

# ETUDE PREALABLE A L'AMENAGEMENT FONCIER

## VOLET FONCIER



**ECTAUR Expert**

Bureau de Gironde  
BP52  
33393 BLAYE Cedex  
Tél. 05.57.42.16.04  
[www.ectaur.fr](http://www.ectaur.fr)



# Préambule

---

L'étude préalable à l'Aménagement Foncier a pour but de justifier l'utilité et la faisabilité d'une opération d'aménagement foncier et d'en fixer les modalités d'exécution.

Pour cela, sous le contrôle et avec la validation de la Commission Intercommunale, les chargés d'études devront faire les investigations et rapports permettant de:

- Faire l'analyse de l'état initial du site et de son environnement,
- Conclure quant à l'éventualité d'un aménagement foncier,
- Proposer un mode d'aménagement et un périmètre d'aménagement,
- Définir les enjeux à atteindre par cet aménagement.
- Déterminer les mesures de conservation et de mise en valeur de son environnement.

L'étude comprend un volet foncier et un volet environnemental.

# Volet Foncier

---

Pour le volet foncier l'analyse de l'état initial porte sur:

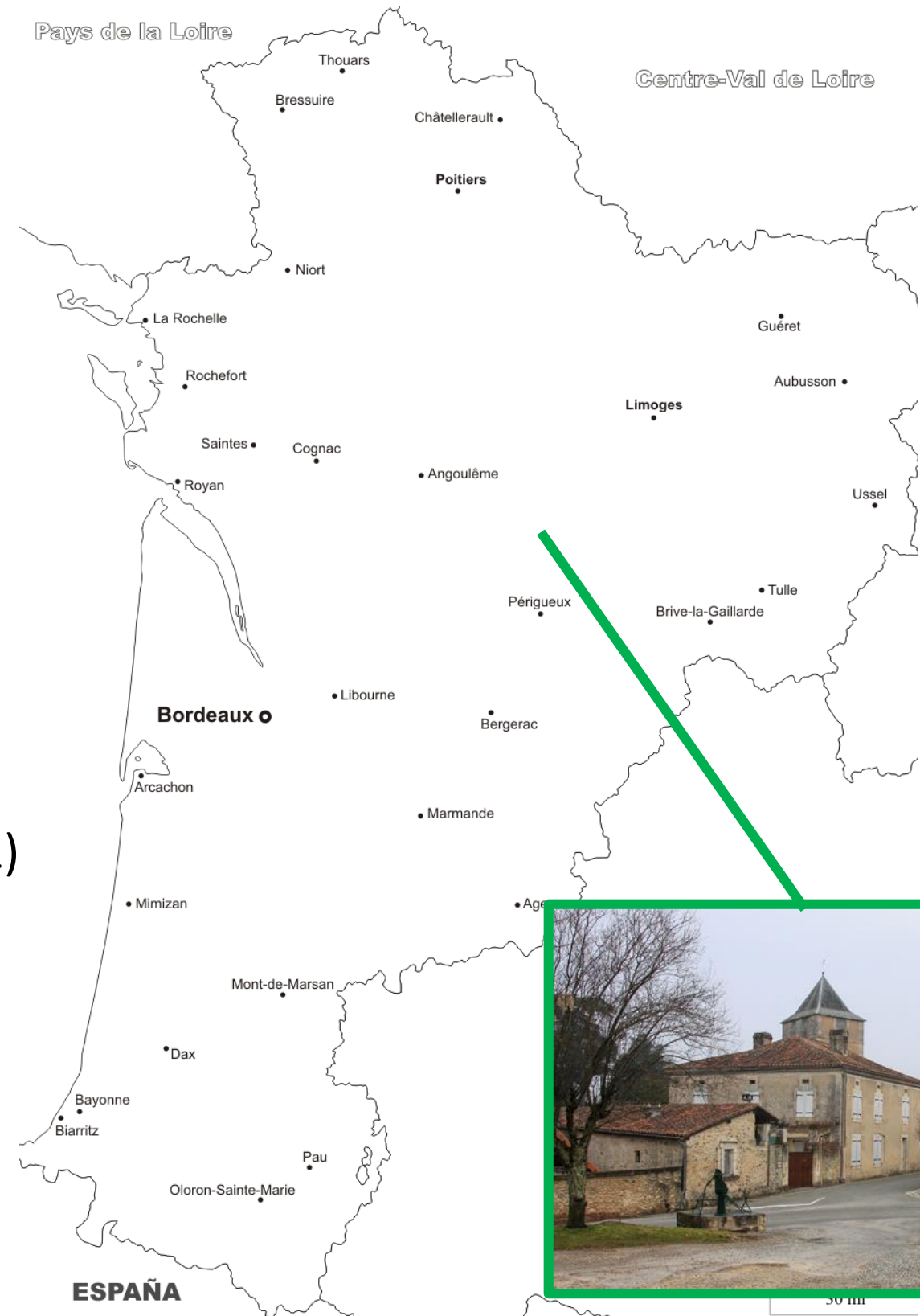
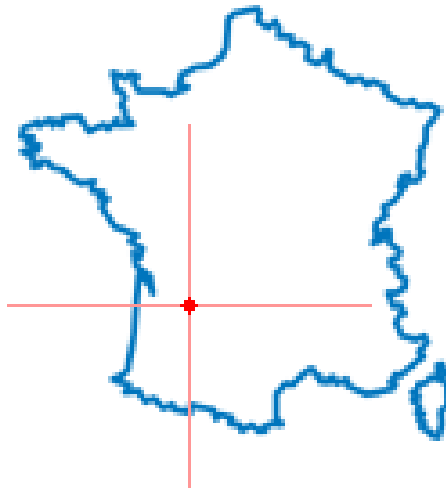
- Les équipements publics et notamment la voirie,
- L'utilisation des sols et particulièrement celui du massif forestier.
- Les caractéristiques des propriétés.
- La motivation des propriétaires, et exploitants forestiers
- La perception des autres acteurs locaux.
- Les projets des collectivités locales.

