



ETUDE D'AMENAGEMENT FONCIER COMMUNE DE MATEMALE

Volet FONCIER

CCAF de Matemale du 12 Novembre 2024

INFORMATIONS GENERALES :

Etude	Etude d'Aménagement Foncier
Auteur(s) / Société	VALORIS GEOMETRE EXPERT
Fonction	
Version	V1
Date	Janvier 2025

HISTORIQUE DES MODIFICATIONS :

Intervention(s)	Rédacteur(s)	Qualité du rédacteur(s)
Rédacteur	David BLANCOU	Chargée de Mission
Relecture & Validation	Christophe JALBAUD	Géomètre Expert Agréé en aménagement foncier

Table des matières

A/ Structure foncières	4
1/ Propriétés	5
1/1. Introduction	5
1/2. Les îlots de propriétés :	8
1/3. Les comptes de propriétés	11
1/4. Les biens non délimités	12
1/5. Les comptes Monoparcellaires	13
1/5. Les Biens potentiellement vacants et sans maître :	14
B/ Enquêtes auprès des propriétaires	16
C/ VOIRIE ET MOTIVATIONS DE LA COMMUNE	21
D/ MODIFICATIONS DE PERIMETRES	29
1/ Ajout de parcelles pouvant contribuer à l'Aménagement Foncier	30
2/ Retrait de parcelles bâties en continuité du village	32
3/ Retrait de parcelles ne pouvant pas contribuer à l'aménagement foncier	35
4/ Ajout de parcelles enclavées	37
5/ Régularisations d'erreurs graphiques	42
6/ Etude de l'extension de Formiguères :	45
7/ Périmètre Proposés	47
D/ ROLE DE L'ETUDE D'AMENAGEMENT, PRESENTATION ET CHOIX DES AMENAGEMENTS FONCIERS ET LEUR MODES DE DETERMINATION DES APPORTS DU CLASSEMENT	49
1/ ROLE DE L'ETUDE D'AMENAGEMENT	50
2/ LES MODES D'AMENAGEMENT	51
3/ DETERMINATION DES APPORTS ET CLASSEMENT EN VALEUR DE PRODUCTIVITE REELLE OU EN VALEUR VENALE (AFAFE)	56
E/ CONCLUSION	58

A/ Structures foncières

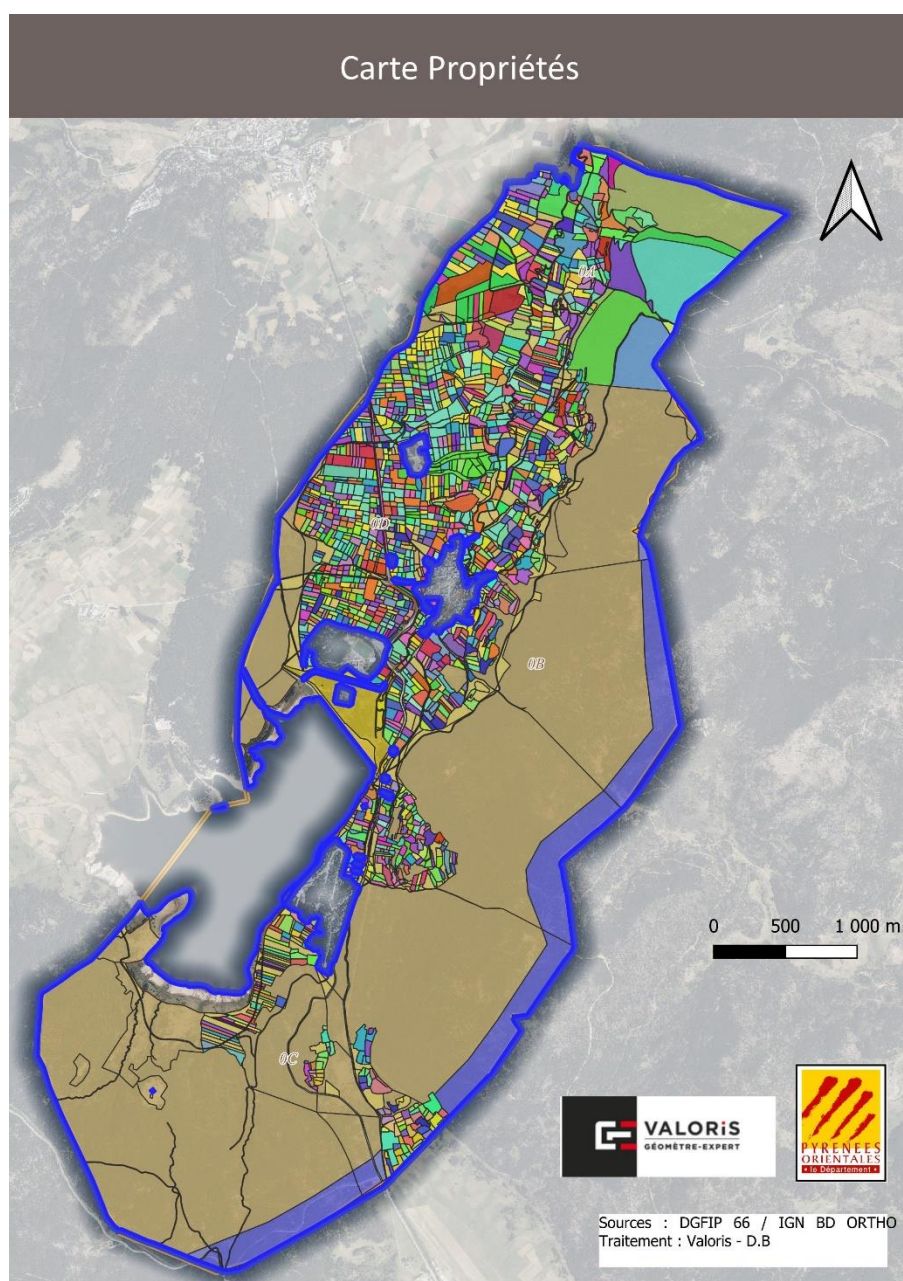
1/ Propriétés

1/1. Introduction

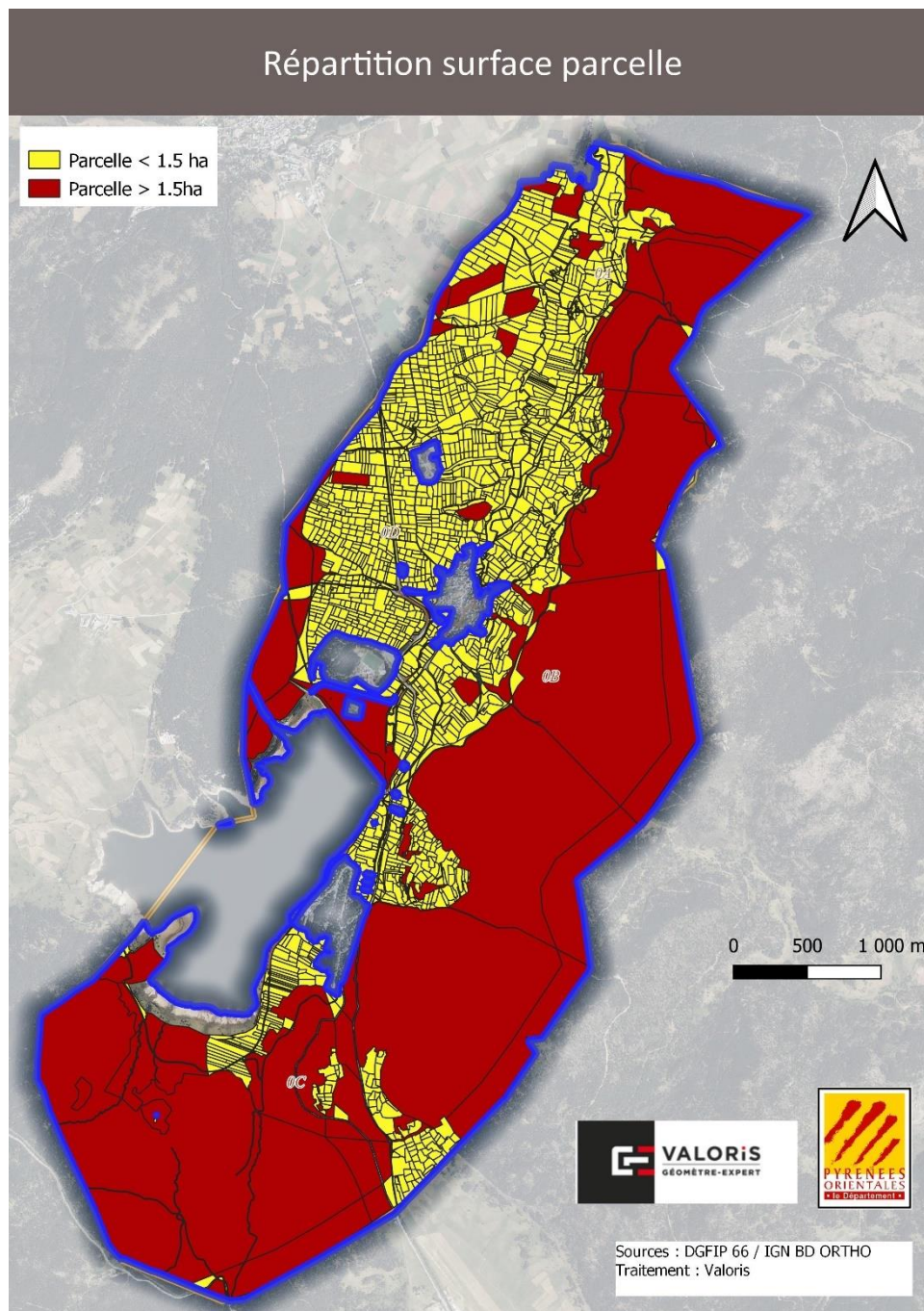
Le périmètre d'étude couvre :

- 1643 ha (2361 parcelles)
- 392 (comptes cadastraux hors BND)
- 4ha 19 ares/propriétaire en moyenne
- 6 parcelles/propriétaire en moyenne

Sur la carte (Figure 1: Carte Propriétés Matemale), chaque couleur correspond à un compte de propriété. Le grand nombre de couleurs reflète une forte densité de comptes de propriété à l'échelle du territoire, particulièrement marquée dans la plaine agricole.



Nous avons analysé les parcelles de plus de 1,5 ha (en rouge) et celles de moins de 1,5 ha (en jaune). Sur les 2 361 parcelles recensées dans le périmètre d'étude, 2 286, soit 97 %, ont une surface inférieure à 1,5 ha. Les parcelles inférieures à 1.5 ha représentent 56 % de la surface totale du périmètre, soit 915 hectares sur 1 643 hectares. Cette configuration traduit un morcellement foncier.

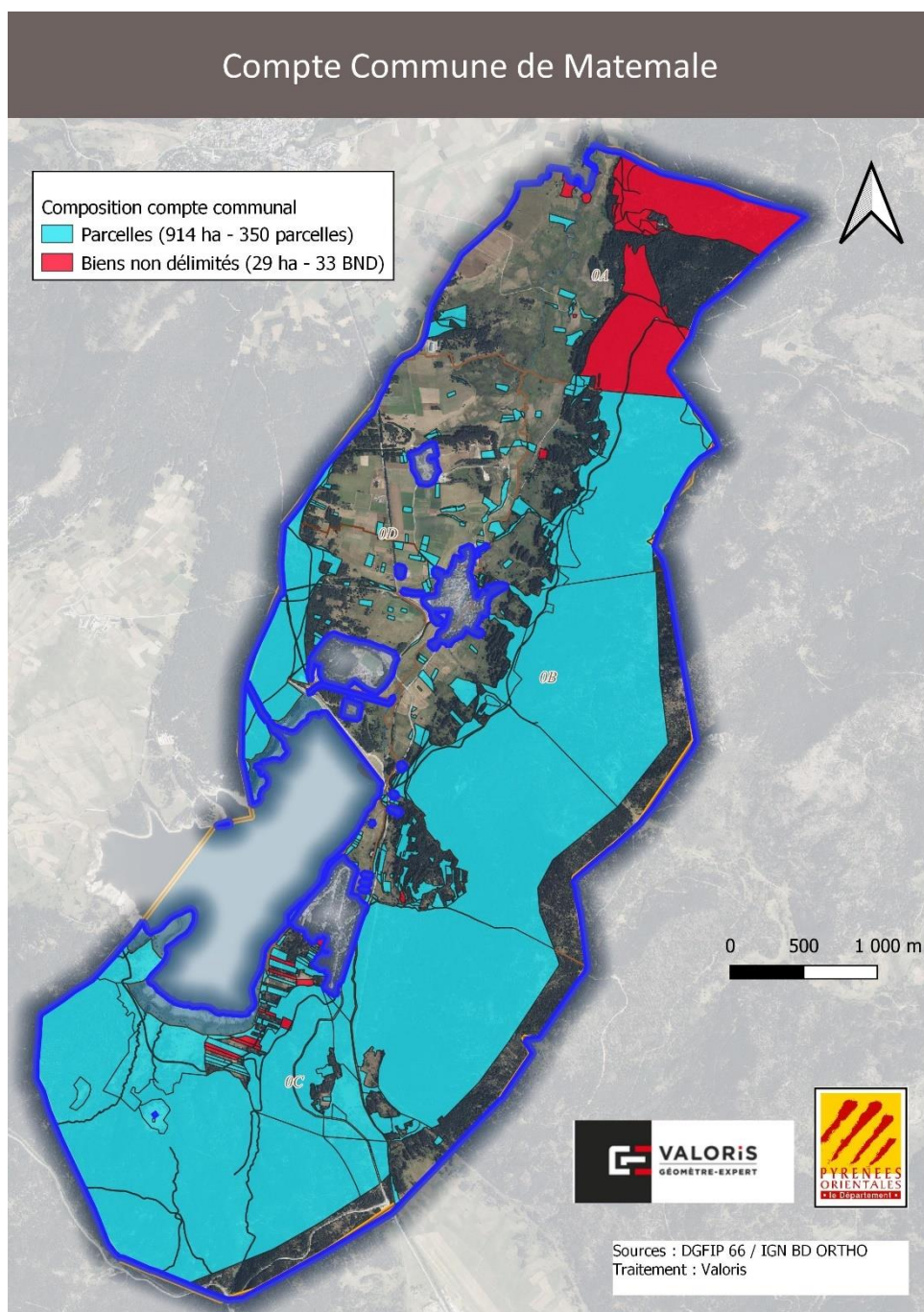


Ces données montrent un nombre élevé de parcelles par propriétaire, associé à une faible surface moyenne par parcelle

Le compte de la commune de Matemale :

Sur les 1 643 hectares du périmètre d'étude, 943 hectares appartiennent à la commune de Matemale. Il est donc essentiel, dans certaines analyses, d'exclure le compte de la commune afin d'obtenir des statistiques plus représentatives. Sans inclure le compte communal, on obtient les données suivantes :

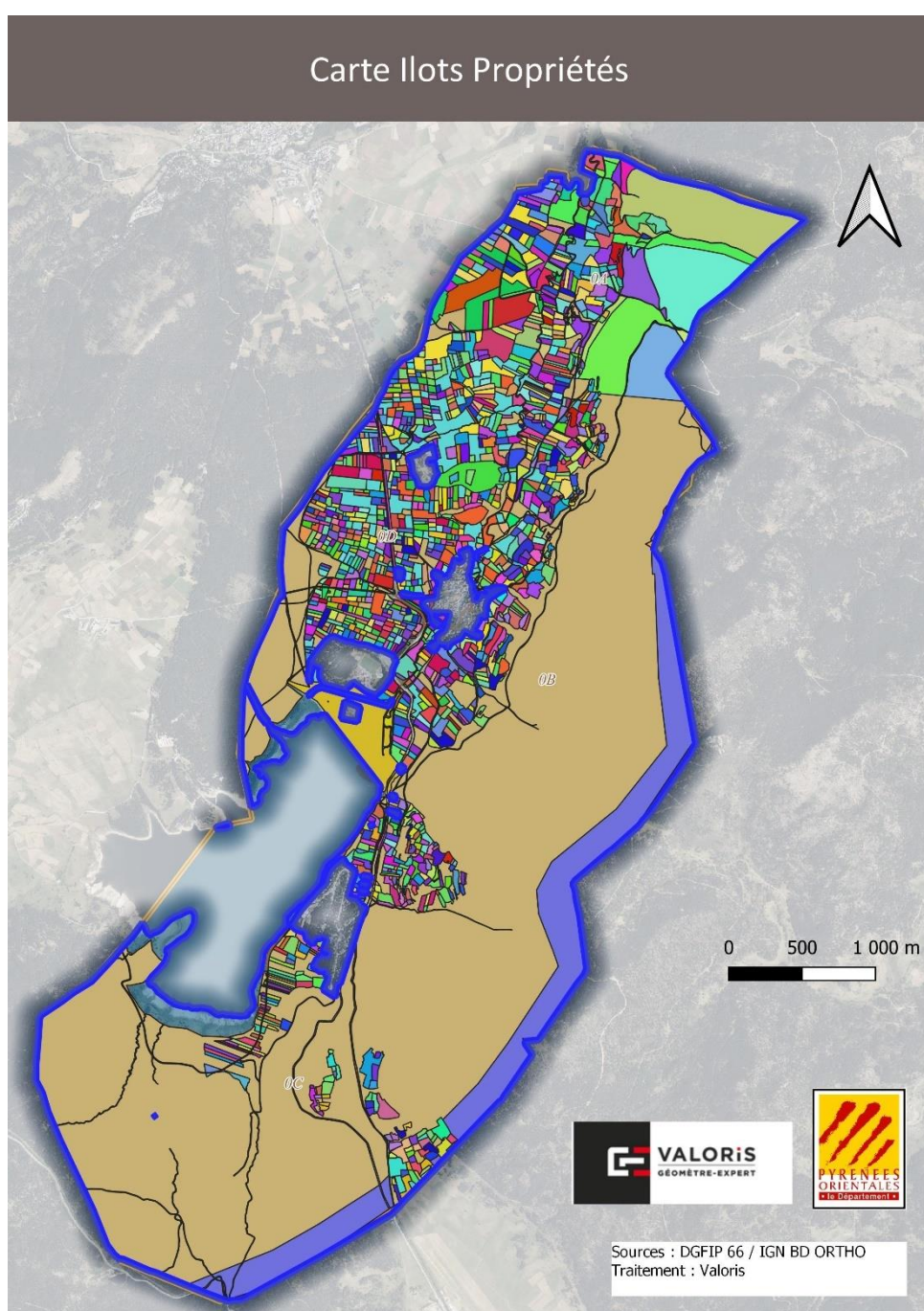
- Surface totale : 700 hectares
- Nombre de propriétaires : 391
- Surface moyenne par propriétaire : 1 hectare 79 ares
- Nombre de parcelles : 2 011
- Surface moyenne par parcelle : 35 ares.



