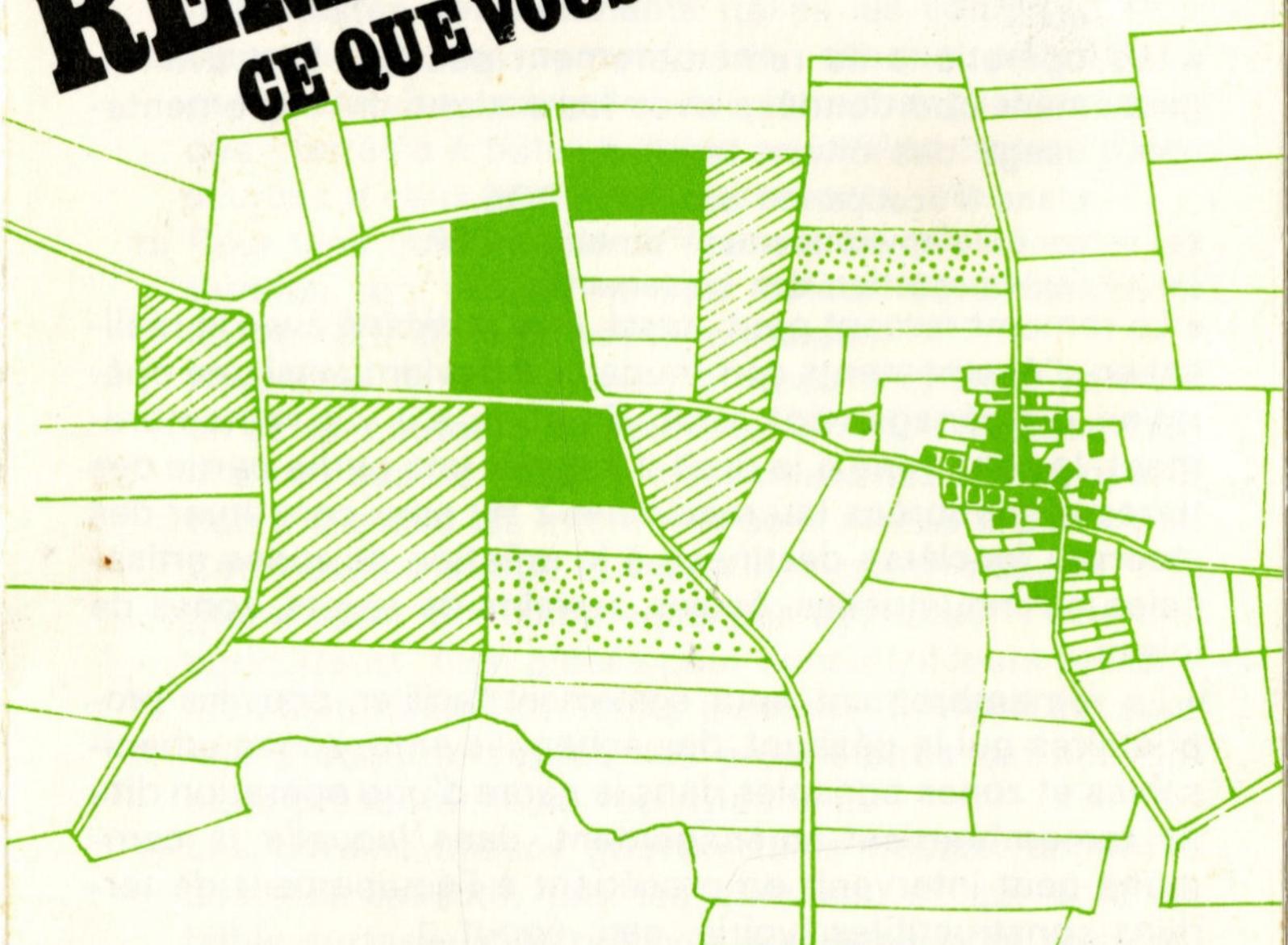




LE REMEMBREMENT

CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR



MINISTERE DE L'AGRICULTURE

**BUREAU DU REMEMBREMENT
ET DE LA VOIRIE**

30, RUE LAS-CASES 75700 PARIS

1. Qu'est ce que le remembrement ?

● Le remembrement regroupe les propriétés pour faciliter l'exploitation des terres.

● Il est fait par un organisme local, la commission communale de réorganisation foncière et de remembrement, qui procède à un échange général des droits de propriété à l'intérieur d'un territoire donné. Il peut être exécuté sur l'ensemble des territoires non bâtis d'une commune, d'une partie de commune ou de plusieurs communes.

