

Etude d'aménagement foncier : Communes d'Estagel, de Latour-de-France et de Montner

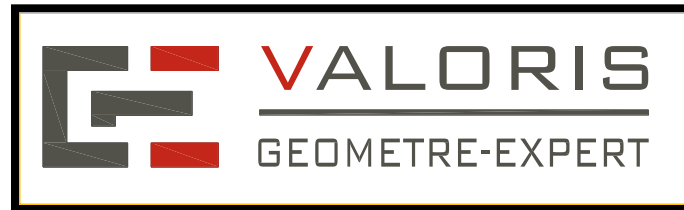
Réunion C.I.A.F 22 mars 2022
VOLET FONCIER



SOMMAIRE

1. L'équipe.....	3	5. Propositions.....	44
2. Introduction.....	4	5.1. Nécessité d'un aménagement	
3. 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	5.2. Définition du périmètre d'aménagement.....	46
3.1. 1ère phase : préalable.....	6	5.3. Choix de la procédure.....	54
3.2. Planning de l'Étude d'Aménagement foncier.....	7	5.3.1. Les outils d'aménagement foncier.....	54
4. Diagnostic de l'Étude.....	8	5.3.1.1. Les échanges amiables ECIR ou ECIF... ..	55
4.1. Porter à connaissance de l'État.....	8	5.3.1.2. L'aménagement foncier agricole forestier et environnemental.....	57
4.2. Les communes.....	9	5.3.1.2.1. Option : valeur vénale.....	58
4.2.1. Situation géographique.....	9	5.3.1.2.2. Option : valeur de productivité réelle.....	61
4.2.2. Démographie, Urbanisme.....	10	5.3.1.2.3. Tableau récapitulatif des étapes de la phase opérationnelle AFAFE.....	62
4.3. La voirie.....	12	5.3.2. Avantages et inconvénients des diverses procédures.....	63
4.4. Les propriétés.....	13	5.3.2.1. Les échanges amiables	
4.5. Consultation des propriétaires.....	18	5.3.2.2. AFAFE en valeur de productivité réelle.....	64
4.6. Les motivations locales.....	21	5.3.2.3. AFAFE en valeur vénale.....	65
		5.4. En résumé.....	66
		6. Exemple d'une commune ayant fait l'objet d'un AFAFE.	67

1. L'équipe



2. INTRODUCTION

L'étude d'aménagement foncier des communes d'ESTAGEL, LATOUR DE FRANCE et MONTNER a pour objectif de fournir à la Commission Intercommunale 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 des territoires communaux 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 (communes, communauté de communes, propriétaires, exploitants, ...), départementaux (Département, Chambre d'Agriculture, ...), régionaux (CRPF, ...) 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, le Centre Régional de la Propriété Forestière et le Bureau CRB Environnement

3. 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

1^{ère} phase : préalable

2^{ème} phase : opérationnelle

3.1. 1^{ère} phase : préalable

Demande des Conseils Municipaux (2017)
Conseil Départemental : lancement de l'étude d'aménagement
Conseil Départemental : constitution de la CIAF (11/03/2019)
Préfet : Porté à connaissance Juin 2020
ETUDE D'AMENAGEMENT FONCIER (18 mois) Identifier, délimiter et quantifier les besoins permettant de définir : <ul style="list-style-type: none">- 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 CIAF
CIAF et Conseil Départemental : décision de réaliser une opération
Enquête publique: tranche optionnelle (périmètre-mode-prescriptions) (12 mois)
Préfet : fixe les prescriptions environnementales
Conseil Départemental : ordonne l'aménagement foncier

3.2. Planning

Etude d'aménagement foncier

4 Juin 2020 : Notification de marché

19 Janvier 2021 : Présentation Equipe et Méthodologie

21 Février 2022 : Sous-commission sur le volet environnement et les prescriptions

22 Mars 2022 : Restitution du rapport final de l'étude

4. DIAGNOSTIC - ETUDE

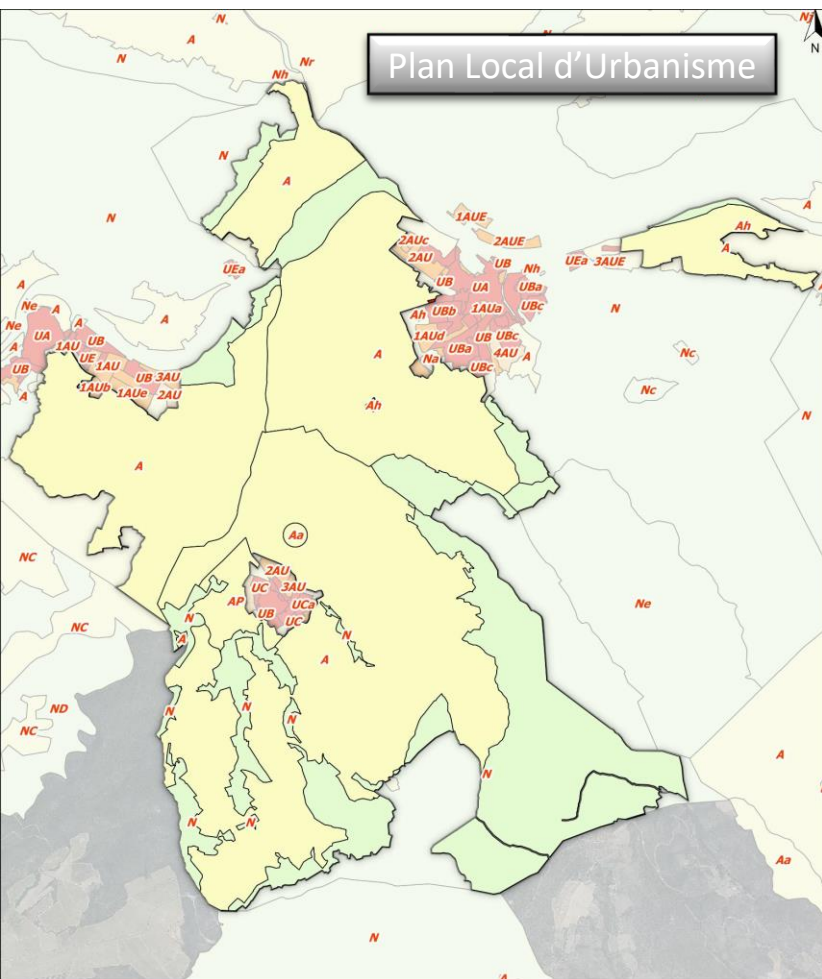
4.1. Porter à connaissance de l'Etat

- Il a été réalisé en juin 2020.
- Il recense les servitudes d'utilité publique.

4.2. Les communes

4.2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

Les communes d'ESTAGEL, LATOUR DE FRANCE et MONTNER sont situées à une trentaine de kilomètres au nord-ouest de PERPIGNAN, aux portes du Fenouillès. Ce secteur, majoritairement viticole, est reconnu pour la qualité de son terroir.



Plan Local d'Urbanisme

Les communes

4.2.2. DEMOGRAPHIE, URBANISME

La commune d'ESTAGEL est dotée d'un **PLU** approuvé le **20 mars 2013**.

La commune de LATOUR DE FRANCE est dotée d'un **PLU** approuvé le **27 juin 2006**.

La commune de MONTNER est dotée d'un **PLU** approuvé le **14 novembre 2011**.

Malgré un ancrage historique avéré de son identité viticole, le secteur de la Plaine d'Estagel pâtit depuis quelques années d'une **diminution des terres agricoles** au profit d'un **développement de l'urbanisation** (principalement sur les communes d'ESTAGEL et LATOUR DE FRANCE).

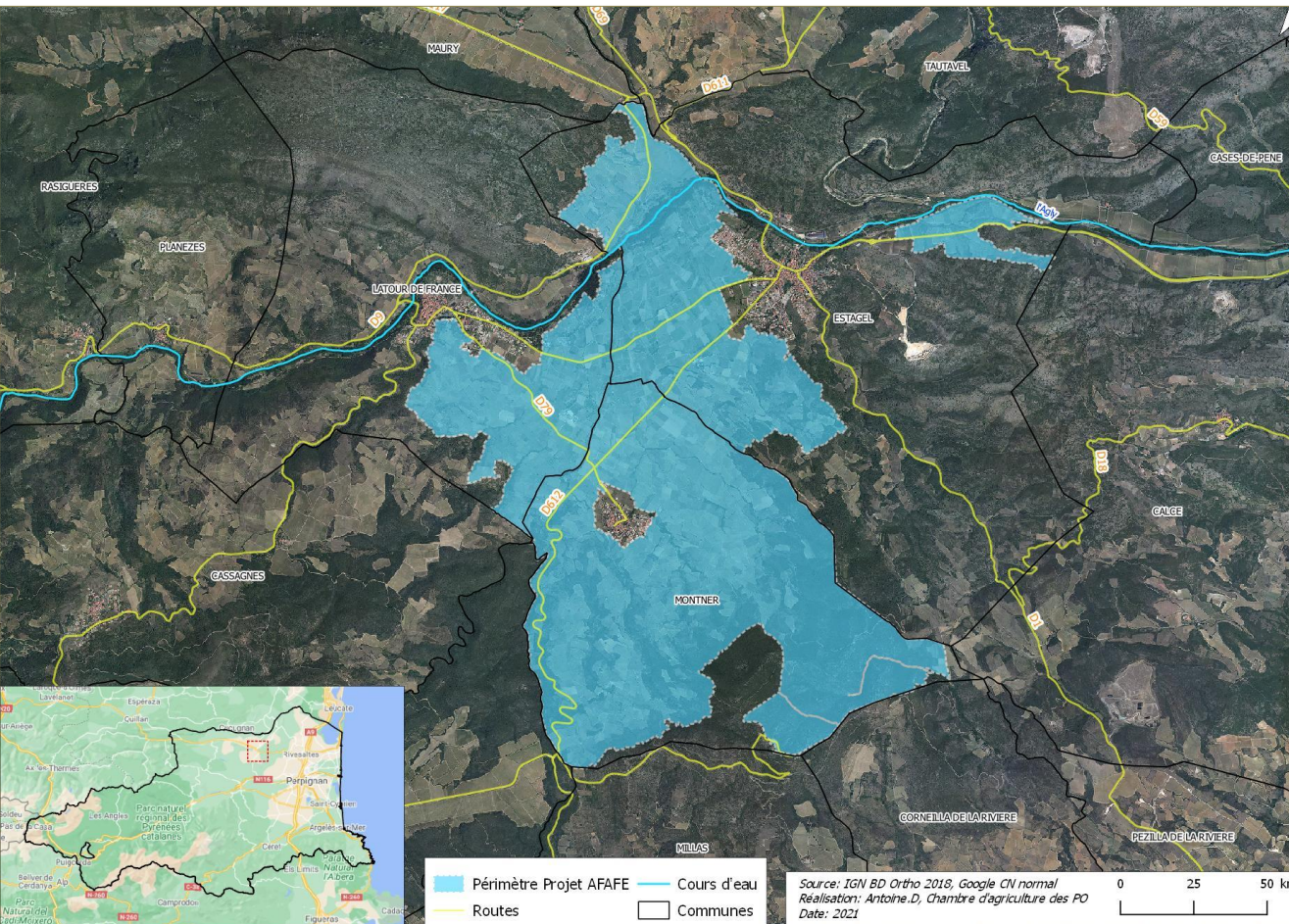
Ce phénomène entraînant une **forte consommation de foncier rural**, favorisant la rétention et la spéculation foncière au détriment du développement des activités agricoles, augmente **le développement de friches, les risques d'incendie et un appauvrissement des paysages**.

DEMOGRAPHIE, URBANISME

Devant ce constat, les trois communes souhaitent étudier, avec l'appui du Département, l'opportunité que pourrait présenter le lancement d'une opération d'aménagement foncier dans un projet de restructuration du foncier et qui pourrait constituer une solution pour favoriser, entre autres, la reprise agricole.

Le périmètre de l'étude d'une surface de 1672 ha, couvrant la majeure partie de la « plaine d'Estagel » et dans une moindre mesure des parties de coteaux, a été validé par la Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier le 17/04/2019 à Estagel lors de sa première réunion puis par délibération du Département du 22/07/2019.

Superficie totale des trois communes: 4575 ha.



4.3. La voirie

LA VOIRIE CLASSEE

Le territoire de l'étude est traversé par :

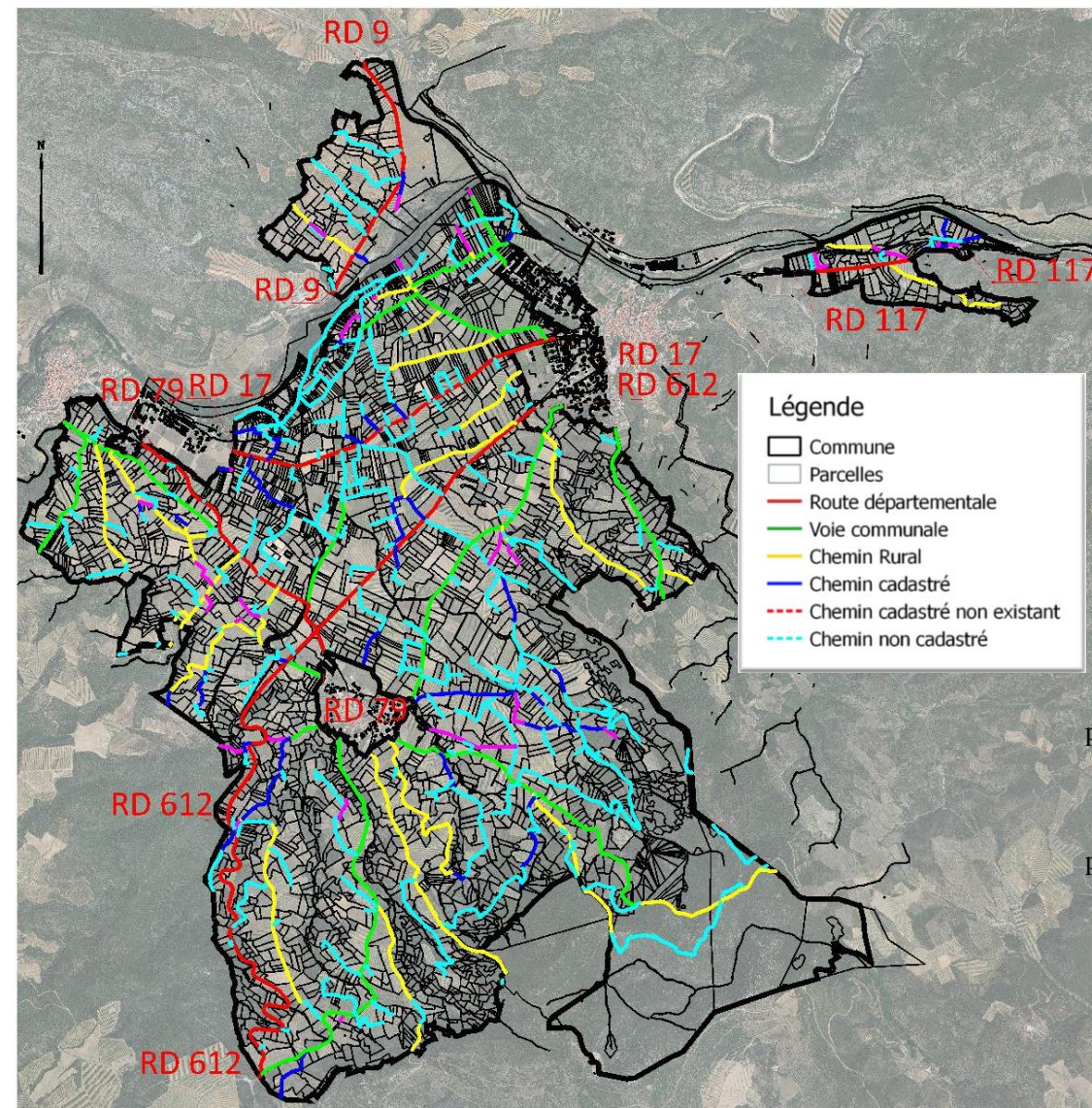
- la RD 79 de Latour de France à Montner
- la RD 9 d'Ansignan à la RD 117
- la RD 17 de Tarerach à Estagel
- la RD 612 d'Estagel à Elne par Thuir
- la RD 117 de Caudiès à Perpignan
- par 14 voies communales pour un linéaire de 14,9 km
- par 29 chemins ruraux pour un linéaire de 18,2 km

LA VOIRIE NON CLASSEE

- 41 chemins cadastrés (8,2 km)
- 34 chemins cadastrés ou parties de chemins cadastrés n'existant plus sur le terrain (4,2 km)
- 200 chemins non cadastrés existants sur le terrain (41 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.



4.4. Les propriétés

Structure des propriétés

Surface totale étudiée des propriétés cadastrales : 1672 ha.

