

# Etude d'aménagement foncier : Commune de Trouillas



# SOMMAIRE

1. L'équipe.....	3		
2. Introduction.....	4		
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. Propositions.....	38
3.1. 1ère phase : préalable.....	6	5.1. Nécessité d'un aménagement.....	38
3.2. Planning de l'Étude d'Aménagement foncier.....	7	5.2. Définition du périmètre d'aménagement.....	40
4. Diagnostic de l'Étude.....	8	5.3. Choix de la procédure.....	41
4.1. Porter à connaissance de l'État.....	8	5.4. Mode d'aménagement et périmètre :	
4.2. Les communes.....	9	1 <sup>ère</sup> proposition.....	42
4.2.1. Situation géographique.....	9	2 <sup>ème</sup> proposition.....	43
4.2.2. Urbanisme.....	10	Annexe 1 : L'AFAFE et ECIR ou ECIF.....	44
4.3. La voirie.....	14	Annexe 2 : Détermination des apports et classement en valeur de productivité réelle et en valeur vénale.....	51
4.4. Les propriétés.....	15		
4.5. Les propriétés dans le périmètre perturbé .....	21		
4.6. Consultation des propriétaires.....	24		
4.7. Les motivations locales.....	27		
4.8. Conclusions initiales de l'étude d'aménagement.....	37		

# 1. L'équipe



## 2. INTRODUCTION

L'étude d'aménagement foncier de la commune de TROUILLAS 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 l'opportunité de réaliser une opération de restructuration foncière 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, ...) et départementaux (Département, Chambre d'Agriculture, ...)
- 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

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

1ère phase : préalable

2ème phase : opérationnelle

### 3.1. 1ère phase : préalable

CD (délibération du 27/11/2017) : institution d'une CCAF dans le commune de Trouillas, concernée par un projet de création d'une liaison routière entre les RD 612 et 37 (cf. article L.123-24 du code rural et de la pêche maritime)

CCAF : 1ère réunion, la commission demande l'élargissement du projet de périmètre à l'échelle des espaces ruraux de la commune et demande au Département de faire réaliser une étude d'aménagement

Le Conseil Municipal (17/12/2019) sollicite le Département pour un élargissement du périmètre

Conseil Départemental (délibération du 10/02/2020) : extension du périmètre d'étude initial et lancement d'une étude d'aménagement à l'échelle du périmètre étendu.

Préfet : Porté à connaissance Juin 2020

#### 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

Conseil Départemental : se prononce sur les propositions de périmètre et d'aménagement de la CCAF et décide de soumettre ces propositions à enquête publique

Enquête publique: tranches optionnelles (périmètre-mode-prescriptions) (12 mois)

Préfet : fixe les prescriptions environnementales

Conseil Départemental : ordonne l'aménagement foncier

## 3.2. Planning Etude d'aménagement foncier

12 Février 2021 : Notification d'attribution du marché

6 Avril 2021 : Ordre de service de démarrage de l'étude d'aménagement

17 Janvier 2022 : Présentation Equipe et Méthodologie

3 Octobre 2022 : Présentation avancement de l'étude

Novembre 2022 : Restitution des propositions de l'étude d'aménagement

## 4. DIAGNOSTIC - ETUDE

### 4.1. Porter à connaissance de l'Etat

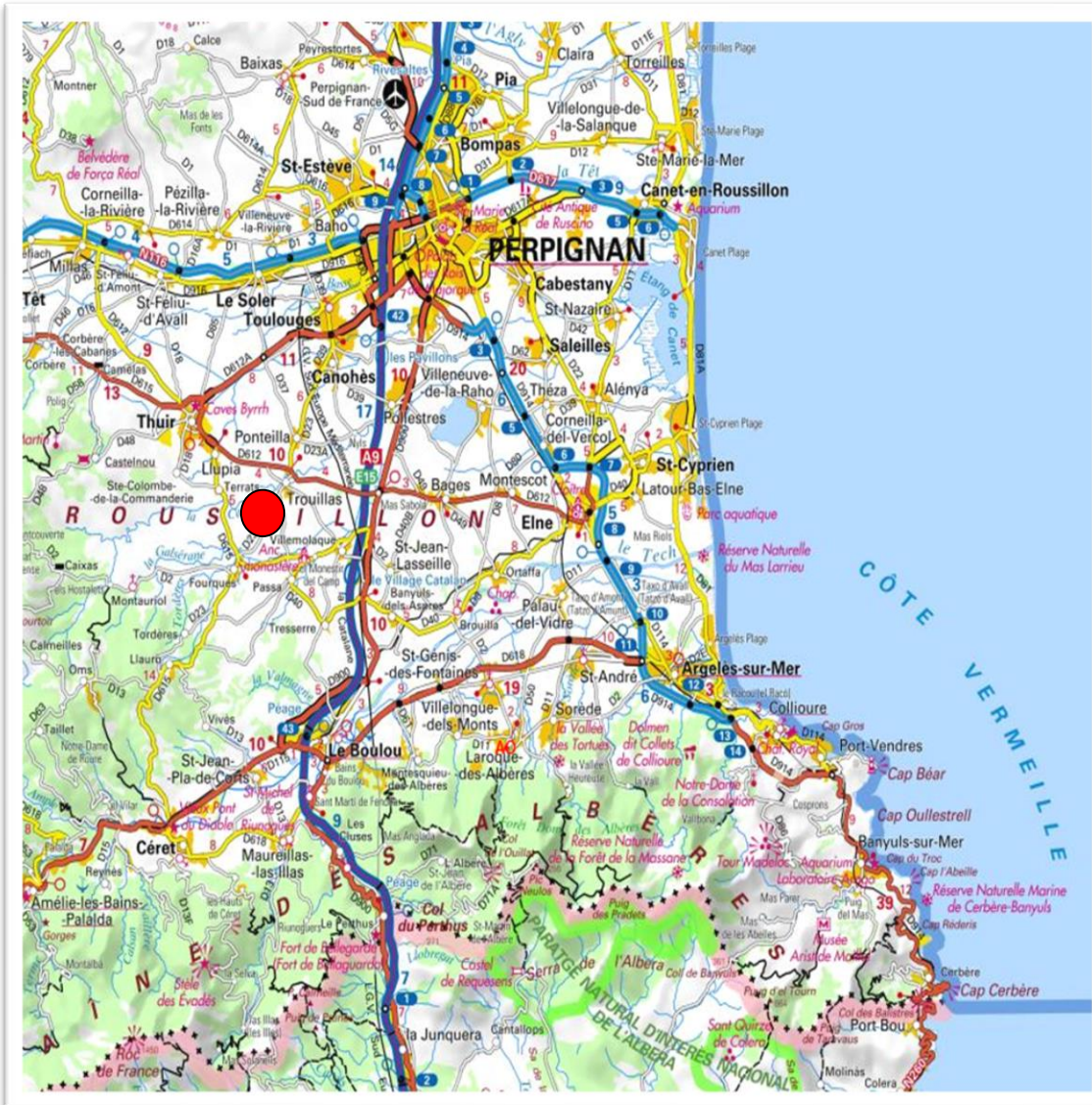
- Il a été réalisé en juin 2020.
- Il recense les servitudes d'utilité publique, la prévention des risques, la protection de l'environnement et le développement durable.



## 4.2. La commune

### 4.2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

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





## CONTEXTE DE L'ETUDE

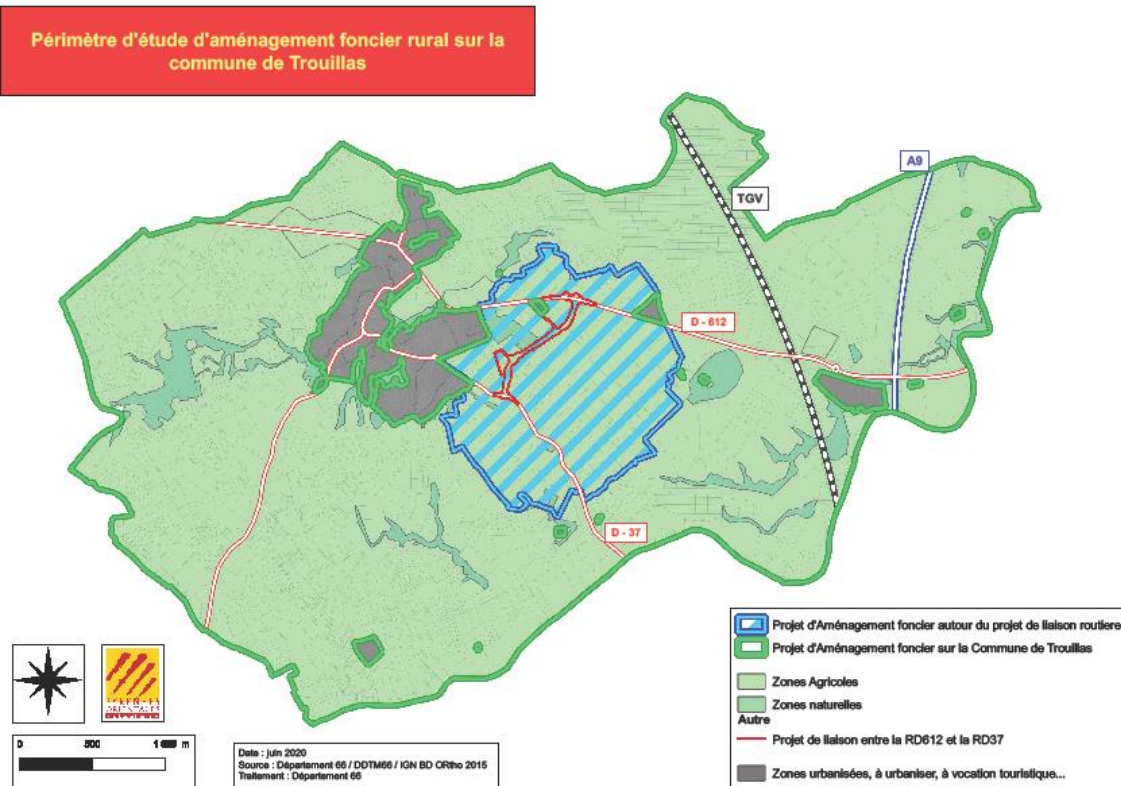
Le lancement de cette étude d'aménagement foncier est directement lié au projet du Département de création d'une liaison routière entre la R.D 612 et la R.D 37, sur la commune de Trouillas.

En effet, ce projet routier a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 4 novembre 2015 et celui-ci précise que le Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales, maître d'ouvrage, sera tenu de remédier aux dommages éventuellement causés aux exploitations agricoles.

Cette obligation se traduit, à la demande de la Commission d'Aménagement Foncier constituée dans ce cadre, par le financement d'opérations d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental et de travaux connexes, à l'échelle du périmètre perturbé par l'ouvrage.

Par ailleurs, lorsque les besoins de cohérence de l'aménagement rural du territoire le justifient et lorsque la commission précitée lui en fait la proposition, le Conseil Départemental peut décider d'étendre le périmètre d'Aménagement Foncier au-delà du périmètre perturbé par l'ouvrage.

La C.C.A.F de Trouillas s'est favorablement prononcée le 16/10/2019.



## CONTEXTE DE L'ETUDE

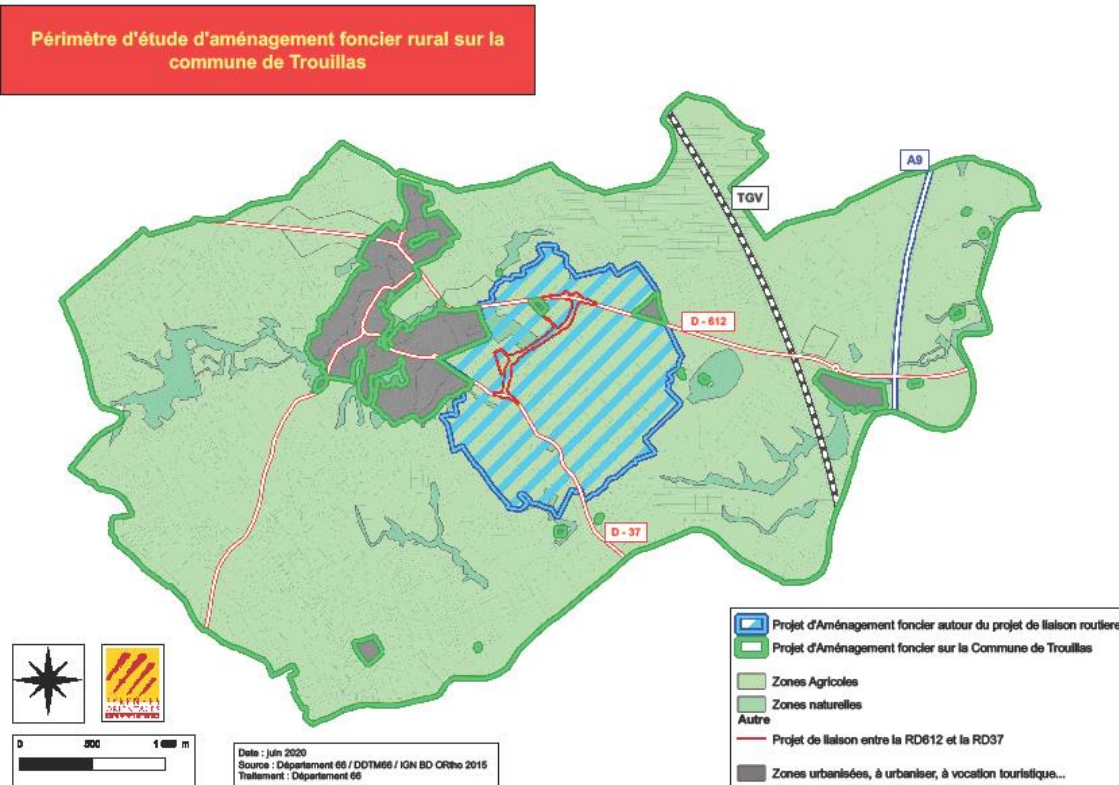
- sur l'opportunité d'engager une opération d'aménagement foncier à l'échelle d'un périmètre couvrant quarante fois l'emprise du projet de liaison entre la R.D 612 et la R.D 37 (estimation du périmètre perturbé), soit une surface d'environ 200 ha;

- pour considérer qu'il serait intéressant d'élargir la réflexion à une échelle plus grande incluant l'ensemble des espaces agricoles et naturels de la commune et de solliciter une délibération sur ce point du Conseil Municipal de Trouillas.

