



ECTAUR
expert



Communes d'EYZERAC, LEMPZOURS, NEGRONDES et VAUNAC

ETUDE D'AMENAGEMENT FONCIER

Volet Foncier

SOMMAIRE

INTRODUCTION

DIAGNOSTIC

1. La zone d'étude
2. Infrastructure routière – dessertes
3. Occupation des sols
4. Situation foncière
5. La propriété des communes
6. Les biens vacants et présumés sans maître

ENQUÊTE

1. Répondants
2. Morcellement
3. Acquisition/vente
4. Besoins
5. Avis sur l'AFAFE

PÉRIMETRE

CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE

INTRODUCTION

PHASE PREALABLE

Demande du Conseil Municipal

Conseil Départemental : Constitution de la CCAF, lancement de l'étude d'aménagement

Préfet : Porté à connaissance

ETUDE D'AMENAGEMENT FONCIER 

CCAF : Proposition du mode d'aménagement, périmètre, prescriptions

Préfet : Fixe les prescriptions environnementales

Conseil Départemental : ordonne l'Aménagement Foncier

Fin 2021

Réunion de lancement

De décembre 2021 à février 2022

État des lieux sur le terrain

Du 28 février au 02 mars

Réunion de présentation du diagnostic foncier en mairie

Du 15 au 22 mars 2022

Consultation des propriétaires

2022

Recensement des projets communaux

2022 (Phase actuelle)

Réunions de restitution du volet foncier de l'étude

PHASE OPÉRATIONNELLE

Conseil départemental : ordonne l'opération

CCAF : classement des terres

Enquête : consultation classement

CCAF : avant-projet d'aménagement

Enquête avant-projet

CCAF : projet d'aménagement

Etude d'impact

Enquête publique projet

CCAF : examen des réclamations

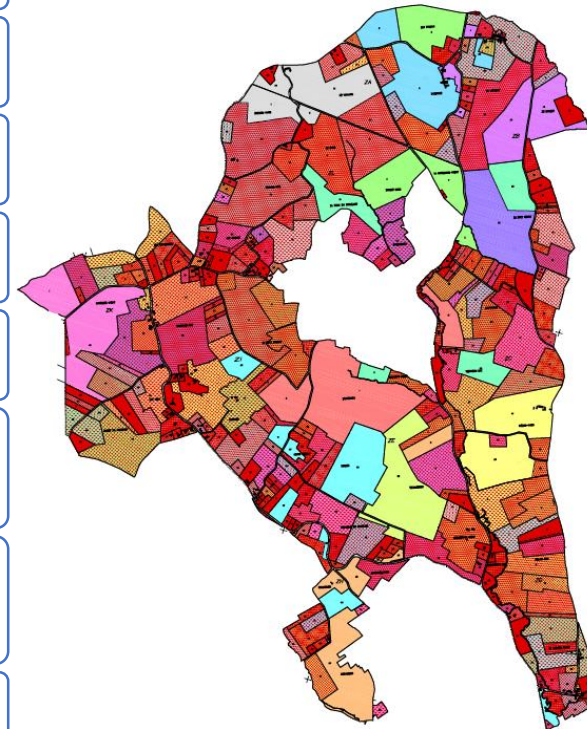
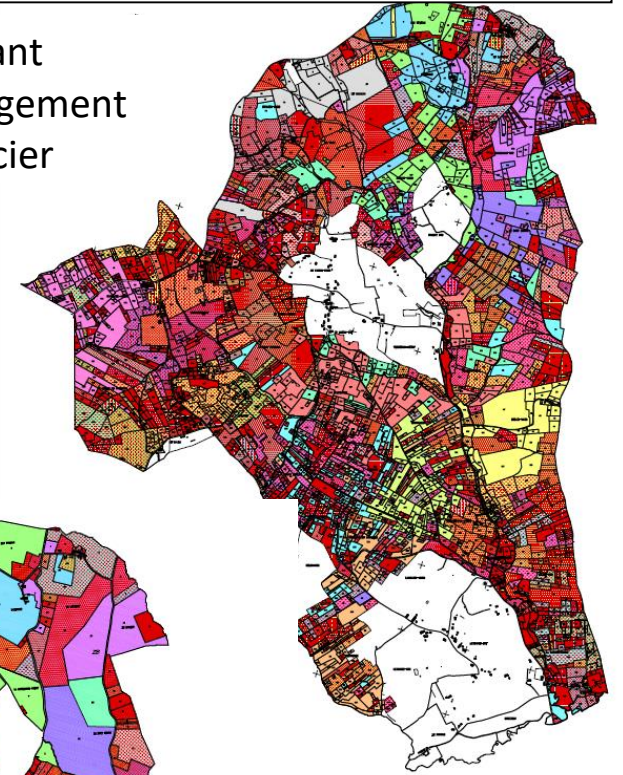
Préfet : autorisation au titre des lois environnement des travaux connexes et du plan parcellaire correspondant

Conseil départemental : adoption plan et travaux connexes

Préfet : protection des boisements

Exemple du résultat de l'aménagement foncier sur une commune en Dordogne

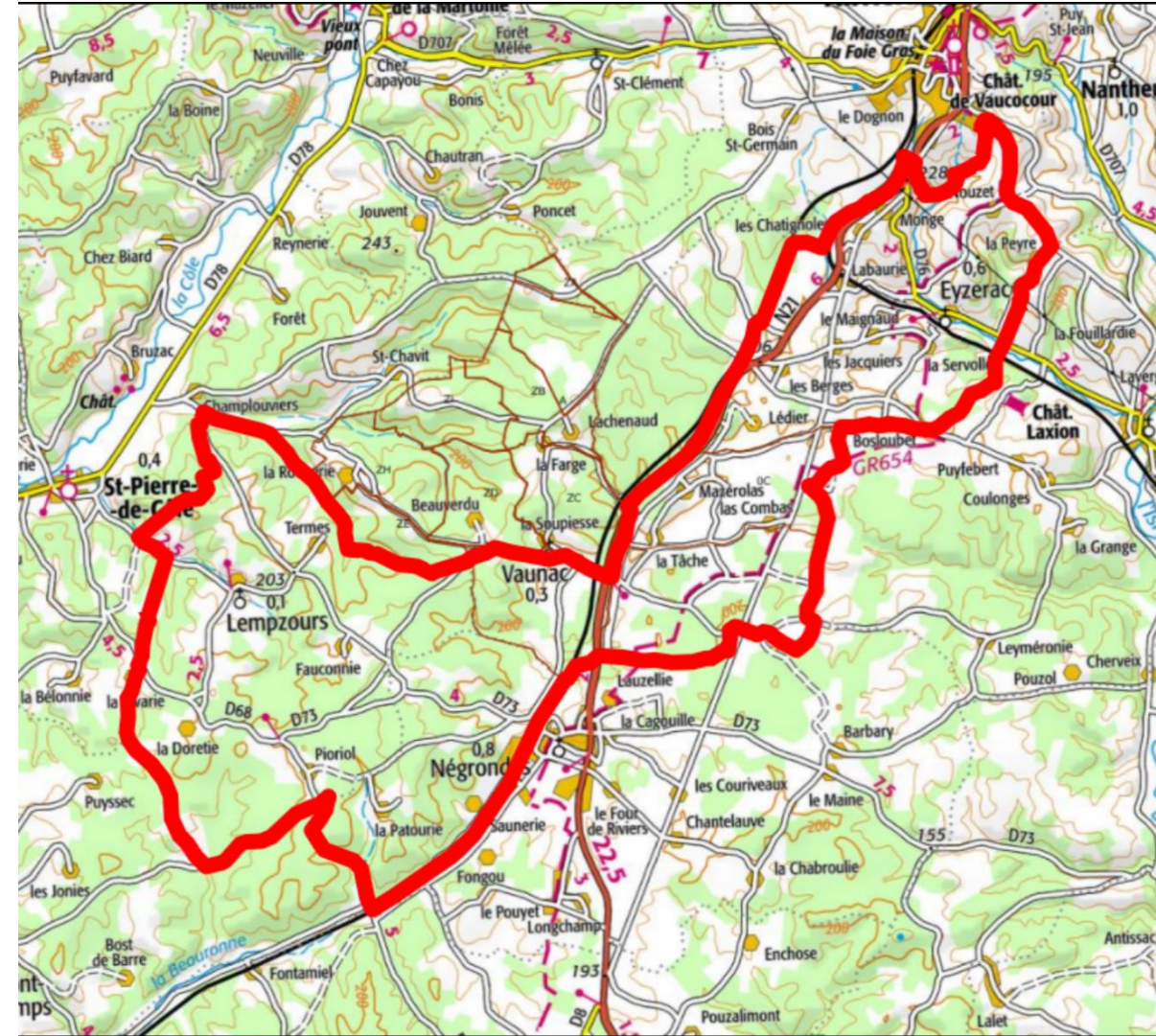
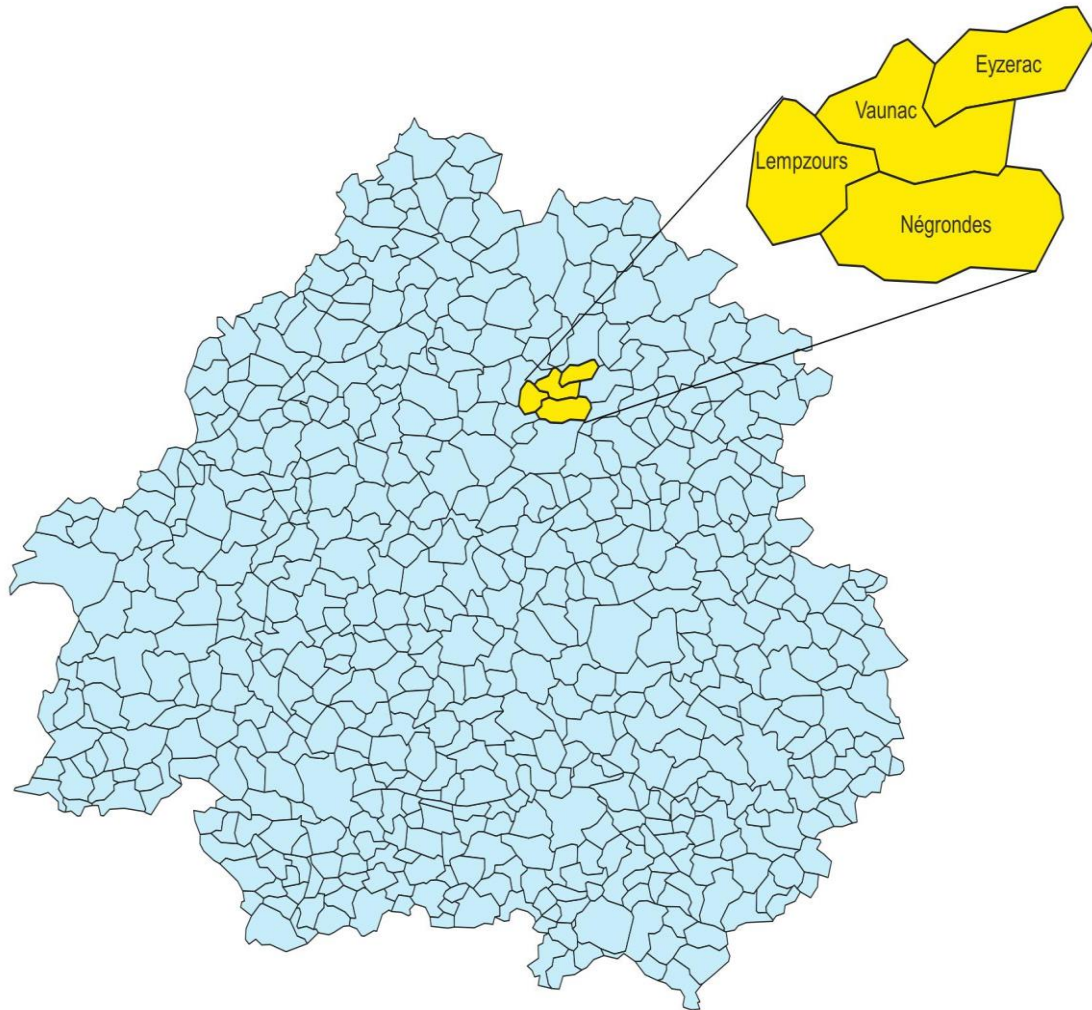
Avant
l'aménagement
foncier



