

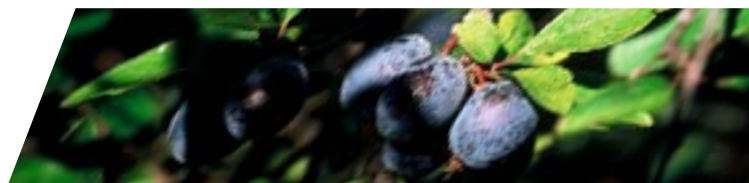
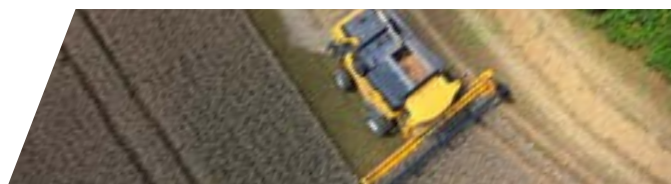


Photo: Auteurs de vues

2014

L'AMÉNAGEMENT FONCIER DANS LE MORBIHAN

ENJEUX, ACTEURS ET PROCÉDURES



PRÉAMBULE

L'agriculture constitue une activité économique de premier ordre pour le département du Morbihan, au sein d'un territoire qui a connu de profondes mutations ces dernières années. Par ailleurs, l'espace rural y est parfois convoité, en particulier pour les besoins en logements, et l'attente sociale en matière de cadre de vie prend une place de plus en plus importante, notamment sur la frange littorale et en zone périurbaine. Il apparaît aujourd'hui nécessaire d'organiser l'occupation et la gestion de ces espaces et de concilier les usages et les activités s'y exerçant. La loi n° 2005-157 du 23 février 2005, relative au développement des territoires ruraux, a pris en considération ces nouveaux enjeux, en réformant notamment l'aménagement foncier.

Dorénavant, les objectifs de cet outil sont, avec la même importance :

- > l'amélioration des conditions d'exploitation des propriétés agricoles et forestières,
- > la préservation et la mise en valeur des espaces naturels ruraux,
- > l'aménagement du territoire communal et intercommunal.

Cette évolution vient conforter les pratiques déjà initiées dans le Morbihan depuis vingt ans, et qui ont été formalisées dans **la charte de la politique départementale d'aménagement foncier** signée en 2008 (à télécharger sur www.morbihan.fr). La loi a transféré, depuis le 1^{er} janvier 2006, la compétence « aménagement foncier rural » de l'État au Département, qui dispose ainsi aujourd'hui de la faculté de proposer aux communes un outil leur permettant de mettre en œuvre leur stratégie d'aménagement et de développement. L'aménagement foncier s'avère ainsi complémentaire aux autres dispositifs de planification et d'aménagement urbain et s'inscrit dans le cadre de l'élaboration d'un projet de territoire.



SOMMAIRE

1

LES NOUVEAUX ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER (AFAF) 6

- // ÉVOLUTION DES ENJEUX
- // INTÉRÊTS POUR LA *COMMUNE*
- // INTÉRÊTS POUR LES *EXPLOITANTS*
- // INTÉRÊTS POUR LES *PROPRIÉTAIRES*

2

L'INITIATION ET LE FINANCEMENT D'UN AMÉNAGEMENT FONCIER 8

- // GÉNÈSE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT FONCIER
- // MODALITÉS DE FINANCEMENT

3

LES PRINCIPAUX ACTEURS DE L'AMÉNAGEMENT FONCIER 9

- // LE CONSEIL MUNICIPAL
- // LA COMMISSION COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT FONCIER (CCAF)
- // LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT FONCIER (CDAF)
- // LE MAIRE
- // LE GÉOMÈTRE EXPERT
- // LE DÉPARTEMENT DU MORBIHAN
- // LES SERVICES DE L'ÉTAT

4

LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE 12

RÉALISATION D'UN DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE POUR ÉVALUER L'OPPORTUNITÉ D'UN AMÉNAGEMENT FONCIER 12

- // LA PRÉ-ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT
- // LES PRÉMICES DE L'AMÉNAGEMENT

DÉFINITION, EN CONCERTATION, DES BASES DES ÉCHANGES A VENIR 15

- // LE CLASSEMENT DES TERRES
- // LA CONSULTATION DES PROPRIÉTAIRES

ÉTABLISSEMENT ET VALIDATION DU NOUVEAU PARCELLAIRE ET DU PROGRAMME DE TRAVAUX CONNEXES 17

- // LA PRÉPARATION DES AVANT-PROJETS
- // LA CONSULTATION

PROJET, BOURSE AUX ARBRES ET CLÔTURE DE LA PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT FONCIER 19

- // L'ÉTUDE D'IMPACT
- // L'ENQUÊTE PUBLIQUE « PROJET »
- // LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT FONCIER
- // UNE BOURSE AUX ARBRES, POUR CONTRIBUER À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BOCAGER

LES TRAVAUX CONNEXES ET L'ÉVALUATION DE L'OPÉRATION 21

- // LES TRAVAUX CONNEXES
- // ÉVALUATION DE L'OPÉRATION
- // UN AMÉNAGEMENT FONCIER RÉUSSI

LES TEMPS FORTS DE LA PROCÉDURE : schéma de synthèse 22

1 LES NOUVEAUX ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER (AFAF)

// ÉVOLUTION DES ENJEUX

Le remembrement était une procédure issue de la loi du 9 mars 1941 aux objectifs essentiellement agricoles. Il s'agissait de réaliser des échanges parcellaires dans le but de diminuer le morcellement et la dispersion des terres et de les rapprocher des sièges d'exploitation, afin de réduire les coûts d'exploitation et de s'adapter aux nouvelles méthodes de production. **Avec la loi relative au « développement des territoires ruraux » du 23 février 2005, l'aménagement est devenu un outil au service d'un développement communal concerté.** La charte départementale de l'aménagement foncier dans le Morbihan, signée en juin 2008, a défini les enjeux attachés à cet outil :

- conforter les moyens de production en agriculture,
- contribuer à l'aménagement du territoire,
- améliorer le cadre de vie et développer le tourisme rural,
- préserver et mettre en valeur l'environnement et les paysages.

L'aménagement foncier permet d'assurer un aménagement durable de notre territoire (paysages, milieux aquatiques, réseaux bocagers). Il contribue également à la réflexion sur les projets d'aménagement des espaces urbanisés. A l'issue de cette procédure, des travaux connexes sont mis en œuvre afin de réaliser les ouvrages et aménagements destinés à adapter les réseaux (voirie et fossés associés, bocage) au nouveau parcellaire.

Les intérêts de l'aménagement foncier sont multiples et concernent plusieurs niveaux de bénéficiaires.



