Opération d'Aménagement Foncier sur Grimaud

La terre,
un art à cultiver

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE VAR

Grimaud

safer Provence-Alpes-Côte d'Azur

VAR
LE DÉPARTEMENT

UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural

Région Provence Alpes Côte d'Azur

L'Europe investit dans les zones rurales

INTRODUCTION

Un aménagement foncier, pourquoi?

- **Mauvaise structuration foncière = handicap pour les exploitations**

  - Perte de temps et consommation inutile d'énergie
  - Mauvaise qualité du travail
  - Difficulté à récolter
  - Mauvaise desserte des parcelles
  - Mauvaise gestion des troupeaux et de la surface en herbe

INTRODUCTION

Aménagement foncier, quels outils?

- **Aménagement Foncier Agricole et Forestier – AFAF**
- **Echange et Cession d'Immeubles Ruraux - ECIR**

→ En cours pré-étude d'aménagement foncier, pilotée par le Département et confiée à un Bureau d'étude pour déterminer quels outils mobilisés et sur quels périmètres

- Si un outil est à mobiliser?
- Si oui, quels outils mobilisés et sur quels périmètres

INTRODUCTION

AFAF/ECIR: des outils avec des moyens d'intervention similaires?

AFAF	ECIR avec périmètre
Procédure identique de détermination du périmètre	
Mise en place CCAF	
L'AFAF **s'impose** à l'ensemble des propriétaires présent dans le périmètre validé par la CCAF (y compris aux réfractaires)	Strictement **fondé sur accord des parties** (basé sur la négociation individuelle avec chaque propriétaire)
Procédure plus **lourde et plus longue** d'un point de vue administratif et financier et plus longue	Procédure plus **souple, plus simple et moins longue** d'un point de vue administratif et financier
--> Très bonne restructuration foncière	--> restructuration foncière plus ou moins limitée
Possibilité de constituer des réserves foncières	Pas de possibilité de constituer des réserves foncières
Classement des sols soumis à consultation	Etabli sur base valeur vénale : soultes déterminées par accord amiable entre les intéressés
Prescriptions environnementales **associées**	Pas de prescriptions environnementales
Programme de travaux connexes **associé**	Pas de programme de travaux connexes
2 enquêtes publiques obligatoires pour valider le choix du mode d'aménagement foncier et du périmètre et valider le projet final	1 enquête publique obligatoire pour valider le choix du mode d'aménagement foncier et du périmètre
Possibilité de cession de petites parcelles (sans frais d'acte notarié)	

ZOOM SUR L'OUTIL AFAF dit AFAF classique

INTRODUCTION ET DEFINITION:

L'AFAF

L'Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF)

Définition:

- La loi du 23 janvier 2005 a créé la procédure d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier.
- Par une **nouvelle distribution** des parcelles **non bâties** morcelées et dispersées, l'AFAF vise la constitution de propriétés rurales d'un **seul tenant** ou à **grandes parcelles bien groupées**, afin **d'améliorer l'exploitation agricole**.
- La restructuration parcellaire est suivie de la réalisation, par la commune ou par une association foncière de propriétaires, d'un programme de **travaux connexes**, comprenant des travaux de voirie, d'hydraulique, de remise en culture et de plantations.
- A l'initiative d'une commune, l'AFAF est conduit par une **C.C.A.F.** (Commission Communale d'Aménagement Foncier) sous la responsabilité du **Département**.

L'Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF)

L'AFAF, résultats?

- Modernisation des structures foncières
- Optimisation de l'exploitation agricole
- Constitution d'un patrimoine cohérent
- Amélioration du revenu et des conditions de travail des exploitants
- Mise en valeur des espaces naturels

ZOOM SUR L'OUTIL AFAF dit AFAF classique

EN PREALABLE AU LANCEMENT D'UNE PROCEDURE D'AMENAGEMENT FONCIER

A – En préalable au lancement d'un aménagement foncier

1. Demande d'un AFAF par délibération du conseil municipal

2. Le Conseil Départemental diligente l'étude d'aménagement (1ère phase) et sollicite le porter à connaissance du Préfet

3. Institution et constitution d'une C.C.A.F. (Commission Communale d'Aménagement Foncier) par délibération du Conseil Départemental et arrêté du Président du Conseil Départemental

La CCAF, présidée par un commissaire-enquêteur, comprend, pour l'essentiel des élus, des propriétaires, des exploitants, des professionnels agricoles, des représentants des services de l'État ainsi que des représentants d'association s de protection de l'environnement.