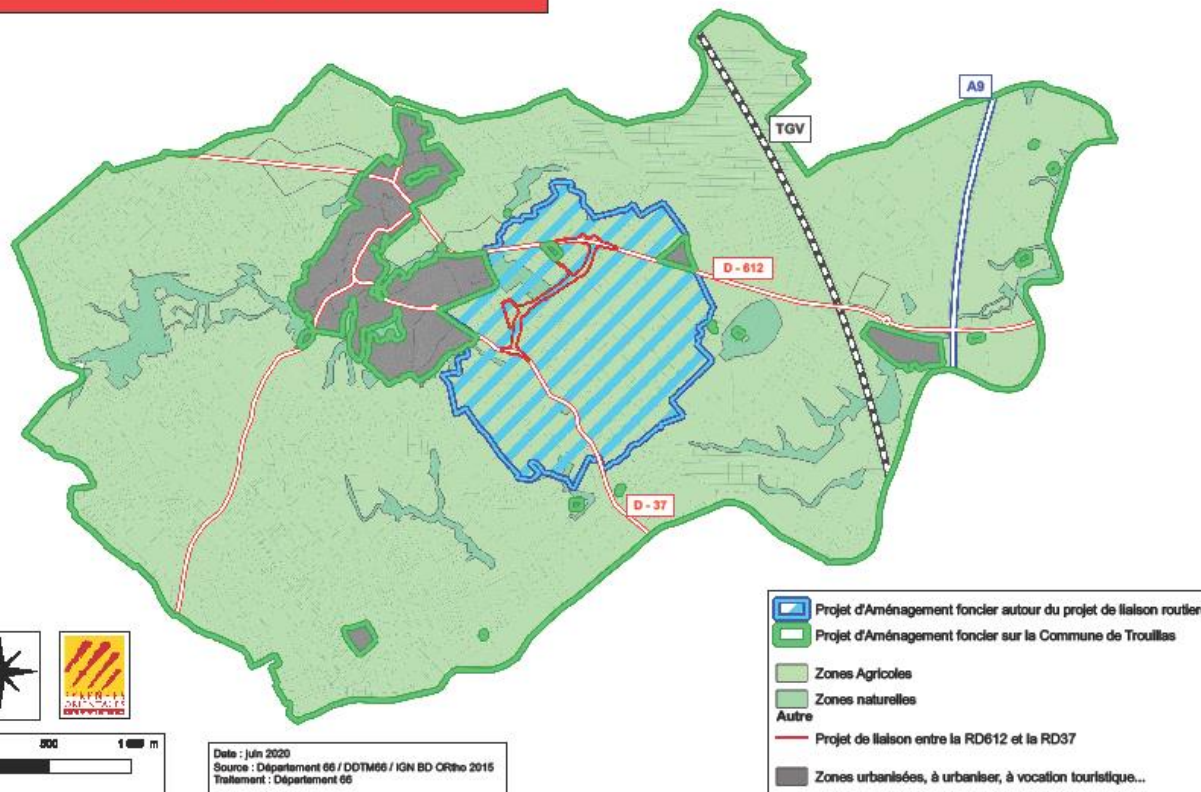
Le Conseil Municipal de Trouillas, par délibération du 17 décembre 2019, s'est lui-même prononcé favorablement pour demander au Département la réalisation d'une étude d'aménagement foncier à l'échelle d'un périmètre couvrant l'ensemble des espaces agricoles et naturels de la commune.

Au terme de ce processus et par délibération du 10 février 2020, la Commission Permanente du Département des Pyrénées-Orientales a décidé:

- de se prononcer favorablement sur la demande de la C.C.A.F de Trouillas relative à la réalisation d'une étude d'aménagement foncier sur une surface d'environ 200 ha, correspondant à quarante fois l'emprise du projet de liaison entre la R.D 612 et la R.D 37;



Périmètre d'étude d'aménagement foncier rural sur la commune de Trouillas

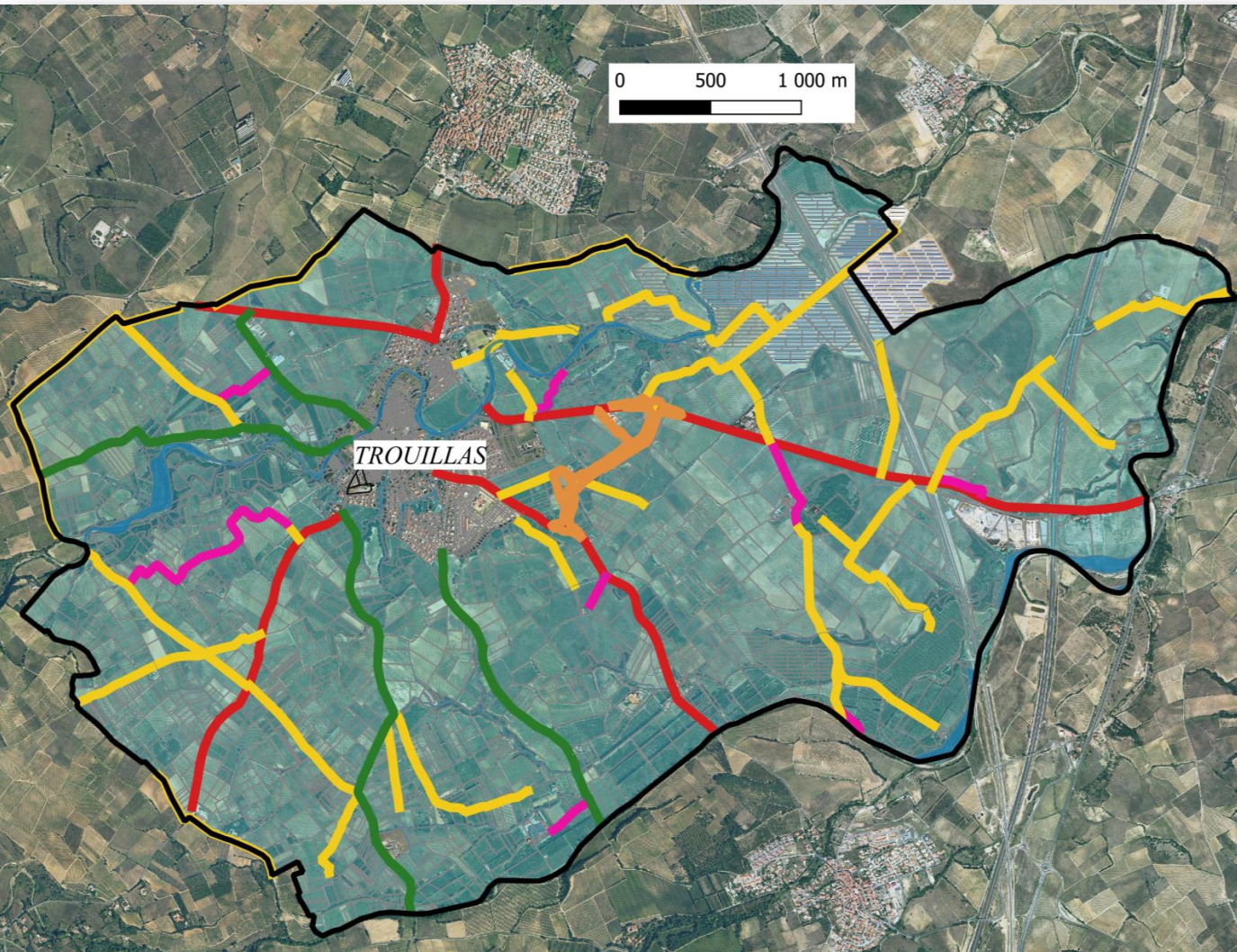


## CONTEXTE DE L'ETUDE

- de se prononcer favorablement sur la demande de la commune de Trouillas (sur proposition de la C.C.A.F) de faire porter le périmètre de l'étude d'aménagement foncier à l'échelle des espaces agricoles et naturels de son territoire;

- de diligenter l'étude d'aménagement sur une superficie d'environ 1542 ha dans laquelle se superposait le périmètre perturbé (matérialisé en bleu, sur la carte) et le périmètre élargi (matérialisé en vert).

### 4.3. La voirie



#### Légende

- Route départementale
- Voie communale
- Chemin rural
- Chemin non cadastré
- Déviation

#### 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 37 de Trouillas à Brouilla
- la RD 612 d'Estagel à Elne par Thuir
- par 4 voies communales pour un linéaire de 7,1 km
- par 28 chemins ruraux pour un linéaire de 22 km

#### LA VOIRIE NON CLASSEE

- 8 chemins non cadastrés existants sur le terrain (3,5 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 : 1542 ha.

- Nombre de propriétaires : 421 (comptes cadastraux)
- Surface moyenne par propriétaire : 3ha 66 ares
- Nombre de parcelles cadastrales : 2680
- Surface moyenne par parcelle cadastrale : 58 ares

### Répartition des propriétés sur la totalité de l'étude

SURFACE	nombre de comptes	%	SURFACE	%
S < 2000m <sup>2</sup>	78	18,5 %	7	0,5 %
2000m <sup>2</sup> < S < 1,5 ha	184	44,1 %	129	8,4 %
1,5 ha < S < 5 ha	82	19,7 %	217	14,1 %
5 ha < S < 10 ha	33	7,9 %	229	14,9 %
S > 10 ha	40	9,5 %	959	62,2 %
TOTAL	421	100,0%	1542	100,0%

## 4.4. Les propriétés

### **Morcellement**

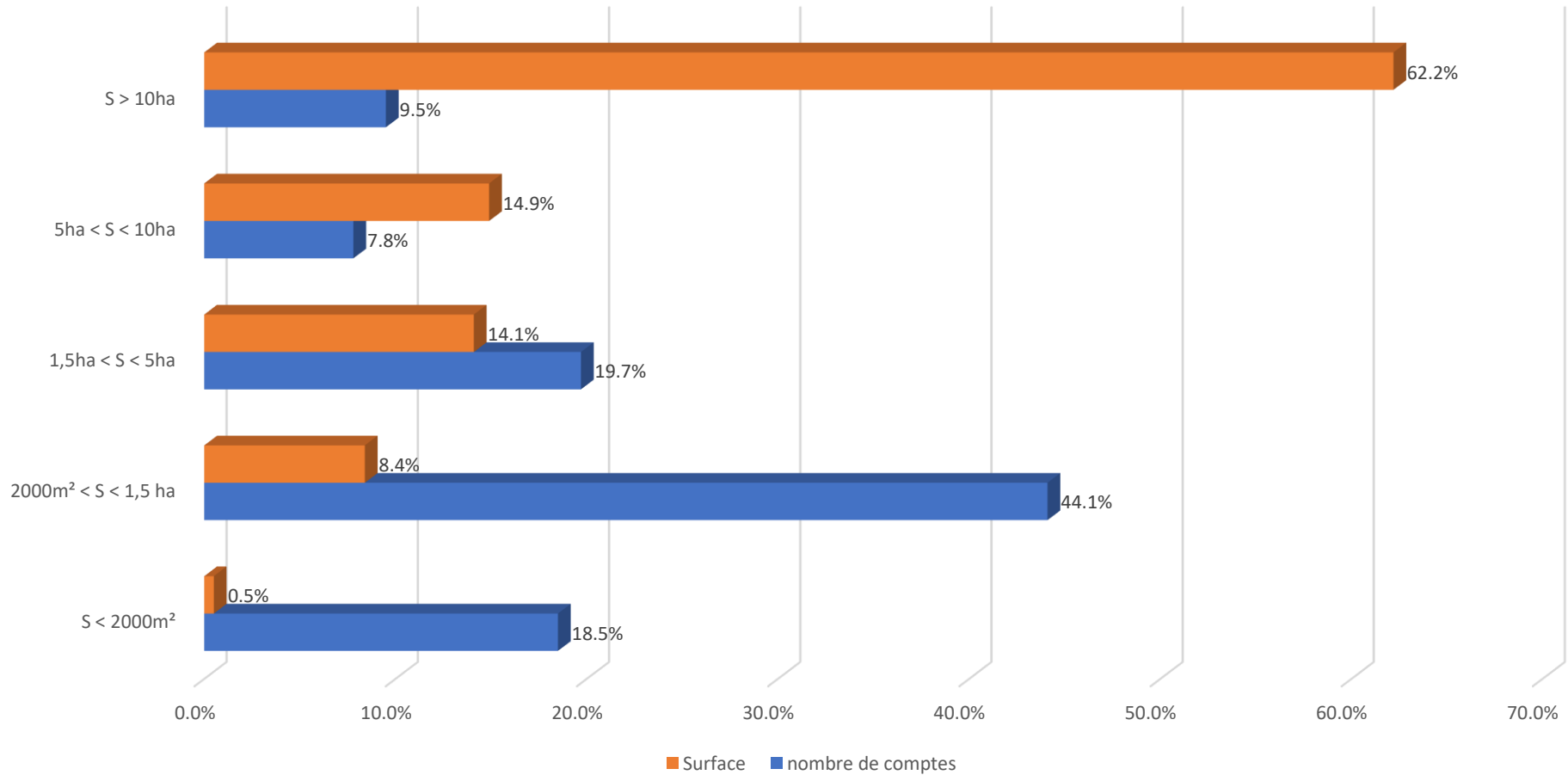
- 19 % des propriétés ont une surface inférieure à 20 ares
- 44 % des propriétés ont une surface comprise entre 20 ares et 1,5 ha
- 20 % des propriétés ont une surface comprise entre 1,5 et 5 ha
- 8 % des propriétés ont une surface comprise entre 5 et 10 ha
- 10 % des propriétés ont une surface supérieure à 10 ha
- 18 % des comptes de propriété détiennent 77 % de la surface du périmètre d'étude (comptes de 5 ha et plus)