---

# EXEMPLE du contenu d'une Etude Préalable à l'Aménagement Foncier

## ***VOLET FONCIER***

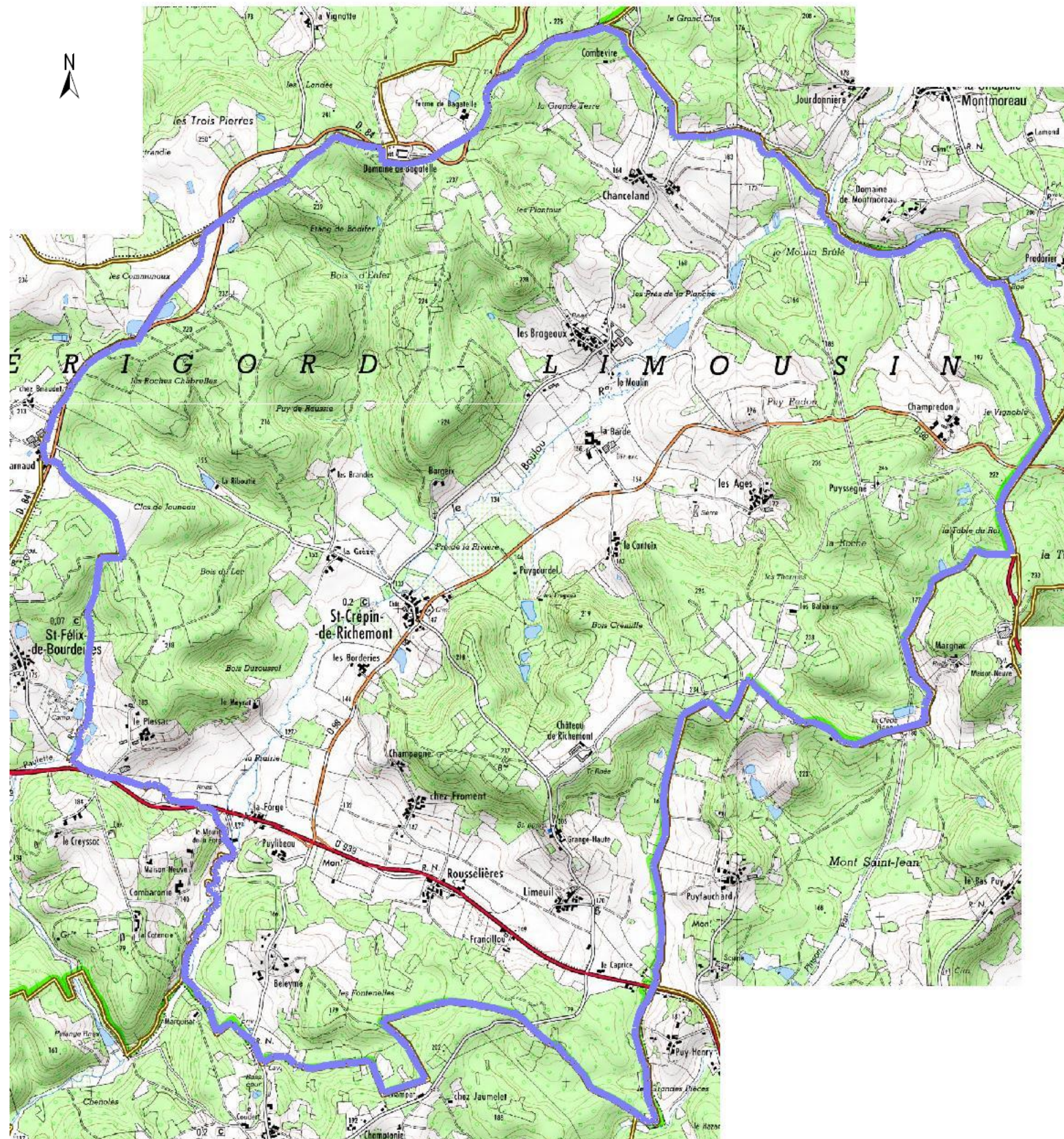
# I – Présentation des Communes



## Caractéristiques des Communes:

- Superficie :
- Nombre d'habitants : (recensement 2011)
- Document d'urbanisme :
- Intercommunalité

