



Le foncier au service d'un développement solidaire

Ensemble, mettons en œuvre une
politique d'aménagement durable
du territoire





Édito

« Le foncier : une ressource rare, non renouvelable »

Depuis une cinquantaine d'années, nous assistons à une profonde mutation des territoires girondins. Ce phénomène va en s'accélégrant... En effet la croissance démographique, s'ajoutant aux bouleversements multiples de l'économie, conduit inexorablement à une nette diminution des surfaces agricoles. Par ailleurs, le développement des infrastructures routières et de l'habitat diffus engendre un véritable mitage des espaces naturels. Or il est indispensable de les préserver car, vous le savez, nos terres sont des ressources « épuisables ».

Depuis plusieurs années, le Conseil Général met en œuvre une politique foncière cohérente, à l'échelle de la Gironde. Nos objectifs sont clairs : il nous faut contribuer à l'aménagement durable et équilibré des territoires pour permettre à tous un accès au logement, à l'emploi et aux services. Nous devons aussi répondre aux besoins des acteurs locaux tout en valorisant les espaces naturels et agricoles.

Cet engagement ne peut être porté par le seul Conseil Général. Chaque commune, chaque collectivité, chaque acteur impliqué doit, aujourd'hui, se mobiliser pour assurer une consommation raisonnée de l'espace. Le Département est là afin de vous aider à trouver la mise en place d'outils d'observation, de préservation, de valorisation. Il est là pour accompagner la maîtrise du foncier. La terre est une ressource rare et non renouvelable. A nous tous d'en prendre le plus grand soin ! Ensemble, mettons en œuvre une politique d'aménagement foncier durable et équilibré !

Le Président du Conseil Général

Les atouts d'une politique foncière durable

Aménager notre territoire dans une perspective de développement durable demande de repenser les rapports ville/campagne et les politiques d'aménagement et de gestion de l'espace.

Une politique foncière durable s'élabore sur le long terme et se fonde sur :

- la préservation et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels ;
- la protection des ressources naturelles, des espaces sensibles et de la biodiversité ;
- le maintien du potentiel agronomique des sols, tout en permettant le développement d'autres secteurs d'activité ;
- le regroupement des parcelles pour améliorer les conditions d'exploitation et réduire les distances par rapport au siège d'exploitation ;
- l'anticipation foncière pour répondre aux besoins des communes et maîtriser les coûts d'acquisition ;
- la constitution de réserves foncières, en vue de la réalisation d'équipements collectifs, à l'échelle communale ou intercommunale mais aussi des grands ouvrages linéaires (autoroutes, lignes ferroviaires...).





Préserver et valoriser le foncier agricole et forestier

Dans le souci de préserver et valoriser les espaces naturels agricoles et forestiers de la Gironde, le Département, en collaboration avec les acteurs locaux girondins et dans une réflexion globale d'aménagement, met en œuvre des outils adaptés aux spécificités de chaque territoire.

› L'Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF)

Le Conseil Général, à la demande des collectivités girondines et avec leur participation, met en œuvre des opérations d'aménagement foncier agricole et forestier. Ces opérations, par le biais d'une restructuration du parcellaire communal et par la réalisation de travaux connexes, vont permettre :

- **aux propriétaires et exploitants** : de regrouper et desservir leurs parcelles, de développer leur exploitation agricole ou forestière afin d'en assurer la pérennité économique, au regard des enjeux nationaux et européens ou dans un contexte d'après tempête ;
- **à la commune** : de bénéficier d'un véritable diagnostic foncier et environnemental mettant en valeur ses atouts, ses contraintes et ses potentialités, de mettre en valeur ses espaces naturels avec une gestion durable de l'environnement, de réaménager ses espaces ruraux par notamment la constitution de réserves foncières en vue de projets communaux et l'amélioration de son réseau de chemins.

Pour plus d'informations, consultez la fiche « Tout savoir sur les Aménagements Fonciers Agricoles et Forestiers (AFAF) »

Le Département soutient également la réalisation d'**échanges amiables** multilatéraux et bilatéraux ainsi que la **vente ou acquisition de petites parcelles boisées ou à reboiser**. Ces dispositifs, plus souples que les opérations d'aménagement foncier agricole et forestier, permettent d'agir sur le parcellaire communal en luttant contre le morcellement et en favorisant la constitution d'îlots plus importants afin d'optimiser les conditions d'exploitation et d'en assurer la viabilité économique.

