ETUDE D'AMENAGEMENT
réalisée à la demande de la C.C.A.F de Laroque-des-Albères sur le fondement des articles L.121-1 et L.121-13 du code rural et de la pêche maritime

(Décembre 2018 / Février 2021)

Volet foncier

VALORIS
GEOMETRE-EXPERT

SOMMAIRE

1. L'équipe……3
2. Introduction……4
2.1. Place de l'étude d'Aménagement dans la procédure d'un aménagement foncier rural en vue d'un A.F.A.F.E ou d'une opération d'ECIR……5
2.2. 1ère phase : préalable……6
2.3. Planning de l'Étude d'Aménagement foncier……7
3. Diagnostic de l'Étude……8
3.1. Porter à connaissance de l'État……8
3.2. La commune……9
3.2.1. Situation géographique……9
3.2.2. Démographie, Urbanisme……10
3.3. La voirie……13
3.4. Les propriétés……14
3.5. Consultation des propriétaires……19
3.6. Les motivations locales……26
4. Définition du périmètre d'aménagement……37
5. Les outils d'aménagement foncier……46
5.1. Les échanges amiables ECIR ou ECIF……47
5.2. L'aménagement foncier agricole forestier et environnemental……49
5.2.1. Option : valeur vénale……50
5.2.2. Option : valeur de productivité réelle……53
6. Choix de la procédure……55
6.1. Avantages et inconvénients des échanges amiables
6.2. Avantages et inconvénients de l'AFAFE en valeur de productivité réelle
6.3. Avantages et inconvénients de l'AFAFE en valeur vénale ……55
7. Exemple d'une commune ayant fait l'objet d'un AFAFE..59

L'équipe

VALORIS
GEOMETRE-EXPERT

AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
PYRÉNÉES-ORIENTALES

CRB Environnement

INTRODUCTION

L'étude d'aménagement foncier de la commune de LAROQUE DES ALBERES a pour objectif de fournir à la Commission Communale d'Aménagement Foncier, les éléments lui permettant d'identifier, de délimiter et de quantifier les besoins afin d'apprécier de l'opportunité et, le cas échéant, de proposer un mode d'aménagement approprié.

L'analyse et le diagnostic du territoire communal doivent aboutir à l'établissement :

- de propositions d'aménagement,

- d'analyse et de choix de la procédure d'aménagement,

L'étude d'aménagement est conduite en exécutant :

- un état des lieux de la situation existante au point de vue foncier, équipements, exploitations agricoles, environnement,

- un recueil des souhaits des différents partenaires locaux (commune, communauté de communes, propriétaires, exploitants, …), départementaux (Département, Chambre d'Agriculture, …) et nationaux (ONF, ….)

- une information des divers intervenants locaux sur les possibilités d'aménagement en fonction de l'ensemble des éléments recueillis.

Cette étude est réalisée de façon conjointe entre le Cabinet VALORIS Géomètre-Expert, la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Orientales et le Bureau CRB Environnement

Place de l'étude d'Aménagement dans la procédure d'un aménagement foncier rural en vue d'un A.F.A.F.E ou d'une opération d'E.C.I.R

1ère phase : préalable

2ème phase : opérationnelle

1ère phase : préalable

Demande du Conseil Municipal (21/09/2016)

Conseil Départemental : lancement de l'étude d'aménagement

Conseil Départemental : constitution de la CCAF (08/11/2017)

Préfet : Porté à connaissance

ETUDE D'AMENAGEMENT FONCIER (15 mois)

Identifier, délimiter et quantifier les besoins permettant de définir :

- l'opportunité d'une opération
- le mode d'aménagement
- le périmètre de l'opération
- les prescriptions environnementales

Outil d'aide à la décision pour la CCAF

CCAF et Conseil Départemental : décision de réaliser une opération

Enquête publique: tranche optionnelle (périmètre-mode-prescriptions) (9 mois)

Préfet : fixe les prescriptions environnementales

Conseil Départemental : ordonne l'aménagement foncier

Planning
Etude d'aménagement foncier

6 Novembre 2018 : Notification de marché

19 Décembre 2018 : Présentation Equipe et Méthodologie

31 Octobre 2019 : Présentation avancement de l'étude

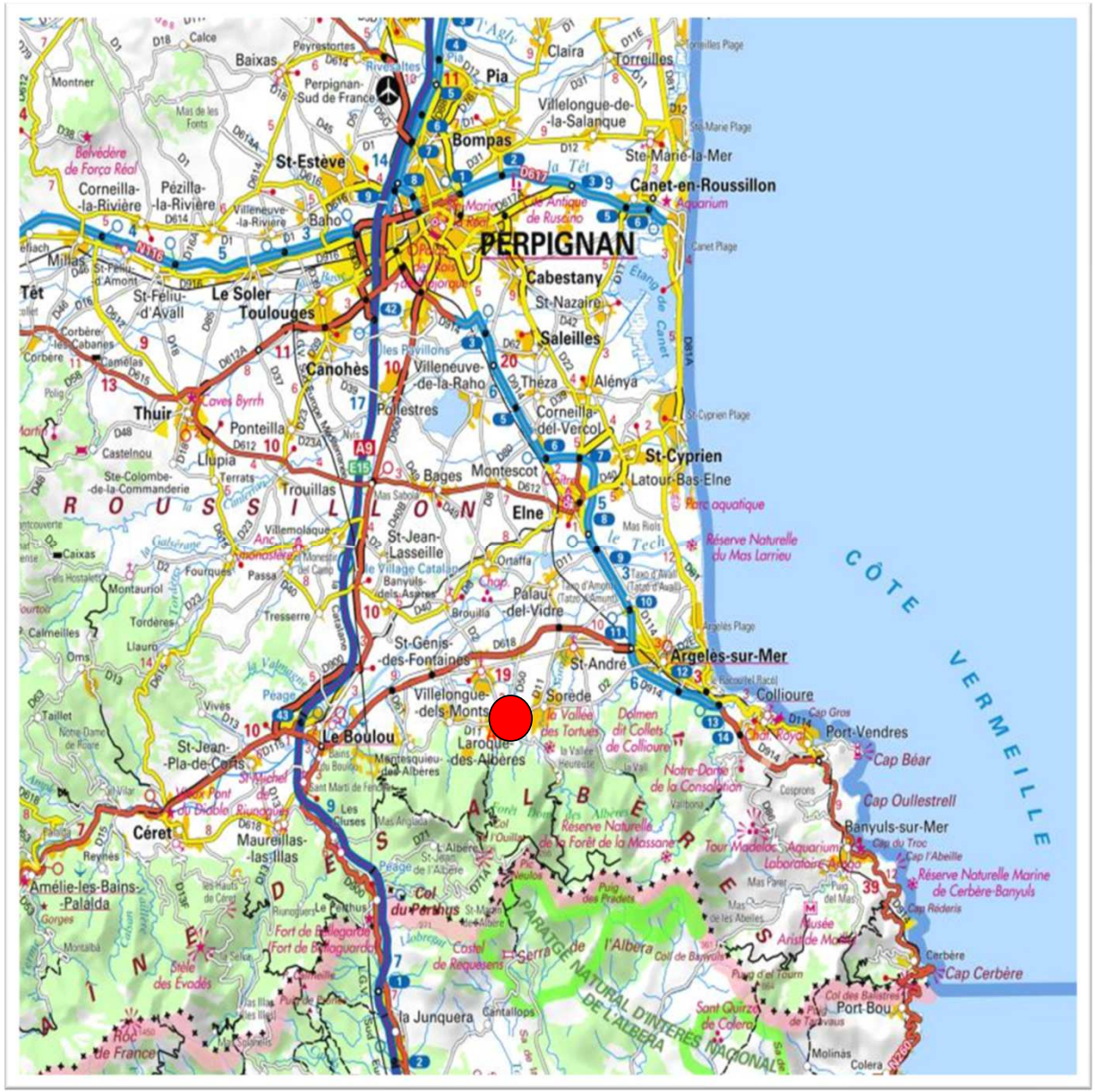
7 février 2020 : Restitution du rapport final de l'étude

DIAGNOSTIC - ETUDE

Porter à connaissance de l'Etat

- Il a été réalisé en mars 2018 pour la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

- Il recense les dispositions particulières applicables au territoire du plan local d'urbanisme, le projet d'intérêt supra-communal, les servitudes d'utilité publique, les politiques d'habitat, la prévention des risques, la protection de l'environnement, le développement durable et les modalités d'association de l'Etat.

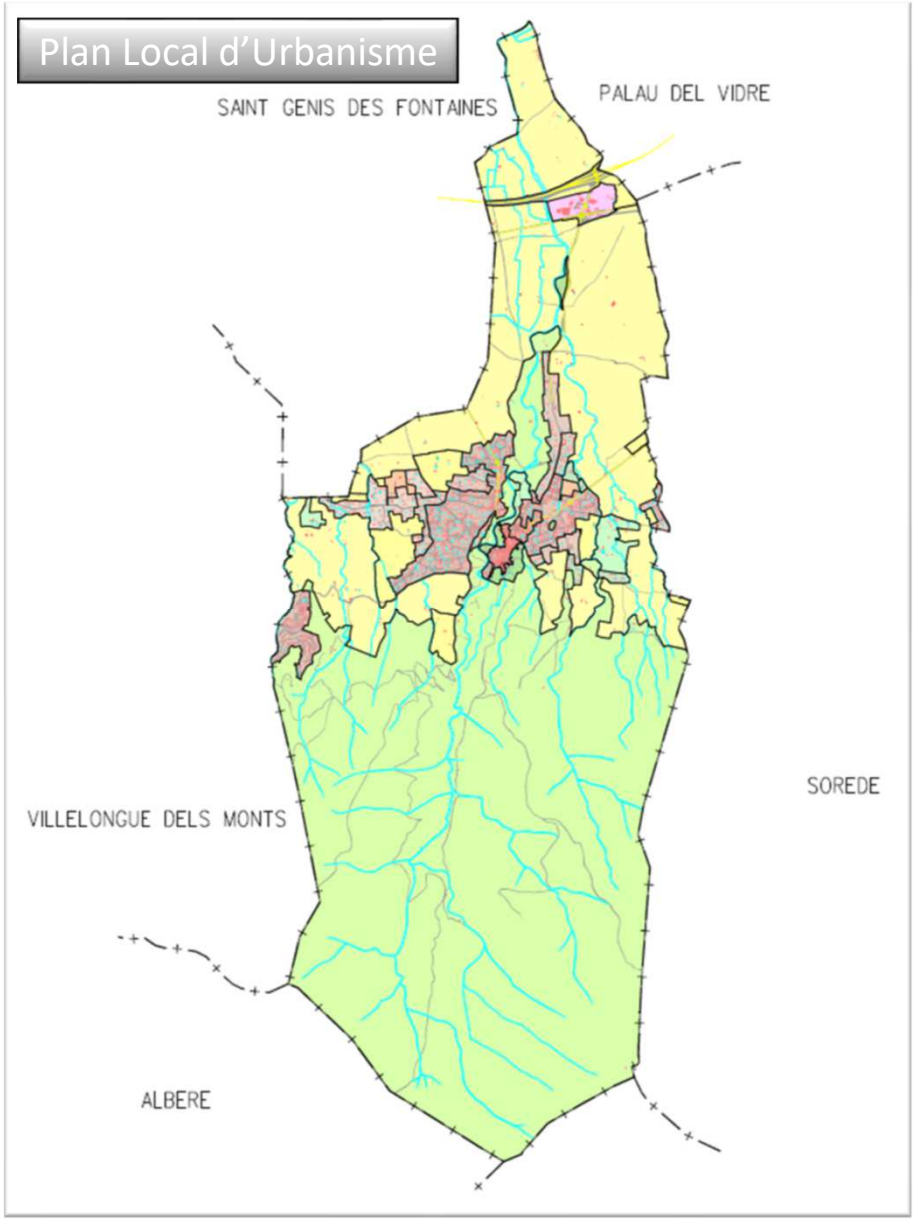


La commune

SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de LAROQUE DES ALBERES, localisée dans le piémont du massif des Albères, est située à une trentaine de kilomètres, au sud de PERPIGNAN.

Sa situation privilégiée, à proximité de PERPIGNAN, du Littoral et de la frontière espagnole en fait un lieu de villégiature recherché.



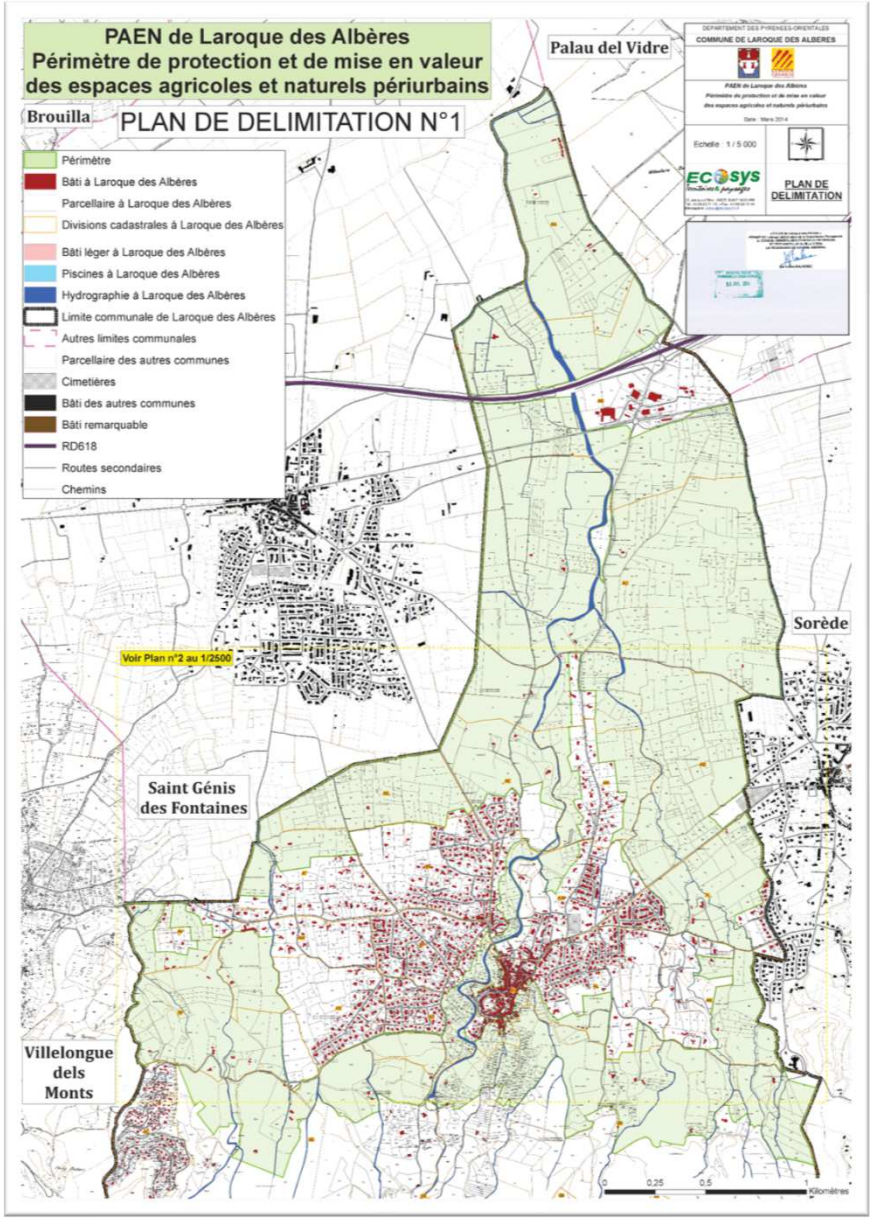
La commune

DEMOGRAPHIE, URBANISME

La commune de LAROQUE DES ALBERES connaît depuis plusieurs décennies une **forte pression démographique** (2099 habitants en 2018 contre 809 en 1962) qui se traduit par un phénomène de **périurbanisation**.

Elle est dotée d'un **PLU** révisé le **15 mars 2019**.

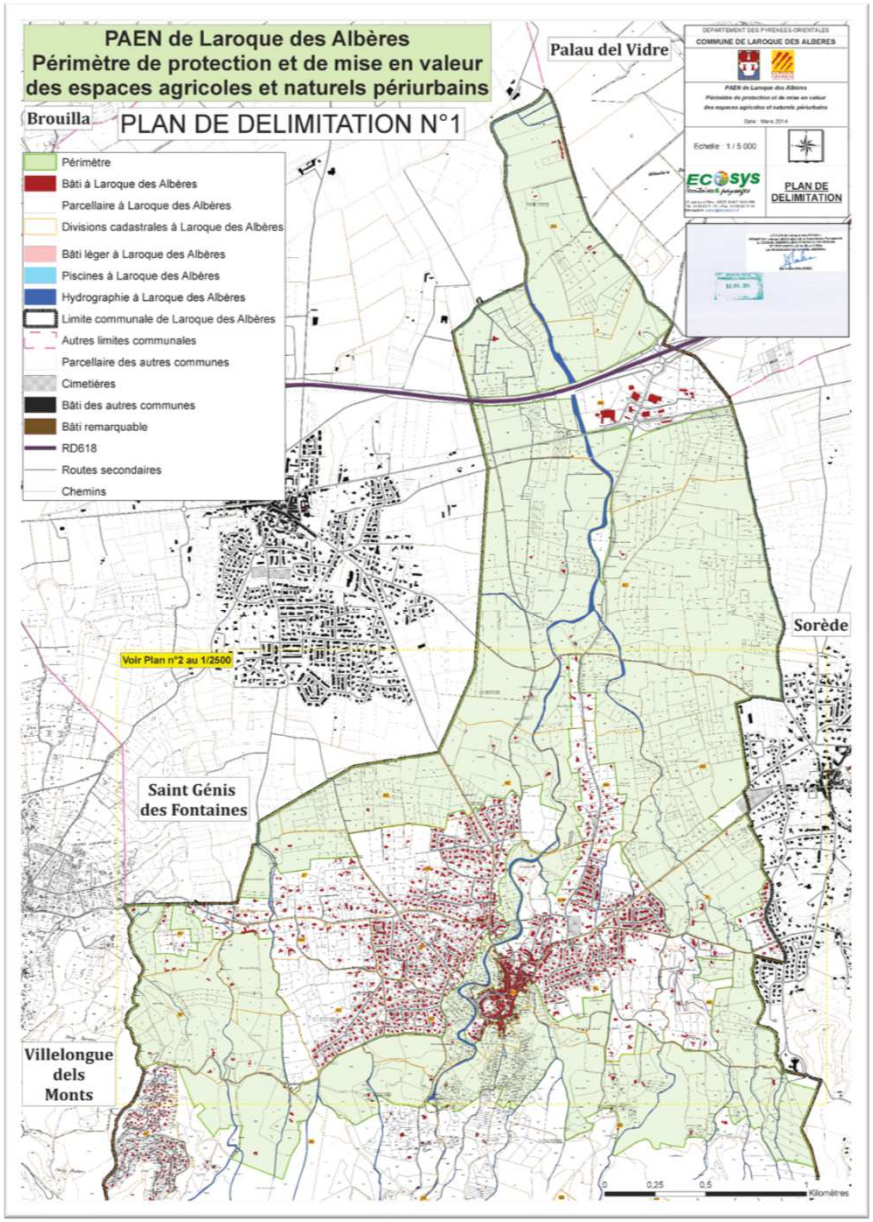
L'extension de l'urbanisation et son éparpillement impactent fortement les espaces agricoles et naturels de la commune. Le phénomène de périurbanisation entraîne une **forte consommation de foncier rural**, il favorise la rétention et de la spéculation foncière au détriment du développement des activités agricoles. Cette situation favorise **le développement de friches**, **l'augmentation des risques d'incendie et un appauvrissement des paysages**.



