



Etude d'aménagement foncier

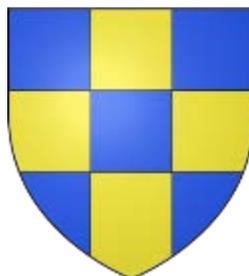
Réunion CIAF
12 février 2019



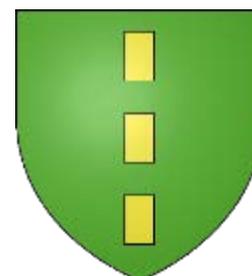
Belvis



Espezel

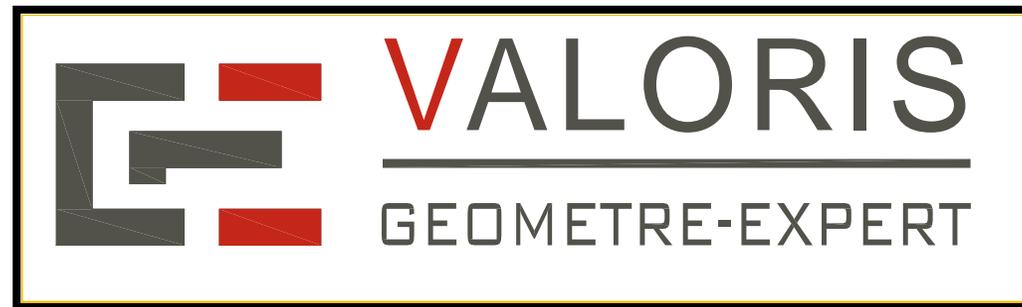


Quirbajou



Roquefeuil

L'EQUIPE



INTRODUCTION

L'étude d'aménagement foncier des communes de BELVIS, ESPEZEL, QUIRBAJOU et ROQUEFEUIL a pour objectif de fournir à la Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier, les éléments lui permettant d'identifier, de délimiter et de quantifier les besoins afin d'apprécier de l'opportunité et, le cas échéant, de proposer un mode d'aménagement approprié.

L'analyse et le diagnostic des territoires communaux doivent aboutir à l'établissement :

- de propositions d'aménagement,
- d'analyse et de choix de la procédure d'aménagement,

L'étude d'aménagement est conduite en exécutant :

- un état des lieux de la situation existante au point de vue foncier, équipements, exploitations agricoles, environnement,

- un recueil des souhaits des différents partenaires locaux (commune, communauté de communes, propriétaires, exploitants, ...), départementaux (Département, Chambre d'Agriculture, ...) et nationaux (ONF,)

- une information des divers intervenants locaux sur les possibilités d'aménagement en fonction de l'ensemble des éléments recueillis.

Cette étude est réalisée de façon conjointe entre le Cabinet VALORIS Géomètre-Expert, la SAFER Occitanie et le CRPF Occitanie.

Place de l'étude d'Aménagement dans la procédure d'un AFAFE

1^{ère} phase : préalable

2^{ème} phase : opérationnelle

1^{ère} phase : préalable

Demande des Conseils Municipaux (03-04-05/2017)

Conseil Départemental : lancement de l'étude d'aménagement

Conseil Départemental : constitution de la CIAF (03/2018 et 01/2019)

Préfet : Porté à connaissance

ETUDE D'AMENAGEMENT FONCIER (15 mois)

Identifier, délimiter et quantifier les besoins permettant de définir :

- l'opportunité d'une opération
- le mode d'aménagement
- le périmètre de l'opération
- les prescriptions environnementales

Outil d'aide à la décision pour la CIAF

CIAF et Conseil Départemental : décision de réaliser une opération

Enquête publique: tranche optionnelle (périmètre-mode-prescriptions) (9 mois)

Préfet : fixe les prescriptions environnementales

Conseil Départemental : ordonne l'aménagement foncier

Planning

Etude d'aménagement foncier

29 Janvier 2018 : Notification de marché

6 Février 2018 : Présentation Equipe et Méthodologie

12 Juillet 2018 : Présentation avancement de l'étude

12 Février 2019 : Restitution du rapport final de l'étude

DIAGNOSTIC - ETUDE

Les communes

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Les communes de BELVIS, ESPEZEL, QUIRBAJOU et ROQUEFEUIL sont situées à une vingtaine de kilomètres, au sud-ouest de la commune de QUILLAN (chef-lieu du canton).

DEMOGRAPHIE, URBANISME

- **BELVIS** compte 169 habitants.

Pas de Document d'urbanisme, un PLU en cours d'élaboration

Superficie totale de 2344ha (parmi les plus grandes du département)

Le village et une partie déjà remembrée ont été retirés du périmètre de cette étude, ce qui le porte à **1917ha**.

- **ESPEZEL** compte 208 habitants.

Carte communale

Superficie totale de 1404ha (dans la moyenne départementale)

Le village et une partie déjà remembrée ont été retirés du périmètre de cette étude, ce qui le porte à **908ha**.

Les communes

- **QUIRBAJOU** compte 46 habitants.

Carte communale

Superficie totale de 1394ha (dans la moyenne départementale)

Le village et les grandes propriétés ont été retirés du périmètre de cette étude, ce qui le porte à **964ha**.

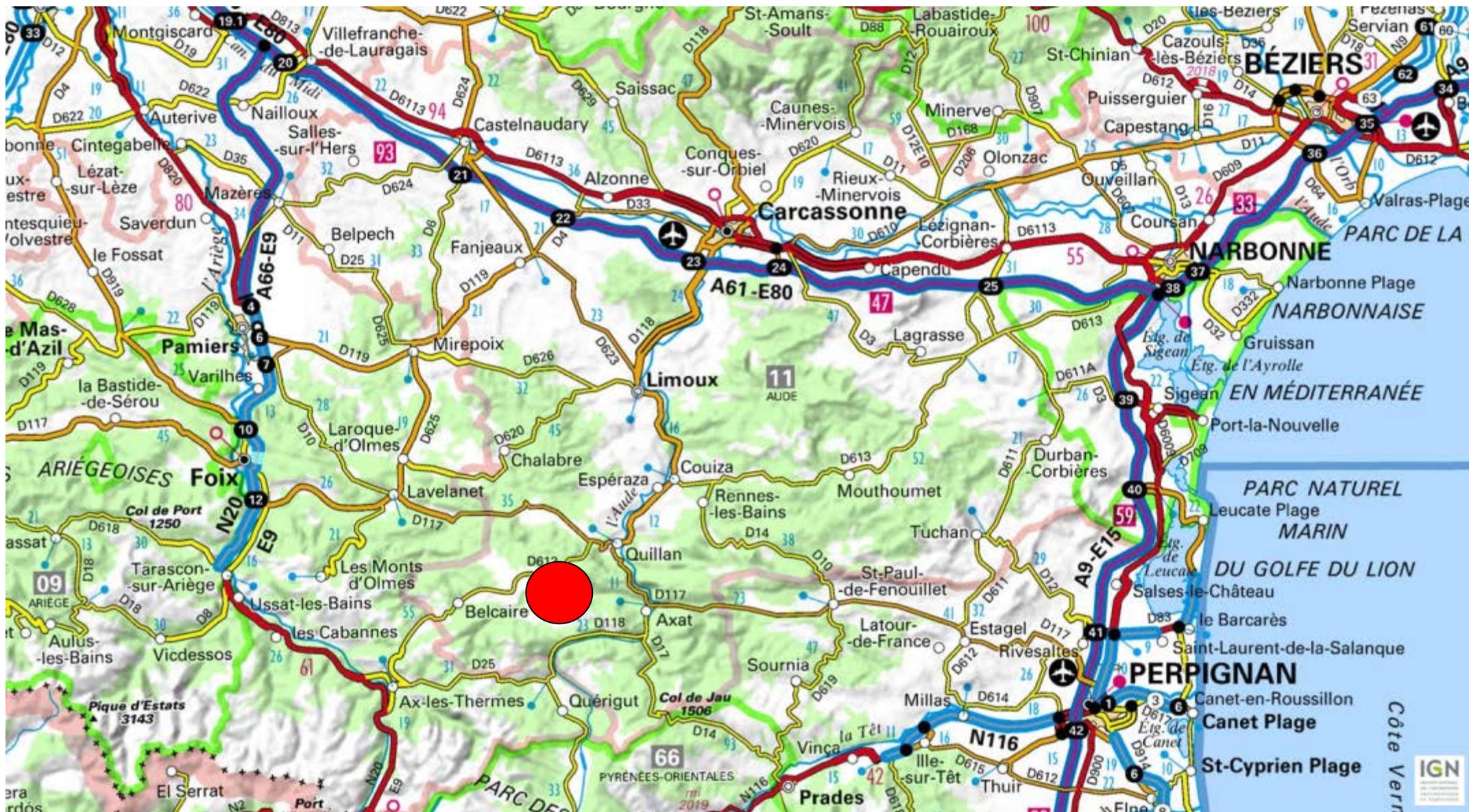
- **ROQUEFEUIL** compte 283 habitants.

PLU

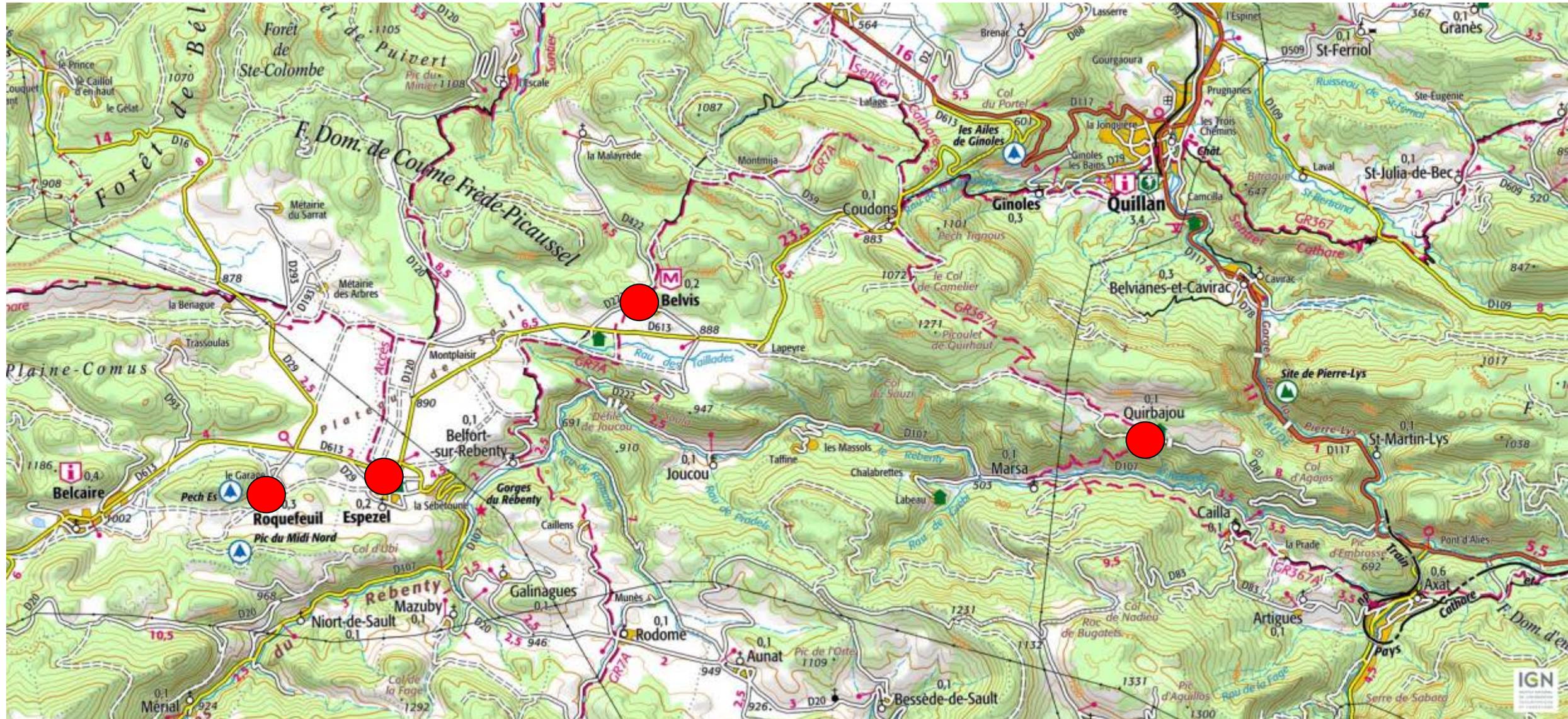
Superficie totale de 2238ha (parmi les plus grandes du département)

Le village et une partie déjà remembrée ont été retirés du périmètre de cette étude, ce qui le porte à **1697ha**.

Les communes



Les communes



La voirie

LA VOIRIE DEPARTEMENTALE

Le territoire des communes concernées est traversé par les Routes Départementales suivantes :

- **BELVIS**

- la RD 613, axe routier principal qui traverse le plateau de Sault en direction de l'Ariège et l'Andorre
- la RD 222, voie pénétrant dans le village, qui fait également office de voie de liaison entre le plateau de Sault et la vallée du Rébenty
- la RD 422, voie d'accès au hameau de la Malayrède depuis le village de Belvis à partir de la RD 222

- **ESPEZEL**

- la RD 613 qui passe au Nord-Ouest du village
- la RD 29 qui traverse le cœur du village (voie pénétrante depuis la RD 613)
- la RD 1029 qui contourne le village par le Nord-Est et qui assure la jonction entre les RD 29 et 613
- la RD 120, autre voie pénétrante dans le vieux village, direction Nord-Sud depuis le carrefour RD 613/1029/120

- **QUIRBAJOU**

- la RD 81, axe de desserte depuis la RD 117

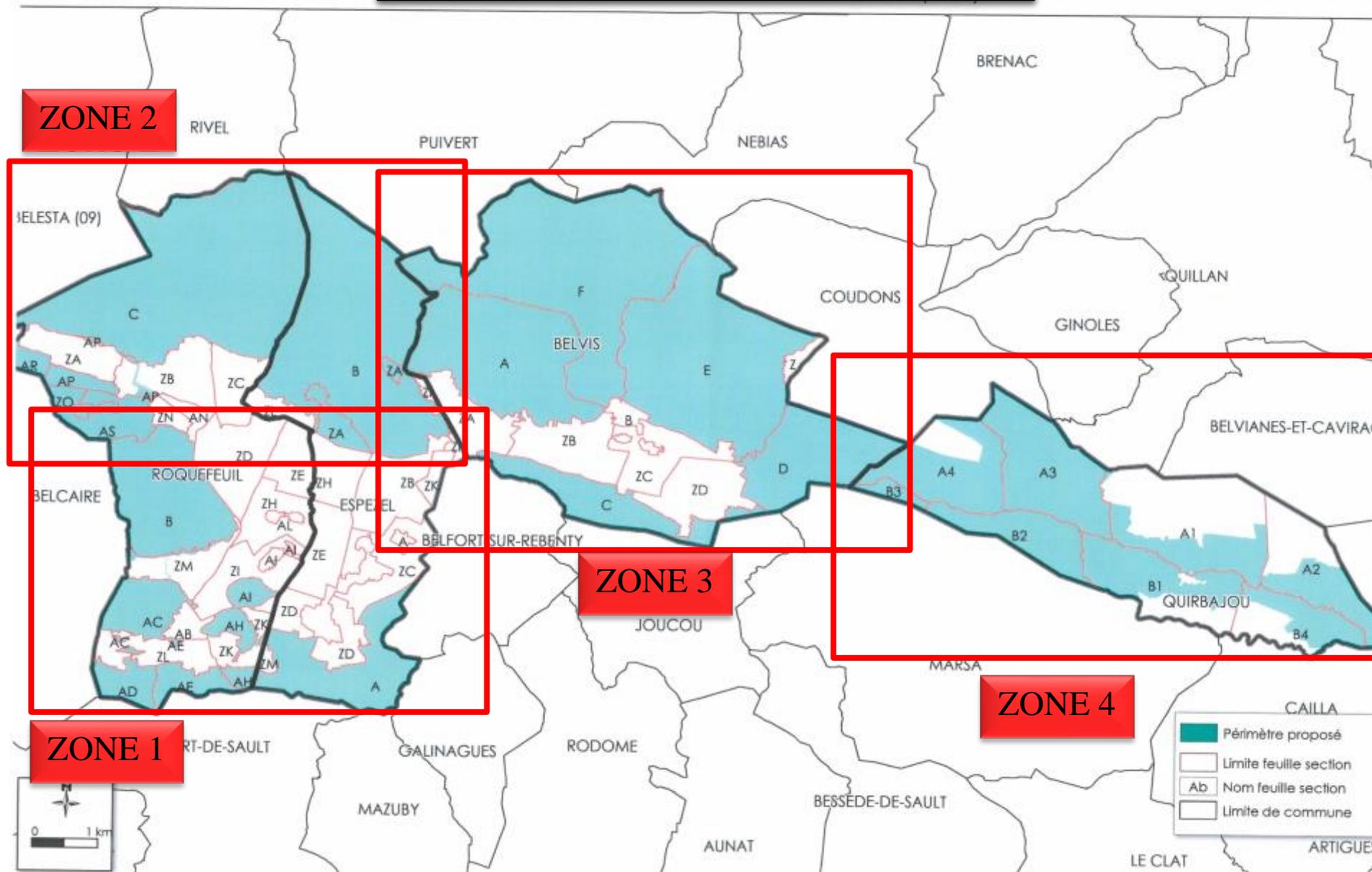
La voirie

- ROQUEFEUIL

- la RD 613 qui passe à l'Est du village
- la RD 829 qui constitue la voie d'accès pénétrant dans le village
- la RD 29, axe de liaison vers l'Ariège (Bélesta) depuis la RD 613
- la RD 193 qui traverse la RD 29 et qui permet depuis le côté gauche de la RD 29 l'accès au hameau de la Benague et depuis le côté droit de la RD 29 l'accès au hameau de la Rouquette
- la RD 293, qui démarre à partir du côté gauche de la RD 29, dessert d'anciens corps de ferme et se termine au hameau de Sarrat
- la RD 393, qui démarre à partir du côté droit de la RD 193, permet l'accès au lieu-dit La Borde des Arbres, situé 370 mètres plus loin

LES SERVITUDES DE PASSAGE

De nombreuses parcelles ne sont pas desservies par des chemins publics mais par des servitudes de passage grevant les fonds supérieurs.



Les propriétés

Structure des propriétés

Surface totale étudiée des propriétés cadastrales : 5728ha.

(partie des 4 communes + 242ha d'extension souhaitée sur Belcaire, Marsa et Puivert)

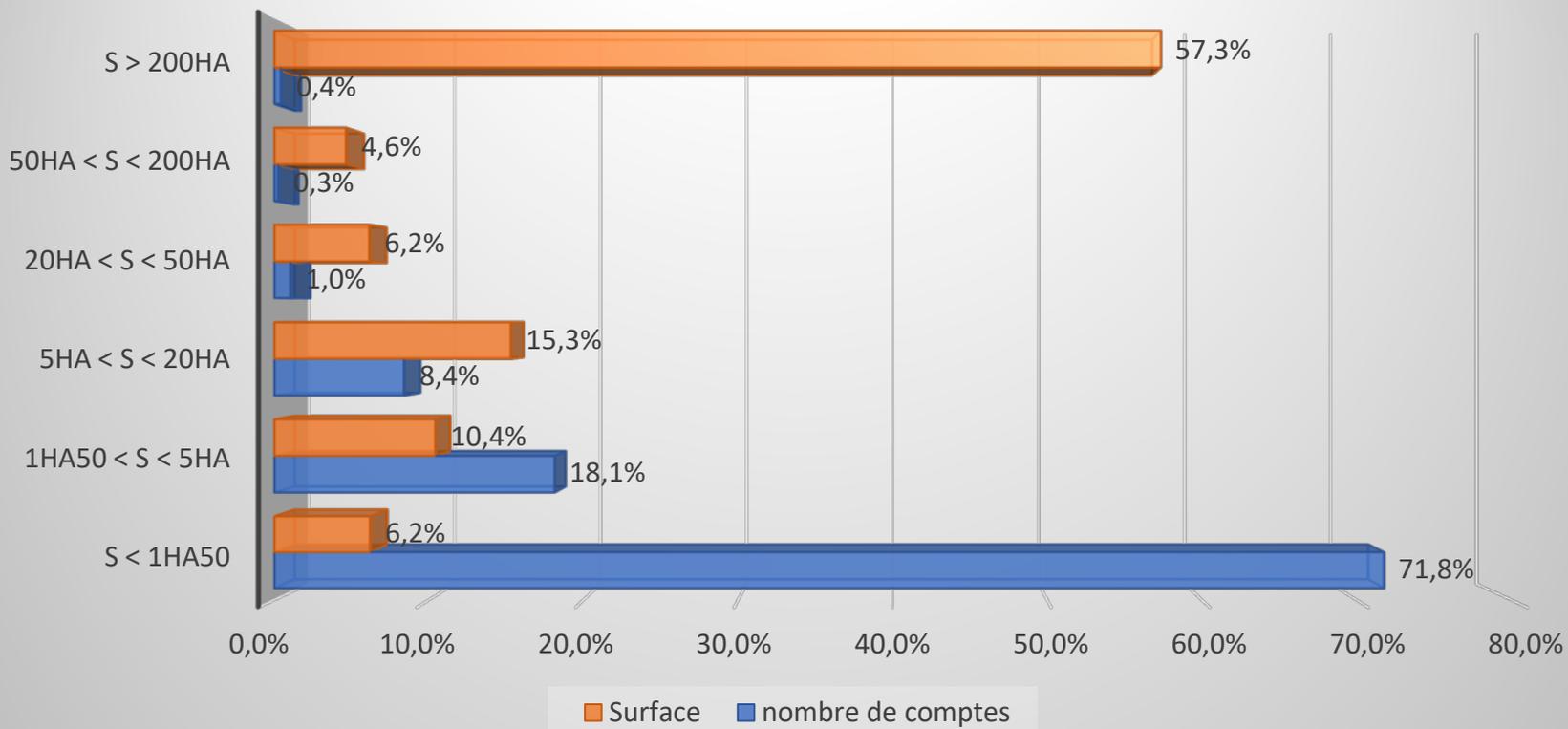
- Nombre de propriétaires : 1147 (comptes cadastraux)
- Surface moyenne par propriétaire : 4 ha 99
- Nombre de parcelles cadastrales : 10120
- Surface moyenne par parcelle cadastrale : 57 ares

Répartition des propriétés sur la totalité de l'étude

SURFACE	nombre de comptes	%	SURFACE	%
S < 1000m ²	176	15,3%	9	0,2%
1000m ² < S < 5000m ²	378	33,0%	98	1,7%
5000m ² < S < 1ha50	269	23,5%	244	4,3%
1ha50 < S < 5ha	208	18,1%	597	10,4%
5ha < S < 10ha	61	5,3%	410	7,1%
10ha < S < 20ha	35	3,1%	467	8,2%
20ha < S < 50ha	12	1,0%	352	6,2%
50ha < S < 200ha	3	0,3%	266	4,6%
S > 200ha	5	0,4%	3 285	57,3%
TOTAL	1147	100,0%	5 728	100,0%

Les propriétés

Nombre de propriétaires par surface



Les propriétés

Morcellement

- 72% des propriétés ont une surface inférieure à 1ha50

Elles pourraient être vendues en « petites parcelles » dans le cadre d'un aménagement foncier, cependant elles ne représentent que 6% de la surface.

- 18% des propriétés ont une surface comprise entre 1,5 et 5ha

- 8% des propriétés ont une surface comprise entre 5 et 20ha

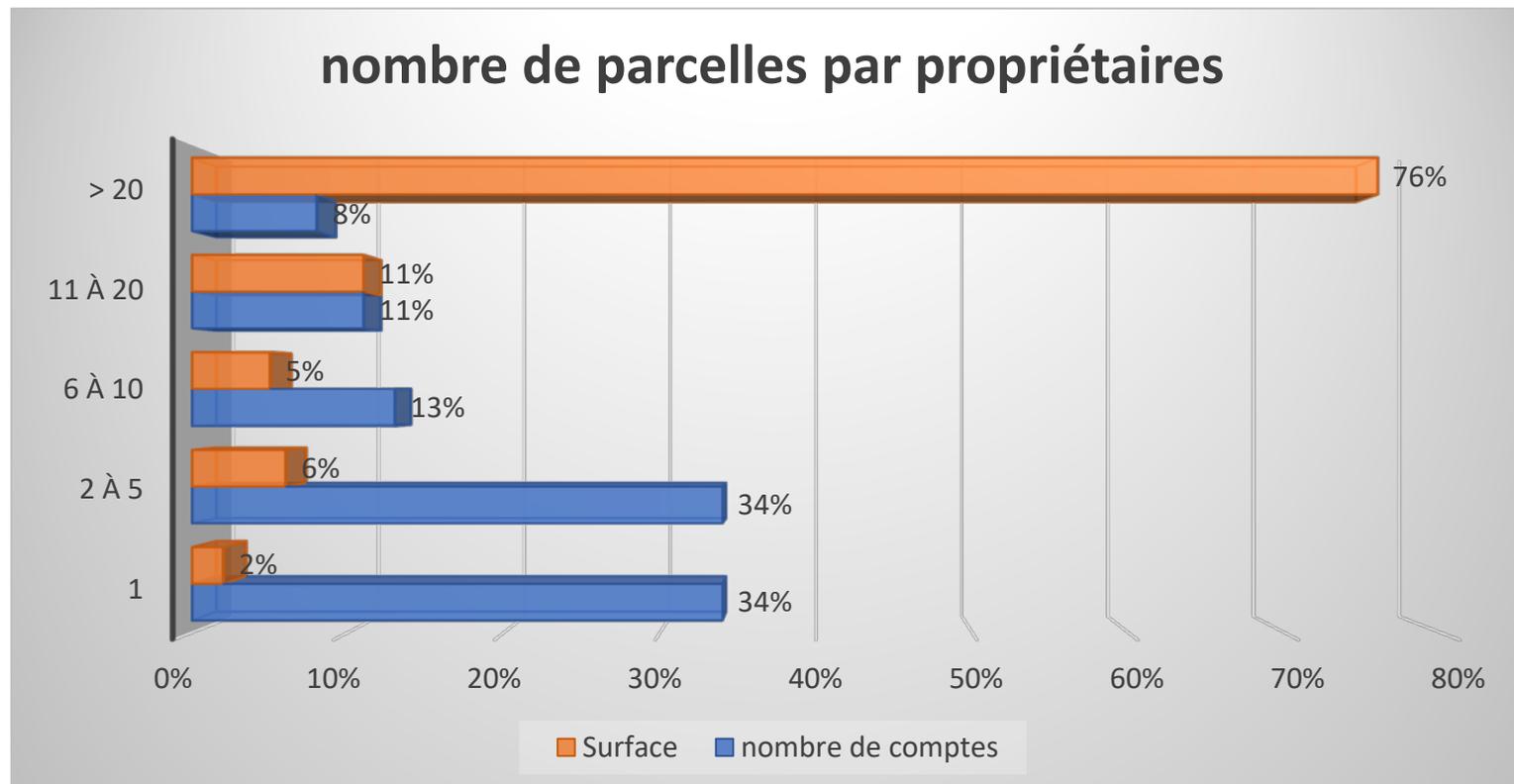
- 12 propriétés ont une surface comprise entre 20 et 50ha

- 3 propriétés ont une surface comprise entre 50 et 200ha

- 5 propriétés (les communes de BELVIS, ESPEZEL, QUIRBAJOU et ROQUEFEUIL et l'ETAT) ont une surface supérieure à 200ha. Elles représentent 3285ha.

Cette répartition est significative puisqu'elle démontre une disparité de la taille des propriétés.

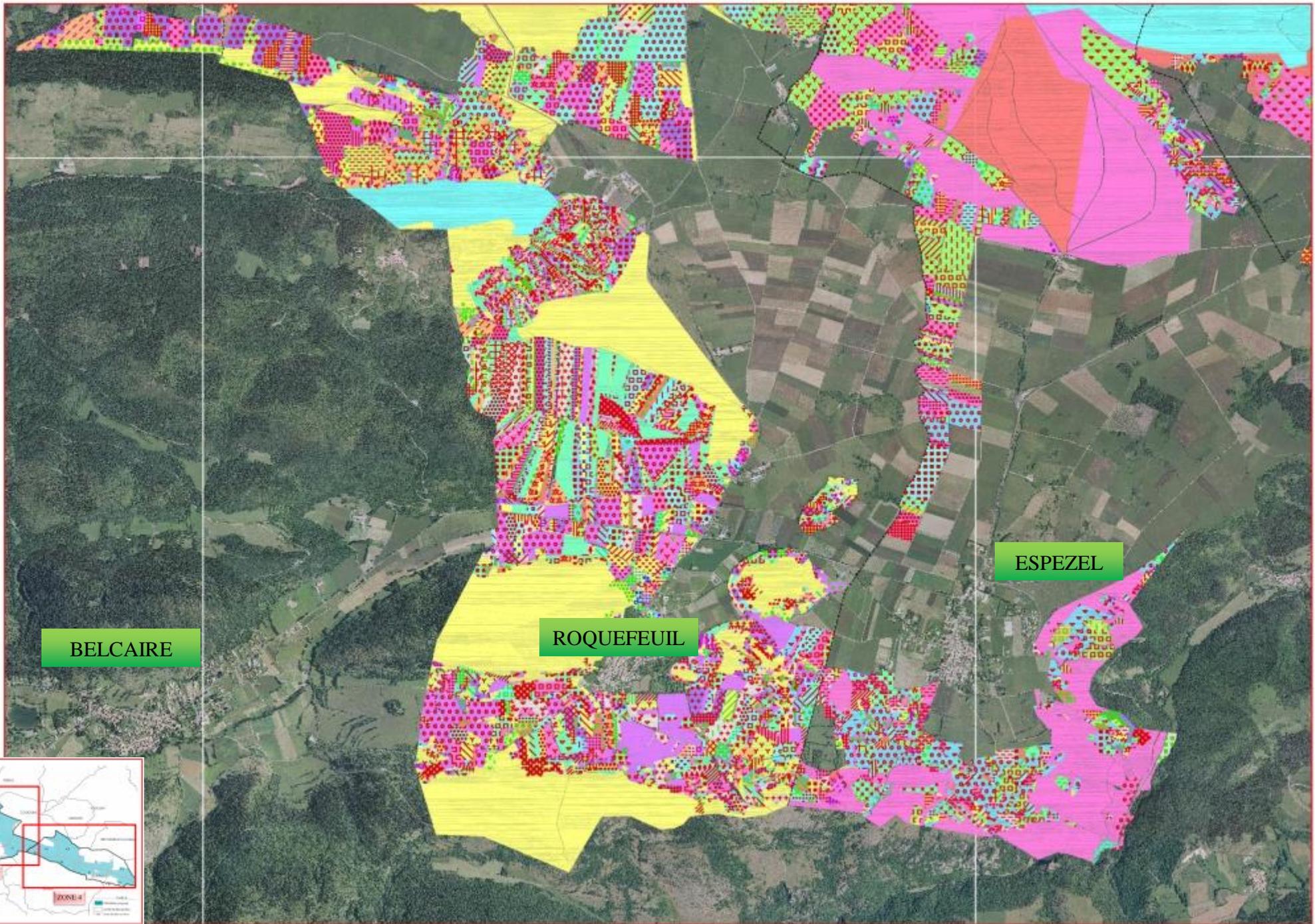
Les propriétés



391 propriétaires (34%) n'ont qu'une seule parcelle ne représentant que 2% de la surface (111ha)

97 propriétaires (8%) ont plus de 20 parcelles et représentent à eux seuls 76% de la surface (4371ha)

659 propriétaires (58%) ont plusieurs parcelles, avec 6 parcelles en moyenne (de 31 ares) et représentent 22% de la surface (1246ha)

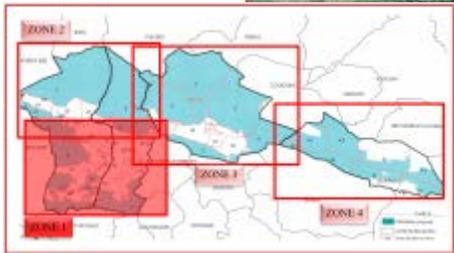


ZONE 1

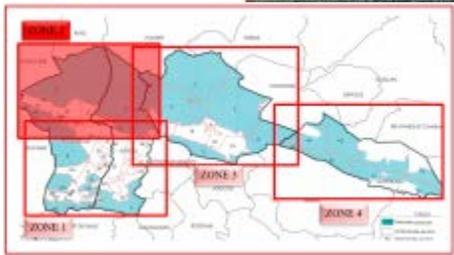
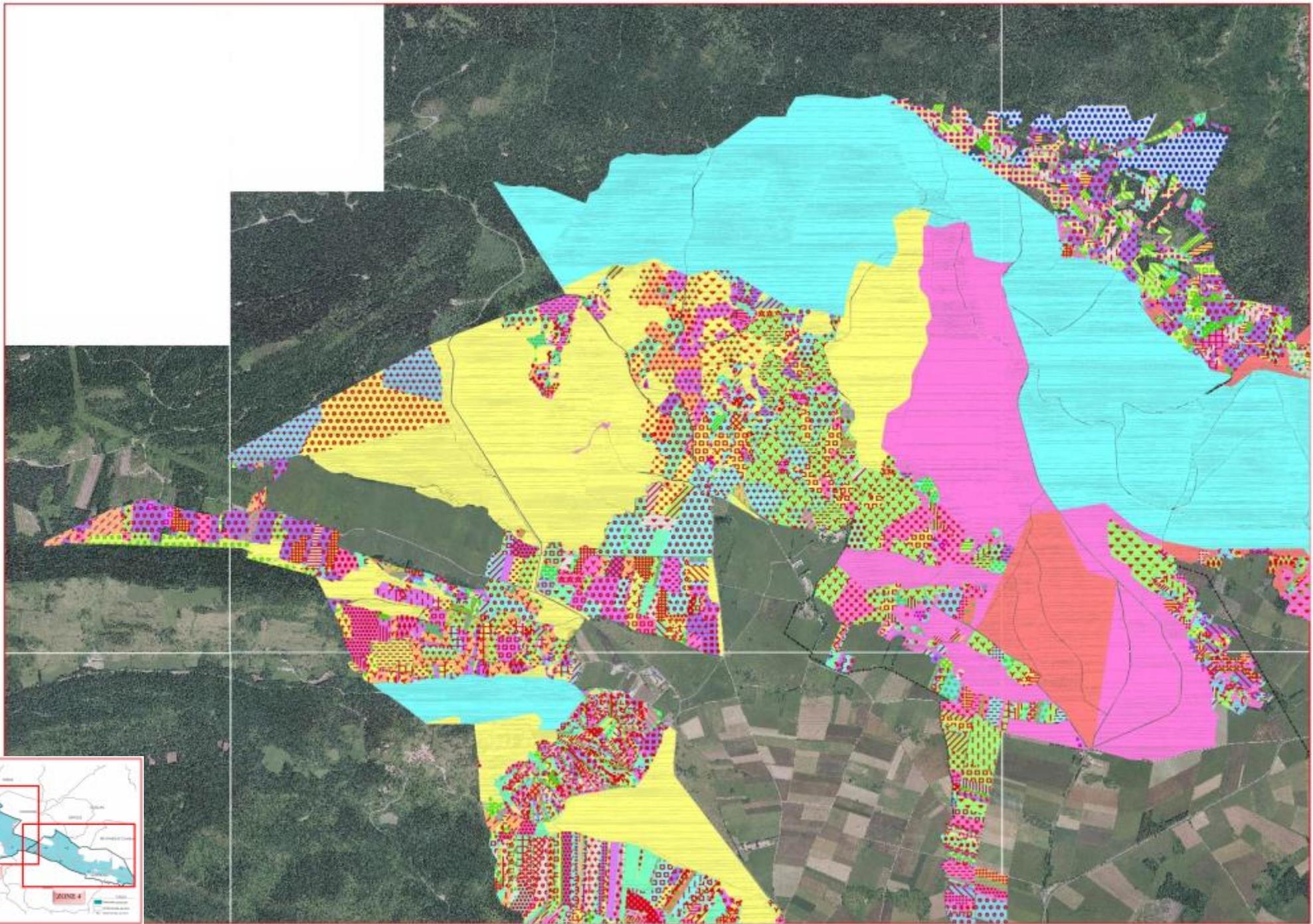
BELCAIRE

