



ECTAUR
expert



Philippe COUTURE
Géomètre-Expert

ZI Kennedy
Rue Jean-Loup Chrétien
65000 TARBES
geometre.tarbes@ectaur.fr
Tél : 05.62.93.07.33



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

- Département de la Dordogne -

Commune déléguée de LA GONTERIE
BOULOUNEIX

ETUDE D'AMENAGEMENT FONCIER

Volet Foncier

De juin 2023 à mars 2024

www.ectaur.fr

ECTAUR (33) - siège social :
120, rue de l'Hôpital – BP52
33393 BLAYE CEDEX
Tél : 05 57 42 16 04

ECTAUR (64)
91, avenue des Lilas
64000 PAU
Tél : 05 59 32 74 18

Permanence
Place de Paul
64160 MORLAAS
Tél : 05 59 33 67 81

ECTAUR (65)
Rue Jean-Loup Chrétien
65000 TARBES
Tél : 05 62 93 07 33

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC - ETUDE	6
1 La zone d'étude	7
1.1 Situation administrative de la commune concernée.....	7
1.2 Définition du périmètre d'étude.....	8
1.3 Urbanisme	8
1.4 Itinéraires de randonnée	10
1.5 DFCI	10
1.6 Projets communaux	10
2 Infrastructure routière - desserte	11
2.1 Intérêt d'une desserte cohérente.....	11
2.2 Les voies de dessertes présentes sur le périmètre d'étude	11
2.3 Analyse des infrastructures routières à l'échelle du périmètre d'étude.....	15
3 Occupation des sols.....	16
4 Situation foncière	17
4.1 Données générales.....	17
4.2 Répartition géographique des propriétaires	17
4.3 Répartition par statut juridique	17
4.4 Répartition par classe de surface.....	17
4.5 Etude du morcellement	18
4.6 Etude de l'enclavement des propriétés	23
5 La propriété des collectivités territoriales	25
6 Les biens vacants et sans maître	25
7 Bilan de la concertation	25
Analyse des réponses	26
DEUXIEME PARTIE : PROPOSITIONS.....	28
1 Enjeux.....	29
2 Propositions	29
2.1 Proposition du mode d'Aménagement Foncier	29
2.2 Proposition de périmètre opérationnel	30

Deux phases sont nécessaires pour la mise en place de l'opération d'aménagement foncier.

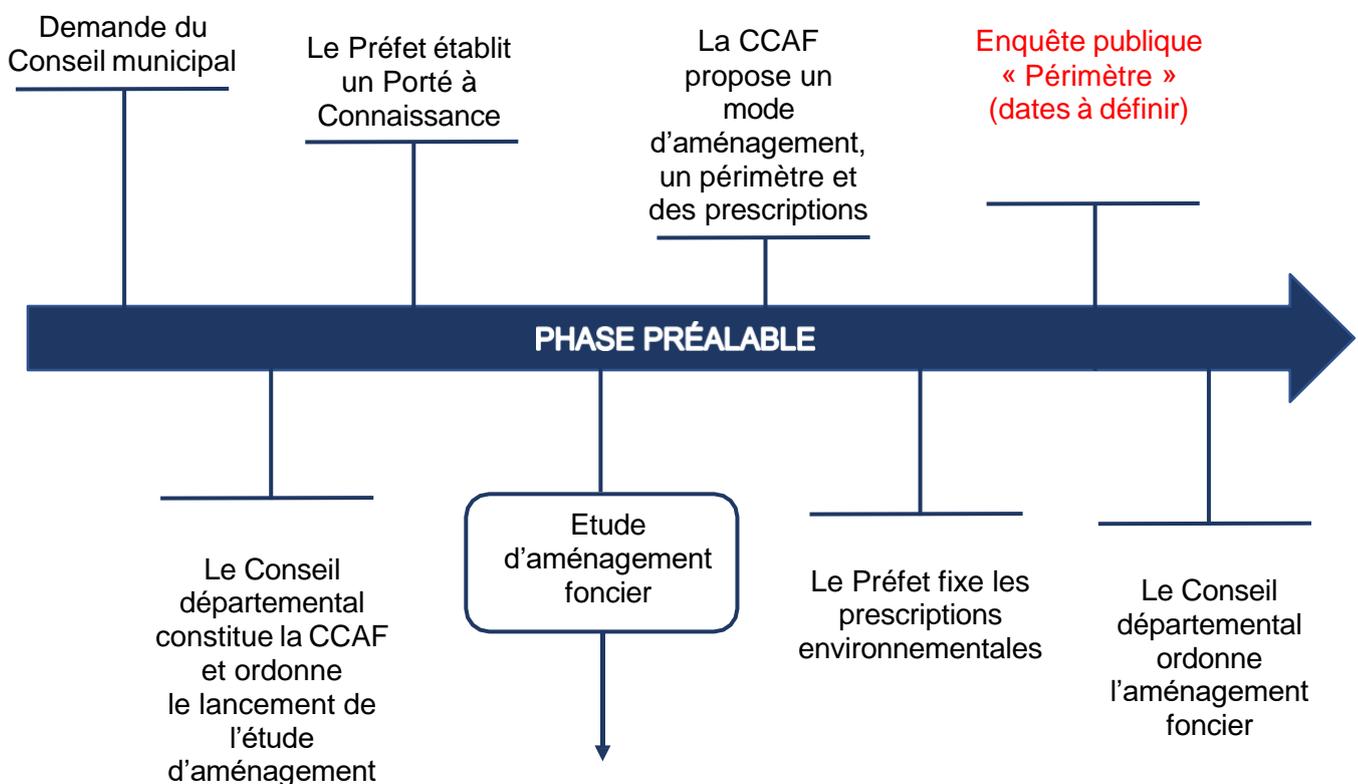
Une phase préalable à l'opération et une phase opérationnelle.

La phase préalable introduit l'éventualité de réaliser un aménagement foncier.

Dans cette phase, conformément à l'article L-121-1 du Code Rural, le Conseil départemental procède à une étude d'aménagement foncier en amont de toute éventuelle procédure.

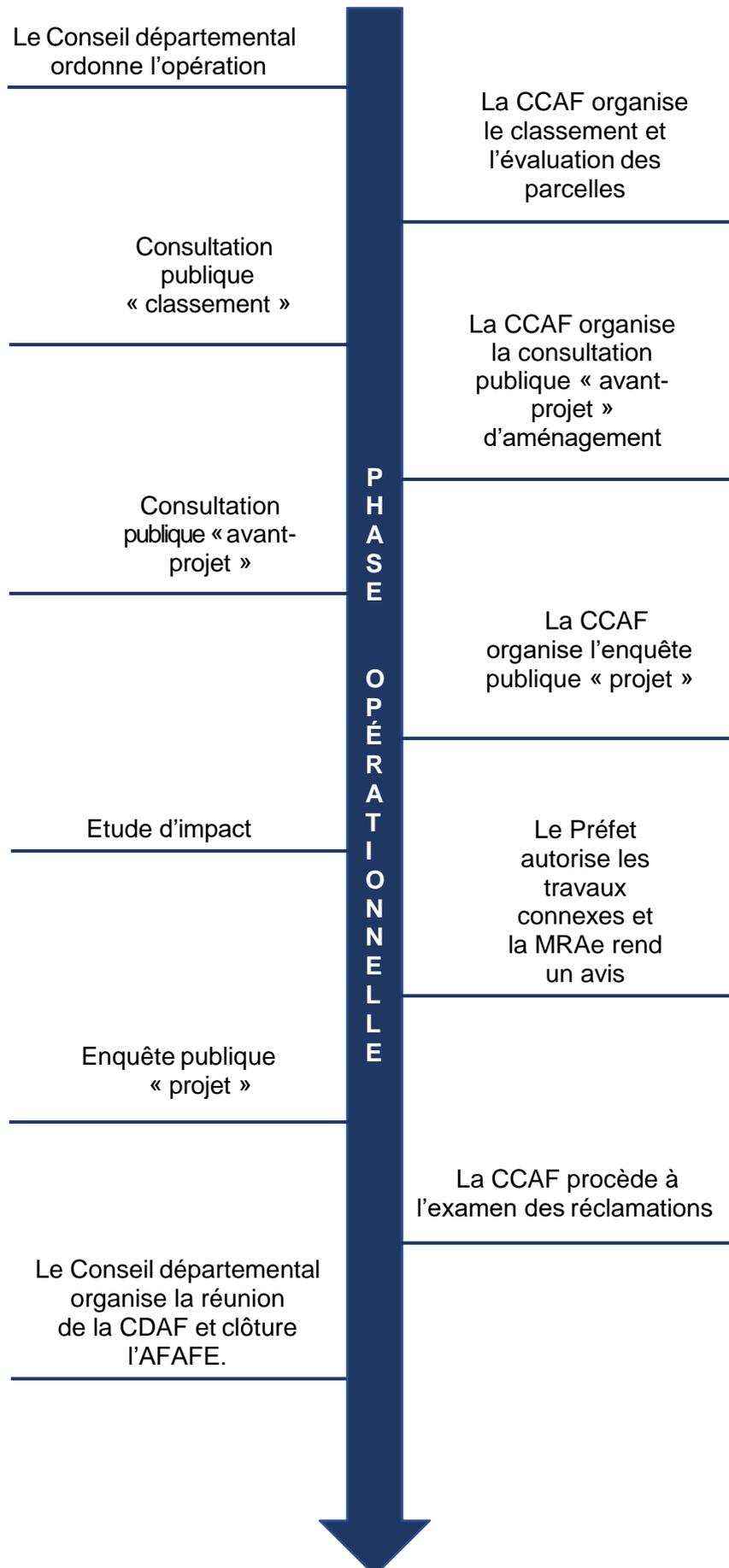
L'étude d'aménagement a pour objet de permettre à la Commission Communale ou Intercommunale d'apprécier l'opportunité de la réalisation d'un aménagement foncier, ses modalités et son périmètre et de définir, pour sa mise en œuvre, des recommandations permettant de respecter les objectifs énoncés à l'article L. 111-2. Lors de la réunion de la Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF), les résultats de l'étude sont présentés.