Photo: Kherouine

// INTÉRÊTS POUR LA COMMUNE

1. **La pré-étude d'aménagement a pour objectif de mettre en évidence les potentialités et les contraintes d'occupation du sol.** C'est un véritable diagnostic du foncier, de l'environnement et des risques naturels liés à la commune. La pré-étude permet d'utiliser au mieux ces atouts pour valoriser son territoire.
2. **L'aménagement foncier offre la possibilité de déplacer et de regrouper les parcelles communales afin de constituer des réserves foncières,** au bénéfice de projets communaux ou intercommunaux d'équipement, d'aménagement, de protection et de gestion de l'environnement et des paysages, ou de prévention des risques naturels. En outre, des cessions de petites parcelles sans frais de notaire et de publication peuvent être réalisées durant la procédure, et la commune peut par leur intermédiaire augmenter son patrimoine foncier dans des conditions particulièrement avantageuses.
3. **Les plantations de haies et créations de talus réalisées dans le cadre des travaux connexes mettent en valeur le paysage et le patrimoine naturel** de la commune et garantissent à tous un environnement de qualité et un cadre de vie agréable, véritable atout de nos territoires.
4. **Une bourse aux arbres permet d'assurer une meilleure protection des paysages et des boisements existants** à l'issue des échanges de parcelles.
5. **La réalisation des travaux connexes permet à la commune de se doter d'un réseau de chemins adapté au nouveau parcellaire,** et d'étoffer les circuits utilisables par les randonneurs (itinéraires communaux et éventuellement boucles intercommunales).
6. **La mise à jour du parcellaire cadastral est réalisée avec l'utilisation de techniques de mesure et de localisation, plus perfectionnées et plus précises,** par le biais du positionnement par satellites (GPS) et des systèmes d'information géographique (SIG). Cette mise à jour permet également, le cas échéant, de régulariser le statut foncier des chemins ruraux.

// INTÉRÊTS POUR LES *EXPLOITANTS*

1. **La constitution de lots regroupés et rapprochés des sièges d'exploitation participe à la réduction des coûts d'exploitation et à l'amélioration des conditions de travail.** Elle favorise également le recours à des systèmes herbagers, et permet de rationaliser les plans d'épandage. Globalement, il en résulte des économies d'énergie et une contribution positive à la diminution des émissions de gaz à effet de serre.
2. **L'accès aux parcelles est amélioré.**
3. **L'occupation de la surface agricole utilisable est optimisée** grâce au recul des terres non cultivées.

// INTÉRÊTS POUR LES *PROPRIÉTAIRES*

1. **La constitution de lots regroupés** valorise financièrement leurs terrains.
2. **L'actualisation du bornage des parcelles** permet la mise à jour de la taxe foncière et des locations de terre.
3. **Les techniques modernes de mesure des parcelles** garantissent la publication de plans juridiquement fiables.
4. **L'acquisition de petites parcelles sans frais de notaire et de publication** peut s'avérer également intéressante pour les propriétaires fonciers.
5. **La bourse aux arbres** leur permet de conserver la valeur de leur patrimoine arboré à l'issue des échanges.



Photo: Auteurs de vues

2

L'INITIATION ET LE FINANCEMENT D'UN AMÉNAGEMENT FONCIER

// GENÈSE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT FONCIER

Lorsque le besoin d'un aménagement se fait sentir sur une commune, **le conseil municipal sollicite par délibération le financement d'une pré-étude d'aménagement foncier auprès du Département du Morbihan, et lui demande de constituer une commission communale d'aménagement foncier (CCAF) pour piloter la procédure.**

Le Département du Morbihan peut naturellement apporter au préalable aux élus toutes les informations nécessaires à la compréhension des processus prévus par le législateur en la matière, et leur expliquer en détail les potentialités de la démarche.

Il faut noter que l'engagement d'une pré-étude d'aménagement n'entraîne pas de fait celui d'un aménagement foncier. C'est la pré-étude, justement, qui permet d'apprécier l'opportunité d'engager un processus d'aménagement et de définir son périmètre de mise en œuvre.



Photo: ODIM

// MODALITÉS DE FINANCEMENT

En dehors des communes déjà remembrées par le passé, le Département du Morbihan finance intégralement l'aménagement foncier, c'est-à-dire les frais :

- de pré-étude d'aménagement,
- de géomètre,
- d'étude d'impact,
- de procédure (enquête, publicité correspondance...).

En cas de second aménagement foncier, la commune contribue financièrement à la prise en charge du marché de géomètre à hauteur de 30 % de son montant HT.

L'indemnisation des propriétaires déficitaires en bois après les échanges, dans le cadre des bourses aux arbres, fait l'objet du plan de financement suivant :

- 40 % apportés par le Département,
- 40 % apportés par la commune,
- 20 % apportés par les propriétaires excédentaires, en termes de valeur arborée après échanges.

Enfin, les travaux connexes sont à la charge des propriétaires et/ou des communes intéressées, déduction faite des subventions du Département du Morbihan.

à noter

Avant d'initier un aménagement foncier, il est préférable que la commune dispose :

- d'un document d'urbanisme à jour
- d'un inventaire de ses zones humides et cours d'eau

3 LES PRINCIPAUX ACTEURS DE L'AMÉNAGEMENT FONCIER

// LE CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal intervient tout au long de la procédure :

- il sollicite la réalisation de la pré-étude d'aménagement,
- il désigne les membres de la CCAF relevant de sa compétence,
- il juge de l'opportunité d'un aménagement foncier au vu des conclusions de la pré-étude et de l'enquête publique à laquelle le principe même de l'aménagement est soumis,
- il guide le projet d'aménagement en ce qui concerne les éventuelles réserves foncières nécessaires à la réalisation des projets communaux ou intercommunaux d'équipement, d'aménagement, de protection et de gestion de l'environnement et des paysages, ou de prévention des risques naturels, qui lui apparaissent utiles et réalisables,
- il valide les modifications de voirie proposées à l'issue de l'aménagement,
- il décide habituellement de prendre en charge la maîtrise d'ouvrage des travaux connexes.

à noter

La désignation par le conseil municipal des propriétaires de biens fonciers non bâtis, titulaires et suppléants, intervient au sein d'une liste de personnes volontaires. Une publicité doit être réalisée par la commune quinze jours au moins avant la date de la désignation par affichage en mairie afin d'inviter les candidats à se faire connaître.

// LA COMMISSION COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT FONCIER (CCAF)

La CCAF est l'autorité administrative qui a pour mission de conduire les opérations d'aménagement avec l'appui technique du Département du Morbihan. Elle siège à la mairie de la commune concernée et se réunit sur convocation de son président.

La CCAF pilote toutes les étapes de la procédure :

- elle soumet à enquête l'opportunité et le périmètre de l'aménagement,
- elle réalise le classement des terres et le soumet à enquête,
- elle réalise un avant-projet de nouveau parcellaire et de travaux connexes et le soumet à la consultation des propriétaires et des acteurs concernés,
- elle réalise le projet de nouveau parcellaire et le programme de travaux connexes et les soumet à enquête,
- elle délibère au cas par cas, après chacune de ces différentes enquêtes et consultations, sur les réclamations et observations recueillies.

