



ETUDE D'AMENAGEMENT

COMMUNE DE TAUTAVEL (ET EXTENSION SUR LA COMMUNE DE VINGRAU)

(CF. ARTICLES L.121-1, L. 121-13 ET R.121-20 DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME)

Volet FONCIER

*Commission Communale d'Aménagement Foncier de
Tautavel du 15/01/2025*



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

PREAMBULE	5
Partie 1 : Commune de Tautavel	6
A.1/ STRUCTURES FONCIERES	6
1/ Introduction	7
2/ Les îlots de propriétés	9
3/ Les comptes de propriétés.....	12
4/ Les biens non délimités.....	13
5/ Les comptes Monoparcellaires	14
6/ Les Biens potentiellement vacants et sans maître	15
B.1 / ENQUETES AUPRES DES PROPRIETAIRES	17
C.1/ VOIRIE ET MOTIVATIONS DE LA COMMUNE	21
D.1/ MODIFICATIONS DU PROJET DE PERIMETRE INITIAL	29
1/ Retrait des parcelles du Verdoble	31
2/ Ajout/retrait de parcelles liées à des besoins de cohérence de territoire.....	32
3/ Retrait/Ajout de parcelles bâties en continuité du village/zone urbanisée.....	45
4/ Régularisations d’erreurs graphiques	52
5/ Ajout de parcelles enclavées dans la propriété du Département des Pyrénées Orientales	57
6/ Périmètre proposé pour Tautavel :	60
Partie 2 : Extension du périmètre d’étude sur une partie du territoire de la commune de Vingrau	61
A.2/ STRUCTURES FONCIERES	66
1/ Introduction	67
2/ Les îlots de propriétés	69
3/ Les comptes de propriétés.....	72
4/ Les biens non délimités.....	74
5/ Les comptes Monoparcellaires	75
6/ Les Biens potentiellement vacants et sans maître :.....	76
B.2/ ENQUETES AUPRES DES PROPRIETAIRES	77
C.2/ VOIRIE ET MOTIVATIONS DE LA COMMUNE	81
D.2/ MODIFICATIONS DU PROJET DE PERIMETRE INITIAL	91
1/ Retrait de parcelles situées en zone AU du PLU	93

2/ Ajout de BND enclavés dans le parcellaire communal à la demande des propriétaires enquêtés	95
Partie 3 : SYNTHESE	96
A.3/ STRUCTURES FONCIERES	96
1/ Un morcellement important :.....	97
2/ De nombreux biens non délimités :.....	101
3/ De nombreux biens potentiellement vacants et sans maître (BVSM).....	102
B.3/ ENQUETES AUPRES DES PROPRIETAIRES.....	103
C.3/ VOIRIE ET MOTIVATIONS DES COMMUNES	106
D.3/ MODIFICATIONS DE PERIMETRES	108
CONCLUSION.....	110
ANNEXE : ROLE DE L'ETUDE D'AMENAGEMENT, PRESENTATION ET CHOIX DES AMENAGEMENTS FONCIERS ET LEUR MODES DE DETERMINATION DES APPORTS DU CLASSEMENT.....	111
1/ ROLE DE L'ETUDE D'AMENAGEMENT	112
2/ LES MODES D'AMENAGEMENT.....	113
2/1. Les différents modes d'aménagement :.....	113
2/2. L'AFAGE :	114
2/3. L'ECIR / ECIF :	116
2/4. AVANTAGES INCONVENIENTS ECIR/ECIF - AFAGE :	117
3/ DETERMINATION DES APPORTS ET CLASSEMENT EN VALEUR DE PRODUCTIVITE REELLE OU EN VALEUR VENALE (AFAGE)	118

PREAMBULE

Le volet foncier de l'étude d'aménagement a été établi en trois parties :

- une partie consacrée au projet de périmètre initial sur la commune de Tautavel,
- une partie consacrée à l'extension du périmètre sur la commune de Vingrau,
- une synthèse des données à l'échelle du périmètre global (Tautavel et extension sur Vingrau).

Les termes et notions propres à l'étude foncière seront définis une seule fois sur la partie consacrée à la commune de Tautavel. La partie relative à l'extension sur la commune de Vingrau ne comportera que des cartes et des données chiffrées.

Partie 1 : Commune de Tautavel

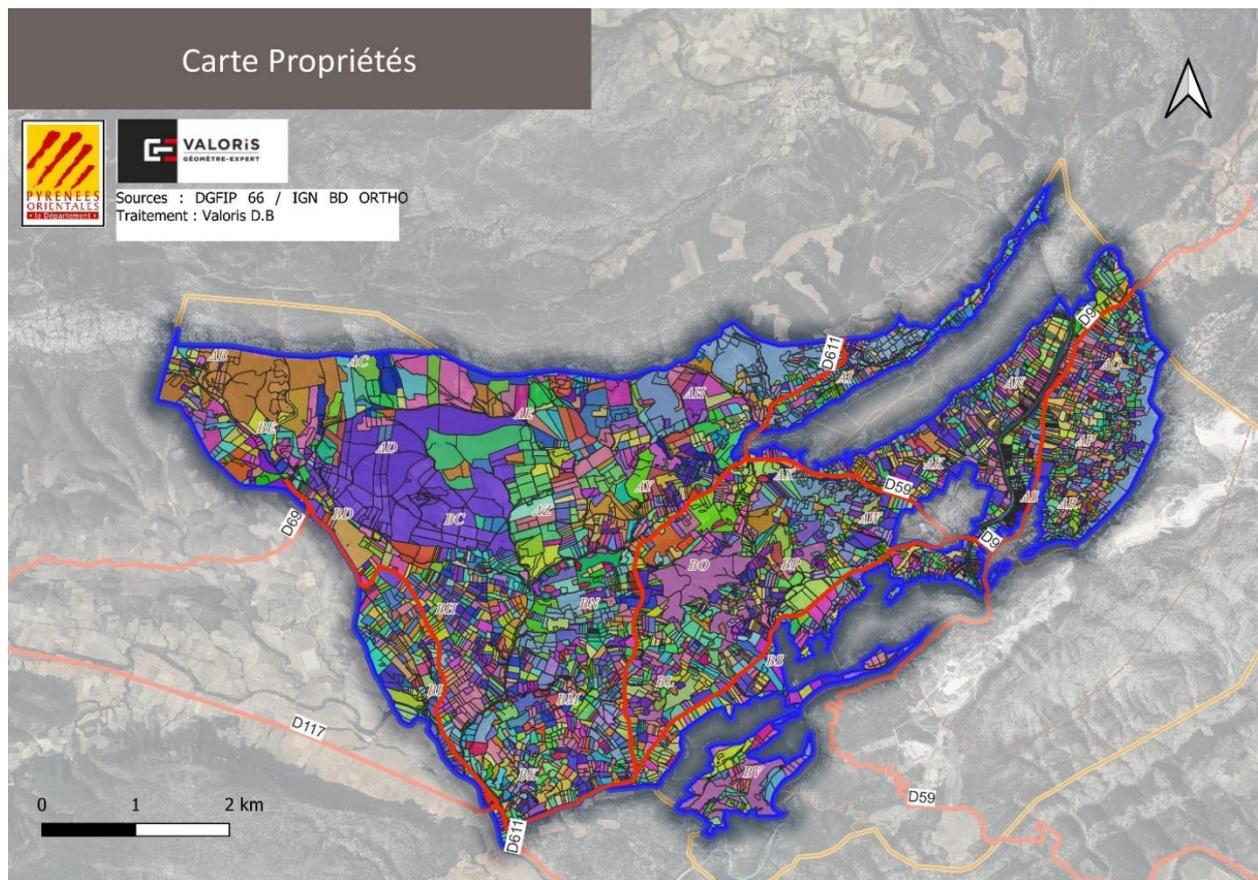
A.1/ STRUCTURES FONCIERES

1/ Introduction

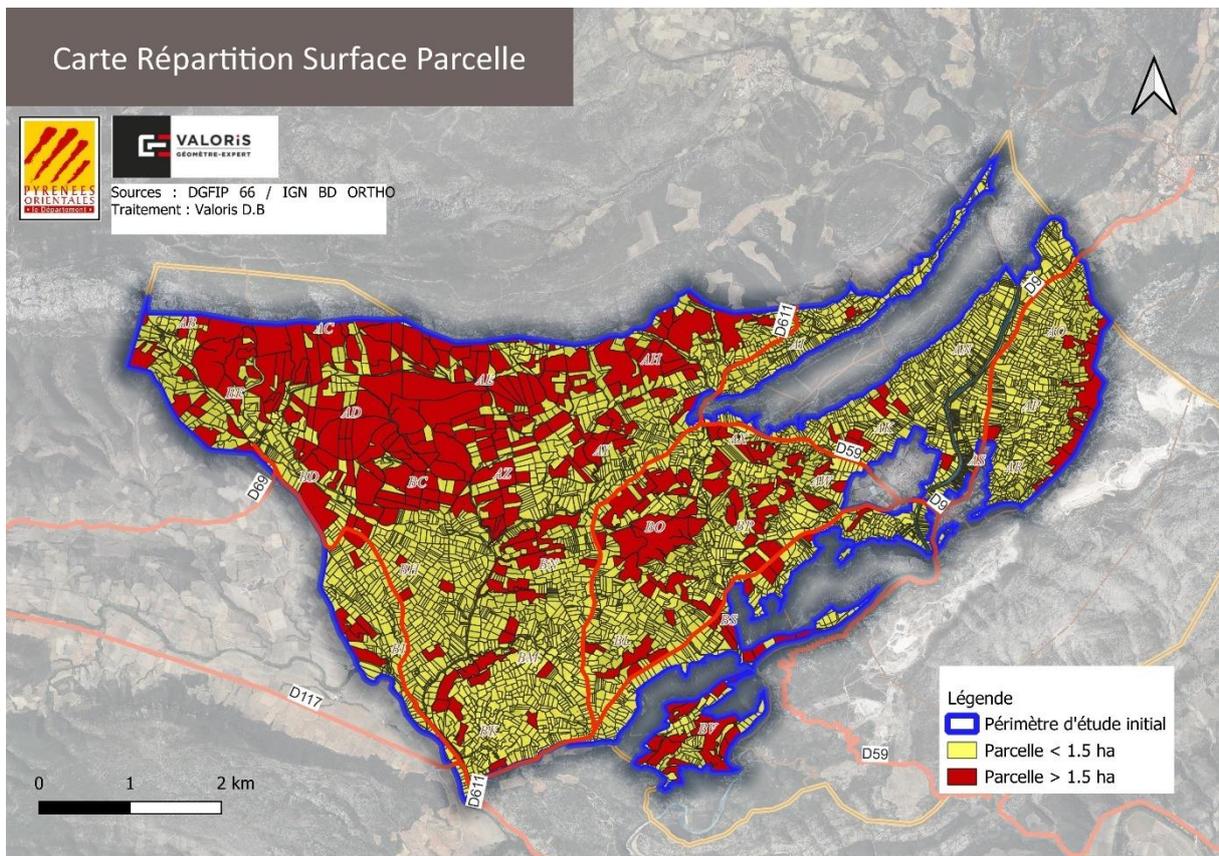
Initialement, le projet de périmètre sur la commune de Tautavel couvrait :

- 3105 ha (7456 parcelles)
- 1093 (comptes cadastraux hors BND)
- 2ha 84 ares/propriétaire en moyenne
- 7 parcelles/propriétaire en moyenne

Sur la carte ci-dessous, 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.



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 7456 parcelles recensées dans le périmètre d'étude, 7162, soit 96 %, ont une surface inférieure à 1,5 ha. Les parcelles inférieures à 1.5 ha représentent 66 % de la surface totale du périmètre, soit 2061 hectares sur 3105 hectares. Cette configuration met en évidence un morcellement foncier.

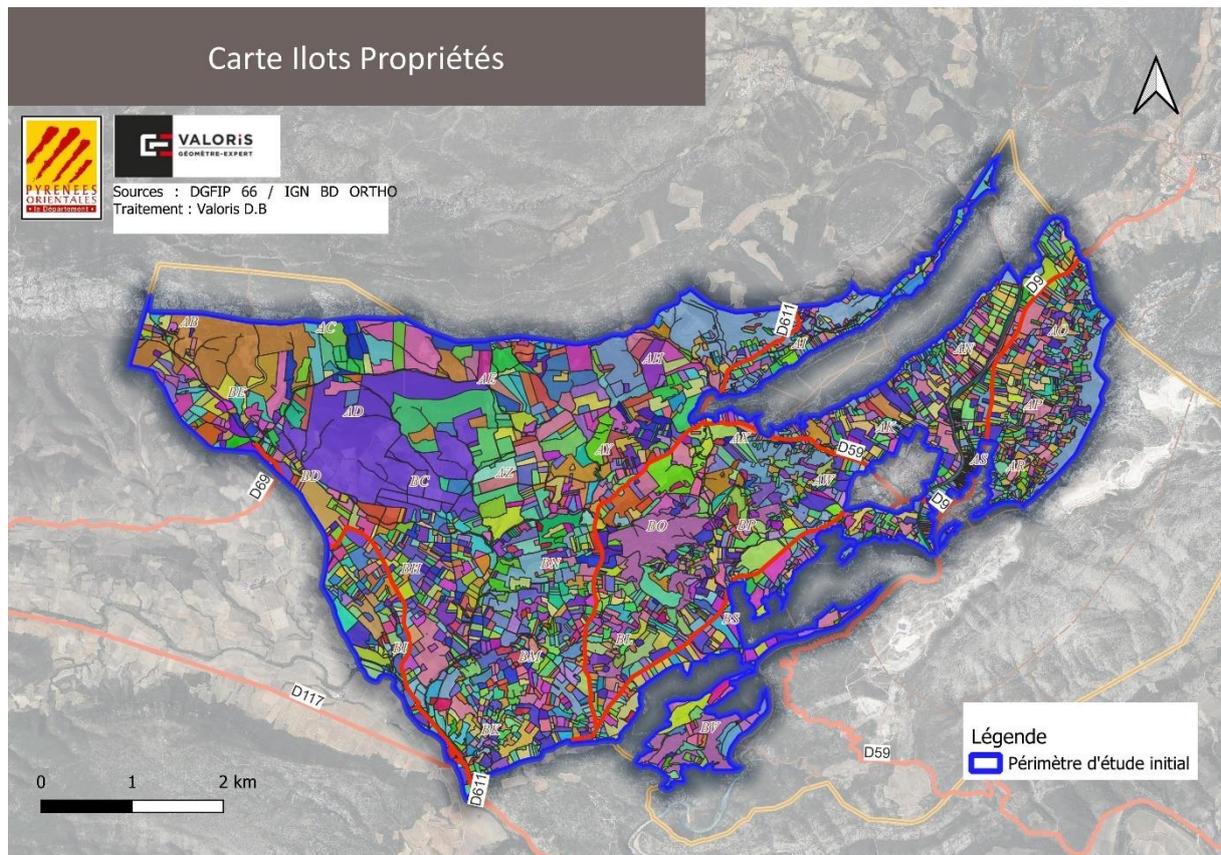


Ces données montrent un nombre élevé de parcelles par propriétaire, associé à une faible surface moyenne par parcelle

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.

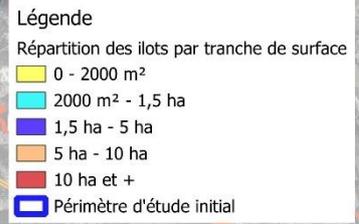
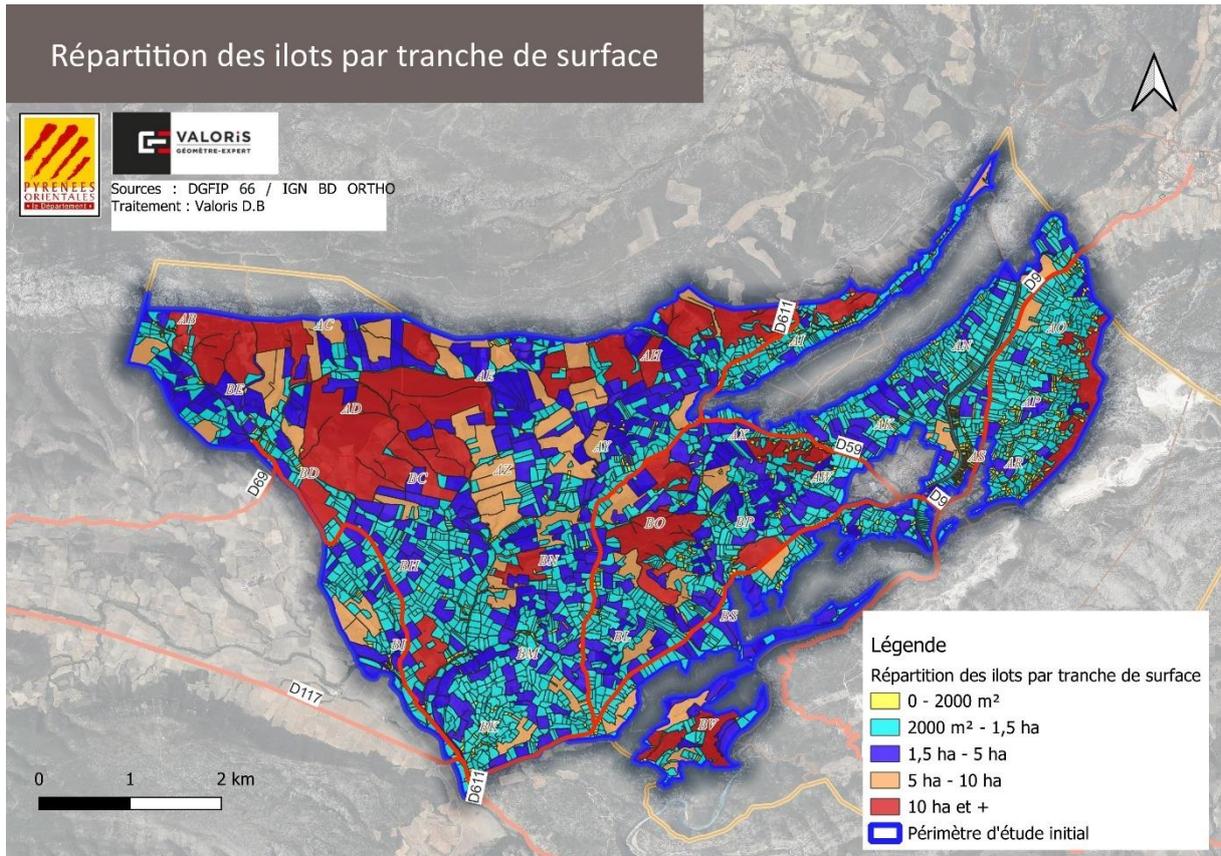
Dans le cadre de cette étude, les résultats montrent une forte fragmentation des propriétés privées. Sur les 7456 parcelles recensées, on dénombre **4101 îlots de propriété pour 1093 comptes cadastraux**. Ce ratio révèle que la majorité des propriétaires détiennent des propriétés très morcelées, avec peu de regroupements structurés.



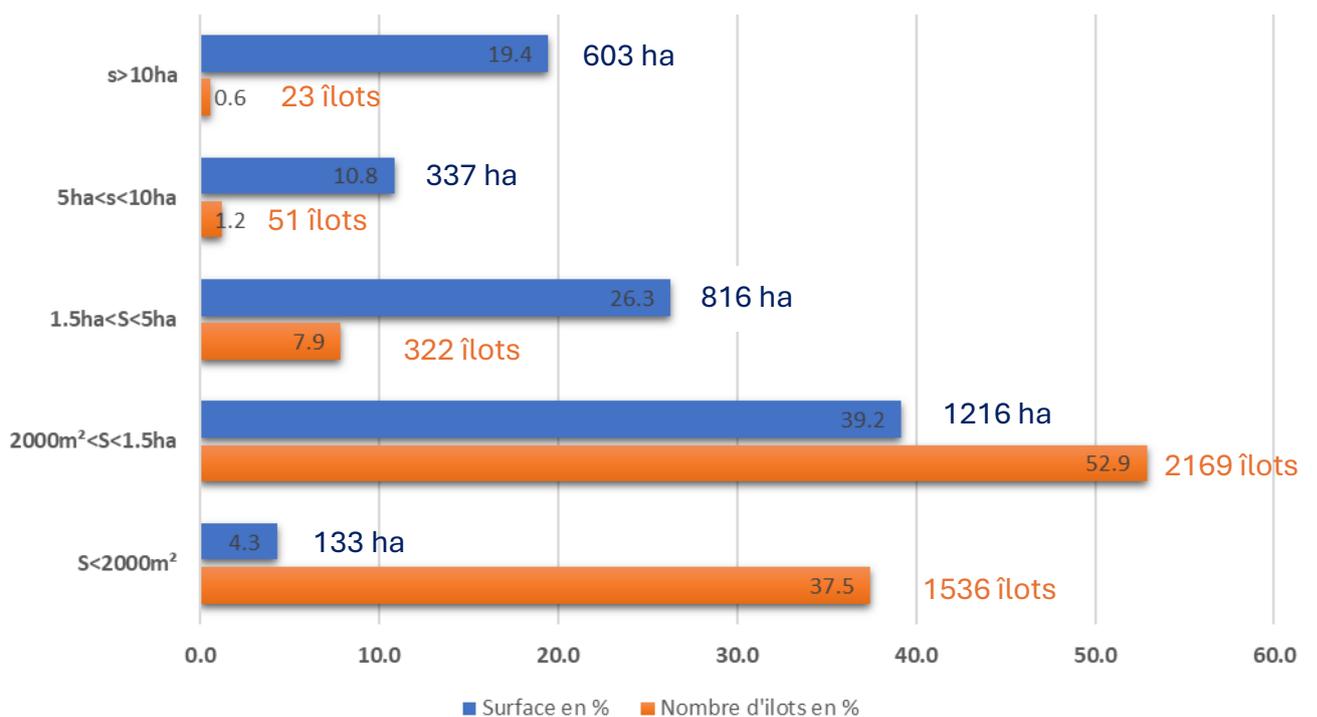
Répartition des îlots par tranche de surface



Sources : DGFIP 66 / IGN BD ORTHO
 Traitement : Valoris D.B



Répartition des îlots par tranche de surface



- 9% des îlots de propriété (396 îlots sur 4101) qui représentent 57% de la surface du périmètre d'étude (îlot de plus de 1.5 ha et plus)
- 91% des îlots de propriété (3705 îlots sur 4101) qui représentent 43% de la surface du périmètre (îlot de moins de 1.5 ha).

Cette répartition est significative puisqu'elle démontre un nombre très important de petits îlots de propriété, il y a ainsi un morcellement important à l'échelle de la propriété (pour 1093 comptes de propriété dans le périmètre).

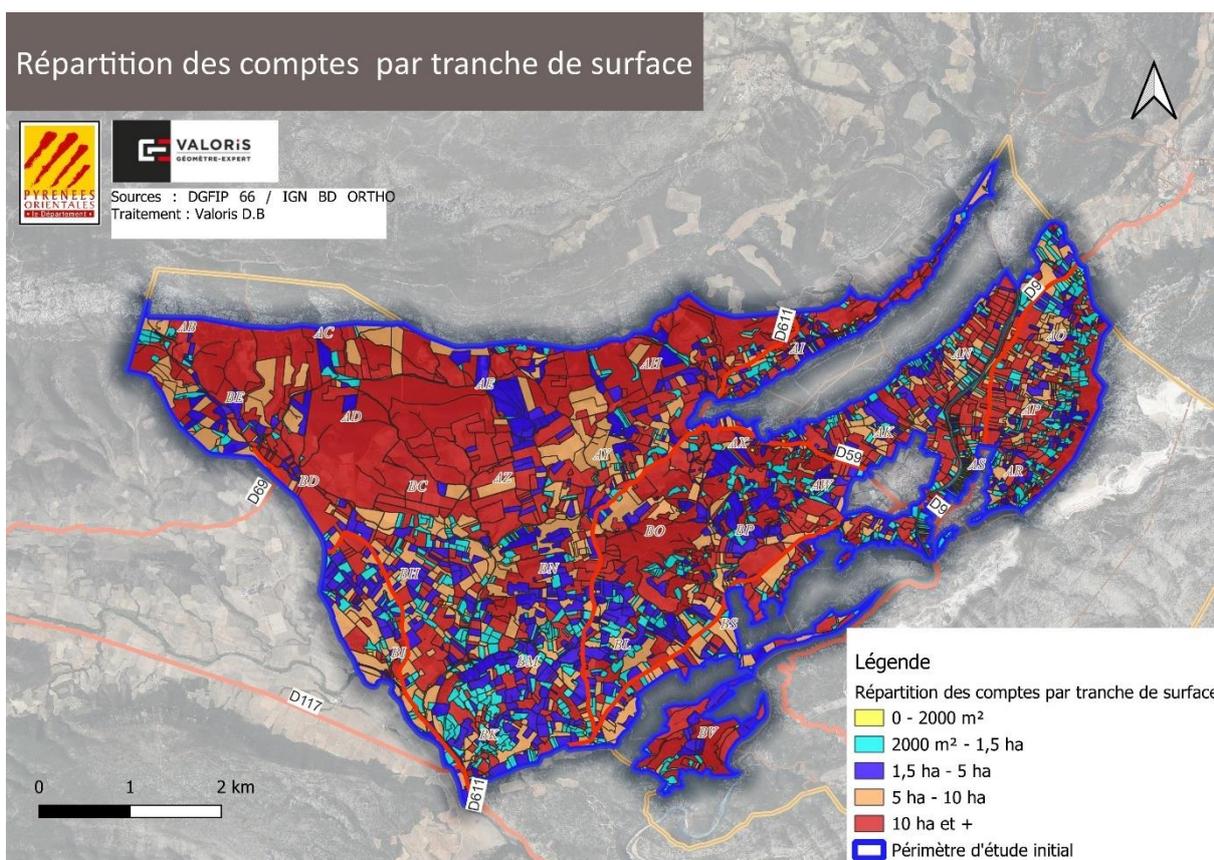
Ces statistiques révèlent un problème structurel majeur du foncier marqué par une **prépondérance d'îlots de très petites tailles** ce qui a **pour conséquences :**

- **Des limitations sur la taille des exploitations des vignes**
- **Des difficultés d'exploitations efficaces**
- **Et peu engendrer de nombreux fermages peu pérenne**

3/ Les comptes de propriétés

La carte de répartition des comptes par tranche de surface met en évidence une fragmentation marquée des petites propriétés, ainsi qu'un nombre important de comptes de propriété supérieurs à 5 ha (couleurs bleu, orange et rouge). En effet, **12 % des comptes de propriété (129 comptes)** représentent **70 % de la surface totale** du périmètre d'étude (comptes de 5 hectares et plus), tandis que **88 % des comptes** ne détiennent que **30 % de la surface** (comptes de moins de 5 hectares). **Ainsi, on constate que les grands comptes de propriété (surface supérieure à 5 ha) possèdent en moyenne 14 îlots de propriété dans le périmètre d'étude, ce qui est conséquent et confirme un morcellement important de la propriété.**

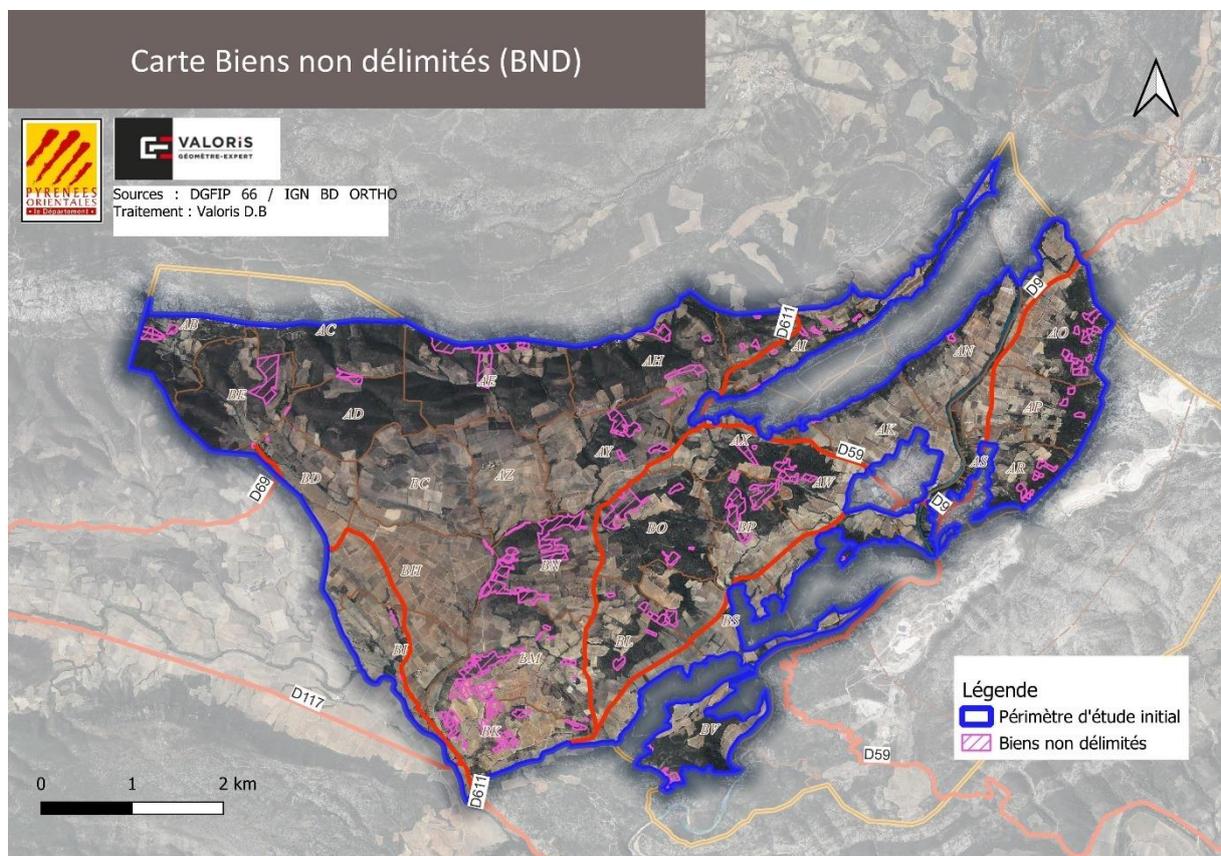
Ainsi, nous avons constaté un nombre important d'îlots de propriété par rapport au nombre de propriétaires. Par ailleurs, certains grands comptes de propriété ne sont pas regroupés, ce qui contribue à un morcellement important, tant pour les petites que pour les propriétés de plus grande taille. De ce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



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 157 BND représentant 143 ha, soit 1,1 ha par BND en moyenne, on dénombre 255 comptes différents sur ces BND, avec une moyenne de 3 comptes par BND et un maximum de 10 pour le BND (AY 44). Les BND représentent une problématique foncière majeure à Tautavel. Seul l'AFAFE permettrait leur régularisation. La majorité des BND concernent des landes ou d'anciennes vignes qui, pour certaines d'entre elles, pourraient intéresser des propriétaires exploitants.

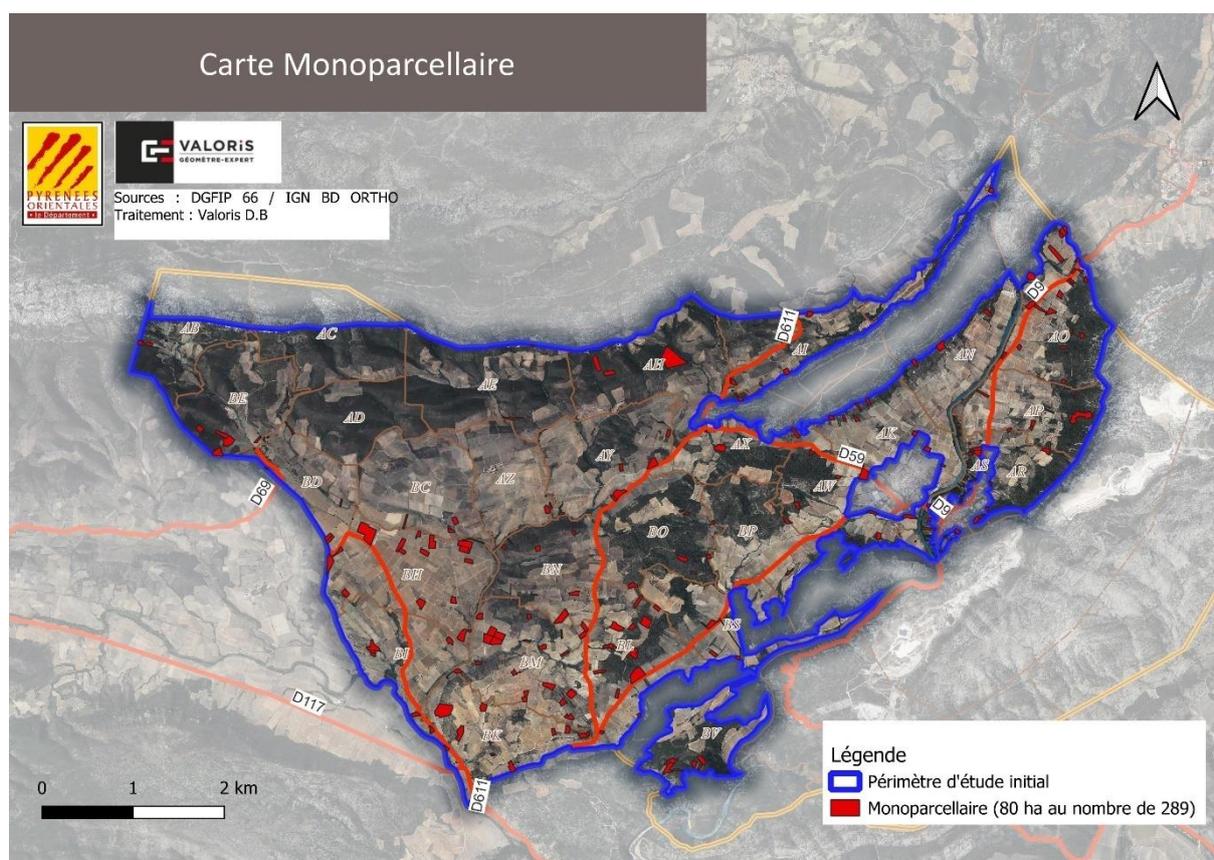


5/ Les comptes Monoparcellaires

Les comptes monoparcellaires désignent les propriétaires possédant une seule parcelle. Dans le périmètre étudié, 289 comptes monoparcellaires ont été identifiés, représentant une surface totale de 80 hectares. Cela correspond à 26 % des comptes de propriété, mais à moins de 3 % de la surface totale du périmètre.

Ainsi, il pourrait être opportun pour les propriétaires monoparcellaires, et pour ceux dont les parcelles sont de faible valeur (inférieure à 1 500 €) et de surface inférieure à 1,5 ha, de recourir à la cession de petites parcelles :

« Lorsqu'un propriétaire ne possède, au sein d'un périmètre d'aménagement foncier agricole et forestier ou d'échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux, qu'une parcelle ou un ensemble de parcelles de même nature de culture d'une superficie totale inférieure à un seuil fixé par la commission départementale d'aménagement foncier dans la limite d'un hectare et demi et d'une valeur inférieure à 1 500 euros et que cette parcelle ou cet ensemble de parcelles ne fait pas partie des catégories d'immeubles visées aux articles L. 123-2 et L. 123-3, ce propriétaire peut vendre cette parcelle ou cet ensemble de parcelles. » L121.24 du CRPM ;

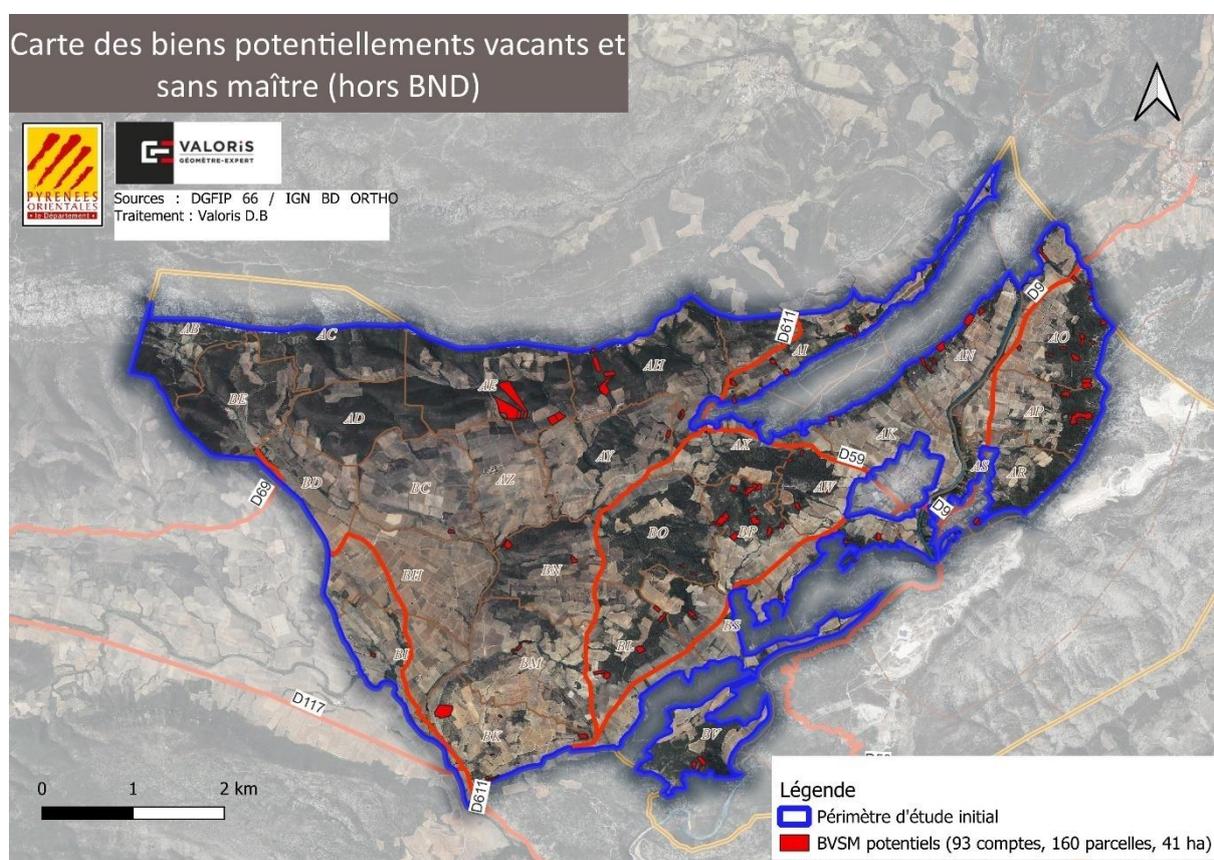


6/ Les Biens potentiellement vacants et sans maître

Enfin, nous avons recensé 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).

Ce recensement a été réalisé en fonction des critères suivants relatifs à la date de naissance :

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



Ce recensement met en évidence 160 BVSM potentiels, représentant 41 ha et impliquant 93 comptes de propriété.

Ce recensement permet à la commune d'identifier la présence potentielle de biens vacants et sans maître sur son territoire. Il ne s'agit pas d'un inventaire exhaustif, car certaines vérifications nécessitent des recherches approfondies auprès des services fiscaux et du cadastre.

En particulier, cette étude ne permet pas de vérifier :

- Si un bien immobilier fait partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans (ou 10 ans pour les successions ouvertes après le 1er janvier 2007 et non encore partagées).
- Si des héritiers revendiquent le bien.
- Si le bien n'a pas de propriétaire connu et que les taxes foncières n'ont pas été payées depuis plus de 3 ans.

L'appropriation des immeubles sans maître constitue une modalité d'acquisition exceptionnelle qui permet aux collectivités de récupérer ces biens après une procédure administrative réglementée.

Dans le cadre d'un aménagement foncier, il est pertinent pour les communes d'anticiper la récupération des Biens Vacants et Sans Maître (BVSM). Cette démarche permet d'optimiser la gestion foncière, en intégrant ces biens dans le périmètre de l'opération afin de faciliter d'éventuels échanges et d'améliorer la cohérence de l'aménagement foncier.