La CCAF décide alors de demander ou non au Département d'ordonner un aménagement foncier et propose de retenir une procédure.



- 13 septembre 2023**
Réunion de lancement
- Octobre 2023**
État des lieux sur le terrain
- 27 et 28 février 2024**
Consultation des propriétaires et réunion d'information
- 17 juillet 2024**
Réunion de restitution du volet foncier de l'étude

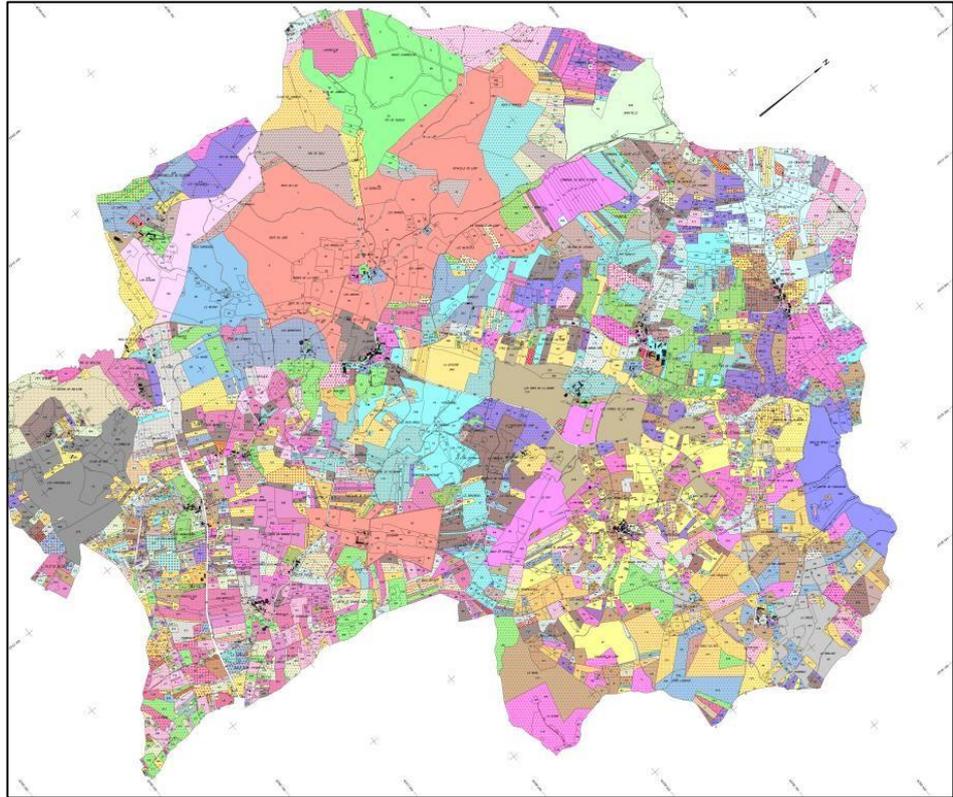
La seconde phase est la phase **opérationnelle**, c'est la mise œuvre effective de l'aménagement foncier.



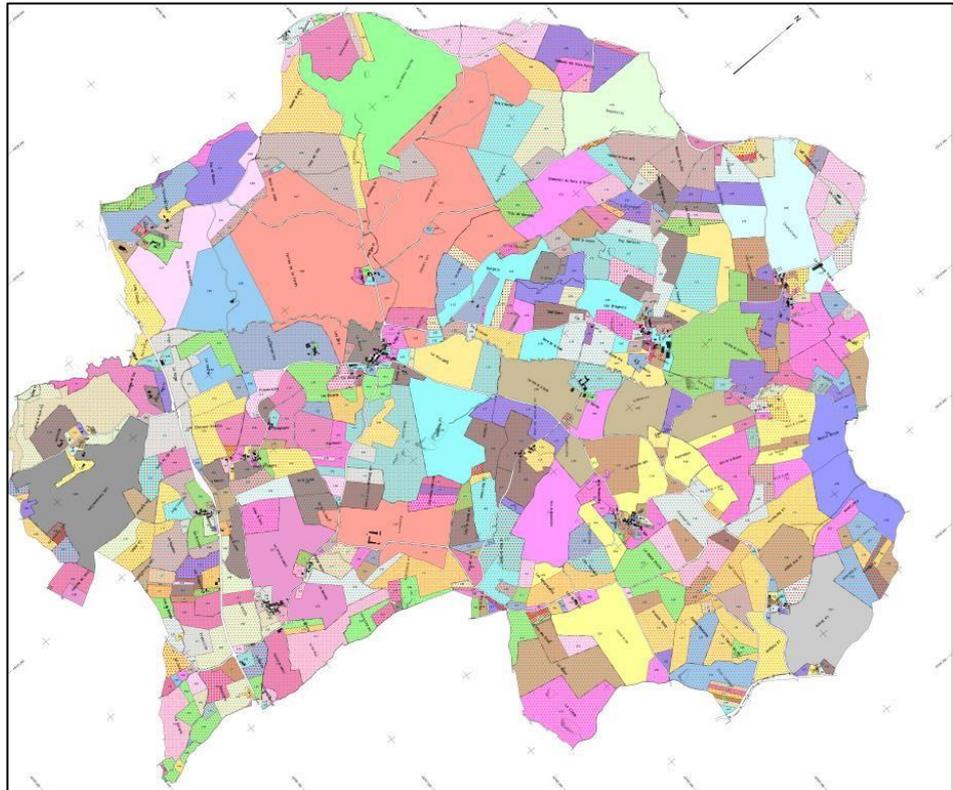
SAINT CREPIN DE RICHEMONT

- **Exemple**

Avant
l'aménagement
foncier



Après
l'aménagement
foncier



PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC - ETUDE

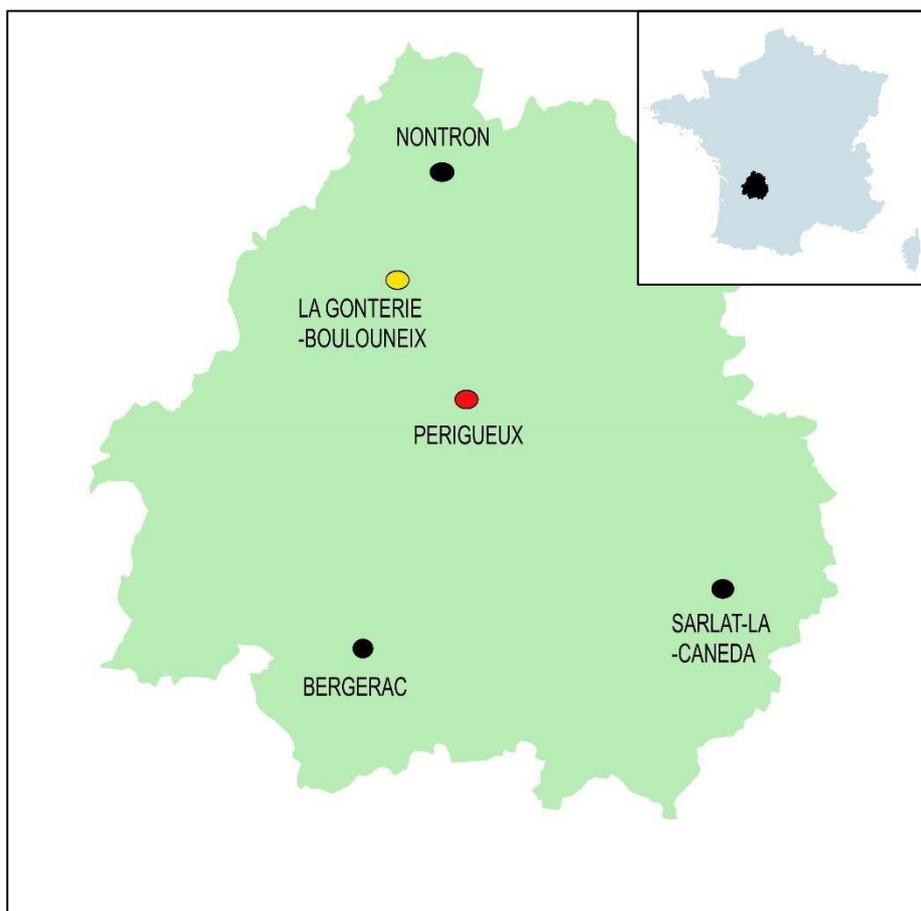
1 LA ZONE D'ETUDE

1.1 Situation administrative de la commune concernée

La zone à étudier concerne la commune déléguée de la Gonterie-Boulouneix, située dans le département de la Dordogne.

Cette commune déléguée fait partie de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Elle est, depuis le 1^{er} janvier 2019, déléguée de la commune de Brantôme en Périgord.