La CCAF veille à la préservation de l'environnement dans le périmètre d'aménagement :

- elle propose au président du conseil départemental des mesures de protection des boisements pendant la durée de la procédure,
- elle identifie les boisements linéaires appelés à bénéficier d'une protection préfectorale après la procédure.

La CCAF est une entité dont la composition est fixée par la loi. Le nombre de ses membres est invariable, quelle que soit la taille de la commune où l'aménagement est mis en œuvre, et il est nécessaire, dans les grandes communes, de créer une sous-commission pour appuyer la CCAF dans ses travaux. Cette sous-commission, qui n'a pas d'existence légalement définie, est composée de personnes représentatives des différents secteurs du périmètre à aménager, voire des différentes catégories d'usagers de l'espace, et ayant une bonne connaissance des lieux.

Composition de CCAF (selon l'article L. 121.3 du Code rural)

Membres	Suppléants	Désignés par
Un commissaire enquêteur (président)	Un suppléant	Le tribunal de grande instance
Le maire et un conseiller municipal	Deux suppléants	Le conseil municipal
Un conseiller départemental	Un suppléant	Le président du conseil départemental
Trois exploitants, propriétaires ou locataires exerçant sur le territoire de la commune	Deux suppléants	La chambre d'agriculture
Trois propriétaires de biens fonciers non bâtis de la commune	Deux suppléants	Le conseil municipal
Trois personnes qualifiées en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages	Trois suppléants	Le président du conseil départemental, dont une personne sur proposition du président de la chambre d'agriculture
Deux fonctionnaires	Deux suppléants	Le président du conseil départemental
Un délégué du directeur des services fiscaux		Le directeur des services fiscaux

// LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT FONCIER (CDAF)

Cette instance peut intervenir en appel des décisions de la CCAF. **La CDAF est une autorité administrative appelée à examiner et à prendre des décisions sur les éventuelles contestations des décisions de la CCAF.** La commission peut appeler à titre consultatif toute personne dont elle souhaite solliciter l'avis.

Composition de CDAF (selon l'article L. 121.8 du Code rural)

Membres	Suppléants	Désignés par
Un commissaire enquêteur (président)	Un suppléant	Le tribunal de grande instance
Quatre conseillers départementaux	Quatre suppléants	Le président du conseil départemental
Deux maires de communes rurales	Deux suppléants	L'association départementale des maires
Six personnes qualifiées		Le président du conseil départemental
Le président de la chambre d'agriculture ou son représentant		Le président de la chambre d'agriculture
Deux propriétaires bailleurs, deux propriétaires exploitants, deux exploitants preneurs	Deux suppléants pour chaque collège	Le président du conseil départemental sur une liste de six noms établie par la chambre d'agriculture pour chacun des trois collèges
Les présidents ou leurs représentants de la fédération ou de l'union départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA) et de l'organisation syndicale départementale des jeunes exploitants agricoles les plus représentatives au niveau national		Les présidents de la fédération ou de l'union départementale des syndicats d'exploitants agricoles et de l'organisation syndicale départementale des jeunes exploitants agricoles
Les présidents ou leurs représentants des organisations syndicales d'exploitants agricoles représentatives au niveau départemental		Les présidents des organisations syndicales d'exploitants agricoles représentatives au niveau départemental
Le président de la chambre départementale des notaires ou son représentant		Le président de la chambre départementale des notaires
Deux représentants d'associations pour la protection de la nature	Deux suppléants	Le président du conseil départemental

// LE MAIRE

Le maire est membre de droit de la CCAF. Au sein de cette commission, il défend les intérêts de la commune, et il veille au bon déroulement des enquêtes publiques, et plus largement, assure en continu la diffusion locale des informations relatives à l'avancement de l'aménagement auprès de la population.

// LES BUREAUX D'ÉTUDES

Les bureaux d'études chargés de réaliser la pré-étude et l'étude d'impact de l'aménagement sont spécialisés dans les domaines de l'environnement et de l'aménagement du territoire. Ils apportent à la CCAF, du début à la fin de la procédure, les éléments techniques dont elle a besoin pour prendre ses décisions :

- état initial des structures foncières et agricoles de la commune, et de son milieu naturel,
- évaluation de l'intérêt d'un aménagement foncier dans la commune et définition du périmètre pertinent,
- élaboration des prescriptions environnementales à observer dans le cadre de cet aménagement, tant pour la définition du parcellaire nouveau que pour celle du programme de travaux connexes,
- évaluation des impacts du projet d'aménagement sur le milieu naturel.

Ils assurent en outre, pour améliorer la prise en compte de la protection de l'environnement dans l'élaboration du projet d'aménagement, **une animation permanente de la procédure.** Ils réalisent enfin, quelques années après la fin des travaux connexes, **une étude d'évaluation de l'aménagement.**

// LE GÉOMÈTRE EXPERT

Le géomètre est le technicien au service de la CCAF pour mener à bien l'aménagement. Il est retenu par le conseil départemental à l'issue d'un appel d'offres, auquel il ne peut postuler que s'il est agréé pour les opérations d'aménagement foncier par le ministère chargé de l'agriculture.

Il assiste la CCAF à toutes les étapes de la procédure, et propose à son approbation :

- le classement des terres,
- l'avant-projet et le projet d'échanges,
- l'avant-projet et le programme des travaux connexes.

Il est constamment à l'écoute des propriétaires et des exploitants, au quotidien et lors des phases d'enquête.

Il borne sur le terrain les parcelles nouvelles et finalise l'aménagement en établissant les plans et les titres de propriété nouveaux.

// LE DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

Il pilote l'opération dans ses aspects techniques, réglementaires, administratifs et financiers :

- il ordonne par arrêté l'ouverture et la clôture de l'aménagement,
- il fixe par arrêté la liste des travaux dont l'exécution est interdite, à titre conservatoire, pendant la durée de l'aménagement,
- il veille à ce que la procédure soit conduite conformément aux dispositions légales qui s'y appliquent, et aux prescriptions de la charte départementale de l'aménagement foncier,
- il organise les différentes enquêtes du processus d'aménagement,
- il organise les réunions de CCAF et de CDAF et assure leur secrétariat,
- il finance, dans les conditions décrites au paragraphe « modalités de financement », une large part de l'opération.

// LES SERVICES DE L'ÉTAT

Chargés de veiller au respect des règles légales applicables en matière de protection de l'environnement dans le cadre d'une procédure d'aménagement foncier, les services de l'État :

- réalisent pour le président du conseil départemental le porter à connaissance comprenant l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires à prendre en compte lors du lancement de la pré-étude d'aménagement foncier,
- définissent au vu de la pré-étude les prescriptions environnementales qui vont encadrer l'élaboration du nouveau parcellaire et du programme de travaux connexes si un aménagement est ordonné après cette pré-étude,
- valident à la fin de cet aménagement, après vérification du respect de ces prescriptions, le nouveau plan parcellaire et le programme de travaux connexes définitifs.

