



Etude d'aménagement foncier C.C.A.F de Canohès 8 juillet 2022

VOLET FONCIER **(Diagnostic et proposition d'aménagement)**



SOMMAIRE

1. Introduction.....	3	3. Proposition d'aménagement.....	23
1.1. 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.....	4	3.1. Nécessité d'un aménagement foncier.....	23
1.2. Les différentes étapes de la phase préalable en cours.....	5	3.2. Définition du périmètre d'aménagement foncier.....	24
2. DIAGNOSTIC.....	7	3.3. Choix du mode d'aménagement.....	30
2.1. Porter à connaissance de l'État.....	7	3.3.1. Les outils d'aménagement foncier.....	30
2.2. La Commune.....	8	3.3.1.1. Les échanges amiables ECIR ou ECIF.....	31
2.2.1. Situation Géographique.....	8	3.3.1.2. L'aménagement foncier agricole forestier et environnemental.....	32
2.2.2. Démographie, Urbanisme.....	9	3.3.1.2.1. Option : Valeur vénale.....	34
2.3. La voirie.....	12	3.3.1.2.2. Option : Valeur de productivité réelle....	37
2.4. Les propriétés	13	3.3.2. Avantages et inconvénients des divers modes d'aménagement envisagés.....	39
2.5. Consultation des propriétaires	17	3.3.2.1. Les échanges amiables	39
2.6. Les motivations locales	20	3.3.2.2. l'AFAFE en valeur de productivité réelle....	40
2.6.1. La voirie : Classement	20	3.3.2.3. l'AFAFE en valeur vénale.....	41
2.6.2. La politique d'aménagement	21	3.4. En résumé.....	42
2.6.3. Les problèmes fonciers.....	22	4. Exemple d'une commune ayant fait l'objet d'un AFAFE..	43

1. INTRODUCTION

L'étude d'aménagement foncier de la commune de CANOHES 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 de restructuration et, le cas échéant, de proposer un mode d'aménagement approprié.

Elle a donné lieu à :

- 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, propriétaires, exploitants, ...), départementaux (Département, Chambre d'Agriculture, ...) et nationaux (D.D.T.M,)
- une information des divers intervenants locaux sur les possibilités d'aménagement en fonction de l'ensemble des éléments recueillis.

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

1.1 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'E.C.I.R

1^{ère} phase : préalable (Réalisation de l'étude d'aménagement et choix du périmètre et du mode d'aménagement foncier)

2^{ème} phase : opérationnelle (Etablissement du projet d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (AFAFE) ou d'Echanges et Cessions Amiables d'Immeubles Ruraux (ECIR))

1.2 Les différentes étapes de la phase préalable en cours

Demande du Conseil Municipal (Délibération du 19/12/2017) au Département de constitution d'une Commission d'Aménagement Foncier (C.C.A.F)

Conseil Départemental : constitution de la CCAF (11/06/2019)

CCAF 13/11/2019 : Demande au Département la réalisation d'une étude d'aménagement

Le Département par délibération du 10/02/2020 décide de diligenter cette étude

Préfet : Porter à connaissance Juin 2020

1.2 Les différentes étapes de la phase préalable en cours (suite)

ETUDE D'AMENAGEMENT FONCIER (18 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 08/07/2022 : proposition d'une opération d'AFAGE en valeur vénale

Le Département par délibération du 20/10/2022 : se prononce favorablement sur la proposition de la C.C.A.F et décide de la soumettre à enquête publique

Enquête publique (périmètre-mode-prescriptions) (un mois)

Préfet : fixe les prescriptions environnementales

Conseil Départemental : Après examen par la C.C.A.F des observations faites lors de l'enquête et avis des communes concernées, le Département décide d'ordonner l'opération ou d'y renoncer

2. DIAGNOSTIC

2.1 Porter à connaissance de l'Etat

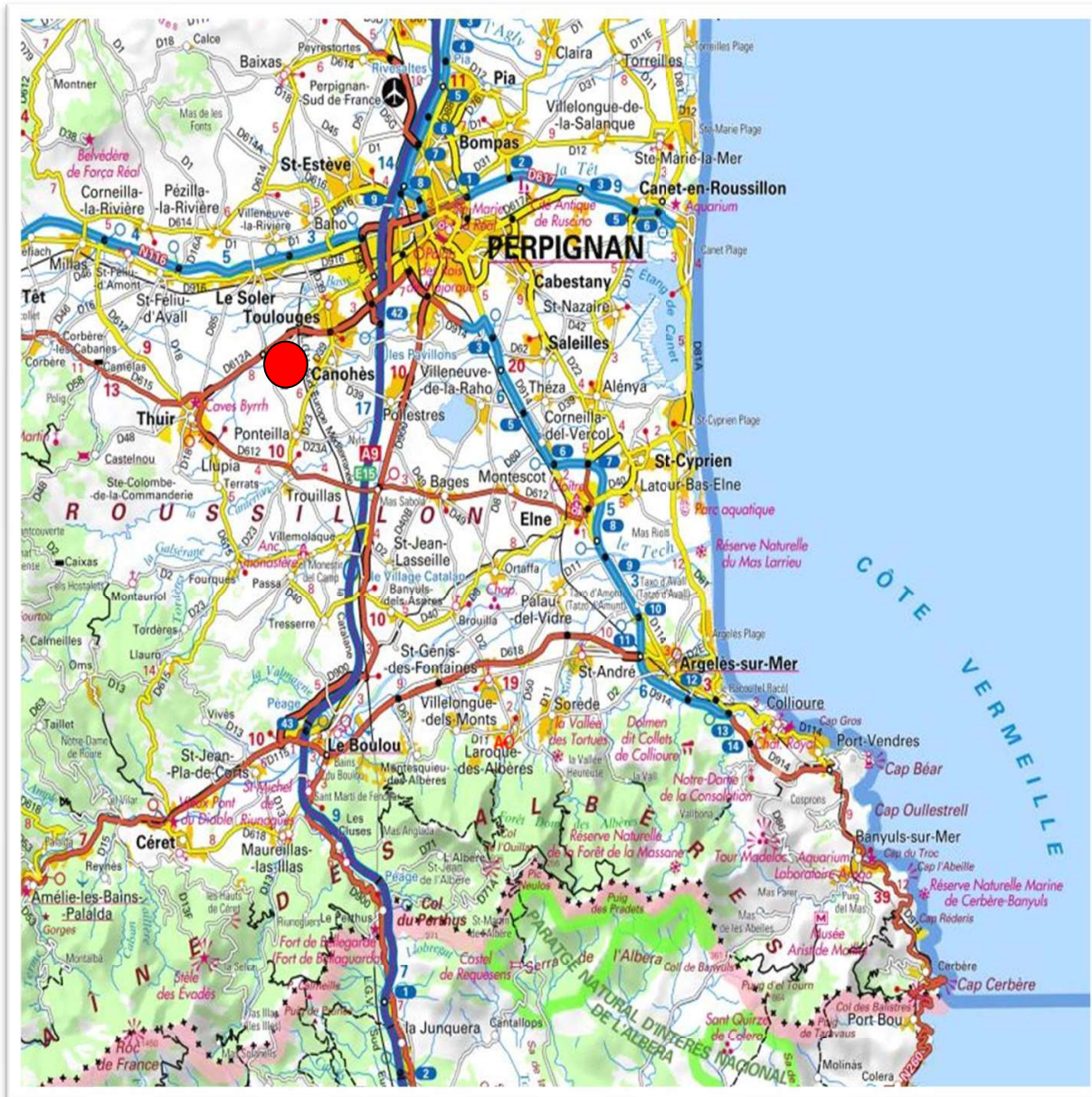
- Il a été réalisé en juin 2020.
- Il recense les servitudes d'utilité publique, la prévention des risques, la protection de l'environnement et le développement durable.

2.2 La commune

2.2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

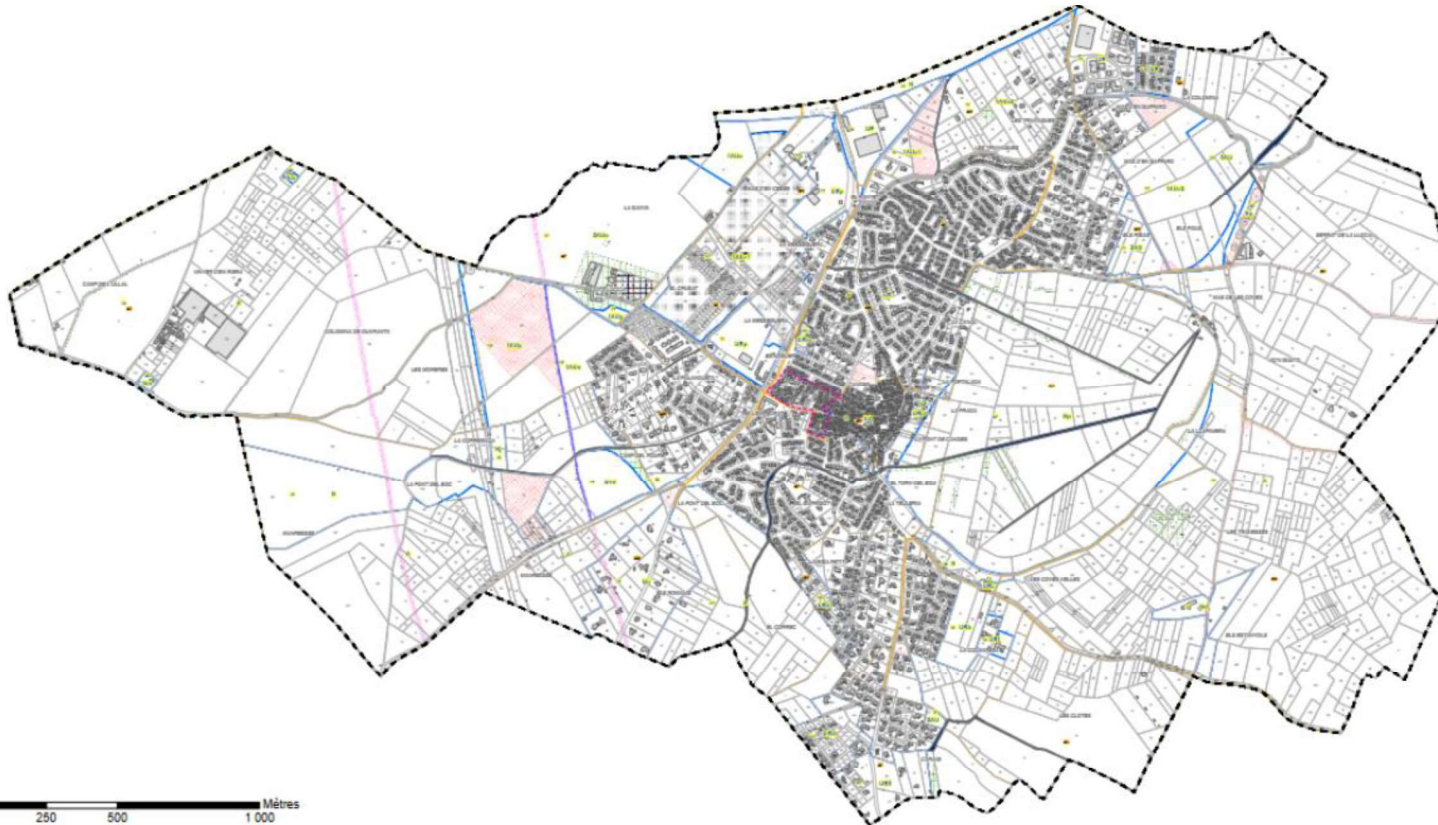
La commune de CANOHES, localisée dans la plaine du Roussillon, est située à une dizaine de kilomètres, au sud-ouest de PERPIGNAN.