1.2 Définition du périmètre d'étude



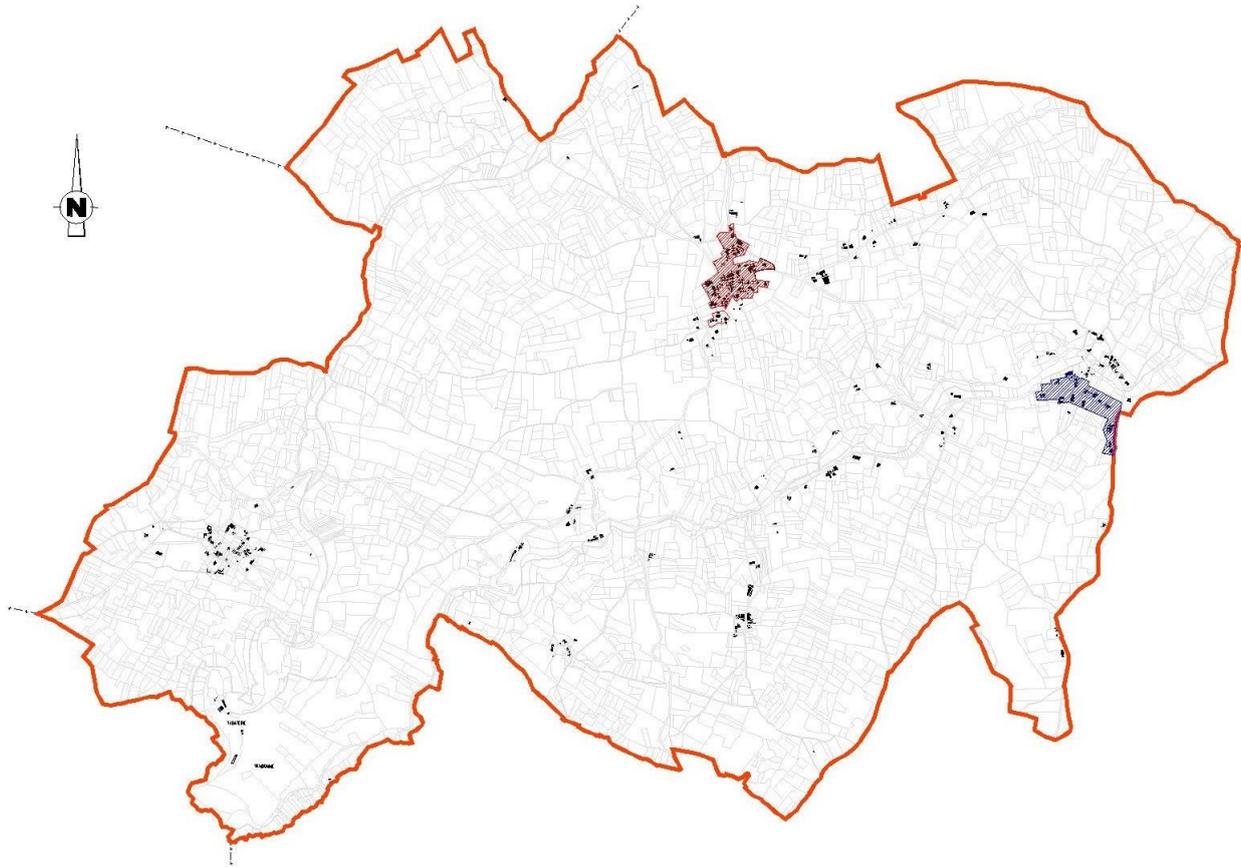
Le périmètre d'étude de l'aménagement foncier correspond à **la totalité** de la surface cadastrale de la commune déléguée de la Gonterie-Boulouneix.

La commune déléguée a une surface de **1213 ha**, dont **33 ha de domaine public**.

Deux cours d'eau traversent la commune : le Belaygue et le Boulou.

1.3 Urbanisme

La commune déléguée de la Gonterie-Boulouneix est couverte par le PLU intercommunal Dronne et Belle, dont la dernière procédure a été approuvée le 16/03/2023.

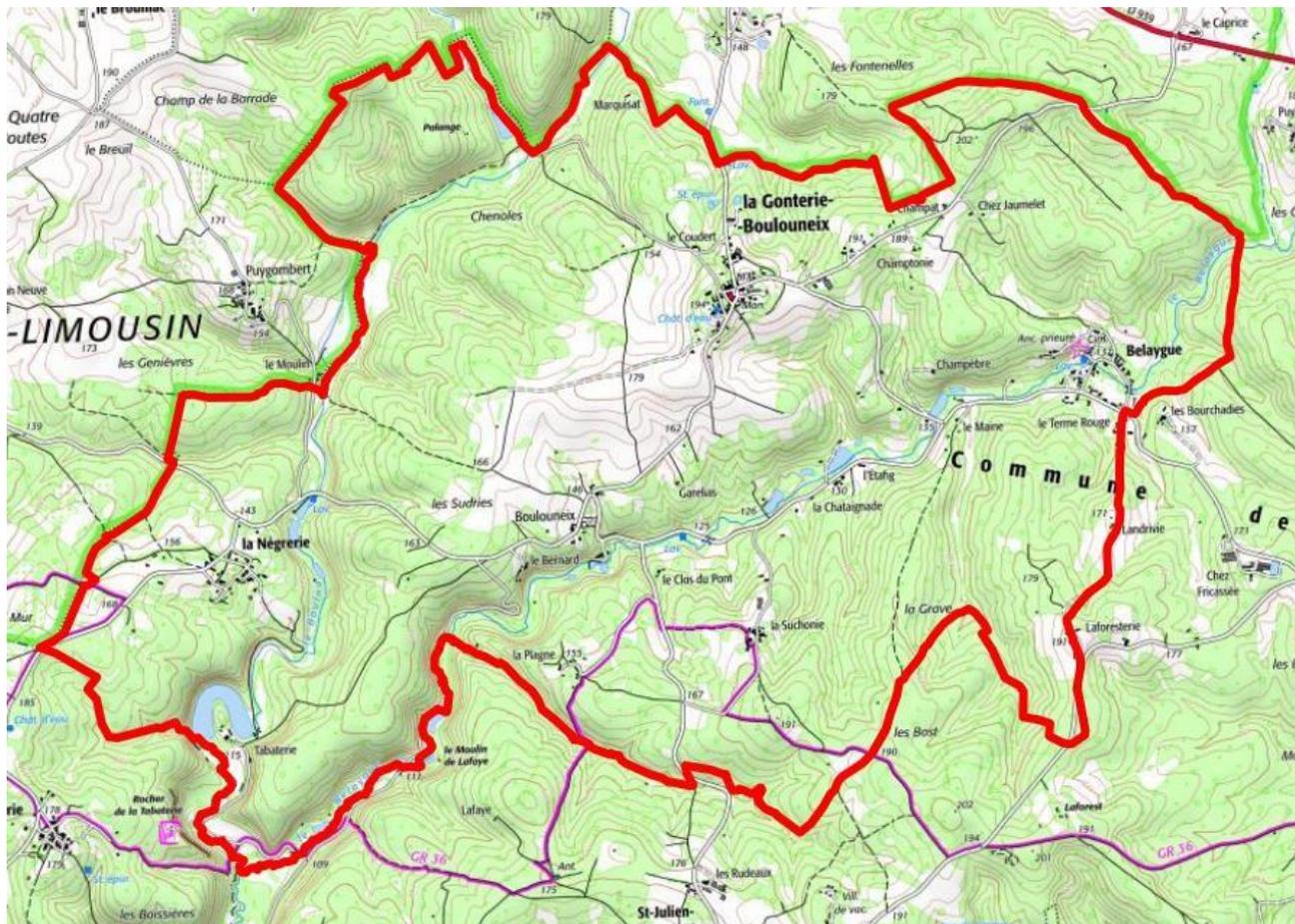


Le zonage du PLUi se découpe en 3 secteurs :

- Le secteur UA (représenté en rouge sur le plan ci-dessus) correspondant à l'enveloppe urbaine des bourgs ou centres-bourgs.
- Le secteur UC (en bleu sur le plan ci-dessus) correspondant aux hameaux.
- Le secteur N (représenté en blanc) correspondant aux zones naturelles et forestières.

1.4 Itinéraires de randonnée

Le sud de la commune déléguée est traversé sur environ 3.5 km par le GR 36 (ligne rose sur le plan ci-dessous).



1.5 DFCI

A l'heure actuelle, il n'existe aucune piste classée DFCI dans le périmètre d'étude.

Cependant, la commune souhaite en créer.

1.6 Projets communaux

Aucun projet communal n'est pour le moment arrêté.

Une réflexion est en cours sur l'éventuelle création d'une aire de stockage de matériaux, d'un parking et d'une extension du cimetière.

2 INFRASTRUCTURE ROUTIERE - DESSERTE

2.1 Intérêt d'une desserte cohérente

L'analyse recense les voies et chemins existants.

2.1.1 Intérêt collectif

Une desserte optimale permettrait de desservir chacune des propriétés pour faciliter leur entretien et ainsi mettre en valeur le territoire.

Elle constituerait aussi un maillage suffisant pour la lutte contre les incendies et pour la desserte entre les quartiers.

2.1.2 Intérêt individuel

Une desserte suffisante et cohérente faciliterait l'entretien des propriétés.

Elle formerait un réseau de chemins de promenade.

2.2 Les voies de dessertes présentes sur le périmètre d'étude

2.2.1 Domaine Public National

Aucune route nationale ne traverse la commune déléguée.

2.2.2 Domaine Public Départemental

Aucune route départementale ne traverse la commune déléguée.