4

LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

RÉALISATION D'UN DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE POUR ÉVALUER L'OPPORTUNITÉ D'UN AMÉNAGEMENT FONCIER

(voir schéma « les temps forts de la procédure » Etape ■ en page 22)

// LA PRÉ-ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT

La pré-étude est une étape obligatoire de l'aménagement, définie par l'article L.121-1 du code rural. Elle a pour but de **réaliser un état des lieux de la commune et de son environnement, dans l'objectif de cerner au mieux l'opportunité d'un aménagement** proprement dit sur tout ou partie de son territoire, et le cas échéant, de **définir le mode légal d'aménagement le plus adapté à la situation rencontrée.**

Elle doit également permettre de **définir les prescriptions et recommandations environnementales qui guideront l'élaboration du nouveau parcellaire et du programme de travaux connexes dans le cadre de l'aménagement.**

C'est donc une phase essentielle de la procédure, qui doit faire une analyse poussée des structures foncières et des activités dans la commune, de leurs perspectives

d'avenir, des contraintes qui s'y appliquent, et une analyse toute aussi poussée de la situation environnementale et patrimoniale du territoire communal.

La pré-étude d'aménagement recense également les projets d'aménagement et de développement urbain en cours et en réflexion sur la commune.

Les informations du porter à connaissance communiqué par le préfet au préalable sont naturellement des éléments importants à prendre en compte dans le cadre de cette étude. Il est par ailleurs essentiel que le travail soit réalisé dans une optique d'échanges entre les chargés d'études, les élus, les propriétaires fonciers, les exploitants agricoles, le milieu associatif de la commune et les services du conseil départemental.

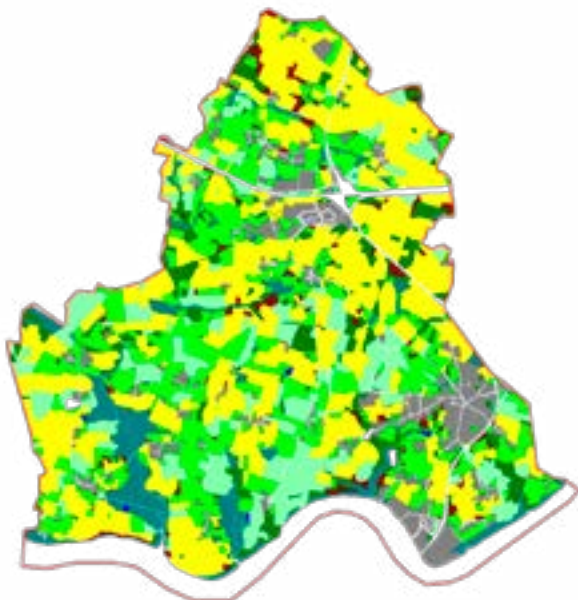




Inventaire et caractérisation du réseau bocager



Inventaire des cours d'eau



Inventaire de l'occupation des sols



Analyse des enjeux environnementaux

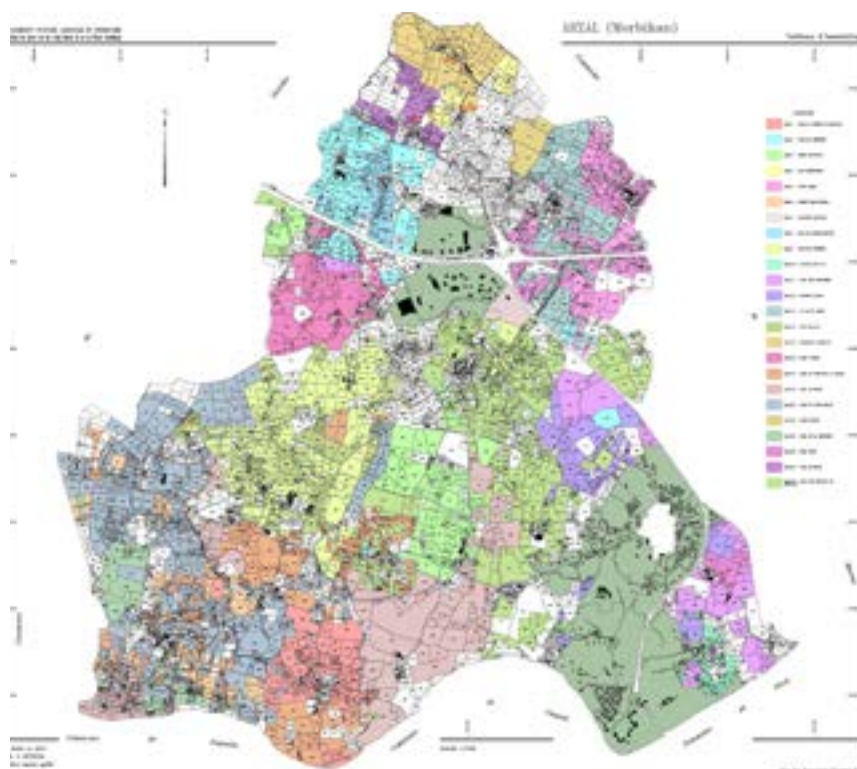
Exemple de cartes d'état des lieux dans le cadre d'une pré-étude

// LES PRÉMICES DE L'AMÉNAGEMENT

La CCAF est chargée d'émettre des propositions, quant à la suite à donner à la pré-étude, en termes de mode et de périmètre d'aménagement à mettre éventuellement en œuvre, et en termes de prescriptions à adopter dans le cadre des futurs échanges et des travaux connexes, pour préserver l'environnement et les paysages communaux, et ne pas nuire aux communes environnantes, d'un point de vue hydraulique notamment. L'ensemble des propositions de la CCAF est soumis à une enquête publique, pour laquelle tous les propriétaires du périmètre proposé sont informés individuellement.

Le périmètre

Le périmètre est constitué de toutes les parcelles comprises dans l'aménagement foncier. Il correspond à tout ou partie du territoire communal, **et peut légalement dépasser les limites communales**, si la configuration des exploitations agricoles le justifie, par exemple, ou pour faciliter la restructuration d'un réseau de voirie. Il faut veiller à la cohérence du périmètre d'aménagement. Elle conditionnera directement son efficacité.