Après
l'aménagement
foncier

DIAGNOSTIC

1. LA ZONE D'ÉTUDE

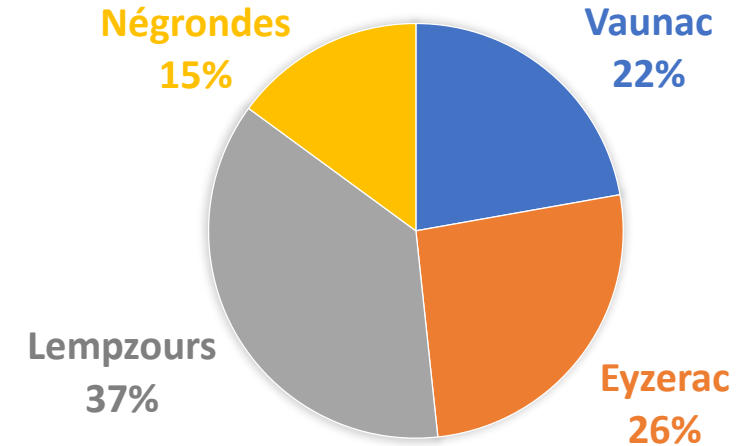


1. LA ZONE D'ÉTUDE

- Superficie du périmètre : 2958 ha
- Contenance cadastrale des propriétés privées : 2885 ha
- Domaine public non cadastré : 73 ha

	Eyzerac	Lempzours	Négrondes	Vaunac	TOTAL
Superficie commune (ha)	1100	1087	2015	1378	5580
Superficie périmètre d'étude (ha)	772	1087	442	657	2958
Superficie du périmètre d'étude par rapport à la commune	70%	100%	22%	48%	

COMPOSITION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

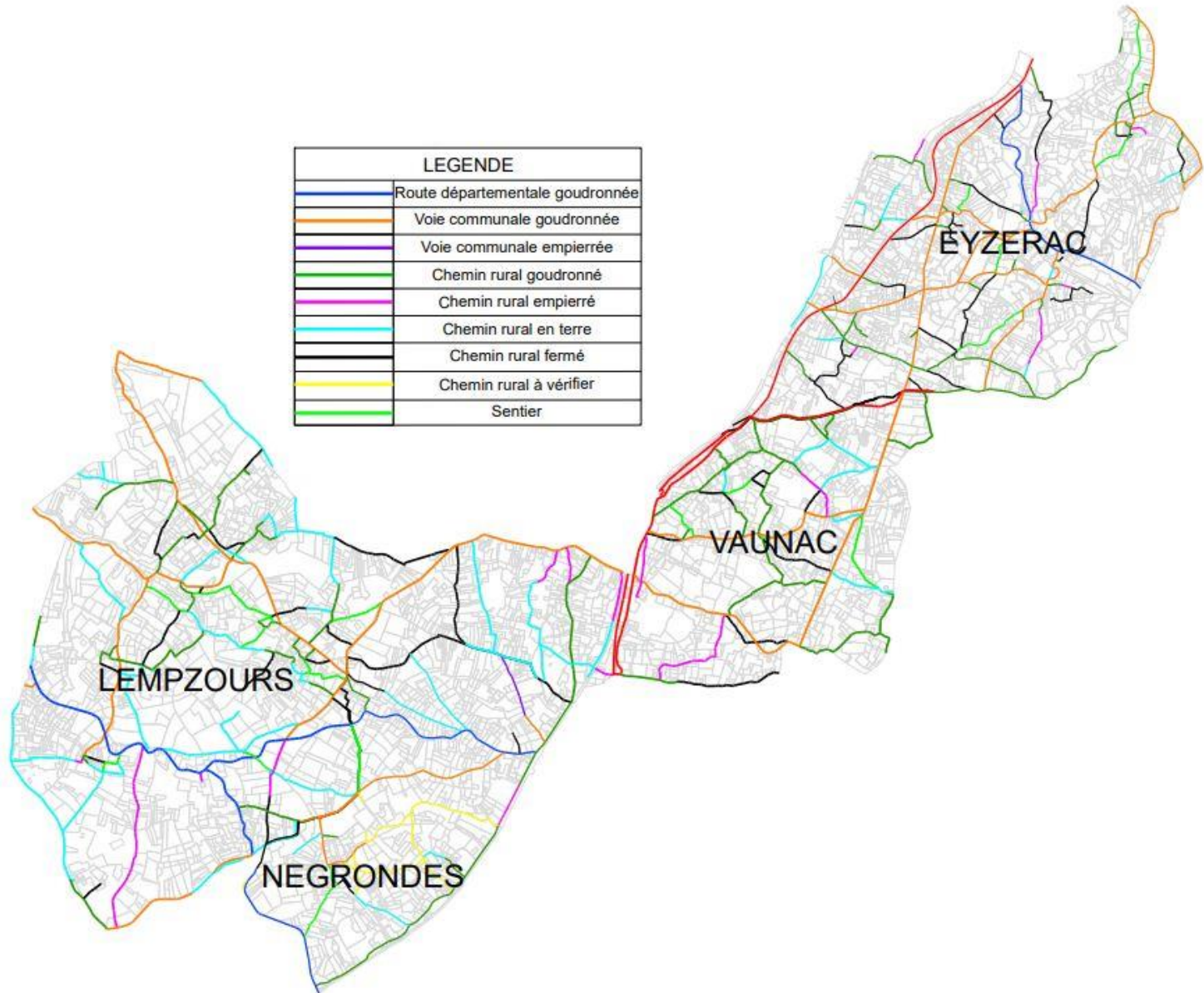


Documents d'urbanisme :

- Carte communale pour chaque commune
- PLU intercommunal en cours d'élaboration

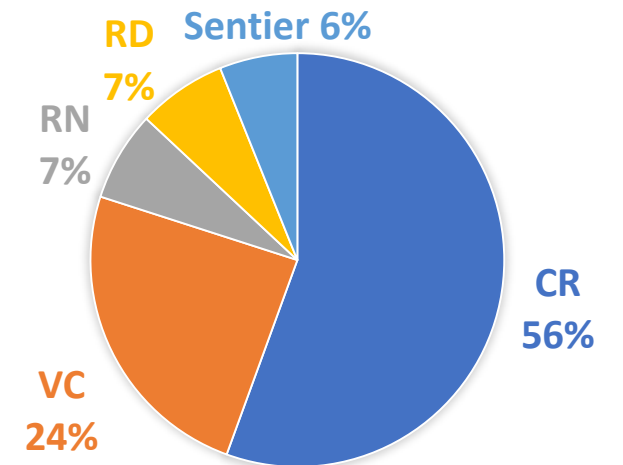
2. INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES / DESSERTES

PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

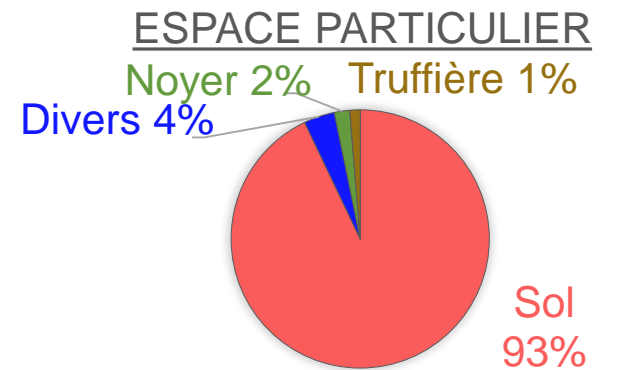
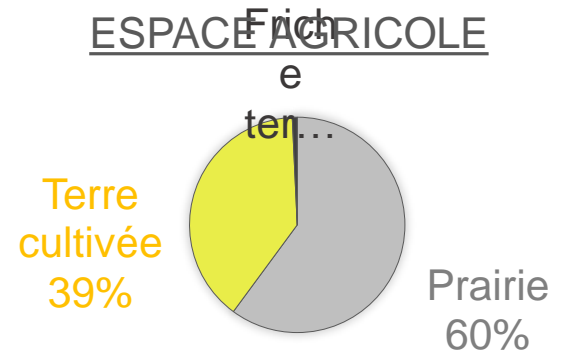
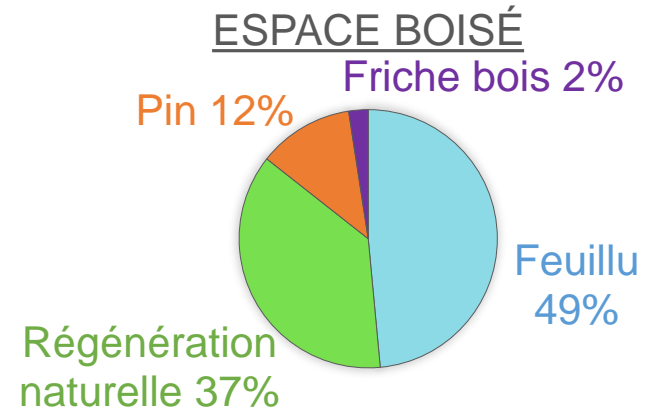
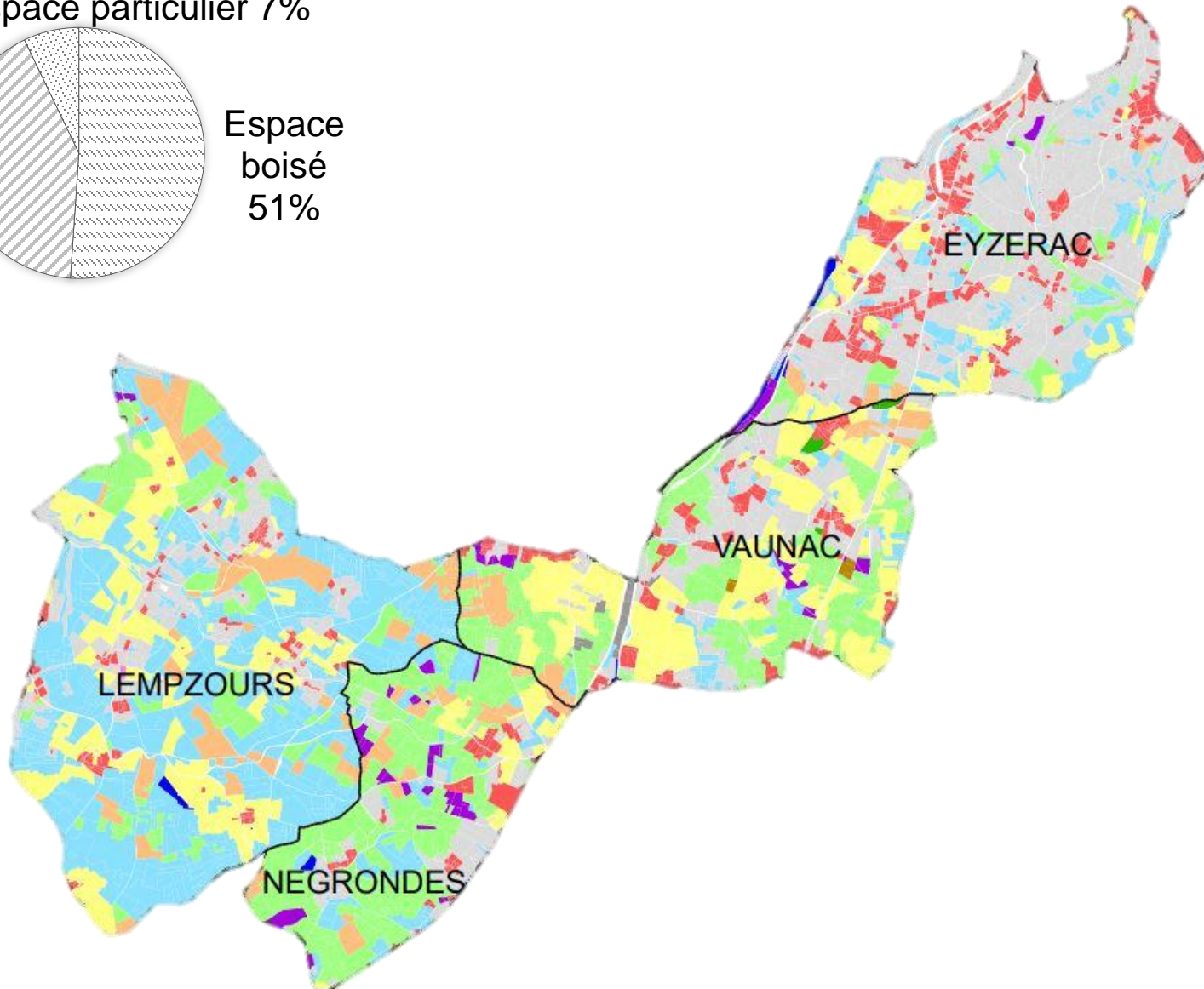
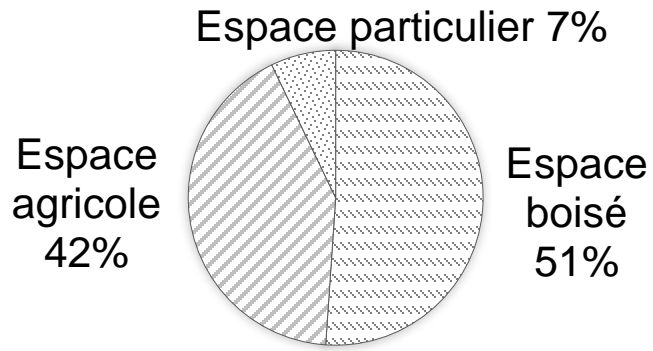


LEGENDE	
	Route départementale goudronnée
	Voie communale goudronnée
	Voie communale empierrée
	Chemin rural goudronné
	Chemin rural empierré
	Chemin rural en terre
	Chemin rural fermé
	Chemin rural à vérifier
	Sentier

Nature	Longueur (km)
Route nationale	10,6
Route départementale	10,5
Voie communale	36,7
Goudronnée	36,1
Empierrée	0,6
Chemin rural	84,4
Goudronné	31,7
Empierré	7,2
Terre	27,8
Fermé	17,7
Sentier en terre	9,2
TOTAL	151



3. OCCUPATION DES SOLS PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE



4. SITUATION FONCIÈRE

DONNÉES GÉNÉRALES

Contenance cadastrale du périmètre d'étude : 2885 ha

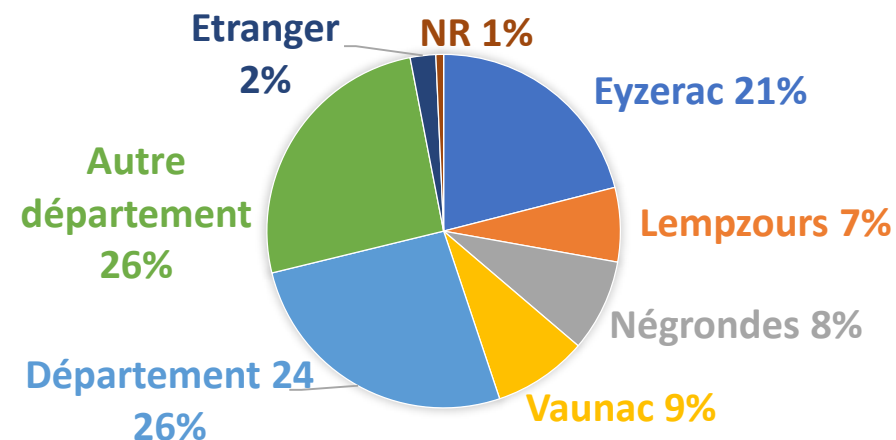
	Eyzerac	Lempzours	Négrondes	Vaunac	Périmètre d'étude
Nombre de comptes	384	278	179	229	985
Nombre d'îlots	708	797	429	595	2529
Nombre de parcelles	2351	1986	991	1650	6978