2.2.3 Domaine Public Communal

Voies communales goudronnées : 18685 ml		
N°	Nom	Linéaire (ml)
1	Voie communale n°2 de Saint Félix de Bourdeilles à La Gonterie	1255
2	Voie communale n°102 de Saint Crépin de Richemont à La Gonterie	570
3	Voie communale n°1 du Caprice à La Gonterie	1900
4	Voie communale n°203 de La Gonterie au Maine	1015
5	Voie communale n°8 de Boulouneix à Brantôme	2895
6	Voie communale n°6 de Brantôme à Saint Julien de Bourdeilles	240
7	Voie communale n°9 du Claud à Saint Julien de Bourdeilles	1150
8	Voie communale n°11 de Bernards au moulin de la Faye	1470
9	Voie communale n°202 de la Negrerie à Paussac	1125
10	Voie communale n°201 de Saint Crépin de Richemont à Léguillac	3575
11	Voie communale n°7 de Fonsigaud à Puygombert	525
12	Voie communale n°330	1140
13	Voie communale n°329	465
14	Voie communale n°328	1360

2.2.4 Domaine Privé Communal

Chemins ruraux goudronnés : 3595 ml		
N°	Nom	Linéaire (ml)
12	Chemin rural	140
14	Chemin rural	105
15	Chemin rural de la Negrerie à la V.C. n°202	280
16	Chemin rural	70
17	Chemin rural	90
18	Chemin rural	90
19	Chemin rural	130
23	Chemin rural de la Negrerie à Léguillac-de-Cercles	30
53	Chemin rural	155
55	Chemin rural	70
58	Chemin rural	105
59	Chemin rural de Saint Julien de Bourdeilles à La Gonterie	535
69	Chemin rural de La Gonterie à la Suchonie	70
70	Chemin rural	85
72	Chemin rural	65
73	Chemin rural	210
78	Chemin rural	145
79	Chemin rural	115
90	Chemin rural	635
99	Chemin rural du Montant à Champebre	220
103	Chemin rural	45
104	Chemin rural	70
105	Chemin rural	135

Chemins ruraux empierrés : 5320 ml		
N°	Nom	Linéaire (ml)
22	Chemin rural	180
23	Chemin rural de la Negrerie à Léguillac-de-Cercles	160
24	Chemin rural	145
37	Chemin rural de Puygombert à La Gonterie	545
38	Chemin rural	385
40	Chemin rural de Léguillac-de-Cercles à Brantôme	460
42	Chemin rural de La Gonterie à Saint Julien de Bourdeilles	1155
43	Chemin rural de Puygombert à La Gonterie	445
47	Chemin rural du Moulin de Beleyme à Puygombert	150
49	Chemin rural de Palange à La Gonterie	100
50	Chemin rural du Moulin à La Gonterie	690
57	Chemin rural	65
83	Chemin rural	315
84	Chemin rural	225

92	Chemin rural	230
101	Chemin rural	70

Chemins ruraux en terre : 6735 ml		
N°	Nom	Linéaire (ml)
27	Chemin rural	35
29	Chemin rural	70
31	Chemin rural	295
33	Chemin rural	130
55	Chemin rural	180
58	Chemin rural	345
60	Chemin rural de la Plagne à Saint Julien de Bourdeilles	470
63	Chemin rural	215
64	Chemin rural	230
65	Chemin rural de la Plagne à Saint Julien de Bourdeilles	440
66	Chemin rural	265
72	Chemin rural	815
74	Chemin rural de Belaygue à Saint Julien de Bourdeilles	1165
75	Chemin rural	220
76	Chemin rural	230
77	Chemin rural	470
92	Chemin rural	315
93	Chemin rural	140
102	Chemin rural de La Gonterie au Maine	490
106	Chemin rural	215

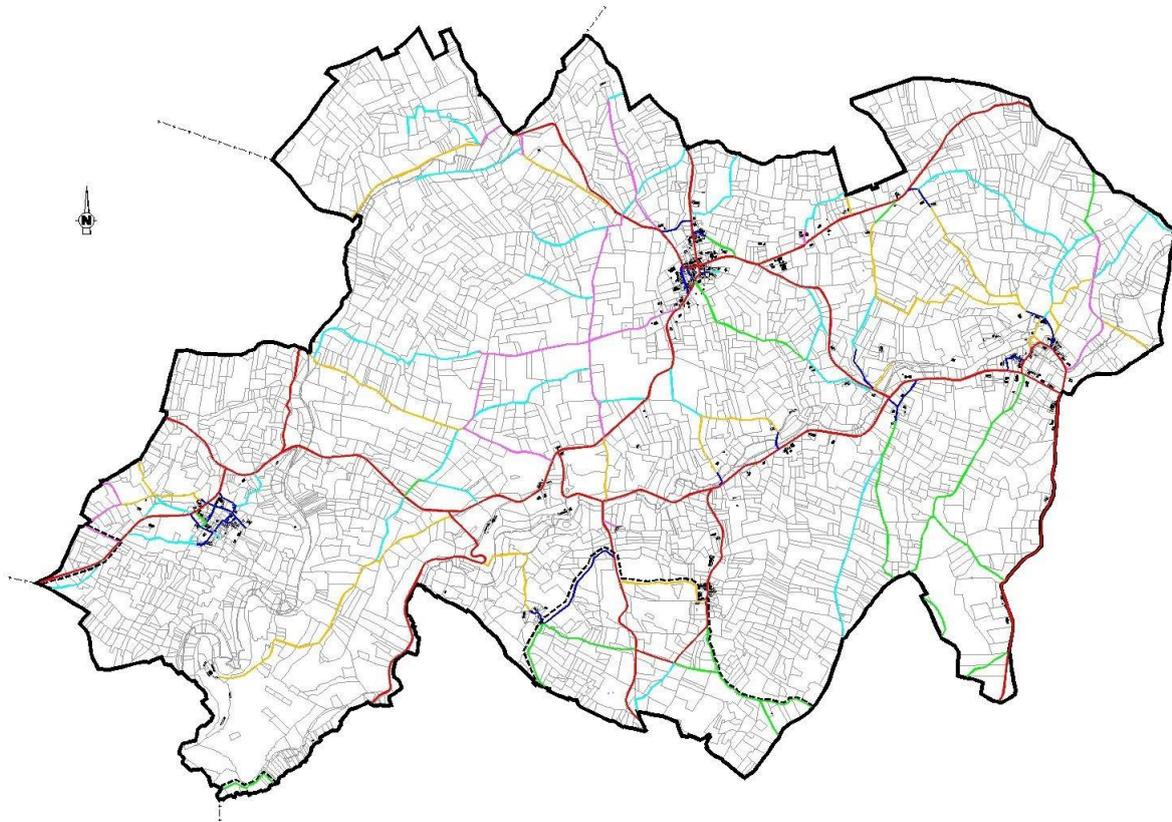
Chemins ruraux sentier : 9245 ml		
N°	Nom	Linéaire (ml)
23	Chemin rural de la Negrerie à Léguillac-de-Cercles	415
26	Chemin rural de Paussac à la Negrerie	200
30	Chemin rural de La Gonterie à Tabaterie	1090
36	Chemin rural de Léguillac-de-Cercles à Brantôme	850
47	Chemin rural du Moulin de Beleyme à Puygombert	735
49	Chemin rural de Palange à La Gonterie	495
56	Chemin rural	305
58	Chemin rural	535
67	Chemin rural de la Suchonie à la V.C. n°9	490
69	Chemin rural de La Gonterie à la Suchonie	295
70	Chemin rural	400
80	Chemin rural	170
81	Chemin rural	40
84	Chemin rural	265
86	Chemin rural	255
87	Chemin rural	140
88	Chemin rural	35

89	Chemin rural dit de Belaygue	875
90	Chemin rural	760
93	Chemin rural	365
95	Chemin rural	150
100	Chemin rural	80

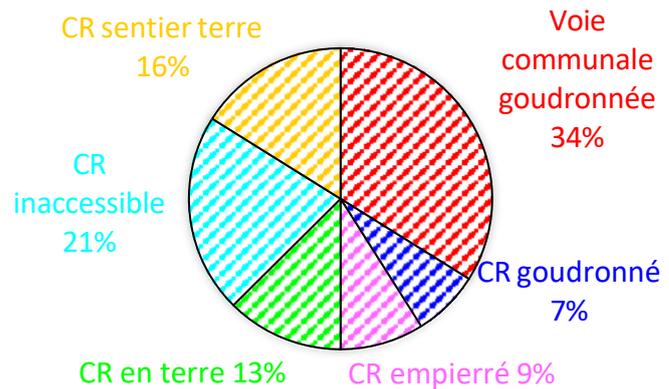
Chemins ruraux fermés : 11865 ml		
N°	Nom	Linéaire (ml)
13	Chemin rural	45
15	Chemin rural de la Negrerie à la V.C. n°202	345
20	Chemin rural	40
21	Chemin rural	295
25	Chemin rural	125
26	Chemin rural de Paussac à la Negrerie	195
28	Chemin rural	240
32	Chemin rural	355
34	Chemin rural	285
35	Chemin rural de La Gonterie à Tabaterie	300
37	Chemin rural de Puygombert à La Gonterie	975
39	Chemin rural	400
41	Chemin rural	225
44	Chemin rural	350
45	Chemin rural de La Gonterie à Tabaterie	645
46	Chemin rural	555
48	Chemin rural	545
50	Chemin rural du Moulin à La Gonterie	75
51	Chemin rural	95
52	Chemin rural	335
54	Chemin rural	430
62	Chemin rural	320
69	Chemin rural de La Gonterie à la Suchonie	310
71	Chemin rural du Maine à Saint Julien de Bourdeilles	915
85	Chemin rural	565
88	Chemin rural	475
91	Chemin rural	905
94	Chemin rural	250
96	Chemin rural	370
97	Chemin rural	70
98	Chemin rural	375
99	Chemin rural du Montant à Champebre	40
101	Chemin rural	370
103	Chemin rural	45

2.3 Analyse des infrastructures routières à l'échelle du périmètre d'étude

----- GR 36



Nature	Longueur (km)
Voie communale goudronnée	19
Chemin rural	37
Goudronné	4
Empierré	5
Terre	7
Fermé	12
Sentier terre	9
TOTAL	56