Exemple d'une carte des exploitations

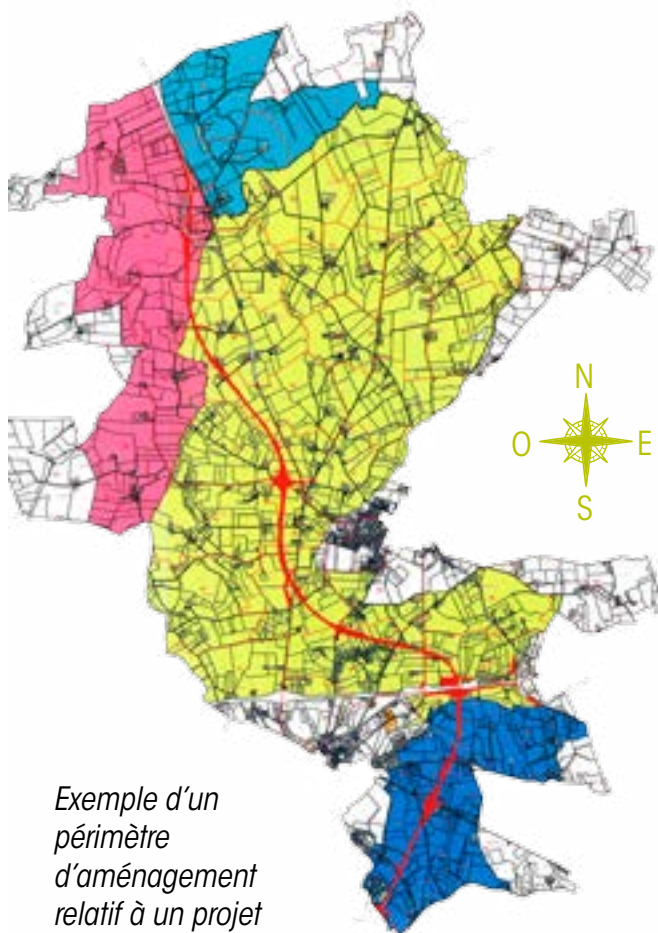
L'enquête publique relative à l'opportunité et au périmètre de l'aménagement

Les propriétaires concernés par le périmètre proposé sont invités par courrier individuel à consulter le dossier d'enquête déposé en mairie durant un mois, à rencontrer le cas échéant l'auteur de la pré-étude d'aménagement, et à formuler leurs observations sur un registre tenu par un commissaire enquêteur. L'enquête est par ailleurs annoncée par un affichage dans la commune et dans les communes susceptibles de ressentir les effets de l'aménagement sur l'environnement.

Le dossier soumis à enquête contient la pré-étude d'aménagement, le porter à connaissance de l'État préalable à cette étude, le projet de périmètre et les prescriptions formulées par la CCAF.

à noter

La liste des propriétaires qui reçoivent directement une notification de l'avis d'enquête est celle de tous les propriétaires de terrains situés à l'intérieur du périmètre, telle qu'elle apparaît dans la documentation cadastrale au 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle l'enquête est lancée.



Exemple d'un périmètre d'aménagement relatif à un projet routier concernant 4 communes

À l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur clôt le registre et adresse dans un délai d'un mois ses conclusions motivées au président de la CCAF. **Le président du conseil départemental sollicite ensuite l'avis du conseil municipal de chacune des communes où les avis d'enquête ont été affichés.** La CCAF réexamine ensuite l'ensemble du dossier et les conclusions et avis recueillis, et formule ses propositions définitives.

Le conseil départemental, au vu de ces différents avis et propositions, décide ou non d'ordonner l'aménagement. Dans l'affirmative, le préfet lui notifie la liste des prescriptions qui devront être respectées dans le cadre de cet aménagement.

DÉFINITION, EN CONCERTATION, DES BASES DES ÉCHANGES A VENIR

(voir schéma « les temps forts de la procédure » Etape ■ en page 22)

// LE CLASSEMENT DES TERRES

Le classement des terres consiste à évaluer la valeur qualitative de toutes les parcelles du périmètre, c'est-à-dire leur aptitude à produire des récoltes indépendamment de toute considération relative au droit à l'épandage et à la constructibilité. L'équilibre des échanges ne peut en effet se mesurer par la seule comparaison des superficies en cause.

La technique employée est la suivante :

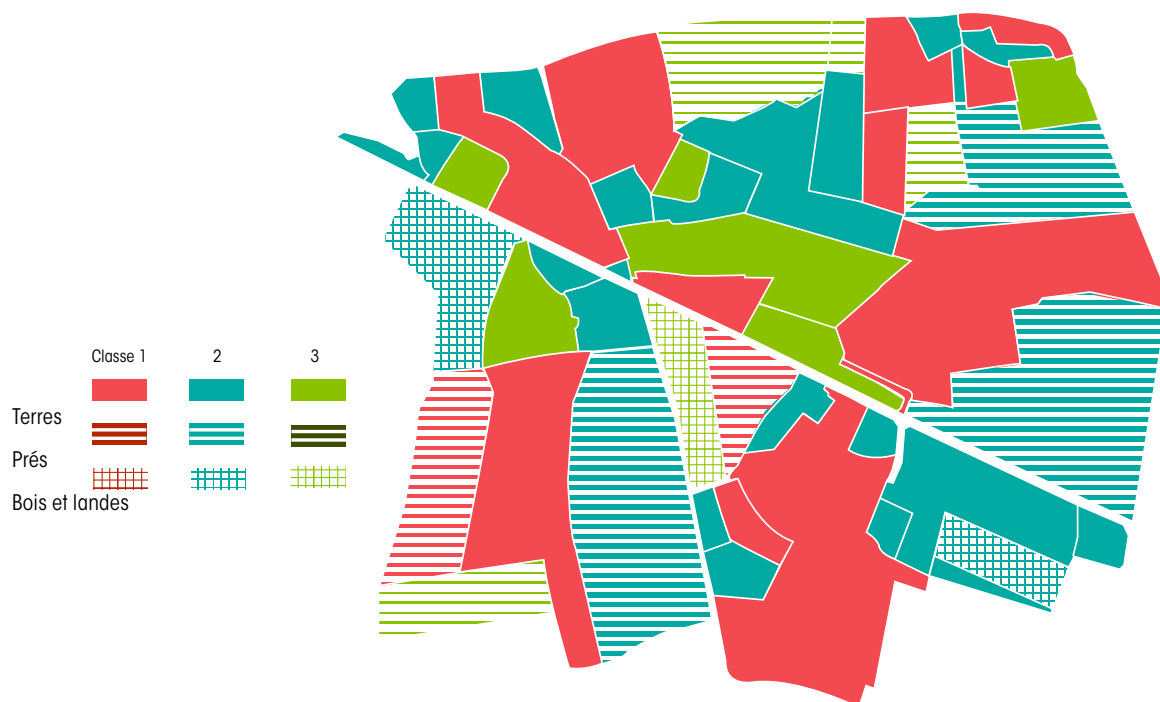
- la CCAF, assistée de la sous-commission, détermine d'abord les différentes natures de culture ou d'occupation des sols présentes dans le périmètre d'aménagement (terres labourables, prés, bois, landes...),
- elle définit ensuite un certain nombre de classes dans chacune de ces natures, pour décrire les différentes qualités de sols que l'on y trouve,
- elle détermine dans chacune de ces natures et dans chacune de ces classes, des parcelles-étalons

qui vont servir de repères de comparaison pour évaluer l'ensemble du parcellaire intéressé par l'aménagement,

- elle détermine enfin la valeur d'échange, en points et non en valeur vénale, à l'hectare, à affecter à chacune de ces classes et natures.