● Cet échange est mené de telle façon que chacun reçoive, en compensation des terres qu'il a cédées, d'autres terres d'une capacité de production équivalente.

● Le remembrement s'accompagne de **travaux connexes** utiles à la fois à la commune et aux exploitations dont il permet d'améliorer le rendement, tels que :

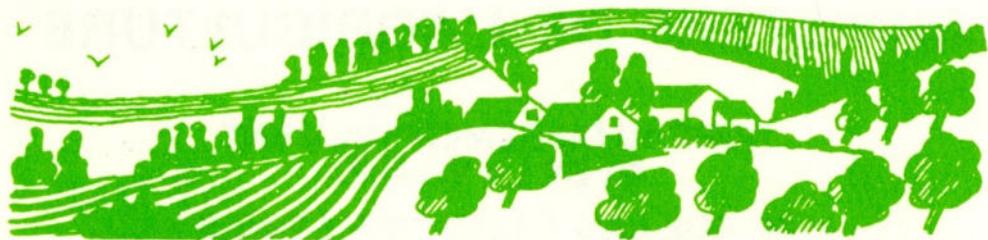
- chemins ruraux et d'exploitation,
- suppression ou, au contraire, plantation de haies,
- arasement de talus gênant les cultures,
- comblement de carrières, enlèvement de rocs,
- suppression de certains bois ou plantations ne pouvant être exploités et défrichage de terres incultes,
- assainissement des terres par fossés,
- retenues des eaux utiles (mares, lacs collinaires),
- aménagement des cours d'eaux,
- etc...

● Les opérations de remembrement peuvent être avantageusement coordonnées avec les actions qui réglementeront l'usage des divers terrains :

- plans d'occupation des sols : POS,
- zones d'environnement protégé : ZEP,
- réglementation des boisements.

● Le remembrement peut, aussi, être combiné avec la réalisation d'équipements communaux, il devient ainsi une opération d'aménagement rural. En effet, s'il y a remembrement, la commune a le droit d'acheter une petite partie des terres remembrées (au maximum 2 %) pour constituer des **réserves foncières** destinées à la création de zones artisanales ou industrielles, écoles, terrains de sports, zones de loisirs...

● Le remembrement peut également faciliter, pour les propriétaires qui le désirent, des échanges entre zones urbanisables et zones agricoles dans le cadre d'une opération dite de **remembrement-aménagement**, dans laquelle la commune peut intervenir en procédant à l'équipement de terrains constructibles (voirie, eau, égout...).



2. Les bases techniques du remembrement

● Le remembrement consiste à aménager le parcellaire, c'est-à-dire à regrouper les **parcelles** (pièces de terre inscrites au cadastre), appartenant aux divers propriétaires d'une commune, et à en assurer l'accès par des chemins.

● L'ensemble des terres reçues par un propriétaire ne doit pas, en règle générale, sauf autorisation de sa part, être plus éloigné du siège de l'exploitation que l'ensemble des parcelles apportées au remembrement.

● La loi a prévu que le remembrement ne s'applique pas indistinctement à toutes les terres :

a/ Les **échanges** ne s'opèrent normalement qu'entre des terres de même nature de culture. On n'échangera pas, en principe, des champs contre des bois mais des champs entre eux ou des parcelles boisées entre elles.

b/ Les **terrains bâtis** sont, en principe, exclus du remembrement ainsi que les dépendances indispensables et immédiates des bâtiments (telles les cours).

c/ Dans les zones remembrées, chaque propriétaire garde **certaines parcelles non interchangeables** telles que : terrains à bâtir, terrains ou jardins clos de murs, sources d'eaux minérales, gisements, etc...

d/ Pour tenir compte des différences de qualité entre les terrains, on détermine leur **valeur de productivité** (autrement dit leur **valeur culturelle**).

Pour cela, la commission attribue à chaque parcelle un certain **nombre de points** en fonction de sa surface et de sa qualité. C'est le **classement des terres**, opération à laquelle les intéressés sont invités à participer. Cette estimation de la valeur des terres exige un très grand soin. On commence par demander l'avis des agriculteurs, bien placés pour connaître leurs possibilités culturelles. Ensuite, le classement établi est **soumis à enquête auprès des propriétaires** qui peuvent alors présenter leurs réclamations.

e/ Les terrains utilisés pour certains travaux connexes d'intérêt collectif, tels les chemins, et qui sont de faible surface, sont prélevés sur l'ensemble des parcelles remembrées de façon proportionnelle au nombre de points de chaque propriétaire.

f/ Les **réserves foncières**, constituées par les communes, sont payées par elles, au prix habituel du marché, à l'association foncière (voir 5 alinéa 5), qui rembourse les propriétaires.