# II - Zone d'Etude : Massif Forestier



# III - Infrastructures routières

---

*DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL:*

*Routes Départementales :*

*DOMAINE PUBLIC COMMUNAL:*

*Voies Communales :*

*DOMAINE PRIVE COMMUNAL:*

*Chemins Ruraux en terre ou empierrés :*

*Chemins Ruraux goudronnés à classer en voies communales:*

*Chemins ruraux disparus ou non visibles :*

*Pistes DFCI:*

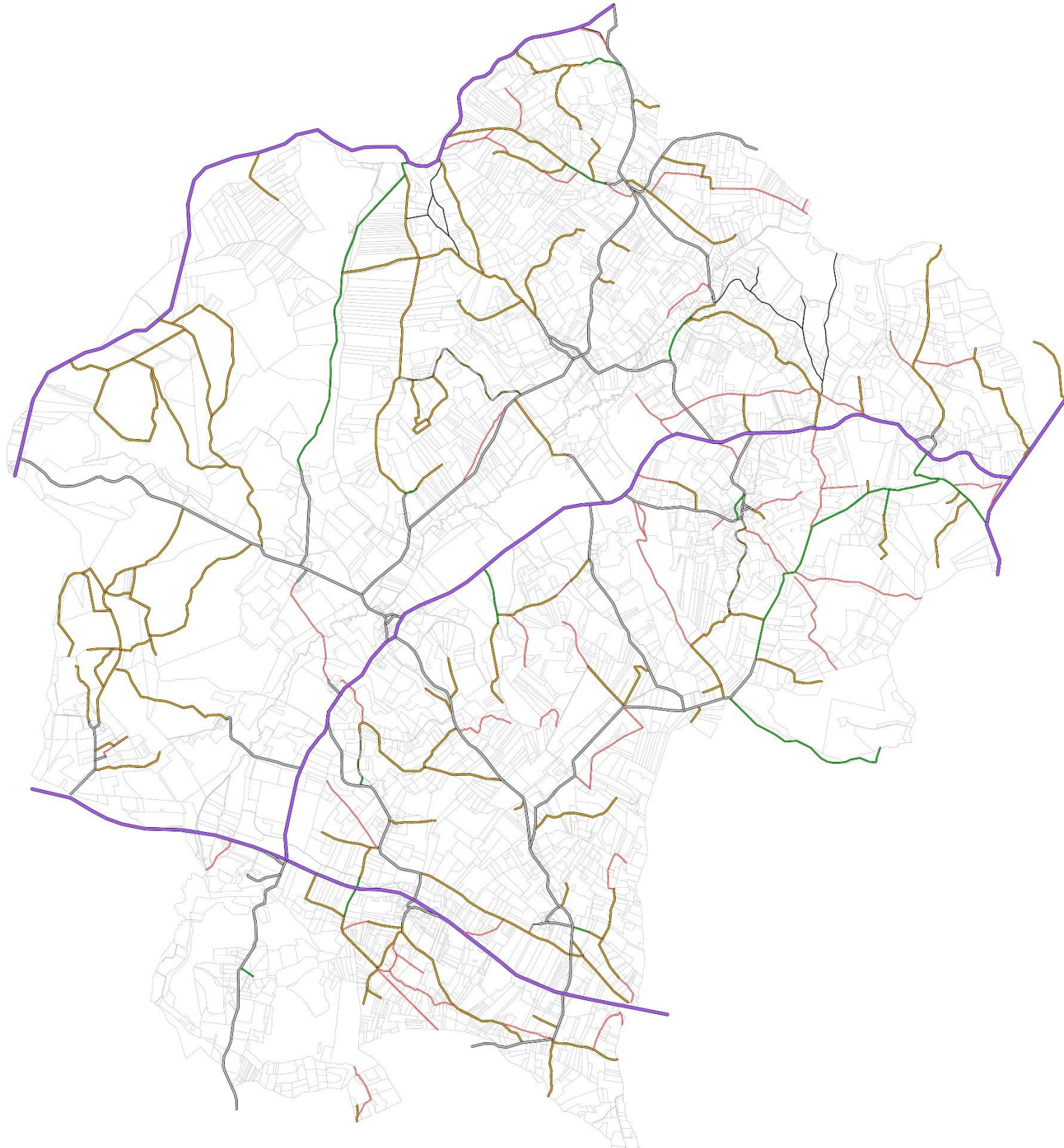
*Chemins en propriété privée :*

*Chemins en propriété publique:*

**TOTAL :**

# Infrastructures routières (suite)

---





# IV - Utilisation des sols



---

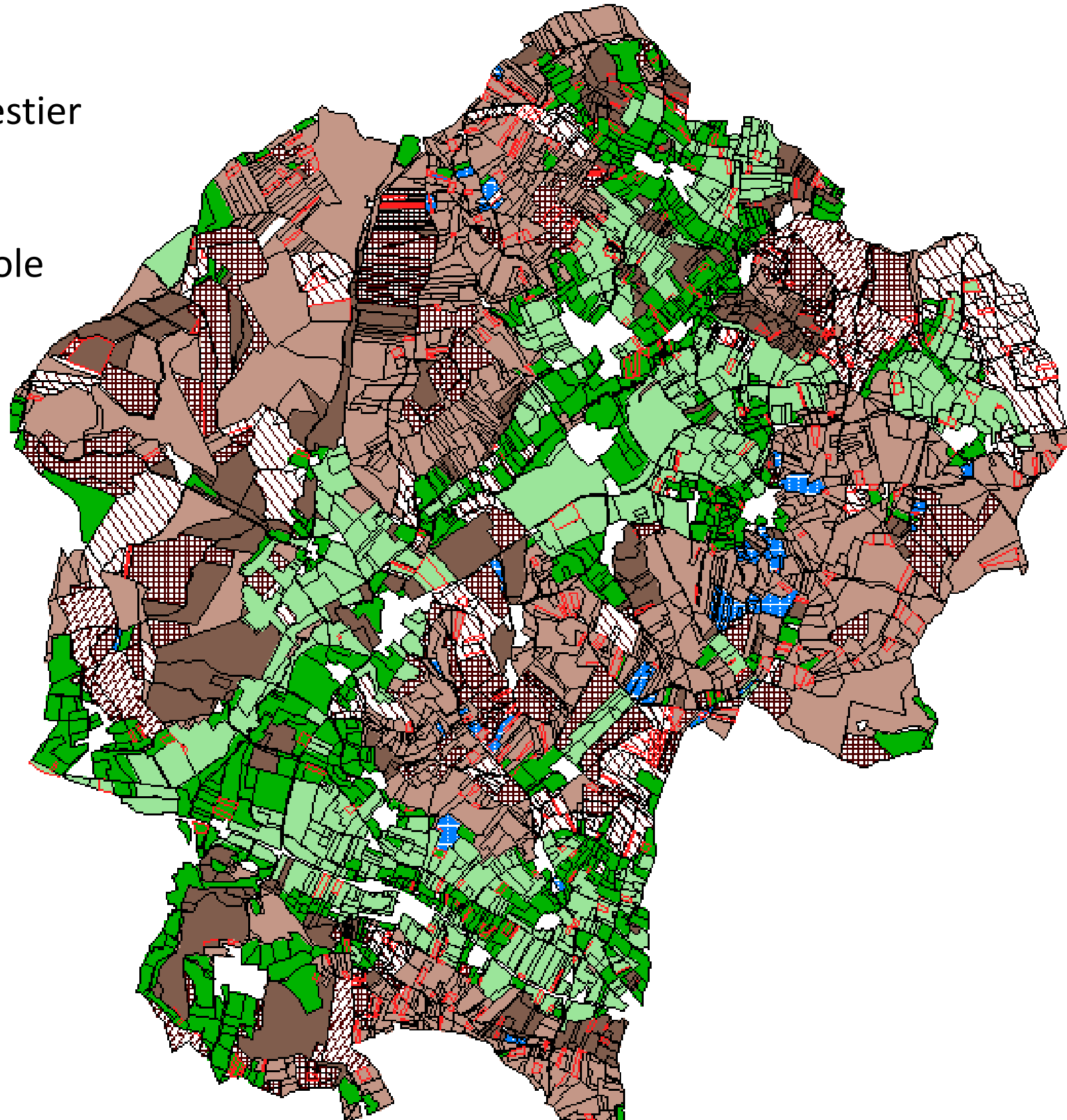
• Terres agricoles	435 ha	soit	17 %
• Prairies	407 ha	soit	16 %
• Bois Chênes	269 ha	soit	11 %
• Bois Charmes et feuillus	187 ha	soit	7 %
• Bois, Pins	257 ha	soit	10 %
• Bois, Mixtes	69 ha	soit	3 %
• Régénération / Friche	793 ha	soit	31 %
• Sol	111 ha	soit	4 %
• Divers	29 ha	soit	1%
<b>TOTAL SUPERFICIE PRIVEE</b>	<b>2557 ha</b>	<b>soit</b>	<b>100%</b>

