

## Conditions d'opposabilité de la cession d'un bail rural : précisions

Dans cette affaire, un preneur est autorisé à céder le bail à son fils par une décision judiciaire. Néanmoins, les bailleurs délivrent un congé pour reprise au locataire.

La cession d'un bail rural, même autorisée en justice, n'est opposable à l'égard du bailleur que s'il est partie à l'acte de cession, si l'acte lui est notifié ou s'il en prend acte. La qualité de preneur du destinataire du congé s'appréciant à la date de sa délivrance.

Un congé est valablement délivré au preneur en place, futur cédant de son bail rural, tant que la cession n'est pas devenue opposable au bailleur.

*Cour de cassation, 11 janvier 2024, n° 22-15.661*

## Primauté du droit de préemption du fermier

En 2006, un acquéreur achète un château et des parcelles aux consorts V. dont le propriétaire bailleur. L'acte stipulait un pacte de préférence au profit de l'acquéreur pour une durée de 25 ans notamment sur des parcelles environnant le château.

En 2008, le propriétaire bailleur a loué par bail rural des parcelles, dont celles sur lesquelles portait le pacte de préférence, avant de les vendre par la suite au preneur en vertu de son droit de préemption. Selon les juges, le fermier est titulaire d'un droit de préemption légal et d'ordre public qui prime sur le droit de préférence conventionnel.

*Cour de cassation, 11 janvier 2024, n°21-24.580*

## Baux ruraux : désignation des représentants

Les modalités de désignation des représentants des bailleurs et des preneurs des tribunaux paritaires des baux ruraux et des commissions consultatives paritaires départementales sont précisées.

*Instruction technique DGPE/SDPE du 14 novembre 2023 NOR : AGRT23300598J*

## Permis de construire et définition d'une exploitation agricole

Le préfet a délivré à une société un permis de construire pour la construction d'une unité de méthanisation. Le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU) prévoyait des règles de recul ne s'appliquant pas aux bâtiments d'exploitation agricole.

Selon les juges, pour savoir si le permis de construire d'une unité de méthanisation peut bénéficier de l'exception aux règles de recul, il convient de rechercher si le projet en cause pouvait être regardé comme une activité agricole en considération de la définition qu'en donne le règlement du PLU, éclairée par les articles L 311-1 et D 311-18 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM), selon lesquels la méthanisation peut être assimilée à une activité agricole.

*Conseil d'État, 17 janvier 2024, n° 467572*

## Résiliation du bail rural et mise en demeure

Le bailleur peut solliciter la résiliation du bail rural en cas de défaut de paiement du fermage. La mise en demeure doit être adressée au preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (article R 411-10 du CRPM).

Dans cette affaire, la lettre recommandée avec demande d'avis de réception avait été retournée au bailleur avec la mention « *pli avisé et non réclamé* ».

Pour la Cour de cassation, la mise en demeure ayant une nature contentieuse, la lettre recommandée qui n'a pas été retirée ne vaut pas mise en demeure.

*Cour de cassation, 14 décembre 2023, n° 22-16.751*

## Produits phytopharmaceutiques : incompétence du maire en matière d'interdiction

Par arrêté, le maire de Grenoble a réglementé l'usage des produits phytopharmaceutiques limitant, sur sa commune, l'utilisation desdits produits aux seuls utilisateurs qui seront en mesure d'assurer qu'aucun résidu ne se dispersera au-delà de la parcelle traitée.

Or, la compétence en matière de réglementation portant sur les conditions générales d'utilisation des produits phytopharmaceutiques n'appartient pas au maire mais à l'État en vertu de son pouvoir de police spéciale.

*Tribunal administratif de Grenoble, 17 octobre 2023, n°2104873*

FOCUS

## 1<sup>er</sup> juillet 2024 : nouveau dispositif « France ruralités revitalisation »



À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024, les Zones de revitalisation rurale (ZRR) seront remplacées par « France ruralités revitalisation » (FRR).

Ce nouveau dispositif consiste à fusionner plusieurs mécanismes existants : les ZRR mais aussi les BER (Bassins d'emploi à redynamiser) et les Zorcomir (Zones de revitalisation des commerces en milieu rural) dans un objectif d'harmonisation.

Le nouveau zonage se fera à la maille intercommunale et sera décliné à deux niveaux : un niveau socle (ZFRR) et un niveau renforcé (ZFRR +) ouvrant droit à des avantages fiscaux différenciés en faveur des entreprises.

Le niveau socle regroupera essentiellement les communes des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) répondant à une double condition de démographie et de revenu disponible par habitant.