3. Qui réalise le remembrement ?

● **Le remembrement est un échange de terres où chaque propriétaire apporte des parcelles et en reçoit de nouvelles.**

- Afin d'assurer l'équité des opérations, la nouvelle répartition s'opère au niveau de la commune par la commission communale qui, en raison de sa composition, est particulièrement bien qualifiée pour connaître la valeur de chaque parcelle. Toutefois, comme le droit de propriété est reconnu par la Constitution, et pour éviter les abus qui pourraient se créer au niveau local :
 - les opérations du remembrement doivent se dérouler suivant des règles administratives très strictes, de telle façon que chaque propriétaire puisse faire valoir ses droits,
 - la décision d'opérer le remembrement et l'arrêté légalisant la nouvelle répartition des terres, sont pris par le représentant des pouvoirs publics dans le département, c'est-à-dire par le préfet, assisté, sur le plan technique, par la direction départementale de l'agriculture (D.D.A.).

● AU NIVEAU LOCAL

● **La commission communale (ou intercommunale) de réorganisation foncière et de remembrement** conduit les opérations de remembrement.

Cette commission, instituée par arrêté préfectoral et présidée par un juge, comprend obligatoirement :

- le maire ou un conseiller municipal, délégué par le maire,
- trois propriétaires (et deux suppléants) élus par le conseil municipal,
- trois exploitants de la commune, propriétaires ou non (et deux suppléants) désignés par la chambre d'agriculture,
- trois délégués du directeur départemental de l'agriculture,
- un délégué du directeur départemental des services fiscaux (cadastre),
- une personne qualifiée pour les problèmes de protection de la nature⁽¹⁾ nommée par le préfet.

● Le secrétariat de la commission est tenu par un agent de la D.D.A.

La commission propose la désignation d'un **géomètre-expert agréé**, qui assurera l'exécution du remembrement sous sa direction et sous le contrôle de la D.D.A.

La composition de la commission intercommunale tient compte de la représentation de chacune des communes concernées.

(1). Cette personne peut être amenée à attirer l'attention sur les problèmes de sauvegarde de l'environnement. Ainsi la commission communale peut prendre certaines dispositions particulières, par exemple, interdire l'arrachage des haies pendant la durée des opérations. Ces interdictions sont énoncées dans l'arrêté préfectoral ordonnant le remembrement.

● AU NIVEAU DÉPARTEMENTAL

● **Une commission départementale de réorganisation foncière et de remembrement** est constituée par le préfet. Elle est présidée par un juge et comprend :

- Cinq fonctionnaires (trois représentants du ministère de l'agriculture et deux du ministère des finances),
- le président de la chambre d'agriculture ou son représentant,
- le président de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles ou son représentant,
- cinq propriétaires, dont au moins quatre exploitants, et cinq suppléants proposés par la chambre d'agriculture.

● Le secrétariat de cette commission est tenu par un agent de la D.D.A.

La commission donne son avis au préfet avant la décision d'opérer le remembrement ; elle reçoit les réclamations des propriétaires avant que le projet ne soit définitif.



4. Comment se prend la décision d'opérer un remembrement ?

● La demande d'opérer un remembrement est faite auprès de la D.D.A. Elle peut provenir :

- de propriétaires ou de fermiers,
- du maire ou du conseil municipal,
- des associations agricoles.

● Les représentants des associations agricoles locales ont un rôle prépondérant dans les démarches précédant un remembrement. En liaison étroite avec les services de la D.D.A., ils contribuent à l'information des agriculteurs, notamment en :

- expliquant les avantages et les exigences nécessaires à sa réussite,
- faisant visiter des communes déjà remembrées,
- présentant les droits et obligations de chacun.

C'est le plus souvent de leur intervention que dépend la réussite du remembrement.

● La D.D.A., au reçu de la demande de remembrement, peut faire procéder à une **pré-étude d'aménagement** pour savoir si cette demande correspond vraiment à l'intérêt de tous les agriculteurs et déterminer les avantages que peut apporter le remembrement.