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



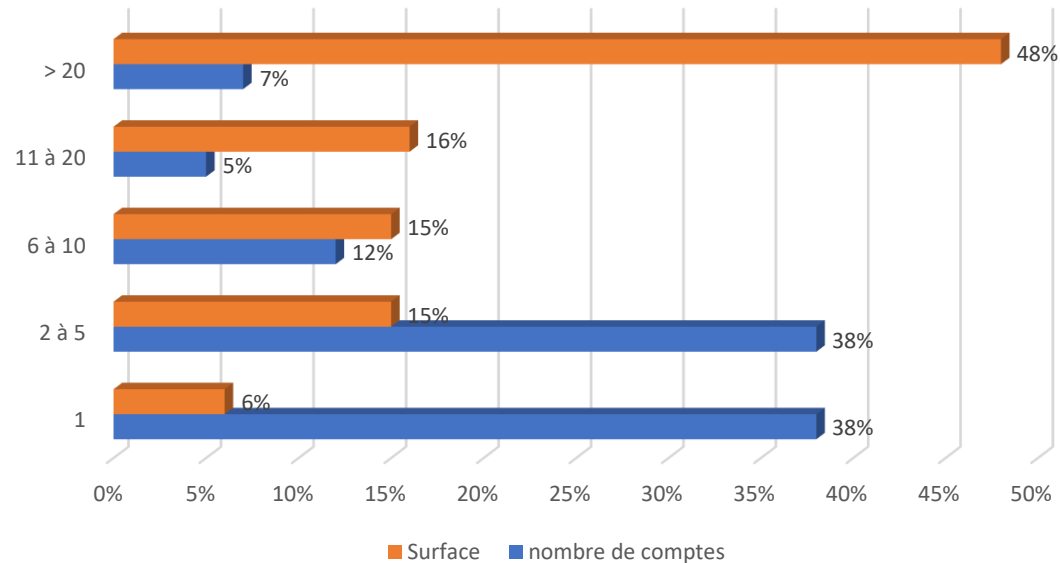
## 4.4. Les propriétés

Nombre de propriétaires par surface



## 4.4. Les propriétés

nombre de parcelles par propriétaires



159 propriétaires (38 %) ont une seule parcelle représentant 6 % de la surface (89 ha)

160 propriétaires (38 %) ont entre deux et cinq parcelles représentant 15 % de la surface (237 ha)

51 propriétaires (12 %) ont entre six et dix parcelles représentant 15 % de la surface (238 ha)

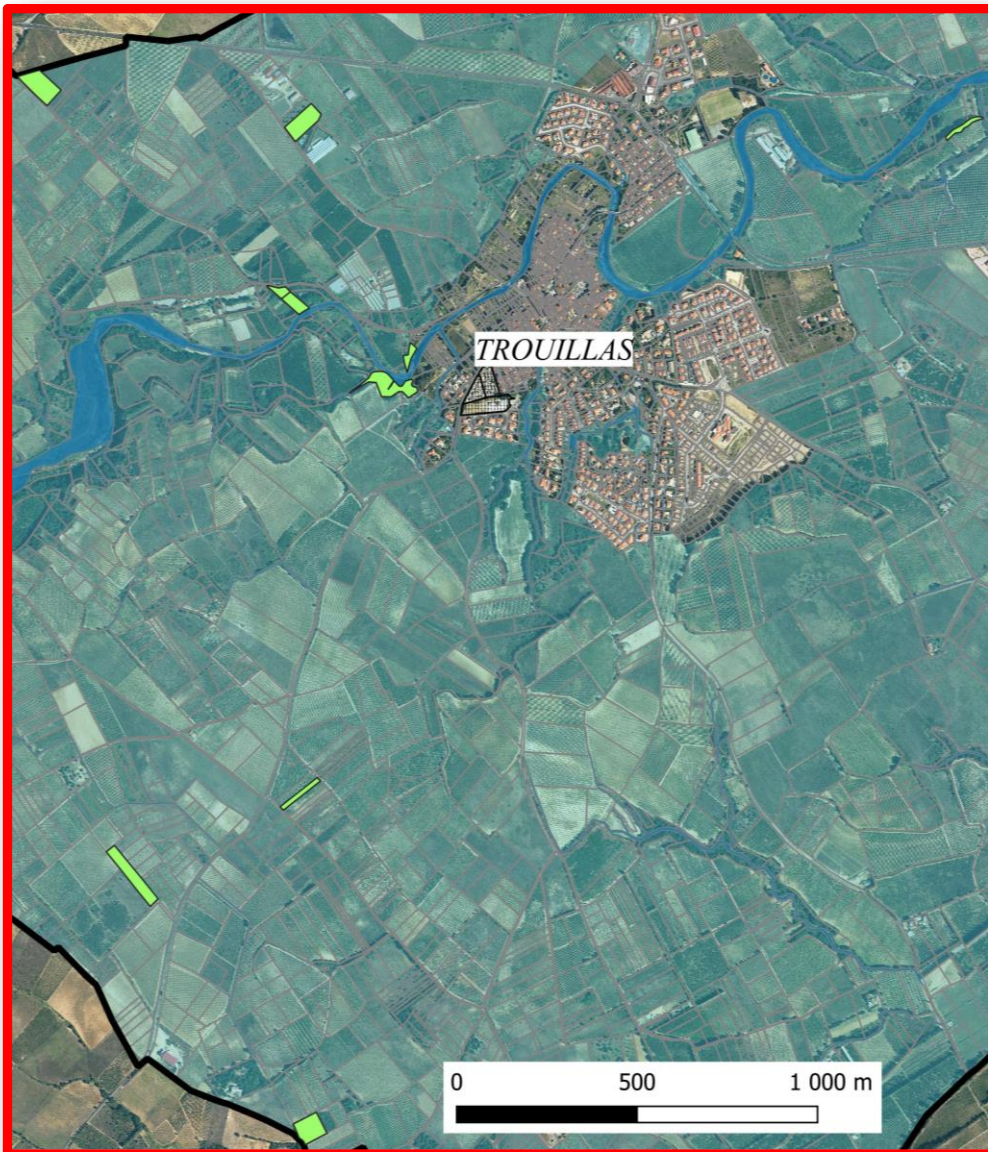
20 propriétaires (5 %) ont entre onze et vingt parcelles représentant 16 % de la surface (240 ha)

31 propriétaires (7 %) ont plus de 20 parcelles et représentent à eux seuls 48 % de la surface (739 ha)

**262 propriétaires (62 %) ont plusieurs parcelles, avec 10 parcelles en moyenne (de 58 ares) et représentent 94 % de la surface (1453 ha)**

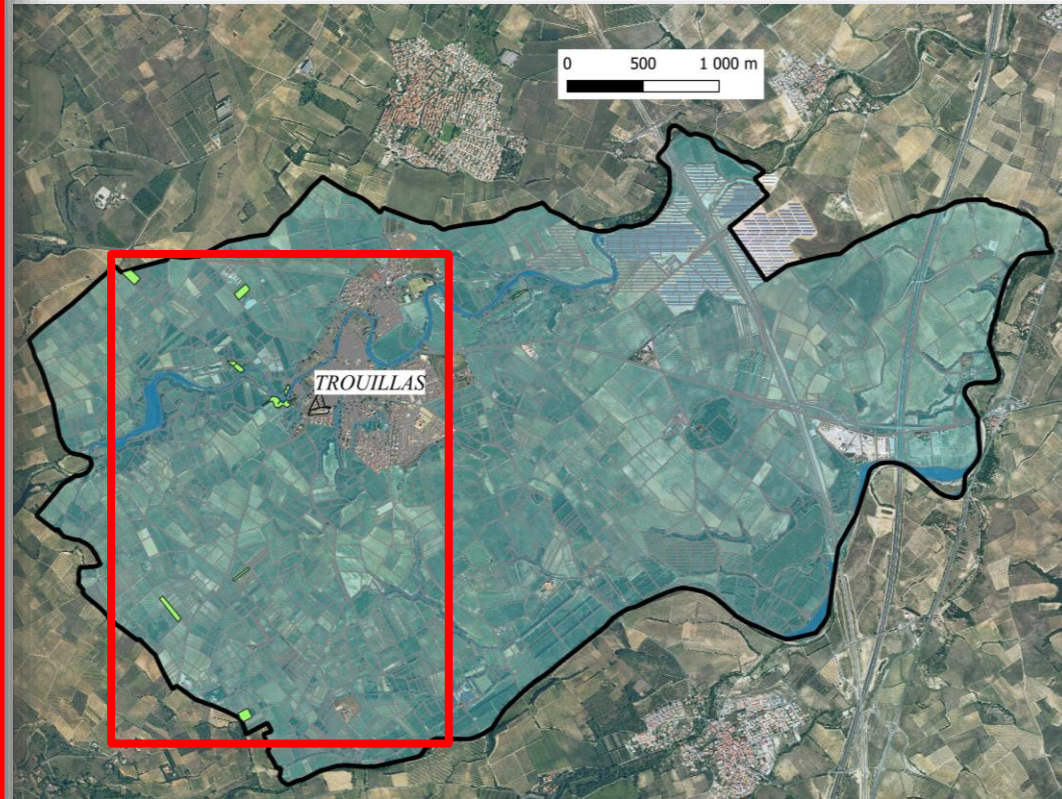
## 4.4. Les propriétés

### Biens non délimités



### Légende

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



Il existe 20 parcelles (0,8%) en bien non délimité d'une superficie totale de 3ha 38a 45ca (0,2%) concernant 17 propriétaires (5%)

PROPRIETES

TROUILLAS

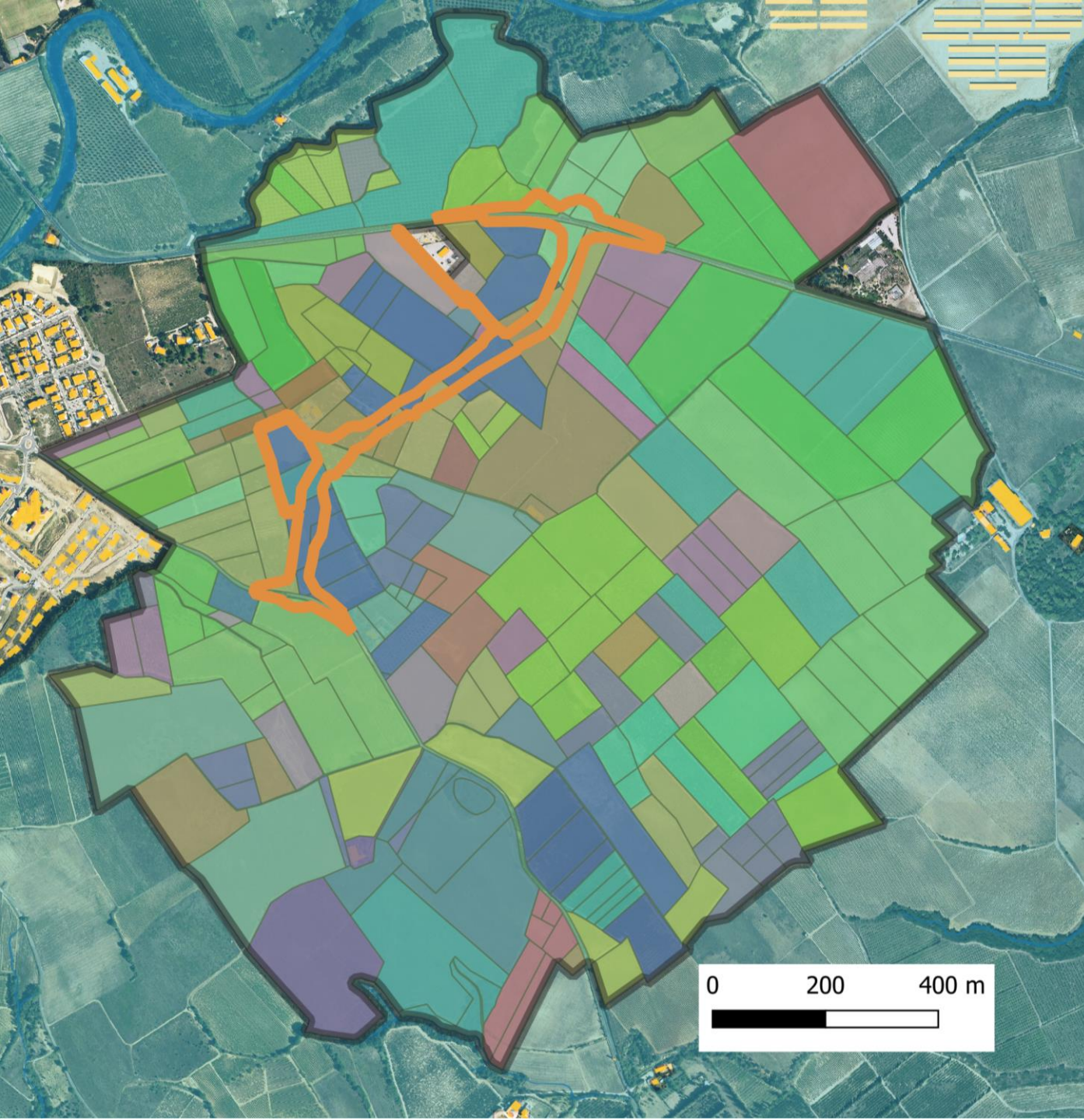
LEGENDE

▭ Limite communale

4.4. Les propriétés

en résumé

Un territoire, avec de nombreux propriétaires (421 comptes cadastraux), une disparité de la taille des propriétés et un morcellement important.