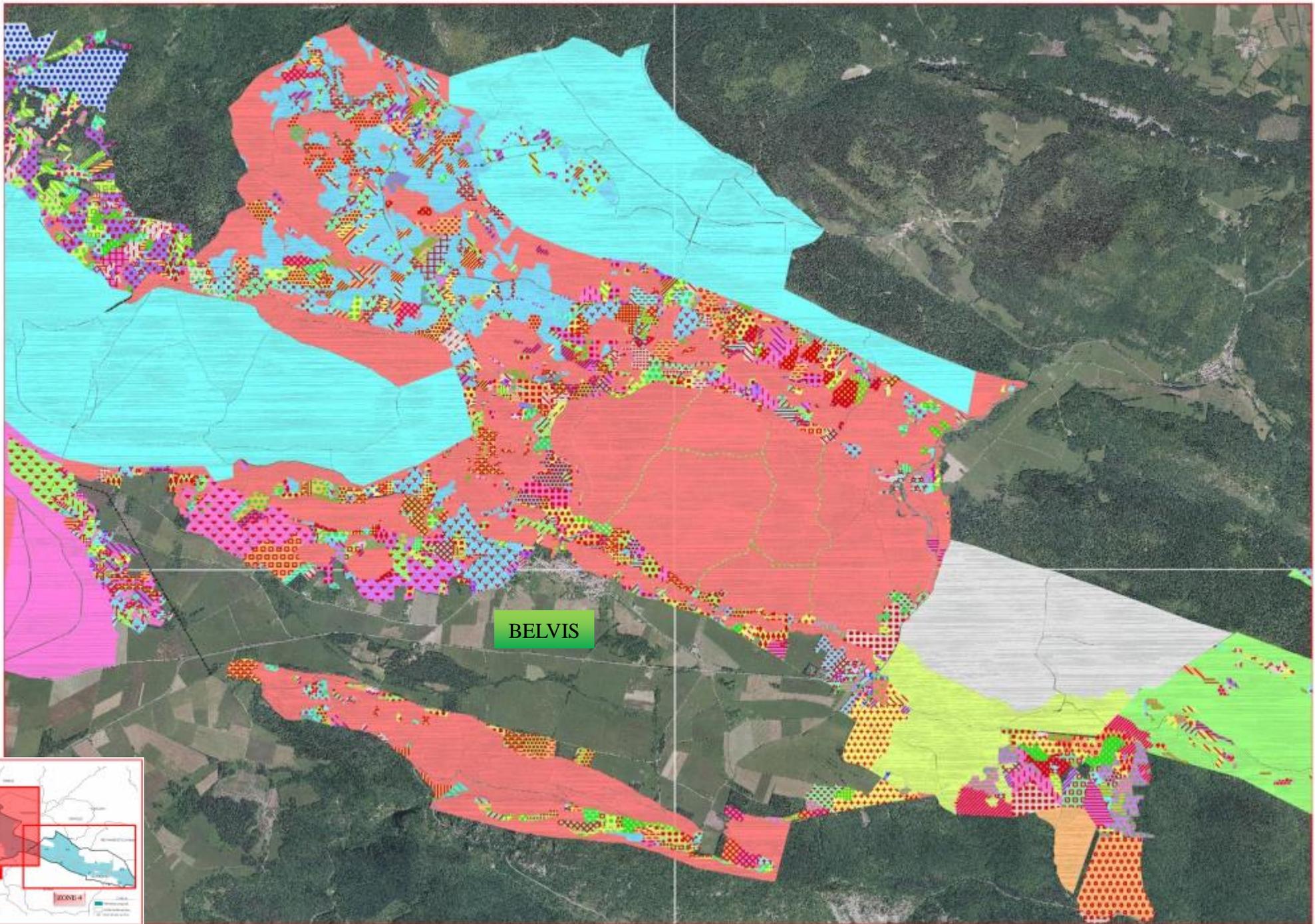
ROQUEFEUIL

ESPEZEL



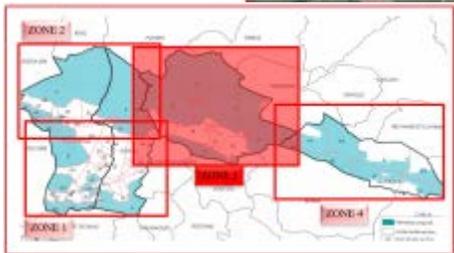
ZONE 2

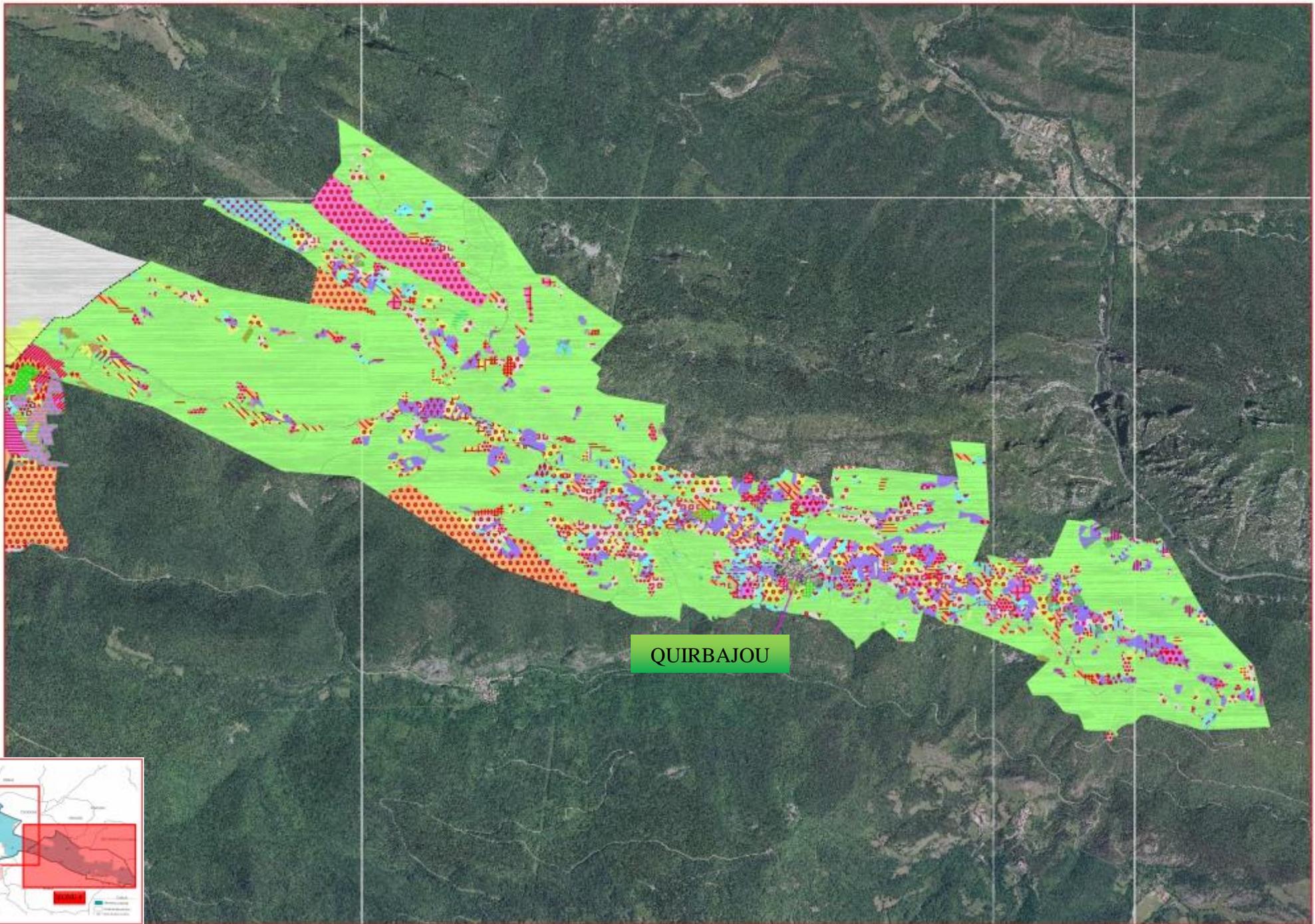




ZONE 3

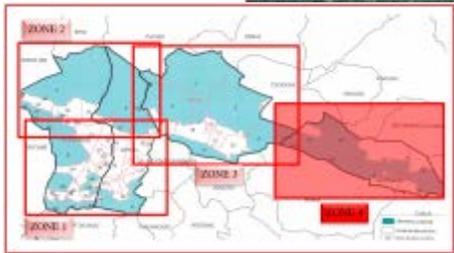
BELVIS





ZONE 4

QUIRBAJOU



Les propriétés

Stock SAFER

La SAFER a un stock foncier de 14 ares à ce jour.

en résumé

Un territoire, avec de nombreux propriétaires (1147 comptes cadastraux), une disparité de la taille des propriétés et un morcellement important.

Pré-étude AFAFE
Belvis,
Espezel,
Quirbajou
Roquefeuil

- Volet traité par la SAFER

1. La propriété et le marché foncier

2. L'agriculture

La propriété et le marché foncier

- 1. Structure et propriété foncière**
- 2. Utilisation du sol**
- 3. Le marché foncier rural**

Structure et propriété foncière

- L'analyse des caractéristiques de la structure foncière (taille des parcelles et multiplicité des comptes de propriété) constitue un élément de compréhension du fonctionnement d'un territoire.
- *Source des données foncières: Base DGFIP 2017*

Structure et propriété foncière

- **Résultat à l'échelle des parcelles non-bâties de la commune (hors sol)**

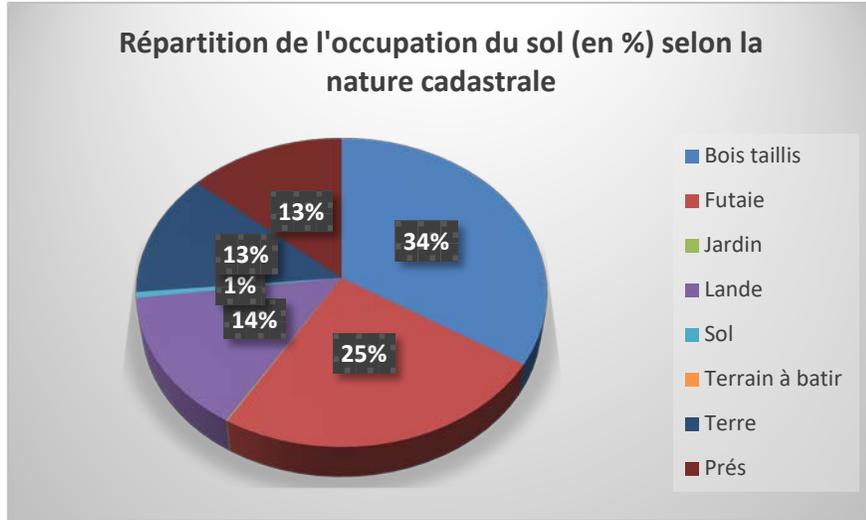
Communes	Surface commune hors sols	Nombre de parcelles	Surface moyenne parcellaire
Belvis	2 330 ha	4226	0 ha 55
Espezet	1 385 ha	2064	0 ha 67
Quirbajou	1 392 ha	1831	0 ha 76
Roquefeuil	2 214 ha	4453	0 ha 50

Structure et propriété foncière

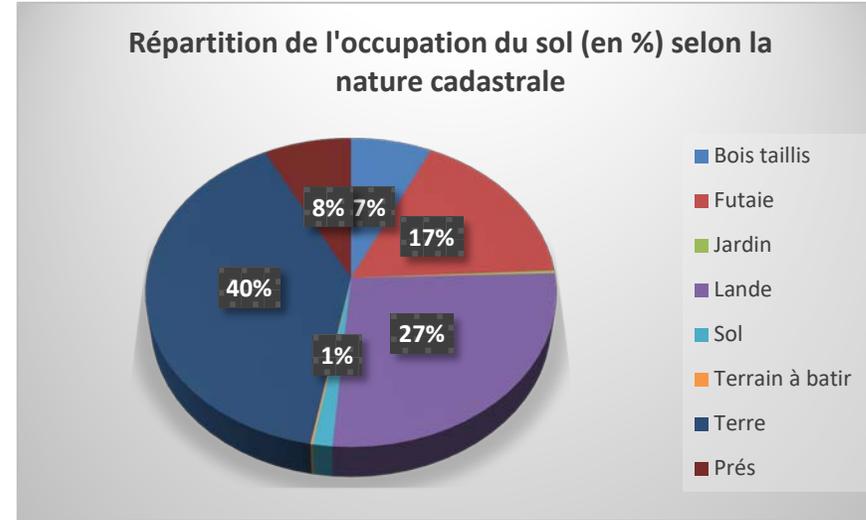
- **Surface moyenne par nature cadastrale pour les terres et les prés**

Nature Cadastrale	Belvis	Espezel	Quirbajou	Roquefeuil
Terre	32 ares	57 ares	17 ares	45 ares
Prés	38 ares	39 ares	19 ares	52 ares

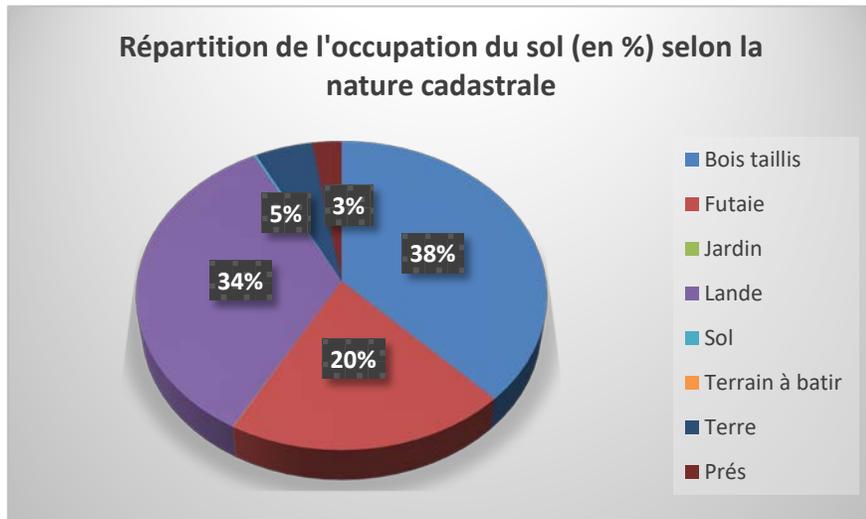
Belvis



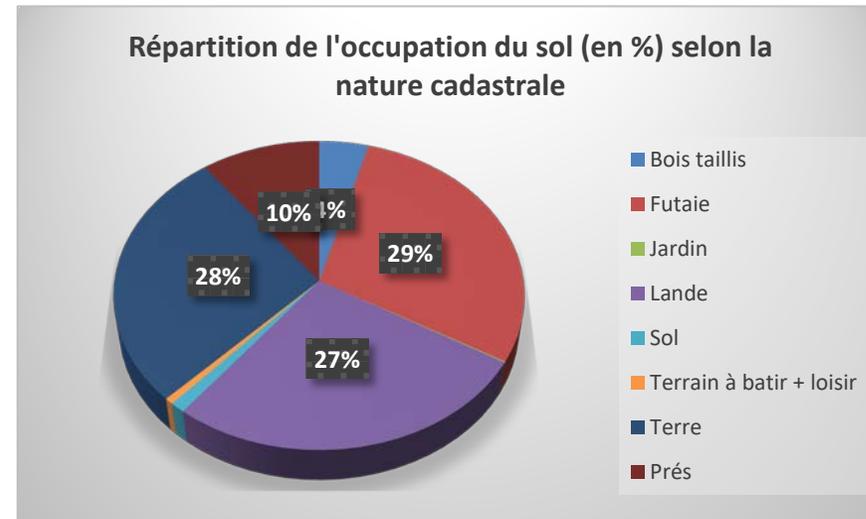
Espezel



Quirbajou



Roquefeuil



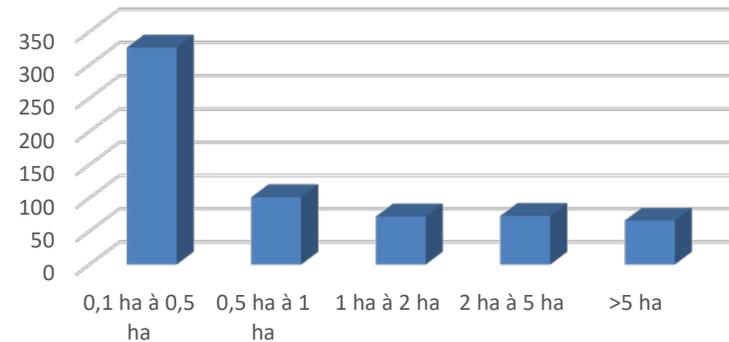
Structure et propriété foncière

- **Les comptes de propriétés supérieurs à 10 ares**

Communes	Surface comptes sup à 10 ares	Nombre de comptes	Surface moyenne par compte
Belvis	2 337 ha	463	5 ha 05
Espezet	1 396 ha	423	3 ha 30
Quirbajou	1 393 ha	148	9 ha 41
Roquefeuil	2 230 ha	636	3 ha 51

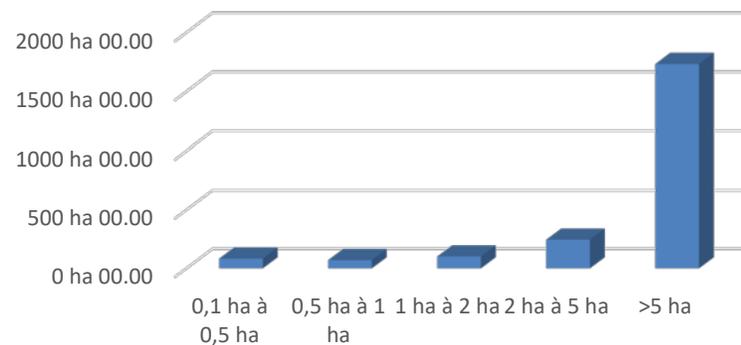
Structure et propriété foncière

Répartition des comptes de propriété par tranche de superficie



67 % des comptes sont inférieurs à 1 ha et représentent 6 % de la surface communale

Superficie des comptes par tranche de superficie



11 % des comptes sont supérieurs à 5 ha et représentent 83 % de la surface communale

Le marché foncier rural

1. Origines et spécificités des données

- Déclaration d'Intention d'Aliéner DIA
- Les actes SAFER

2. Le marché de l'espace rural

- **Le Marché Agricole (MA)** est alimenté par les notifications du marché des vignes, des cultures spéciales (maraîchage, horticulture, pépinières, serres et vergers), des terres et prés.
- **Le Marché Non Agricole (MNA)** est, quant à lui, agrémenté par les notifications portant sur les marchés des collectivités, des espaces résidentiels et de loisirs, par le marché des espaces non productifs (landes, friches et étangs).
- **Le Marché Forestier (MF)** est constitué de transactions de biens boisés et de biens mixtes à prépondérance forestière (biens mixtes à plus de 50% de bois ou landes).

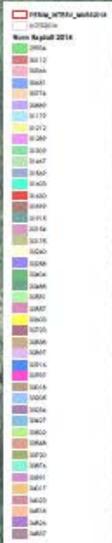
Le marché foncier rural

Pour la période 2016-2018, le volume de transactions a été le suivant

Années	Belvis		Espezel		Quirbajou		Roquefeuil	
Années	Nb	Surface	Nb	Surface	Nb	Surface	Nb	Surface
2016	4	77 ha	2	2 ha	0	0 ha	4	20 ha
2017	3	37 ha	2	2 ha	2	2 ha	5	49 ha
2018	8	11 ha	4	12 ha	2	6 ha	12	28 ha
Total	15	125 ha	8	16 ha	4	8 ha	21	97 ha

Enquête exploitants agricoles

1 couleur
=
1 exploitant
(2014)



Etude d'aménagement foncier
sur les communes de
Belvis, Espezel, Quirbajou et Roquefeuil

La forêt

- Statut de la propriété
- Etat du parcellaire, Biens non délimités
- Typologie des peuplements forestiers
- Production forestière et autres fonctions

La forêt - Statut de la propriété

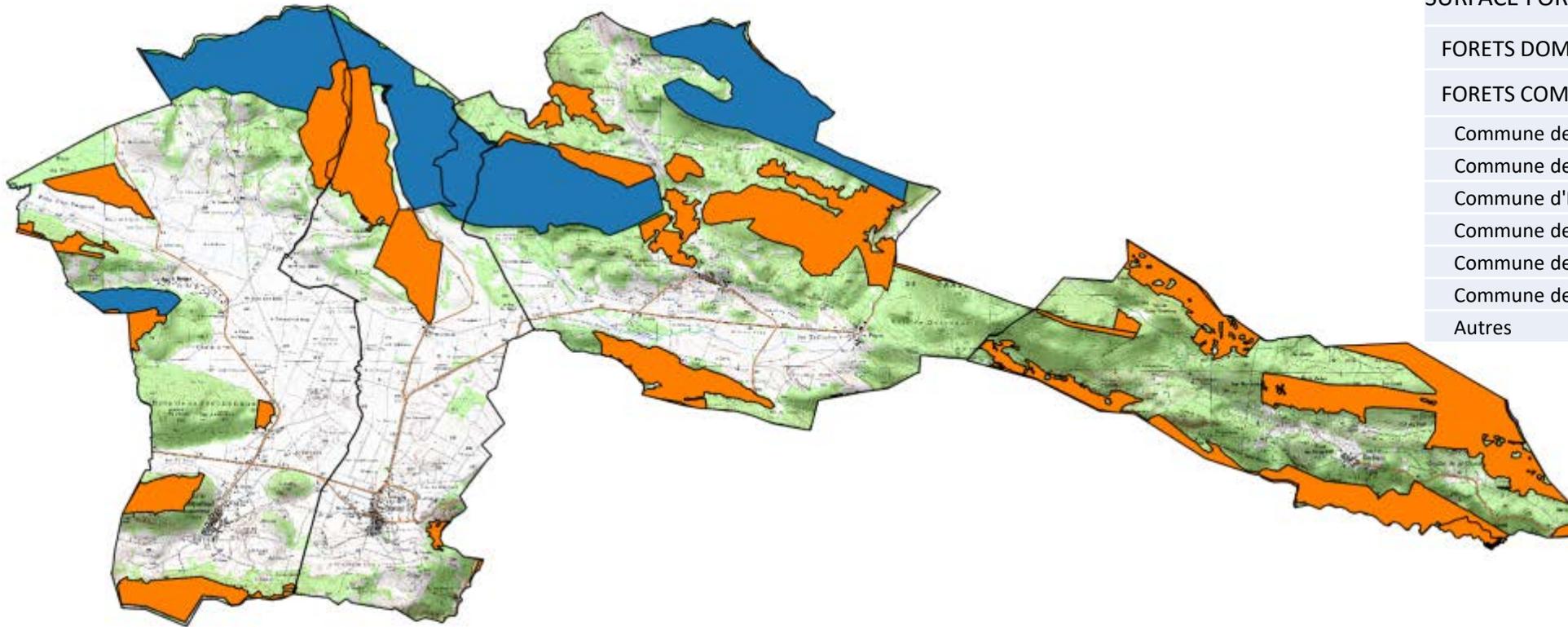
BOIS ET LANDES D' APRES CADASTRE 2016	
SURFACE TOTALE	5060
SURFACE FORET PRIVEE	1343
SURFACE FORET PUBLIQUE	3717
FORETS DOMANIALES	1023
FORETS COMMUNALES	2694
Commune de BELVIS	789
Commune d' ESPEZEL	332
Commune de QUIRBAJOU	930
Commune de ROQUEFEUIL	604
Commune de MARSA	22
Commune de CAILLA	13
Autres	4

STATUT DE LA PROPRIETE



BOIS ET LANDES D' APRES CADASTRE 2016

SURFACE FORET PRIVEE	1343
SURFACE FORET PUBLIQUE	3717
FORETS DOMANIALES	1023
FORETS COMMUNALES	2694
Commune de BELVIS	789
Commune de ROQUEFEUIL	604
Commune d'ESPEZEL	332
Commune de QUIRBAJOU	930
Commune de MARSА	22
Commune de CAILLA	13
Autres	4



Légende

-  Forêt domaniale
-  Forêt cummunale



La forêt - Statut de la propriété

BOIS ET LANDES D' APRES CADASTRE 2016

SURFACE FORET PRIVEE	1343
SURFACE FORET PUBLIQUE	3717
FORETS DOMANIALES	1023
FORETS COMMUNALES	2694
Commune de BELVIS	789
Commune de ROQUEFEUIL	604
Commune d'ESPEZEL	332
Commune de QUIRBAJOU	930
Commune de MARSÀ	22
Commune de CAILLA	13
Autres	4

Le cadastre n'est pas à jour et ne tient pas compte de l'évolution des natures de culture. Pour tenir compte de cette erreur sur le territoire des 4 communes, il faudrait ajouter au moins 700 ha de surfaces boisées en forêt privée (cette augmentation de la forêt a été estimée à 3700 ha/an sur le département de l'Aude entre 1969 et 2012).

Ainsi la surface totale boisée (bois et landes boisées) serait d'environ

- **2100 ha en forêt privée (36 %)**
- **3700 ha en forêt publique (64 %)**
- **Pour un total sur l'ensemble du territoire de l'AFAPF DE 5800 hectares, soit un taux de boisement proche de 80 %**

La forêt privée– Etat du parcellaire

Les 1343 hectares cadastrés en bois et landes appartiennent à 1133 propriétaires

Mais cette **propriété moyenne de 1,2 ha cache de grosses disparités :**

- Au niveau de la propriété elle-même, il y a notamment :
 - deux propriétés bénéficiant d'un PSG dont la surface sur Belvis couvre 210 hectares au total
 - deux propriétés bénéficiant d'un PSG dont la surface sur Quirbajou couvre 145 hectares au total

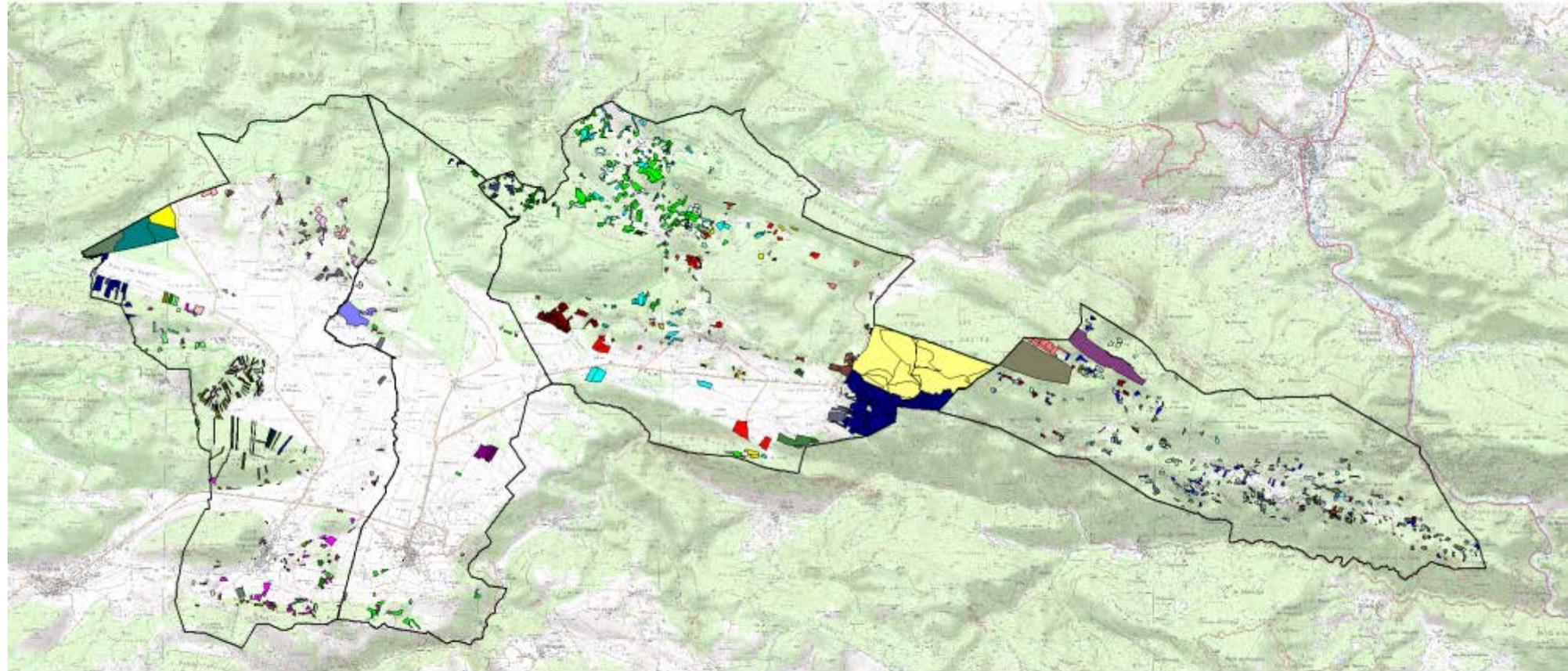
Sans ces quatre propriétés, la moyenne de la propriété privée sur la surface restante est de 0,88 ha....

- Au niveau du morcellement et de la dispersion des parcelles car **pour la quasi-totalité de chacune des propriétés, les parcelles ne sont pas contigües mais dispersées sur l'ensemble du territoire.**

La forêt privée – Etat du parcellaire

PROPRIETES PRIVEES		
D'après cadastre 2016		
CLASSE DE SURFACE	SURFACE	NOMBRE
Moins de 1 hectare	259	878
De 1 à 5 hectares	455	209
De 5 à 10 hectares	210	32
De 10 à 25 hectares	92	7
Plus de 25 hectares	326	6
TOTAL	1342	1132

PROPRIETES DE PLUS DE 5 HECTARES

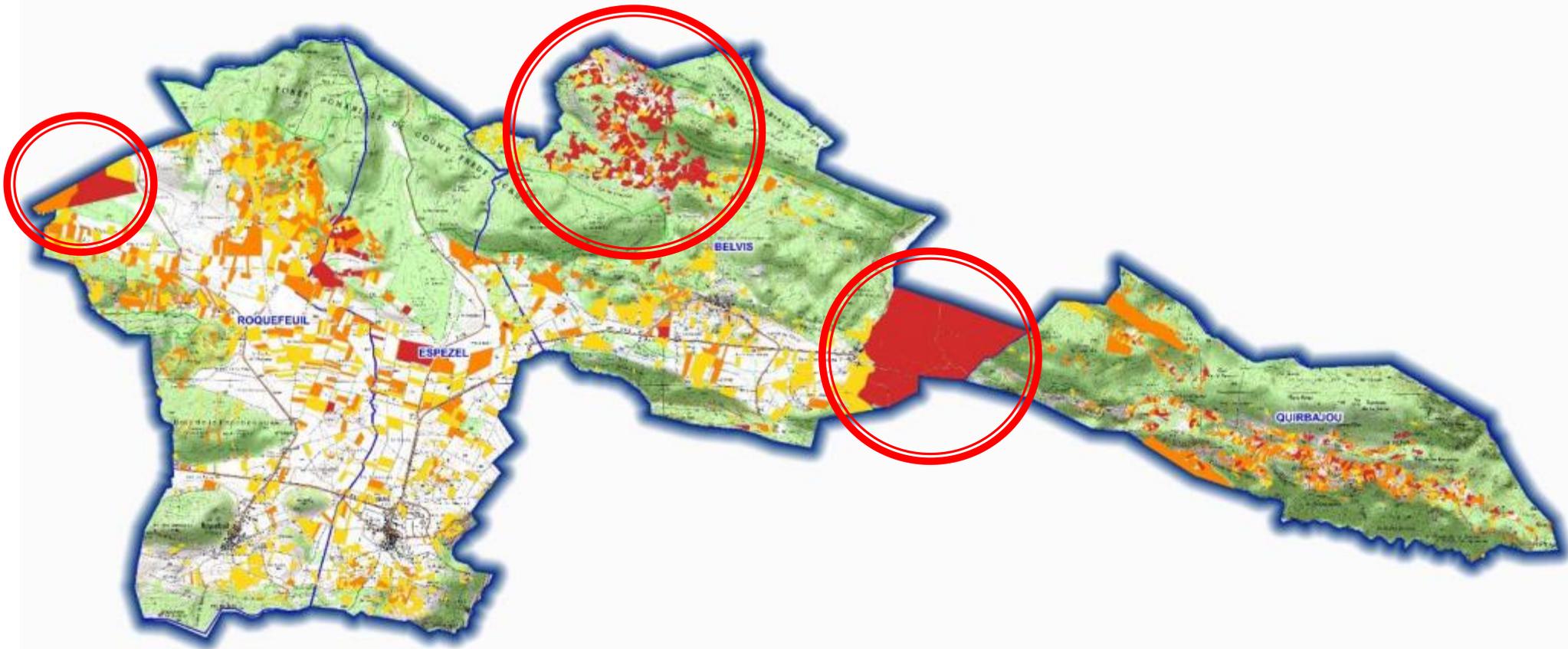


PROPRIETES DE PLUS DE 5 HECTARES

485 476 (26)	5 791 877 (19)	12 151 418 (6)	20 579 892 (27)	32 709 144 (32)
520 746 (25)	7 117 029 (88)	12 527 212 (15)	21 487 882 (18)	31 855 663 (300)
626 294 (47)	7 490 014 (2)	12 980 358 (28)	22 379 920 (86)	33 363 085 (23)
2 319 152 (48)	8 561 938 (13)	13 385 945 (2)	24 071 840 (30)	34 386 523 (92)
4 215 907 (1)	8 570 017 (32)	13 480 148 (49)	26 061 997 (1)	34 508 172 (21)
4 533 857 (20)	8 588 358 (7)	15 225 749 (74)	28 091 930 (11)	34 832 085 (99)
4 736 371 (41)	10 421 764 (31)	15 270 291 (21)	30 531 363 (16)	36 196 988 (41)
5 465 867 (21)	11 038 881 (17)	19 300 197 (44)	31 369 924 (1)	35 813 022 (32)
5 732 516 (38)	11 873 881 (26)	19 591 512 (88)	31 563 320 (26)	36 006 047 (19)



La forêt privée – Etat du parcellaire



Légende

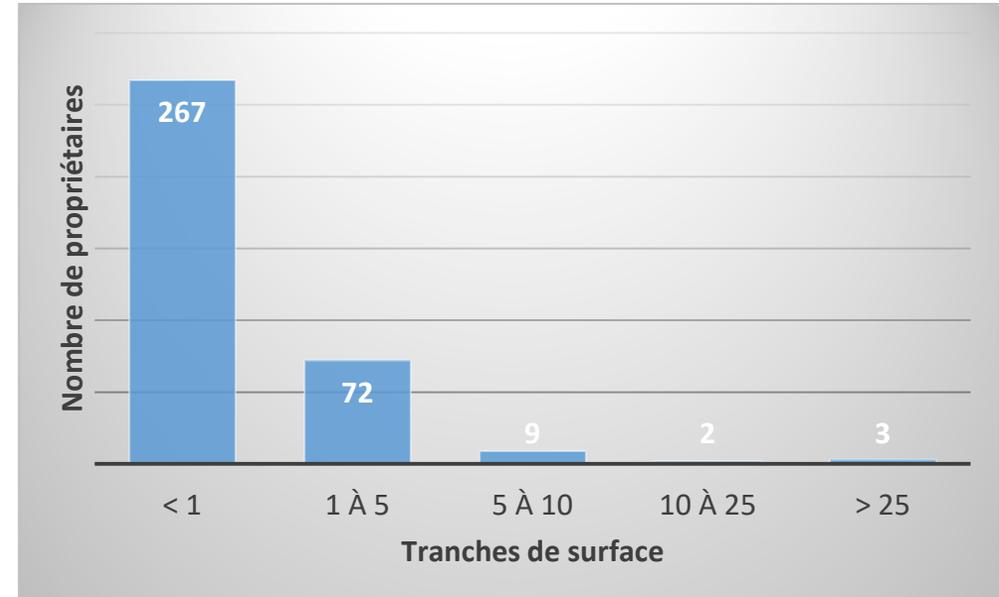
Propriétaires 5 ; 10 ha Propriétaires 10 ; 25 ha Propriétaires > 25 ha

0 1 2 3 km



La forêt privée – Etat du parcellaire

	Surface (en ha)	Nombre de propriétaires
< 1	80	267
1 - 5	151	72
5 - 10	55	9
10 -25	25	2
> 25	235	3
TOTAL	547	353



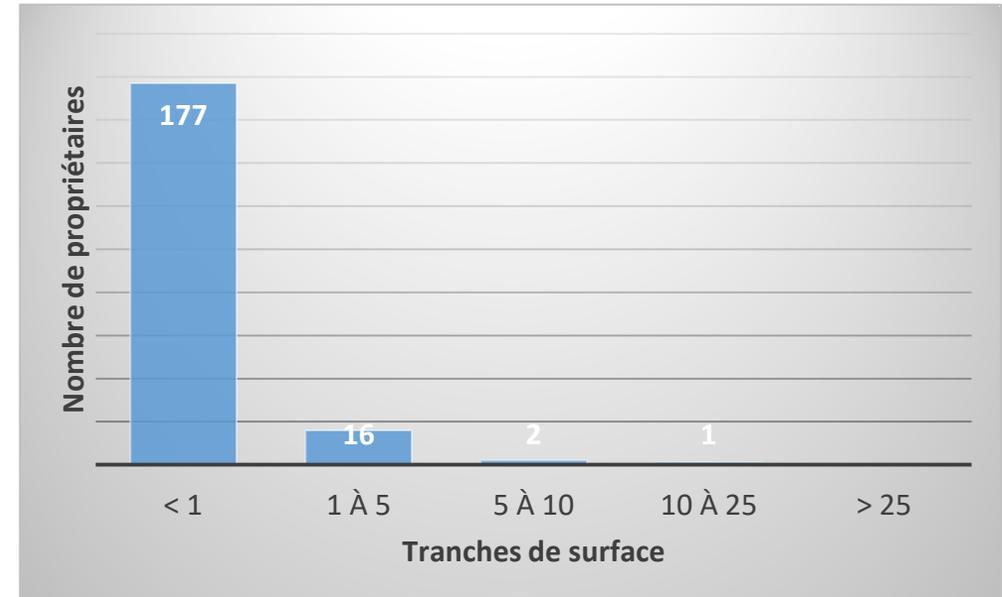
Répartition des propriétés par classes de surface