- Nombre de propriétaires : 1072 (comptes cadastraux)
- Surface moyenne par propriétaire : 1ha 56a
- Nombre de parcelles cadastrales : 4716
- Surface moyenne par parcelle cadastrale : 35 ares

Répartition des propriétés sur la totalité de l'étude

SURFACE	nombre de comptes	%	SURFACE	%
S < 2000m ²	332	31,0 %	29	1,7 %
2000m ² < S < 1,5 ha	462	43,1 %	273	16,4 %
1,5 ha < S < 5 ha	188	17,5 %	504	30,2 %
5 ha < S < 10 ha	55	5,1 %	395	23,7 %
S > 10 ha	27	2,5 %	466	27,7 %
TOTAL	1072	100,0%	1672	100,0%

Les propriétés

Morcellement

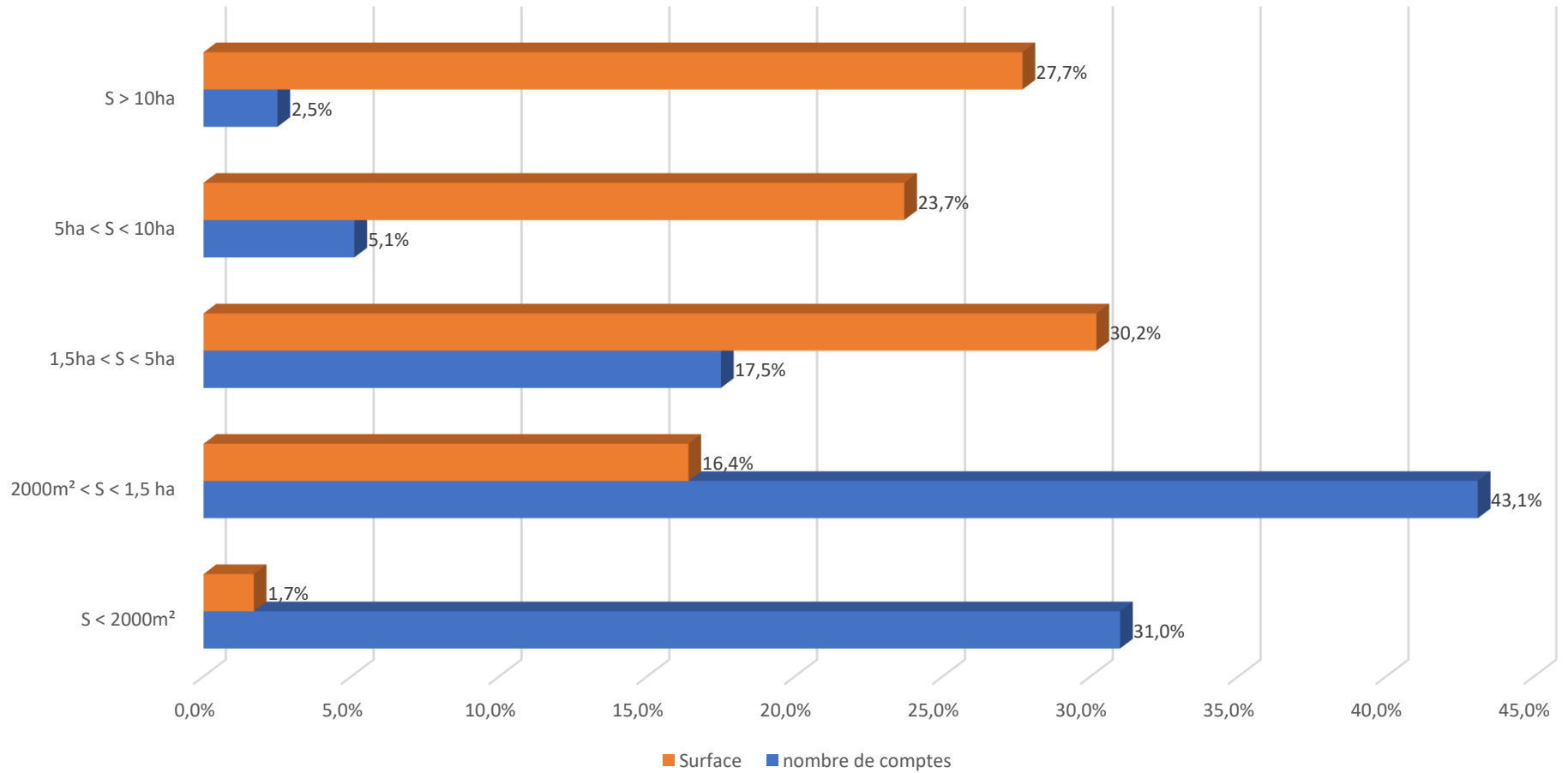
- 31 % des propriétés ont une surface inférieure à 20 ares
- 43 % des propriétés ont une surface comprise entre 20 ares et 1,5 ha
- 18 % des propriétés ont une surface comprise entre 1,5 et 5 ha
- 5 % des propriétés ont une surface comprise entre 5 et 10 ha
- 3 % des propriétés ont une surface supérieure à 10 ha
- 8 % des comptes de propriété détiennent 51 % de la surface du périmètre (comptes de 5 ha et plus)

d'étude

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

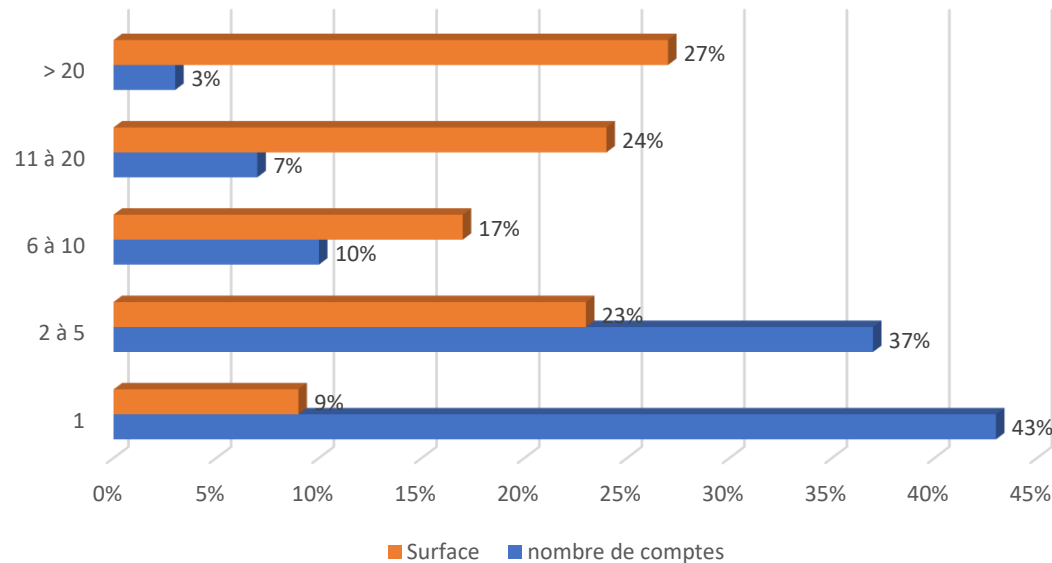
Les propriétés

Nombre de propriétaires par surface



Les propriétés

nombre de parcelles par propriétaires



460 propriétaires (43 %) ont une seule parcelle représentant 9 % de la surface (146 ha)

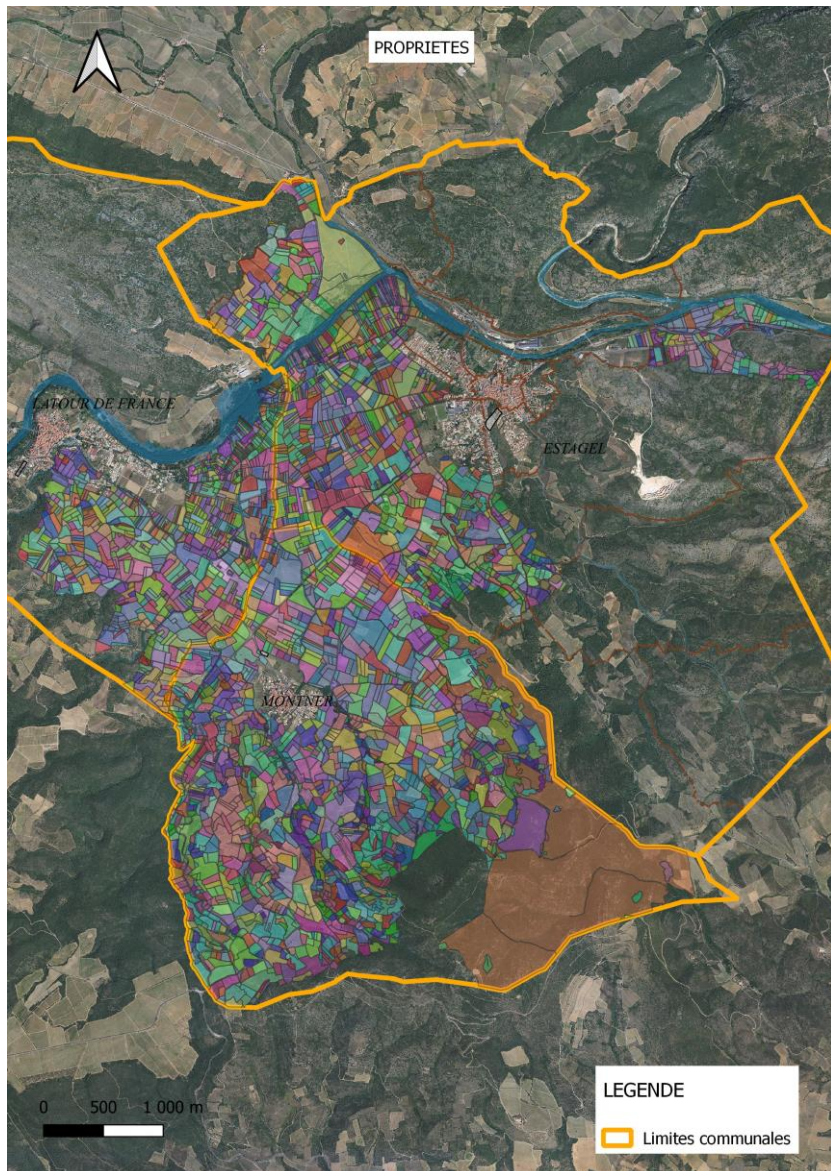
393 propriétaires (37 %) ont entre deux et cinq parcelles représentant 23 % de la surface (381 ha)

114 propriétaires (10 %) ont entre six et dix parcelles représentant 17 % de la surface (293 ha)

73 propriétaires (7 %) ont entre onze et vingt parcelles représentant 24 % de la surface (400 ha)

33 propriétaires (3 %) ont plus de 20 parcelles et représentent à eux seuls 27 % de la surface (449 ha)

612 propriétaires (57 %) ont plusieurs parcelles, avec 7 parcelles en moyenne (de 35 ares) et représentent 91 % de la surface (1523 ha)



Les propriétés

en résumé

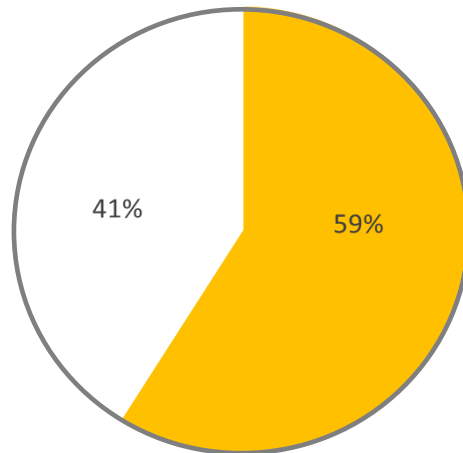
Un territoire, avec de nombreux propriétaires (1072 comptes cadastraux), une disparité de la taille des propriétés et un morcellement important.

4.5. Consultation des propriétaires

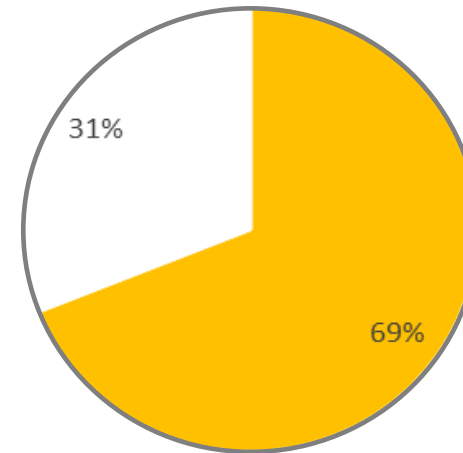
Enquête auprès des propriétaires

Un questionnaire a été distribué à tous les propriétaires.

Les réponses (768 propriétaires dont un huitième correspond à des réponses spontanées et les sept autres huitièmes résultent de relances téléphoniques), soit 59% du nombre de questionnaires envoyés, représentent une surface de 1158 ha, soit 69% de la surface de l'étude.



En nombre de réponses

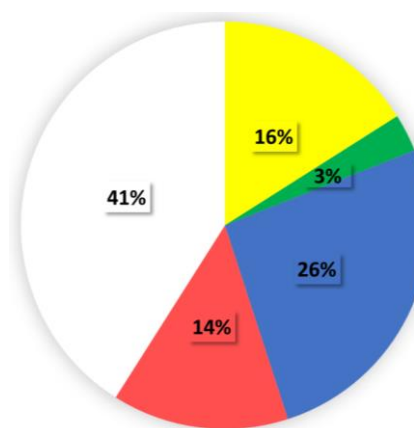
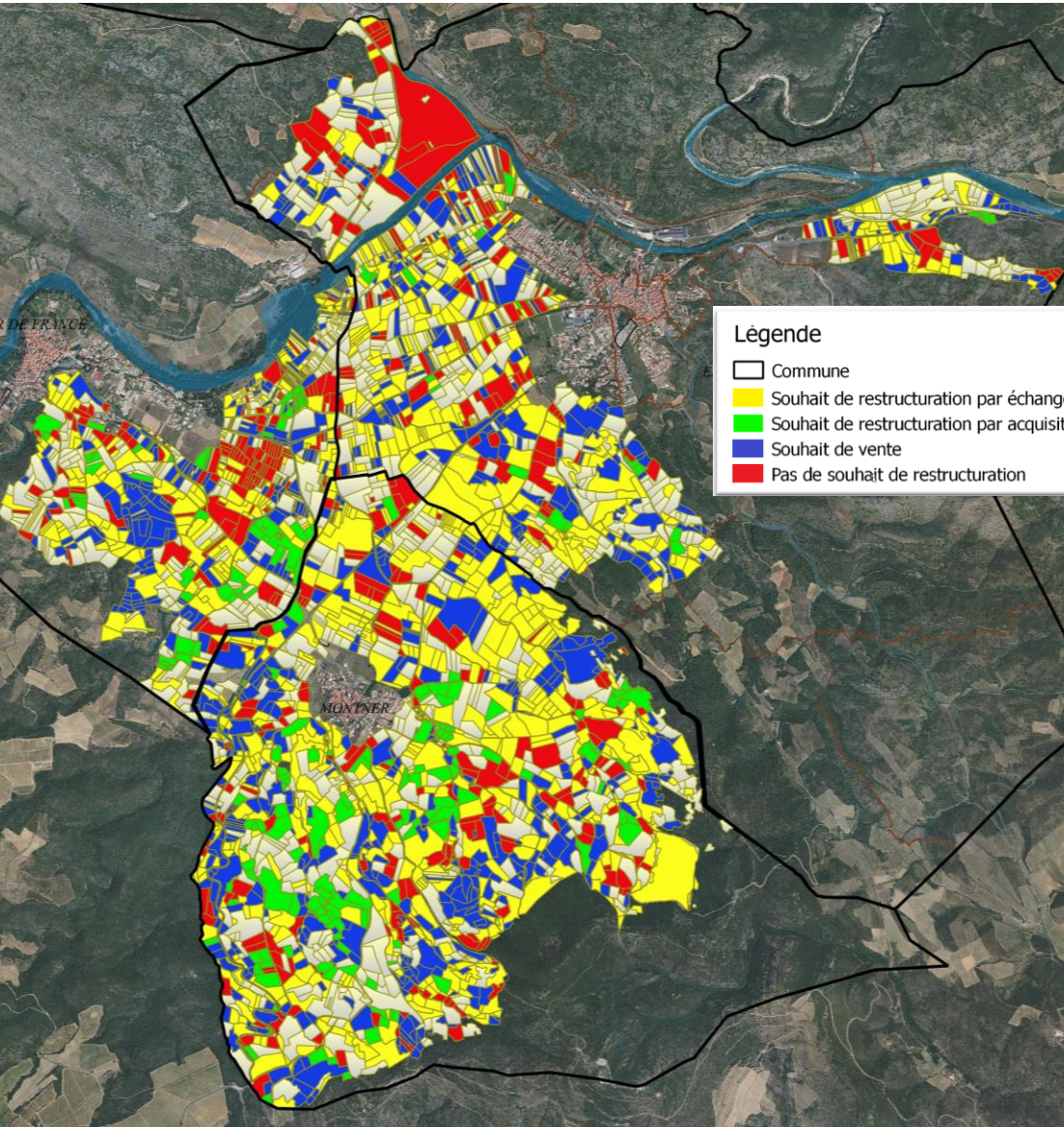


En surface

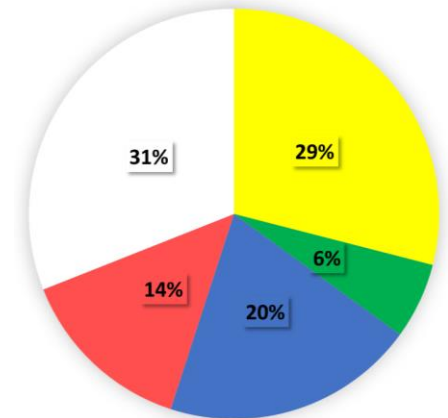
Consultation des propriétaires sur la restructuration

Enquête auprès des propriétaires

- 204 propriétaires (16%) représentant une surface de 478 ha (29%) ont exprimé des souhaits d'échange
- 35 propriétaires (3%) représentant une surface de 107 ha (6%) sont acquéreurs afin d'effectuer un agrandissement
- 343 propriétaires (26%) représentant une superficie de 344 ha (20%) sont vendeurs
- 186 propriétaires (14%) représentant une surface de 229 ha (14%) ne souhaitent pas d'échange
- les propriétaires (41%) n'ayant pas répondu représentent une superficie de 512 ha (31%).



par propriétaires



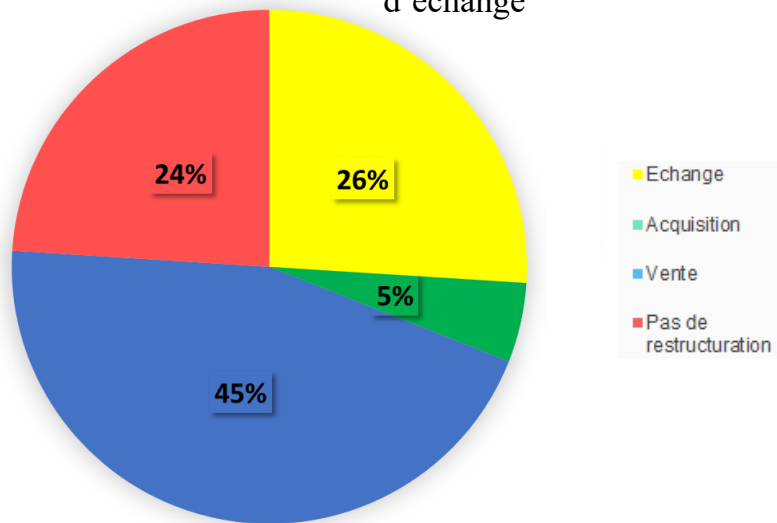
en surface

Consultation des propriétaires sur la restructuration

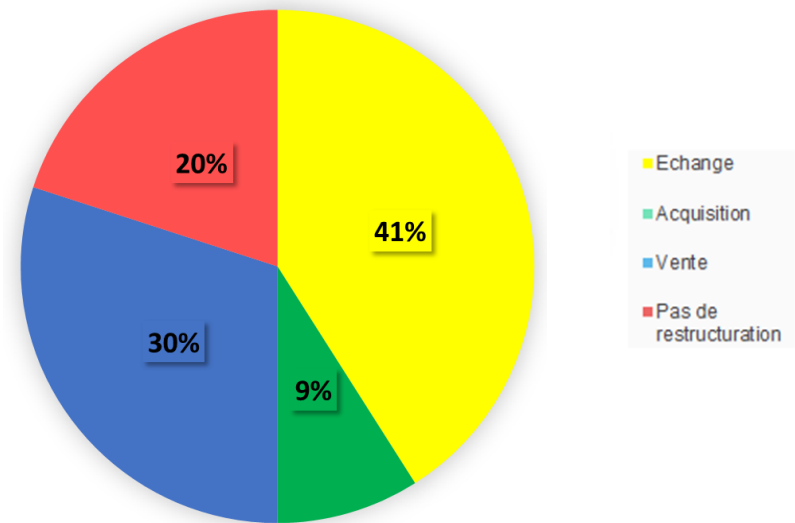
Analyse des réponses

Si nous ne tenons compte que des propriétaires ayant répondu :

- 26% des propriétaires (204) représentant 41% de la surface (478 ha) ont exprimé des souhaits d'échange
- 5% des propriétaires (35) représentant 9% de la surface (107 ha) sont acquéreurs
- 45% des propriétaires (343) représentant 30% de la surface (344 ha) sont vendeurs
- 24% des propriétaires (186) représentant 20% de la surface (229 ha) ne souhaitent pas d'échange



par propriétaires



en surface

4.6. Les motivations locales

LA VOIRIE : Classement

L'objectif des Conseils Municipaux 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).