RÉPARTITION PAR STATUT JURIDIQUE

Statut juridique	Nombre de comptes sur le périmètre
Comptes « individuels »	540
Comptes avec usufruit, indivision ou communauté	445
TOTAL	985

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES PROPRIÉTAIRES

Lieu de résidence des propriétaires	Nombre de propriétaires
Eyzerac	297
Lempzours	96
Négrondes	119
Vaunac	122
Département 24 (hors périmètre d'étude)	372
Autre département	364
Pays étranger	33
Non renseigné	10
TOTAL	1413

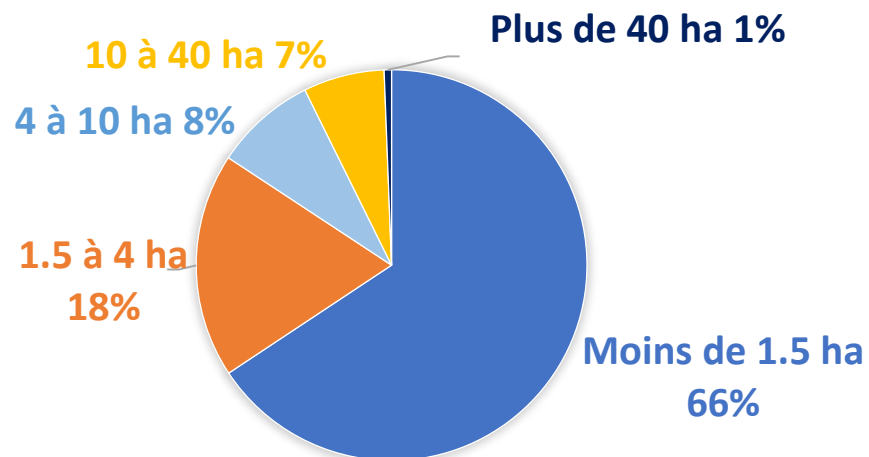


4. SITUATION FONCIÈRE

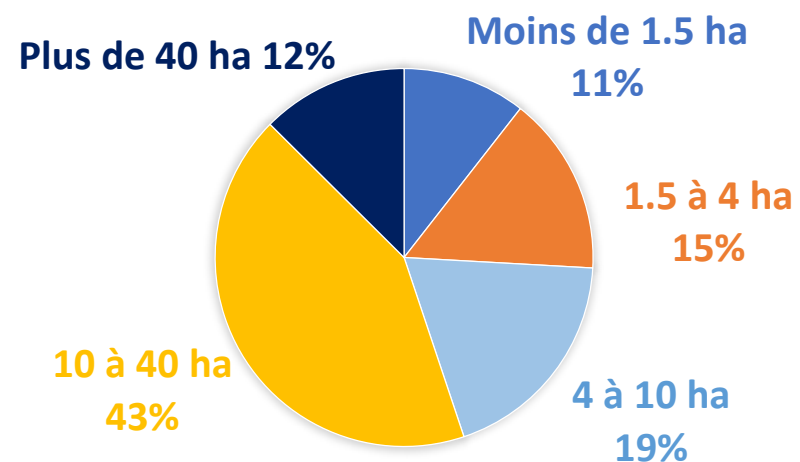
RÉPARTITION PAR CLASSES DE SURFACE

Surface des comptes	Nombre de comptes	Surface cumulée des comptes de même intervalle de surface (ha)
Moins de 1,5 ha	647	305
1,5 à 4 ha	183	442
4 à 10 ha	83	548
10 à 40 ha	66	1229
Plus de 40 ha	6	362
TOTAL	985	2885

RÉPARTITION EN NOMBRE DE COMPTES



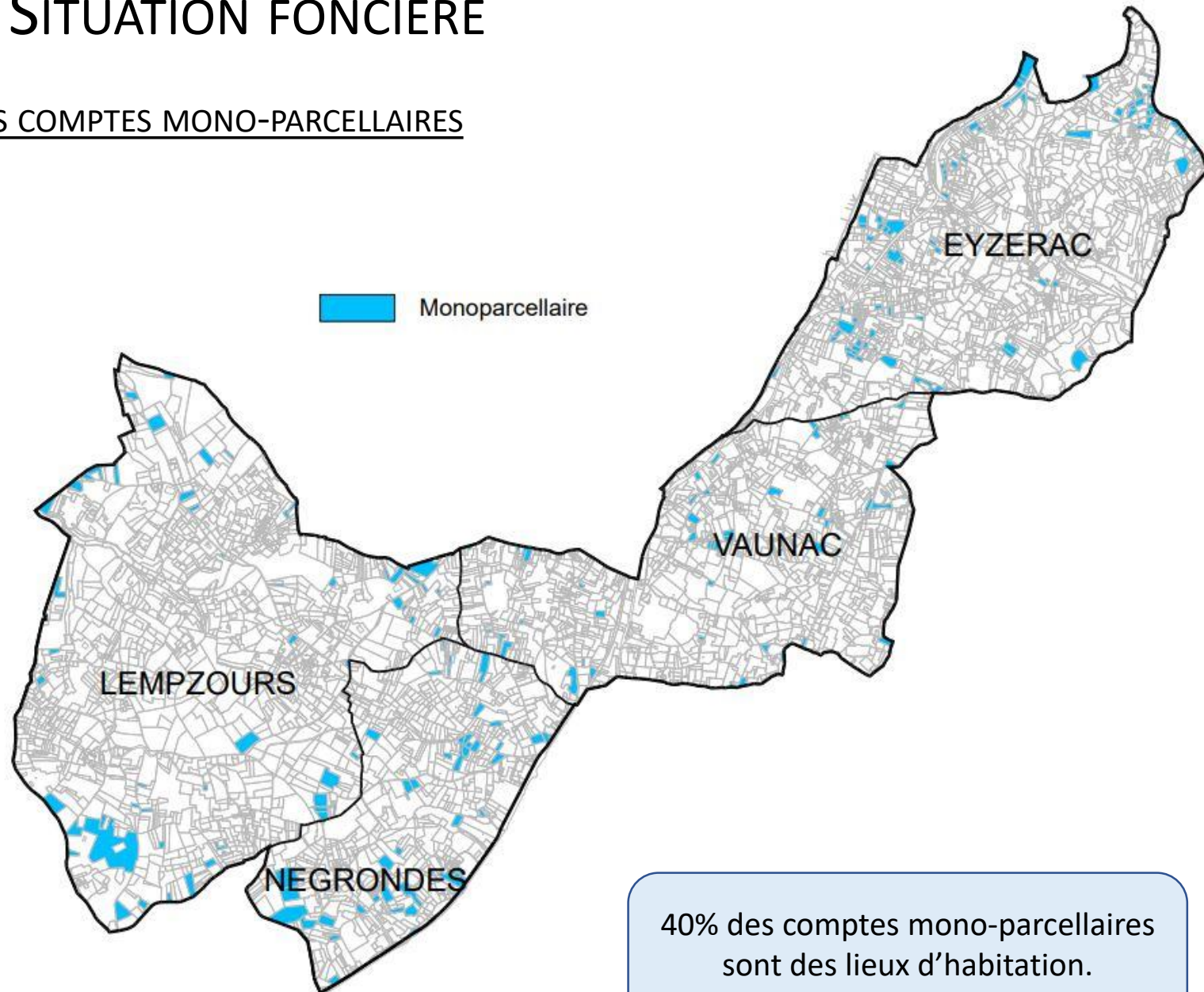
RÉPARTITION EN SURFACE



4. SITUATION FONCIÈRE

LES COMPTES MONO-PARCELLAIRES

Communes	Nombre total de comptes	Nombre de comptes mono-parcellaires	Surface des mono-parcellaires (ha)
Eyzerac	384	105	35
Lempzours	278	84	62
Négrondes	179	56	39
Vaunac	229	65	22
Périmètre d'étude	985	273	138



40% des comptes mono-parcellaires sont des lieux d'habitation.
44% sont des bois.