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



2.2 La commune (suite)

Plan Local d'Urbanisme



	Limite communale
	Bâti
	Hydrographie
	Parcelles
	Limite de section cadastrale
	ZONAGE du PLU
	Emplacement Réservé
	Espace Boisé Classé (EBC)
	Élément à protéger au titre du L123-1-5 7°
	Secteur de nuisance sonore pour le TGV (300 m)
	Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)
	Secteur de "l'Empodrat" (construction à l'alignement)

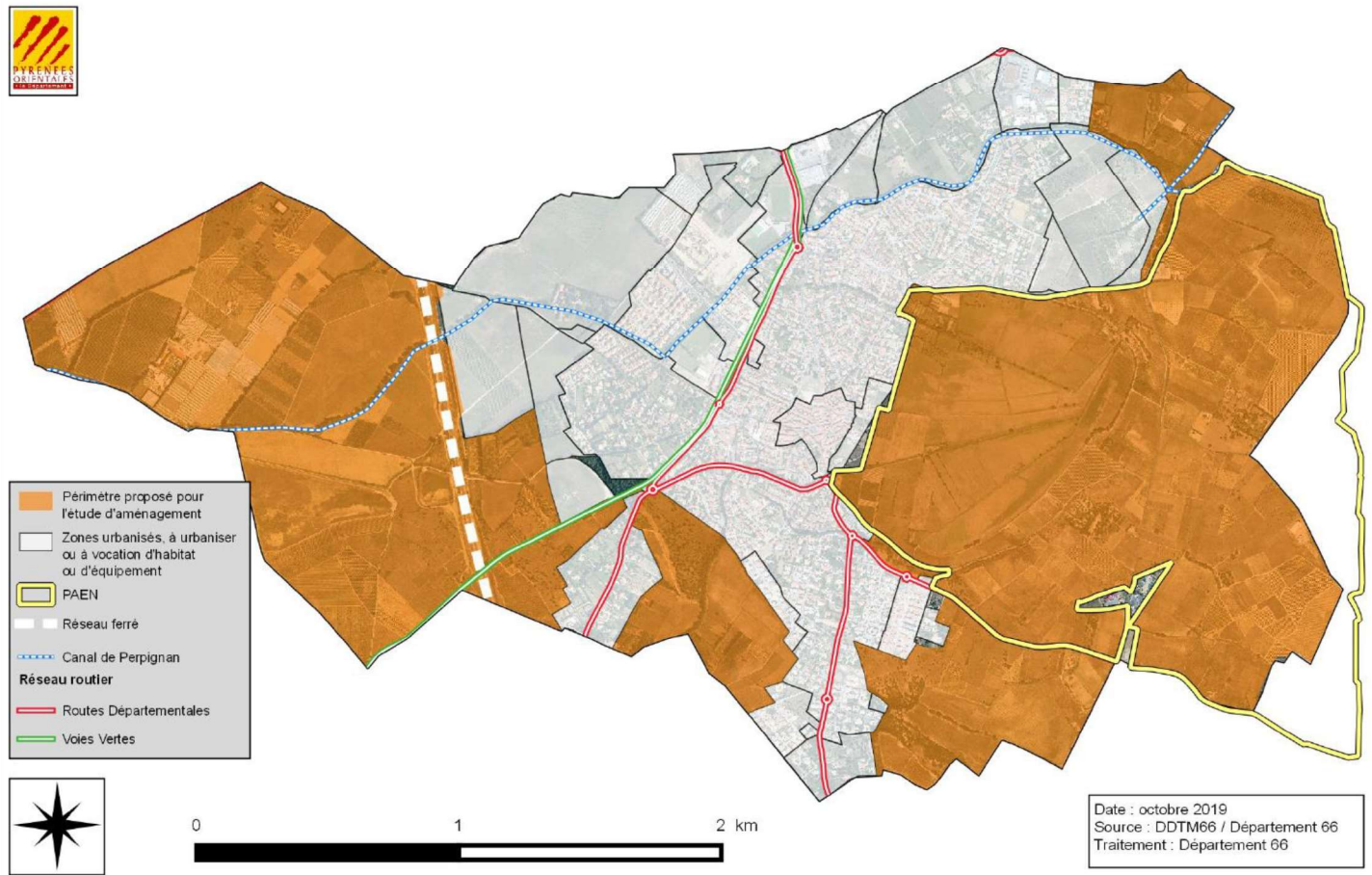
2.2.2 DEMOGRAPHIE, URBANISME

La commune de CANOHES connaît depuis plusieurs décennies une **forte pression démographique** qui se traduit par un phénomène de **périurbanisation**. En l'espace de 6 ans (2013-2019), la commune a gagné près de 1430 habitants (soit 23%).

Elle est dotée d'un **PLU**.

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**. Les zones urbanisées, à urbaniser ou à vocation d'habitat ou d'équipement sont exclues du périmètre d'étude.

Projet de périmètre en vue de la réalisation d'une étude d'aménagement sur la commune de Canohès

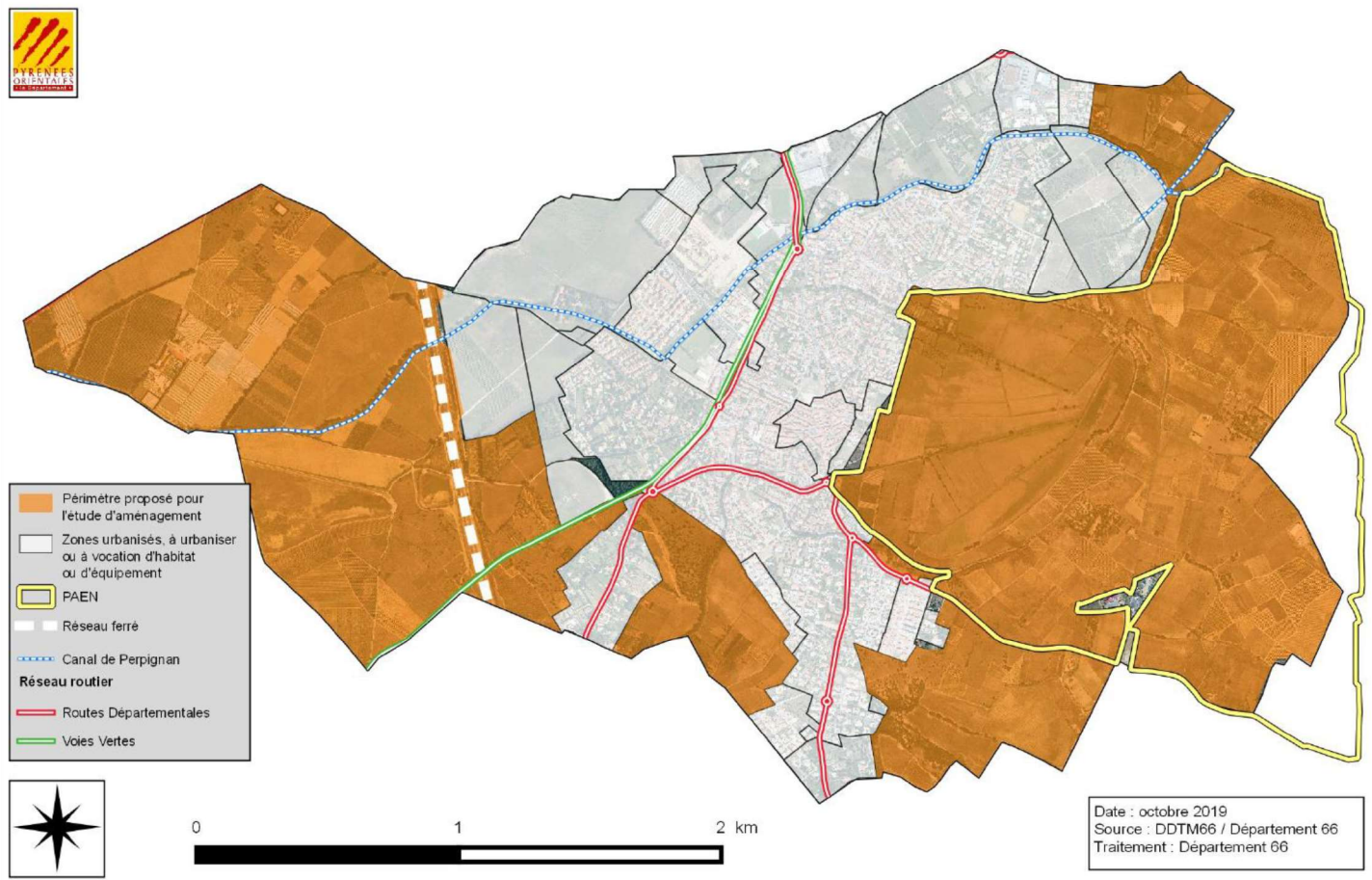


DEMOGRAPHIE, **URBANISME (Suite)**

Consciente de ces problématiques et soucieuse de les circonscrire, la commune de CANOHES a sollicité auprès du Département l'établissement d'un Périmètre de protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (P.A.E.N) à l'est du territoire communal couvrant la Prade et le plateau agricole attenant. Celui-ci, créé en 2010, porte sur une superficie de 281 ha (dont 236 ha sur CANOHES et 45 ha sur POLLESTRES).