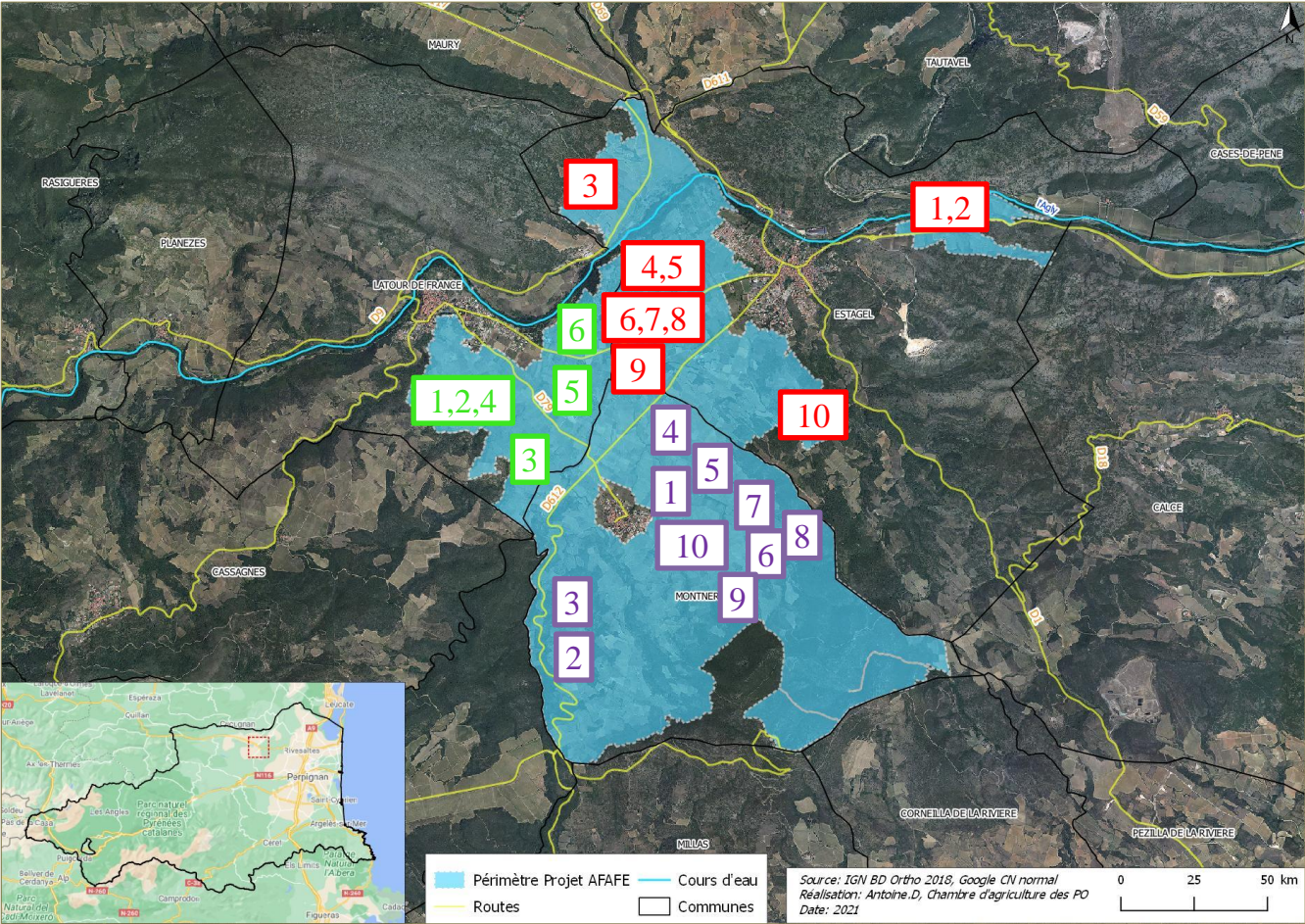
Légende

- Commune
- Parcelles
- Route départementale
- Voie communale
- Chemin Rural
- Chemin cadastré
- - - Chemin cadastré non existant
- - - Chemin non cadastré

Les motivations locales

LA VOIRIE : Projets

Le conseil municipal d'Estagel a dix projets dans le secteur de l'étude, le conseil municipal de Latour de France en a six et le conseil municipal de Montner en a dix.



Légende








- 1 Motivations d'Estagel
- 1 Motivations de Latour-de-France
- 1 Motivations de Montner

Les motivations locales d'Estagel

LA VOIRIE (commune)

1 - régulariser l'emprise foncière du chemin reliant la RD 117 au chemin rural dit Cami Vell de Perpinyà traversant la parcelle communale AB 76.

Légende








-  Parcelles
-  Route départementale
-  Voie communale
-  Chemin Ruraux
-  Chemin cadastré
-  Chemin cadastré non existant
-  Chemin non cadastré

Les motivations locales d'Estagel

LA VOIRIE (commune)

2 - régulariser l'emprise foncière du chemin depuis la RD 117 jusqu'à la parcelle A 1165 au lieu-dit Cami de Perpinyà .

Légende








-  Parcelles
-  Route départementale
-  Voie communale
-  Chemin Ruraux
-  Chemin cadastré
-  Chemin cadastré non existant
-  Chemin non cadastré

Les motivations locales d'Estagel

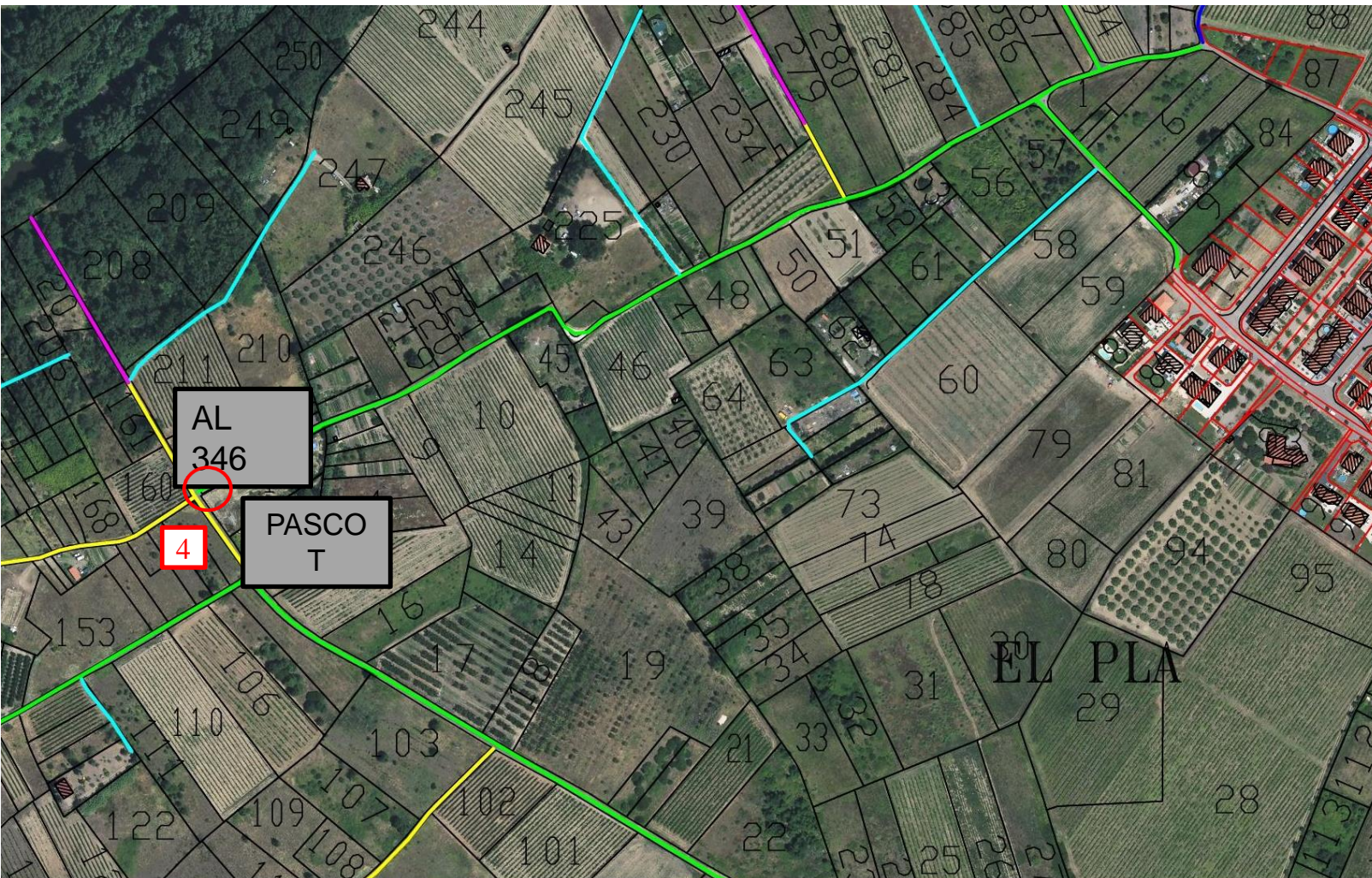
LA VOIRIE (commune)

3 - Régulariser l'emprise foncière des 5 chemins partant de la RD 9 au lieu-dit Rubials.

Légende

-  Parcelles
-  Route départementale
-  Voie communale
-  Chemin Ruraux
-  Chemin cadastré
-  Chemin cadastré non existant
-  Chemin non cadastré

Les motivations locales d'Estagel



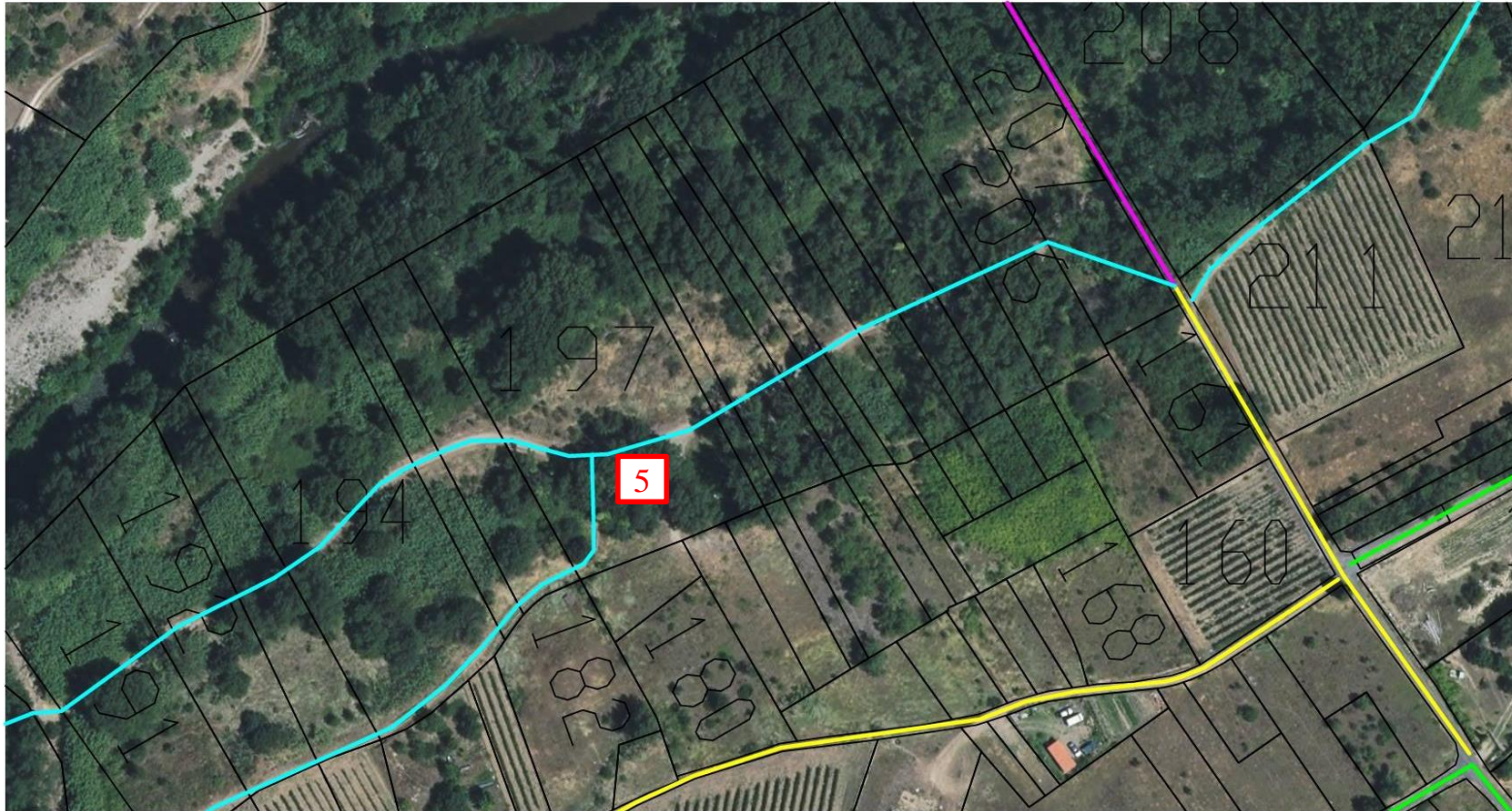
LA VOIRIE (commune)

4 - régulariser l'emprise foncière de la voie communale n° 10 au droit de la parcelle privative AL 346.

Légende

- Parcels
- Route départementale
- Voie communale
- Chemin Ruraux
- Chemin cadastré
- Chemin cadastré non existant
- Chemin non cadastré

Les motivations locales d'Estagel



LA VOIRIE (commune)

5 - régulariser l'emprise foncière du chemin à proximité de l'Agly en direction de Latour de France.

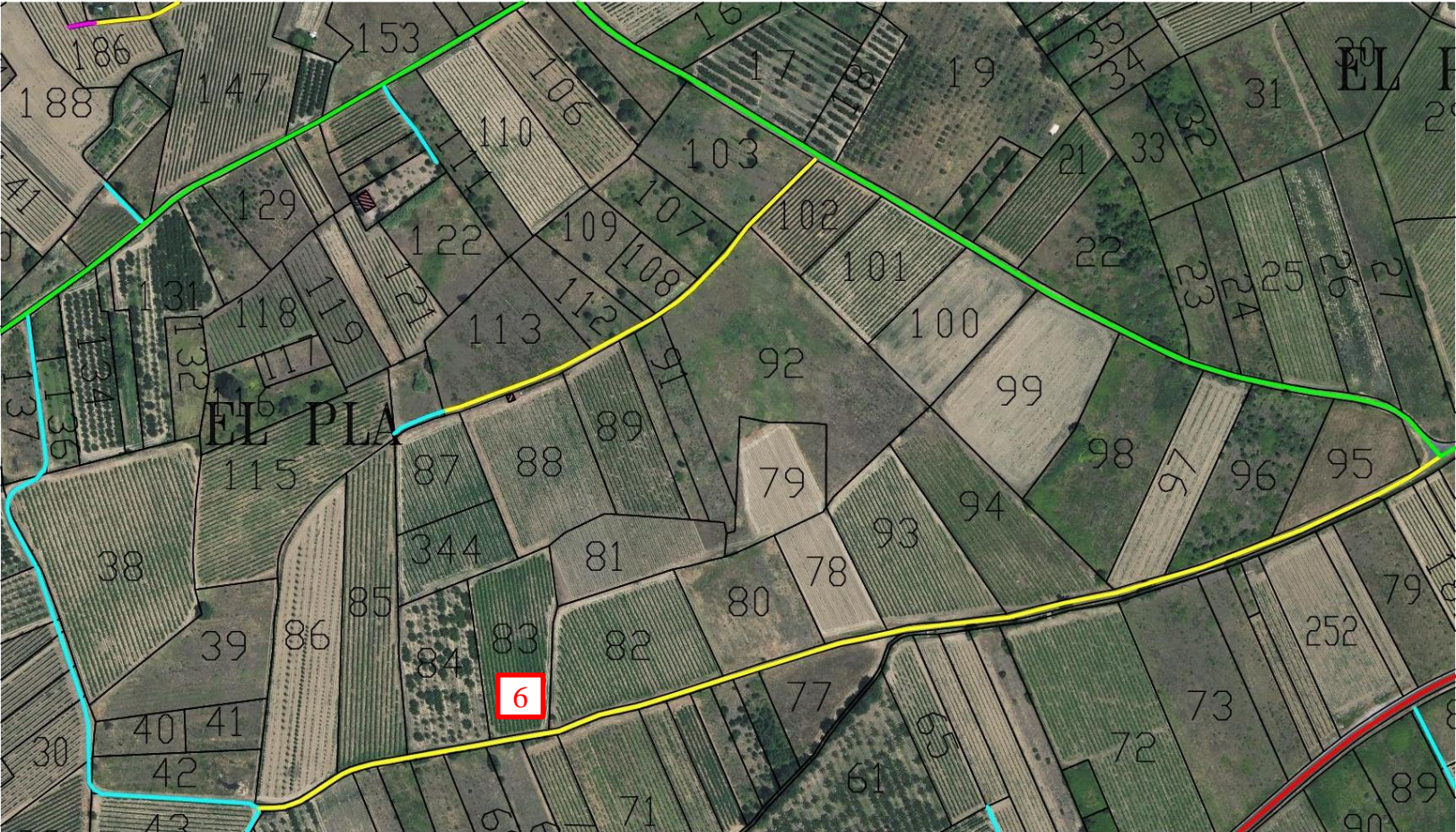
Légende

- Parcelles
- Route départementale
- Voie communale
- Chemin Ruraux
- Chemin cadastré
- Chemin cadastré non existant
- Chemin non cadastré

Les motivations locales d'Estagel

LA VOIRIE (commune)

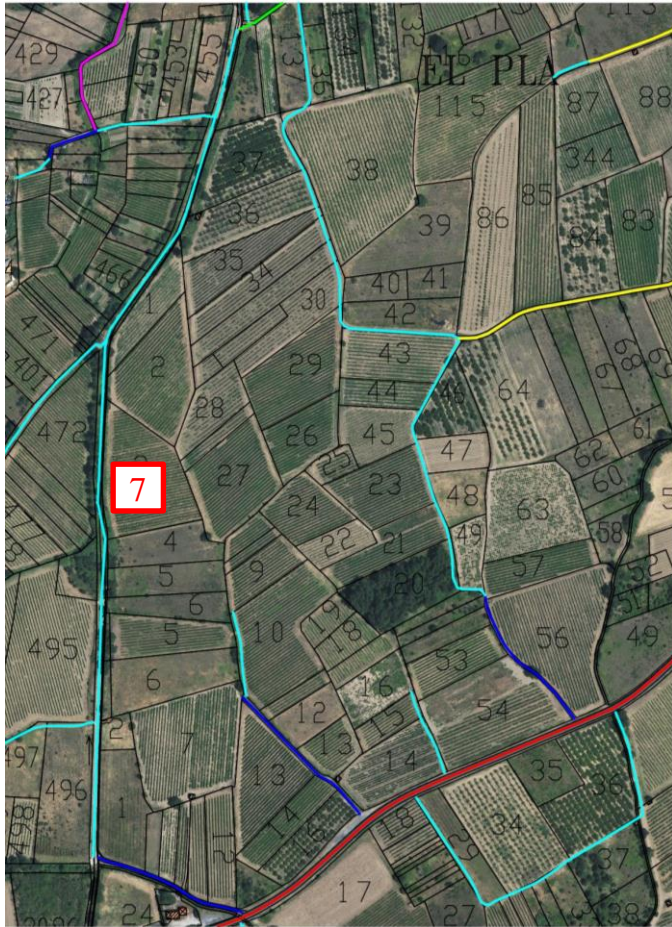
6 - classer en voie communale le chemin rural n° 12 dit Cami del Formigal et régulariser l'emprise foncière du prolongement de ce chemin jusqu'à la voie communale n° 9 dit Cami del Ribéral.