4.5. Les propriétés dans le  
périmètre perturbé  
proposé à l'étude

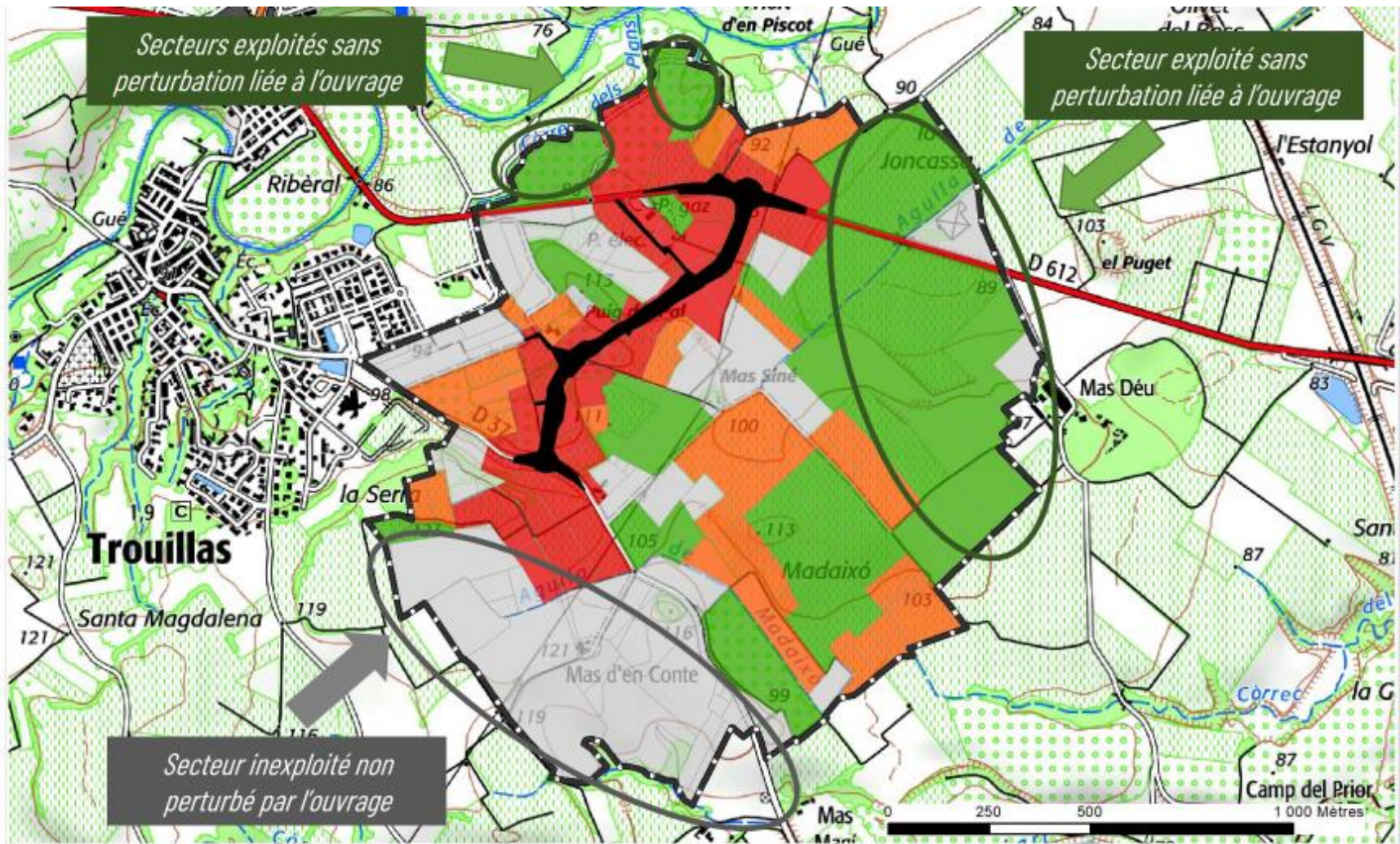
en résumé

**Un périmètre perturbé proposé initialement à l'étude d'une superficie de 199 ha, avec 89 propriétaires, une disparité de la taille des propriétés et un morcellement important.**

0 200 400 m



4.5 Périmètre perturbé par la liaison routière : proposition initiale



Etude d'Aménagement Foncier  
Commune de TROUILLAS

Projet de Liaison Routière  
& Perturbations des Exploitations

- Parcellaire/Ilot directement touchés
- Parcellaire exploité perturbé
- Pas de perturbation ressentie
- Sans exploitant identifié ou non exploité



Périmètre Perturbé proposé à l'étude

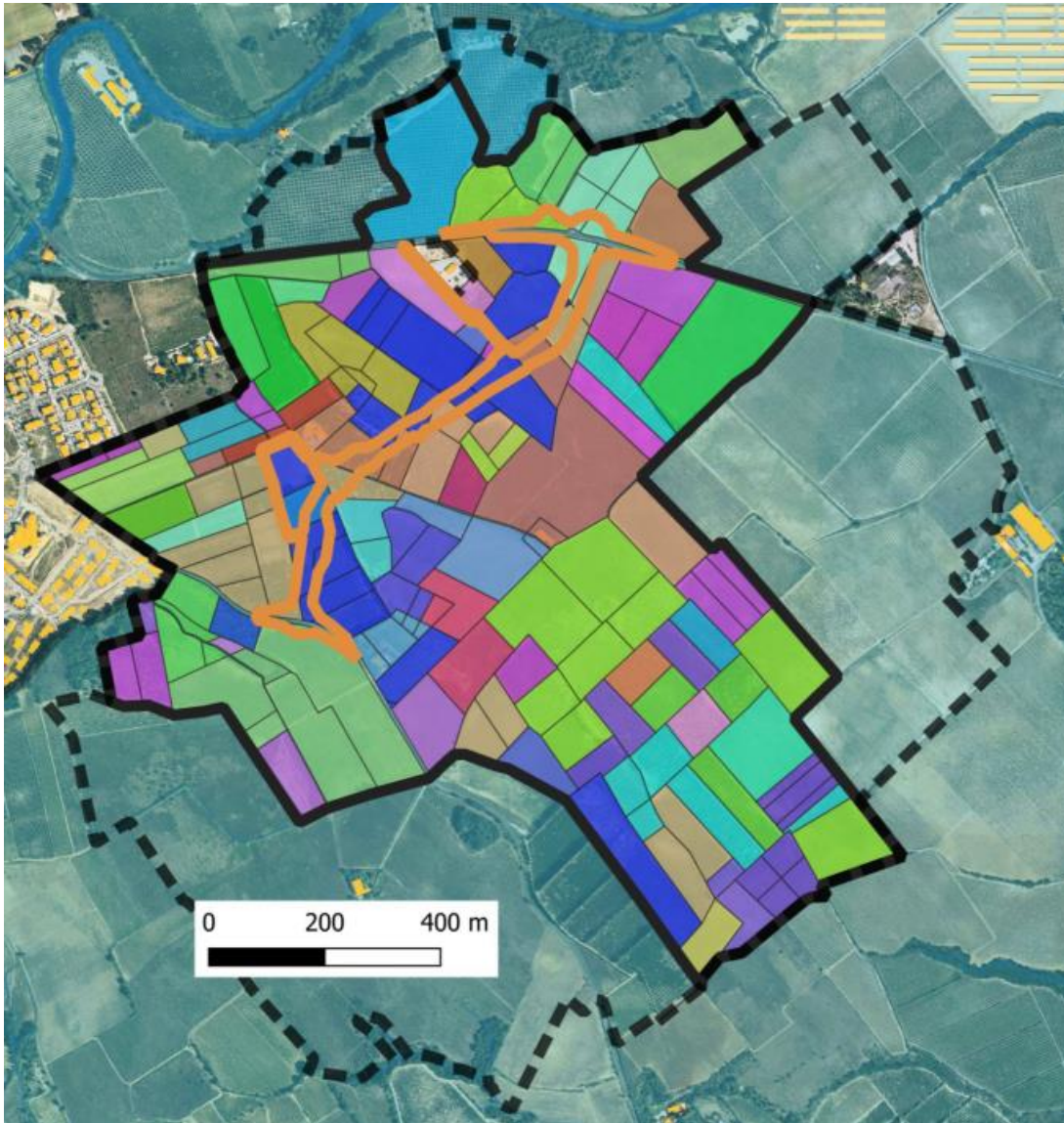


Emprise du Projet de Liaison Routière



Source : CA66

#### 4.5. Ajustement du périmètre perturbé, suite à l'étude



**Un périmètre perturbé ramené, suite à l'étude, à une superficie de 118 ha, pour 69 propriétaires**

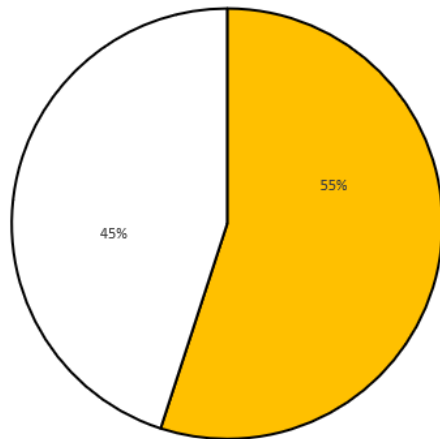
**=> exclusion des parcelles qui ne sont pas impactées par le projet et des exploitants qui ne sont pas perturbés.**

## 4.6. Consultation des propriétaires

### Enquête auprès des propriétaires

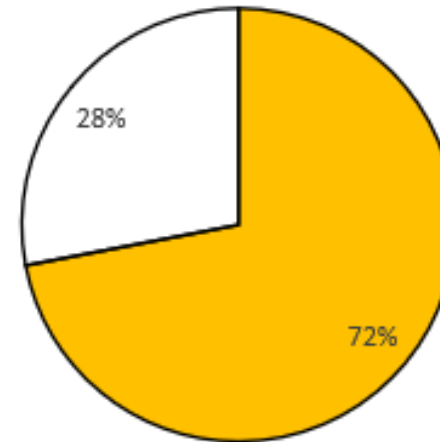
Un questionnaire a été distribué à tous les propriétaires.

Les réponses (223 propriétaires dont un cinquième correspond à des réponses spontanées et les quatre autres cinquièmes résultent de relances téléphoniques), soit 55% du nombre de questionnaires envoyés, représentent une surface de 1113 ha, soit 72% de la surface de l'étude.