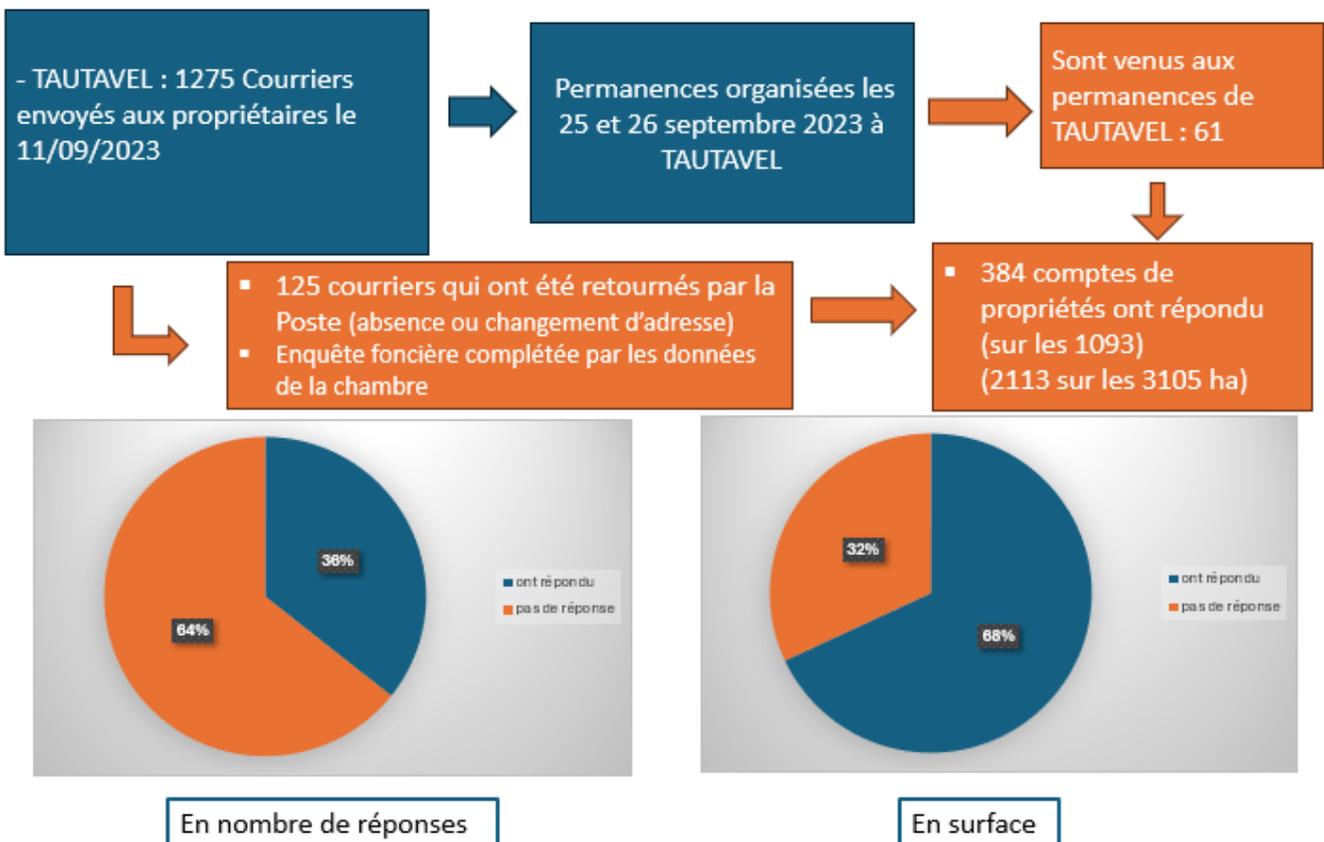
B.1 / ENQUETES AUPRES DES PROPRIETAIRES

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 **1275 propriétaires** identifiés à partir des données cadastrales, leur permettant de prendre connaissance de l'étude d'aménagement. Ce courrier comprenait :

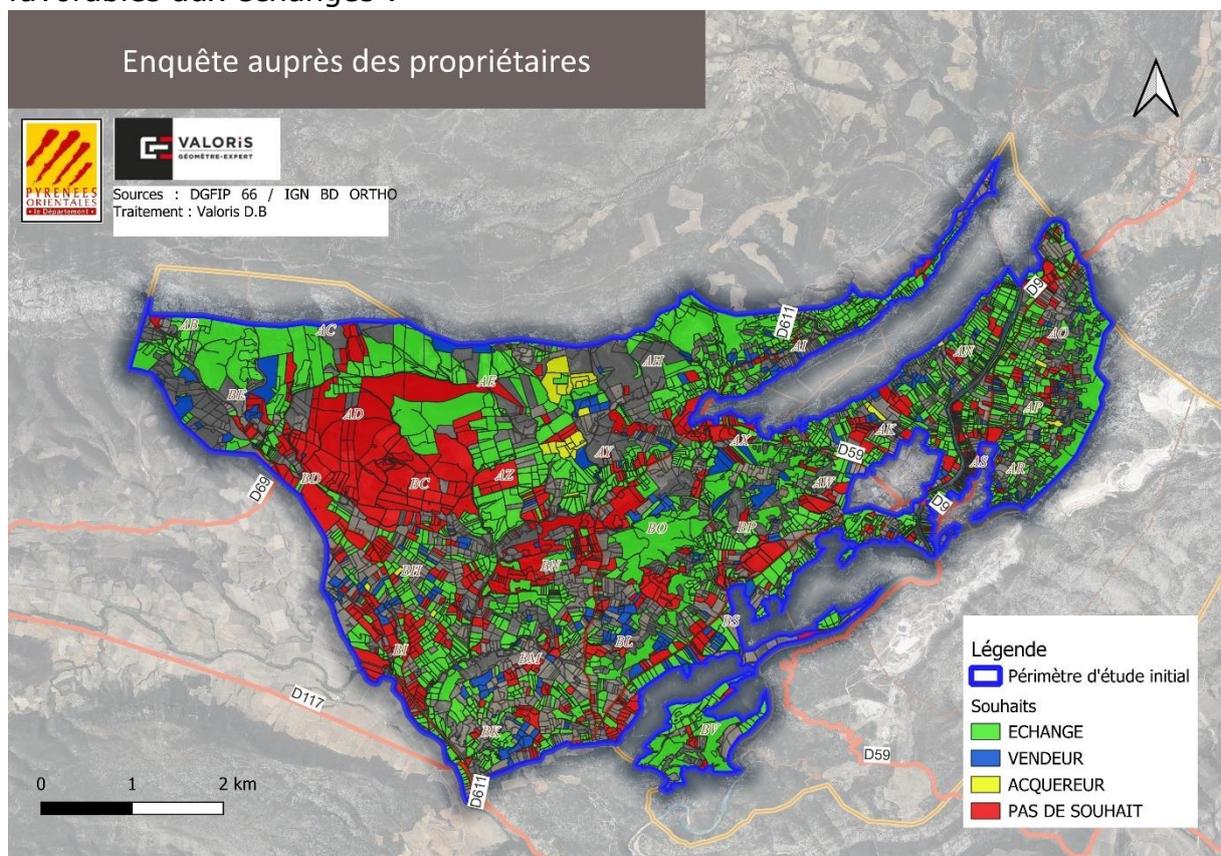
- Une section explicative relative à l'étude d'aménagement ;
- Un questionnaire dédié au volet foncier ;



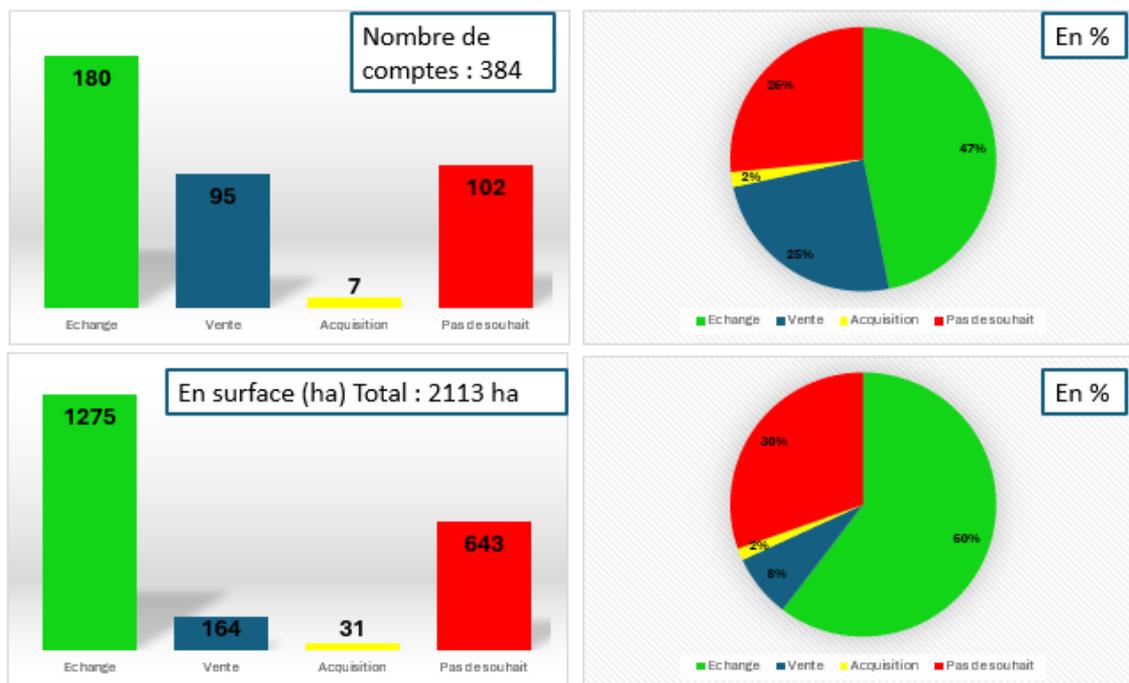
Les souhaits exprimés par les 384 comptes de propriété (36% des comptes) représentant 68% de la surface du périmètre d'étude initial, ayant répondu à l'enquête ont été cartographiés (figure ci-après) :

- 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 plupart des propriétaires sont favorables aux échanges :



Près de **47 % des comptes de propriété** se déclarent intéressés par des échanges, représentant **60 % de la surface des propriétaires enquêtés**, soit **1275 hectares sur les 2113 hectares** ayant répondu. Par ailleurs, près des trois quarts **des comptes** enquêtés ont exprimé leur intention d'engager une restructuration, que ce soit par des échanges, des ventes ou des acquisitions.



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.1/ VOIRIE ET MOTIVATIONS DE LA COMMUNE

L'étude de la voirie a été réalisée à partir du tableau du classement de la voirie de Tautavel. Le **tableau de classement de la voirie** est un document administratif et technique qui recense et détaille l'ensemble des chemins ruraux, voies communales et intercommunales relevant du **domaine public routier**. Il constitue une référence essentielle pour la gestion et l'entretien des infrastructures routières par la collectivité.

Dans notre cas, le tableau de classement de la voirie recense, au sein du périmètre d'étude, un total de 10,3 km de voies communales et 65 km de chemins ruraux classés.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement foncier, la commune souhaite :

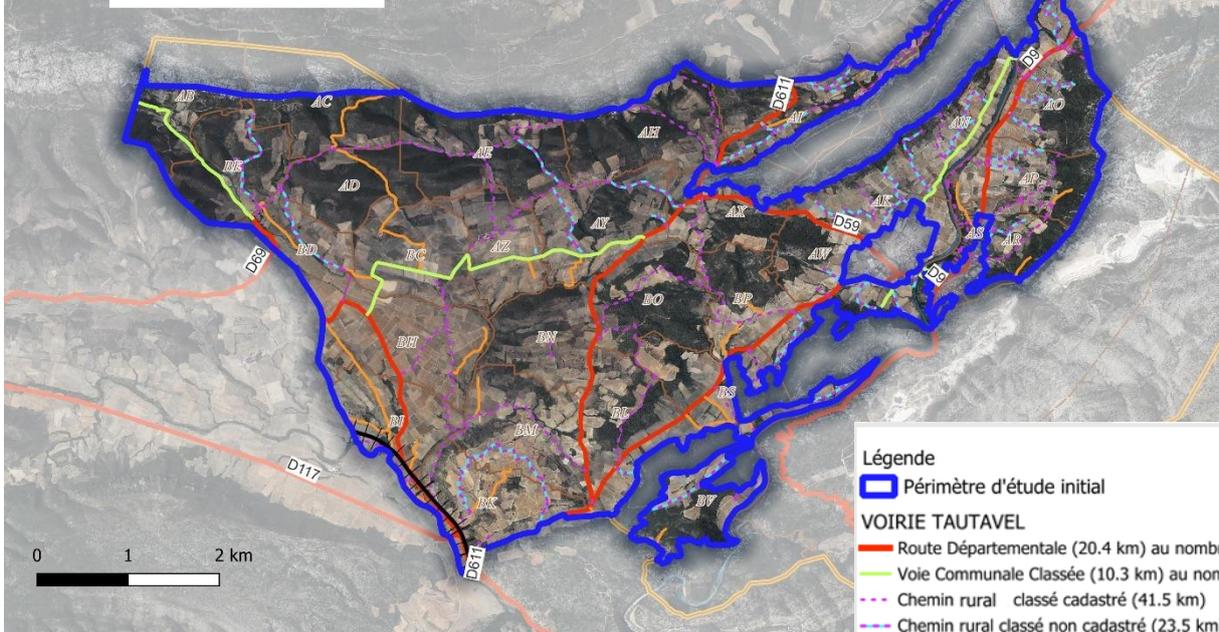
- Procéder à la régularisation de la voirie existante, en assurant la maîtrise foncière des emprises actuellement non détenues (exemple 1 et 2).
- Permettre la création de nouvelles voies afin d'améliorer l'accessibilité et la desserte des propriétés (exemple 3).
- Intégrer certains chemins cadastrés dans le tableau de classement de la voirie, en les reclassant en voies communales ou en chemins ruraux, selon leur usage et leur importance dans le réseau viaire local (exemple 5).

Cette démarche vise à **sécuriser et structurer durablement le réseau de voirie**, en garantissant une gestion efficace et optimisée des accès et des déplacements sur le territoire concerné.

Carte : Etat Initial de la Voirie



Sources : DGFIP 66 / IGN BD ORTHO
 Traitement : Valoris D.B



Légende

Périmètre d'étude initial

VOIRIE TAUTAVEL

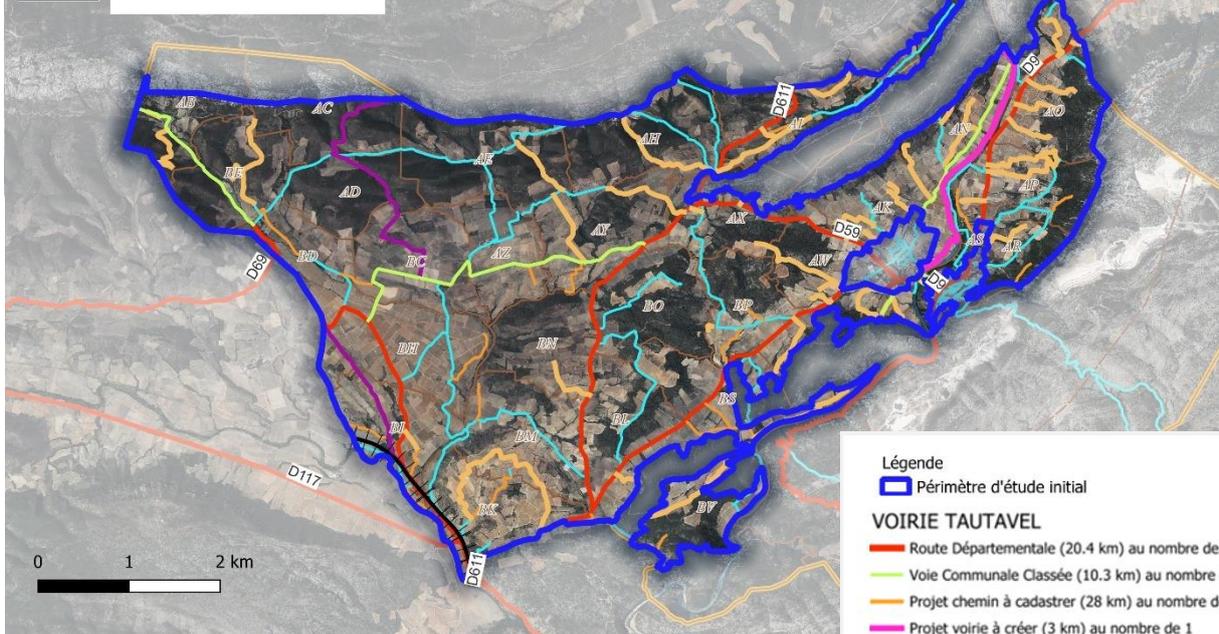
- Route Départementale (20.4 km) au nombre de 5
- Voie Communale Classée (10.3 km) au nombre de 10
- Chemin rural classé cadastré (41.5 km)
- Chemin rural classé non cadastré (23.5 km)
- Chemin cadastré non classé (15.8 km) au nombre de 28
- Voie ferrée

0 1 2 km

Carte : Projet Voirie



Sources : DGFIP 66 / IGN BD ORTHO
 Traitement : Valoris D.B



Légende

Périmètre d'étude initial

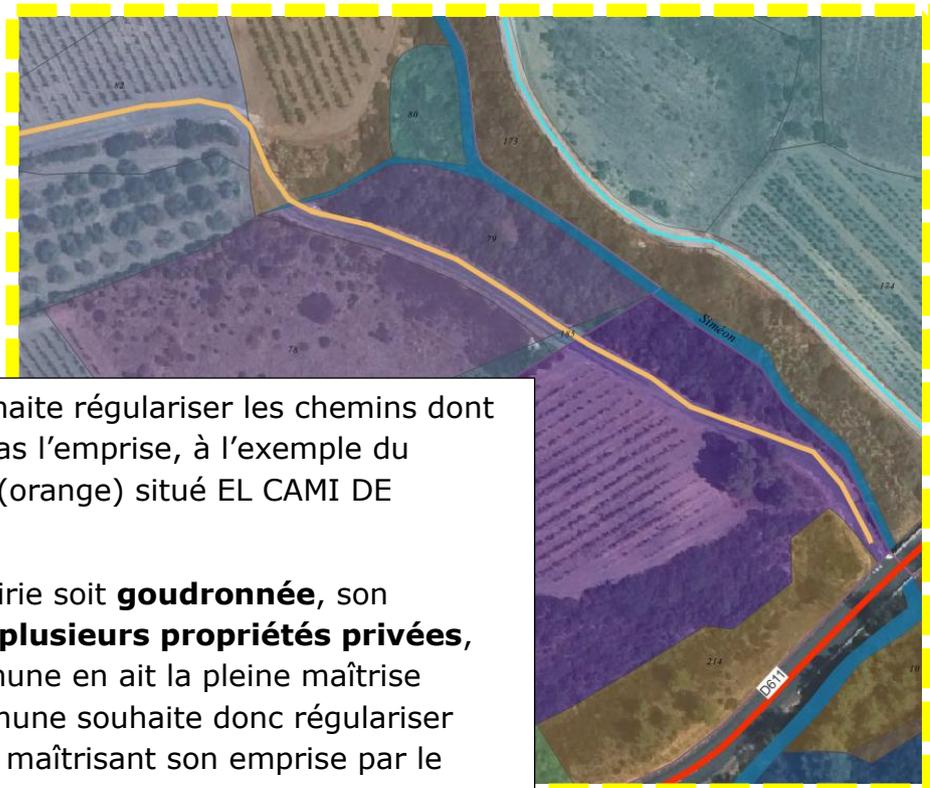
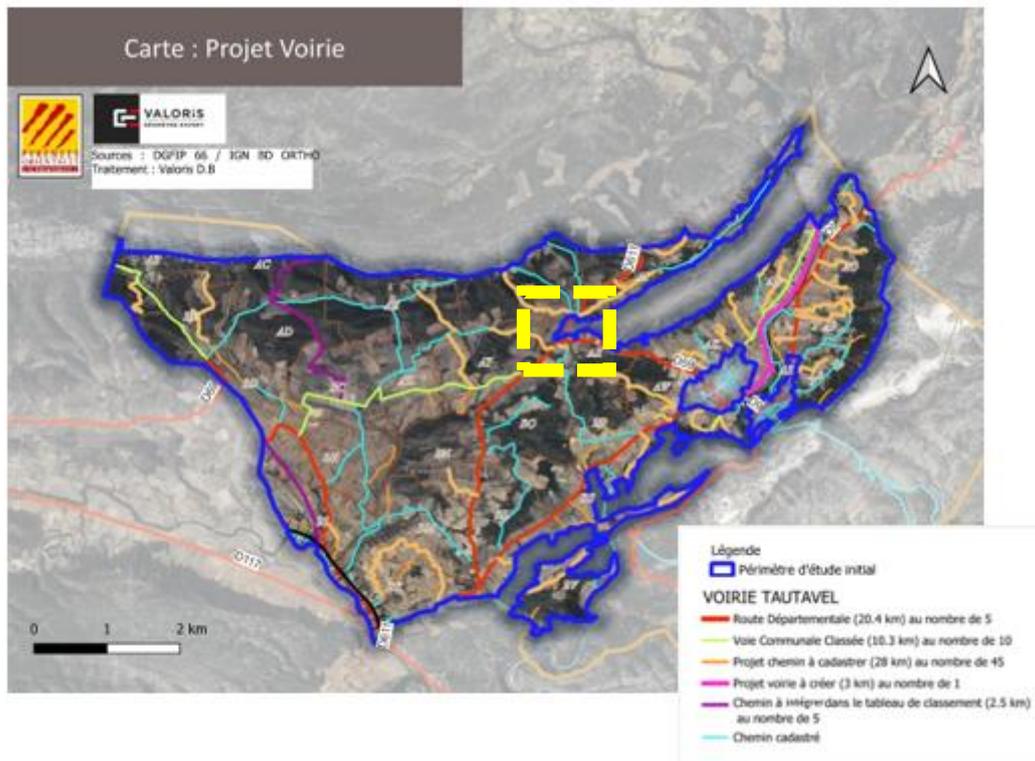
VOIRIE TAUTAVEL

- Route Départementale (20.4 km) au nombre de 5
- Voie Communale Classée (10.3 km) au nombre de 10
- Projet chemin à cadastrer (28 km) au nombre de 45
- Projet voirie à créer (3 km) au nombre de 1
- Chemin à intégrer dans le tableau de classement (2.5 km) au nombre de 5
- Chemin cadastré

0 1 2 km

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.

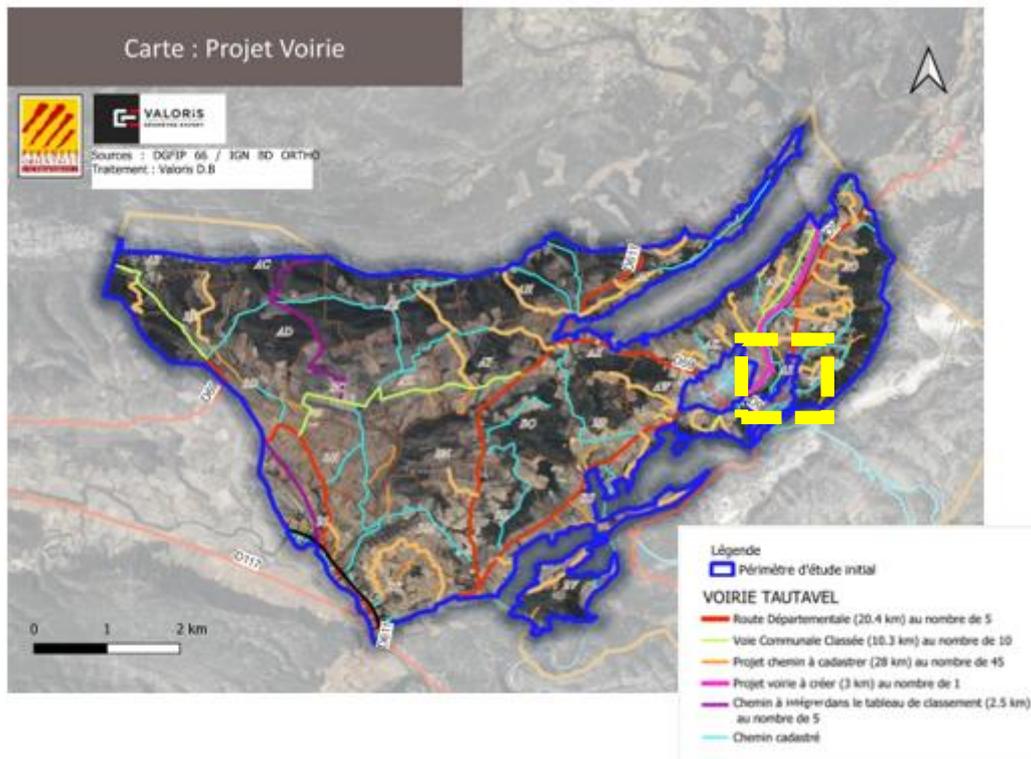
Exemple 1 : régularisation d'emprise foncière :



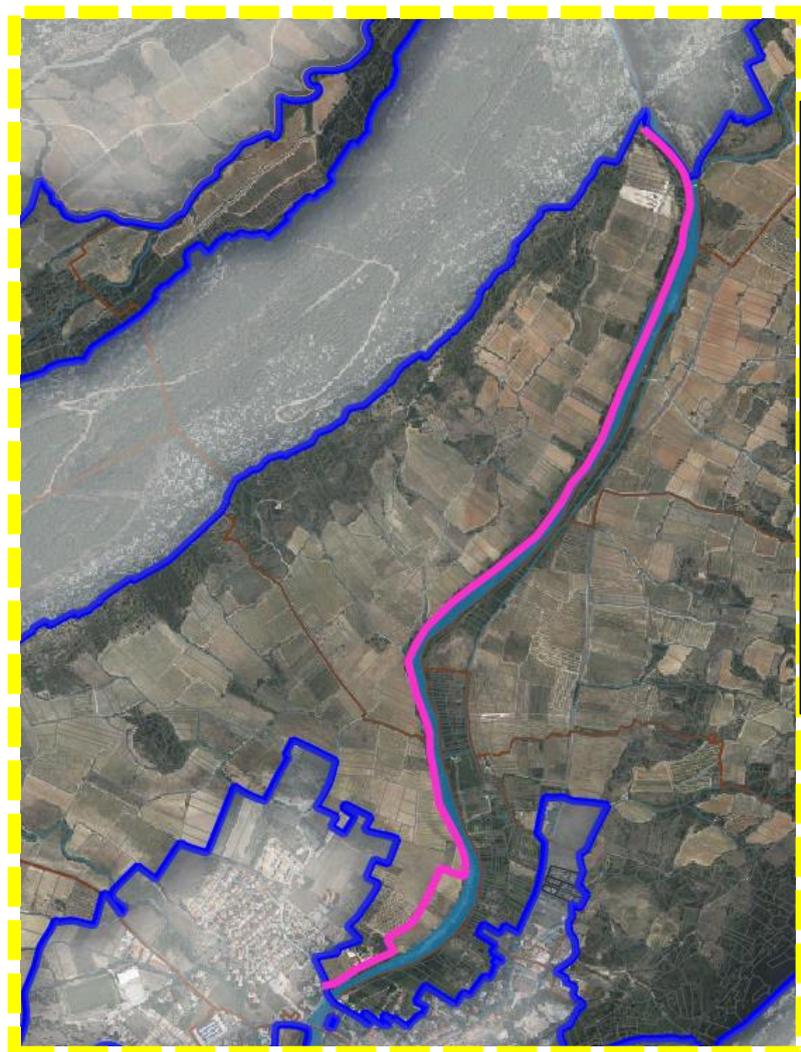
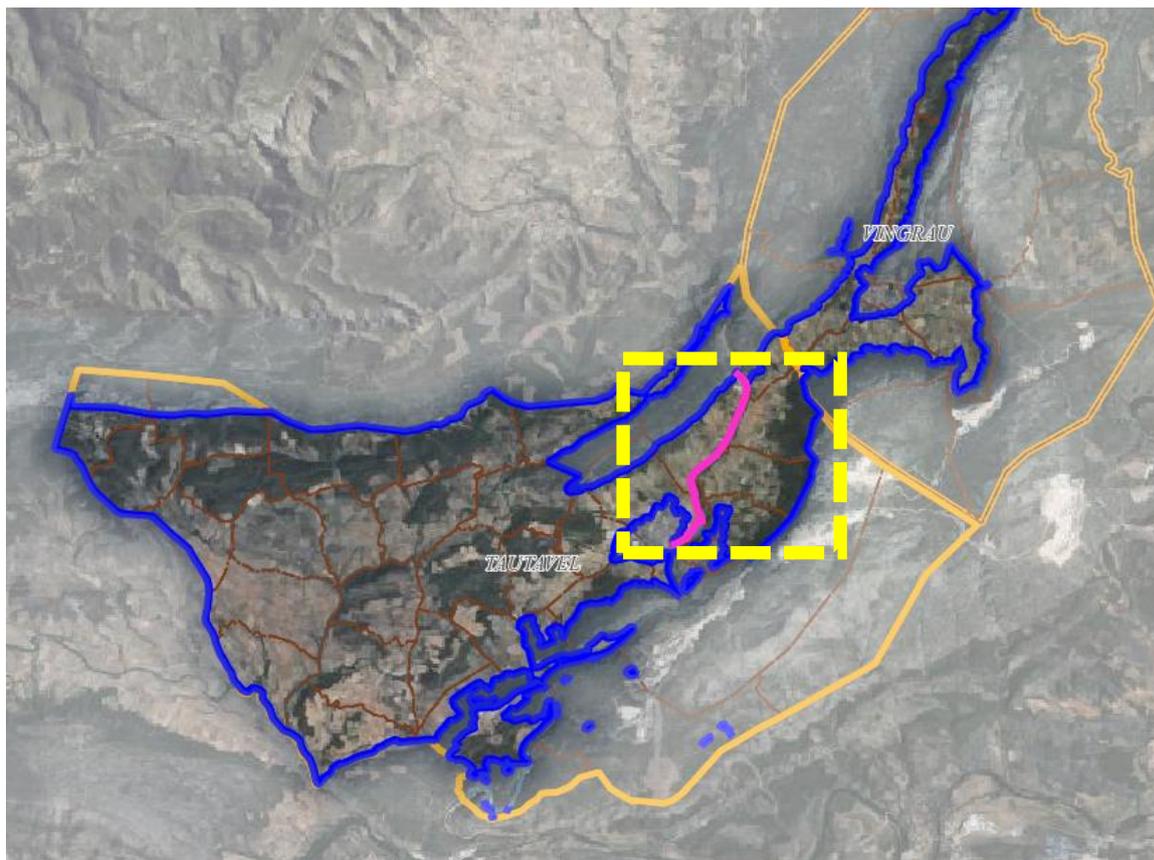
La commune souhaite régulariser les chemins dont elle ne maîtrise pas l'emprise, à l'exemple du chemin ci-contre (orange) situé EL CAMI DE PASSIOL.

Bien que cette voirie soit **goudronnée**, son emprise traverse **plusieurs propriétés privées**, sans que la commune en ait la pleine maîtrise foncière. La commune souhaite donc régulariser cette situation en maîtrisant son emprise par le biais d'échanges.

Exemple 2 : régularisation d'emprise foncière :



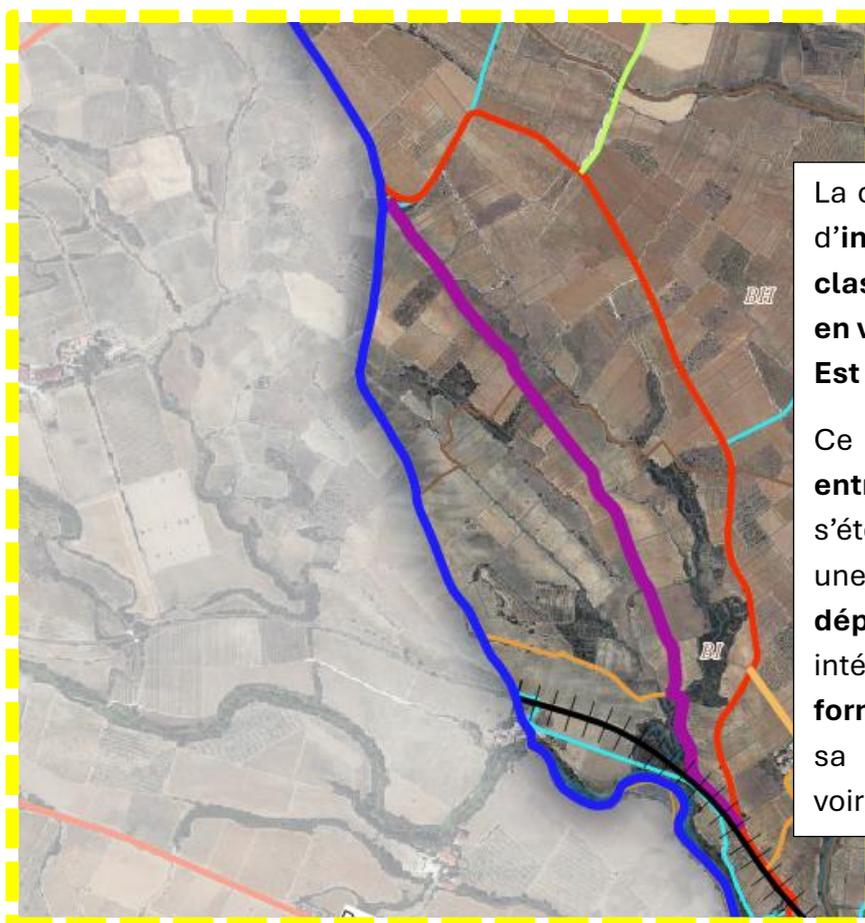
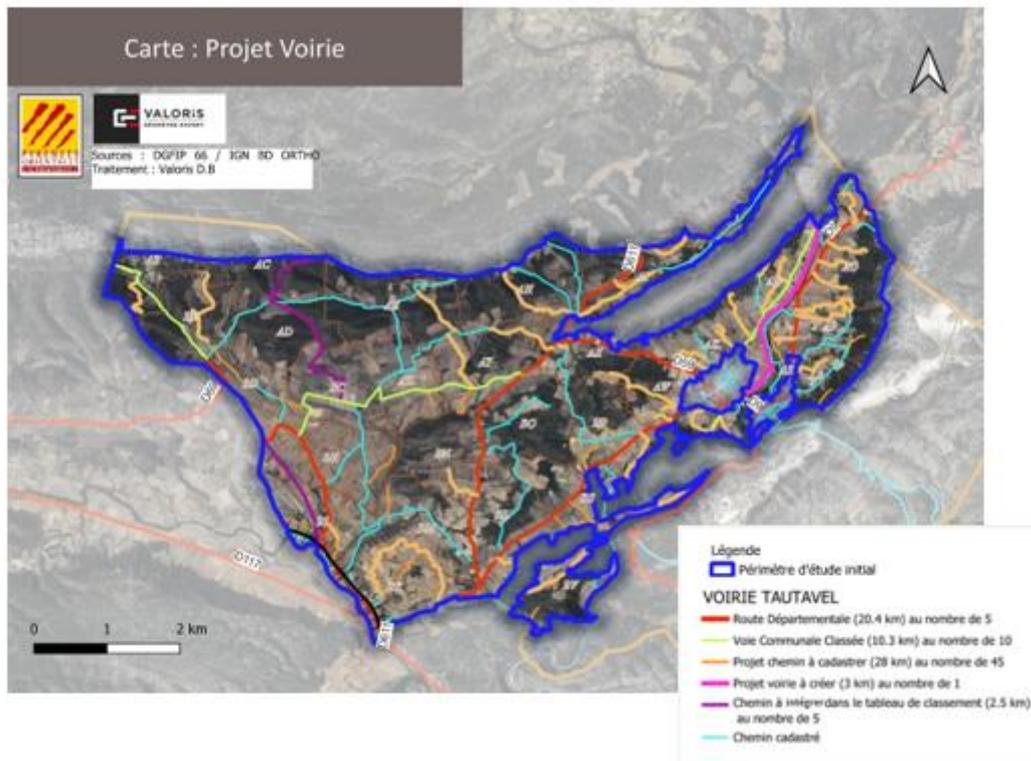
Cet exemple illustre un projet de régularisation d'emprise foncière, intégrant des emplacements réservés définis par le plan local d'urbanisme. Il concerne une zone située au sud de la commune de Tautavel, au lieu-dit RIBE DEL PRIOURAT. Les chemins en orange sont actuellement entretenus par la commune et figurent en emplacement réservé. La commune souhaite donc sécuriser l'emprise de cette voirie par le biais d'échanges fonciers et cadastrer cette voie.



La commune a émis l'intention de réaliser un projet de chemin situé à Tautavel, partant du nord du village et longeant le Verdouble sur environ 3 km, jusqu'à atteindre les Gorges du Gouleyrous.

Le chemin serait réalisé dans le cadre des travaux connexes et l'emprise nécessaire aux chemins serait récupérée par le biais d'échange entre la commune et les propriétaires.

Exemple 4 : Mise à jour du tableau de classement de la voirie :



La commune a exprimé le souhait d'intégrer dans le tableau de classement de la voirie le chemin en violet, situé aux lieu-dit Riessol Est et Ouest.

Ce chemin actuellement entretenu par la commune, s'étend sur **600 mètres** et assure une liaison, de part et d'autre de la départementale **RD69**. Son intégration permettrait de **formaliser son statut** et d'assurer sa pérennité dans le réseau de voirie communale.

La commune est motivée pour :

▪ **VOIRIE :**

⇒ Cadastrier certains chemins et/ou maîtriser leur emprise foncière (notamment les emplacements réservés)

⇒ Procéder à des travaux pour créer de nouvelles voiries et/ou à leur remise en état

⇒ Procéder à une mise à jour du tableau de classement de la voirie

▪ **RESTRUCTURATION :**

⇒ Échanger les parcelles de la commune pour avoir des îlots de propriété plus importants et régulariser certaines discordances foncières (notamment en lien avec les BND, etc ...).

⇒ Restructurer l'ensemble des jardins des ORTES par le biais des échanges pour ensuite redimensionner le canal d'arrosage

▪ **CESSIONS DE PETITES PARCELLES :** Acheter ces parcelles pour permettre de nouveaux commodats aux exploitants et assurer une meilleure gestion du foncier

▪ **DISPOSER D'UN CADASTRE REFAIT**

D.1/ MODIFICATIONS DU PROJET DE PERIMETRE INITIAL

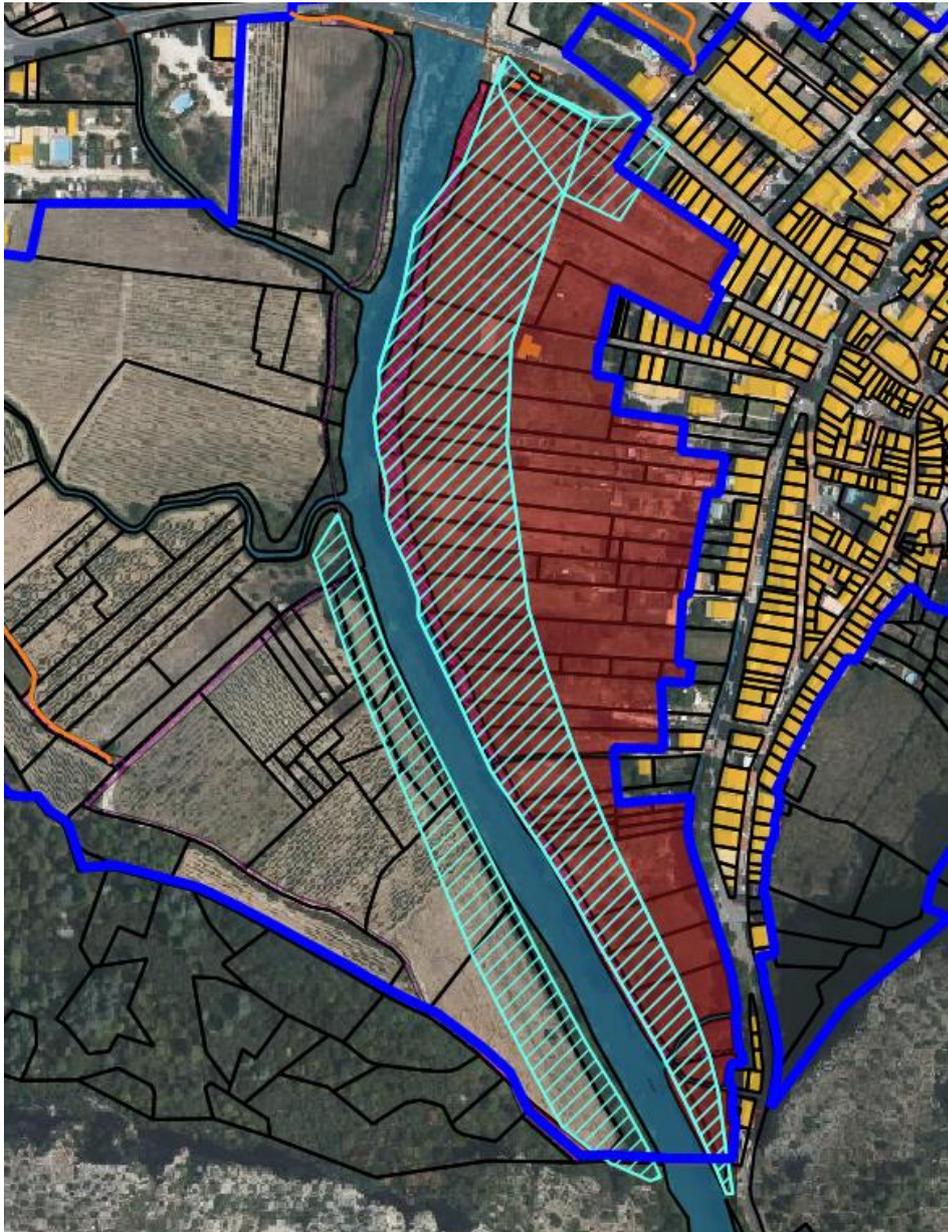
Le périmètre d'étude a été établi à partir de la couche du PLU, en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles, tout en excluant les espaces urbanisés. Cependant, certaines erreurs résiduelles subsistent, ce qui peut entraîner une incohérence avec les objectifs d'un aménagement foncier.

Les propositions de modifications ont été soumises à la sous-commission d'aménagement foncier et en commission communale d'aménagement foncier et classées en 6 catégories :

- **Retrait des parcelles du Verdoube**
- **Ajout ou retrait de parcelles pour assurer la cohérence territoriale**
- **Ajout ou retrait de parcelles bâties en zone urbanisée ou en secteur bâti**
- **Ajout ou retrait de parcelles liées à des erreurs graphiques**
- **Ajout de parcelles enclavées dans la propriété du département des Pyrénées Orientales**
- **Ajout de l'extension de Vingrau**

Les modifications de périmètre liées à l'extension de Vingrau seront abordées dans la partie dédiée à Vingrau.

1/ Retrait des parcelles du Verdoble

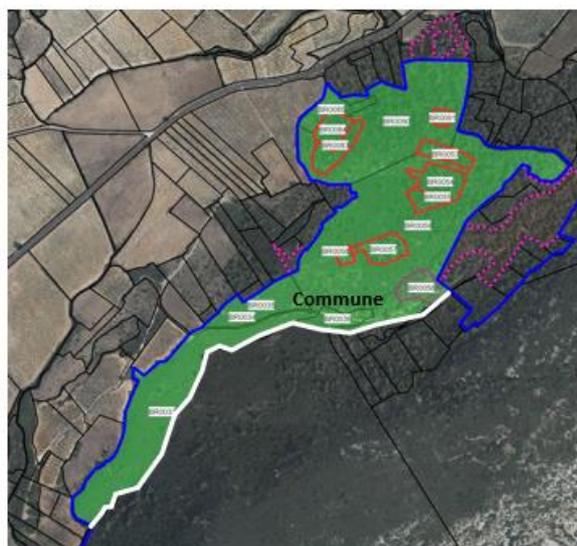
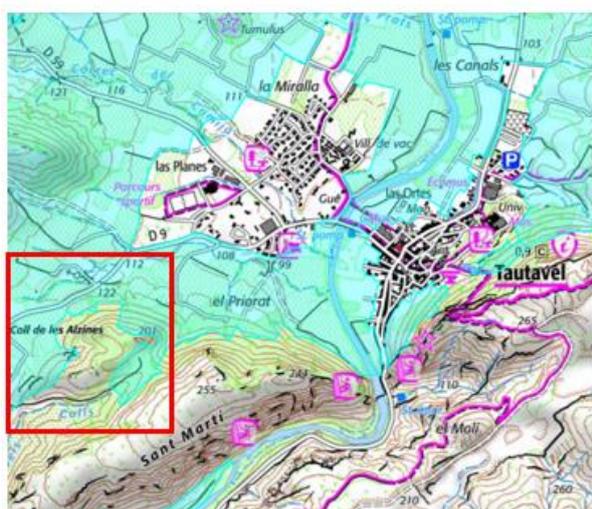


Les parcelles en rouge sont situées au niveau du sud du village de Tautavel, à l'est du **Verdoble**. Dans la **zone bleue rayée**, ces parcelles sont actuellement concernées par un **projet d'élargissement du cours d'eau, sous maîtrise future de l'acteur public**. La partie restante de ces parcelles correspond à des **fonds de jardin**, en continuité de parcelles bâties.