Légende

- Parcels
- Route départementale
- Voie communale
- Chemin Ruraux
- Chemin cadastré
- Chemin cadastré non existant
- Chemin non cadastré

Les motivations locales d'Estagel



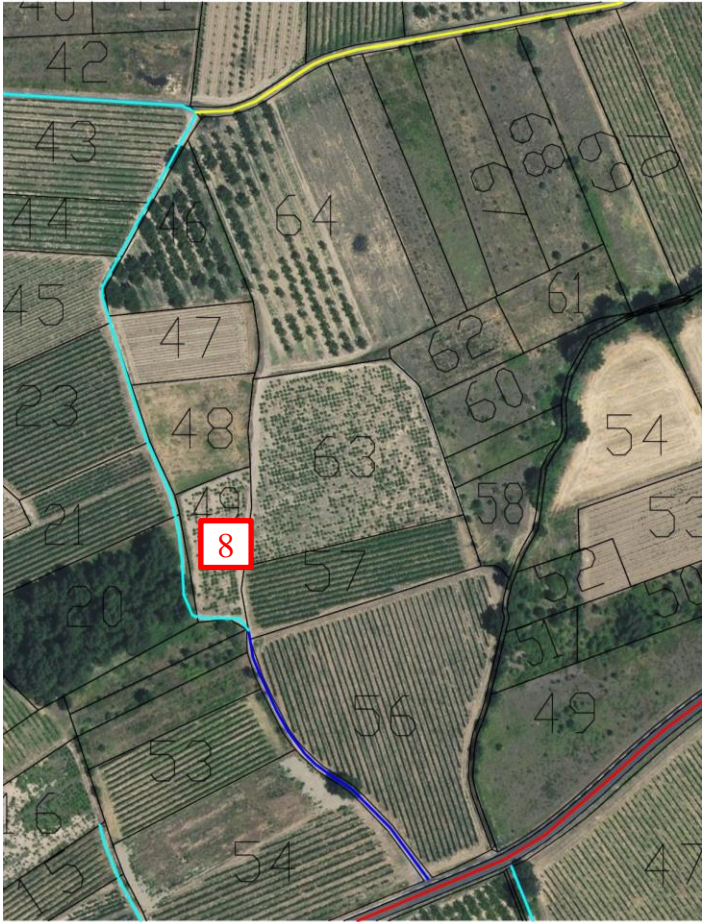
LA VOIRIE (commune)

← 7 – classer en chemin rural le chemin prolongeant la voie communale n° 9 dit Cami del Ribéral passant dans l'emprise du ruisseau de la Pesquite jusqu'à la station de pompage.

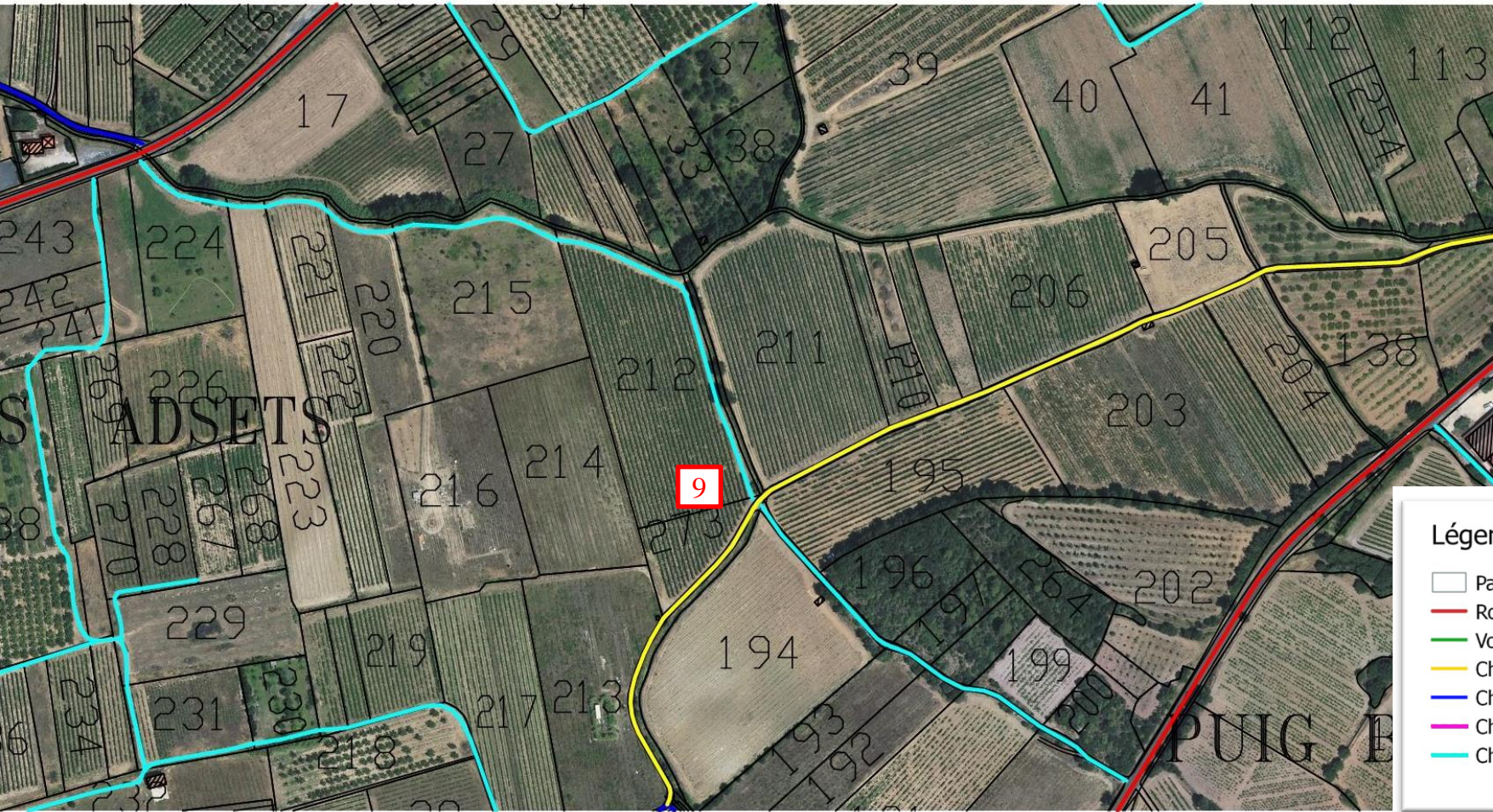
8 – régulariser l'emprise foncière du prolongement du chemin rural n° 12 dit Cami del Formigal jusqu'à la RD 17 de Latour de France à Estagel. →

Légende

- Parcels
- Route départementale
- Voie communale
- Chemin Ruraux
- Chemin cadastré
- Chemin cadastré non existant
- Chemin non cadastré



Les motivations locales d'Estagel



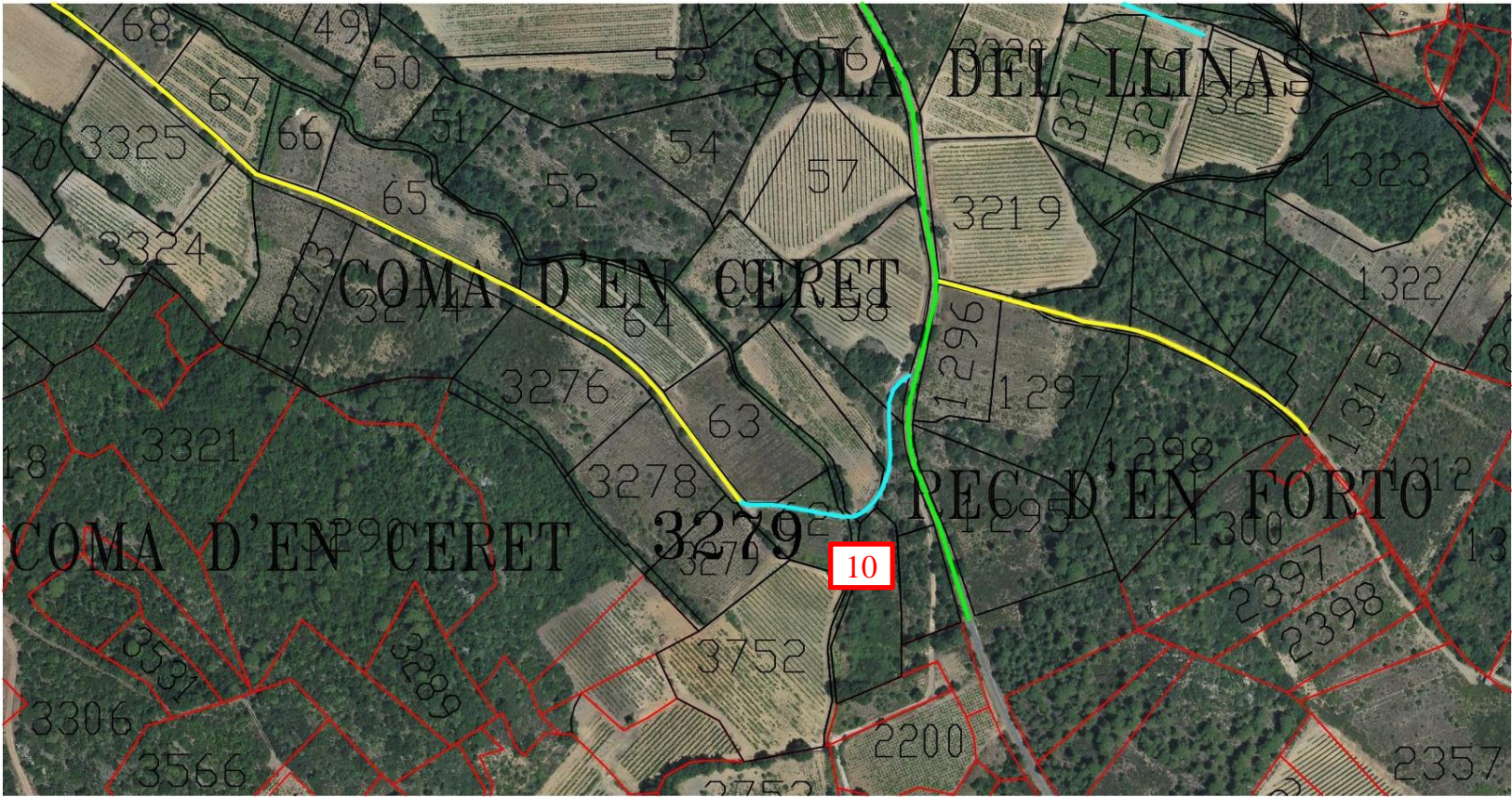
LA VOIRIE (commune)

9 – régulariser l'emprise foncière du chemin partant en face de la station de pompage depuis la RD 17 de Latour de France à Estagel jusqu'à la RD 612 d'Estagel à Elne par Thuir au niveau de Puig Bali.

Légende

- Parcels
- Route départementale
- Voie communale
- Chemin Ruraux
- Chemin cadastré
- Chemin cadastré non existant
- Chemin non cadastré

Les motivations locales d'Estagel



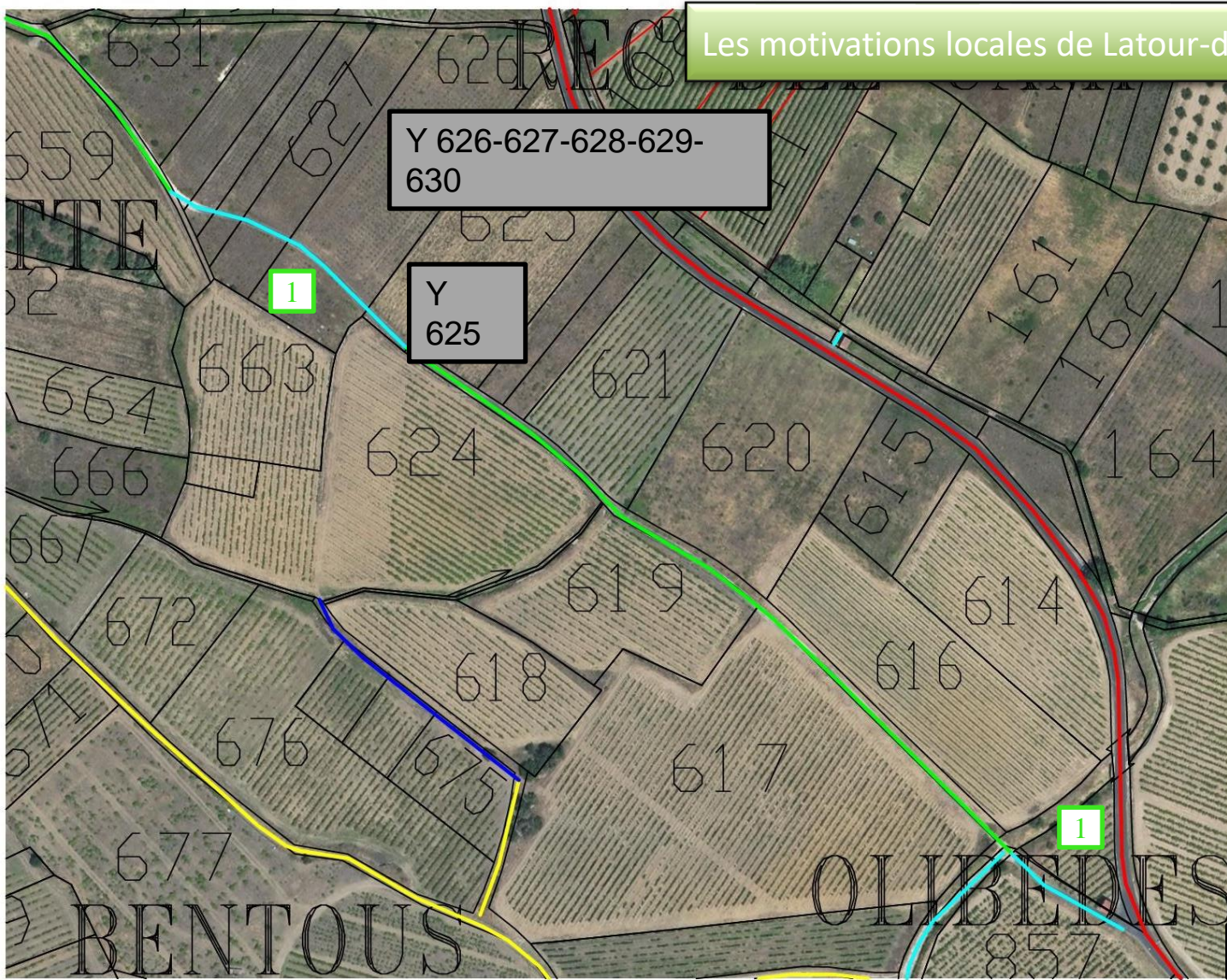
LA VOIRIE (commune)

10 – régulariser l’emprise foncière du prolongement du chemin rural n° 20 du Llinas jusqu’à la voie communale n° 2 de Corneilla la Rivière.

Légende

- Parcels
- Route départementale
- Voie communale
- Chemin Ruraux
- Chemin cadastré
- Chemin cadastré non existant
- Chemin non cadastré

Les motivations locales de Latour-de-France



LA VOIRIE (commune)

1 - régulariser l'emprise foncière de la voie communale n° 2 de Montner au droit des propriétés des parcelles cadastrées: section Y, n° 625 à 630.

Légende

- Parcels
- Route départementale
- Voie communale
- Chemin Ruraux
- Chemin cadastré
- Chemin cadastré non existant
- Chemin non cadastré

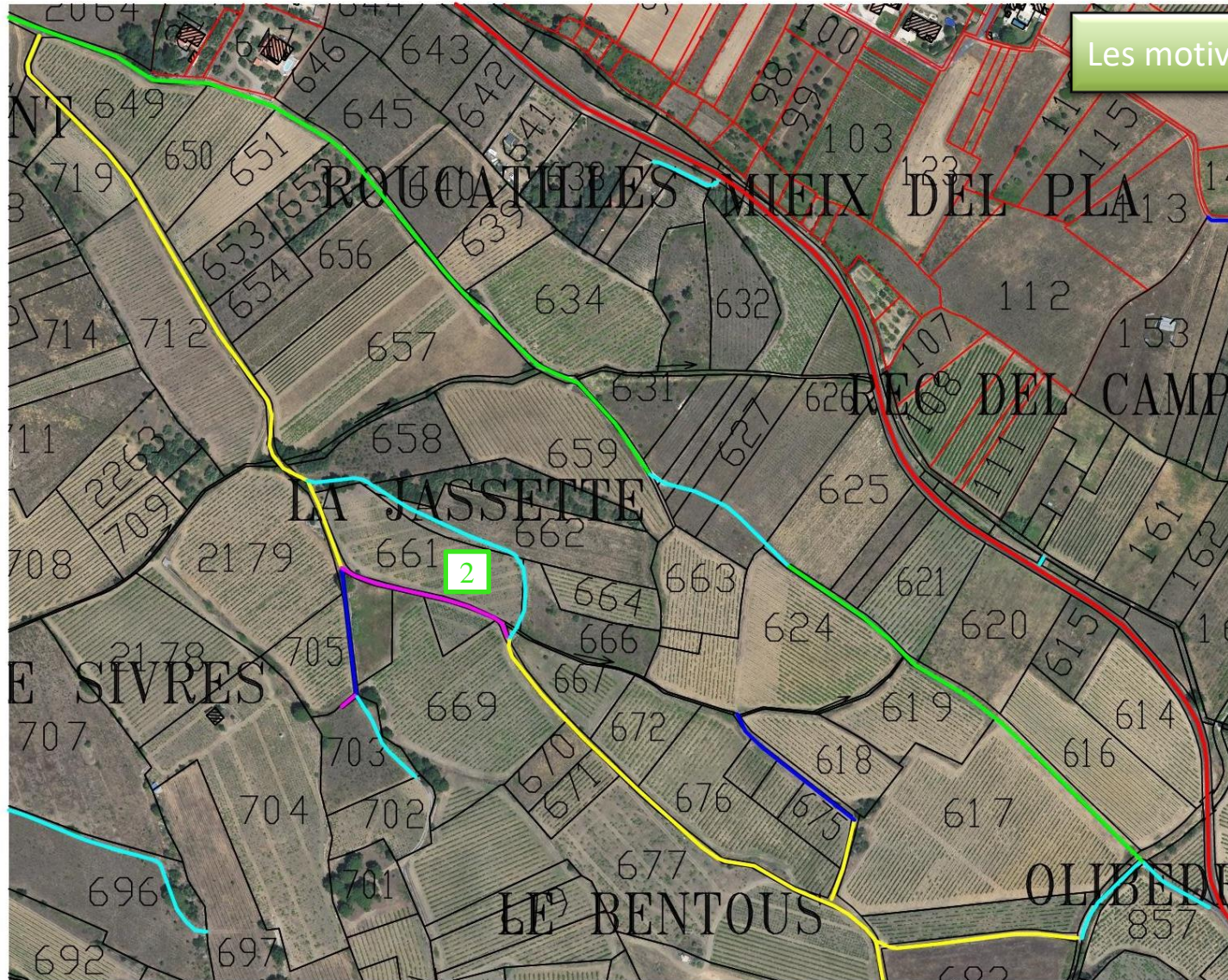
VERDAGUER

Y
857

Les motivations locales de Latour-de-France

LA VOIRIE (commune)