BELVIS

Surfaces cadastrées en landes et en bois

La forêt privée – Etat du parcellaire

	Surface (en ha)	Nombre de propriétaires
< 1	50	177
1 - 5	32	16
5 - 10	12	2
10 - 25	10	1
> 25		
TOTAL	104	196



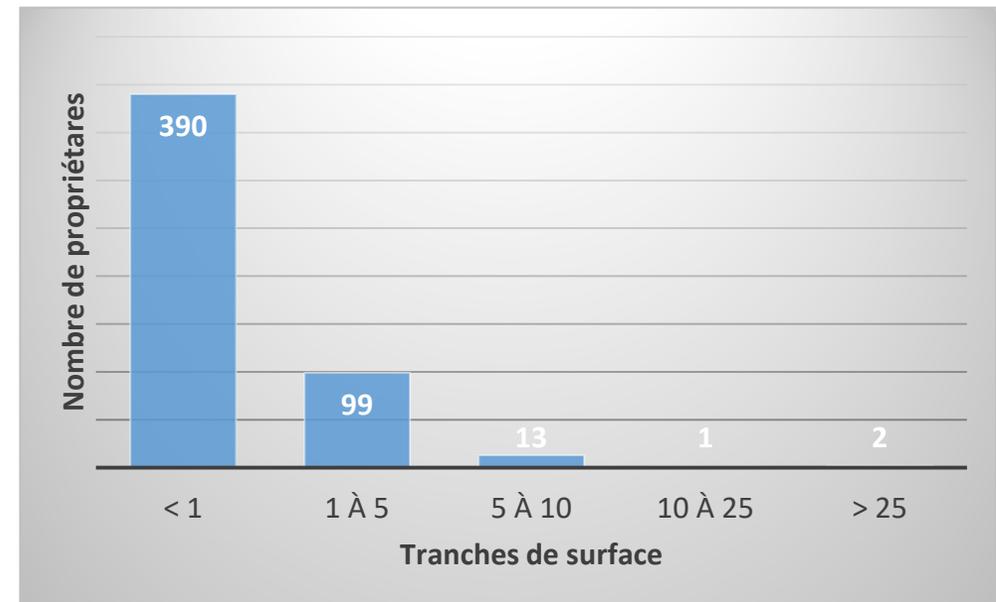
Répartition des propriétés par classes de surface

ESPEZEL

Surfaces cadastrées en landes et en bois

La forêt privée – Etat du parcellaire

	Surface (en ha)	Nombre de propriétaires
< 1	115	390
1 - 5	213	99
5 - 10	84	13
10 - 25	11	1
> 25	53	2
TOTAL	477	506



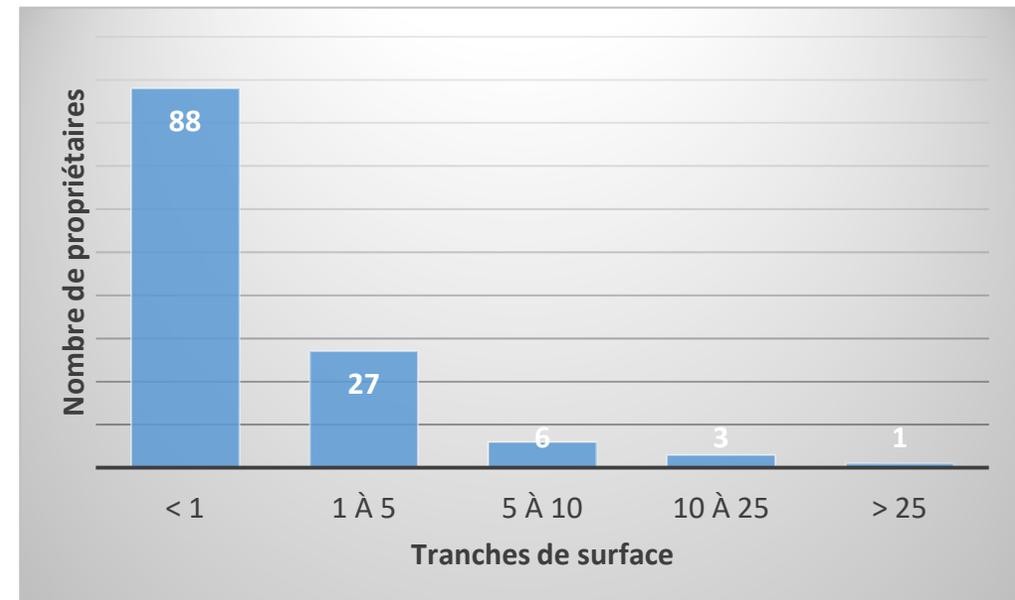
Répartition des propriétés par classes de surface

ROQUEFEUIL

Surfaces cadastrées en landes et en bois

La forêt privée – Etat du parcellaire

	Surface (en ha)	Nombre de propriétaires
< 1	27	88
1 - 5	61	27
5 - 10	44	6
10 - 25	46	3
> 25	37	1
TOTAL	215	125



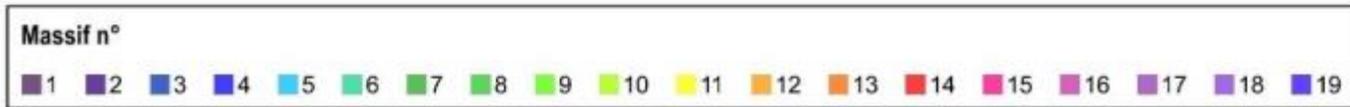
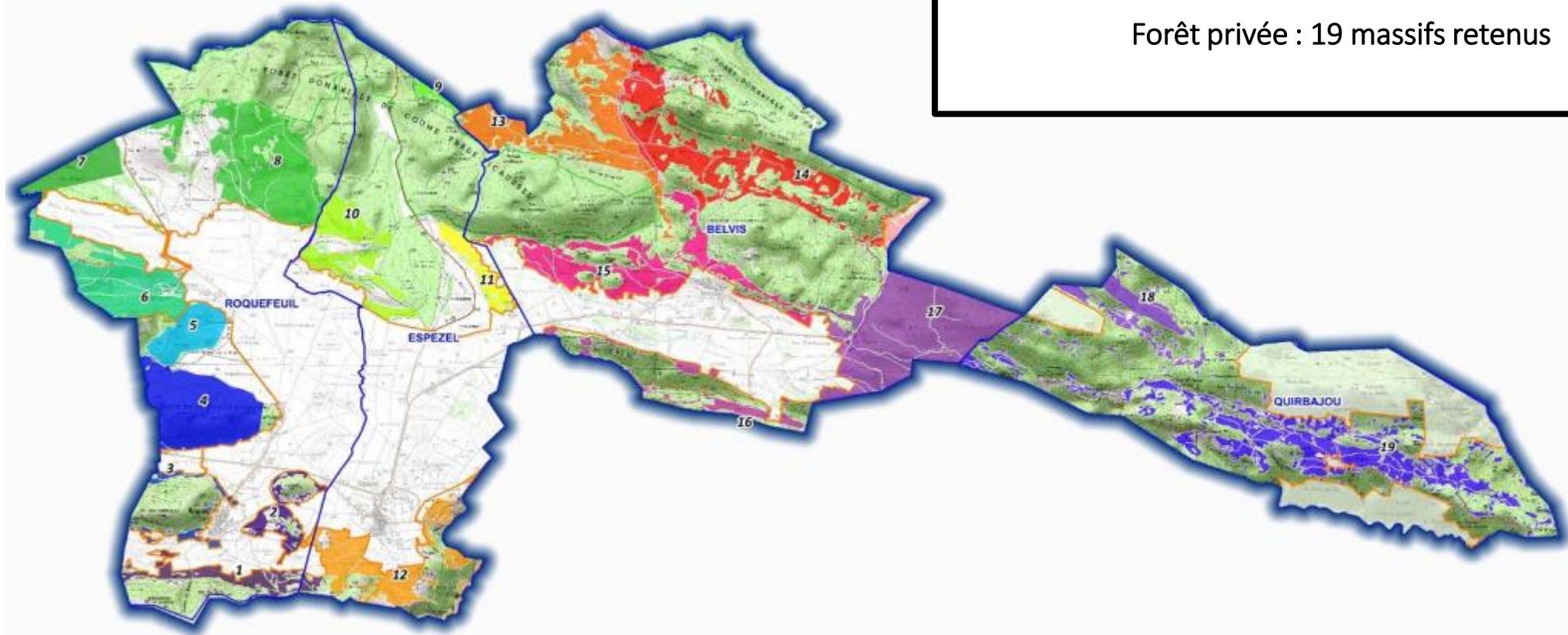
Répartition des propriétés par classes de surface

QUIRBAJOU

Surfaces cadastrées en landes et en bois

La forêt privée – Etat du parcellaire

Forêt privée : 19 massifs retenus



La forêt privée – Etat du parcellaire

MASSIF N°1

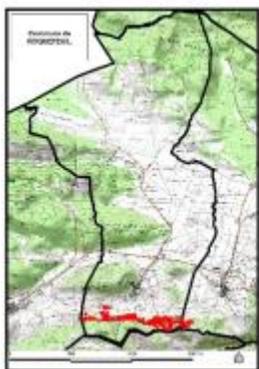
45,7761 ha

246 parcelles
89 propriétaires

2,7 parcelles par propriétaires

Moyenne par propriétaires 0,5143 ha
Moyenne par parcelles 0,1860 ha

Massif n°1
Commune de ROQUEFEUIL

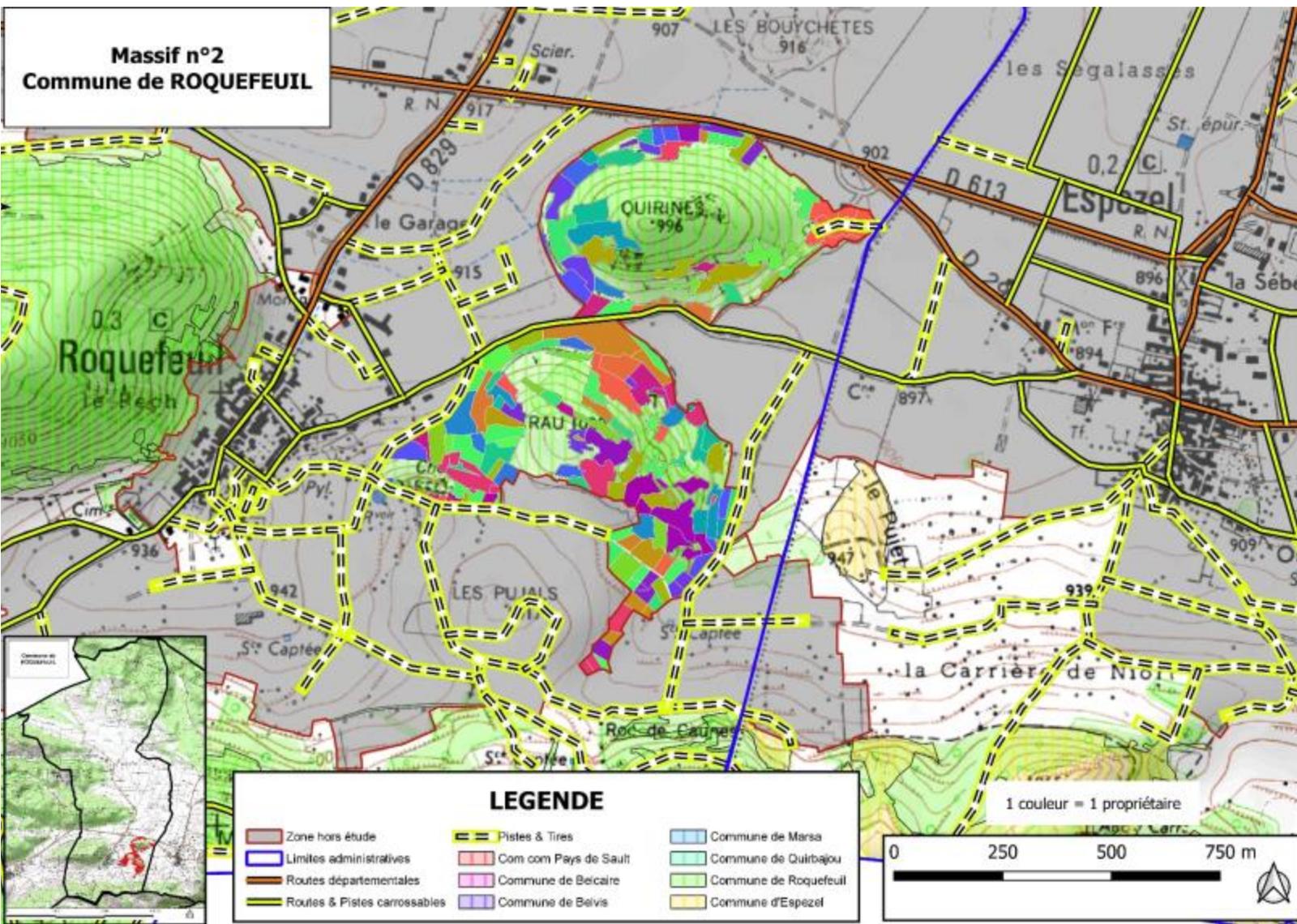


1 couleur = 1 propriétaire

0 250 500 750 m



La forêt privée – Etat du parcellaire



MASSIF N°2

30,3644 ha

177 parcelles

82 propriétaires

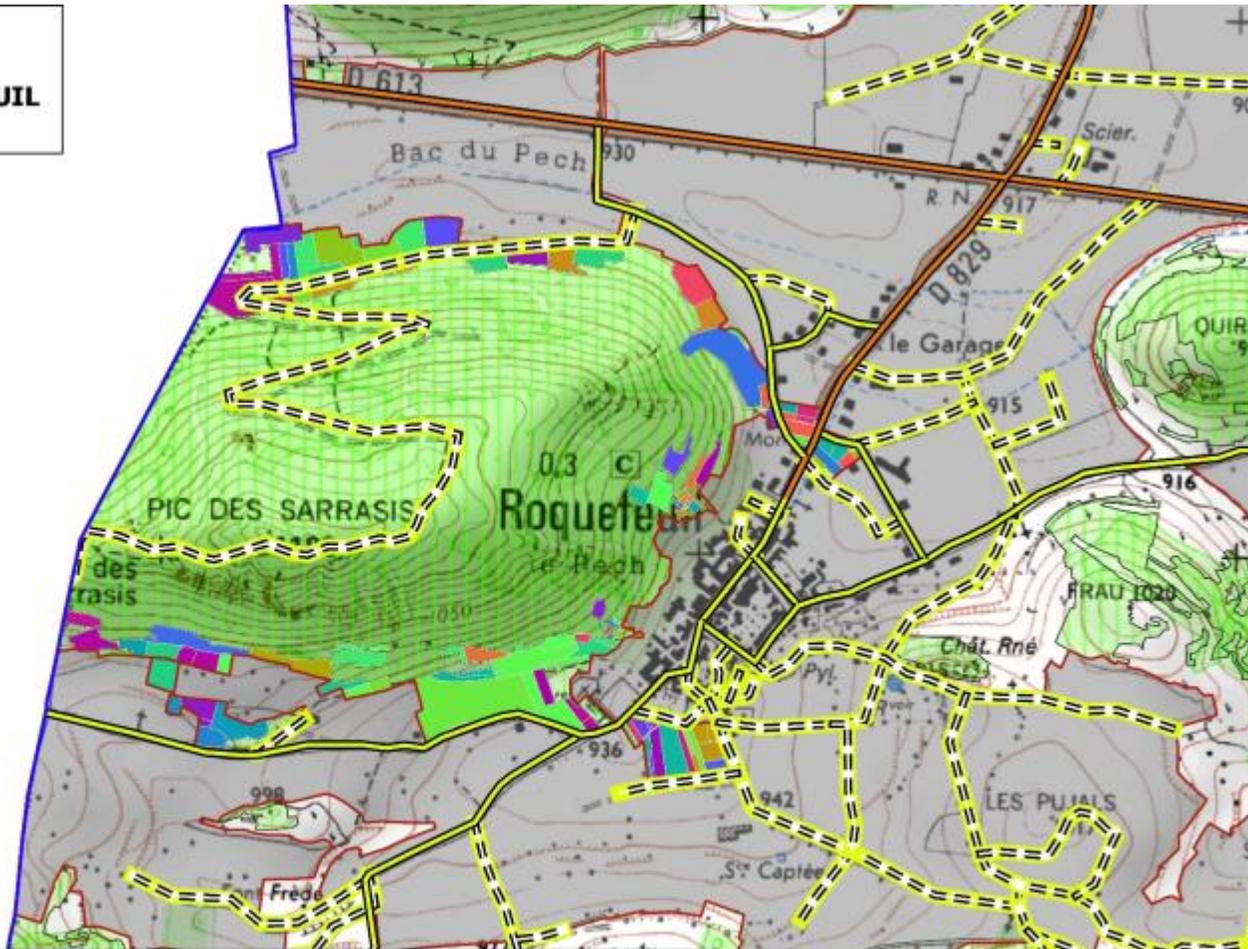
2,2 parcelles par propriétaires

Moyenne par propriétaires 0,3702 ha

Moyenne par parcelles 0,1715 ha

La forêt privée – Etat du parcellaire

Massif n°3
Commune de ROQUEFEUIL



MASSIF N°3

18,7142 ha

127 parcelles

71 propriétaires

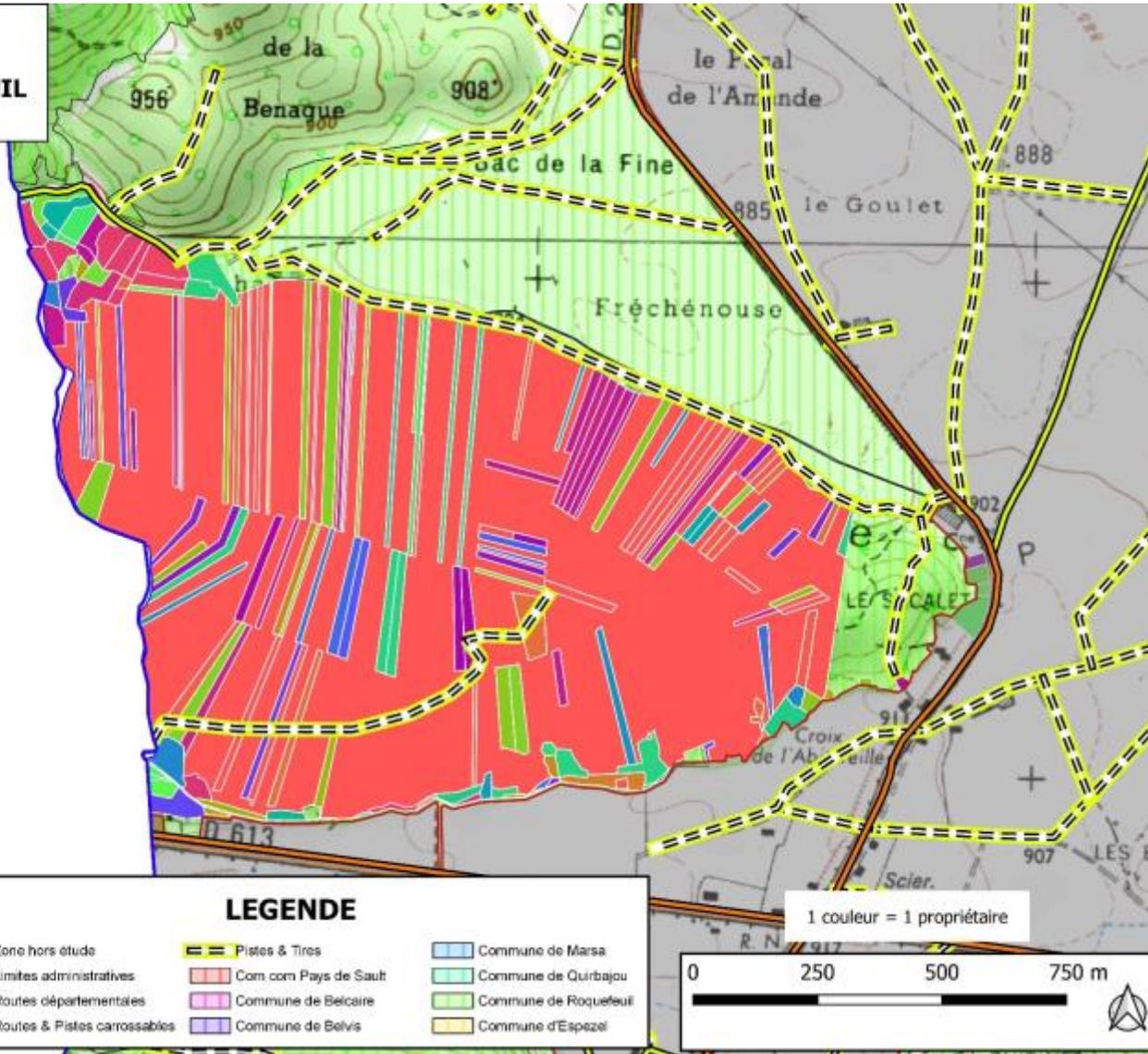
1,8 parcelles par propriétaires

Moyenne par propriétaires 0,2635 ha

Moyenne par parcelles 0,1473 ha

La forêt privée – Etat du parcellaire

Massif n°4
Commune de ROQUEFEUIL



MASSIF N°4

40,7787 ha

184 parcelles

62 propriétaires

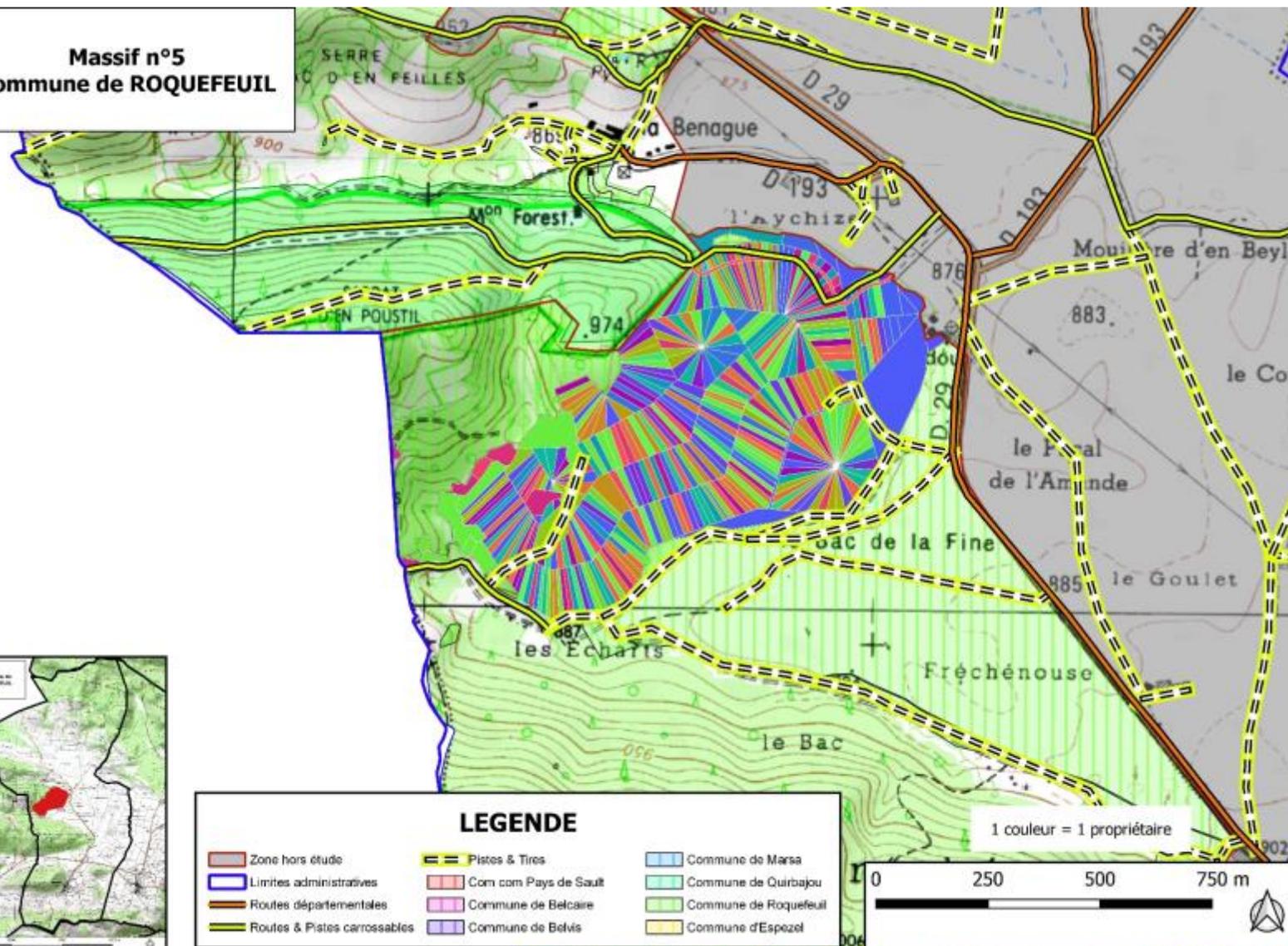
3 parcelles par propriétaires

Moyenne par propriétaires 0,6577 ha

Moyenne par parcelles 0,2216 ha

La forêt privée – Etat du parcellaire

Massif n°5
Commune de ROQUEFEUIL



MASSIF N°5

52,8088 ha

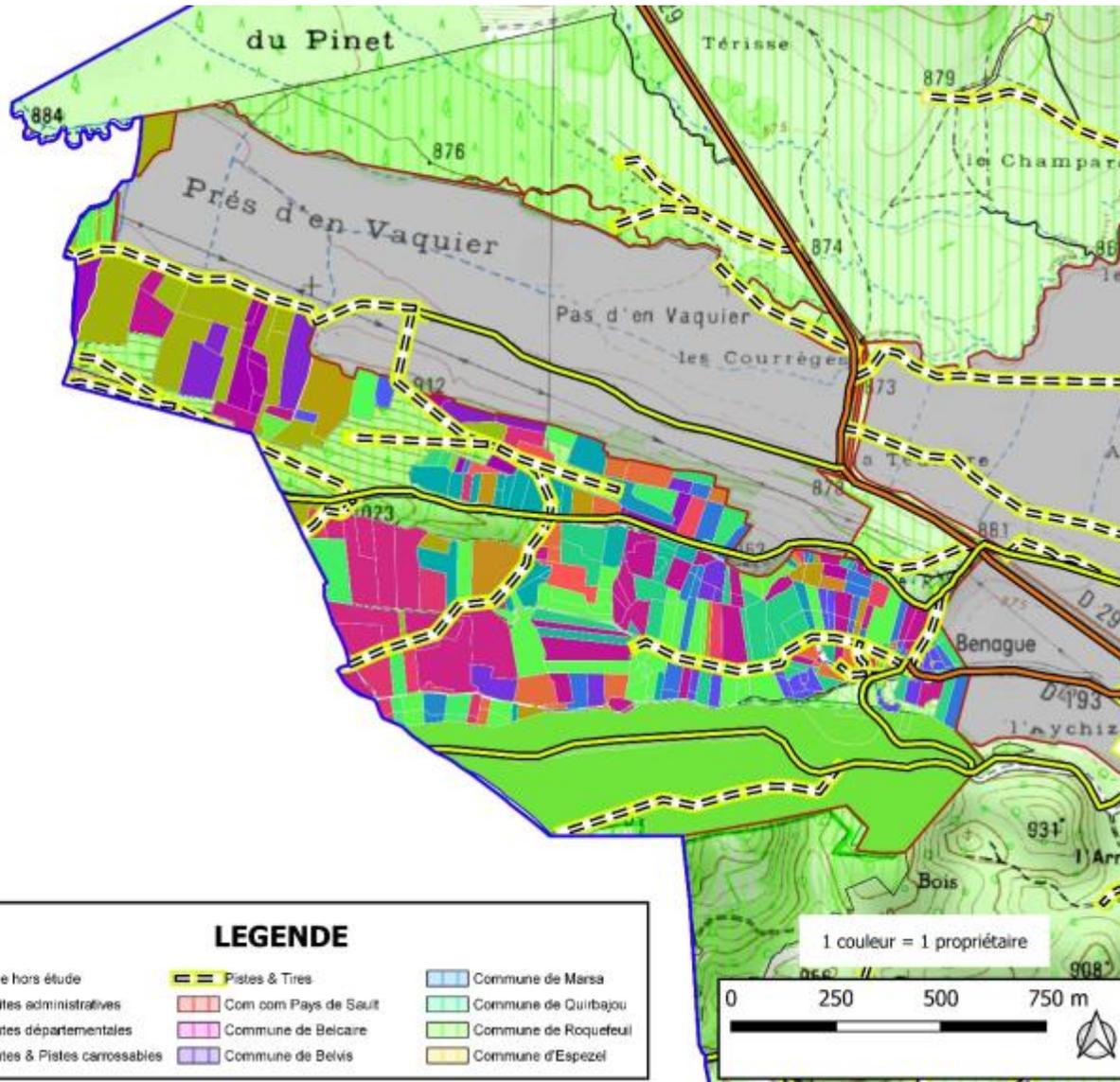
446 parcelles
125 propriétaires

3,6 parcelles par propriétaires

Moyenne par propriétaires 0,4224 ha
Moyenne par parcelles 0,1184 ha

La forêt privée – Etat du parcellaire

Massif n°6
Commune de ROQUEFEUIL



MASSIF N°6

119,1920 ha

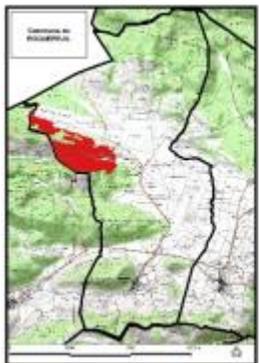
382 parcelles

82 propriétaires

4,7 parcelles par propriétaires

Moyenne par propriétaires 1,4535 ha

Moyenne par parcelles 0,3120 ha



La forêt privée – Etat du parcellaire

MASSIF N°7

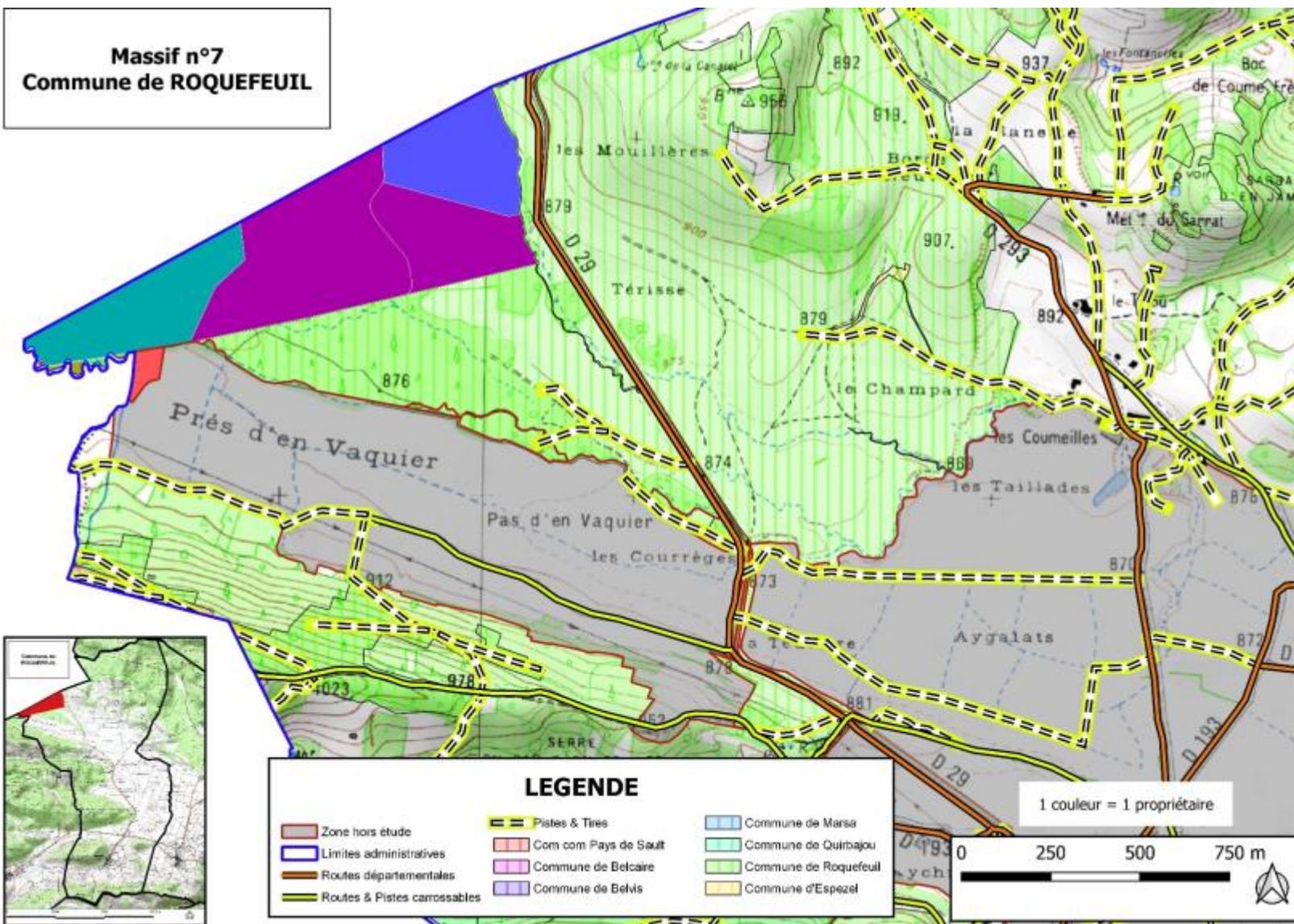
47,1247 ha

9 parcelles
6 propriétaires

1,5 parcelles par propriétaires

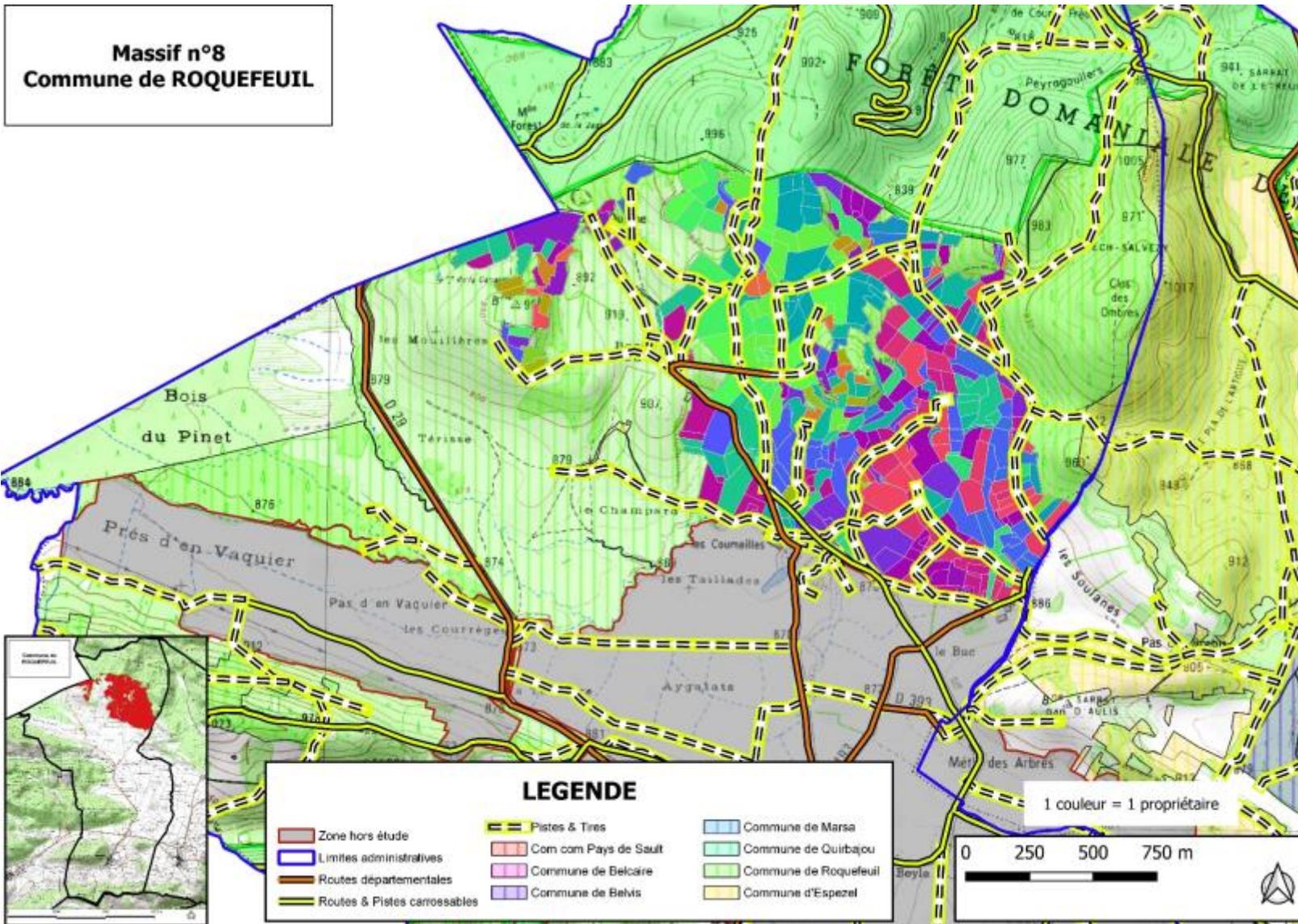
Moyenne par propriétaires 7,8541 ha
Moyenne par parcelles 5,2360 ha