DEMOGRAPHIE, URBANISME

Consciente de ces problématiques et soucieuse de les circonscrire, la commune de LAROQUE DES ALBERES a souhaité créer un Périmètre de protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (P.A.E.N) à l'échelle de ses espaces naturels et agricoles. Celui-ci, créé en 2014, porte sur une superficie totale de 606 ha. Un programme d'action axé sur la remise en valeur agricole ou forestière et la préservation de la richesse paysagère et écologique du périmètre a été approuvé par le Département cette même année.

A l'heure actuelle, l'occupation des sols du P.A.E.N est assez hétérogène. Le nord du P.A.E.N est une plaine agricole. Sa partie Est, non irrigable, est caractérisée par un fort morcellement du foncier et une importante concentration de friches. Sa partie Ouest, irrigable, se distingue, par des îlots restructurés et exploités, les friches y sont moins présentes. La partie centrale du P.A.E.N est disparate, elle s'intercale dans un tissu urbain assez dense (noyau historique de la commune) et comporte de nombreuses friches. Enfin, la partie Sud se situe sur le piémont du massif des Albères.



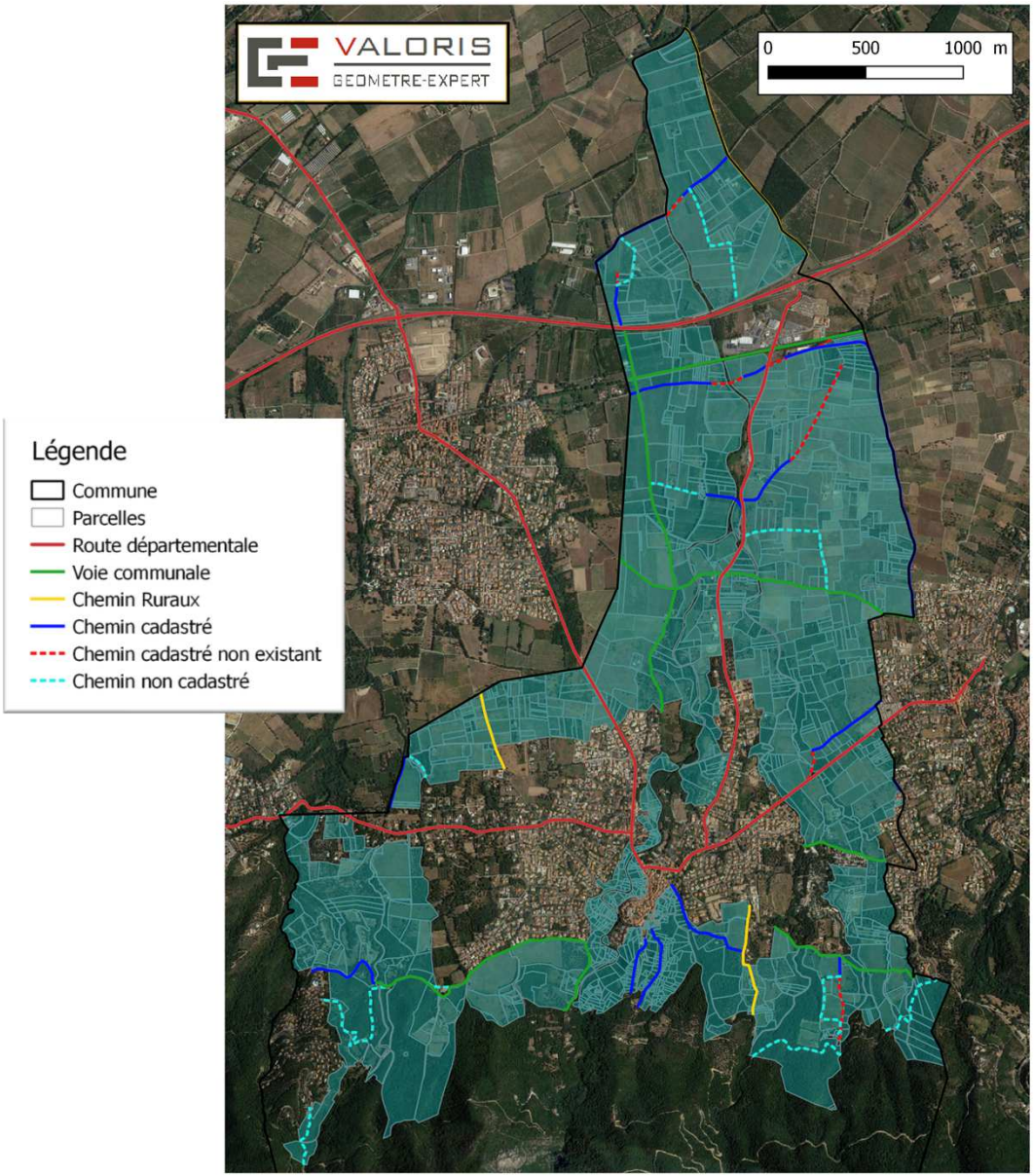
DEMOGRAPHIE, URBANISME

Afin de donner une nouvelle dynamique à ses espaces agricoles et naturels, et conformément aux préconisations du programme d'action, la commune de LAROQUE DES ALBERES souhaite étudier, avec l'appui du Département, l'opportunité que pourrait présenter le lancement d'une opération d'aménagement foncier à l'échelle du P.A.E.N.

En effet, la restructuration du foncier pourrait constituer une solution pour favoriser la reprise agricole et concrétiser les bénéfices attendus dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif.

L'étude porte sur le Périmètre de protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (P.A.E.N).

Superficie totale de la commune: 2051 ha (parmi les plus grandes du département).



La voirie

LA VOIRIE CLASSEE

Le territoire de l'étude est traversé par les Routes Départementales suivantes :

- la RD 618 du Boulou à Argelès sur Mer
- la RD 2 reliant SOREDE à SAINT GENIS DES FONTAINES
- la RD 50, reliant la RD 618 au village (RD 2)
- la RD 11 qui part de la RD 2 au niveau des écoles en direction de Villelongue dels Monts dont l'emprise d'un tronçon en limite de commune pourra faire l'objet d'une régularisation
- par 7 voies communales pour un linéaire de 7,8 km
- par 3 chemins ruraux pour un linéaire de 2,3 km

(+ 1 classé mais en propriété privée)

LA VOIRIE NON CLASSEE

- 17 chemins cadastrés (6,6 km)
- 9 chemins cadastrés n'existant plus sur le terrain (1,6 km)
- 13 chemins non cadastrés existants sur le terrain (4,9 km)
- De nombreuses parcelles desservies par des servitudes de passage de fait ou notariées.

en résumé

Une discordance entre le classement des chemins et la réalité.

Les propriétés

Structure des propriétés

Surface totale étudiée des propriétés cadastrales : 615 ha.

- Nombre de propriétaires : 672 (comptes cadastraux)
- Surface moyenne par propriétaire : 92 ares
- Nombre de parcelles cadastrales : 1499
- Surface moyenne par parcelle cadastrale : 41 ares

Répartition des propriétés sur la totalité de l'étude

SURFACE	nombre de comptes	%	SURFACE	%
S < 2000m²	299	44,5 %	25	4,1 %
2000m² < S < 1 ha	244	36,3 %	115	18,7 %
1 ha < S < 5 ha	99	14,7 %	180	29,3 %
5 ha < S < 10 ha	20	3,0 %	141	22,9 %
S > 10 ha	10	1,5 %	154	25,0 %
TOTAL	672	100,0%	615	100,0%

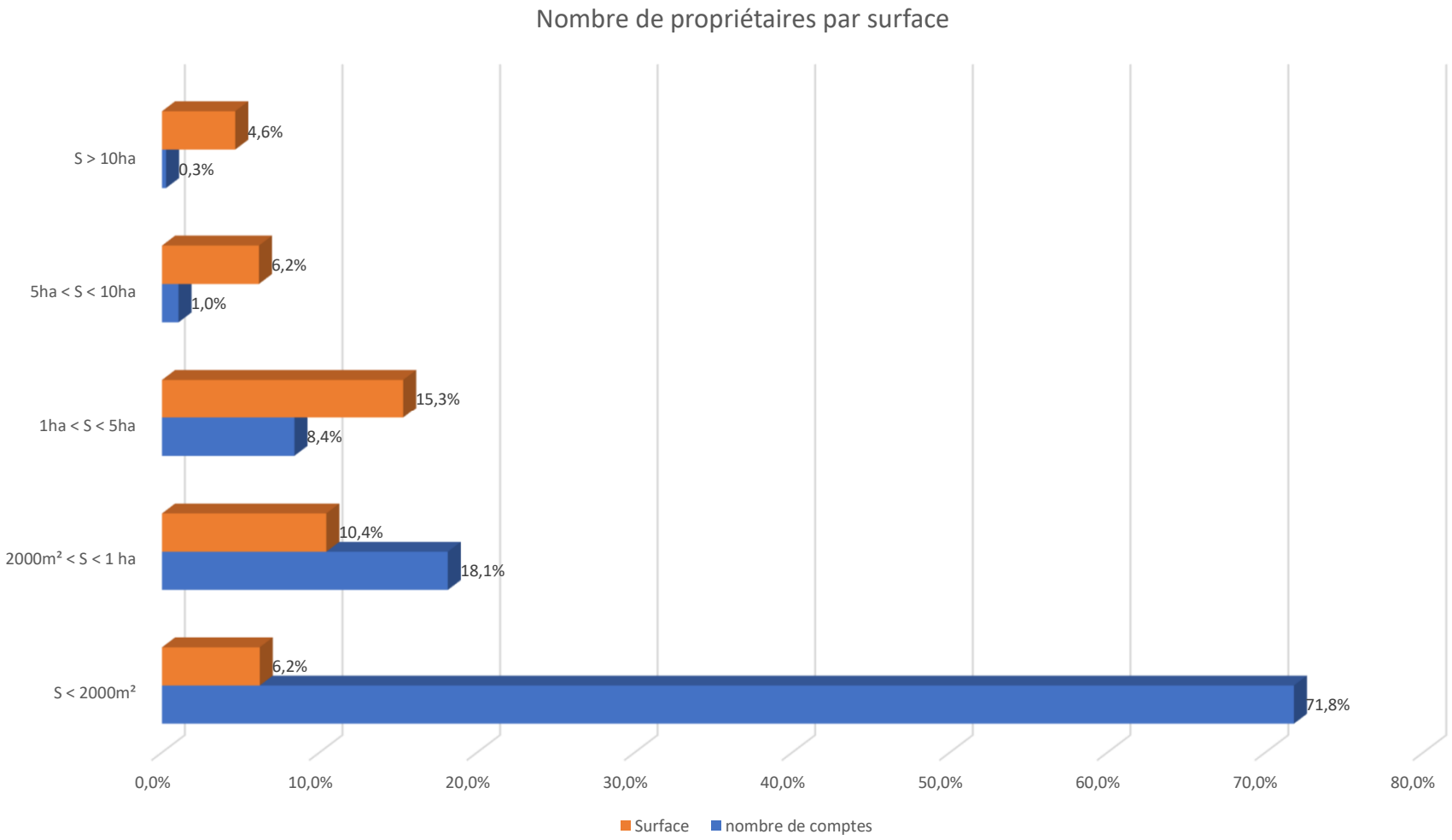
Les propriétés

Morcellement

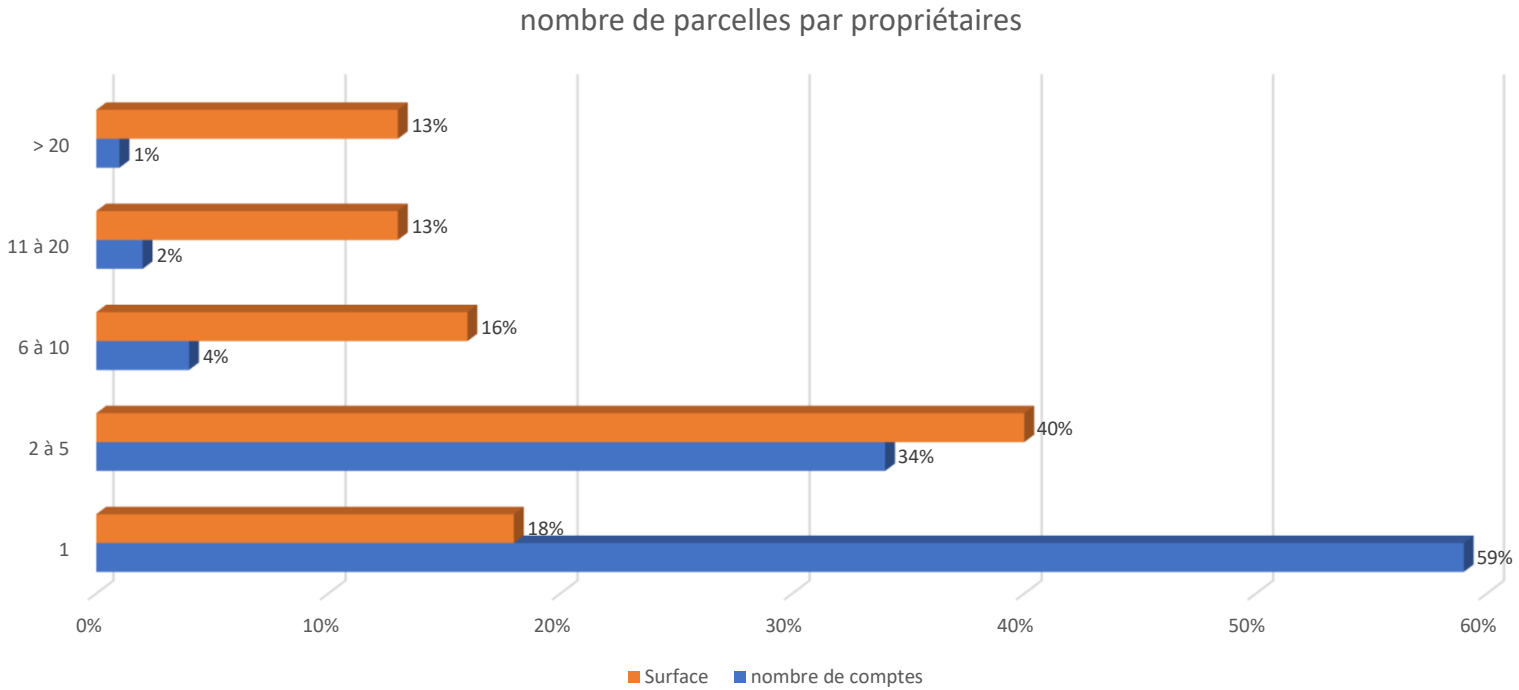
- 45 % des propriétés ont une surface inférieure à 20 ares
- 36 % des propriétés ont une surface comprise entre 20 ares et 1 ha
- 15 % des propriétés ont une surface comprise entre 1 et 5 ha
- 20 propriétés ont une surface comprise entre 5 et 10 ha
- 10 propriétés ont une surface supérieure à 10 ha

Cette répartition est significative puisqu'elle démontre une disparité de la taille des propriétés.

Les propriétés



Les propriétés



402 propriétaires (59 %) ont une seule parcelle représentant 18 % de la surface (119 ha)

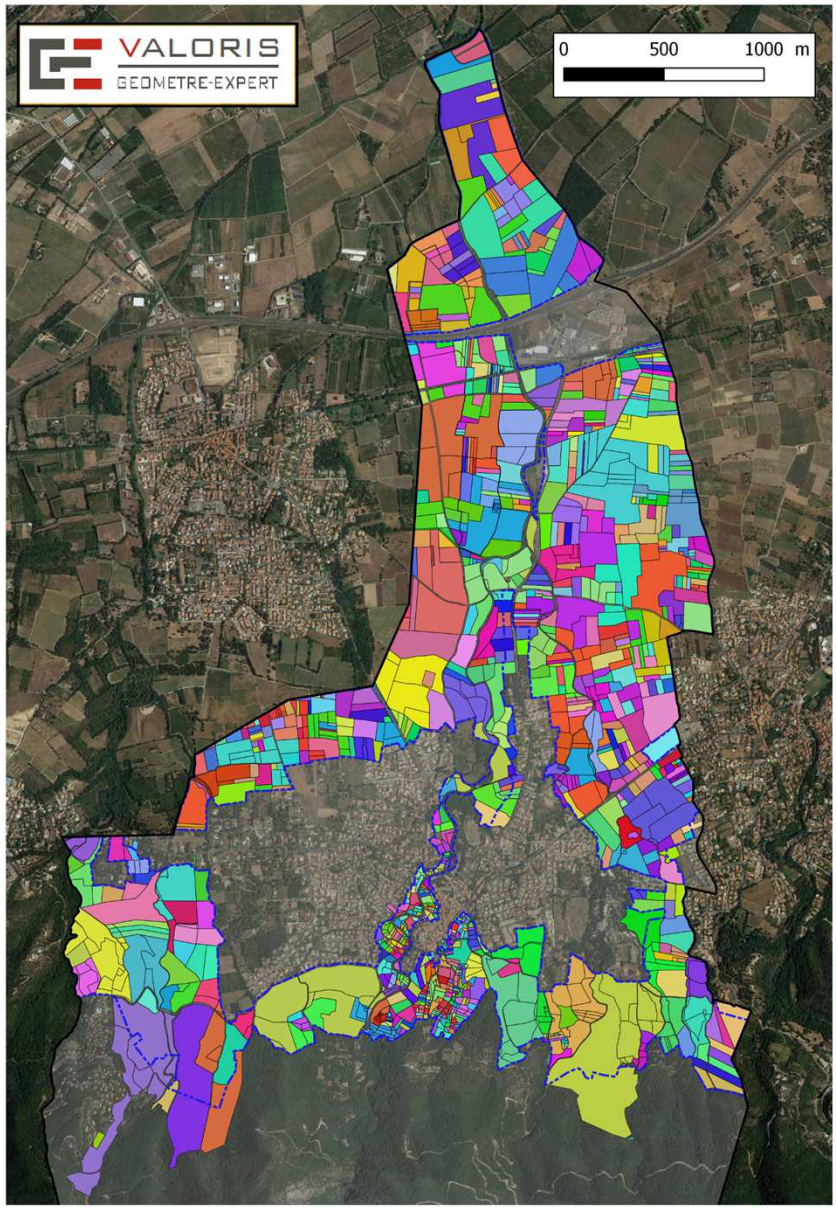
227 propriétaires (34 %) ont entre deux et cinq parcelles représentant 40 % de la surface (241 ha)

28 propriétaires (4 %) ont entre six et dix parcelles représentant 16 % de la surface (93 ha)

10 propriétaires (2 %) ont entre onze et vingt parcelles représentant 13 % de la surface (82 ha)

5 propriétaires (1 %) ont plus de 20 parcelles et représentent à eux seuls 13 % de la surface (81 ha)

270 propriétaires (40 %) ont plusieurs parcelles, avec 4 parcelles en moyenne (de 45 ares) et représentent 81 % de la surface (496 ha)



Les propriétés

en résumé

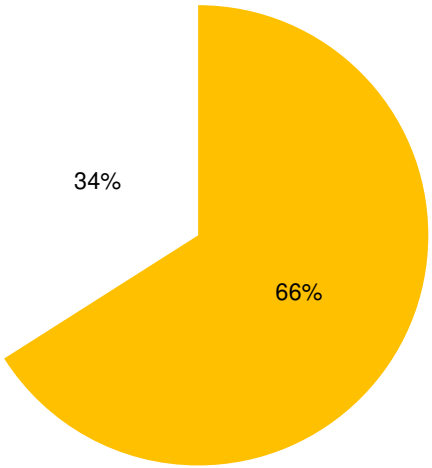
Un territoire, avec de nombreux propriétaires (672 comptes cadastraux), une disparité de la taille des propriétés et un morcellement important.

