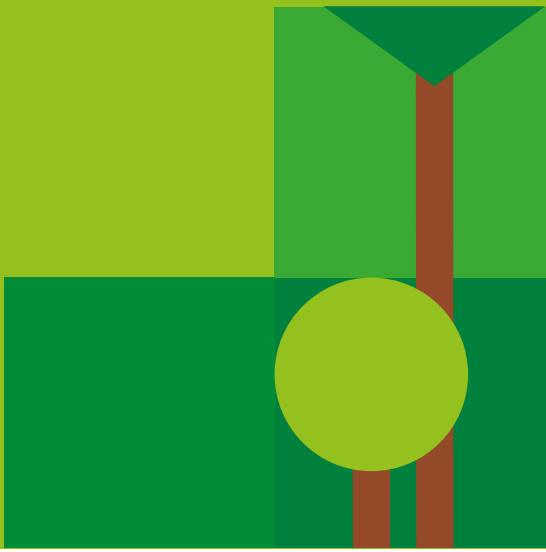
Soutenir la gestion durable et maîtrisée du foncier agricole, forestier et naturel en Gironde



gironde.fr/foncier

Gironde
LE DÉPARTEMENT

Sommaire

Des espaces vitaux sous pression 4

Raisonner transversalité 5

Une politique foncière résiliente 6

AXE 1 Pour restructurer le foncier rural et faciliter son aménagement, le Département utilise 4 outils... 6

AXE 2 Pour protéger et valoriser les espaces agricoles, naturels et forestiers, le Département use de 8 actions... 8

AXE 3 Pour accompagner le développement urbain maîtrisé et de qualité, le Département s'investit dans 5 actions 11

Les partenaires privilégiés 14

Glossaire 15

Édito

Les terres girondines sont sources de richesses multiples mais ne sont exemptes de fragilités. Avec 50 % de la surface du Département boisée par la pinède et 88 % de sa surface occupée par les espaces agricoles, forestiers et naturels, le patrimoine foncier de la Gironde ne peut que constituer le cœur de nos préoccupations.

L'attractivité de notre territoire, qui reçoit 20 000 habitant·e·s supplémentaires par an, est une chance qu'il nous faut saisir avec humilité, car la pression foncière qu'elle engendre pose de nombreux défis.

Cette tension qui se traduit par l'étalement et la densification urbaine concerne la métropole, mais aussi les territoires péri-urbains où les besoins fonciers vont croissants. Même s'ils sont différents, les enjeux d'urbanisation en milieu rural sont tout aussi conséquents.

C'est pourquoi une gestion durable et résiliente de notre foncier agricole, forestier et naturel, entre valorisation et limitation de l'étalement urbain, est essentielle. Nous devons concilier les usages pluriels des terres avec la conservation des paysages, des terres agricoles, forestières, naturelles et des identités propres à chacune.

Partout en Gironde, le dynamisme local correspond souvent à la maîtrise foncière. Des outils existent pour anticiper au mieux ces évolutions, à nous de nous en saisir pour œuvrer à la préservation de la qualité et au milieu de vie des Girondines et Girondins !

Jean-Luc GLEYZE
Président du Département de la Gironde

Des espaces vitaux sous pression

En Gironde, les espaces agricoles, forestiers et naturels représentent **88 % de la surface du Département**.
Ils fournissent de nombreuses fonctions résilientes, en matière d'autonomie alimentaire, d'économie locale, de biodiversité, de poumon vert ou encore d'absorption et de filtration des eaux. Malheureusement diverses pressions menacent leur conservation.
L'habitat, l'économie, les transports et les équipements des collectivités consomment tous du foncier.
Concrètement, cela représente 3,8 terrains de foot par jour d'espaces agricoles, forestiers et naturels qui disparaissent. Ce phénomène s'explique par la forte attractivité de notre département, qui accueille 20 000 nouveaux habitants/an. Cette artificialisation du sol est bien trop souvent accompagnée d'un étalement urbain non maîtrisé et d'un mitage du territoire.
À cela, s'ajoutent les menaces liées aux phénomènes climatiques comme les tempêtes, les inondations, au morcellement parcellaire et au non renouvellement d'exploitations agricoles.
Pour toutes ces raisons, il est primordial de préserver et mettre en valeur ces espaces vitaux pour les générations futures.

