



# Guide foncier à destination des Élus vers une maîtrise foncière agricole

Guida fonsièr taus Elegits per ua  
mestresa fonsièra agricòla

Hautetsiendako lur-funtsen gidaliburua,  
laborantza-lurrak menderatzeko bidean



*Le foncier est le point de départ de nombreux projets territoriaux.*

*Concernant la thématique agricole, le Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques souhaite accompagner les Élus de son territoire à s'approprier et maîtriser les outils fonciers.*

# Édito

L'agriculture est une composante essentielle de l'économie rurale, de l'aménagement du territoire sans oublier sa fonction première, nourrir la population.

Elle doit faire face à des enjeux d'importance que ce soit face au changement climatique, aux évolutions sociales et sociétales du métier d'agriculteur. La gestion des terres agricoles fait partie de ces challenges à relever.

La gestion des terres agricoles est un enjeu complexe qui nécessite une approche collaborative. Les collectivités territoriales, en tant que gestionnaires de l'espace, ont un rôle fondamental à jouer dans cette dynamique.

Grâce à des outils appropriés, mais souvent complexes à aborder, et à une volonté affirmée, elles peuvent contribuer à la mise en place de politiques foncières qui favorisent une agriculture durable et compétitive.

Ce guide, qui se veut pédagogique, initié par le Département, constitue un pas en avant vers une meilleure compréhension des enjeux fonciers et une mobilisation des acteurs publics en faveur d'une gestion responsable des terres agricoles.

Nous sommes persuadés, qu'en unissant leurs efforts, les collectivités, dont le Département qui est à vos côtés, assureront un avenir durable pour l'agriculture et la préservation de nos ressources naturelles.



**Jean-Jacques LASSERRE**  
Président  
du Conseil départemental  
des Pyrénées-Atlantiques

Je suis élu d'une collectivité et souhaite maintenir, soutenir, développer une activité agricole sur mon territoire. J'AGIS :

J'identifie le foncier agricole sur des documents de planification et d'urbanisme :

<b>■ Des outils de planification foncière</b>	<b>5</b>
• SCOT	5
• PLUi	6
• Carte communale	6

Je préserve ce foncier de tout détournement d'usage :

<b>■ Des outils de préservation foncière</b>	<b>7</b>
• ZAP	7
• PAEN	8

Je maîtrise ce foncier afin qu'il soit optimal à l'accueil et au maintien d'une activité agricole :

<b>■ Des outils de valorisation foncière</b>	<b>10</b>
• Biens vacants sans maître	10
• Mise en valeur des terres incultes	11
• ECIR - ECIF	12
• AFAFE	13

Je soutiens et maintiens durablement une activité agricole :

<b>■ Des outils de contractualisation</b>	<b>15</b>
• Baux ruraux et fermage	15
• Convention de mise à disposition SAFER	16
• Foncières solidaires	16

<b>■ Des initiatives dans le 64</b>	<b>17</b>
• Espaces tests agricoles	17
• Ceinture verte	17
• Ferme communale : Domaine Legarralde	17

Je souhaite savoir qui fait quoi sur mon territoire en matière de foncier :

<b>■ Des acteurs et commissions au service des projets fonciers</b>	<b>18</b>
• SAFER	18
• EPFL Pays basque - Béarn	19
• CDPENAF	20
• CDAF	21
• CCAF	22

<b>■ Glossaire</b>	<b>23</b>
--------------------	-----------

## Des outils de planification foncière

L'activité agricole cumule des rôles multiples que ce soit en termes d'acteur de productions alimentaires, économique, de gestion des espaces, d'entretien des paysages, de prévention des risques... Pourtant, malgré ce rôle central dans l'aménagement du territoire, l'agriculture et les espaces naturels sont la plupart du temps considérés comme des réserves foncières inépuisables. La préservation du foncier agricole (et naturel) se joue donc dans les choix stratégiques des collectivités territoriales.

### SCOT : Schéma de cohérence territoriale

- **Définition** : document de planification à moyen et long terme, les SCOT sont établis à l'échelle des bassins de vie et sont des outils de référence aux politiques et documents sectoriels intercommunaux. L'élaboration de ce document permet une vision large du territoire : habitat, transport, agriculture, transition énergétique...
- **Qui** : le SCOT est élaboré par un Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou par un syndicat mixte composé de communes et d'EPCI compétents compris dans le périmètre. L'EPCI ou le syndicat mixte est également chargé de l'approbation, du suivi et de la révision du SCOT.
- **Comment** : les SCOT contiennent un rapport de présentation, un Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi qu'un Document d'orientation et d'objectifs (DOO). Chacun de ces éléments peut comprendre des éléments cartographiques.

### Dans le département

- **SCOT du Pays de Nay**  
Contact : Communauté de communes du Pays de Nay
- **SCOT du Haut Béarn**  
Contact : Communauté de communes du Haut Béarn
- **SCOT du Pays de Lacq Orthez**  
Contact : Communauté de communes Lacq Orthez
- **SCOT Pays basque et Seignanx**  
Contact : Syndicat Mixte du SCOT du Pays basque et du Seignanx
- **SCOT du Grand Pau**  
Contact : Syndicat Mixte du Grand Pau
- **SCOT de la Vallée d'Ossau**  
Contact : Communauté de communes de la Vallée d'Ossau

## ACTEURS

La concertation préalable à la planification peut être élargie à tout un réseau d'acteurs et de partenaires.

Dans les Pyrénées-Atlantiques la Chambre d'Agriculture et la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) peuvent être associées à la définition des enjeux et à l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles sont également en mesure d'élaborer des préétudes sur la question agricole.