Massif n°7
Commune de ROQUEFEUIL



La forêt privée – Etat du parcellaire

Massif n°8
Commune de ROQUEFEUIL



MASSIF N°8

187,2275 ha

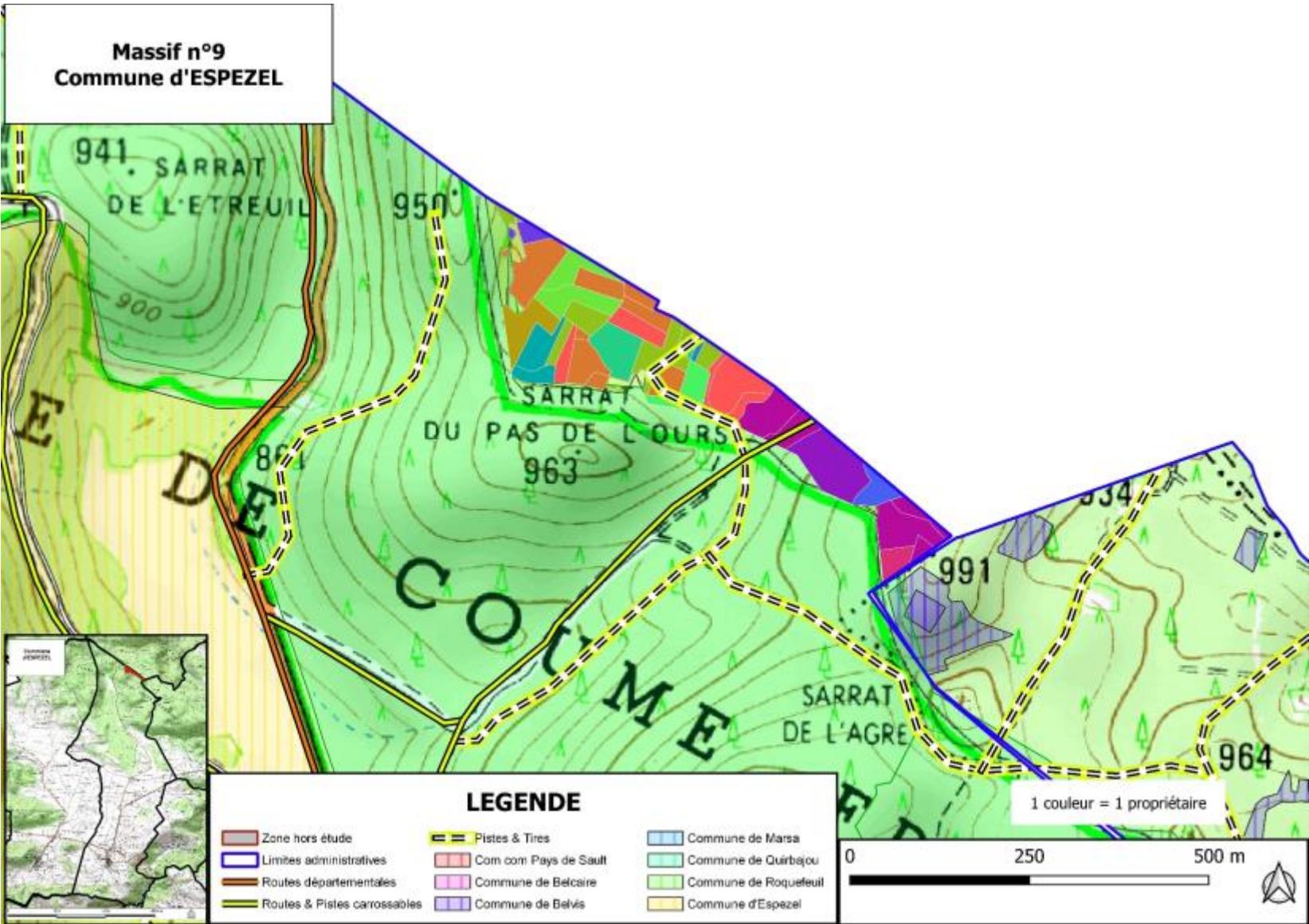
475 parcelles
86 propriétaires

5,5 parcelles par propriétaires

Moyenne par propriétaires 2,1170 ha
Moyenne par parcelles 0,3942 ha

La forêt privée – Etat du parcellaire

MASSIF N°9



7,2662 ha

40 parcelles

14 propriétaires

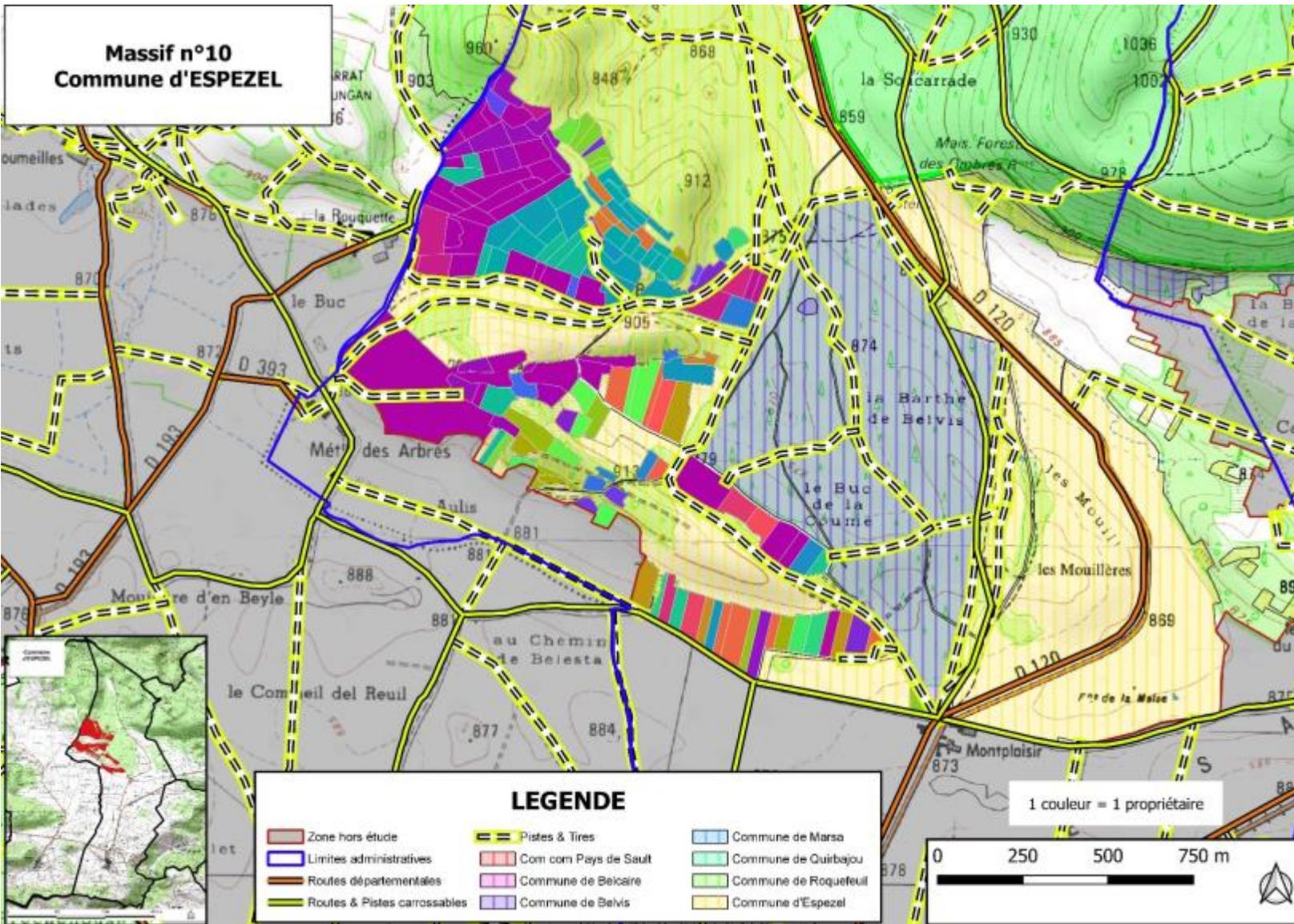
2,9 parcelles par propriétaires

Moyenne par propriétaires 0,5190 ha

Moyenne par parcelles 0,1816 ha

La forêt privée – Etat du parcellaire

Massif n°10
Commune d'ESPEZEL



MASSIF N°10

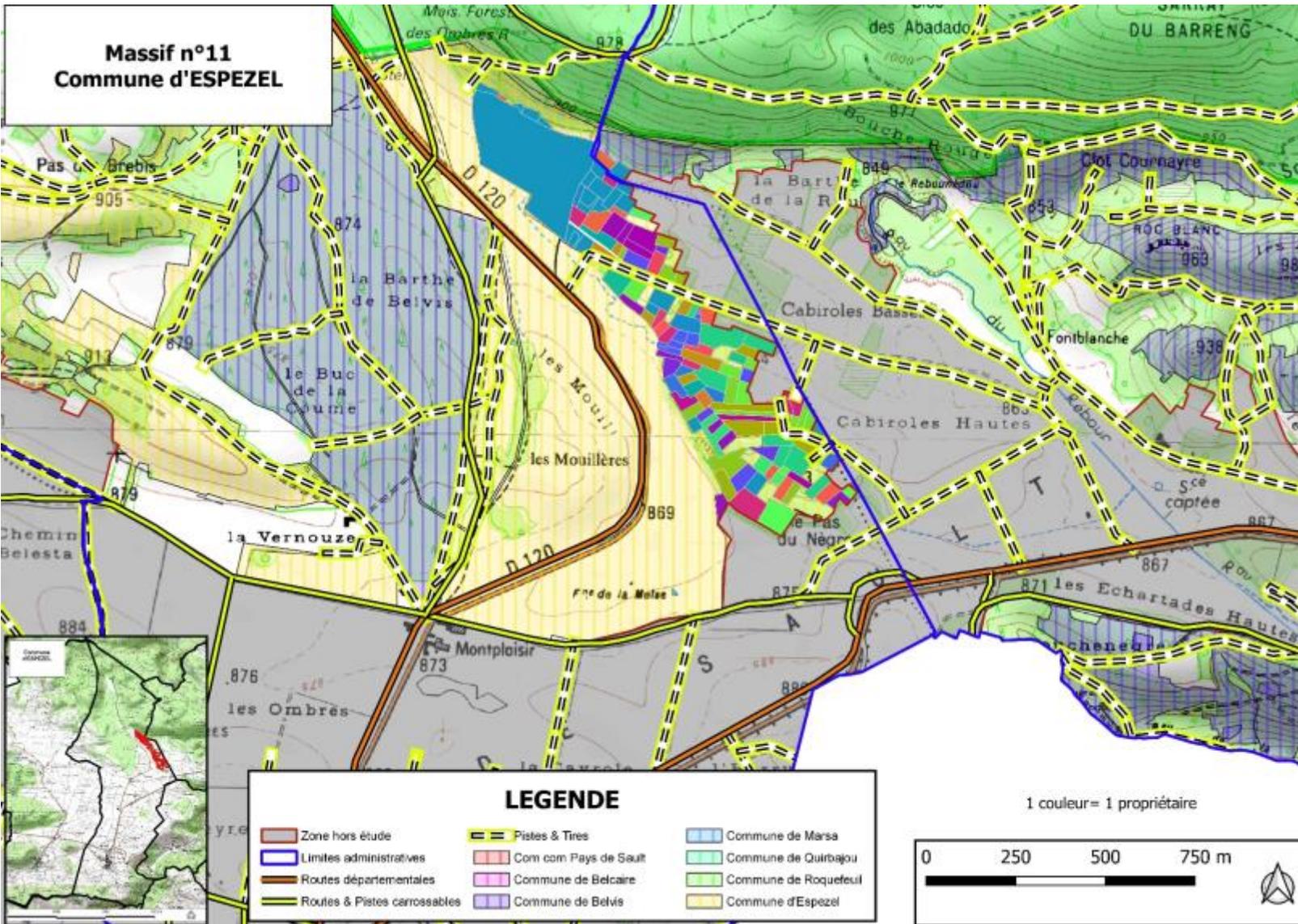
76,8719 ha

164 parcelles
56 propriétaires

2,9 parcelles par propriétaires

Moyenne par propriétaires 1,3727 ha
Moyenne par parcelles 0,4687 ha

La forêt privée – Etat du parcellaire



MASSIF N°11

31,3849 ha

127 parcelles

63 propriétaires

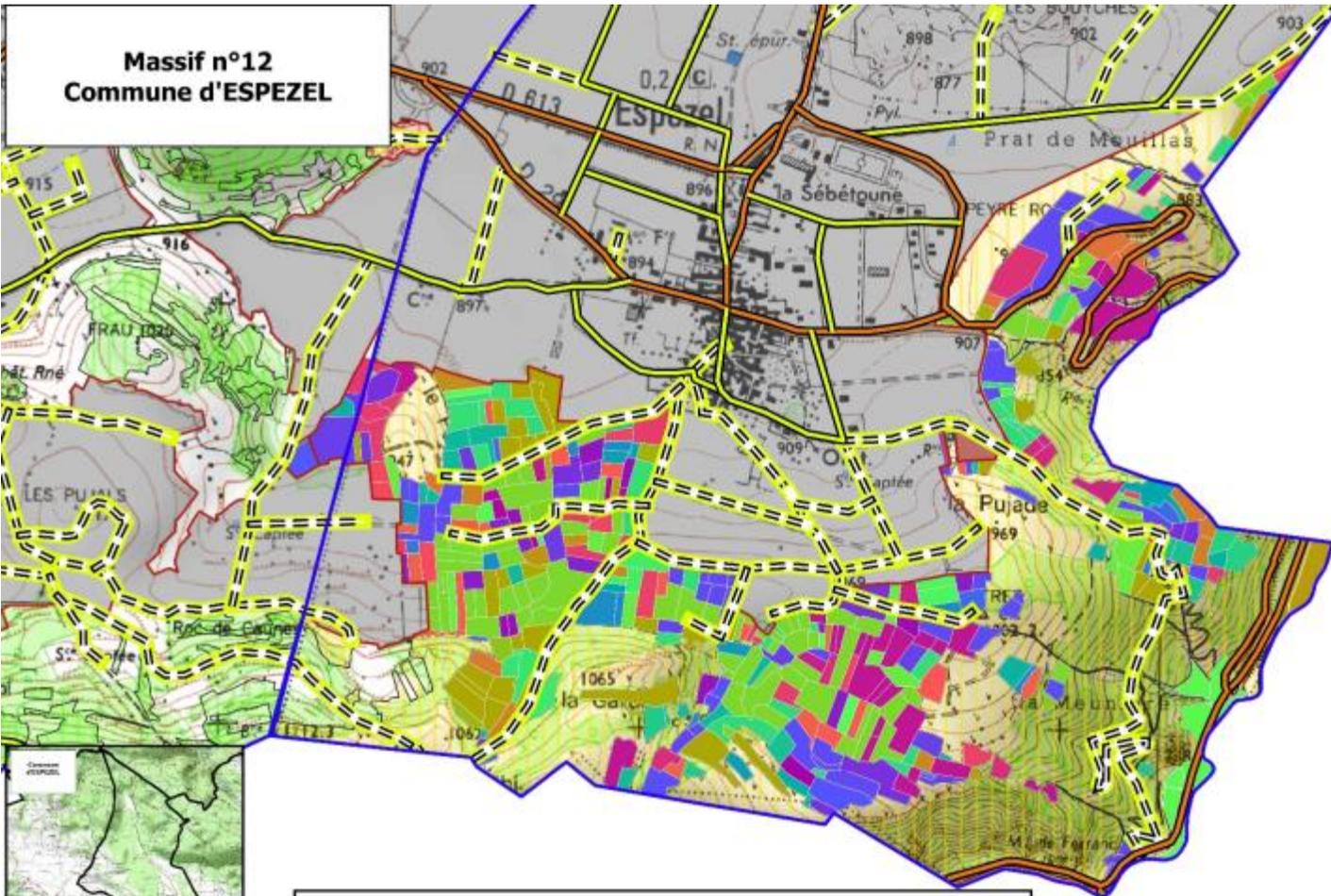
2 parcelles par propriétaires

Moyenne par propriétaires 0,4977 ha

Moyenne par parcelles 0,2469 ha

La forêt privée – Etat du parcellaire

Massif n°12
Commune d'ESPEZEL



MASSIF N°12

101,4624 ha

476 parcelles

106 propriétaires

4,5 parcelles par propriétaires

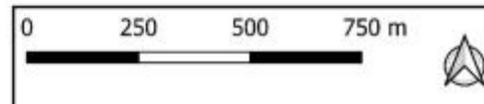
Moyenne par propriétaires 0,9572 ha

Moyenne par parcelles 0,2131 ha

LEGENDE

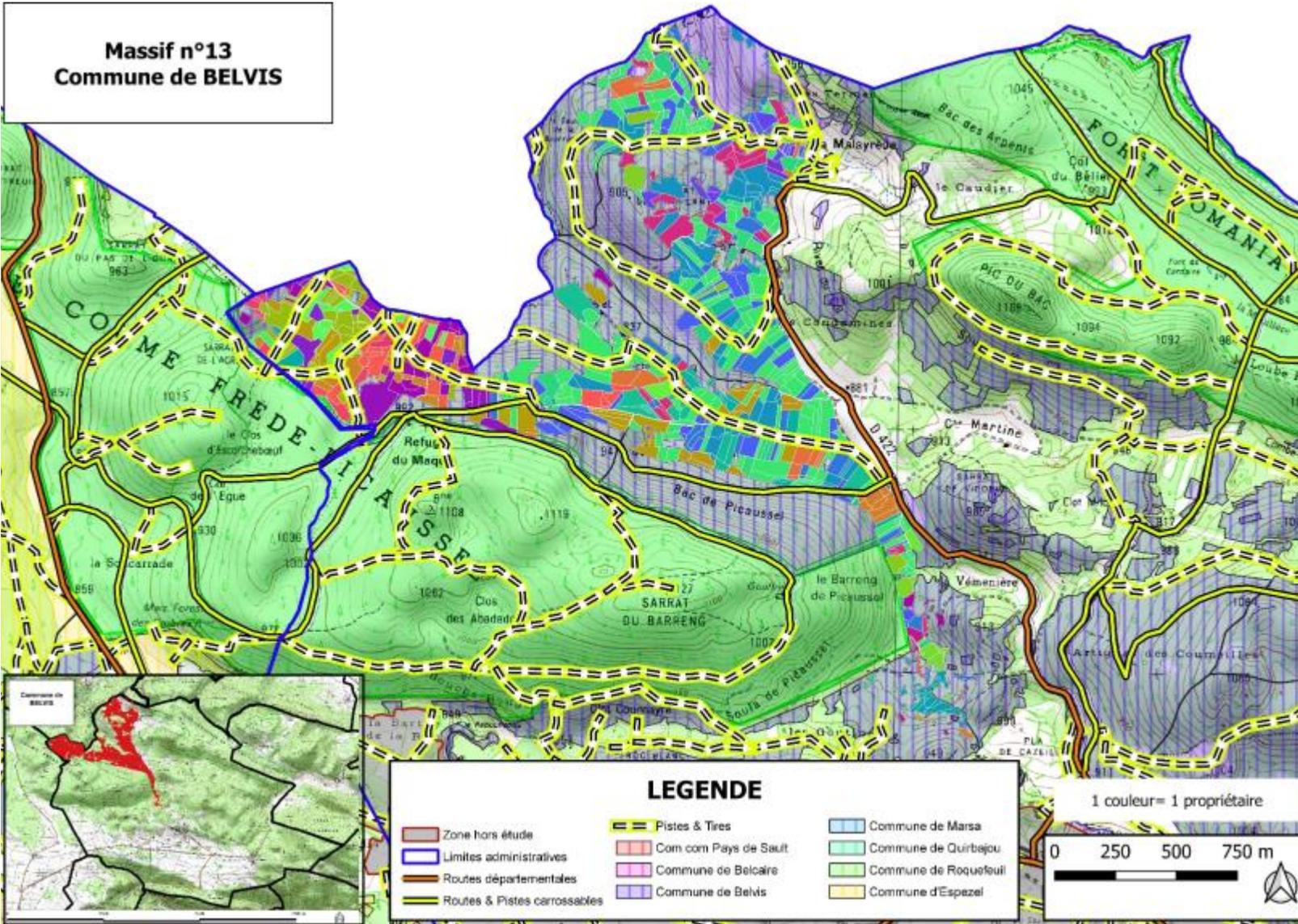
Zone hors étude	Pistes & Tires	Commune de Marsa
Limites administratives	Com com Pays de Sault	Commune de Quirbajou
Routes départementales	Commune de Belcaire	Commune de Roquefeuil
Routes & Pistes carrossables	Commune de Belvis	Commune d'Espezol

1 couleur = 1 propriétaire



La forêt privée – Etat du parcellaire

Massif n°13
Commune de BELVIS



MASSIF N°13

162,2060 ha

799 parcelles

99 propriétaires

8 parcelles par propriétaires

Moyenne par propriétaires 1,6384 ha

Moyenne par parcelles 0,2030 ha

La forêt privée – Etat du parcellaire

Massif n°14
Commune de BELVIS

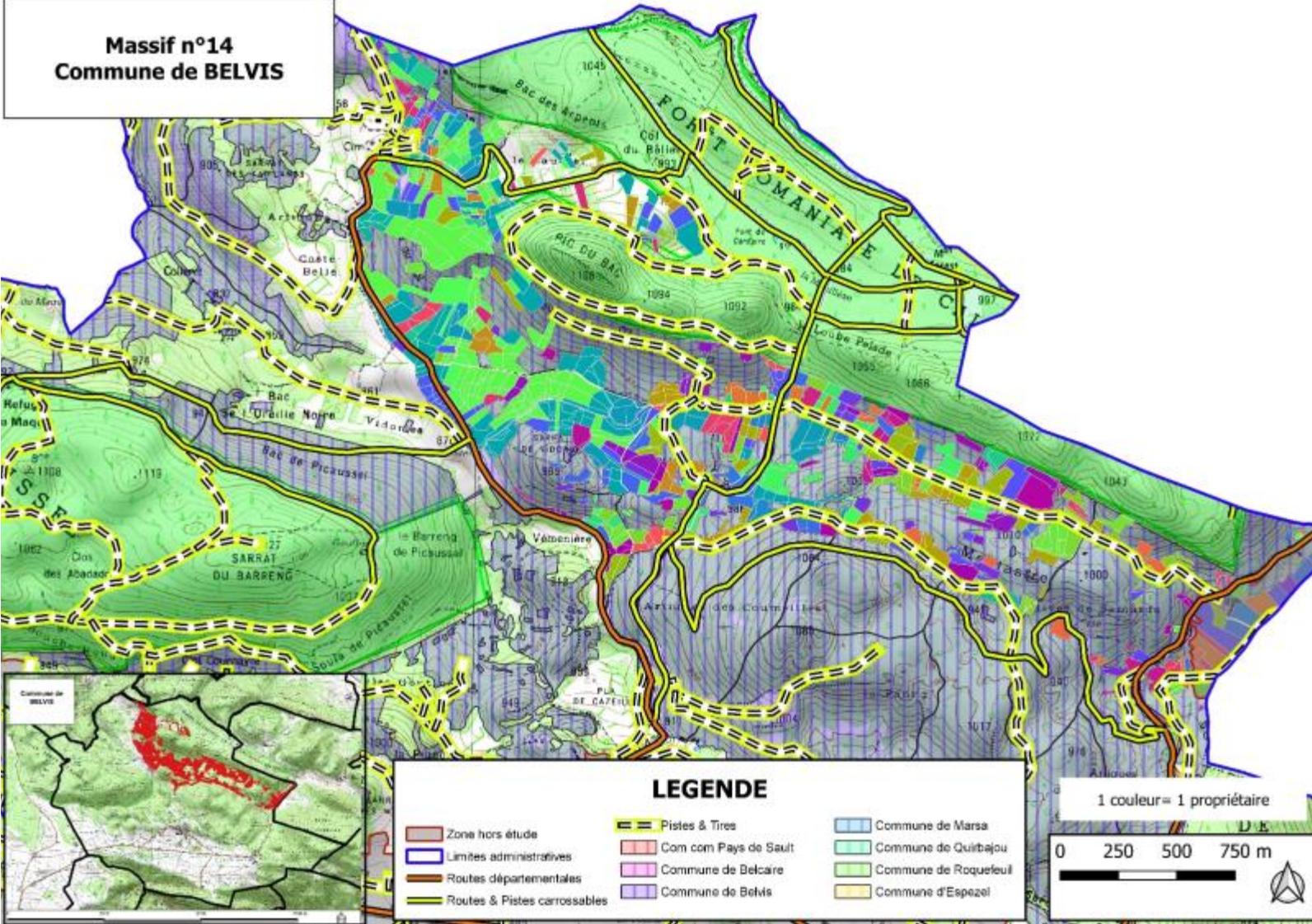
MASSIF N°14

198,3146 ha

977 parcelles
122 propriétaires

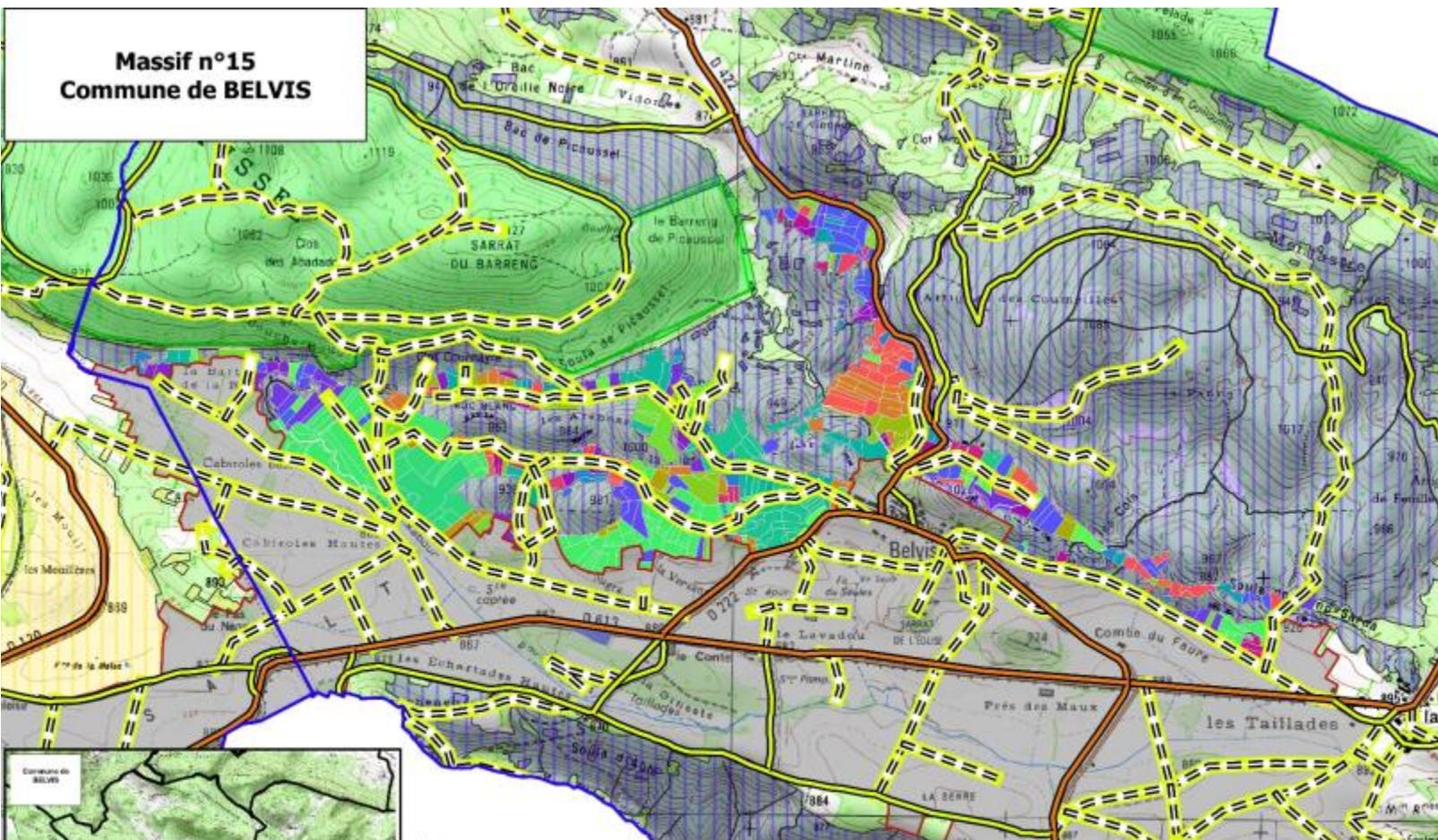
5,7 parcelles par propriétaires

Moyenne par propriétaires 1,1529 ha
Moyenne par parcelles 0,2030 ha



La forêt privée – Etat du parcellaire

Massif n°15
Commune de BELVIS



MASSIF N°15

136,7129 ha

649 parcelles

114 propriétaires

5,7 parcelles par propriétaires

Moyenne par propriétaires 1,1992 ha

Moyenne par parcelles 0,2107 ha

LEGENDE

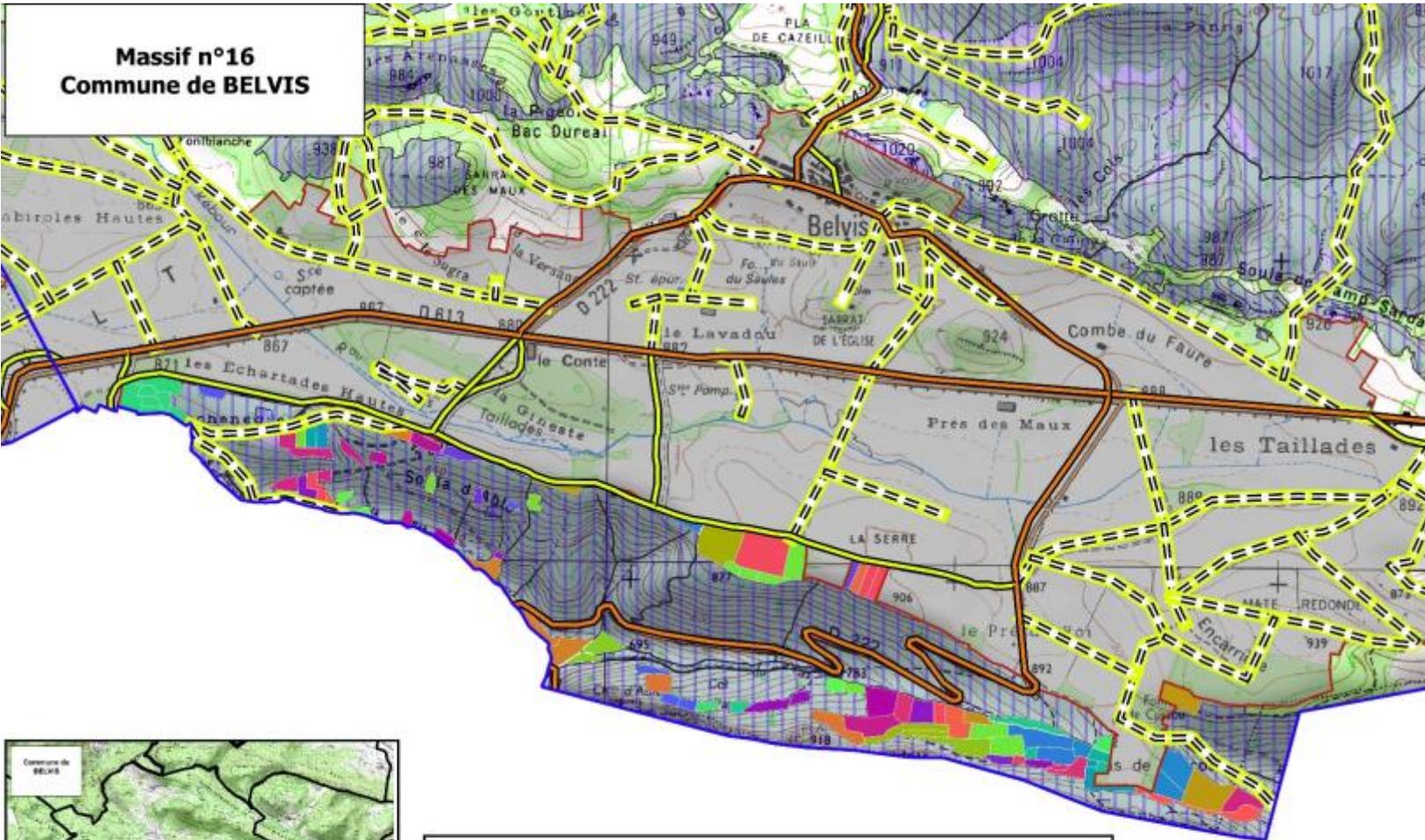
- | | | |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Zone hors étude | Pistes & Tirois | Commune de Mersa |
| Limites administratives | Com com Pays de Saull | Commune de Quirbajou |
| Routes départementales | Commune de Belcaire | Commune de Roquefeuil |
| Routes & Pistes carrossables | Commune de Belvis | Commune d'Espèzel |

1 couleur = 1 propriétaire

0 250 500 750 m

La forêt privée – Etat du parcellaire

Massif n°16
Commune de BELVIS



MASSIF N°16

3,0570 ha

95 parcelles

45 propriétaires

2,1 parcelles par propriétaires

Moyenne par propriétaires 0,0679 ha

Moyenne par parcelles 0,0322 ha

LEGENDE

Zone hors étude	Pistes & Tires	Commune de Marsa
Limites administratives	Com com Pays de Sault	Commune de Quiribajou
Routes départementales	Commune de Belcaire	Commune de Roquefeuil
Routes & Pistes carrossables	Commune de Belvis	Commune d'Espezet