1/2. Les îlots de propriétés :

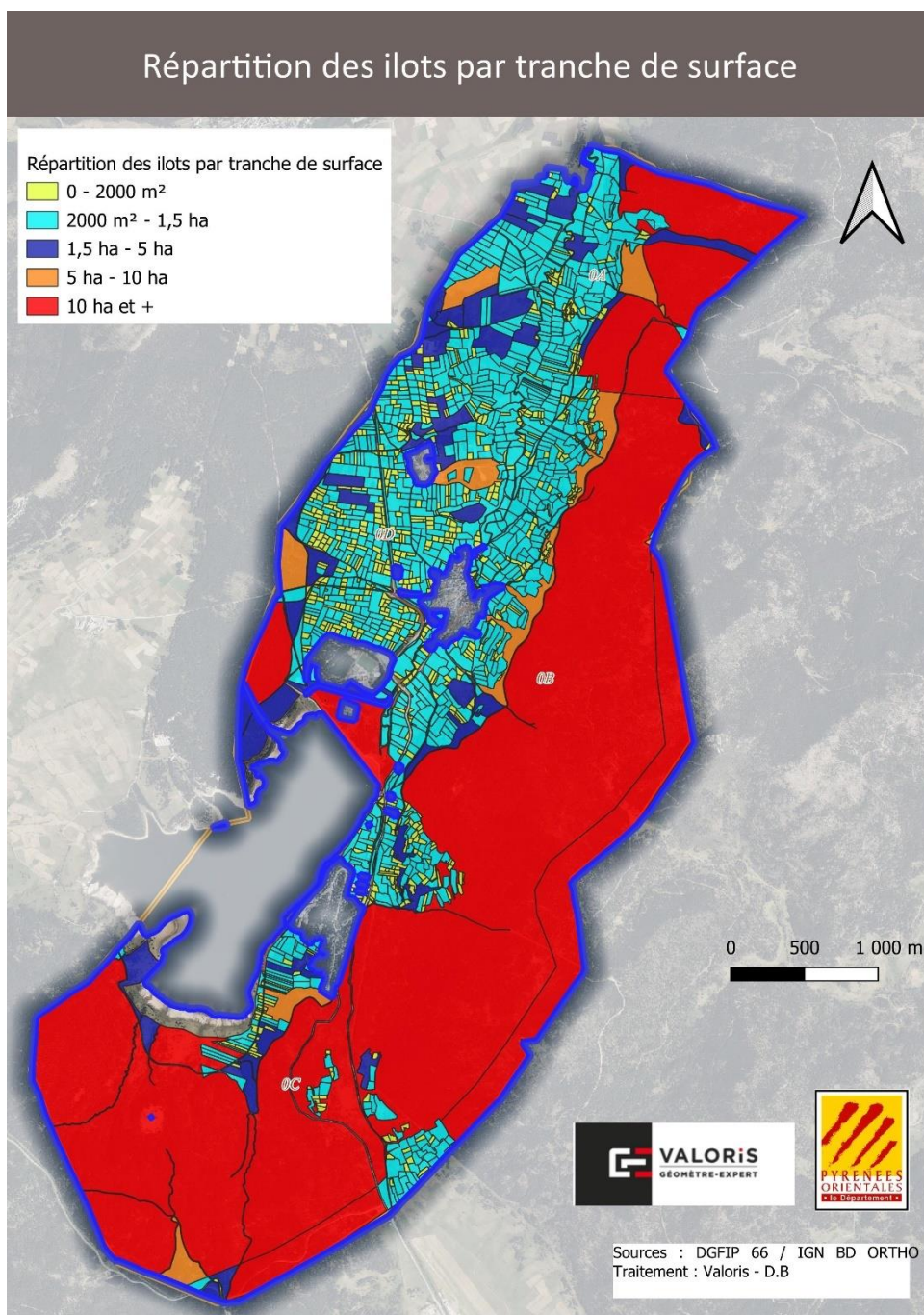
Un îlot de propriété se définit comme un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire. Moins un propriétaire possède d'îlots distincts, plus sa propriété est considérée comme structurée et regroupée.

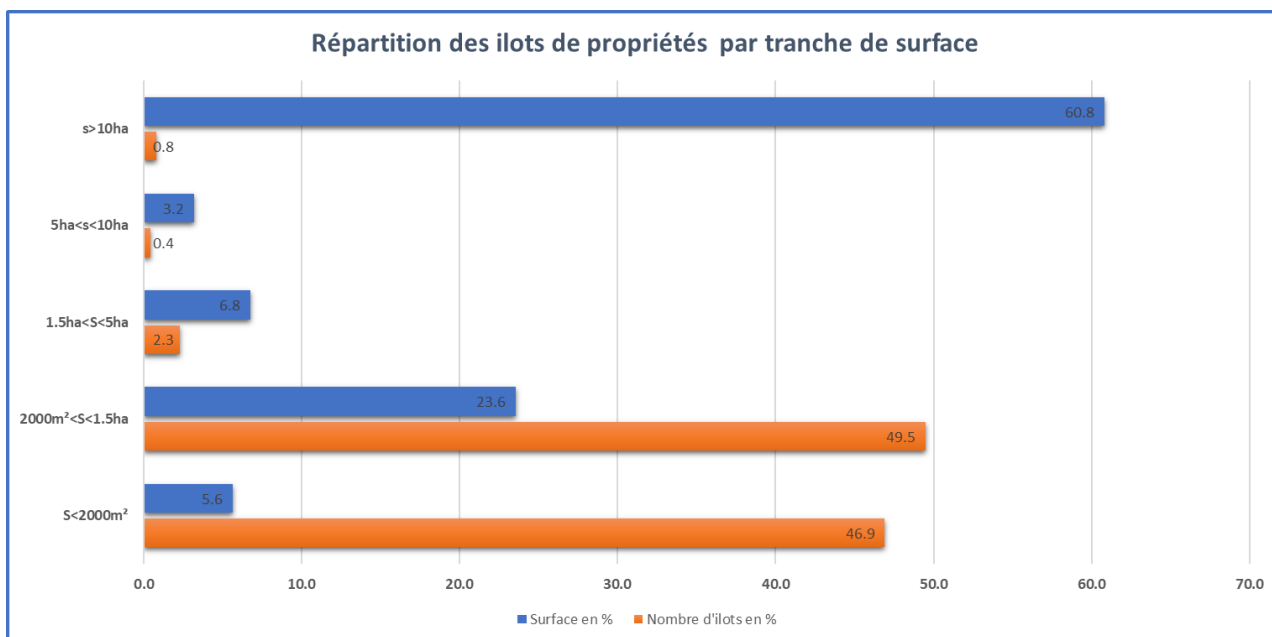
Dans le cadre de cette étude, les résultats montrent une forte fragmentation des propriétés privées. Sur les 2 361 parcelles recensées, on dénombre **1 810 îlots de propriété pour 392 comptes cadastraux**. Ce ratio révèle que la majorité des propriétaires détiennent des propriétés très morcelées, avec peu de regroupements structurés, particulièrement marqué dans les zones de propriété privée, où il entrave potentiellement les projets d'aménagement ou de rationalisation foncière.



Sur les 1 810 îlots de propriété recensés à Matemale, 96 % (1 745 îlots) ont une surface inférieure à 1,5 hectare, les plus grands appartiennent majoritairement à la commune. Ces statistiques révèlent un problème structurel majeur du foncier marqué par une **prépondérance d'îlots de très petites tailles** ce qui a **pour conséquences** :

- **Des limitations sur la taille des exploitations agricoles**
- **Des difficultés d'exploitations efficaces**
- **Des Fermages nombreux et peu pérennes**

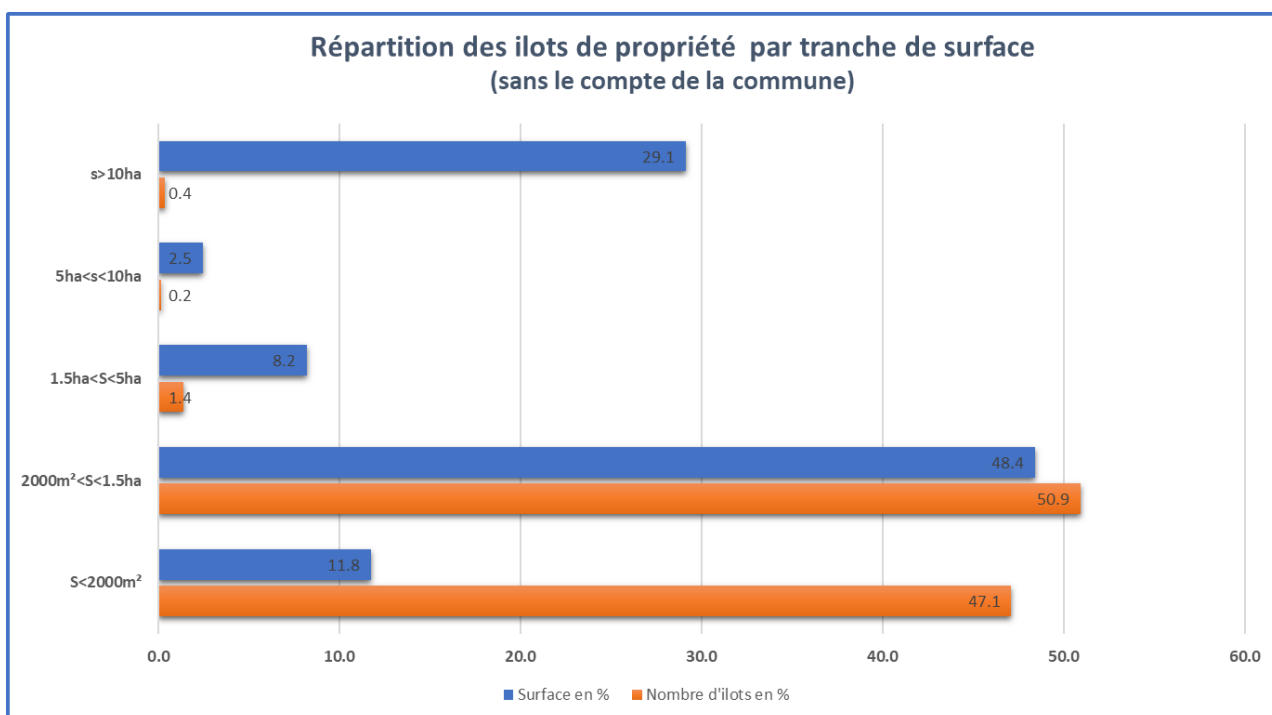




1 4% des ilots de propriété qui représentent 71% de la surface du périmètre d'étude (ilot de plus de 1,5ha et plus)

2 96% des ilots de propriété qui représentent 29% de la surface du périmètre d'étude (ilot de moins de 1,5 ha)

Cette répartition est significative puisqu'elle démontre un nombre très important de petits ilots de propriété, ce qui démontre un morcellement très important à l'échelle de la propriété (rappel : 392 comptes de propriété dans le périmètre).



1 2% des ilots de propriété qui représentent 40% de la surface du périmètre d'étude (ilot de plus de 1,5 ha)

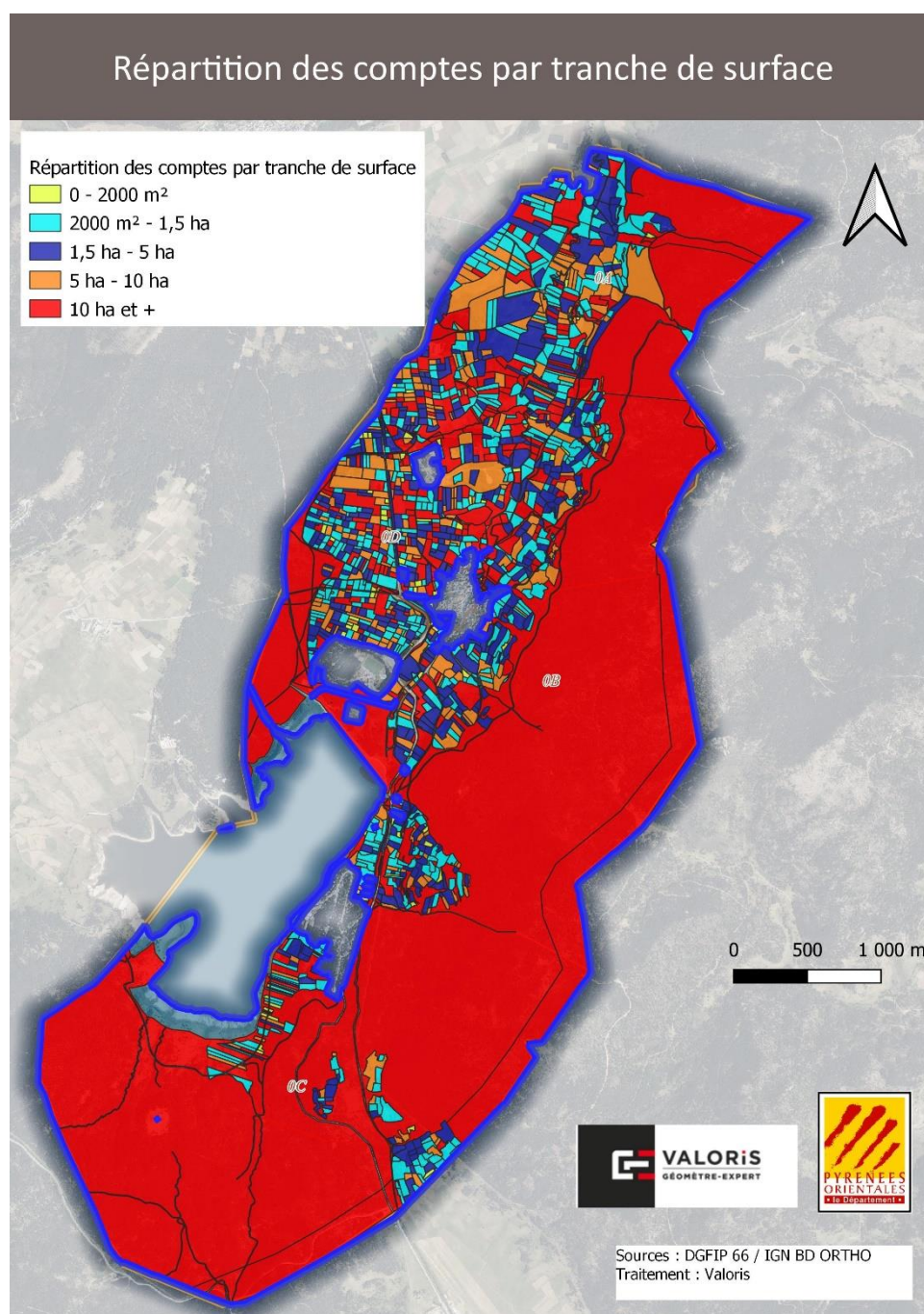
2 98% des ilots de propriété qui représentent 60% de la surface du périmètre d'étude (compte de moins de 5 ha)

Cette répartition est significative puisqu'elle démontre un nombre très important de petits ilots de propriété sur la majorité du périmètre d'étude (en excluant le compte de la commune), la propriété est bien morcelée.

1/3. Les comptes de propriétés

La carte répartition des comptes par tranche de surface met en évidence une fragmentation marquée des petites propriétés comme des plus grandes propriétés. Sans inclure le compte communal, **6 % des comptes de propriété** représentent **78 % de la surface totale** du périmètre d'étude (comptes de 5 hectares et plus), tandis que **94 % des comptes** ne détiennent que **22 % de la surface** (comptes de moins de 5 hectares).

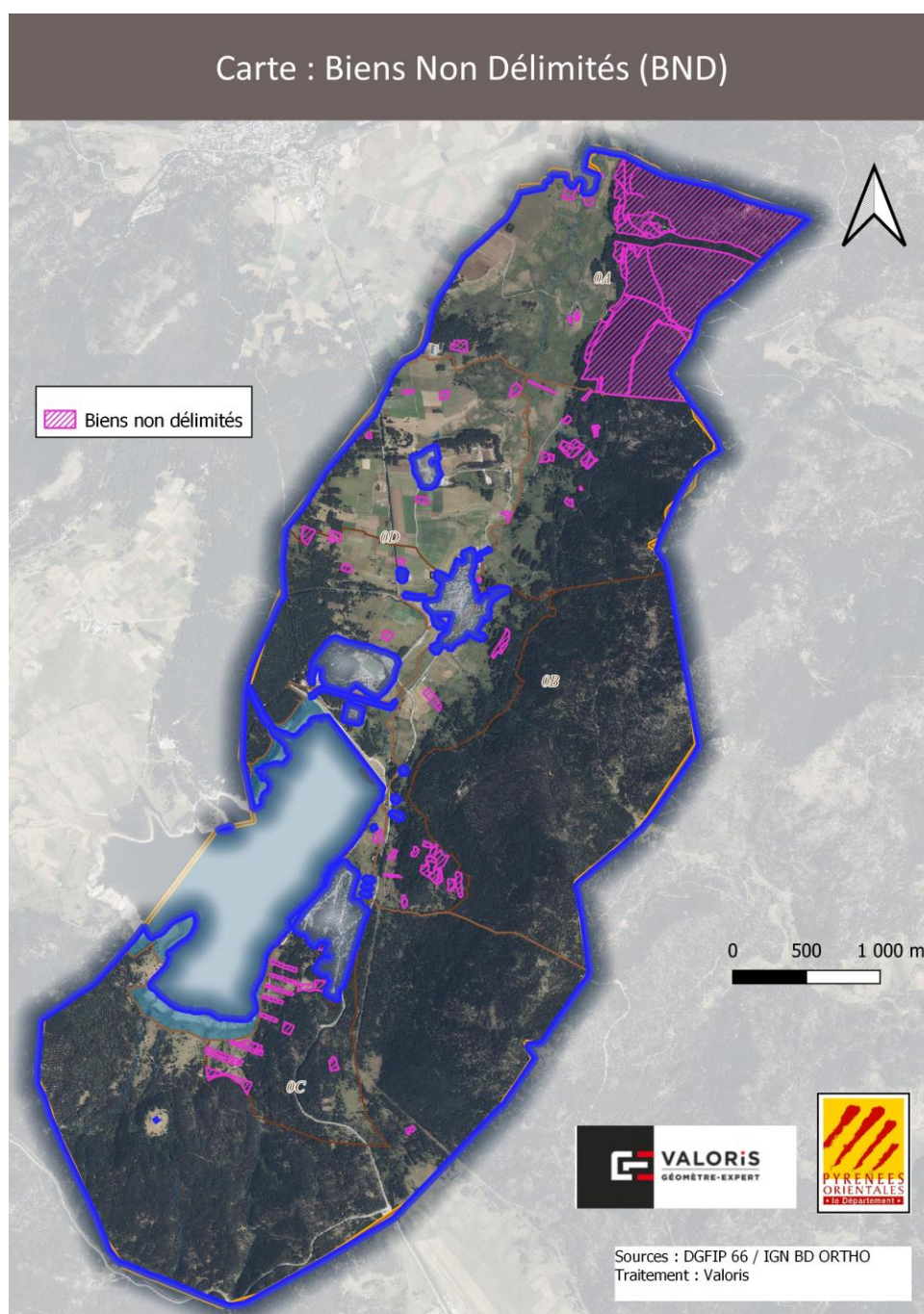
Or, nous avons constaté un nombre important d'îlots de propriété par rapport au nombre de propriétaires. Par ailleurs, certains grands comptes de propriété ne sont pas regroupés, ce qui contribue à un morcellement important, tant pour les petites que pour les propriétés de plus grande taille. De ce fait, envisager un aménagement foncier présente un intérêt certain dans la réduction des îlots de propriété.



