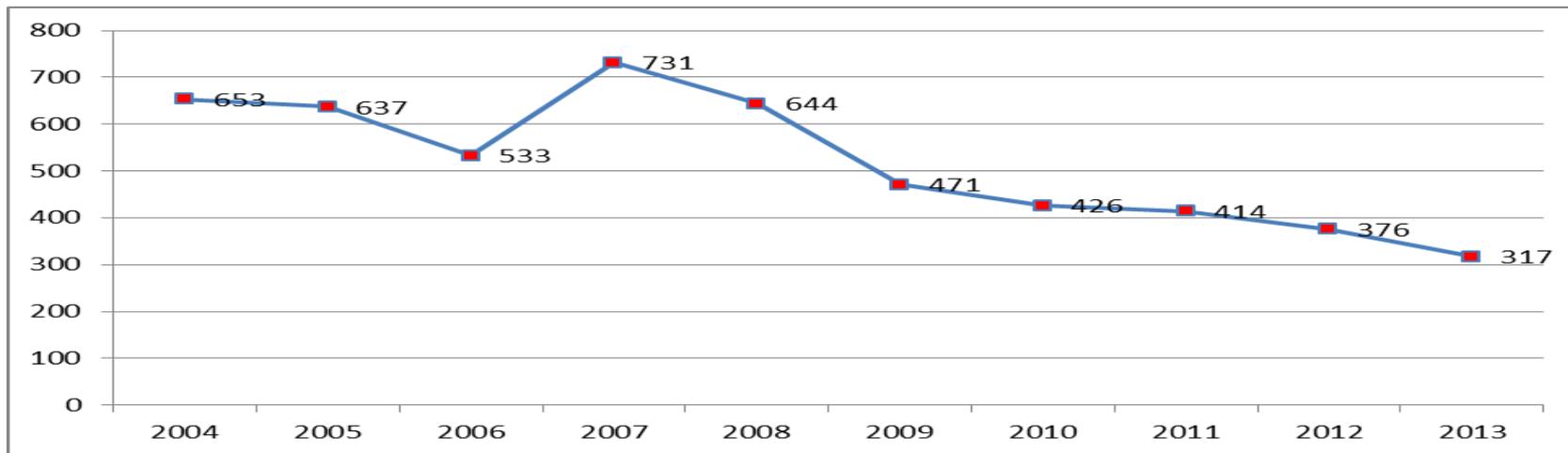
# DES CONSEQUENCES



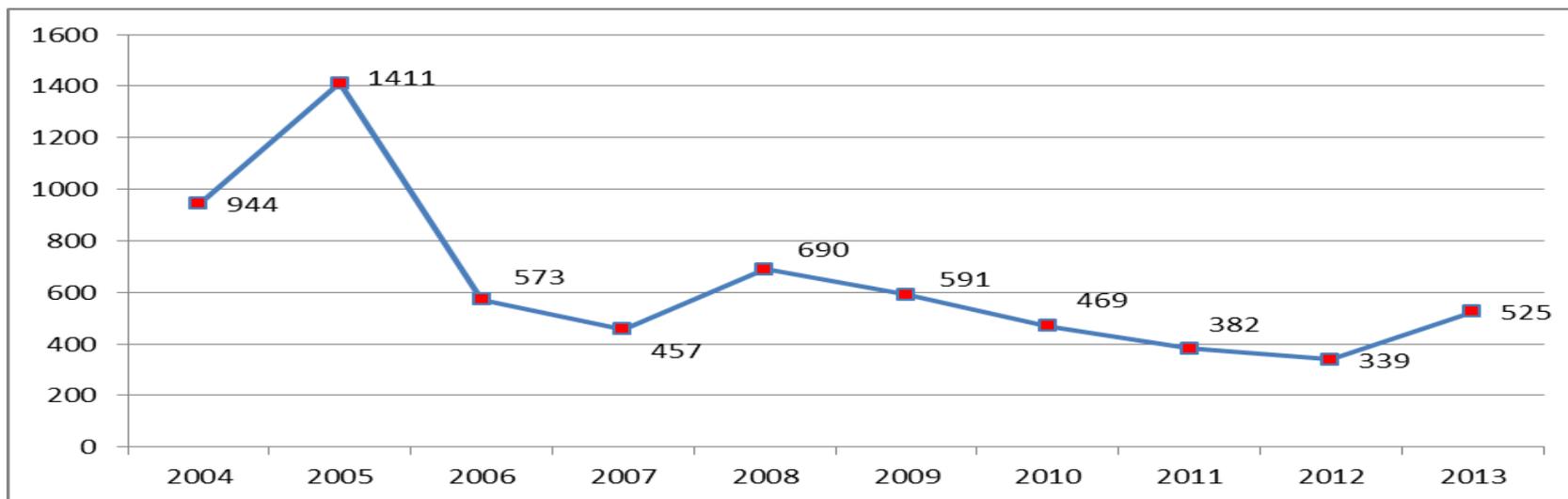
## Baisse des transactions de terres agricoles