4. SITUATION FONCIÈRE

LES COMPTES MONO-ÎLOTS

RÉPARTITION PAR INTERVALLE DE SURFACE

Intervalle de surface du mono-îlot	Nombre de comptes
Moins de 1 ha	474
1 à 5 ha	114
5 à 10 ha	7
Plus de 10 ha	3
TOTAL	598

RÉPARTITION PAR NOMBRE DE COMPTE ET SURFACE PAR COMMUNE

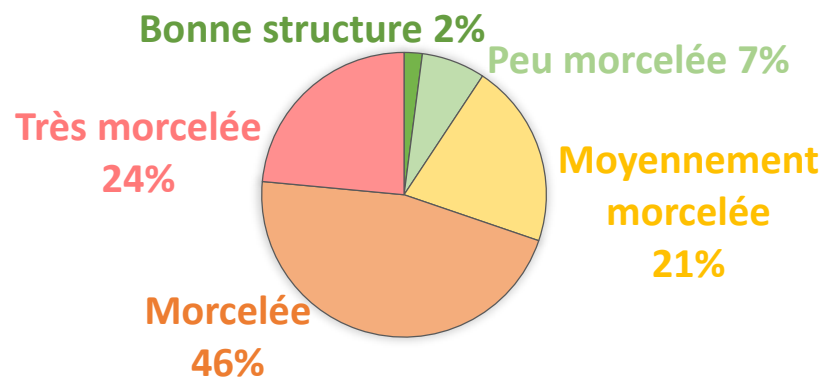
Communes	Mono-îlots		Pluri-îlots		TOTAL	
	Nombre de comptes	Surface (ha)	Nombre de comptes	Surface (ha)	Nombre de comptes	Surface (ha)
Eyzerac	284	179	100	550	384	729
Lempzours	146	158	132	928	278	1087
Négrondes	100	108	79	319	179	427
Vaunac	129	85	100	555	229	640
Périmètre d'étude	598	460,6	387	2424,5	985	2885,2

4. SITUATION FONCIÈRE

MORCELLEMENT DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

	Nombre de comptes	Surface cumulée des comptes (ha)
Propriétés avec une bonne structure	8	155
Propriétés peu morcelées	28	422
Propriétés moyennement morcelées	81	622
Propriétés morcelées	179	753
Propriétés très morcelées	91	472
Total	387	2424

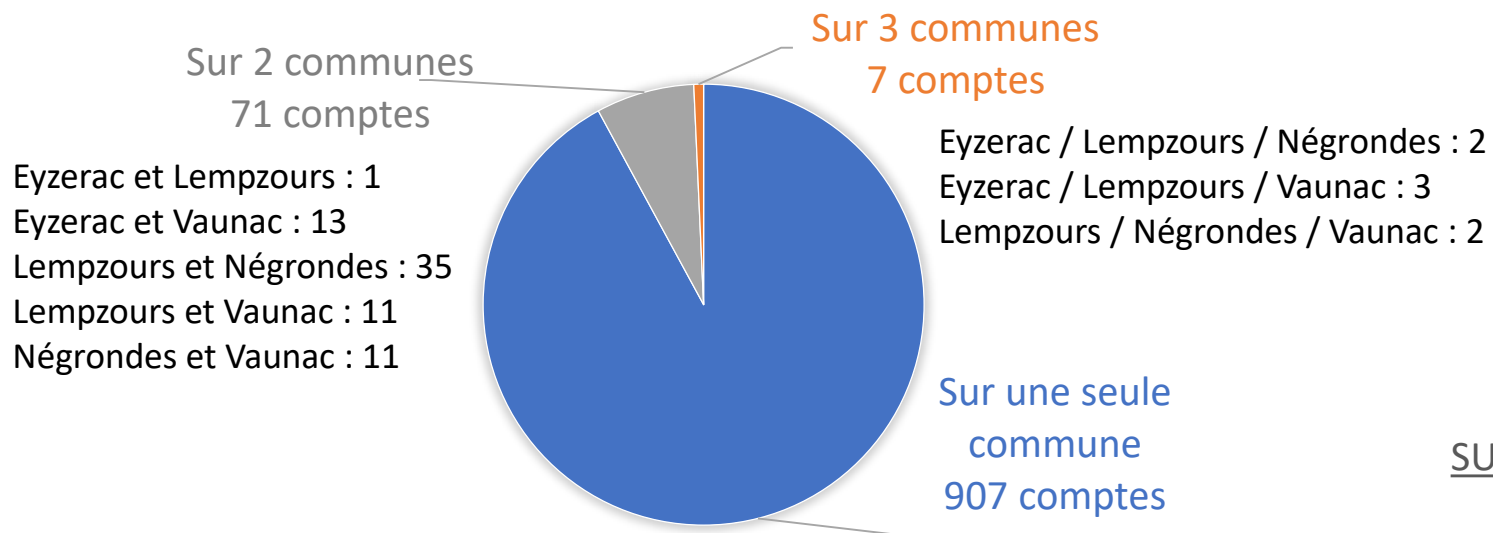
MORCELLEMENT : RÉPARTITION SELON LE NOMBRE DE COMPTES



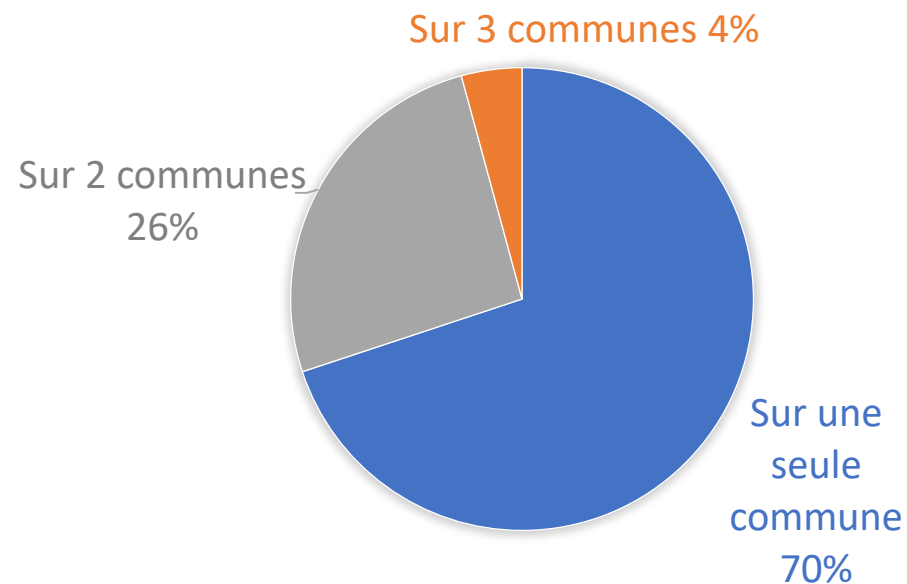
4. SITUATION FONCIÈRE

INTERCOMMUNALITÉ

NOMBRE DE COMPTES INTERCOMMUNAUX

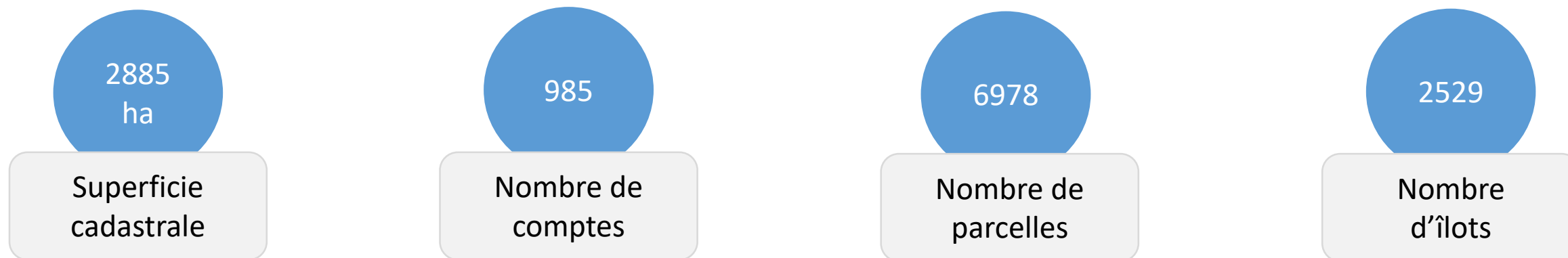


SURFACE DES COMPTES INTERCOMMUNAUX



4. SITUATION FONCIÈRE

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES



Mono-îlots

598 comptes mono-îlots (60% des comptes) représentant 461 ha (16 % du périmètre d'étude). 79% des comptes mono-îlots ont moins de 1 ha de terres.

Pluri-îlots

387 comptes pluri-îlots (40% des comptes) représentant 2424 ha (84% du périmètre d'étude). 63% des comptes pluri-îlots ont moins de 4 ha et 32% des comptes ont au moins 5 îlots.

Morcellement

270 comptes sont morcelés ou très morcelés (70% des comptes pluri-îlots), ils représentent 42 % du périmètre d'étude.

5. PROPRIÉTÉ DES COMMUNES

Communes	Eyzerac	Lempzours	Négrondes	Vaunac
Nombre de comptes de propriété	4	1	1	6
Nombre de parcelles	100	31	5	24
Contenance cadastrale (ha)	14,8	2,6	0,3	2,6

6. LES BIENS VACANTS ET PRÉSUMÉS SANS MAITRE

Communes	Nombre de comptes	N° de compte	Situation de la parcelle	Surface (m ²)
Eyzerac	1	19820	Mono-parcelle	52
Lempzours	7	2240	Mono-parcelle	2066
		2980	Mono-parcelle	736
		4160	Mono-parcelle	2421
		8620	Mono-parcelle	528
		11360	Mono-parcelle	1430
		20840	Mono-parcelle	1595
		24440	Deux parcelles	15784
Négrondes	0	/	/	/
Vaunac	5	8540	Mono-parcelle	220
		15820	Mono-parcelle	1115
		8160	Mono-parcelle	3116
		23280	Mono-parcelle	1620
		24420	Mono-parcelle	500
Périmètre d'étude	13	/	/	31183