Consultation des propriétaires

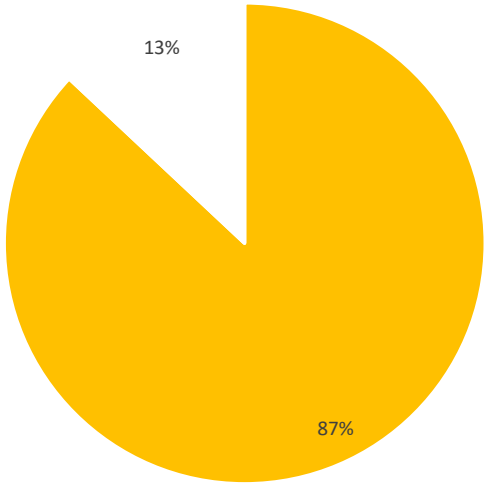
Enquête auprès des propriétaires

Un questionnaire a été distribué à tous les propriétaires.

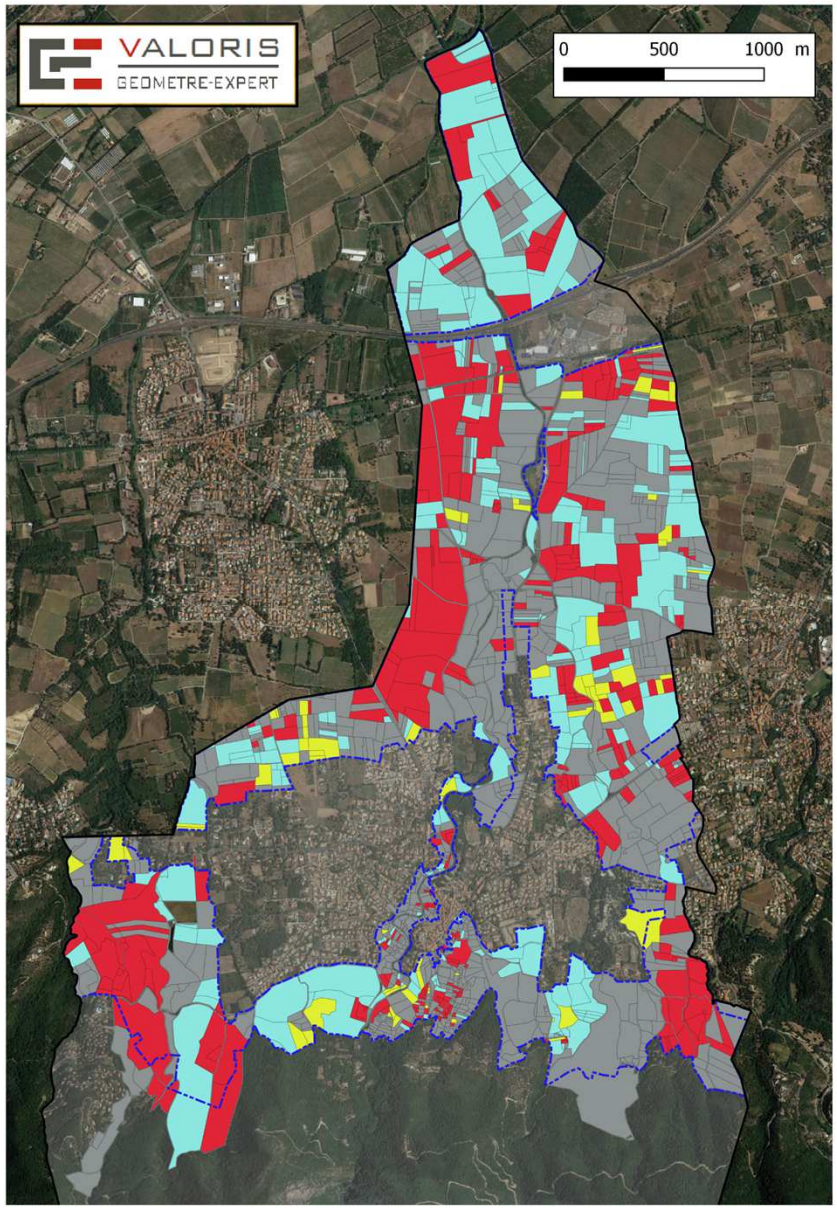
Les réponses (442 propriétaires dont une moitié correspond à des réponses spontanées et l'autre moitié résulte de relances téléphoniques), soit 66% du nombre de questionnaires envoyés, représentent une surface de 538 ha, soit 87% de la surface de l'étude.



En nombre de réponses



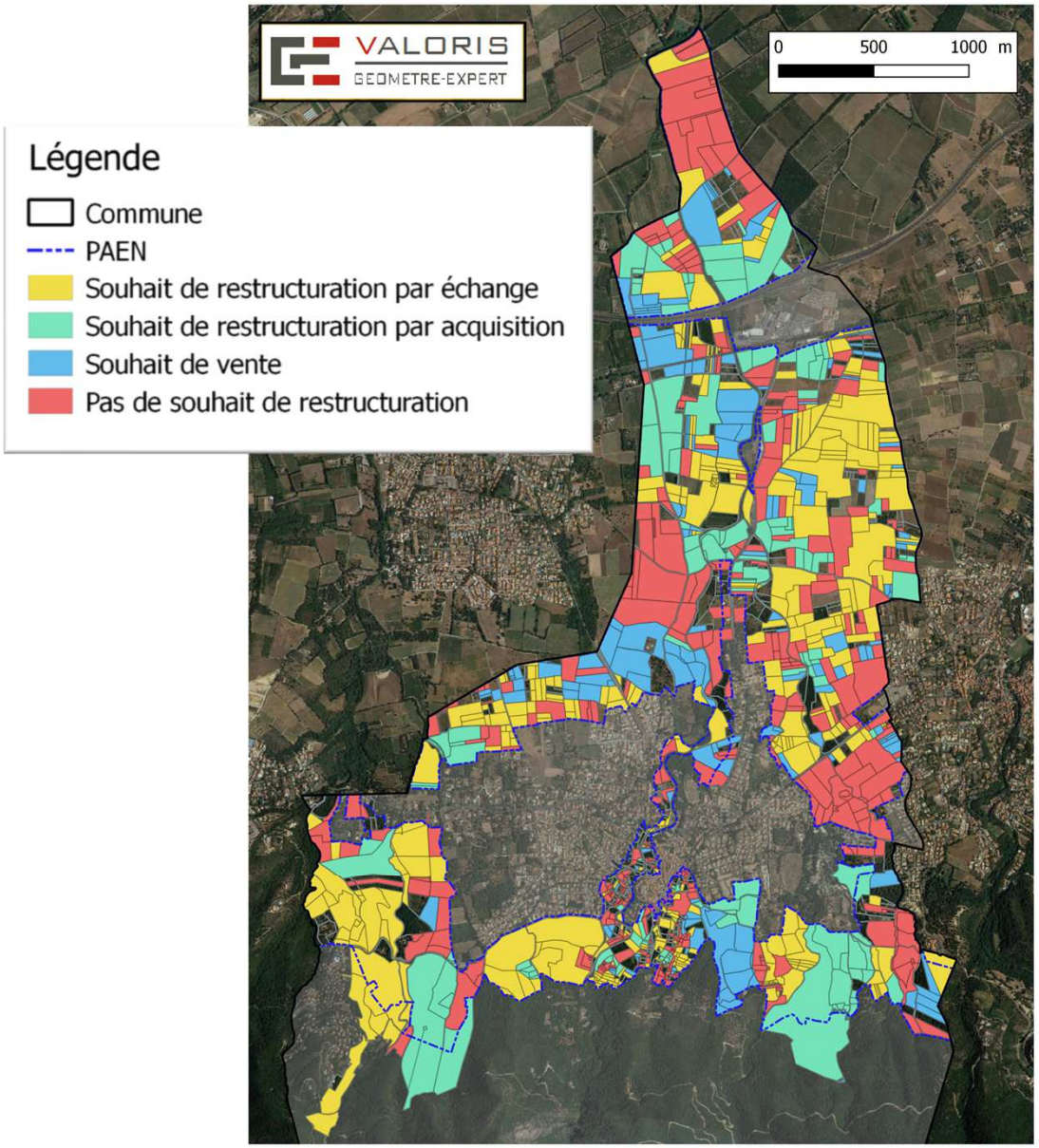
En surface



Consultation des propriétaires sur la connaissance de l'AF

Légende

- Commune
- PAEN
- Connaissance de l'AF (8% des propriétaires pour 168ha)
- Peu de connaissance de l'AF (5% des propriétaires pour 25ha)
- Pas de connaissance de l'AF (24% des propriétaires pour 161ha)
- Pas de réponse (63% des propriétaires pour 265ha)



Consultation des propriétaires sur la restructuration

Enquête auprès des propriétaires

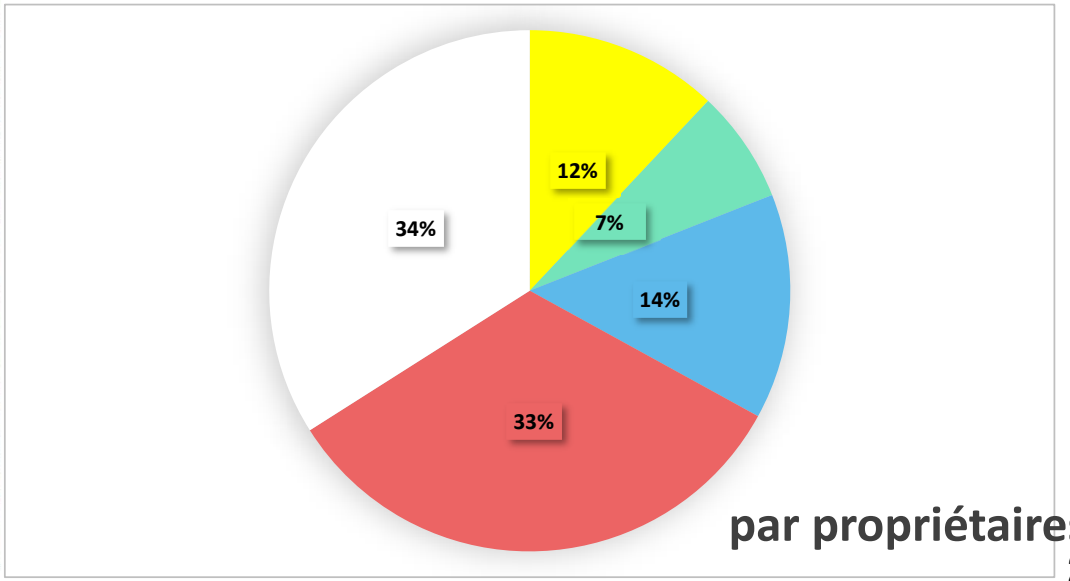
- 80 propriétaires (12%) représentant une surface de 184 ha (30%) ont exprimé des souhaits d'échange

- 43 propriétaires (7%) représentant une surface de 118 ha (19%) sont acquéreurs afin d'effectuer un agrandissement

- 93 propriétaires (14%) représentant une superficie de 75 ha (12%) sont vendeurs

- 221 propriétaires (33%) représentant une surface de 162 ha (26%) ne souhaitent pas d'échange

- les propriétaires (34%) n'ayant pas répondu représentent une superficie de 80 ha (13%).

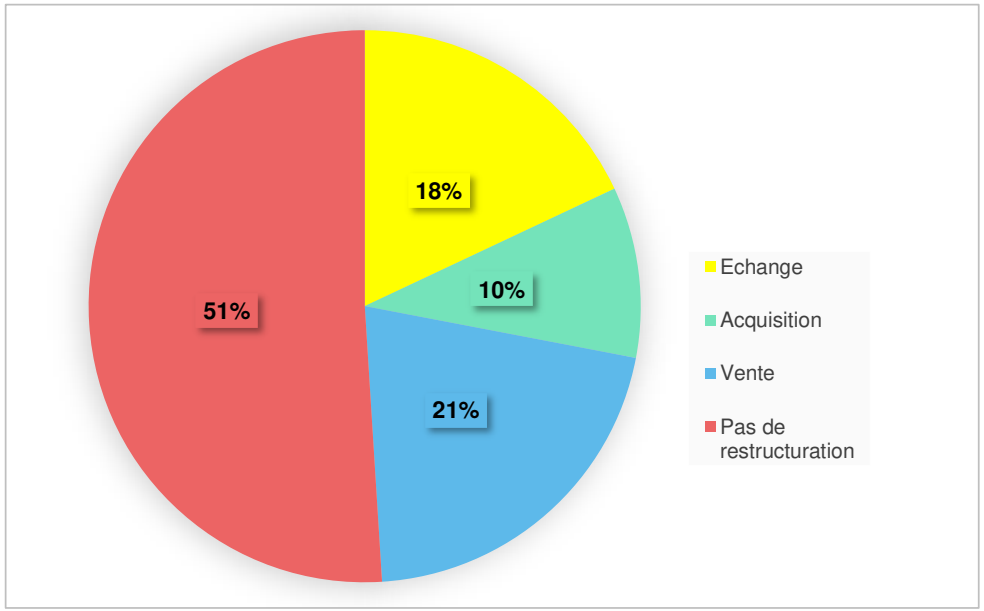


Consultation des propriétaires sur la restructuration

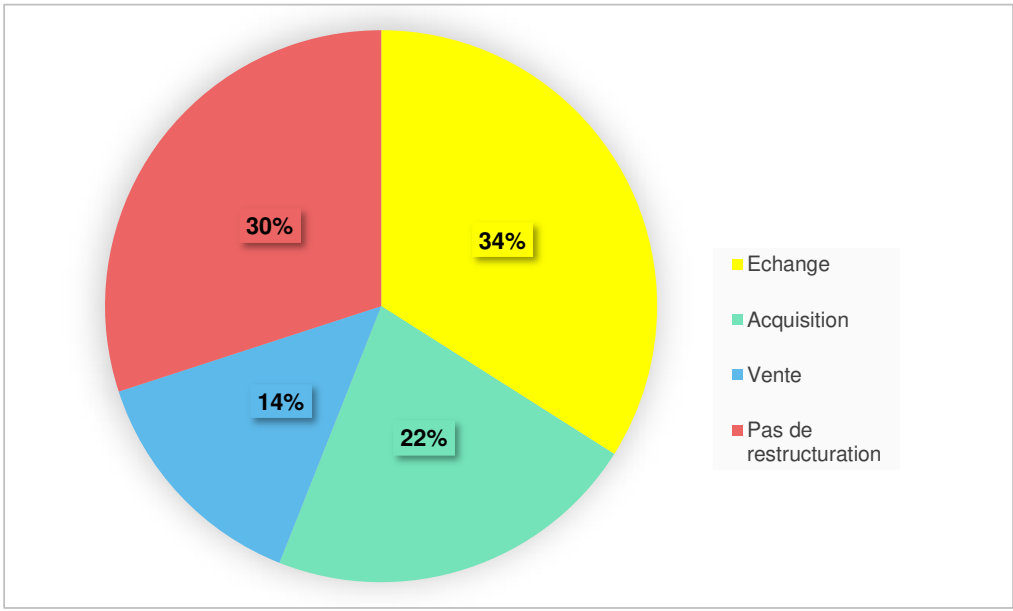
Analyse des réponses

Si nous ne tenons compte que des propriétaires ayant répondu :