Proposition : Exclure toutes les parcelles à l'Est du Verdoble représentant 84 parcelles pour 5.8 ha. Ces parcelles ne présentent pas d'intérêt dans le cadre d'un aménagement foncier.

2/ Ajout/retrait de parcelles liées à des besoins de cohérence de territoire

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. Il est également plus opportun que le périmètre se cale sur des limites physiques (route, cours d'eau, limite de culture ...). Ainsi, intégrer ces parcelles dans le périmètre d'aménagement permet d'assurer une meilleure cohérence cadastrale et territoriale.



Les parcelles en vert sont situées à l'Ouest du village de Tautavel, au Coll de les Alzines.

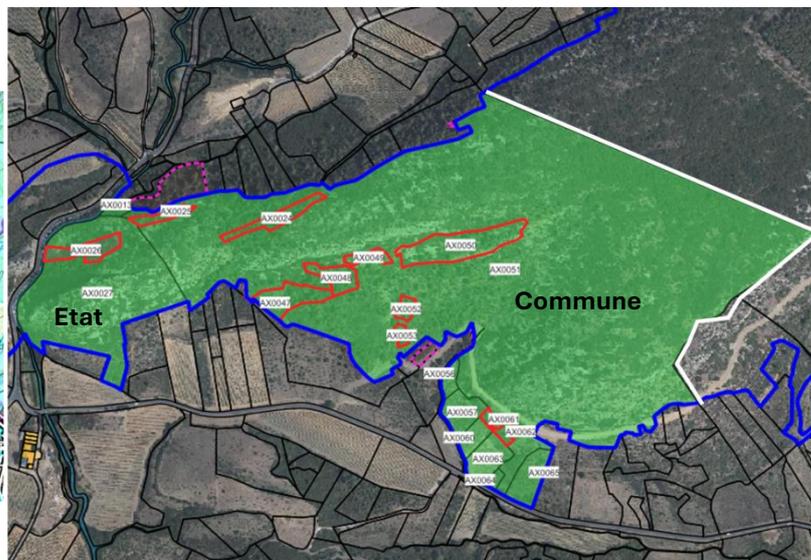
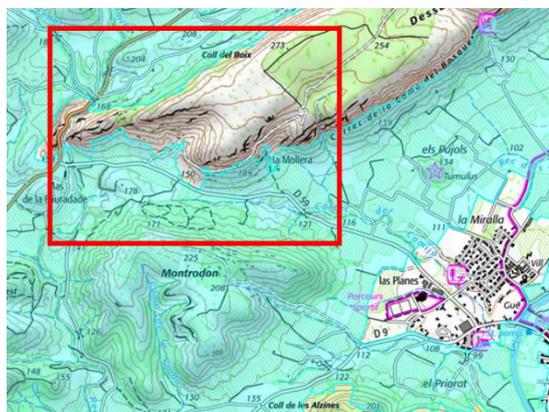
Les parcelles cadastrées **section BR n° 53, 54, 55, 57, 58, 83, 84, et 91** sont actuellement **enclavées** et appartiennent à des **propriétaires privés** également présents pour la plupart dans le périmètre d'étude.

La **parcelle BR n°56** est classée en **BND**.

De plus, les parcelles **BR n° 35, 56, 59 et 90** étaient initialement **partiellement incluses** dans le périmètre d'étude.

Proposition :

Inclure ces **16 parcelles** en totalité, soit une **surface de 12,3 ha**, afin de garantir un **périmètre continu**. Cette intégration permettrait, via **l'aménagement foncier**, de supprimer les **parcelles enclavées** et les **BND** par le biais des échanges ou de cessions de petites parcelles.



Les parcelles en vert sont situées au Nord du village de Tautavel, EXTRAIT DE FOURADADE.

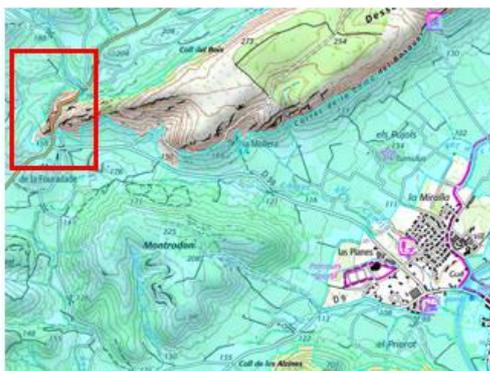
Les parcelles cadastrées **section AX n°24, 25, 26, 47, 48, 49, 50, 52, 53 et 62** sont actuellement **enclavées** et appartiennent à des **propriétaires privés** également présents pour la plupart dans le périmètre d'étude.

Les **parcelle AX n°26 et 50** sont classées en **BND**.

De plus, les parcelles **AX n° 13 et 51** étaient initialement **partiellement incluses** dans le périmètre d'étude.

Proposition :

Inclure ces **20 parcelles** en totalité, soit une **surface de 28,2 ha**, afin de garantir un **périmètre continu**. Cette intégration permettrait, via **l'aménagement foncier**, de supprimer les **parcelles enclavées** et les **BND** par le biais des échanges ou de cessions de petites parcelles

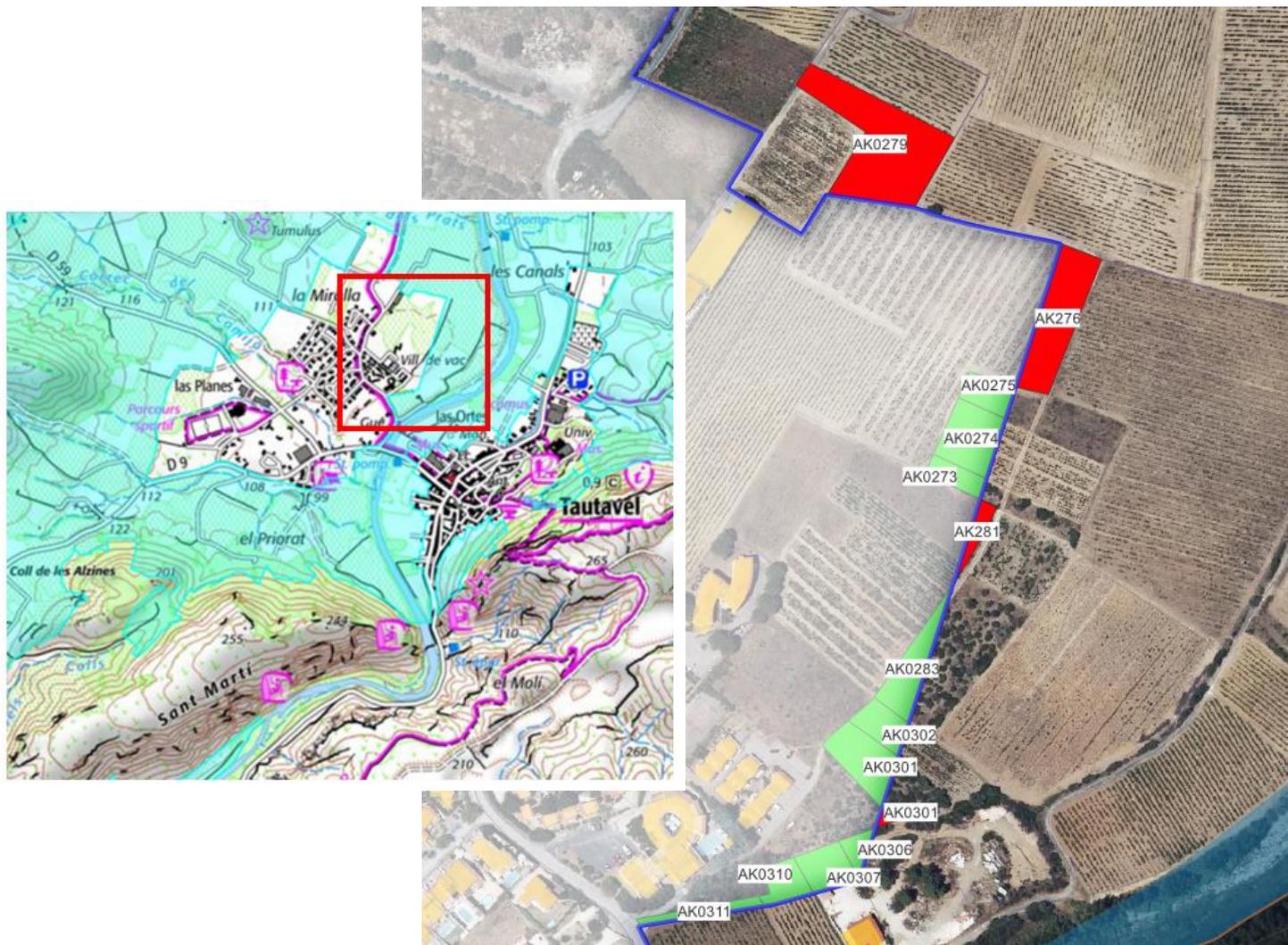


Les parcelles cadastrées **section AX n°28, 213, 214 et 215 (en vert)** sont situées à l'Ouest du village de Tautavel, **EXTRAIT DE FOURADADE**. Les **propriétaires** de ces parcelles sont également présents dans le périmètre d'étude.

Les parcelles **AX n° 28 et 213** étaient initialement **partiellement incluses** dans le périmètre d'étude.

Proposition :

Inclure ces **4 parcelles** en totalité, soit une **surface ajoutée de 3 ha**, afin de garantir un **périmètre continu** (limite naturelle existante la route).

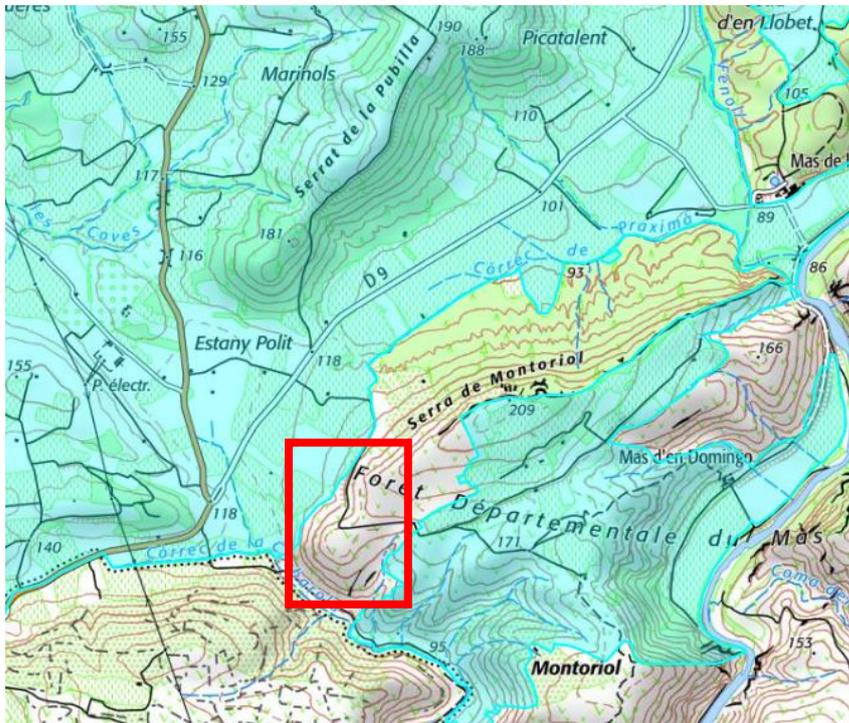


Les parcelles en vert sont situées au Nord du village de Tautavel, lieu-dit EL BONISSO. Toutes les parcelles étaient incluses partiellement dans le périmètre d'étude, il s'agit des parcelles cadastrées **AK n° 273, 274, 275, 276, 279, 281, 283, 301, 302, 306, 307, 310 et 311 (au nombre de 13)** étaient initialement **partiellement incluses** dans le périmètre d'étude.

Proposition :

La sous-commission d'aménagement a décidé :

- **D'Exclure en totalité les parcelles AK n°276, 279, 281**
- **D'Inclure en totalité les parcelles AK n° 273, 274, 275, 279, 283, 302, 306, 307, 310 et 311.**
- **D'inclure et d'exclure les parties concernées AK n° 301**



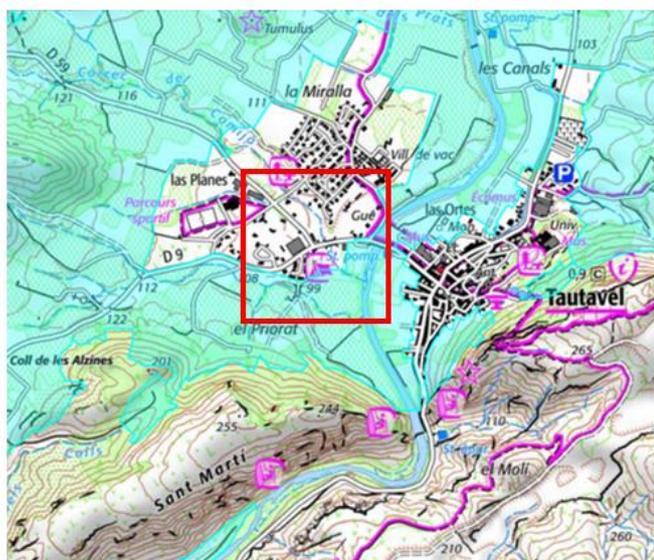
Les parcelles en vert sont situées à l'Ouest du Village de Tautavel, lieu-dit RIBES DE MONTORIOL.

Les parcelles cadastrées **BT n° 53, 73, 74,75, 77,78,79, 80, 118 et 119** (au nombre de 10) sont d'anciennes vignes, en friche à ce jour. La commune souhaite régulariser l'emprise du chemin dont la première partie est goudronné. Les propriétaires de ces parcelles le sont également dans le périmètre d'étude.

Les parcelles cadastrées section **BT n° 53, 74, 75, 78, 118 et 119 (au nombre de 6)** étaient initialement **partiellement incluses** dans le périmètre d'étude.

La commune de Tautavel souhaite régulariser l'emprise du chemin rural (chemin en orange). Pour cadastrer ce chemin les parcelles doivent être incluses dans le périmètre.

Proposition : Inclure les 10 parcelles pour régulariser l'emprise du chemin et permettre d'éventuelles échanges (surface ajoutée 1.5 ha).

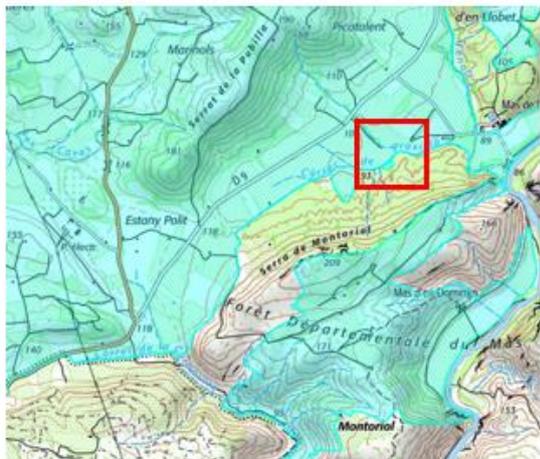
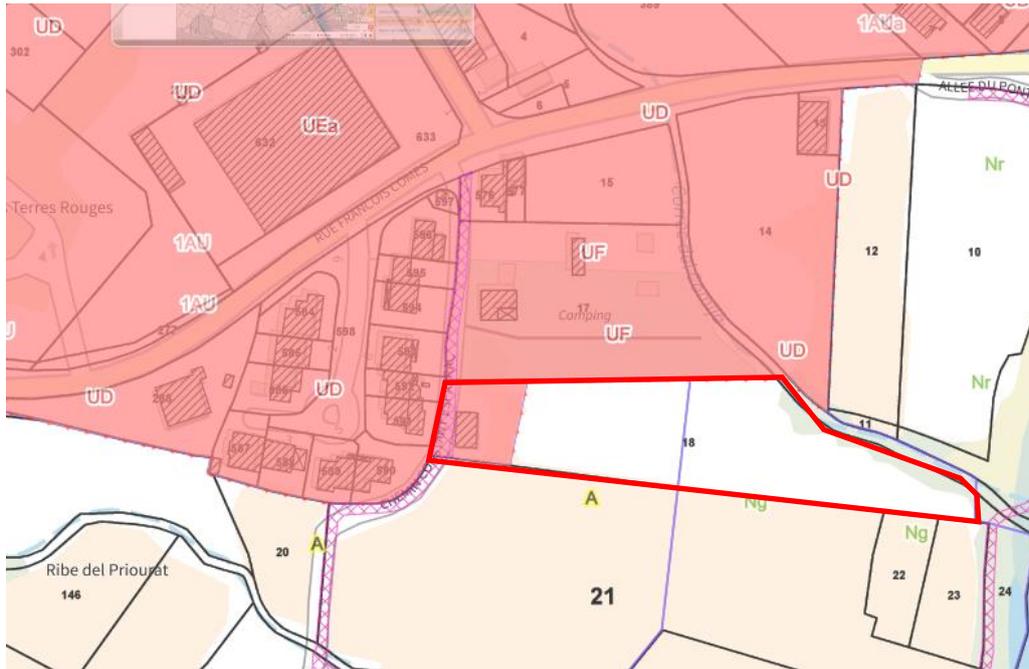


La parcelle AV n°18 est située en périphérie du village de Tautavel, au lieu-dit EL PRIOURAT. Elle est incluse en partie dans le périmètre de l'étude.

La parcelle AV n° 18 est située en zone U du PLU.

La commune de Tautavel souhaite régulariser l'emprise du chemin rural (chemin en orange) et situé sur un emplacement réservé (violet quadrillé). Pour cadastrer ce chemin et récupérer cet emplacement réservé la parcelle doit être incluse dans le périmètre d'étude.

Proposition : Inclure la parcelle AV n°18 dans le périmètre d'étude (surface ajoutée : 9a)



La parcelle cadastrée BT 98 est situé au lieu-dit **RIBES DE PRAXIMA**.

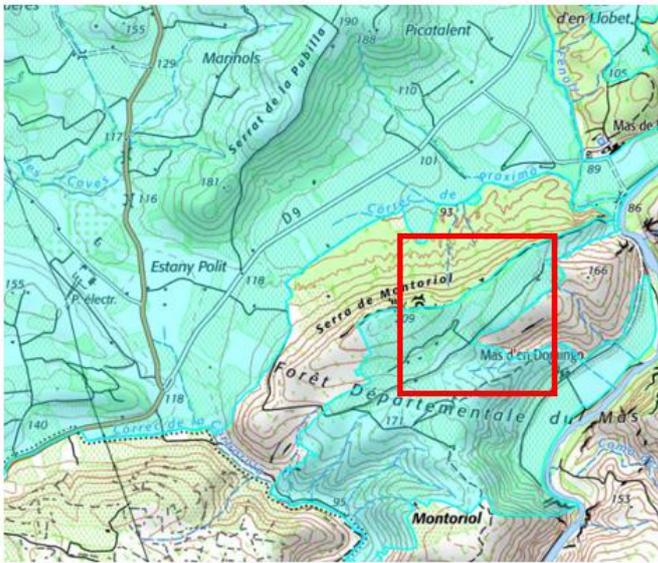
Cette parcelle de forêt appartient au département des Pyrénées Orientales y compris la forêt au Sud BT 124. Or, aucun projet n'est présent. Par conséquent, cette parcelle n'a pas vocation à être intégrée dans une opération d'aménagement foncier.

Proposition : Exclure cette parcelle appartenant au département des Pyrénées Orientales (surface retirée : 13a)



La parcelle BT 122 située au lieu-dit **RIBES DE PRAXIMA** au **Sud-Ouest de la commune de Tautavel**. Il s'agit d'une ancienne vigne en friche, appartenant à un propriétaire également propriétaire d'autres parcelles dans le périmètre (en rouge).

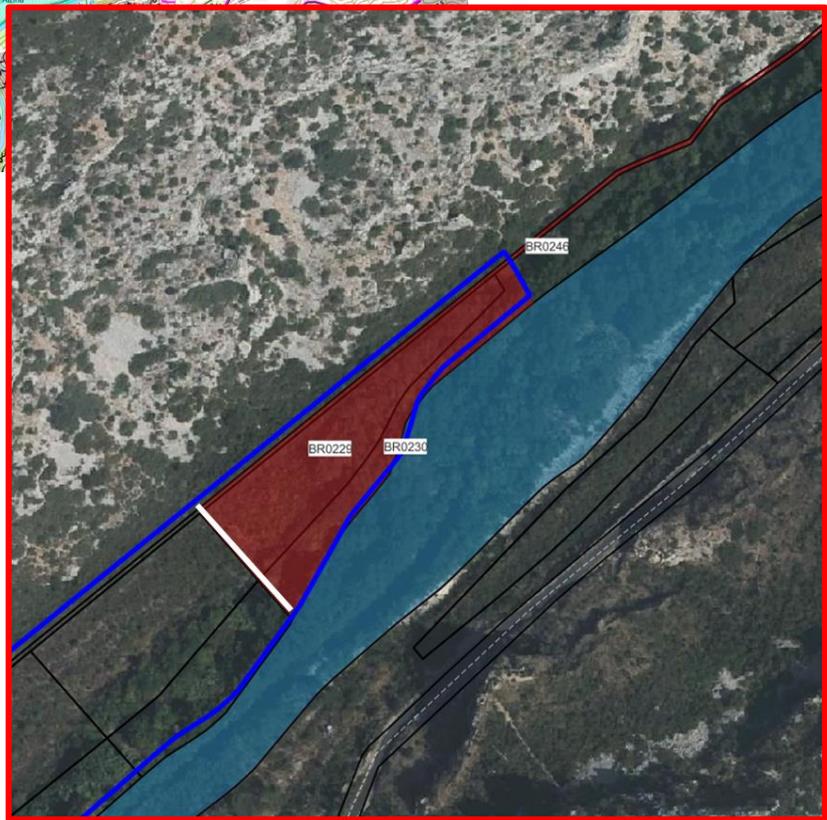
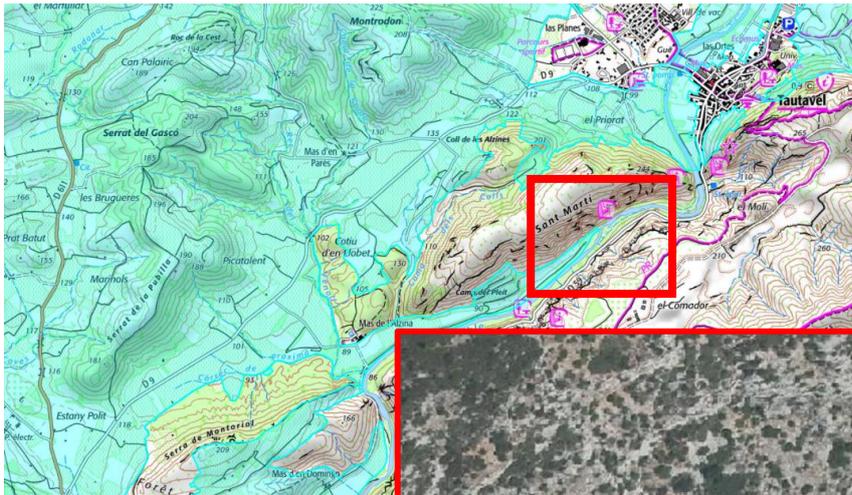
Proposition : Inclure cette parcelle pour permettre d'éventuelles échanges. (Surface ajoutée 33a environ).



La parcelle BV n° 38 située au lieu-dit **MONTORIOL - NORD** de la commune de **Tautavel**.
La parcelle est incluse en partie dans le périmètre de l'étude. Il s'agit d'une lande.

BV n° 38, propriétaire d'autres parcelles dans le périmètre d'étude.

Proposition : Exclure la parcelle BV n° 38 pour aligner le périmètre en limite de vigne (cohérence de territoire) (surface retirée 48a)

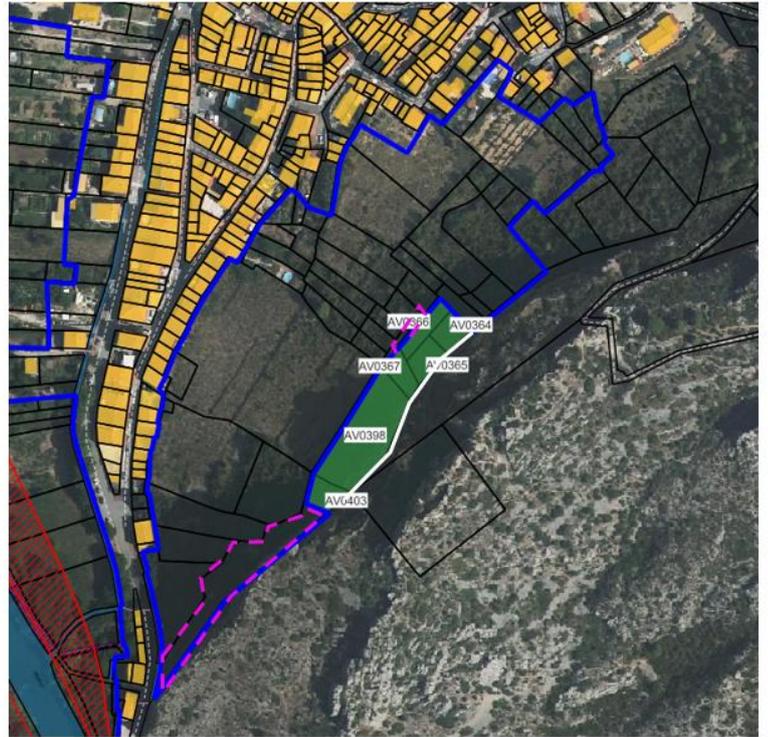
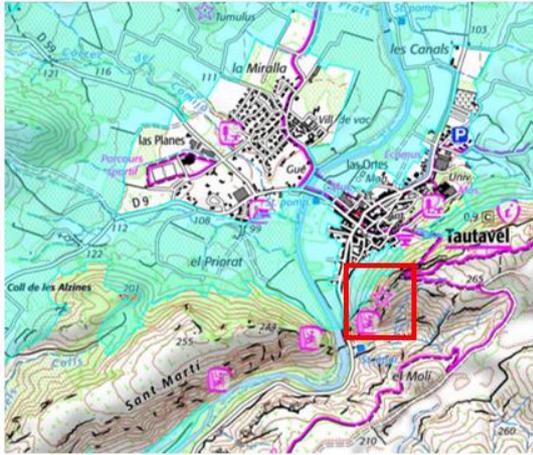


Les parcelles cadastrées section BR n° 229, 246 et 230 appartiennent à la commune.

La parcelle BR n°246 correspondants à un chemin, initialement inclus partiellement dans le périmètre d'étude.

Ces parcelles n'étant associées à aucun projet de la commune, elles ont vocation à être réattribuées à la commune de Tautavel.

Proposition : Exclure ces parcelles du périmètre (Surface retirée 50a environ)

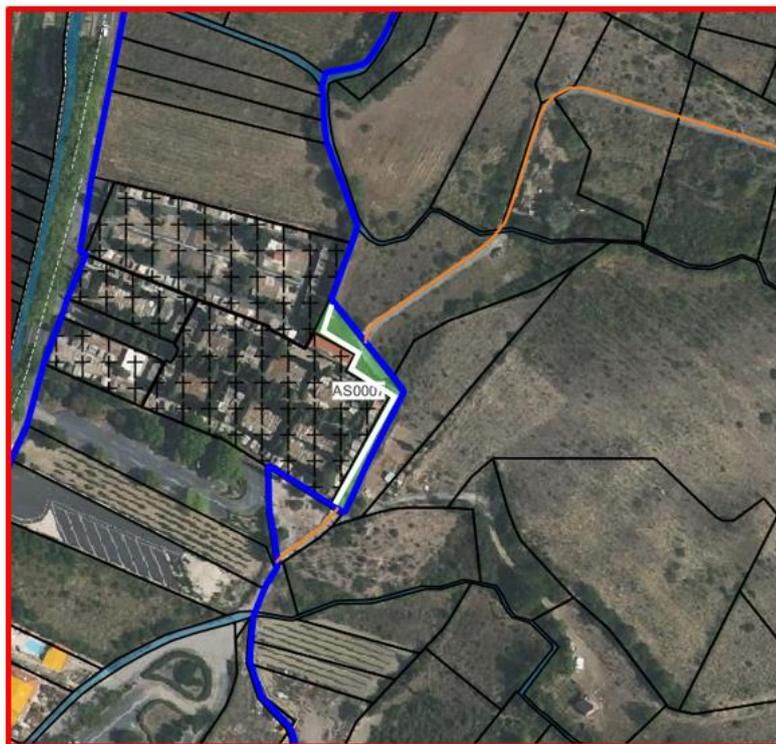
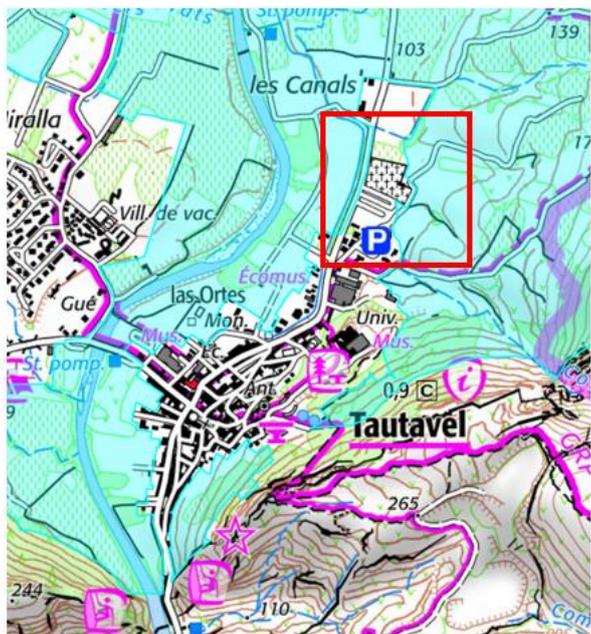


Les parcelles en vert sont situées à l'Est du Village de Tautavel, lieu-dit LE VILLAGE SUD.

Les parcelles cadastrées **AV n° 364, 365, 366, 367, 398 et 403** (au nombre de 6). Les propriétaires sont également propriétaires d'autres parcelles dans le périmètre.

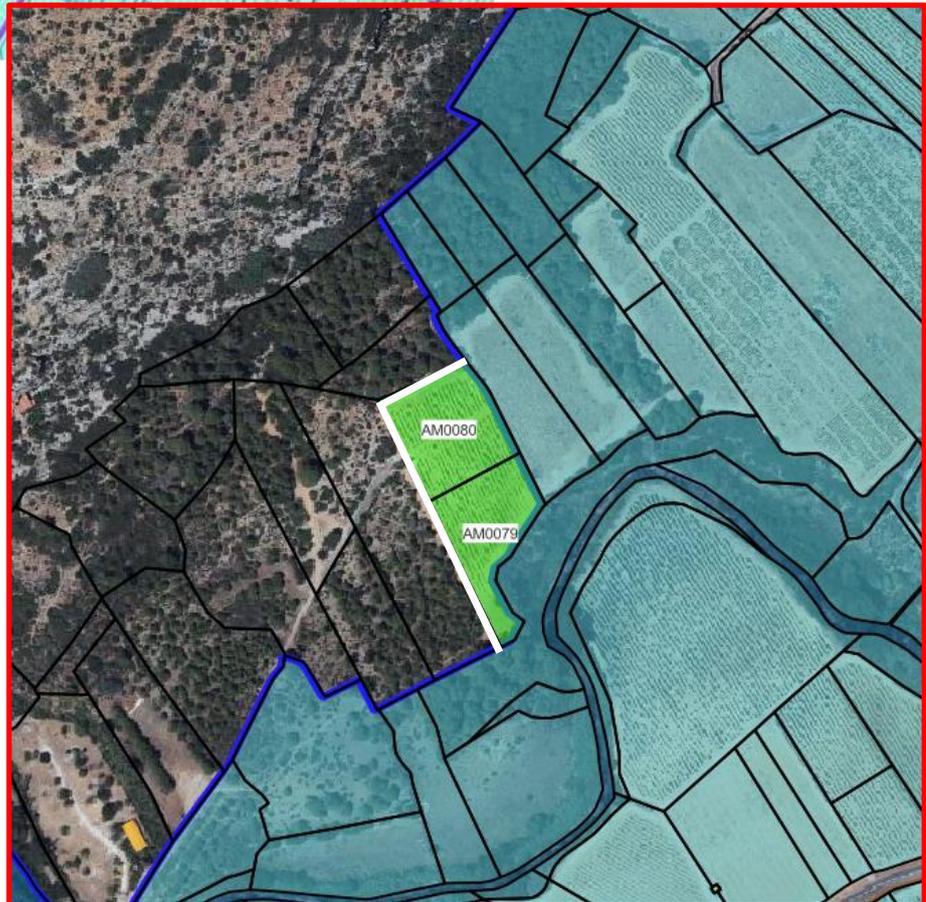
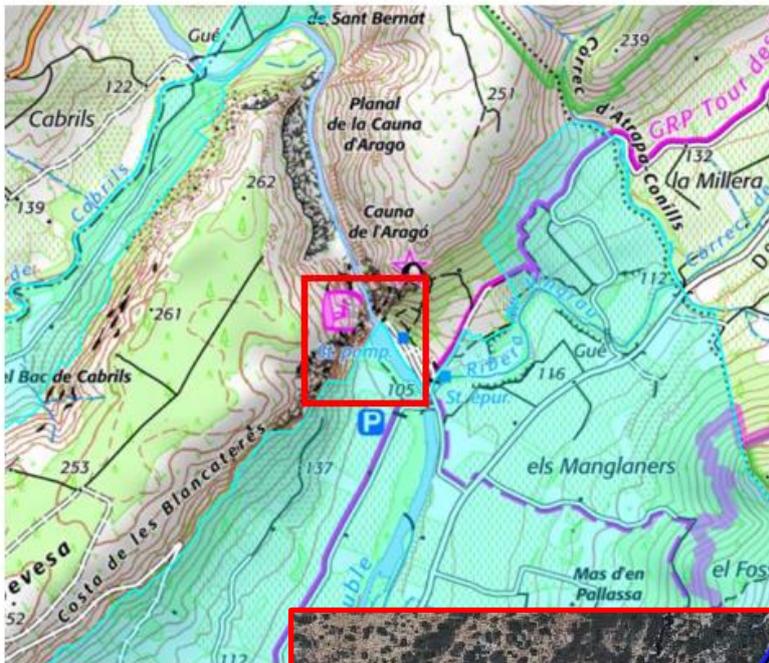
Les parcelles **AV n° 367 et 403** étaient initialement **partiellement incluses** dans le périmètre d'étude.

Proposition : Inclure les parcelles pour ajuster le périmètre à une limite physique, la falaise et permettre d'éventuelles échanges. (Surface ajoutée 30a)



La parcelle AS n°7 est située à l'Est du village de la commune de Tautavel, et elle appartient à la commune. La commune souhaite cadastrer le chemin. Pour ce faire cette parcelle doit être intégrée dans l'opération.

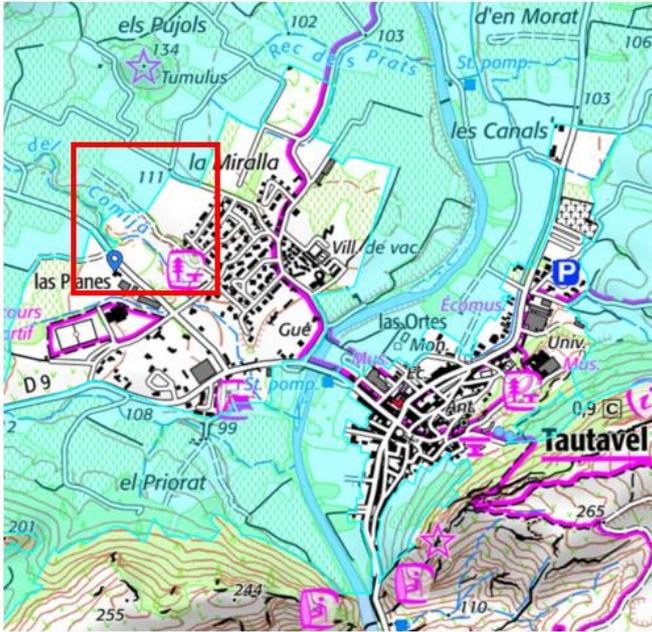
Proposition : Inclure cette parcelle pour cadastrer le chemin (Surface ajoutée : 5a environ)



Les parcelles AM n°79 et 80, sont des vignes, situées CAUNE DE L'ARAGO au Nord-Est de la commune de Tautavel. Ces parcelles appartiennent à un propriétaire également présent dans le périmètre.

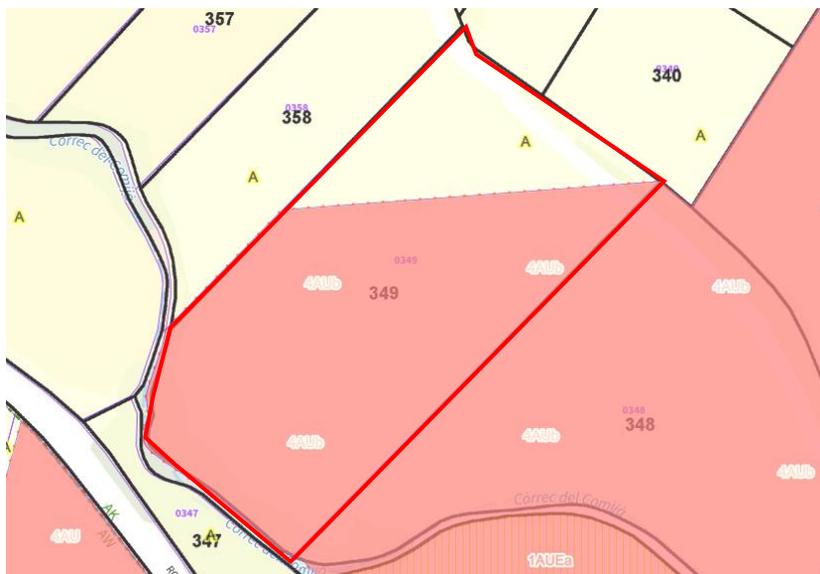
Proposition : Inclure ces parcelles en vigne, pour permettre d'éventuels échanges (surface ajoutée 60a environ)

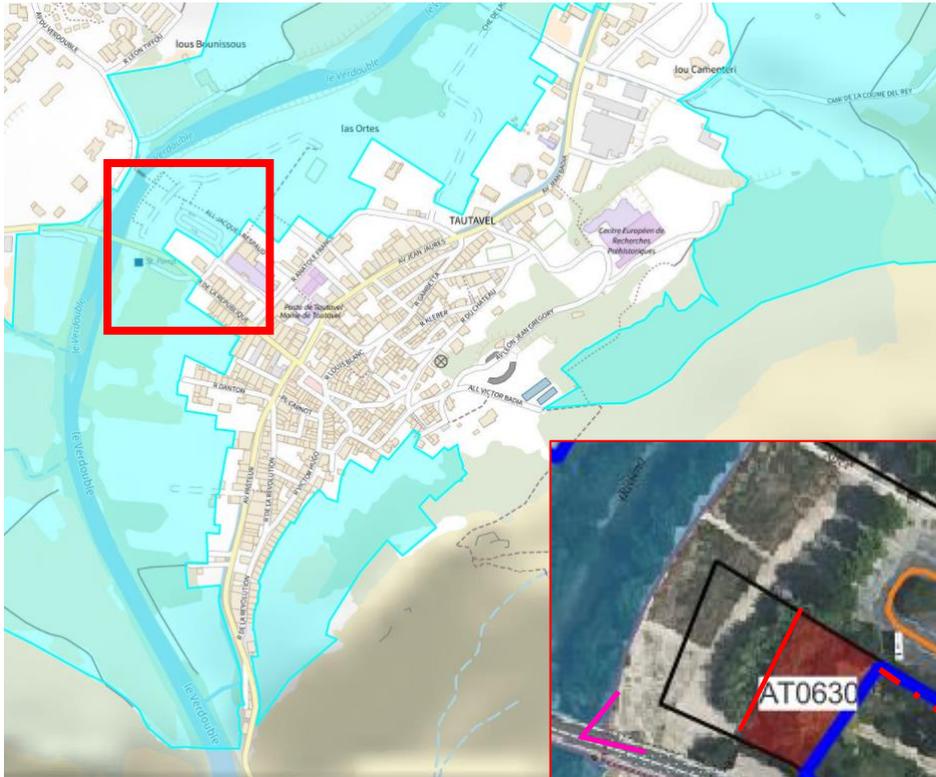
3/ Retrait/Ajout de parcelles bâties en continuité du village/zone urbanisée



La parcelle cadastrée section **AK n° 349** est située au Nord du Village lieu-dit la MARILLA. Elle est incluse en partie dans le périmètre d'étude. Cette parcelle est en partie en zone AU du PLU. Le propriétaire est également présent dans le périmètre.

Proposition : Exclure la partie de la parcelle AK n° 349, la parcelle étant en partie en zone AU

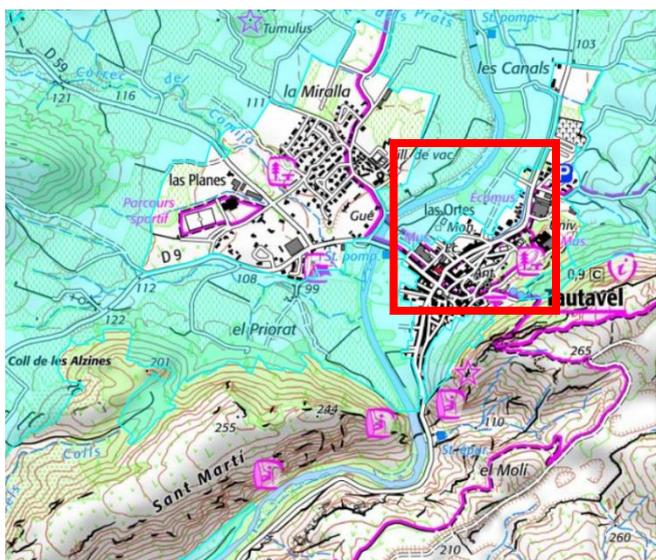




La parcelle cadastrée AT n° 630 située au cœur du village de Tautavel, lieu-dit les ORTES. Cette parcelle était initialement partiellement incluse dans le périmètre, conformément au PLU.

Cette parcelle est une propriété bâtie. Cependant, une partie de la parcelle est située sur « l'aménagement public » de la commune (pavage). La commune souhaite régulariser cette situation et maîtriser l'emprise foncière correspondant à l'aménagement public.

Proposition : Exclure le reste de la partie attenante au bâti, tout en conservant dans le périmètre la partie correspondant à l'aménagement public à régulariser.