5

## CONTACTS

**SAFER**  
Béarn : 05 59 90 34 20  
Pays basque : 05 59 65 88 10  
contact64@saferna.fr

**Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques**  
Service foncier, Urbanisme,  
Collectivités territoriales  
05 59 80 70 00

### CADRE LÉGAL

Les SCOT ont été créés en 2000 par la Loi SRU puis revus par l'ordonnance du 17 juin 2020

## Des outils de planification

### PLUi : Plans locaux d'urbanisme intercommunaux

- **Définition** : outil de gestion de l'espace à moyen et court terme, le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de gestion de l'espace à l'échelle de l'intercommunalité. Il fixe les règles d'utilisation du sol, et permet l'émergence de projets de territoire par la précision des usages des terres.
- **Qui** : le Plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de planification urbaine.
- **Comment** : son élaboration repose sur une cohérence avec les enjeux plus larges définis par les SCOT. Les PLUi contiennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), un règlement écrit et des plans de zonage.

### Dans le département

- Quatorze PLUi sont opposables ou en cours de révision.

6

### Cartes communales

- **Définition** : c'est un document d'urbanisme simple pour les communes n'ayant pas élaboré de Plan local d'urbanisme (PLU). La carte communale délimite les secteurs de la commune « constructibles » et ceux réputés non constructibles à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.  
La carte communale permet de réserver des secteurs constructibles en discontinuité de l'urbanisation existante et réserver des zones d'implantation d'activités industrielles et artisanales.
- **Qui** : le Conseil municipal délibère sur l'approbation de la carte communale après enquête publique. L'approbation du préfet intervient dans les deux mois.
- **Comment** : la carte communale contient un rapport de présentation, un document graphique et comporte également en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

## CONTACT

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
(DDTM) des Pyrénées-  
Atlantiques  
Unité d'Aménagement  
planification  
05 59 80 86 00  
ddtm@pyrenees-  
atlantiques.gouv.fr

## CADRE LÉGAL

PLUi : Code de l'urbanisme  
Articles L151-1 à L154-4  
puis R151-1 à R153-22

## Des outils de préservation foncière

La constante et rapide évolution des documents d'urbanisme en réponse aux projets de développement urbain (habitat, activités, loisirs, infrastructures...) ne permet pas de garantir sur le long terme les zonages ou orientations de protection des espaces agricoles et naturels. Des outils tels que les Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) et les Zones agricoles protégées (ZAP) permettent de classer les espaces délimités en zone de protection qui, une fois adoptés s'imposent aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, carte communale).

### ZAP : Zones agricoles protégées

- **Définition :** la ZAP est une servitude d'utilité publique qui permet de préserver la vocation agricole de zones qui présentent un intérêt général.
- **Pour quoi :** lorsque la qualité agronomique d'une terre, d'une production agricole ou d'une situation géographique présente un intérêt agricole, les acteurs publics peuvent demander à classer la zone en zone agricole protégée. Ainsi tout changement d'usage pouvant altérer durablement le potentiel agronomique sera soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et à la Commission d'orientation de l'agriculture.
- **Qui :** la création d'une ZAP relève de l'initiative communale ou intercommunale sur proposition du Conseil municipal ou communautaire. C'est un arrêté préfectoral qui actera et délimitera la ZAP. Disposant d'un statut d'utilité publique, ce zonage constitue dès lors une protection renforcée de l'agriculture.

Elle peut également émaner des services de l'État avec une forte implication des communes.

- **Comment :** des documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de la ZAP.

En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

### Retour d'expérience

La commune de Montardon, située au nord de l'Agglomération paloise, a vu sa population augmenter de 50 % en 20 ans. Il a été décidé en 2009 de créer une ZAP de 223 ha sur une SAU de 842 ha. Aujourd'hui 30 à 40 % de ces terres appartiennent à la commune qui les met à disposition d'agriculteurs par contrats de fermage.

## CONTACTS

DDTM  
Unité d'Aménagement  
planification  
05 59 80 86 00  
ddtm@pyrenees-  
atlantiques.gouv.fr

Chambre d'Agriculture des  
Pyrénées-Atlantiques  
Service Foncier - Urbanisme  
Collectivités territoriales  
05 59 80 70 00

### CADRE LÉGAL

ZAP : instauré par la Loi  
d'Orientation Agricole du 8  
juillet 1999.  
Article 112-2 du Code rural et  
de la pêche maritime

## Des outils de préservation foncière

### PAEN : Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

■ **Définition** : les Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) sont des dispositifs qui, sur un périmètre défini, associent un programme d'actions concerté de protection et de valorisation.

■ **Pour quoi** : la Loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 a créé les PAEN afin de renforcer la protection des espaces naturels et agricoles en milieux périurbains.

Ce dispositif permet la mise en œuvre sur un périmètre défini et concerté d'un programme d'actions partenarial autour de la question agricole et des thématiques propres aux zones périurbaines : paysages, gestion forestière, valorisation des espaces, espaces récréatifs, trames vertes, circuits courts, pédagogie...

Il permet également la mise en place d'un droit de préemption spécifique qui participe à la maîtrise foncière.