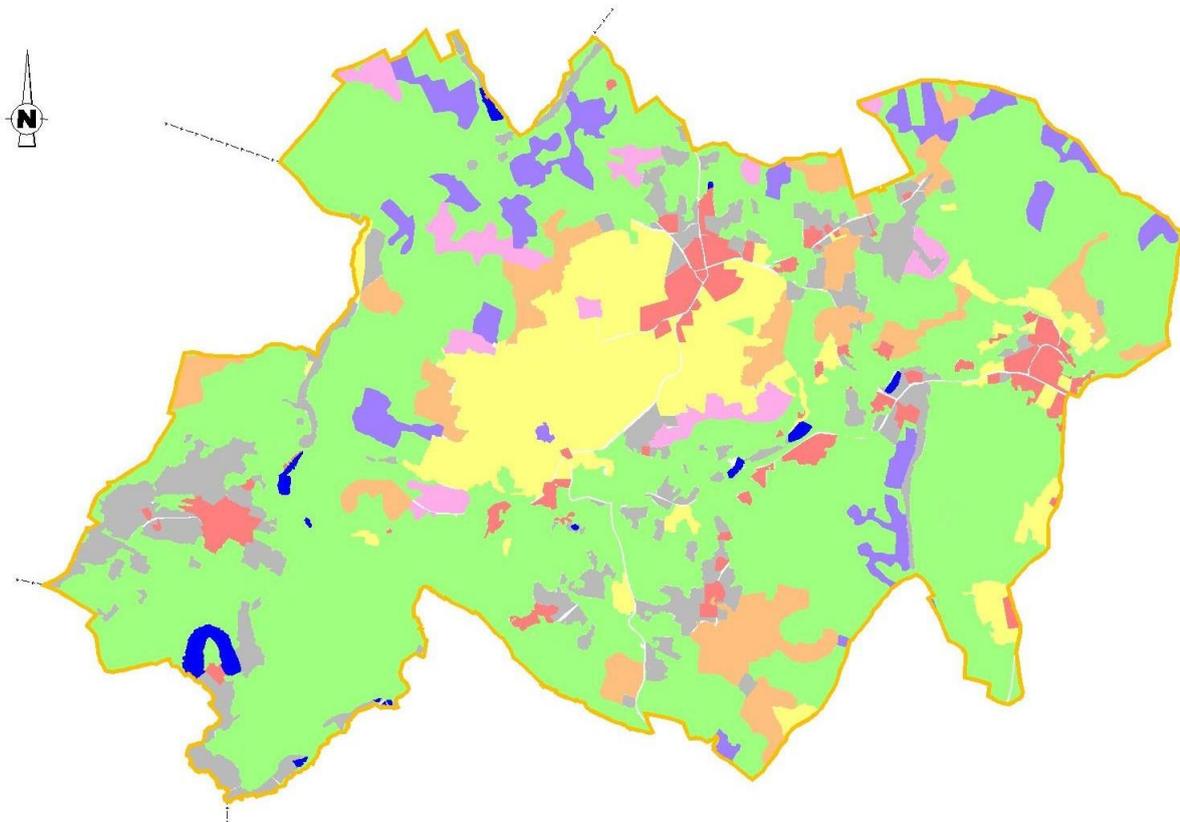


COMMENTAIRE

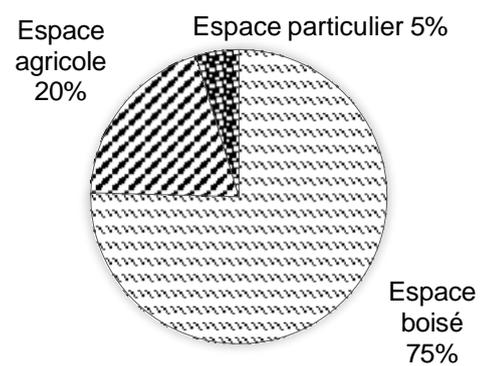
4 km de chemins ruraux goudronnés qui pourraient être classés en voies communales.
 12 km de chemins ruraux qui ne sont pas utilisables créant des secteurs mal desservis et enclavés.

3 OCCUPATION DES SOLS

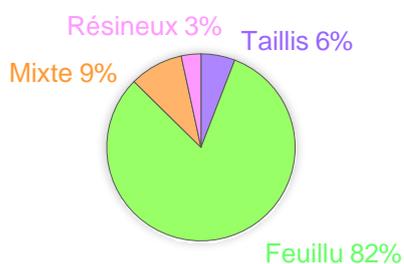
Les données sur les bois proviennent de la base de données « BD FORET » de l'IGN et de l'interprétation de la photo aérienne.



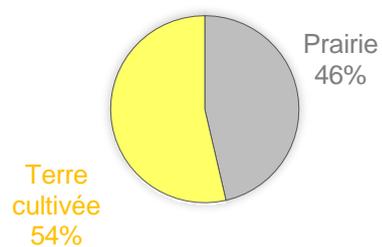
Type d'espace	Surface (ha)	Nature	Surface (ha)
Espace boisé	890	Feuilleu	726
		Résineux	30
		Mixte	82
		Taillis	52
Espace agricole	235	Terre cultivée	126
		Prairie	109
Espace particulier	55	Sol	47
		Etang	8
TOTAL	1180	/	1180



ESPACE BOISÉ



ESPACE AGRICOLE



4 SITUATION FONCIERE

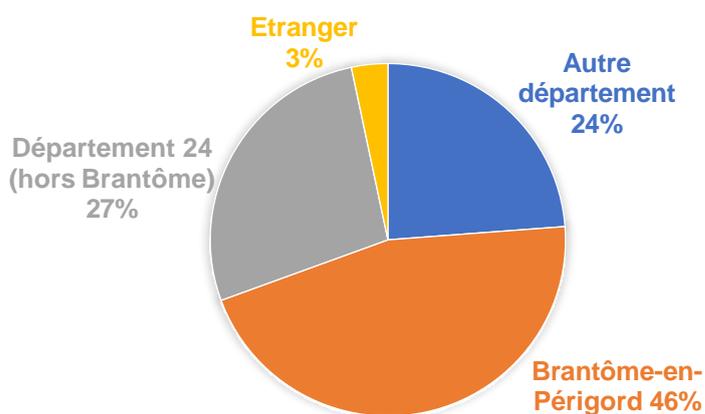
4.1 Données générales

L'analyse de la documentation cadastrale donne le bilan suivant :

- Un périmètre de 1213 ha comprenant 33 ha de domaine public
- 1180 ha de parcelles cadastrées.
- 4055 parcelles sur le périmètre d'étude
- 411 comptes de propriété sur le périmètre d'étude
- 1790 îlots

4.2 Répartition géographique des propriétaires

Lieu de résidence des propriétaires	Nombre de propriétaires
Brantôme-en-Périgord	276
Département 24 (hors Brantôme-en-Périgord)	165
Autre département	144
Pays étranger	20
TOTAL	605



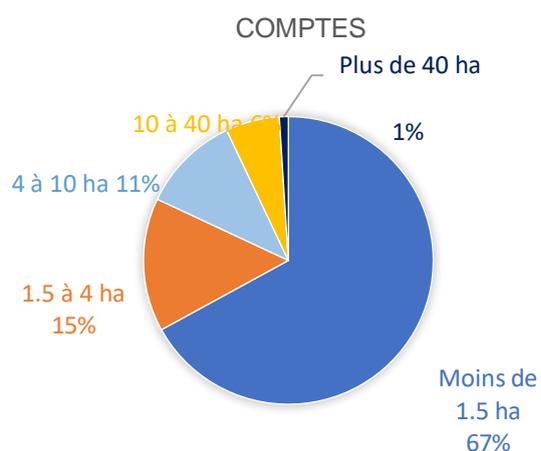
4.3 Répartition par statut juridique

Statut juridique	Nombre de comptes sur le périmètre
Comptes « individuels »	234
Comptes avec usufruit, indivision ou communauté	177
TOTAL	411

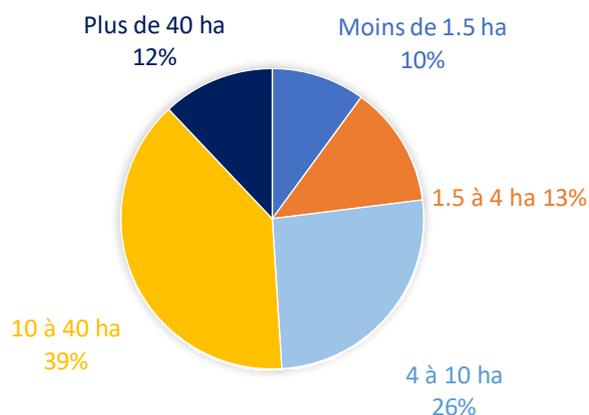
4.4 Répartition par classe de surface

Surface des comptes	Nombre de comptes	Surface cumulée des comptes de même intervalle de surface (ha)
Moins de 1,5 ha	275	122
1,5 à 4 ha	62	156
4 à 10 ha	47	306
10 à 40 ha	25	458
Plus de 40 ha	2	138
TOTAL	411	1180

RÉPARTITION EN NOMBRE DE



RÉPARTITION EN SURFACE



Les deux tiers des comptes de propriété ont une contenance inférieure à 1,5 ha, cependant, cela ne représente que 10% du périmètre d'étude. 6% des comptes ont une superficie entre 10 et 40 ha qui, cumulée représente quasiment 40% du périmètre d'étude. Enfin, les comptes de plus de 40 ha ne représentent que 1% des comptes, mais au niveau surface, ils représentent 12% du périmètre d'étude.

4.5 Etude du morcellement

Les comptes mono-parcellaires

Ce sont les comptes constitués d'une seule parcelle.