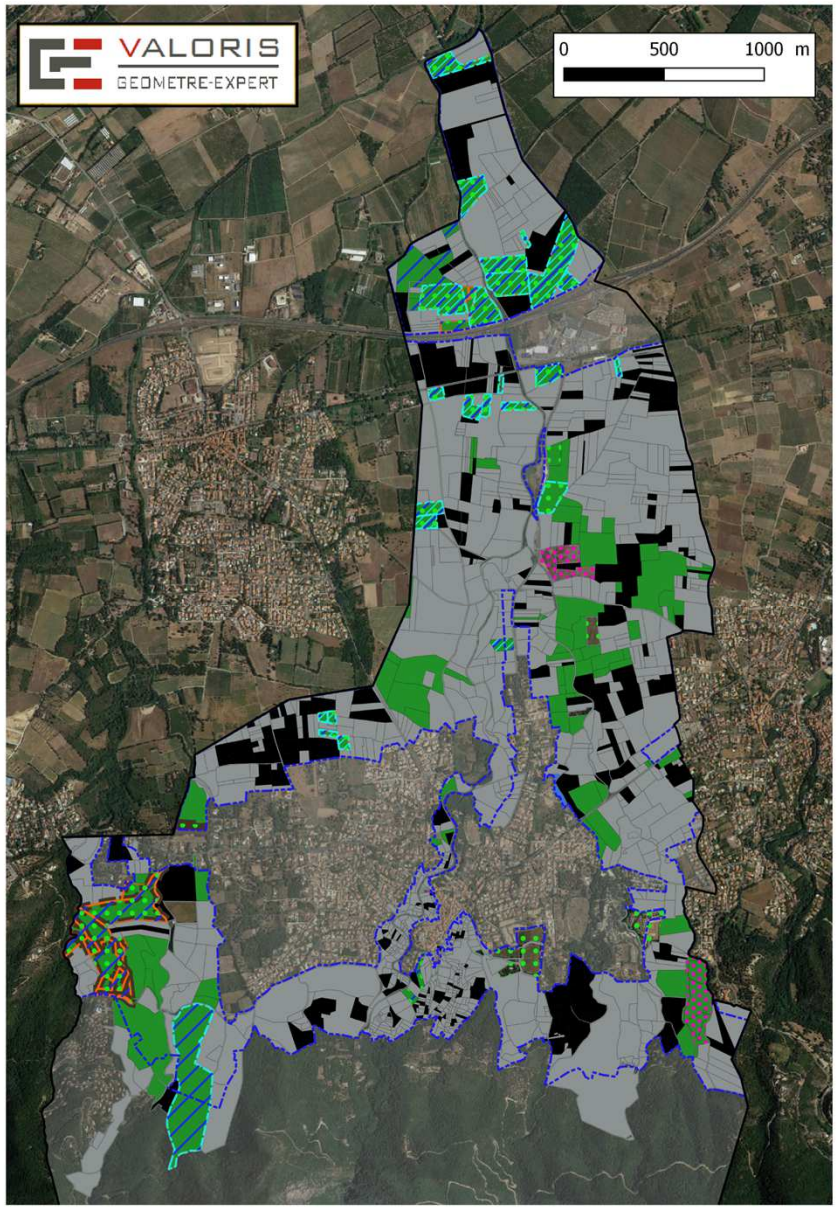
- 18% des propriétaires représentant 34% de la surface ont exprimé des souhaits d'échange
- 10% des propriétaires représentant 22% de la surface sont acquéreurs
- 21% des propriétaires représentant 14% de la surface sont vendeurs
- 51% des propriétaires représentant 30% de la surface ne souhaitent pas d'échange



par propriétaires



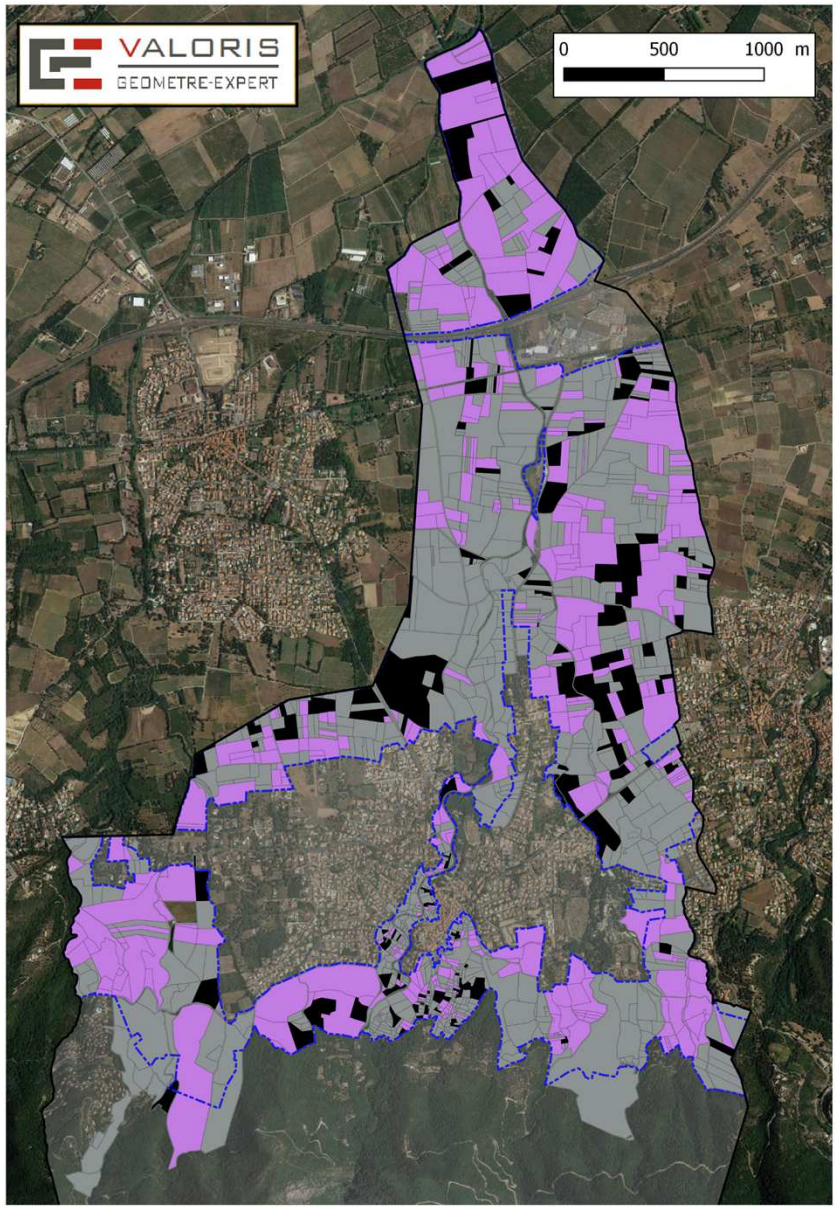
en surface



Consultation des propriétaires sur les travaux

Légende

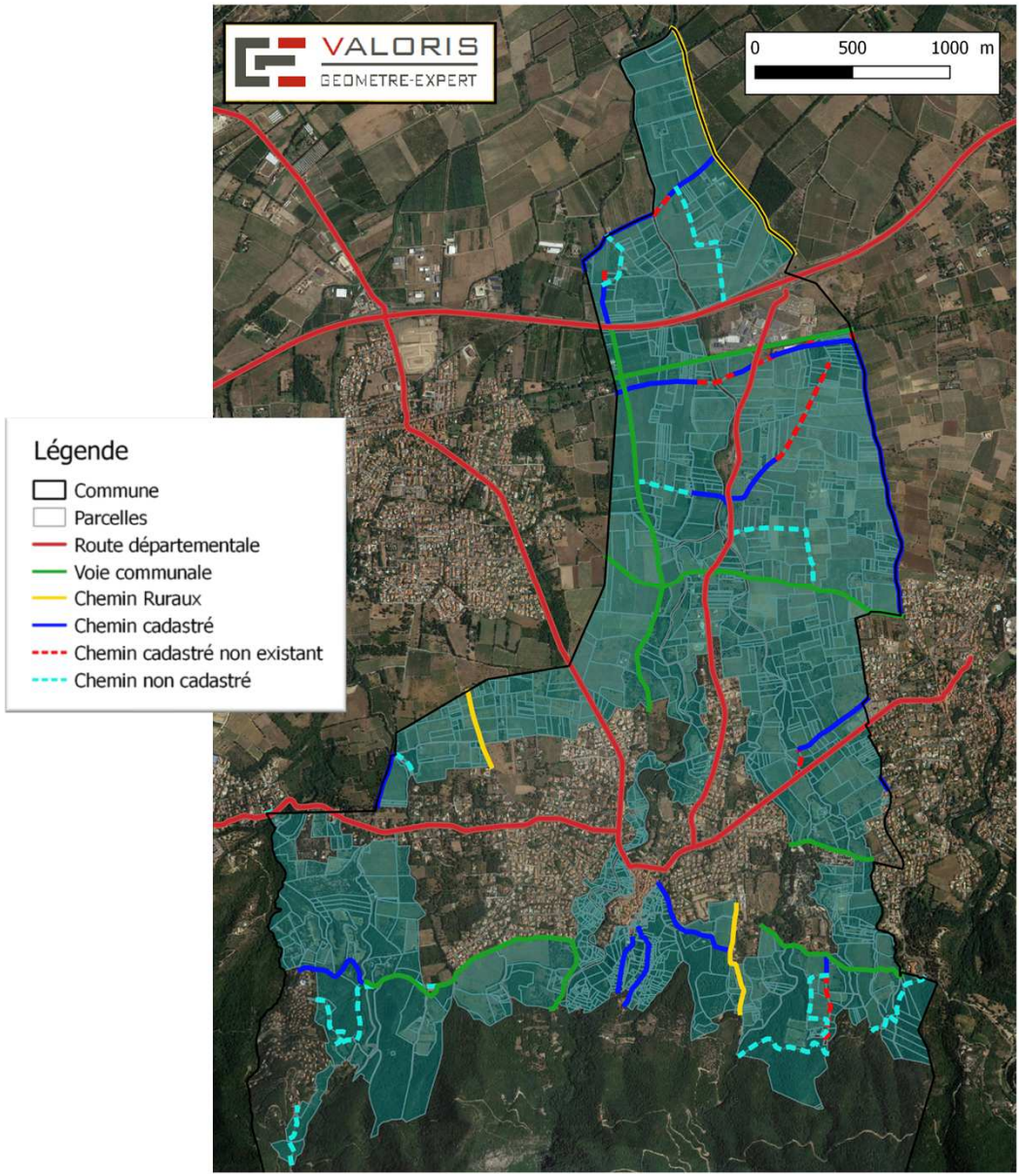
- Commune
- Parcelles
- Curage Fossé (5)
- Protection berges (1)
- Drainage (4)
- Irrigation (9)
- Verger et Vignes (3 et 4)
- Reboisement - Plantation de haie (1, 1 et 10)
- Débrousaillage - Défrichement (32)
- Forage (1)
- Mur - Clôture (1 et 1)
- Aqueduc (accès parcelle) (9)
- Chemin d'accès (1)
- Pas de réponse
- Pas de travaux



Consultation des propriétaires sur l'entretien des parcelles

Légende

- Entretien (21% des propriétaires pour 236ha)
- Pas d'entretien (18% des propriétaires pour 66ha)
- Pas de réponse (61% des propriétaires pour 317ha)



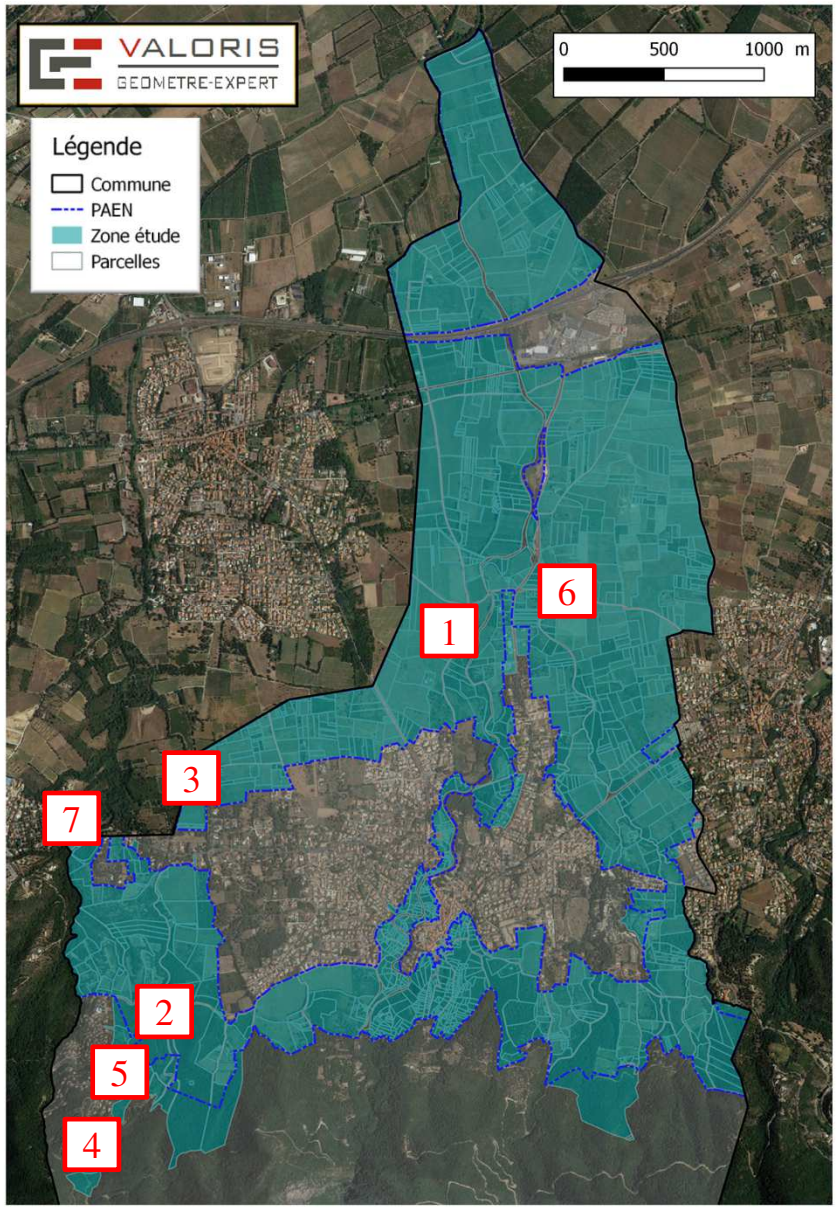
LA VOIRIE : Classement

L'objectif du Conseil Municipal est de refaire un classement de la voirie (la dernière mise à jour datant de 1986) qui corresponde à la réalité du terrain.

Pour cela, le classement d'origine est à revoir en tenant compte :

- des chemins d'intérêt général qu'il faut classer en voies communales (domaine public de la commune)

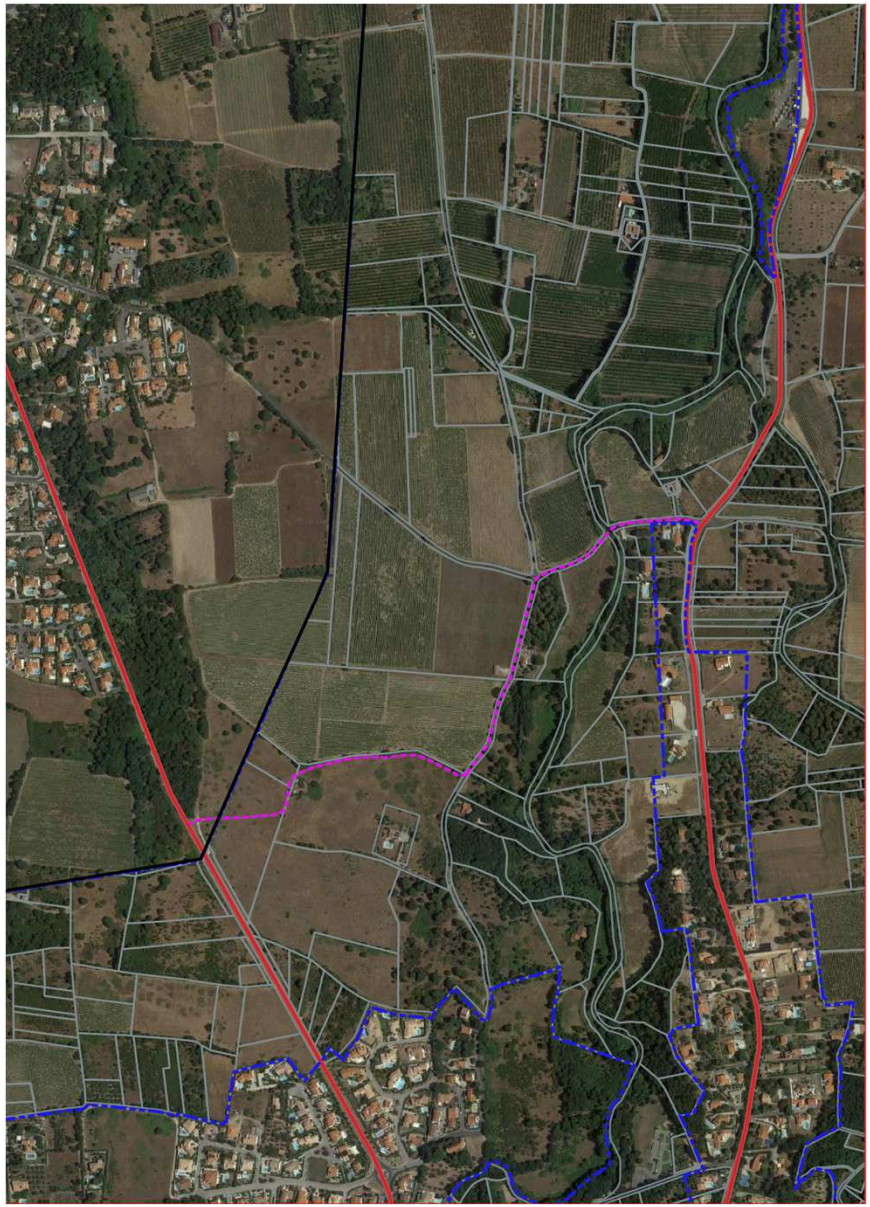
- des chemins existants desservant plusieurs propriétés privées ou des pistes qu'il faut classer en chemins ruraux (domaine privé de la commune).



Les motivations locales

LA VOIRIE : Projets

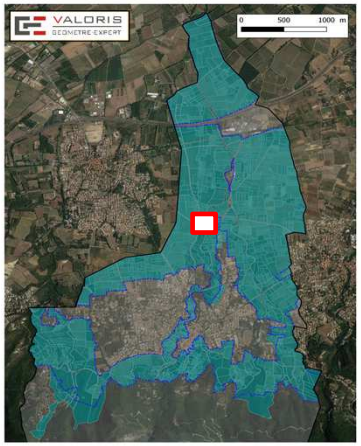
Le conseil municipal a six projets dans le secteur d'étude et le conseil départemental un.



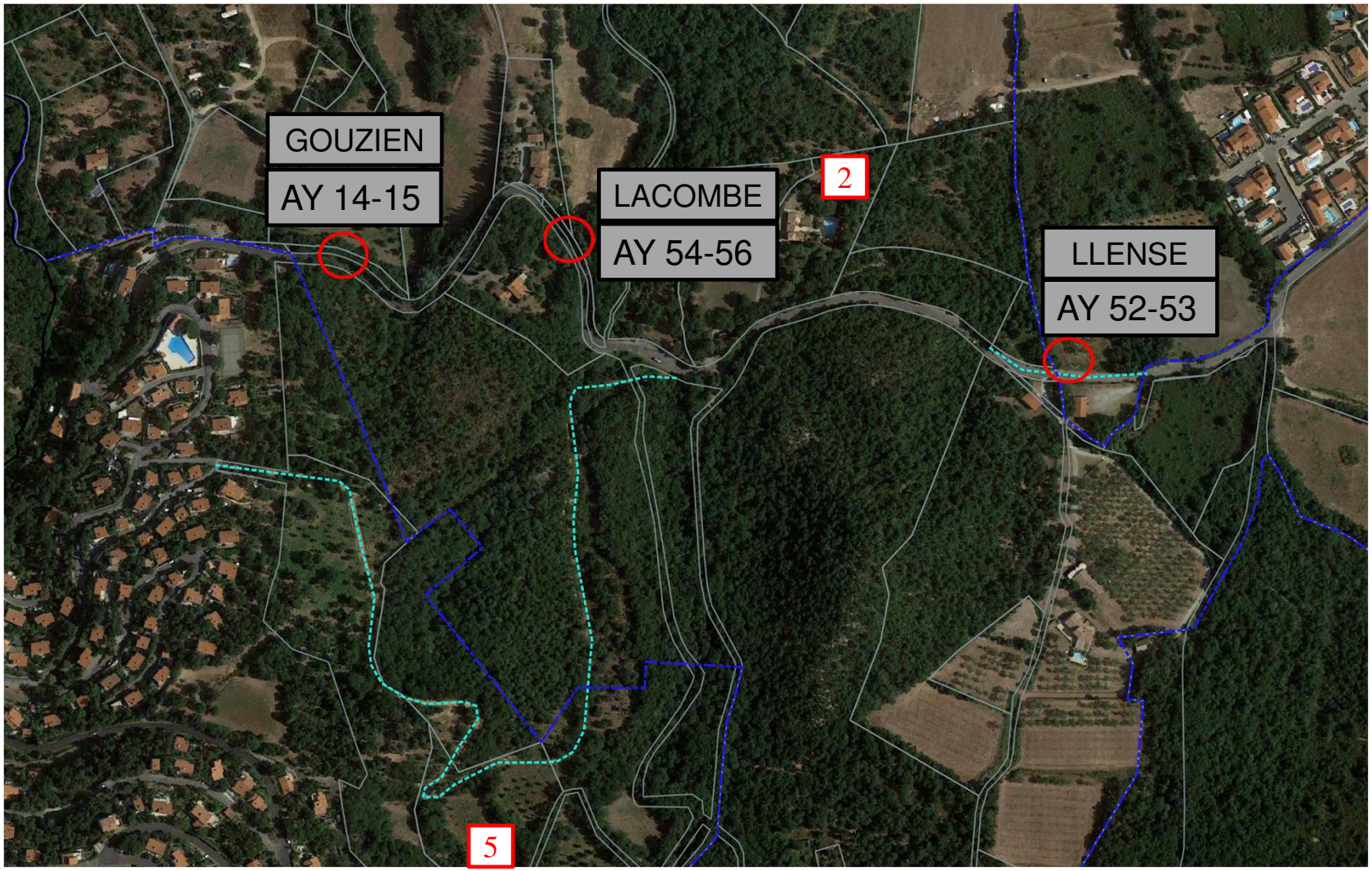
Les motivations locales

LA VOIRIE (commune)

1 - créer une voie communale au lieu-dit «L'Aganyit» qui relierait la RD2 (en direction de Saint Génis des Fontaines) à la RD50 en évitant la Rue de Tanya et en élargissant un tronçon de la voie communale n° 5 de Laroque des Albères à Ortaffa et un tronçon de la voie communale n° 3 de Saint Génis des Fontaines à Sorède, afin de réaliser un nouvel accès au secteur Ouest du village. Cette voie communale pourrait être prolongée, côté Ouest, jusqu'au chemin de la Botade.