La zone d'étude est 62 % Forestière (soit 1575 ha),  
et 33 % Agricole (soit 842 ha).

# Utilisation des sols (suite)

---

-  Massif forestier  
(1575 ha)
-  Zone agricole  
(842 ha)



# V - Propriétés

La zone d'étude d'une superficie globale de 2595 ha, se répartit ainsi:

- **2557** ha correspondent au parcellaire cadastré;
- **38** ha correspondent au domaine non cadastré (chemins ruraux, voies communales, rivières, etc.)

	Nombre	Commentaires
Propriétaires	430	<i>Compte de propriété</i>
Parcelles	5575	<i>Superficie moyenne 33a</i>
Propriétaires mono-parcellaires	78	<i>78 propriétaires (soit 18%) qui représentent 52 ha (1% du territoire)</i>
Propriétaires pluri-parcellaires	352	<i>5497 parcelles Moyenne: 16 parcelles par propriétaires</i>
Taille moyenne des propriétés	6 ha	<i>240 comptes - de 1,5 ha 73 comptes entre 1,5 ha et 4 ha 51 comptes entre 4 ha et 10 ha 57 comptes entre 10 ha et 50 ha 8 comptes entre 50 ha et 100 ha 1 compte de +100 ha</i>

# Analyse des propriétés (suite)

---

## Morcelées:

82% des propriétaires ont plusieurs parcelles.  
15 parcelles en moyenne par propriétaire.

## Inégales:

56 % des propriétaires peuvent profiter de la cession de petites parcelles (- de 1ha50, et – de 1500 €) possible dans le cadre d'un Aménagement Foncier.

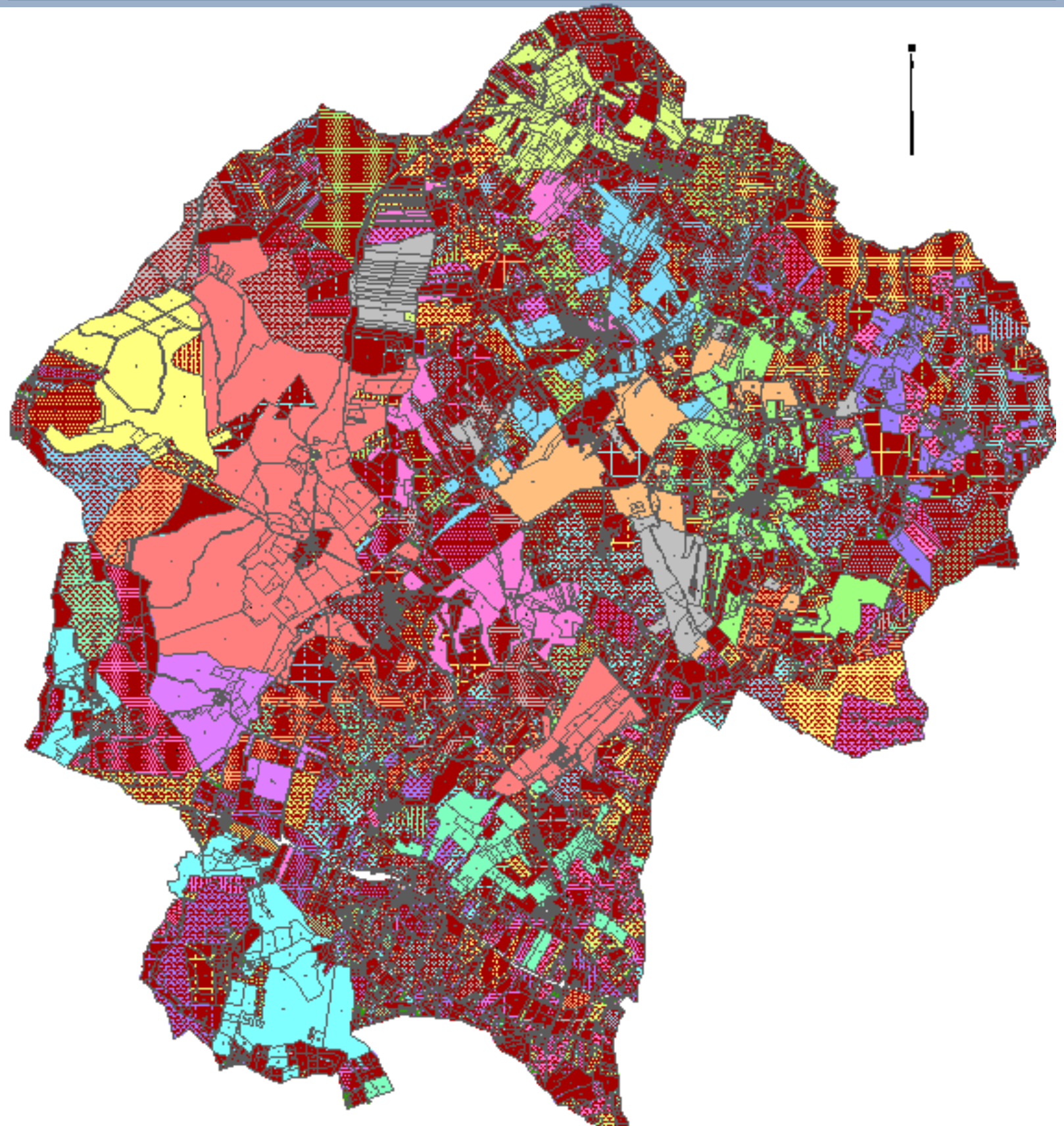
27 % des propriétaires ont plus de 4 ha et représentent 88 % du territoire.