1 couleur = 1 propriétaire

0 250 500 m

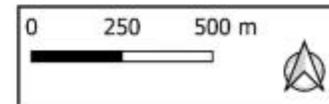


La forêt privée – Etat du parcellaire

**Massif n°17
Commune de BELVIS**



1 couleur = 1 propriétaire



MASSIF N°17

236,6089 ha

255 parcelles
55 propriétaires

4,6 parcelles par propriétaires

Moyenne par propriétaires 4,3019 ha
Moyenne par parcelles 0,9279 ha

La forêt privée – Etat du parcellaire

Massif n°18
Commune de QUIRBAJOU

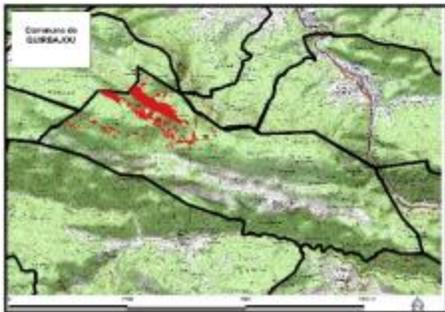
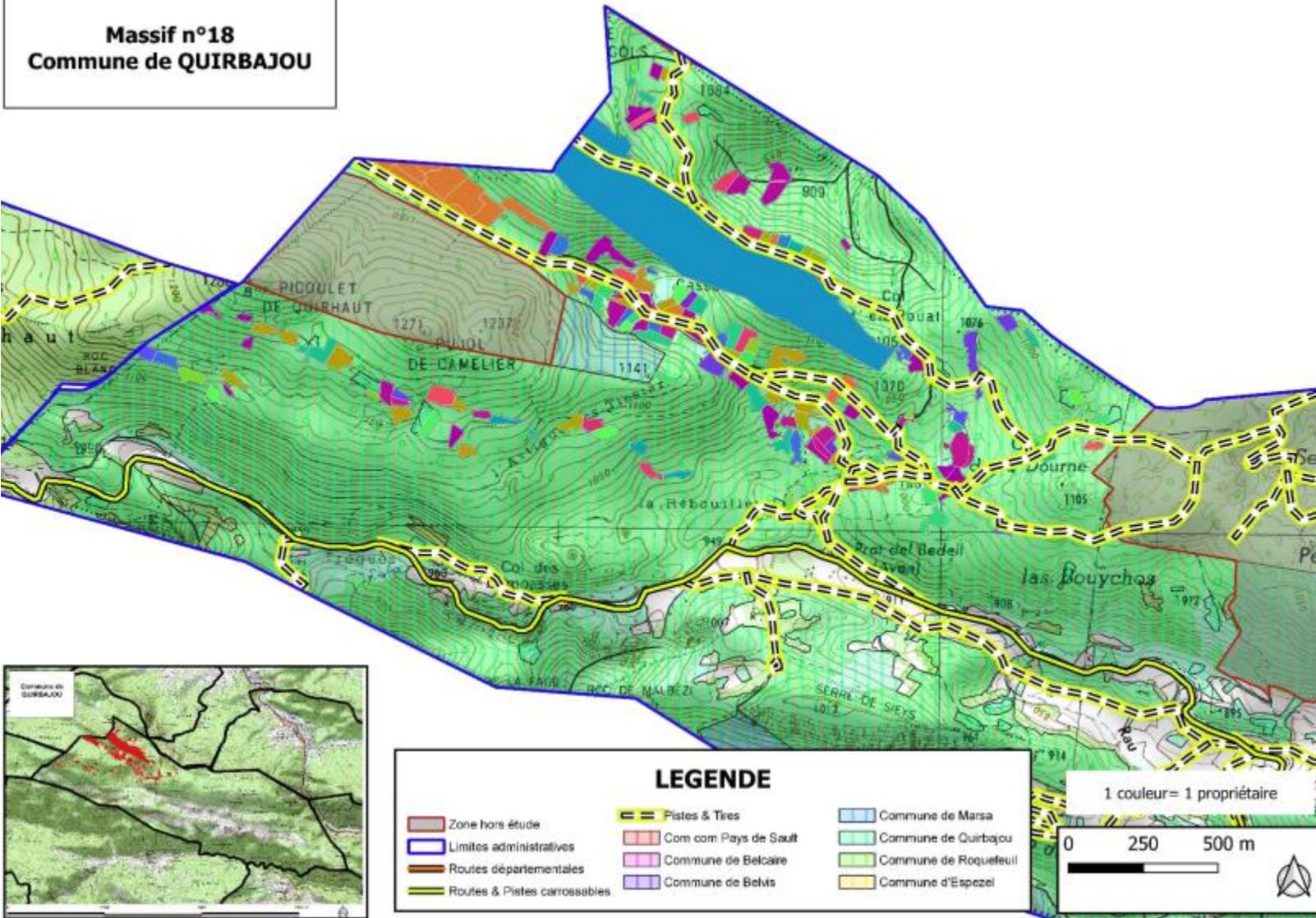
MASSIF N°18

66,6841 ha

173 parcelles
42 propriétaires

4,1 parcelles par propriétaires

Moyenne par propriétaires 1,5877 ha
Moyenne par parcelles 0,3855 ha



La forêt privée – Etat du parcellaire

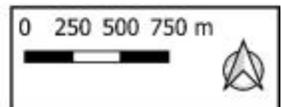
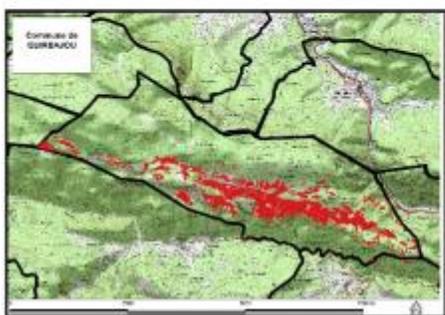
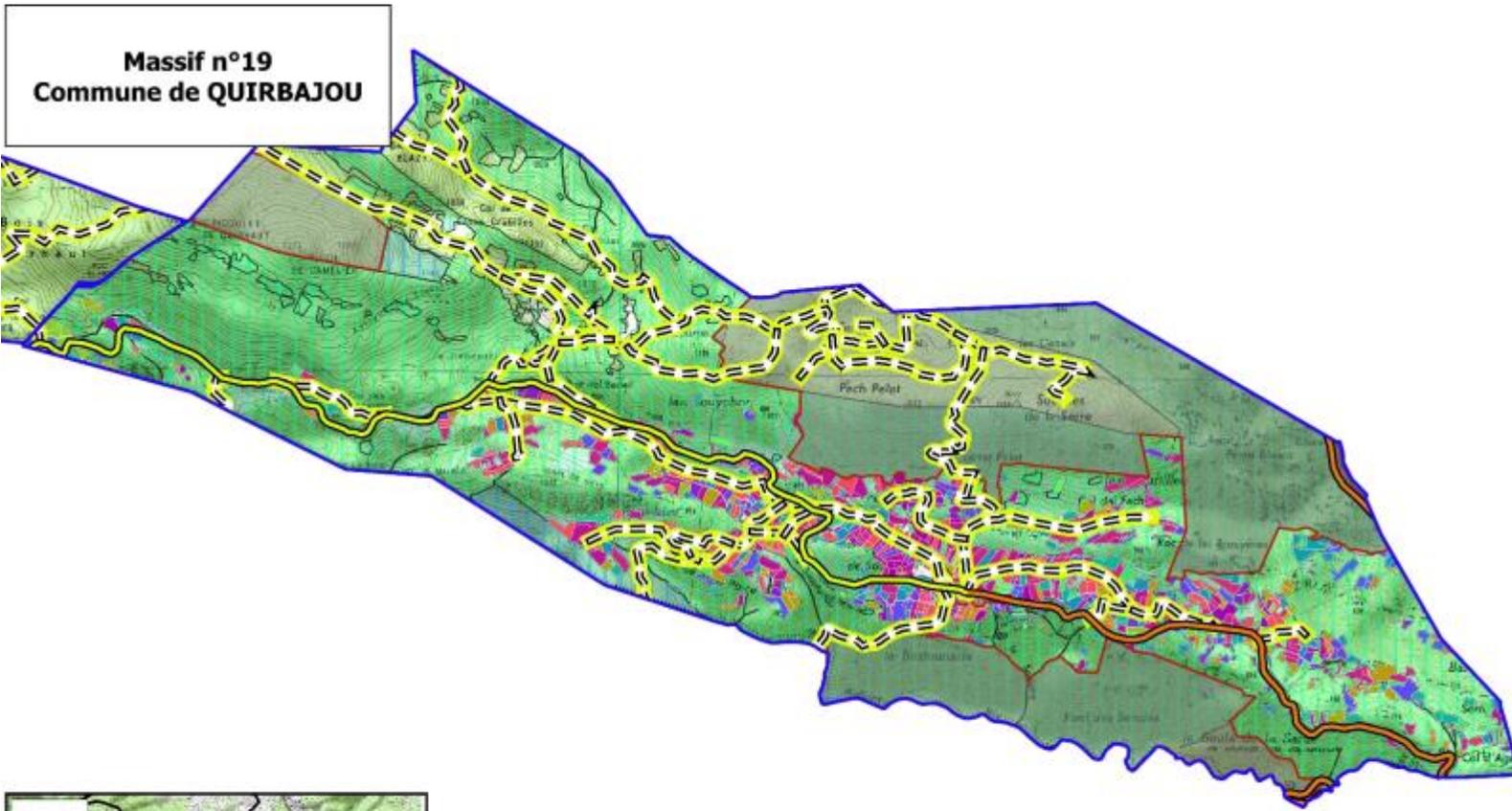
MASSIF N°19

212,5893 ha

1361 parcelles
116 propriétaires

11,7 parcelles par propriétaires

Moyenne par propriétaires 1,8327 ha
Moyenne par parcelles 0,1562 ha

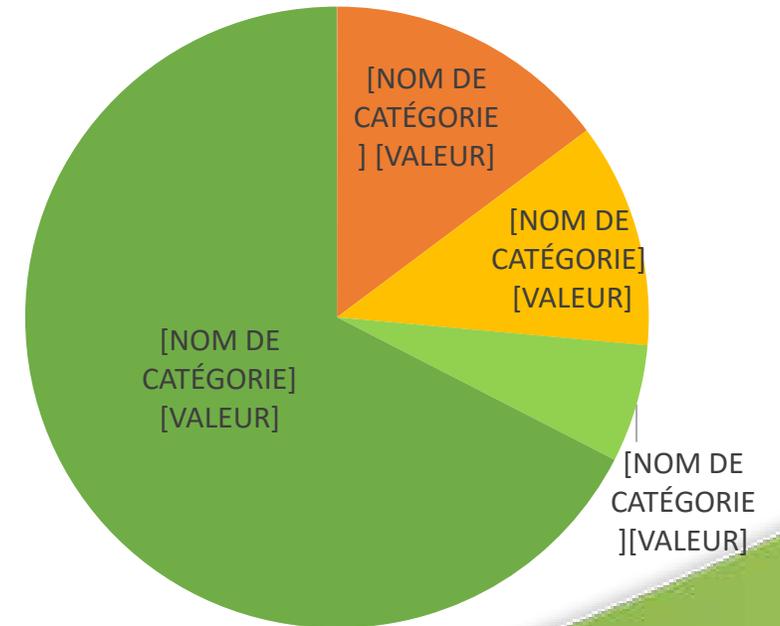


La forêt - Les Biens Non Délimités

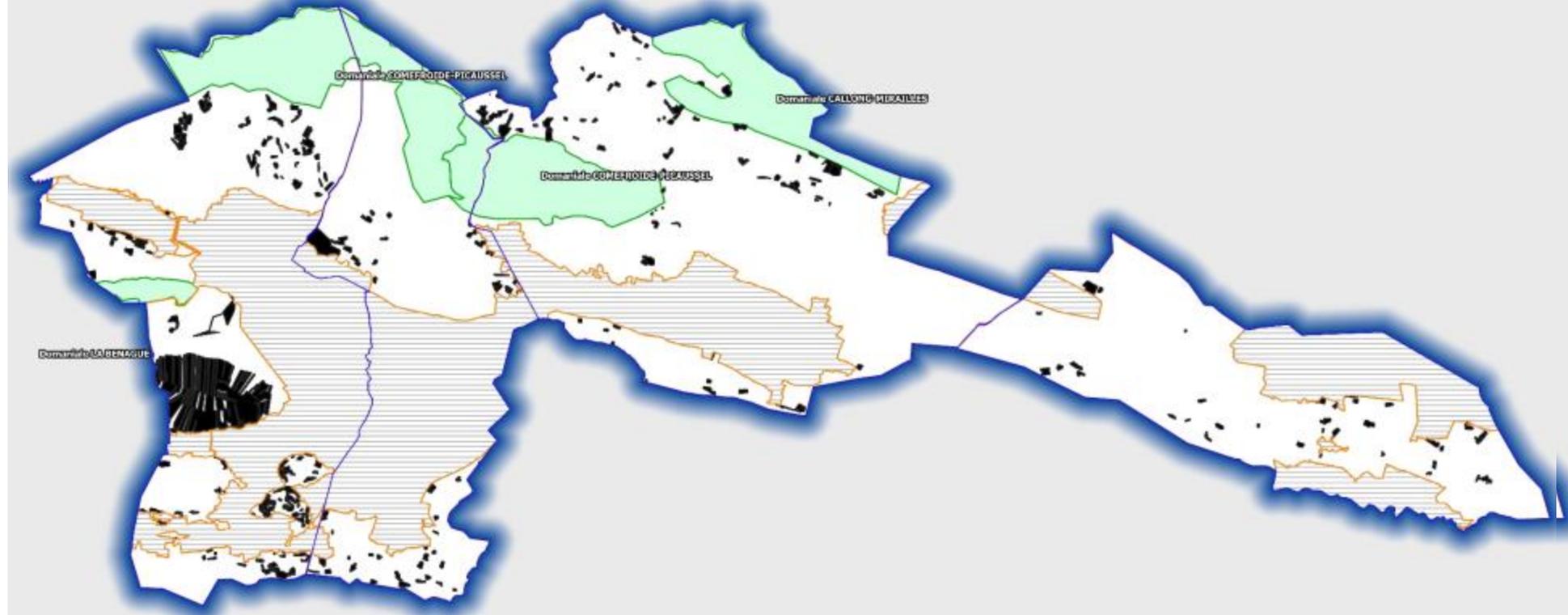
La forêt - Les Biens Non Délimités

Surface totale	240.13 ha
Nombre de parcelles	1046
Nombre de BND	411
Moyenne par BND	0,58 ha

Surface BND par commune (en ha)



La forêt - Les Biens Non Délimités



Légende

	Zone "agricole"		BND		Forêt domaniale
---	-----------------	---	-----	---	-----------------

0 2.5 5 7.5 km



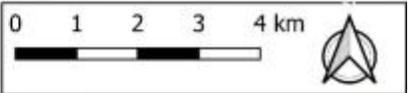
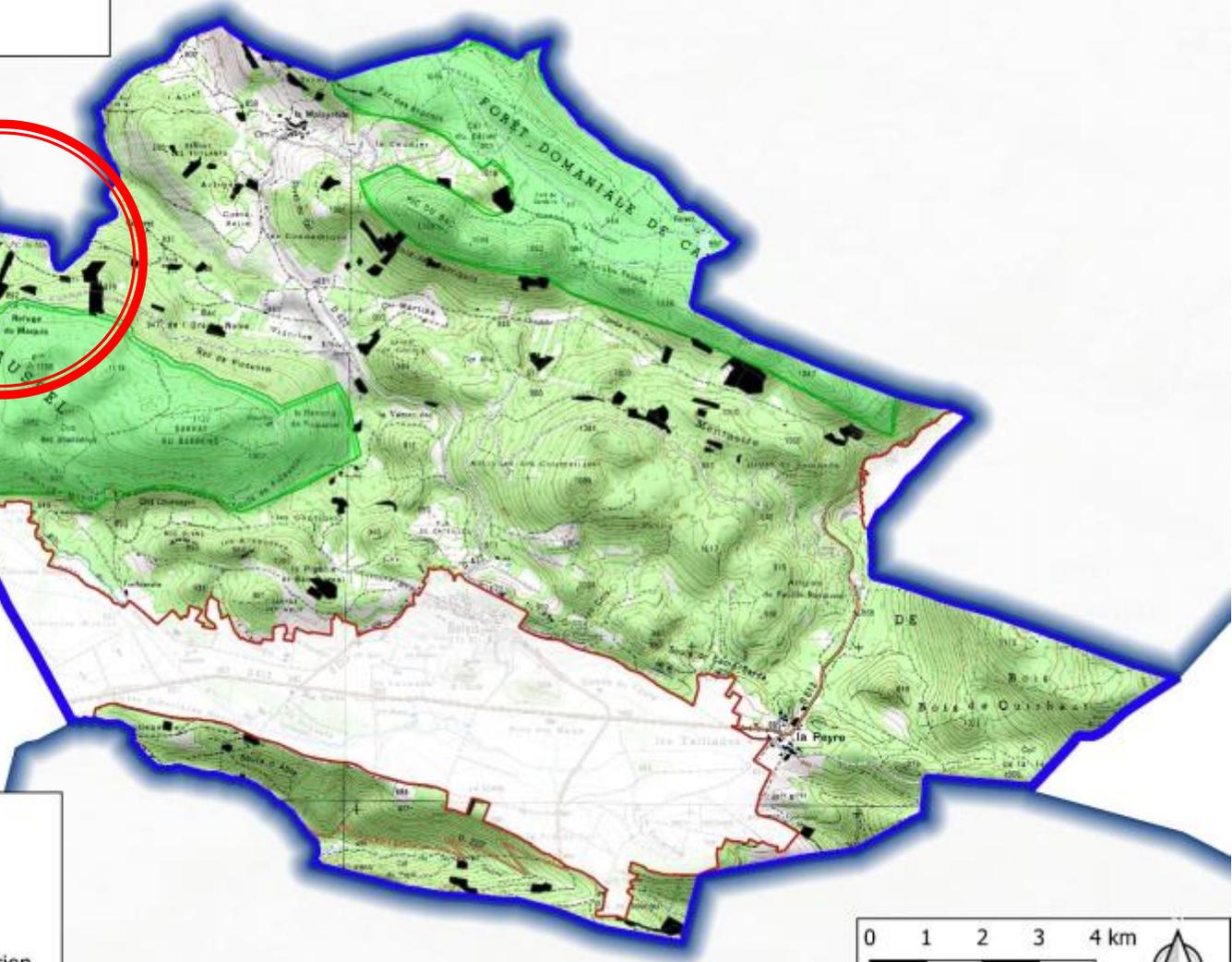
La forêt - Les Biens Non Délimités

Commune de BELVIS
BND

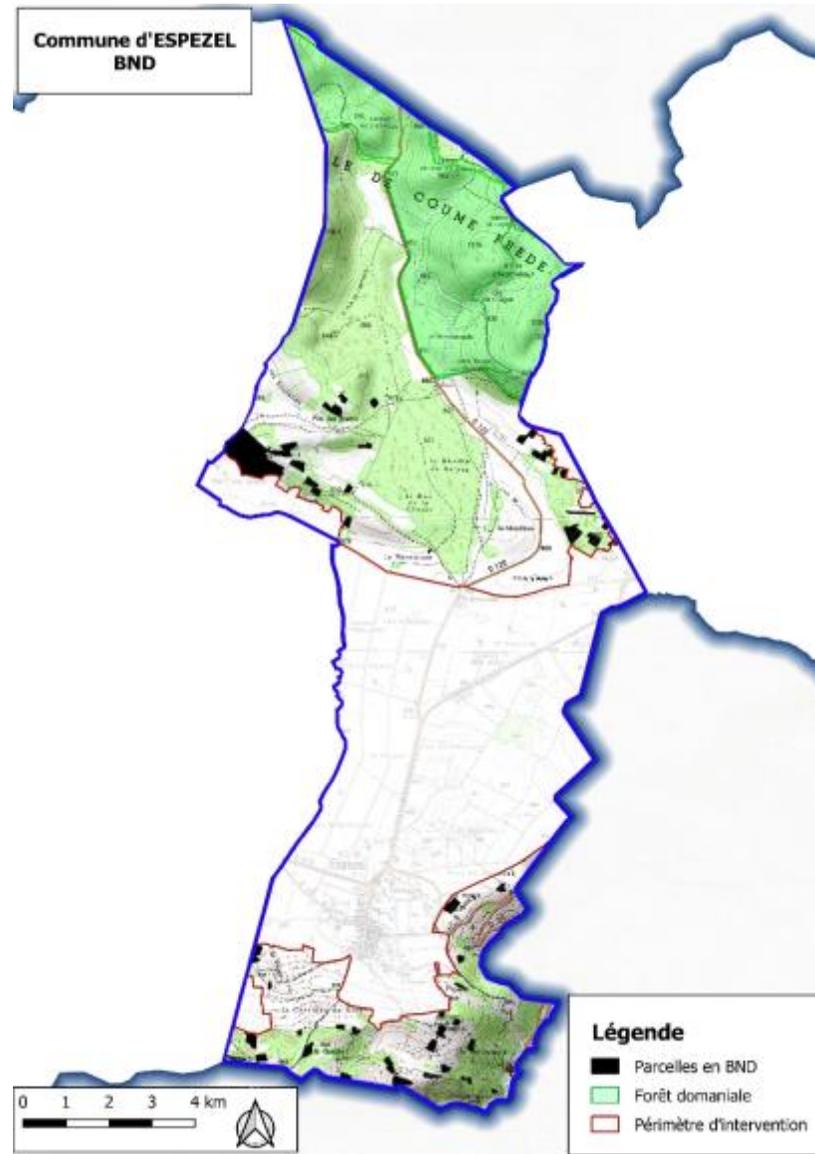


Légende

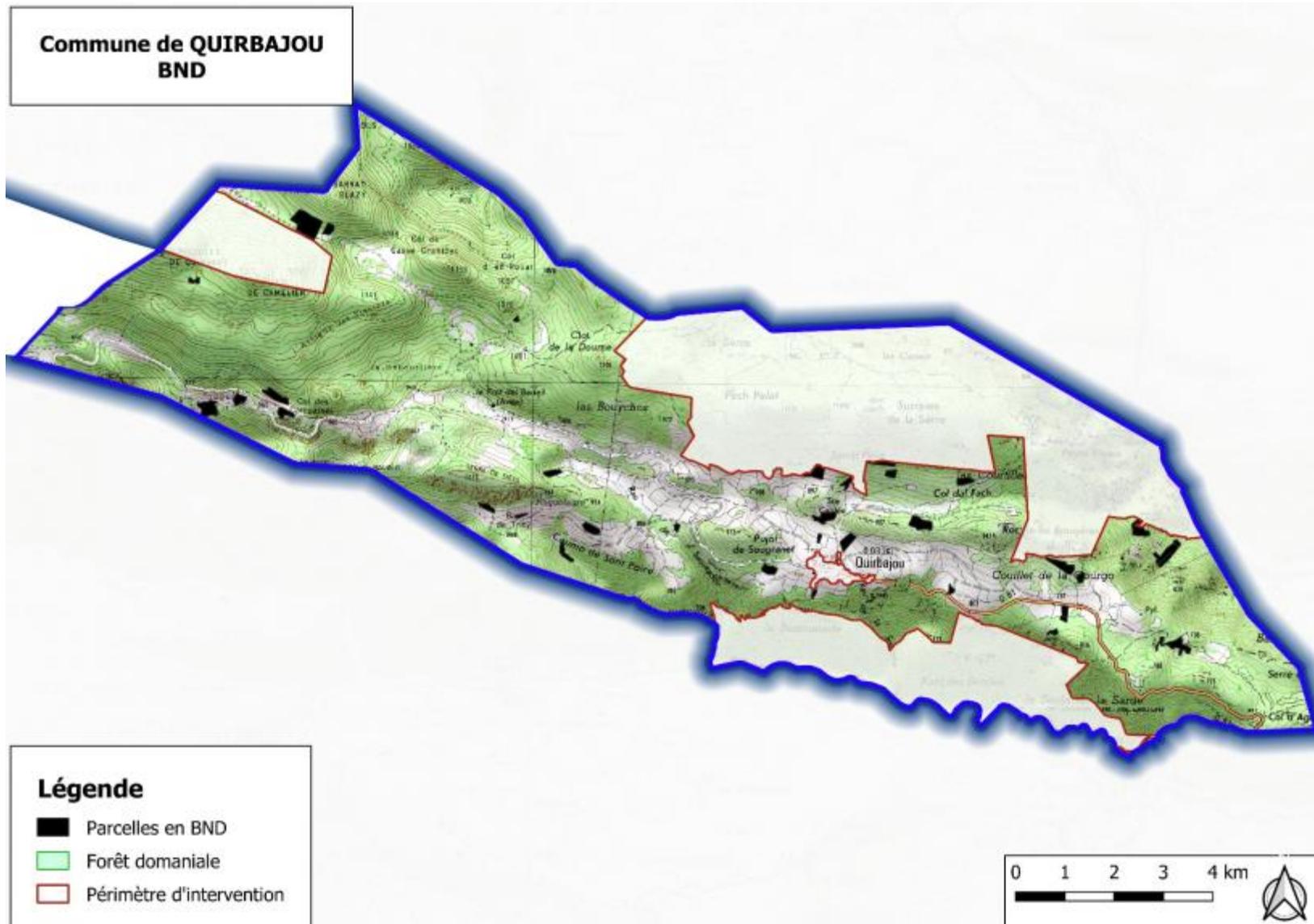
- Parcelles en BND
- Forêt domaniale
- Périmètre d'intervention



La forêt - Les Biens Non Délimités



La forêt - Les Biens Non Délimités

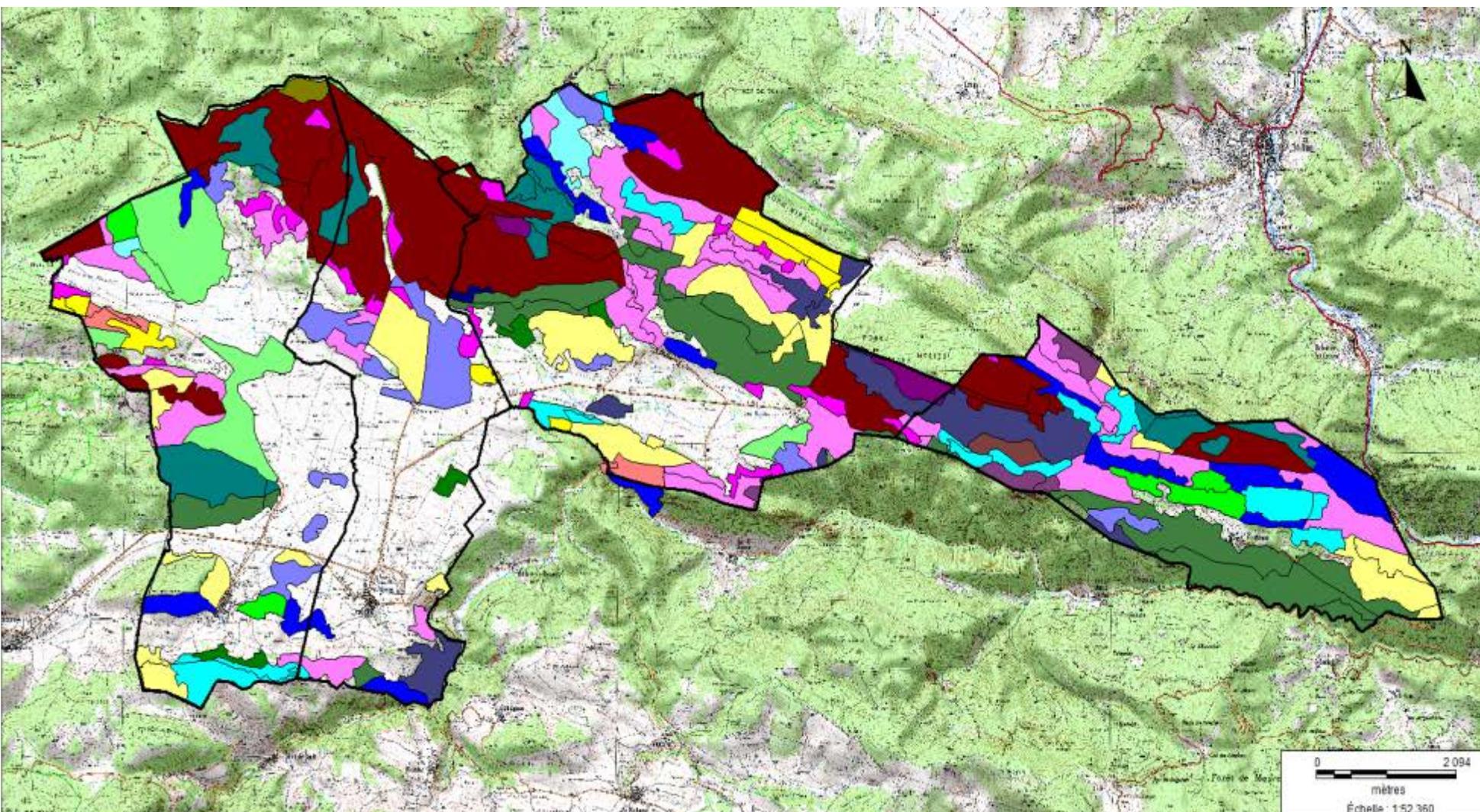


La forêt - Les Biens Non Délimités



La forêt – Typologie des peuplements

La forêt – Les types de peuplements



TYPES DE PEUPEMENTS IFN

- BOISEMENT LACHE MONTAGNARD DE CONFERES INDIFFERENCES
- BOISEMENT LACHE MONTAGNARD DE FEULLUS INDIFFERENCES
- FUTAE ADULTE D'EPICEA COMMUN
- FUTAE ADULTE DE CONFERES INDIFFERENCES
- FUTAE ADULTE DE PIN SYLVESTRE
- FUTAE ADULTE DE SAPIN PECTINE
- FUTAE JEUNE D'EPICEA COMMUN
- FUTAE JEUNE DE CONFERES INDIFFERENCES
- FUTAE JEUNE DE SAPIN PECTINE
- FUTAE JEUNE DE SAPIN PECTINE ET D'EPICEA COMMUN
- FUTAE MIXTE DE HETRE ET SAPIN PECTINE (CONF. MAJORITAIRES)
- FUTAE MIXTE DE HETRE ET SAPIN PECTINE (FEUIL. MAJORITAIRES)
- GRANDE FORMATION PASTORALE
- GRANDE LANDE ATLANTIQUE OU MONTAGNARDE
- MELANGE DE FUTAE DE CONFERES ET TALLIS (CONFERES MAJ.)
- MELANGE DE FUTAE DE CONFERES ET TALLIS (FEULLUS MAJ.)
- MELANGE DE FUTAE DE FEULLUS ET TALLIS
- TALLIS DE CHENE VERT
- TALLIS DE CHENS DECIDUS
- TALLIS DE FEULLUS INDIFFERENCES
- TALLIS DE HETRE

La forêt – Les types de peuplements

TYPES DE PEUPELEMENTS IFN	Surface (ha)	TYPES DE PEUPELEMENTS REGROUPES	Surface (ha)
FUTAIE ADULTE D EPICEA COMMUN	44	SAPINIERE HETRAIE	1680
FUTAIE JEUNE DE SAPIN PECTINE	41		
FUTAIE JEUNE DE SAPIN PECTINE ET D EPICEA COMMUN	17		
FUTAIE ADULTE DE SAPIN PECTINE	1193		
FUTAIE JEUNE D EPICEA COMMUN	40		
FUTAIE MIXTE DE SAPIN PECTINE ET HETRE	307		
FUTAIE MIXTE DE HETRE ET DE SAPIN PECTINE	40		
BOISEMENT LÂCHE MONTAGNARD DE FEUILLUS INDIFFERENCIES	255	TAILLIS	1200
MELANGE DE FUTAIE DE FEUILLUS ET TAILLIS	58		
TAILLIS DE CHENE VERT	17		
TAILLIS DE CHENES DECIDUS	605		
TAILLIS DE FEUILLUS INDIFFERENCIES	217		
TAILLIS DE HÊTRE	48		
MELANGE DE TAILLIS ET DE FUTAIE DE CONIFERES	567	AUTRES FUTAIES RESINEUSES	1700
FUTAIE JEUNE DE CONIFERES INDIFFERENCIES	6		
FUTAIE ADULTE DE PINS SYLVESTRES	253		
FUTAIE ADULTE DE CONIFERES INDIFFERENCIES	114		
MELANGE DE FUTAIE DE CONIFERES ET DE TAILLIS	670		
BOISEMENT LÂCHE MONTAGNARD DE CONIFERES INDIFFERENCIES	88		
GRANDE LANDE ATLANTIQUE OU MONTAGNARDE	226	LANDES BOISEES	230
GRANDE FORMATION PASTORALE	294	LANDES AGRICOLES	300

La forêt – Les types de peuplements

TYPES DE PEUPLEMENT SIMPLIFIES	SURFACE (ha)	PRODUCTION ANNUELLE (m3/an)
FUTAIE RESINEUSE PRODUCTIVE (sapin principalement et épicéa)	1680	10080
FUTAIE RESINEUSE MOINS PRODUCTIVE (Pin sylvestre notamment, résineux en mélange avec taillis...)	1700	6000
TAILLIS	1200	1800
LANDES BOISEES	230	0
TOTAUX	4810	17880

NB : Ces chiffres prennent en compte l'ensemble de la forêt (privée + publique), or, sur ce territoire, c'est en forêt publique, et notamment en forêt domaniale (1000 ha) qu'on retrouve la plus grande surface de sapinière.

La forêt – La gestion

La forêt – gestion et problèmes fonciers

Sur les 5000 ha de forêts du territoire, on peut penser que les 3700 ha de forêts publiques n'ont pas de gros problèmes de ce point de vue puisqu'elles sont gérées par l'ONF.

L'AFAFE aurait néanmoins la vertu de permettre de résorber des enclaves dans ces grands massifs.

En forêt privée, on peut également soustraire à la problématique de la gestion les surfaces qui bénéficient d'un plan de gestion agréé, soit 355 hectares...

Il reste donc de l'ordre de 1000 hectares de forêt privées sur lesquelles la gestion est compliquée voire impossible, compte tenu du morcellement de la propriété et de la dispersion parcellaire de ces propriétés.

Ceci indépendamment des types de peuplement car finalement pour un propriétaire, on peut penser que dès lors que ses parcelles seront regroupées et donc desservies (voir plus loin § desserte), il trouvera un intérêt à « s'occuper » de ses bois.

BOIS ET LANDES D' APRES CADASTRE 2016

SURFACE FORET PRIVEE	1343
SURFACE FORET PUBLIQUE	3717
FORETS DOMANIALES	1023
FORETS COMMUNALES	2694
Commune de BELVIS	789
Commune de ROQUEFEUIL	604
Commune d'ESPEZEL	332
Commune de QUIRBAJOU	930
Commune de MARSA	22
Commune de CAILLA	13
Autres	4

TYPES DE PEUPEMENT SIMPLIFIES	SURFACE (ha)	PRODUCTION ANNUELLE (m3/an)
FUTAIE RESINEUSE PRODUCTIVE (sapin principalement et épicéa)	1680	10080
FUTAIE RESINEUSE MOINS PRODUCTIVE (Pin sylvestre notamment, résineux en mélange avec taillis...)	1700	6000
TAILLIS	1200	1800
LANDES BOISEES	230	0
TOTAUX	4810	17880

La forêt – Gestion et problèmes fonciers

En permettant d'avoir des unités de gestion suffisante (on parle habituellement d'un minimum de 5 ha pour une gestion de sapinière en futaie irrégulière mais ce seuil, en fonction des conditions topographiques notamment, pourrait sans doute être abaissé... (à 2-3 hectares?).

39 propriétés (de 5 à 25 hectares) sont directement concernées par ce problème. **Elles représentent un peu plus de 300 hectares auxquels pourraient s'ajouter également 280 hectares** des 88 propriétés de 2 à 5 hectares.

IL faut ajouter à ces 580 hectares, les 240 hectares de BND sur lesquels on ne peut pas intervenir aujourd'hui.

L'aménagement foncier sur ce territoire pourrait ainsi avoir un impact potentiel direct sur plus de 800 hectares de bois appartenant à des particuliers.

PROPRIETES PRIVEES (cadastre 2016)

CLASSE DE SURFACE	SURFACE	NOMBRE
Moins de 1 hectare	259	878
De 1 à 2 hectares	174	121
De 2 à 5 hectares	281	88
De 5 à 10 hectares	210	32
De 10 à 25 hectares	92	7
Plus de 25 hectares	326	6
TOTAL	1342	1132

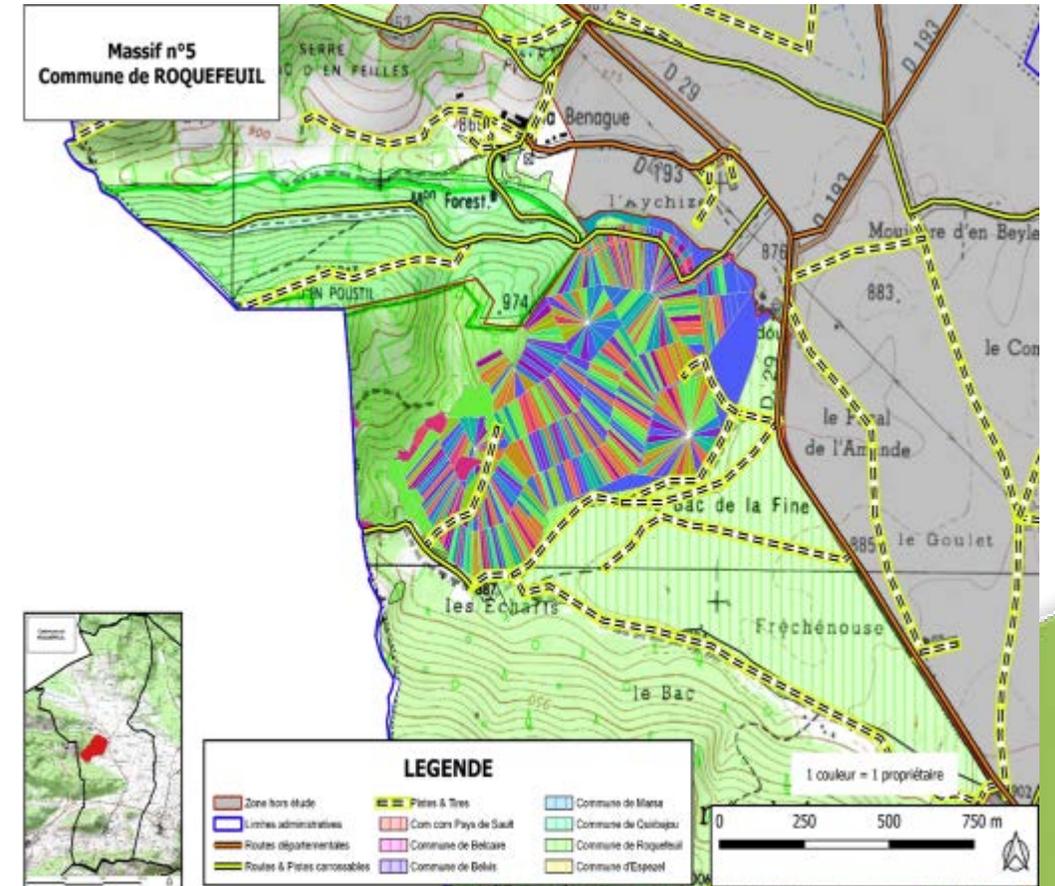
La forêt – Gestion et desserte forestière

Il ne peut y avoir de gestion forestière sans desserte, Nous avons relevé des insuffisances sur presque tous les massifs (voir diapos 15 à 33) à l'exception peut être des massifs n° 3, 15, 16, 17 et 18. Le problème concernerait ainsi une surface d'environ 1200 hectares...