■ ont répondu □ pas de réponse

**En nombre de réponses**



■ ont répondu □ pas de réponse

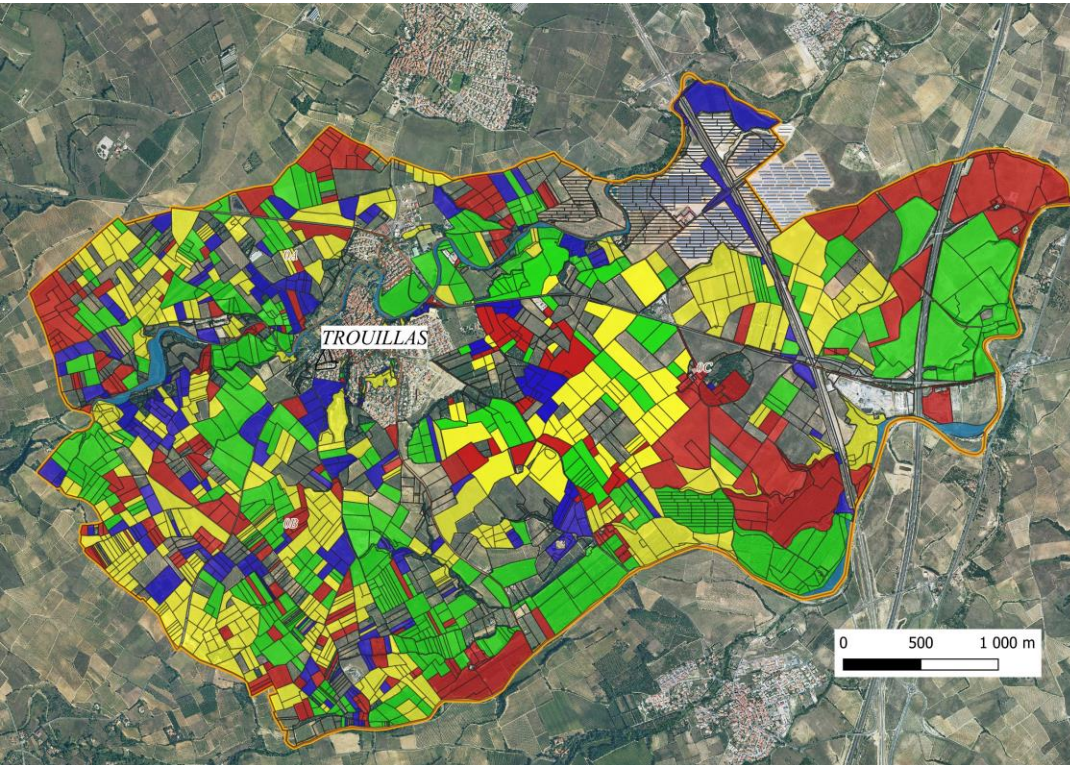
**En surface**



## 4.6. Consultation des propriétaires

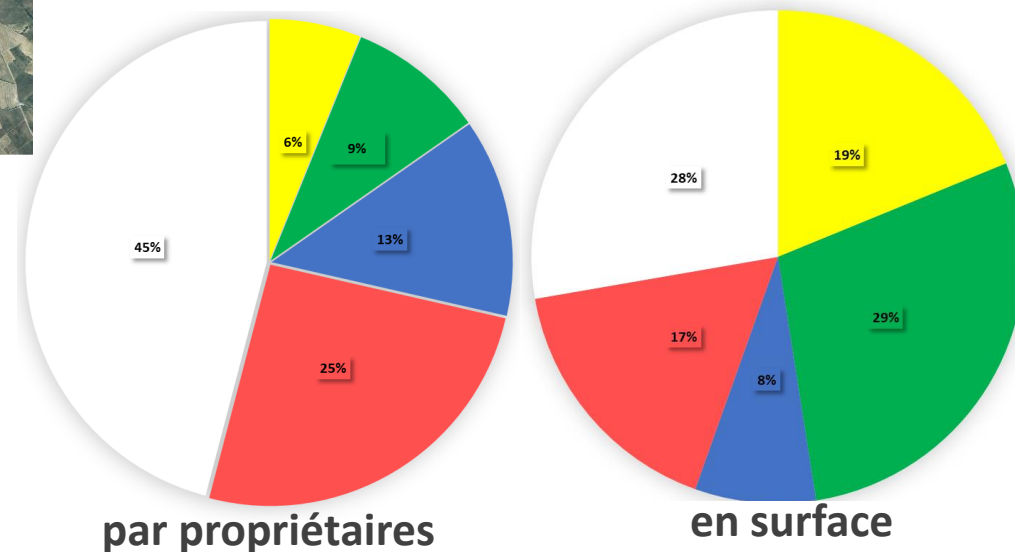
### Enquête auprès des propriétaires

- 26 propriétaires (6%) représentant une surface de 291 ha (19%) ont exprimé des souhaits d'échange
- 39 propriétaires (9%) représentant une surface de 441 ha (29%) sont acquéreurs afin d'effectuer un agrandissement
- 55 propriétaires (13%) représentant une superficie de 119 ha (8%) sont vendeurs
- 103 propriétaires (25%) représentant une surface de 262 ha (17%) ne souhaitent pas d'échange
- les propriétaires (45%) n'ayant pas répondu représentent une superficie de 429 ha (28%).



### Légende

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

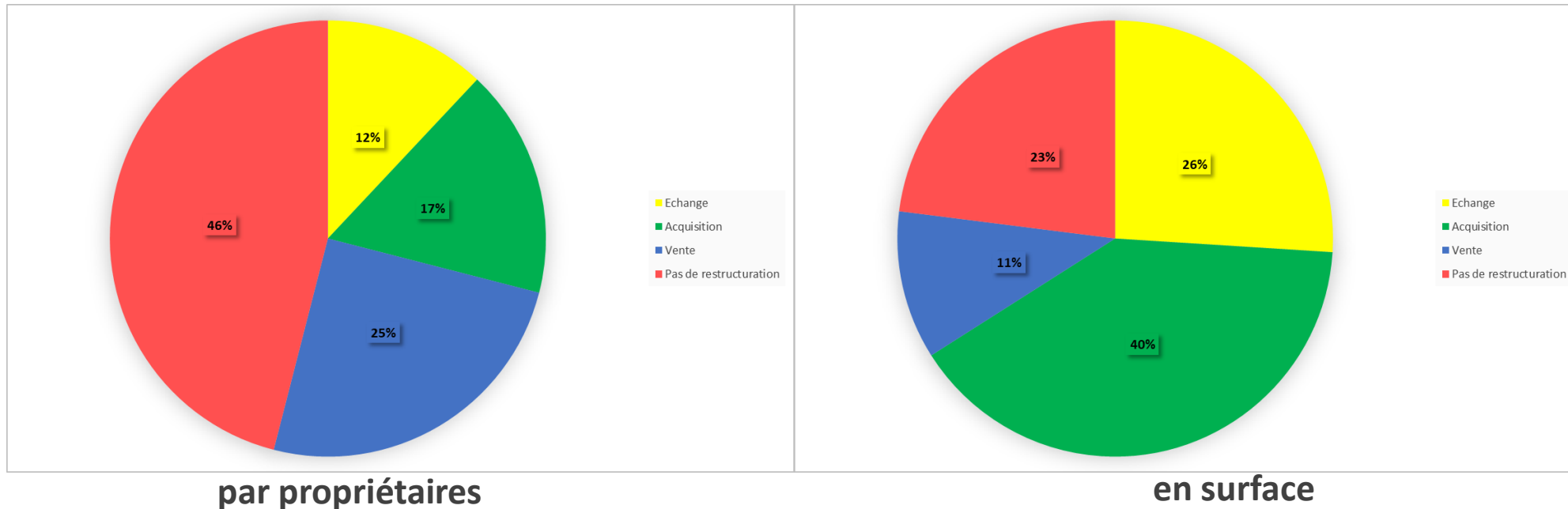


## 4.6. Consultation des propriétaires sur la restructuration

### Analyse des réponses

Si nous ne tenons compte que des propriétaires ayant répondu :

- 12% des propriétaires (26) représentant 26% de la surface (291 ha) ont exprimé des souhaits d'échange
- 17% des propriétaires (39) représentant 40% de la surface (441 ha) sont acquéreurs
- 25% des propriétaires (55) représentant 11% de la surface (119 ha) sont vendeurs
- 46% des propriétaires (103) représentant 23% de la surface (262 ha) ne souhaitent pas d'échange



## 4.7. Les motivations locales

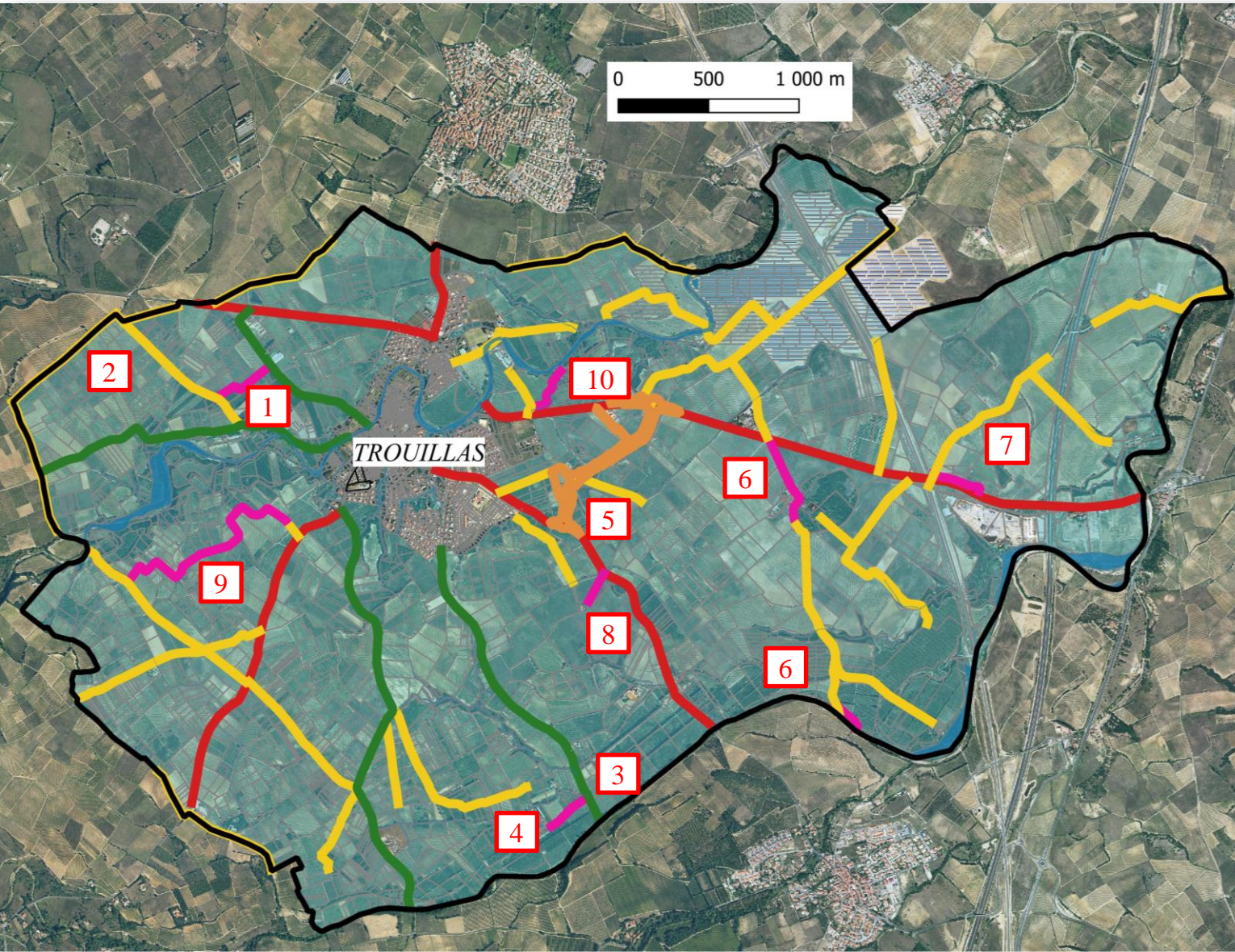
### **LA VOIRIE : Classement**

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).

## 4.7. Les motivations locales



### LA VOIRIE : Projets

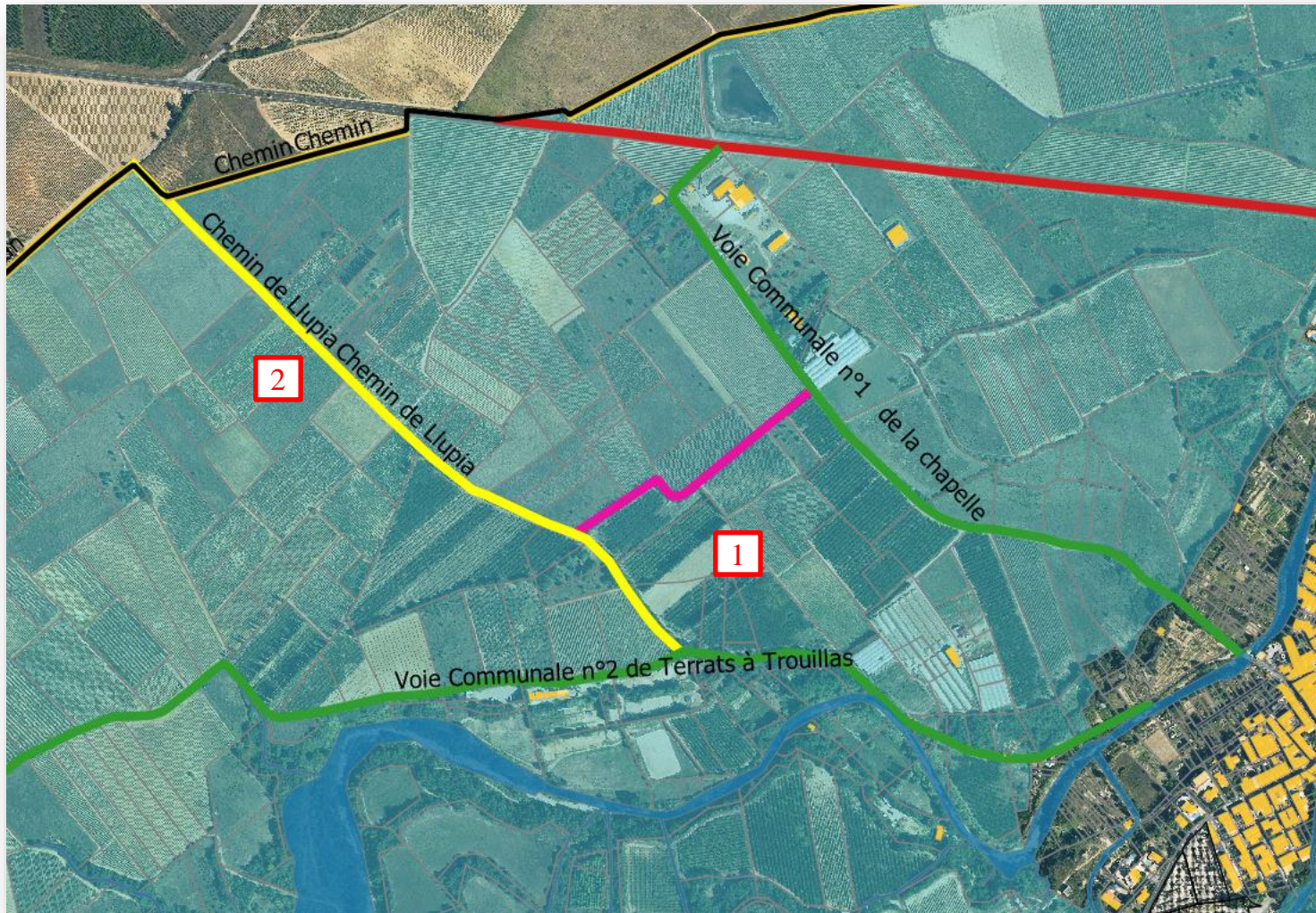
Le conseil municipal a dix projets dans le secteur d'étude.