■ **Qui** : au préalable le Président du Conseil départemental doit être saisi d'une demande motivée et délibérée en Conseil municipal et, le cas échéant, en Conseil communautaire. Une fois validée par le Conseil départemental, une étude préalable est réalisée sous la maîtrise d'ouvrage départementale ou confiée à la collectivité compétente en matière de PLU. **Les avis formels et les enquêtes publiques sont réalisés par le Conseil départemental. Le Département délibère sur la création du périmètre PAEN et l'approbation du programme d'actions.**

■ **Comment** : mis en place par le Conseil départemental, le périmètre doit être compatible avec le SCOT et exclure toute parcelle située en zone U ou AU des PLUi. **La protection de ce périmètre est extrêmement forte, seul un décret d'État interministériel peut le modifier.**

### Retours d'expériences

Confrontés à des enjeux majeurs en termes de production agricole, certains territoires ont vu la mise en place des PAEN. C'est le cas notamment des départements du Rhône, la Loire-Atlantique, l'Ardèche, des Pyrénées-Orientales et de la Moselle.

Outre la volonté de maîtriser la destination foncière sur des zones périurbaines, **ces dispositifs permettent en premier lieu de renforcer un projet agricole de territoire** : viticulture, maraichage, élevage, filière qualité, circuits courts...

Le dispositif PAEN s'inscrit essentiellement voire exclusivement dans le cadre d'un projet de développement agricole ambitieux sur un périmètre large comprenant plusieurs communes.

Les objectifs des programmes d'actions sont variés et peuvent aborder les systèmes de gestion du réseau hydrographique, l'installation d'agriculteurs, l'amélioration des conditions d'exploitation, la lutte contre les espèces nuisibles, l'accompagnement à la commercialisation et circuits courts, la préservation des habitats sensibles, la restauration des continuités naturelles, l'animation de la zone et sa promotion...

Ces programmes d'actions peuvent s'apparenter à un véritable projet de développement et d'aménagement.

### CADRE LÉGAL

PAEN : cadre régi par le Code de l'urbanisme aux articles L113-15 et R113-19 à 29.

## Des outils de préservation foncière

	ZAP	PAEN
Avantages	<ul style="list-style-type: none"><li>• Protège la vocation agricole des terres sur le long terme</li><li>• Évite le mitage</li><li>• Sécurise et favorise la relance d'une activité (investissements, amélioration du sol, remise en culture...)</li><li>• Exprime une reconnaissance de l'identité agricole du territoire et suscite une réflexion sur la stratégie de développement de l'agriculture</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Protection très forte puisque le périmètre ne peut être modifié que par décret interministériel</li><li>• La mise en place conjointe d'un programme d'actions permet de mettre en œuvre un projet de développement agricole pour le territoire</li><li>• Le droit de préemption dédié permet à la collectivité de mener des opérations de maîtrise foncière de manière plus aisée</li></ul>
Restrictions	<ul style="list-style-type: none"><li>• N'interdit pas définitivement les changements d'occupation des sols, bien que soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la Commission d'orientation agricole et du préfet</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le projet de développement agricole doit être nécessairement ambitieux</li><li>• Le PAEN nécessite la mobilisation de moyens financiers assez conséquents de la part des collectivités</li></ul>

## Des outils de valorisation foncière

Le morcellement des propriétés et la faible taille unitaire parfois des parcelles entraînent des conséquences directes sur la rentabilité des exploitations : augmentation des coûts de production, déplacement chronophage. Ils constituent une difficulté dans la mise en valeur du foncier agricole et peuvent constituer un véritable handicap dans la transmission et la reprise des structures.

Pourtant, et quelle que soit la localisation des territoires concernés (en plaine, en zone de piémont ou de montagne), plusieurs solutions et combinaisons d'outils sont possibles pour constituer des unités foncières économiquement intéressantes. Ces outils permettent, outre l'amélioration des structures foncières agricoles et la reconquête par l'activité agricole d'espaces en déprise, la mise en œuvre d'une véritable politique d'aménagement du territoire communal.

### Biens vacants sans maître

■ **Définition** : sont considérés comme « biens sans maître » les biens immobiliers :

- issus d'une succession ouverte depuis plus de trente ans ou dix ans selon les cas et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ;

**ou**

- qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans ou ont été acquittées par un tiers.

■ **Qui** : à l'initiative des communes ou EPCI, la demande est effectuée auprès de la Direction départementale des finances publiques (pôle de gestion fiscale).

La SAFER peut accompagner les collectivités dans la phase amont de repérage et d'identification.

■ **Comment** : c'est une démarche légale de la mairie pour les biens avec succession ouverte depuis plus de trente ans.

En premier lieu la commune ou l'EPCI est invité à formuler sa demande de renseignement auprès de la Direction départementale des finances publiques. Le Conseil municipal ou le Conseil communautaire peut décider de l'incorporation du bien dans son domaine et un arrêté du Maire ou du Président le constate.

Si la commune renonce à l'acquisition du bien, elle en informe par courrier la préfecture qui constatera le transfert du bien dans le domaine de l'État. Une copie de cet arrêté sera transmise au service des domaines.

## BIENS VACANTS SANS MAÎTRE

En Pays basque, l'Établissement public foncier local (EPFL) et la SAFER ont une convention tripartite à la disposition des collectivités volontaires. Ce partenariat assure l'identification et l'accompagnement des élus puis la prise en charge d'une partie des coûts.