Le seul propriétaire de + 100 ha représente à lui seul 10 % du territoire.

# Analyse des propriétés (suite)

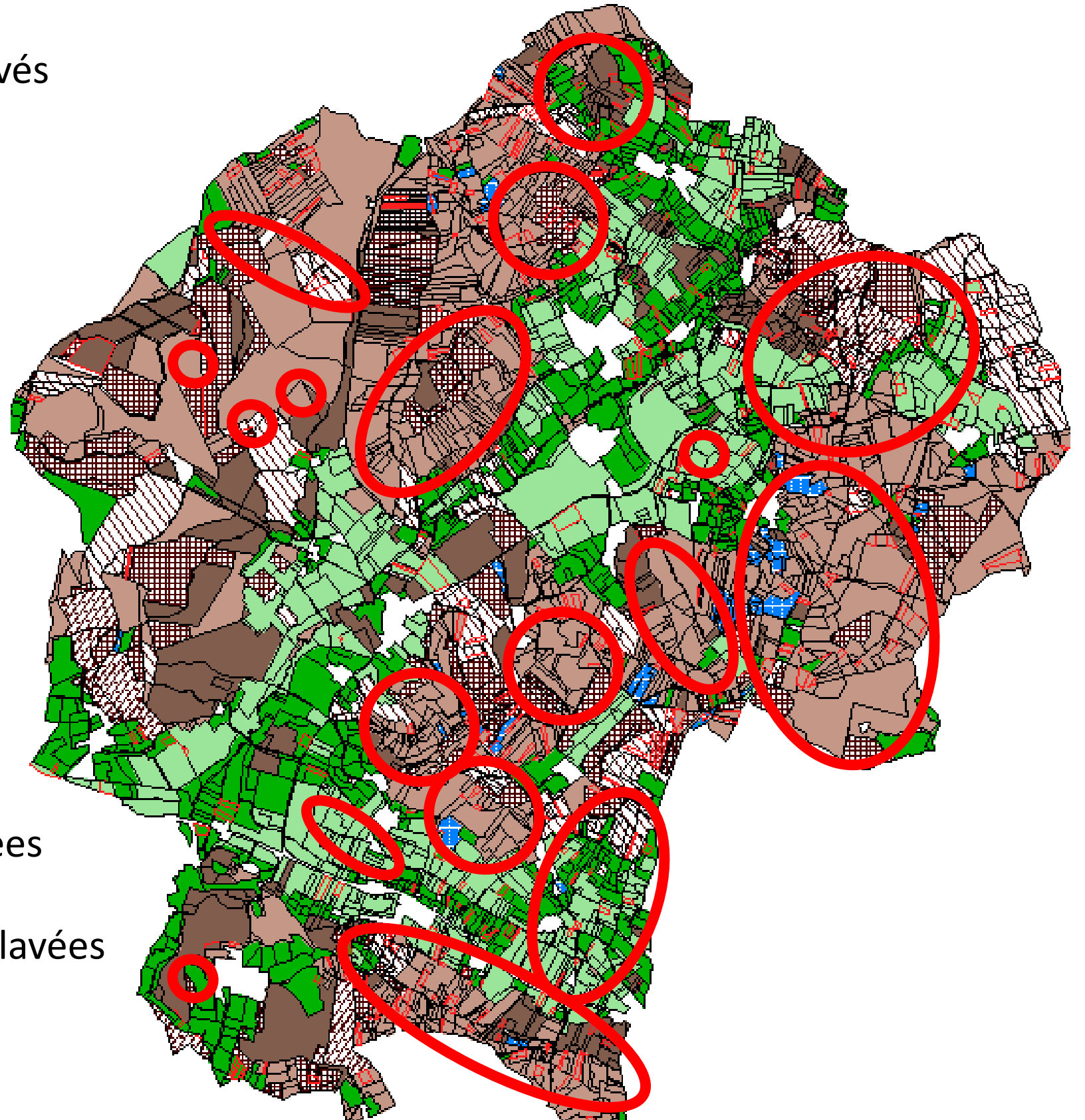
---

Carte des propriétés  
(Propriétés morcelées)



# Analyse des propriétés (suite)

○ Principaux secteurs enclavés



- 2500 unités foncières
- 1200 unités foncières enclavées
- La plupart des propriétés enclavées sont forestières