# Evolution des notifications reçues par la SAFER entre 2004 et 2013

## En nombre



## En surface (ha)





## Le développement de la friche



- **Difficultés pour les agriculteurs d'obtenir des baux, notamment les JA formés qui ne peuvent accéder au foncier**
- **Risque de ne pas obtenir d'autorisation de remise en culture pour les friches supérieures à 30 ans**



## Les demandes de déclassements



- **Pression exercée par les propriétaires de foncier rural et les promoteurs sur les Maires pour l'obtention d'un déclassé.**



# **QUELQUES OUTILS POUR LUTTER CONTRE LA PERTE DE FONCIER RURAL**



## Les opération « terres en friche ou manifestement sous exploitées »



## Définition

### Article L125-1 du code rural

« .../...parcelle susceptible d'une mise en valeur agricole ou pastorale et inculte ou manifestement sous-exploitée depuis au moins trois ans par comparaison avec les conditions d'exploitation des parcelles de valeur culturale similaire des exploitations agricoles à caractère familial situées à proximité, lorsque, dans l'un ou l'autre cas, aucune raison de force majeure ne peut justifier cette situation. Le délai de trois ans mentionné ci-dessus est réduit à deux ans en zone de montagne »

#### **2 notions :**

- Notion d'inculture (Principe de fait, de constat)
- Notion de sous exploitation (Principe économique)