Parallèlement à ce travail, la commission identifie tous les droits portant sur les parcelles (propriétaires, nus-propriétaires, usufruitiers...) ainsi que l'ensemble des titulaires de ces droits.

Le géomètre établit ensuite les plans du classement et l'inventaire des biens de chaque propriétaire dans le périmètre de l'aménagement. Cet inventaire quantifie donc, tant en superficie qu'en points de classement, les biens de chacun. Il permettra d'apprécier l'équilibre des échanges en fin d'aménagement, puisque chacun devra globalement retrouver sa superficie et son total de points au final.



Exemple d'une carte de classement des terres

à noter

Le classement de l'aménagement foncier mesure le potentiel à produire des parcelles, et n'a aucun lien direct avec leur classement cadastral, qui est lié à leur valeur locative et intègre donc d'autres paramètres.

Les zones bâties et constructibles, non échangeables par nature, ne reçoivent pas un classement agricole en général puisqu'il ne serait d'aucun intérêt. Leur classement est simplement forfaitaire. Le classement ne prend pas en compte les récoltes présentes sur les parcelles et leur valeur marchande. Seules les aptitudes des sols et leurs contraintes physiques sont évaluées. Les récoltes agricoles sont de toute manière récupérées avant les transferts de propriété par les exploitants en place.

Les éventuels déséquilibres en valeur de bois, sur les talus notamment, sont compensés dans le cadre de la bourse aux arbres mise en œuvre en fin d'aménagement (voir modalités au paragraphe « bourse aux arbres »).

// LA CONSULTATION DES PROPRIÉTAIRES

Chaque propriétaire reçoit l'inventaire apparent de ses biens avant une enquête publique dont il est avisé par courrier individuel.

Les plans de classement sont affichés en mairie, et le géomètre est à disposition des propriétaires pendant cette enquête, qui dure un mois. Chaque propriétaire dispose de la durée de la consultation augmentée de huit jours pour formuler ses réclamations et observations,

tant sur le classement retenu pour ses parcelles que sur l'étendue même de ses droits, tels qu'ils apparaissent au cadastre et aux fichiers hypothécaires. La CCAF modifie ensuite éventuellement ses propositions, si certaines demandes sont justifiées.

ÉTABLISSEMENT D'UN AVANT-PROJET DE PARCELLAIRE ET DE PROGRAMME DE TRAVAUX CONNEXES

(VOIR SCHEMA « les temps forts de la procédure » ETAPE ■ en page 22)

// LA PRÉPARATION DES AVANT-PROJETS

A la suite de l'enquête sur le classement des parcelles et le relevé des propriétés, le géomètre enregistre les souhaits des uns et des autres (commune, propriétaires, agriculteurs, milieu associatif...) en termes d'aménagement et de travaux connexes, et propose à la CCAF un avant-projet d'échanges et un programme de travaux.

Ces propositions doivent être guidées :

- par les règles légales applicables s'agissant de l'équilibre des échanges :

+ ou - 1 %

globalement, en nombre de points,

+ ou - 10 %

globalement, en superficie,

+ ou - 20 %

en nombre de points, dans chaque nature de culture ou d'occupation des sols,

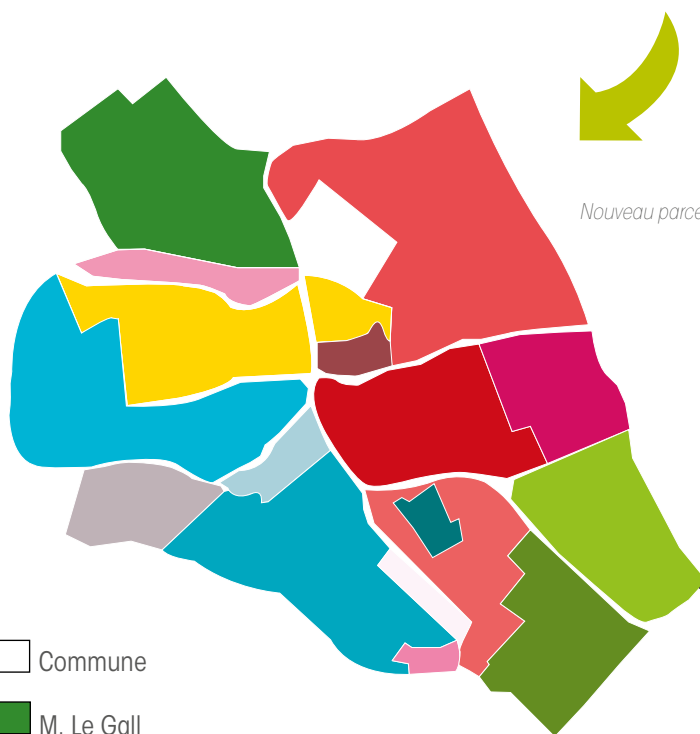
- par les règles légales applicables s'agissant de la finalité de l'aménagement :
 - regroupement du parcellaire autour des centres d'exploitation, desserte des parcelles nouvelles,
 - réattribution des parcelles dites à utilisation spéciale (terrains bâtis ou à bâtir par exemple),
- par les prescriptions environnementales édictées en début d'aménagement.

// LA CONSULTATION

La CCAF soumet ces avant-projets à consultation, après avoir demandé au bureau d'études d'évaluer leurs conséquences sur l'environnement et leur compatibilité avec les prescriptions édictées par le préfet en début de procédure.



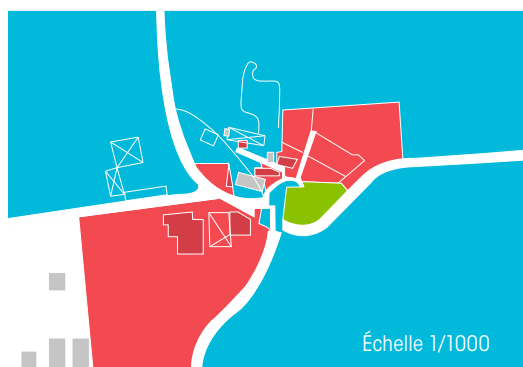
Ancien parcellaire



Nouveau parcellaire

Commune	
M. Le Gall	
M. Henry	M. Quemener
M. Queric	M. Le Goff
M. Le Breton	M. Rouxel

Exemple de cartes des propriétés avant et après l'opération d'aménagement foncier



Exemple de modification concertée du parcellaire aux abords d'un hameau dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier

PROJET, BOURSE AUX ARBRES ET CLÔTURE DE LA PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT FONCIER

(VOIR SCHEMA « les temps forts de la procédure » ETAPE ■ en page 22)

// L'ÉTUDE D'IMPACT

L'étude d'impact porte sur les incidences du parcellaire nouveau et du programme de travaux connexes. Elle définit les mesures à retenir pour supprimer, limiter ou compenser les conséquences néfastes qu'elles pourraient avoir sur l'environnement. Elle s'inscrit dans la logique de la pré-étude d'aménagement en ce sens qu'elle confronte les dispositions retenues dans le cadre du projet d'aménagement, et leurs conséquences à terme, avec les objectifs environnementaux définis lors de cette étude et avec les prescriptions préfectorales édictées avant l'aménagement. Cette étude doit être présentée à l'enquête publique sur le projet d'aménagement. Celui-ci est la résultante des avant-projets, affinés et modifiés après consultation des propriétaires.