# VI - Consultation des propriétaires

Le questionnaire envoyé :

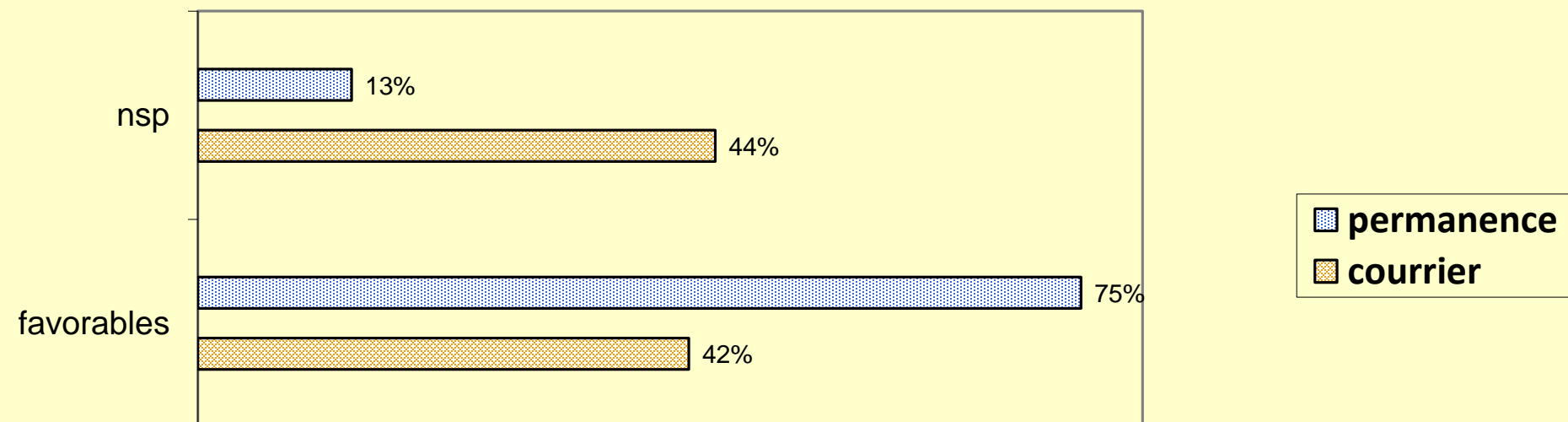
- Morcellement: superficie, nombre d'îlots
- Type d'exploitation: forestière, agricole, autre
- Souhaits : vente ou agrandissement
- Besoins : regroupement parcellaire, travaux à réaliser, besoin d'améliorer les dessertes
- Opinion : favorable ou défavorable

	Nombre	Surface	Commentaires
Propriétaires consultés			<i>D'après documentation cadastrale</i>
Réponses			<i>Soit X % des comptes et X % de la surface</i>
dont - courrier			<i>Soit X % des réponses et X % de la surface répondue</i>
- visite			<i>Soit X% des réponses et X% de la surface répondu</i>

# VI – Etude des réponses

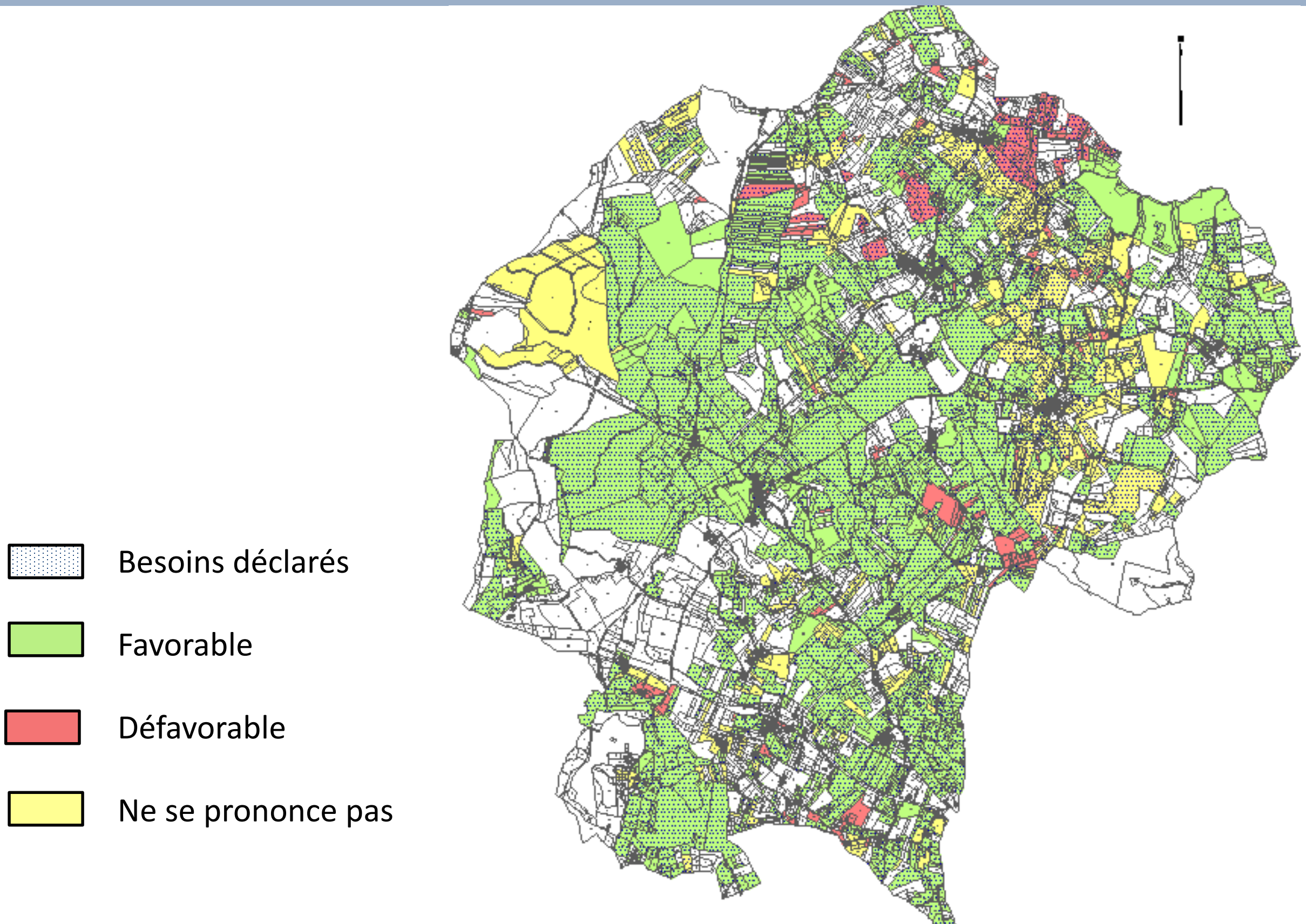
	Nombre	Surface	Commentaires
Propriété morcelée			
Exploitation – Agricole - Forestière			
Souhaits – vendre - Agrandir			
Besoins (regroupement, desserte ou travaux)			
Opinion – Favorable - Défavorable			