	Périmètre d'étude
Nombre total de comptes (dont mono et pluri-parcellaires)	411
Nombre de comptes mono-parcellaires	100
Surface (ha)	29

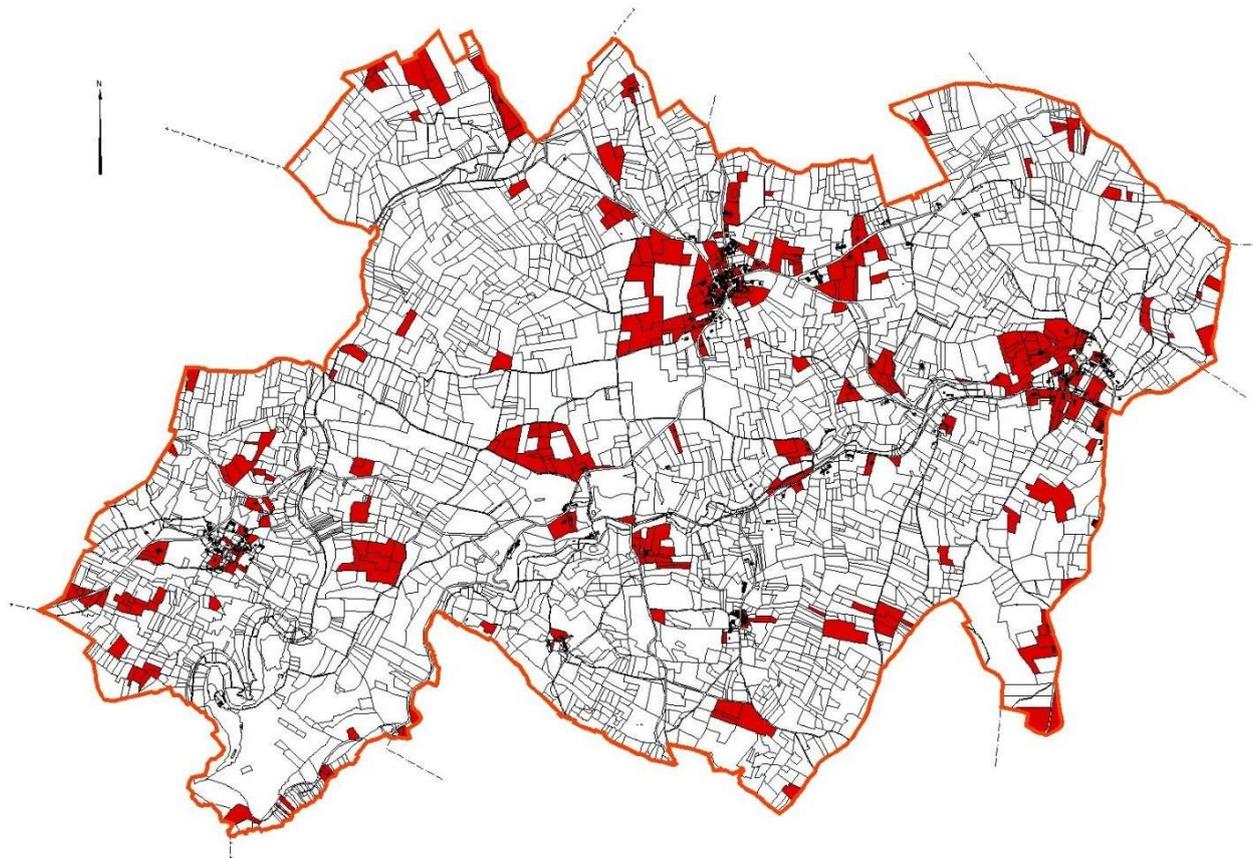
Sur le périmètre d'étude, 24 % des comptes ne possèdent qu'une seule parcelle.

Les comptes mono-îlots

Ce sont les comptes constitués d'un seul ensemble de parcelles contiguës.

	Nombre de comptes	Surface (ha)
Mono-îlots	195	107
Pluri-îlots	216	1073
TOTAL	411	1180

Les mono-îlots sont représentés en rouge sur le plan ci-dessous.



Intervalle de surface du mono-îlot	Nombre de comptes
Moins de 1 ha	169
1 à 5 ha	25
5 à 10 ha	1
TOTAL	195

- Sur les 195 comptes mono-îlots, 169 font moins de 1 ha.
- Sur les 195 comptes mono-îlots, 27 sont enclavés.
- Sur les 27 comptes mono-îlots enclavés, 25 font moins de 1 ha, un compte fait 1,5 ha, et le dernier compte fait 2 ha.

Environ 50% des comptes mono-îlots du périmètre sont des lieux d'habitation, 40% sont des bois et les 10% restants sont des prairies ou des terres cultivées.

Les comptes pluri-îlots

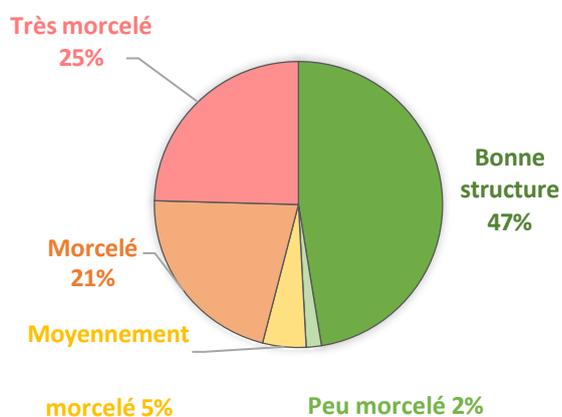
	Nombre de comptes pluri-îlots	Nombre moyen d'îlots des comptes pluri-îlots	Surface moyenne des comptes pluri-îlots
Périmètre d'étude	216	7	5 ha

NOMBRE DE COMPTES PLURI-ÎLOTS EN FONCTION DU NOMBRE D'ÎLOTS ET DE LEUR SURFACE								
Nombre d'îlots	Comptes	Surface cumulée des îlots par compte						Total
		0 à 1,5ha	1,5 à 4ha	4 à 10ha	10 à 20ha	20 à 50ha	+ de 50ha	
2 îlots	Nombre de comptes	52	12	4				68
	Surface cumulée des comptes (ha)	25	29	26				80
3-4 îlots	Nombre de comptes	32	16	5	1			54
	Surface cumulée des comptes (ha)	22	34	25	16			97
5-9 îlots	Nombre de comptes	11	20	15	3	2		51
	Surface cumulée des comptes (ha)	12	60	89	42	49		252
10-14 îlots	Nombre de comptes		1	10	3			14
	Surface cumulée des comptes (ha)		2	75	51			128
15-19 îlots	Nombre de comptes			5	4	1		10
	Surface cumulée des comptes (ha)			39	49	39		127
20-29 îlots	Nombre de comptes			5	6	2	1	14
	Surface cumulée des comptes (ha)			36	98	41	64	239
+ 30 îlots	Nombre de comptes			1	1	2	1	5
	Surface cumulée des comptes (ha)			3	17	56	74	150
TOTAL	Nombre de comptes	95	49	45	18	7	2	216
	Surface cumulée des comptes (ha)	59	125	293	273	185	138	1073

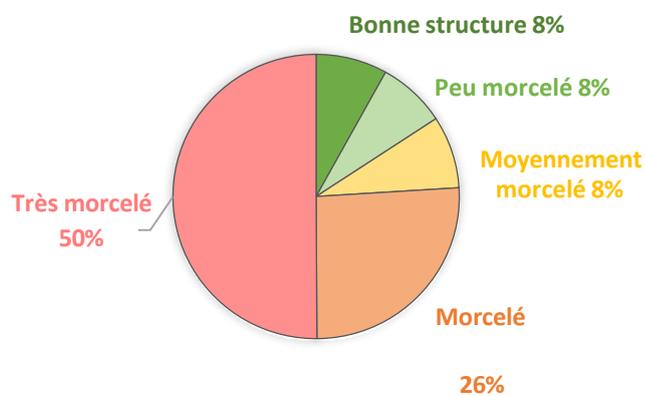
Bilan du morcellement

	Nombre de comptes	Surface cumulée des comptes concernés (ha)
Propriétés avec une bonne structure (dont mono-îlots)	195	107
Propriétés peu morcelées	7	90
Propriétés moyennement morcelées	20	96
Propriétés morcelées	88	302
Propriétés très morcelées	101	584
Total	411	1180