1/4. Les biens non délimités

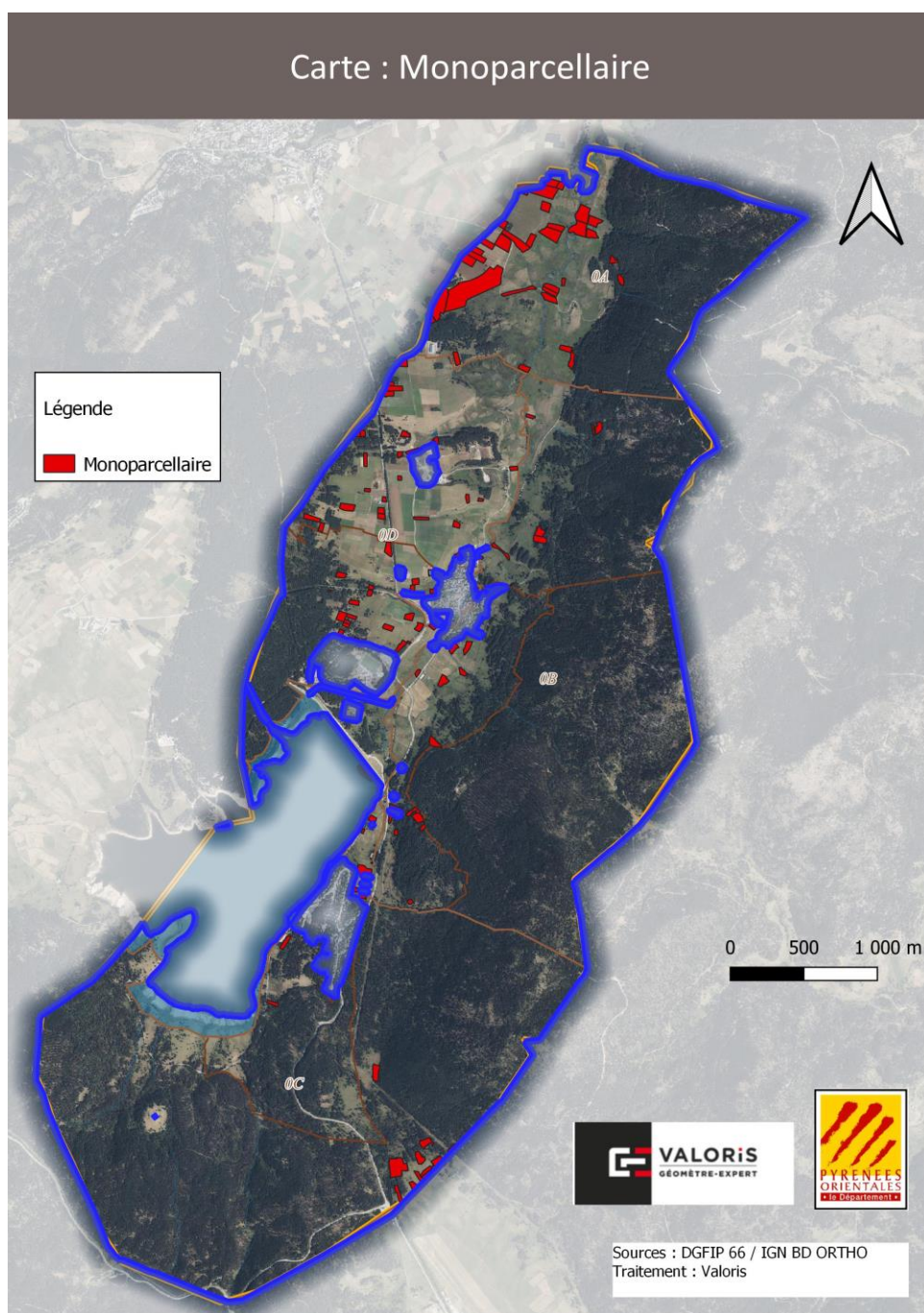
Les biens non délimités (BND) sont les immeubles dont les services du cadastre n'ont pas été en mesure de définir les contours. Cette absence de délimitation a des conséquences et engendre des difficultés pratiques en termes de gestion.

Dans le périmètre d'étude, on a identifié 98 BND représentant 137 ha soit 0.7 ha par BND en moyenne, on compte sur ces BND 110 propriétaires différents avec 3.4 propriétaires par BND en moyenne et jusqu'à 17. Les BND constituent une problématique foncière majeure à Matemale. Seul, l'AFAFE pourrait résoudre les BND. La majorité des BND concernent des parcelles forestières.



1/5. Les comptes Monoparcellaires

Les comptes monoparcellaires désignent les propriétaires possédant une seule parcelle. Dans le périmètre étudié, 138 comptes monoparcellaires ont été identifiés, représentant une surface totale de 43 hectares. Cela correspond à 33 % des comptes de propriété, mais à moins de 3 % de la surface totale du périmètre.



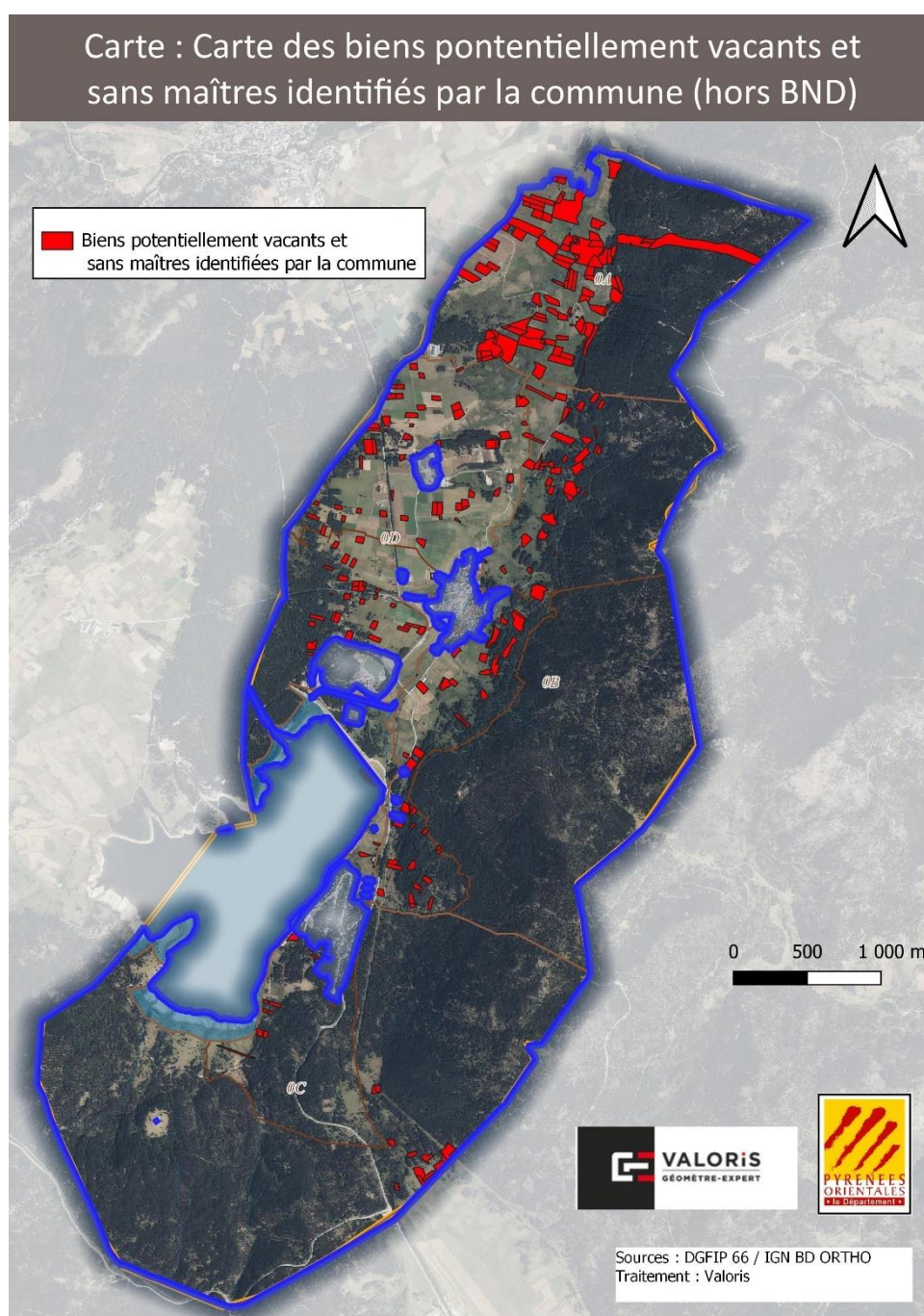
1/5. Les Biens potentiellement vacants et sans maître :

Il a été recensé par la commune de Matemale, les biens potentiellement vacants et sans maître (BVSM). Les BVSM sont des parcelles bâties ou non bâties, dont les propriétaires ne peuvent être identifiés (inconnus, disparus ou décédés).

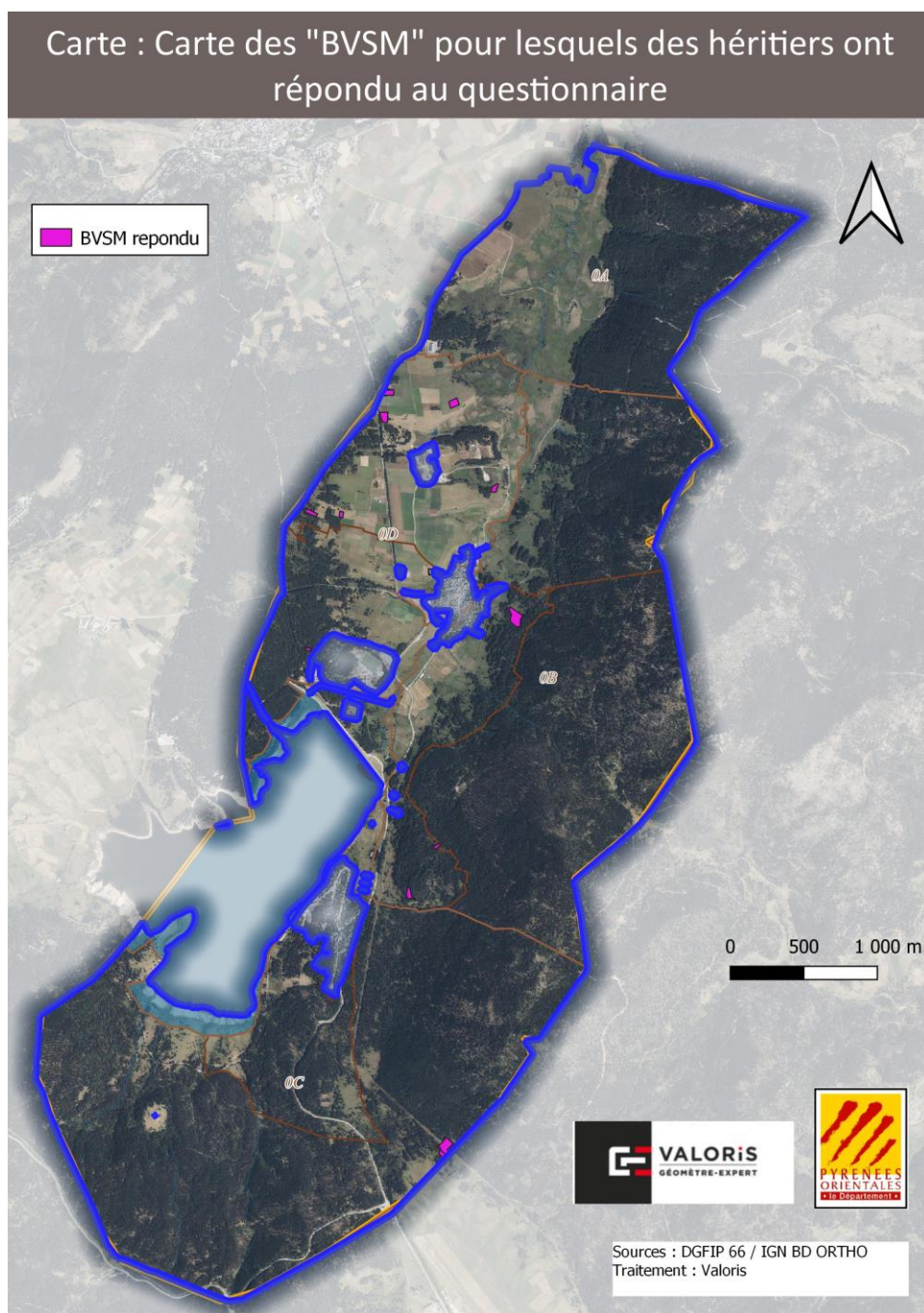
Afin, de réaliser ce recensement potentielle la commune s'est basée sur des critères de date de naissance :

- soit le compte de propriété est renseigné au cadastre sans date de naissance
- soit si la date de naissance est antérieure à 1925.

Ce recensement met en évidence 290 biens potentiellement BVSM représentant 82 ha concernant 83 comptes de propriété.



Cependant, à l'issue de l'enquête auprès des propriétaires, **4 comptes classés comme BVSM** représentant **12 parcelles** pour une surface totale de **3,3 hectares**, ont pu être identifiés.



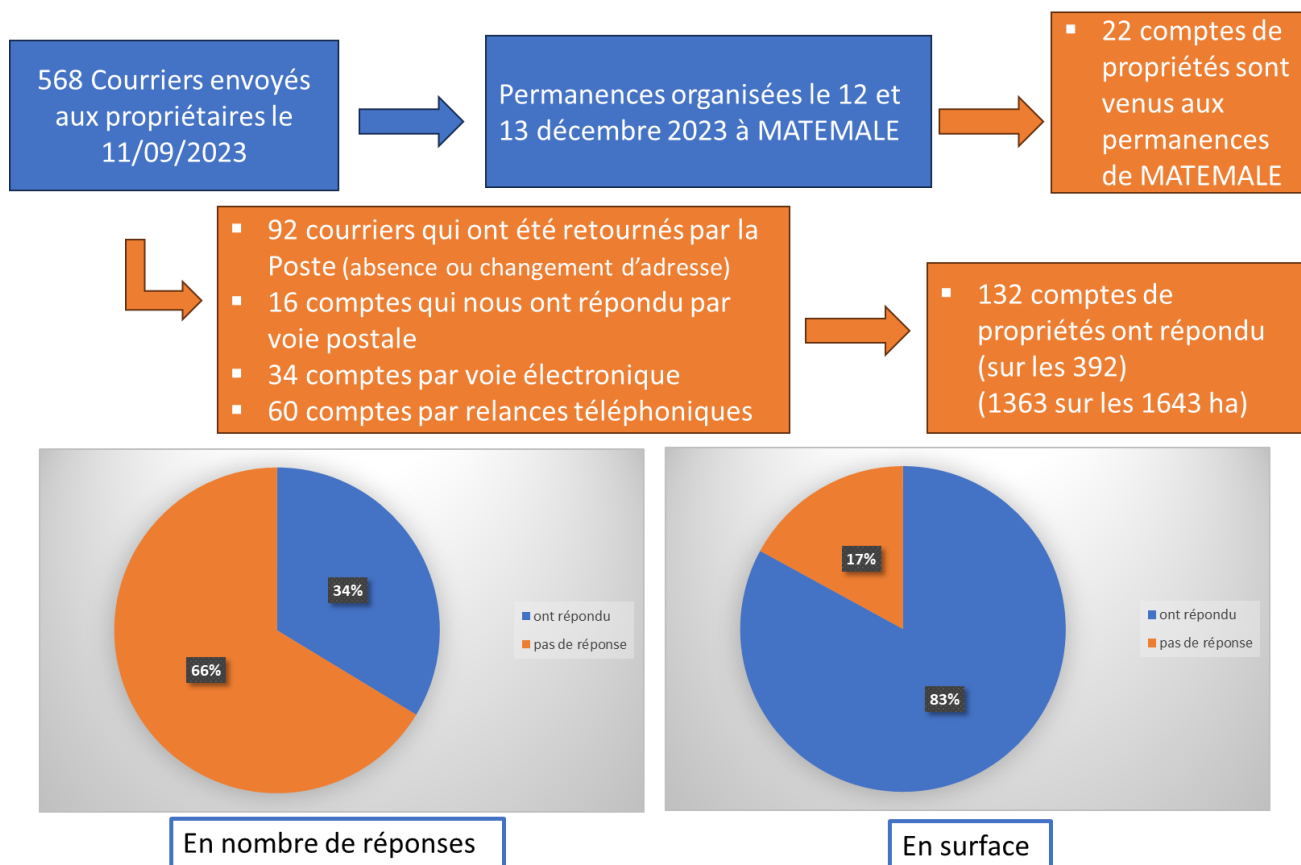
B/ Enquêtes auprès des propriétaires

L'enquête auprès des propriétaires vise à contacter un maximum d'entre eux afin de :

- Quantifier et délimiter **leurs besoins en matière de restructuration foncière** ;
- Évaluer la situation foncière de leurs parcelles, notamment en termes d'entretien ;
- Étudier leurs perspectives sur l'avenir de leurs propriétés.

Un courrier a été adressé le **11 septembre 2023** à l'ensemble des **568 propriétaires** identifiés à partir des données cadastrales, leur permettant de prendre connaissance de l'étude d'aménagement. Ce courrier comprenait :

- Une section explicative relative à l'étude d'aménagement ;
- Un questionnaire en deux parties : l'une consacrée au volet foncier et l'autre au volet forestier.