● Sur avis de la D.D.A., le préfet prend alors un arrêté constituant la **commission communale ou intercommunale**. Cette commission va maintenant :

- proposer le ou les types d'aménagement foncier entre lesquels elle peut choisir :
- remembrement,
- échanges amiables,
- réorganisation foncière.

(Nous n'évoquerons pas ici ces deux derniers modes d'aménagement foncier).

- fixer le périmètre (c'est-à-dire le territoire) sur lequel s'étendra éventuellement chacun des types d'aménagement foncier,

- proposer la liste des travaux susceptibles d'apporter une modification à l'état des lieux et qui devront être interdits pendant les opérations de remembrement (notamment constructions, plantations, suppression d'arbres ou de haies, établissement de clôtures).

● La commission communale peut (sans y être obligée) mener les consultations et enquêtes qu'elle juge utiles. Dans ce cas, elle dépose ses propositions à la mairie et, par voie d'affiche, invite chacun à présenter ses observations dans un délai de **quinze jours**.

La **commission départementale** prend connaissance .

- des propositions de la commission communale,
- des observations des propriétaires s'il y a eu enquête.

Elle formule un avis qu'elle soumet au préfet.

● Le préfet prend alors un **arrêté ordonnant le remembrement**. Cet arrêté est affiché à la mairie et publié dans un journal d'annonces légales du département.



5. Le déroulement du remembrement

● La commission communale ou intercommunale met désormais en route la réalisation du remembrement avec l'aide éventuelle d'une ou de plusieurs **sous-commissions**, comprenant principalement des propriétaires et des exploitants nommés par elle.

Les propriétaires, qui sont informés à chaque phase de réalisation, peuvent déposer des réclamations.

De son côté, la D.D.A. fait obligatoirement procéder à une **étude d'impact** déterminant les conséquences éventuelles des opérations de remembrement et des travaux connexes sur les divers éléments du milieu naturel. Cette étude oriente ensuite les choix de la commission.

1/ RECHERCHE DE PROPRIÉTAIRES

La commission recherche d'abord les propriétaires des diverses parcelles sur la base des documents cadastraux.

2/ CLASSEMENT DES TERRES

● La commission détermine des parcelles-type, par nature de culture (labours, prairies, bois...), et par classe dans chacune d'elle (selon leur valeur de productivité réelle).

● Elle se rend sur le terrain (ou y envoie une sous-commission) pour examiner chaque parcelle et lui **attribuer un classement en comparaison des parcelles type**. Elle n'est pas tenue pour cela de se conformer aux données du cadastre.

● Elle fixe, sous sa responsabilité, le nombre de points par hectare et par classe, de manière à calculer le **total des points** affectés à chaque parcelle. Elle détermine ensuite le total des points pour l'ensemble des parcelles apportées par chaque propriétaire.

3/ ENQUÊTE SUR LE CLASSEMENT

● La commission annonce l'organisation d'une **enquête de quinze jours**, par affichage à la porte de la mairie et insertion dans les journaux locaux.

● Elle dépose en mairie un plan de classement, indiquant la surface et le classement de chaque parcelle, que tous les intéressés peuvent consulter.

● Elle fait remettre à chaque propriétaire par un employé de la mairie de sa résidence principale :

- un avis l'informant de l'enquête,
- un **bulletin individuel**, précisant, pour les parcelles qui lui appartiennent, les surfaces, le classement, les points de remembrement attribués.

● Chaque propriétaire, dans le délai déterminé par la commission communale, doit retourner le bulletin avec ses observations au secrétariat de la commission communale (en mairie). Un commissaire enquêteur désigné par la commission communale, se tient à la mairie pendant trois

jours, pour entendre les propriétaires qui le désirent. Dans ce cas, ces derniers peuvent se faire représenter (comme chaque fois qu'ils s'adressent à la commission communale) par leur fermier, un parent jusqu'au sixième degré ou par un avocat.

● Le secrétaire de la commission doit inscrire sur un registre spécial les réclamations émises par les propriétaires et les réponses de la commission.

4/ ETABLISSEMENT DU PROJET DE REMEMBREMENT⁽¹⁾ ET DU PROGRAMME DES TRAVAUX CONNEXES

● Ayant examiné les observations des intéressés, la commission dresse un projet de répartition des terrains sur la base d'un plan topographique levé par le géomètre.

● Ensuite, le programme des travaux connexes à effectuer sur les parcelles agricoles elles-mêmes est établi par la commission communale⁽²⁾.