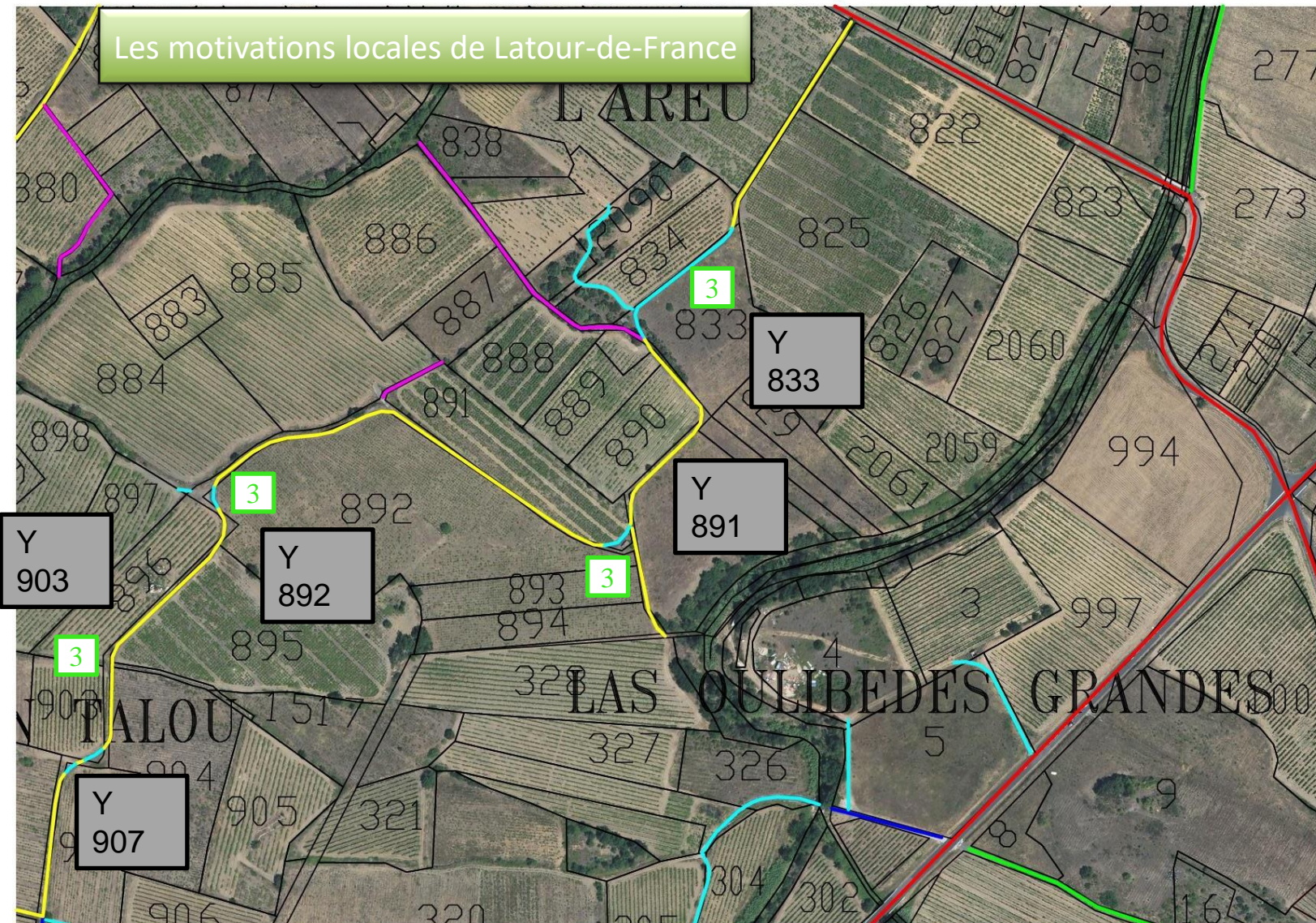
2 - régulariser l'emprise foncière du chemin rural del Ventous qui a été déplacé au lieu-dit « La Jassette ».



Légende

- Parcels
- Route départementale
- Voie communale
- Chemin Ruraux
- Chemin cadastré
- Chemin cadastré non existant
- Chemin non cadastré

Les motivations locales de Latour-de-France



LA VOIRIE (commune)

3 - régulariser l'emprise foncière du chemin rural n° 2 de Roque d'en Talou au droit des propriétés des parcelles cadastrées: section Y, n° 833, 891, 892, 903 et 907.

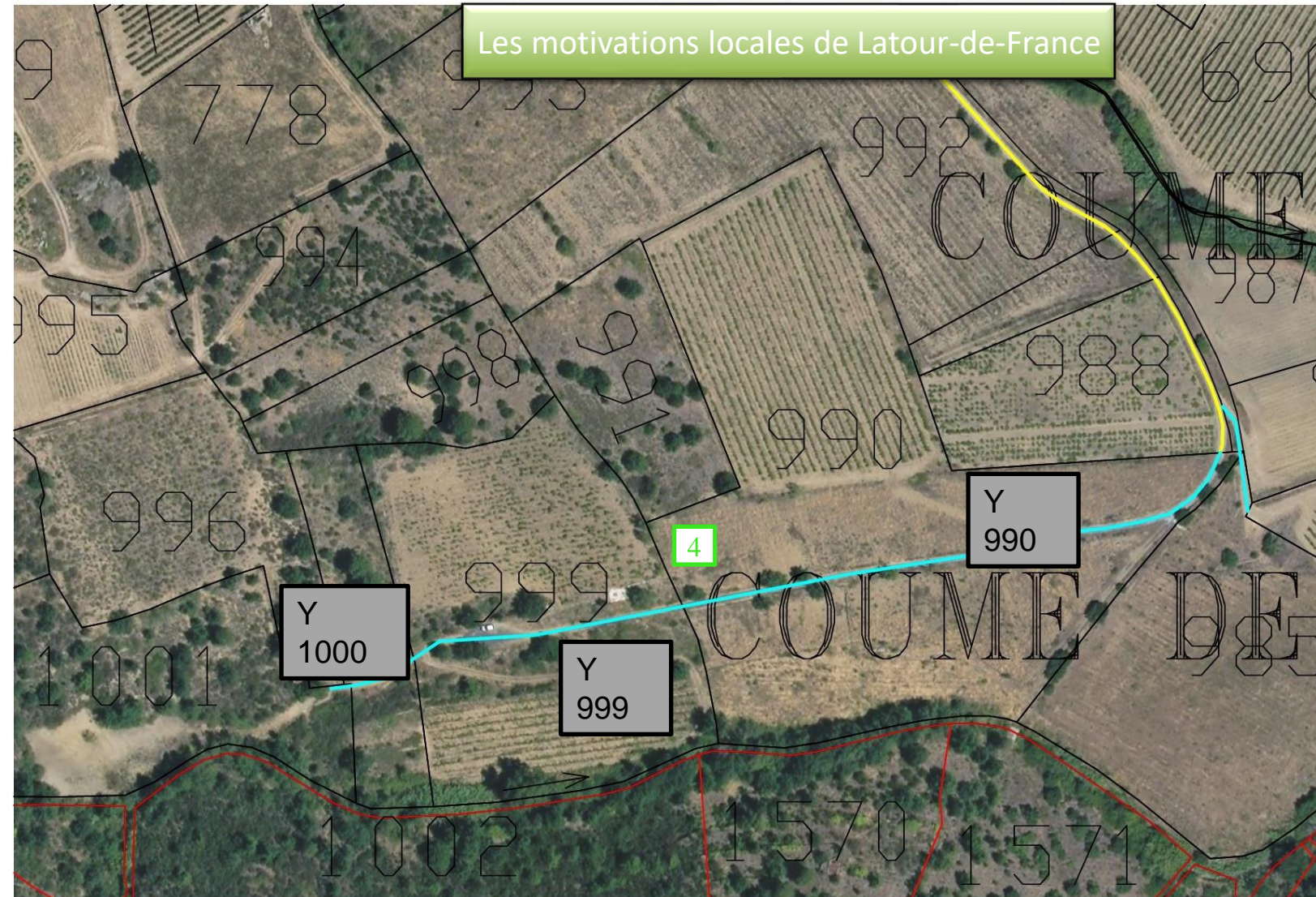
Légende

- Parcels
- Route départementale
- Voie communale
- Chemin Ruraux
- Chemin cadastré
- Chemin cadastré non existant
- Chemin non cadastré

Les motivations locales de Latour-de-France

LA VOIRIE (commune)

4 - régulariser l'emprise foncière de l'extrémité du chemin rural de la Coume de l'Ausseil au droit des propriétés des parcelles cadastrées: section Y, n° 990, 999 et 1000.



Légende

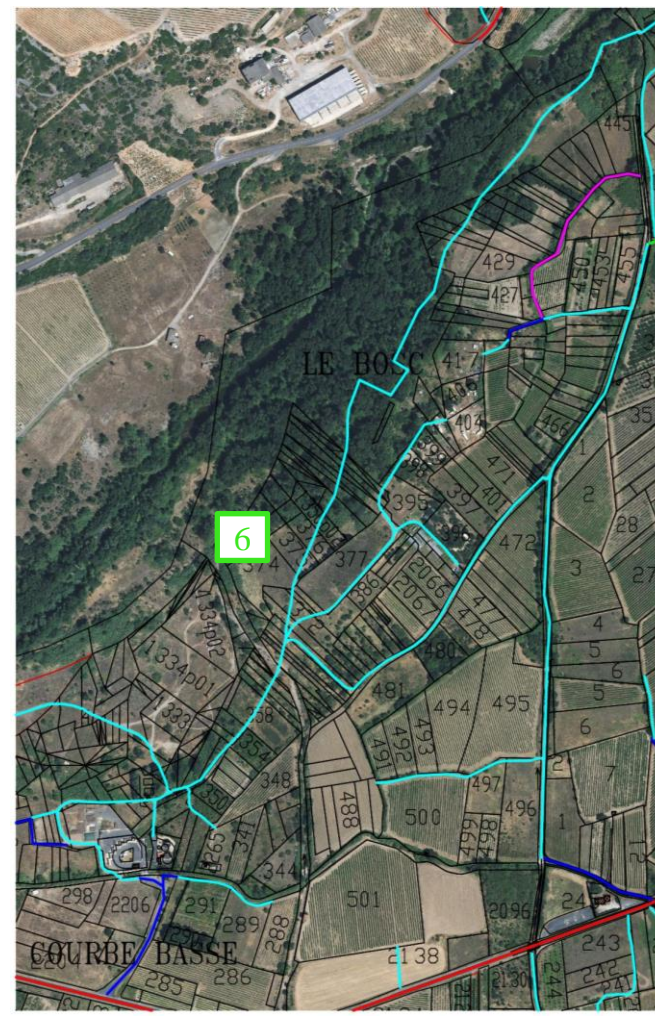
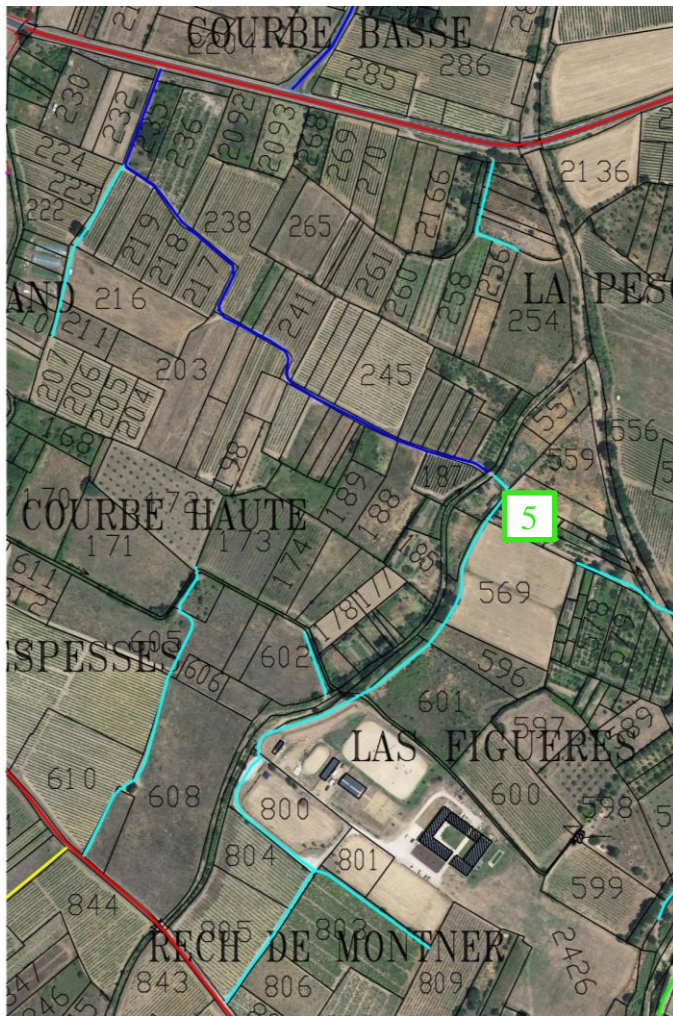
- Parcels
- Route départementale
- Voie communale
- Chemin Ruraux
- Chemin cadastré
- Chemin cadastré non existant
- Chemin non cadastré

Les motivations locales de Latour-de-France

LA VOIRIE (commune)

← 5 - régulariser l'emprise foncière du chemin rural de la Courbe.

6 - régulariser l'emprise foncière du chemin passant devant la déchetterie en direction d'Estagel à proximité de l'Agly →



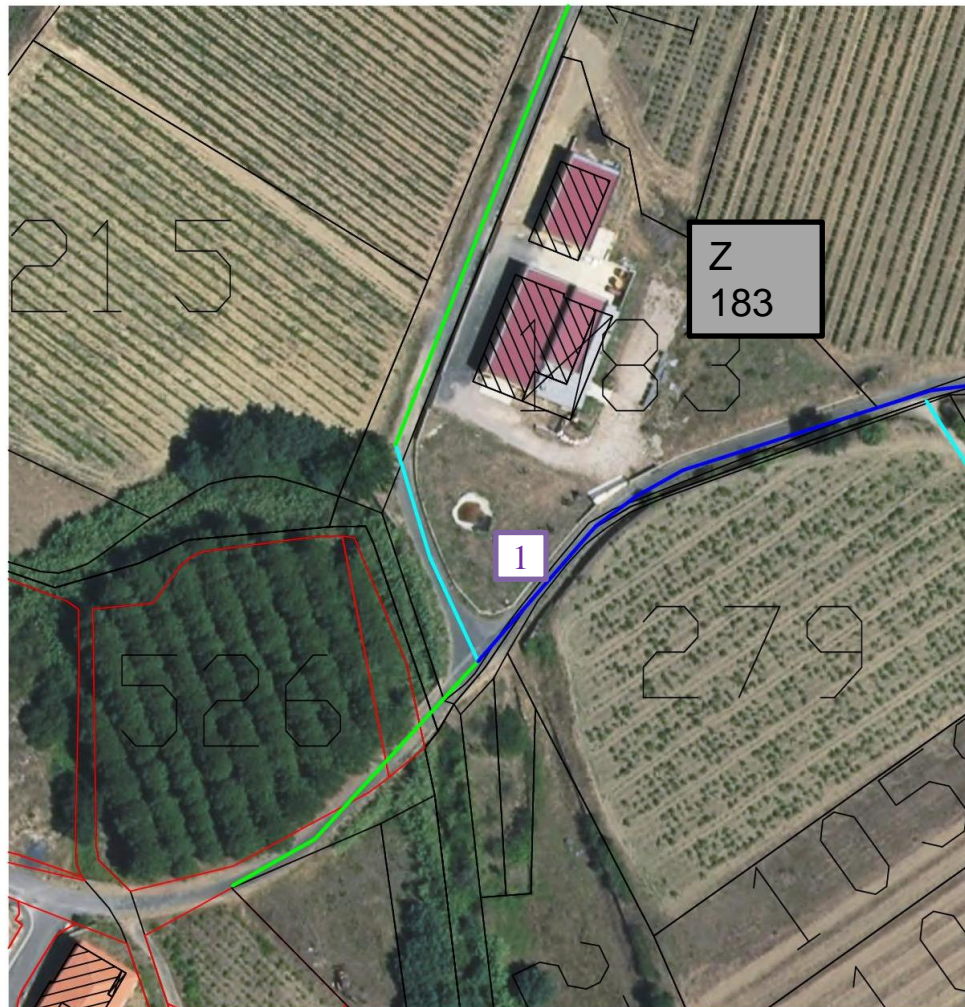
Légende

- Parcelles
- Route départementale
- Voie communale
- Chemin Ruraux
- Chemin cadastré
- Chemin cadastré non existant
- Chemin non cadastré








Les motivations locales de Montner

LA VOIRIE (commune)

1 - régulariser l'emprise foncière de la voie communale n° 5 d'Estagel au droit de la propriété de la parcelle cadastrée: section Z, n° 183.