// L'ENQUÊTE PUBLIQUE « PROJET »

Quand le projet d'aménagement et de travaux a été approuvé par la CCAF, après les phases de consultation réalisées pour les avant-projets correspondants, il est borné sur le terrain. Il peut alors être soumis à une enquête publique, organisée par le conseil départemental à laquelle toute la population est conviée :

- les propriétaires fonciers par un avis d'enquête notifié individuellement,
- les non propriétaires par des avis publiés dans la presse et affichés dans la commune et les communes limitrophes et/ou susceptibles d'être concernées par les effets de l'aménagement projeté.

L'enquête dure un mois. Pendant cette période, les pièces suivantes sont tenues à disposition des propriétaires et du public :

- plans du nouveau parcellaire proposé,
- plans des travaux connexes proposés,
- mémoire justificatif des échanges proposés, précisant les conditions et le calendrier de prise de possession des parcelles nouvelles en fonction des récoltes en place, et justifiant de la conformité du projet avec les prescriptions environnementales édictées par le préfet en début d'opération,
- étude d'impact,
- document explicatif au sujet de la maîtrise d'ouvrage et du financement des travaux connexes.

À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur clôt le registre et, dans un délai d'un mois, adresse son avis au président de la CCAF. **La CCAF analyse ensuite les résultats de l'enquête et examine les différentes réclamations et observations recueillies**, en entendant le cas échéant les requérants et tiers intéressés lors de ses séances d'examen. Les décisions qu'elle prend sont notifiées directement aux intervenants et à tous les propriétaires intéressés par les modifications décidées. Ces décisions sont par ailleurs affichées en mairie.



// LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT FONCIER

Lorsque la CCAF a publié et notifié ses décisions, les problèmes non solutionnés peuvent être portés par les réclamants et tiers intéressés devant la CDAF, par voie écrite. Les réclamations doivent être adressées à la commission dans le mois qui suit la notification ou l'affichage des décisions CCAF en cause.

La CDAF statue en séance plénière sur l'ensemble des cas qui lui sont présentés, après avoir entendu les requérants, en cas de demande de leur part, et après avoir envoyé une délégation sur les lieux des litiges présentés. Les décisions de la CDAF peuvent être contestées devant le tribunal administratif de RENNES.

Les requérants doivent alors adresser leur recours au tribunal dans les deux mois qui suivent la notification de la décision les concernant. Il est à noter qu'à de très rares exceptions, la production d'un tel recours n'a aucun effet suspensif sur la publication des plans et du procès-verbal de l'aménagement.

En d'autres termes, l'État est consulté sur les modifications proposées. Si ce dernier ne s'y oppose pas pour des raisons de protection environnementale, c'est le plan nouveau issu des décisions de la CDAF qui est publié

lors de la clôture de l'aménagement par le président du conseil départemental, quitte à ce que ce plan soit revu au cas par cas dans l'hypothèse où le tribunal administratif prononcerait a posteriori un ou plusieurs jugements d'annulation.

Le transfert des propriétés s'effectue à la date prévue dans l'arrêté de clôture, et c'est à cette même date que les plans nouveaux sont publiés au cadastre et déposés en mairie. L'aboutissement de la procédure se concrétise par la réception des titres de propriété de chaque propriétaire, qui font l'objet d'une notification individuelle.

// UNE BOURSE AUX ARBRES, POUR CONTRIBUER À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BOCAGER

Les talus boisés et les arbres à conserver qui changent de propriétaires font l'objet de ce qu'il est convenu d'appeler une « bourse aux arbres », en cas de déficits signalés lors des phases d'enquête. Le principe de cette bourse repose sur une évaluation des volumes de bois en question par cubage du bois debout et application d'un barème utilisé par les techniciens forestiers dans la région. Cette évaluation est réalisée par le géomètre, lorsque le projet d'échanges est arrêté, en présence des membres de la CCAF et de la sous commission.

Elle donne lieu pour chaque propriétaire intéressé à l'établissement d'un bilan faisant apparaître soit un équilibre, soit un excédent, soit un déficit. Lorsqu'un propriétaire

est en déficit, il lui est versé par le receveur municipal une somme correspondant à la valeur du bois manquant sur la base d'une valeur du stère fixée par le conseil municipal.

Lorsqu'un propriétaire est excédentaire, le receveur municipal lui demande une participation basée sur cette même valeur du stère, déduction faite des participations de la commune et du Département du Morbihan, (40 % chacune).

Les participations des collectivités publiques sont justifiées par le fait que la conservation des talus boisés et des haies participe au maintien d'un environnement et d'un paysage qui constituent une partie du patrimoine collectif de la commune.



Photo: Kharoune

LES TRAVAUX CONNEXES ET L'ÉVALUATION DE L'OPÉRATION

(voir schéma « les temps forts de la procédure » Etape ■ en page 23)

// LES TRAVAUX CONNEXES

La fonctionnalité d'un parcellaire restructuré ne peut être satisfaisante que si le réseau de voirie qui le dessert bénéficie des adaptations nécessaires.

L'adaptation à ce parcellaire nouveau nécessite des arasements de talus, mais aussi des créations de talus et plantations de haies pour reconstituer le maillage bocager. Tels sont les principaux éléments d'un programme de travaux connexes. Ces travaux sont soumis à enquête publique en même temps que le projet d'aménagement, et peuvent être modifiés suite aux réclamations recueillies par la CCAF et la CDAF. Ils doivent être au final approuvés par l'État. Si tel est le cas, la commune est habituellement le maître d'ouvrage des travaux, et entreprend leur réalisation dès que l'aménagement est clôturé, après avoir sollicité les subventions départementales auxquelles elle peut prétendre sur l'ensemble du programme.

Qui finance les travaux connexes ?

La commune est le maître d'ouvrage habituel des travaux connexes. Les travaux d'intérêt collectif (voirie notamment) sont financés sur le budget communal, et la part non subventionnée des travaux d'intérêt individuel (arasements de talus, plantations et créations de talus sur domaine privé notamment) est en général répercutée sur les propriétaires des parcelles où ils sont exécutés.

Si un propriétaire loue ses terres, il peut d'ailleurs répercuter sa participation aux travaux connexes sur le fermage de son (ses) locataire(s) bénéficiaire(s).