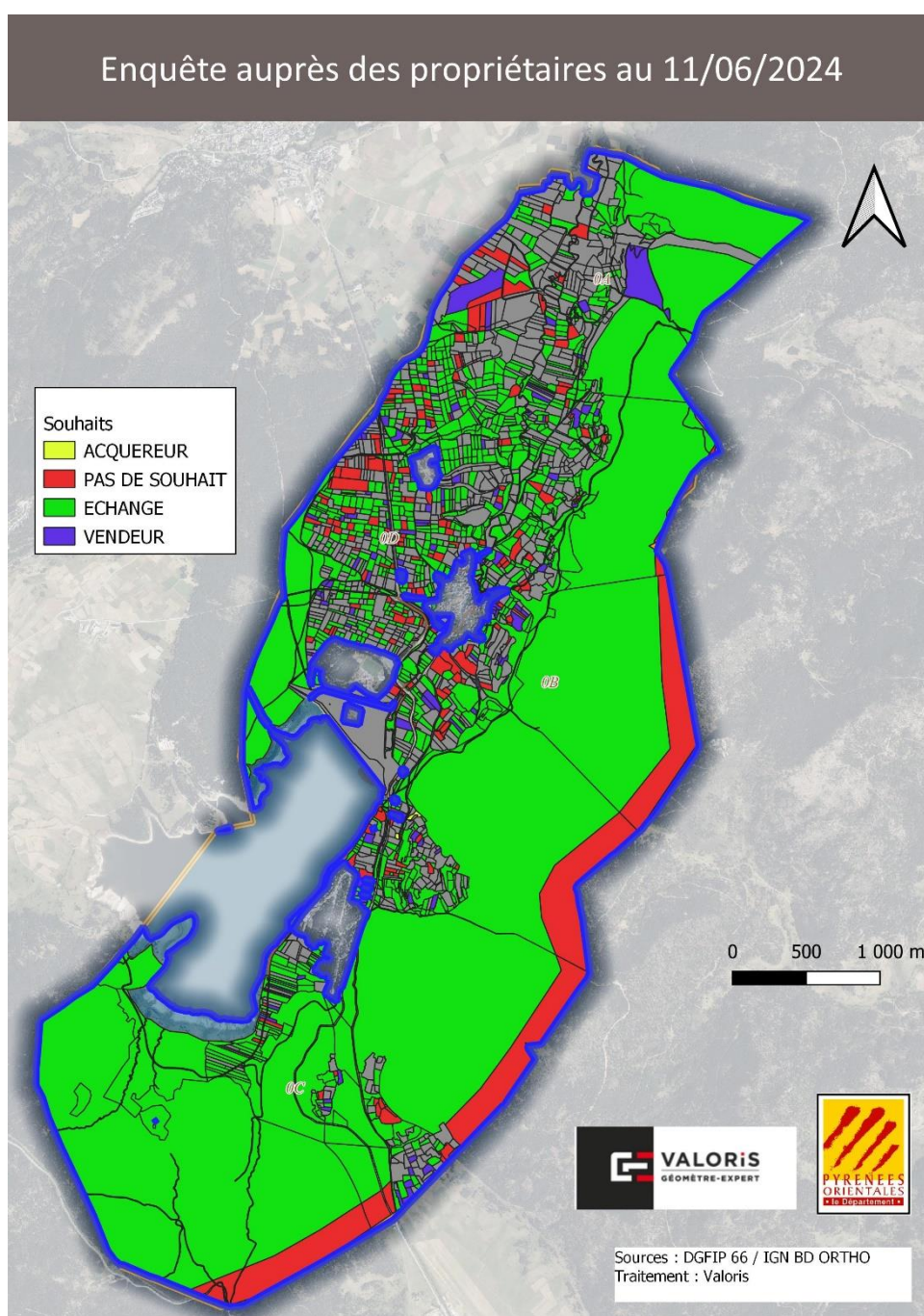


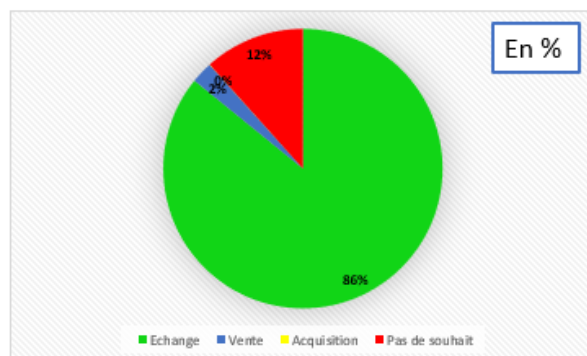
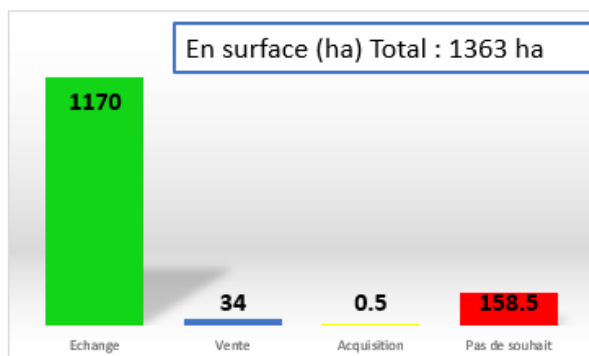
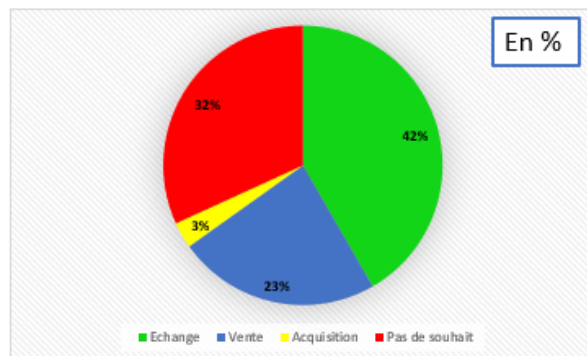
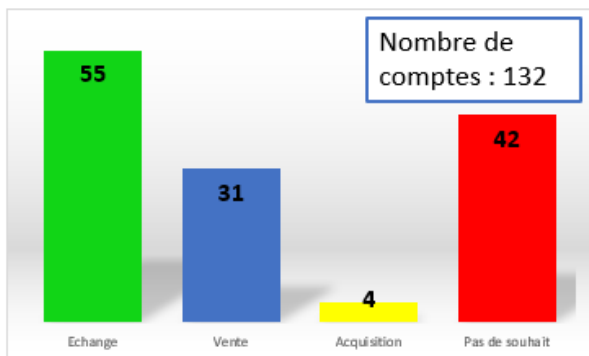
Statistiques avec le compte de la commune de Matemale

Les souhaits exprimés par les 132 comptes de propriété (34% des comptes) représentant 83% de la surface du périmètre d'étude, ayant répondu à l'enquête ont été cartographiés (figure ci-après) :

- En vert : les propriétaires intéressés par des échanges,
- En bleu : ceux favorables à des ventes,
- En jaune : ceux ayant le statut d'acquéreur,
- En rouge : ceux ne manifestant aucun souhait de restructuration ou de vente.

La couleur verte est majoritaire, indiquant que la grande majorité des propriétaires se montrent favorables à des échanges.

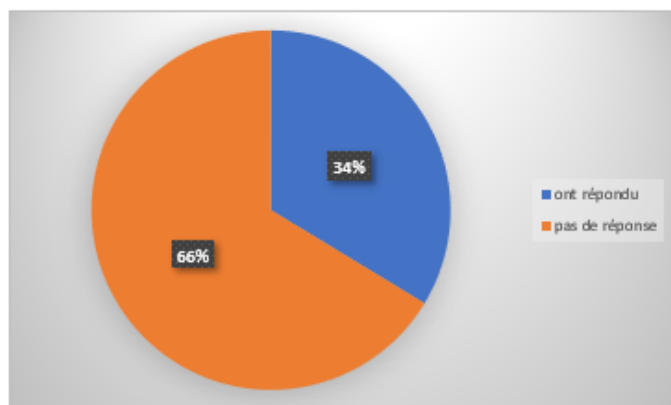




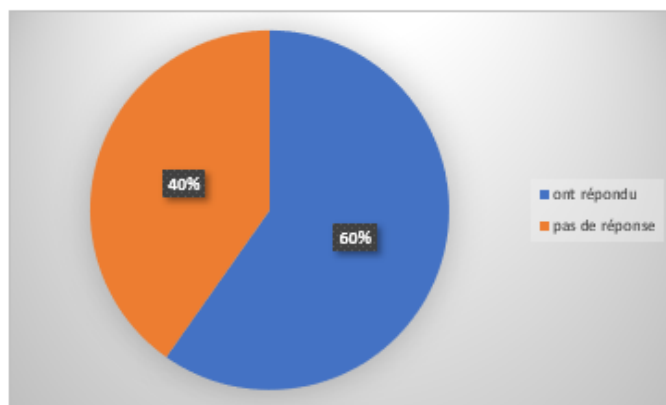
Statistique avec le compte de la commune de Matemale

Près de **42 % des comptes de propriété** se déclarent intéressés par des échanges, représentant **86 % en surface des propriétaires enquêtés**, soit **1 170 hectares sur les 1 363 hectares** ayant répondu. Par ailleurs, plus des **deux tiers des comptes** ont exprimé leur intention de procéder à une restructuration, que ce soit par des échanges, des ventes ou des acquisitions.

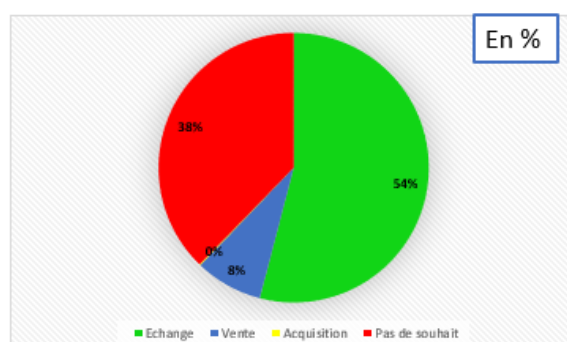
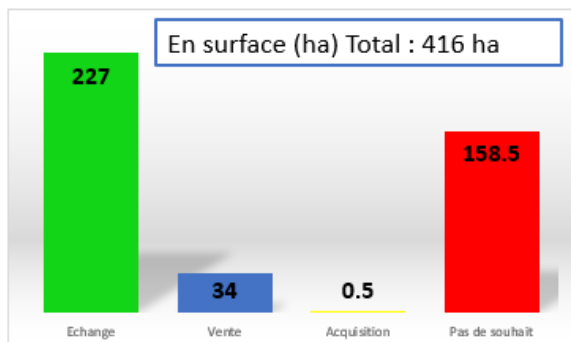
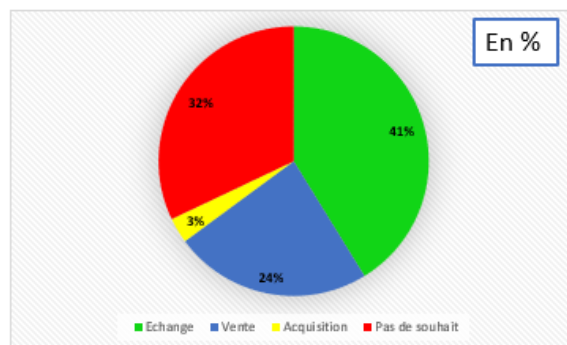
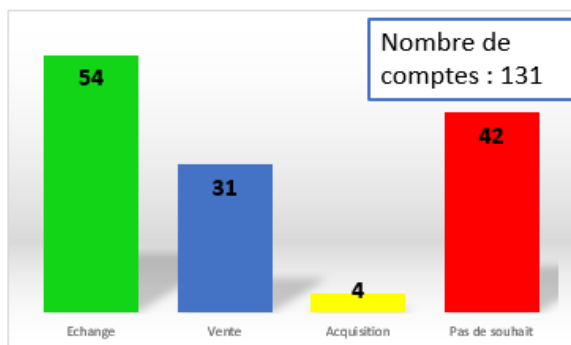
Nous avons également réalisé ces mêmes statistiques en extrayant le compte communal. Ainsi, parmi les 700 ha restant, 60% des comptes en surface ont répondu.



En nombre de réponses



En surface



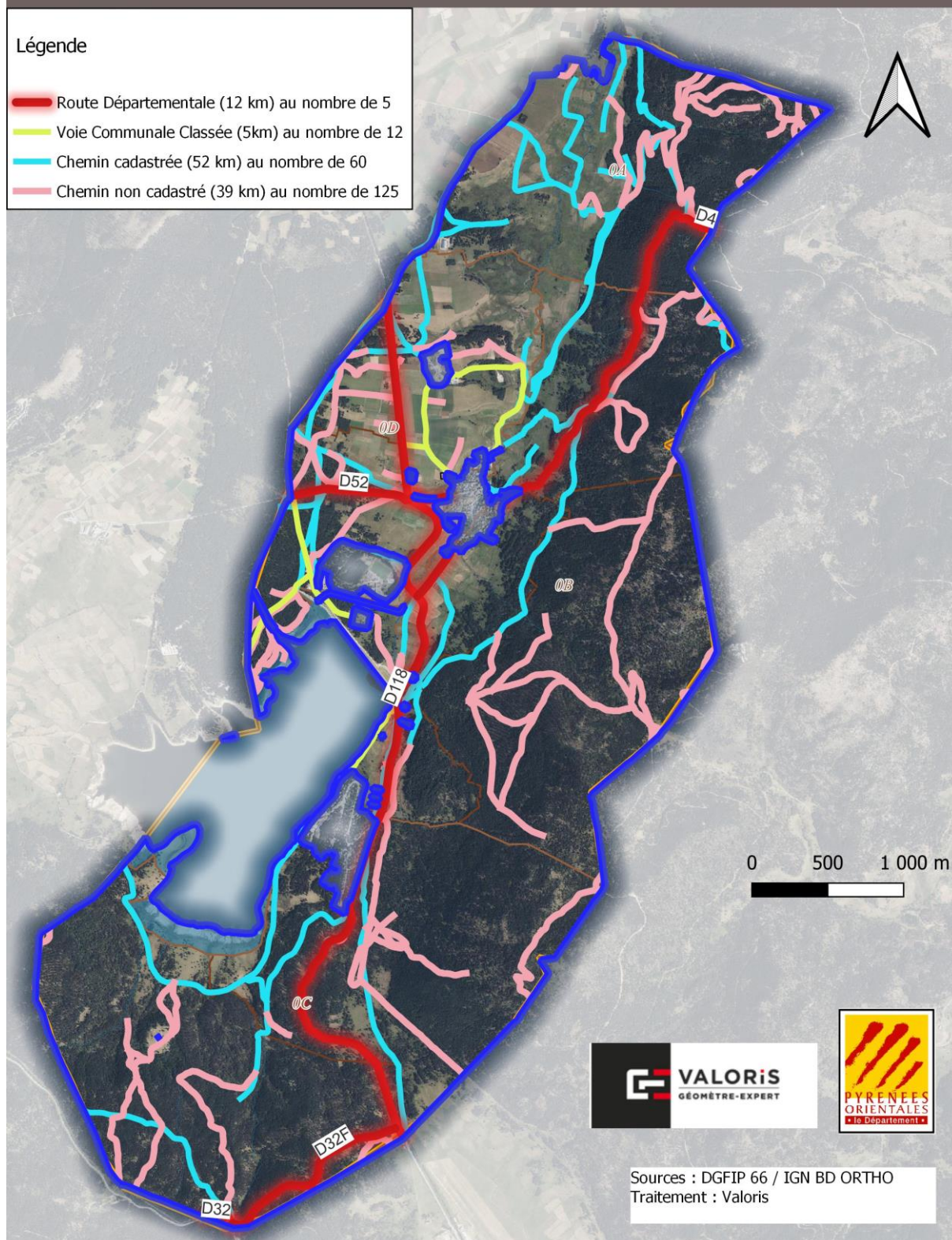
Sans inclure le compte communal, on observe que la majorité des comptes de propriété sont favorables à des échanges ou à des ventes, représentant près des **deux tiers de la surface totale**. Parmi les réponses au questionnaire, plus de deux tiers des comptes ont manifesté un intérêt pour une opération d'aménagement. **Au vu des résultats des propriétaires enquêtés, il est possible de conclure qu'une majorité d'entre eux se montrent favorables à une participation dans une opération de restructuration foncière.**

C/ VOIRIE ET MOTIVATIONS DE LA COMMUNE

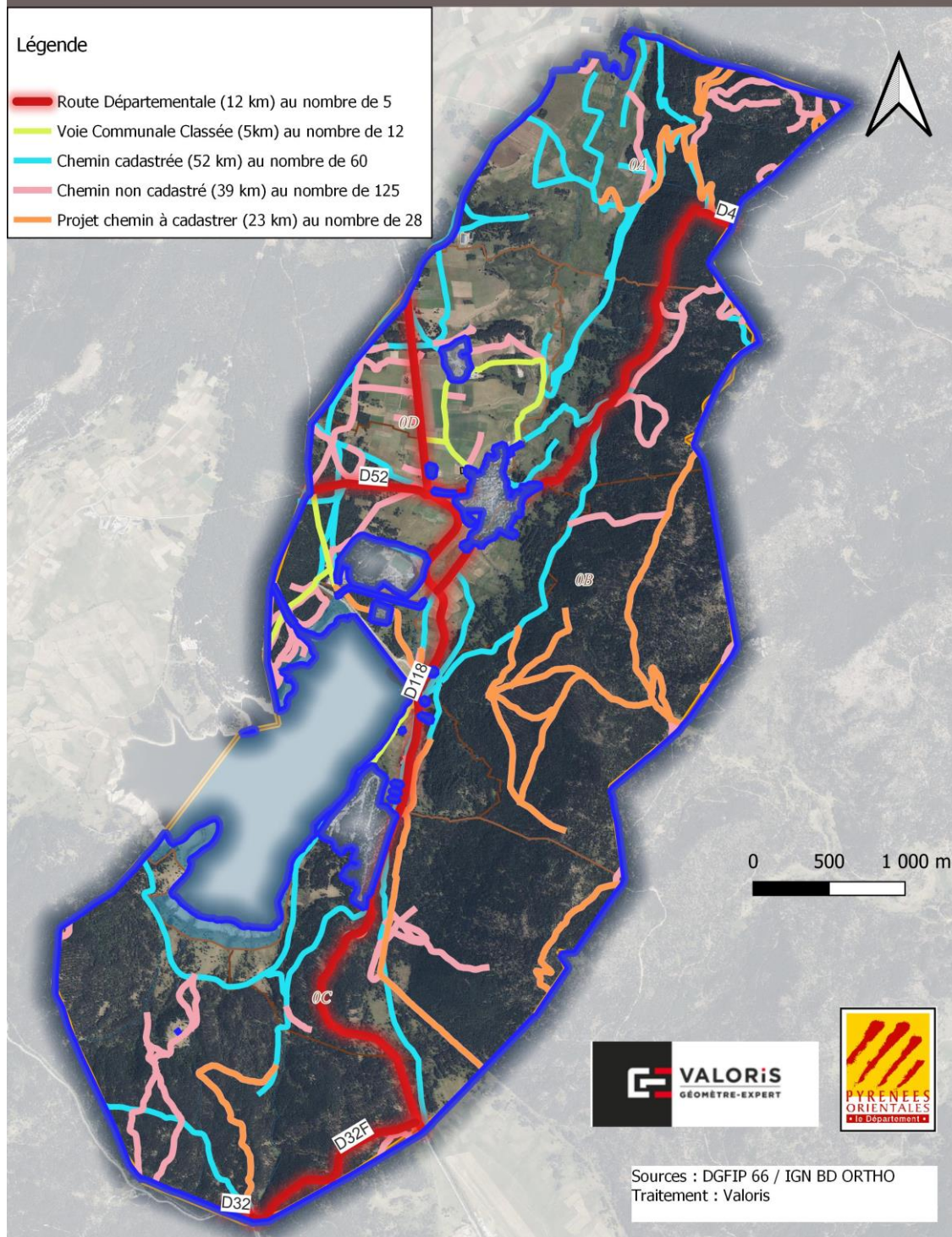
Carte : Etat initial de la voirie

Légende

- Route Départementale (12 km) au nombre de 5
- Voie Communale Classée (5km) au nombre de 12
- Chemin cadastrée (52 km) au nombre de 60
- Chemin non cadastré (39 km) au nombre de 125