A noter également, le lancement d'études préalables, en vue de l'établissement d'un P.A.E.N de portée intercommunale, couvrant une partie des espaces agricoles et naturels des communes de CANOHES, TOULOUGES, LE SOLER et PONTEILLA. Ce projet devrait s'étendre sur environ 570 ha dont 159 ha localisés sur la partie ouest du territoire de CANOHES.

Projet de périmètre en vue de la réalisation d'une étude d'aménagement sur la commune de Canohès



DEMOGRAPHIE, URBANISME (Suite)

Dans le prolongement de la création du PAEN et afin de donner une nouvelle dynamique à ses espaces agricoles et naturels, la commune de CANOHES a souhaité étudier, avec l'appui du Département, l'opportunité que pourrait présenter le lancement d'une opération d'aménagement foncier à l'échelle d'un projet de périmètre de 522 ha. Les zones urbanisées, à urbaniser ou à vocation d'habitat ou d'équipement sont exclues du périmètre d'étude.

Ce projet s'étend sur le P.A.E.N existant et sur la zone incluse dans le projet de P.A.E.N intercommunal.

En effet, la restructuration du foncier pourrait constituer une solution pour favoriser la reprise agricole.

2.3 La voirie

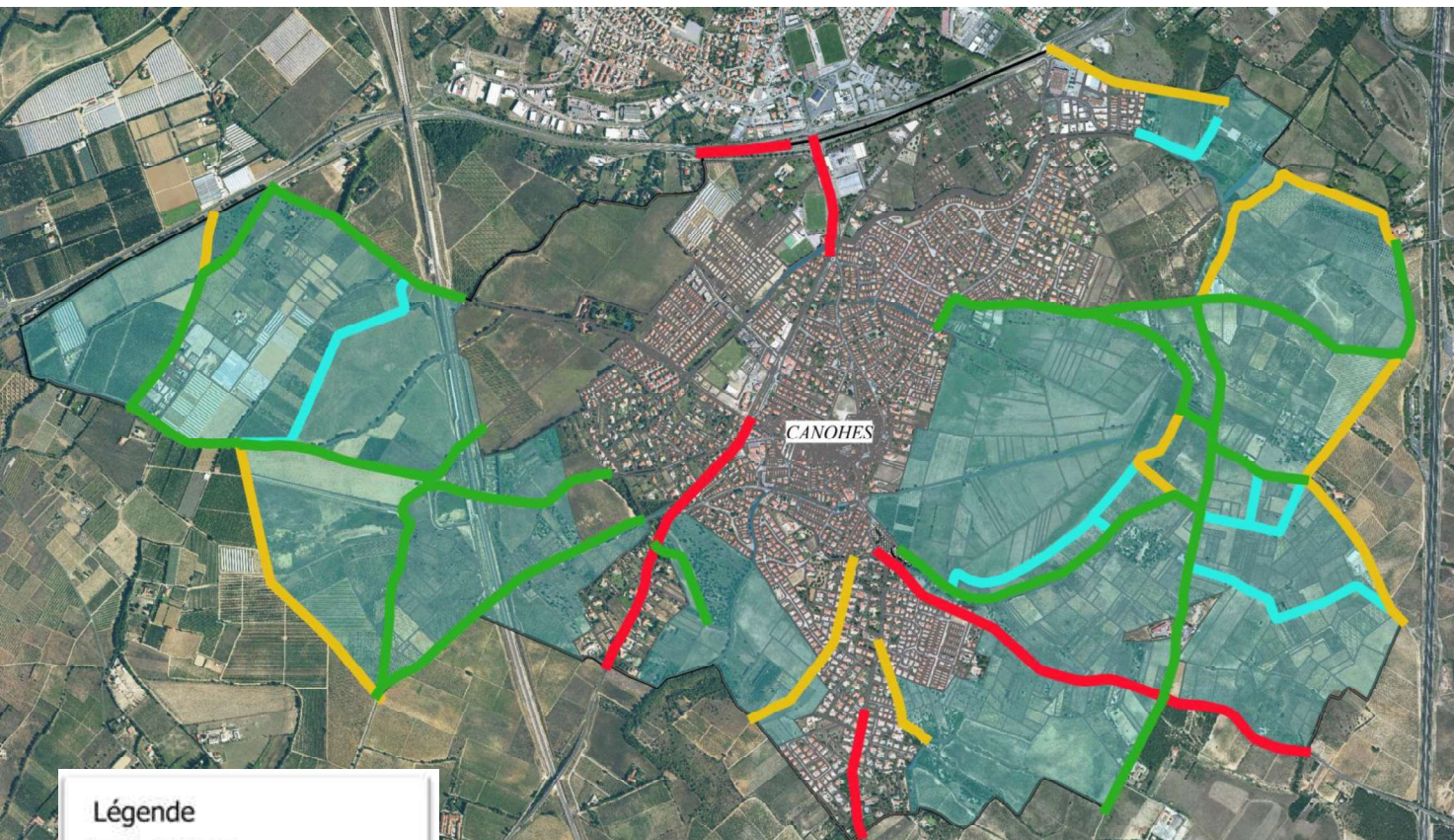
LA VOIRIE CLASSEE

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

- la RD 23 d'Orle (Perpignan) à Tordères par Trouillas
- la RD 39 de Pézilla la Rivière à Alénya par Villeneuve de la Raho
- la RD 39A de Canohés à Nyls
- par 10 voies communales pour un linéaire de 12,7 km
- par 9 chemins ruraux pour un linéaire de 5,8 km (une partie du chemin rural des Carlettes n'existe plus sur le terrain)

LA VOIRIE NON CLASSEE

- des chemins non cadastrés existants sur le terrain
- De nombreuses parcelles desservies par des servitudes de passage de fait ou notariées.



Légende

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

en résumé

Une discordance entre le classement des chemins et la réalité.

2.4 Les propriétés

Structure des propriétés

Surface totale étudiée des propriétés cadastrales : 522 ha.

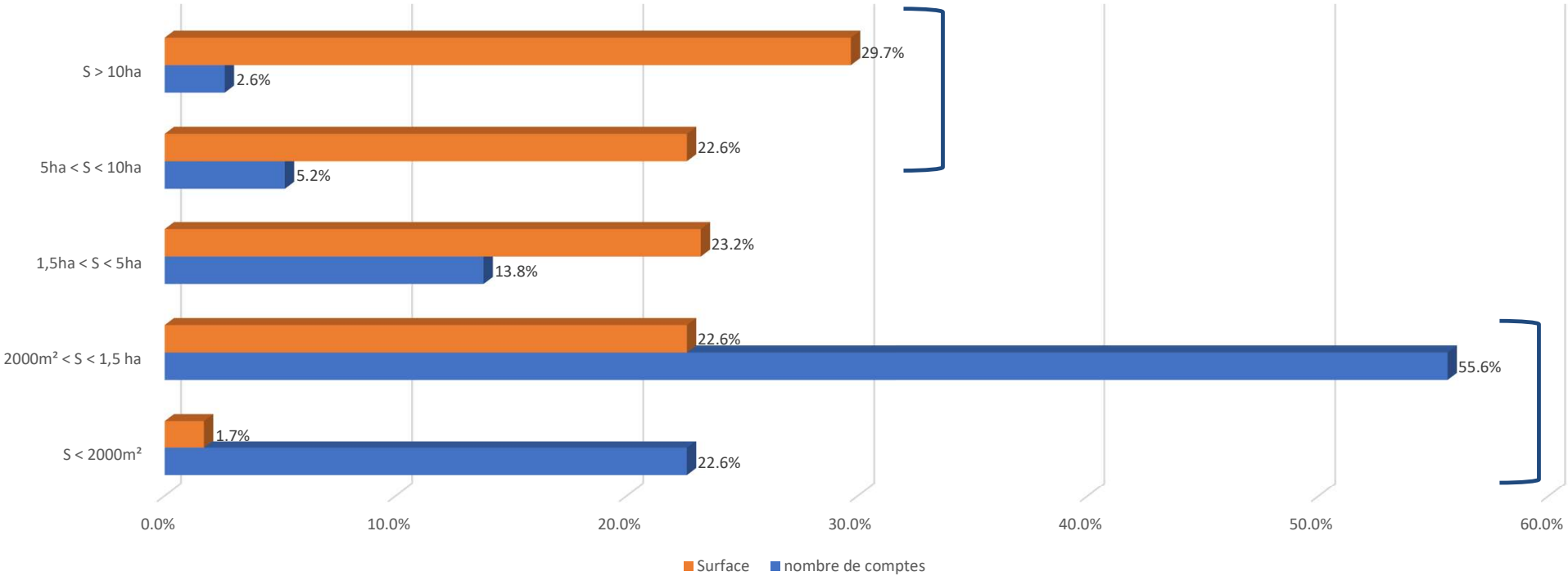
- Nombre de propriétaires : 349 (comptes cadastraux)
- Surface moyenne par propriétaire : 1ha 50 ares
- Nombre de parcelles cadastrales : 904
- Surface moyenne par parcelle cadastrale : 58 ares