## Intérêt de la concertation



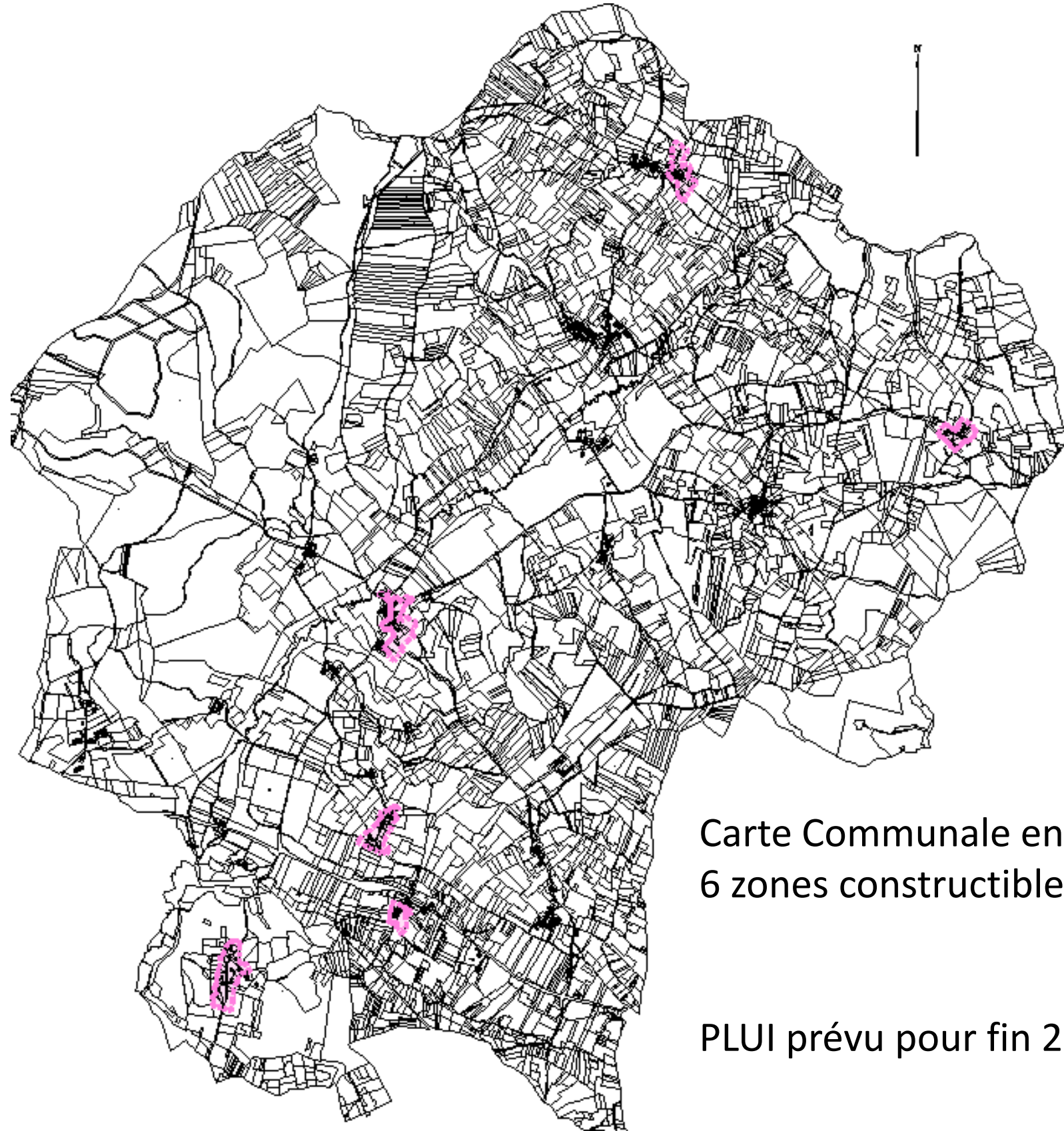


# VI – Etude des réponses (suite)



# VII - Urbanisme

---



Carte Communale en vigueur.  
6 zones constructibles – 18 ha

PLUI prévu pour fin 2019.

# VIII – Projets communaux

---

- Sécurité : améliorer la défense incendie en améliorant les circulations dans tous les quartiers de la commune.  
Régularisation administrative des Pistes DFCI
- Tourisme : étendre les chemins de randonnées et permettre le parcours de l'ensemble du territoire. Avoir des réserves foncières dans les lieux d'intérêt.