## CONTACTS

DDFIP - Pôle Domaine  
ddfip64.pgp.domaine@dgifp.  
finances.gouv.fr

SAFER  
Béarn : 05 59 90 34 20  
Pays basque : 05 59 65 88 10  
contact64@saferna.fr

## CADRE LÉGAL

Le régime des biens vacants et sans maître est issu de la circulaire du 8 mars 2006 relative aux modalités d'application de l'article 147 de la loi n°2004-809 relative aux libertés et responsabilités locales

et

a été modifié par la loi ALUR et la Loi du 21 février 2002 N°2022-217

Code général de la propriété de personnes publiques Art. L1123-1

## Des outils de valorisation foncière

### Mise en valeur des terres incultes

■ **Pour quoi** : c'est un outil pour remettre en état des parcelles abandonnées ou sous-exploitées depuis au moins trois ans en plaine et deux ans en zone de montagne. Cette procédure permet d'inciter les propriétaires à mettre en valeur leurs terres par eux-mêmes ou par un exploitant.

■ **Qui** : le préfet reçoit et instruit les demandes.

Pour une procédure individuelle il peut mettre en demeure le propriétaire et peut accorder au demandeur l'autorisation d'exploiter le bien.

Dans le cadre d'une procédure collective, le préfet saisit la Commission d'aménagement foncier pour l'organisation d'une publicité visant à faire émerger des candidats pour l'exploitation des parcelles.

■ **Comment** : en procédure individuelle, toute personne physique ou morale peut demander au préfet l'autorisation d'exploiter des parcelles riveraines.

En procédure collective, le préfet demande au Département la saisie de la Commission départementale d'aménagement foncier. Cette dernière se prononce sur l'état d'inculture, la possibilité de mise en valeur et organise l'appel à candidats.

### DES OBJECTIFS MULTIPLES

Lutter contre les risques sanitaires incendies, avalanches, enrichissements...

Retrouver une dynamique agricole et une valorisation économique dans les territoires délaissés.

Améliorer le cadre de vie par l'entretien et la valorisation des terres agricoles et naturelles.

Contribuer au développement d'un milieu propice à la biodiversité (préservation des habitats...).

### CONTACT

#### DDTM

Unité d'Aménagement  
planification

ou

Unité Droits à paiements,  
structures et contrôles

05 59 80 86 00

ddtm@pyrenees-  
atlantiques.gouv.fr

### CADRE LÉGAL

La mise en valeur des terres incultes ou sous exploitées est une procédure prévue aux articles L125-1 et suivants du CRPM, qui vise à imposer la mise en valeur de terres manifestement sous exploitées.

## Des outils de valorisation foncière

### ECIR - ECIF

#### Échange et cession d'immeubles ruraux ou forestiers amiables

- **Pour quoi** : il s'agit de procédures à la disposition des propriétaires pour échanger ou céder les parcelles agricoles ou forestières afin de lutter contre le morcellement.

Cette procédure amiable est souple et rapide car elle ne nécessite pas de travaux connexes.

- **Qui** : les échanges parcellaires à l'amiable sont basés sur le volontariat. Ils peuvent être effectués entre deux voire plusieurs propriétaires : bilatéral ou multilatéral.
- **Comment** : au besoin, ces échanges se réalisent avec la mise en place de soultte. Selon les points de négociation et les projets, ces échanges peuvent être facilités par l'accompagnement du Conseil départemental selon le Code rural (Art. L124 et R124).

#### ECIR avec périmètre

- **Pour quoi** : il s'agit de procédures à la disposition des propriétaires et des communes pour échanger ou céder les parcelles agricoles ou forestières afin de lutter contre le morcellement.

Sur des situations complexes, cette procédure est appliquée et permet d'aboutir à des échanges sur un périmètre large et concerté.

- **Qui** : le Conseil municipal préalablement saisi par les propriétaires demande au Conseil départemental la mise en place d'une assemblée décisionnaire dédiée à la concertation et au projet d'échanges et de cessions : la Commission communale (CCAF) ou intercommunale d'aménagement foncier (CIAF) - (cf. page 20).

Présidée par un commissaire enquêteur, la CCAF ou CIAF sera le siège des négociations. La commission se basera sur une étude foncière et sur un diagnostic territorial réalisés par un géomètre agréé dont le maître d'ouvrage est le Département.

- **Comment** : à l'issue des études, le Conseil départemental soumet à enquête publique le périmètre de mise en œuvre de la procédure d'ECIR validé en commission.

Le projet d'échange est présenté à la Commission départementale d'aménagement foncier pour validation. Les échanges et cessions peuvent faire l'objet de soulttes. Les démarches administratives finales sont réalisées par un office notarial.

### DES OBJECTIFS MULTIPLES

Contribuer au maintien des espaces et des activités agricoles et sylvicoles.

Mettre en valeur les espaces naturels et ruraux.

Améliorer les conditions d'exploitation et de desserte des propriétés agricoles ou forestières pour en améliorer la viabilité économique.

Améliorer les conditions d'installation d'une activité agricole.

### CONTACT

Conseil départemental 64  
Mission Agriculture  
05 59 11 44 13

### INFO

Sur des zones sensibles telles que les captages d'eau potable, les ECIR amiables permettent de regrouper des parcelles dont l'usage est approprié aux enjeux (prairie, agriculture biologique, cultures bas intrants...).

### CADRE LÉGAL

Les ECIR et ECIF amiables s'inscrivent dans les objectifs poursuivis par l'aménagement foncier rural définis dans l'article L121-1 du Code rural et de la pêche maritime.

## Des outils de valorisation foncière

### AFAFE : Aménagement foncier agricole, forestier et environnemental (anciens remembrements)

- **Pour quoi** : il s'agit d'un mode d'aménagement foncier rural à la disposition des communes dont l'objectif est d'améliorer les conditions d'exploitation, d'assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux et de contribuer à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal.
- **Qui** : le Conseil municipal demande au Conseil départemental la mise en place d'une assemblée décisionnaire : la Commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier.