Répartition des propriétés sur la totalité de l'étude

SURFACE	nombre de comptes	%	SURFACE	%
S < 2000m ²	80	22,6 %	9	1,7 %
2000m ² < S < 1,5 ha	194	55,6 %	118	22,6 %
1,5 ha < S < 5 ha	48	13,8 %	121	23,2 %
5 ha < S < 10 ha	18	5,2 %	118	22,6 %
S > 10 ha	9	2,6 %	155	29,7 %
TOTAL	349	100,0%	522	100,0%

2.4 Les propriétés (suite)

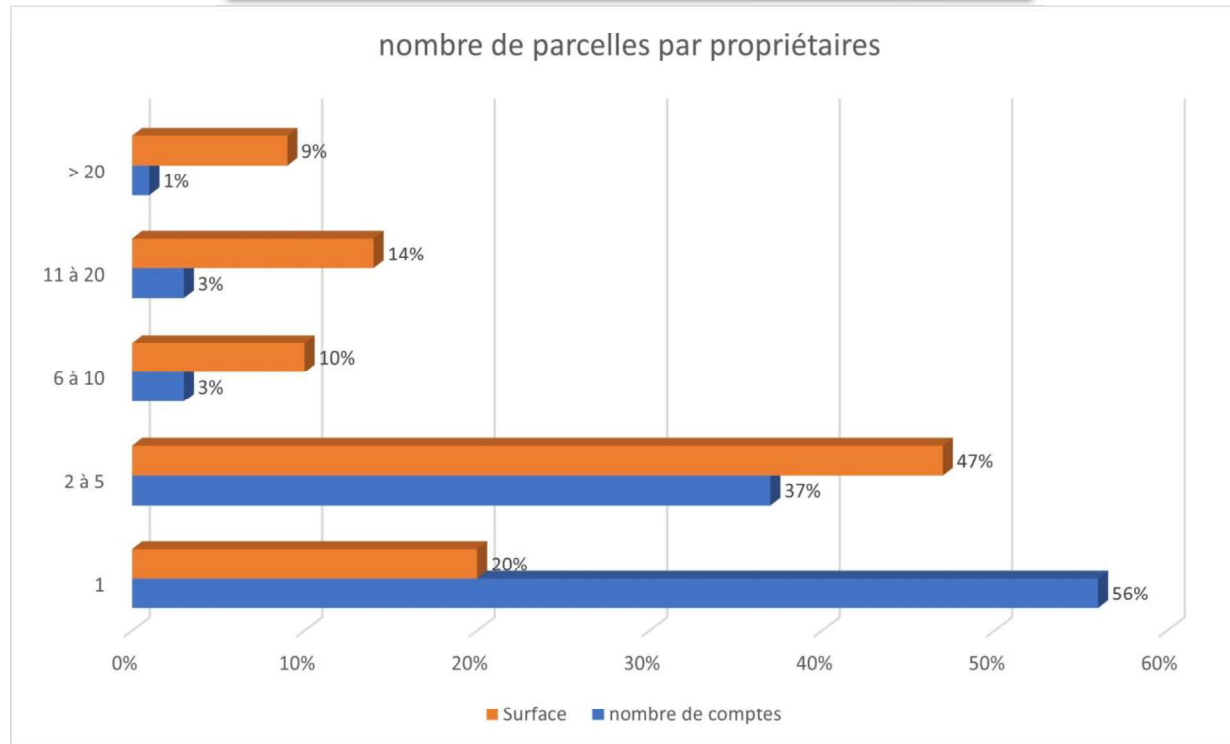
Nombre de propriétaires par surface



- 7 % des comptes de propriété détiennent 52 % de la surface du périmètre d'étude (comptes de 5 ha et plus)
- 78 % des comptes de propriété ont une surface inférieure à 1,5 ha représentant 24 % de la surface du périmètre d'étude

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

2.4 Les propriétés (suite)



196 propriétaires (56 %) ont une seule parcelle représentant 20 % de la surface (104 ha)

128 propriétaires (37 %) ont entre deux et cinq parcelles représentant 47 % de la surface (246 ha)

12 propriétaires (3 %) ont entre six et dix parcelles représentant 10 % de la surface (50 ha)

9 propriétaires (3 %) ont entre onze et vingt parcelles représentant 14 % de la surface (75 ha)

4 propriétaires (1 %) ont plus de 20 parcelles et représentent à eux seuls 9 % de la surface (47 ha)

153 propriétaires (44 %) ont plusieurs parcelles, avec 5 parcelles en moyenne (de 59 ares) et représentent 80 % de la surface (418 ha)

2.4 Les propriétés (suite)

en résumé

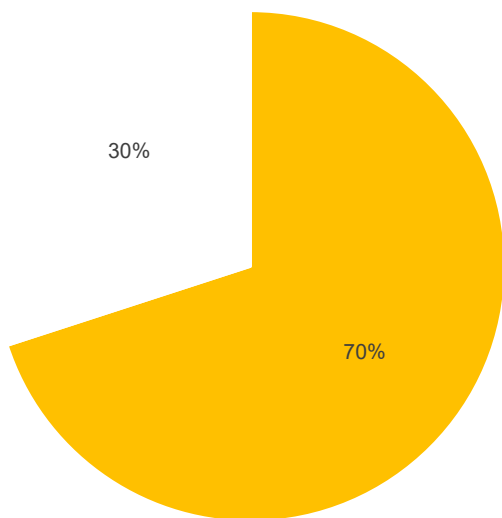
Un territoire, avec de nombreux propriétaires (349 comptes cadastraux), une disparité de la taille des propriétés et un morcellement important à l'exception de quelques secteurs.

2.5 Consultation des propriétaires

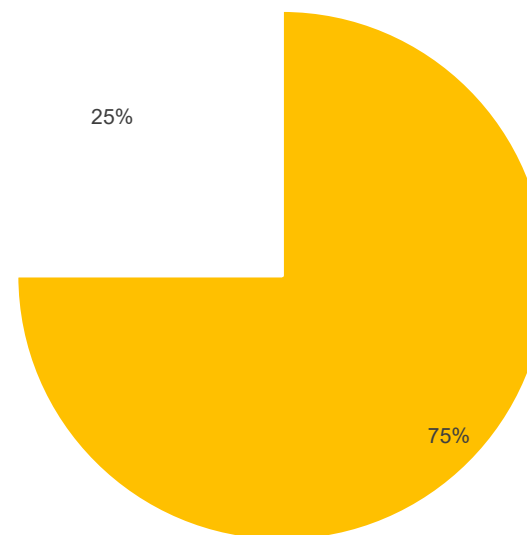
Enquête auprès des propriétaires

En mars 2021, un questionnaire a été distribué à tous les propriétaires.

Les réponses (245 propriétaires dont un cinquième correspond à des réponses spontanées et quatre cinquièmes résultent de relances téléphoniques), soit 70% du nombre de questionnaires envoyés, représentent une surface de 392 ha, soit 75% de la surface de l'étude.



En nombre de réponses



En surface

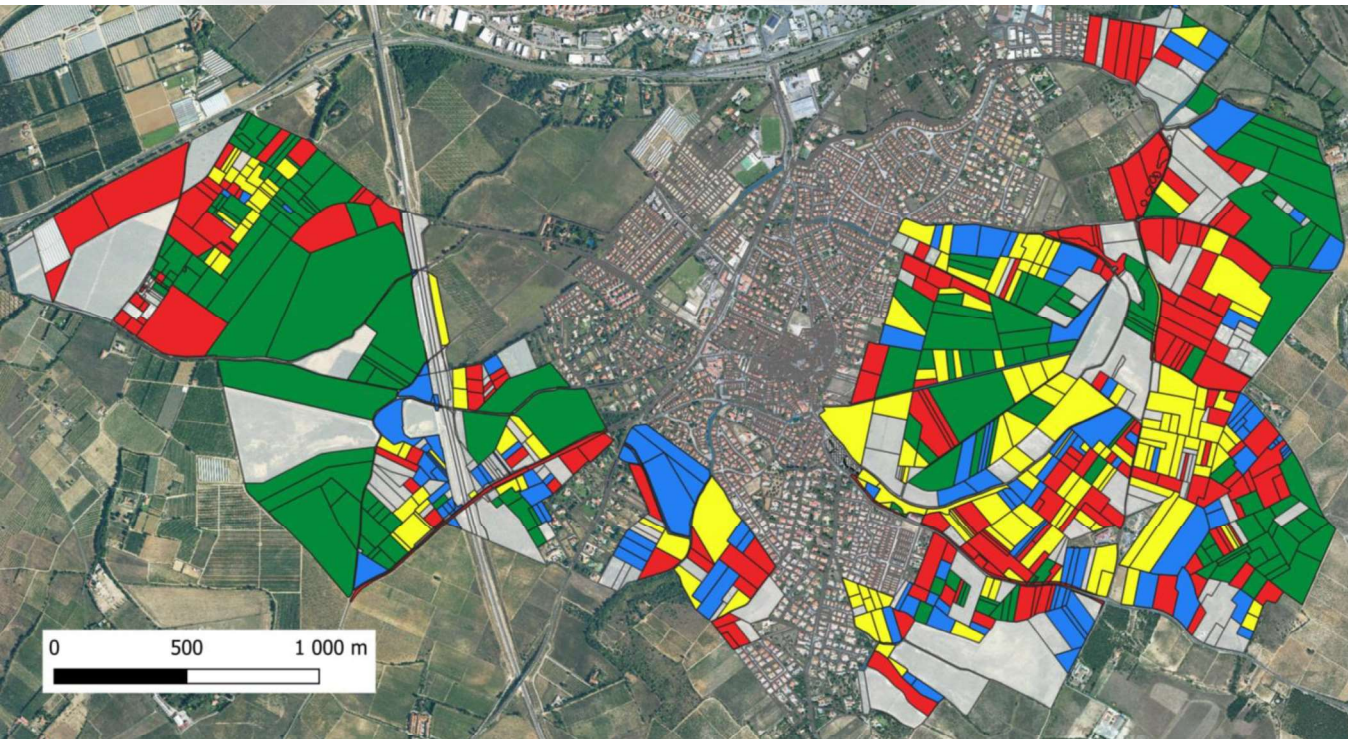
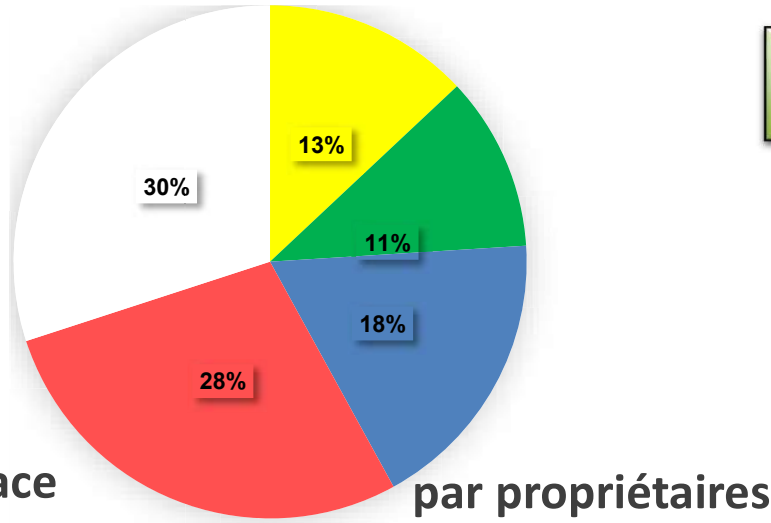
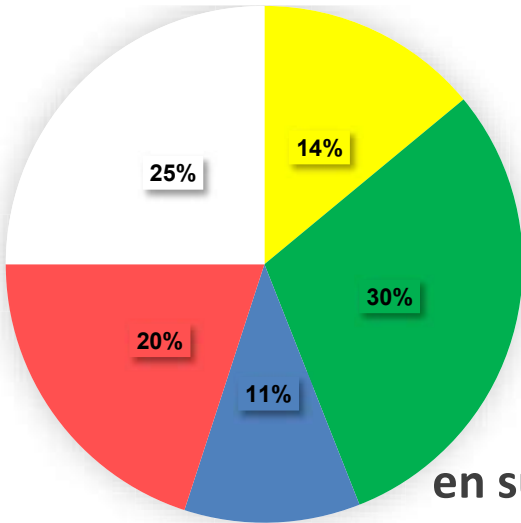
2.5 Consultation des propriétaires sur la restructuration (suite)