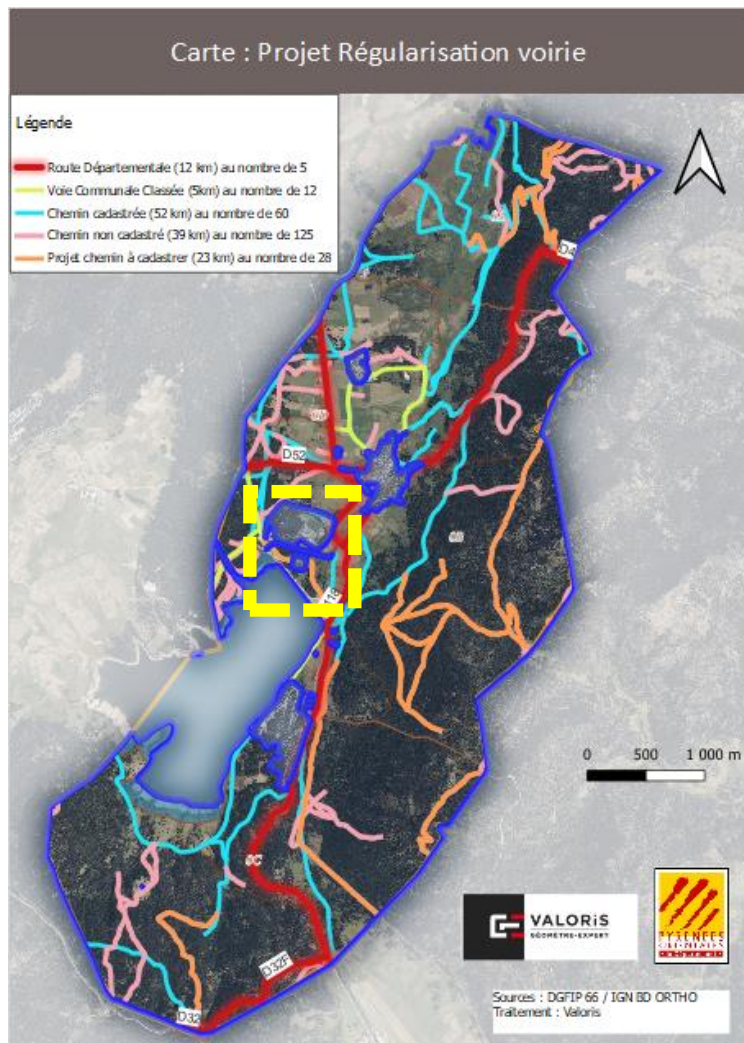


Carte : Projet Régularisation voirie



Les « projets de chemin à cadastrer » désignent des régularisations de chemins existants sur le terrain mais qui ne sont pas cadastrés dont la commune maîtrise ou non l'emprise foncière.

Exemple 1 : régularisation d'emprise foncière :

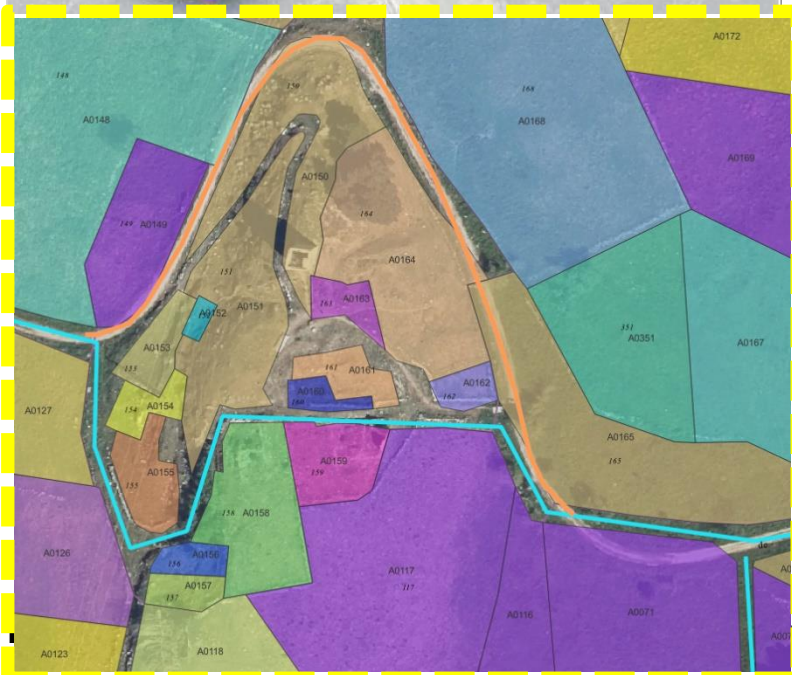
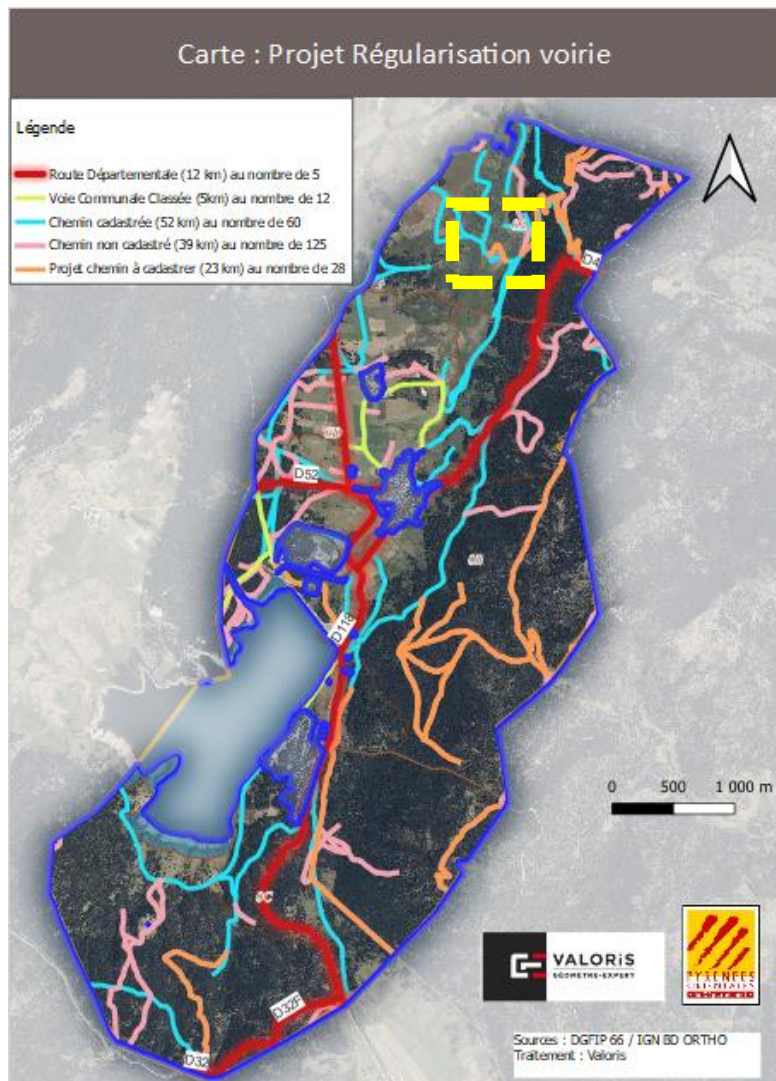


La commune souhaite régulariser les chemins dont elle ne maîtrise pas l'emprise, à l'exemple du chemin à proximité de l'ancien centre de loisirs.

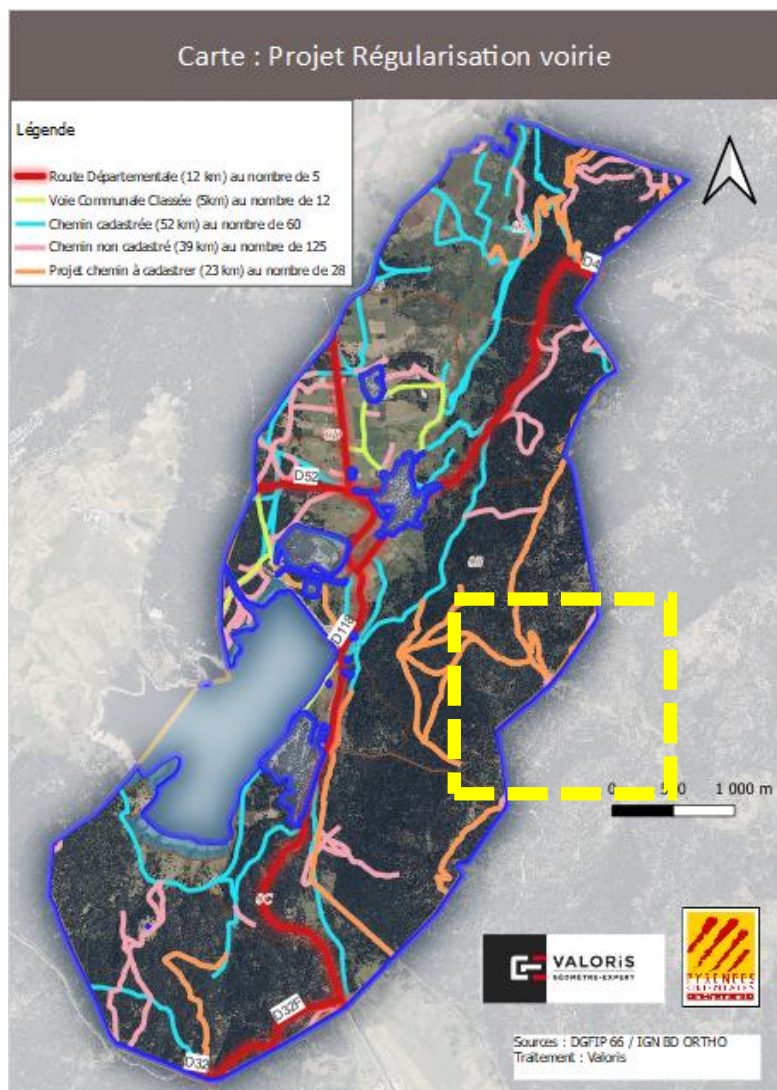
La route figurant sur le tracé orange est classée comme voie communale dans le tableau de classement de la voirie de Matemale.

Cependant, la commune ne maîtrise pas le foncier de cette voirie appartenant à un autre propriétaire. La commune souhaite donc régulariser cette situation en maîtrisant son emprise.

Exemple 2 : régularisation d'emprise foncière :



La commune souhaite régulariser les chemins dont elle ne maîtrise pas l'emprise, à l'exemple de la Torre de Creu, où le chemin en orange traverse plusieurs propriétés privées. Elle envisage de sécuriser et régulariser ainsi ce chemin par le biais d'échange.



La commune prévoit de cadastrer des chemins d'exploitation forestiers afin d'améliorer leur gestion foncière. Dans l'exemple ci-contre, le chemin traverse des parcelles appartenant à la commune et à un autre propriétaire.

La route figurant sur le tracé orange est classée comme voie communale dans le tableau de classement de la voirie de Matemale.

Cependant, la commune ne maîtrise pas le foncier de cette voirie, qui appartient à EDF.

La commune souhaite donc régulariser cette situation en maîtrisant l'emprise de la voirie.



La commune est motivée pour :

- **VOIRIE** : Cadast rer certains chemins et/ou maîtriser leur emprise foncière.
- **RESTRUCTURATION** : Echanger les parcelles de la commune pour obtenir des îlots de propriété plus importants et régulariser certaines discordances foncière (notamment en lien avec les BND etc ...).
- **CESSIONS DE PETITES PARCELLES** : Acheter ces parcelles pour permettre de nouveaux commodats aux exploitants
- **DISPOSER D'UN CADASTRE REFAIT**
- **BIEN VACANTS ET SANS MAITRES** : Lancer la procédure et faire l'acquisition d'une partie des biens vacants et sans maîtres.
- **OUVRIR DES MILIEUX NATURELLES** : défricher certaines parcelles boisées pour favoriser l'ouverture des milieux pour une meilleure gestion environnementale, forestière ou agricole.

D/ MODIFICATIONS DE PERIMETRES

Le périmètre d'étude a été établi à partir de la couche de l'ancien POS (Plan d'occupation des sols), en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles, tout en excluant les anciens espaces urbanisés. Cependant, certaines erreurs résiduelles subsistent, ce qui peut entraîner une incohérence avec les objectifs d'un aménagement foncier.

Les propositions de modifications ont été soumises à la sous-commission. en sous-commission d'aménagement foncier et commission communale d'aménagement foncier et classées en 5 catégories :

- **Ajout de parcelles contribuant à l'aménagement foncier**
- **Retrait de parcelles bâties en continuité du village**
- **Retrait de parcelles ne pouvant contribuer à l'aménagement foncier :**
- **Ajout de parcelles enclavées**
- **Régularisation d'erreurs graphiques**

1/ Ajout de parcelles pouvant contribuer à l'Aménagement Foncier

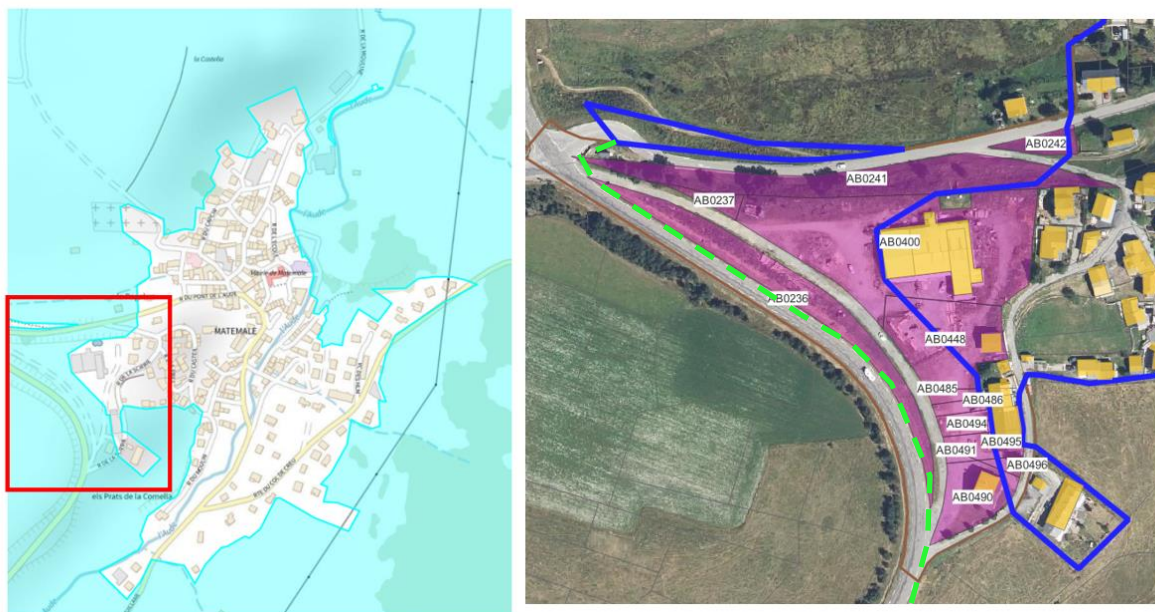
Les parcelles AB2, AB3 et D949 étaient initialement incluses partiellement dans le périmètre.

- AB3 : Le propriétaire est un Bien Vacant et Sans Maître (BVSM).
- D949 : Le propriétaire possède également d'autres parcelles situées dans le périmètre.



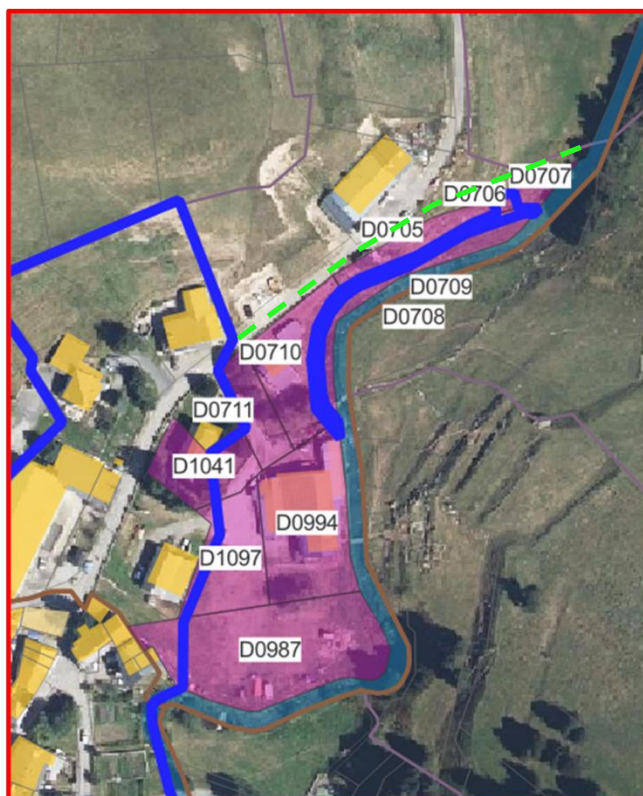
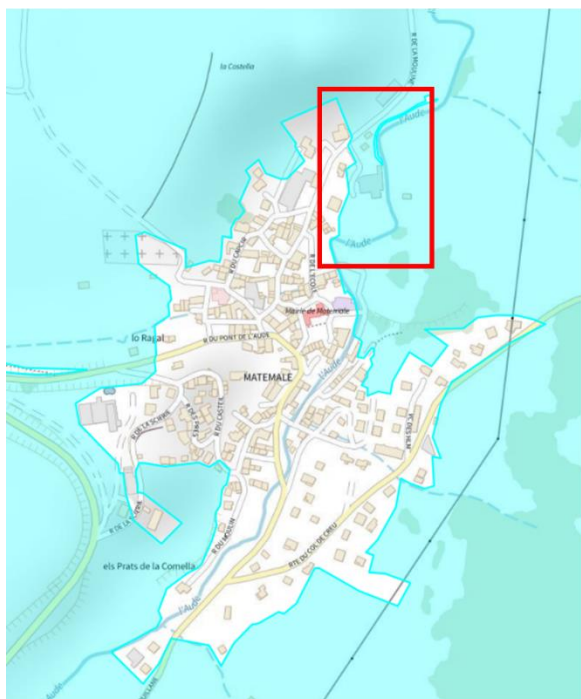
2/ Retrait de parcelles bâties en continuité du village

Les « retraits de parcelles bâties agglomérées en continuité du village » concernent des parcelles initialement incluses dans le périmètre, en limite de celui-ci, constituées de groupes d'immeubles bâtis qui n'ont pas de pertinence pour l'opération d'aménagement foncier.