Raisonner transversalité

Le Département prône la co-construction d'un projet global de territoire, au service du développement durable et équilibré de la Gironde. Pour atteindre ces objectifs, le décloisonnement des acteurs de l'urbanisme, de l'environnement et de l'agriculture est nécessaire. L'idée est de permettre à tous un accès au logement, à l'emploi, aux services, tout en préservant et en valorisant nos espaces agricoles, forestiers et naturels et en limitant l'étalement urbain.

Une politique foncière résiliente

La politique foncière du Département s'articule autour de 3 axes :

- Restructurer le foncier rural pour faciliter sa mise en valeur agricole, forestière, environnementale ou son aménagement public : anticipation des impacts fonciers provoqués par l'arrivée de grandes infrastructures de déplacement (autoroutes, LGV notamment) et restructuration de la propriété rurale (notamment en secteur forestier sous-exploité).
- Protéger et valoriser les espaces agricoles, forestiers et naturels afin de préserver le potentiel de production de ces espaces et garantir les services écosystémiques (développement de la capacité alimentaire, préservation de la biodiversité, lutte contre le changement climatique, contre les inondations, contre les pollutions, protection de la santé…).
- Accompagner le développement urbain maîtrisé et de qualité afin de répondre aux besoins des habitants en terme de logements, de services et équipements publics, d'emploi… tout en protégeant les espaces et en valorisant les activités endogènes (viticulture, sylviculture, maraîchage, tourisme…).

AXE 1

Pour restructurer le foncier rural et faciliter son aménagement, le Département utilise 4 outils :

- L'Aménagement Foncier, Agricole, Forestier et Environnemental (AFAFE), qui permet de restructurer entièrement le parcellaire d'un périmètre donné. Il est initié lors d'un grand ouvrage public dans le cadre de mesures compensatoires, ou de manière volontaire par une ou plusieurs communes.

- La mise en valeur des Terres Incultes ou Manifestement Sous- Exploitées (TIMSE) qui permet la remise en culture de parcelles agricoles en friches ou sous valorisées depuis au moins 3 ans.
- L'échange amiable de terrains forestiers ou agricoles entre deux ou plusieurs propriétaires. Ces échanges peuvent être initiés par des privés ou par une commune ou un Etablissement Public (EPCI).
- L'incitation à l'acquisition de parcelles forestières de moins de 2 ha par un propriétaire limitrophe, afin de diminuer le morcellement parcellaire.

Les aides auxquelles vous pouvez prétendre :

Vous êtes une collectivité :

- Aide pour la mise en œuvre des procédures d'AFAFE (Aménagement Foncier, Agricole, Forestier et Environnemental) ou TIMSE (Terres Incultes ou Manifestement Sous-Exploitées).
  Le Département finance 100 % de l'opération.
- Aide à l'animation d'échanges amiables de parcelles forestières ou agricoles. Le Département vous aide à hauteur de 50% du coût de l'animation (plafonné à 10 000€).

Vous êtes un propriétaire ou une collectivité :

- Aide aux frais d'actes d'échanges amiables de parcelles agricoles ou forestières et aux frais de bornage, à hauteur de 80%.

Vous êtes un propriétaire :

- Aide aux frais d'actes pour l'acquisition de petites parcelles forestières, à hauteur de 80 %.

En Gironde, 82 % des parcelles forestières font moins d'1 ha.

AXE 2

Pour protéger et valoriser les espaces agricoles, naturels et forestiers, le Département use de 9 actions :

- **Les Zones de Préemption des Espaces Naturels Sensibles (**ZPENS), qui permettent au Département et aux collectivités locales d'acquérir et de gérer des Espaces Naturels Sensibles (ENS).
- **Les Périmètres de protection et de valorisation des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains** (PEANP), créés par le Département pour pérenniser les zonages agricoles et naturels des documents d'Urbanisme, instaurer un droit de préemption et adopter un programme d'action multi enjeux et multi partenarial.
- **La veille foncière**, qui permet au Département et aux collectivités locales qui adhèrent à Gironde Ressources, d'être informés des futures ventes sur l'ensemble des espaces ruraux de Gironde, appelées « notifications » ou « Déclaration d'intention d'aliéner » (DIA), transmises par les notaires.
- **Le portage foncier agricole et viticole**. Le Département soutient la SAFER qui constitue des réserves foncières temporaires pour le compte : des agriculteurs qui souhaitent s'installer ou s'agrandir, des communes qui souhaitent acheter ultérieurement du foncier pour le mettre à disposition d'un exploitant en signant un bail environnemental.
- **Le stockage de foncier agricole et forestier** par le Département, au sein des PEANP ou pour faciliter la réussite d'opérations d'échanges de parcelles.
- **Le défrichement de parcelles agricoles**.
  Le Département prend en charge une partie des frais de l'exploitant agricole en maraîchage ou élevage, pour remettre en culture les parcelles embroussaillées.
- **La signature d'un bail rural**. Le Département soutient les propriétaires et les communes hors Bordeaux Métropole, inférieures à 10 000 habitants et les communautés de communes et communautés d'agglomérations qui signent un bail avec un exploitant agricole en maraîchage ou élevage, qui s'installe hors du cadre familial.