MORCELLEMENT : RÉPARTITION SELON LE NOMBRE DE COMPTES

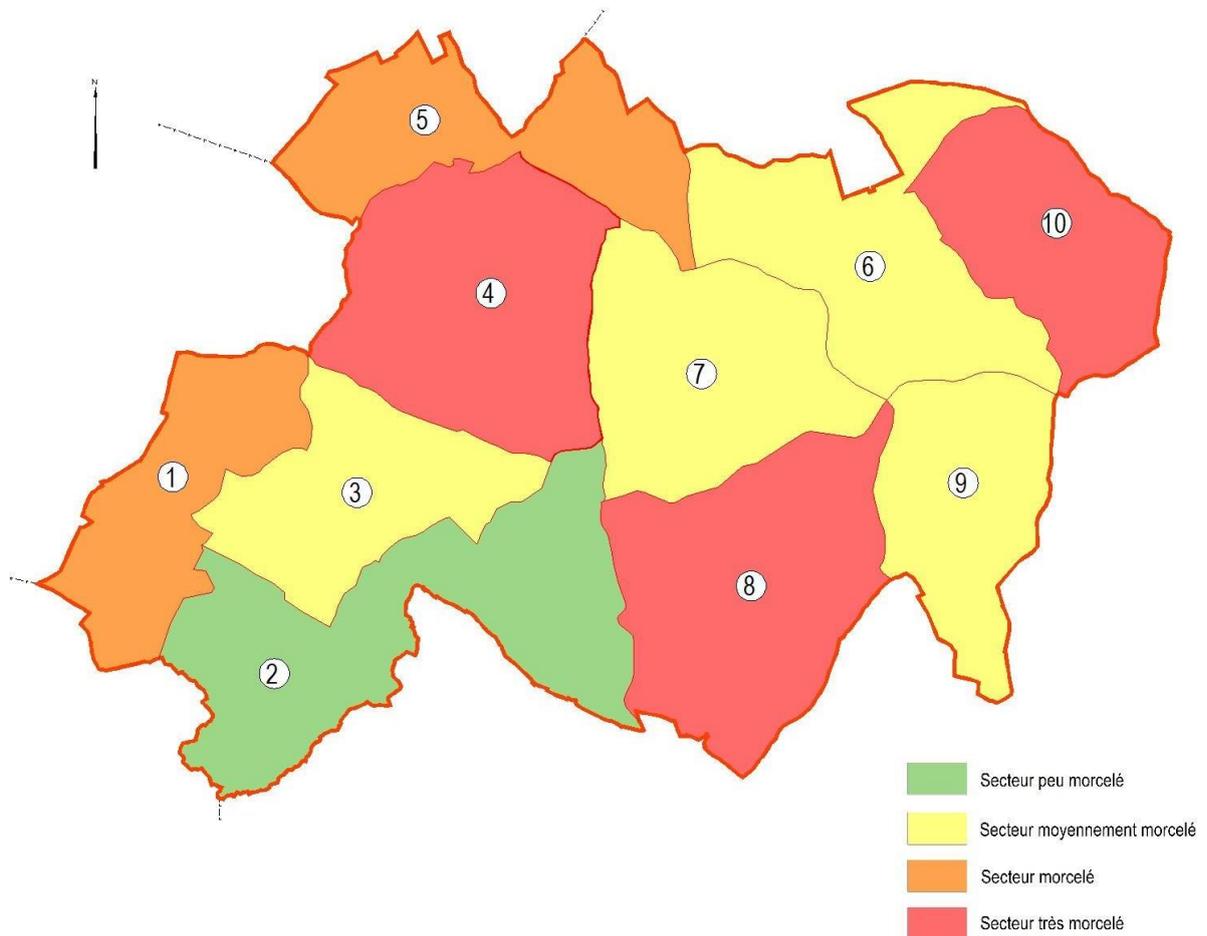


MORCELLEMENT : RÉPARTITION SELON LA SURFACE CUMULÉE DES COMPTES



Répartition du morcellement sur le périmètre d'étude

Le périmètre d'étude a été divisé en plusieurs secteurs afin de faire une analyse sur la répartition du morcellement sur le périmètre d'étude et voir si certains secteurs de la commune sont plus morcelés que d'autres.

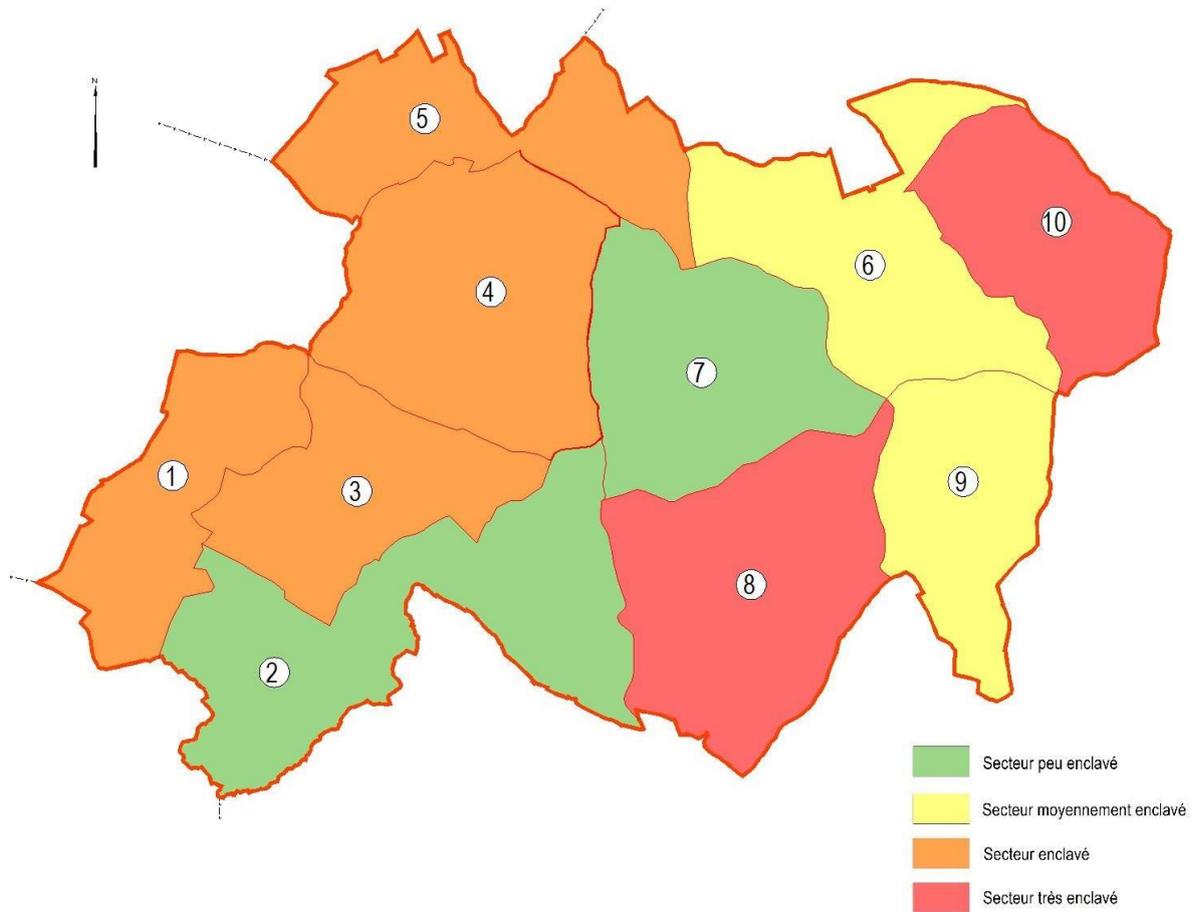


4.6 Etude de l'enclavement des propriétés

Le périmètre d'étude compte **1790 îlots de propriété**.

Parmi ces îlots, **549 sont enclavés**. Cela représente **31% des îlots**.

La carte ci-dessous analyse la quantité de propriétés enclavées par secteur :



SYNTHESE DE L'ANALYSE FONCIERE

- Surface du périmètre d'étude : 1213 ha (dont 1180ha de parcelles cadastrées et 33 ha de domaine public)
- Nombre de parcelles : 4055
- Nombre de comptes : 411
- Nombre d'îlots : 1790

- Mono-îlot : 195 comptes mono-îlot (47% des comptes) représentant 107 ha (9 % du périmètre d'étude). 87% des comptes mono-îlot ont moins de 1 ha.

- Pluri-îlots : 216 comptes pluri-îlots (53% des comptes) représentant 1073 ha (91% du périmètre d'étude). 67% des comptes pluri-îlots ont moins de 4 ha et 44% ont plus de 4 îlots.

- Morcellement : sur les 411 comptes du périmètre d'étude, 209 comptes sont moyennement morcelés, morcelés ou très morcelés, ils représentent 83 % du périmètre d'étude.

- Enclavement : sur les 1790 îlots du périmètre d'étude, 549 îlots sont enclavés (31%).

5 LA PROPRIETE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

La commune déléguée de la Gonterie-Boulouneix possède 3 comptes de propriété :

	Nombre de comptes	Nombre de parcelles	Surface (ha)
Périmètre d'étude	3	60	3,6

6 LES BIENS VACANTS ET SANS MAITRE

	Nombre de comptes	N° de compte	Surface (ha)
Périmètre d'étude	7	2500	0.2
		3900	1.5
		7520	0.9
		3320	0.1
		2520	0.5
		7860	0.005
		5080	0.8
TOTAL	/	/	4

7 BILAN DE LA CONCERTATION

Un questionnaire a été envoyé à chaque propriétaire de la zone d'étude, ce qui représente **605 questionnaires**.

159 propriétaires nous ont retourné le questionnaire.

Sur les 411 comptes de propriété concernés par l'étude :

- **35%** des comptes ont répondu au questionnaire,
- Ces comptes représentent **626 ha soit 53% de la surface** de la zone d'étude,
- **65 comptes** sont venus aux permanences (45% des comptes ayant répondu au questionnaire),
- **12%** des courriers n'ont pas été distribués à cause d'un défaut d'adressage.



ECTAUR
expert



QUESTIONNAIRE A REMPLIR ET A RETOURNER AVANT LE MERCREDI 28 FEVRIER 2024

- Soit lors des **permanences** les 27 et 28 février 2024
- Soit par **courrier** au Cabinet de géomètres-experts ECTAUR EXPERT – Rue Jean-Loup Chrétien – 65000 TARBES
- Soit par **mail** à l'adresse suivante : geometre.tarbes@ectaur.fr

NOM et Prénom :

Date et lieu de naissance :

Adresse :

Superficie de votre propriété :

Nombre de parcelles :

Nombre d'îlots :

Faites-vous parti d'un groupement forestier sur la commune ? Si oui lequel ?

Avez-vous un document de gestion durable des forêts ?

Structuration du foncier : Plutôt regroupé
 Plutôt morcelé

Type de parcelles : Agricoles – préciser (*nature(s) de culture, fermage, ...*)
Nom de l'exploitant :
 Forestières – préciser (*principales essences, fermage ...*) :
 Maison d'habitation
 Autre (*préciser*)

Souhaiteriez-vous : Vendre
 Agrandir votre propriété
 Ni l'un ni l'autre

Auriez-vous besoin de : Regroupement parcellaire
 Travaux
 Améliorer les dessertes
 Aucun

Seriez-vous favorable à une opération d'Aménagement Foncier ? Oui Non
 Ne se prononce pas

Analyse des réponses

- 37% des réponses émanent de propriétaires mono-îlot
- 63% des réponses émanent de propriétaires pluri-îlots

Parmi les propriétaires pluri-îlots, 50% des propriétaires considèrent leur propriété comme morcelée.