Légende

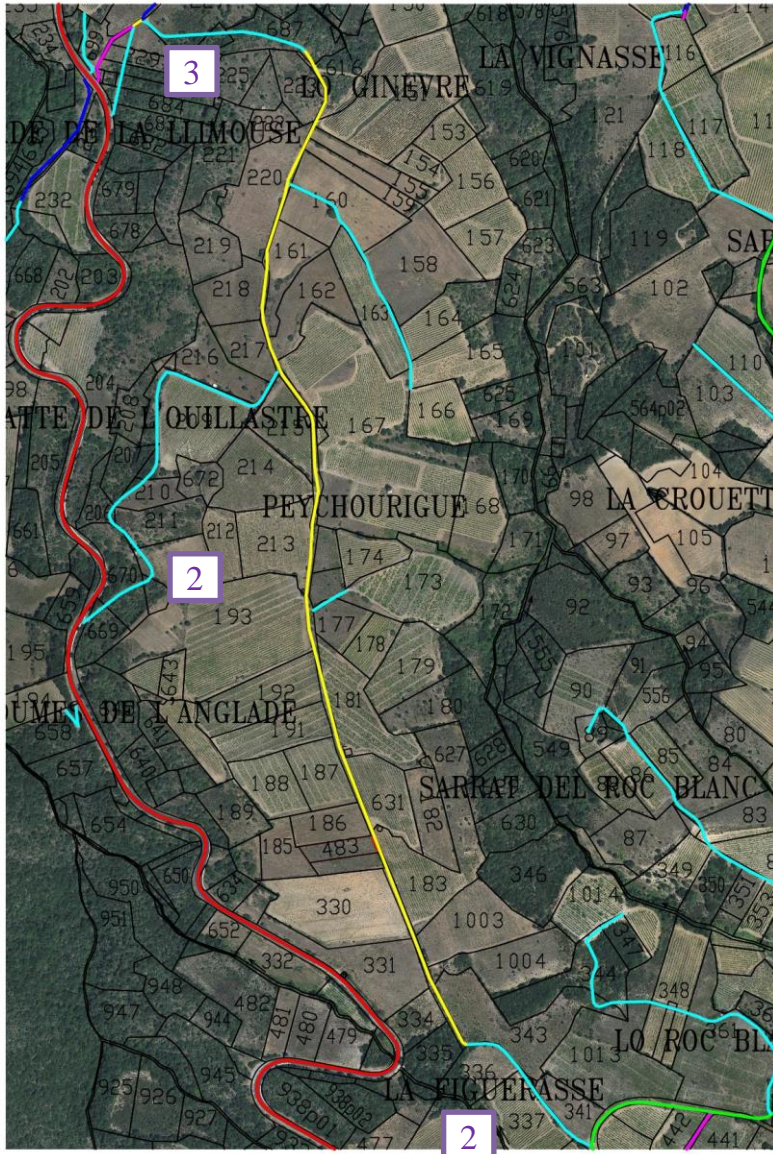
-  Parcelles
-  Route départementale
-  Voie communale
-  Chemin Ruraux
-  Chemin cadastré
-  Chemin cadastré non existant
-  Chemin non cadastré

Les motivations locales de Montner








LA VOIRIE (commune)

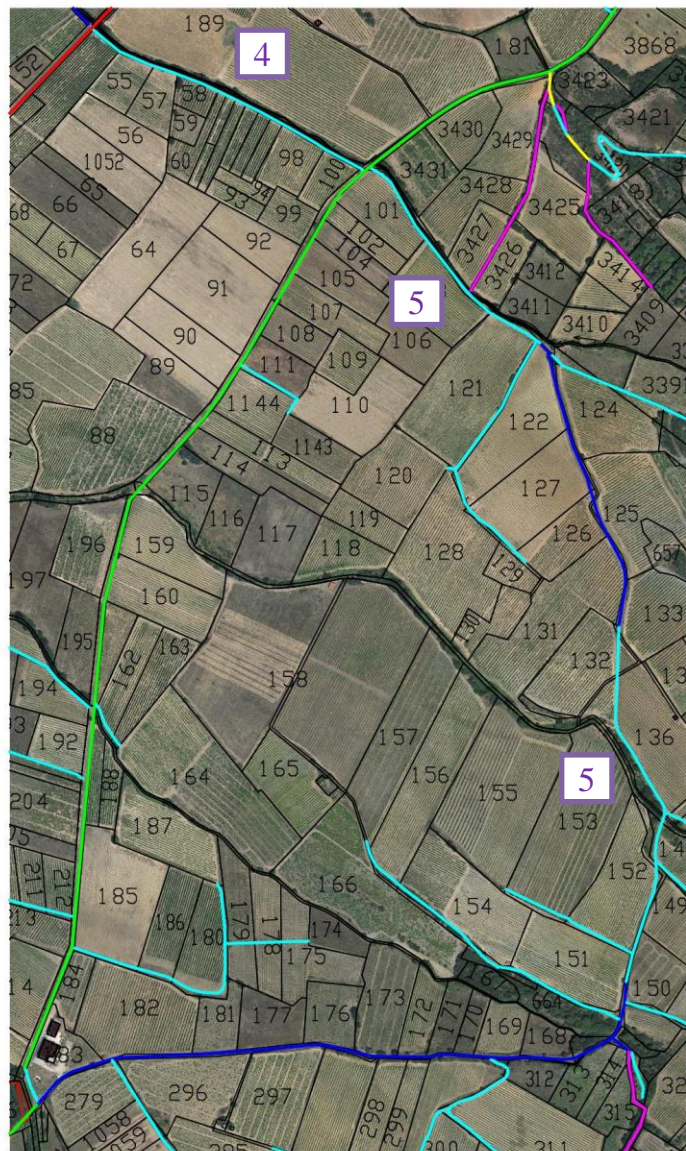
2 - régulariser l'emprise foncière d'une partie du chemin rural n° 7 du Roc Blanc qui pourrait être classée en voie communale en rejoignant la R.D 612 en passant au lieu-dit « Sarrat de la Matte de l'Ouillastre ».

3 - régulariser l'emprise foncière de l'autre partie du chemin rural n° 7 du Roc Blanc à proximité de la R.D 612 au lieu-dit « Couillade de la Limouse ».



Légende

-  Parcelles
-  Route départementale
-  Voie communale
-  Chemin Ruraux
-  Chemin cadastré
-  Chemin cadastré non existant
-  Chemin non cadastré

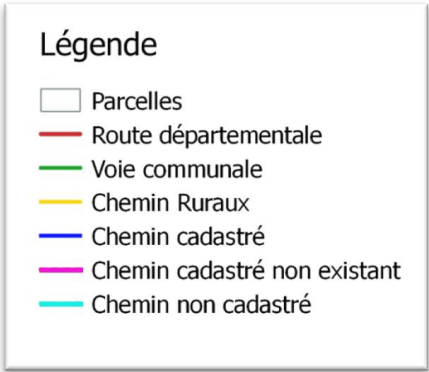


Les motivations locales de Montner

LA VOIRIE (commune)

4 - créer la voie communale des Esprats en limite du ruisseau de Puig Bali en régularisant l'emprise foncière sur la totalité du tracé.

5 - créer la voie communale des Escanals en régularisant l'emprise foncière sur une partie du tracé.

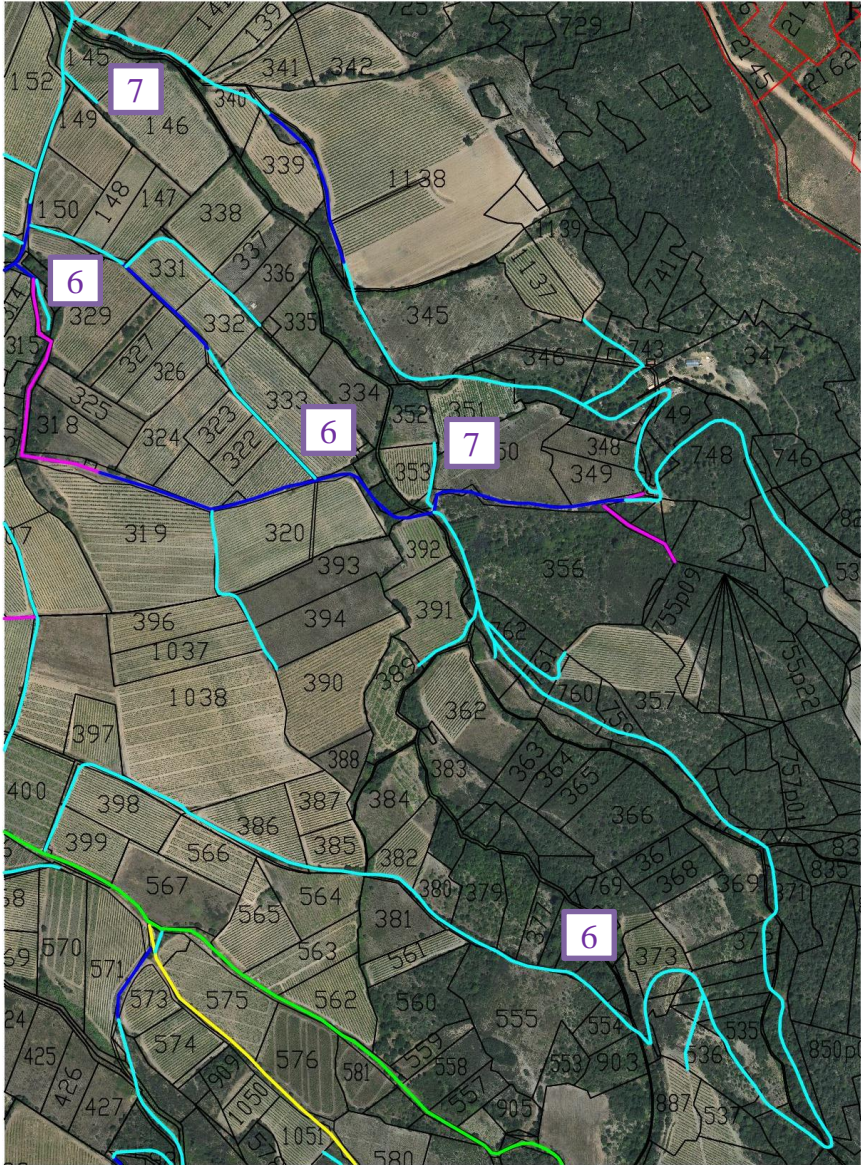


Les motivations locales de Montner







LA VOIRIE (commune)

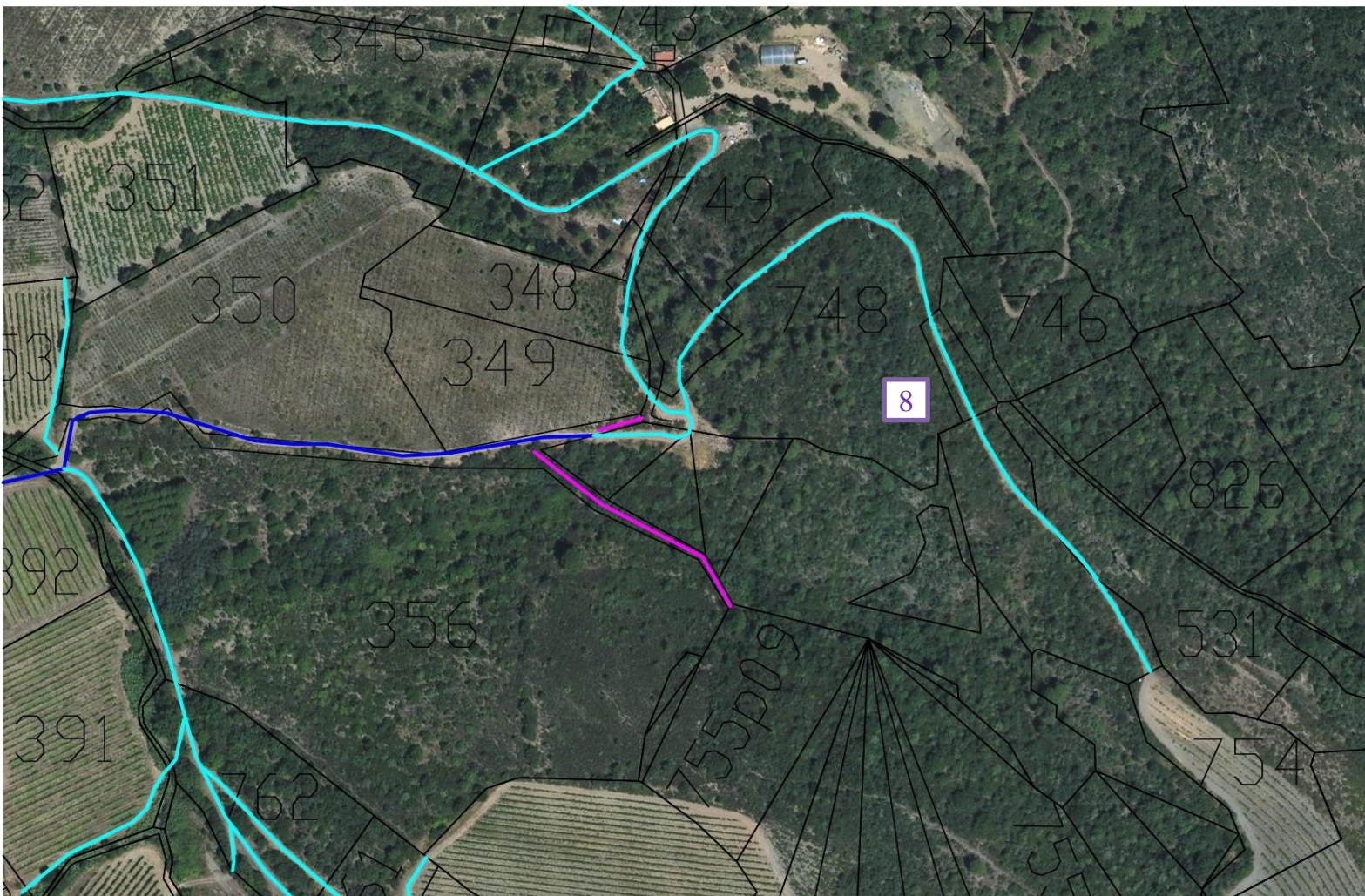
6 - créer le chemin rural des Esquinols qui relie la voie communale des Escanals et la voie communale n° 2 de Perpignan en régularisant l'emprise foncière sur une très grande partie du tracé.

7 - créer le chemin rural de la Serre qui relie la voie communale des Escanals et le chemin rural des Esquinols en régularisant l'emprise foncière sur une grande partie du tracé et en créant 70 mètres de chemin.



Légende








-  Parcelles
-  Route départementale
-  Voie communale
-  Chemin Ruraux
-  Chemin cadastré
-  Chemin cadastré non existant
-  Chemin non cadastré



LA VOIRIE (commune)

8 - créer le nouveau chemin rural de la Serre qui part du chemin rural de la Serre jusqu'à la parcelle cadastrée: section Z, n° 754 en régularisant l'emprise foncière sur une partie du tracé.

Légende

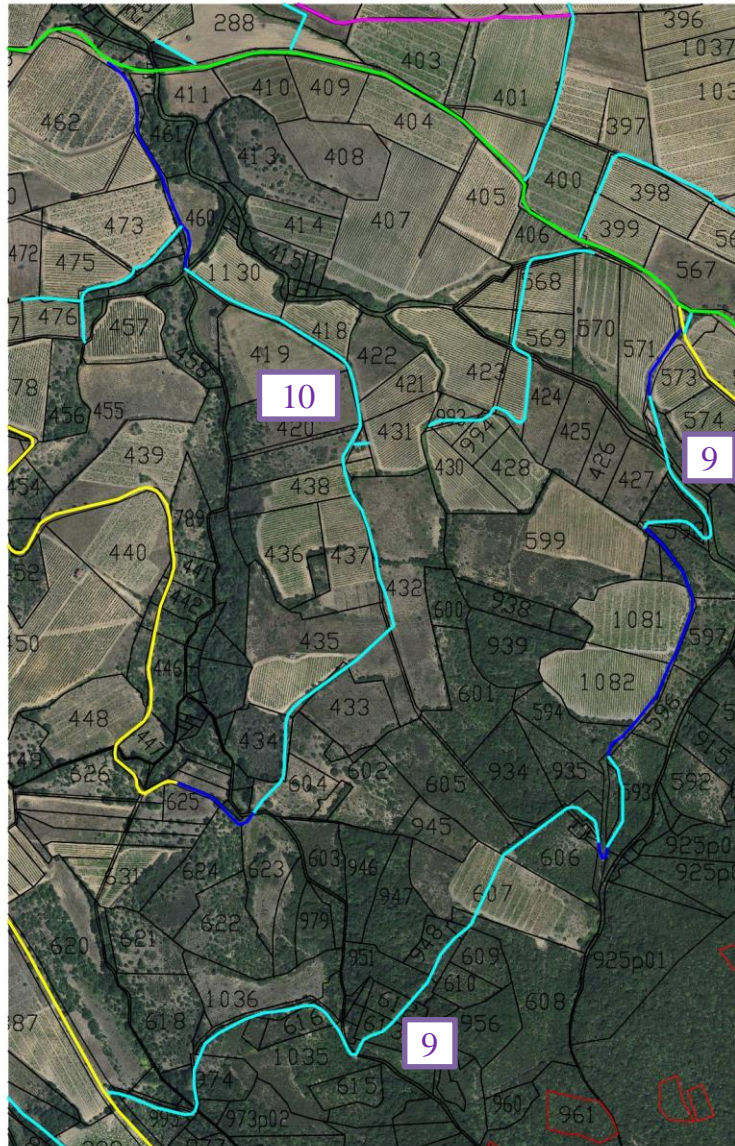
-  Parcelles
-  Route départementale
-  Voie communale
-  Chemin Ruraux
-  Chemin cadastré
-  Chemin cadastré non existant
-  Chemin non cadastré

Les motivations locales de Montner








LA VOIRIE (commune)

9 - créer un chemin rural entre le chemin rural n° 4 de Força Réal et la voie communale n° 2 de Perpignan en régularisant l'emprise foncière sur une partie du tracé.

10 - prolonger le chemin rural n° 5 de la Coste de las Trabassères jusqu'à la voie communale n° 2 de Perpignan en régularisant l'emprise foncière sur une partie du tracé.



Légende

-  Parcelles
-  Route départementale
-  Voie communale
-  Chemin Ruraux
-  Chemin cadastré
-  Chemin cadastré non existant
-  Chemin non cadastré

Les motivations locales

LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT

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

- le développement des friches est important (environ 20% de la surface du périmètre)
- la surface de la zone d'étude représente 35% des territoires communaux
- les propriétés communales représentent 1% de la superficie étudiée
- il y a de l'activité viticole, arboricole
- **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 136 parcelles en bien non délimité d'une superficie totale de 250ha (15%) concernant 233 propriétaires (22%),
- Il existe des parcelles de biens vacants et sans maître

5. PROPOSITIONS

5.1 NECESSITE D'UN AMENAGEMENT

Les problèmes fonciers décrits au paragraphe précédent et dans la partie réalisée par la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Orientales et le Centre Régional de la Propriété Forestière 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, **améliorer la desserte** des parcelles et de répondre aux enjeux de gestion du risque incendie et de protection des aires de captages d'alimentation en eau potable, en raison de leur forte sensibilité aux risques de pollution, principalement notamment phytosanitaires, l'amélioration de l'utilisation du réseau d'irrigation, 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.