Pour plus d'informations, consultez la fiche « Tout savoir sur les échanges amiables »



› Le Périmètre de Protection et de valorisation des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP)

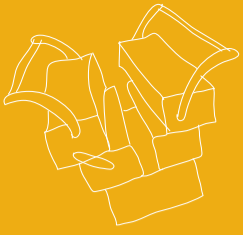
Depuis plusieurs décennies déjà, les espaces agricoles et naturels périurbains sont soumis à une urbanisation et une pression foncière croissantes qui tendent à fragiliser l'agriculture. Il est nécessaire de **protéger et valoriser les espaces à fort potentiel agro-environnemental** tels que les zones d'appellation **viticoles**, les **zones maraîchères**, **fruitières** ou **d'élevage**, situées en milieu périurbain.

Il s'agit de définir des périmètres d'intervention sur ces espaces agricoles et naturels périurbains sous tension, après avis des collectivités et de la Chambre d'Agriculture, et d'élaborer un programme d'action multipartenarial de protection et de valorisation pour chaque périmètre. L'adoption de ces périmètres fige le parcellaire en zonage Agricole ou Naturel au document d'urbanisme et confère un droit de préemption spécifique au Conseil Général.

Outre la possible maîtrise foncière, l'instauration de ces PPEANP permettra de :

- définir une stratégie de maintien de l'activité agricole et d'évolution vers une agriculture plus durable avec les partenaires (collectivités, Chambre d'Agriculture, SAFER...) ;
- engager la concertation entre agriculteurs et collectivités ;
- favoriser l'émergence de nouvelles filières de commercialisation des produits (circuits courts...).

Pour plus d'informations, consultez la fiche « Tout savoir sur les Périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) »



Des outils pour anticiper et maîtriser le foncier girondin

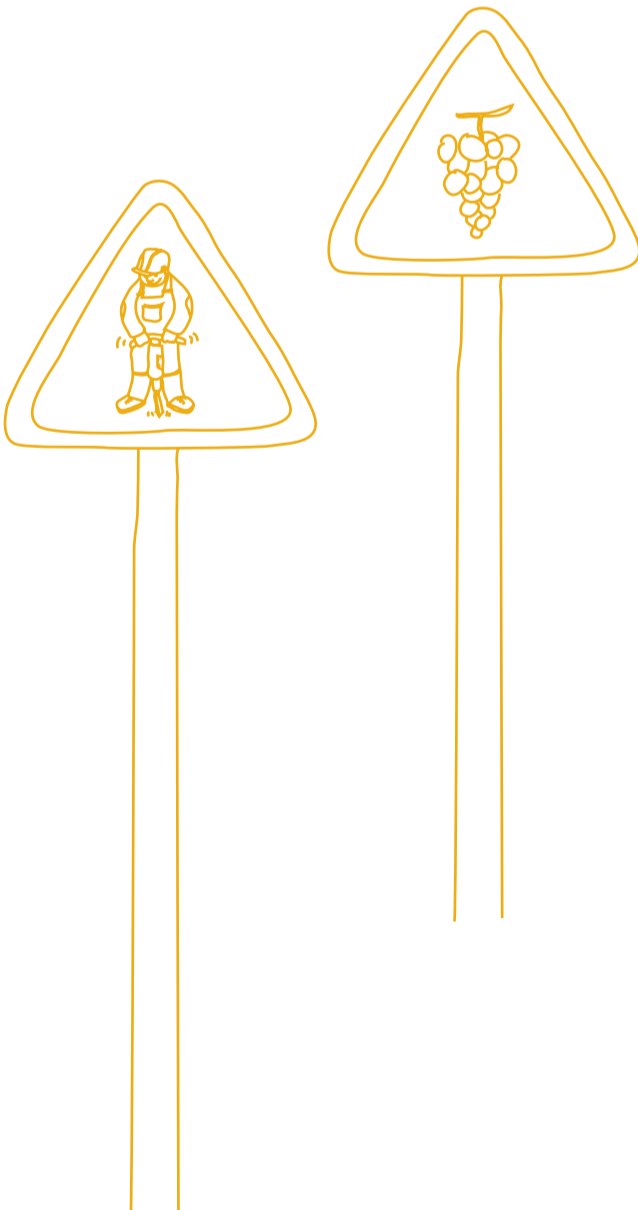
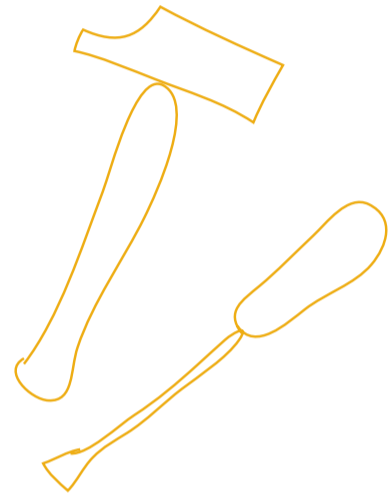
La maîtrise et l'anticipation foncière restent les conditions d'un aménagement raisonné du territoire et les vecteurs d'un développement durable et solidaire. Dans ce cadre, le Conseil Général a souhaité impulser et accompagner la création d'outils spécifiques permettant aux collectivités girondines d'adopter une stratégie et une démarche prospective sur la question foncière.