5/ L'ASSOCIATION FONCIÈRE

● Cet organisme est chargé de la réalisation des travaux connexes. C'est une association du type des associations syndicales de propriétaires, assurant la création et la gestion d'équipements collectifs. Elle est constituée, d'office, par arrêté préfectoral entre tous les propriétaires de parcelles situées sur le territoire du remembrement.

Le bureau de l'association est obligatoirement constitué :

- du maire (ou d'un conseiller municipal désigné par lui),
- d'un délégué du directeur départemental de l'agriculture,
- d'un nombre plus ou moins grand de propriétaires, également nommés par le préfet à partir de listes présentées, l'une par la chambre d'agriculture, l'autre par le conseil municipal,
- le président de l'association est nommé aussi par le préfet.

6/ ENQUÊTE SUR LE PROJET

● Les plans de la nouvelle répartition des terrains et le programme des travaux connexes sont déposés à la mairie. Le géomètre jalonne sur le terrain les limites de chaque îlot de propriété.

● La commission procède alors à une nouvelle enquête par affichage à la porte de la mairie et publication dans les journaux locaux.

(1). Bien souvent les sous-commissions ont établi un avant projet soumis aux propriétaires avant l'établissement du projet prévu par la loi.

(2). La partie du programme concernant le domaine communal doit être établie avec l'accord du conseil municipal.

5. (suite) Le déroulement du remembrement

- Chaque propriétaire dispose d'un délai de quinze jours, après l'affichage, pour présenter lui-même ses réclamations, soit par écrit auprès du secrétariat de la commission, soit oralement auprès du commissaire enquêteur, qui se tient à la mairie pendant les trois jours suivant l'enquête. Il peut aussi se faire représenter, comme pour les réclamations au sujet du classement.
- Le secrétaire de la commission doit inscrire sur un registre les réponses données aux réclamations des propriétaires.

7/ PLAN DÉFINITIF DU REMEMBREMENT

- Après avoir examiné les observations, recueillies au cours de l'enquête, la commission communale propose les modifications à effectuer au projet pour tenir compte de ces observations. Le projet, ainsi modifié, est déposé à la mairie où, par affichage, est indiqué que chaque propriétaire peut venir le consulter.
- La commission communale peut également, sans y être obligée par la loi, informer directement chaque propriétaire des attributions qu'elle a décidées le concernant.

8/ RECOURS DES PROPRIÉTAIRES DEVANT LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE.

- Les propriétaires, qui pour une raison ou une autre, ne s'estiment pas satisfaits des décisions de la commission communale, peuvent alors, à ce moment, formuler une réclamation auprès de la commission départementale, même s'ils ne l'ont pas fait auprès de la commission communale.
 - Ils disposent d'un délai, soit **d'un mois** après l'annonce à la mairie du **dépôt du projet**, soit de **quinze jours**, lorsque la décision leur a été **notifiée** directement. Ces délais sont impératifs.
- Les propriétaires doivent formuler leurs réclamations par écrit ; s'ils le désirent, ils peuvent demander, toujours par écrit, à venir s'expliquer eux-mêmes devant la commission départementale. Ils ont également la possibilité de se faire représenter. Ils doivent adresser une lettre au secrétariat de la commission départementale (situé à la D.D.A.), en précisant les motifs de leur réclamation.
- La commission départementale examine les réclamations sur plan et, si nécessaire, sur le terrain. Elle doit également consulter les propriétaires qui n'ont pas réclamé mais qui risquent d'être touchés en cas de modification du projet. Les réponses finales, dont elle doit justifier les raisons, sont données, toutes au même moment, de façon à tenir compte de l'ensemble des réclamations.

9/ PRISE DE POSSESSION

- Après décision de la commission départementale, le préfet prend un **arrêté clôturant les opérations de remembrement** et ordonnant l'affichage à la mairie du plan de remembrement.
- Ce plan permet de changer l'inscription des parcelles au cadastre. En même temps, les propriétaires reçoivent un **extrait du procès-verbal du remembrement**. Cet **extrait vaut titre de propriété** et atteste leurs droits sur les terres qu'ils ont reçues.
- Les limites des nouvelles parcelles sont bornées par les soins du géomètre.
- Les agriculteurs commencent à cultiver leurs nouvelles parcelles, soit par entente amiable avec l'ancien propriétaire, soit à une date fixée par la commission communale, en fonction des natures de culture et des habitudes locales⁽¹⁾.