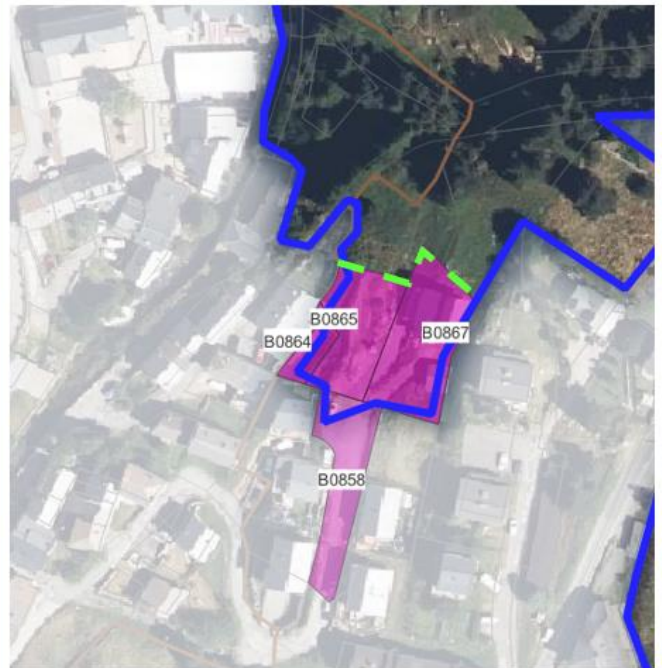
Les parcelles cadastrées section AB n° 237, 241, 242, 400, 448, 485, 486, 490, 491, 494 et 495 sont situées dans la zone artisanale de Matemale. Elles sont incluses partiellement ou en totalité dans le périmètre d'étude. Cependant, étant bâties et en limite de périmètre, ces parcelles n'ont pas vocation à être intégrées dans une opération d'aménagement foncier.

Proposition : Exclure ces parcelles bâties en continuité du village



Les parcelles cadastrées section **D n° 705, 706, 707, 708, 710, 711, 987, 994, 1041, 1097** sont situées au Nord du Village lieu-dit la MOLINA. Elles sont incluses partiellement ou en totalité dans le périmètre d'étude. Cependant, étant bâties et en limite de périmètre, ces parcelles n'ont pas vocation à être intégrées dans une opération d'aménagement foncier.

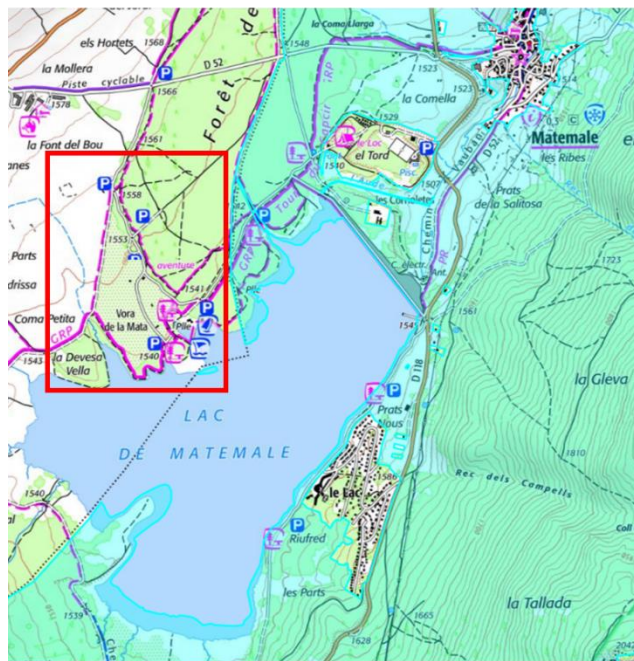
Proposition : Exclure ces parcelles bâties en continuité du village



Les parcelles cadastrées section B n° 858, 864, 865 et 867 sont situées à l'Est du Village lieu-dit les LES RIBES DEL MOLI. Elles sont incluses partiellement ou en totalité dans le périmètre d'étude. Cependant, étant bâties et en limite de périmètre, ces parcelles n'ont pas vocation à être intégrées dans une opération d'aménagement foncier.

Proposition : Exclure ces parcelles bâties en continuité du village

3/ Retrait de parcelles ne pouvant pas contribuer à l'aménagement foncier



Les parcelles cadastrées section D n° 237, 238, 239, 240, 242, 243, 245, 246 et 250 sont situées au Nord-Ouest du lac de Matemale. Elles sont incluses en totalité dans le périmètre d'étude. Cependant, ces parcelles appartiennent à la commune de Matemale et aucun projet n'a été évoqué par la commune. Ces parcelles n'ont pas vocation à être intégrées dans une opération d'aménagement foncier.

Proposition : Exclure cette parcelle appartenant à la commune, sans vocation



La parcelle section C n° 315 située à l'Ouest du lac de Matemale appartient à la commune de Matemale. Elle est incluse en totalité dans le périmètre d'étude. Cependant, cette parcelle appartient à la commune de Matemale et aucun projet n'a été évoqué par la commune. Cette parcelle n'a pas vocation à être intégrée dans une opération d'aménagement foncier.

Proposition : Exclure cette parcelle appartenant à la commune, sans vocation

4/ Ajout de parcelles enclavées

Les parcelles enclavées dans le périmètre, si elles ne sont pas intégrées au périmètre d'aménagement, créent une discontinuité avec celui-ci. Dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier, cela signifie que ces parcelles restent rattachées à leur ancienne section cadastrale, entraînant des feuilles cadastrales discontinues. Intégrer ces parcelles dans le périmètre d'aménagement permet d'assurer une meilleure cohérence cadastrale et territoriale.

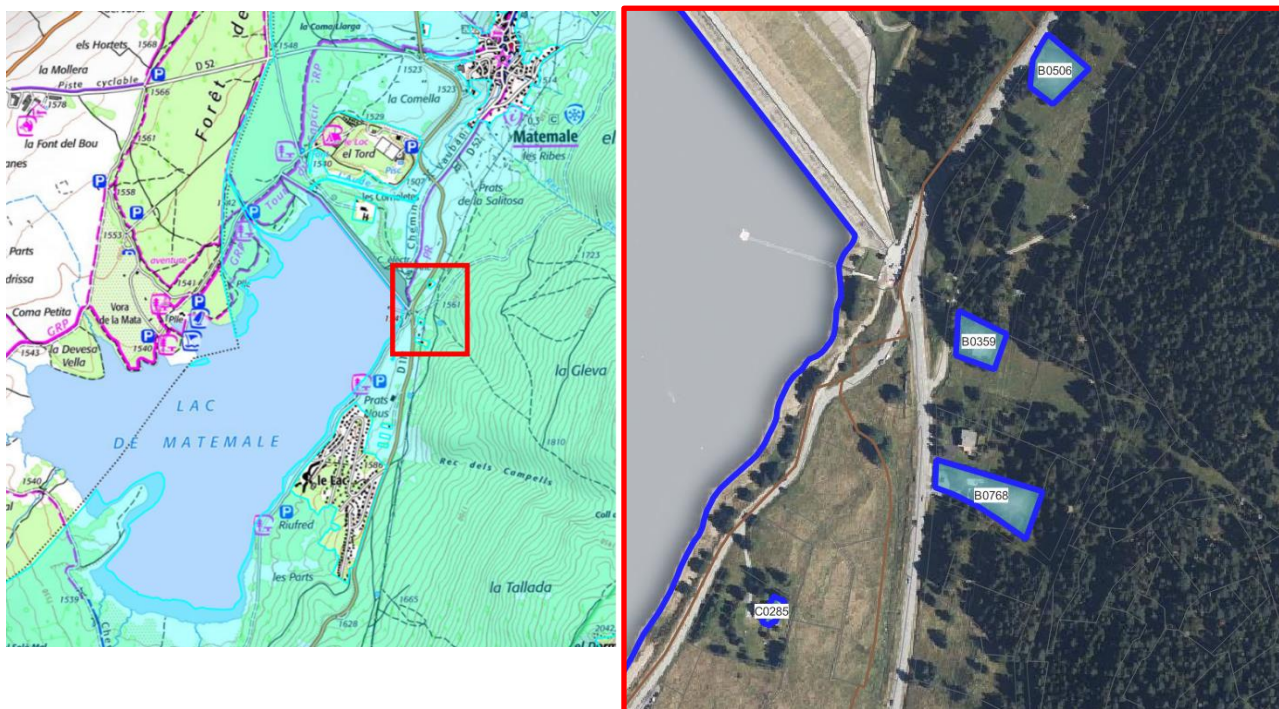


Les parcelles section AC n° 3, 8, 13 et 14 sont situées au Nord du lac de Matemale. Ces parcelles sont enclavées.

- Les parcelles AC 3 et 8 appartiennent à un propriétaire également propriétaire d'autres parcelles dans le périmètre.
- Les parcelles AC 13 et 14 appartiennent à la commune.

La commune de Matemale souhaite régulariser l'emprise de la voie communale (chemin en orange). Pour cadastrer ce chemin les parcelles doivent être incluses dans le périmètre. Ces parcelles sont enclavées.

Proposition : Inclure ces parcelles pour avoir un périmètre continu et **pour régulariser la voie communale.**



Les parcelles section C n°285 et B n°359, 768 et 506 sont situées à l'Est du lac de Matemale. Ces parcelles sont enclavées.

- **C n° 285**, qui constitue un bâti, a été exclue du périmètre. Elle appartient au même propriétaire que la parcelle **C283**.
- B n°539 et B n°768 sont des monoparcélaires.
- B n° 506 est propriétaire d'autre parcelle dans le périmètre.

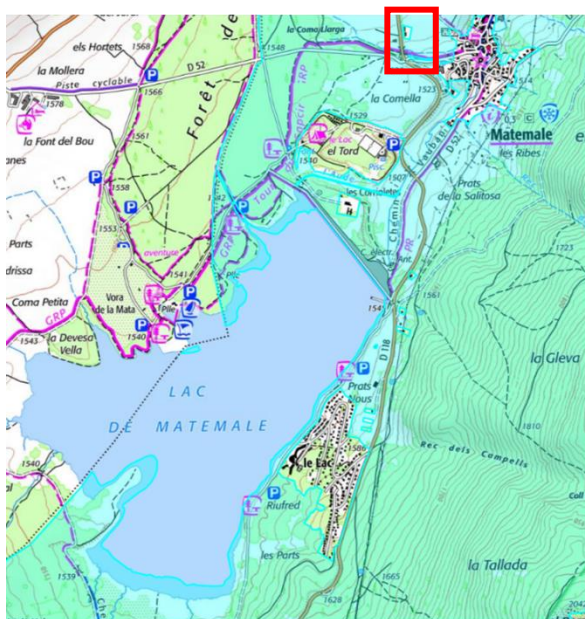
Proposition : Inclure ces parcelles pour avoir un périmètre continu.



Les parcelles section C n°258, 311 et 572 sont situées à l'Est du lac de Matemale. Ces parcelles sont enclavées.

- **C n° 258 et C n° 572**, propriétaires d'autre parcelle dans le périmètre.
C n°311 est un monoparcellaire

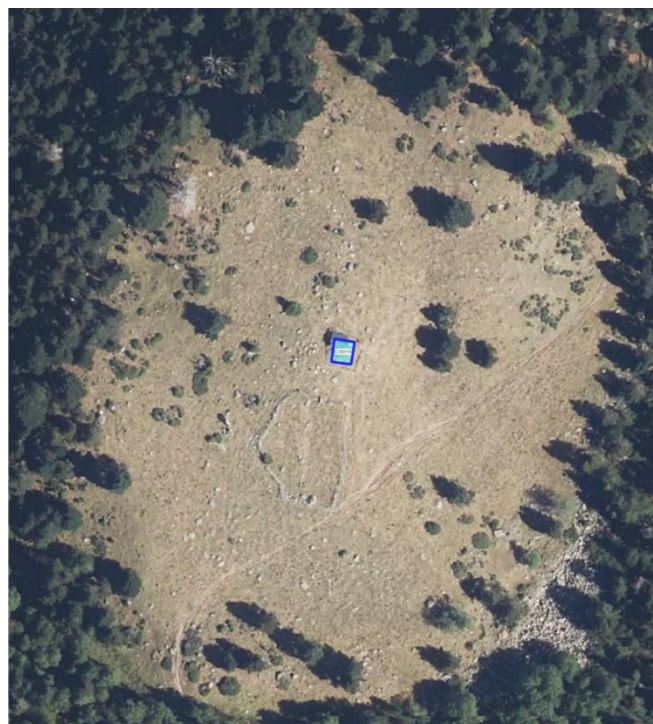
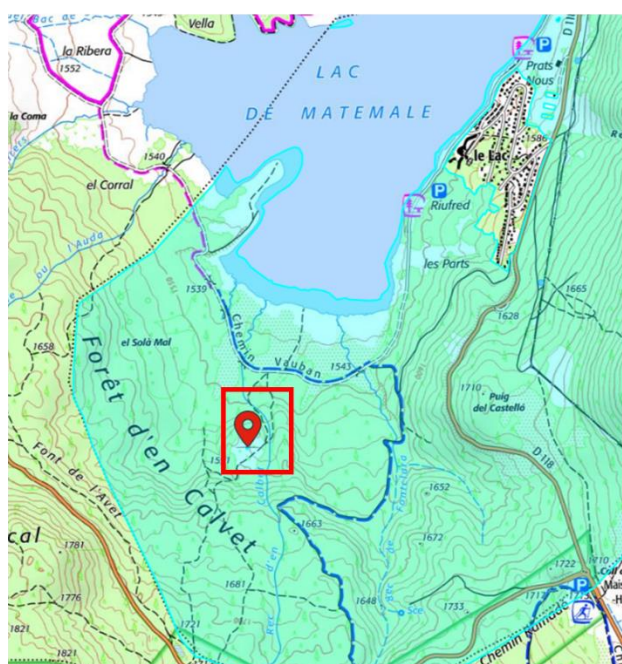
Proposition : Inclure ces parcelles pour avoir un périmètre continu.



Les parcelles section D n°334 et D n°1033 sont situées au Nord de Matemale. Ces parcelles sont enclavées.

- D n° 334 est propriétaire d'autre parcelle dans le périmètre
- D n° 1033 appartient à la commune et pourra faire l'objet d'une régularisation

Proposition : Inclure ces parcelles pour avoir un périmètre continu et procéder à d'éventuelles régularisations.

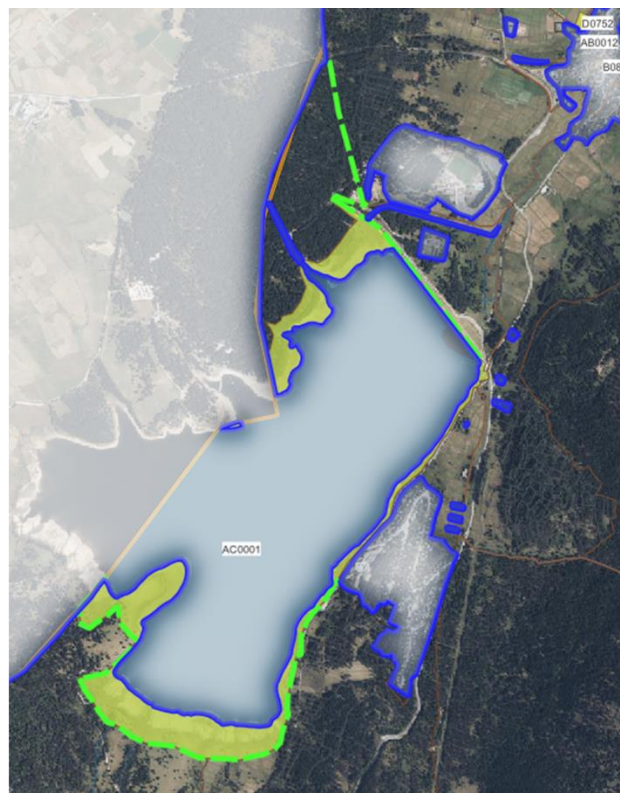
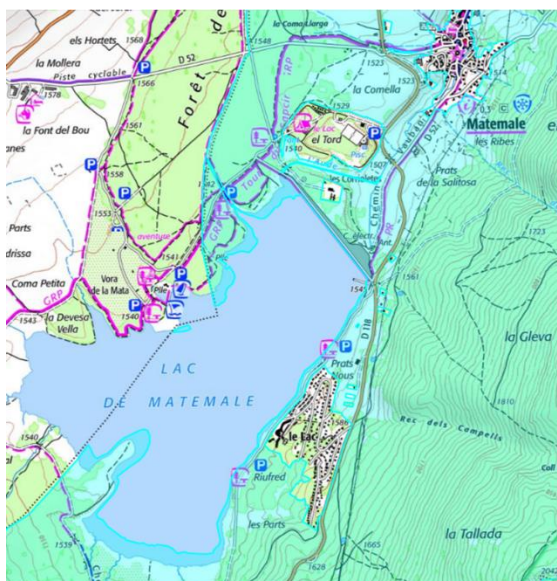


Les parcelle section C n° 16 appartient à la commune de Matemale et également propriétaire d'autre parcelles.

Proposition : Inclure ces parcelles pour avoir un périmètre continu et procéder à d'éventuelles régularisations.

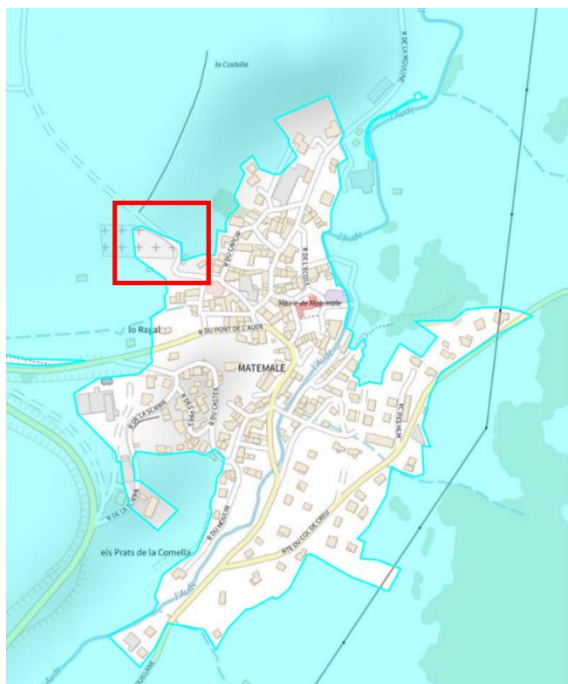
5/ Régularisations d'erreurs graphiques

Les régularisations d'erreurs graphiques concernent des fractions de parcelles qui ont été incluses à tort dans le périmètre initial, en raison d'erreurs informatiques liées au tracé informatique du périmètre du POS.



Les parcelles cadastrées section D n° 237, 240, 242, 243, 245, 246, 250 et section AC n° 1, correspondant au lac de Matemale et à ses berges, appartiennent à la commune. Elles sont incluses, partiellement ou totalement, dans le périmètre d'étude. Ces parcelles n'étant associées à aucun projet spécifique, elles ont vocation à être réattribuées à la commune de Matemale.