Etape 1: Réalisation de l'étude d'aménagement

ZOOM SUR L'OUTIL AFAF dit AFAF classique

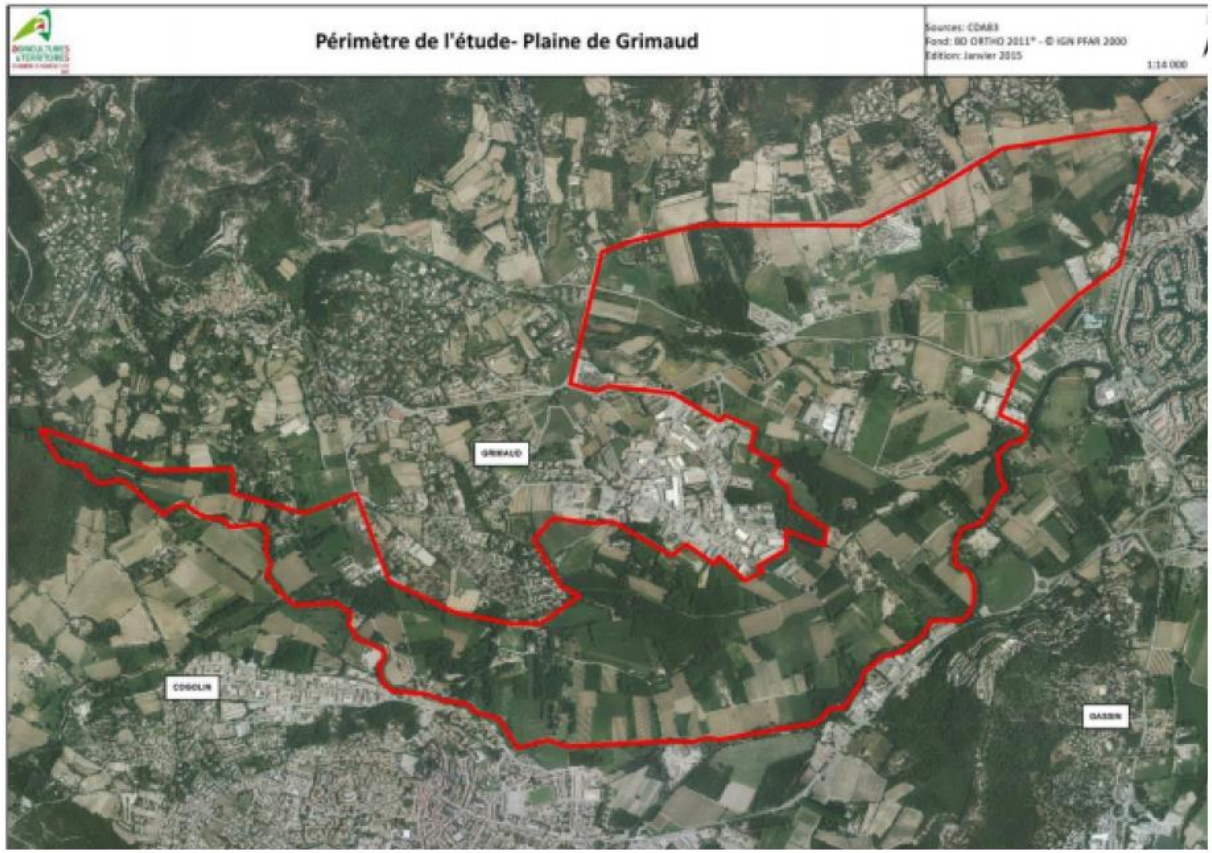
PERIMETRE D'ETUDE DE L'AMENAGEMENT FONCIER SUR LA PLAINE DE GRIMAUD

UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural
Région Provence Alpes Côte d'Azur
L'Europe investit dans les zones rurales
VAR LE DÉPARTEMENT
AGRICULTURES & TERRITOIRES CHAMBRE D'AGRICULTURE VAR
Grimaud