Les fermiers ont le droit :

- *soit d'obtenir le report des effets du bail sur les nouvelles parcelles du bailleur et, ensuite, de cultiver les terres obtenues par ce dernier en échange de celles qu'ils avaient apportées,*
- *soit de renoncer, totalement ou partiellement, au bail.*

- Le remembrement terminé, le partage des nouvelles parcelles ne peut se faire qu'avec une autorisation spéciale de la commission départementale.

10/ RECOURS DEVANT LES TRIBUNAUX ADMINISTRATIFS

- Si les propriétaires ne sont pas satisfaits des décisions prises à leur égard par la commission départementale, ils peuvent présenter un recours devant le **tribunal administratif** de leur région, dans un délai de **deux mois** après avoir été informés de ces décisions. Ce recours, qui n'entraîne pas de frais de procédure, doit être formulé par écrit et ne nécessite pas l'intervention d'un avocat.
- Le tribunal administratif ne peut modifier directement les attributions de parcelles. Il peut seulement annuler la décision prise par la commission départementale. Cette dernière doit, alors, reconsidérer sa décision.
- En dernier recours, les propriétaires peuvent en appeler au **Conseil d'Etat**, dans un délai de **deux mois**, suivant la notification du jugement du Tribunal Administratif.

(1). Dans certains cas, à la demande des commissions communale et départementale et préalablement à la décision de la commission départementale, le préfet peut fixer une date de prise de possession provisoire des terres par un arrêté affiché à la mairie et notifié à chacun des intéressés.

Le tableau suivant résume les différentes étapes des travaux de remembrement, à la suite desquelles les propriétaires peuvent présenter leurs réclamations, les délais qui leur sont donnés et à qui ils doivent s'adresser :

NATURE DE L'OPERATION	INSTANCE A SAISIR	DELAJ DE RECLAMATION	POINT DE DEPART DU DELAJ
Classement des terres	Commission Communale	15 jours	Fixé par l'avis d'enquête
Projet de répartition des terres et programme des travaux connexes	Commission Communale	15 jours	Affichage en mairie
Ensemble des dispositions prises par la commission communale	Commission Départementale	1 mois ou 15 jours	Affichage en mairie ou Notification personnelle
Décision de la commission départementale	Tribunal Administratif	2 mois	Notification de la décision de la commission départementale
Jugement du tribunal administratif	Conseil d'Etat	2 mois	Notification du jugement du tribunal administratif

6. Qui paie les frais de remembrement

1/ LES FRAIS DU REMEMBREMENT LUI-MEME NE SONT PAS A LA CHARGE DES PROPRIETAIRES

• Ces frais, variant selon les difficultés des opérations, de 300 F à 1.000 F par hectare, sont couverts, soit par les crédits du ministère de l'agriculture, soit, en tout ou partie, par les fonds de concours départementaux, alimentés par des crédits votés par la région, le département ou les communes intéressées.

• **Si un nouveau remembrement** est demandé par une nette majorité, dans une commune remembrée depuis longtemps, afin de regrouper par exemple davantage les parcelles, les frais qu'il entraîne sont, en principe, à la charge de tous les propriétaires concernés.

2/ LES FRAIS DE TRAVAUX CONNEXES SONT PARTAGÉS ENTRE L'ÉTAT ET LES ASSOCIATIONS FONCIÈRES

(et parfois la Région ou le Département)

• Ils bénéficient de :

- subventions de l'Etat représentant, en moyenne, 50 % du montant des investissements,
- prêts du crédit agricole à long terme et à taux bonifié, correspondant donc à une aide supplémentaire de l'Etat.

• Les annuités de ces prêts sont remboursables par les propriétaires en fonction de la surface de leurs terres, ou des avantages qu'ils tirent des travaux connexes. Celles-ci varient, bien entendu, selon l'importance et la nature des travaux. Elles peuvent atteindre, de 10 à 20 F par hectare pour les chemins, et s'élever jusqu'à 50 F lorsque les travaux de voirie sont accompagnés d'autres aménagements.



Ce dépliant vous a présenté l'essentiel sur le remembrement, ses avantages, son déroulement et son financement.

Vous savez qu'il existe, également, d'autres modes d'aménagement foncier.

*Vous pouvez obtenir des informations plus complètes et adaptées à votre commune en vous adressant à la **Direction Départementale de l'Agriculture** qui, entre autres, tient à votre disposition une brochure contenant les textes de lois, décrets et arrêtés concernant le remembrement.*