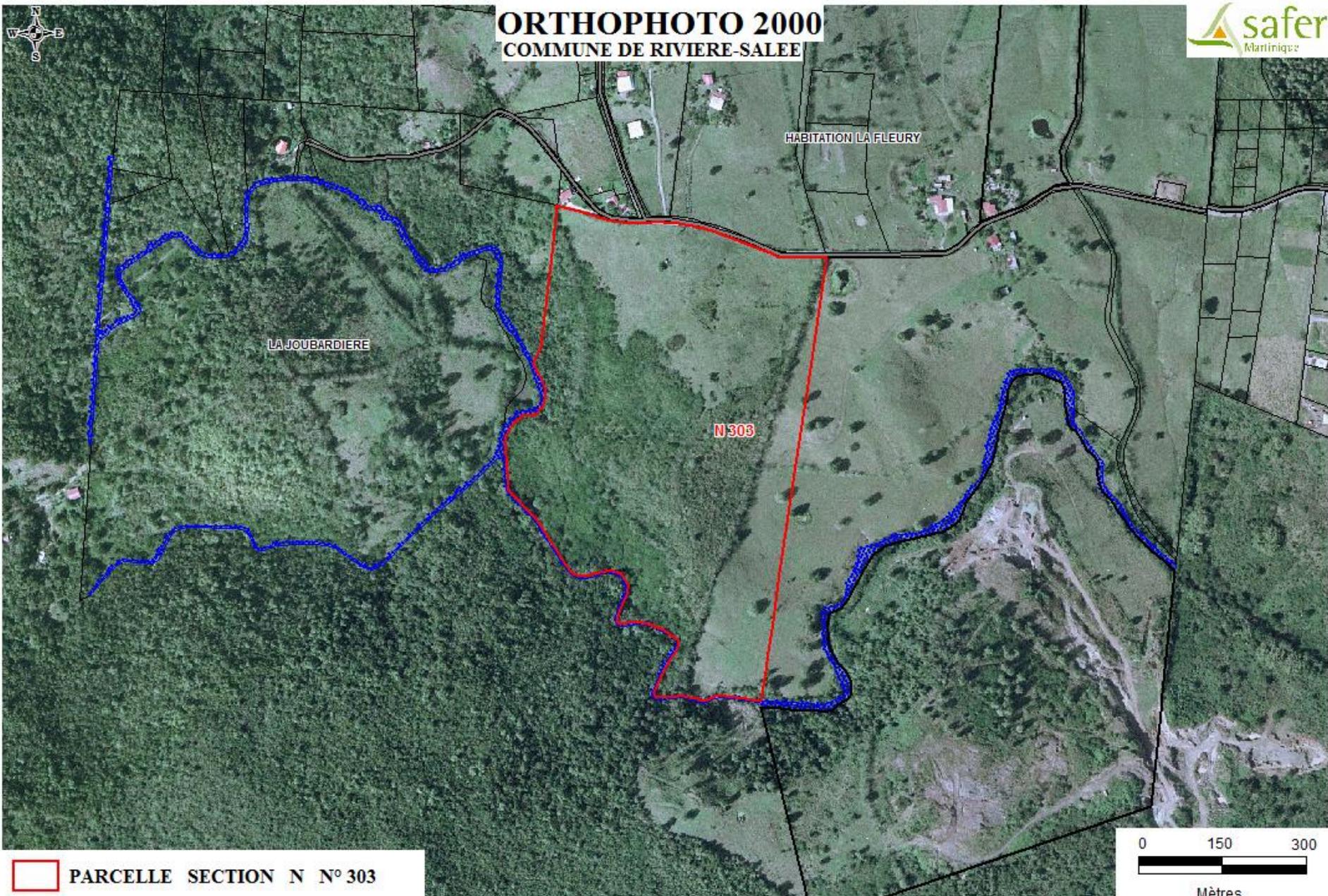


**EXEMPLE D' ENFRICHEMENT  
SUR RIVIERE SALEE**



# ORTHOPHOTO 2000

COMMUNE DE RIVIERE-SALEE

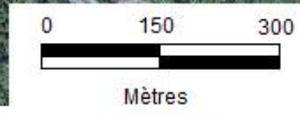


HABITATION LA FLEURY

LA JOUBARDIERE

N 303

 PARCELLE SECTION N N° 303





**ORTHOPHOTO 2010**  
**COMMUNE DE RIVIERE-SALEE**



LA JOUBARDIERE

HABITATION LA FLEURY

**N 303**

 **PARCELLE SECTION N N° 303**

0 150 300



Mètres



**P.L.U.**  
**COMMUNE DE RIVIERE-SALEE**

HABITATION LA FLEURY

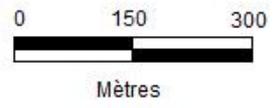
LA JOUBARDIERE

N 303

PARCELLE SECTION N N° 303

Légende :