- **La signature d'une Convention de Mise à Disposition** (CMD). Le Département soutient les propriétaires et les communes hors Bordeaux Métropole, inférieures à 10 000 habitants et les communautés de communes et communautés d'agglomérations qui signent une CMD au bénéfice d'un exploitant agricole en maraîchage ou en élevage. La CMD permet de louer temporairement des terres à un exploitant. Elle est gérée par la SAFER.
- **L'accompagnement à l'émergence et la mise en oeuvre des Projets Alimentaires Territoriaux** (PAT) en cohérence avec la démarche Gironde Alimen'Terre

Les aides auxquelles vous pouvez prétendre :
L'ensemble des exploitants agricoles bénéficiaires directement ou indirectement des dispositifs d'aides ci-dessous doivent être certifiés en Agriculture Biologique ou engagés dans une démarche d'exemplarité.

Vous êtes un propriétaire ou une collectivité :
- Aide au portage foncier agricole et viticole.
  Le Département prend en charge 100 % des frais de portage et gestion SAFER (à concurrence de 8 000 €/an sur 5 ans).
- Aide à l'émergence des PAT à hauteur de 25% des frais d'étude, d'animation et de communication dans la limite de 5 000€ d'aide/an renouvelable 1 fois.
- Aide cumulable à l'animation du PAT et à l'ingénierie foncière à hauteur de 25% dans la limite de 15 000€ d'aide/an renouvelable 2 fois.

Vous êtes un exploitant agricole :
Aide au défrichement de parcelles en vue d'une activité maraîchère ou d'élevage, à hauteur de 70 % du coût de défrichement (plafonné à 5 000€/an et 8 000€ sur 3 ans).

Vous êtes un propriétaire privé ou public
(communes hors Bordeaux Métropole, de moins de 10 000 habitants et les communautés de communes et communautés d'agglomérations) **:**
- Aide à la signature de baux ruraux, à hauteur de 300€/ha pondéré en fonction du type d'agriculture (plafonné à 5 000€/an).

- Aide à la signature de conventions de mise à disposition, à hauteur de 20% du montant du loyer payé par l'exploitant agricole (plafonné à 2 500€/an).

Vous êtes une collectivité :

- Aides à l'acquisition de foncier agricole (40 %) et naturel (jusqu'à 60 % en ZPENS).
- Aide à la création de PEANP ou de ZPENS.
  Le Département est maître d'ouvrage des études PEANP co-financés par les territoires.
- Accès gratuit aux DIA et appels à candidatures émis par la SAFER, en adhérant à Gironde Ressources.

Extension du PEANP des Jalles envisagée sur plus de 3 000 ha, 21 500 ha en 2022 sont en ZPENS

AXE 3

Pour accompagner le développement urbain maîtrisé et de qualité, le Département s'investit dans 5 actions :

- **Les aides aux acquisitions foncières à vocation urbaine en zone U (urbaine) et UA (mixte) en faveur des collectivités locales.** Il peut s'agir d'acquisitions de biens immobiliers ou de terrains à vocation d'habitat, de commerce, d'équipements publics ou encore de services dès lors qu'ils contribuent au développement maîtrisé de la commune ou de l'EPCI.
- **Le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (**EPFNA). Ce dernier mène des études de gisement foncier, des études pré-opérationnelles d'aménagement et réalise les acquisitions foncières à vocation urbaine pour le compte des collectivités locales. Il intervient essentiellement en revitalisation des centres-bourgs et centres-anciens,

en comblement de dents creuses et en reconversion des friches.