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**
- **la protection des aires de captages d'alimentation en eau potable (Estagel, Latour de France)**

5.2. DEFINITION DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT

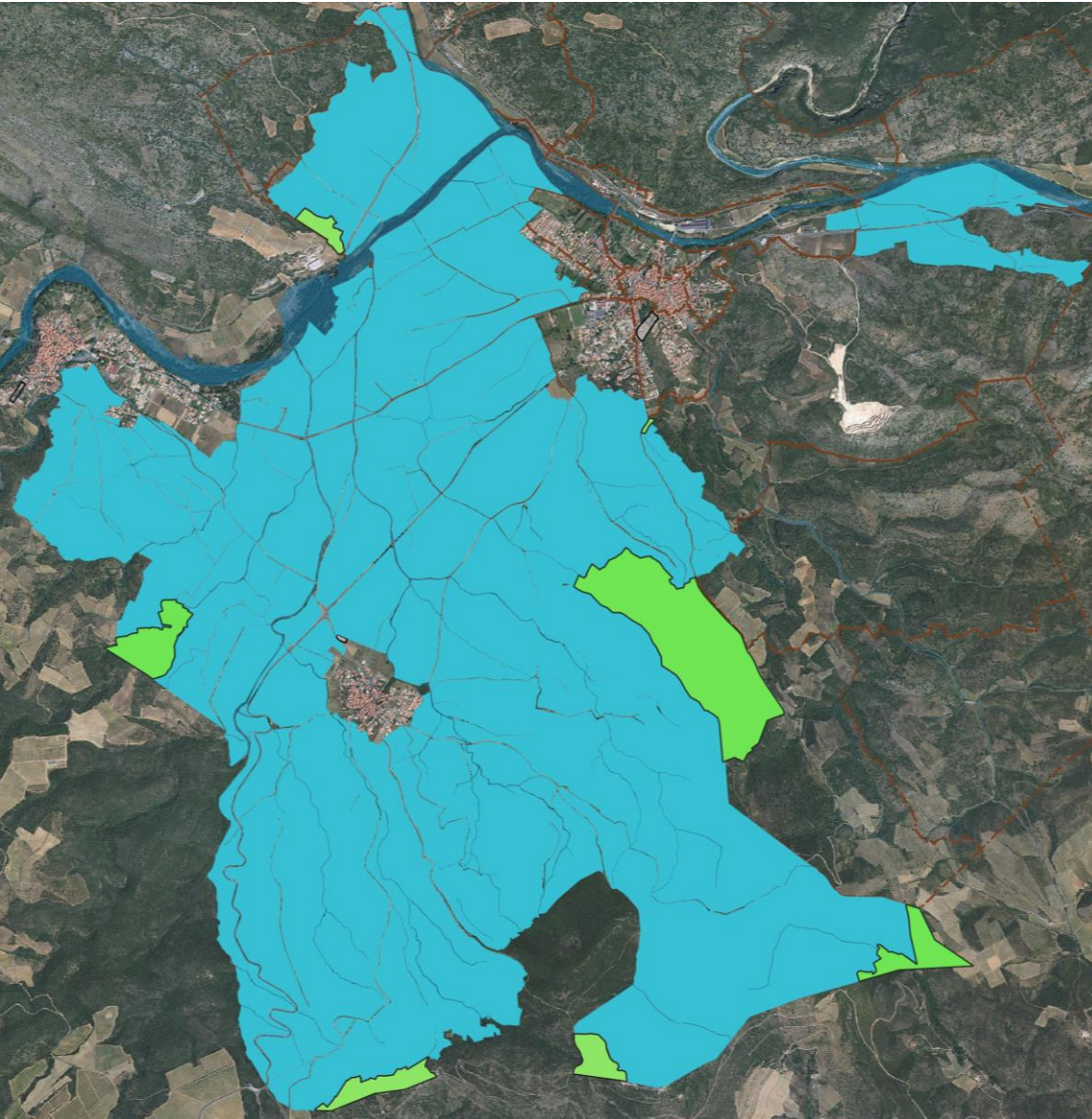
En fonction des problèmes étudiés précédemment, des demandes des communes, des propriétaires et des exploitants, le **périmètre d'aménagement suivant** est proposé à la CIAF :

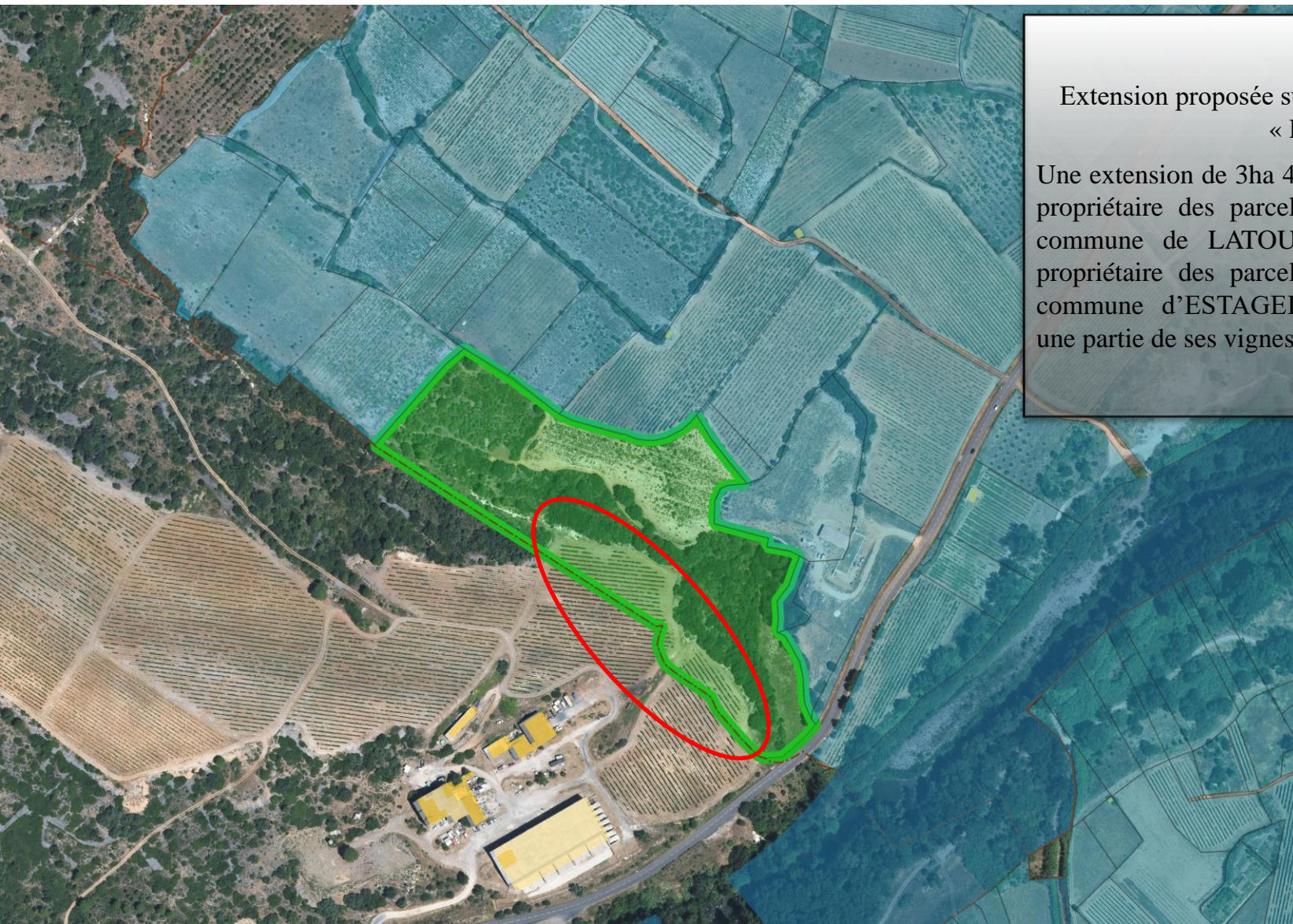
- Superficie du périmètre d'étude : 1672 ha
- 104 ha ajoutés (7 zones)

Surface totale : environ **1776 ha**

Légende

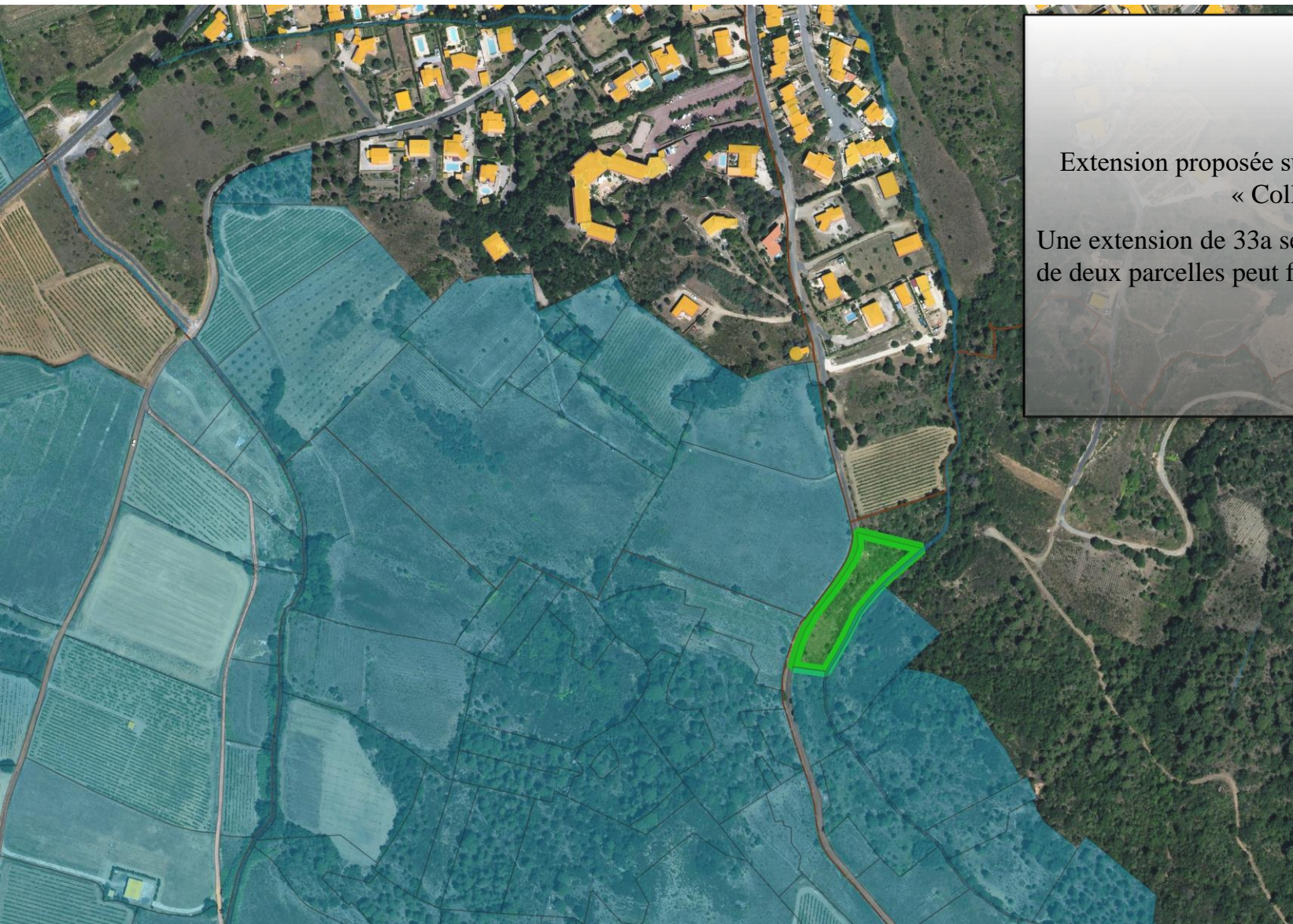
- Commune
- Parcelles
- Zones ajoutées
- Zones conservées





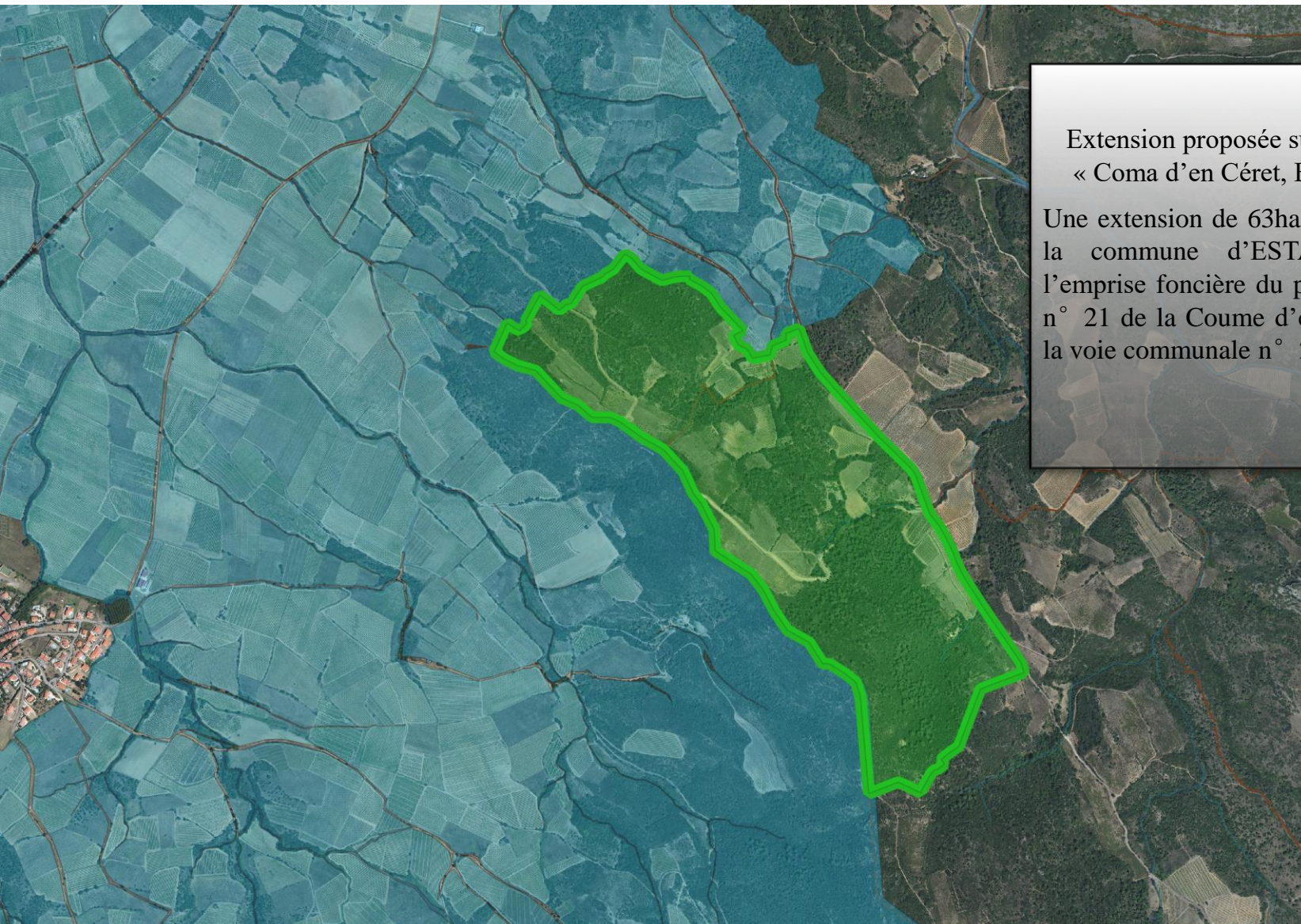
Extension proposée sur la commune d'ESTAGEL
« Rubials »

Une extension de 3ha 46a se justifie par le fait que le propriétaire des parcelles de vignes situées sur la commune de LATOUR DE FRANCE n'est pas propriétaire des parcelles de vignes situées sur la commune d'ESTAGEL. Il souhaiterait régulariser une partie de ses vignes dont il n'est pas propriétaire.



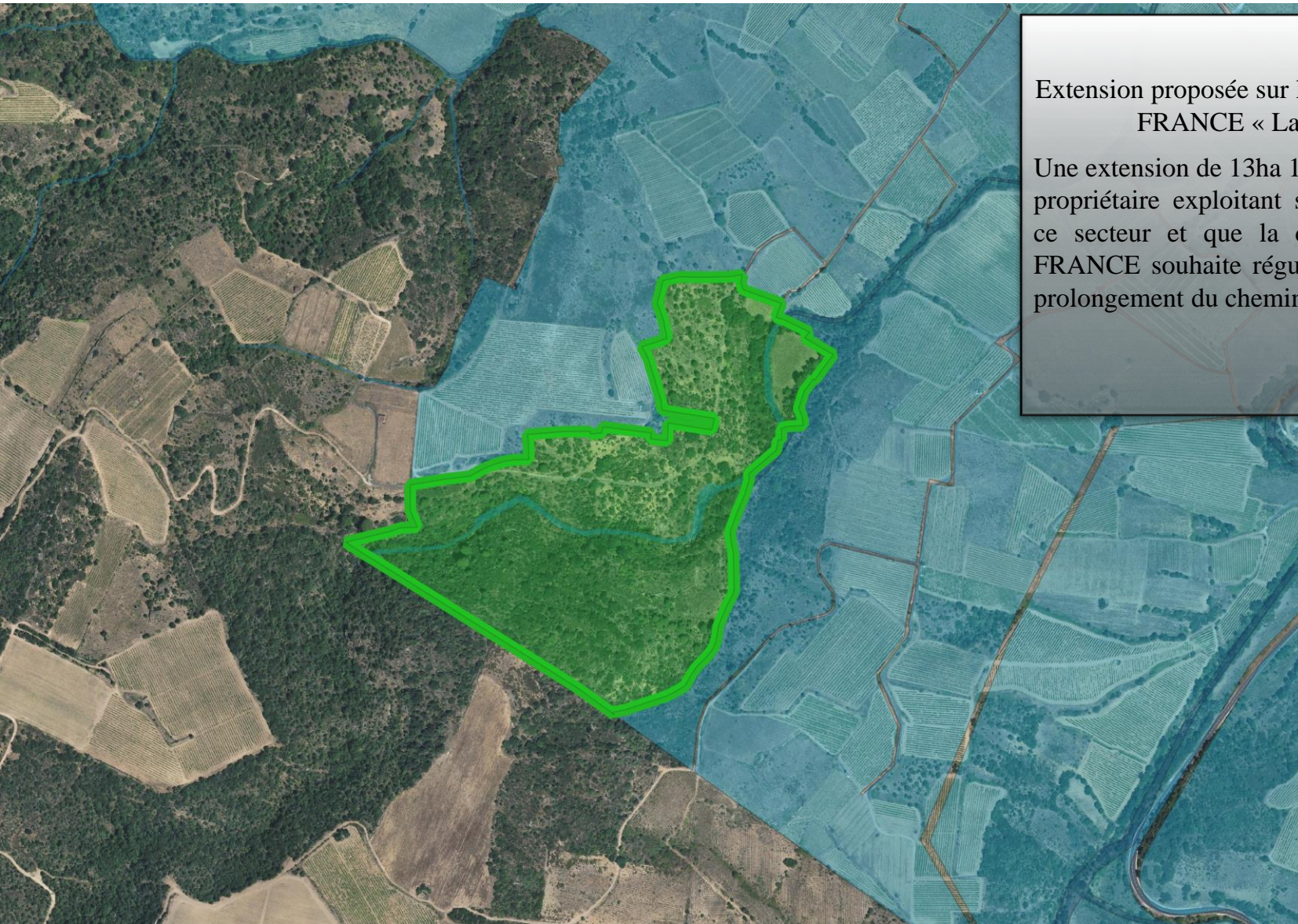
Extension proposée sur la commune d'ESTAGEL
« Coll de la Creu »

Une extension de 33a se justifie par le fait que cet îlot
de deux parcelles peut faire l'objet de transaction.