- Le périmètre de l'aménagement foncier peut évoluer sensiblement du périmètre d'étude

- 531 ha

- Cet espace a fait l'objet d'un diagnostic agricole en 2015



ZOOM SUR OUTIL AFAF dit AFAF classique

LES 3 GRANDES ETAPES DE L'AFAF

ZOOM SUR L'OUTIL AFAF dit AFAF classique

Source: Aménagement foncier - Le guide du propriétaire
Conseil Général Meurthe et Moselle

Réflexion ...

étape 1

Réflexion et concertation afin de déterminer le périmètre et les objectifs agricoles, environnementaux et communaux à atteindre dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Votre propriété :

Vous conservez la pleine propriété de vos biens. Toutefois, vous devez respecter des mesures dites "conservatoires" visant à protéger certains éléments paysagers du territoire jusqu'à la clôture des opérations.

Traduction ...

étape 2

Traduction et concrétisation des objectifs par une nouvelle répartition du parcellaire et un programme de travaux.

Votre propriété :

Les mutations de propriété entre vifs sont soumises à autorisation.
Vos propriétés sont classées. De nouvelles parcelles équivalentes à vos apports vous sont attribuées.

Action ...

étape 3

Action et réalisation des travaux de voirie, hydrauliques et de plantations.

Votre propriété :

Vous recevez votre nouveau titre de propriété.

ZOOM SUR OUTIL AFAF dit AFAF classique

ETAPE 1

L'ETUDE D'AMENAGEMENT

UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural
Région Provence Alpes Côte d'Azur
L'Europe investit dans les zones rurales
VAR LE DÉPARTEMENT
AGRICULTURES & TERRITOIRES CHAMBRE D'AGRICULTURE VAR
Grimaud

B – Etape 1: Réalisation de l'étude d'aménagement

Cette étude est un préalable réglementaire indispensable à toute restructuration foncière:

- Confiée à un bureau d'études, l'étude d'aménagement a pour objet de permettre à la CCAF et au Conseil Départemental d'apprécier **l'opportunité** de la réalisation d'un aménagement foncier, ses **modalités** et son **périmètre**.
- Elle comporte une **analyse** des structures foncières, de l'occupation agricole et forestière, des paysages et espaces naturels, de l'environnement et une analyse des risques naturels existants et des différentes infrastructures.

B – Etape 1: Réalisation de l'étude d'aménagement

Cette étude est un préalable réglementaire indispensable à toute restructuration foncière:

- Elle présente des recommandations pour la détermination et la conduite des opérations quant à:

- la prévention des risques naturels relatifs notamment à l'érosion des sols,
- l'équilibre de la gestion des eaux,
- la préservation de l'environnement et la protection du patrimoine rural.

- Cette étude tient lieu **d'analyse de l'état initial du site** , pour la réalisation de l'étude d'impact ultérieure.

B – Etape 1: Réalisation de l'étude d'aménagement

Sur les proposition de la CCAF, le Président du Conseil départemental:

- ….organise une **enquête publique de 1 mois**. Un **avis est notifié** à tous **les propriétaires de terrains situés à l'intérieur du périmètre**, figurant au 1er janvier de l'année dans la documentation cadastrale. Cet avis est affiché en mairie.

1 mois

B – Etape 1: Réalisation de l'étude d'aménagement

Suite à l'enquête publique:

- La CCAF rend un **avis définitif** auprès du Conseil Départemental, quant au **périmètre et à la procédure**.
- Le Conseil Départemental recueille les avis du conseil municipal ainsi que les avis des communes extérieures au périmètre, sur lesquelles les travaux connexes risquent d'avoir un effet notable.
- Tous ces avis sont transmis au Préfet, qui fixe par arrêté, les prescriptions environnementales applicables au plan parcellaire et aux travaux connexes.