ENQUÊTE

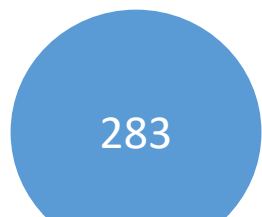
1. RÉPONDANTS



Questionnaires
envoyés



Courriers non
distribués



Comptes ayant
répondu



Surface des
comptes ayant
répondu

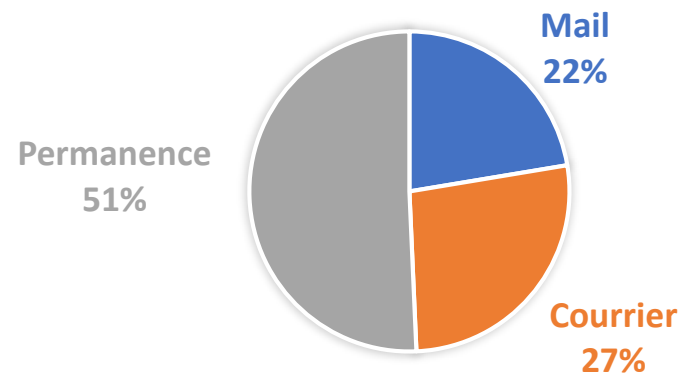


Propriétaires aux
permanences

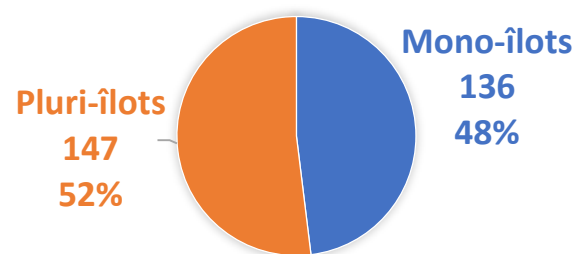


Comptes aux
permanences

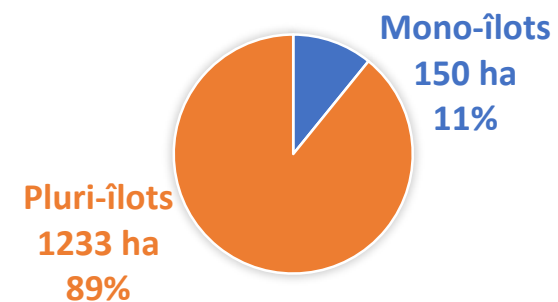
RETOUR DES QUESTIONNAIRES



NOMBRE DE COMPTES AYANT RÉPONDU



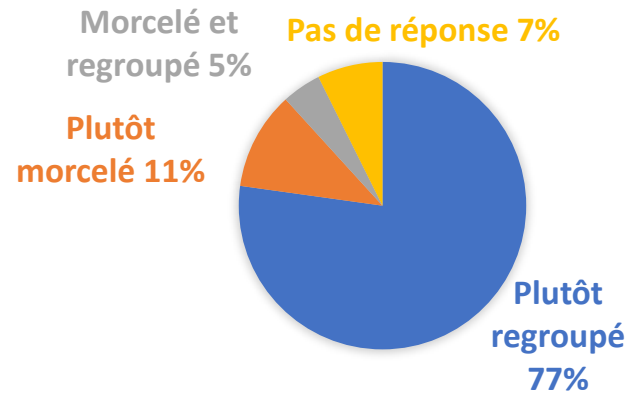
SURFACE DES COMPTES AYANT RÉPONDU



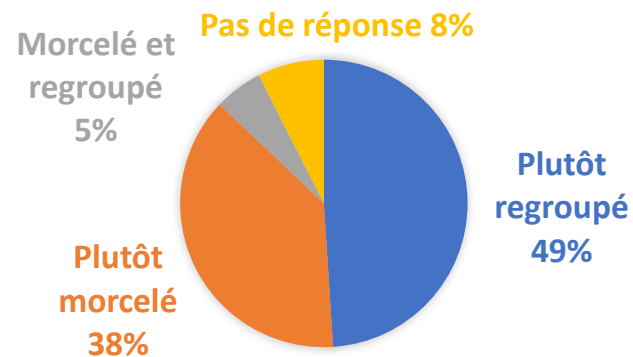
2. MORCELLEMENT

RÉPARTITION PAR NOMBRE DE COMPTES

POUR LES COMPTES MONO-ÎLOTS

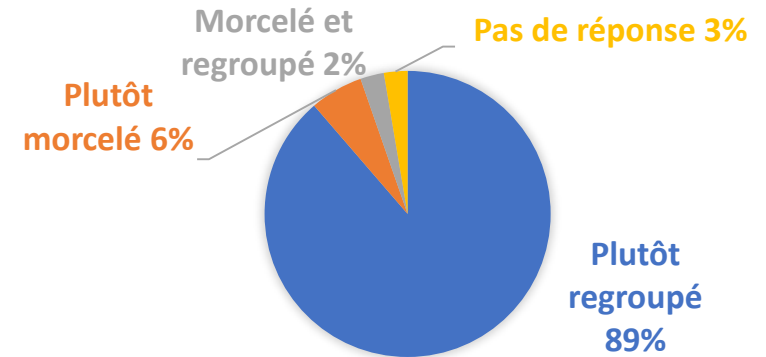


POUR LES COMPTES PLURI-ÎLOTS

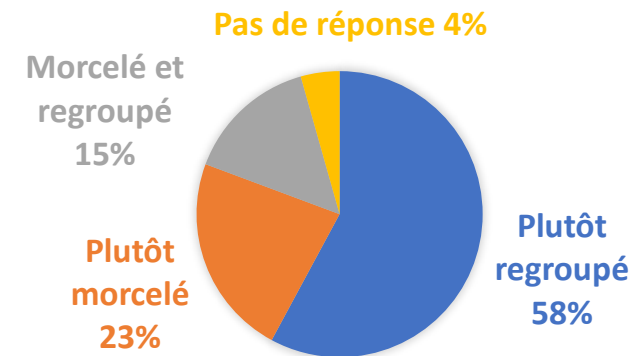


RÉPARTITION PAR SURFACE

POUR LES COMPTES MONO-ÎLOTS

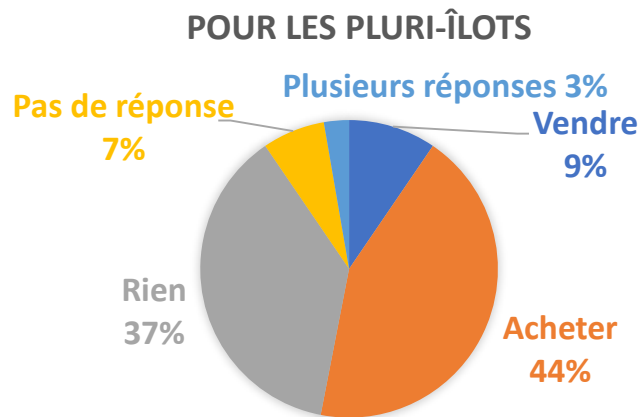
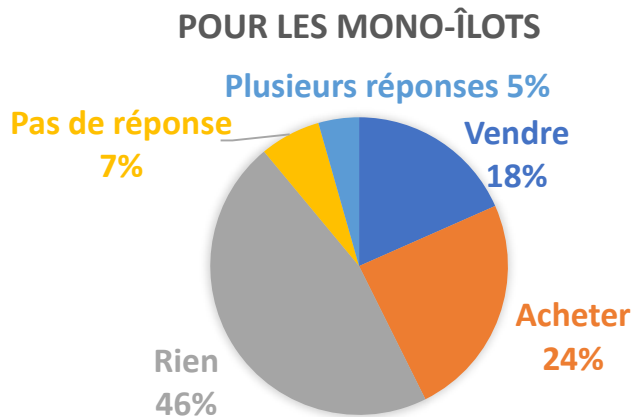


POUR LES COMPTES PLURI-ÎLOTS

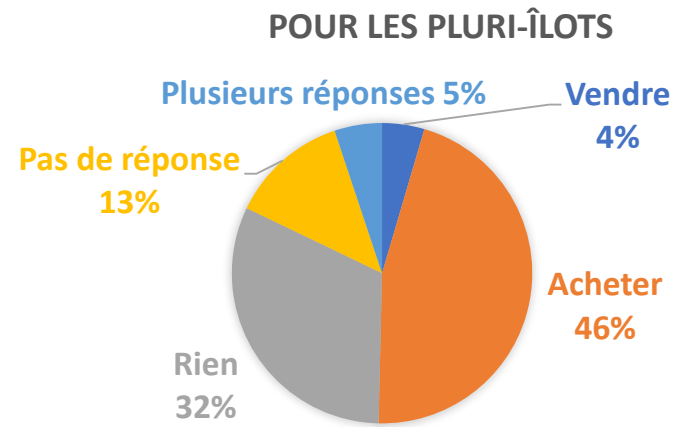
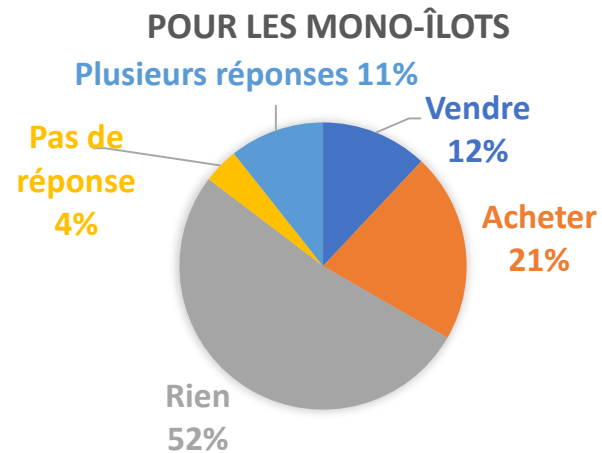