Le Département est le maître d'ouvrage de la procédure et est garant du bon déroulement de l'opération. Il met en œuvre les différentes étapes successives et assure le suivi technique, financier et administratif du projet.

Un géomètre agréé par le ministère de l'Agriculture et un bureau d'étude environnemental interviennent tout le long de la procédure. Le géomètre réalise le nouveau parcellaire et prévoit les travaux connexes. Conjointement le bureau d'étude dresse l'état initial et évalue les impacts environnementaux.

La Direction départementale des territoires et les services préfectoraux d'autorité environnementaux garantissent les intérêts environnementaux du projet.

- **Comment** : la CCAF ou CIAF décide du mode d'aménagement foncier et du périmètre et le soumet à une première enquête publique.

La classification des terres effectuée en concertation est soumise à consultation ; puis le projet du nouveau parcellaire est étudié.

Aux conclusions des études, le Conseil départemental soumet à enquête publique le projet d'aménagement avec la réorganisation parcellaire ainsi que la programmation des travaux connexes.

A l'issue de l'enquête publique, le projet est soumis à l'approbation de la CIAF et CCAF.

Cet aménagement s'accompagne de travaux connexes nécessaires à l'amélioration des conditions d'exploitation : chemins, hydraulique, haies... Ils sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la collectivité destinataire des aménagements ou par une association foncière composée des propriétaires des parcelles incluses dans le périmètre.

- **Quand** : les AFAFE peuvent être réalisés sur la base du volontariat ou de manière systématique lorsqu'un projet de grand ouvrage impacte l'activité agricole.

## DES OBJECTIFS MULTIPLES

Préparer et favoriser la reprise et l'installation de nouvelles exploitations.

Prendre en compte des risques naturels : érosion des sols, équilibres de gestion des eaux, eau potable...

Protéger les ressources naturelles et restaurer les milieux : eau, biodiversité.

Constituer des réserves foncières pour des projets communaux.

## RETOURS D'EXPÉRIENCE

13

Commune de Monassut-Audiracq, périmètre de 735 ha concernant 194 comptes de propriétés.

Les communes d'Abidos et d'Os-Marsillon, périmètre de 325 ha concernant 112 comptes de propriétés.

## CONTACT

Conseil départemental 64  
Mission Agriculture  
05 59 11 44 13

### CADRE LÉGAL

Code rural et de la pêche maritime - Articles L121-1 et suivants, L123-1 et suivants ; et R123-1 et suivants.

## Des outils de valorisation foncière

À retenir	
<b>Biens vacants sans maître</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permet de répondre aux problématiques de friches</li> <li>• Clarifie la gestion du foncier sur sa commune et favorise son optimisation</li> <li>• Le bien revient à la commune</li> </ul>
<b>Mise en valeur des terres incultes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'initiative peut être individuelle comme collective</li> <li>• Permet à des agriculteurs en place de bénéficier de parcelles supplémentaires en fermage</li> </ul>
<b>ECIR sans périmètre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Procédure simple basée sur le volontariat de propriétaires</li> <li>• Aide financière du Conseil départemental (prise en charge d'une partie de frais de notaires, de frais de géomètre...)</li> </ul>
<b>ECIR avec périmètre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une étude préalable définit un périmètre pertinent de zone d'échanges</li> <li>• La création de la commission crée un espace de concertation</li> <li>• Un géomètre agréé ainsi qu'un bureau d'étude environnemental sous maîtrise d'ouvrage du Département accompagnent le projet et éclairent les décisions</li> </ul>
<b>AFAFE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La création de la commission crée un espace de concertation</li> <li>• Un géomètre agréé ainsi qu'un bureau d'étude environnemental sous maîtrise d'ouvrage du Département accompagnent le projet et éclairent les décisions</li> <li>• L'aménagement d'une vaste zone agricole et naturelle peut répondre à des objectifs de maintien et d'amélioration d'une activité agricole et de préservation de la ressource (eau, biodiversité...)</li> <li>• Des travaux connexes sont envisagés dans le projet avec des aides financières possibles : voirie d'exploitation, plantations haies, remise en culture, travaux nécessaires à la sauvegarde des équilibres naturels...</li> </ul>

## Des outils de contractualisation

La location du foncier agricole est strictement encadrée par la loi relative au statut du fermage, qui définit les règles d'ordre public auxquelles bailleurs et preneurs ne peuvent pas déroger. Il s'applique automatiquement dès lors qu'il y a mise à disposition d'un bien en vue de l'activité agricole, moyennant une contrepartie. En rentrant dans le cadre du statut du fermage, le contrat de location obéit à des conditions de fond et de forme : en termes de durée, de fixation de prix, de droit de préemption, de conditions de renouvellement ou de reprise...

### Baux ruraux et fermage

- **Pour quoi :** le bail rural est la mise à disposition d'un immeuble à usage agricole pour y exercer une activité agricole avec une fixation de loyer.

Un bien immobilier agricole est une terre ou un bâtiment d'exploitation.

- **Qui :** le bail peut être conclu entre deux personnes physique ou morale. On distingue le propriétaire (bailleur) et le locataire, fermier ou métayer.

- **Comment :** le bail rural peut être écrit mais peut également être oral. Lorsque la durée du bail est supérieure à douze ans, le bail doit être écrit et rédigé par un notaire.

Les loyers sont indexés sur l'indice national des fermages qui est composé de 40 % de l'évolution du Produit intérieur brut (PIB) et 60 % de l'évolution de l'indice des revenus agricoles. L'évolution des loyers est donc relativement bien corrélée à l'inflation. Ils sont fixés chaque année par arrêtés préfectoraux avec des plafonds, et sont consultables sur le site Internet de la préfecture des Pyrénées-Atlantiques.