-  N
-  AU
-  A
-  U
-  ESPACES BOISES

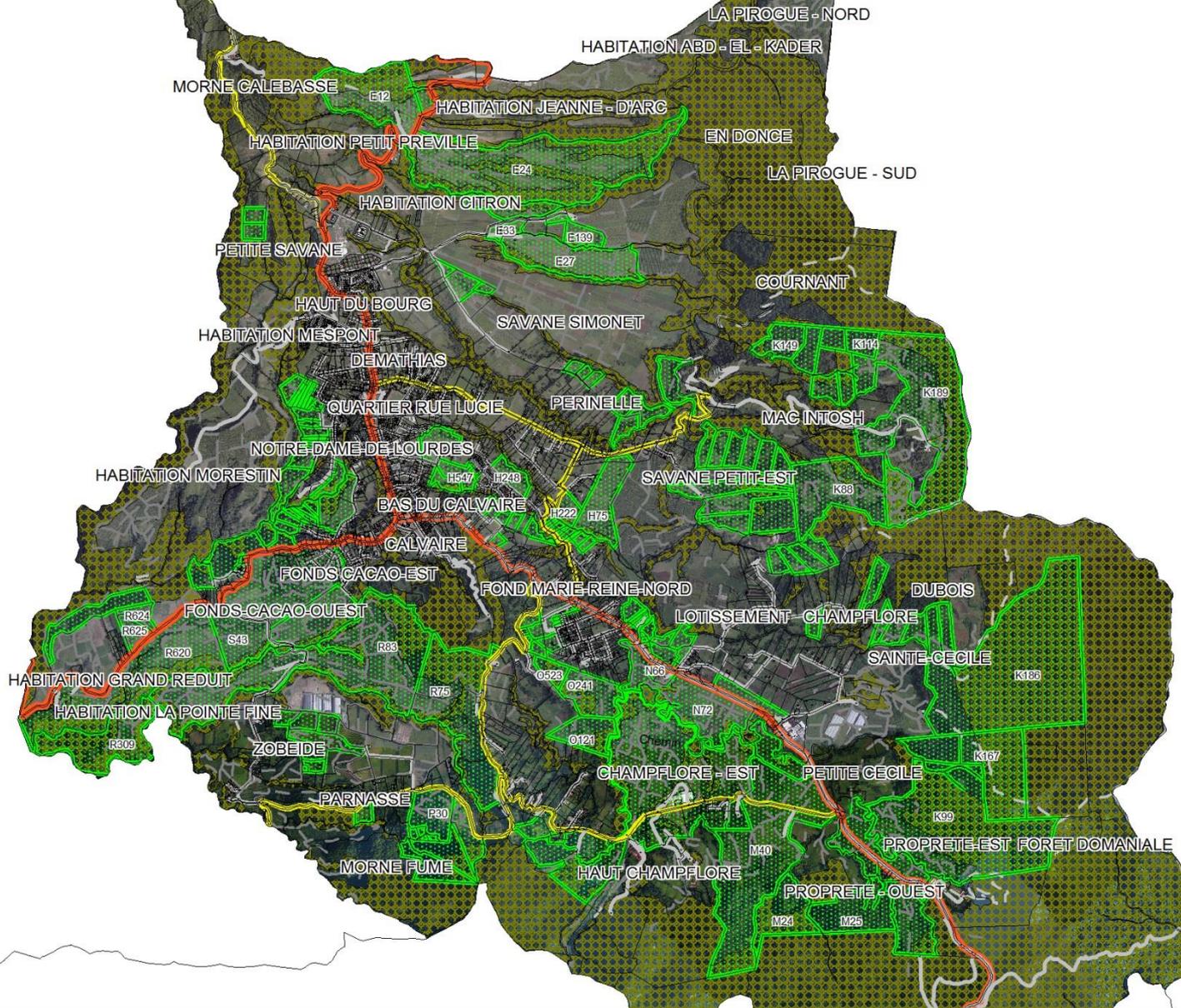






# FRICHES MORNE ROUGE 2012

## 164 Parcelles/215 ha



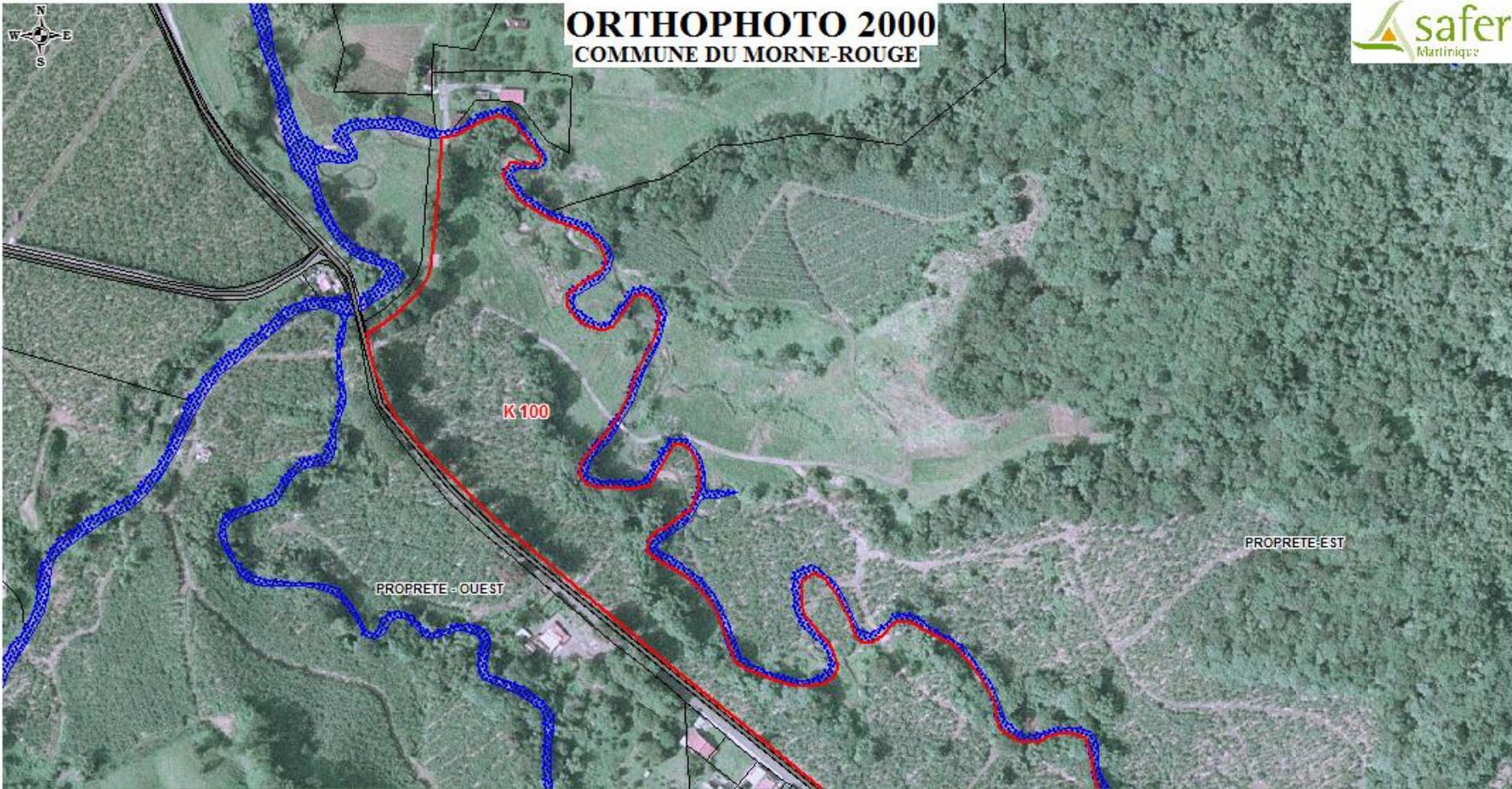


# **EXEMPLE D' ENFRICHEMENT SUR MORNE ROUGE**



# ORTHOPHOTO 2000

## COMMUNE DU MORNE-ROUGE



K 100

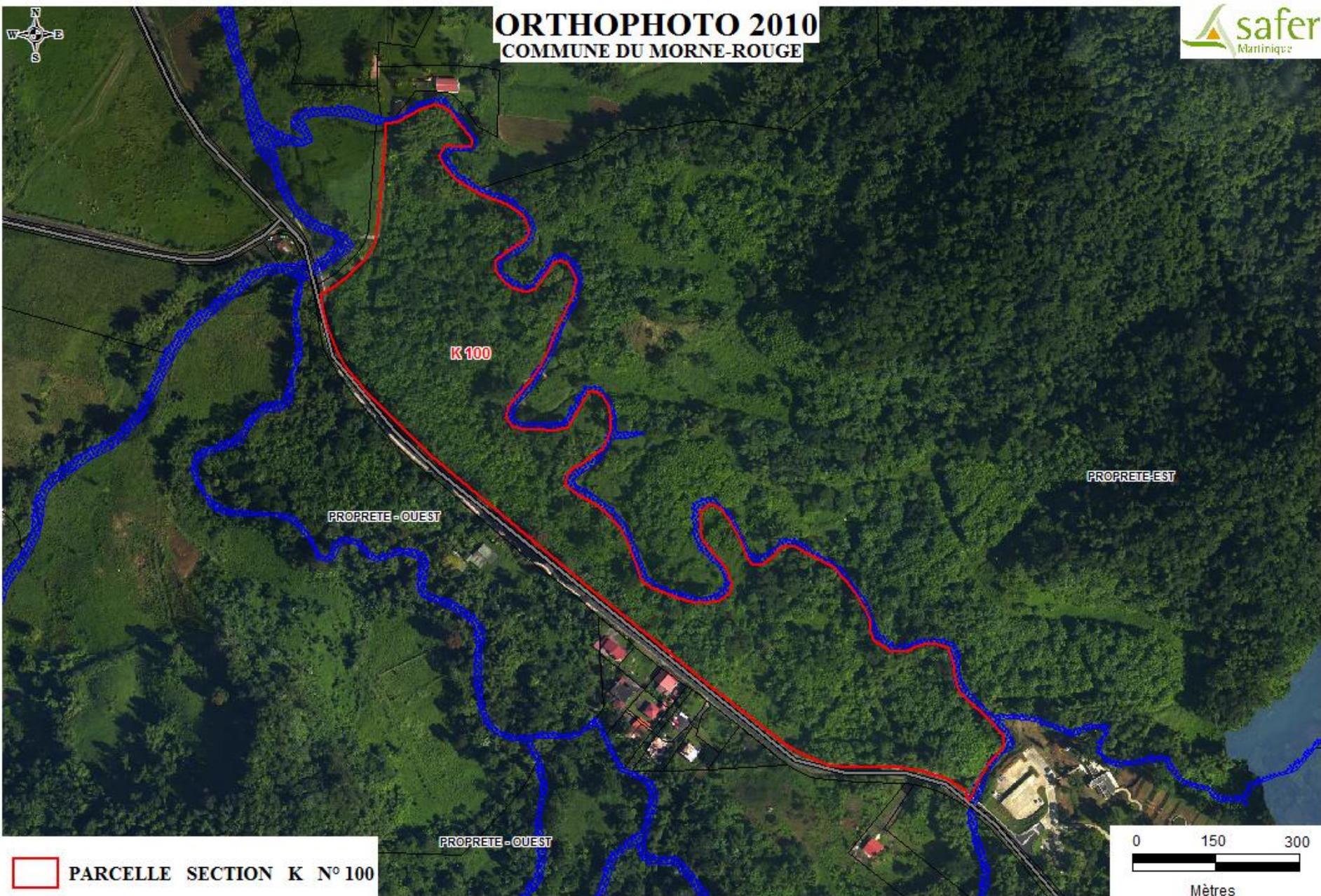
PROPRETE - OUEST

PROPRETE-EST



# ORTHOPHOTO 2010

COMMUNE DU MORNE-ROUGE



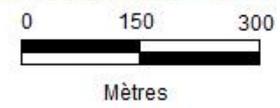
K 100

PROPRETE - OUEST

PROPRETE - EST

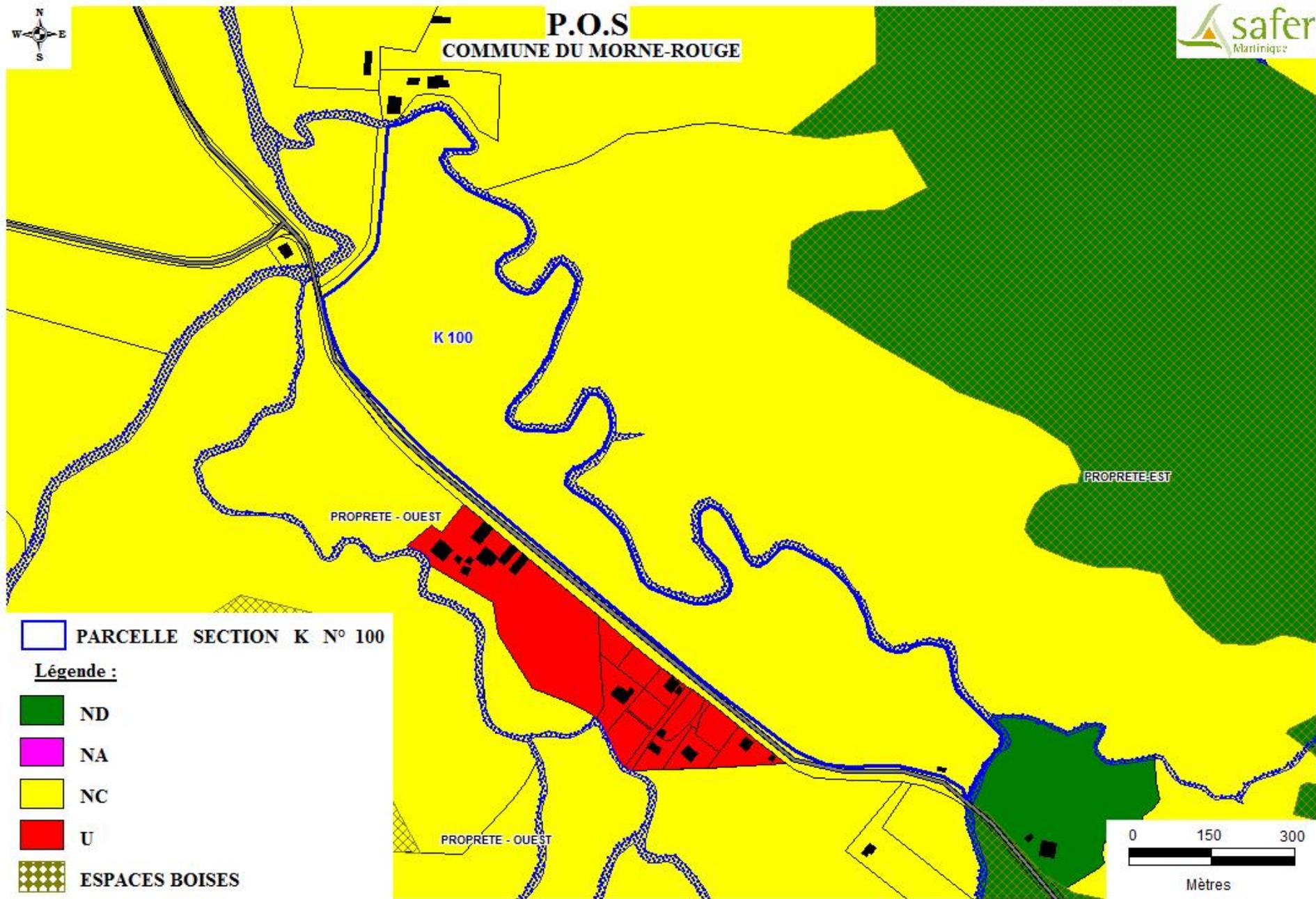
PROPRETE - OUEST

 PARCELLE SECTION K N° 100





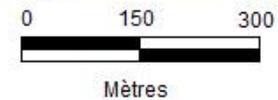