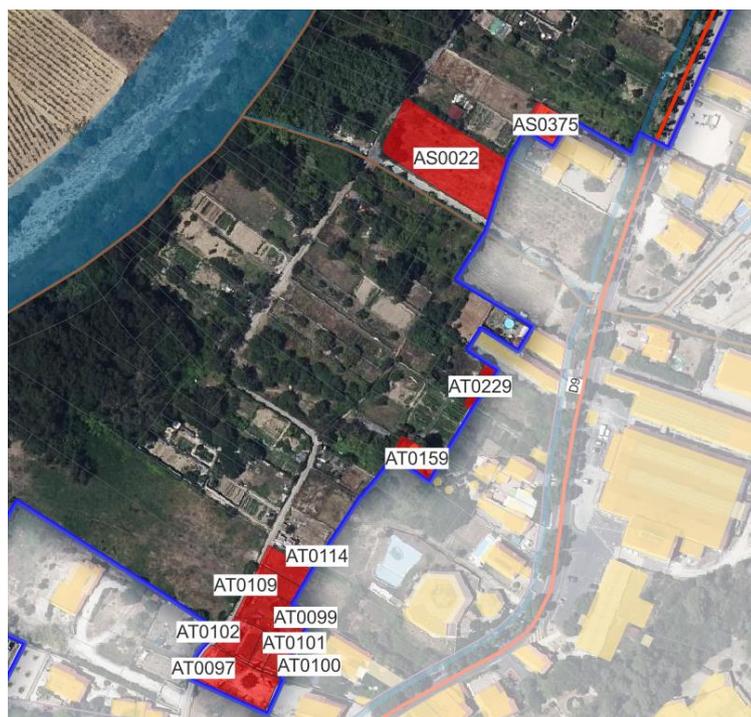


Les parcelles cadastrées en rouge, AT n° 31, 61, 62 et 65 sont au cœur du village de Tautavel, lieu-dit les ORTES.

Les parcelles cadastrées section **AT n° 31, 62 et 65 (au nombre de 3)** étaient initialement **partiellement incluses** dans le périmètre d'étude.

Les parcelles cadastrées section AT n° 31 et 65 constituent des espaces publics de la commune de TAUTAVEL. Les parcelles AT 61 et AT 62 constituent une unité foncière avec la parcelle AT n°30, située en dehors du périmètre et en partie urbanisée.

Proposition : Exclure les parcelles AT n° 31, 61, 62 et 65 (surface retirée 8a)

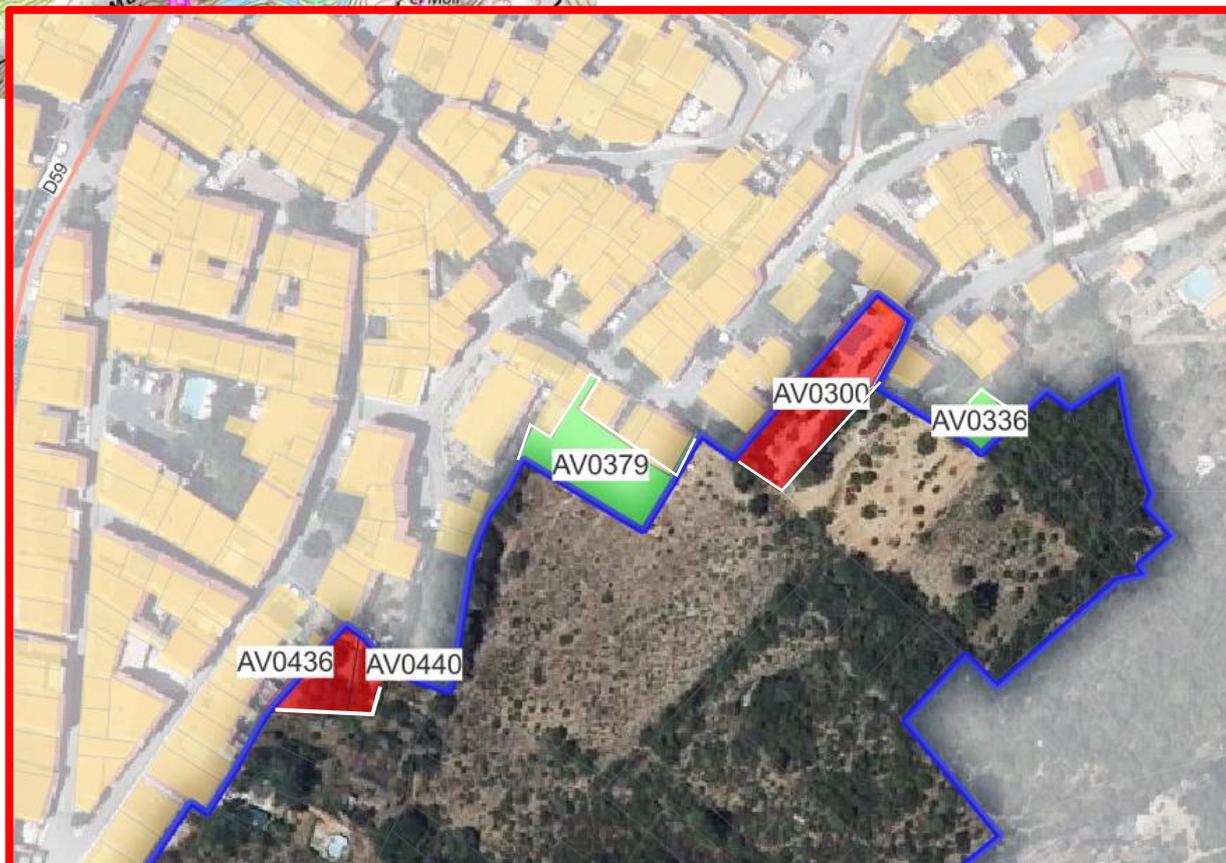
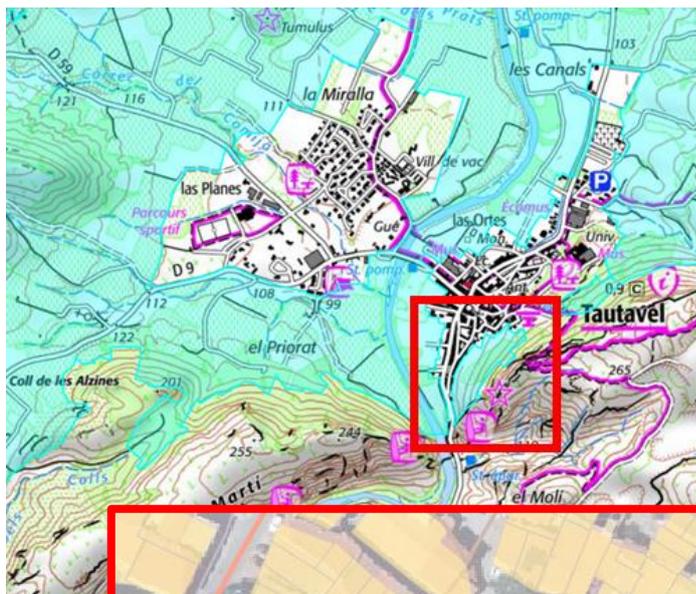


Les parcelles cadastrées en rouge, sont au cœur du village de Tautavel, lieu-dit les ORTES.

Les parcelles cadastrées section **AT n° 99,109 et 114, 159, 229, 375, 22 (au nombre de 7)** étaient initialement **partiellement incluses** dans le périmètre d'étude.

Cependant, étant bâties et ou partiellement en zone urbanisée, 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 (Surface retirée : 38a environ).

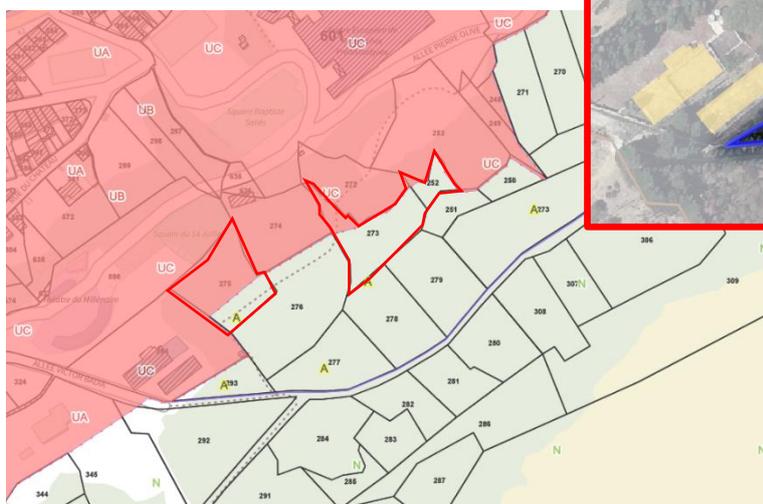
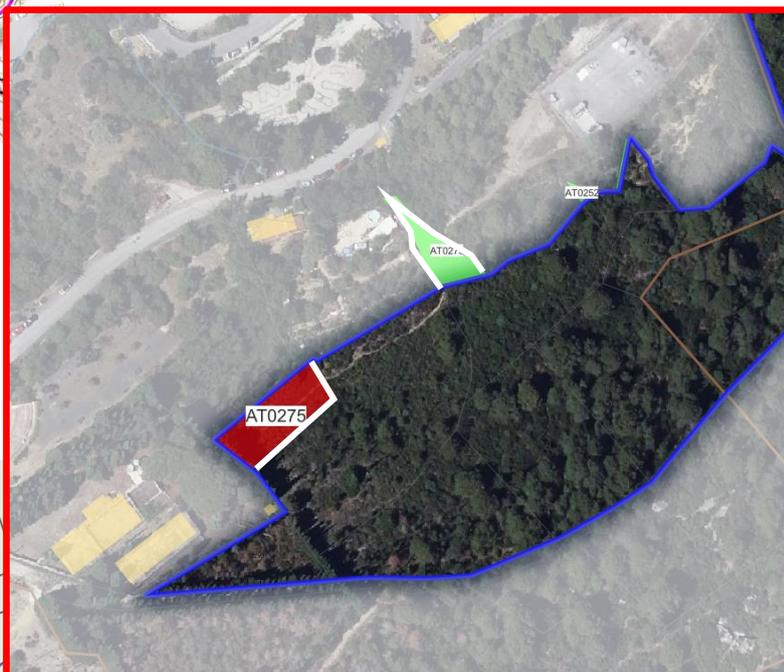
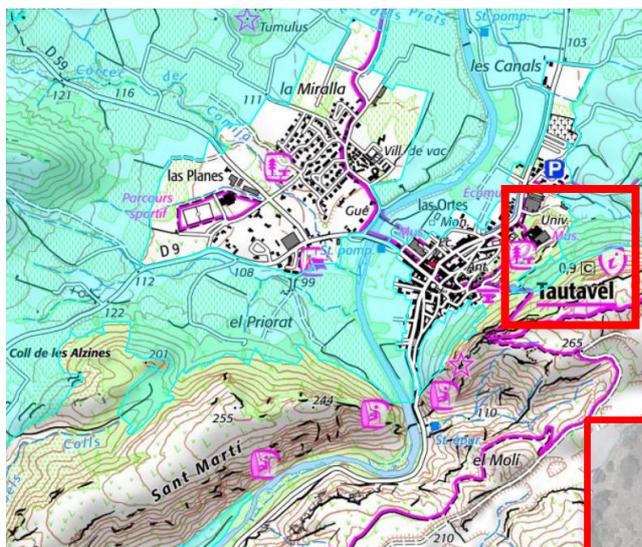


Les parcelles cadastrées en rouge et en vert, sont au cœur du village de Tautavel, lieu-dit le VILLAGE SUD.

Les parcelles AV n° 300, 379, 436 et 440 sont partiellement bâties ou en continuité avec le bâti. Les propriétaires des parcelles AV n° 379 et AV n° 336 sont propriétaires d'autres parcelles constituant des unités foncières.

Les parcelles cadastrées section **AV n° 336, 379 et 440 (au nombre de 3)** étaient initialement **partiellement incluses** dans le périmètre d'étude.

Proposition : Exclure les parcelles AV n° 300, 436, 440 et inclure en totalité AV n° 336 et 379 (continuité propriété).



Les parcelles cadastrées sont situées, en périphérie du village de Tautavel, lieu-dit le VILLAGE NORD.

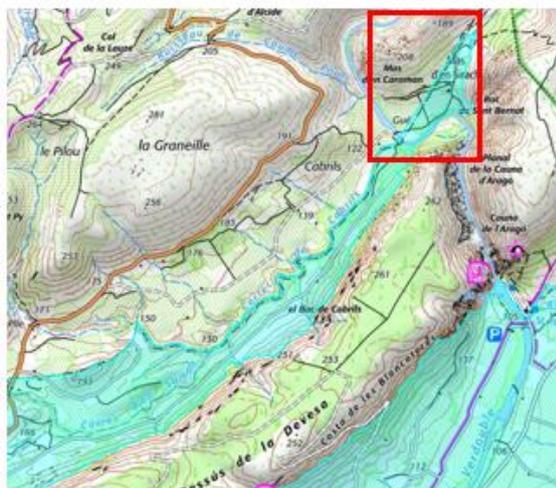
Les parcelles AT n° 273, 252 et 275 sont des parcelles incluses en partie dans le périmètre, constituées de landes/forêt, en parties incluses en zone U.

- AT n° 275 est propriétaire d'autres parcelles dans le périmètre
- AT n° 273 est un monoparcelleire
- AT n° 252 propriété de la commune, propriétaire d'autres parcelles

Proposition de la sous-commission : Exclure AT n° 275 (surface retirée 5a) et inclure AT n° 252 et 273 (surface ajoutée : 3a).

4/ Régularisations d'erreurs graphiques

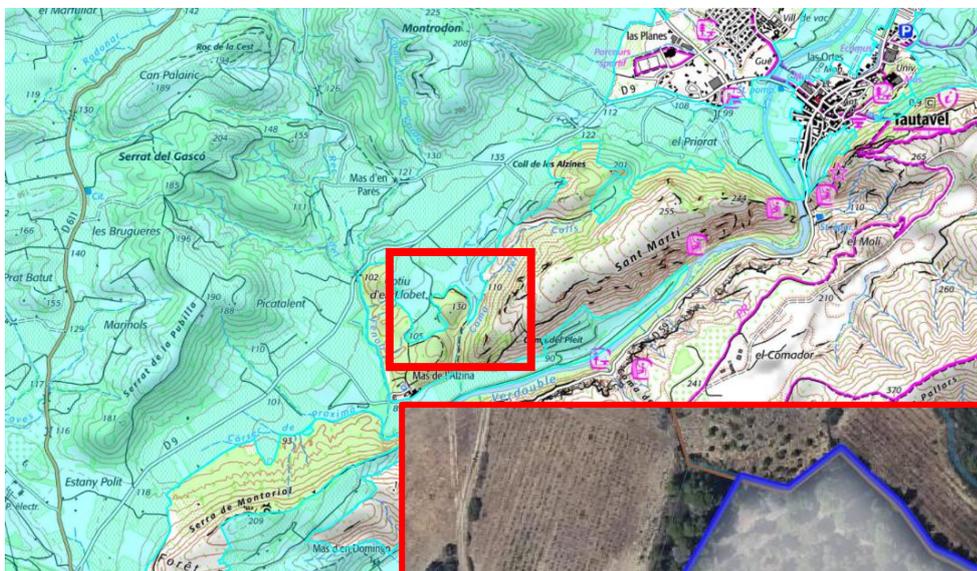
Les régularisations d'erreurs graphiques concernent des fractions de parcelles qui ont été incluses ou ayant exclues à tort dans le périmètre initial, en raison d'erreurs informatiques liées au tracé informatique du périmètre du PLU.



La parcelle cadastrée AM n° 21 est située au Nord de Tautavel, lieu-dit le MAS D'EN CIRAC. La parcelle AM n° 21 correspond à une lande/forêt. Cette parcelle est incluse en partie dans le périmètre d'étude. La partie hors périmètre est en zone N du PLU.

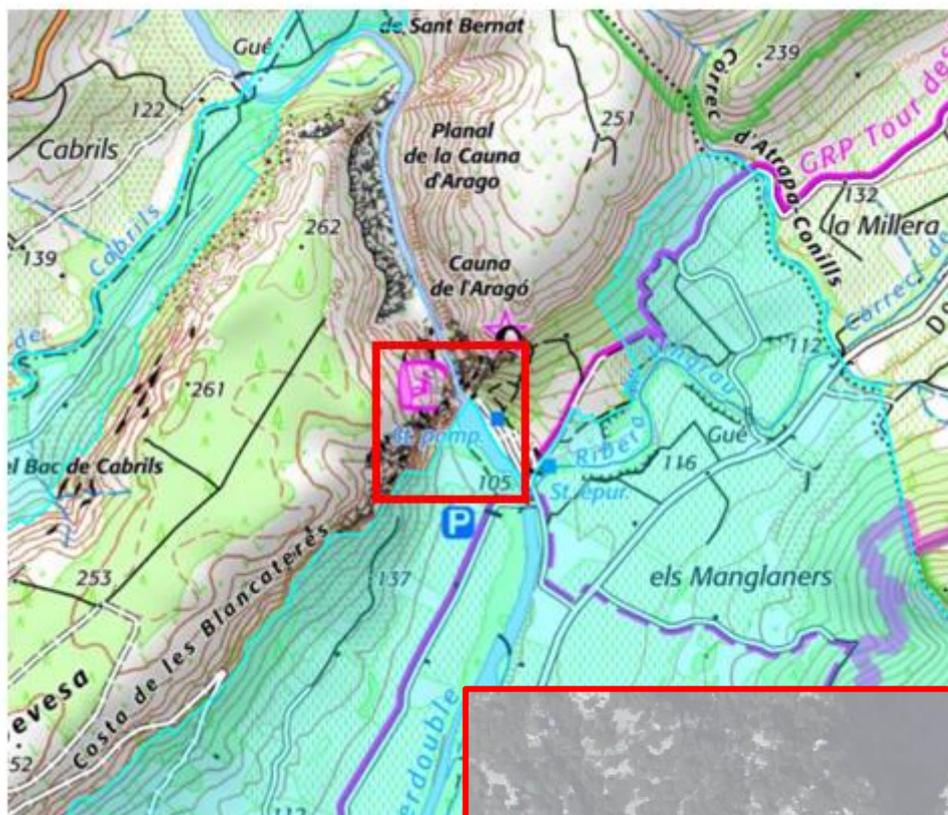
Le propriétaire de la parcelle AM n° 21 est également propriétaires d'autres parcelles en rouge, formant une unité foncière (morcelé par des parcelles enclavées).

Proposition : Inclure la parcelle en totalité (surface ajoutée 10a, 1 parcelle concernée)



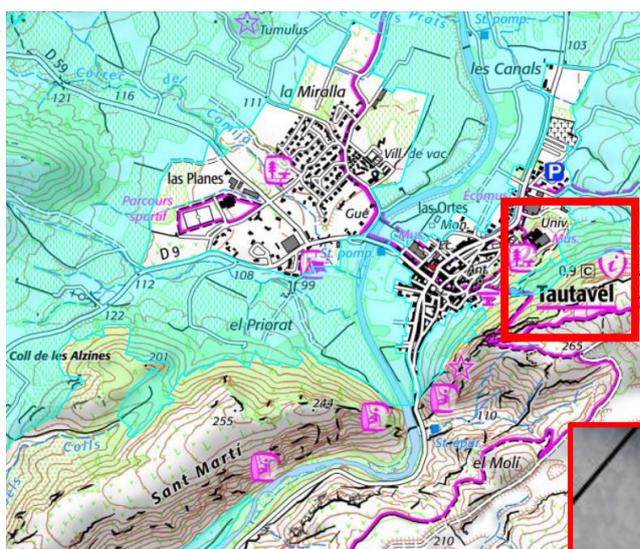
La parcelle cadastrée BS n° 146 est située au Sud-Ouest de Tautavel, lieu-dit le **COTID D'EN LLOBET**. La parcelle BS n° 46 correspond à une forêt appartenant au département des Pyrénées Orientales. Cette parcelle est incluse en partie dans le périmètre d'étude en zone A du PLU, la partie hors périmètre est en zone N du PLU. Cette fraction de forêt n'a pas vocation à être échangée par le département.

Proposition : Exclure la partie de la parcelle BS n° 146 (surface retirée 1a, 1 parcelle concernée)



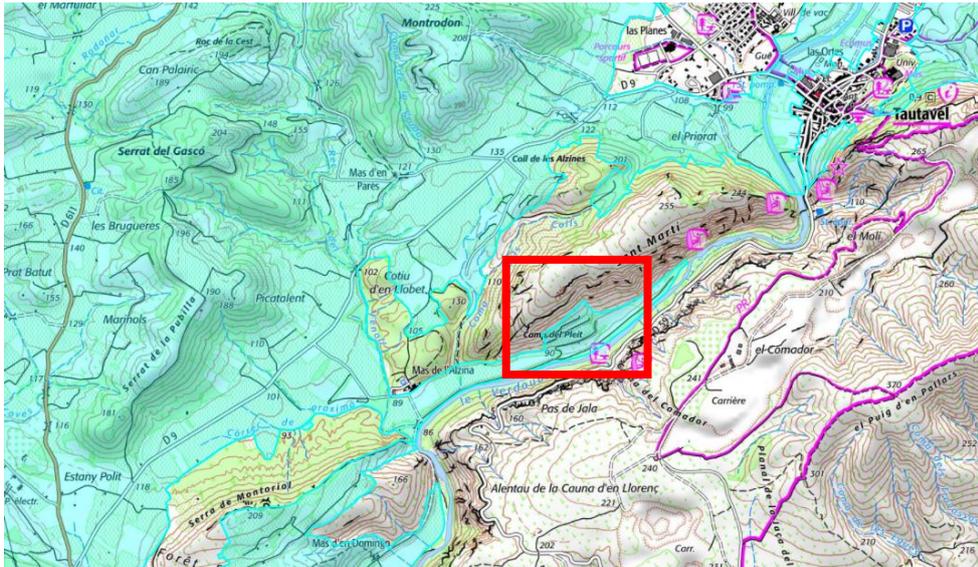
Les parcelles cadastrées AN n° 154, 155, 158 sont situées au Nord-Est de Tautavel, lieu-dit le **ELS GOLEIROS**. Ces 3 parcelles sont incluses en partie dans le périmètre d'étude. Ces parcelles sont situées sur un emplacement réservé, dont la commune souhaite maîtriser son emprise foncière.

Proposition : Inclure les parcelles AN n°154, 155 et 158 (surface ajoutée 5a, 3 parcelle concernées)



Les parcelles cadastrées BR n° 208 et 210 situées au Sud-Ouest du village Tautavel, lieu-dit le **RIBE DEL PRIOURAT**. Ces 2 parcelles sont incluses en partie dans le périmètre d'étude. Ces deux parcelles correspondent à une forêt. Ces deux parcelles ne constituent pas d'unité foncière avec les parcelles au Nord, les propriétaires sont différents.

Proposition : Exclure les parcelles BR n°208 et 210 (surface retirée : 2a).



La parcelle cadastrée BR n° 180 est située au Sud-Ouest de Tautavel, lieu-dit le **RIBE DEL PRIOURAT**. La parcelle BR n° 180 correspond à un massif de forêt/lande appartenant à la Commune de Tautavel. Cette parcelle est incluse en partie dans le périmètre d'étude en zone A du PLU (1a50ca), la partie hors périmètre représentant 2ha 83a est en zone N du PLU. Cette fraction de forêt n'a pas vocation à être échangée par la commune.

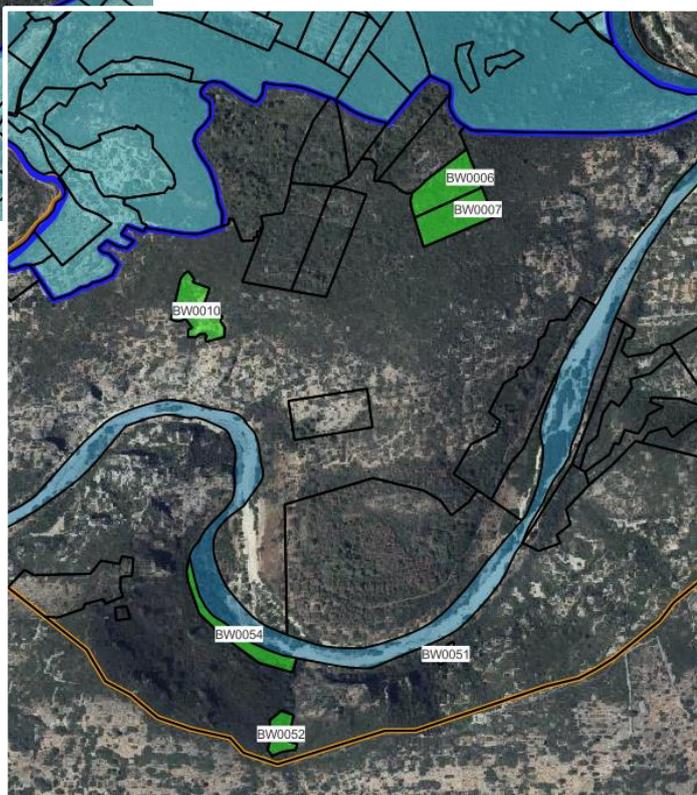
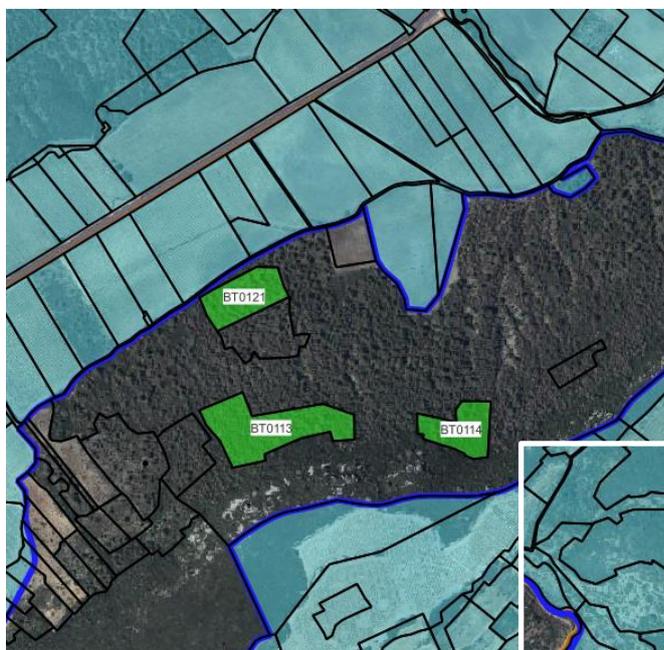
Proposition : Exclure la partie de la parcelle BR n° 180 (surface retirée 1a 50ca).

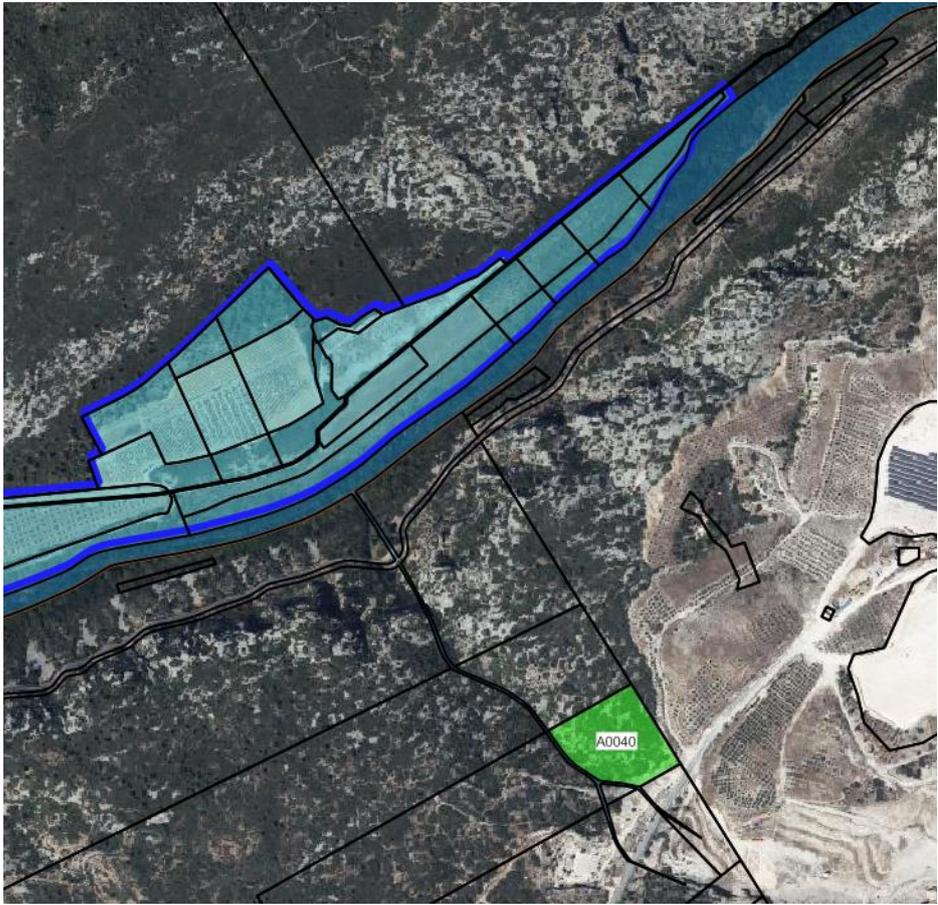
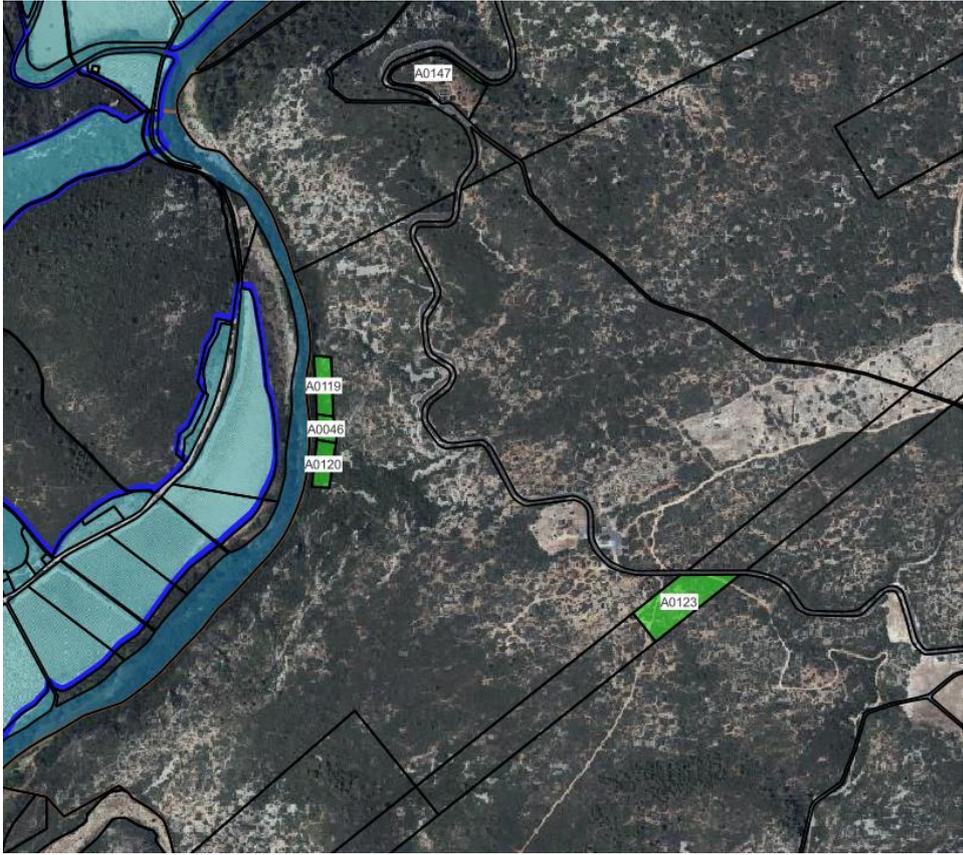
5/ Ajout de parcelles enclavées dans la propriété du Département des Pyrénées Orientales

Le Département des Pyrénées-Orientales a exprimé le souhait d'intégrer certaines parcelles privées enclavées au sein de sa propriété dans le cadre de l'opération d'aménagement foncier. L'objectif est de permettre leur récupération soit par échange, soit via des cessions de petites parcelles.

Ces parcelles sont situées au Sud-Ouest de la commune de Tautavel et concernent 18 parcelles cadastrales représentant 6.1 ha réparties comme suit :

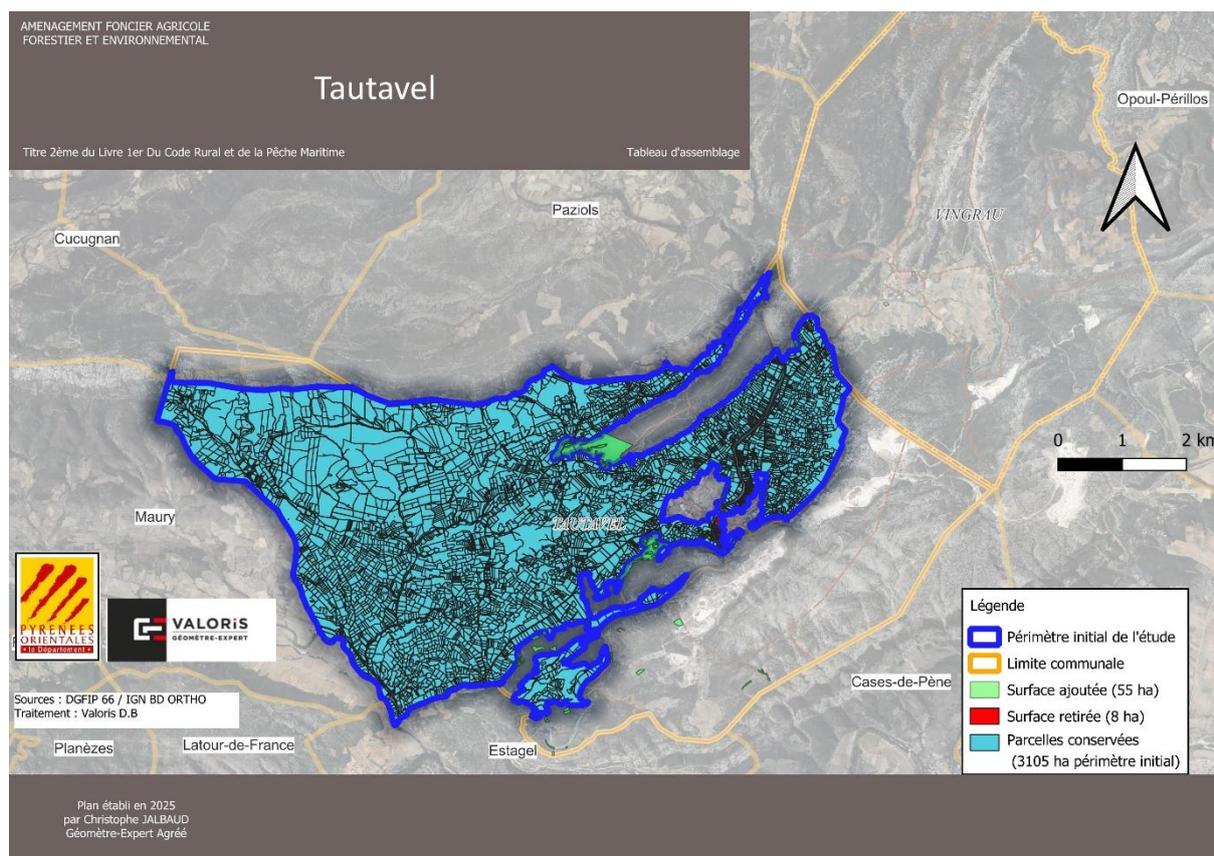
- Section A : n° 40, 46, 73, 74, 119, 120 et 123
- Section BT : n° 113, 114 et 121
- Section BW : n° 6, 7, 10, 51, 52 et 54







6/ Périmètre proposé pour Tautavel :



En fonction des problèmes étudiés précédemment, des demandes des communes, des propriétaires et des exploitants, le périmètre d'aménagement suivant a été validé en sous-commission d'aménagement foncier pour Tautavel :

Superficie du périmètre d'étude : 3 152 ha pour 9400 parcelles.

- 8 ha retirés, correspondant principalement aux parcelles du Verdoble, aux zones urbanisées et/ou bâties, ainsi qu'à d'autres ajustements.

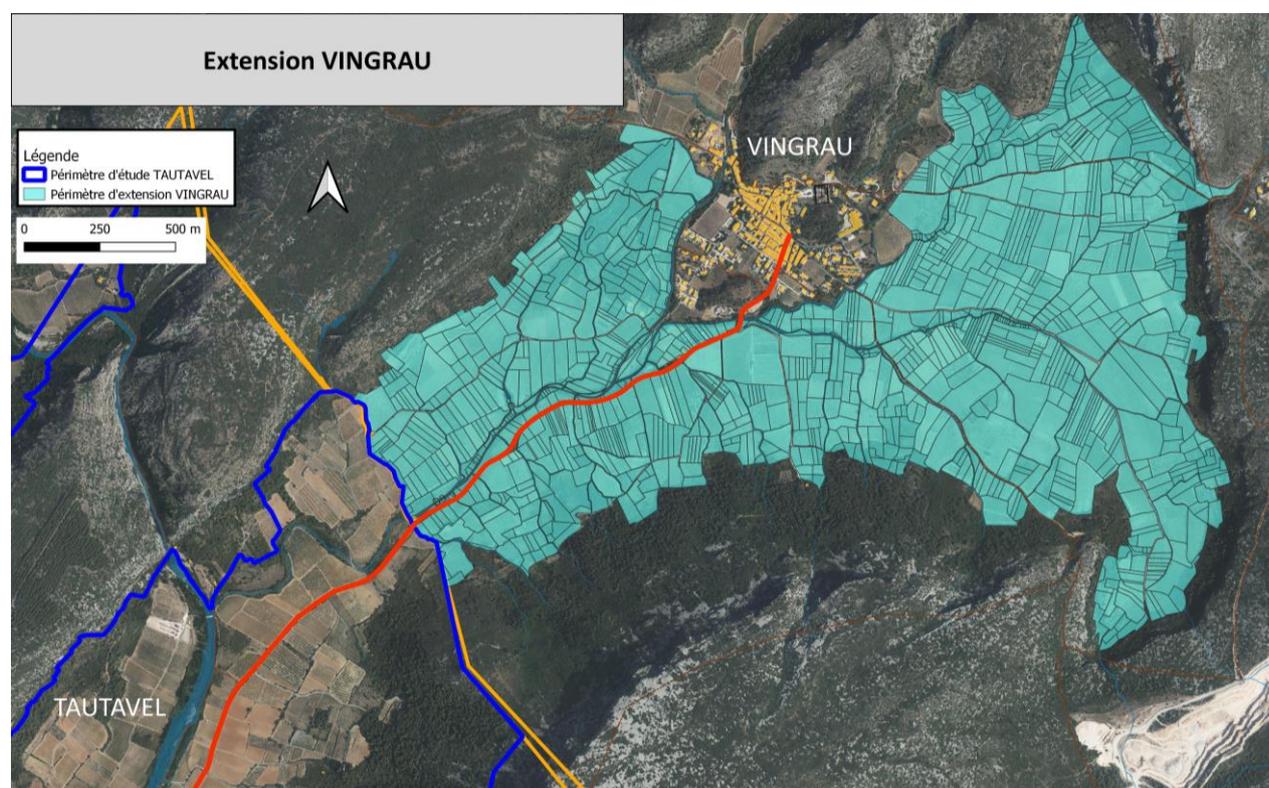
- 55 ha ajoutés au périmètre d'étude initial, incluant : L'intégration de parcelles enclavées, de Biens Non Délimités (BND) et d'autres secteurs, en lien avec des besoins de cohérence territoriale.

Partie 2 : Extension du périmètre d'étude sur une partie du territoire de la commune de Vingrau

À la suite de l'analyse foncière, une extension du périmètre d'étude à Vingrau a été envisagée, portant sur une surface de 265,5 ha répartie sur 1 193 parcelles. Vingrau constitue une continuité géographique de Tautavel, avec un nombre significatif de propriétaires communs entre le périmètre initial de Tautavel et celui de Vingrau : 50 comptes de propriété représentant 152 ha sur les 265,5 ha.

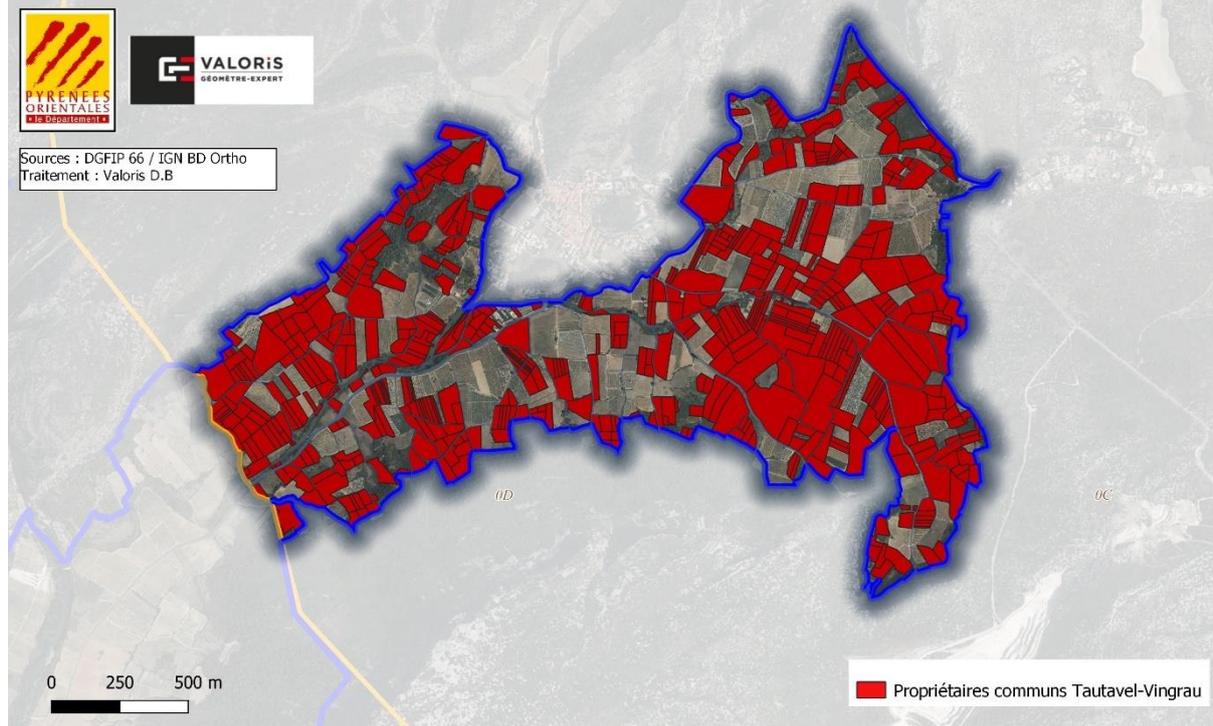
Les premières analyses foncières de ce périmètre ont révélé un morcellement important des propriétés (p61.62). Ces observations ont confirmé l'intérêt d'élargir le périmètre d'étude sur une partie du territoire de la commune de Vingrau.