3. ACQUISITION/VENTE

RÉPARTITION PAR NOMBRE DE COMPTES



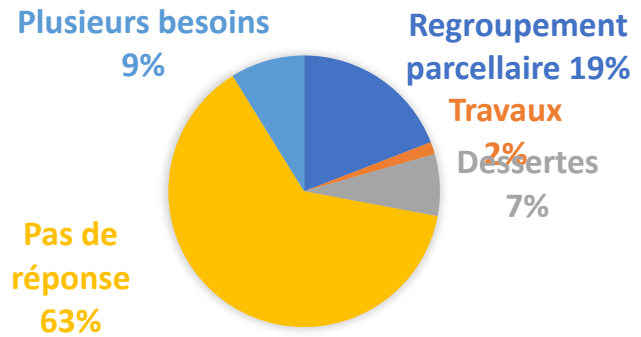
RÉPARTITION PAR SURFACE



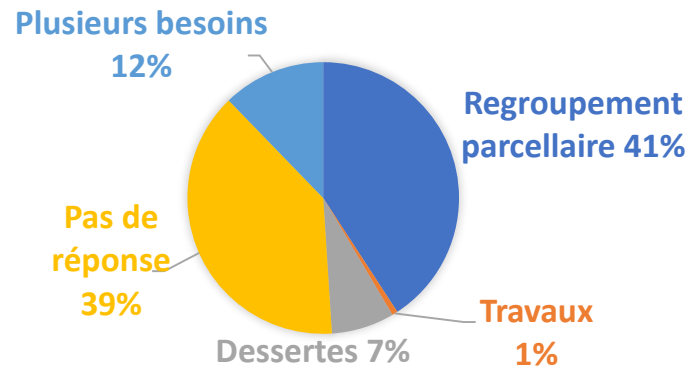
4. BESOINS

RÉPARTITION PAR NOMBRE DE COMPTES

POUR LES COMPTES MONO-ÎLOTS

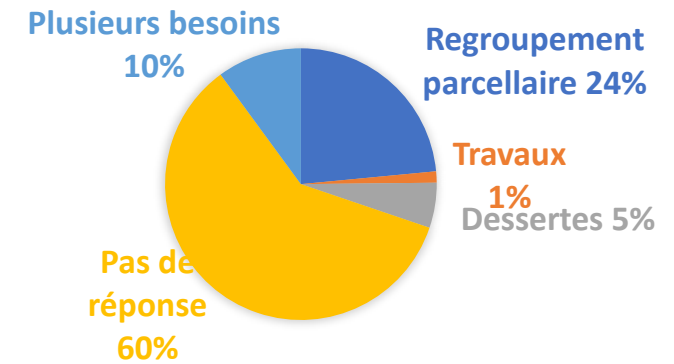


POUR LES COMPTES PLURI-ÎLOTS

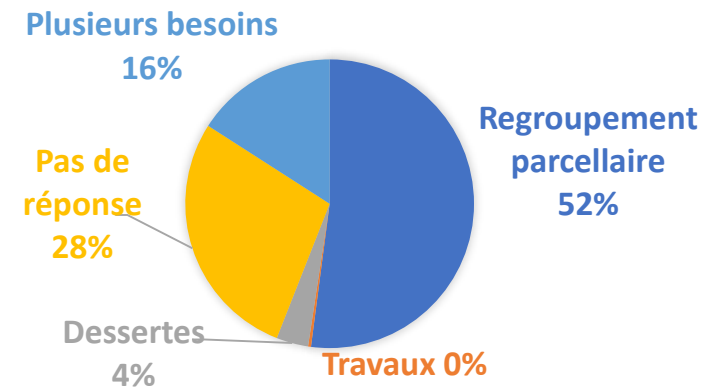


RÉPARTITION PAR SURFACE

POUR LES COMPTES MONO-ÎLOTS



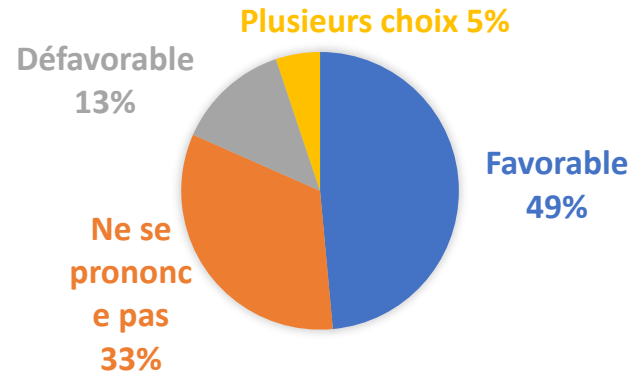
POUR LES COMPTES PLURI-ÎLOTS



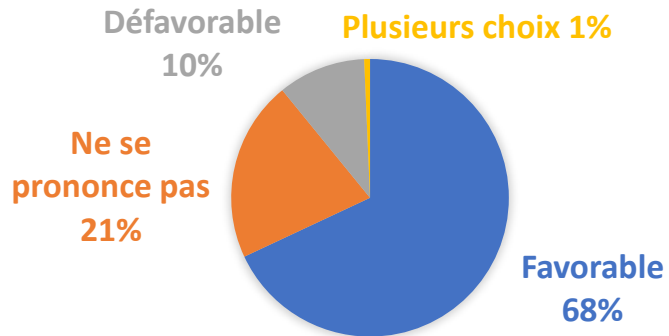
5. AVIS SUR L'AFAFE

RÉPARTITION PAR NOMBRE DE COMPTES

POUR LES COMPTES MONO-ÎLOTS

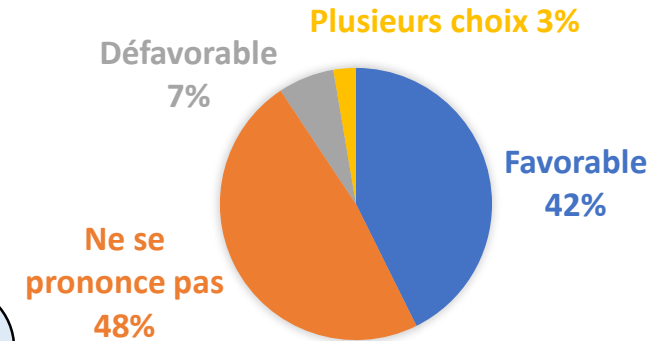


POUR LES COMPTES PLURI-ÎLOTS

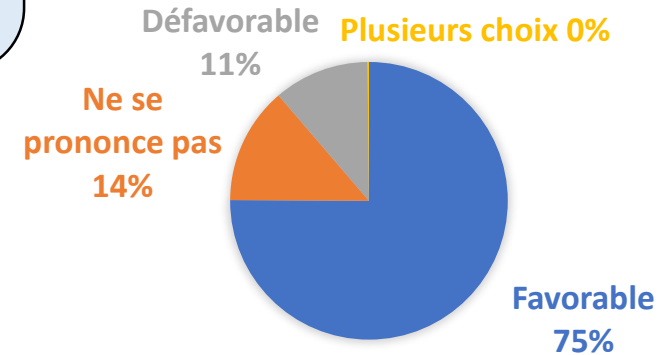


RÉPARTITION PAR SURFACE

POUR LES COMPTES MONO-ÎLOTS



POUR LES COMPTES PLURI-ÎLOTS



Les comptes qui ne se prononcent pas :

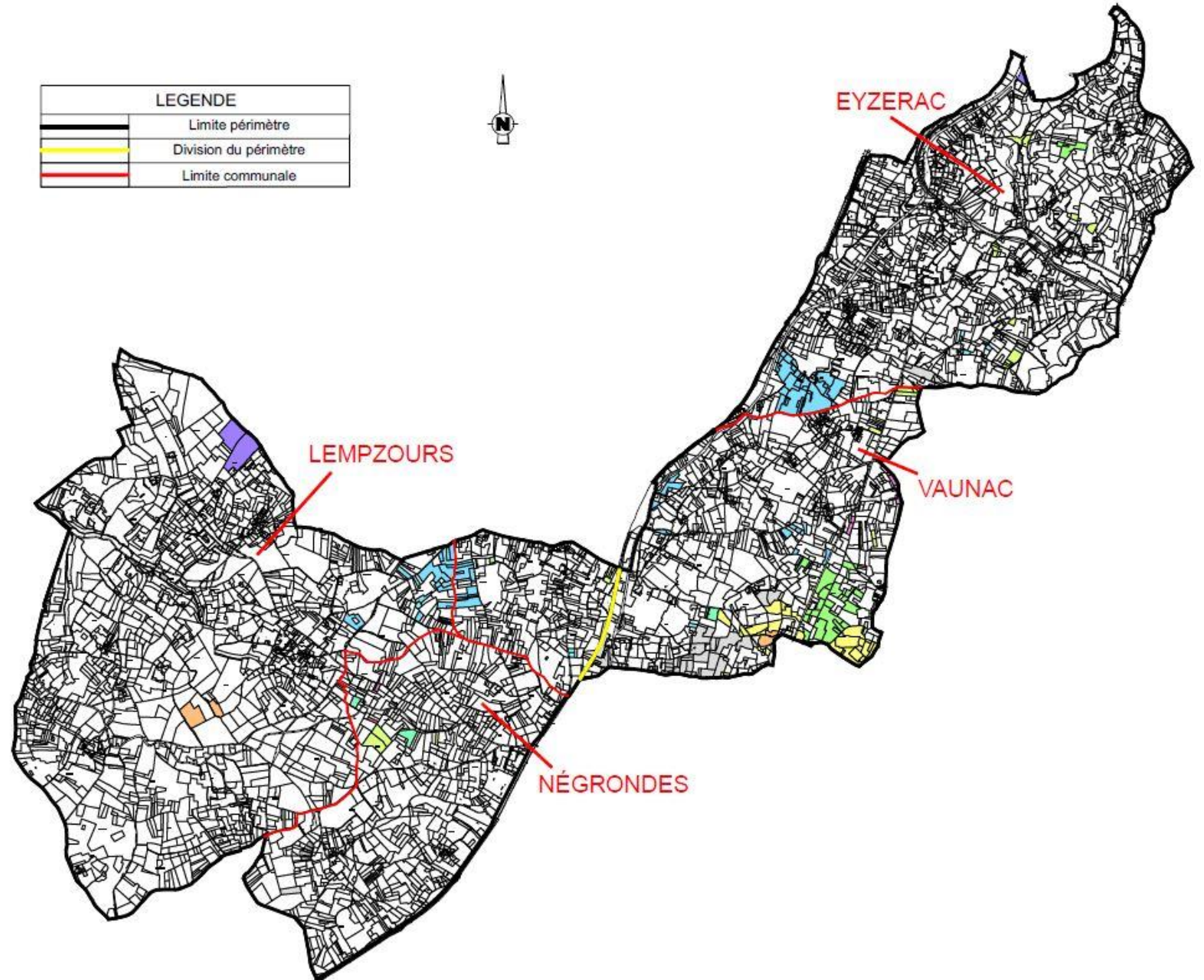
- Soit ne se sentent pas concernés
- Soit sont plutôt favorables mais attendent les propositions qui leur seront faites