Enquête auprès des propriétaires

- 45 propriétaires (13%) représentant une surface de 75 ha (14%) ont exprimé des souhaits d'échange
- 38 propriétaires (11%) représentant une surface de 159 ha (30%) sont acquéreurs afin d'effectuer un agrandissement
- 63 propriétaires (18%) représentant une superficie de 57 ha (11%) sont vendeurs
- 99 propriétaires (28%) représentant une surface de 102 ha (20%) ne souhaitent pas d'échange
- 104 propriétaires (30%) n'ayant pas répondu représentent une superficie de 130 ha (25%).

Légende

- Souhait de restructuration par échange
- Souhait de restructuration par acquisition
- Souhait de vente
- Pas de souhait de restructuration

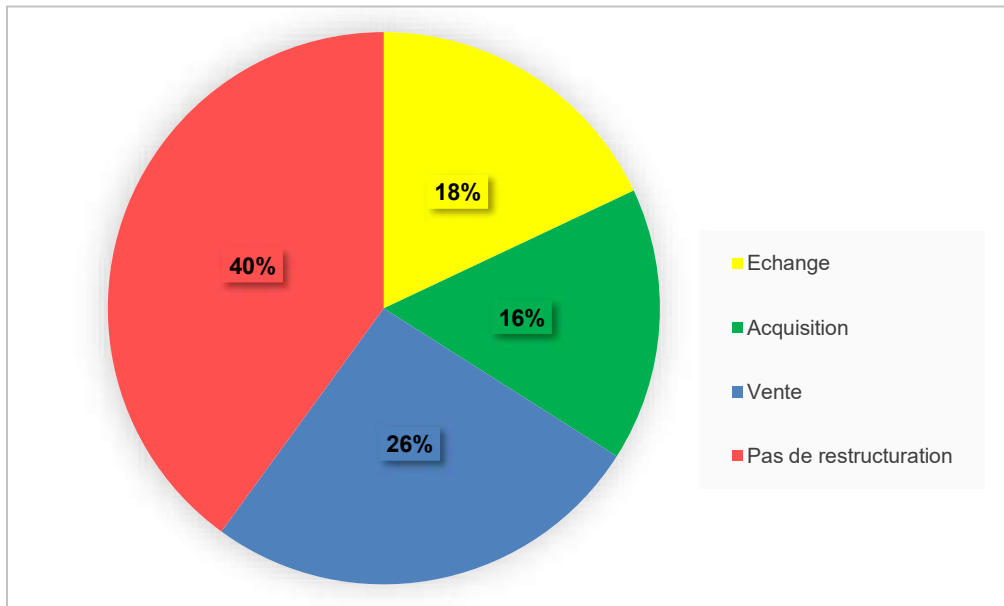


2.5 Consultation des propriétaires sur la restructuration (suite)

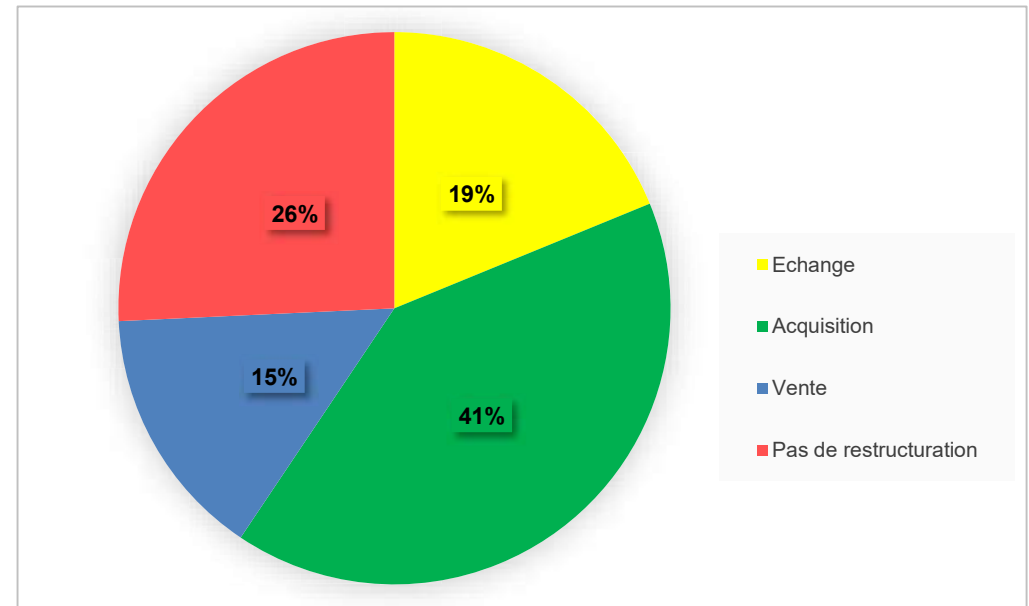
Analyse des réponses

Si nous ne tenons compte que des propriétaires ayant répondu :

- 18% des propriétaires (45) représentant 19% de la surface (75 ha) ont exprimé des souhaits d'échange
- 16% des propriétaires (38) représentant 41% de la surface (159 ha) sont acquéreurs
- 26% des propriétaires (63) représentant 15% de la surface (57 ha) sont vendeurs
- 40% des propriétaires (99) représentant 26% de la surface (102 ha) ne souhaitent pas d'échange