Cet élargissement du périmètre a fait l'objet d'une enquête de terrain, avec une analyse approfondie des premiers retours des propriétaires et des données foncières disponibles (p64).



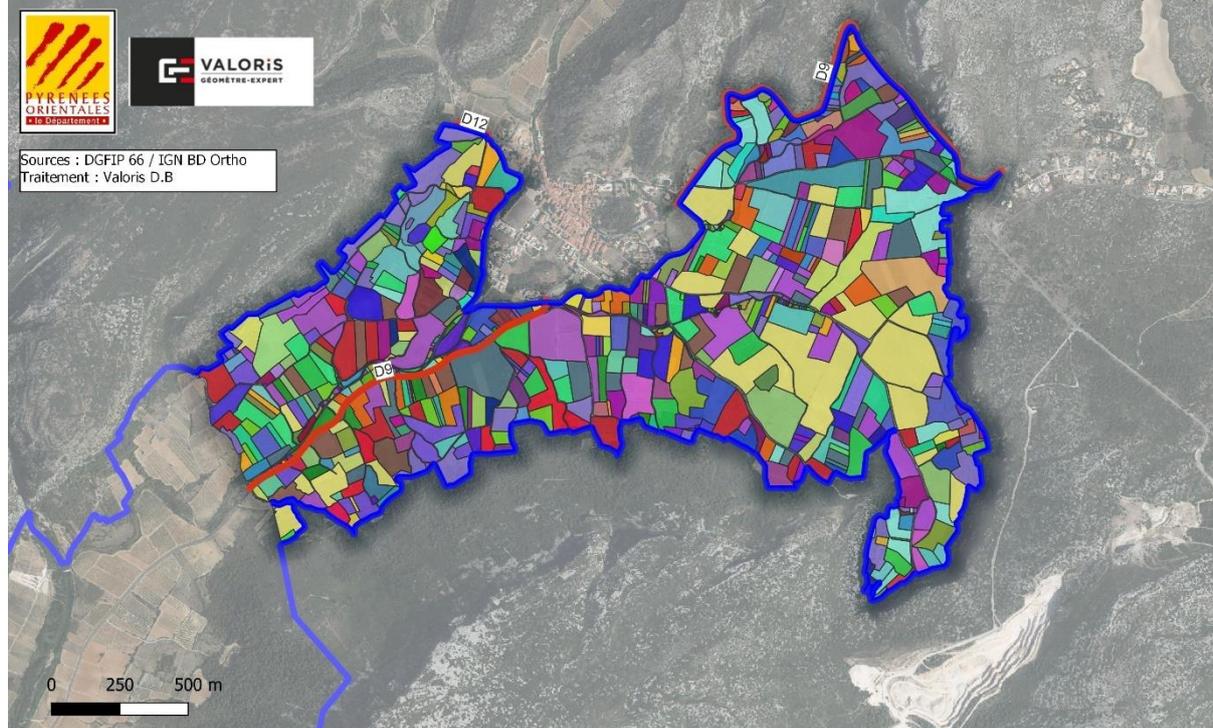
- Surface totale étudiée des propriétés cadastrales : 265.5 ha.
- Nombre de propriétaires : 211 (comptes cadastraux)
- Surface moyenne par propriétaire : 1ha 25 ares (dans le périmètre)
- Nombre de parcelles cadastrales : 1193
- Surface moyenne par parcelle cadastrale : 22 ares

Propriétaires communs Tautavel-Vingrau



- **Surface propriétaires communs (entre VINGRAU et TAUTAVEL) :**
152 ha (sur les 265,5 ha-621 parcelles)
- **Nombre de propriétaires communs :** 50 (comptes cadastraux)

Carte Ilots Propriétés

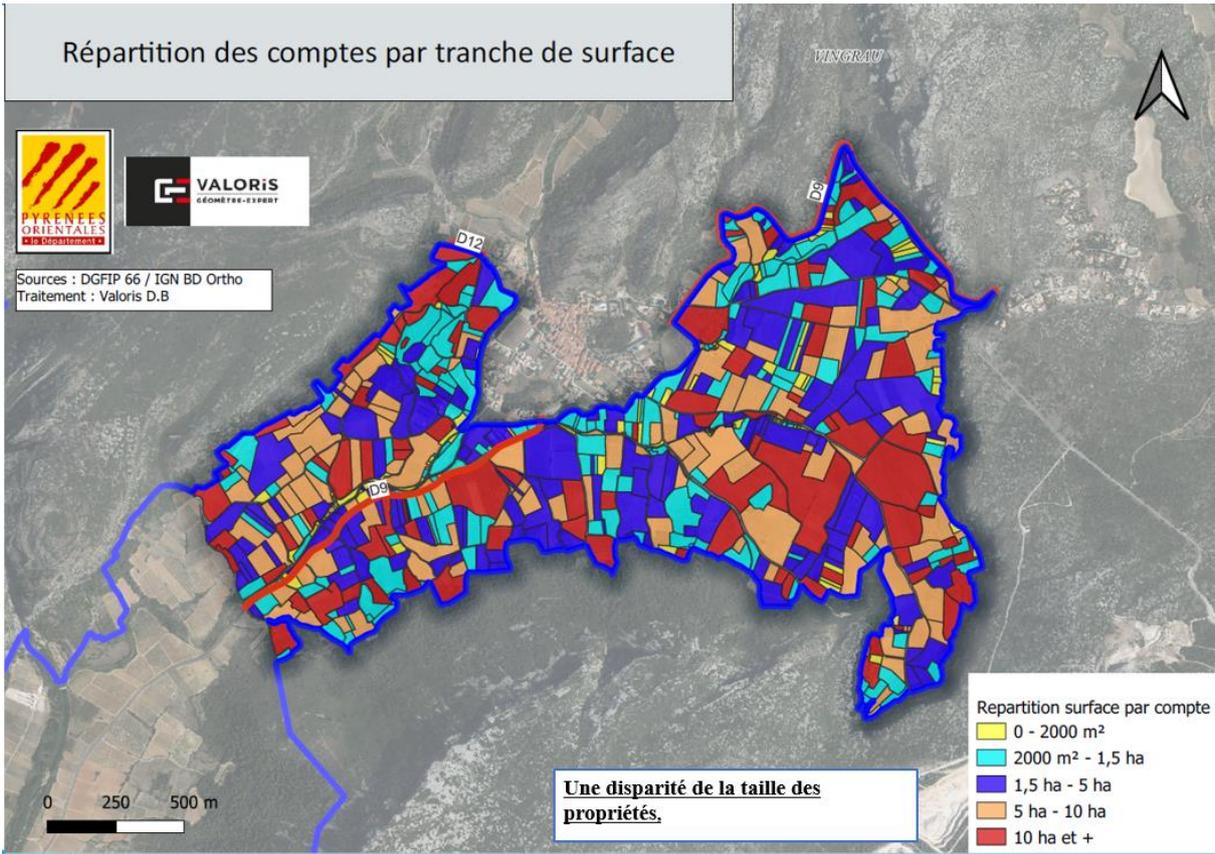


- Surface totale étudiée des propriétés cadastrales : 265.5 ha.**
- **Nombre de propriétaires :** 223 (comptes cadastraux)
- **Surface moyenne par propriétaire :** 1ha 20 ares
- **Nombre de parcelles cadastrales :** 1193
- **Surface moyenne par parcelle cadastrale :** 22 ares

Répartition des comptes par tranche de surface



Sources : DGFIP 66 / IGN BD Ortho
 Traitement : Valoris D.B



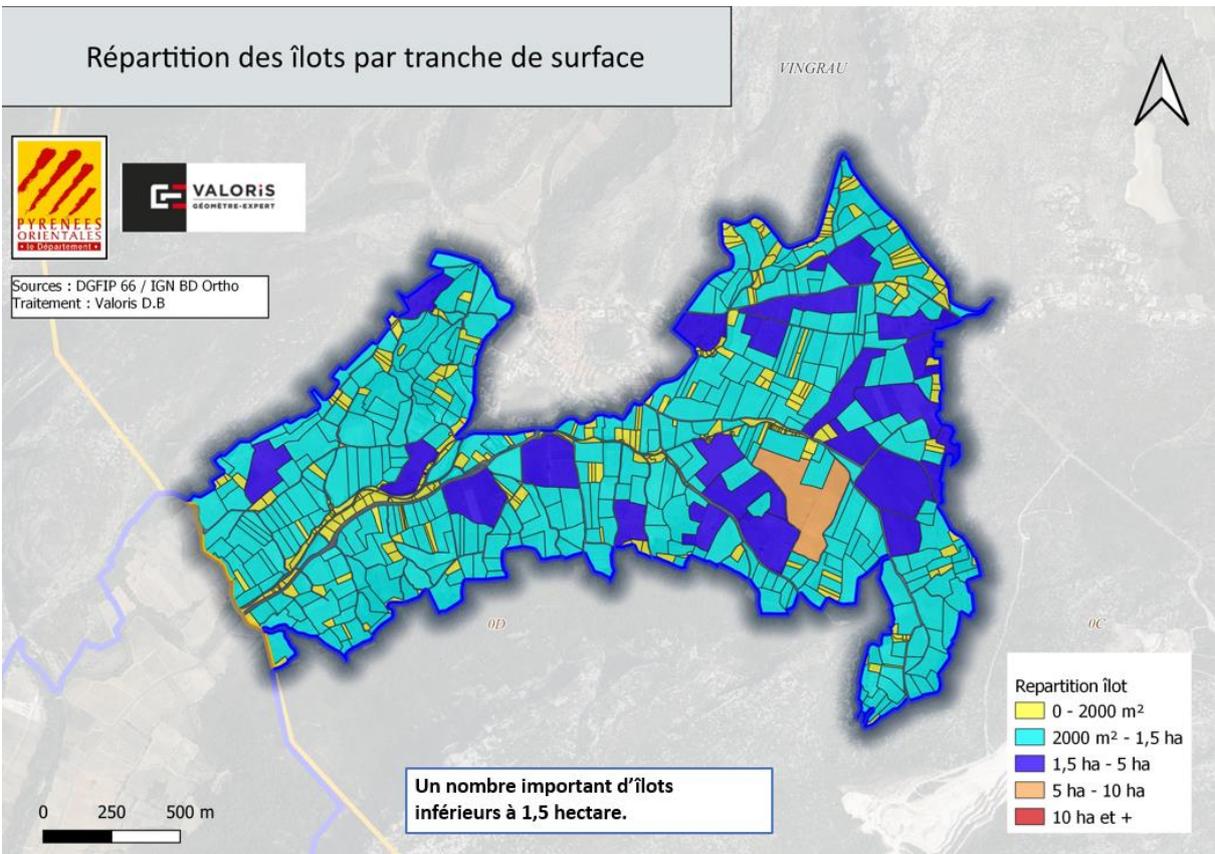
Une disparité de la taille des propriétés.

- Repartition surface par compte
- 0 - 2000 m²
 - 2000 m² - 1,5 ha
 - 1,5 ha - 5 ha
 - 5 ha - 10 ha
 - 10 ha et +

Répartition des îlots par tranche de surface



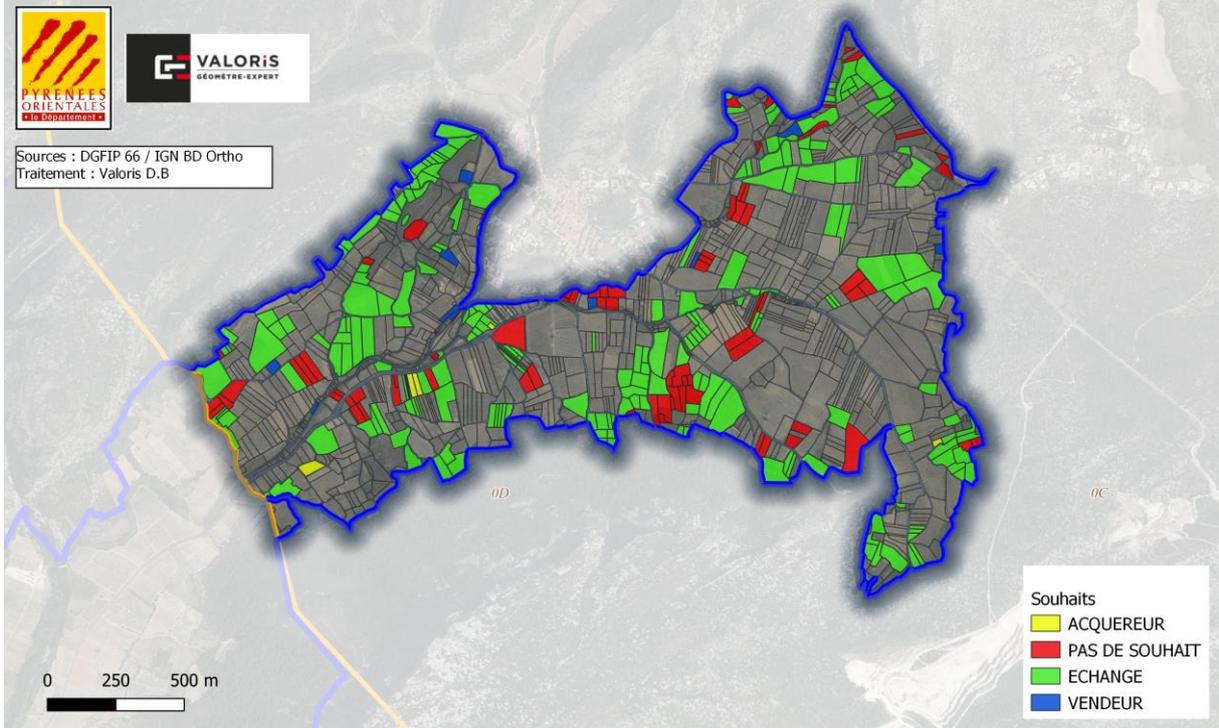
Sources : DGFIP 66 / IGN BD Ortho
 Traitement : Valoris D.B



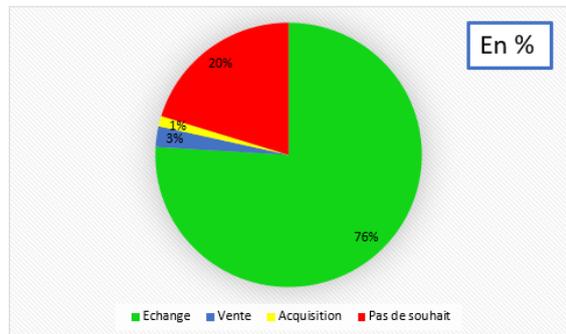
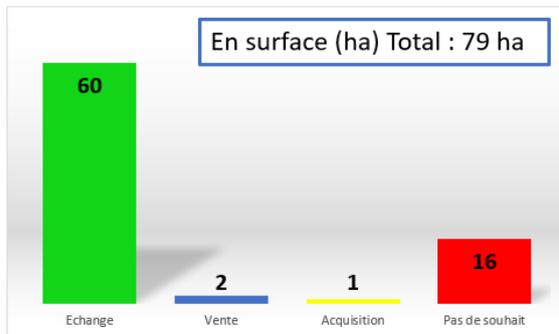
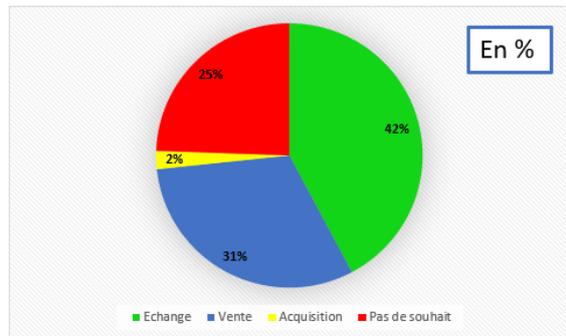
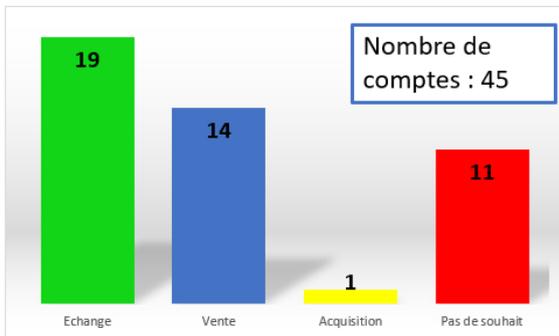
Un nombre important d'îlots inférieurs à 1,5 hectare.

- Repartition îlot
- 0 - 2000 m²
 - 2000 m² - 1,5 ha
 - 1,5 ha - 5 ha
 - 5 ha - 10 ha
 - 10 ha et +

Souhait suite aux premiers retours d'enquêtes auprès des propriétaires fonciers



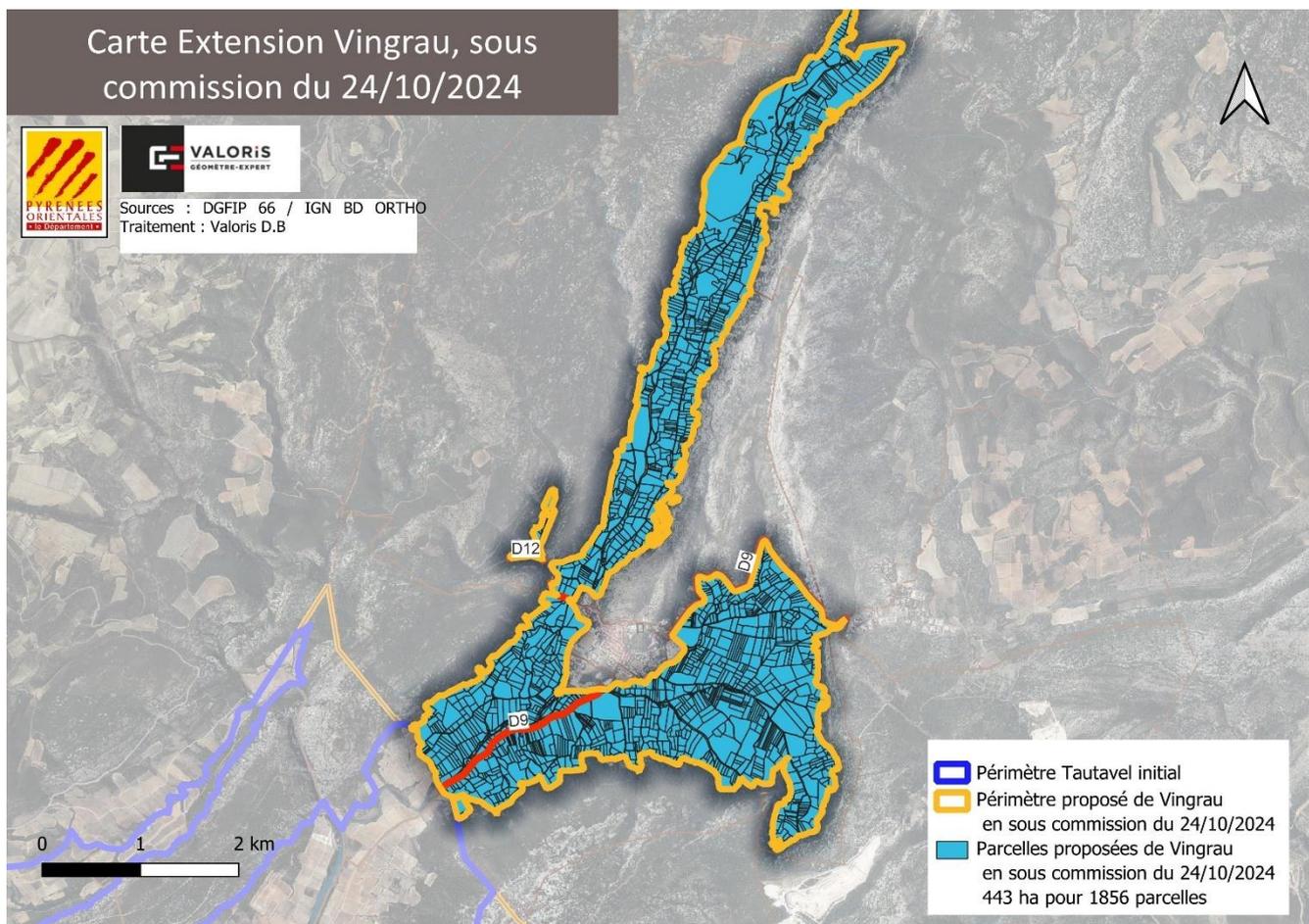
Enquête auprès des propriétaires



Carte Extension Vingrau, sous commission du 24/10/2024



Sources : DGFIP 66 / IGN BD ORTHO
Traitement : Valoris D.B



Au vu des premiers résultats des investigations réalisée, la sous-commission d'aménagement foncier a décidé d'apporter des modifications au périmètre de la zone d'étude initiale en intégrant la zone au nord : « Cassanova » représentant un ajout de 177.5 ha et 663 parcelles. Cet ajout porte la surface totale étudiée à **443 ha** pour un total de **1 856 parcelles sur Vingrau**.

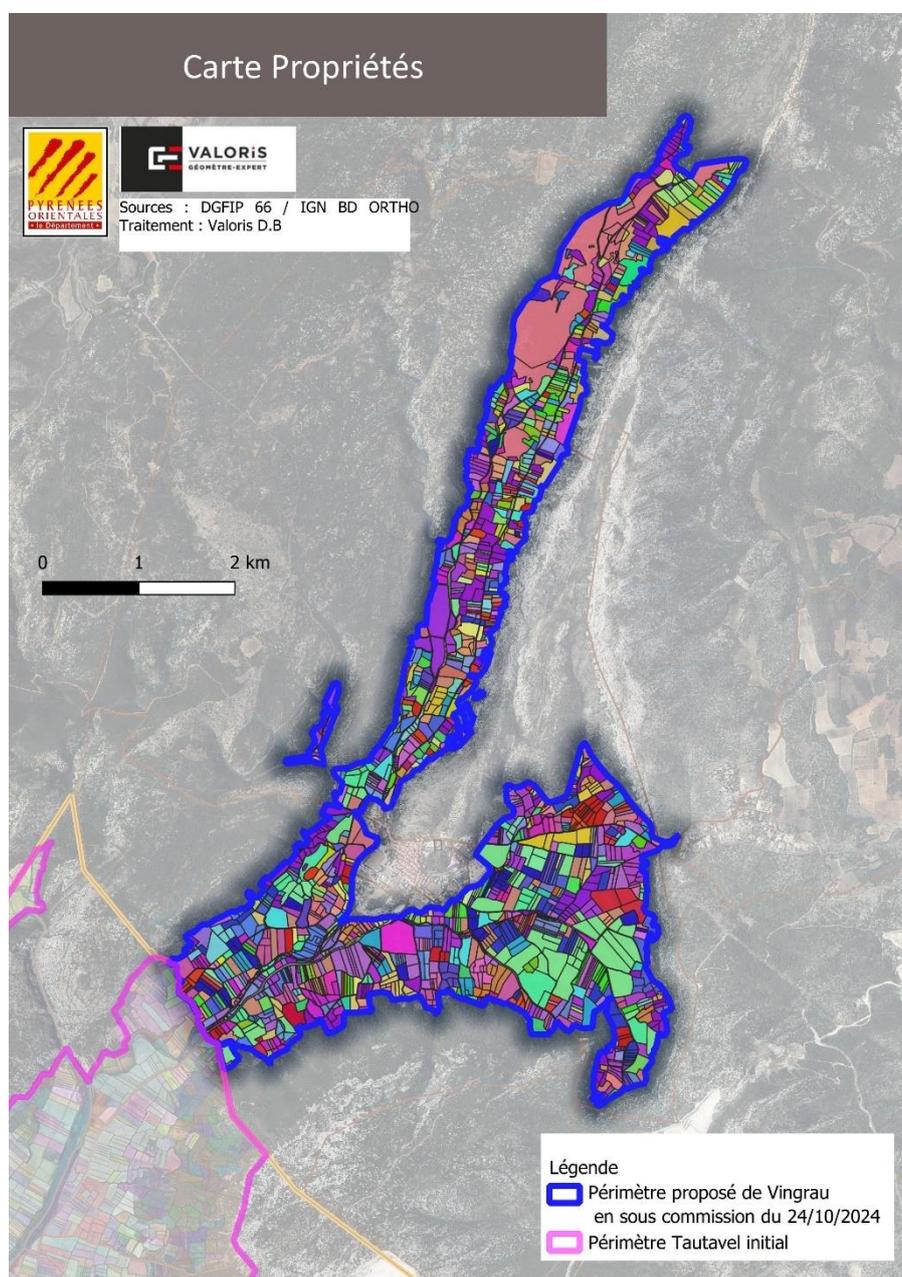
A.2/ STRUCTURES FONCIERES

1/ Introduction

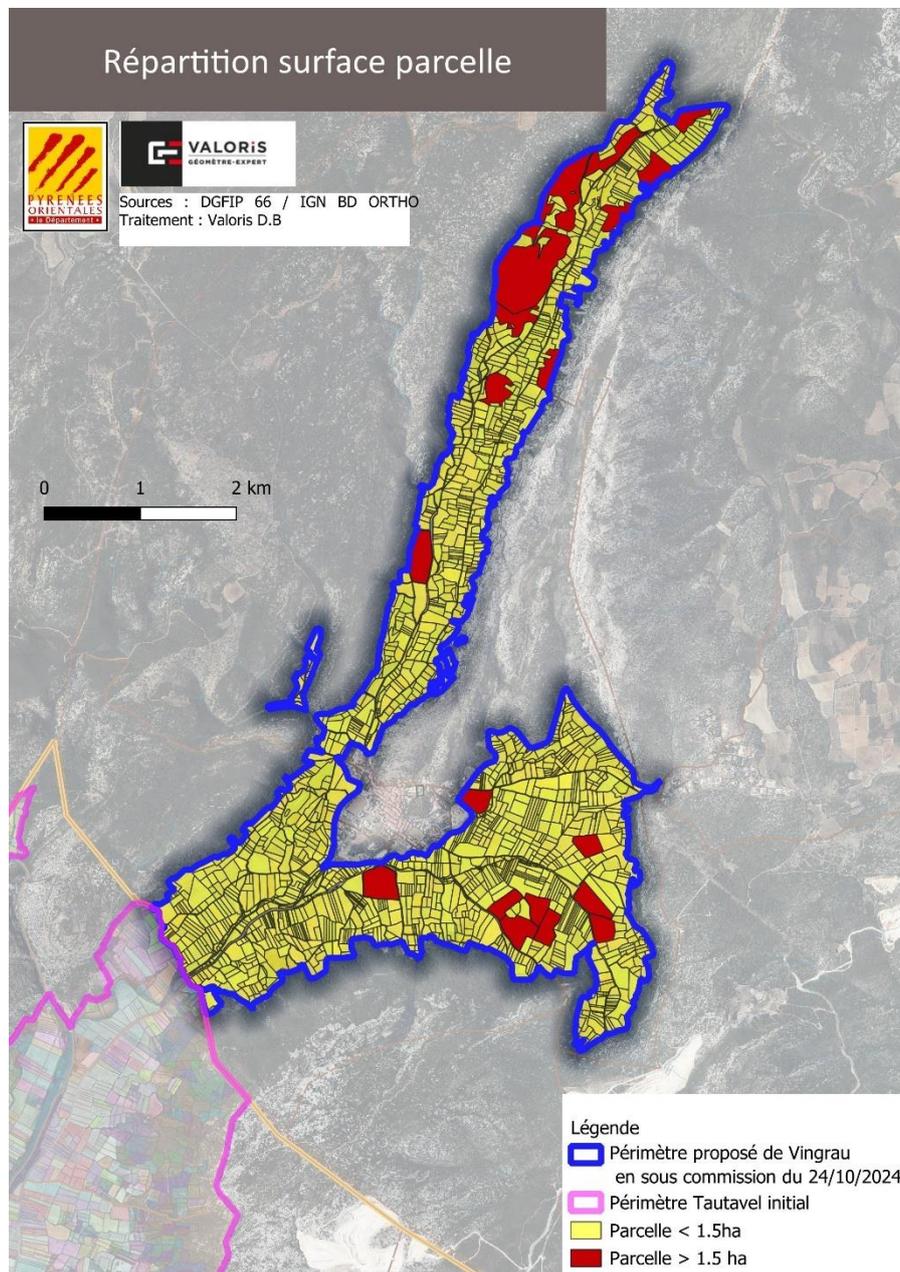
Initialement le périmètre étudié sur la commune de Vingrau couvrait :

- 443 ha (1856 parcelles)
- 311 (comptes cadastraux hors BND)
- 1ha 42 ares/propriétaire en moyenne
- 6 parcelles/propriétaire en moyenne

Sur la carte ci-dessous, 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.



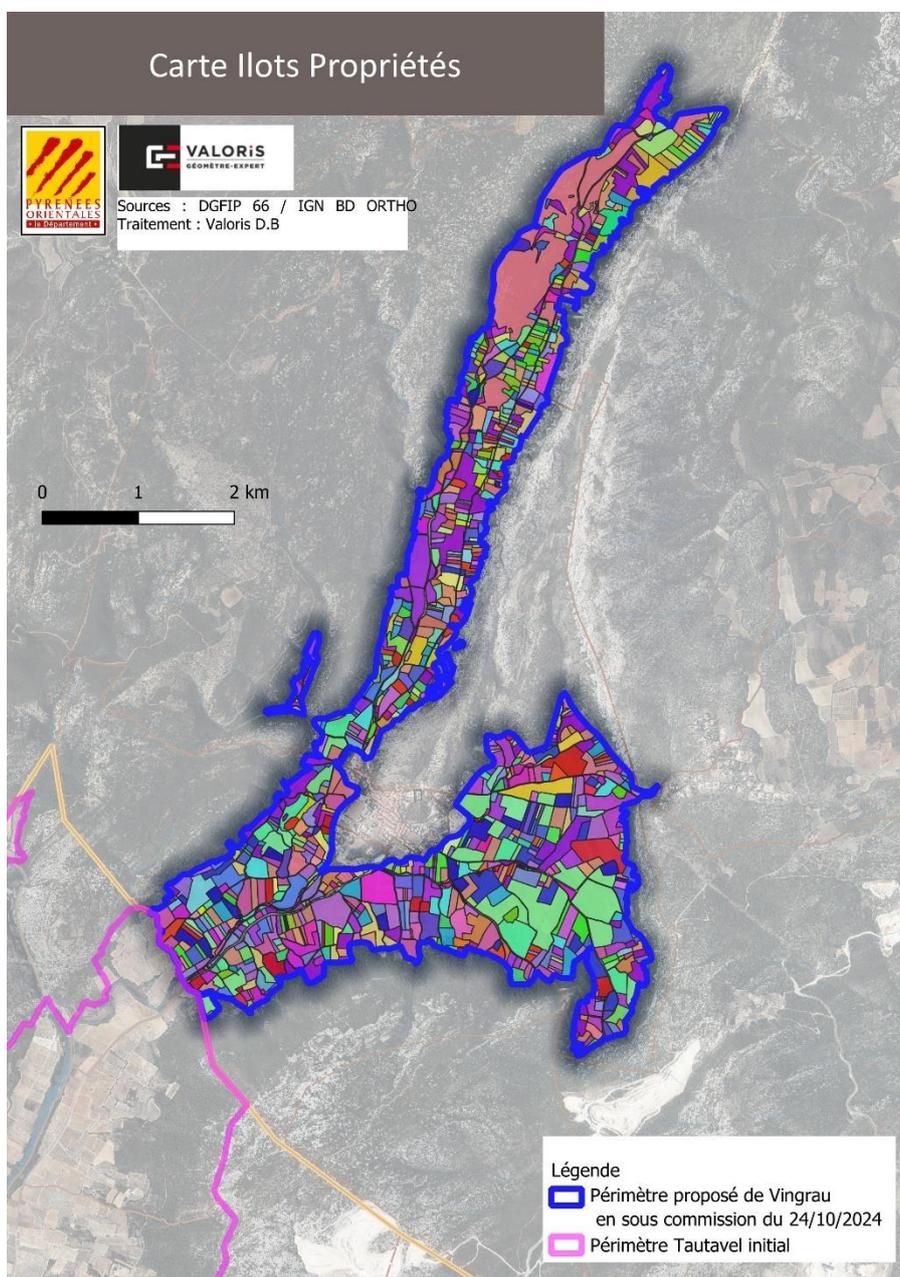
Nous avons analysé les parcelles de plus de 1,5 ha (en rouge) et celles de moins de 1,5 ha (en jaune). Sur les 1856 parcelles recensées dans le périmètre d'étude de Vingrau, 1837, soit 99 %, ont une surface inférieure à 1,5 ha. Les parcelles inférieures à 1.5 ha représentent 87 % de la surface totale du périmètre, soit 386 hectares sur 443 hectares. Cette configuration met en évidence un morcellement foncier.



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

2/ Les îlots de propriétés ¹

Les résultats de cette étude montrent une forte fragmentation des propriétés privées. Sur les 1856 parcelles recensées, on dénombre **1138 îlots de propriété pour 331 comptes cadastraux**. Ce ratio révèle que la majorité des propriétaires détiennent des propriétés très morcelées, avec peu de regroupements structurés.



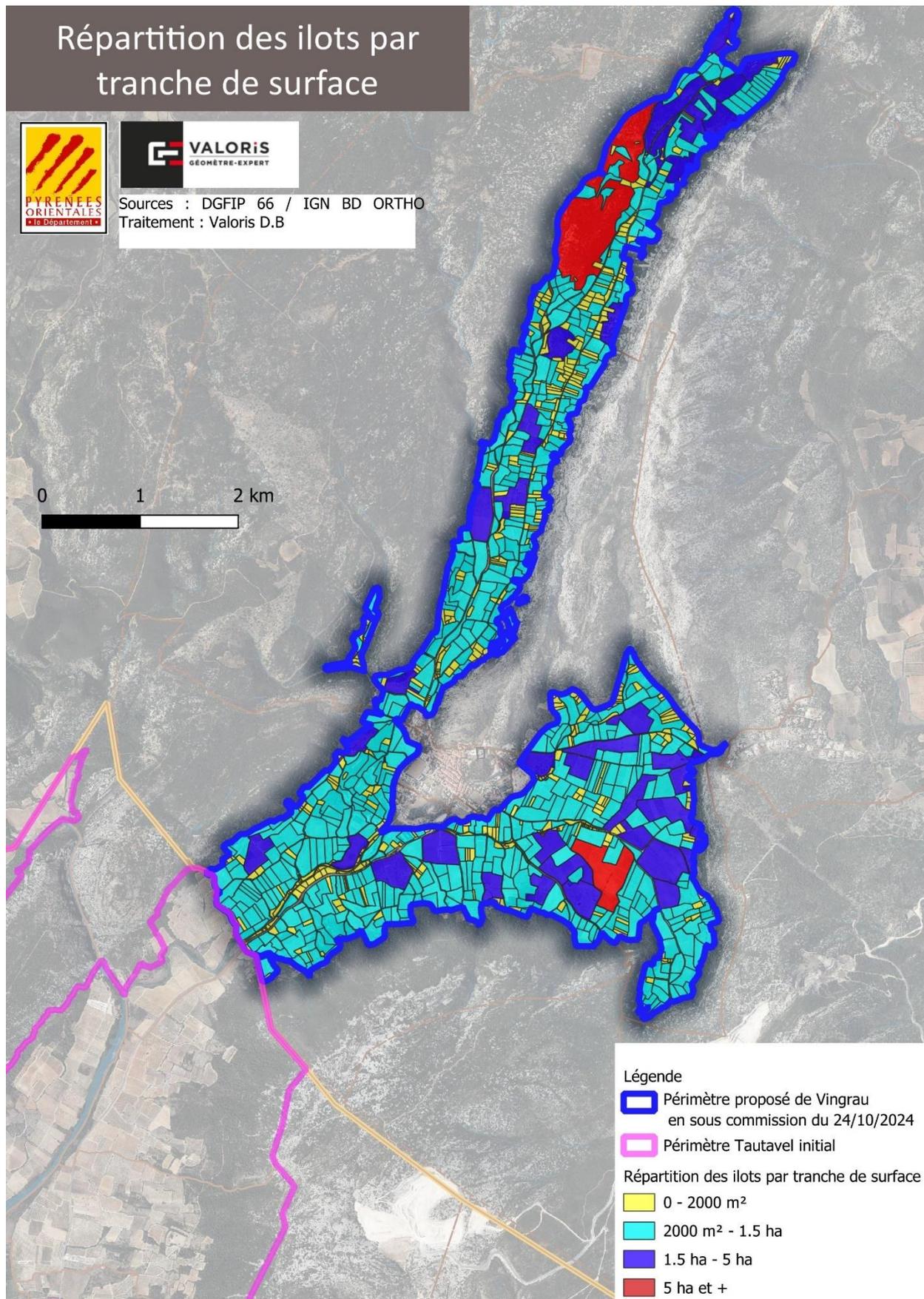
¹ (cf. définition p.7 de la partie consacrée au périmètre initial (Tautavel))

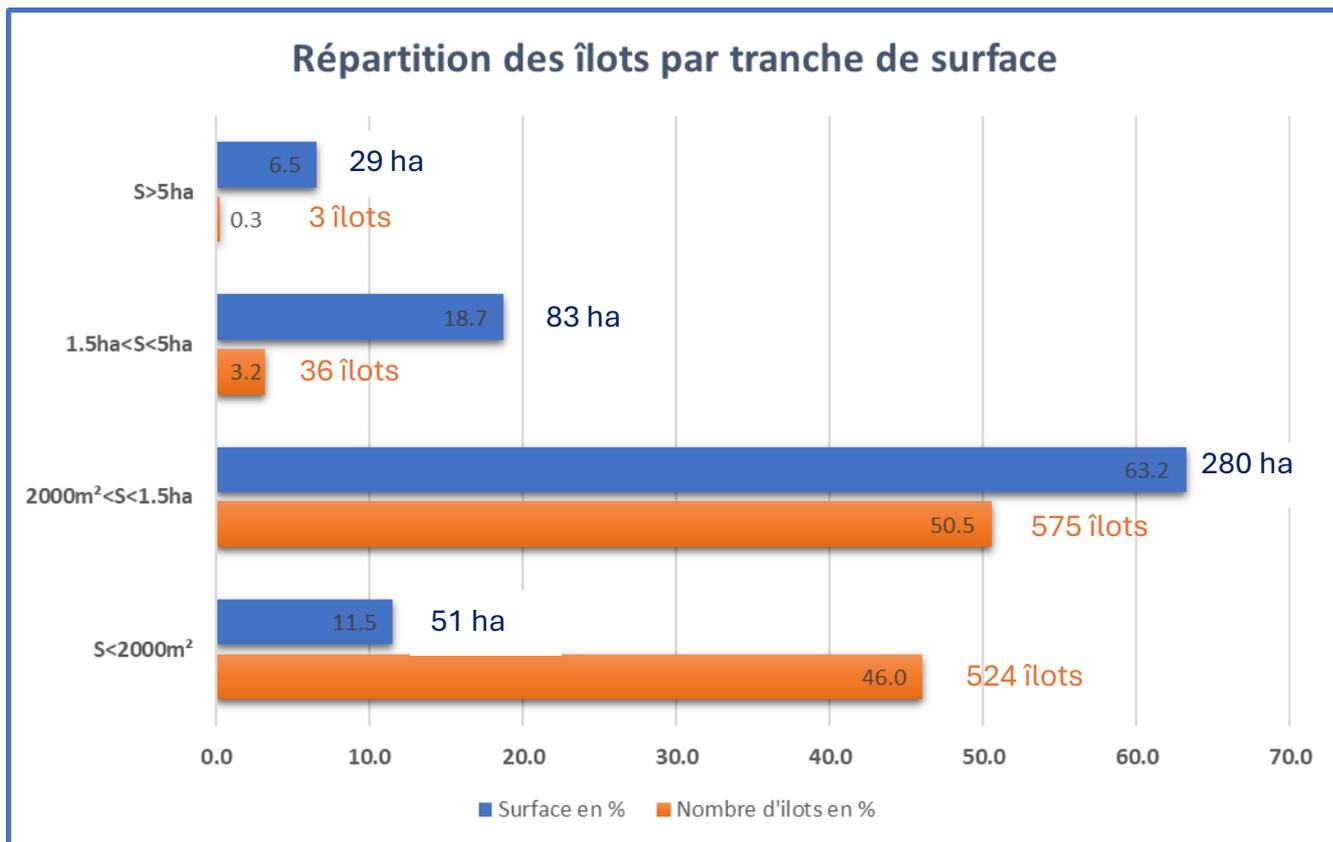
Répartition des ilots par tranche de surface



Sources : DGFI 66 / IGN BD ORTHO
Traitement : Valoris D.B

0 1 2 km



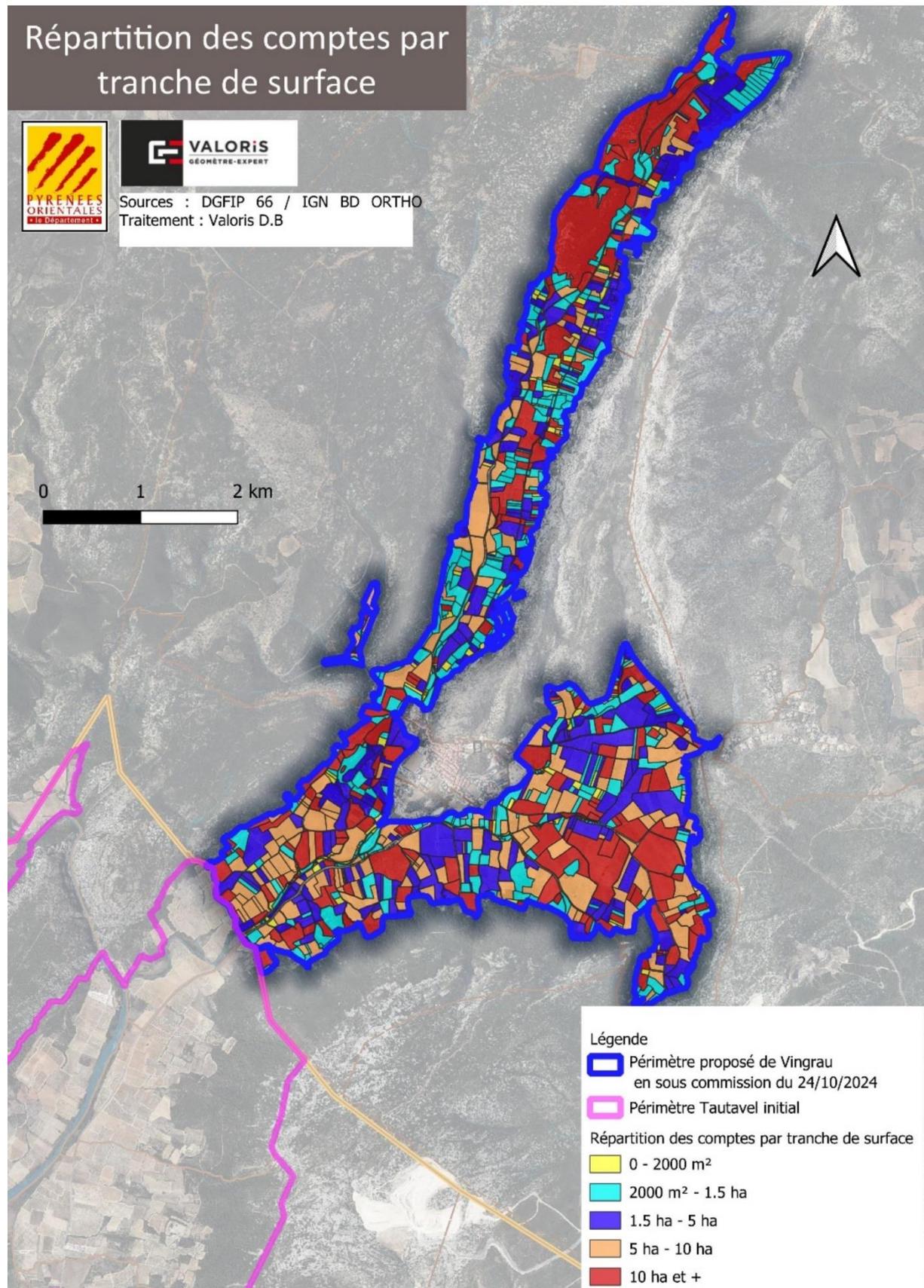


97 % des îlots de propriété (1 099 sur 1 138) de Vingrau sont inférieurs à 1,5 ha, représentant ainsi les trois quarts de la surface du périmètre.