// ÉVALUATION DE L'OPÉRATION

Une étude d'évaluation de l'aménagement réalisé est menée 2 à 3 ans après la fin des travaux. Elle consiste

à comparer les objectifs initiaux, le projet retenu, les réalisations et le devenir des aménagements (plantations, chemins...) sur la base de quelques indicateurs simples définis dans les pré-études d'aménagement et les études d'impact.

// UN AMÉNAGEMENT FONCIER RÉUSSI



- ① Conservation ou renforcement d'une haie existante
- ② Plantation d'une haie à rôles anti-érosif et brise-vent
- ③ Conservation et renforcement d'une haie existante
- ④ Aménagement d'un circuit de chemins de randonnée
- ⑤ Conservation d'un arbre isolé
- ⑥ Mise en valeur d'un élément du patrimoine bâti rural
- ⑦ Regroupement de parcelles
- ⑧ Aménagement d'un franchissement de cours d'eau
- ⑨ Amélioration du réseau de chemins de desserte
- ⑩ Création d'un chemin de contournement d'un hameau

LES TEMPS FORTS DE LA PROCÉDURE : SCHÉMA DE SYNTHÈSE

PHASE PRÉALABLE Durée moyenne : 2 à 3 ans

Demande de pré-étude par le conseil municipal

Décision de financement du Département

- Porter à connaissance de l'État
- Réalisation de la pré-étude
- Constitution de la commission communale d'aménagement foncier

Proposition de la CCAF sur l'opportunité et le périmètre d'un aménagement

Projet d'arrêté préfectoral «prescriptions environnementales»

Décision du Département sur la suite à donner

Notification d'un avis d'enquête à tous les propriétaires du périmètre d'aménagement envisagé

Enquête publique sur l'opportunité et le périmètre

Avis de la CCAF sur les résultats de l'enquête

Avis du conseil municipal sur les résultats de l'enquête

Arrêté préfectoral fixant les prescriptions environnementales

Décision du Département ordonnant l'aménagement

PHASE D'ÉTABLISSEMENT DES APPORTS

CLASSEMENT DES TERRES ET RECHERCHE DES PROPRIÉTAIRES

Durée moyenne : 1 an

Classement des terres et recherche des propriétaires

Décision CCAF de mise à l'enquête du classement et de la recherche des propriétaires

Notification d'un avis d'enquête à tous les propriétaires du périmètre d'aménagement

Enquête sur le classement et la recherche des propriétaires

Décisions CCAF sur les réclamations recueillies lors de l'enquête

AVANT - PROJET Durée moyenne : 2 à 5 ans

Élaboration de l'avant-projet d'échanges et de travaux connexes

Décision CCAF de mise à l'enquête de l'avant-projet

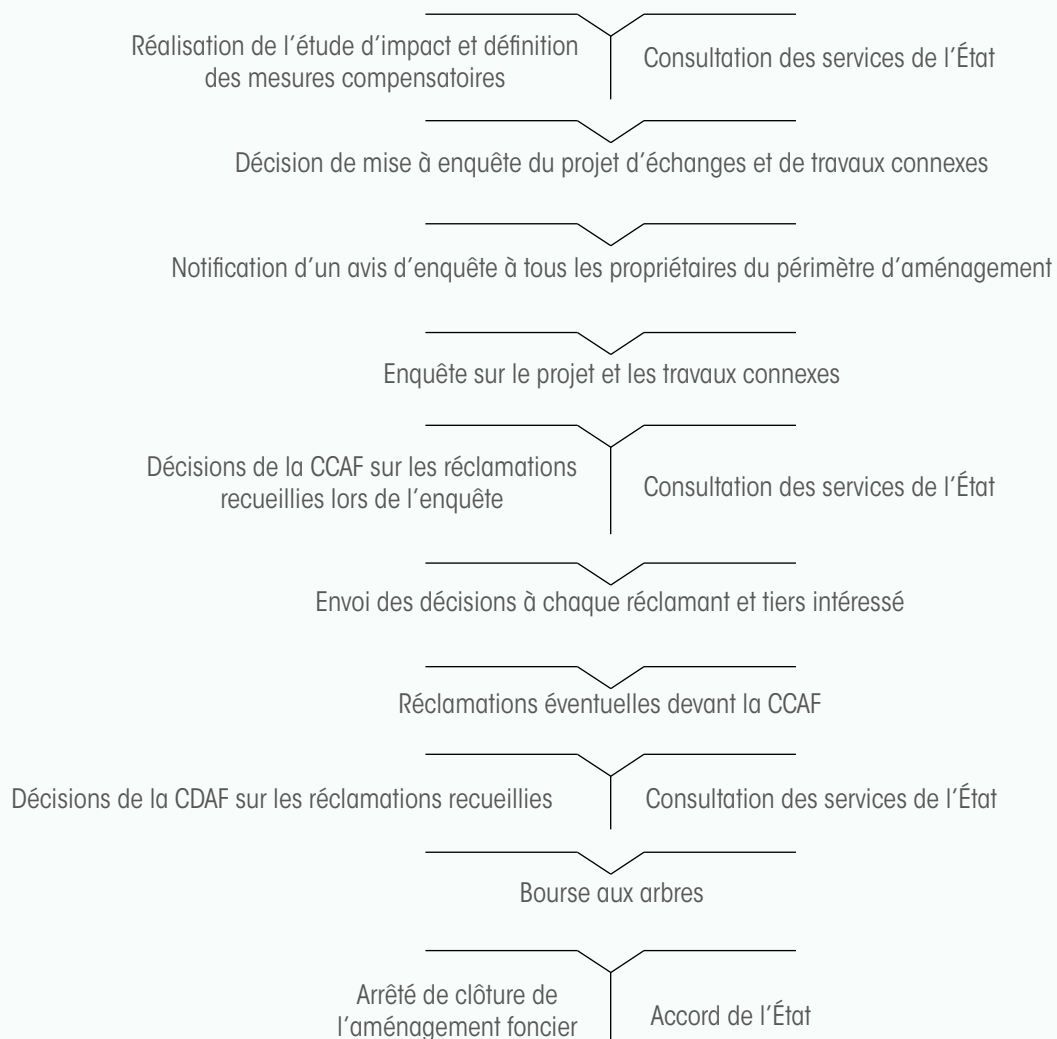
Notification d'un avis d'enquête à tous les propriétaires du périmètre d'aménagement

Enquête sur l'avant-projet

Décisions de la CCAF sur les réclamations recueillies lors de l'enquête

PROJET, BOURSE AUX ARBRES ET CLÔTURE DE LA PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT FONCIER

Durée moyenne : 1 an



RÉALISATION ET ÉVALUATION DE L'OPÉRATION

Durée moyenne : 3 à 6 ans

Travaux connexes

Etude d'évaluation



Département du Morbihan

Direction de l'eau et de l'aménagement de l'espace

Service de l'aménagement foncier

Tél. 02 97 69 50 78

courriel: claudedaniel@morbihan.fr

2 rue de Saint-Tropez – CS 82400 – 56009 Vannes Cedex