par propriétaires



en surface

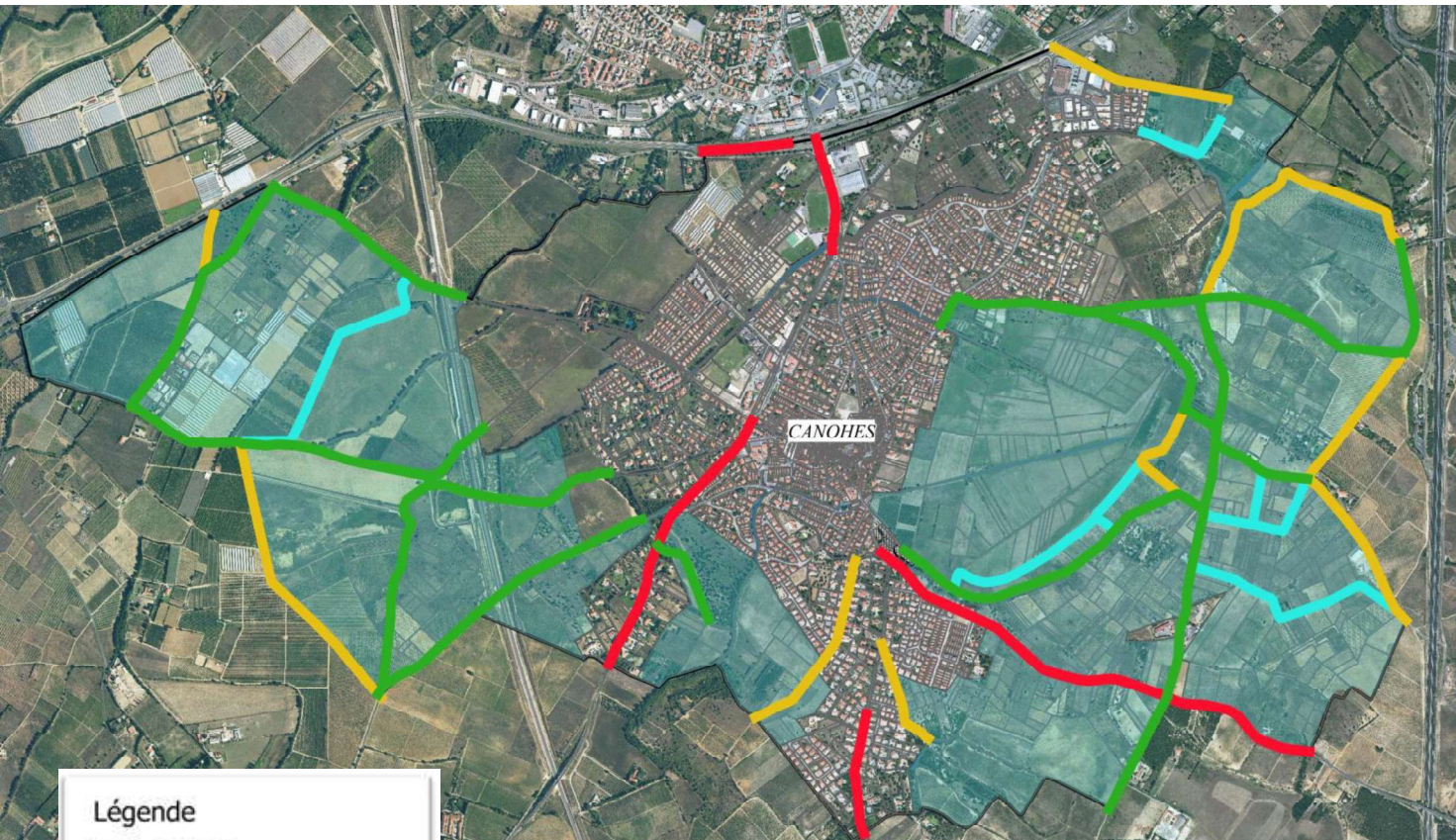
2.6 Les motivations locales

2.6.1 LA VOIRIE : Classement

Le Conseil Municipal a la possibilité de refaire le classement de la voirie (la dernière mise à jour datant de 1965) qui correspondre à la réalité du terrain.

Pour cela, le classement d'origine peut être revu en tenant compte :

- des chemins d'intérêt général qui peuvent être classés en voies communales (domaine public de la commune)
- des chemins existants desservant plusieurs propriétés privées qui peuvent être classés en chemins ruraux (domaine privé de la commune).



Légende

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

2.6 Les motivations locales (suite)

2.6.2 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 61% du territoire communal
- la propriété communale représente 1% 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**



2.6 Les motivations locales (suite)

2.6.3 LES PROBLEMES FONCIERS

Le problème du foncier reste à régler sur divers points :

- L'analyse des propriétés fait apparaître un morcellement important
- La commune souhaite que l'emprise foncière des cheminées du tunnel de Las Cobas soit publique (aujourd'hui, neuf sont publiques, sept ne le sont pas)

3. PROPOSITION D'AMENAGEMENT

3.1 NECESSITÉ D'UN AMENAGEMENT FONCIER

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 permettraient un **gain de temps** pour la mécanisation des travaux.

Les temps de déplacements entre les îlots seraient diminués si leur nombre était moins important.

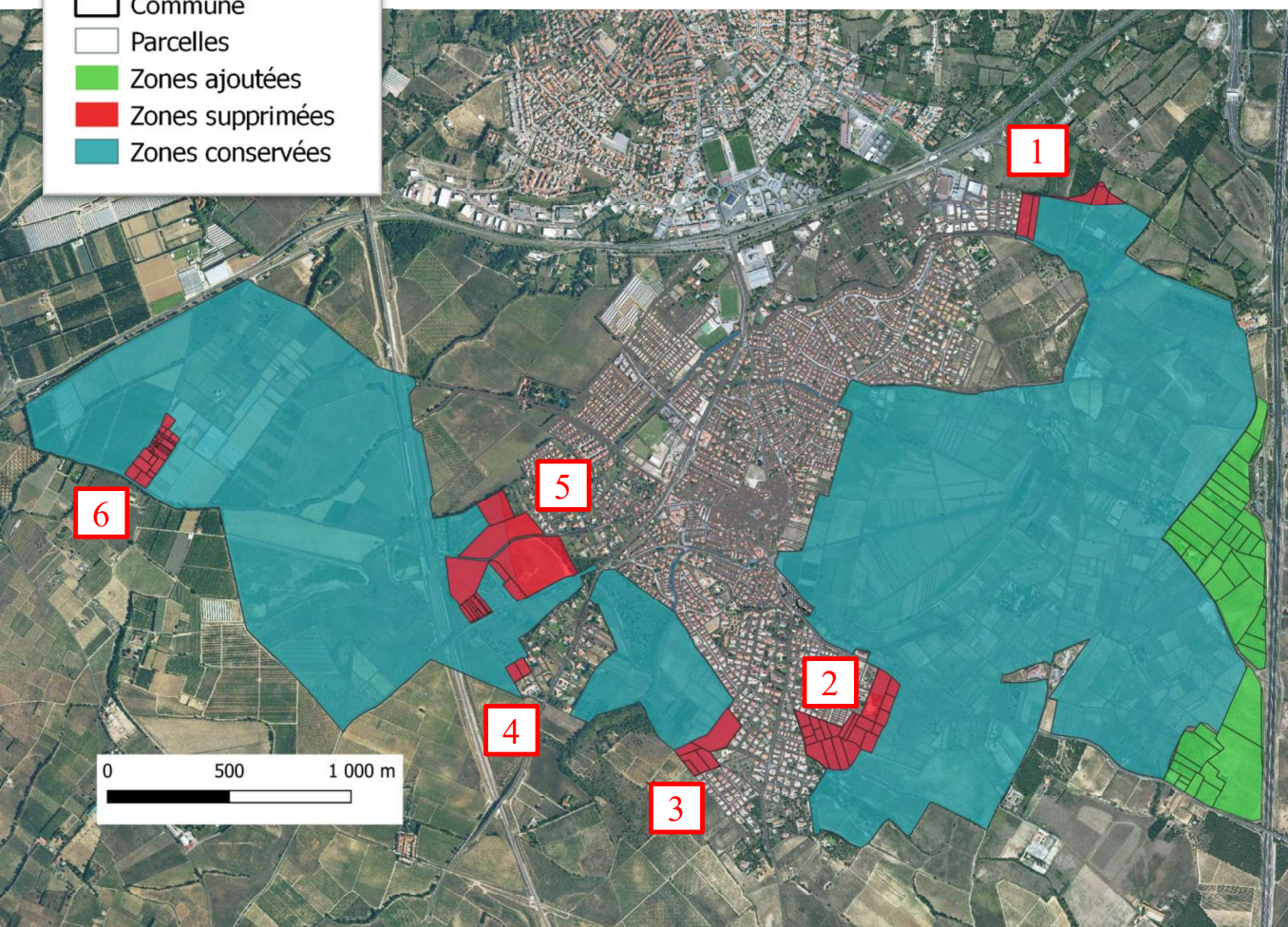
en résumé

L'aménagement devrait permettre :

- **une diminution des friches et du morcellement**
- **une économie des coûts d'exploitation**
- **la création d'îlots facilement exploitables**

Légende

-  Commune
-  Parcelles
-  Zones ajoutées
-  Zones supprimées
-  Zones conservées

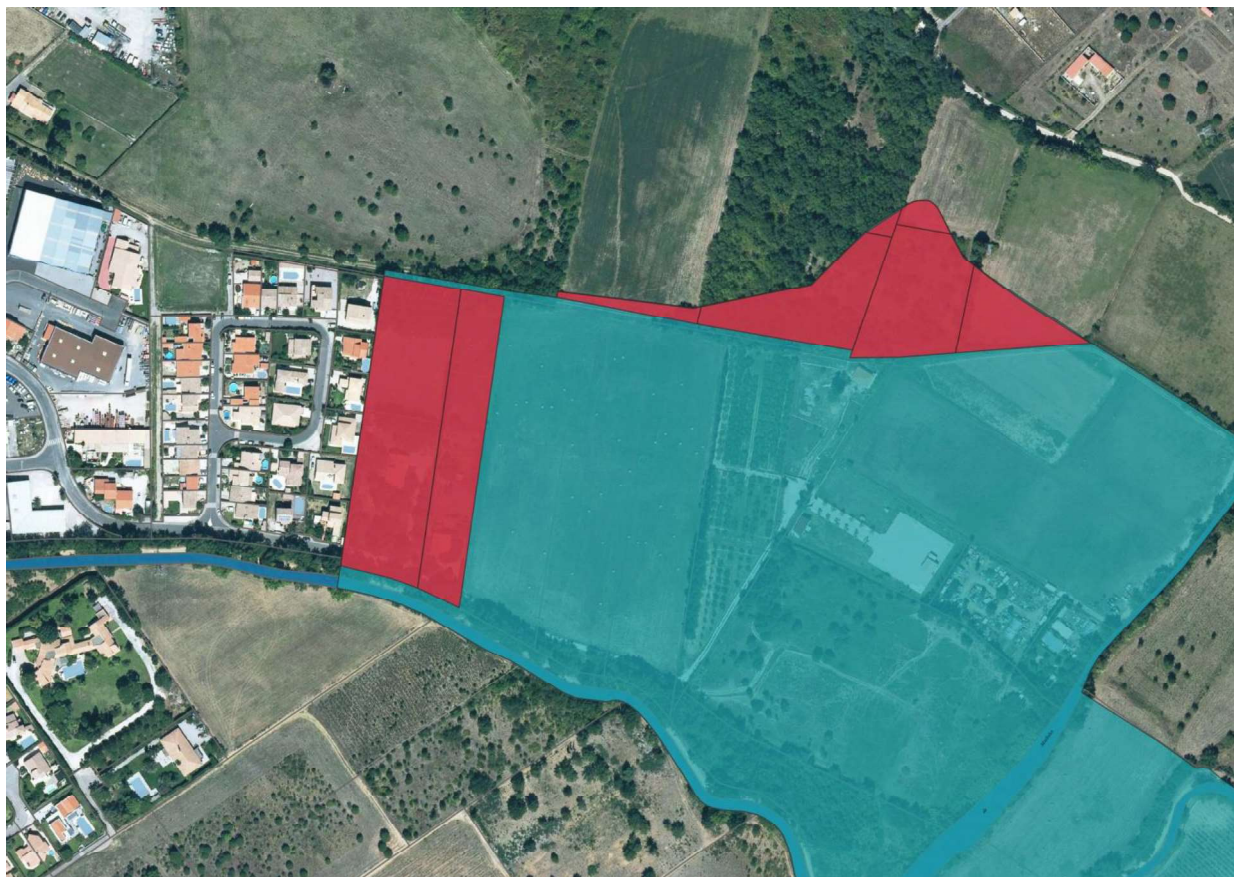


3.2 DEFINITION DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT

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 :