- **L'accompagnement vers la densification urbaine de qualité.** Le Département accompagne les collectivités locales, en partenariat avec l'Etat, le CAUE 33 et l'Agence d'Urbanisme de Bordeaux Métropole dans la réflexion sur la limitation de la consommation foncière dans les projets urbains.
- **L'incitation à la prise en compte des enjeux agricoles et alimentaires au sein des documents d'urbanisme.** Face à l'enjeu de développer l'agriculture de proximité et de qualité, le Département prône la prise en compte des projets agricoles et alimentaires au sein des documents d'urbanisme. Dans cet objectif, il finance depuis janvier 2023, la réalisation de diagnostics agricoles, avant le lancement des documents d'urbanisme, ou en cours d'élaboration ou de modification. L'aide s'élève à 50% d'une dépense plafonnée à 25 000€ TTC pour les études à l'échelle des PLUi et à 50% d'une dépense plafonnée à 50 000€ TTC à l'échelle des SCOT.
- **La coordination des acteurs de l'agriculture, de l'environnement et du développement urbain.** Le Département participe à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) à la Commission Terroirs organisée par le Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux (CIVB) et la Fédération des Grands vins de Bordeaux (FGVB). Le Département a, coordonné la rédaction de la Charte des Espaces Naturels, Agricoles et Urbanisés (NAFU) de la Gironde qui affirme la valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et prône leur prise en compte, au sein des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement, pour un développement durable des territoires girondins.

Les accompagnements auxquels vous pouvez prétendre :

Vous êtes une collectivité ou une structure porteuse de documents d'urbanisme ou de projet de territoire de type PETR (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural) ou PNR (Parc Naturel Régional) :

- Aides aux acquisitions foncières à vocation urbaine (terrains et/ou bien immobiliers) pour les communes, communautés de communes et communautés d'agglomérations, hors Bordeaux métropole, à hauteur de 20 % d'un montant de dépense plafonné à 150 000€.
- Prise en charge à 100 % par l'EPFNA, des frais d'étude de gisement foncier, des frais d'études pré-opérationnelles, des frais de dépollution et de démolition et des acquisitions foncières pour le compte des collectivités locales et de leurs bailleurs sociaux.
- Accompagnement technique et financier dans la réflexion autour de la limitation de l'étalement urbain, de la revitalisation des centres-bourgs et de l'encadrement de la division parcellaire en collaboration avec les partenaires tels que le CAUE 33, l'A'Urba ou encore l'EPFNA et en cohérence avec l'armature urbaine girondine.

Au total, depuis sa création, plus de 150 conventions passées entre les collectivités girondines et l'EPFNA, représentant près de 300 millions d'euros prévisionnels sur les 5 prochaines années.

Les partenaires privilégiés :

- **Agence d'Urbanisme Bordeaux Métropole (A'Urba)**
  www.aurba.org

- **Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de la Gironde** (CAUE 33)
  www.cauegironde.com

- **Chambre d'agriculture de Gironde**
  gironde.chambre-agriculture.fr

- **La Direction Départementale des Territoires et de la Mer** (DDTM 33)
  www.gironde.gouv.fr

- **EPF Nouvelle-Aquitaine** (EPFNA)
  www.epfna.fr

- **Gironde Ressources**
  www.gironde.fr

- **Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Nouvelle Aquitaine** (SAFER)
  www.safer.fr

Glossaire

AFAFE : Aménagement Foncier, Agricole, Forestier et Environnemental

CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

CIVB : Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux

CMD : Convention de Mise à Disposition

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

ENS : Espace Naturel Sensible

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunal

FGVB : Fédération des Grands Vins de Bordeaux

PAT : Projet Alimentaire Territorial

PEANP : Périmètres de protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains

PETR : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

PNR : Parc Naturel Régional

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

SAFER NA : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural de Nouvelle-Aquitaine

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SYSDAU : Syndicat mixte du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

TIMSE : Procédure de mise en valeur des Terres Incultes ou Manifestement Sous-Exploitées

TSE : Taxe Spéciale d'Equipement

ZPENS : Zone de Préemption des Espaces Naturels Sensibles

Zone U : Zone Urbaine

Zone AU : Zone à Urbaniser du PLU

Contacts

**Direction des Coopérations
et du Développement des Territoires**

**Service de l'agriculture,
du foncier et du tourisme**

dgat-dcdt-saft@gironde.fr

Axe 1 :
Elsa Petit
e.petit@gironde.fr

Axe 2 :
Stéphanie Privat
s.privat@gironde.fr

Axe 3 :
Florence Grisser
f.grisser@gironde.fr

Département de la Gironde - DirCom - CID - imprim'vert® - Crédits photos : © Département de la Gironde © Olivier Collin p5 - janvier 2023

gironde.fr/foncier

Gironde
LE DÉPARTEMENT