PÉRIMÈTRE

PROPOSITION DE DIVISION DU PÉRIMÈTRE

Proposition de division du périmètre en deux parties distinctes, séparées par la voie de chemin de fer.

17 comptes de propriétés concernés par les deux parties du périmètre



OPPORTUNITÉS

LES OPPORTUNITÉS

Améliorer la structure foncière des propriétés

- Le diagnostic foncier a montré que parmi les comptes pluri-îlots, 70 % sont considérés comme morcelés ou très morcelés.
- La consultation des propriétaires confirme leur intérêt pour faire des échanges. Sur les personnes ayant répondu au questionnaire, au moins 68% des comptes pluri-îlots sont favorables à l'aménagement foncier.

L'aménagement foncier est l'outil adapté à ce territoire pour réduire le morcellement des propriétés.

Prendre en compte le potentiel de propriétaires vendeurs

L'analyse des retours des questionnaires est assez explicite :

17% des réponses concernent une intention de vente : 87ha dont 15ha qui peuvent être cédés en tant que petites parcelles.

L'aménagement foncier permet des cessions amiables sans frais grâce à une procédure spécifique associée.

LES OPPORTUNITÉS

Assurer une maîtrise foncière publique des emprises des pistes DFCI

L'aménagement foncier permettrait de :

- Créer de nouvelles pistes DFCI
- Elargir les chemins existants

Faciliter la maîtrise foncière des projets communaux

Toutes les communes ont des besoins fonciers.

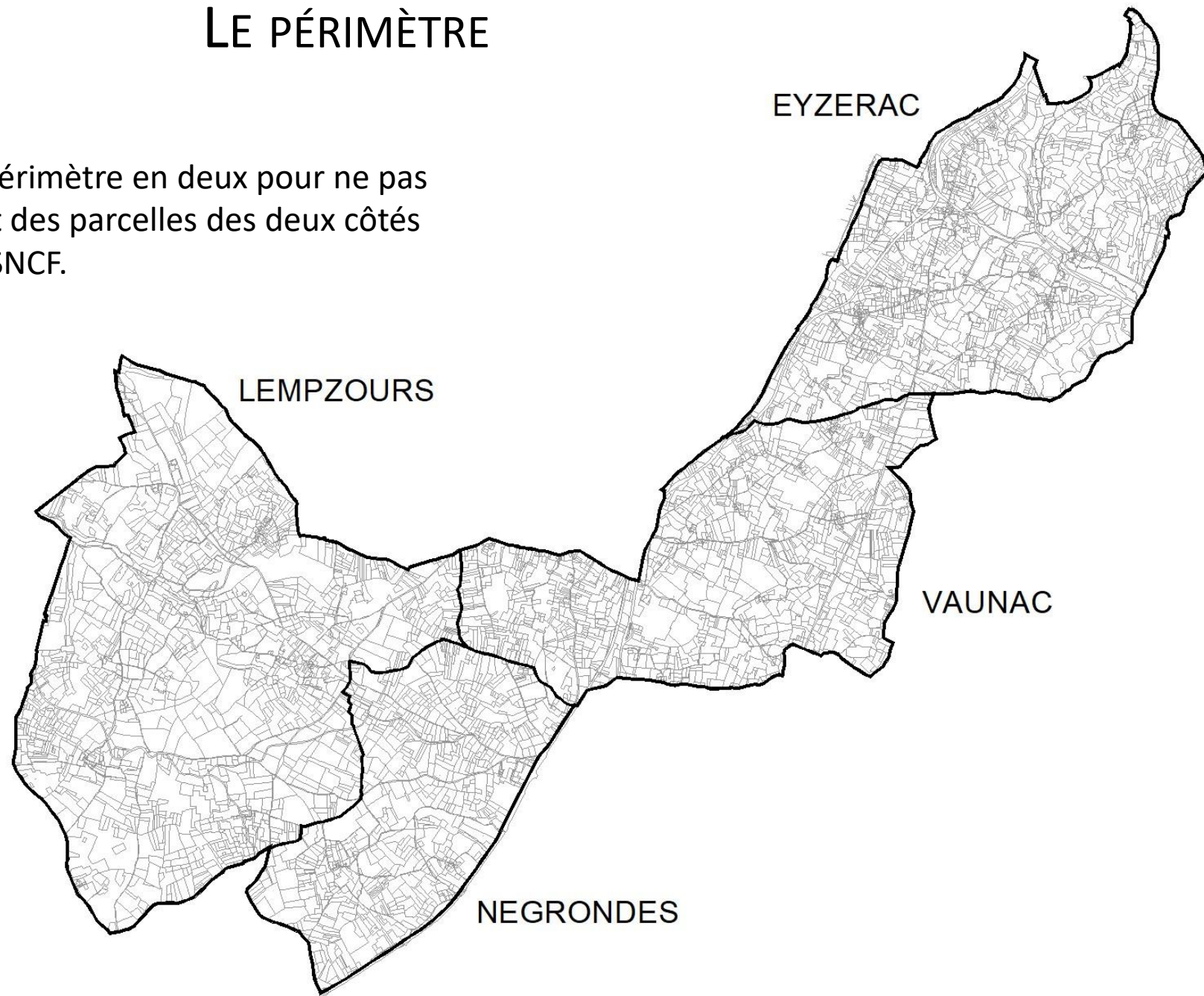
Un aménagement foncier est la seule procédure qui permet d'affecter les apports des communes, en portefeuille ou à compléter par la procédure des biens vacants et sans maître, sur les sites à enjeux pour ces communes.

CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE

LE PÉRIMÈTRE

Il est proposé de ne pas scinder le périmètre en deux pour ne pas pénaliser les 17 comptes possédant des parcelles des deux côtés de la voie SNCF.

Un périmètre de
2 958 ha



ENJEUX DU PÉRIMÈTRE

❖ Améliorer la structure foncière des propriétés

❖ Prendre en compte le fort potentiel de propriétaires vendeurs

❖ Assurer une maîtrise foncière publique des emprises des pistes DFCI

❖ Faciliter la maîtrise foncière des projets communaux

LES DIFFÉRENTS MODES D'AMÉNAGEMENT FONCIER

Les échanges amiables

ECIR ou ECIF, ils ne peuvent permettre que des échanges ponctuels entre propriétaires volontaires et ne peuvent pas garantir la mise en place d'ouvrages collectifs, tels que des chemins ou des pistes. Une partie très restreinte des propriétaires pourront participer aux échanges.

L'AFAFE classique en valeur de productivité

Il est efficace en secteur d'exploitation intensive avec de bonnes conditions d'exploitation.

Il repose sur une valeur agronomique d'exploitation des sols à laquelle est ajoutée une valeur d'avenir des boisements. Il n'est pas possible de faire des échanges entre nature de terrains ou de boisements différents. Il nécessite une expertise forestière individuelle de chaque parcelle avant les échanges et après les échanges.

L'AFAFE en valeur vénale

Il repose sur des échanges à valeur égale, calculée de manière globale à la parcelle, qui tient compte des caractéristiques des terrains, de leurs boisements et de leurs conditions d'exploitation.

Cette procédure permet de travailler dans des territoires moins homogènes. Elle favorise les possibilités d'échanges et donc les regroupements.

CHOIX DU MODE

Le mode d'aménagement foncier proposé est :

L'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental en Valeur Vénale sur un périmètre intercommunal de 2 959 ha

RÈGLE PARTICULIÈRE

Une sous-commission pour chacune des quatre communes sera constituée afin de travailler localement sur l'établissement du projet d'aménagement foncier.