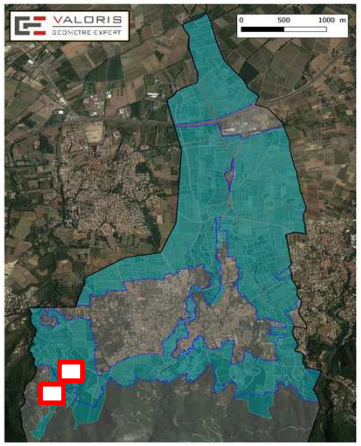
Les motivations locales

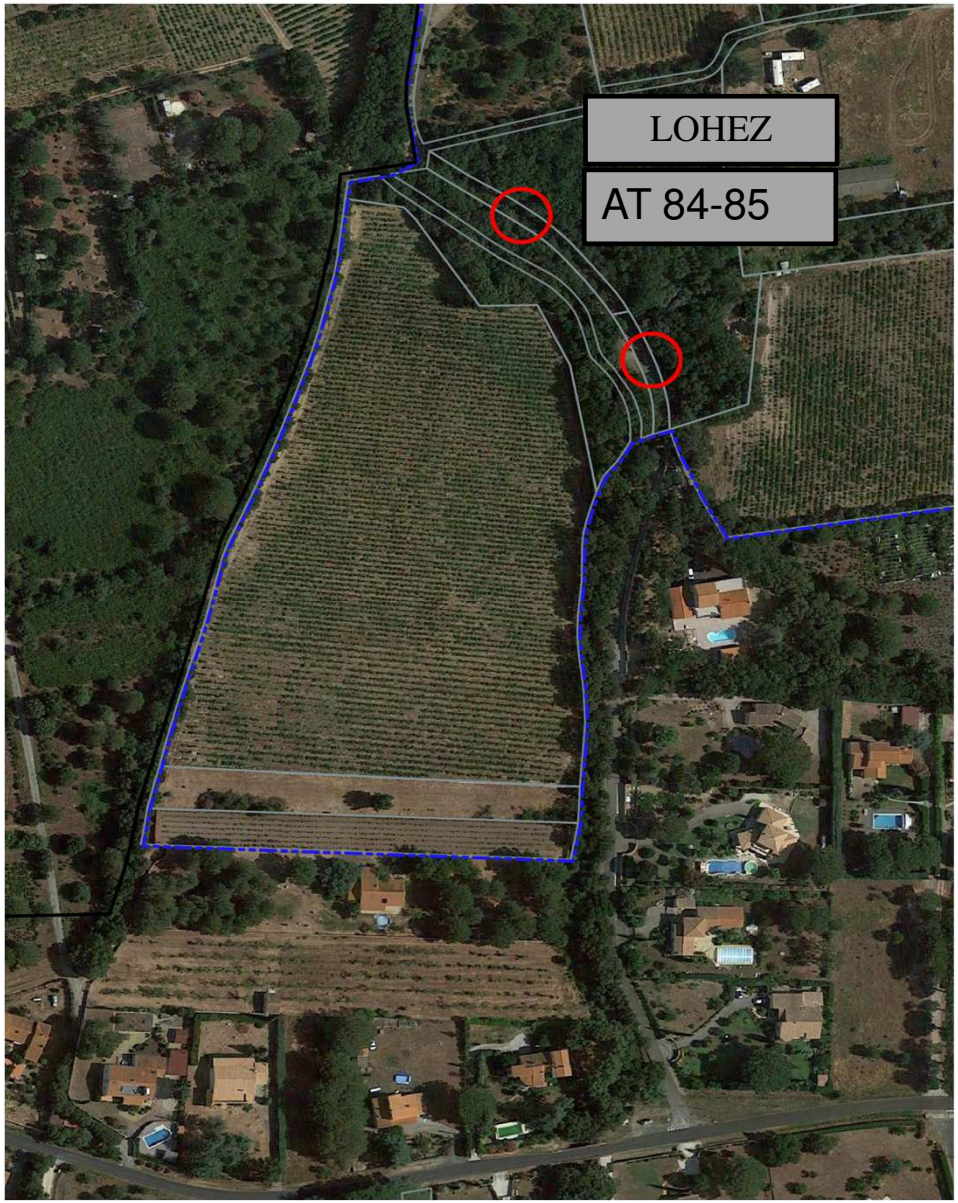


LA VOIRIE (commune)

2 - régulariser l'emprise foncière du chemin de l'Albère au droit des propriétés de Mme LLENSE, de M. LACOMBE et de M. GOUZIEN.

5 - régulariser l'emprise foncière de la mise aux normes DFCI du chemin reliant le lotissement du domaine des Albères à la route du domaine par le Mas Bès (piste du bas).

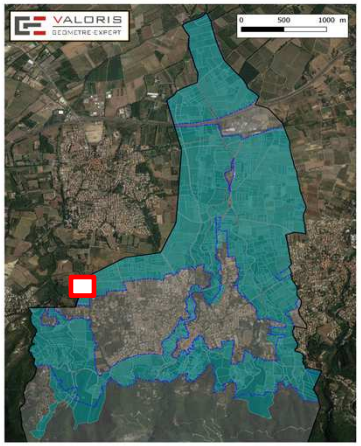


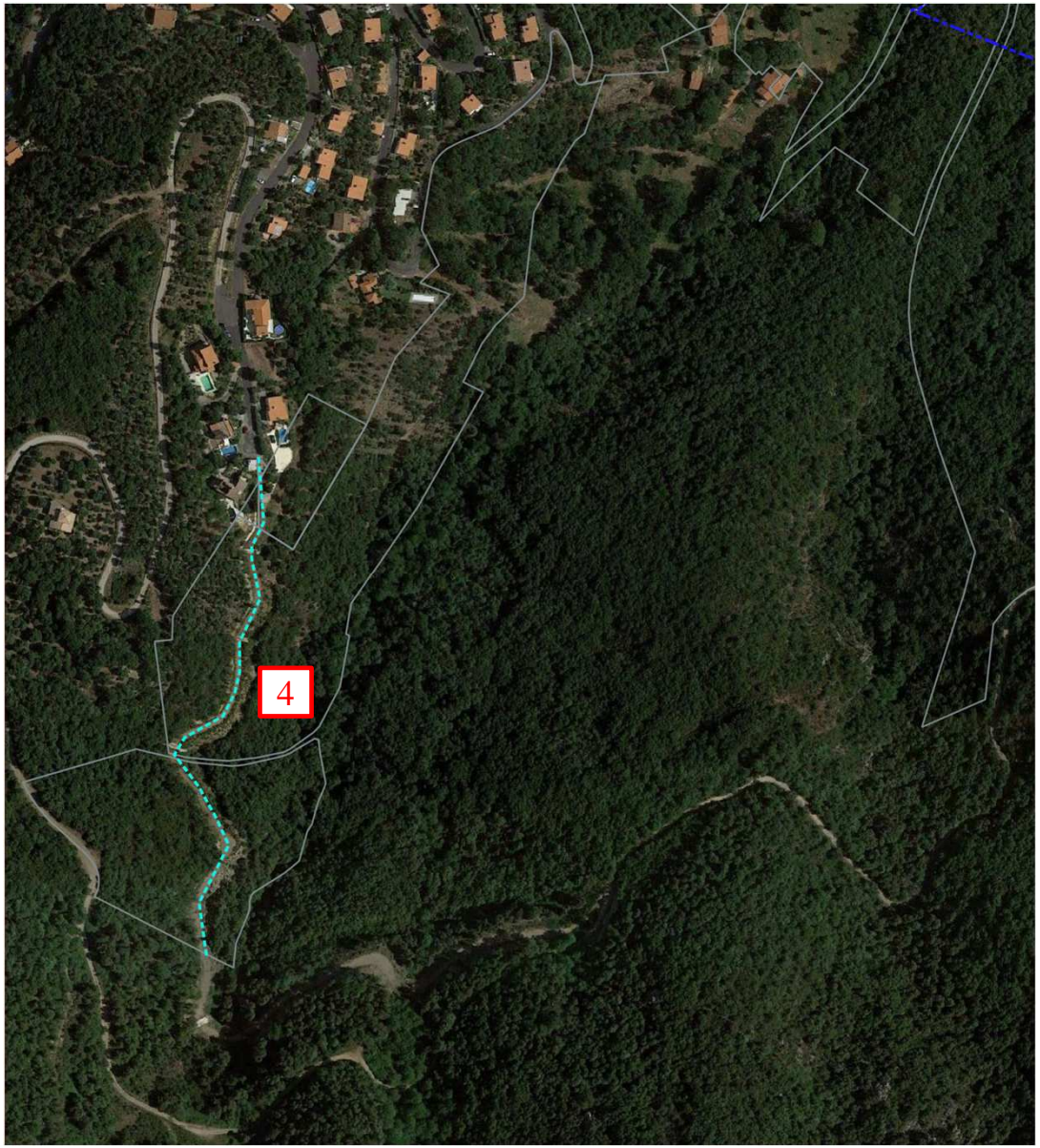


Les motivations locales

LA VOIRIE (commune)

3 - régulariser l'emprise foncière du chemin rural parallèle au ravin de St-Laurent du Galici au droit de la propriété de M. LOHEZ.

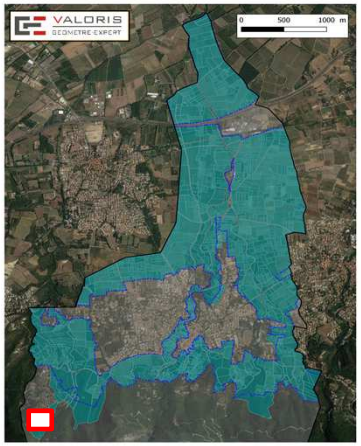




Les motivations locales

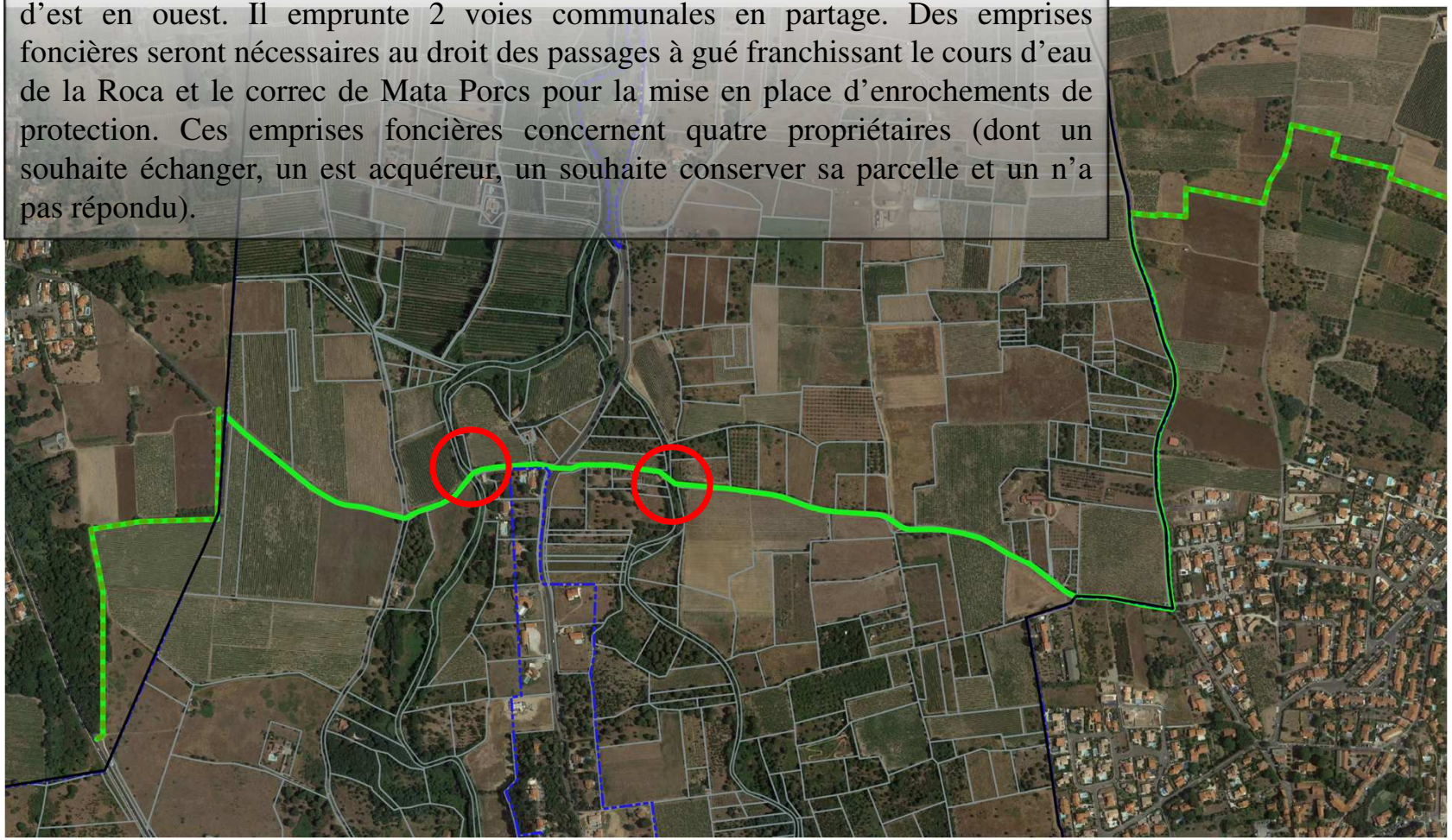
LA VOIRIE (commune)

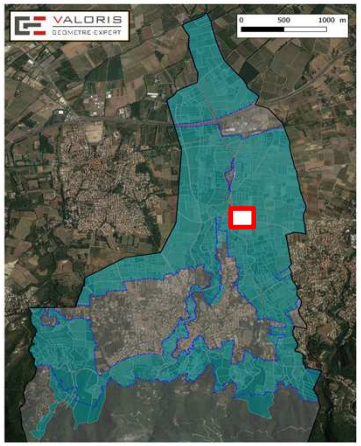
4 - régulariser l'emprise foncière de la création de la piste DFCI reliant le lotissement du domaine des Albères à la piste de la Font dels Simiots (piste du haut).



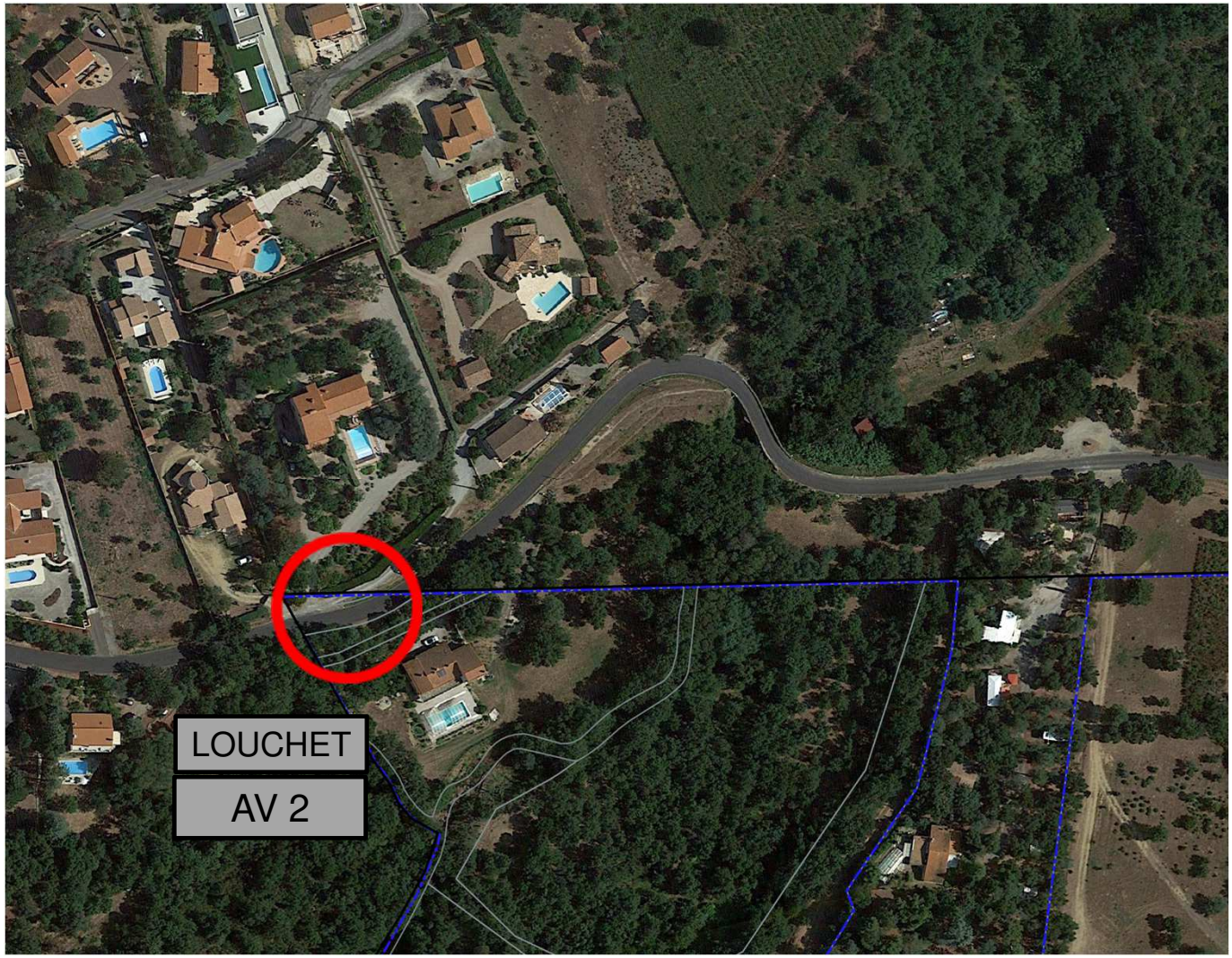
LA VOIRIE (commune)

6 - un projet de voie verte est prévu au nord de la commune, traversant le territoire d'est en ouest. Il emprunte 2 voies communales en partage. Des emprises foncières seront nécessaires au droit des passages à gué franchissant le cours d'eau de la Roca et le correc de Mata Porcs pour la mise en place d'enrochements de protection. Ces emprises foncières concernent quatre propriétaires (dont un souhaite échanger, un est acquéreur, un souhaite conserver sa parcelle et un n'a pas répondu).