#### Légende

- Route départementale
- Voie communale
- Chemin rural
- Chemin non cadastré
- Déviation

### **LA VOIRIE (commune)**

- 1 - remplacer la partie Est de la voie communale n° 2 de Terrats par la partie Sud du chemin de Llupia et le chemin goudronné non classé qui permet de rejoindre la voie communale n° 1 de la Chapelle. La partie Est de la voie communale n° 2 de Terrats sera déclassée en chemin rural,
- 2 – classer en voie communale l’autre tronçon du chemin de Llupia.



## 4.7. Les motivations locales

### LA VOIRIE (commune)

3 - supprimer la partie Sud de la voie communale n° 4 du Monastir qui n'existe plus.

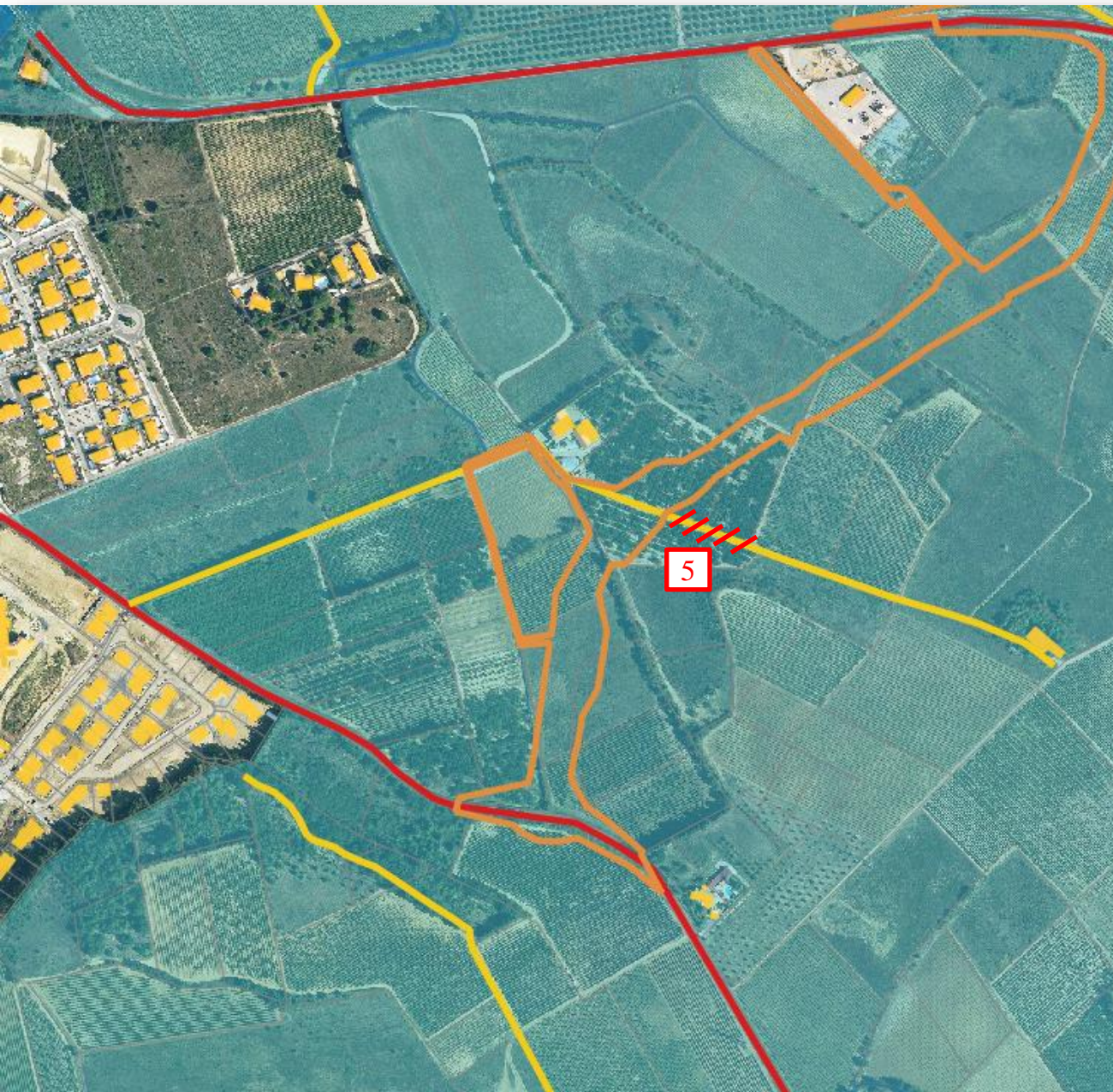
4 – créer en voie communale le chemin du Mas Payré qui est goudronné et qui appartient à des propriétaires privés.



## 4.7. Les motivations locales

### **LA VOIRIE (commune)**

5 - supprimer la partie du chemin rural du Mas Siné qui traverse un verger d'un propriétaire exploitant à proximité de la déviation.



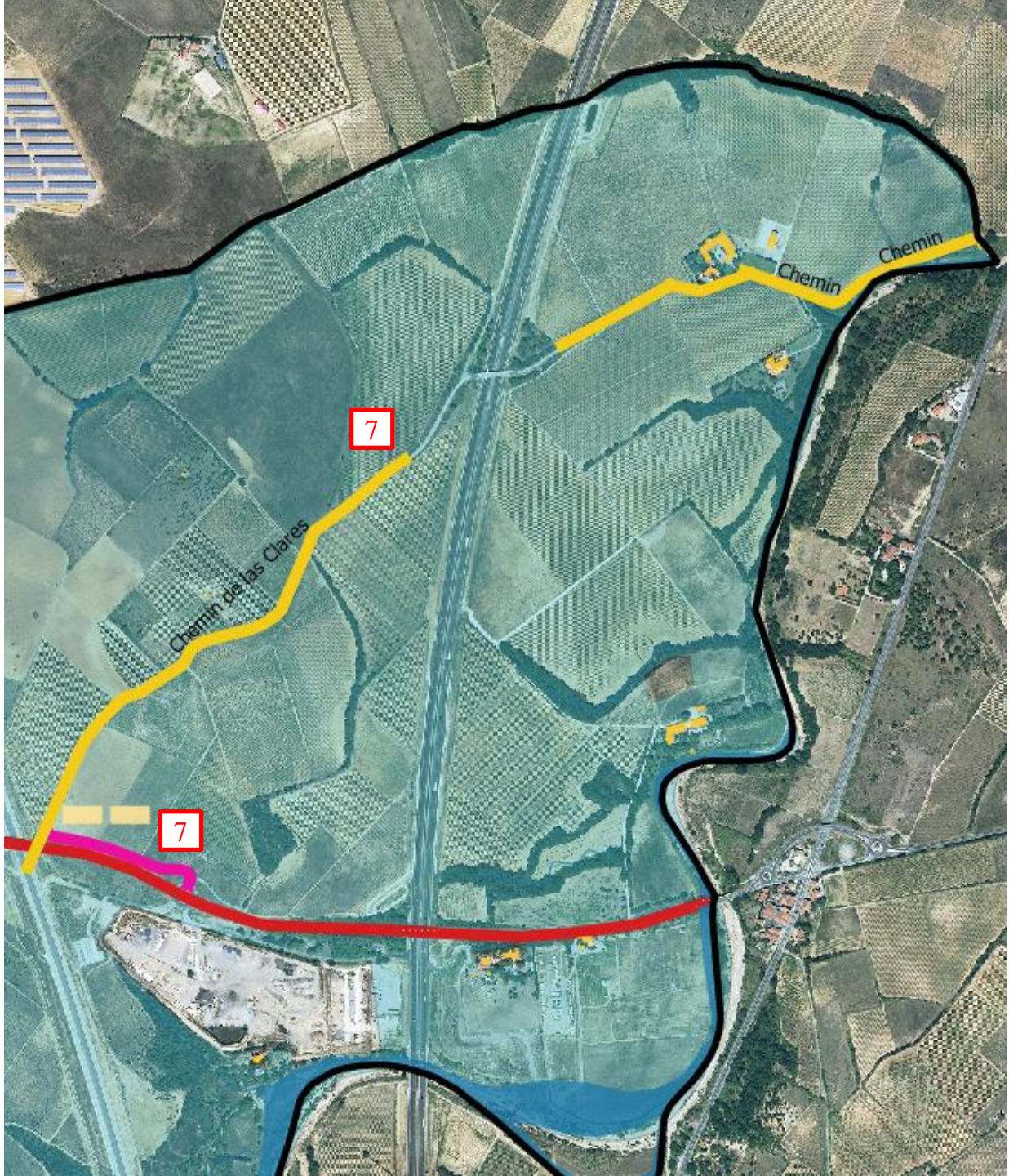
## 4.7. Les motivations locales

### **LA VOIRIE (commune)**

6 - régulariser l'emprise foncière des parties Nord et Sud du chemin du Mas Deu qui appartient à des propriétaires privés.







4.7. Les motivations locales

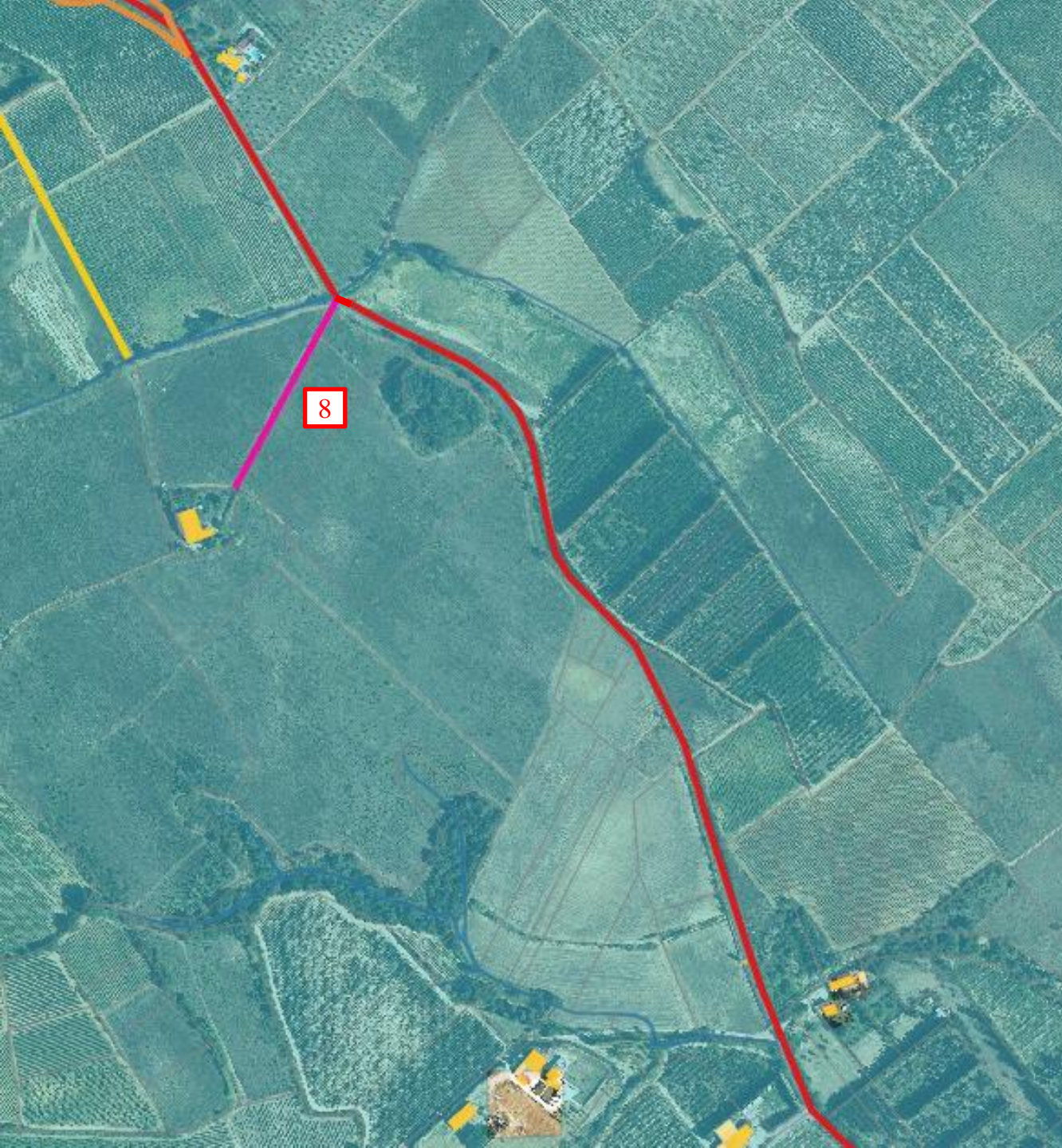
**LA VOIRIE (commune)**

7 - classer en voie communale le chemin du Clos Saint Georges et régulariser l'emprise foncière de la partie Sud suite à la création de la LGV.