Introduit par la loi d'orientation agricole de 2006, le **bail rural environnemental** vise à garantir dans le cadre des clauses d'un fermage l'application de pratiques respectueuses de l'environnement sur les parcelles désignées. Un état des lieux est réalisé par les deux parties en répertoriant les infrastructures écologiques présentes et à annexer aux cartographies. La rédaction du bail doit inclure plusieurs clauses parmi les seize définies par le Code rural et de la pêche maritime (CRPM) :

- le non-retournement des prairies ;
- la création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe ;
- les modalités de récolte ;
- l'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage ;
- la limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants.

Il est recommandé d'inscrire le bail au fichier immobilier.

## BAIL À FERMAGE

Le fermage impose un paiement de loyer par une somme d'argent fixée.

## CONTACTS

Chambre d'Agriculture  
des Pyrénées-Atlantiques  
Service Foncier – Urbanisme  
Collectivités territoriales  
05 59 80 70 00

SAFER  
Béarn : 05 59 90 34 20  
Pays basque : 05 59 65 88 10  
contact64@saferna.fr

## CADRE LÉGAL

Baux ruraux et fermage :  
CRPM Articles L416-1 à 19

## Convention de mise à disposition SAFER

Tout propriétaire peut, par convention, mettre à disposition de la SAFER, en vue de leur mise en valeur agricole, des parcelles agricoles, libres de toute location.

Cette convention (Convention de mise à disposition - CMD) peut être mise en place pour une durée de six ans et elle peut être renouvelée une seule fois soit une durée totale de douze années maximum.

La SAFER consent ensuite, aux exploitants qu'elle a retenus, des baux « précaires » qui ne sont soumis aux règles résultant du statut du fermage que pour ce qui concerne le prix.

## Des outils de contractualisation

### Foncières solidaires

En agriculture, les foncières solidaires sont des structures (association ou société) qui se portent acquéreurs de fermes, terres et exploitations auprès de la SAFER. Les foncières s'engagent à maintenir une activité agricole sur du long terme et à accompagner l'installation d'un porteur de projet agricole après une cessation d'activité.

Le foncier reste la propriété de la foncière solidaire, le porteur de projet n'a pas accès à la propriété.

Ces structures font appel en grande partie à de l'épargne citoyenne et du financement participatif.

### Quelques partenaires dans le 64 :

**Terre de lien** : association reconnue d'utilité publique. Pour de la coacquisition vers une maîtrise foncière partagée en vue d'une activité agricole biologique.

**FEVE (Ferme En ViE)** : entreprise à mission de l'économie sociale et solidaire gérée par un conseil de surveillance et un comité d'évaluation.

**Lurzaindia** : association en faveur du maintien ou de l'installation de fermiers en agriculture paysanne sur le périmètre du Pays basque. Depuis sa création jusqu'en 2025 : acquisition de 486 ha en Pays basque, 37 agriculteurs installés en bio ou non.

## CONTACTS

Terre de lien Aquitaine  
09 70 20 31 32

FEVE Nouvelle-Aquitaine  
05 35 54 78 76  
na@feve.co

Lurzaindia Pays basque  
05 59 37 23 21  
info@lurzaindia.eu

### CADRE LÉGAL

Organisme de foncier  
solidaire : Code de  
l'urbanisme  
Articles R 329-1 à R329-17

## Des initiatives dans le 64

### Espaces tests agricoles

Membres du Réseau national des espaces-tests agricoles (RENATA), l'objectif de ces structures est d'accompagner les porteurs de projets à tester leur projet d'installations en agriculture.

Ce test est réalisé sur des terres mises à disposition, à dimension réelle, dans un cadre légal sécurisé et sur une période donnée. Les projets peuvent concerner du maraichage, de la production céréalière, production animale ou horticole.

**SAS Graines** : en Béarn  
contact@sasgraines.fr

**TREBATU** : en Pays basque et Sud des Landes. Cette structure propose également des formations à destination des porteurs de projet.  
trebatu@outlook.com

### Ceinture verte

**La Ceinture verte Pays de Béarn** : une structure coopérative associant la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées, les acteurs de la filière agricole bio et des investisseurs solidaires.

En 2024, elle comptait 35 associés, autour de huit fermes aménagées et six exploitations en activité autour du maraichage.

Cécile BRUERE - contact@laceintureverte.fr

### Ferme communale : Domaine Legarralde

L'EPFL Pays basque (cf. page 19) a réalisé l'acquisition en 2019, pour le compte de la commune d'Hendaye, de 11 ha de terres agricoles pour une durée de portage de 20 ans.

Quatre porteurs de projets, qui ont répondu à l'appel à candidature de la SAFER, se sont installés et exercent des activités d'élevage et de maraichage.

## Des acteurs et commissions au service des projets fonciers

### SAFER, mission d'intérêt général

Présente dans chaque région et chaque département, la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural possède une mission d'intérêt général en France. Sous la tutelle du ministère de l'Agriculture, elles ont quatre missions principales :

- dynamiser l'agriculture et la forêt en favorisant la transmission et l'installation ;
- accompagner le développement local en apportant des solutions foncières aux porteurs de projets ou aux collectivités territoriales ;
- participer à la protection de l'environnement en préservant les paysages, en protégeant les ressources naturelles et en luttant contre les risques naturels ;
- assurer la transparence du marché foncier rural en traitant et transmettant toutes les informations du marché au niveau régional et national.