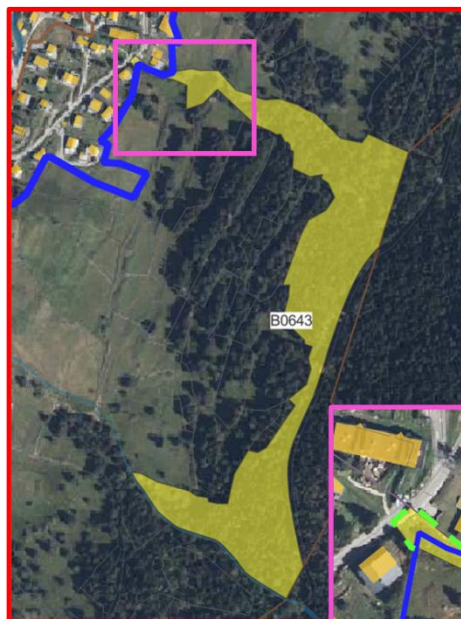
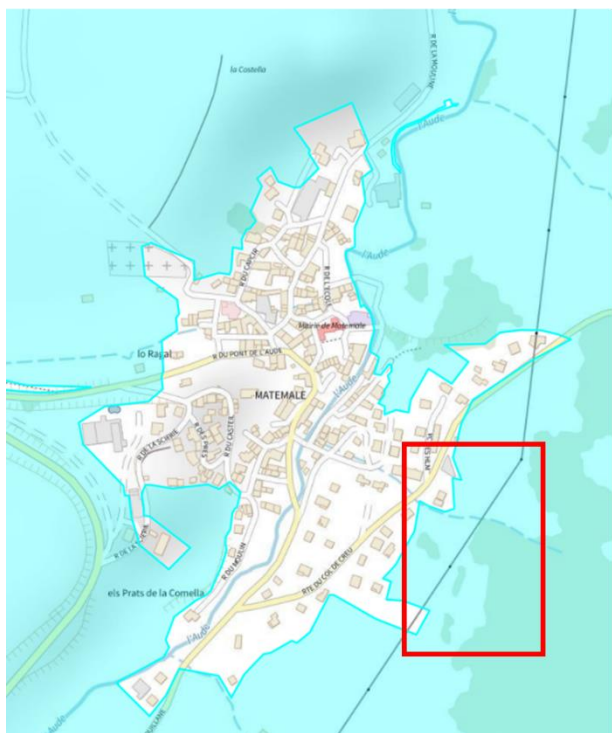
Proposition : Exclure ces parcelles du périmètre



Les parcelles cadastrées section D n° 752 et AB n° 12 sont situées au Nord du village à proximité du cimetière de Matemale. Elles sont incluses, partiellement dans le périmètre d'étude.

- La parcelle D n°752 est une parcelle agricole et propriétaire d'autres parcelles dans le périmètre
- La parcelle AB n° 12 est une parcelle bâtie, monoparcellaire

Proposition : Exclure du périmètre AB n°12 et inclure en totalité D n°752

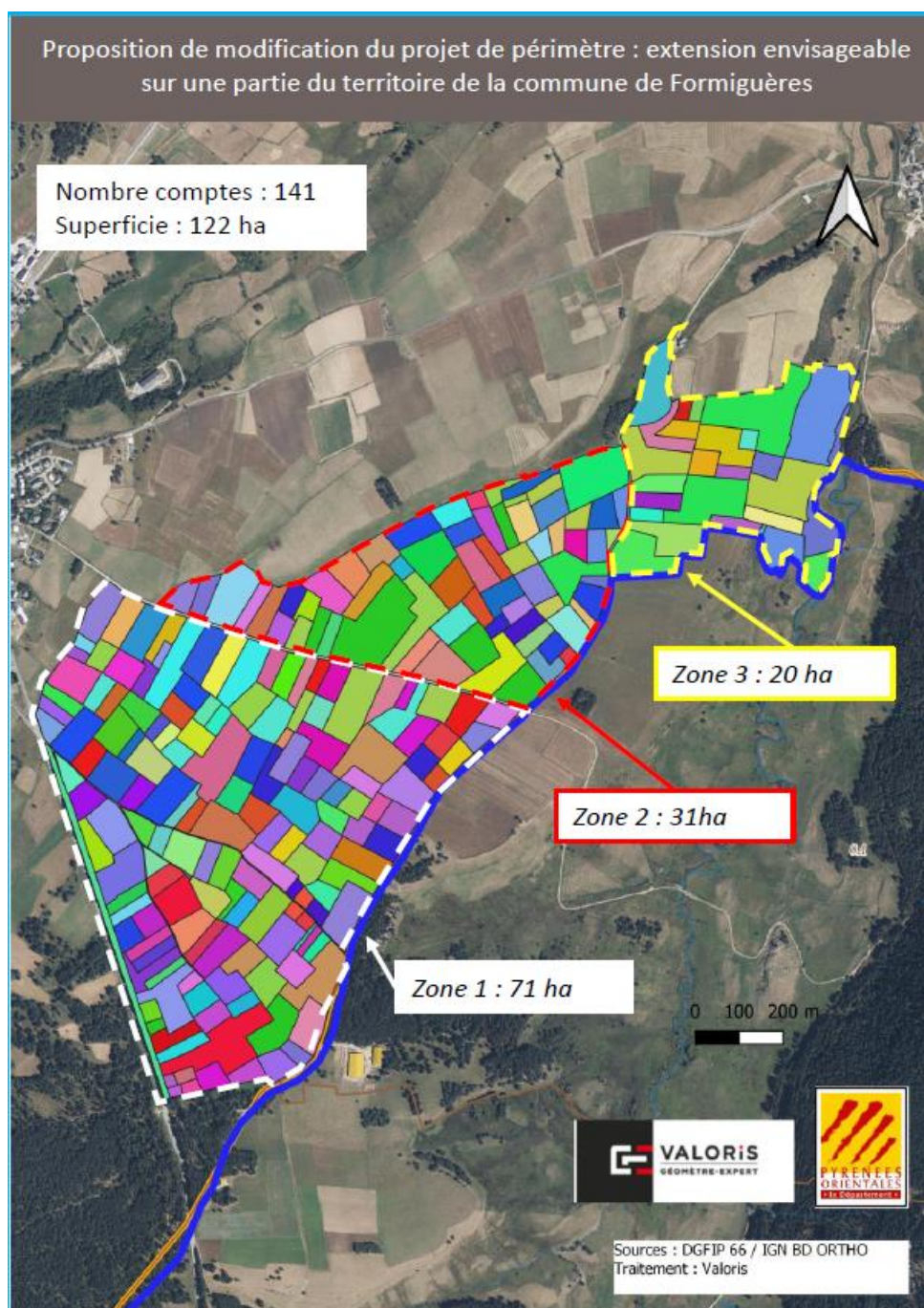


La parcelle B n° 643 appartient à la commune de Matemale, une partie n'est pas incluse dans le périmètre initial.

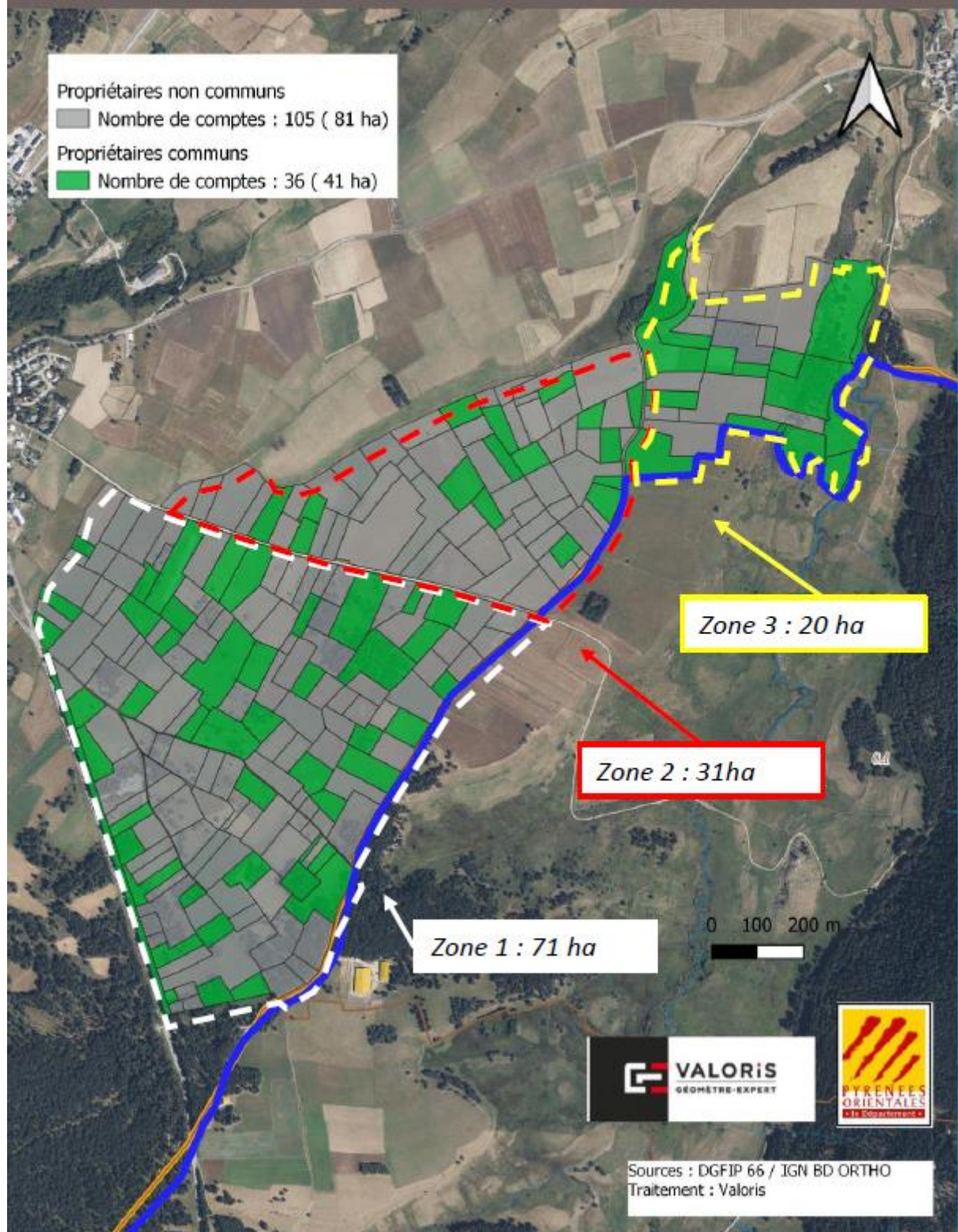
Proposition : Inclure en totalité la parcelle B n° 643.

6/ Etude de l'extension de Formiguères :

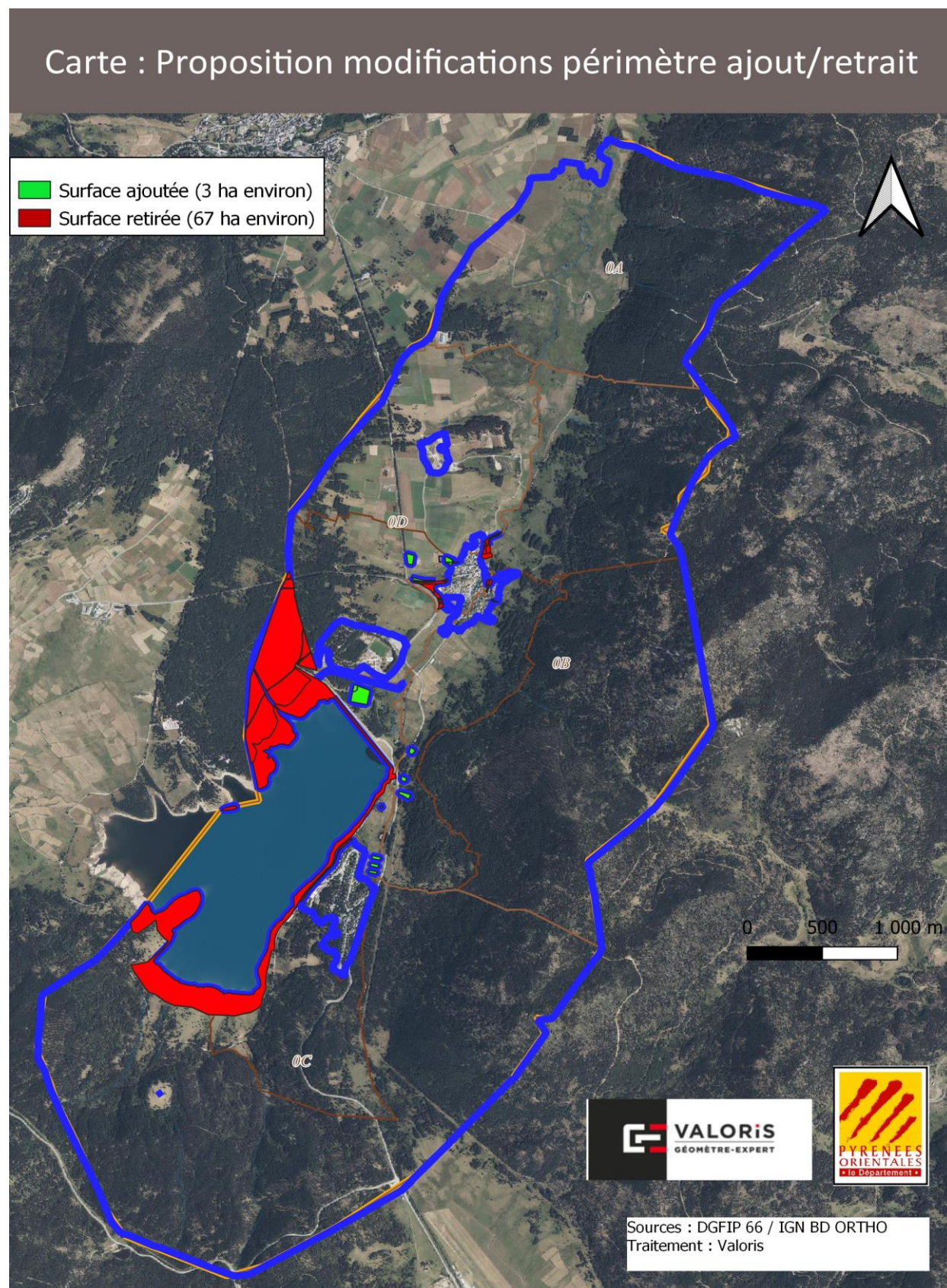
À l'issue de l'analyse foncière, la possibilité d'étendre le périmètre d'étude de 122 hectares sur la commune de Formiguères, au nord de Matemale, a également été envisagée. Parmi les 141 comptes de propriété recensés dans cette zone, 36 étaient communs avec le périmètre initial, représentant une superficie de 41 hectares. Toutefois, cette extension a été abandonnée en raison de complexités administratives avec la commune de Formiguères.



Propriétaires en communs Formiguères



7/ Périmètre Proposé

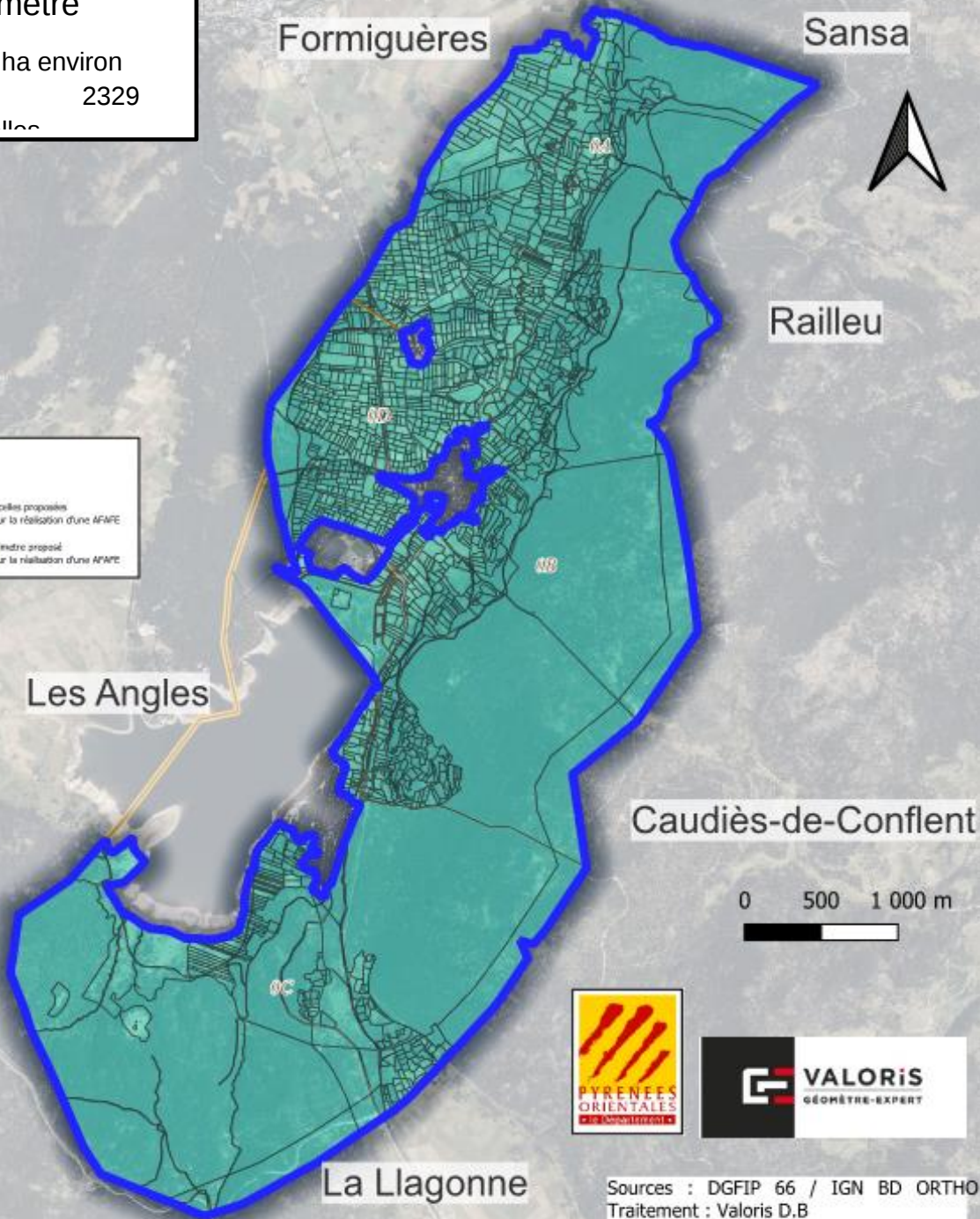


Périmètre

1617 ha environ
pour 2329
parcelles

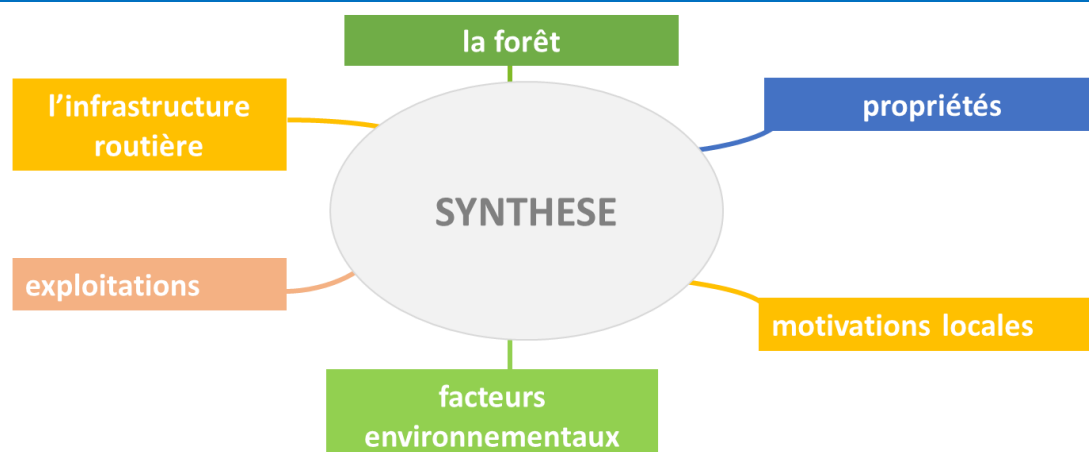
Légende

- Parcelles proposées pour la réalisation d'une AFAPE
- Périmètre proposé pour la réalisation d'une AFAPE