# P.O.S COMMUNE DU MORNE-ROUGE



 PARCELLE SECTION K N° 100

**Légende :**

-  ND
-  NA
-  NC
-  U
-  ESPACES BOISES



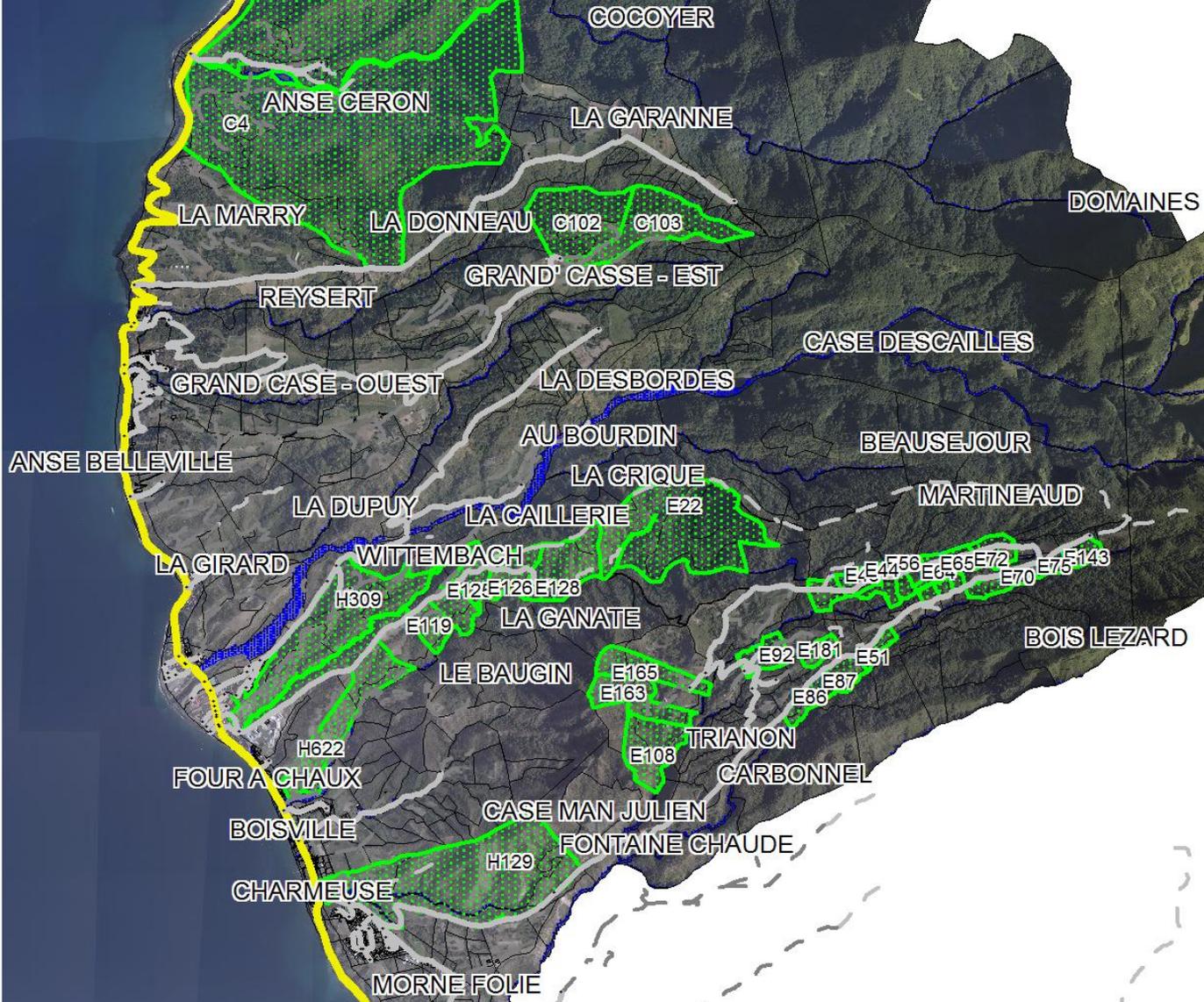


Bienvenue au  
Domaine d'Emeraude  
Domaine d'Emeraude  
02 98 12 12 12



# FRICHES DU PRÊCHEUR 2012

40 Parcelles/29 ha





# La CDCEA / CDPENAF



## Les compétences

- LMAP du 27072010, article 51 qui crée L. 112-1-1 du code rural et article 94 qui prévoit adaptation aux DOM par ordonnance
- Ordonnance n° 2011-864 du 22 juillet 2011 relative à la protection et à la mise en valeur des terres agricoles dans les départements d'outre-mer qui crée L. 181-1. pour application du L112-1-1 dans les DOM