Ainsi, la quasi-totalité des îlots de Vingrau sont inférieurs à 1,5 ha, révélant un morcellement foncier très important (331 comptes cadastraux), encore plus marqué qu'à Tautavel. Cette fragmentation excessive constitue un problème structurel majeur, entraînant plusieurs conséquences :

- **Des limitations sur la taille des exploitations des vignes**
- **Des difficultés d'exploitations efficaces**
- **Et peut engendrer de nombreux fermages peu pérennes**

3/ Les comptes de propriétés

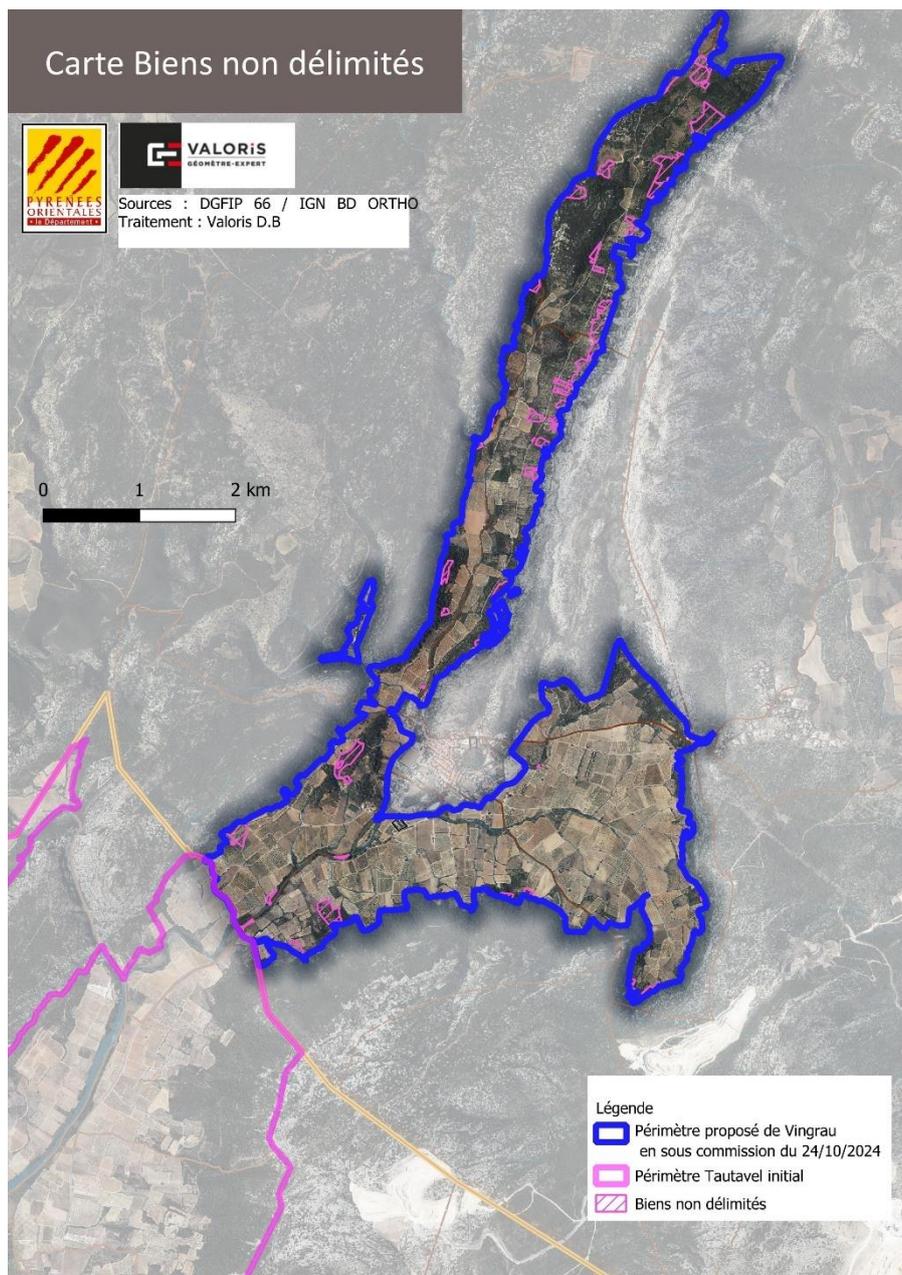


La carte répartition des comptes par tranche de surface met en évidence une fragmentation marquée des petites propriétés mais un nombre important de comptes de propriété supérieurs à 5 ha (orange et rouge). En effet, **6 % des comptes de propriété (20 comptes)** dont la superficie est supérieure à 5 ha représentent plus de la moitié **de la surface totale** du périmètre d'étude (55%) tandis que **94 % des comptes** détiennent **45 % de la surface** (comptes de moins de 5 hectares). **Ainsi, on constate que « les grands comptes de propriété » (surface supérieure à 5ha) ont en moyenne 22 ilots de propriété dans le périmètre d'étude (434 ilots sur les 1138), ce qui est significatif et confirme que les grands comptes sont fortement morcelés.**

Ainsi, nous avons constaté un nombre élevé d'ilots 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 ilots de propriété.

4/ Les biens non délimités²

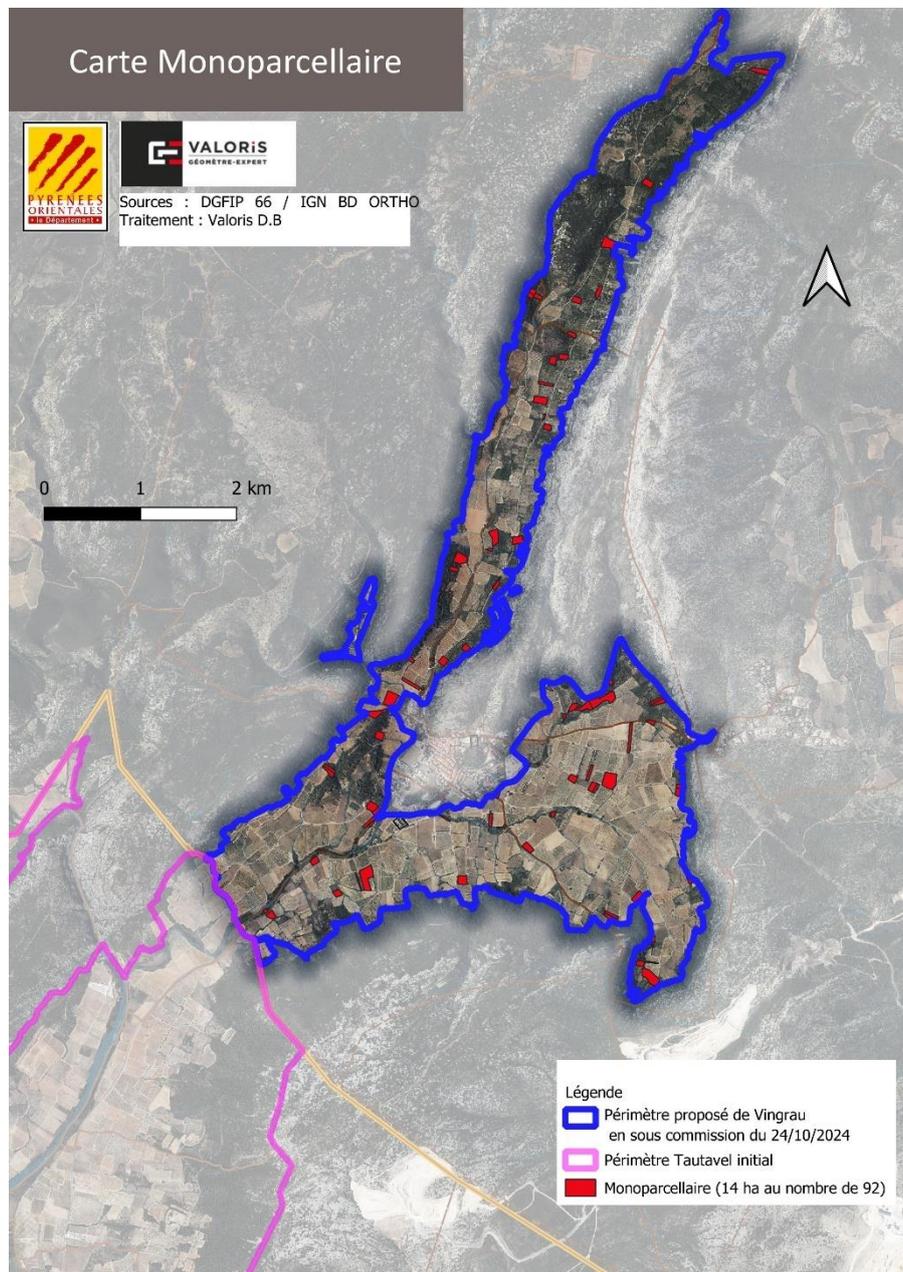
Dans le périmètre d'étude, on a identifié 55 BND représentant 24 ha soit 0.4 ha par BND en moyenne, on compte sur ces BND 104 comptes différents avec 3 comptes par BND en moyenne et un maximum de 7 pour le BND A 27 (des statistiques proportionnellement similaires à celles de Tautavel). Les BND constituent une problématique foncière majeure à Vingrau. Seul, l'AFAFE permettrait de régulariser les BND. La majorité des BND concernent des landes/forêts et quelques anciennes vignes.



² cf. définition p.11 de la partie consacrée au périmètre initial (Tautavel)

5/ Les comptes Monoparcellaires³

Dans le périmètre étudié, 92 comptes monoparcellaires ont été identifiés, représentant une surface totale de 14 hectares. Cela correspond à 28 % des comptes de propriété mais à moins de 3 % de la surface totale du périmètre (des statistiques proportionnellement similaires à celles de Tautavel).



Ainsi, il pourrait être opportun pour les propriétaires monoparcellaire, ainsi que pour ceux dont les parcelles ont une faible valeur (inférieure à 1 500 €) et une surface inférieure à 1,5 ha, de recourir à la cession de petites parcelles.

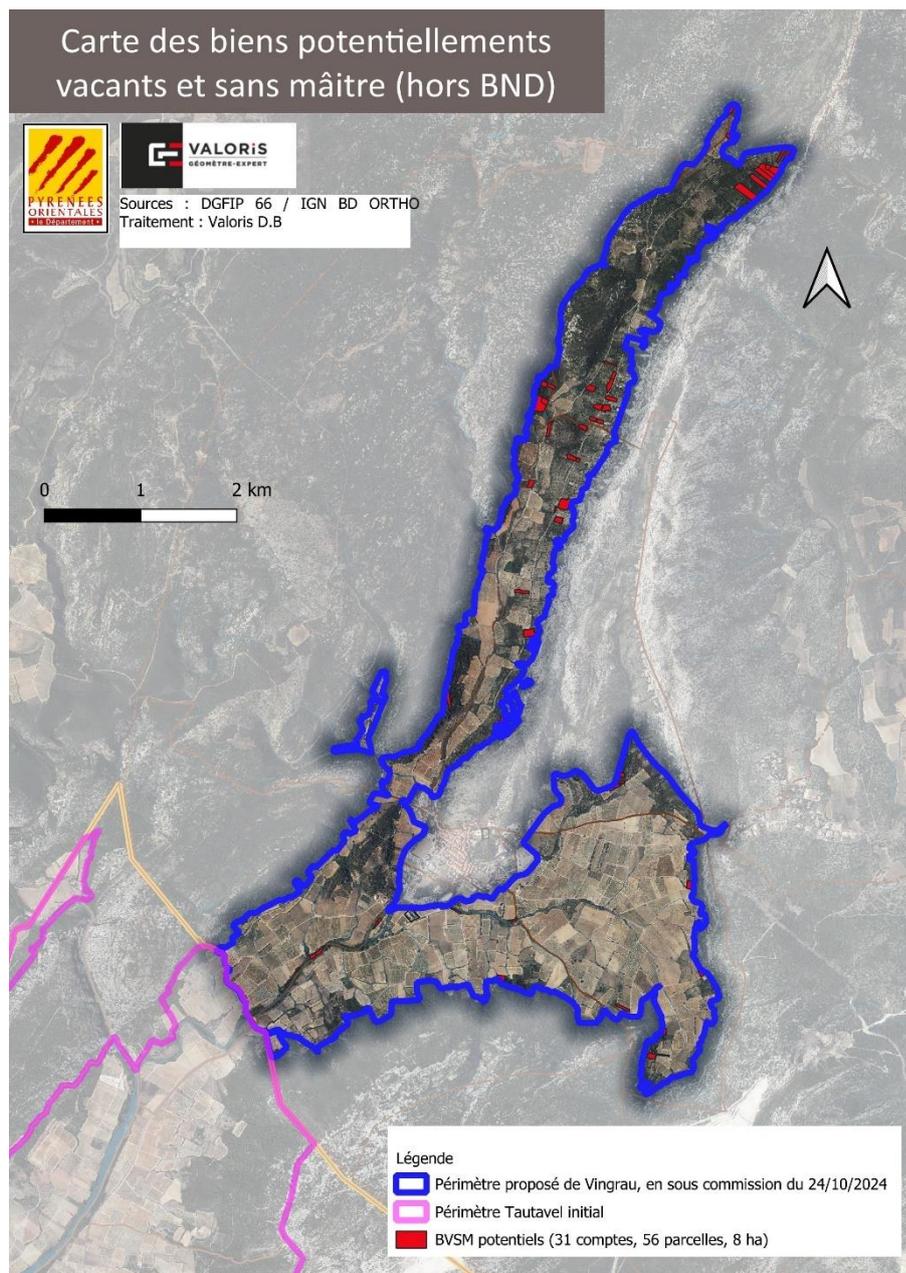
³ cf p.12 de la partie consacrée au périmètre initial (Tautavel)

6/ Les Biens potentiellement vacants et sans maître⁴ :

Enfin, nous avons recensé les biens potentiellement vacants et sans maître (BVSM).

Ce recensement a été réalisé en fonction des critères suivants relatifs à la date de naissance :

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



Ce recensement met en évidence 56 BVSM potentiels, représentant 8 ha et impliquant 31 comptes de propriété.

⁴ cf.p.13 et 14 de la partie consacrée au périmètre initial (Tautavel)

B.2/ ENQUETES AUPRES DES PROPRIETAIRES

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

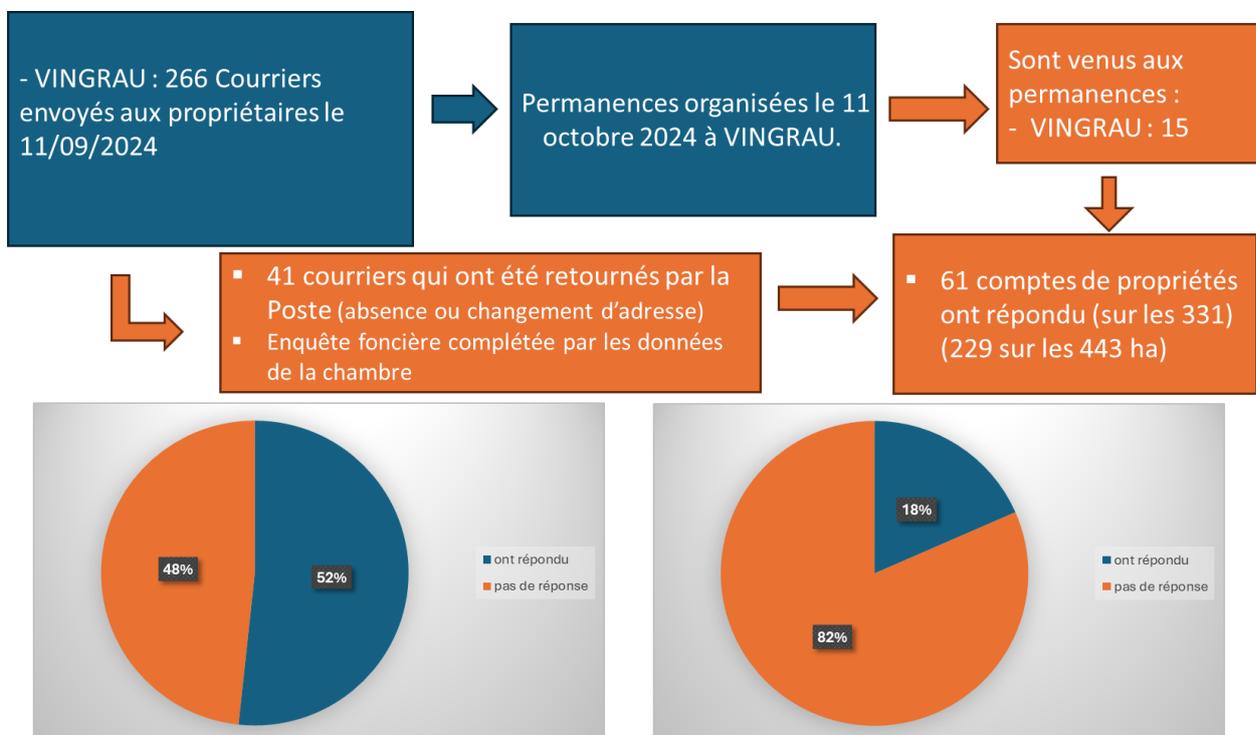
- Quantifier et délimiter **leurs besoins en matière de restructuration foncière** ;
- Évaluer la situation foncière de leurs parcelles, notamment en termes d'entretien ;
- Étudier leurs perspectives sur l'avenir de leurs propriétés.

Initialement, l'étude complémentaire sur Vingrau couvrait un périmètre de 265,5 ha (621 parcelles, 211 comptes). Un courrier a été adressé aux 266 propriétaires concernés le 11 septembre 2024.

À la suite des premiers retours des propriétaires, le périmètre a été élargi afin d'inclure le secteur de Cassenove, ainsi que des parcelles isolées comportant des biens non délimités (BND). Cette extension, validée en sous-commission le 24 octobre 2024, porte désormais l'étude complémentaire de Vingrau à 443 hectares, 1 856 parcelles et 331 comptes de propriété. Ainsi, seuls les propriétaires du périmètre initial de Vingrau (265,5 ha) ont pu être enquêtés.

Ce courrier, adressé à partir des données cadastrales, avait pour objectif d'informer les propriétaires sur l'étude d'aménagement foncier. Il comprenait :

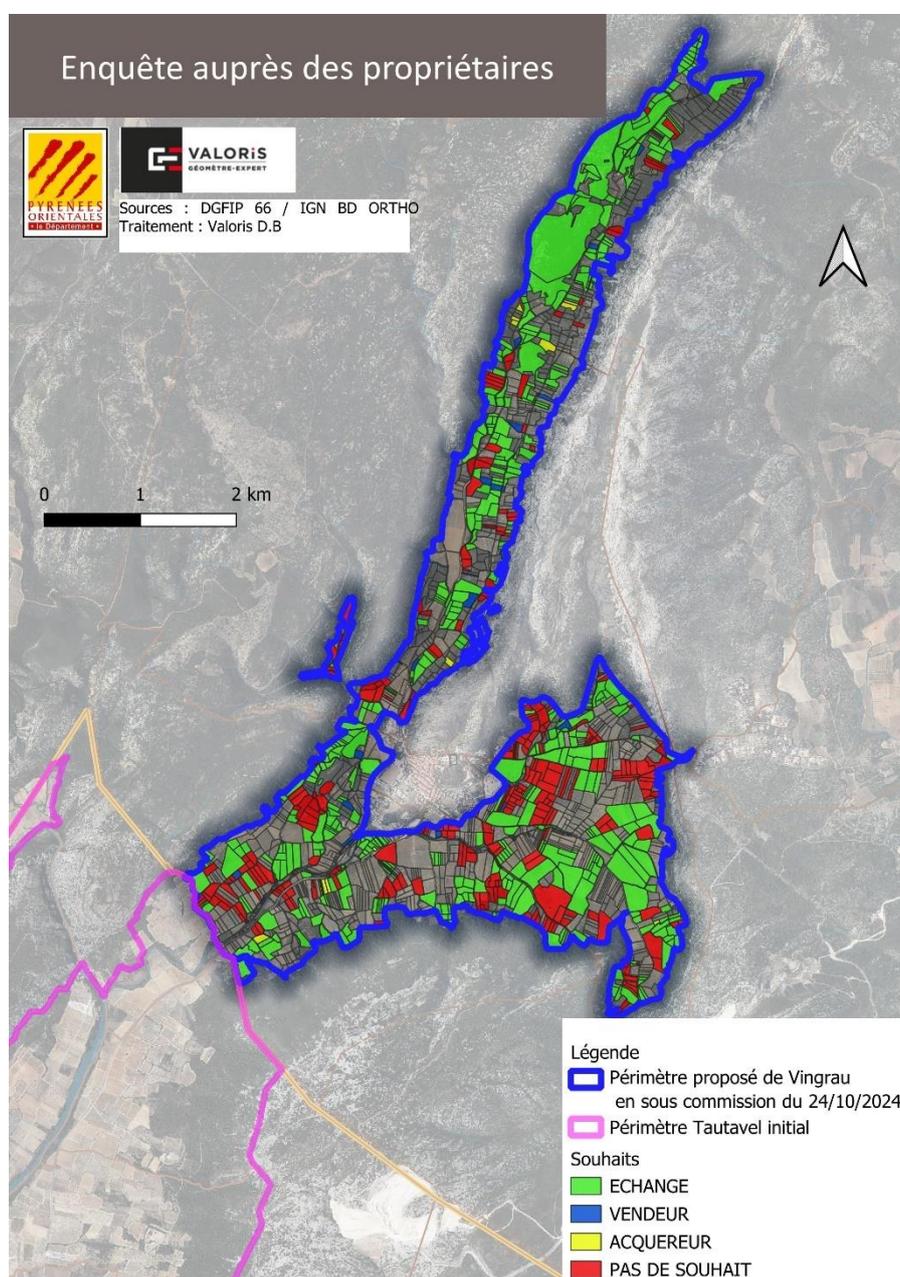
- Une section explicative relative à l'étude d'aménagement ;
- Un questionnaire dédié au volet foncier.



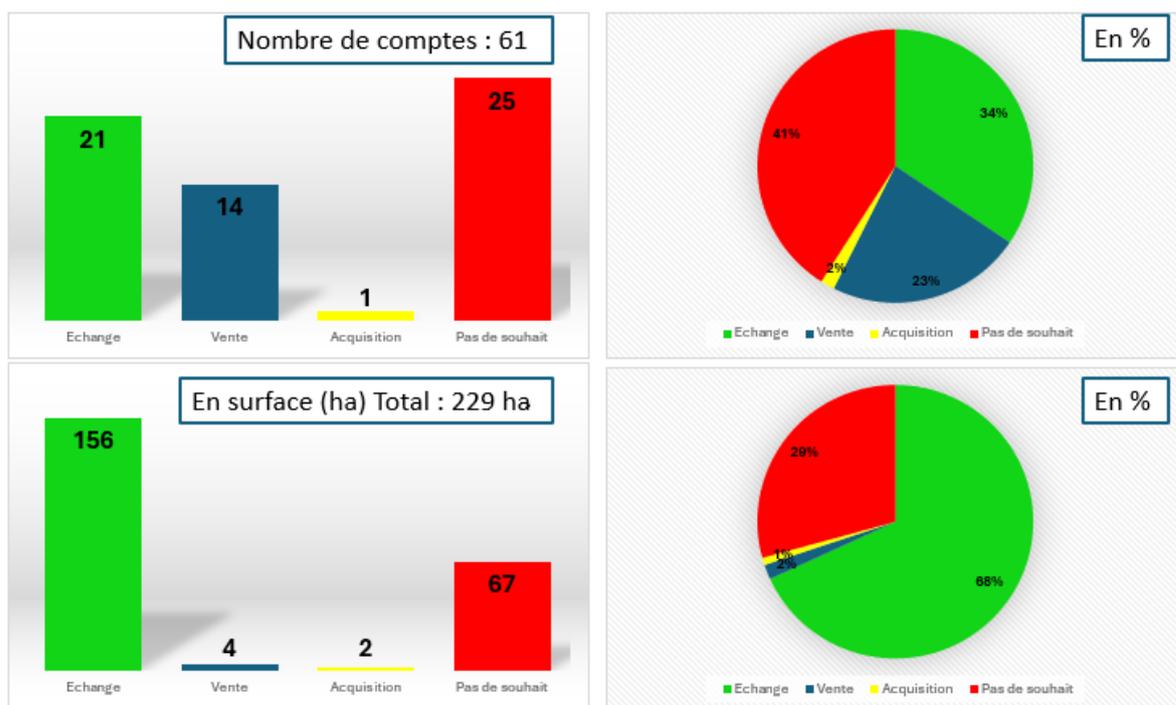
Les souhaits exprimés par les 61 comptes de propriété (18% des comptes) représentant 52% de la surface du périmètre d'étude, ayant répondu à l'enquête ont été cartographiés ci-après :

- 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 plupart des propriétaires se montrent favorables à des échanges (en surface) :



Un plus d'un tiers **des comptes de propriété** enquêtés se déclarent intéressés par des échanges. Ils représentant **68 % de la surface des propriétaires enquêtés**, soit **156 hectares sur les 229 hectares** ayant répondu. Par ailleurs, près de **60 % des comptes** enquêtés ont exprimé leur intention de procéder à une restructuration, que ce soit par des échanges, des ventes ou des acquisitions.



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.2/ VOIRIE ET MOTIVATIONS DE LA COMMUNE

L'étude de la voirie⁵ a été réalisée à partir du tableau du classement de la voirie de Vingrau qui recense uniquement les voies communales, au nombre de cinq, représentant 11,2 km dans le périmètre d'étude

Dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier éventuelle, la commune souhaiterait :

- Procéder à la régularisation de la voirie existante, en assurant la maîtrise foncière des emprises actuellement non détenues (exemple 1 et 2).
- Permettre la création de nouvelles voies, notamment celles citées précédemment, afin d'améliorer l'accessibilité et la desserte des propriétés (exemple 3).
- Un projet d'entretien de voirie, visant à remettre en état la voirie (exemple 4)
- Intégrer certains chemins cadastrés dans le tableau de classement de la voirie, en les reclassant en voies communales ou en chemins ruraux, selon leur usage et leur importance dans le réseau viaire local (exemple 5).

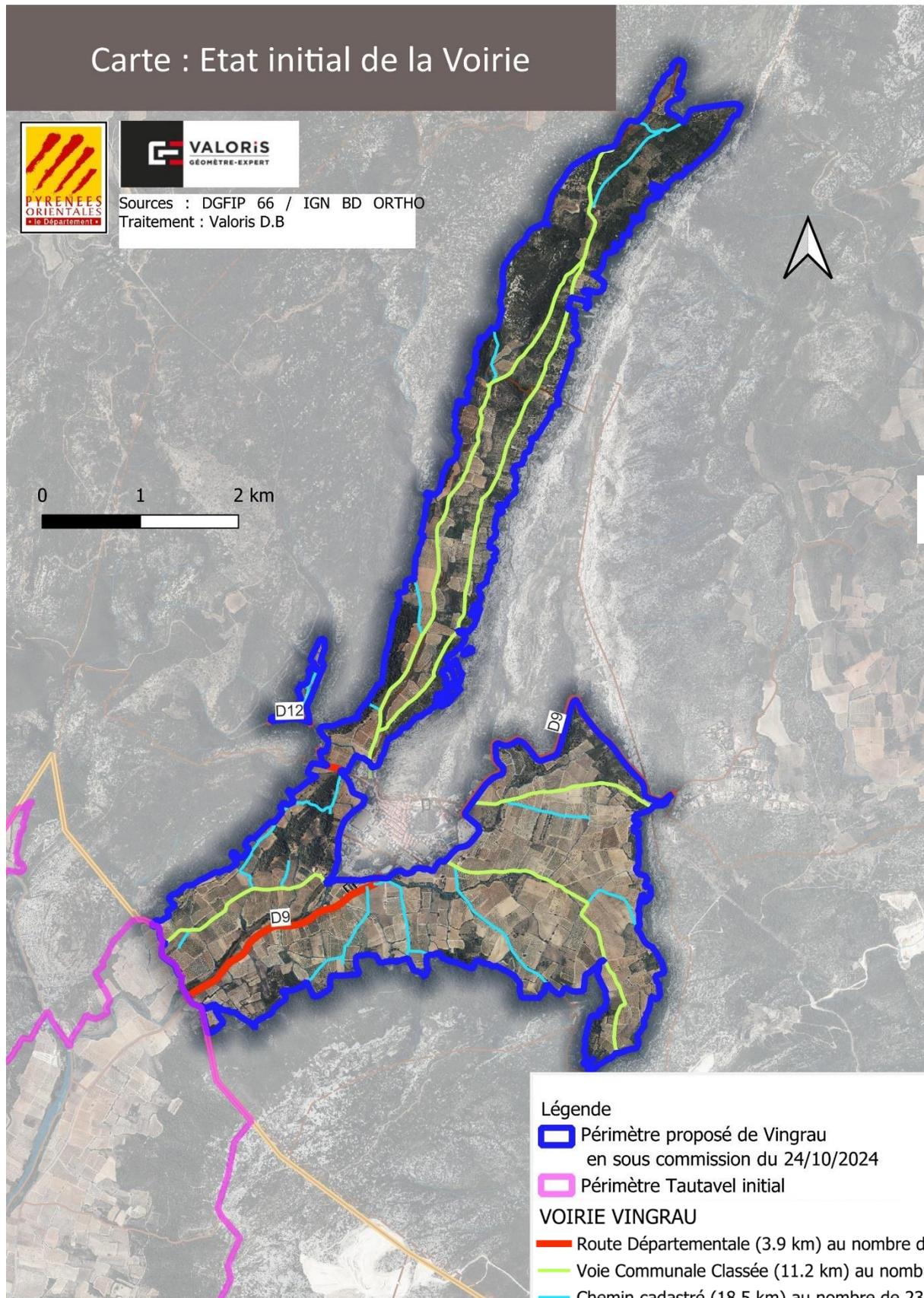
Cette démarche vise à **sécuriser et structurer durablement le réseau de voirie**, en garantissant une gestion efficace et optimisée des accès et des déplacements sur le territoire concerné.

⁵ Cf. complément d'information p.20 de la partie consacrée au périmètre initial (Tautavel)

Carte : Etat initial de la Voirie



Sources : DGFIP 66 / IGN BD ORTHO
Traitement : Valoris D.B



Légende

- Périmètre proposé de Vingrau en sous commission du 24/10/2024
- Périmètre Tautavel initial

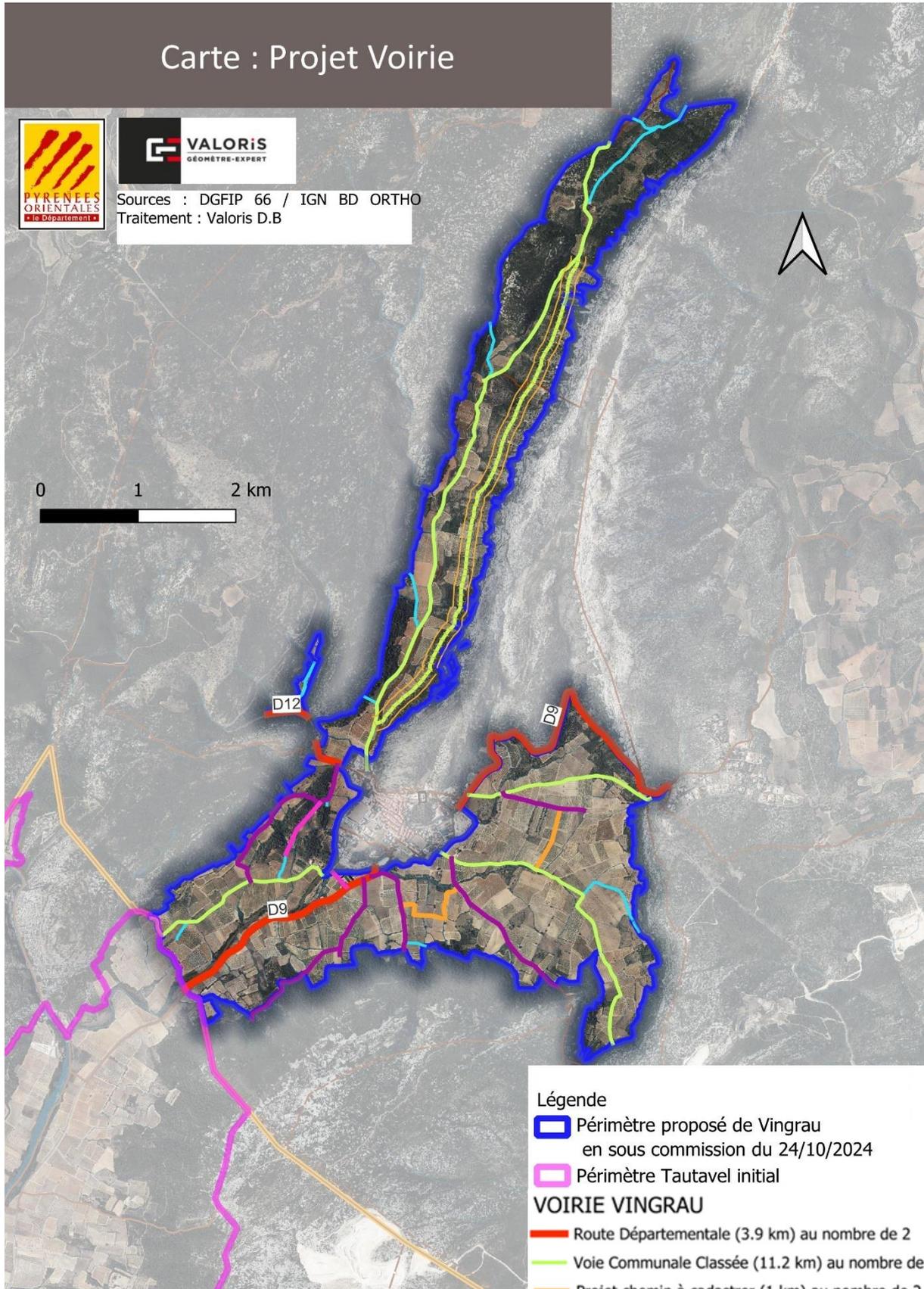
VOIRIE VINGRAU

- Route Départementale (3.9 km) au nombre de 2
- Voie Communale Classée (11.2 km) au nombre de 5
- Chemin cadastré (18.5 km) au nombre de 23

Carte : Projet Voirie



Sources : DGFIP 66 / IGN BD ORTHO
Traitement : Valoris D.B



Légende

Périmètre proposé de Vingrau
en sous commission du 24/10/2024

Périmètre Tautavel initial

VOIRIE VINGRAU

Route Départementale (3.9 km) au nombre de 2

Voie Communale Classée (11.2 km) au nombre de 5

Projet chemin à cadastrer (1 km) au nombre de 2

Projet voirie (500m) au nombre de 2

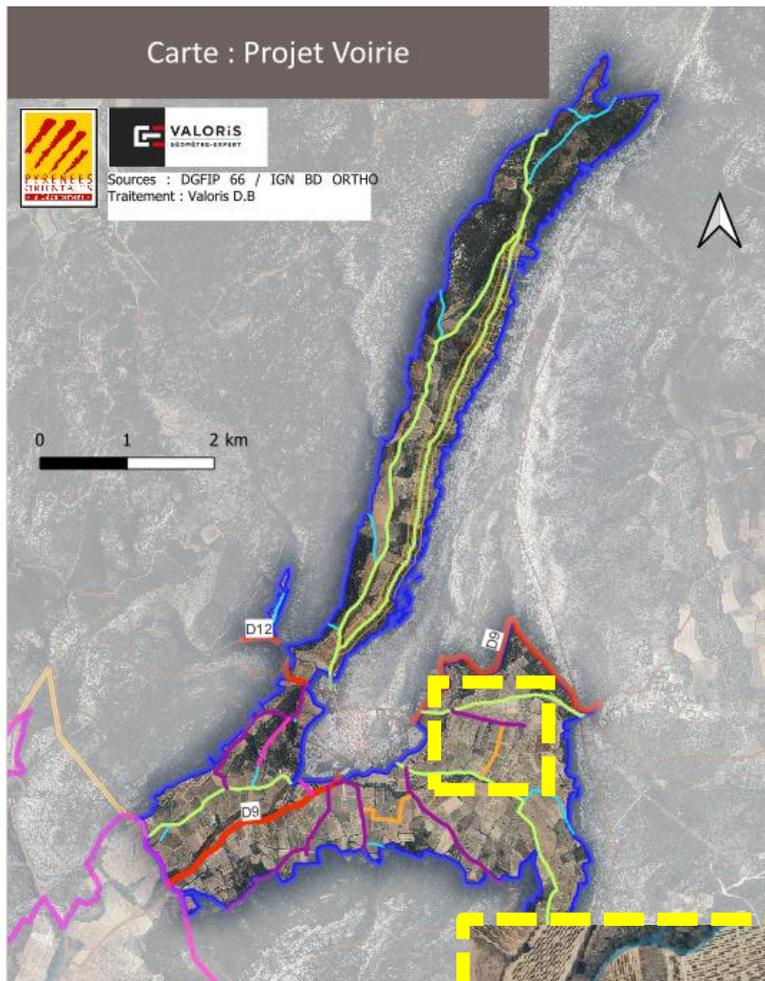
Projet entretien voirie (3 km) au nombre de 1

Chemin à classer en Voie Communale (4.5 km) au nombre de 5

Chemin cadastré (18.5 km) au nombre de 23

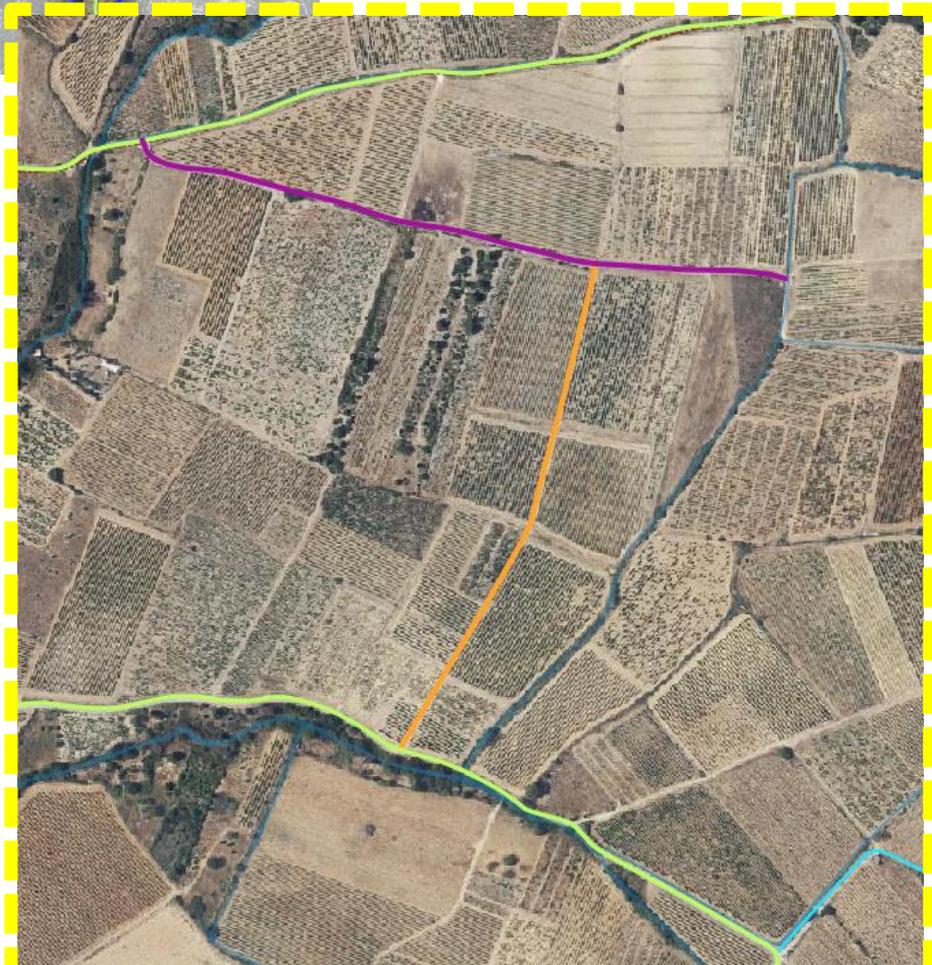
Les « projets de chemin à cadastrer » désignent des régularisations de chemins existants sur le terrain mais qui ne sont pas cadastrés dont la commune maîtrise ou non l'emprise foncière.