B – Etape 1: Réalisation de l'étude d'aménagement

Délibération du Conseil Départemental:

- **Ordonnant (ou refusant)** l'opération d'AFAF,
- **Fixant le périmètre** de l'opération,
- **Précisant l'application de la valeur vénale ou de la valeur de productivité comme base de calcul**.

Le classement des terres est réalisé sur la base de la valeur de productivité réelle (valeur d'échange différente de la valeur vénale) et est soumis à une consultation des propriétaires.

B – Etape 1: Réalisation de l'étude d'aménagement

Classement des terres = **procédure EQUITABLE**

- L'article L 123-4 du Code rural et de la pêche maritime spécifie que l'AFAF a pour objet d'attribuer à chaque propriétaire une **superficie de terrain équivalente en valeur de productivité** à celle qu'il possède dans le périmètre d'aménagement foncier.

- Pour pouvoir apprécier **l'équivalence**, la CCAF classe les terres. Pour cela, elle :

- détermine les différentes natures de culture présentes;

- établit une échelle de valeurs en classes: ces valeurs sont exprimées en **points** et rapportées à l'unité de surface ;

- détermine des parcelles-étalons pour chaque nature de culture et chaque classe ;

- établit la valeur de chaque parcelle par comparaison avec ces parcelles-étalons.

Chaque propriétaire dispose d'une surface et d'un nombre de points

B – Phase 1: Réalisation de l'étude d'aménagement

Important: A RETENIR

- L'aménagement foncier ne concerne que les parcelles classées en zone **agricole et/ou naturelle** des PLU

- L'aménagement foncier n'affecte pas les parcelles **portant un bâti**
- De parcelles situées en zone **AOP** ne peuvent être échangées qu'à l'intérieur de la zone AOP…idem pour **zone rouge PPRI**
- Un aménagement foncier n'aura pas d'impact sur une exploitation ou une propriété dont les parcelles sont déjà regroupées autour d'un siège d'exploitation

ZOOM SUR OUTIL AFAF dit AFAF classique

ETAPE 2

L'AMENAGEMENT FONCIER

UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural
Région Provence Alpes Côte d'Azur
L'Europe investit dans les zones rurales
VAR LE DÉPARTEMENT
AGRICULTURES & TERRITOIRES CHAMBRE D'AGRICULTURE VAR
Grimaud

C – Etape 2: Aménagement Foncier

Objectif:

- Rationaliser les conditions d'exploitations en **diminuant le morcellement** et la **dispersion géographique** des parcelles,
- **Favoriser l'aménagement du territoire rural** : l'espace agricole et plus largement l'ensemble du territoire communal.
- La préparation et l'exécution des opérations d'AFAF sont mises en œuvre par des **géomètres-experts** désignés par le Président du Conseil Départemental.

Le Géomètre-Expert est au cœur de cette procédure depuis le classement des terres jusqu'au projet de redistribution parcellaire. Il anime de nombreuses réunions avec la CCAF. Il n'agit pas de manière isolée mais en concertation avec tous les acteurs territoriaux (communes, département, exploitants, propriétaires, CCAF…).

C – Etape 2: Aménagement Foncier

La CCAF, suite au travail du géomètre expert:

- Etablit le classement des terres,
- Recherche les propriétés et propriétaires,
- Établit le projet du nouveau parcellaire et du programme de travaux connexes,
- Consulte les propriétaires du périmètre,

La CCAF:

- Demande la réalisation de l'étude d'impact au Conseil Départemental qui la diligente,
- Recueille l'avis des services de l'Etat sur l'étude d'impact,
- Valide le projet.