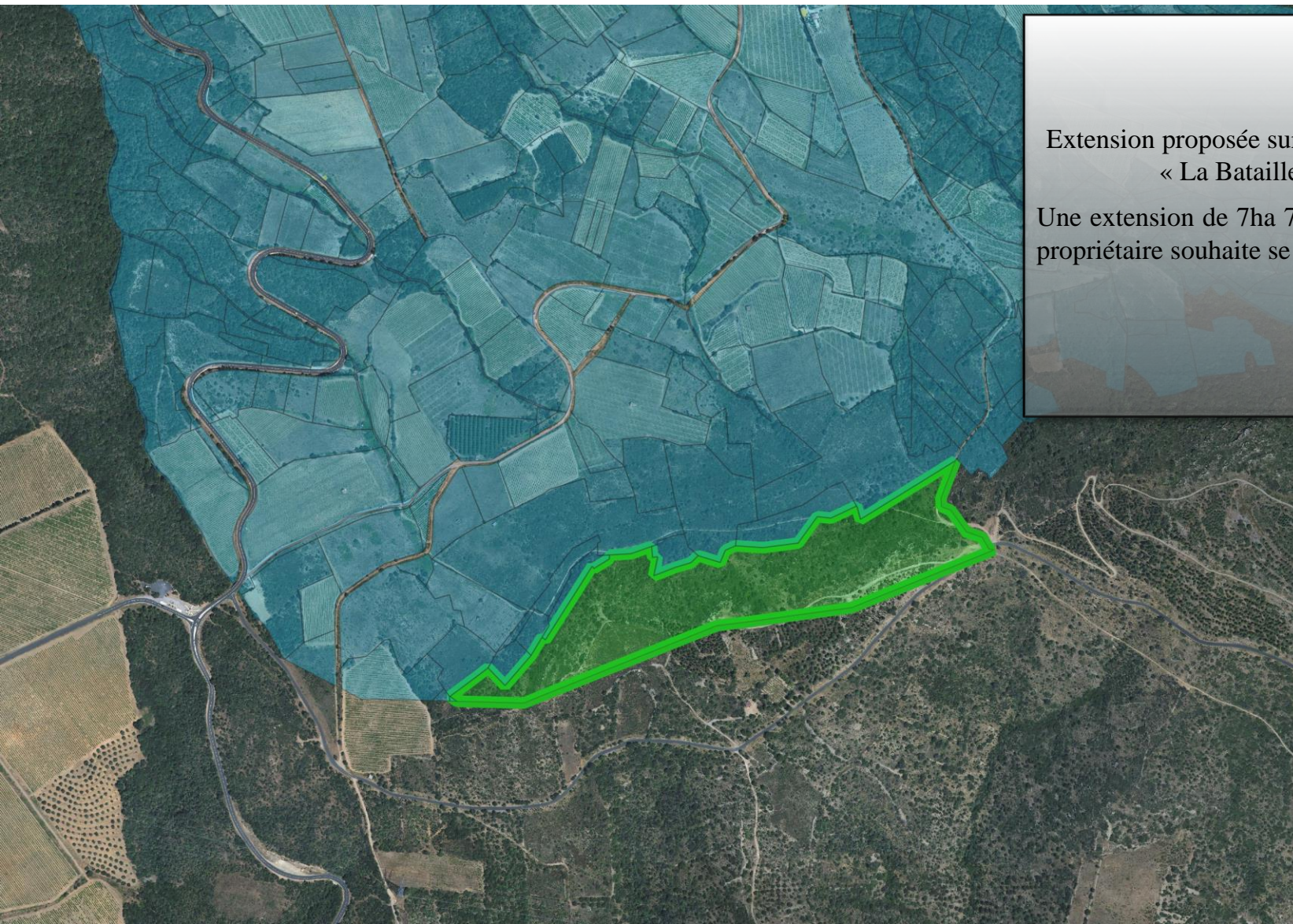
Extension proposée sur la commune d'ESTAGEL
« Coma d'en Céret, Els Carmesis, Prats del Rei »

Une extension de 63ha 13a se justifie par le fait que la commune d'ESTAGEL souhaite régulariser l'emprise foncière du prolongement du chemin rural n° 21 de la Coume d'en Céret (piste DFCI) jusqu'à la voie communale n° 2 de Corneilla la Rivière.



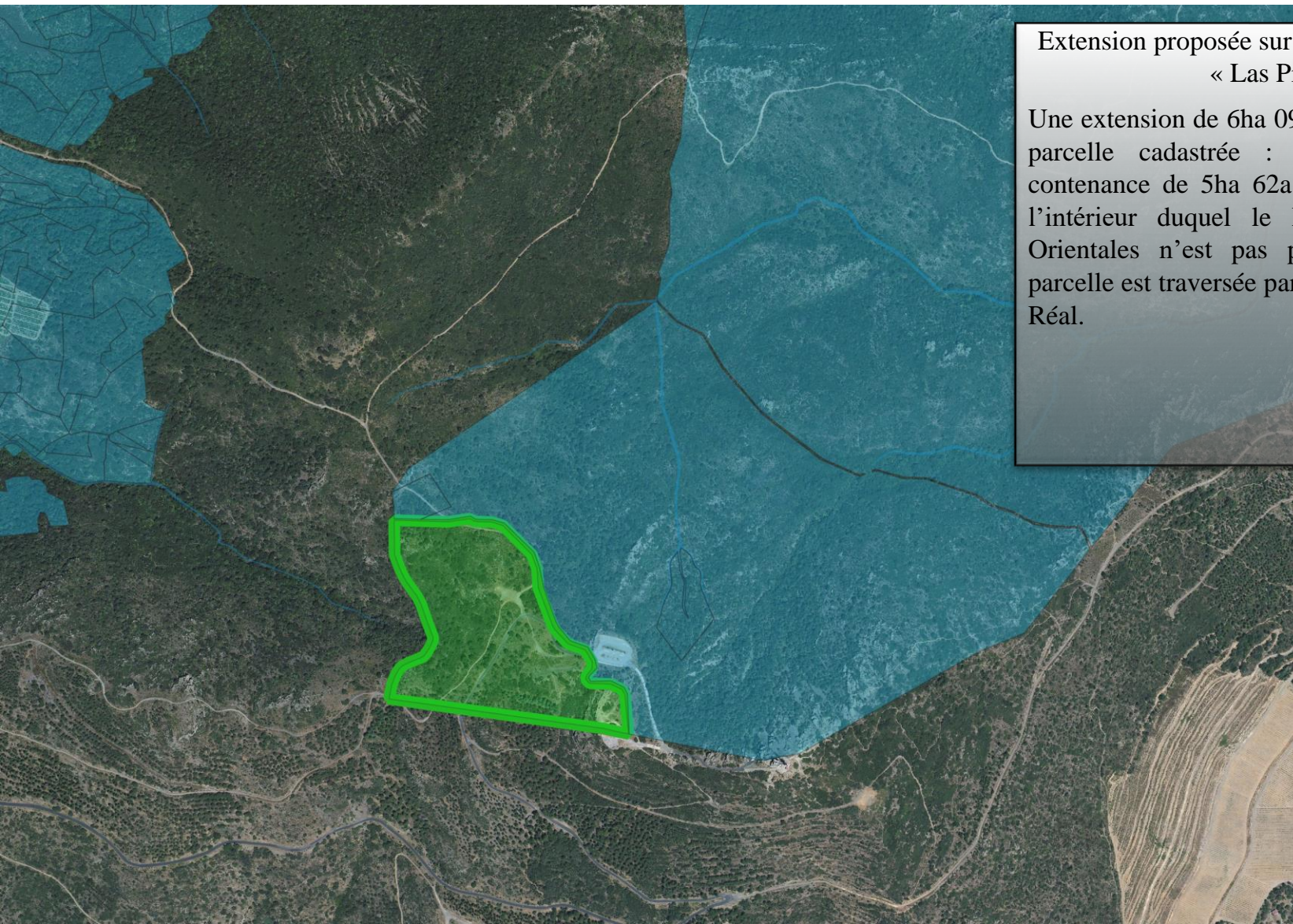
Extension proposée sur la commune de LATOUR DE FRANCE « La Berne, Pichouvert»

Une extension de 13ha 16a se justifie par le fait qu'un propriétaire exploitant souhaite se restructurer dans ce secteur et que la commune de LATOUR DE FRANCE souhaite régulariser l'emprise foncière du prolongement du chemin rural de la Berne.



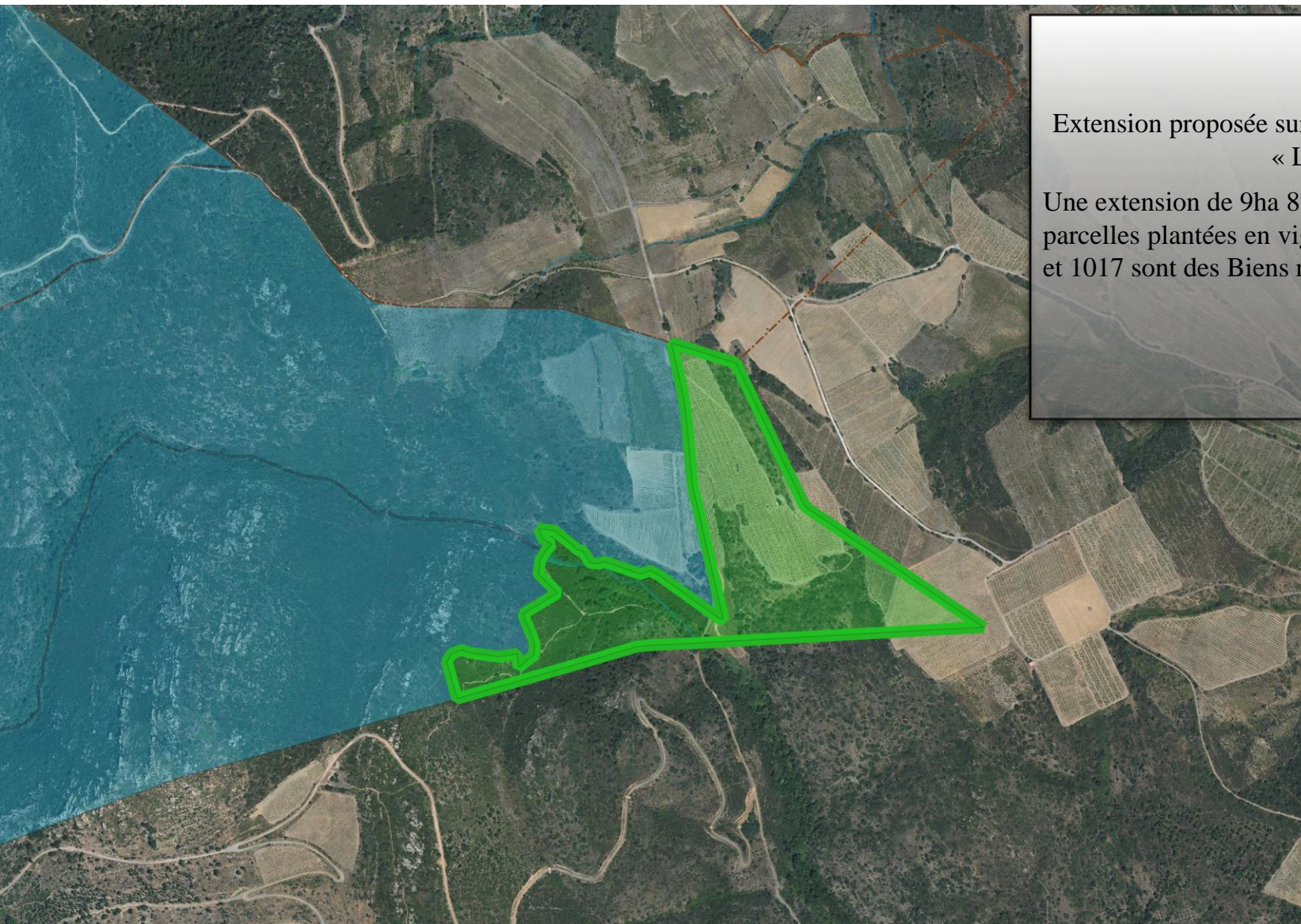
Extension proposée sur la commune de MONTNER
« La Bataille, Lo Coll dal Bau»

Une extension de 7ha 74a se justifie par le fait qu'un propriétaire souhaite se restructurer dans ce secteur.



Extension proposée sur la commune de MONTNER
« Las Pichadousses»

Une extension de 6ha 09a se justifie par le fait que la parcelle cadastrée : section Y, n° 887 d'une contenance de 5ha 62a est un Bien non délimité à l'intérieur duquel le Département des Pyrénées-Orientales n'est pas propriétaire alors que cette parcelle est traversée par la RD 38 qui accède à Força Réal.



Extension proposée sur la commune de MONTNER
« La Berne »

Une extension de 9ha 89a se justifie par le fait que les parcelles plantées en vigne: section Z, n° 1012, 1014 et 1017 sont des Biens non délimités.

5.3. CHOIX DE LA PROCEDURE

5.3.1 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 ces trois communes, 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 ces communes.

5.3.1.1. 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
- Soutles possibles pour compenser la différence de valeur vénale
- Soutles (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)**

La CDAF reconnaît l'utilité des échanges pour l'aménagement foncier.

Transfert de propriété par décision du président du conseil départemental.

Après l'opération, obligation de demander une autorisation de divisions de parcelles à la CDAF pendant 10 ans.

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

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

Transfert de propriété par acte notarié.

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.

Après l'opération, obligation de demander une autorisation de divisions de parcelles à la CDAF pendant 10 ans.

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

5.3.1.2. 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 Intercommunale d'Aménagement Foncier (CIAF), présidée par un commissaire-enquêteur et avec le concours d'un géomètre agréé.

L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

5.3.1.2.1 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 CIAF.

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

Souites possibles décidées par CIAF si pas d'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 CIAF 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 **CIAF** 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 CIAF soumet pour autorisation au préfet un projet de travaux connexes concernant la voirie, l'hydraulique, la remise en état des sols et les plantations.

Ce sont les Communes 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

5.3.1.2.2. 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 CIAF 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

Souites possibles décidées par CIAF 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,

5.3.1.2.3 Tableau récapitulatif des étapes de la 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)	
CIAF : examen des réclamations	
Avant-projet parcellaire : consultation (officieuse) des propriétaires	
Projet parcellaire et Travaux connexes – Etude d'impact (bureau d'études)	
(enquête publique)	
CIAF : 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	

5.3.2. Avantages et inconvénients des diverses procédures

5.3.2.1. 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 le périmètre d'opération proposé, 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.

5.3.2.2. 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, notamment par rapport à la présence de nombreuses cultures pérennes.

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

5.3.2.3. AFAFE en valeur vénale

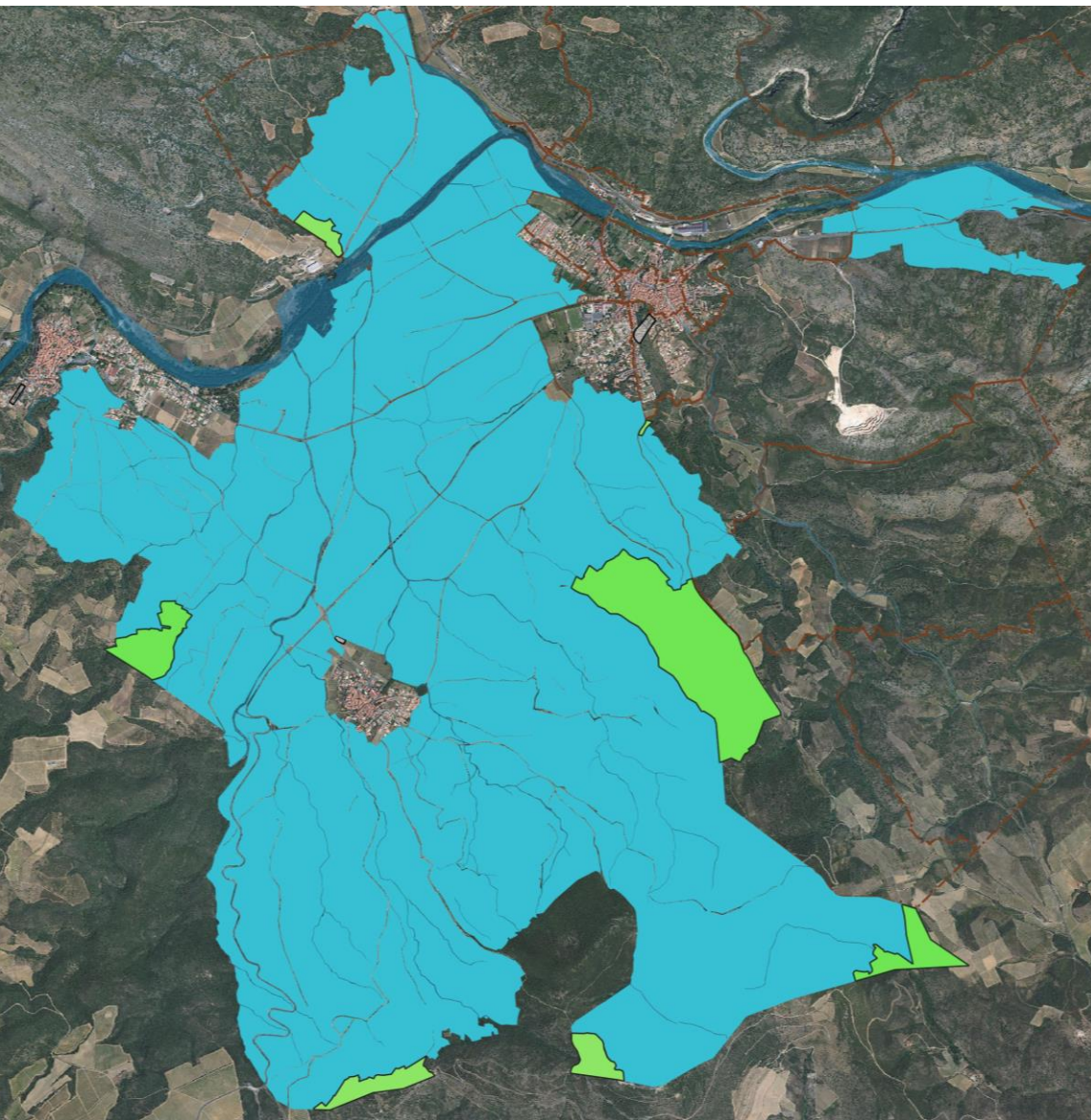
C'est la procédure permettant des échanges entre parcelles demandant une négociation effectuée avec souplesse et psychologie.

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.







5.4. en résumé

La Commission Intercommunale 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.

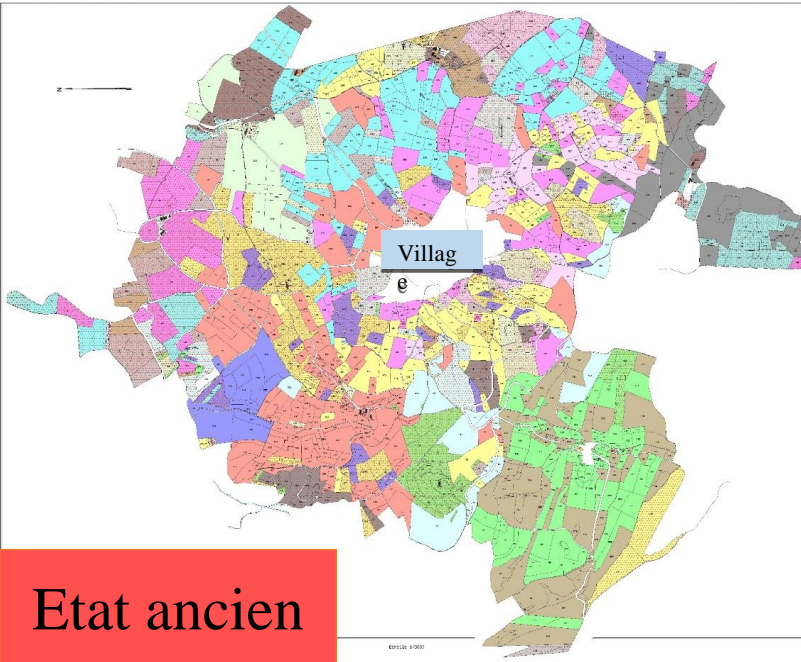
L'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (en valeur vénale) paraît être la procédure la mieux adaptée pour résoudre les problèmes fonciers des communes d'ESTAGEL (543 ha), LATOUR DE FRANCE (265 ha) et MONTNER (968 ha).

Périmètre d'aménagement proposé : **surface d'environ 1776 ha.**

Légende

-  Commune
-  Parcelles
-  Zones ajoutées
-  Zones conservées

6. 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 conclus

Etat nouveau