#### 4.7. Les motivations locales

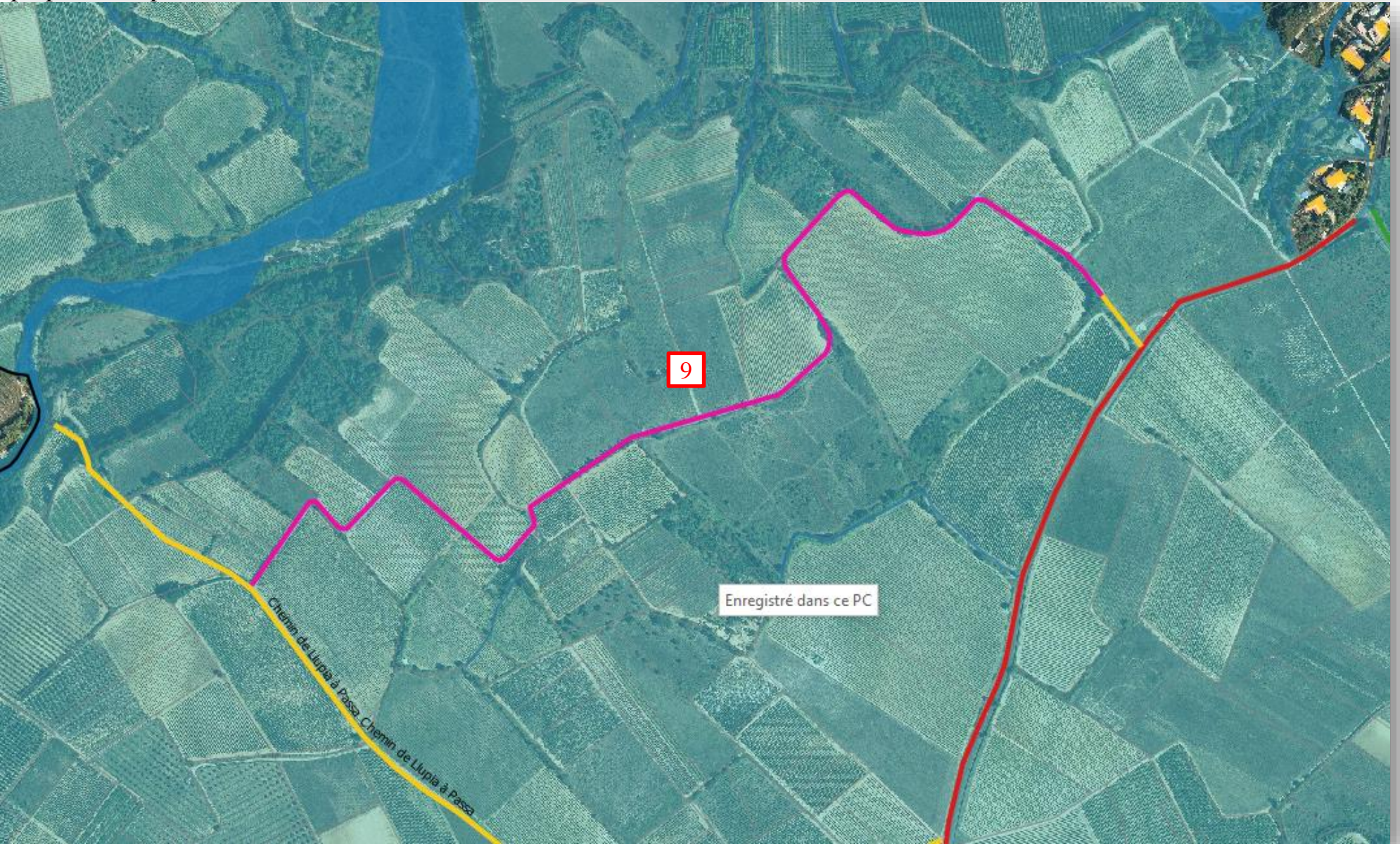
##### **LA VOIRIE (commune)**

8 - régulariser l'emprise foncière du chemin du Mas D'En Conte qui appartient à un propriétaire privé en chemin rural.

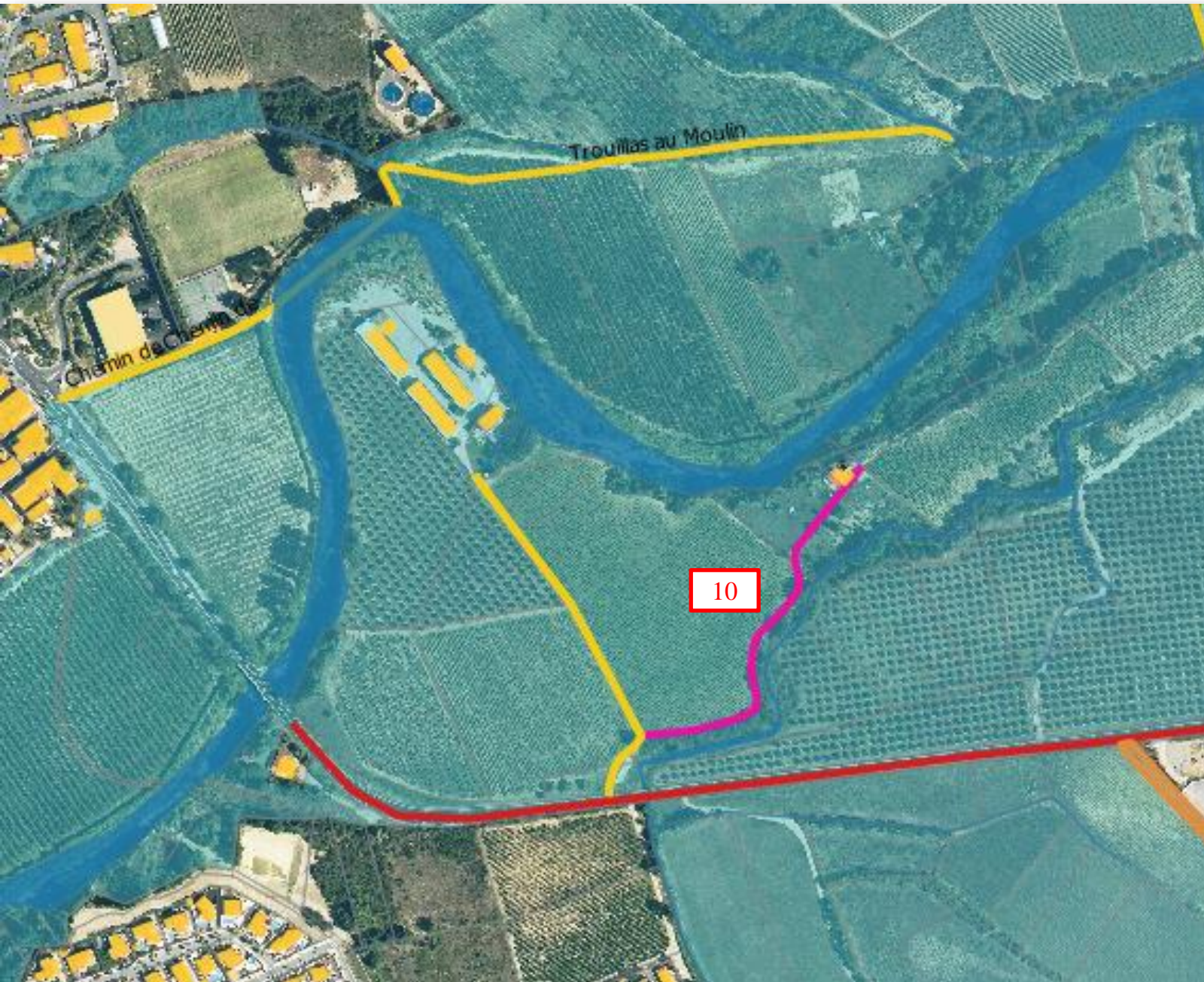


**LA VOIRIE (commune)**

9 - régulariser la quasi-totalité de l'emprise foncière du chemin de Mirabeau (ou Poux de Négout) qui appartient à plusieurs propriétaires privés et les 2 chemins ruraux en voie communale.



## 4.7. Les motivations locales



### **LA VOIRIE** **(commune)**

10 - régulariser l'emprise foncière de la partie Est du chemin du Salt de las Moles qui appartient à deux propriétaires privés en chemin rural.

## 4.8 Conclusions initiales de l'étude d'aménagement

### **LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT**

Les éléments précédents du diagnostic nous permettent de constater que :

- **la liaison routière entre la R.D 612 et la R.D 37 impacte des propriétés et des exploitations (voir volet agricole)**
- la surface de la zone d'étude globale (juxtaposition du périmètre lié à l'ouvrage routier et périmètre élargi) représente 91% du territoire communal
- la propriété communale représente 1% de la superficie étudiée
- il y a de l'activité viticole, arboricole, d'élevage (pacage)
- **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 20 parcelles (0,8%) en bien non délimité d'une superficie totale de 3ha 38a 45ca (0,2%) concernant 17 propriétaires (5%)

# 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 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 pour le périmètre perturbé et le périmètre élargi qui se superposent.

Le type d'aménagement choisi devra donc **régulariser les problèmes du foncier**, essayer de **diminuer l'impact de la liaison routière entre la R.D 612 et la R.D 37 sur les propriétés et les exploitations**, essayer de **diminuer 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.

## 5.1. NECESSITE D'UN AMENAGEMENT

en résumé

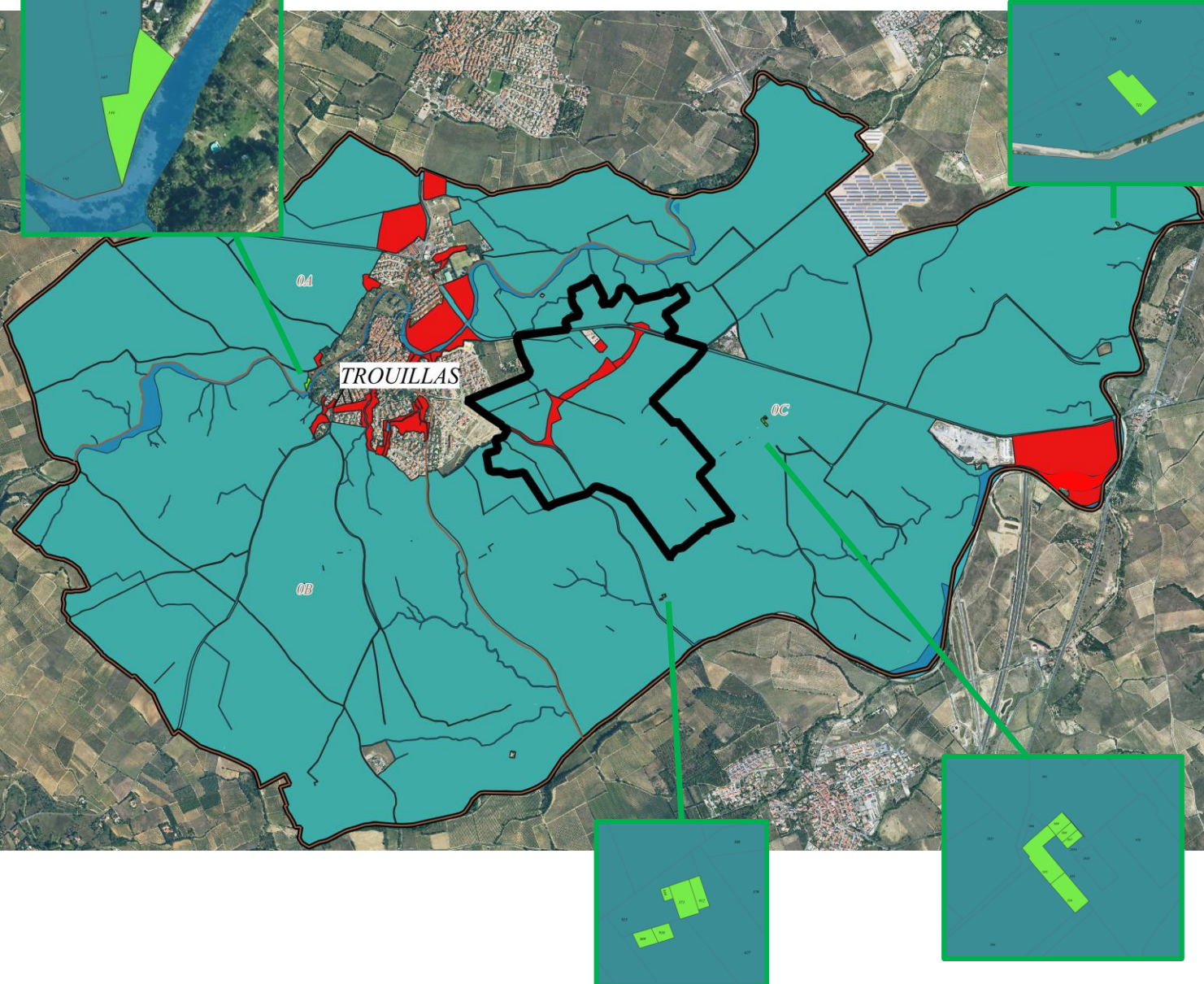
**L'aménagement devrait permettre :**

- **une diminution de l'impact de la liaison routière entre la R.D 612 et la R.D 37 sur les propriétés et les exploitations**
- **une diminution 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)**

## 5.2. DEFINITION DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT

### Légende

- Commune
- Parcelles
- Périmètre perturbé ajusté
- Zones ajoutées
- Zones supprimées
- Zones conservées



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 d'étude : 1542 ha
- 45 ha enlevés correspondant :
  - à des terrains attenants aux propriétés bâties à proximité du village, ne pouvant pas être restructurées,
  - à l'exclusion de l'emprise de la liaison routière entre la R.D 612 et la R.D 37 (le Département étant propriétaire de l'emprise)
  - et aux propriétés bâties mono-parcellaires à l'Est de la commune, ne pouvant pas être restructurées
- 28 a ajoutés (4 zones dont 3 zones bâties)