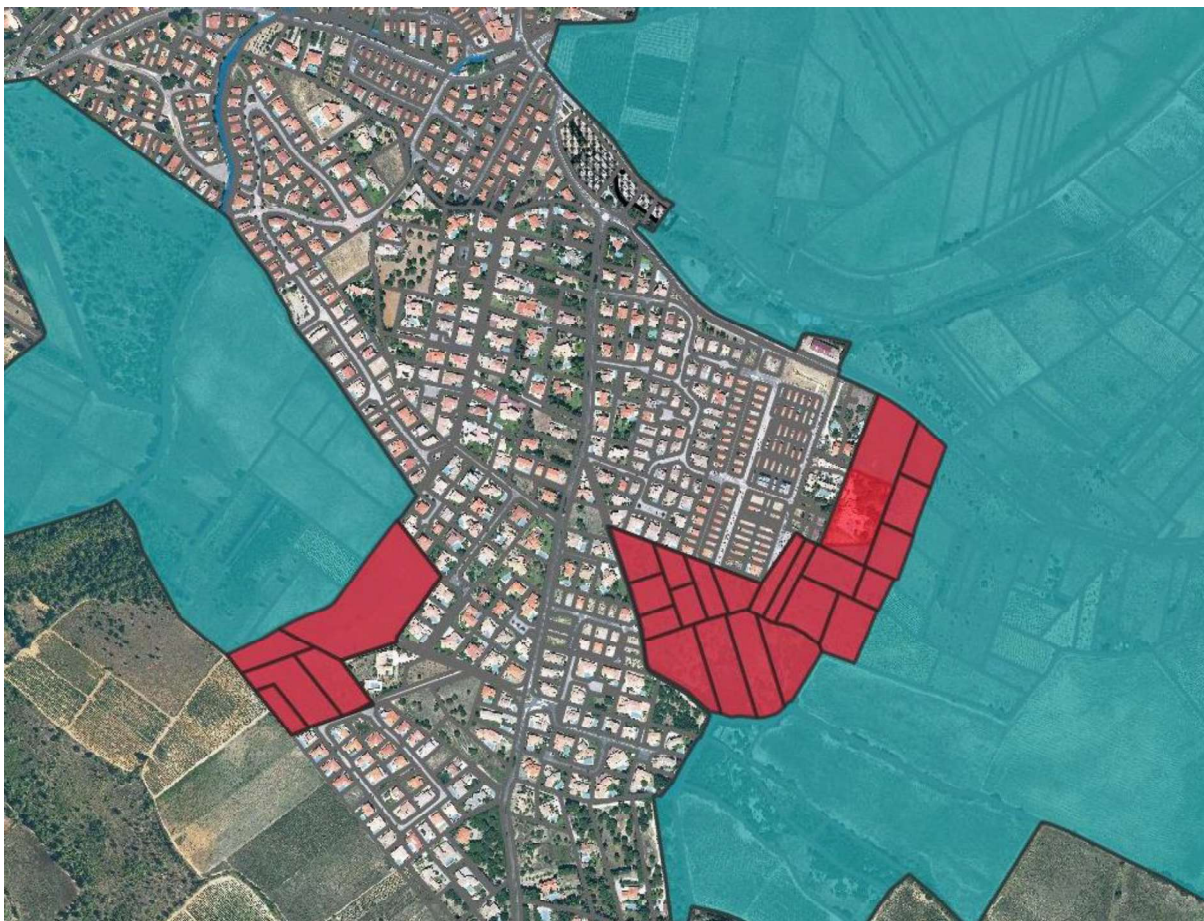
- Superficie du périmètre d'étude : 522 ha
- 33 ha enlevés (6 zones)
- 36 ha ajoutés (1 zone) (contenance cadastrale des parcelles ne comprenant pas l'emprise des chemins)

Surface totale : environ **526 ha** (contenance cadastrale des parcelles ne comprenant pas l'emprise des chemins)



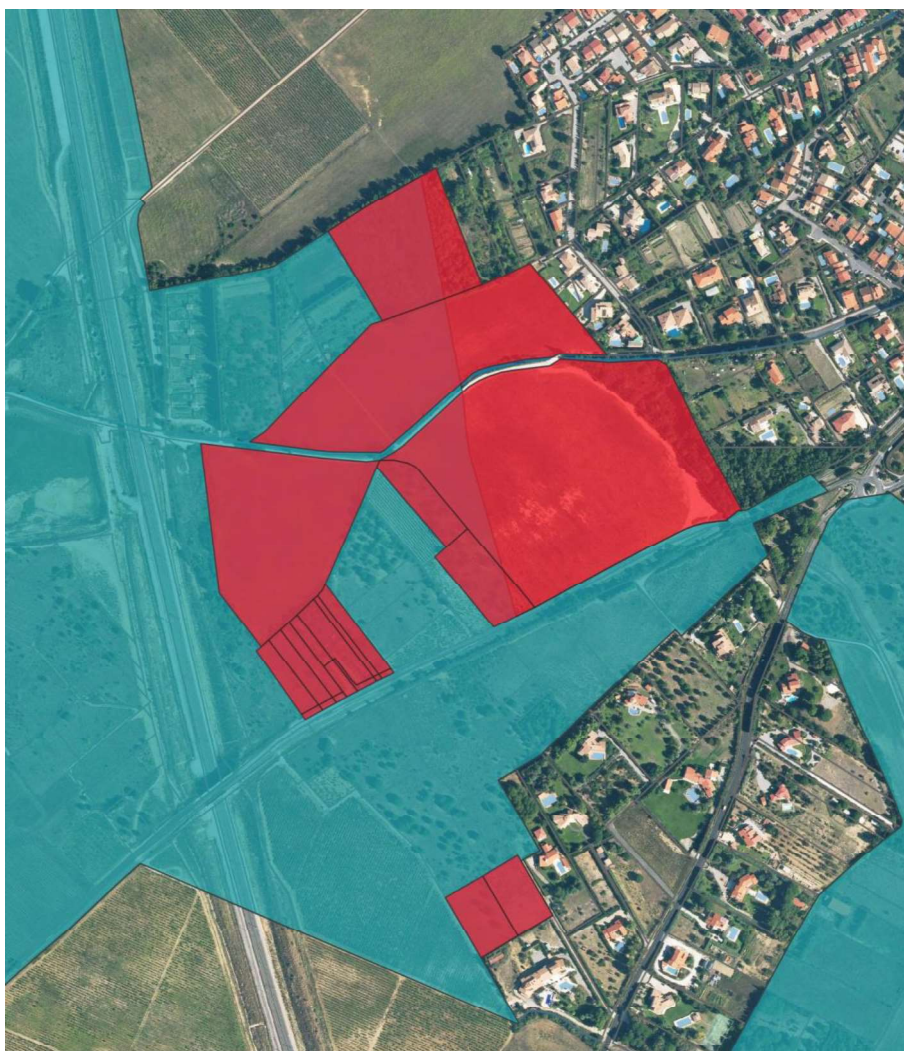
Zone retirée du périmètre

Cette zone « La Colomina » située au Nord de la commune est constituée essentiellement de propriétaires mono-parcellaires qui souhaitent conserver leurs parcelles.



Zones retirées du périmètre

Ces deux zones « La Collarésa » et « Caraig » situées au Sud de la commune, en périphérie du bâti, sont constituées essentiellement de propriétaires mono-parcellaires qui souhaitent conserver leurs parcelles.



Zones retirées du périmètre

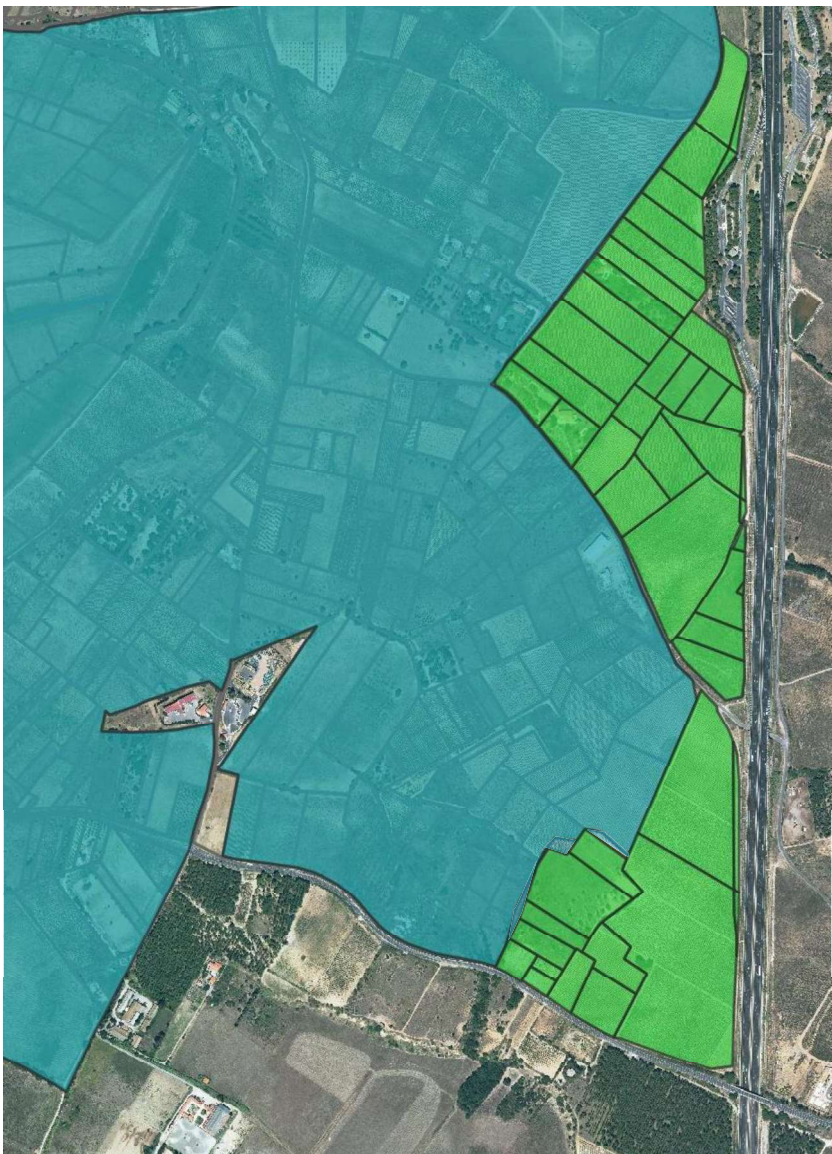
Les deux zones « La Corrégada » et « La Font del Boc » situées au Sud-Ouest de la commune, en périphérie du bâti, sont à cheval entre le périmètre d'étude et la zone constructible. La zone « La Font del Boc » comprend, aussi, l'emplacement du nouveau cimetière,

La troisième zone « Manrèses » correspond à deux propriétaires mono-parcellaires dont leurs propriétés bâties attenantes ne sont pas dans le périmètre d'étude.