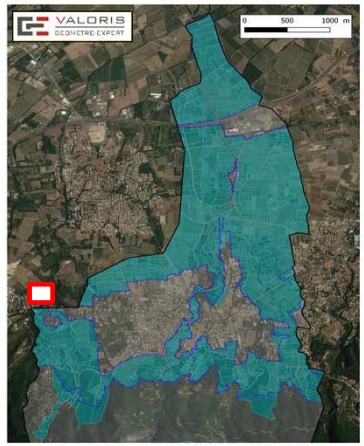


Les motivations locales



LA VOIRIE (département)

Le département souhaite régulariser l'emprise foncière d'un tronçon de la Route départementale n° 11 qui appartient à M. LOUCHET Paul.



Les motivations locales

LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT

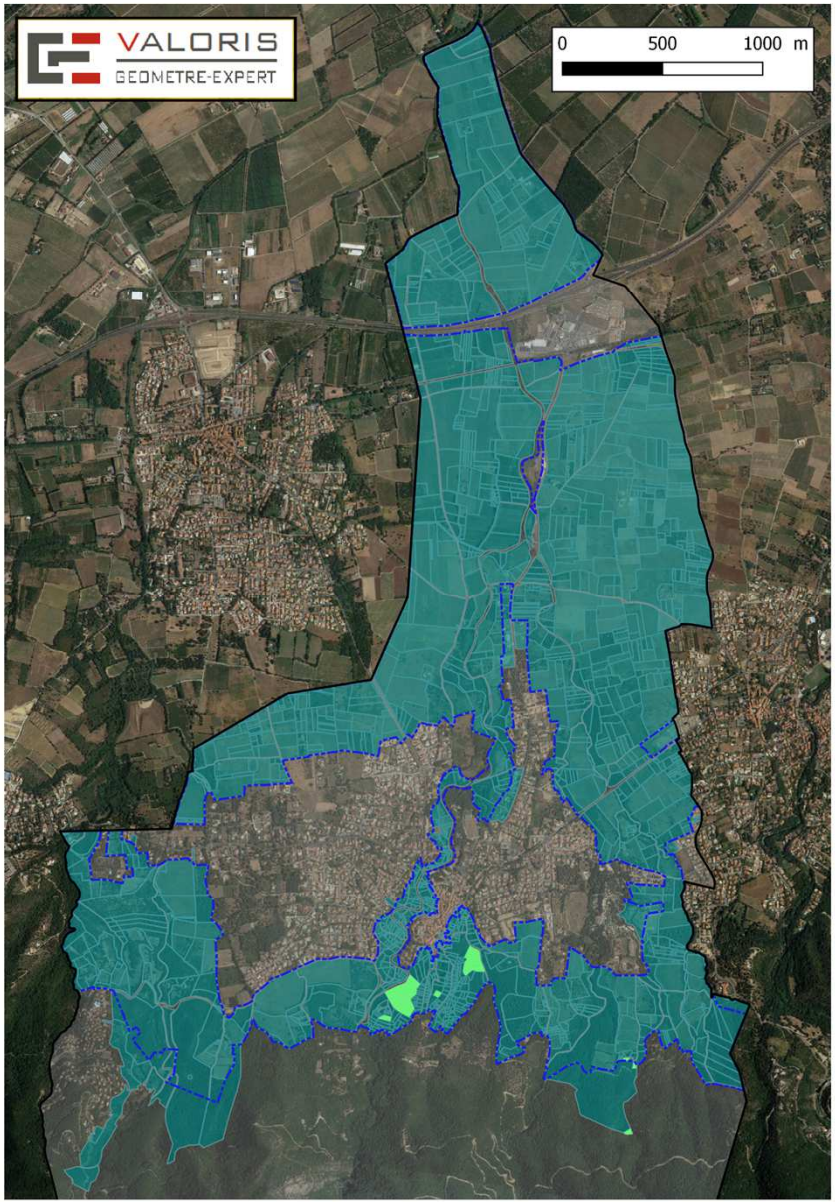
Les éléments précédents de ce diagnostic nous permettent de constater que :

- le développement des friches est important
- la surface de la zone d'étude représente 30% du territoire communal
- la propriété communale représente 3% de la superficie étudiée
- il y a de l'activité viticole, arboricole, d'élevage (pacage) et équestre
- les propriétaires et les exploitants souhaitent améliorer leurs structures foncières et l'accès à leurs parcelles

LES PROBLEMES FONCIERS

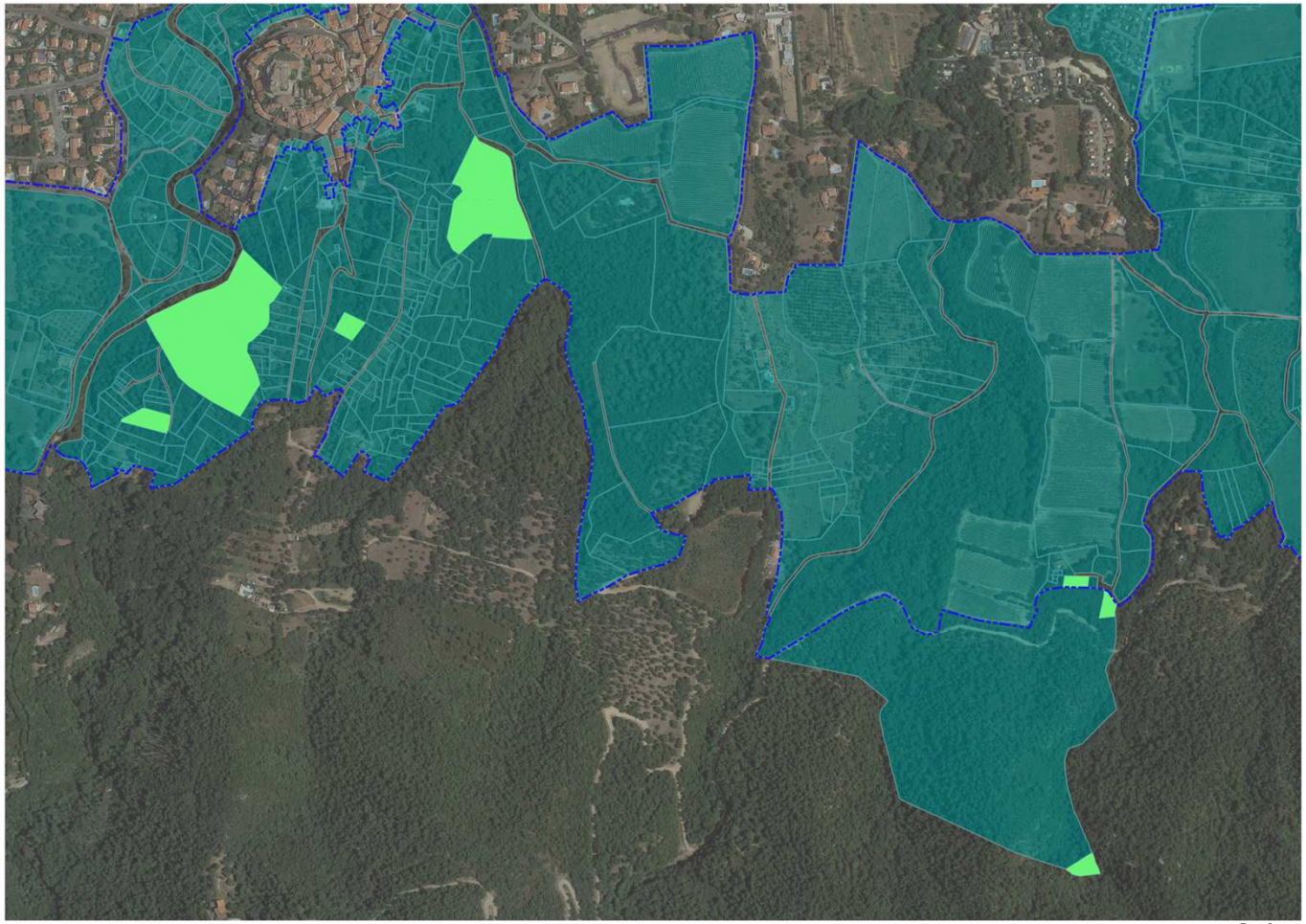
Le problème du foncier reste à régler sur divers points :

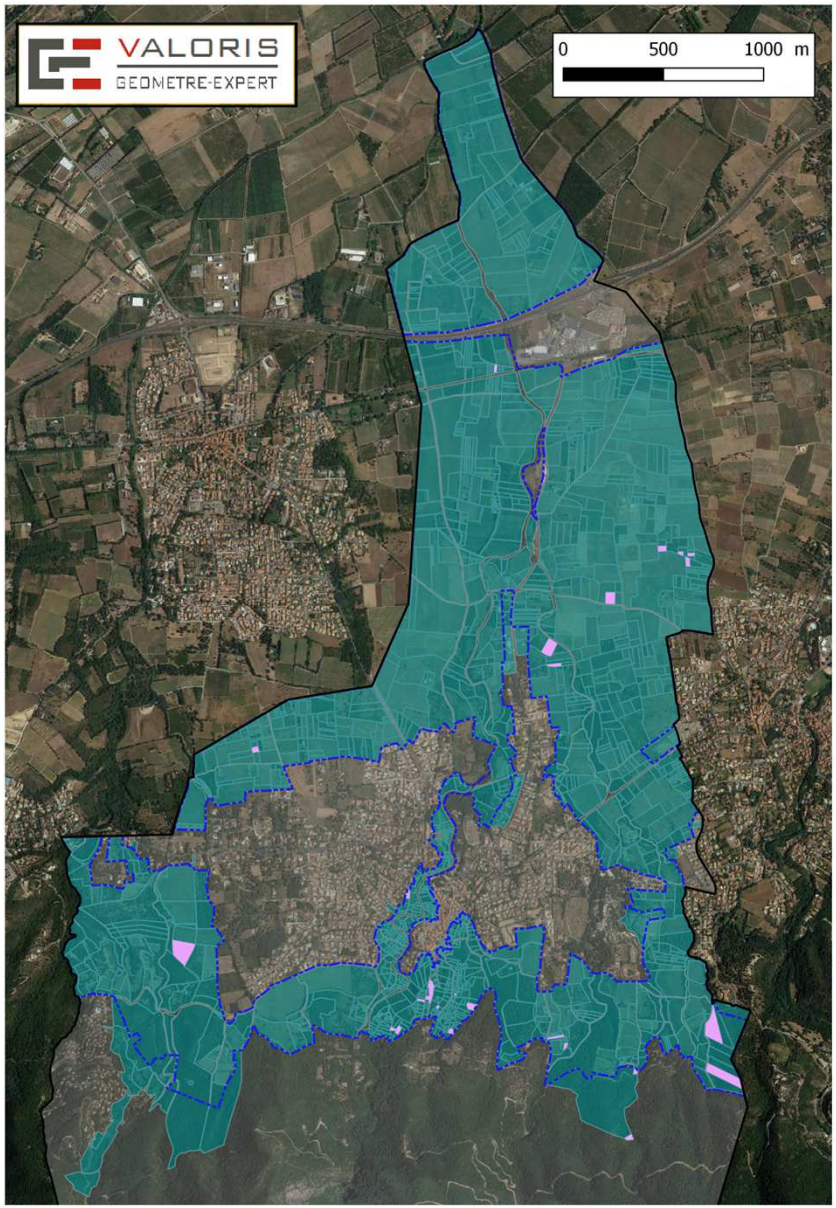
- L'analyse des propriétés fait apparaître un morcellement important
- Il existe 26 parcelles (2%) en bien non délimité d'une superficie totale de 3ha 38a 55ca (0,6%) concernant 22 propriétaires (3%)
- Il existe 27 parcelles (2%) de biens vacants et sans maître d'une superficie totale de 4ha 17a 58ca (0,7%) concernant 27 propriétaires (4%)



Légende

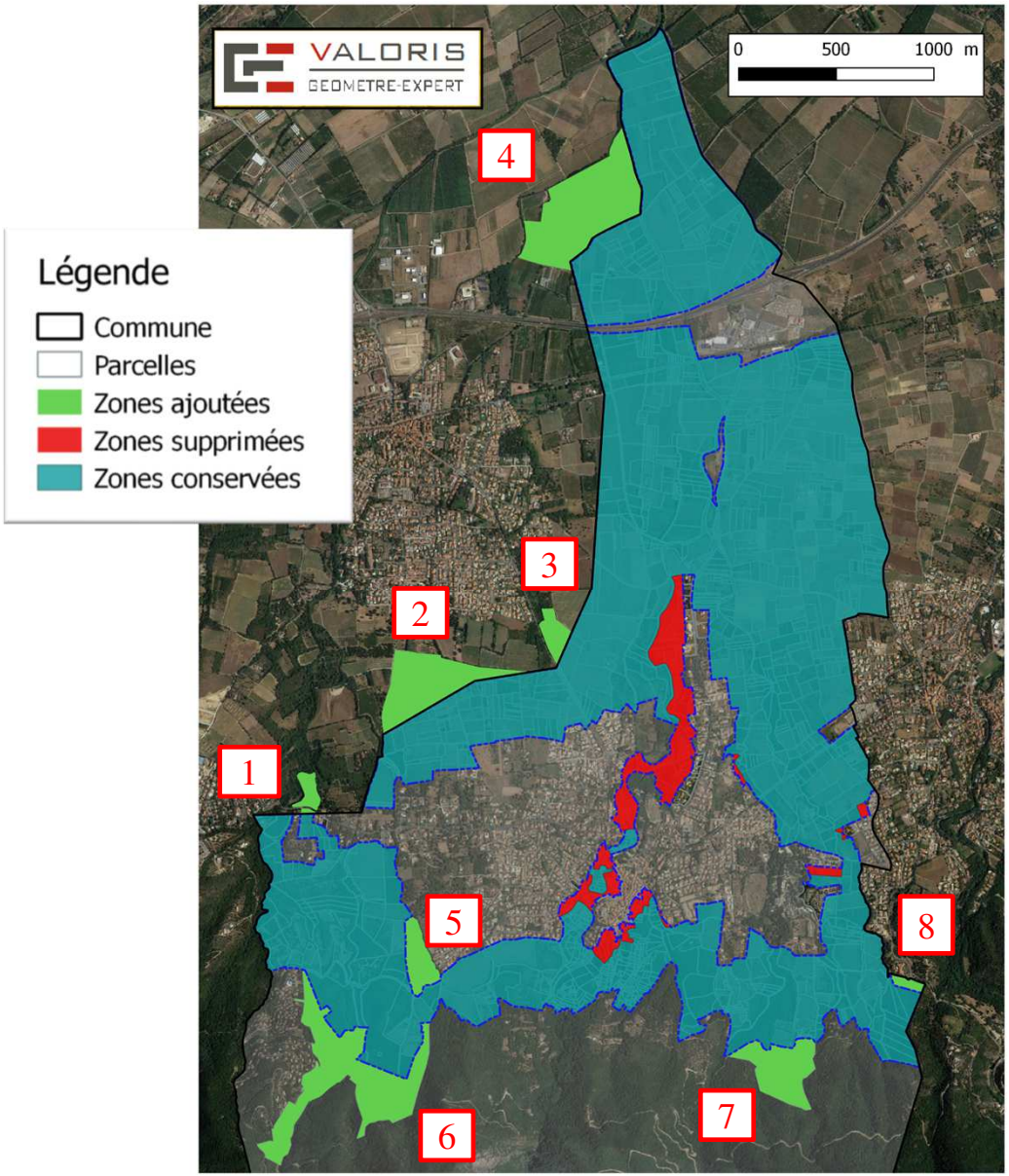
- Commune
- Parcelles
- PAEN
- Parcelles en bien non délimité (BND)





Légende

- Commune
- Parcelles
- PAEN
- Biens vacants et sans maître



PROPOSITIONS

DEFINITION DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT

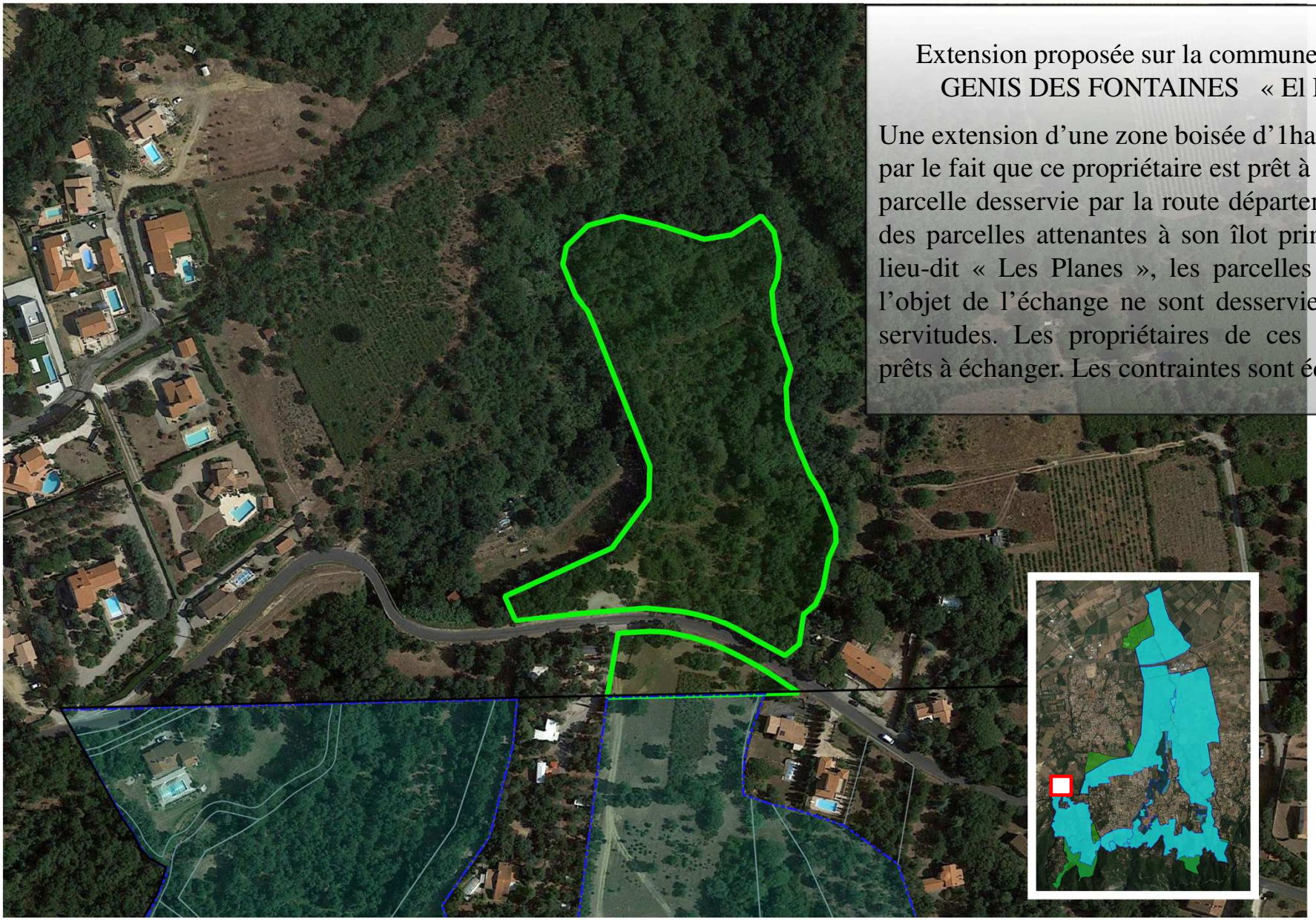
En fonction des problèmes étudiés précédemment, des demandes de la commune, des propriétaires et des exploitants, le **périmètre d'aménagement suivant** est proposé à la CCAF :