C – Etape 2: Aménagement Foncier

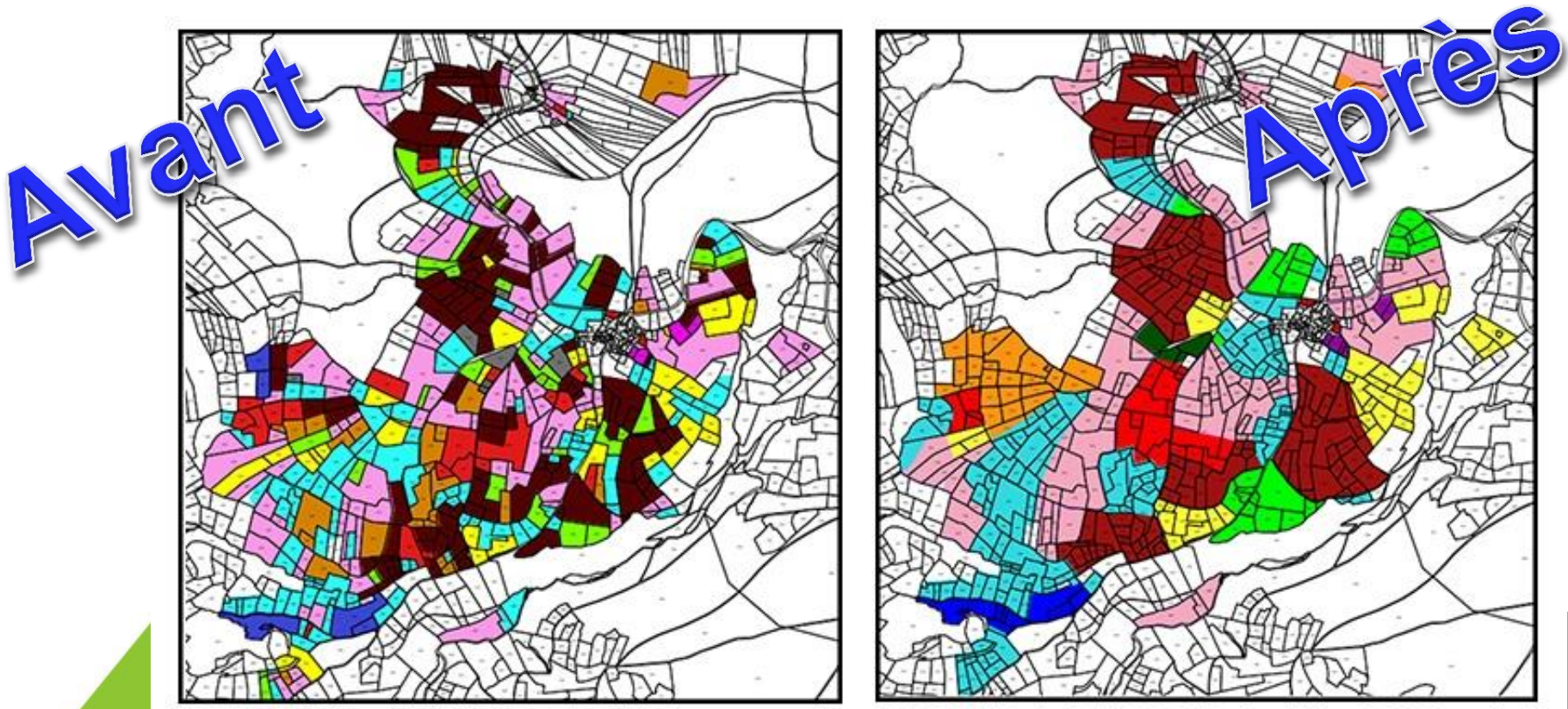
Le Président du Département organise une nouvelle **enquête publique d'1 mois sur le projet validé** par la CCAF.

Suite à l'enquête publique:

- La CCAF examine les réclamations et le projet de décisions,
- La CCAF rend son approbation du projet, valant autorisation des travaux connexes.
- Le projet est transmis à la CDAF (Commission Départementale d'Aménagement Foncier) pour examen des réclamations,
- Le dossier est transmis au Préfet, qui rend un arrêté relatif aux prescriptions environnementales.