› L'Établissement Public Foncier (EPF) de Gironde : un outil d'intervention foncière au service des territoires girondins

L'EPF de Gironde est un outil d'action foncière efficace permettant de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation des projets portés par les collectivités girondines qui en seront membres.

Il a vocation à acquérir, pour leur compte, des biens fonciers et immobiliers, à les porter, les gérer puis les rétrocéder à l'intercommunalité (ou la commune) lorsqu'elle est prête à lancer son projet.

Pour plus d'informations, consultez la fiche « Tout savoir sur l'Établissement Public Foncier (EPF) de Gironde »



› Aide à la constitution de réserves foncières d'origine agricole ou forestière

Le Conseil Général, les collectivités ou leurs groupements, les exploitants agricoles peuvent solliciter la SAFER pour constituer des réserves foncières de foncier bâti ou non-bâti d'origine agricole ou forestière. Ce dispositif permet de mettre en réserve des terrains destinés aux projets de développement locaux.

Les réserves foncières sont destinées :

- à faciliter la réalisation des opérations d'aménagement foncier ;
- à étoffer les exploitations agricoles ;
- à favoriser l'installation de jeunes ;
- à restructurer des propriétés agricoles ou forestières ;
- ou à permettre la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'équipements publics par les communes et les EPCI notamment lors de la réalisation des grandes infrastructures routières et ferroviaires.



Le Conseil Général de la Gironde vous accompagne dans l'élaboration de votre projet foncier

Nombreuses sont les collectivités qui sont en demande d'une **véritable expertise foncière**. Fort de ce constat, le Conseil Général a mis en oeuvre un « accompagnement technique » pour aider dans leur projet, les collectivités girondines qui le souhaitent.

› L'Observatoire Départemental du Foncier : un centre de recueil, d'analyse et de consultation des données foncières au service de votre territoire

Lieu d'échange et de réflexion, l'Observatoire Départemental du Foncier assure une observation du marché dans le temps et dans l'espace et un suivi de l'évolution des problématiques foncières en Gironde.

Il permet :

- de mieux comprendre les mécanismes du marché foncier ;
- de mener une réflexion commune coordonnée ;
- d'anticiper les problématiques foncières des territoires girondins ;
- d'adapter la stratégie foncière de votre territoire aux évolutions observées.

Il réalise :

- des analyses croisées à partir de données centralisées et des représentations cartographiques concernant : les transactions, l'évolution de l'occupation du sol, les politiques foncières publiques, les caractéristiques des propriétés foncières... en Gironde ;
- une expertise méthodologique.

Pour plus d'informations, consultez la fiche « Tout savoir sur l'Observatoire Foncier Départemental »

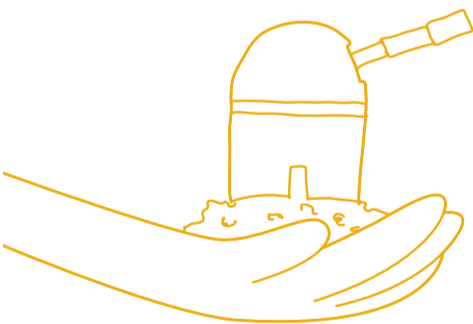


› Une équipe vous accompagne

L'équipe pluridisciplinaire du Service Aménagement et Gestion de l'Espace du Conseil Général propose aux collectivités girondines qui le souhaitent son expertise et sa connaissance de la question foncière pour les accompagner dans l'élaboration et la mise en oeuvre du volet foncier de leurs politiques publiques.

Cet accompagnement technique consiste à aider votre commune ou intercommunalité à :

- **définir et formaliser une stratégie foncière ;**
- **acquérir une meilleure connaissance des outils fonciers mobilisables ;**
- **anticiper et agir sur le foncier pour préparer vos projets d'aménagements.**





Contacts

Conseil Général de la Gironde

Direction de l'Aménagement du Territoire
Service Aménagement et Gestion de l'Espace
Esplanade Charles de Gaulle
Tour Cristal
33074 BORDEAUX cedex
Tél. : 05 56 99 57 17
Mail : dgad-dat-sages@cg33.fr
www.gironde.fr

› Des outils à votre disposition

Les fiches détaillées sont à votre disposition sur simple demande auprès du Service Aménagement et Gestion de l'Espace (voir coordonnées ci-dessus).
Vous pouvez également les retrouver sur le site www.gironde.fr dans la rubrique Aménagement du territoire / Aménagement local.