Surface totale : environ **1496 ha**



### 5.3. CHOIX DE LA PROCEDURE

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 ou manifestement sous-exploitées
- 4- La réglementation et la protection des boisements

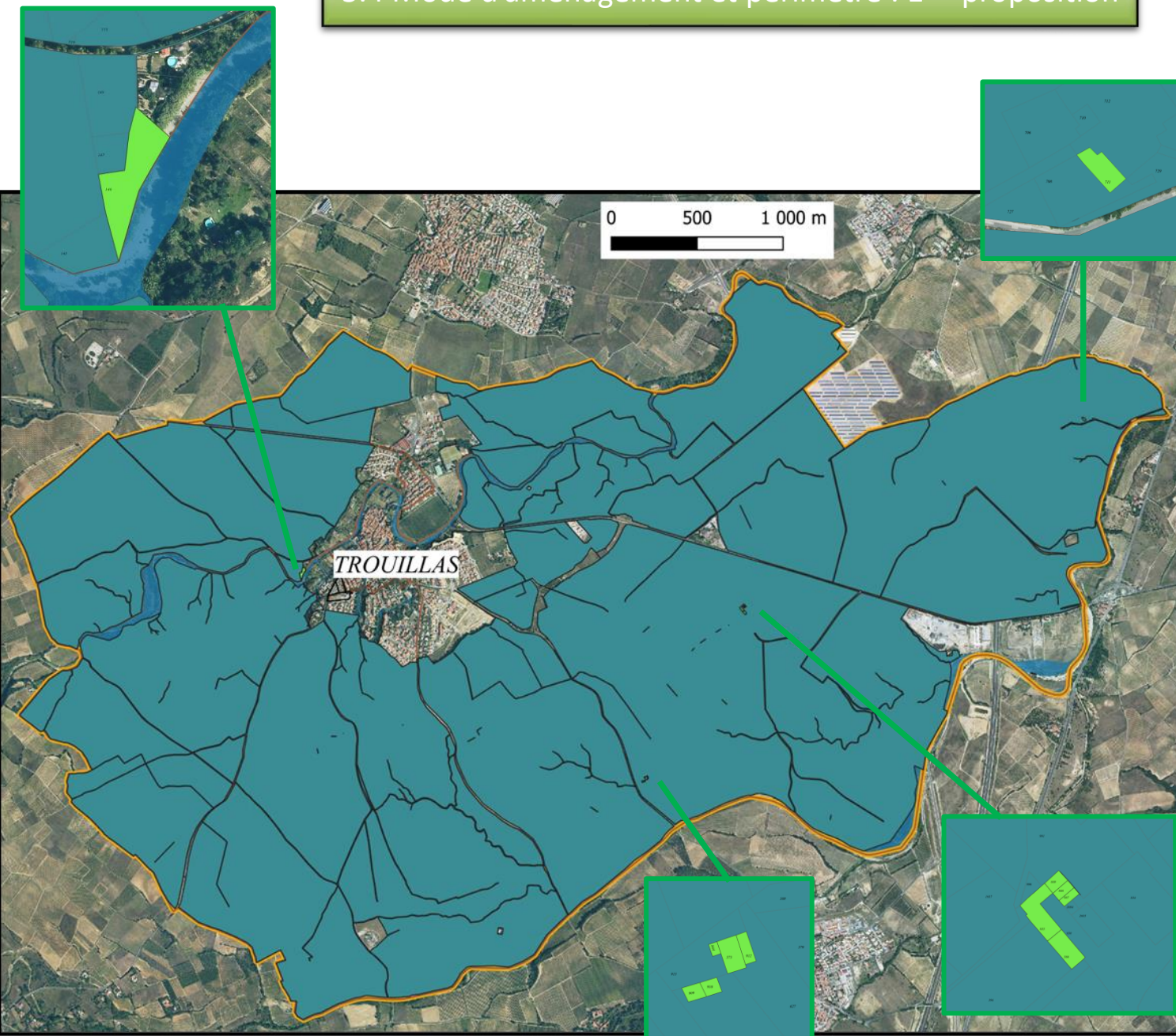
#### Modes d'aménagement envisageables :

Présentation de l'A.F.A.F.E et de l'E.C.I.R (cf. annexe 1) et des différents types de classement des terres, valeur de productivité réelle ou valeur vénale (cf. annexe 2).

## 5.4 Mode d'aménagement et périmètre : 1<sup>ère</sup> proposition

### Légende

- Commune
- Parcelles
- Zones ajoutées
- Zones conservées

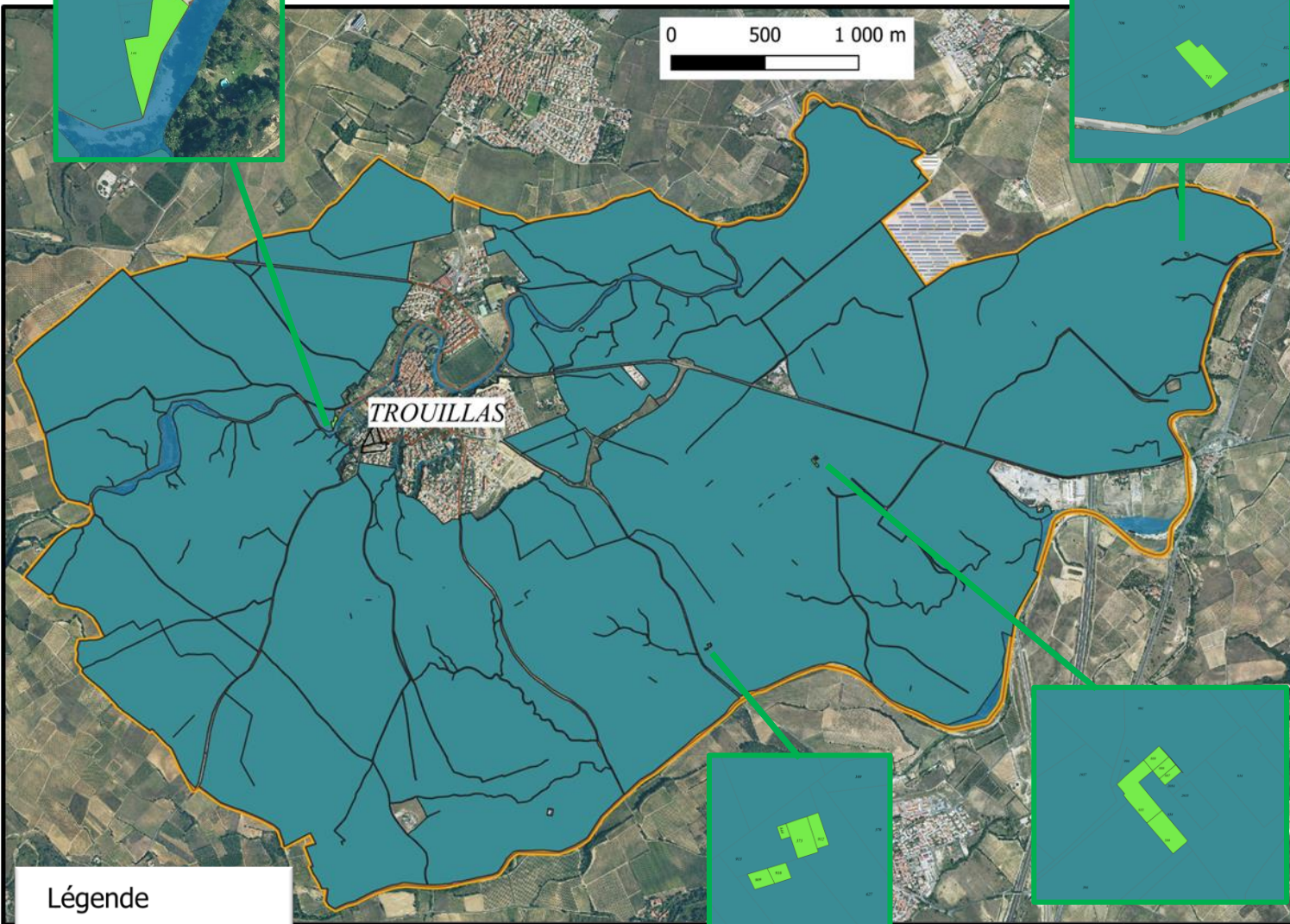


**Dans le cas d'une juxtaposition du périmètre perturbé et du périmètre élargi :**

Mode d'aménagement :  
Concernant les procédures d'aménagement en lien avec un grand ouvrage public (dans le cas de Trouillas: liaison routière entre les RD 612 et RD 37), le code rural impose la réalisation d'un A.F.A.F.E (cf.annexe 1) avec classement des fonds en valeur de productivité réelle (cf.annexe 3). Compte tenu de l'imbrication des deux périmètres, il a été proposé d'appliquer un mode opératoire identique sur le périmètre perturbé et sur le périmètre élargi (cf. art. L 123.4-1 et L.123.24 à L. 123.26 du code rural).

Périmètre d'aménagement proposé :  
**surface d'environ 1496 ha.**

## 5.4 Mode d'aménagement et périmètre : 2<sup>ème</sup> proposition



### Légende

- Commune
- Parcelles
- Zones ajoutées
- Zones conservées

Dans le cas d'une suppression du périmètre perturbé pour ne garder qu'un unique périmètre couvrant les espaces agricoles et naturels de la commune (contours du périmètre élargi):

Dans ce cas les deux modes d'aménagement A.F.A.F.E ou E.C.I.R pourraient être indifféremment mobilisables.

Pour autant, 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 TROUILLAS

De plus, la détermination d'un mode d'aménagement en valeur vénale est davantage adaptée à une agriculture constituée essentiellement de cultures pérennes (vignes, vergers) comme c'est le cas dans la commune de Trouillas

**Périmètre d'aménagement proposé reste inchangé :  
surface d'environ 1496 ha.**

L'AFAFE

**Définitions et objectifs**

L' AFAFE est défini à l'article L. 121-1-1 du chapitre I du titre II du Code Rural et régie par les articles L123-1 à L123-35.

**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'AFAFE est une opération qui, par le biais d'échanges et de groupements de parcelles disséminées a pour but :**

- d'améliorer les conditions d'exploitation des propriétés rurales agricoles ou forestières dans une logique de développement durable ;**
- de contribuer à l'aménagement du territoire communal défini dans les documents d'urbanisme ;**
- de procéder au classement de la voirie communale et l'amélioration des dessertes**
- d'assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux ;**
- de constituer des stocks fonciers nécessaires à la réalisation d'équipements publics**
- de supprimer les BND**

## **Tableau récapitulatif des étapes de la phase opérationnelle AFAFE**

Recherche des propriétaires réels	- Classement des terres
(consultation)	
CCAF : examen des réclamations	
Avant-projet parcellaire : consultation (officiuse) 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	

## **La procédure de l'AFAFE**

### **\* Classement des terres et recherche des propriétaires réels**

Classement de l'ensemble des terres par nature de culture pour garantir l'équilibre dans les échanges.

Relevé réel du périmètre comportant le nom du propriétaire et le relevé de propriétés correspondant, avec, pour chaque fonds : références cadastrales, surface, nature de culture et occupation des sols (+ le cas échéant nom de l'exploitant) / caractérisation des fonds sur la base d'un étalon de parcelles témoins.

Constitution d'un dossier d'état des fonds (plan, état parcellaire, état des propriétés) soumis à la consultation des propriétaires.

### **\* Consultation d'un mois**

La consultation est destinée à recueillir les observations des propriétaires et exploitants sur l'étendue de leurs droits et l'état de leurs parcelles.

### **\* Elaboration du plan d'échange**

Après l'examen des résultats de la consultation, 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).

\* **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.

\* **Financement**

L'ensemble de l'étude est financé dans sa globalité par le Département.

Pour le périmètre perturbé, les travaux connexes sont entièrement financés par le maître d'ouvrage (le Département).

Pour le périmètre élargi, le taux de financement reste à définir.

## 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) ;



### **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 pour approbation.

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.

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.**

ANNEXE 2 : Détermination des apports et classement  
en valeur de productivité réelle et en valeur vénale

	En valeur de productivité réelle	En valeur vénale
<b>Définition</b>	<b>Représente la productivité intrinsèque des sols indépendamment du végétal</b>	Apprécié sur la base <b>d'une équivalence de valeur vénale, tient compte des caractéristiques des terrains et de leurs conditions d'exploitation</b>
<b>Détermination</b>	La CCAF détermine l'attribution des points à chaque catégorie de classe ;  Déterminée par des parcelles étalons avec les membres de la CCAF ;	La CCAF détermine l'attribution de valeur d'échange à chaque catégorie de classe ;
<b>Règle d'équivalence</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Equivalence en valeur de productivité réelle des biens échangés</b></li> <li>- <b>Ecart inférieurs à :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>=&gt; <b>10% en surfaces</b></li> <li>=&gt; <b>1% en valeur de points par nature de culture (tolérance de 20% avec un maximum de 80 ares surface en dessous de laquelle on peut compenser dans une autre nature)</b></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Equivalence en valeur vénale des biens échangés</b></li> <li>- <b>Ecart en valeur des surfaces échangées inférieur à 10 %</b></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Par compte de propriété entre apports et attributions, déduction faite du prélèvement pour les travaux collectifs (visés au L123-8)</li> <li>- Sauf accord express des propriétaires. Soutes possibles décidées par CDAF si pas équivalence</li> </ul>	