Quant au niveau renforcé (ZFRR+), il regroupera les communes des EPCI déjà classés en FRR mais confrontés, sur une période d'au moins dix ans, à des difficultés particulières. Les critères seront fixés par décret.

Le classement des communes en ZFRR et ZFRR + sera établi par arrêté des ministres chargés des Collectivités territoriales et du Budget et sera révisé tous les 6 ans.

Ce nouveau zonage permettra de maintenir l'aide au développement des territoires ruraux principalement, à travers des mesures fiscales.

*Loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 (article 73)*

ÉTUDE

## Renforcement de l'obligation légale de débroussaillage

**Des « méga-feux » ont frappé la France en 2022. Au total, la surface brûlée (forêts, cultures et espaces naturels) a représenté 72 000 hectares, occasionnée par 19 711 incendies. En réaction, la loi n° 2023-580 du 10 juillet 2023 a été promulguée afin de mettre en place une stratégie nationale de défense des forêts et des surfaces non boisées contre les incendies. De cette loi découle notamment le renforcement de l'obligation légale de débroussaillage.**

### Intégration du périmètre de l'obligation légale de débroussaillage dans les documents d'urbanisme

La loi prévoit que les périmètres des terrains concernés par des obligations légales

de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé devront être indiqués sur plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme (PLU) ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale (nouvel article L. 131-16-1 du Code forestier).

Cette disposition a pour objectif de rendre plus visibles et explicites les périmètres concernés, et de mieux informer les particuliers de l'existence de cette obligation au moment de la délivrance des permis de construire. Le décret n° 2024-295 du 29 mars 2024 ajoute à la liste des annexes au plan local d'urbanisme et à la carte communale (articles R. 151-53 et R. 161-8 du Code de l'urbanisme) les périmètres des secteurs concernés par des obligations de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé.



### L'information des acquéreurs et des locataires

La loi du 10 juillet 2023 renforce le dispositif d'information des acquéreurs sur les obligations de débroussaillage et subordonne la vente des terrains concernés au respect de ces obligations.

Elle modifie l'article L 134-16 du Code >>>

## >>> Renforcement de l'obligation légale de débroussaillage



**« À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, l'information sur l'obligation de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé sera intégrée dans l'état des risques et pollutions. »**

forestier, qui impose aux propriétaires des terrains concernés par l'obligation légale de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé d'en informer les acquéreurs et preneurs à bail (à l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail). La loi conditionne ainsi « *la mutation d'un terrain, d'une construction, d'un chantier ou d'une installation concerné par une obligation de débroussaillage ou de maintien en l'état débroussaillé [...] au respect de cette obligation sur ce terrain ou aux abords de cette construction, de ce chantier ou de cette installation, dans la limite de la propriété sur laquelle cette construction, ce chantier ou cette installation est installé* ».

Un décret déterminera les conditions d'application de cette mesure, notamment les modalités de contrôle du respect de ces obligations.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, l'information sur l'obligation de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé sera intégrée dans l'état des risques et pollutions (article L 125-5, al. 1 du Code de l'environnement, dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2025).

Cette disposition a été prévue pour une meilleure application de l'article L 134-16 du Code forestier qui prévoit déjà une information de l'acquéreur ou du locataire d'un bien par le vendeur ou le propriétaire dudit bien.

### Alourdissement des sanctions

**Sanctions administratives (article L 135-2 du Code forestier) :** en cas de non-respect à l'obligation légale de débroussaillage, le maire (le cas échéant le préfet) met en demeure la personne tenue à l'obligation de débroussailler d'exécuter les travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé dans un délai qu'il fixe.

Après cette mise en demeure du maire restée infructueuse, l'amende prévue est désormais de 50 € / m<sup>2</sup> soumis à l'obligation légale de débroussaillage (et non plus 30 €). Le préfet peut prononcer cette amende sans saisine préalable du maire.

**Sanctions pénales (article L 163-5 du Code forestier) :** le propriétaire qui n'a pas procédé aux travaux de débroussaillage prescrits par la mise en demeure, à l'expiration du délai fixé, encourt des poursuites pénales. Il peut ainsi être condamné par le tribunal correctionnel au paiement d'une amende de 50 € / m<sup>2</sup> soumis à l'obligation légale de débroussaillage (et non plus 30 €). Le juge peut décider un délai pour l'exécution des travaux nécessaires assorti d'une injonction de respecter ces dispositions avec une astreinte dont il fixe le montant qui ne peut désormais être inférieur à 50 € et supérieur à 100 € (contre 30 € et 75 € auparavant) par jour et par hectare soumis à l'obligation légale.