- Superficie PAEN : 606 ha (580 ha cadastrés)

- 24 ha enlevés correspondant essentiellement à des propriétés bâties à proximité du village, ne pouvant pas être restructurées

- 76 ha ajoutés (8 zones)

Surface totale : environ **632 ha**



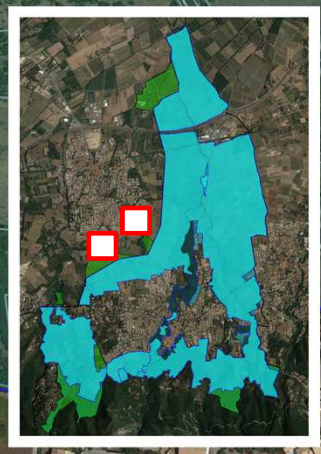
Extension proposée sur la commune de SAINT GENIS DES FONTAINES « El Ribéral »

Une extension d'une zone boisée d'1ha 75a se justifie par le fait que ce propriétaire est prêt à échanger cette parcelle desservie par la route départementale contre des parcelles attenantes à son îlot principal situé au lieu-dit « Les Planes », les parcelles pouvant faire l'objet de l'échange ne sont desservies que par des servitudes. Les propriétaires de ces parcelles sont prêts à échanger. Les contraintes sont équivalentes.

Extensions proposées sur la commune de SAINT GENIS DES FONTAINES « Les Vernèdes »

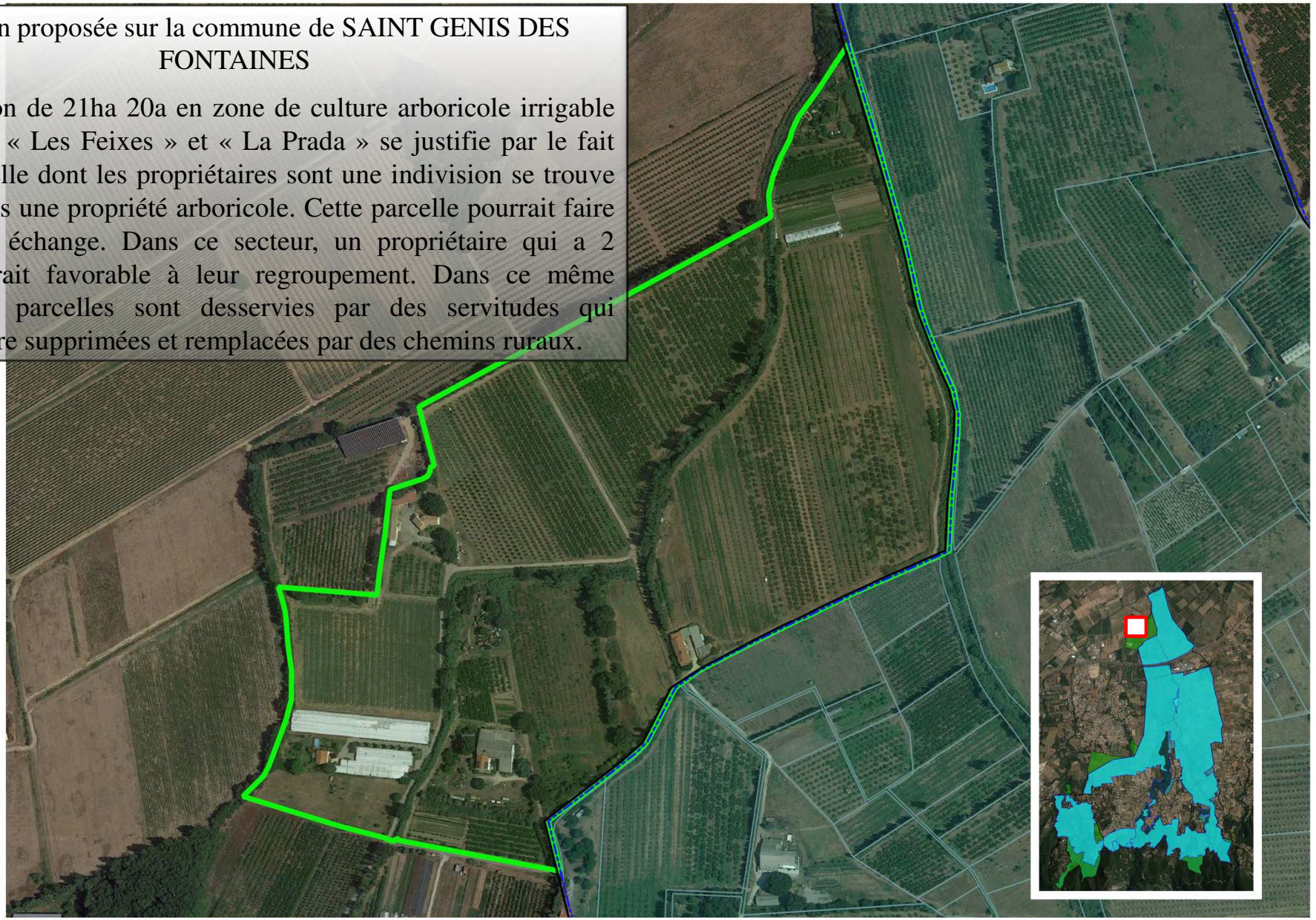
Une extension de 12ha 65a en zone viticole présentant beaucoup de friches se justifie par le fait que 11 parcelles sont à cheval sur les 2 communes et qu'elle permettra de régulariser l'emprise foncière de la route goudronnée qui relie les 2 communes, cette route passant aujourd'hui en servitude sur 6 parcelles.

Une extension de 2ha 45a se justifie par le fait que 2 parcelles sont à cheval sur les 2 communes et qu'elle pourrait permettre de réaliser le projet de déviation souhaité par la commune de LAROQUE DES ALBERES, ce projet rejoignant la RD 2 sur le territoire de SAINT GENIS DES FONTAINES.



Extension proposée sur la commune de SAINT GENIS DES FONTAINES

Une extension de 21ha 20a en zone de culture arboricole irrigable aux lieu-dits « Les Feixes » et « La Prada » se justifie par le fait qu'une parcelle dont les propriétaires sont une indivision se trouve enclavée dans une propriété arboricole. Cette parcelle pourrait faire l'objet d'un échange. Dans ce secteur, un propriétaire qui a 2 parcelles serait favorable à leur regroupement. Dans ce même secteur, des parcelles sont desservies par des servitudes qui pourraient être supprimées et remplacées par des chemins ruraux.



Extension proposée sur la commune de LAROQUE DES ALBERES

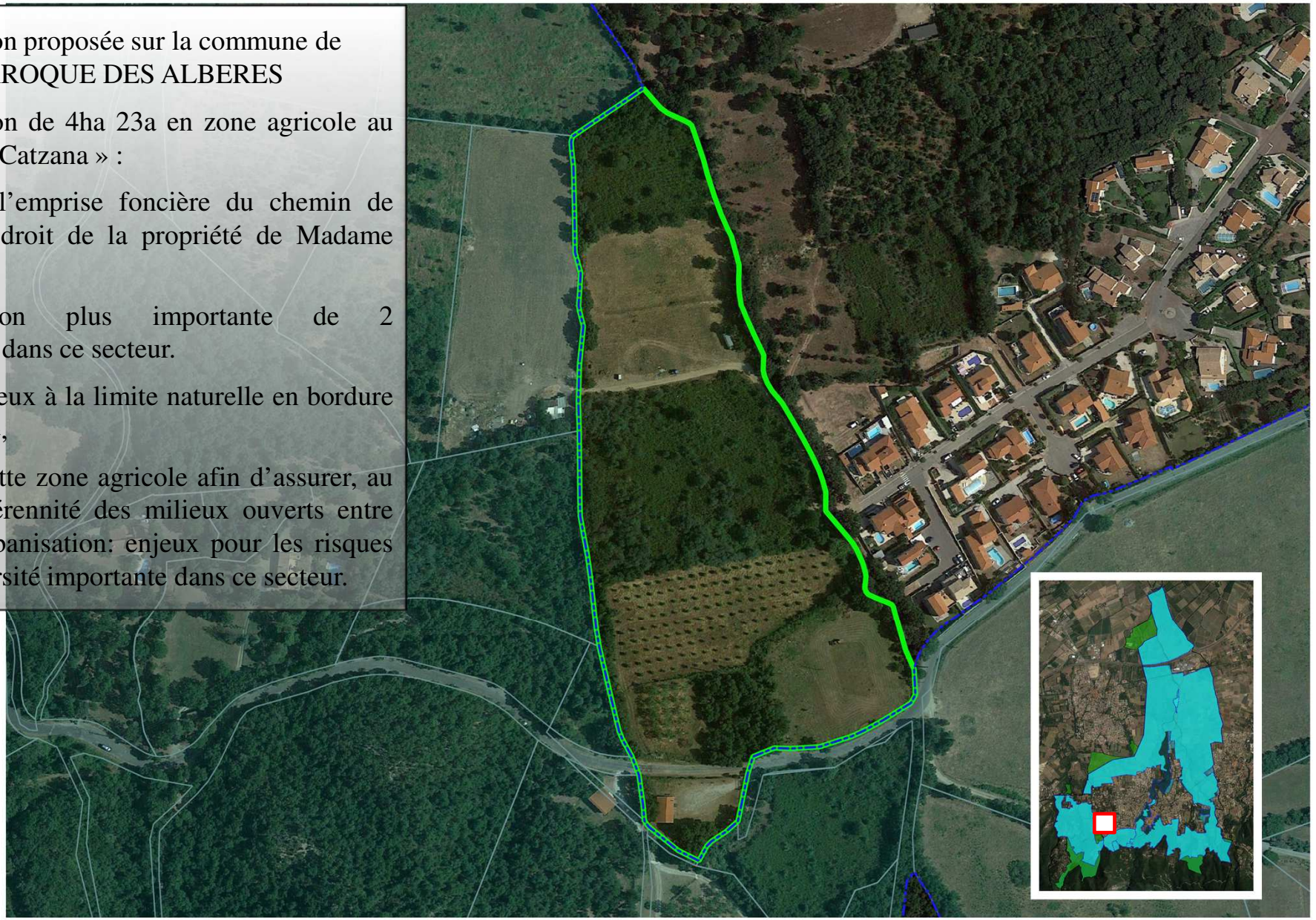
Une extension de 4ha 23a en zone agricole au lieu-dit « La Catzana » :

Régulariser l'emprise foncière du chemin de l'Albère au droit de la propriété de Madame LLENSE.

Restructuration plus importante de 2 propriétaires dans ce secteur.

Coller au mieux à la limite naturelle en bordure de zone bâtie,

Maintenir cette zone agricole afin d'assurer, au mieux, la pérennité des milieux ouverts entre massif et urbanisation: enjeux pour les risques et la biodiversité importante dans ce secteur.

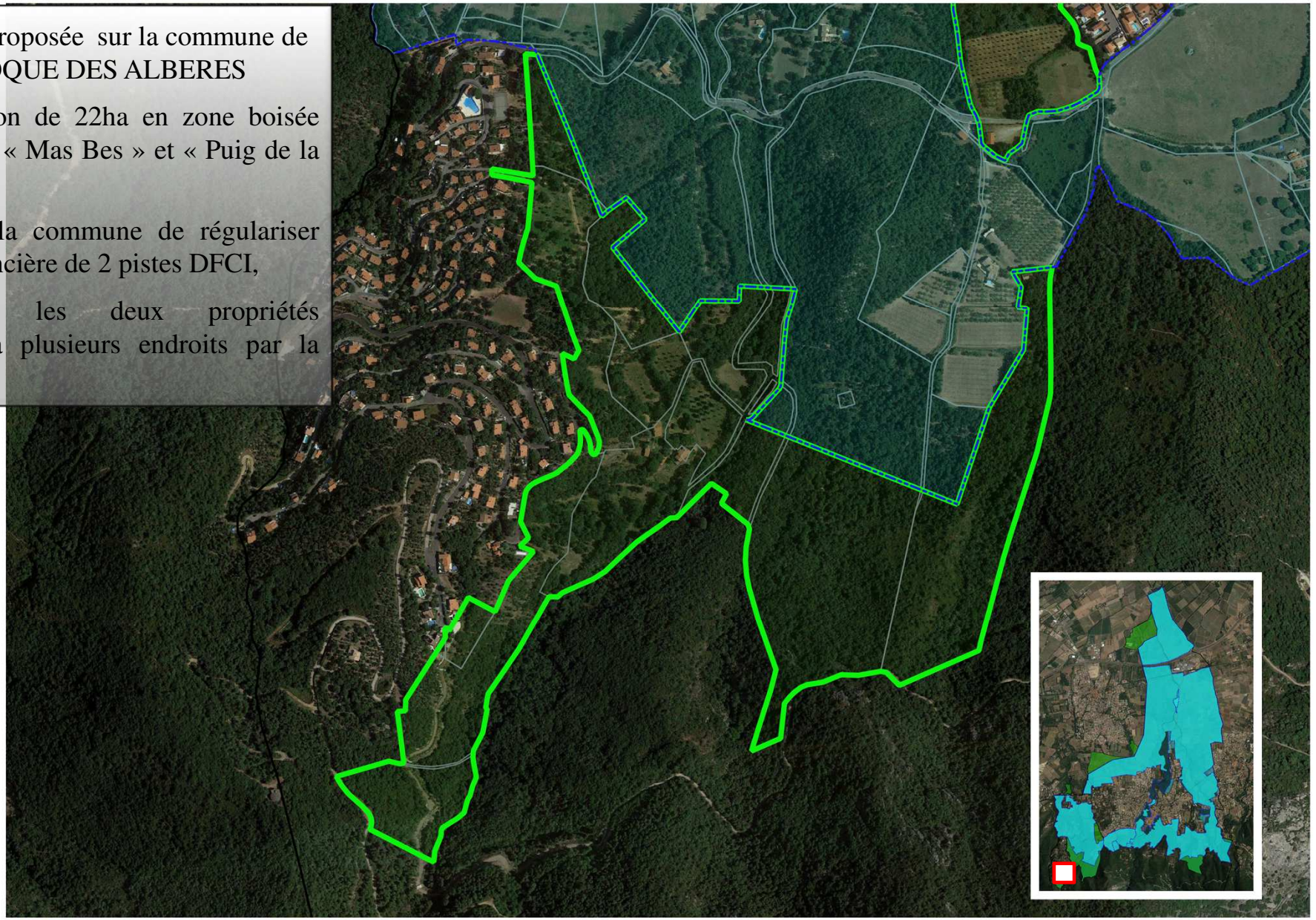


Extension proposée sur la commune de LAROQUE DES ALBERES

Une extension de 22ha en zone boisée aux lieu-dits « Mas Bes » et « Puig de la Quaxane » :

Souhait de la commune de régulariser l'emprise foncière de 2 pistes DFCI,

Restructurer les deux propriétés traversées, à plusieurs endroits par la piste du bas.

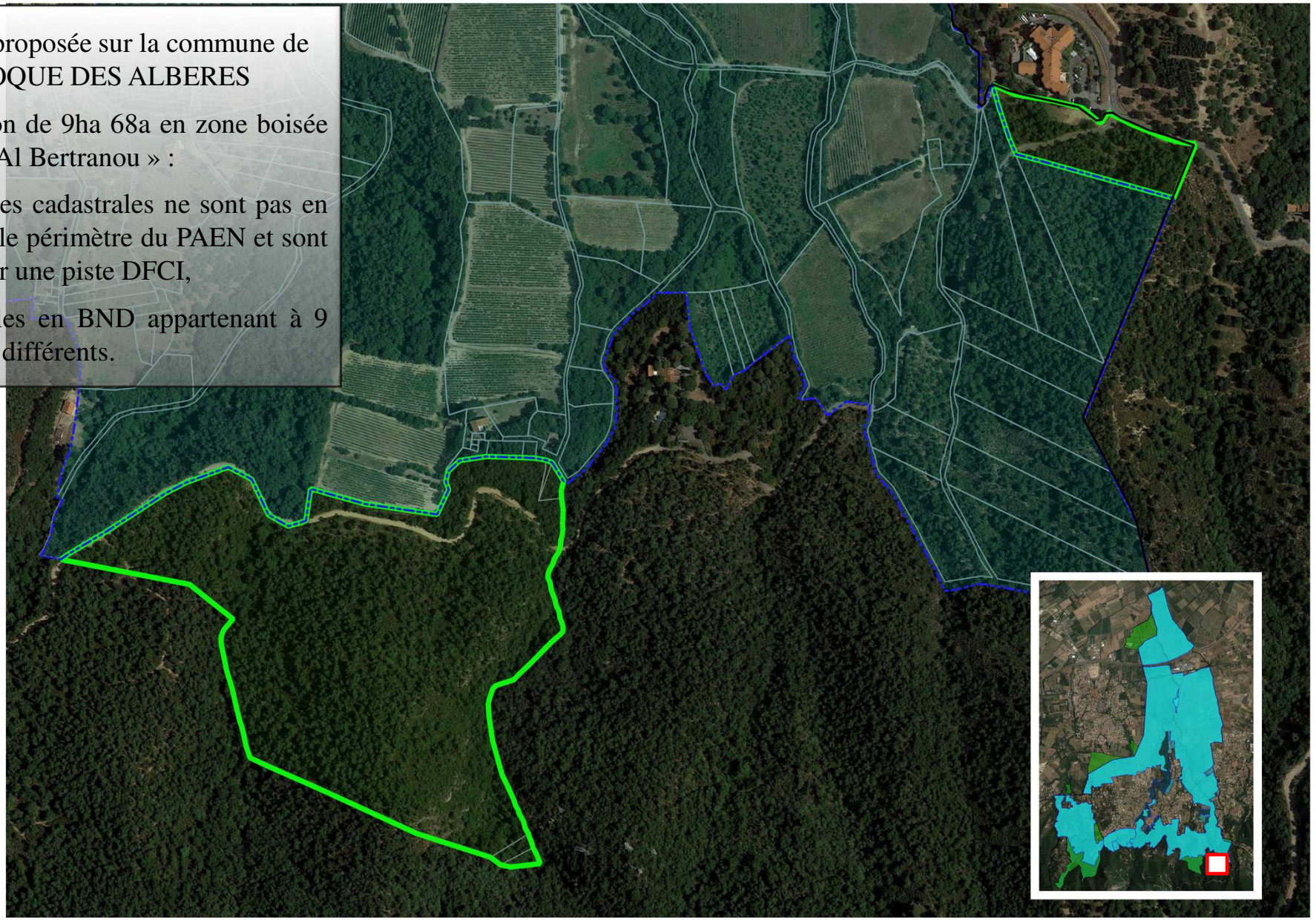


Extension proposée sur la commune de LAROQUE DES ALBERES

Une extension de 9ha 68a en zone boisée au lieu-dit « Al Bertranou » :

Deux parcelles cadastrales ne sont pas en totalité dans le périmètre du PAEN et sont traversées par une piste DFCI,

Deux parcelles en BND appartenant à 9 propriétaires différents.