Cette desserte devra se concentrer de toute façon et en premier lieu sur les 300 hectares des propriétés de 5 à 25 ha puis sur les 280 hectares des 2 à 5 ha. Les surfaces aujourd'hui en BND (240 ha) ne sont pour la plupart pas desservis...

L'optimum en forêt se situe entre 1,5 et 3,5 km de routes forestières aux 100 hectares mais à ce stade on ne peut rien prévoir puisque le tracé de cette desserte dépendra évidemment de la nouvelle organisation foncière des propriétés.

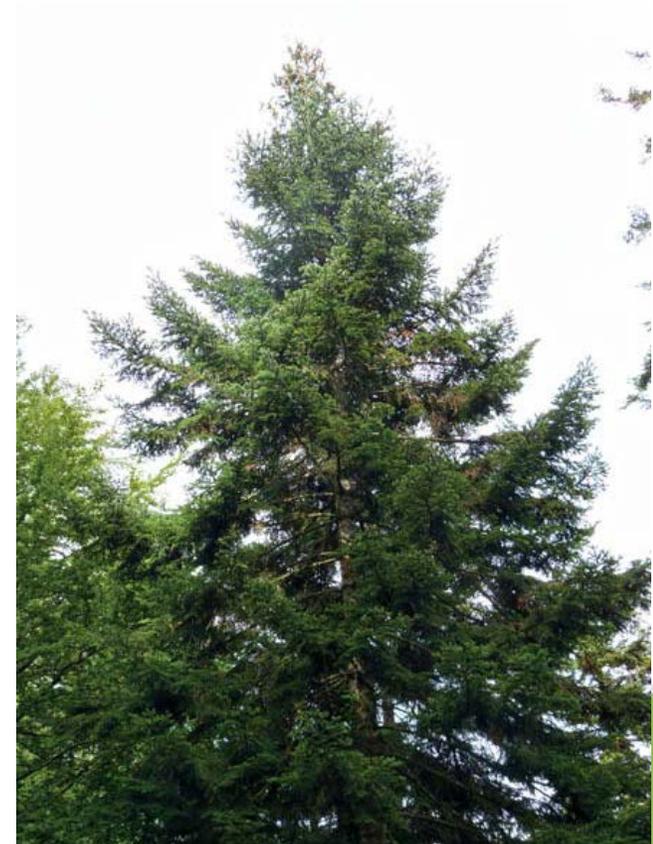
En fonction de la surface prise en compte, les besoins en création de routes forestières seraient à terme de l'ordre de 20 à 30 km.



La forêt – Etat sanitaire

La forêt – Etat sanitaire

Le dépérissement : un phénomène complexe et évolutif



Le CRPF a étudié le dépérissement de la sapinière du pays de Sault en 2016. Cette étude a abouti à un guide de gestion pour adapter celle-ci en fonction des conditions naturelles dans lesquelles se trouvent les peuplements et des caractéristiques de ces peuplements eux-mêmes,

7 facteurs facilement identifiables liés au milieu naturel : l'altitude, l'exposition, la position topographique, la forme du versant, le confinement, la pente, les roches et blocs affleurants



4 facteurs liés au peuplement : la diversité des essences, la structure, la surface terrière et l'âge

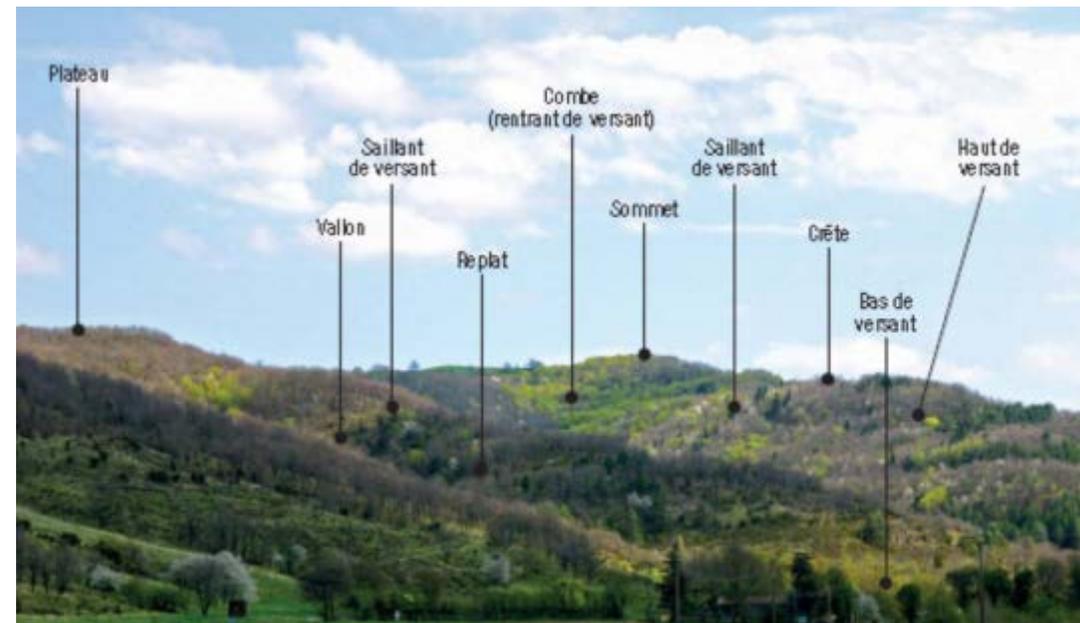
Qui permettent de conclure sur le niveau de risques

La forêt – Etat sanitaire

Des critères liés au milieu naturel : l'altitude, l'effet versant...

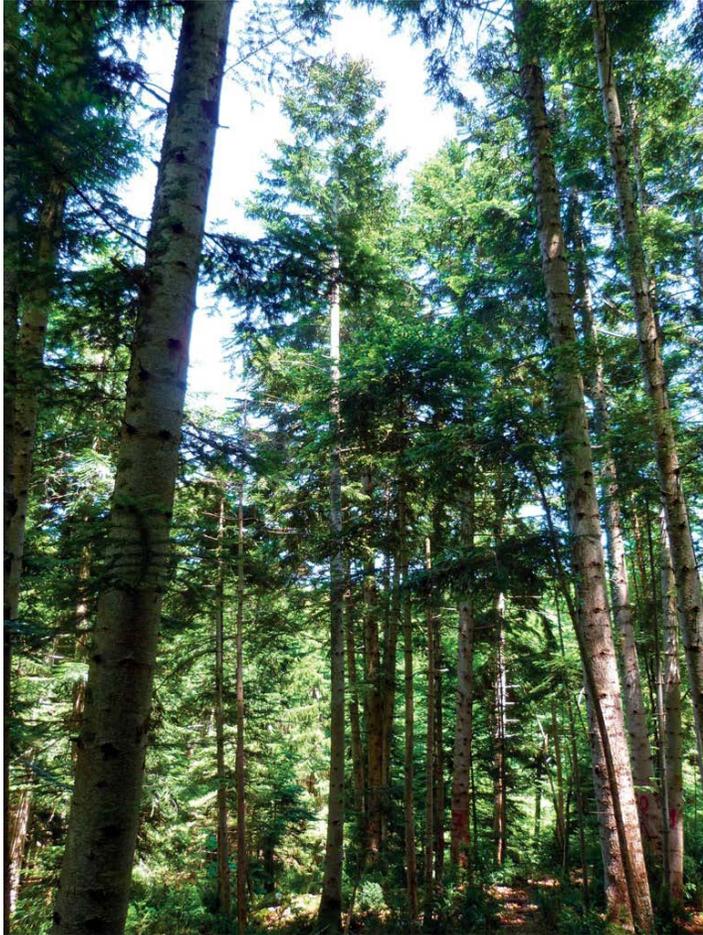


La position topographique, la pente, le confinement...



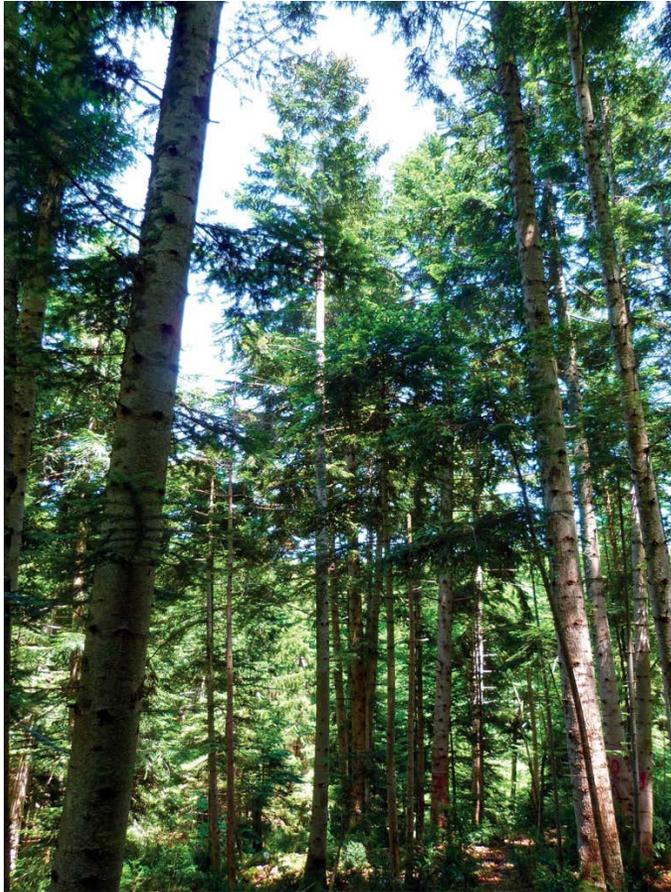
Mais aussi la capacité du sol à retenir l'eau

SAPINIÈRES DU PAYS DE SAULT ET DÉPÉRISSEMENTS : ADAPTER SA GESTION

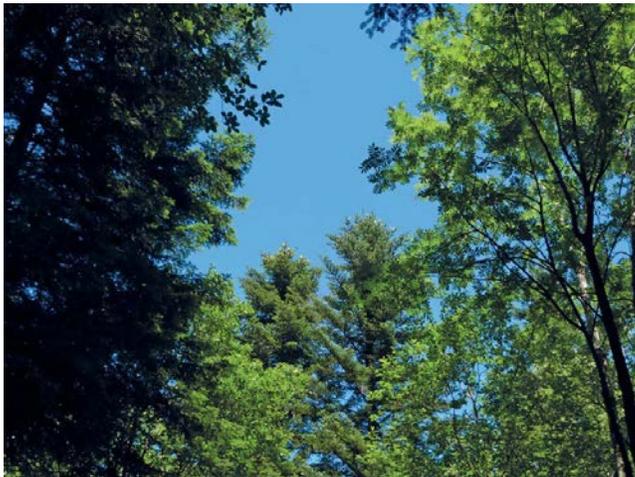


La forêt – Etat sanitaire

Des critères liés au peuplement : la structure, le mélange d'essences, l'âge des arbres (en structure régulière), l'ambiance forestière (la surface terrière)



La forêt – Etat sanitaire



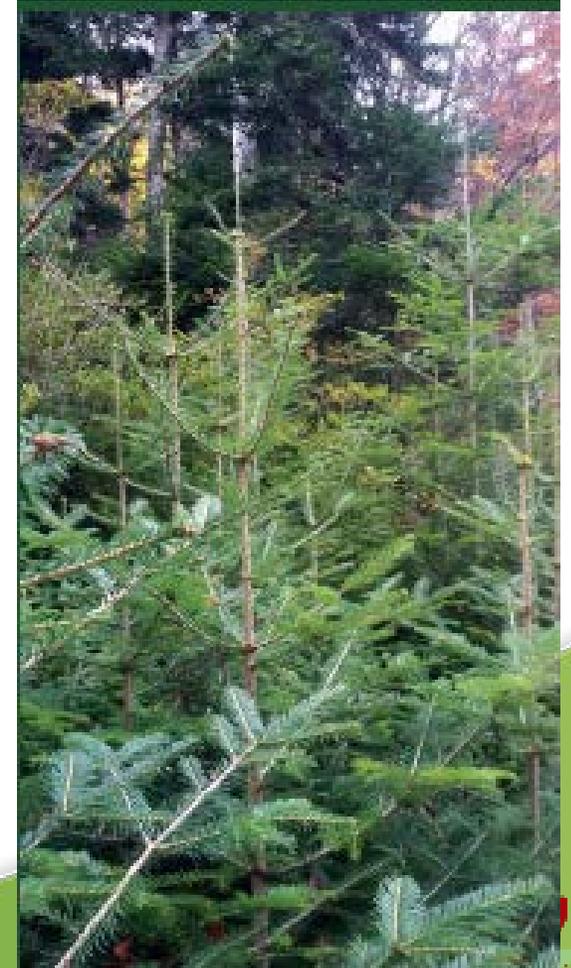
Adapter la gestion au niveau de risques

dans tous les cas :

- Une gestion dynamique avec des rotations plus courtes, dépressage des jeunes sujets et diminution du diamètre d'exploitabilité,
- Favoriser le mélange d'essences
- Irrégulariser la structure

Dans le cas de peuplements dépérissants :

- Récolter de manière raisonnée les arbres dépérissants
- Conserver toujours les feuillus et notamment le hêtre
- Savoir attendre l'apparition de semis

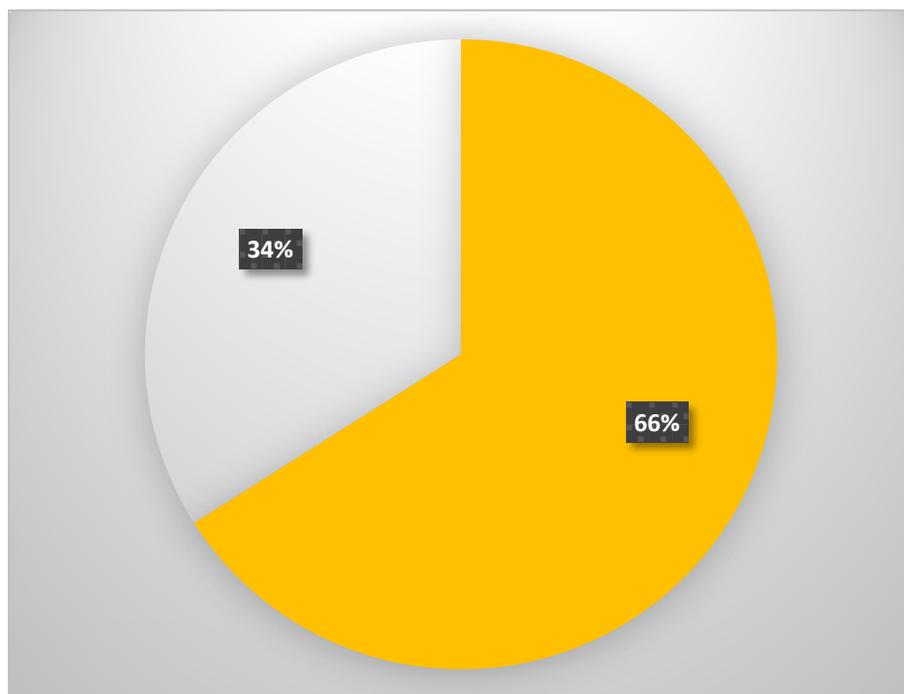


Consultation des propriétaires

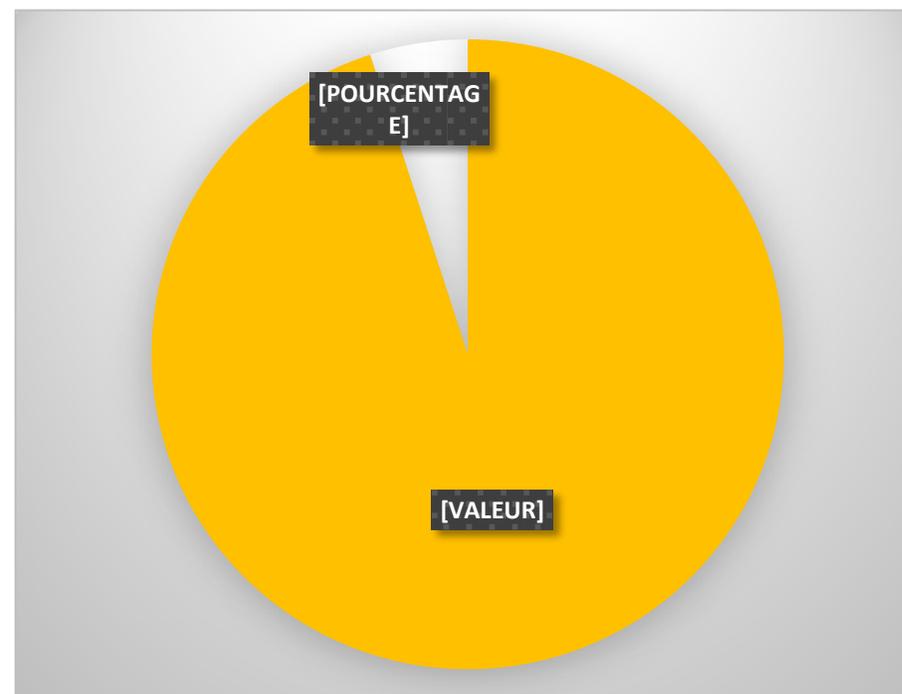
Enquête auprès des propriétaires

Un questionnaire a été distribué aux propriétaires (ayant une surface > 10 ares).

Les réponses (655 propriétaires), soit 66% du nombre de questionnaires envoyés, représentent une surface de 5442ha, soit 95% de la surface de l'étude.



En nombre de réponses

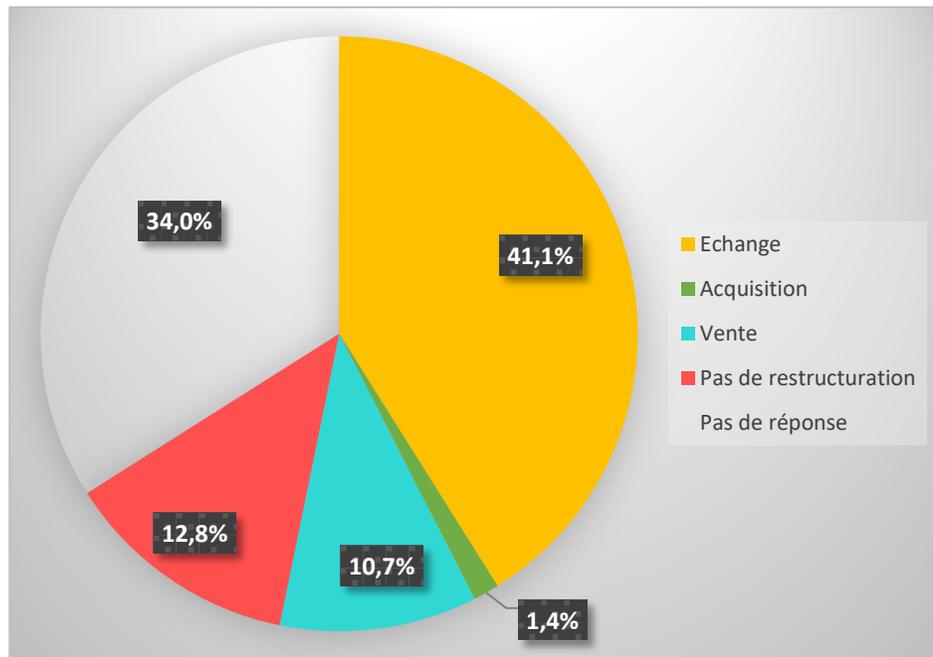


En surface

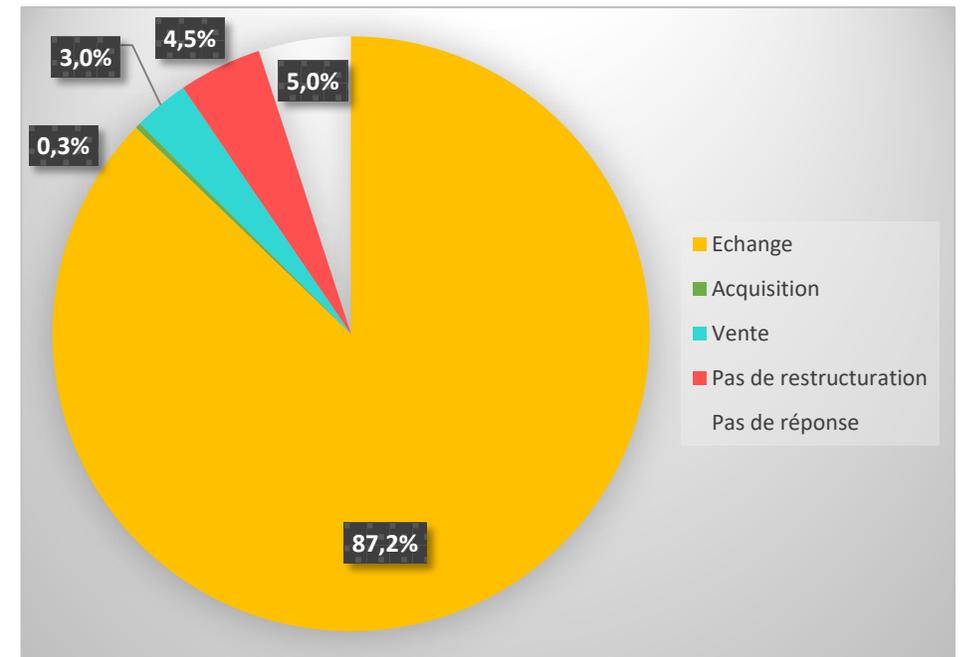
Consultation des propriétaires

Enquête auprès des propriétaires

- 408 propriétaires (41,1%) représentant une surface de 4993ha (87,2%) ont exprimé des souhaits d'échange
- 14 propriétaires (1,4%) représentant une surface de 18ha (0,3%) sont acquéreurs afin d'effectuer un agrandissement
- 106 propriétaires (10,7%) représentant une superficie de 172ha (3%) sont vendeurs
- 127 propriétaires (12,8%) représentant une surface de 259ha (4,5%) ne souhaitent pas d'échange
- les propriétaires (34%) n'ayant pas répondu représentent une superficie de 286ha (5%).



propriétaires



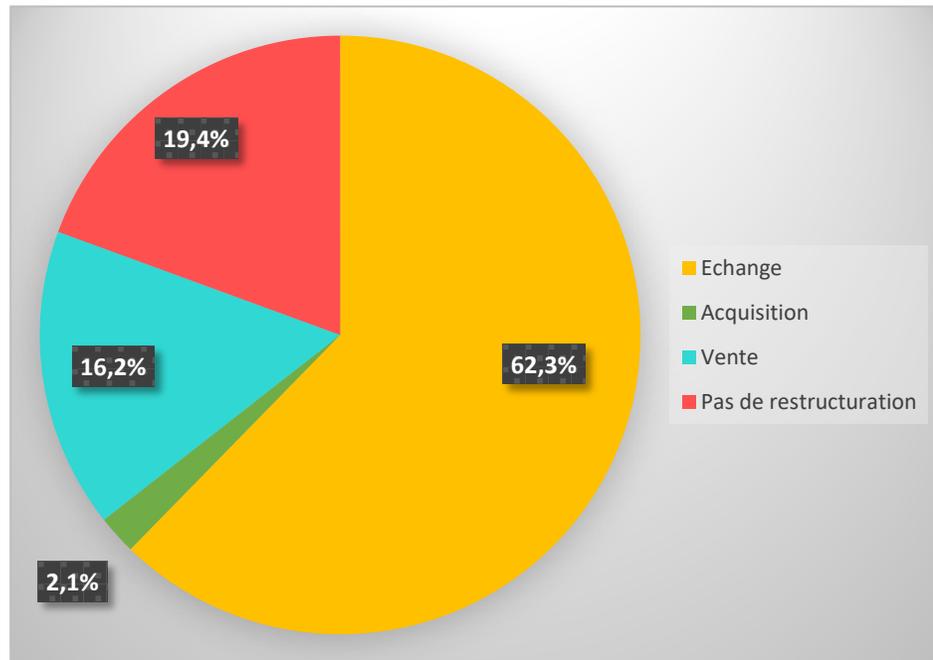
surface

Consultation des propriétaires

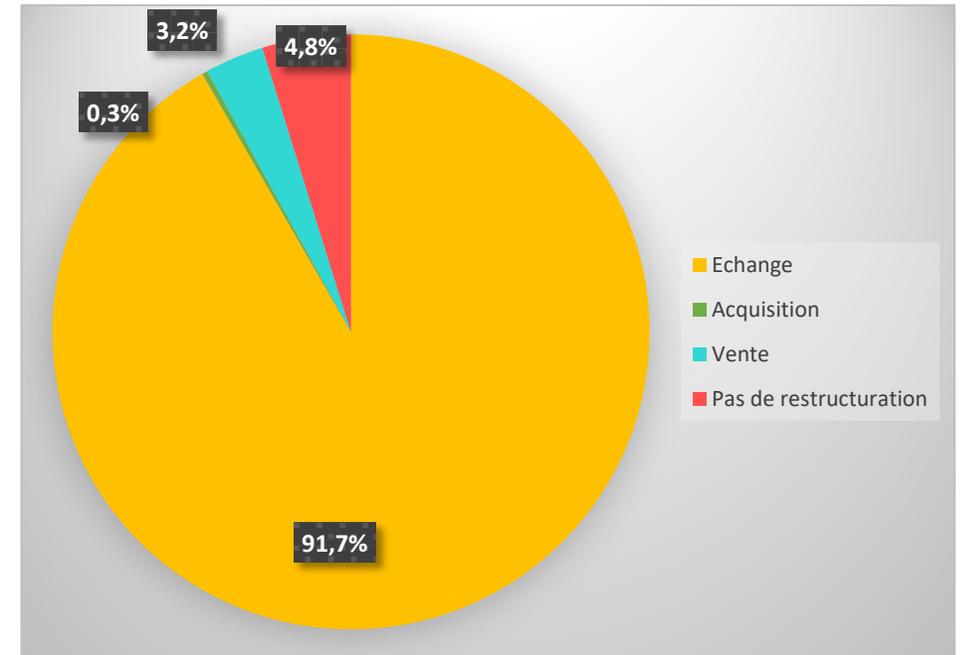
Analyse des réponses

Si nous ne tenons compte que des propriétaires ayant répondu :

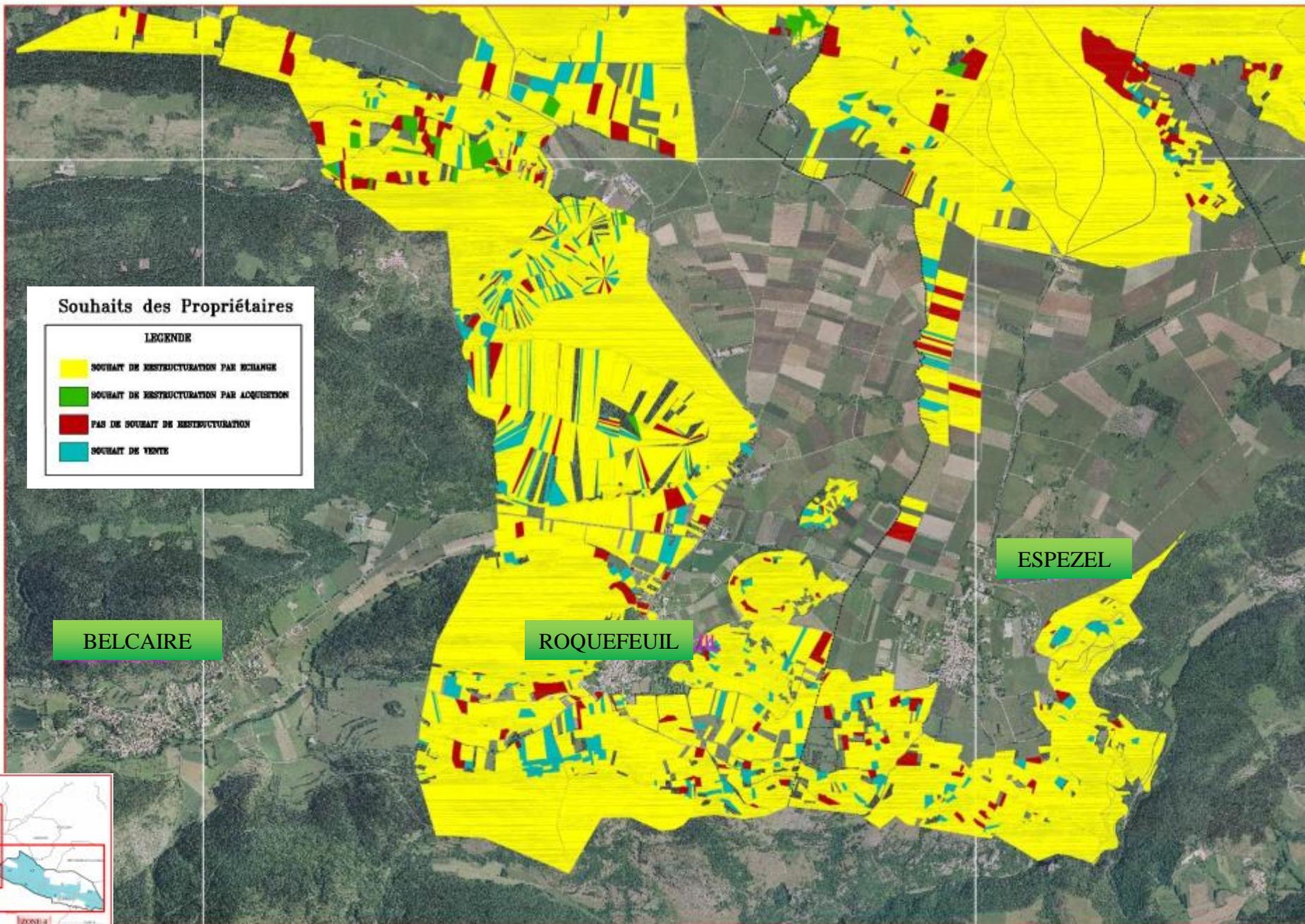
- 62,2% des propriétaires représentant 91,7% de la surface ont exprimé des souhaits d'échange
- 2,1% des propriétaires représentant 0,3% de la surface sont acquéreurs
- 16,2% des propriétaires représentant 3,2% de la surface sont vendeurs
- 19,4% des propriétaires représentant 4,8% de la surface ne souhaitent pas d'échange



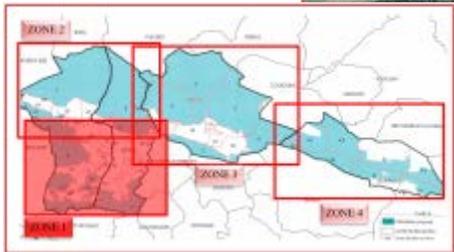
propriétaires



surface



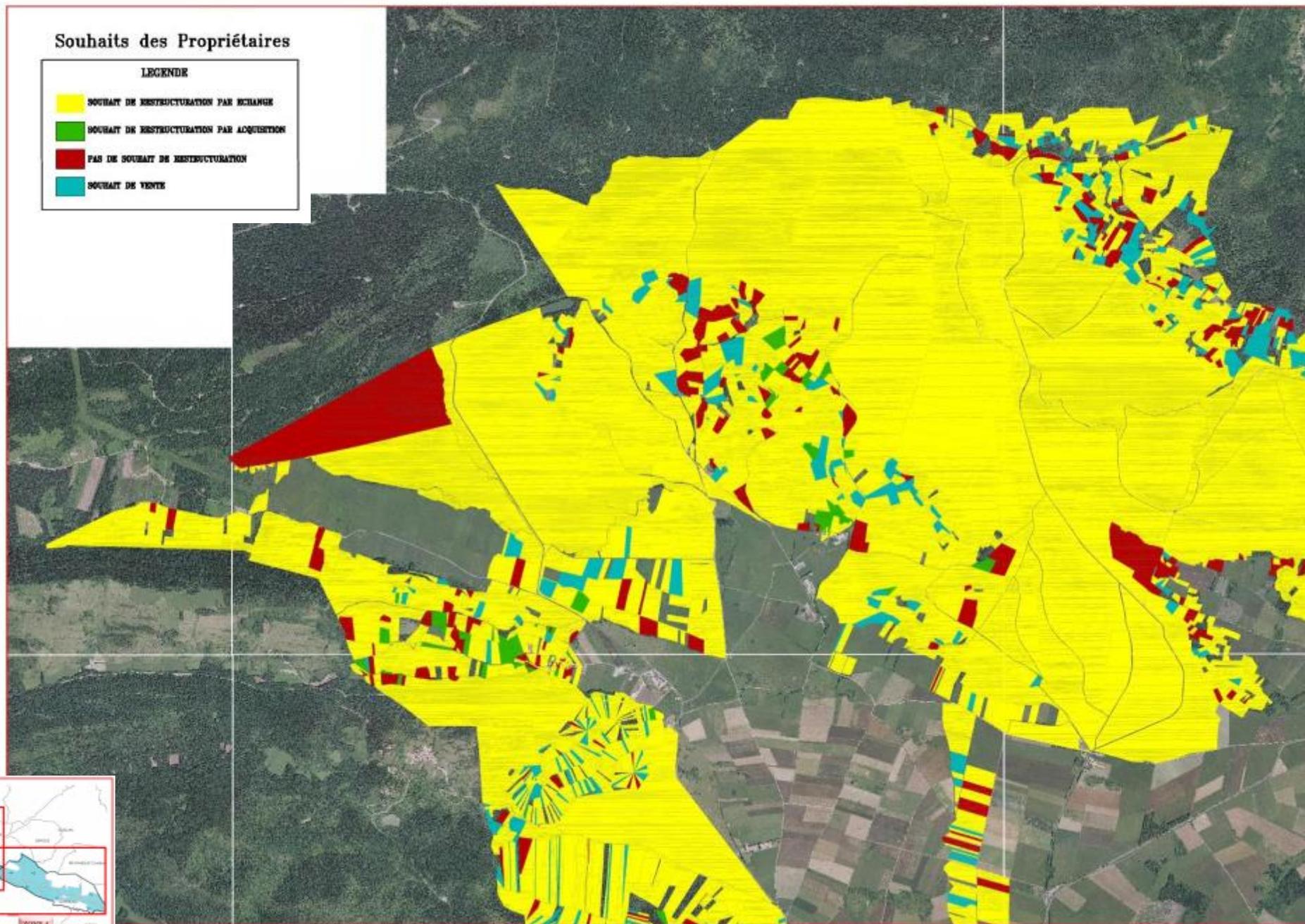
ZONE 1



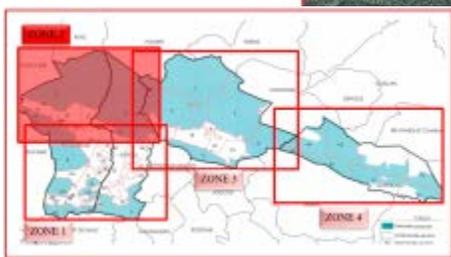
Souhais des Propriétaires

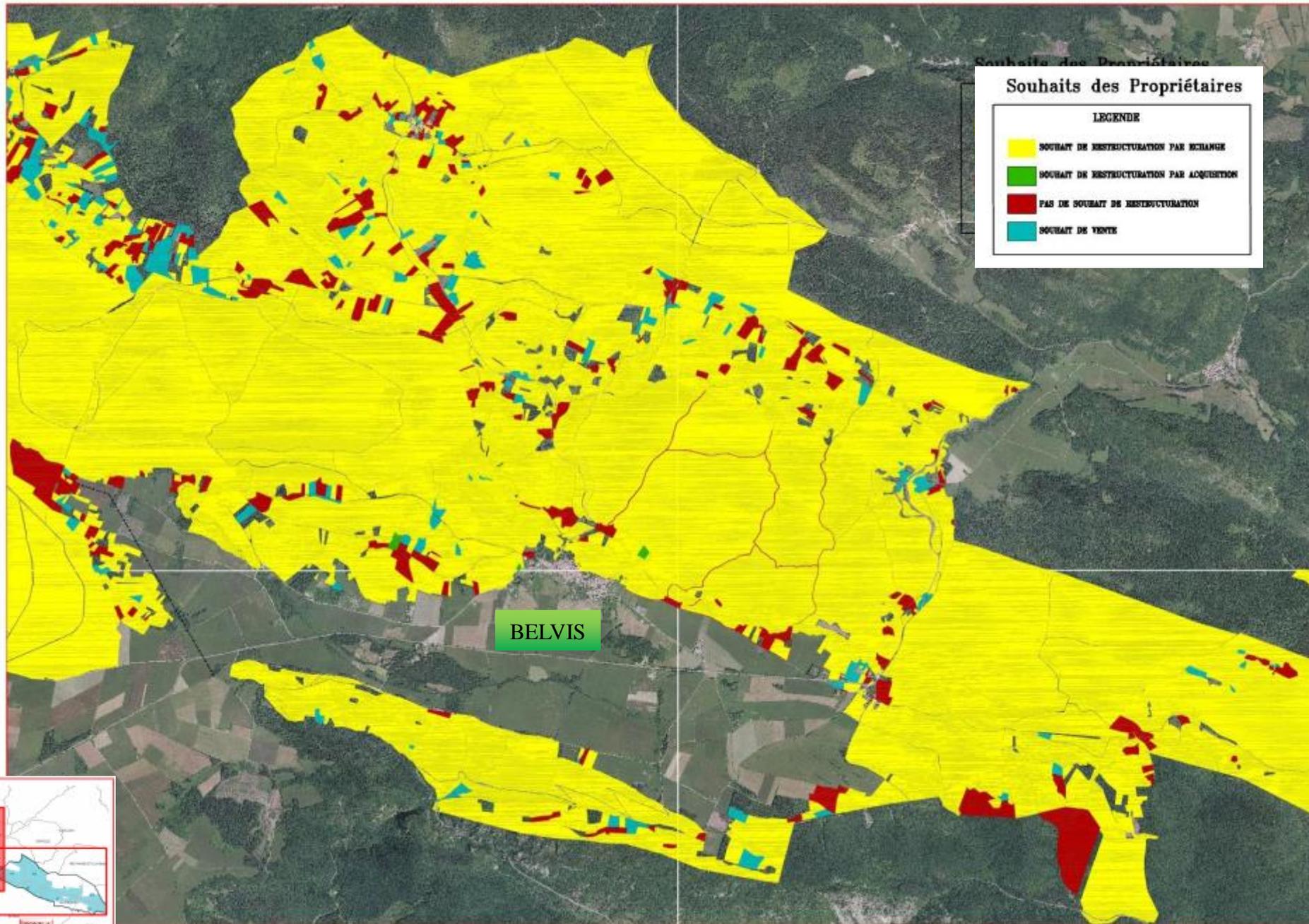
LEGENDE

- SOUHAIT DE RESTRUCTURATION PAR ECHANGE
- SOUHAIT DE RESTRUCTURATION PAR ACQUISITION
- PAS DE SOUHAIT DE RESTRUCTURATION
- SOUHAIT DE VENTE