Nathalie QUIBLIER

### Police de l'eau et de la nature

Suite au décret n° 2023-876 du 13 septembre 2023, est clarifié le périmètre de la stratégie de contrôles en matière de police de l'eau et de la nature.

**Instruction du Gouvernement du 2 janvier 2024 relative à la stratégie des contrôles en matière de police de l'eau et de la nature (SNCPEN)**



### Encadrement des pesticides dans les zones Natura 2000 : recensement

Suite au décret du 28 novembre 2022 relatif à l'encadrement de l'utilisation de produits phytosanitaires, l'instruction demande aux préfets de procéder, sans délai, au recensement des sites Natura 2000 pour lesquels l'utilisation des produits phytopharmaceutiques constitue une pression de nature à compromettre les objectifs de préservation et de restauration des espèces et des habitats.

Les préfets doivent s'assurer que des mesures volontaires soient mises en œuvre : Mesures agroenvironnementales et climatiques (MAEC), Obligations réelles environnementales (ORE), Baux ruraux environnementaux (BRE)... Un guide méthodologique est joint en annexe de cette instruction.

**Instruction du 12 décembre 2023 concernant la mise en œuvre du décret n°2022-1486 du 28 novembre 2022 relatif à l'encadrement de l'utilisation des produits phytopharmaceutiques dans les sites Natura 2000**

FORÊTS

## Assouplissements du statut protecteur des forêts

Une forêt de protection constitue une servitude d'utilité publique qui vise à protéger de façon durable une forêt ou un bois (article L 141-4 du Code forestier).

Le décret modifie le régime spécial applicable aux forêts de protection.

- Il facilite la procédure de déclassement des forêts de protection en permettant au ministre chargé des Forêts (soit le ministère de l'Agriculture) d'y procéder, sous conditions, par un décret simple (et non plus par un décret en Conseil d'État).

- Il étend la liste des travaux qui peuvent être effectués après une déclaration au préfet. Désormais, peuvent être notamment réalisées des opérations de défrichage au sens des articles L 341-1 et -2 du Code forestier, dès lors que ces travaux ont pour objet de créer certains équipements indispensables.

- Il ouvre la possibilité de réaliser, sous un régime d'autorisation préfectorale, certains travaux ou d'implanter des équipements ponctuels, autres que ceux strictement indispensables à la gestion forestière multifonctionnelle.



**Décret n° 2023-1402 du 29 décembre 2023 relatif à la modification du classement comme forêt de protection et au régime spécial prévu à l'article L. 141-4 du Code forestier**

RURAL

## Mise en œuvre de l'objectif « zéro artificialisation nette »

La loi du 22 août 2021 dite « Climat et résilience » a fixé un objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) des sols en France à l'horizon 2050.

La loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux est déjà venue assouplir la mise en œuvre de l'objectif ZAN.

Pour son application, trois décrets ont été publiés.

- Le 1<sup>er</sup> décret, relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, précise ce qui relève des surfaces artificialisées et non artificialisées au regard d'une nouvelle nomenclature annexée au décret.
- Le 2<sup>e</sup> décret, relatif à la territorialisation de l'objectif ZAN, impose aux SRADDET (Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de tenir compte des efforts de réduction de l'artificialisation déjà effectués et des spécificités des territoires (exposition au recul du trait de côte, enjeux agricoles...).
- Le 3<sup>e</sup> décret fixe la composition et les modalités de fonctionnement de la commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols.

**Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023**  
**Décret n° 2023-1097 du 27 novembre 2023**  
**Décret n° 2023-1098 du 27 novembre 2023**

URBANISME

## Installations illégales de gens du voyage sur des terrains agricoles: comment agir ?



Certains terrains agricoles sont achetés moins cher qu'un terrain constructible et transformé en lieu de sédentarisation des gens du voyage.

Rappelons l'existence du droit de préemption, détenu par les Safer (Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural), qui leur permet d'acheter en priorité un bien agricole ou rural pour le revendre à un agriculteur. Ce droit est un outil important car il permet notamment de contribuer à maintenir la vocation agricole du bien, à protéger l'environnement et à éviter la surenchère des prix.

Par ailleurs, la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, a ouvert des moyens nouveaux à l'autorité compétente en matière d'urbanisme, bien souvent le maire. C'est ainsi qu'est prévu un mécanisme de mise en demeure de régulariser sous astreinte les constructions, travaux et installations réalisés en infraction au Code de l'urbanisme (articles L 481-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

**Rép. min. JO du 12 sept. 2023, p. 8110**