### Acquisition amiable et exercice de son droit de préemption

Pour répondre à ses missions, la SAFER procède par voie amiable prioritairement ou par l'exercice de son droit de préemption, à l'acquisition en vue de leur attribution, de propriétés rurales bâties ou non bâties.

Suite à un appel à candidatures obligatoire permettant à tout acteur de se positionner, la SAFER rétrocède la propriété au(x) porteur(s) de projet répondant au mieux aux enjeux du territoire en cohérence avec les missions données.

Tous les dossiers d'attribution sont étudiés par le Comité technique départemental de la SAFER.

### Régulation du prix du foncier

La SAFER dispose d'un droit de préemption. Il lui permet d'acheter en priorité des biens fonciers agricoles qui sont mis en vente, avant qu'ils ne soient vendus à des acquéreurs privés pour répondre à sa mission.

Ce dispositif préserve les terres agricoles de la spéculation immobilière et garantit que les terres restent dédiées à des activités agricoles productives, en préservant ainsi la vocation agricole des espaces ruraux.

### Le Comité technique départemental (CTD)

Ce Comité technique départemental, dont la composition est fixée par le Code rural, est composé de représentants issus de l'agriculture, de l'administration, du monde économique, environnemental et des collectivités territoriales. Cette composition contribue à garantir la conciliation des différents enjeux du territoire.

Il a pour rôle d'examiner de manière objective toutes les candidatures enregistrées. Placé sous le contrôle du conseil d'administration et des représentants de l'État, le CTD se réunit sept à huit fois par an.

Cette instance consultative émet un avis motivé en prenant en compte, notamment l'avis des Commissions Syndicales Cantonales, en cohérence avec les missions d'intérêt données par le législateur et les orientations politique fixées.

Tous les projets sélectionnés à l'issue du CTD font l'objet d'une validation auprès des représentants des ministères de tutelle (Agriculture et finances publiques).

### Régulation du prix du foncier

La SAFER a également pour mission, par l'exercice de son droit de préemption avec révision de prix, de réguler l'évolution du prix des biens agricoles et naturels afin de maintenir et de développer une agriculture durable sur le territoire.

## Des acteurs et commissions au service des projets fonciers

### EPFL : Établissement public foncier local

- **Définition** : créés par la Loi d'Orientation sur la Ville du 13 juillet 1991, il s'agit d'Établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC) dont la mission est d'assister les collectivités locales en vue d'apporter les moyens nécessaires à l'élaboration d'un projet d'aménagement. Ainsi l'EPFL permet :
  - d'assister les collectivités dans leur projet et de repérer le foncier ;
  - d'accompagner les collectivités dans la mise en place d'outils fonciers ;
  - de négocier et acheter le foncier ou bien immobilier nécessaire au projet ;
  - d'assurer le portage du bien ;
  - puis de rétrocéder à la collectivité.
- **Pour quoi** : forts de leur expertise foncière, les EPFL interviennent en faveur de projets variés autour de l'habitat, des équipements publics, des friches, renouvellement urbain, du développement économique, de la revitalisation des bourgs.  
Les EPFL sont également mobilisables en faveur de projets autour des espaces naturels et agricoles et de la mobilisation de fonciers agricoles.
- **Qui** : les EPFL sont pilotés par les élus locaux organisés autour d'un conseil d'administration, d'un bureau et d'une assemblée générale. Siègent dans ces instances les collectivités locales volontaires adhérentes.
- **Comment** : les EPFL peuvent participer aux réflexions relatives à l'élaboration de documents de planification. Ils élaborent également les Programme pluriannuels d'intervention (PPI) qui tiennent compte des éléments inscrits dans les documents de planification.

En Pays basque, l'EPFL et la SAFER travaillent de concert afin de renforcer la veille, la maîtrise foncière et favoriser les projets agricoles sur le territoire.

### CONTACTS

EPFL Pays basque  
05 59 01 63 60  
contact@epfl-pb.fr

EPFL Béarn  
05 59 83 96 26  
<https://epfl-bearn.fr/>

## Des acteurs et commissions au service des projets fonciers

### CDPENAF : La Commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers

■ **Définition** : CDPENAF est un des outils de la stratégie de lutte contre l'artificialisation excessive des terres agricoles, naturelles et forestières. Elle a été mise en place par la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'agroalimentaire et la forêt du 13 octobre 2014.

■ **Pourquoi** : les CDPENAF présentes sur chaque département répondent aux objectifs suivants :

- préserver le foncier agricole, naturel et forestier ;
- maintenir une activité durable ;
- assurer le développement équilibré des territoires ;
- préserver la biodiversité.

■ **Qui** : elle est présidée par le préfet. Sont membres permanents, avec voix délibérantes :

Le Conseil départemental, la DDTM, des Élus représentant l'AMD et l'EPCI, la Chambre d'Agriculture, le Syndicalisme agricole, le représentant des COOP de France, les représentants des propriétaires ruraux, la Chambre des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement, la fédération des chasseurs, des représentants forestiers, l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) et un représentant d'un Organisme national à vocation agricole et rurale (ONVAR).

Avec voix consultatives : la SAFER.

■ **Comment** : la CDPENAF se réunit mensuellement et est consultée pour toute question relative à la réduction de surfaces naturelles, agricoles ou forestières.

Elle est saisie pour avis sur les projets de documents d'urbanisme (SCOT, PLUi, cartes communales), sur des demandes d'autorisation d'urbanisme ainsi que les projets de photovoltaïsme au sol et agrivoltaïsme.