C – Etape 2: Aménagement Foncier

Le Président du Conseil Départemental **ordonne**, par **arrêté**, la **clôture de l'AFAF** avec dépôt en mairie du nouveau plan parcellaire et la réalisation des travaux connexes. **Le transfert de propriété intervient le jour du dépôt en mairie du nouveau plan.**



ZOOM SUR OUTIL AFAF dit AFAF classique

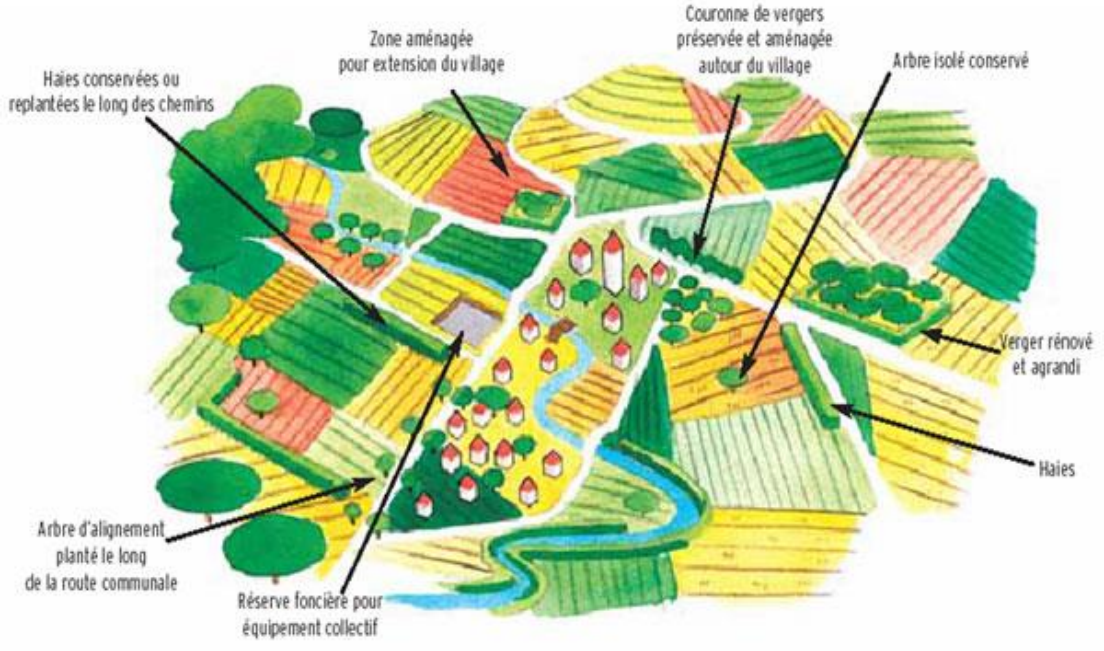
ETAPE 3

LES TRAVAUX CONNEXES

D – Etape 3: Travaux connexes à l'Aménagement Foncier

Ces travaux peuvent être portés par la Commune ou une association foncière de propriétaires:

- Ces travaux permettent de réadapter les conditions d'exploitation et de desserte au nouveau parcellaire, après la phase de restructuration.
- Ils peuvent concerner différents aspects : voirie, hydraulique, haies, remise en état de parcelles, de talus, boisement ou déboisement, remise en valeur du paysage…



ZOOM SUR OUTIL AFAF dit AFAF classique

DUREE DE REALISATION

Durée de réalisation d'un AFAF: 7 à 8 ans

Phase préalable

Env 24 mois

- **Étude préalable d'aménagement foncier (Actuellement en cours)**
- Enquête publique : proposition de périmètre et de prescriptions environnementales
- Opération ordonnée par délibération du Conseil Départemental ou arrêté de son président.

Phase opérationnelle

Env 3 à 4 ans

- Phase de classement et d'évaluation des parcelles
- Réalisation de l'aménagement foncier: échanges de propriétés
- Enquête publique du projet de restructuration, de l'étude d'impact ainsi que du programme de travaux connexes
- Clôture des opérations d'aménagement foncier et transfert de propriété

6 à 18 mois

- Exécution des travaux connexes.

Diffusion de la vidéo sur le remembrement de Vinon sur Verdon

Merci de votre attention

UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural
Région Provence Alpes Côte d'Azur
L'Europe investit dans les zones rurales
Var Le Département
Agricultures & Territoires Chambre d'Agriculture Var
Grimaud