  - elle doit être consultée sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation d'espace agricole
  - elle émet un avis sur certaines procédure ou autorisation du CU
    - ✓ Projets PC en zone encore NU des communes soumise au RNU ;
    - ✓ Élaboration ou révision SCOT réduisant les espaces agricoles ;
    - ✓ Elaboration des PLU des communes hors Scot ;
    - ✓ Élaboration cartes communales.



# Le contrôle du morcellement des terres agricoles



## **Contexte réglementaire :**

Dispositif prévu par l'ordonnance n°2011-864 (juillet 2011) relative à la protection et à la mise en valeur des terres agricoles dans les DOM et son décret d'application n°2012-824 (juin 2012)

Par délibération du 26 novembre 2013, la Présidente du Conseil Général a fait appliquer les dispositions réglementaires relatives au contrôle de morcellement des terres agricoles à la Martinique.

## **Objet :**

Tout projet de division de parcelles situé dans l'un des périmètres délimités par Le Conseil général, doit être soumis et accepté par La CDAF avant d'être réalisé.

## **Périmètres :**

Ils ne peuvent être établis qu'à l'intérieur des zones suivantes :

- ✓ les projets d'intérêt général d'irrigation et de mise en valeur agricole
- ✓ les zones agricoles protégées (ZAP)
- ✓ les zones dont la vocation agricole est prévue par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

A scenic landscape featuring a hillside in the foreground with rows of small, young green plants growing in dark soil. To the left, there is a dense forest of green trees and a cluster of banana plants. In the background, a vast blue ocean stretches to the horizon under a bright blue sky with scattered white clouds. The overall scene is bright and sunny.

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**