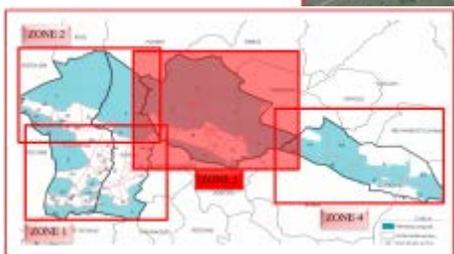


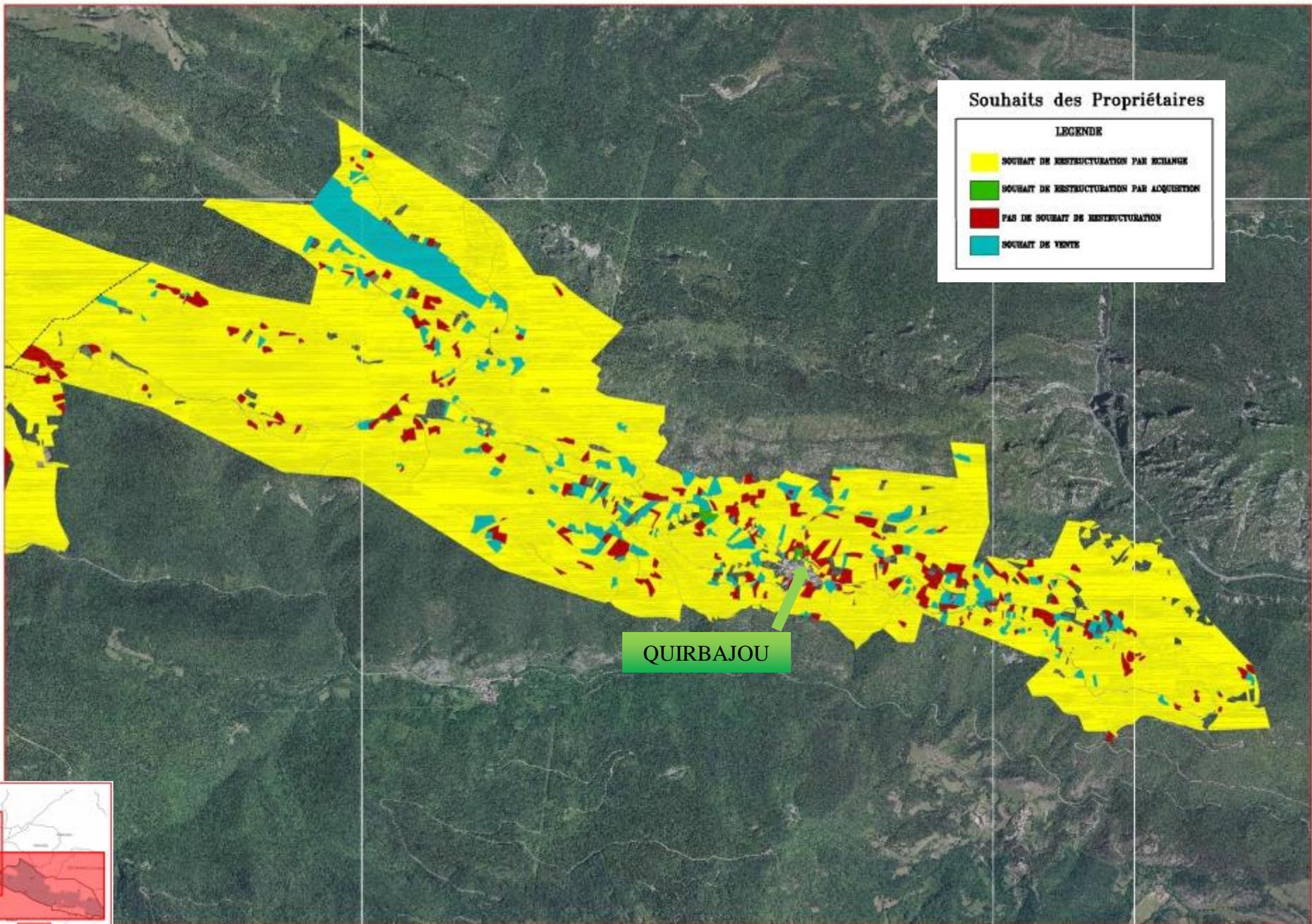
ZONE 2



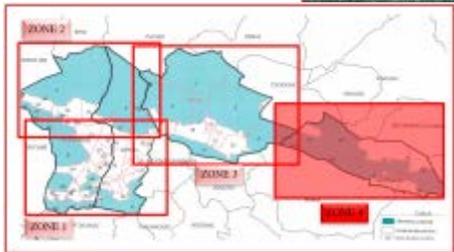


ZONE 3





ZONE 4



Consultation des propriétaires

Souhais en matière de travaux

24 propriétaires ont des projets de travaux :

- 1 curage de fossés
- 2 chemins d'accès à créer ou aménager
- 1 plantation de verger
- 1 création de retenue d'eau collinaire
- 1 élagage
- 3 remises en culture
- 13 débroussaillage
- 2 plantations de haies



Exploitations situées sur les communes concernées d'après les déclarations PAC

Dénomination

MAUGARD Laurent

FERRIE Jean-Luc

GAEC DES BORDES

SCABORO Jacques

BRAEKEVELT Rudi

BEDOS Philippe

PINEAU Francis

ADROIT Catherine

RAYNAUD Josiane

LOUBEVRE Aurore

EARL GARROS JEAN MAURICE

GAEC DU BUC

ARTIGUES Romain GAEC du GOULET

DIAMANTE Xavier

OBERTI Lydie

TOUSTOU Lionel

GAEC L ENTETE

GOISSET Lea

ANDIVEAU Maud

LANDREAU Stephen

FONTAINE Emeline

ARTIGUES Marcel

BELLUS Gérard

CROS Bernard

ROLLAND Françoise

MICHEU Alain

DANTIN Françoise

GROUPEMENT PASTORAL D'ESPEZEL

GROUPEMENT PASTORAL ROQUEFEUIL

TOUSTOU Gilbert

MARQUES Christophe

SLETTEN Freia

CHIVOT Lucile

GAEC DES ROUQUATIERS

GAEC DU MECHANT PAS

GAEC EN TERRIOU

GAEC D'AUTANJOU

THEVENON Coralie

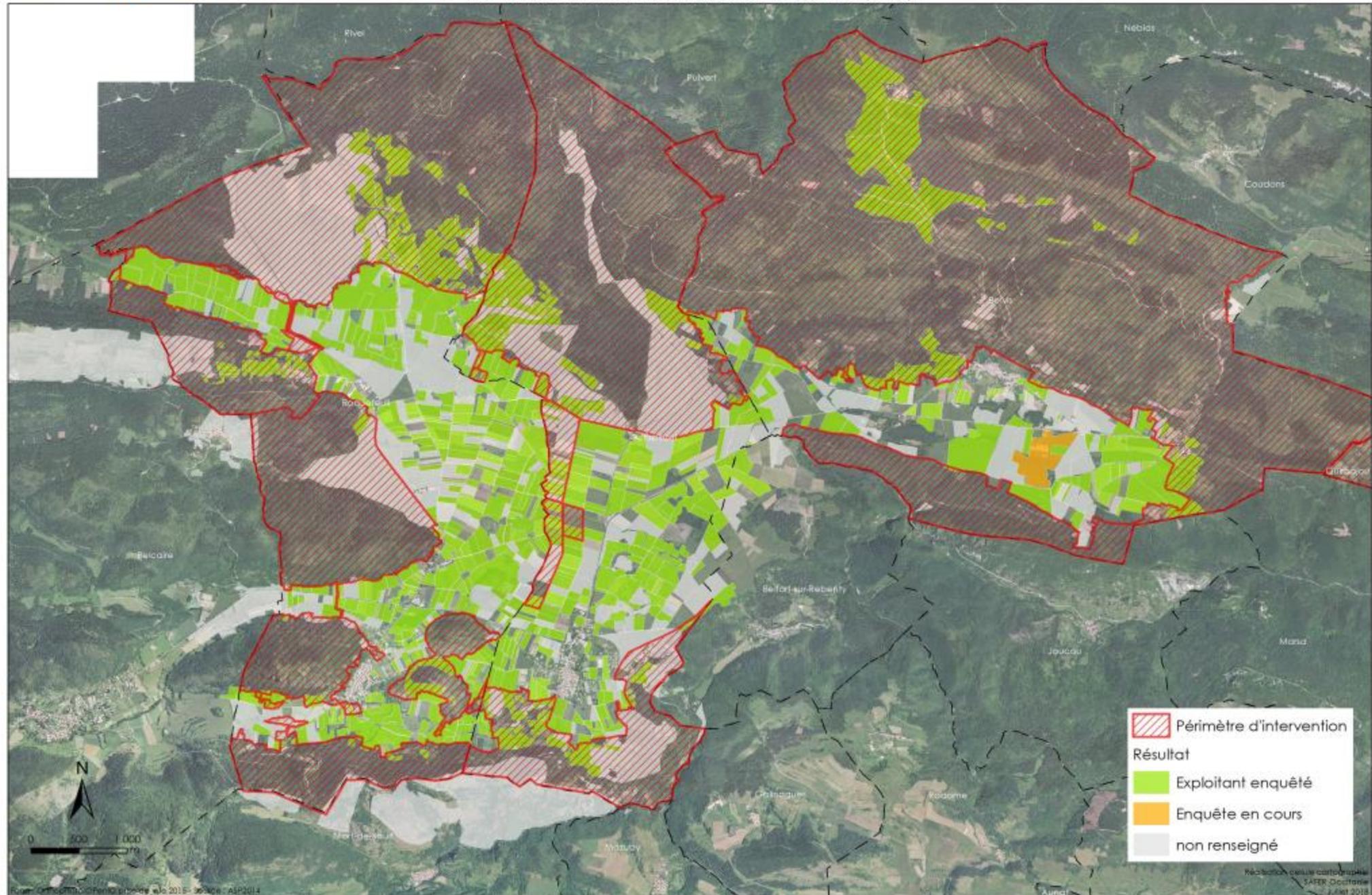
SASTRE Florian

MARTEL Sebastien

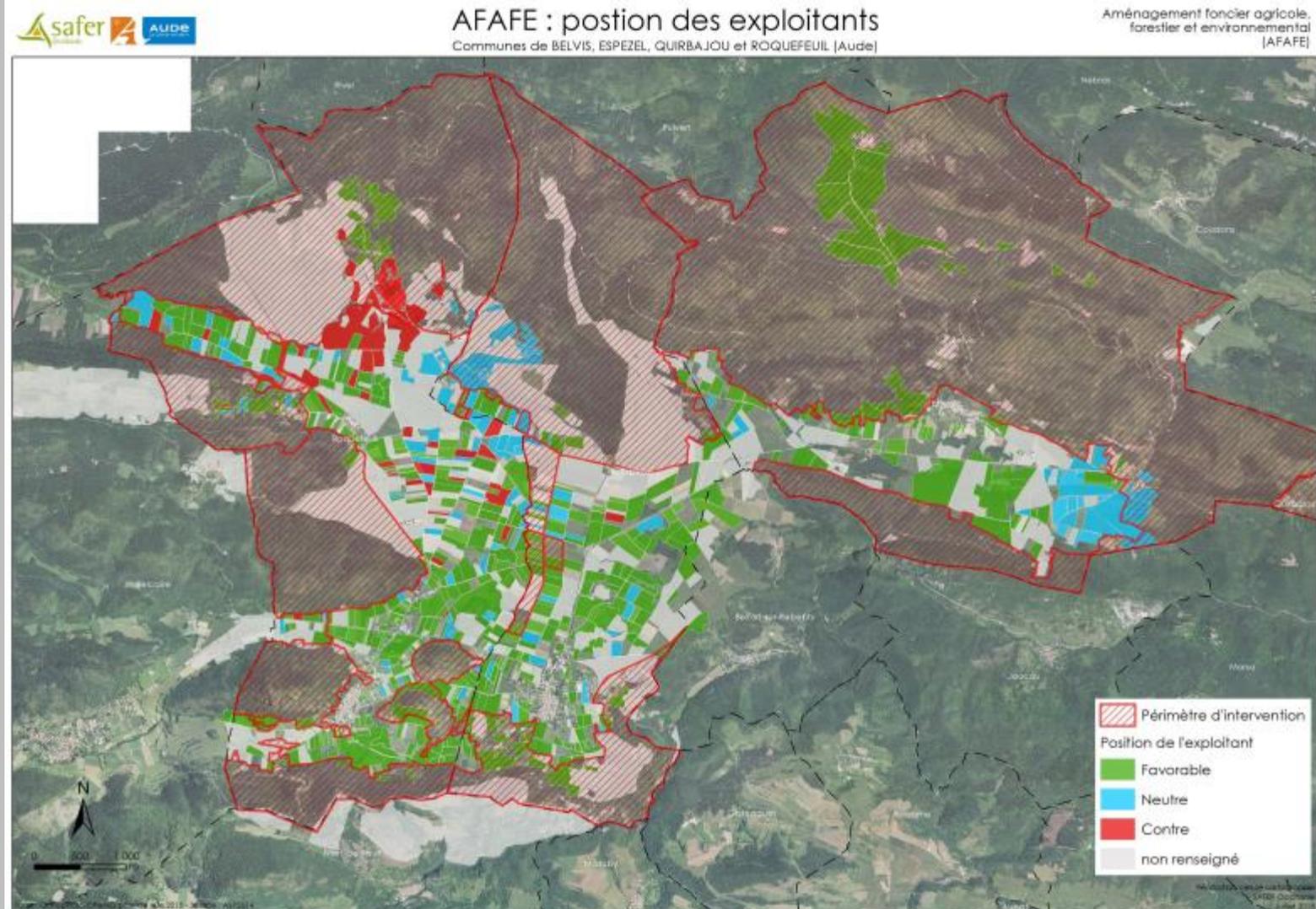
MAUGARD Jerome

MAUGARD Stephanie

SCEA CANAVY

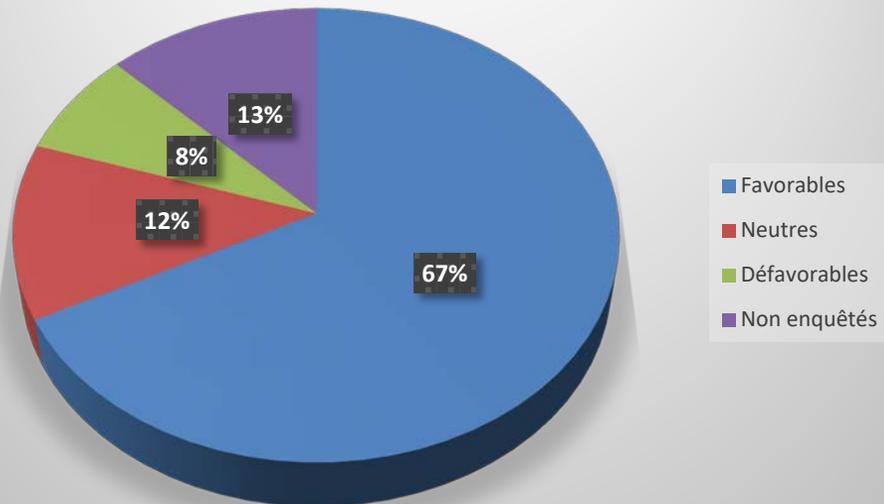


Exploitations : réponses par rapport à la problématique d'aménagement

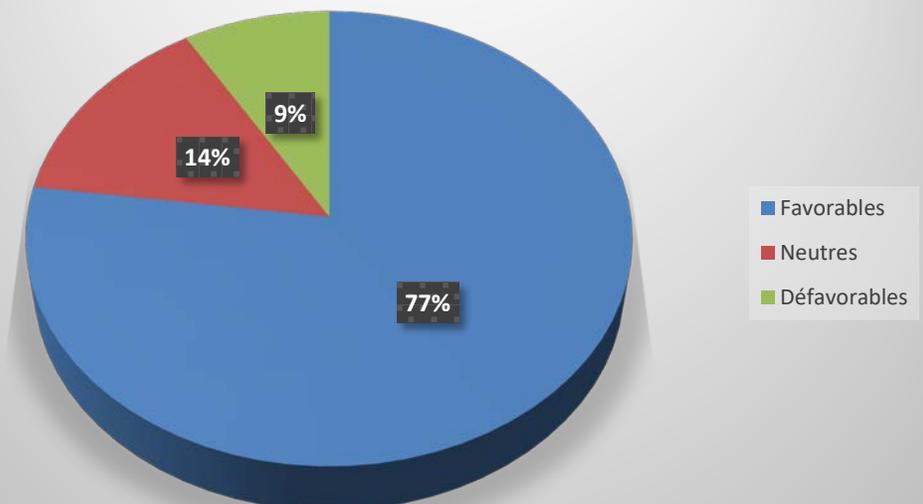


Exploitations : réponses par rapport à la problématique d'aménagement

Position des exploitants
(en nombre d'exploitants par rapport au nombre total d'exploitants)

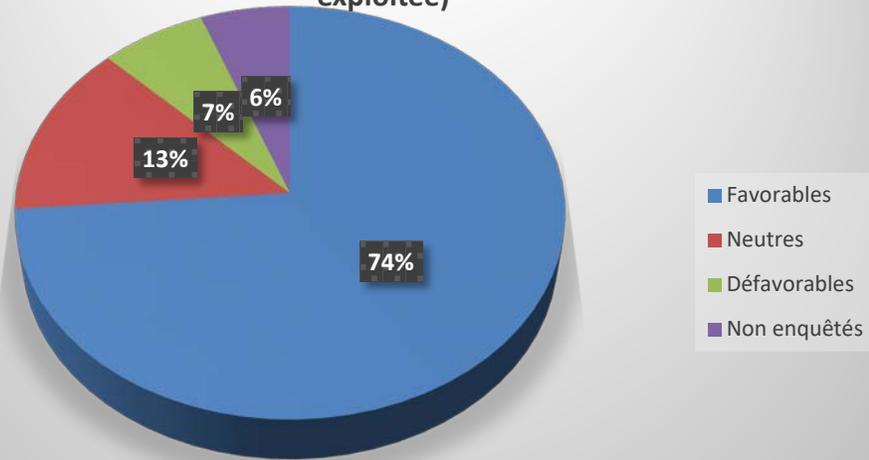


Position des exploitants
(en nombre d'exploitants par rapport au nombre d'exploitants enquêtés)

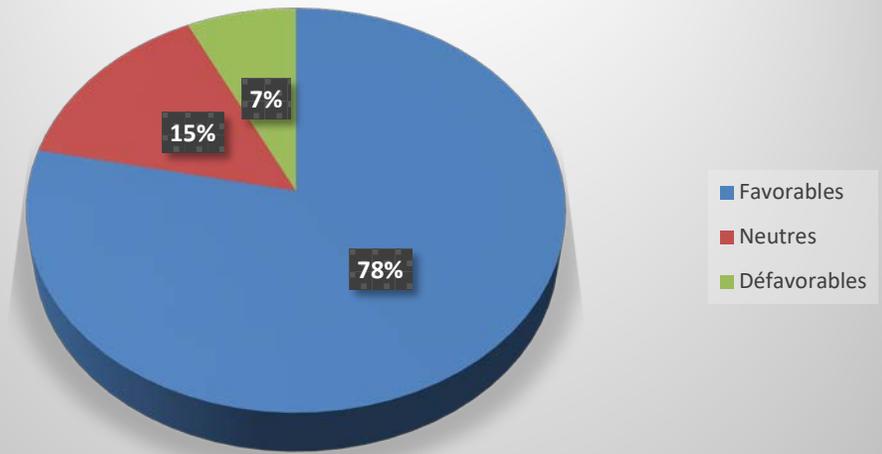


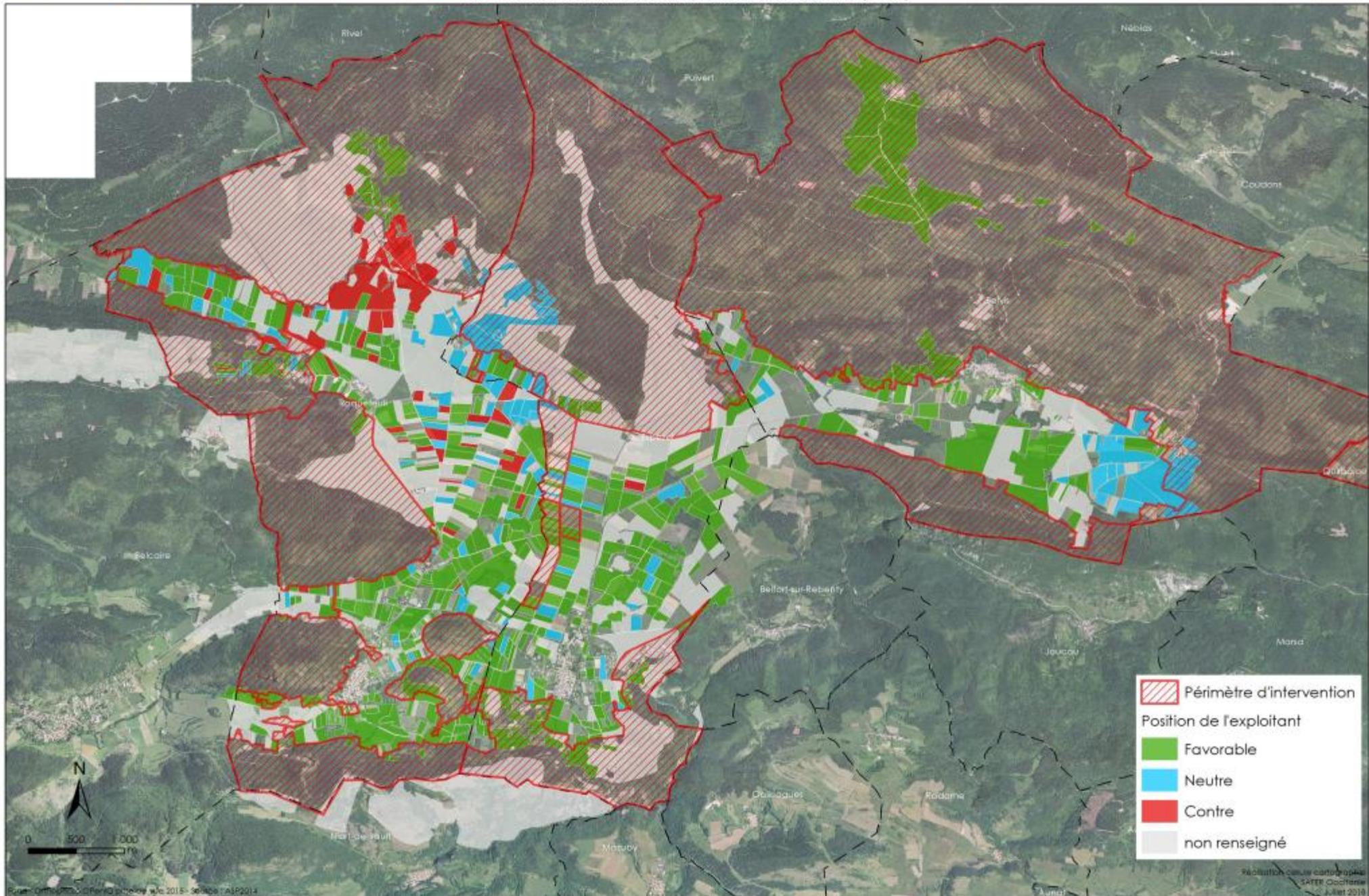
Exploitations : réponses par rapport à la problématique d'aménagement

Position des exploitants
(surface concernée par rapport à la surface totale exploitée)



Position des exploitants
(surface concernée par rapport à la surface enquêtée)





Les motivations locales

LA VOIRIE

L'objectif des Conseils Municipaux est de refaire un classement de la voirie qui corresponde à la réalité du terrain.

Pour cela, le classement origine est à revoir en tenant compte :

- des chemins d'intérêt général qu'il faut classer en voirie communale (domaine public de la commune)
- des chemins existants desservant plusieurs propriétés privées ou des pistes qu'il faudrait intégrer dans la voirie rurale (domaine privé de la commune)

conseil municipal de **BELVIS**

- classer en chemins ruraux 21 chemins (14km) qui sont aujourd'hui en servitude
- créer un sentier visant à la mise en tourisme de la Grotte de la Cauna

conseil municipal d'**ESPEZEL**

- classer en chemins ruraux 12 chemins (6km) qui sont aujourd'hui en servitude

conseil municipal de **QUIRBAJOU**

- classer en chemins ruraux 12 chemins (6km) qui sont aujourd'hui en servitude

conseil municipal de **ROQUEFEUIL**

- classer en chemins ruraux 12 chemins (9km) qui sont aujourd'hui en servitude
- créer une voie communale au lieu-dit «Le Carrié des Clots»
- déplacer un tronçon de la voie communale n° 21 des Boulanès à proximité de la Métairie de la Rouquette
- élargir un tronçon du chemin rural du Barracou au hameau de la Bénague à proximité du hameau de la Bénague

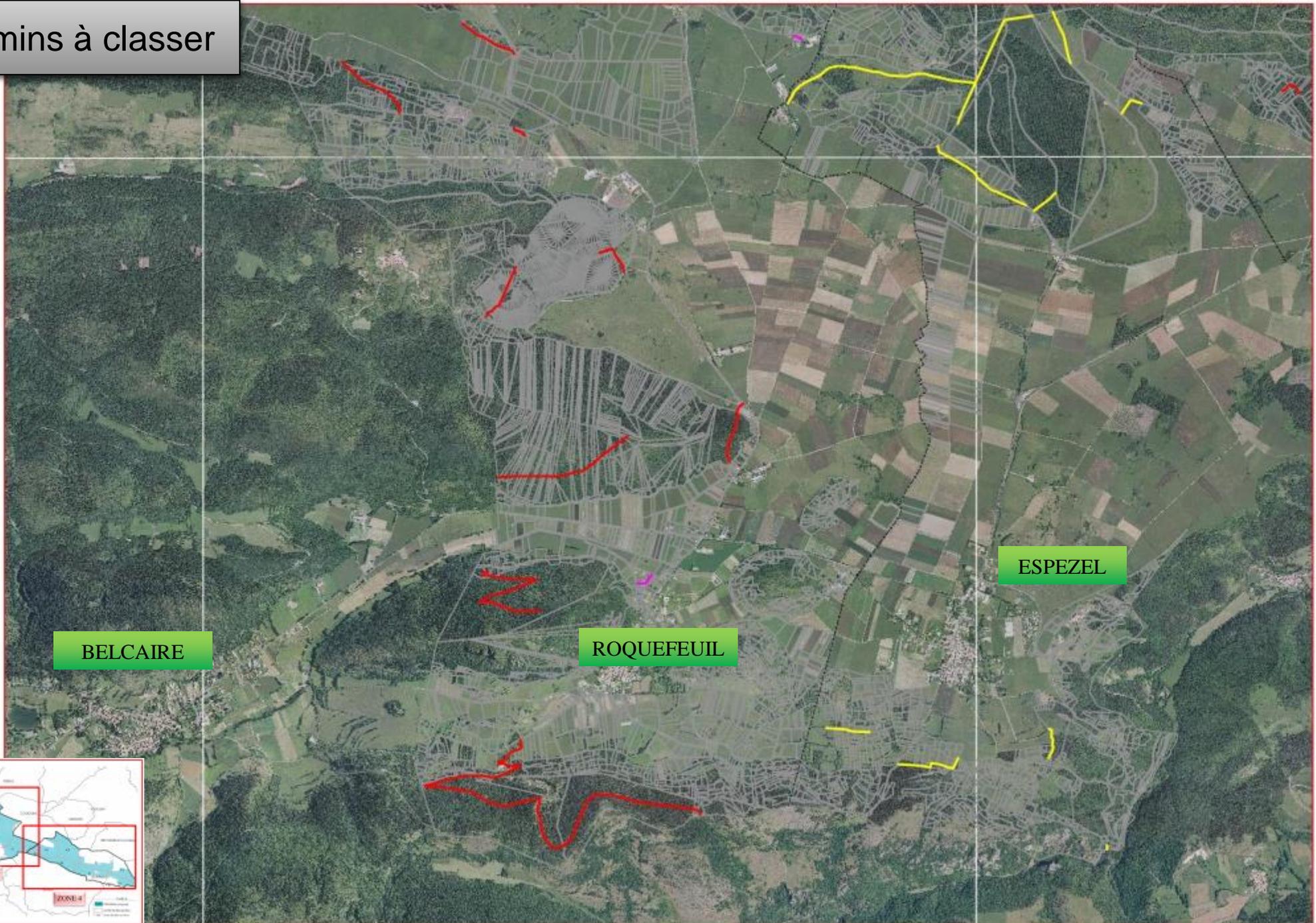
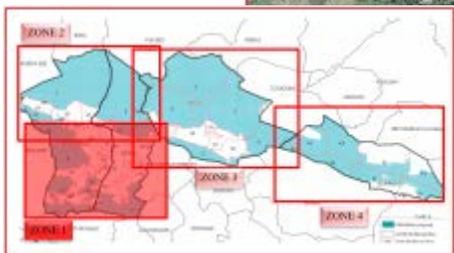
Les chemins à classer

ZONE 1

BELCAIRE

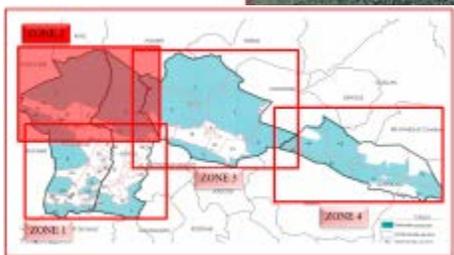
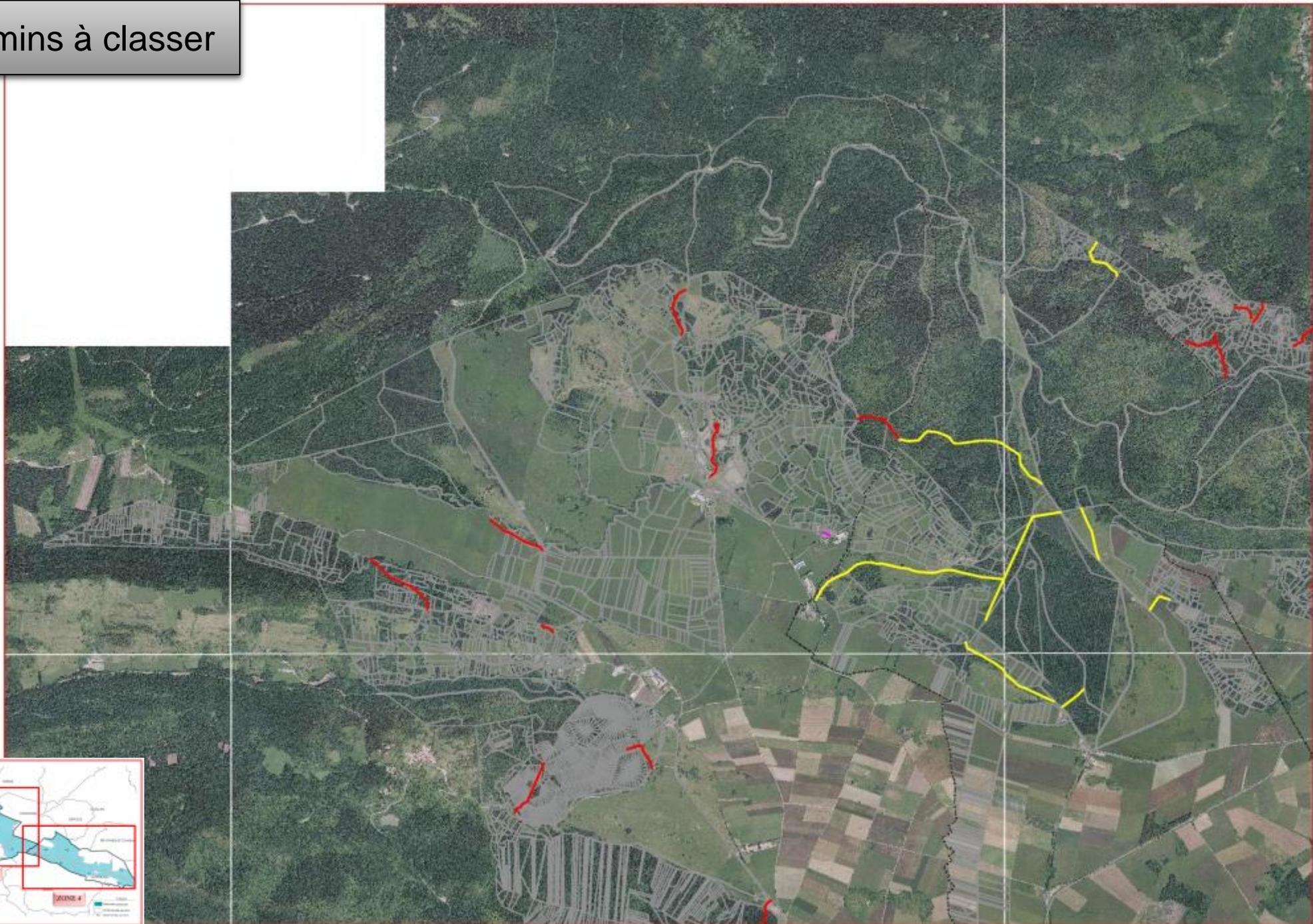
ROQUEFEUIL

ESPEZEL



Les chemins à classer

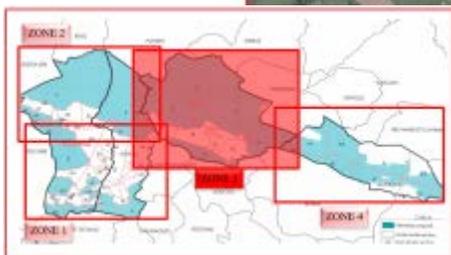
ZONE 2



Les chemins à classer

ZONE 3

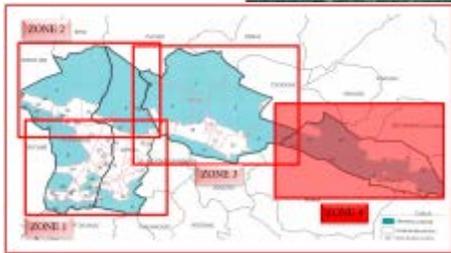
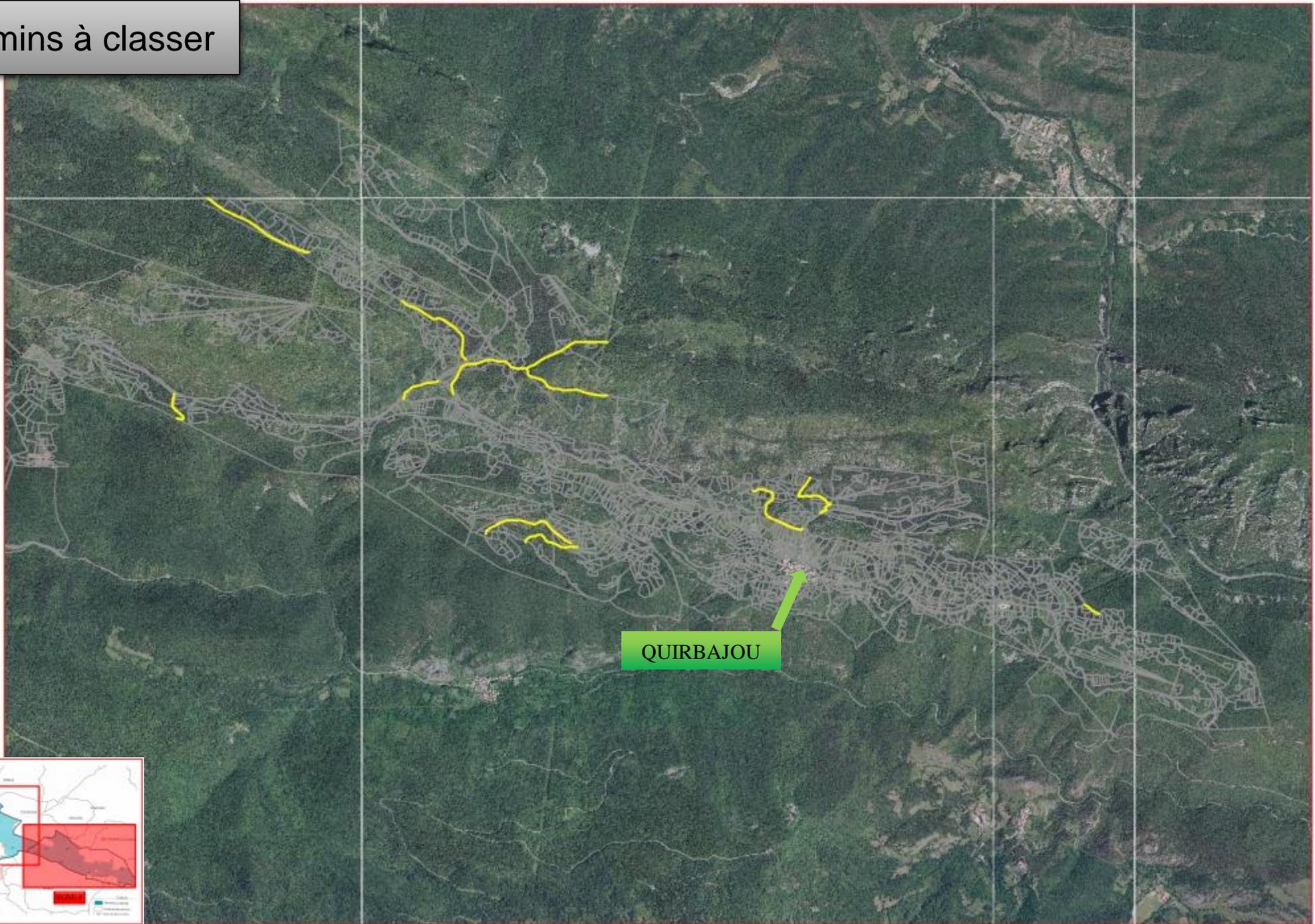
BELVIS



Les chemins à classer

ZONE 4

QUIRBAJOU



Les chemins à classer

en résumé

Une discordance entre le classement des chemins et la réalité.