D/ ROLE DE L'ETUDE
D'AMENAGEMENT, PRESENTATION
ET CHOIX DES AMENAGEMENTS
FONCIERS ET LEUR MODES DE
DETERMINATION DES APPORTS DU
CLASSEMENT

1/ RÔLE DE L'ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT



L'objectif de cette étude d'aménagement est de fournir à la commission communale d'aménagement une synthèse basée sur une analyse approfondie de l'infrastructure routière, des exploitants, des propriétés, des motivations locales, des facteurs environnementaux et de la gestion forestière. Cette synthèse permet à la commission de prendre des décisions sur :

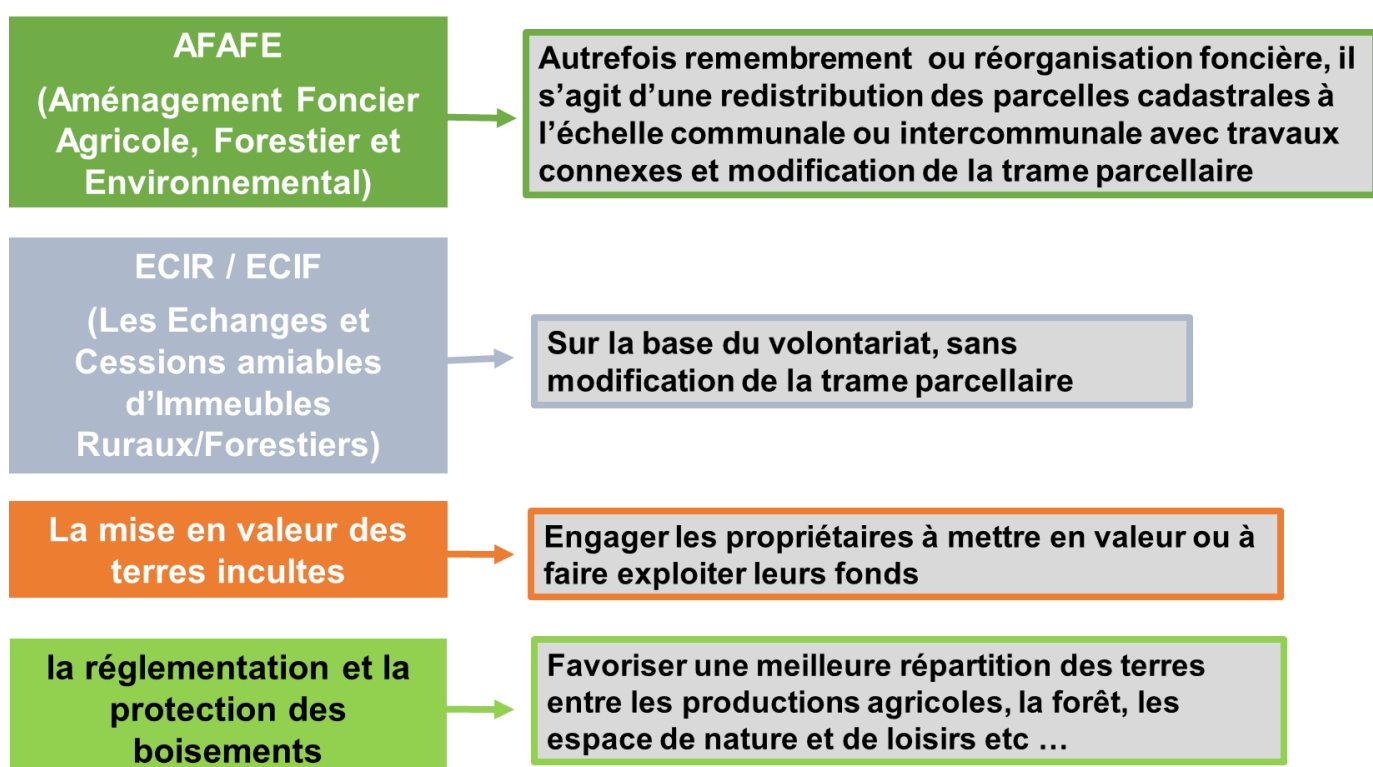
1. L'opportunité d'une opération d'aménagement foncier : il s'agit pour la commission de se prononcer sur la pertinence de lancer ou non une telle opération.
2. Les modes d'aménagement : De décider des différents modes d'aménagement (page ...)
3. Le périmètre : De décider, à partir du périmètre initial et des modifications que nous avons effectuées ensemble, de sa forme définitive.
4. Les prescriptions et recommandations environnementales : Enfin, vous devrez statuer sur les mesures environnementales à intégrer dans l'opération.

2/ LES MODES D'AMENAGEMENT

2/1. Les différents modes d'aménagement :

Les différents modes d'aménagement foncier définis par l'article L 121-1 du CRPM sont les suivants :

- l'aménagement foncier agricole et forestier régi par les articles L.123-1 à L.123-35 et L.133-1 à L.133-7 du CRPM.
- les échanges et les cessions amiables d'immeubles ruraux régis par les articles L.124-1 à L.124-13 du CRPM,
- la mise en valeur des terres incultes régie par les articles L.125-1 à L.125-15 et L.128-3 à L.128-12 du CRPM,
- la réglementation et la protection des boisements régies par les articles L.126-1 à L.126-5 du CRPM.

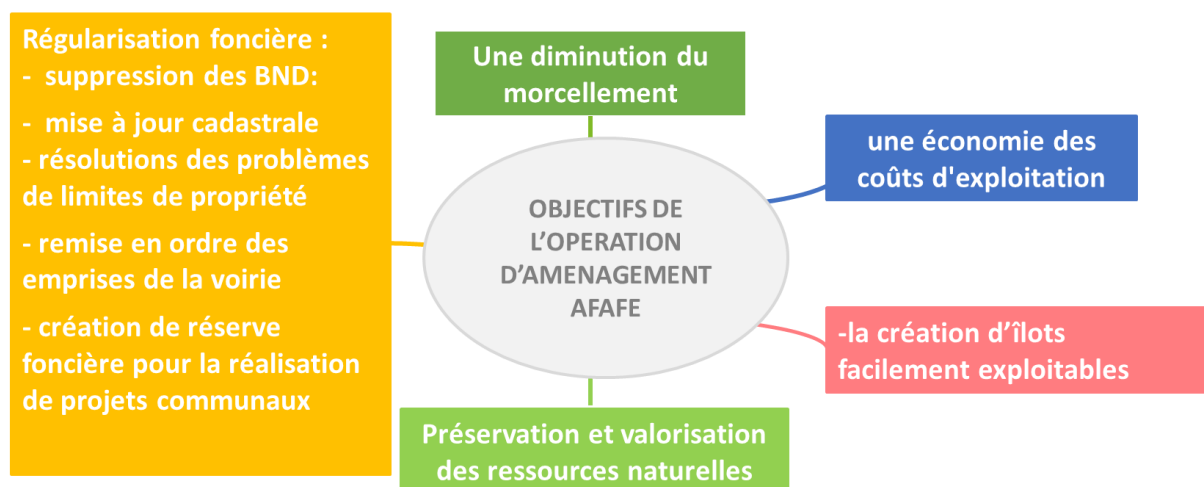


Les procédures de mise en valeur des terres incultes et de réglementation des protections des boisements peuvent être mises en œuvre indépendamment d'une étude d'aménagement foncier. C'est pourquoi elles ne sont pas proposées à l'issue de l'étude.

2/2. L'AFAFE :

L'AFAFE est défini à l'article L. 121-1-1 du chapitre I du titre II du CRPM 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 appuyée par un géomètre agréé. Initiée auprès du Département, elle se distingue par son caractère complet, permettant de résoudre un large éventail de problématiques foncières et d'inclure, si nécessaire, des travaux connexes.



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

Une diminution du morcellement de la propriété : En regroupant des parcelles fragmentées de réduire de facto le nombre de parcelles par propriétaire, facilitant ainsi l'exploitation et la gestion des terres.

Une économie des coûts d'exploitation : Les regroupements de parcelles permettent une exploitation plus rationnelle (moins de déplacements et d'interventions entre parcelles éloignées), ce qui réduit les frais de main-d'œuvre et d'entretien.

La création d'îlots plus facilement exploitable : En créant des îlots compacts, biens agencés et de grandes tailles, l'aménagement foncier facilite l'accès et l'usage de matériel agricole plus performant, augmentant la rentabilité.

La préservation et valorisation des ressources naturelles : En tenant compte des prescriptions environnementales et en permettant le développement de certaines pratiques, en assurant la sécurité des massifs forestiers et à la poursuite de la mise en valeur environnementale et touristique du site.

La régularisation foncière :

- la suppression du BND et création d'une parcelle par indivisaire (en fonction de sa surface dans le BND) à l'issue du projet et échanges.
- la mise à jour cadastrale et la résolution des problèmes de limites de propriété, par un cadastre totalement refait, il permet d'éviter les conflits de limite et de garantir aux propriétaires des limites précises.
- la remise en ordre de la voirie : les régularisations cadastrales et la création d'éventuels maillages liés à la voirie.
- de contribuer à l'aménagement du territoire communal défini dans les documents d'urbanisme ;

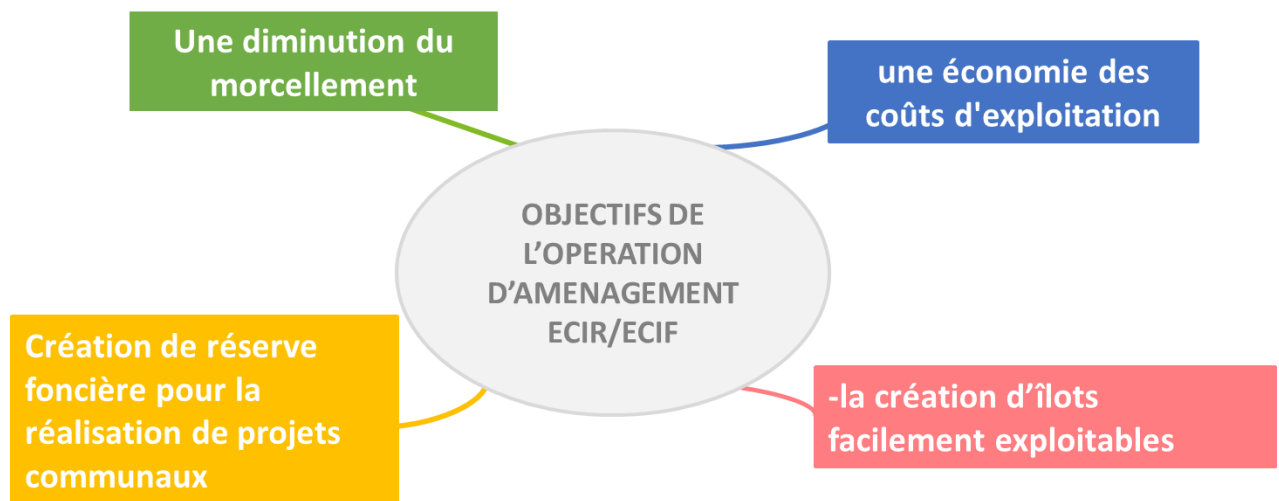
La procédure de l'AFAFE :

2ème phase : opérationnelle

(Marché A.F.A.F.E avec Géomètre-Expert agréé en aménagement foncier)

Classement des terres
Consultation des propriétaires
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
Clôture des opérations (avec prise de possession des nouvelles parcelles)
Travaux Connexes

2/3. L'ECIR / ECIIF :



La procédure d'ECIR/ECIF est un aménagement foncier fait pour réduire le morcellement foncier (Articles L.124-1 à L.124-13 du CRPM). Elle est initiée auprès du Département et présente l'avantage d'être **souple et rapide**, car elle ne nécessite pas de travaux connexes. Cette procédure se distingue par sa flexibilité, notamment dans sa durée et sa mise en œuvre.

La réussite des échanges (**bilatéraux ou multilatéraux**) repose sur une négociation individuelle avec chaque propriétaire, qui peut s'avérer plus complexe lorsque le nombre d'exploitants et d'îlots de propriété est élevé, 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.

Les ECIR/ECIF peuvent être réalisés **avec ou sans périmètre d'aménagement foncier** :

- **Avec périmètre** : La procédure est pilotée par la CCAF
- **Sans périmètre** : Le projet est mis en œuvre directement par le Département.

Dans tous les cas, le projet définitif est validé par la **Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF)**.

2ème phase : opérationnelle (Marché E.C.I.R)

Consultation des propriétaires
Etablissement du projet parcellaire
(enquête publique)
Projet soumis à la CDAF
Clôture des opérations (avec prise de possession des nouvelles parcelles)
Pas de Travaux Connexes

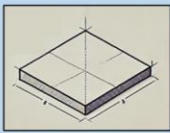
2/4. AVANTAGES INCONVENIENTS ECIR/ECIF :

AVANTAGES

INCONVENIENTS

Les Echanges et Cessions amiables d'Immeubles Ruraux/Forestiers	
- Simplification administrative - Basé uniquement sur le volontariat - Peu de contraintes	- Plan cadastral non refait - Problèmes des BND non réglés - Pas de classement de terres - Aucuns travaux connexes - Volume des échanges réduits - Risque d'échec important si manque d'implication des propriétaires et acteurs
L'AFAFE (Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental)	
- Permet l'amélioration des dessertes - Basé sur l'intérêt général - Flexibilité dans les échanges multilatéraux - Classement des terres - Mise à jour cadastrale et suppression des BND - Consultation périodique des différents intervenants - Prise en compte des enjeux environnementaux (reconquête de la qualité et de la gestion de l'eau, protection contre les risques naturels ...)	- Procédure plus longue

3/ DETERMINATION DES APPORTS ET CLASSEMENT EN VALEUR DE PRODUCTIVITE REELLE OU EN VALEUR VENALE (AFAFE)

Mode détermination des apports et classement	Définition	Détermination		Règle d'équivalence	
<u>En valeur de productivité réelle</u>	Représente la productivité intrinsèque des sols indépendamment du végétal	 Classement de la valeur de productivité du sol nu	 Plantation évaluée séparément (soulte possible) La CCAF détermine l'attribution des points à chaque catégorie de classe ; en séparant l'évaluation du sol et des plantations	Déterminée par des parcelles étalons avec les membres de la CCAF ;	- Equivalence en valeur de productivité réelle des biens échangés - Ecarts inférieurs à : => 10% en surfaces => 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)
<u>En valeur vénale</u>	Apprécié sur la base d'une équivalence de valeur vénale, tient compte des caractéristiques des terrains et de leurs conditions d'exploitation	 Classement du sol et de ses végétaux (valeur globale)	La CCAF détermine l'attribution de valeur d'échange à chaque catégorie de classe ;		- Equivalence en valeur vénale des biens échangés - Ecart en valeur des surfaces échangées inférieur à 10 %

AVANTAGES		INCONVENIENTS	
Valeur de productivité réelle			
- Procédure idéale et complète d'aménagement foncière en secteur de grandes cultures (céréalières et autres cultures annuelles)		- Classement plus complexe : => valeur de productivité du sol => classement du végétal - Échanges différentes natures de cultures différentes plus compliqués - Règles d'équivalences plus stricte	
En zone forestière			
- Une expertise forestière systématique garantit la prise en compte de la valeur des boisements dans les échanges. - Possibilité d'associer la procédure de réglementation des boisements. - Adaptée aux zones forestières avec une diversité importante de peuplement		- Le coût de l'expertise est élevé, car toutes les parcelles doivent être expertisées, ce qui rend la procédure d'échange plus complexe.	
Valeur vénale			
- Plus grande souplesse dans les échanges : les échanges sont libres et non limités par nature de culture (exemple : possibilité d'échanger des bois contre des prés) - Plus adaptée aux zones présentant des plantations		- Le terme de la valeur « <u>Vénal</u> »	

L'AFAFE en valeur de productivité est efficace en secteur d'exploitation intensive. Il repose sur une valeur agronomique d'exploitation des sols à laquelle est ajouté une valeur d'exploitation des boisements. Il n'est pas possible de faire des échanges entre nature de terrains différentes sauf accord des propriétaires. De plus, **les règles d'équivalence sont plus strictes.**

Près des deux tiers du périmètre sont couverts par des espaces boisés, ce qui permet de qualifier la commune de Matemale de territoire à dominante forestière. Par conséquent, selon ce critère, l'opération d'AFAFE peut être considérée comme relevant d'une zone forestière. En cas de choix du mode de détermination des apports en AFAFE, la valeur de productivité forestière serait applicable conformément aux dispositions des articles L123-19 du CRPM. Le mode de calcul de fait est complexifié avec un classement en nature et des points bois.

L'AFAFE en Valeur Vénale repose sur des échanges à valeur égale calculée de manière globale à la parcelle, qui tient compte des caractéristiques des terrains et de leurs conditions d'exploitation. Elle permet de travailler dans des territoires moins homogènes et sous exploités. Elle offre une plus grande souplesse dans les échanges : les échanges sont libres et non limités par nature de culture.

E/ CONCLUSION

Compte tenu des enjeux identifiés précédemment, l'Aménagement Foncier est nécessaire pour permettre un aménagement du territoire cohérent et concerté.

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 MATEMALE.

En outre, la détermination d'un mode d'aménagement en valeur vénale est davantage adaptée à une agriculture constituée essentiellement de cultures pérennes mixtes comme c'est le cas dans la commune de MATEMALE. Le périmètre proposé prend en compte les propositions de modifications précédemment évoquées.