20% des propriétaires ont fait part d'un souhait de vente. Parmi ces propriétaires vendeurs, 75% ont une propriété de moins de 1,5ha et 32% ont des mono-îlot.

25% des propriétaires morcelés ont fait part d'un besoin de regroupement parcellaire.

Sur l'ensemble des réponses concernant l'avis sur la participation à un AFAFE :

- 50% ne se prononcent pas
- 35% sont favorables
- 15% sont défavorables

Les comptes qui ne se prononcent pas :

- Soit ne se sentent pas concernés par le projet ;
- Soit sont plutôt favorables au projet mais attendent les propositions qui leur seront faites ;
- Soit ne savent pas vraiment en quoi consiste le projet.

Parmi les 20 comptes défavorables au projet, 6 sont des mono-îlots (ils représentent 9ha).

DEUXIEME PARTIE : PROPOSITIONS

1 ENJEUX

Les enjeux découlant de l'étude de l'analyse de l'état initial peuvent être résumés ainsi :

❖ Améliorer la structure foncière des propriétés

- Le diagnostic foncier a montré que **51% des comptes** sont considérés comme moyennement morcelés, morcelés ou très morcelés (ils représentent **83% du périmètre d'étude**)
- La consultation des propriétaires confirme leur intérêt pour faire des échanges.

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 :

- **20% des réponses concernent une intention de vente** : principalement des propriétaires ayant des propriétés de moins de 1,5ha et de faible valeur.

L'aménagement foncier facilite ces cessions de petites parcelles (sans frais de notaire) grâce à une procédure spécifique prévue dans le Code Rural.

❖ Assurer une maîtrise foncière publique des voies et chemins

L'aménagement foncier permettrait :

- La création de pistes de défense contre les incendies (DFCI)
- L'amélioration des chemins existants pour assurer la desserte des parcelles et la circulation entre les quartiers
- La rétrocession aux riverains des chemins qui n'ont plus d'utilité

❖ 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.

2 PROPOSITIONS

2.1 Proposition du mode d'Aménagement Foncier

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 : Les Echanges et Cessions d'immeubles ruraux et/ou forestiers (ECIR/ECIF), 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 pistes. Seule une partie très restreinte des propriétaires pourront participer aux échanges.

L'AFAFE classique en valeur de productivité 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 natures de terrains ou de boisements différents. Il nécessite une expertise forestière individuelle de chaque parcelle avant les échanges et après les échanges.

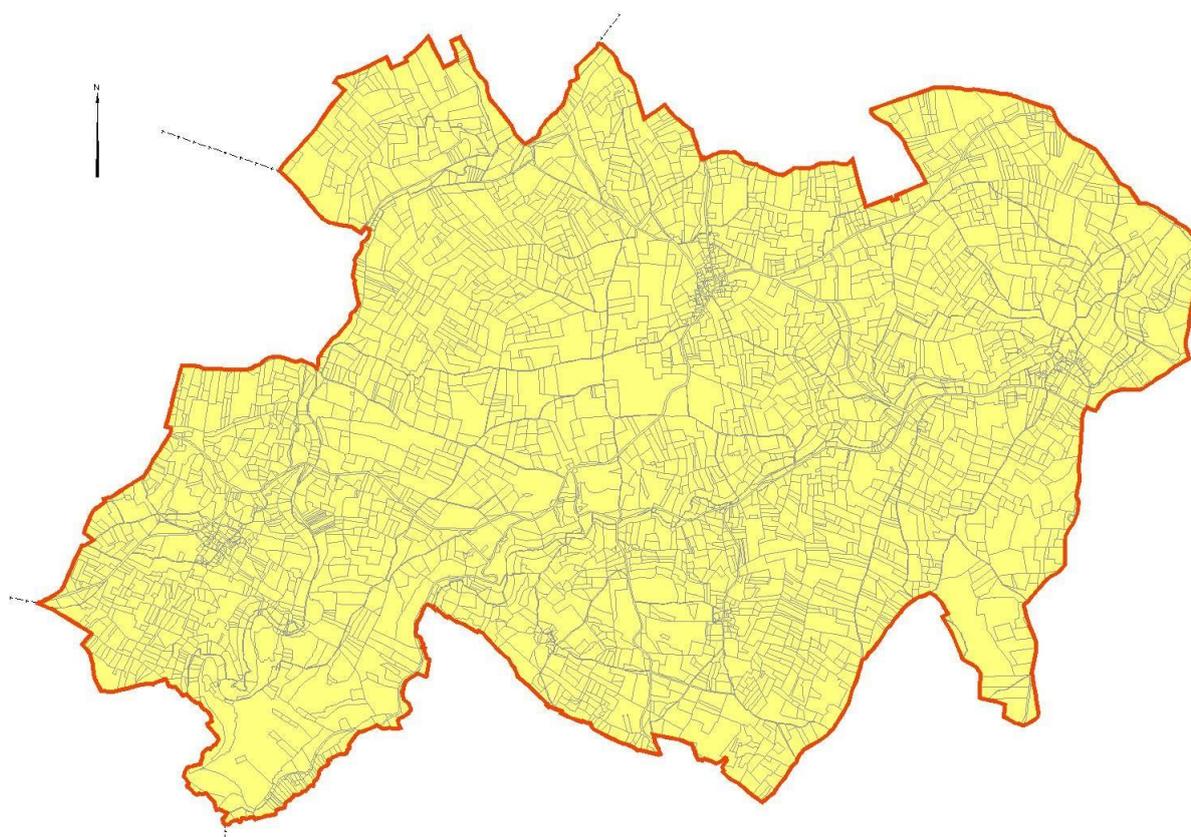
L'AFAFE en valeur vénale repose sur des échanges à **valeur égale**, calculée de manière globale à la parcelle, qui tient compte des caractéristiques des terrains, de leur boisement et de leurs conditions d'exploitation. Cette procédure permet de travailler dans des territoires moins homogènes et favorise les possibilités d'échanges et donc de regroupements.

Le mode d'aménagement foncier proposé est :

L'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental en Valeur Vénale.

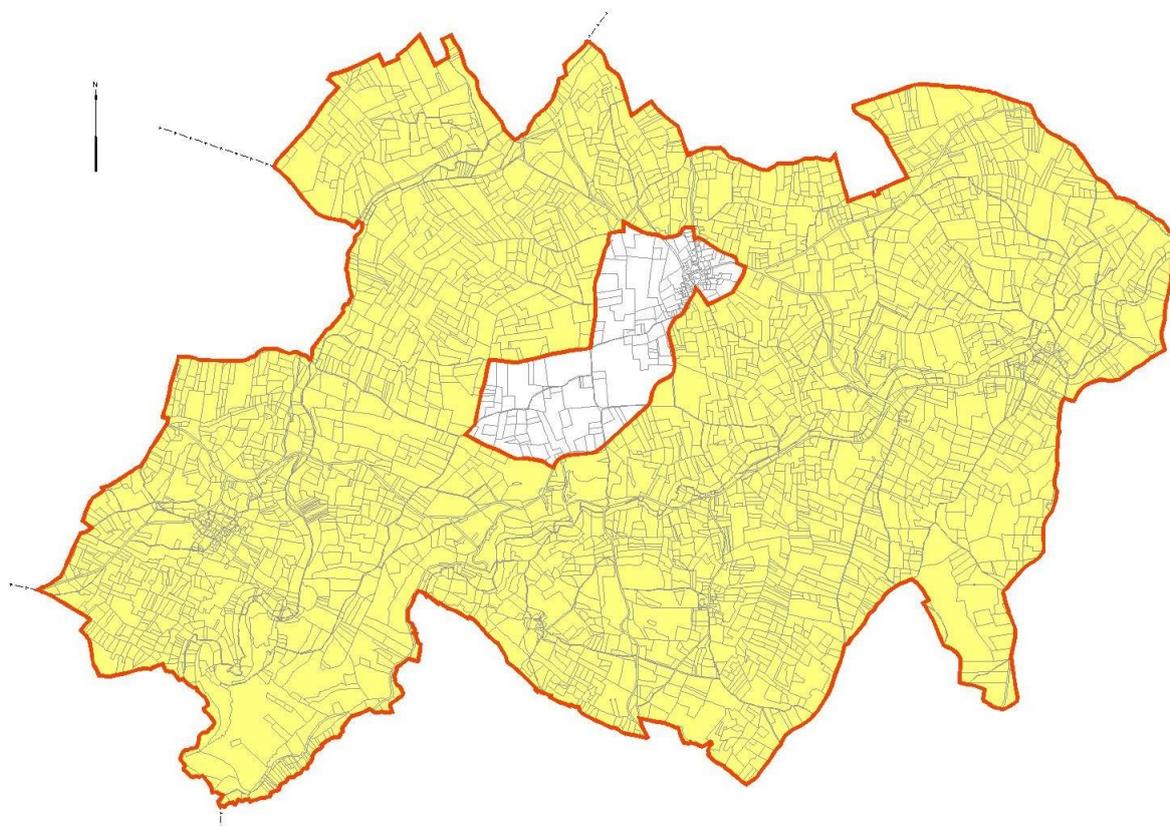
2.2 Proposition de périmètre opérationnel

- La première proposition comprend l'intégralité de la commune déléguée, soit **1 213 ha**.



 *Périmètre d'aménagement foncier*

- La seconde proposition consiste à exclure du périmètre la principale zone bâtie ainsi que la zone agricole contiguë, qui est peu enclavée et peu morcelée.
Le périmètre serait alors de **1 145 ha**.



 *Périmètre d'aménagement foncier*