Les motivations locales

LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT

Les éléments précédents de ce diagnostic nous permettent de constater que sur les 4 communes :

- la surface de la zone d'étude représente une part importante du territoire communal
(BELVIS 82% - ESPEZEL 65% - QUIRBAJOU 69% - ROQUEFEUIL 76%)
- la propriété communale représente une part importante de la superficie étudiée
(BELVIS 14% - ESPEZEL 6% - QUIRBAJOU 12% - ROQUEFEUIL 10%)
- il y a une activité forestière et agricole principalement d'élevage
- les propriétaires et les exploitants souhaitent améliorer leurs structures foncières et l'accès à leurs parcelles

Les objectifs du Conseil Municipal de **BELVIS** sont :

- de résorber les nombreuses enclaves de la propriété communale forestière aux lieu-dits : Le Bac de l'Able, Le Soula de l'Able, La Souco Négro, Le Coulet d'en Séguy, La Vémenière, Le Pech de Milacaux, Clot du Pal, Mentastré, Clot d'Enpescaire, Rives de Samarda, Clot de l'Echène, Agenouillade de Rolland, Font de Petit et Colleret.

Les objectifs du Conseil Municipal d'**ESPEZEL** sont :

- de résorber les enclaves de la propriété communale forestière aux lieu-dits : La Gardie, Las Ribos, Le Pas de las Fédos et Le Pla de Lartigue,
- d'échanger les parcelles communales agricoles afin de pouvoir résorber les enclaves de la propriété communale forestière.

Les motivations locales

Les objectifs du Conseil Municipal de **QUIRBAJOU** sont :

- de résorber les nombreuses enclaves de la propriété communale notamment aux lieu-dits : Col d'al Souil, Soula de Mézanes, Le Pujol et Col d'en Rouat,
- d'échanger les parcelles communales agricoles afin de pouvoir résorber les enclaves de la propriété communale.

Les objectifs du Conseil Municipal de **ROQUEFEUIL** sont :

- de résorber les enclaves de la propriété communale forestière aux lieu-dits : Peyragoullers, Bac d'Enfeilla, Le Cayrol et Caunes,
- d'échanger les parcelles communales agricoles afin de pouvoir résorber les enclaves de la propriété communale forestière,
- d'assurer la maîtrise foncière de la liaison sanitaire du réseau de collecte des eaux usées, par mode gravitaire, vers la nouvelle station d'épuration,
- d'assurer la maîtrise foncière de la création d'un espace vert à proximité du marché.

LES PROBLEMES FONCIERS

Le problème du foncier reste à régler sur divers points :

- L'analyse des propriétés fait apparaître un morcellement important
- Il existe 1058 parcelles (10%) en bien non délimité d'une superficie totale de 224ha (4%) concernant environ 500 propriétaires (45%)

PROPOSITIONS

NECESSITE D'UN AMENAGEMENT

Les problèmes fonciers décrits au paragraphe précédent et dans les parties réalisées par la SAFER Occitanie et le CRPF Occitanie sont nombreux et complexes.

Il paraît nécessaire de mettre en place une **procédure réglementaire d'aménagement foncier** qui permettra de trouver une solution d'ensemble.

Le type d'aménagement choisi devra donc **régulariser les problèmes du foncier**, essayer de **diminuer le morcellement** trop important et **améliorer la desserte** des parcelles.

Des parcelles plus grandes vont permettre un **gain de temps** pour la mécanisation des travaux.

Les temps de déplacements entre les îlots seront diminués si leur nombre est moins important.

DEFINITION DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT

En fonction des problèmes étudiés précédemment, des demandes des communes, des propriétaires et des exploitants, un **périmètre d'aménagement** d'une surface d'environ **5574ha** pourra être proposé à la Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier.

Ce périmètre comprend :

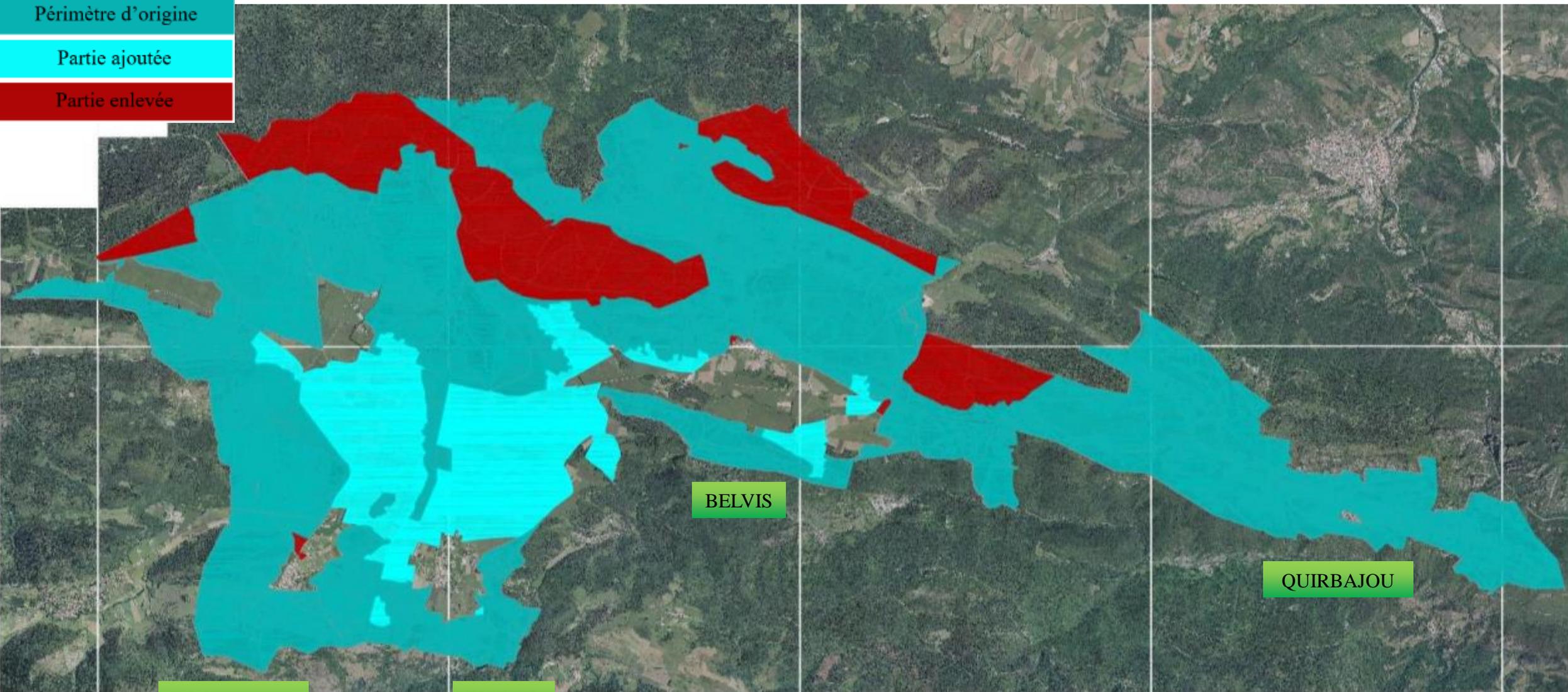
- une extension de 124ha sur la commune de PUIVERT,
- une extension de 91 ha sur la commune de MARSA,
- une extension de 27 ha sur la commune de BELCAIRE,
- une extension de 78 ha sur la commune de BELFORT SUR REBENTY.

Proposition

Périmètre d'origine

Partie ajoutée

Partie enlevée



ROQUEFEUIL

ESPEZEL

BELVIS

QUIRBAJOU

Proposition

Périmètre d'origine

Partie ajoutée

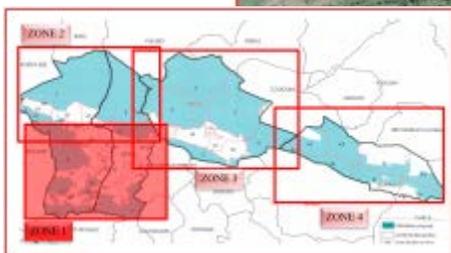
Partie enlevée

ZONE 1

BELCAIRE

ROQUEFEUIL

ESPEZEL



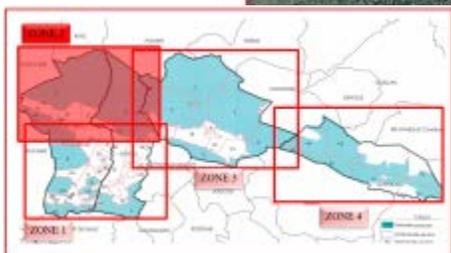
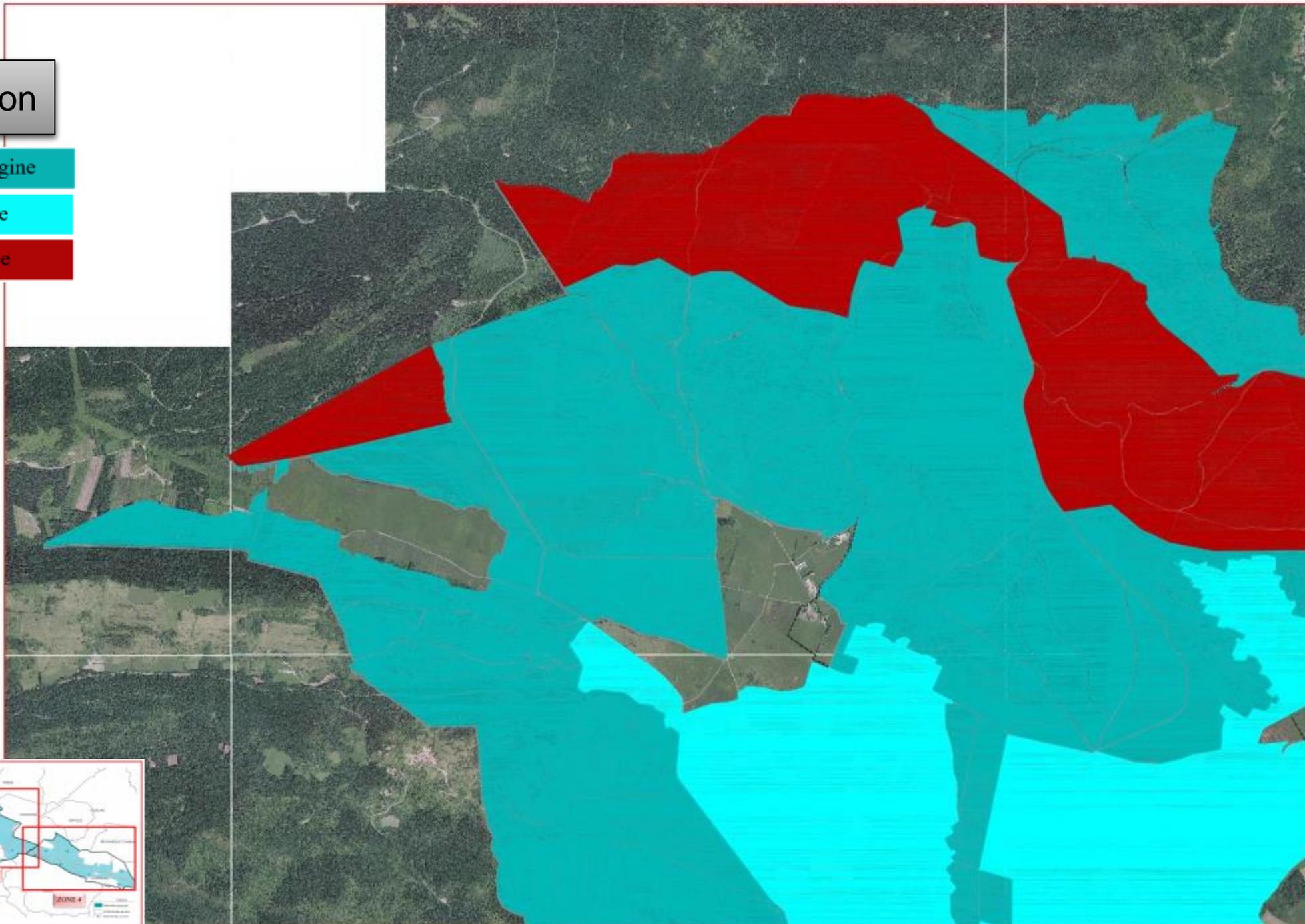
Proposition

Périmètre d'origine

Partie ajoutée

Partie enlevée

ZONE 2



Proposition

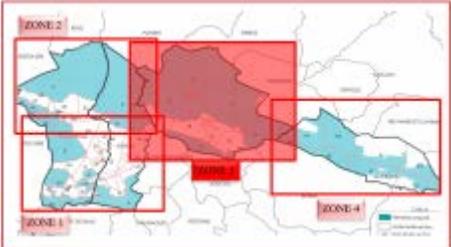
Périmètre d'origine

Partie ajoutée

Partie enlevée

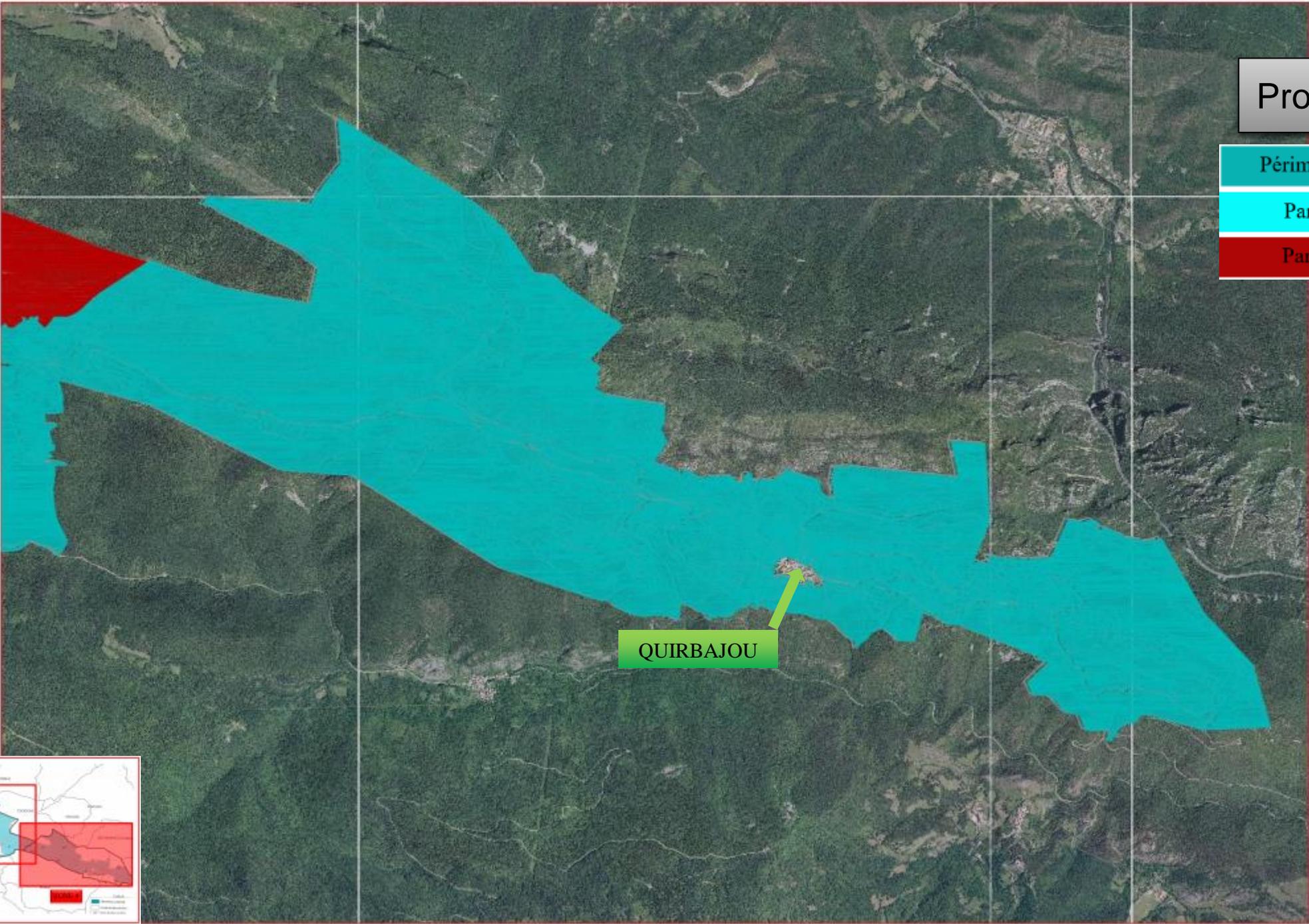
ZONE 3

BELVIS

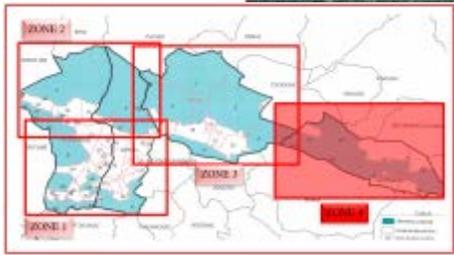


Proposition

- Périmètre d'origine
- Partie ajoutée
- Partie enlevée



ZONE 4



QUIRBAJOU

DEFINITION DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT

en résumé

L'aménagement devrait permettre :

- **diminution du morcellement**
- **une économie des coûts d'exploitation**
- **la création d'îlots facilement exploitables**
- **une remise en ordre des emprises de la voirie communale et des chemins ruraux**
- **la suppression des biens non délimités (BND)**

LES OUTILS D'AMENAGEMENT FONCIER

Le code rural définit les différents modes d'aménagement foncier : en vue d'assurer la mise en valeur et l'amélioration des conditions d'exploitation des propriétés agricoles ou forestières.

Il est réalisé par la mise en œuvre des modes d'aménagement foncier suivants :

- 1- Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux
- 2- L'aménagement foncier agricole forestier et environnemental
- 3- La mise en valeur des terres incultes
- 4- La réglementation et la protection des boisements

Compte tenu de la problématique rencontrée dans ces communes, essentiellement liée à une amélioration d'exploitations forestières, agricoles et d'élevage, seuls les deux premiers modes d'aménagement seront étudiés.

Nous allons définir et analyser successivement ces deux modes afin de déterminer les avantages et les inconvénients liés à ces diverses procédures pour leur application sur ces communes.

LES ECHANGES AMIABLES ECIR ou ECIF

Cette procédure souple est réglementée par les articles L.124-1 à L.124-13 du Code Rural.

Elle est basée sur la négociation individuelle avec chaque propriétaire.

La réalisation de ces échanges amiables nécessite une négociation d'autant plus intense et plus longue que le nombre de propriétaires et d'îlots de propriété est important.

Les échanges effectués peuvent être bilatéraux ou multilatéraux, cette dernière formule permettant de grouper de nombreuses parcelles en une seule masse pour effectuer ensuite une nouvelle répartition répondant aux besoins des exploitations concernées.

Cette procédure bénéficie d'avantages fiscaux et financiers (prise en charge des frais à hauteur de 80% par le Département), elle présente, en outre, l'avantage de la souplesse dans la durée.

Cette démarche peut être effectuée avec ou sans périmètre.

Règles communes :

- préparé par un ou plusieurs propriétaires
- Soutes possibles pour compenser la différence de valeur vénale
- Soutes (L121-24) pour cession de l'ensemble du compte de propriété : 1ha50 maximum et 1500€(AFAFE et ECIR) ou 7500€(ECIF)

LES ECHANGES AMIABLES ECIR ou ECIF

SANS PERIMETRE

*** transfert de propriété par acte administratif (L124-3)**

Transfert de propriété par décision du président du conseil départemental.

La CDAF en reconnaît l'utilité pour l'aménagement foncier.

Frais (Géomètre + publicité foncière) payés à hauteur de 80% par le conseil départemental.

Après l'opération, obligation de demander une autorisation de divisions de parcelles.

*** transfert de propriété par acte notarié (L124-4)**

Transfert de propriété par acte notarié.

Si la CDAF en reconnaît l'utilité pour l'aménagement foncier

Frais (Géomètre + Notaire + publicité foncière) payés à hauteur de 80% par le conseil départemental.

AVEC PERIMETRE (L124-5 à 8)

Un projet établi avec un géomètre expert agréé

Après enquête soumis à la CDAF qui approuve

Transfert de propriété par décision du président du conseil départemental.

Pas de prescriptions environnementales, ni travaux connexes ni réserves foncières.

Après l'opération, obligation de demander une autorisation de divisions de parcelles.

Frais (Géomètre + publicité foncière) payés par le conseil départemental.

L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

Après la définition d'un périmètre d'aménagement proposé par la commission d'aménagement foncier et soumis à l'enquête publique, le président du conseil départemental ordonne l'opération.

Il est défini par l'article L. 121-1-1 du chapitre I du titre II du Code Rural.

La procédure est conduite par la Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier (CIAF), présidée par un commissaire-enquêteur et avec le concours d'un géomètre agréé.

L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

Option : valeur vénale

*** Consultation d'un mois**

Destinée à recueillir les observations des propriétaires et exploitants sur l'étendue de leurs droits et l'état de leurs parcelles.

Le but est de recueillir le maximum de renseignements concernant la valeur des fonds et des conditions d'exploitation.

Il n'est pas prévu de classement des sols en valeur de productivité.

L'estimation des parcelles à échanger se fait en fonction de la valeur vénale (L123-4-1).

Déterminée par des parcelles témoins avec les membres de la CIAF.

Règle de l'équivalence en valeur vénale :

- par compte de propriété entre apports et attributions, déduction faite du prélèvement pour les travaux collectifs (visés au L123-8)

- écarts de surface inférieure à 10%.

Sauf accord express des propriétaires

Soultés possibles décidées par CIAF si pas équivalence

L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

Option : valeur vénale

* **Elaboration du plan d'échange**

Après l'examen des résultats de l'enquête, la préparation et la concertation entre les propriétaires et les exploitants, un avant-projet est dressé par la sous-commission et le géomètre,

Une enquête permet de recueillir les observations des personnes concernées.

Le projet d'échange est mis en place par la CIAF avec l'objectif principal de favoriser les échanges amiables.

Cession petite parcelle (L121-24) : la loi permet la cession de petites parcelles d'une surface inférieure à 1,5 ha et d'une valeur inférieure à 1500 euros en soldant les comptes et ceci sans acte notarié.

* **Enquête publique d'un mois**

Elle concerne le plan parcellaire, l'avant-projet de travaux connexes (avec création éventuelle d'association foncière) et l'étude d'impact (par un bureau d'études environnement) avec un commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif.

Les **contestations éventuelles** sont examinées par la **CIAF** qui entend les propriétaires qui en font la demande et ceux concernés par la réclamation.

Ceux-ci ont un délai d'un mois pour faire connaître leur opposition éventuelle devant la Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF) qui peut modifier les attributions.

L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

Option : valeur vénale

* Clôture des opérations

Le plan définitif et le procès-verbal d'aménagement foncier agricole forestier et environnemental sont déposés en mairie.

Ce dépôt entraîne le transfert de propriété et le président du Conseil Départemental constate la clôture des opérations.

Le procès-verbal est publié au service de la publicité foncière qui entraîne un transfert des droits réels.

* Travaux connexes

La CIAF soumet pour autorisation au préfet un projet de travaux connexes concernant la voirie, l'hydraulique, la remise en état des sols et les plantations.

Ce sont les Communes ou l'Association Foncière d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental qui assurent la maîtrise d'ouvrage de ces travaux.

L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

Option : valeur de productivité réelle

Elle s'appuie sur un relevé réel du territoire aménagé avec un classement de l'ensemble des terres par nature de culture en fonction de la valeur de productivité agricole des sols.

Nous étudierons essentiellement les différences par rapport à l'autre option.

*** Enquête sur la recherche des propriétaires**

En même temps que l'enquête sur le classement des sols qui a été défini par la CIAF avec l'attribution de points à chaque catégorie de terres.

*** Avant-projet et projet parcellaire**

Etablis afin d'aboutir à un regroupement des terres autour du centre d'exploitation en respectant le principe d'équivalence entre les apports et les attributions à 1% près.

Cette option est plus contraignante dans les tolérances à appliquer aux échanges entre des parcelles de nature de culture différentes : parcelles forestières et parcelles agricoles,

Phase opérationnelle AFAFE

(Marché avec Géomètre agréé en Aménagement foncier)

en valeur vénale

en valeur de productivité réelle

Recherche des propriétaires réels

-

Classement des terres

(consultation)

(enquête publique)

CIAF : examen des réclamations

Avant-projet parcellaire : consultation (officiuse) des propriétaires

Projet parcellaire et Travaux connexes – Etude d'impact (bureau d'études)

(enquête publique)

CIAF : examen des réclamations

CDAF : examen des réclamations

Préfet : autorisation des travaux connexes et du plan parcellaire correspondant

Conseil Départemental : adoption plan et travaux, ordonne la **Clôture** (avec transfert de propriété et prise de possession des nouvelles parcelles)

Réalisation Travaux Connexes

CHOIX DE LA PROCEDURE

avantages et inconvénients des diverses procédures

LES ECHANGES AMIABLES

Cette procédure a l'avantage de favoriser la négociation entre les différents propriétaires puisque l'accord de tous les propriétaires est indispensable.

Mais inversement, cette procédure est très lourde et entraîne des négociations très difficiles. Vu le morcellement important dans ces communes, les résultats obtenus seraient certainement peu satisfaisants.

Cette procédure ne peut permettre que des échanges ponctuels entre propriétaires volontaires.

Le plan cadastral n'est pas refait,

Elle trouve ses limites dans un micro-parcellaire trop prononcé, sur des zones justifiant des travaux fonciers et hydrauliques importants, et notamment des refontes de réseaux de chemins et fossés.

Elle ne permettrait pas de résoudre les problèmes de classement de voirie.

Elle nécessiterait la rédaction d'un acte d'échange très complexe.

Dans le département de l'Aude, les frais de géomètre et de notaire engagés dans le cadre des échanges amiables sont remboursés à 80% par le Département.

C'est une procédure qu'il conviendrait d'écartier sur cette opération.

CHOIX DE LA PROCEDURE

AFAFE en valeur de productivité réelle

C'est en général la procédure idéale et complète d'aménagement foncier (très efficace en secteur d'exploitation intensive).

Le géomètre chargé de l'opération effectue un nouveau plan avec relevé réel du terrain et bornage des nouvelles limites.

Il y a un classement en valeur de productivité réelle de chaque parcelle avec une réattribution équivalente aux apports pour chaque propriétaire.

Il n'est pas possible de faire des échanges entre nature de terrains différentes.

L'application de cette procédure paraît toutefois difficile dans le cas présent, notamment dans la partie forestière.

Etant donné ces éléments, **cette procédure n'est pas la mieux adaptée** à l'aménagement de ces communes.

CHOIX DE LA PROCEDURE

AFAFE en valeur vénale

C'est la procédure permettant des échanges entre parcelles demandant une négociation effectuée avec souplesse et psychologie.

Elle permet de travailler dans des territoires moins homogènes et sous exploités.

Cette procédure offre notamment la possibilité de désigner, par le juge compétent de l'ordre judiciaire, une personne chargée de représenter les propriétaires dont l'identité ou l'adresse n'a pu être déterminée.

L'ensemble de l'étude est **subventionné à 100%** par le Département.

Les travaux connexes sont **subventionnés à un taux de 80%** si le dossier est **éligible** dans le cadre du Programme de Développement Rural d'Occitanie.

Les travaux connexes sont subventionnés à un taux variant de 50% à 70% si le dossier n'est pas éligible dans le cadre du Programme de Développement Rural d'Occitanie.

CHOIX DE LA PROCEDURE

en résumé

La Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier se prononcera sur le mode d'Aménagement à mettre en place, ainsi que sur le périmètre définitif de la zone à aménager.

L'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (en valeur vénale) paraît être la procédure la mieux adaptée pour résoudre les problèmes fonciers des communes de BELVIS, ESPEZEL, QUIRBAJOU et ROQUEFEUIL avec des extensions sur les communes de BELCAIRE, BELFORT SUR REBENTY, MARSA et PUIVERT (périmètre d'aménagement d'une **surface d'environ 5574ha**).

Proposition

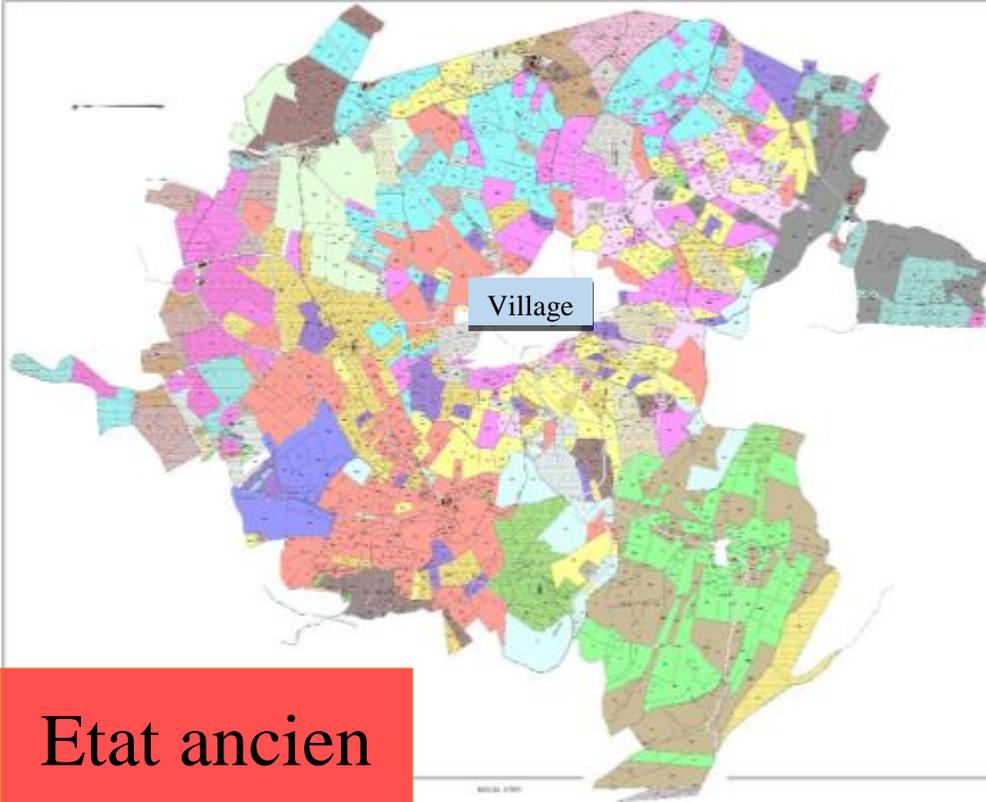


ROQUEFEUIL

ESPEZEL

BELVIS

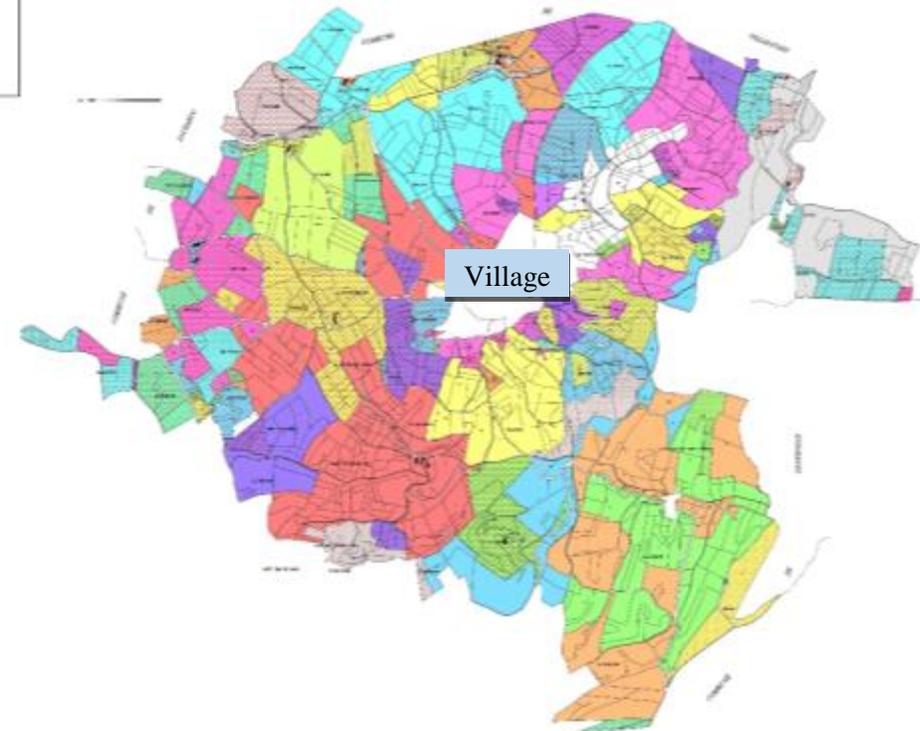
QUIRBAJOU



Etat ancien

Exemple d'une
commune

Etat nouveau



- îlots : 675 avant – 298 après (suppression de 377 îlots)
- Le coefficient de réduction des îlots est de 56%
- Surf Moyenne îlot : 1ha 26 avant à 2ha 85 après
- Suppression de 8 parcelles de BND (6 propriétaires) d'une superficie de 2ha 56
- 37 comptes uni-parcellaire (en apport)
- 68 comptes uni-parcellaire (en attribution)
- 6 cessions de petites parcelles concernant 11 parcelles d'une superficie de 1ha 92a 74 pour un montant de 2400 Euros ont été conclues