# IX – Enjeux

---

## **FAVORISER L'INTÉRÊT INDIVIDUEL EN PRIVILÉGIANT L'INTÉRÊT COLLECTIF**

- Créer un maillage de voirie
- Restructurer le parcellaire grâce au regroupement
- Assurer la sécurité des massifs forestiers
- Assurer la mise en valeur environnementale et touristique du site
- Améliorer les conditions d'exploitation
- Diminuer le nombre de propriétaires en facilitant les cessions en « petites parcelles »

# X – Propositions

---


- CHOIX DU MODE: AFAFE « En Valeur Vénale »
- Compte tenu des enjeux identifiés précédemment, l'Aménagement Foncier est nécessaire pour permettre un aménagement du territoire cohérent et concerté.
- Les différents modes d'Aménagement Foncier sont:
  - Les Echanges Amiables
  - L'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnement Classique, en valeur de productivité agricole ou forestière.
  - L'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental en valeur vénale.
- Les Echanges Amiables: ECIR ou ECIF, ne peuvent permettre que des échanges ponctuels entre propriétaires volontaires, et ne peut pas garantir la mise en place d'ouvrages collectifs.
- L'AFAFE classique en valeur de productivité est efficace en secteur d'exploitation intensive. Il repose sur une valeur agronomique d'exploitation des sols à laquelle est ajouté une valeur d'exploitation des boisements. Il n'est pas possible de faire des échanges entre nature de terrains différentes.
- 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.

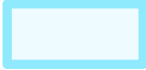
# XI – Propositions (suite)

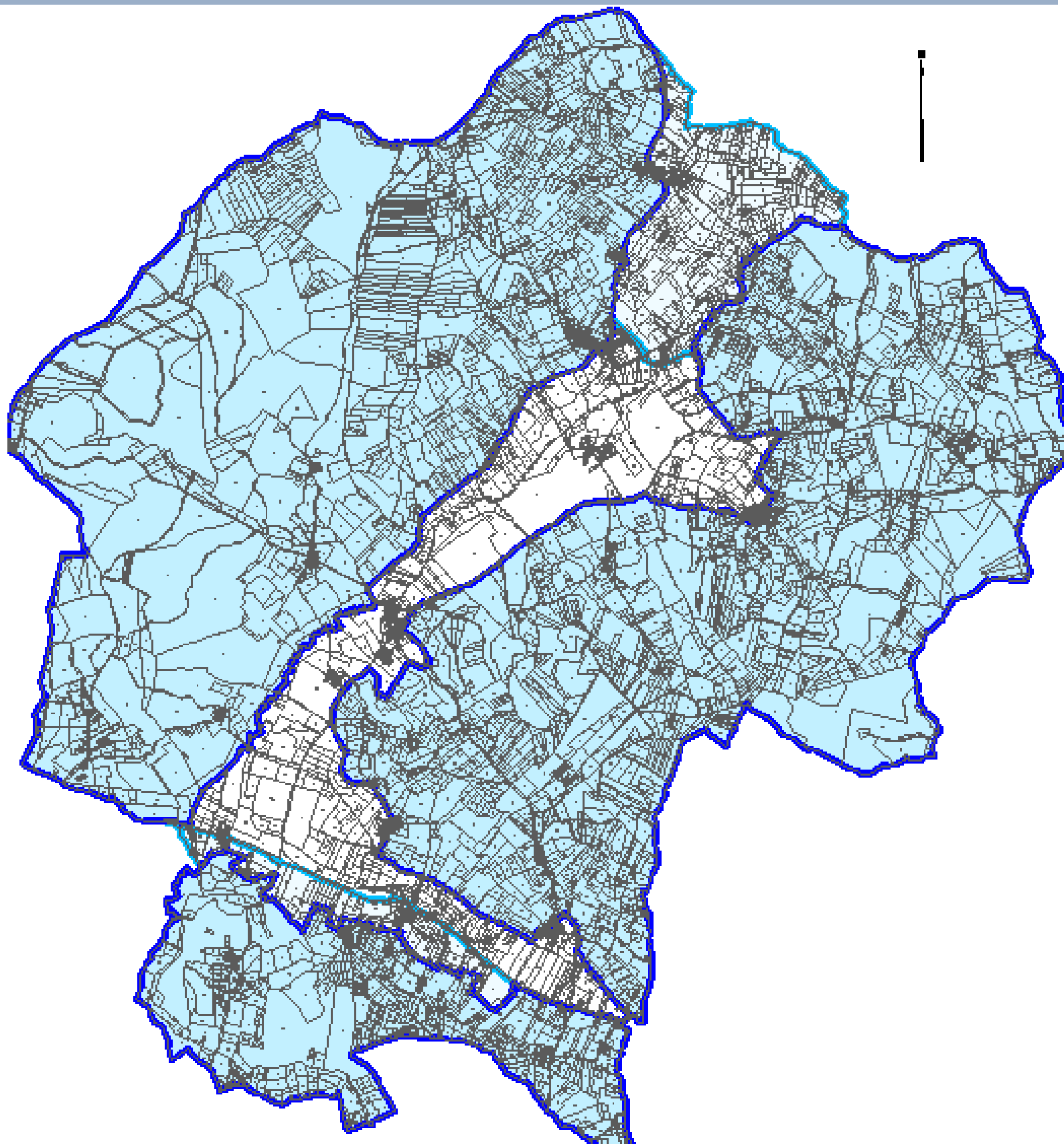
## - CHOIX DU PERIMETRE :

### Coteaux

- Compte tenu que les coteaux sont principalement boisés
- Compte tenu que la partie nord est très morcelée

 Périmètre de cohérence  
2 140 ha

 Extension  
155 ha



# XI – Propositions (suite)

## - Travaux Connexes :

- Création ou remise en état des chemins ruraux et DFCI nécessaires
- Plantation de haies et d'arbres isolées (cf prescriptions environnementales)
- Réaménagement des limites de parcelles échangées