Zone retirée du périmètre

Cette zone du « Mas Vézian » située à l'Ouest de la commune est constituée essentiellement de propriétaires bâtis mono-parcellaires qui souhaitent conserver leurs parcelles.



Extension proposée sur la commune de
POLLESTRES

Une extension de 36ha se justifie par le fait qu'un propriétaire exploitant souhaite se restructurer dans ce secteur qui est dans le périmètre du « PAEN » intercommunal (voir volet agricole de la Chambre d'agriculture).

3.3 CHOIX DU MODE D'AMENAGEMENT

3.3.1 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 cette commune, essentiellement liée à une amélioration des conditions d'exploitation pour les activités 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.

3.3.1.1. 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€ (Echanges ou Cessions amiables d'Immeubles Forestiers - ECIF)

3.3.1.1. LES ECHANGES AMIABLES ECIR ou ECIF (suite)

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 le projet est soumis à la CDAF qui l'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.

3.3.1.2 L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL (AFAFE)

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.

3.3.1.2. L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL (AFAFE) (suite)

3.3.1.2.1 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 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 inférieurs à 10%.

Sauf accord express des propriétaires

Souites possibles décidées par CCAF si pas d'équivalence

3.3.1.2. L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL (AFAFE) (suite)

3.3.1.2.1 Option : valeur vénale (suite)

* **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.

3.3.1.2. L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL (AFAFE) (suite)

3.3.1.2.1 Option : valeur vénale (suite)

* **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.

3.3.1.2. L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL (AFAFE) (suite)

3.3.1.2.2 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 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

Souites 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

3.3.2 AVANTAGES ET INCONVENIENTS DES DIVERS MODES D'AMENAGEMENT ENVISAGES

3.3.2.1 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'écartier sur cette opération.

3.3.2 AVANTAGES ET INCONVENIENTS DES DIVERS MODES D'AMENAGEMENT ENVISAGES (suite)

3.3.2.2 AFAFE en valeur de productivité réelle

C'est en général la procédure idéale et complète d'aménagement foncier [très efficace en secteur de grandes cultures (cultures céréalières et autres cultures annuelles)].

Il y a des **contraintes** à faire des échanges entre **natures 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 cette commune.

3.3.2 AVANTAGES ET INCONVENIENTS DES DIVERS MODES D'AMENAGEMENT ENVISAGES (suite)

3.3.2.3 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 à préciser, si le dossier n'est pas éligible dans le cadre du Programme de Développement Rural d'Occitanie.

Légende

- Commune
- Parcelles
- Zones ajoutées
- Zones conservées

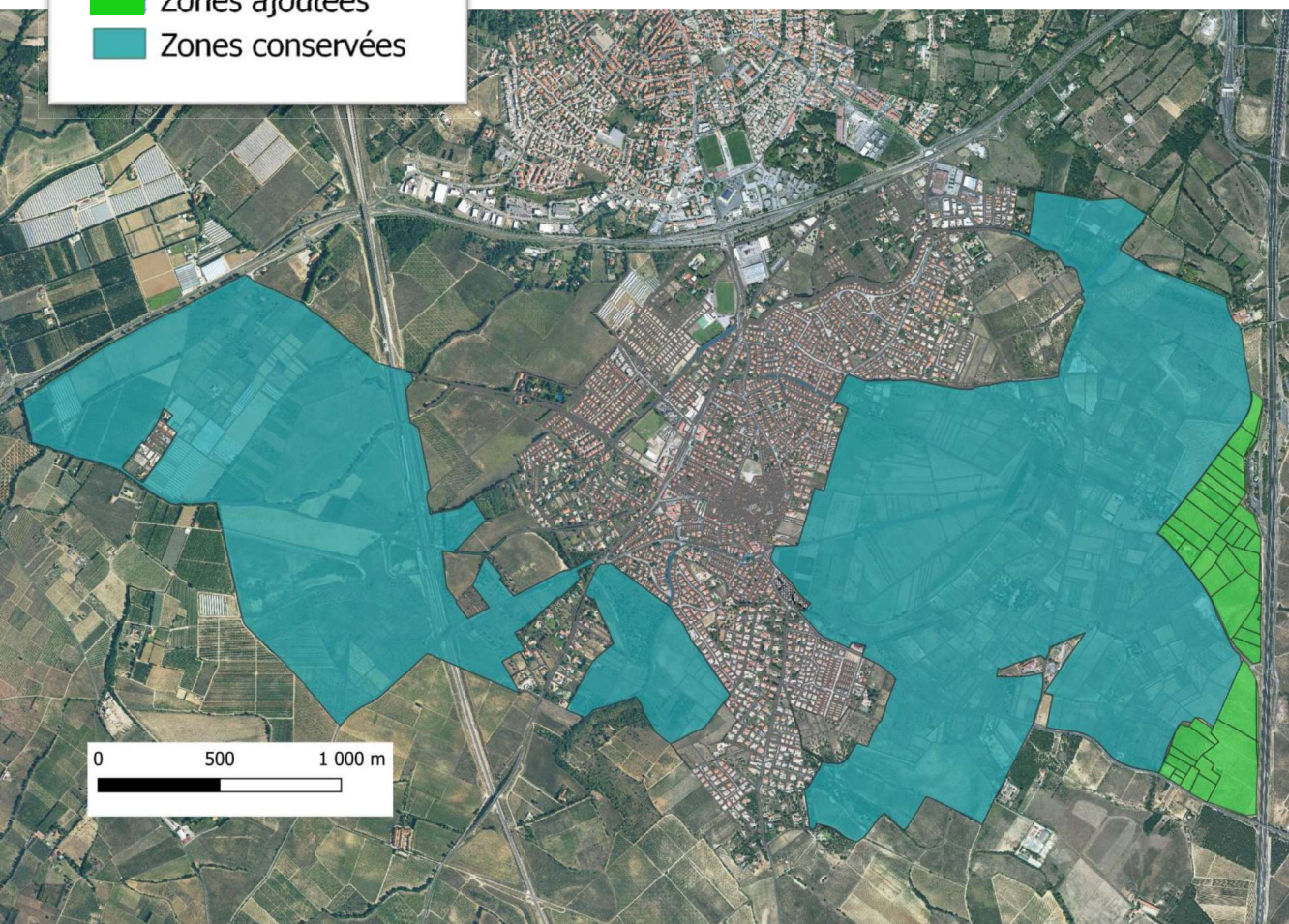
3. PROPOSITION D'AMENAGEMENT (suite)

3.4 En résumé

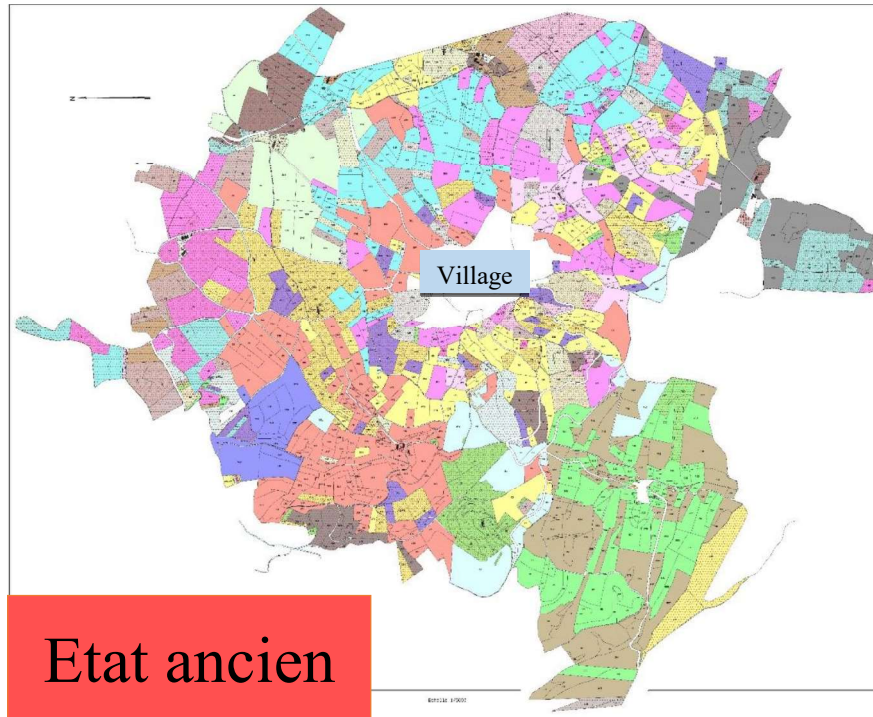
La Commission Communale d'Aménagement Foncier se prononcera sur le mode d'Aménagement à mettre en place, ainsi que sur le périmètre définitif de la zone à aménager.

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 CANOHES avec une extension de 36 ha sur la commune de POLLESTRES

Périmètre d'aménagement proposé : **surface d'environ 526 ha.**



4. 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