Exemple 1 : régularisation d'emprise foncière :

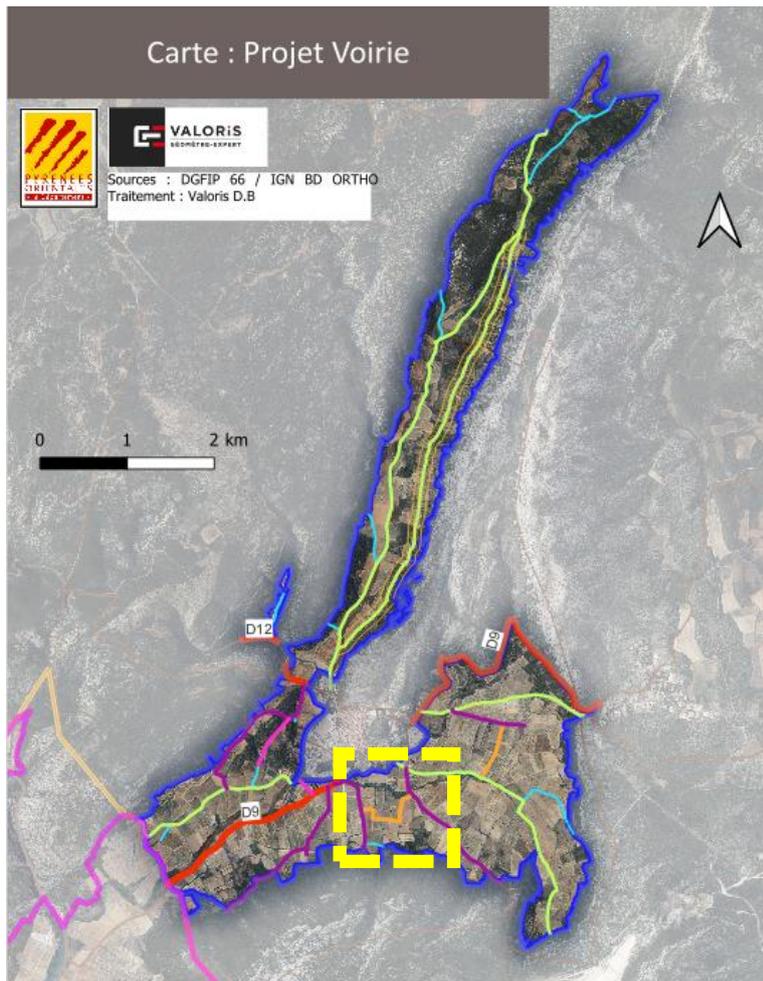


La commune souhaite régulariser les chemins dont elle ne maîtrise pas l'emprise, à l'exemple du chemin ci-contre (orange) situé au lieu-dit **LOU PLA**.

Bien que cette voirie soit **empierreée**, entretenue par la commune, son emprise traverse **plusieurs propriétés privées**, sans que la commune en ait la maîtrise foncière. La commune souhaite donc régulariser cette situation en maîtrisant son emprise par le biais d'échanges.



Exemple 2 : régularisation d'emprise foncière :



La commune souhaite régulariser les chemins dont elle ne maîtrise pas l'emprise, à l'exemple du chemin ci-contre (orange) situé au lieu-dit LOU PLA.

Bien que cette voirie soit **empierrée**, entretenue par la commune, son emprise traverse **plusieurs propriétés privées**, sans que la commune en ait la maîtrise foncière. La commune souhaite donc régulariser cette situation en maîtrisant son emprise par le biais d'échanges.



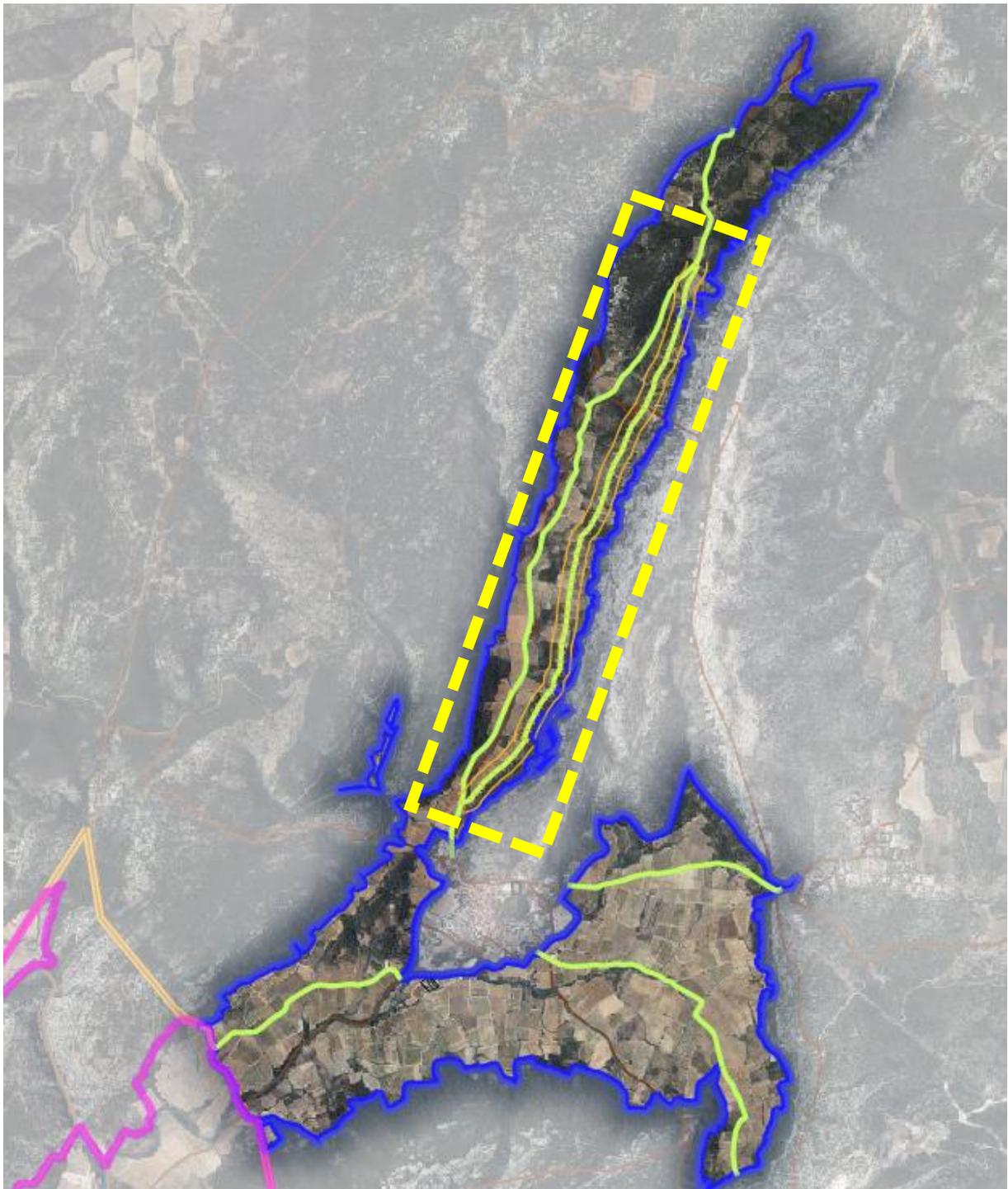
Exemple 3 : Projet création de voirie :



La commune a exprimé son intention de réaliser un projet de chemin situé à Vingrau, partant de la RD n° 9, au niveau du cimetière jusqu'au Correc de la Figarassa, sur environ 120m. Ce chemin vise à rejoindre les sites géographiques de la CLOTADE et de LAS ESPASSOLES.

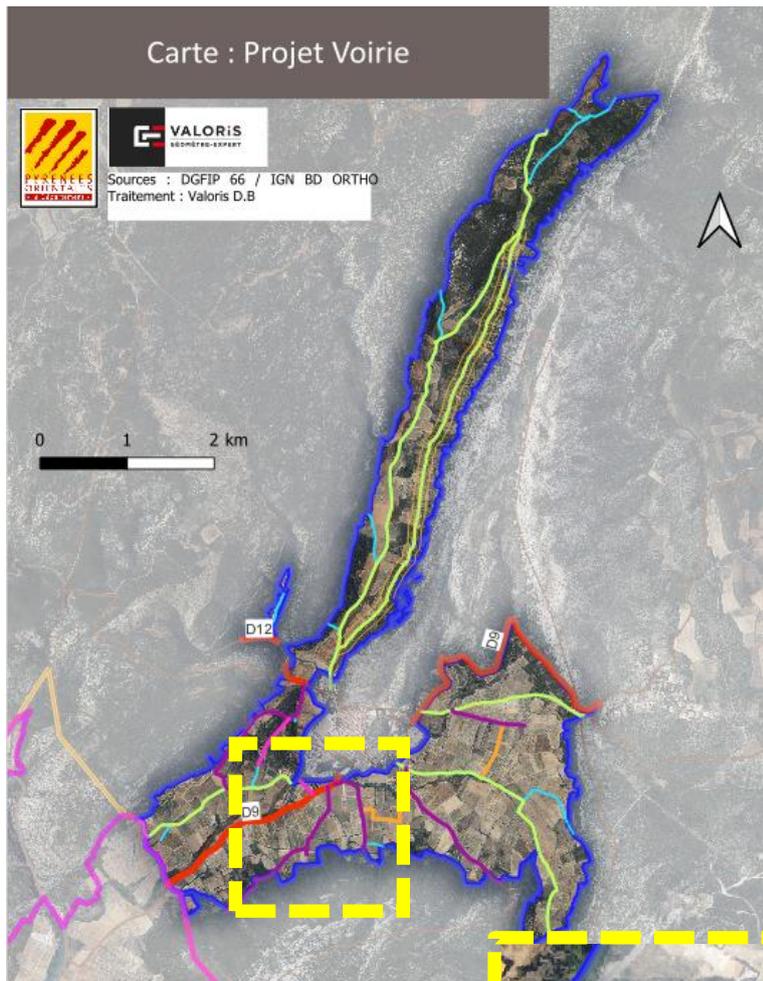
Le chemin pourrait être réalisé dans le cadre des travaux connexes et l'emprise nécessaire au chemin serait récupérée par le biais d'échanges entre la commune et les propriétaires.

Exemple 4 : Entretien de la voirie :



La commune souhaite que la **voie communale de Parrouch** soit **remise en état** dans le cadre des **travaux connexes**, sur un **tronçon de 3 km**. Actuellement en mauvais état, cette voie demeure essentielle à la desserte d'un grand nombre de propriétés. Sa remise en état améliorerait l'accessibilité et renforcerait la cohérence du réseau viaire communal

Exemple 5 : Mise à jour du tableau de classement de la voirie :



La commune souhaite intégrer dans le tableau de classement de la voirie les chemins représentés en violet, situés au lieu-dit LA CLOTADE.

Ces chemins, **cadastrés et entretenus**, sont en partie **goudronnés** et assurent des **liaisons essentielles** pour la desserte des propriétés. Leur intégration permettrait de **formaliser leur statut**, d'**assurer leur pérennité** au sein du **réseau de voirie communale**, et de garantir leur **entretien à long terme**.



La commune est motivée pour :

▪ **VOIRIE :**

⇒ Cadastrier certains chemins et/ou maîtriser leur emprise foncière (notamment les emplacements réservés)

⇒ Procéder à des travaux pour créer de nouvelles voiries et/ou à leur remise en état

⇒ Procéder à une mise à jour du tableau de classement de la voirie

▪ **RESTRUCTURATION :**

⇒ Échanger les parcelles de la commune pour avoir des îlots de propriété plus importants et régulariser certaines discordances foncières (notamment en lien avec les BND, etc ...).

▪ **CESSIONS DE PETITES PARCELLES :** Acheter ces parcelles pour permettre de nouveaux commodats aux exploitants et assurer une meilleure gestion du foncier

▪ **DISPOSER D'UN CADASTRE REFAIT**

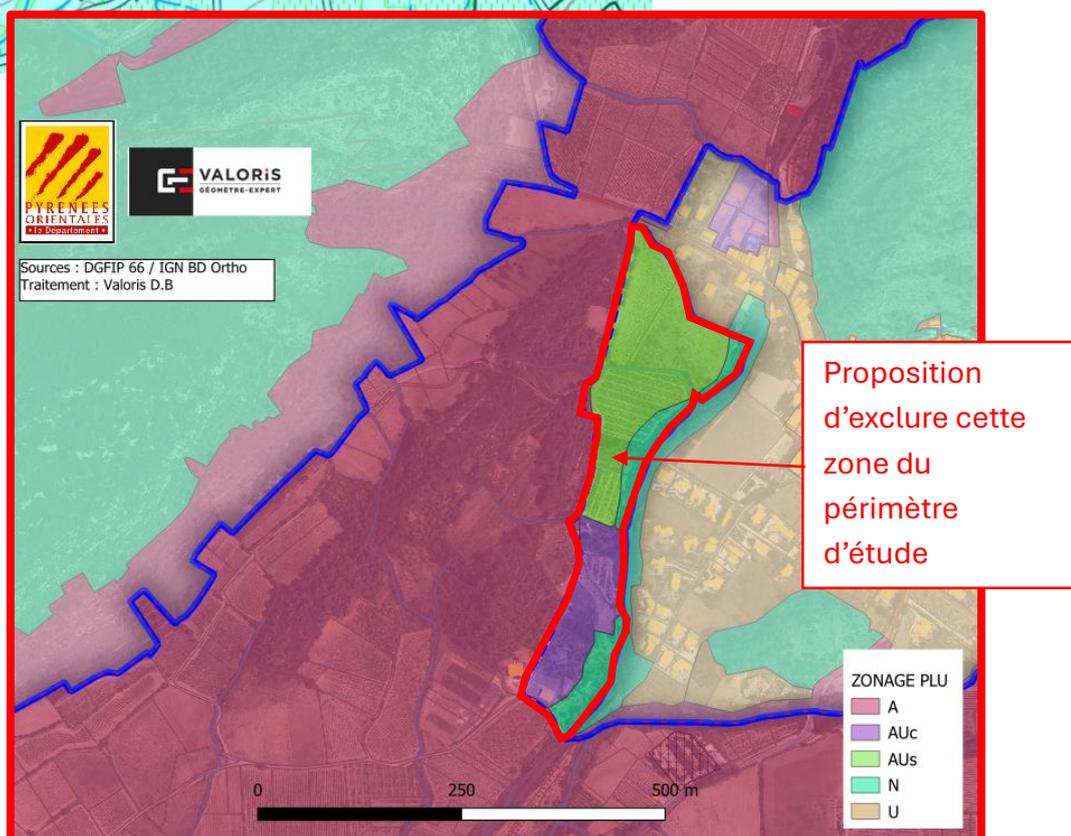
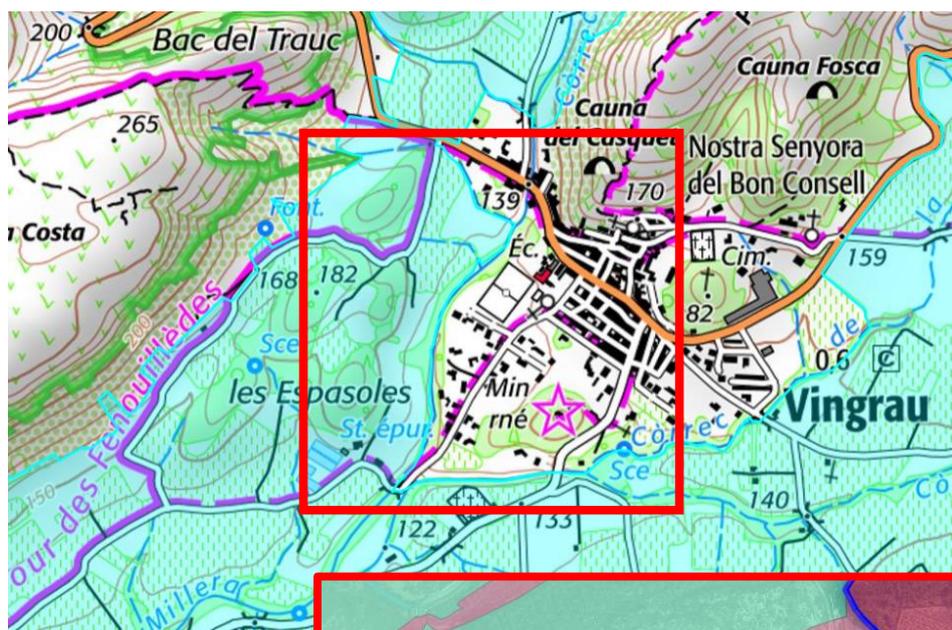
▪ **LANCER LA PROCEDURE DE BIEN VACANTS ET SANS MAITRE**

D.2/ MODIFICATIONS DU PROJET DE PERIMETRE INITIAL

Le périmètre d'étude de Vingrau a été défini progressivement au cours des réunions de la sous-commission d'aménagement foncier. Certaines modifications du périmètre ont ensuite été proposées en Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF), parmi lesquelles :

- **Le retrait de parcelles classées en zone AU dans le PLU de Vingrau**
- **L'ajout de parcelles de Biens Non Délimités (BND) enclavées dans une parcelle communale, en réponse aux demandes des propriétaires recueillies lors des enquêtes**

1/ Retrait de parcelles situées en zone AU du PLU



Cette zone (entourée en rouge) est située à l'Ouest du village de Vingrau, elle comprend 27 parcelles dont 2 incluses en partie dans le périmètre (5 ha environ) lieu-dit LAS ESPASSOLES, elle correspond à une zone à urbaniser (AU), avec des orientations d'aménagement dans ce secteur :

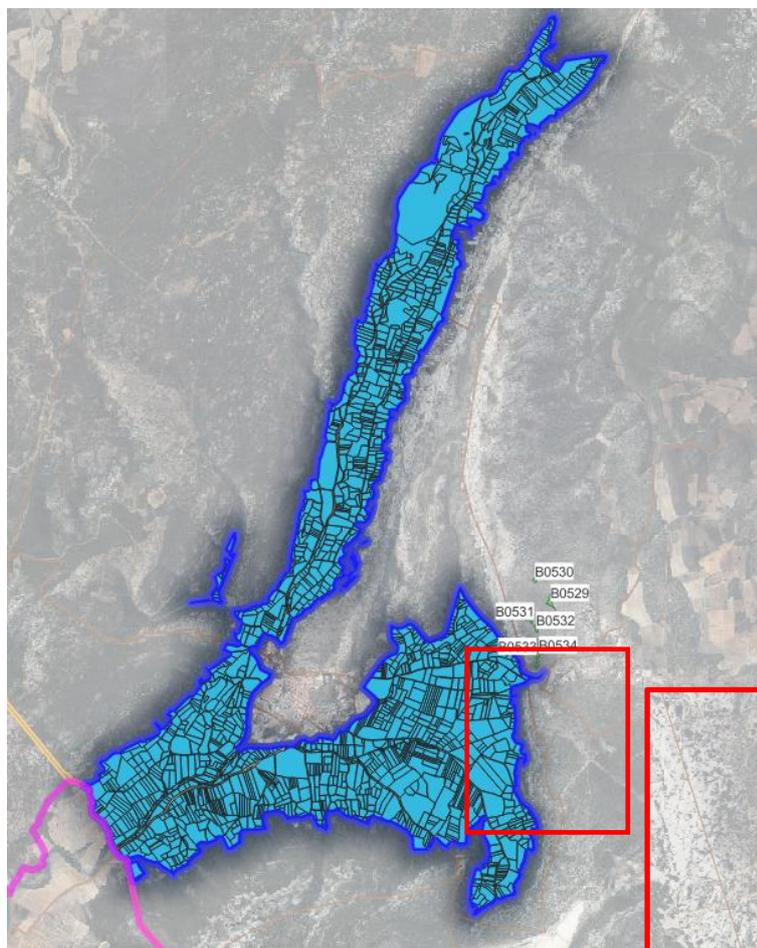
Les zones **AU** correspondent à la **trame 2AU** du PLU, désignant des **zones destinées à être urbanisées à moyen et long terme**.

Les zones **AUc** correspondent à la **trame 1AU2**, qui regroupe les **zones d'activités économiques** à vocation **agricole, artisanale, commerciale et industrielle**.

Les parcelles en zone AU ont un intérêt limité pour un futur aménagement foncier.

Proposition : Exclure cette zone du périmètre d'étude, car les parcelles qui y sont incluses n'ont pas vocation à être échangées dans le cadre de l'opération d'aménagement foncier.

2/ Ajout de BND enclavés dans le parcellaire communal à la demande des propriétaires enquêtés

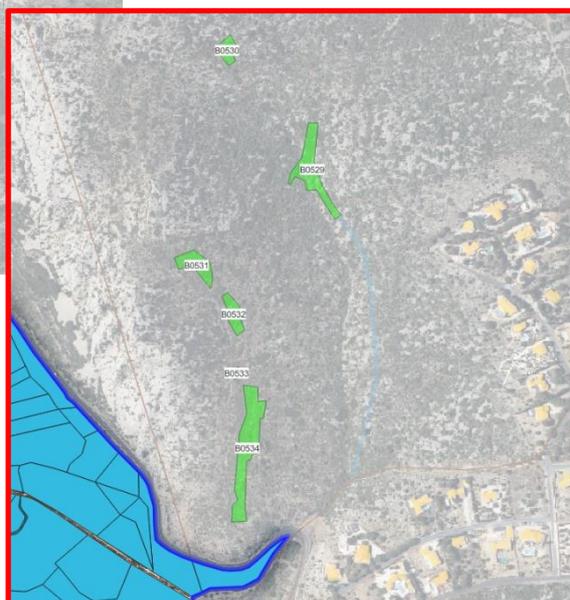


Les parcelles cadastrées section B n° 529 à 534 (6 pour une surface d'environ 70a) sont situées au Nord-Est du village de Vingrau, lieu-dit CLOT DE FONTISCLA.

Ces parcelles sont des **Biens Non Délimités (BND)** enclavés au sein de la **parcelle B n°1772**, appartenant à la **commune**.

Lors des **enquêtes menées auprès des propriétaires**, certains d'entre eux ont exprimé le souhait que ces **parcelles soient intégrées** dans une opération d'aménagement foncier, afin de permettre **l'échange de leur part dans le BND** dans le cadre de l'opération d'aménagement foncier ou céder à la commune.

Proposition : Inclure ces parcelles pour régulariser ces biens non délimités



Partie 3 : SYNTHÈSE

A.3/ STRUCTURES FONCIÈRES

1/ Un morcellement important :

L'assemblage des périmètres de Tautavel et de Vingrau, incluant les modifications apportées à Tautavel (différentes du périmètre initial, cf. partie 1 Tautavel), mais excluant les dernières modifications de périmètre apportées à Vingrau (cf. partie 2 Vingrau), avant la Commission Communale d'Aménagement Foncier, se compose de :

- **3 595 ha couvrant 9 256 parcelles**
- **1 346 comptes cadastraux (hors BND),**
- **Une superficie moyenne de 2 ha 67 ares par propriétaire,**
- **Une moyenne de 7 parcelles par propriétaire.**

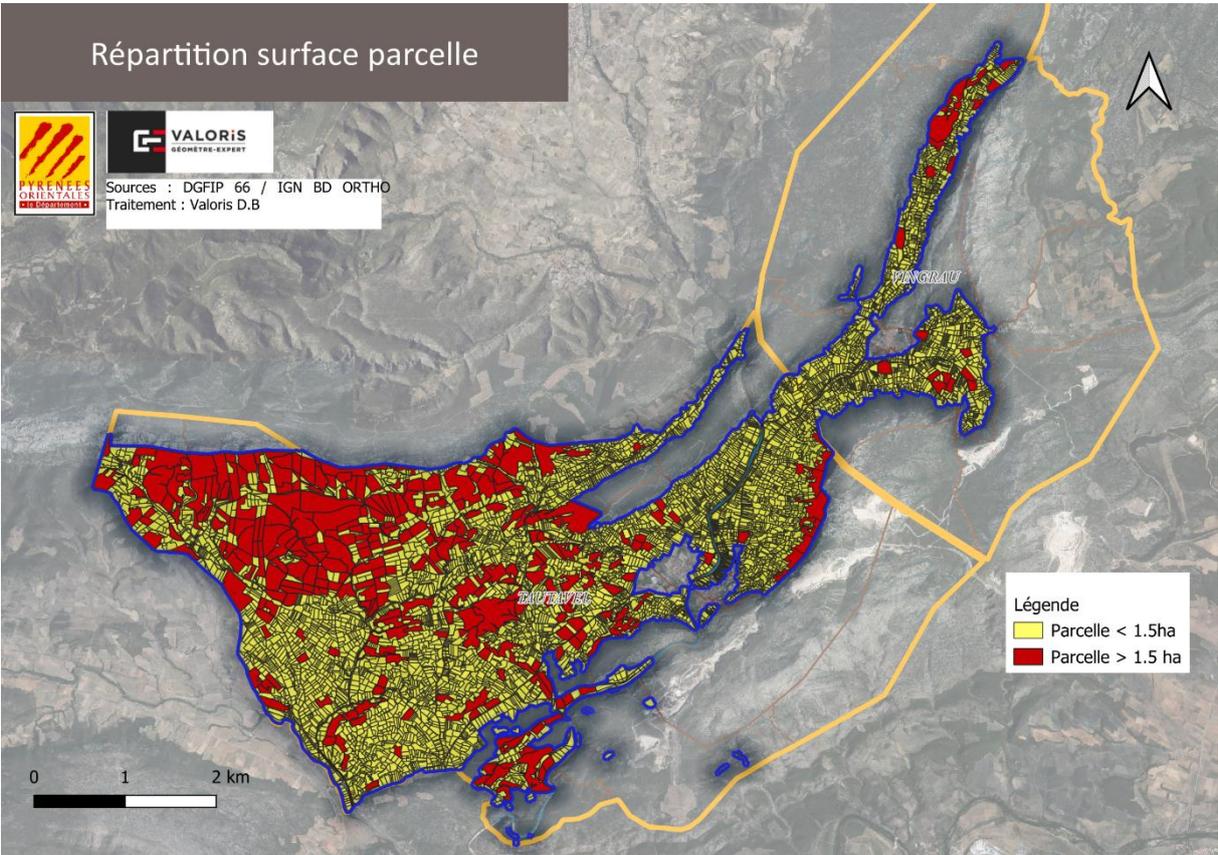
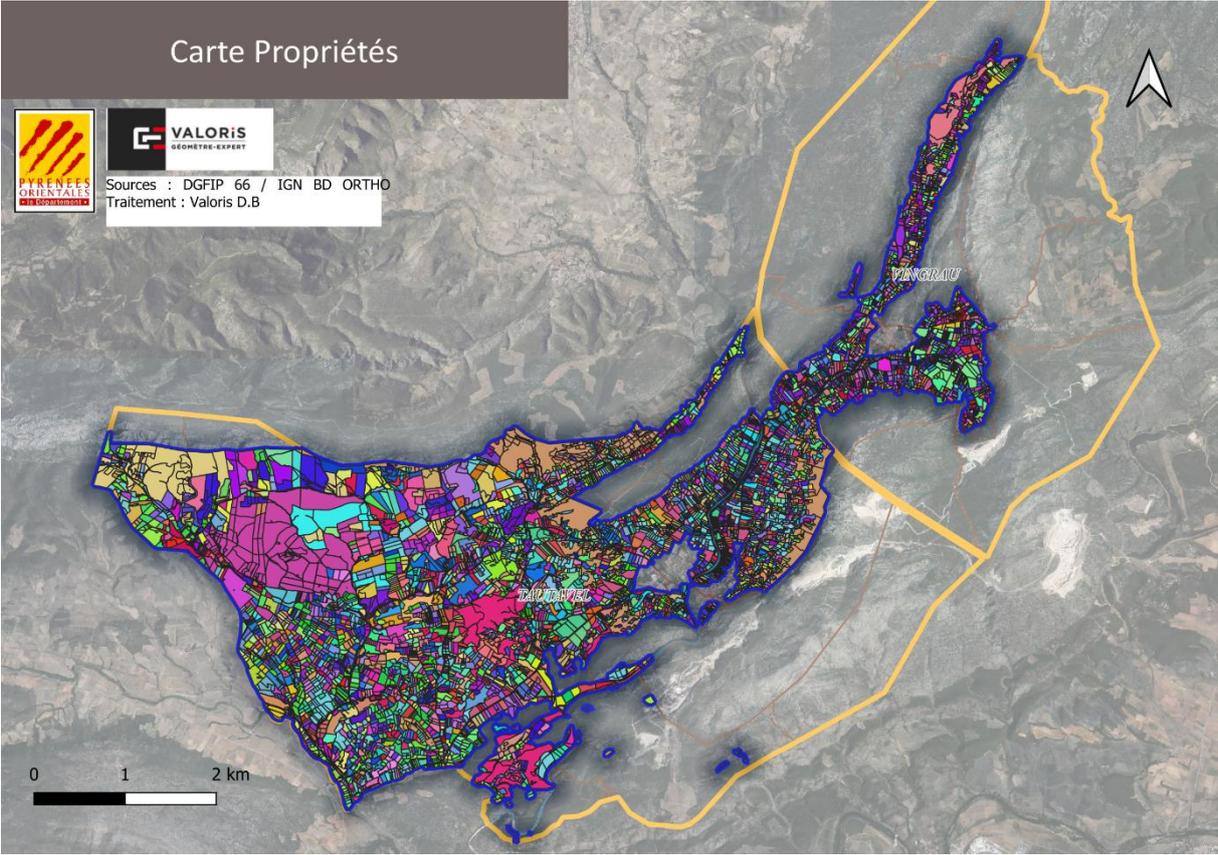
L'analyse de la structure foncière met en évidence :

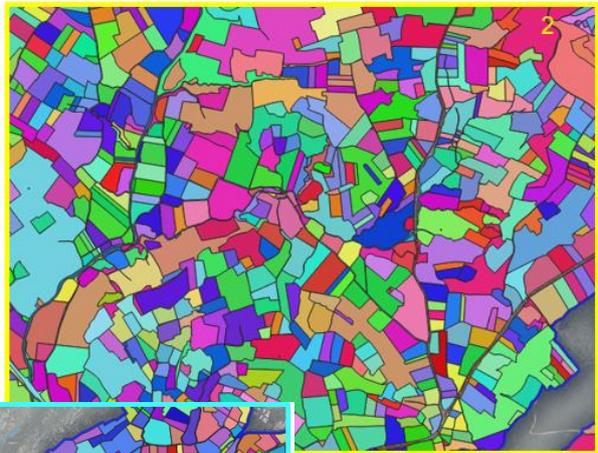
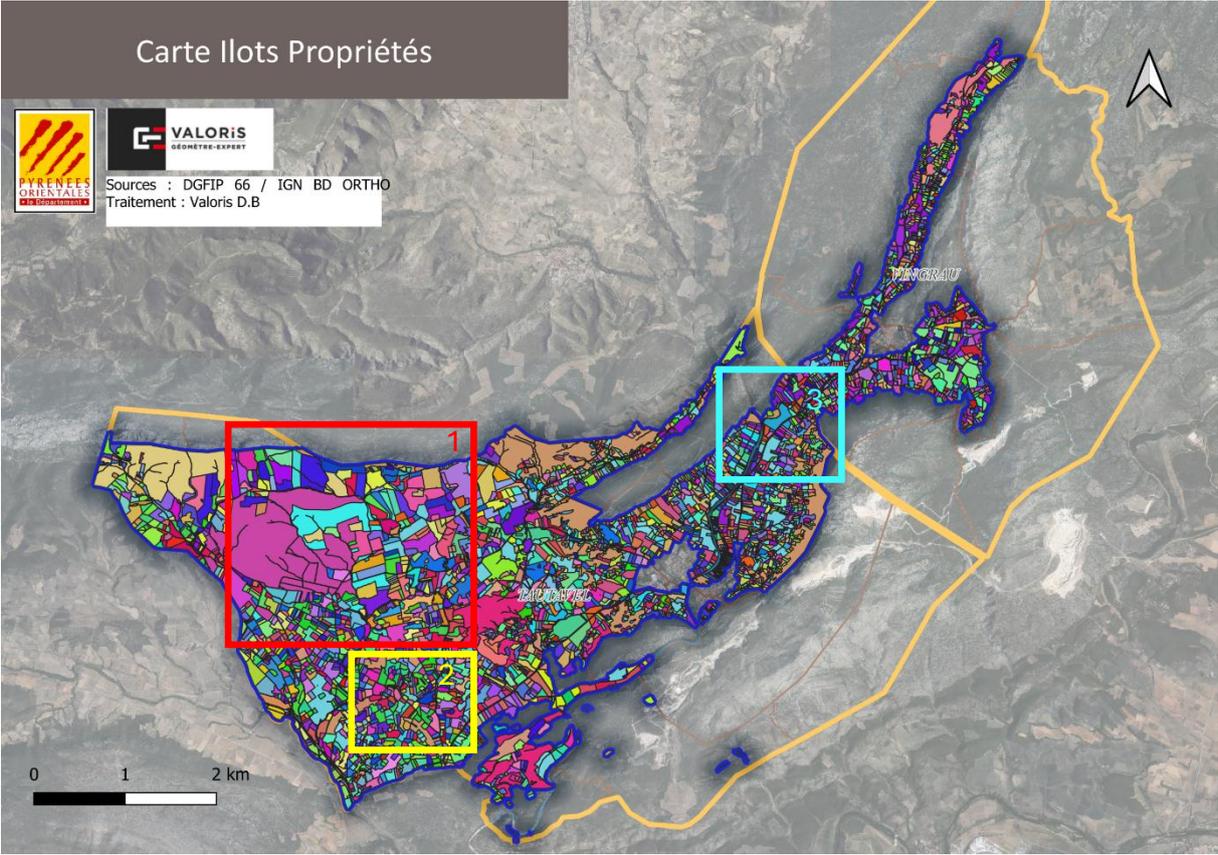
- 9256 parcelles réparties en 4 765 îlots de propriété, avec une surface moyenne de 75 ares par îlot, pour 1 346 comptes de propriété, révélant un morcellement foncier important
- 4765 îlots (91 %) ont une surface inférieure à 1,5 hectare, ce qui a pour conséquences :
 - Des limitations sur la taille des exploitations agricoles
 - Des difficultés d'exploitation efficaces
 - De nombreux fermages peu pérennes

Quelques propriétés restent toutefois, bien restructurées à Tautavel (agrandissement 1, page 7). Cependant, sur la quasi-totalité du périmètre, les îlots de propriété restent morcelés et éparpillés (agrandissement 2 et 3 page 7).

- 150 comptes de propriété (sur les 1 346) possèdent une surface supérieure à 5 ha, regroupant au total 2 276 îlots de propriété. Cela représente une moyenne de 15 îlots par compte, soulignant un morcellement marqué des grands comptes de propriété au sein du périmètre

Si le morcellement foncier est déjà prononcé à Tautavel, il l'est encore davantage à Vingrau, où les îlots de propriété sont plus petits et les comptes cadastraux plus fragmentés. Outre la présence de nombreux propriétaires communs entre Tautavel et Vingrau, le morcellement important confirme la pertinence de l'intégration de Vingrau dans l'étude, afin d'améliorer la situation par le biais d'un aménagement foncier.



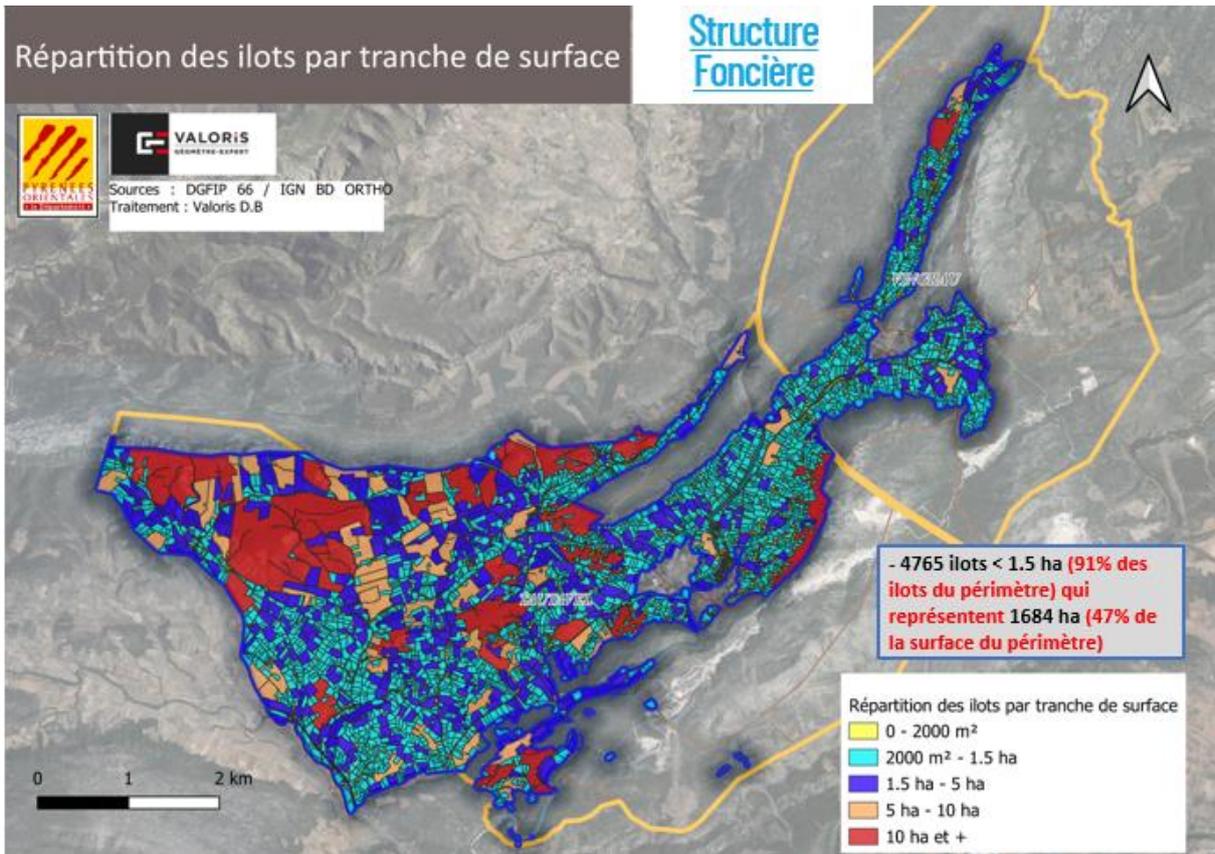


Répartition des ilots par tranche de surface

Structure
Foncière



Sources : DGFIP 66 / IGN BD ORTHO
Traitement : Valoris D.B

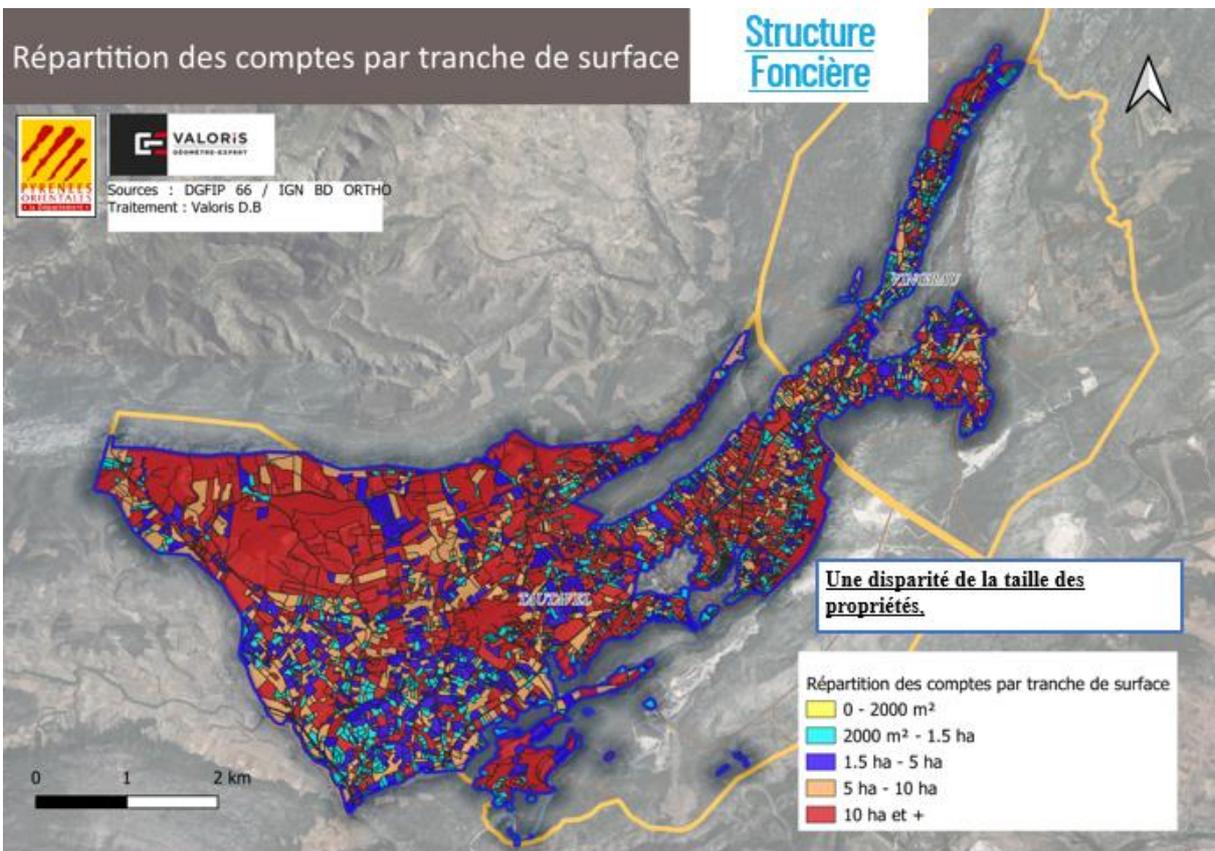


Répartition des comptes par tranche de surface

Structure
Foncière



Sources : DGFIP 66 / IGN BD ORTHO
Traitement : Valoris D.B

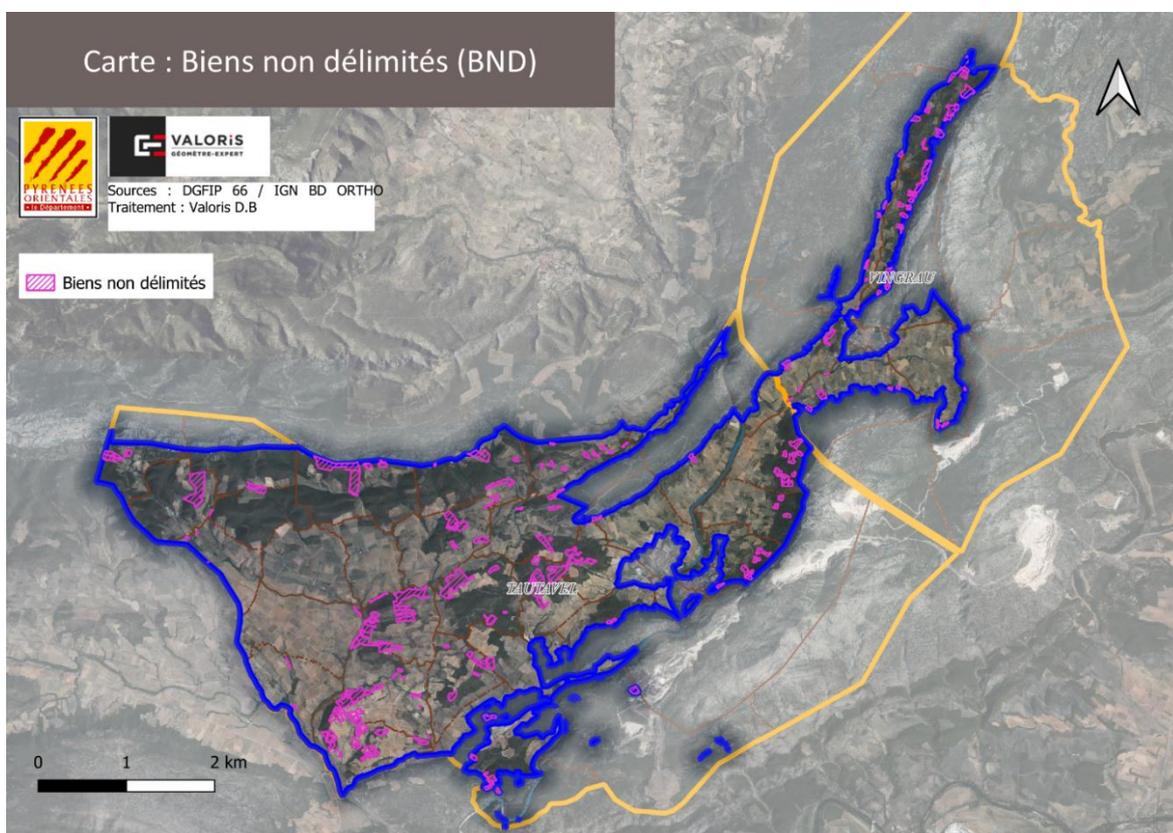


2/ De nombreux biens non délimités :

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.