PROPOSITIONS

NECESSITE D'UN AMENAGEMENT

Les problèmes fonciers décrits au paragraphe précédent et dans la partie réalisée par la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Orientales sont nombreux et complexes.

Il paraît nécessaire de mettre en place une **procédure réglementaire d'aménagement foncier** qui permettra de trouver une solution d'ensemble.

Le type d'aménagement choisi devra donc **régulariser les problèmes du foncier**, essayer de **diminuer le développement des friches et le morcellement** trop important et **améliorer la desserte** des parcelles, tout en **intégrant les prescriptions et recommandations** issues du **volet environnement** de l'étude d'aménagement.

Des parcelles plus grandes vont permettre un **gain de temps** pour la mécanisation des travaux.

Les temps de déplacements entre les îlots seront diminués si leur nombre est moins important.

PROPOSITIONS

en résumé

L'aménagement devrait permettre :

- une diminution des friches et du morcellement

- une économie des coûts d'exploitation

- la création d'îlots facilement exploitables

- une remise en ordre des emprises de la voirie communale et départementale et des chemins ruraux

- la suppression des biens non délimités (BND)

- la réouverture des milieux sur le piémont où la forêt progresse, ceci pour la biodiversité et le risque « incendie »

- l'amélioration de l'utilisation du réseau d'irrigation, voire son développement

LES OUTILS D'AMENAGEMENT FONCIER

Le code rural définit les différents modes d'aménagement foncier : en vue d'assurer la mise en valeur et l'amélioration des conditions d'exploitation des propriétés agricoles ou forestières.

Il est réalisé par la mise en œuvre des modes d'aménagement foncier suivants :

1- Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux

2- L'aménagement foncier agricole forestier et environnemental

3- La mise en valeur des terres incultes

4- La réglementation et la protection des boisements

Compte tenu de la problématique rencontrée dans cette commune, essentiellement liée à une amélioration d'exploitations agricoles, seuls les deux premiers modes d'aménagement sont étudiés.

Nous allons définir et analyser successivement ces deux modes afin de déterminer les avantages et les inconvénients liés à ces diverses procédures pour leur application sur cette commune.

LES ECHANGES AMIABLES
ECIR ou ECIF

Cette procédure souple est réglementée par les articles L.124-1 à L.124-13 du Code Rural.

Elle est basée sur la négociation individuelle avec chaque propriétaire.

La réalisation de ces échanges amiables nécessite une négociation d'autant plus intense et plus longue que le nombre de propriétaires et d'îlots de propriété est important.

Les échanges effectués peuvent être bilatéraux ou multilatéraux, cette dernière formule permettant de grouper de nombreuses parcelles en une seule masse pour effectuer ensuite une nouvelle répartition répondant aux besoins des exploitations concernées.

Cette procédure présente l'avantage de la souplesse dans la durée.

Cette démarche peut être effectuée avec ou sans périmètre.

Règles communes :

- préparé par un ou plusieurs propriétaires
- Soultes possibles pour compenser la différence de valeur vénale
- Soultes (L121-24) pour cession de l'ensemble du compte de propriété : 1ha50 maximum et 1500€ (AFAFE et ECIR) ou 7500€ (ECIF)

LES ECHANGES AMIABLES
ECIR ou ECIF

SANS PERIMETRE

*** transfert de propriété par acte administratif (L124-3)**

Transfert de propriété par décision du président du conseil départemental.

La CDAF en reconnaît l'utilité pour l'aménagement foncier.

Après l'opération, obligation de demander une autorisation de divisions de parcelles.

*** transfert de propriété par acte notarié (L124-4)**

Transfert de propriété par acte notarié.

Si la CDAF en reconnaît l'utilité pour l'aménagement foncier (toutefois pour ce type d'échange, absence de dispositif d'aide du Département depuis 2015 dans les Pyrénées-Orientales).

AVEC PERIMETRE (L124-5 à 8)

Un projet établi avec un géomètre expert agréé

Après enquête soumis à la CDAF qui approuve

Transfert de propriété par décision du président du conseil départemental.

Pas de prescriptions environnementales, ni travaux connexes ni réserves foncières.

Après l'opération, obligation de demander une autorisation de divisions de parcelles.

Frais (Géomètre + publicité foncière) payés par le conseil départemental.

L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

Après la définition d'un périmètre d'aménagement proposé par la commission d'aménagement foncier et soumis à l'enquête publique, le président du conseil départemental ordonne l'opération.

Il est défini par l'article L. 121-1-1 du chapitre I du titre II du Code Rural.

La procédure est conduite par la Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF), présidée par un commissaire-enquêteur et avec le concours d'un géomètre agréé.

L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

Option : valeur vénale

Elle s'appuie sur un relevé réel du territoire aménagé.

*** Consultation d'un mois**

Destinée à recueillir les observations des propriétaires et exploitants sur l'étendue de leurs droits et l'état de leurs parcelles.

Le but est de recueillir le maximum de renseignements concernant la valeur des fonds et des conditions d'exploitation.

L'estimation des parcelles à échanger se fait en fonction de la valeur vénale (L123-4-1).

Déterminée par des parcelles témoins avec les membres de la CCAF.

Règle de l'équivalence en valeur vénale :

- par compte de propriété entre apports et attributions, déduction faite du prélèvement pour les travaux collectifs (visés au L123-8)

- écarts de surface inférieure à 10%.

Sauf accord express des propriétaires

Soultes possibles décidées par CCAF si pas équivalence

L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

Option : valeur vénale

*** Elaboration du plan d'échange**

Après l'examen des résultats de l'enquête, la préparation et la concertation entre les propriétaires et les exploitants, un avant-projet est dressé par la sous-commission et le géomètre,

Une consultation permet de recueillir les observations des personnes concernées.

Le projet d'échange est mis en place par la CCAF avec l'objectif principal de favoriser les échanges amiables.

*** bornage des nouvelles limites.**

*** Enquête publique d'un mois**

Elle concerne le plan parcellaire, l'avant-projet de travaux connexes (avec création éventuelle d'association foncière) et l'étude d'impact (par un bureau d'études environnement) avec un commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif.

Les **contestations éventuelles** sont examinées par la **CCAF** qui entend les propriétaires qui en font la demande et ceux concernés par la réclamation.

Ceux-ci ont un délai d'un mois pour faire connaître leur opposition éventuelle devant la Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF) qui peut modifier les attributions.

L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

Option : valeur vénale

*** Cession petite parcelle (L121-24)** : la loi permet la cession de petites parcelles d'une surface inférieure à 1,5 ha et d'une valeur inférieure à 1500 euros en soldant les comptes et ceci sans acte notarié.

*** Clôture des opérations**

Le plan définitif et le procès-verbal d'aménagement foncier agricole forestier et environnemental sont déposés en mairie.

Ce dépôt entraîne le transfert de propriété et le président du Conseil Départemental constate la clôture des opérations.

Le procès-verbal est publié au service de la publicité foncière qui entraîne un transfert des droits réels.

* **Travaux connexes**

La CCAF soumet pour autorisation au préfet un projet de travaux connexes concernant la voirie, l'hydraulique, la remise en état des sols et les plantations.

C'est la Commune ou l'Association Foncière d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental qui assure la maîtrise d'ouvrage de ces travaux.

L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

Option : valeur de productivité réelle

Nous étudierons essentiellement les différences par rapport à l'autre option.

Classement de l'ensemble des terres par nature de culture en fonction de la valeur de productivité agricole des sols par la CCAF avec l'attribution de points à chaque catégorie de terres.

Règle de l'équivalence en valeur de productivité réelle :

- par compte de propriété entre apports et attributions, déduction faite du prélèvement pour les travaux collectifs (visés au L123-8)

- écarts inférieurs à 1% en valeur de points.

Sauf accord express des propriétaires

Soultes possibles décidées par CCAF si pas équivalence

Cette option est plus contraignante dans les tolérances à appliquer aux échanges entre des parcelles de nature de culture différentes : parcelles forestières et parcelles agricoles,

Phase opérationnelle AFAFE
(Marché avec Géomètre agréé en Aménagement foncier)

en valeur vénale	en valeur de productivité réelle
Recherche des propriétaires réels	- Classement des terres
(consultation)	
CCAF : examen des réclamations	
Avant-projet parcellaire : consultation (officieuse) des propriétaires	
Projet parcellaire et Travaux connexes – Etude d'impact (bureau d'études)	
(enquête publique)	
CCAF : examen des réclamations	
CDAF : examen des réclamations	
Préfet : autorisation des travaux connexes et du plan parcellaire correspondant	
Conseil Départemental : adoption plan et travaux, ordonne la Clôture (avec transfert de propriété et prise de possession des nouvelles parcelles)	
Réalisation Travaux Connexes	

CHOIX DE LA PROCEDURE

Avantages et inconvénients des diverses procédures

LES ECHANGES AMIABLES

Cette procédure a l'avantage de favoriser la négociation entre les différents propriétaires puisque l'accord de tous les propriétaires est indispensable.

Mais inversement, elle est très lourde et entraîne des négociations très difficiles.

Vu le morcellement important dans cette commune, les résultats obtenus seraient certainement peu satisfaisants.

Elle ne peut permettre que des échanges ponctuels entre propriétaires volontaires.

Elle trouve ses limites dans un micro-parcellaire trop prononcé, sur des zones justifiant des travaux fonciers et hydrauliques, et notamment des refontes de réseaux de chemins et fossés.

Elle ne permettrait pas de résoudre les problèmes de classement de voirie.

Le plan cadastral n'est pas refait.

Elle nécessiterait la rédaction d'un acte d'échange très complexe.

Elle **n'est plus subventionnée** par le Département (si actes notariés individuels en l'absence de périmètre d'aménagement foncier).

C'est une procédure qu'il conviendrait d'écarter sur cette opération.

CHOIX DE LA PROCEDURE

AFAFE
en valeur de productivité réelle

C'est en général la procédure idéale et complète d'aménagement foncier (très efficace en secteur d'exploitation intensive).

Il y a des **contraintes** à faire des échanges entre **nature de terrains différentes**.

L'application de cette procédure paraît toutefois difficile dans le cas présent.

Etant donné ces éléments, **cette procédure n'est pas la mieux adaptée** à l'aménagement de cette commune.

CHOIX DE LA PROCEDURE

AFAFE
en valeur vénale

C'est la procédure permettant des échanges entre parcelles demandant une négociation effectuée avec souplesse et psychologie.

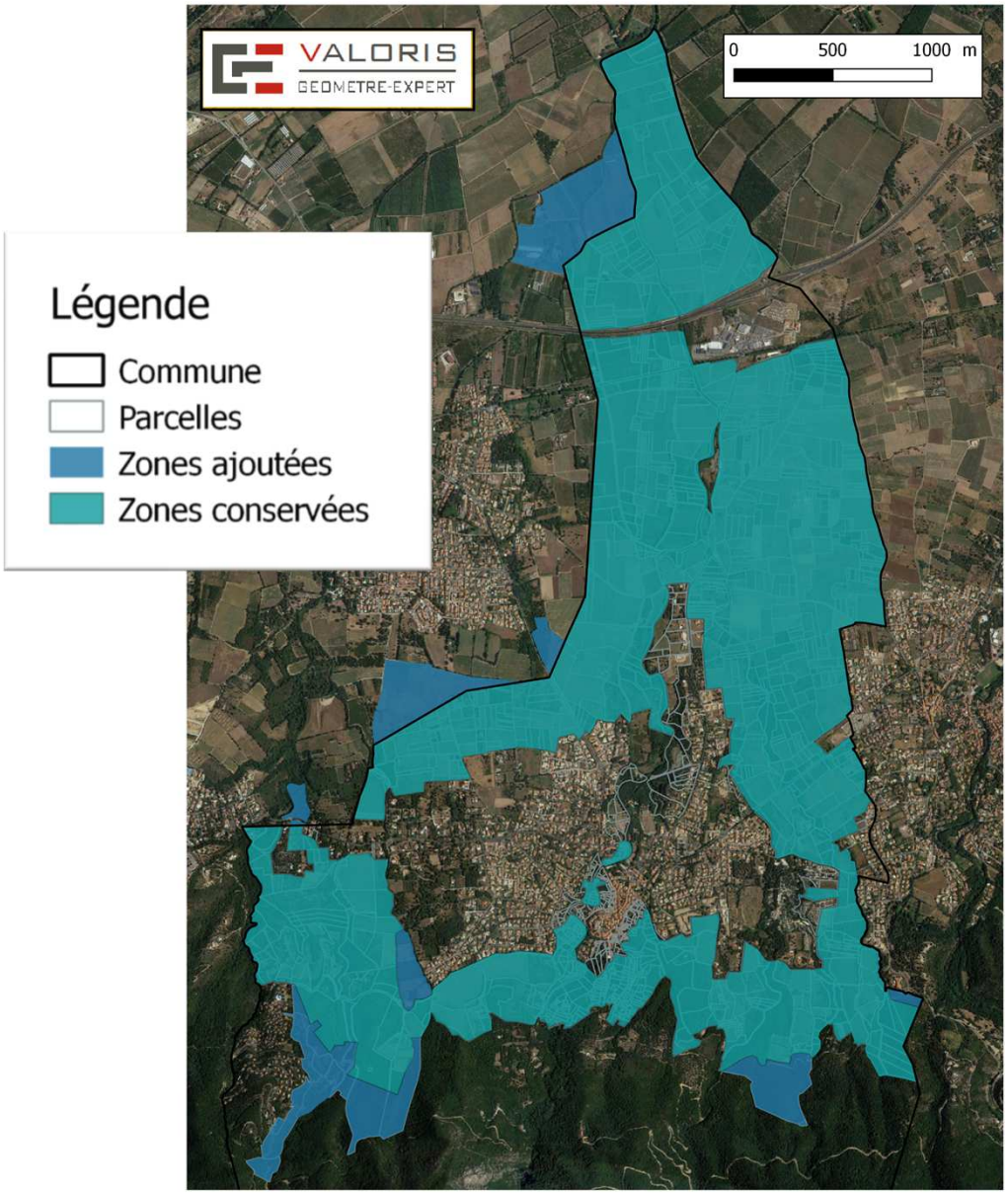
Elle permet de travailler dans des territoires moins homogènes et sous exploités.

L'ensemble de l'étude est **subventionné à 100%** par le Département.

Les travaux connexes sont **subventionnés à un taux de 80%** si le dossier est **éligible** dans le cadre du Programme de Développement Rural d'Occitanie.

Les travaux connexes sont subventionnés à un taux à préciser, si le dossier n'est pas éligible dans le cadre du Programme de Développement Rural d'Occitanie.

CHOIX DE LA PROCEDURE



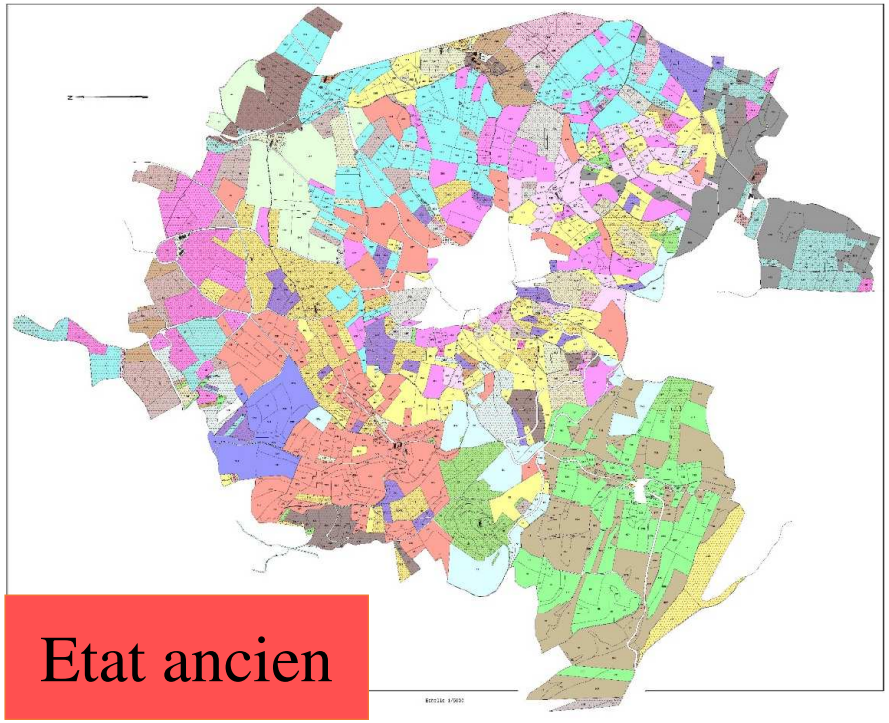
en résumé

La Commission Communale d'Aménagement Foncier se prononcera sur le mode d'Aménagement à mettre en place, ainsi que sur le périmètre définitif de la zone à aménager.

L'**Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (en valeur vénale)** paraît être la procédure la mieux adaptée pour résoudre les problèmes fonciers de la commune de LAROQUE DES ALBERES avec une extension de 38 ha sur la commune de SAINT GENIS DES FONTAINES

Périmètre d'aménagement proposé : **surface d'environ 632 ha**.

Exemple d'une commune



Etat ancien

- îlots : 675 avant – 298 après (suppression de 377 îlots)
- Le coefficient de réduction des îlots est de 56%
- Surf Moyenne îlot : 1ha 26 avant à 2ha 85 après
- Suppression de 8 parcelles de BND (6 propriétaires) d'une superficie de 2ha 56
- 37 comptes uni-parcellaire (en apport)
- 68 comptes uni-parcellaire (en attribution)
- 6 cessions de petites parcelles concernant 11 parcelles d'une superficie de 1ha 92a 74 pour un montant de 2400 Euros ont été conclues

Etat nouveau