### SES FONCTIONS

La CDPENAF peut être consultée par les communes, EPCI ou établissements publics sur toutes les questions relatives à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à usage agricole.

Elle émet un avis qui peut être facultatif ou obligatoire selon les projets : SCOT, PLU, autorisations d'urbanisme, étude préalable agricole, atteinte à une production SIQO...

### CONTACT

DDTM  
Unité d'Aménagement  
planification  
05 59 80 86 00  
ddtm@pyrenees-  
atlantiques.gouv.fr

### CADRE LÉGAL

CDPENAF :  
Code de l'urbanisme  
Art.L324-1 et suivants

## Des acteurs et commissions au service des projets fonciers

### CDAF : Commission départementale d'aménagement foncier

- **Définition** : la CDAF est une autorité administrative consultative placée sous l'autorité du Président ou de la Présidente du Conseil départemental. Le rôle principal de la CDAF est celui de contrôle et d'impulsion des procédures d'aménagement du foncier.
- **Pour quoi** : elle statue sur les procédures d'aménagement foncier mises en œuvre : ECIR, AFAFE, mise en valeur des terres incultes et réglementation et protection des boisements.
- **Qui** : la composition de la CDAF est la suivante :
  - un Président ayant le profil de commissaire enquêteur nommé par le juge du tribunal judiciaire ;
  - des membres élus désignés par le Conseil départemental ;
  - des Maires représentants des communes rurales ;
  - des personnes qualifiées issues du Conseil départemental, de la SAFER, des EPFL, de la Chambre d'Agriculture, des représentants des organisations syndicales ;
  - des représentants des propriétaires bailleurs, des propriétaires exploitants, des associations agréées en matière de protection de l'environnement, de l'Institut de l'origine et de la qualité (INAO) et des propriétaires forestiers.

- **Comment** : la CDAF siège au Conseil départemental et se réunit sur convocation de son Président.

Les fonctions de membre de la CDAF sont incompatibles avec celles de membre d'une CCAF ou CIAF.

La Commission instruit les réclamations et procède à l'examen des observations. Selon les projets, des délégations de terrains peuvent être créées afin de prendre davantage connaissance des litiges à statuer.

Elle statue sur les recours de propriétaires fonciers contre des décisions de commissions communales ou intercommunales. Elle a également qualité pour modifier les opérations décidées par ces commissions.

Une fois que cette dernière a statué, le projet d'aménagement, éventuellement modifié, devient définitif. Les recours contre les décisions de la CDAF sont du ressort du tribunal administratif.

## Des acteurs et commissions au service des projets fonciers

### CCAF : Commission communale d'aménagement foncier

■ **Définition** : dans le cadre des aménagements fonciers (ECIR avec périmètre, AFAFE) ces commissions constituent une autorité administrative ayant pour mission de conduire les opérations proprement dites.

■ **Pour quoi** : les CCAF sont créées par le Président du Conseil départemental dans les cas suivants :

- sur une demande délibérée du Conseil municipal auprès du Conseil départemental dans le cadre d'une volonté d'effectuer une réorganisation foncière sur des zones agricoles et naturelles ;

ou

- de plein droit par délibération du Conseil départemental dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'AFAFE liée à la réalisation d'un grand ouvrage public.

■ **Qui** : la composition de la CCAF est la suivante :

- un Président ayant le profil de commissaire enquêteur nommé par le juge du tribunal judiciaire ;
- le Maire de la commune ainsi qu'un Conseiller municipal ;
- trois exploitants propriétaires ou fermiers ;
- trois propriétaires de foncier non bâti ;
- trois personnes qualifiées pour la protection de la nature ;
- deux fonctionnaires ;
- une personne qualifiée des service fiscaux ;
- un représentant du Conseil départemental.

Lorsque la commission est intercommunale, la CIAF comprend pour chaque commune : le Maire, deux exploitants ainsi que deux propriétaires.

Si le périmètre comprend une aire AOC ou des terrains faisant partie d'un parc naturel, les représentants intègrent la composition.

■ **Comment** : la CCAF travaille en étroite coopération avec le géomètre expert et le bureau d'étude environnemental. Elle intervient sur l'élaboration du périmètre, le classement des terres et statue sur les réclamations déposées lors des enquêtes publiques.

Elle a son siège en mairie et se réunit sur convocation du Président et ne peut se tenir que sur la présence d'un quorum. Les procès-verbaux sont affichés pendant quinze jours à la mairie de chaque commune concernée.

# Glossaire

AFAFE	Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental
AMD	Association des Maires du Département
AOP	Appellation d'Origine Protégée
CCAF	Commission Communale d'Aménagement Foncier
CDAF	Commission Départementale d'Aménagement Foncier
CDOA	Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture
CDPENAF	Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CRPM	Code Rural et de la Pêche Maritime
CTD	Comité Technique Départemental (SAFER)
DDFIP	Direction Départementale des Finances Publiques
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOO	Document d'Orientations et d'Objectifs
ECIF	Échanges et Cessions d'Immeubles Forestiers
ECIR	Échanges et Cessions d'Immeubles Ruraux
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunal
EPFL	Établissement Public Foncier Local
EPIC	Établissement Public à caractère Industriel et Commercial
LOI ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAEN	Périmètre de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
RENATA	Réseau National des Espaces Tests Agricoles
SAFER	Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural
SCOT	Schéma de Cohérence Territorial
ZAP	Zone Agricole Protégée

## Une feuille de route agricole du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques autour de quatre axes :