À Tautavel comme à Vingrau, l'étude a révélé un nombre significatif de Biens Non Délimités (BND), constituant une problématique foncière majeure pour ces deux communes. Au total, 217 BND ont été identifiés, couvrant une surface de 171 ha, soit une moyenne de 0,8 ha par BND. Ces biens impliquent 364 propriétaires distincts, soit une moyenne de 2,9 propriétaires par BND, avec un maximum de 10 propriétaires pour la parcelle AY 44. Ces BND concernent principalement des landes et des forêts, mais aussi d'anciennes vignes, susceptibles d'être revalorisées par des propriétaires exploitants.

Leur statut foncier complexe engendre des difficultés d'entretien en raison de l'absence de contours de parcelle bien définis. Ce manque de gestion favorise les problèmes sanitaires et augmente les risques d'incendie, rendant leur intégration dans un aménagement foncier d'autant plus pertinente.

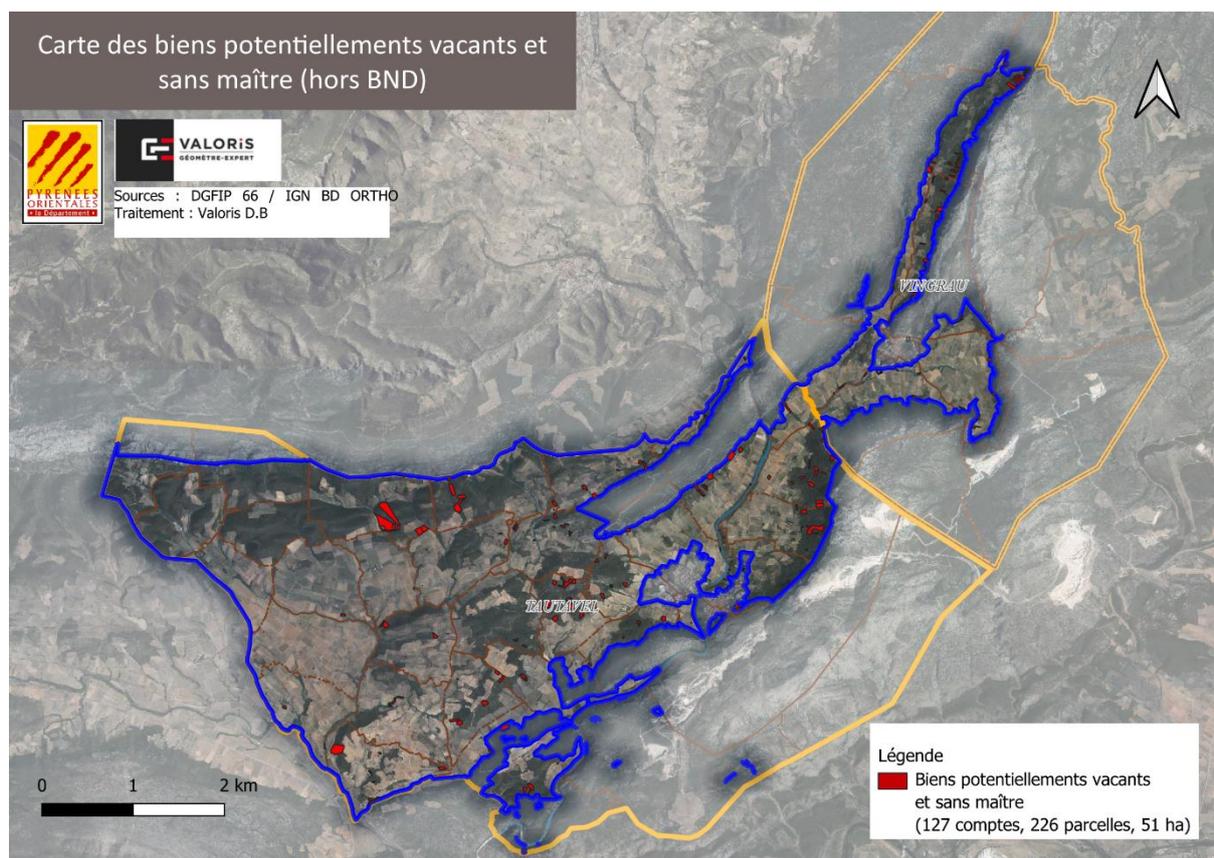


3/ De nombreux biens potentiellement vacants et sans maître (BVSM)

Les BVSM sont des parcelles bâties ou non bâties, dont les propriétaires ne peuvent être identifiés (inconnus, disparus ou décédés).

L'étude a recensé 226 potentiels BVSM couvrant 51 ha et impliquant 127 comptes de propriété. Le recensement a été établi sur la base de deux critères : l'absence de date de naissance au cadastre ou une date antérieure à 1925.

Ce recensement permet à la commune d'identifier la présence potentielle de biens vacants et sans maître sur son territoire. Il ne s'agit pas d'un inventaire exhaustif, car certaines vérifications nécessitent des recherches approfondies auprès des services fiscaux et du cadastre.



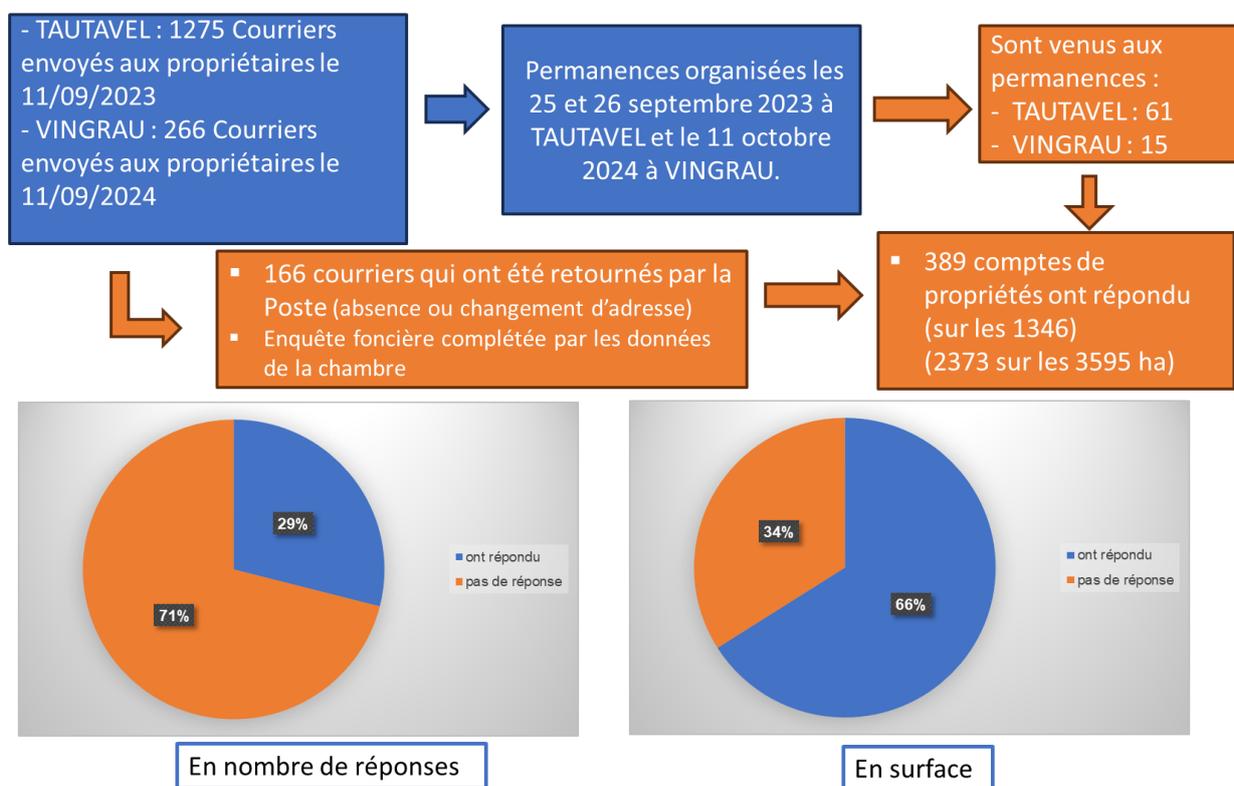
B.3/ ENQUETES AUPRES DES PROPRIETAIRES

L'enquête auprès des propriétaires de Tautavel et de Vingrau s'est déroulée en deux phases distinctes :

- en 2023 :Tautavel (1275 courriers envoyés)
- en 2024 : Vingrau (266 courriers envoyés, uniquement aux propriétaires du périmètre initial de 265,5 ha).

Dans chaque phase, un courrier a été adressé à l'ensemble des propriétaires identifiés à partir des données cadastrales, leur permettant de prendre connaissance de l'étude d'aménagement et d'y répondre via un questionnaire.

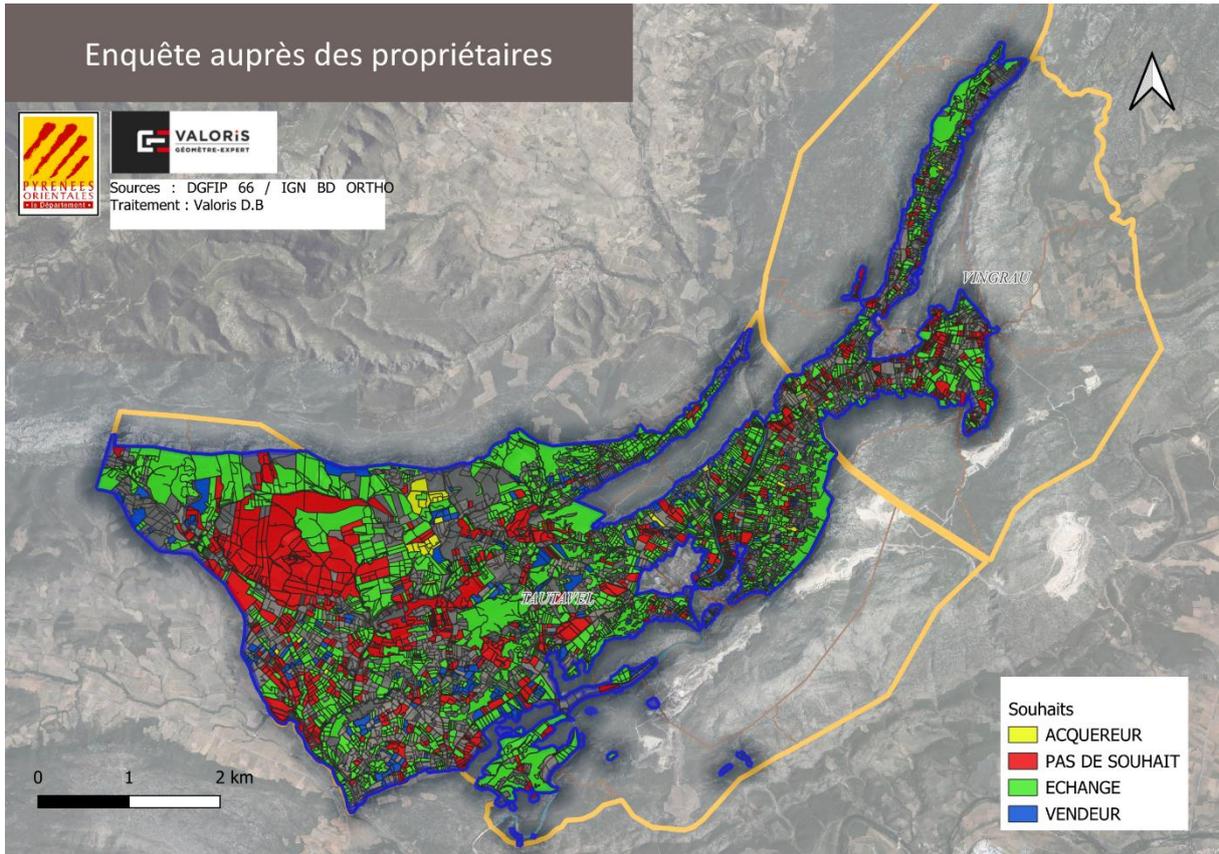
La complémentarité entre les enquêtes de Vingrau et de Tautavel, en raison du grand nombre de propriétaires communs, a permis de compléter l'une et l'autre des enquêtes. La majorité des propriétaires ayant répondu à l'enquête Vingrau se trouvait être propriétaire dans le périmètre de Tautavel.



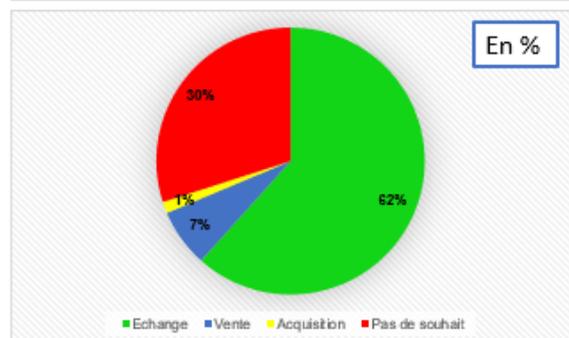
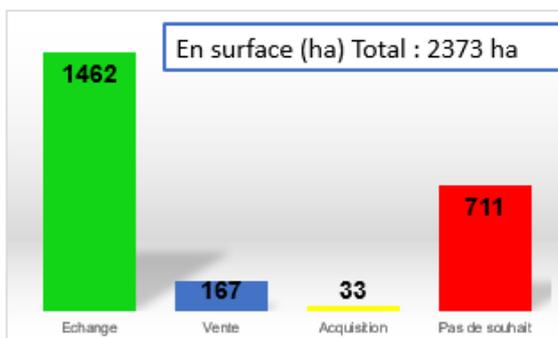
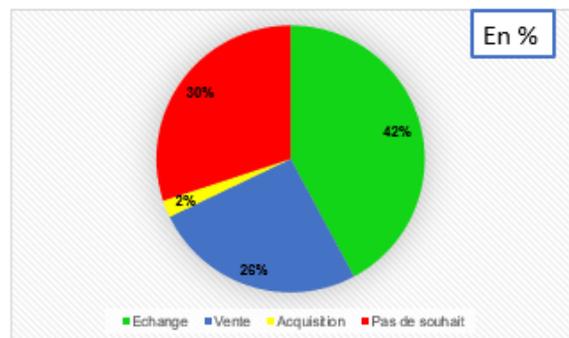
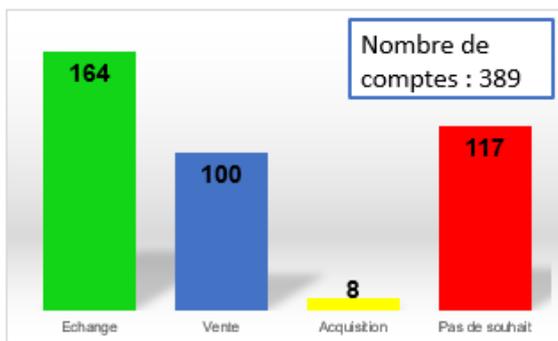
Enquête auprès des propriétaires



Sources : DGFIP 66 / IGN BD ORTHO
 Traitement : Valoris D.B



Les souhaits exprimés par les 389 comptes de propriété (29% des comptes) représentant 66% (2373 ha) de la surface du périmètre d'étude ont été enquêtés. Sur l'ensemble de l'étude de Vingrau et Tautavel, les propriétaires se montrent favorable à des échanges, 42 % des comptes de propriété se déclarent intéressés par des échanges, représentant près du deux tiers en surface des propriétaires enquêtés, soit 1 462 hectares sur les 2373 hectares ayant répondu. Par ailleurs, près du deux tiers des comptes ont exprimé leur intention de procéder à une restructuration, que ce soit par des échanges, des ventes ou des acquisitions.



C.3/ VOIRIE ET MOTIVATIONS DES COMMUNES

Les communes de TAUTAVEL et de VINGRAU sont motivées pour :

▪ **VOIRIE :**

⇒ Cadastrier certains chemins et/ou maîtriser leur emprise foncière (notamment les emplacements réservés)

⇒ Procéder à des travaux pour créer de nouvelles voiries et/ou à leur remise en état

⇒ Procéder à une mise à jour du tableau de classement de la voirie

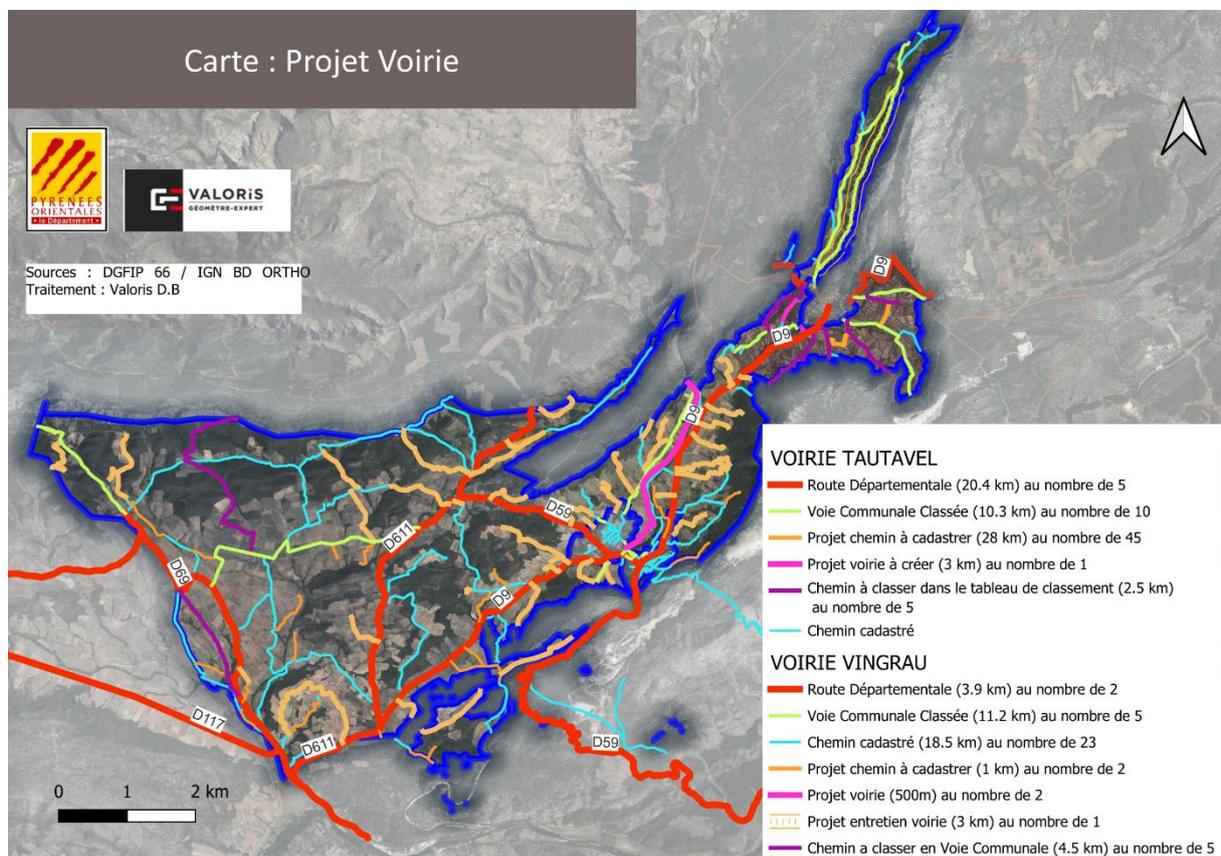
▪ **RESTRUCTURATION :**

⇒ Échanger les parcelles de la commune pour avoir des îlots de propriété plus importants et régulariser certaines discordances foncières (notamment en lien avec les BND, etc ...).

⇒ Restructurer l'ensemble des jardins des ORTES par le biais des échanges pour ensuite redimensionner le canal d'arrosage

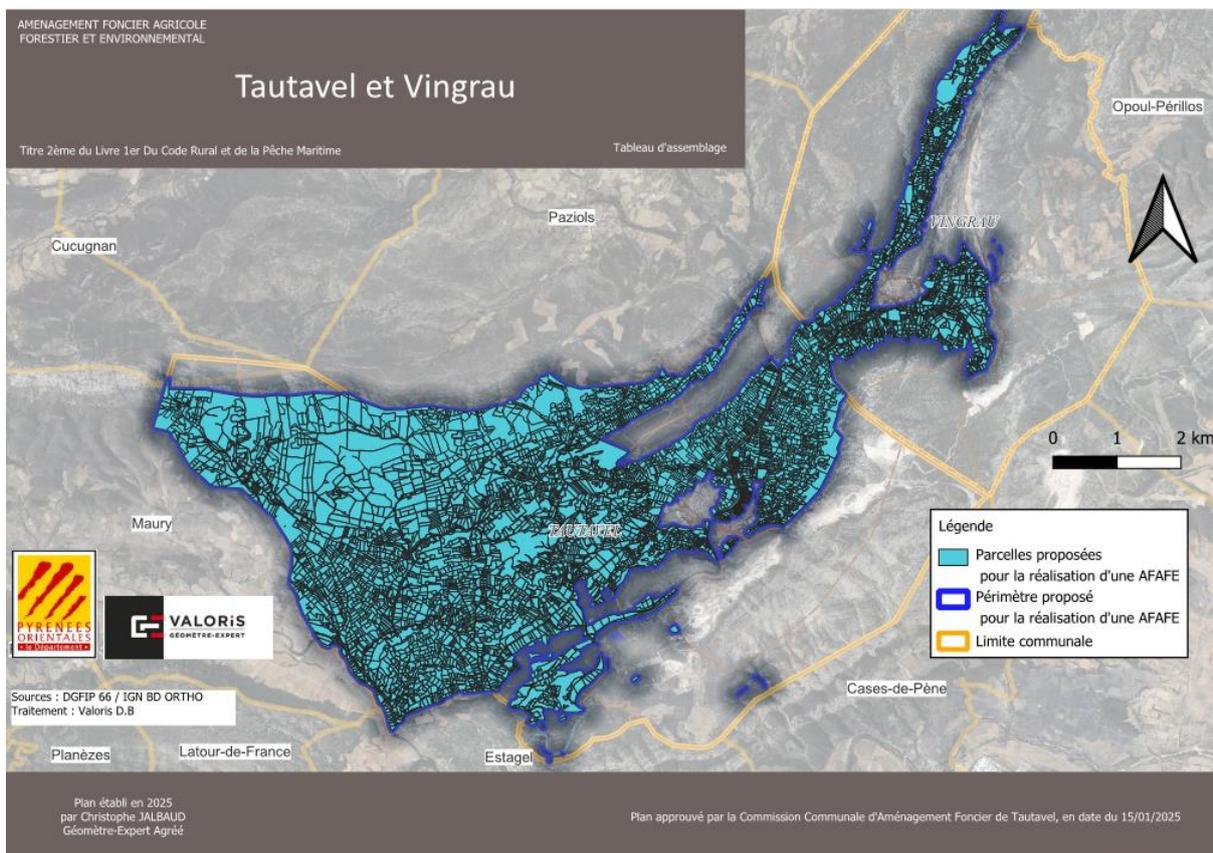
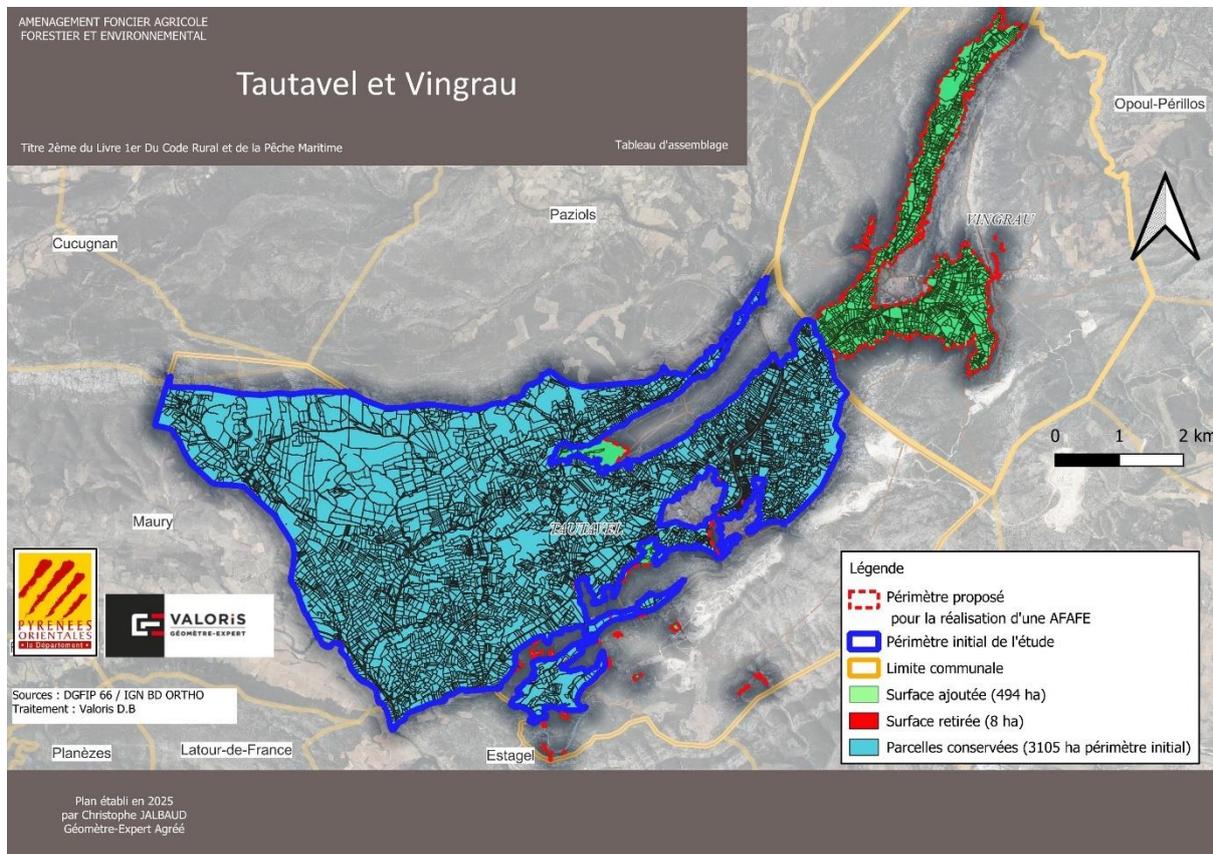
▪ **CESSIONS DE PETITES PARCELLES :** Acheter ces parcelles pour permettre de nouveaux commodats aux exploitants et assurer une meilleure gestion du foncier

▪ **DISPOSER D'UN CADASTRE REFAIT**



D.3/ MODIFICATIONS DE PERIMETRES

En fonction des éléments étudiés précédemment, des demandes des communes, des propriétaires et des exploitants, le **périmètre d'aménagement suivant (3591 ha pour 9237 parcelles)** est proposé en CCAF :



CONCLUSION

Le périmètre proposé à l'issue de la commission communale d'aménagement foncier le 15/01/2025 couvre le périmètre de Tautavel (3152 ha) auquel vient s'ajouter une extension sur une partie de la commune de Vingrau (439 ha). Il concerne au total 3591 ha pour 9237 parcelles. L'extension de Vingrau représente 14% de la surface de la commune, elle est inférieure au seuil des 25% de la surface totale et n'impose pas de ce fait une commission intercommunale d'aménagement foncier (L121-4 du CRPM).

Vingrau et Tautavel ont des problématiques foncières identiques marquée :

- par un fort morcellement de la propriété, avec des îlots de petites tailles
- de nombreux biens non délimités et des biens potentiellement vacants et sans maître
- une voirie à sécuriser (maîtrise foncière) et à structurer durablement (remise à jour du classement)
- L'intention exprimée par les propriétaires enquêtés de poursuivre une démarche d'aménagement foncier pour les aider à contribuer à une meilleure exploitation de leur propriété et à une valorisation de celle-ci,

Ainsi, un Aménagement Foncier apparaît nécessaire pour garantir un aménagement du territoire cohérent et concerté.

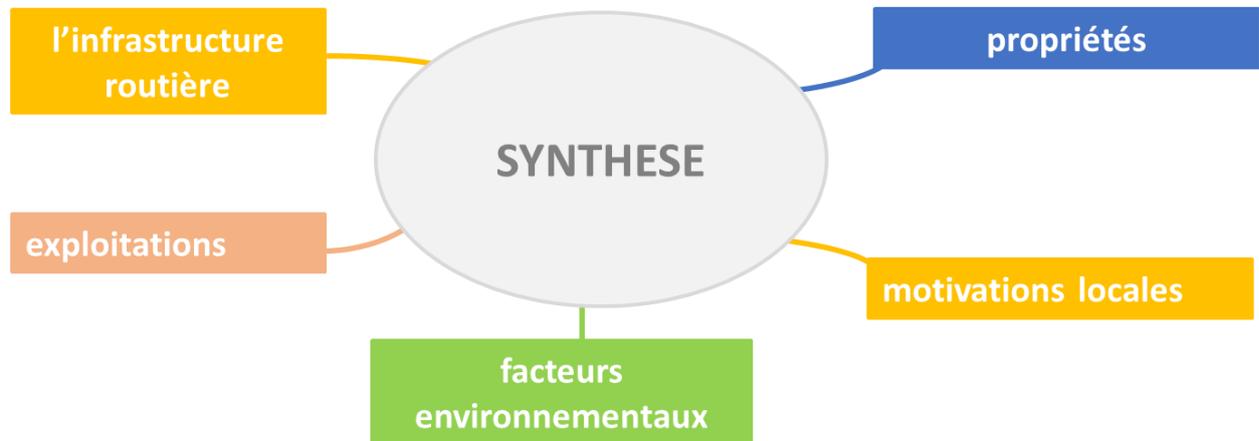
Deux modes d'aménagement pourraient être mobilisés :

- L'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental (AFAFE),
- L'Échange et la Cession d'Immeubles Ruraux (ECIR).

Cependant, l'AFAFE en valeur vénale semble être la procédure la plus adaptée pour résoudre les problèmes foncières des communes de Tautavel et de Vingrau. Ce mode d'aménagement est particulièrement pertinent dans un territoire à dominante de cultures pérennes mixtes, comme c'est le cas pour ces deux communes.

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

1/ ROLE DE L'ETUDE D'AMENAGEMENT



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 et des facteurs environnementaux. Cette synthèse permet à la commission de prendre des décisions sur :

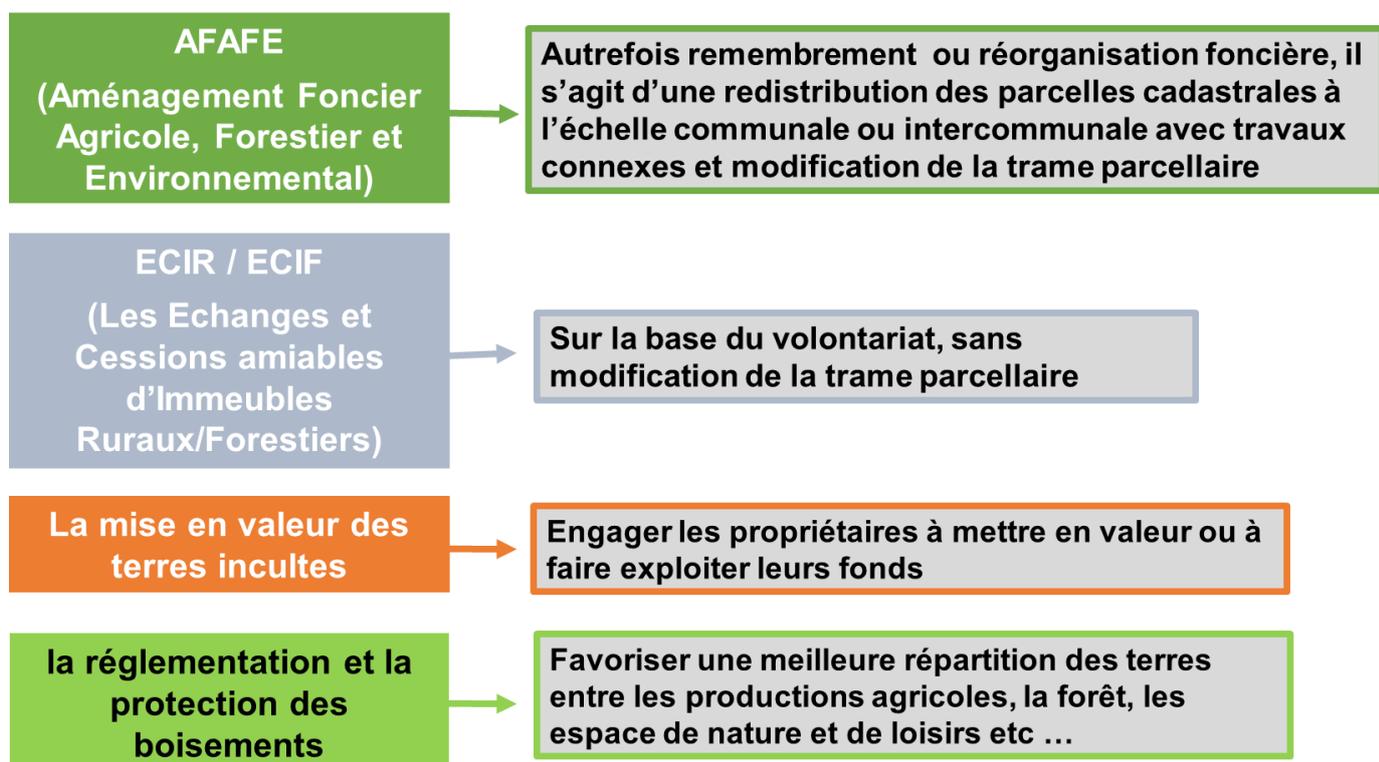
1. L'opportunité d'une opération d'aménagement foncier : il s'agit pour la commission de se prononcer sur la pertinence de lancer ou non une telle opération.
2. Les modes d'aménagement : De décider des différents modes d'aménagement (page ...)
3. Le périmètre : De décider, à partir du périmètre initial 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.

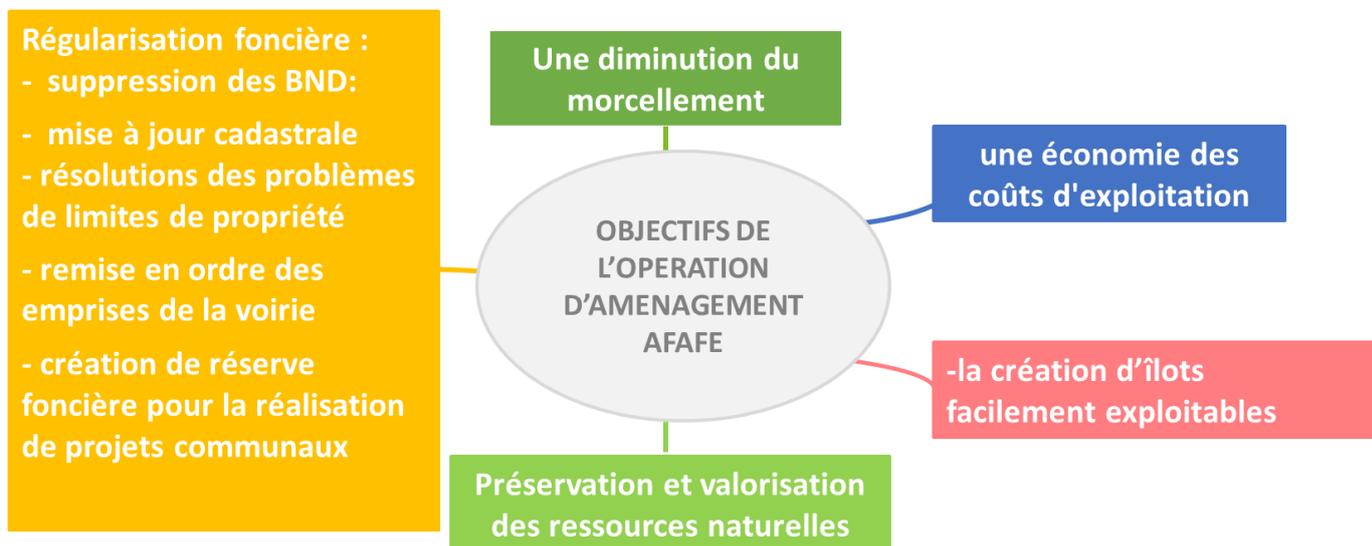


Les procédures de mise en valeur des terres incultes et de réglementation des protections des boisements peuvent être mises en œuvre indépendamment d'une étude d'aménagement foncier. C'est pourquoi elles ne sont pas proposées à l'issue de l'étude.

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 :

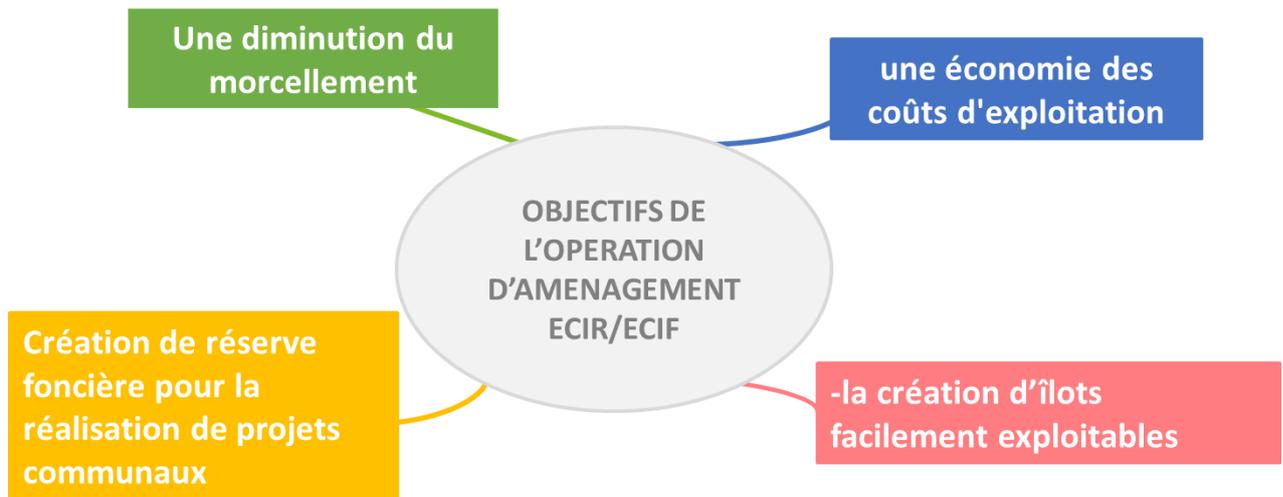
- **la suppression du BND et création d'une parcelle par indivisaire (en fonction de sa surface dans le BND) à l'issue du projet et échanges.**
- **la mise à jour cadastrale et la résolution des problèmes de limites de propriété, par un cadastre totalement refait, il permet d'éviter les conflits de limite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

La procédure de l'AFAGE :

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 / ECIF :



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 et la taille de l'opération proposée, 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)**.

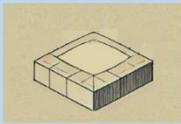
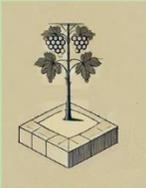
2ème phase : opérationnelle (Marché E.C.I.R)

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 - AFAFE :

AVANTAGES	INCONVENIENTS
Les Echanges et Cessions amiables d'Immeubles Ruraux/Forestiers	
<ul style="list-style-type: none"> - Simplification administrative - Basé uniquement sur le volontariat - Peu de contraintes 	<ul style="list-style-type: none"> - 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)	
<ul style="list-style-type: none"> - 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 ...) 	<ul style="list-style-type: none"> - 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)	<p>La CCAF détermine l'attribution des points à chaque catégorie de classe ; en séparant l'évaluation du sol et des plantations</p>	<p>Déterminée par des parcelles étalons avec les membres de la CCAF ;</p>	<p>- Equivalence en valeur de productivité réelle des biens échangés</p> <p>- Ecart 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)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Par compte de propriété entre apports et attributions, déduction faite du prélèvement pour les travaux collectifs (visés au L123-8) - Sauf accord express des propriétaires. Soutes possibles décidées par CDAF si pas équivalence
<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		<p>La CCAF détermine l'attribution de valeur d'échange à chaque catégorie de classe ;</p>	<p>- Equivalence en valeur vénale des biens échangés</p> <p>- Ecart en valeur des surfaces échangées inférieur à 10 %</p>			

AVANTAGES

INCONVENIENTS

Valeur de productivité réelle	
<ul style="list-style-type: none">- Procédure foncière idéale et complète d'aménagement en secteur de grandes cultures (céréalières et autres cultures annuelles)	<ul style="list-style-type: none">- Classement plus complexe :<ul style="list-style-type: none">=> valeur de productivité du sol=> classement du végétal- Règles d'équivalences plus stricte- Échanges différentes natures de cultures différentes plus compliqués
Valeur vénale	
<ul style="list-style-type: none">- 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	<ul style="list-style-type: none">- Le terme « <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 des végétaux. 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.**

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.