

# Pré-étude d'aménagement foncier

## COMMUNE DE LANVENEGEN



# PREAMBULE

- La présente pré-étude est établie conformément aux dispositions des articles L121-1 et R 121-20 du Code Rural, et a pour objet de permettre à la Commission Communale et au Conseil Général d'apprécier l'opportunité de la réalisation d'un Aménagement Foncier, ses modalités et le périmètre de sa mise en œuvre, dans le respect des objectifs énoncés à l'article L 111-2 du Code Rural.

# PREAMBULE

- L'objectif de l'Aménagement Foncier est défini à l'article L121-1 du Code Rural, de la manière suivante :
  - *« L'Aménagement Foncier a pour but d'améliorer les conditions d'exploitation des propriétés rurales agricoles ou forestières, d'assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux et de contribuer à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal défini dans les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu, dans le respect des objectifs mentionnés aux articles L111-1 et L111-2. »*

# ARTICLES L111-1 et L111-2

## ■ Article L111-1

Modifié par [Loi 99-574 1999-07-09 art. 104 I, II JORF 10 juillet 1999](#)

Modifié par [Loi n°99-574 du 9 juillet 1999 - art. 104 JORF 10 juillet 1999](#)

L'aménagement et le développement durable de l'espace rural constituent une priorité essentielle de l'aménagement du territoire.

La mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier prennent en compte ses fonctions économique, environnementale et sociale.

## ■ Article L111-2

Modifié par [LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 59](#)

Pour parvenir à la réalisation des objectifs définis en ce domaine par le présent titre, la politique d'aménagement rural devra notamment :

- 1° Favoriser la mise en valeur durable des potentialités et des caractéristiques locales de l'espace agricole et forestier ;
- 2° Améliorer l'équilibre démographique entre les zones urbaines et rurales ;
- 3° Maintenir et développer les productions agricole et forestière, tout en organisant leur coexistence avec les activités non agricoles et en intégrant les fonctions sociales et environnementales de ces activités, notamment dans la lutte contre l'effet de serre grâce à la valorisation de la biomasse, au stockage durable du carbone végétal et à la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre ;
- 4° Assurer la répartition équilibrée des diverses activités concourant au développement du milieu rural ;
- 5° Prendre en compte les besoins en matière d'emploi ;
- 6° Encourager en tant que de besoin l'exercice de la pluriactivité dans les régions où elle est essentielle au maintien de l'activité économique ;
- 7° Permettre le maintien et l'adaptation de services collectifs dans les zones à faible densité de peuplement ;
- 8° Contribuer à la prévention des risques naturels ;
- 9° Assurer la mise en valeur et la protection du patrimoine rural et des paysages ;
- 10° Préserver les ressources en eau, notamment par une politique de stockage de l'eau, la biodiversité sauvage et domestique et les continuités écologiques entre les milieux naturels

# ETUDE FONCIERE

## ■ RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COLLECTIVITE LOCALE

- **La commune de LANVENEGEN a souhaité la mise en oeuvre d'une pré-étude d'Aménagement Foncier sur l'ensemble du territoire, pour plusieurs raisons. Parmi celles-ci, nous pouvons retenir :**
  - la mise en évidence des restructurations nécessaires au niveau des exploitations et propriétés
  - la rectification de certaines voies passant dans les villages, afin d'améliorer la sécurité, et permettre une meilleure mise en valeur du patrimoine bâti
  - le recensement de l'état de la voirie, et l'estimation des travaux à engager, afin de disposer d'un réseau donnant satisfaction à l'ensemble des usagers, qu'il s'agisse de la voirie principale, des chemins d'exploitation, et des chemins de randonnées.

# ETUDE FONCIERE

## ■ RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COLLECTIVITE LOCALE (suite)

- la possibilité de créer des réserves foncières, notamment à proximité du petit patrimoine, par le biais des échanges
- la rectification d'erreurs cadastrales
- la mise en place d'un programme de replantations
- la connaissance des conditions de participation du Département dans le cadre de la mise en œuvre d'un Aménagement Foncier

# [ CONTENU DE LA MISSION ]

- 1- Présentation générale de la Commune
- 2- Situation foncière: la propriété
- 3- Situation foncière: l'agriculture
- 4- Le réseau de voirie
- 5- Les objectifs de la collectivité
- 6- Le cadre réglementaire
- 7- Synthèse et propositions

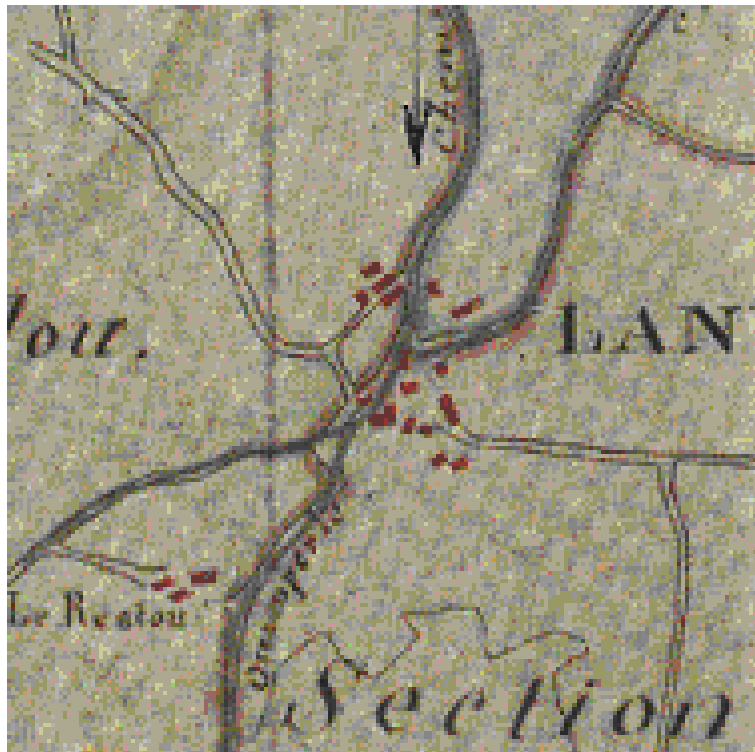




# URBANISME

- Evolution du bâti dans le bourg

- 1827

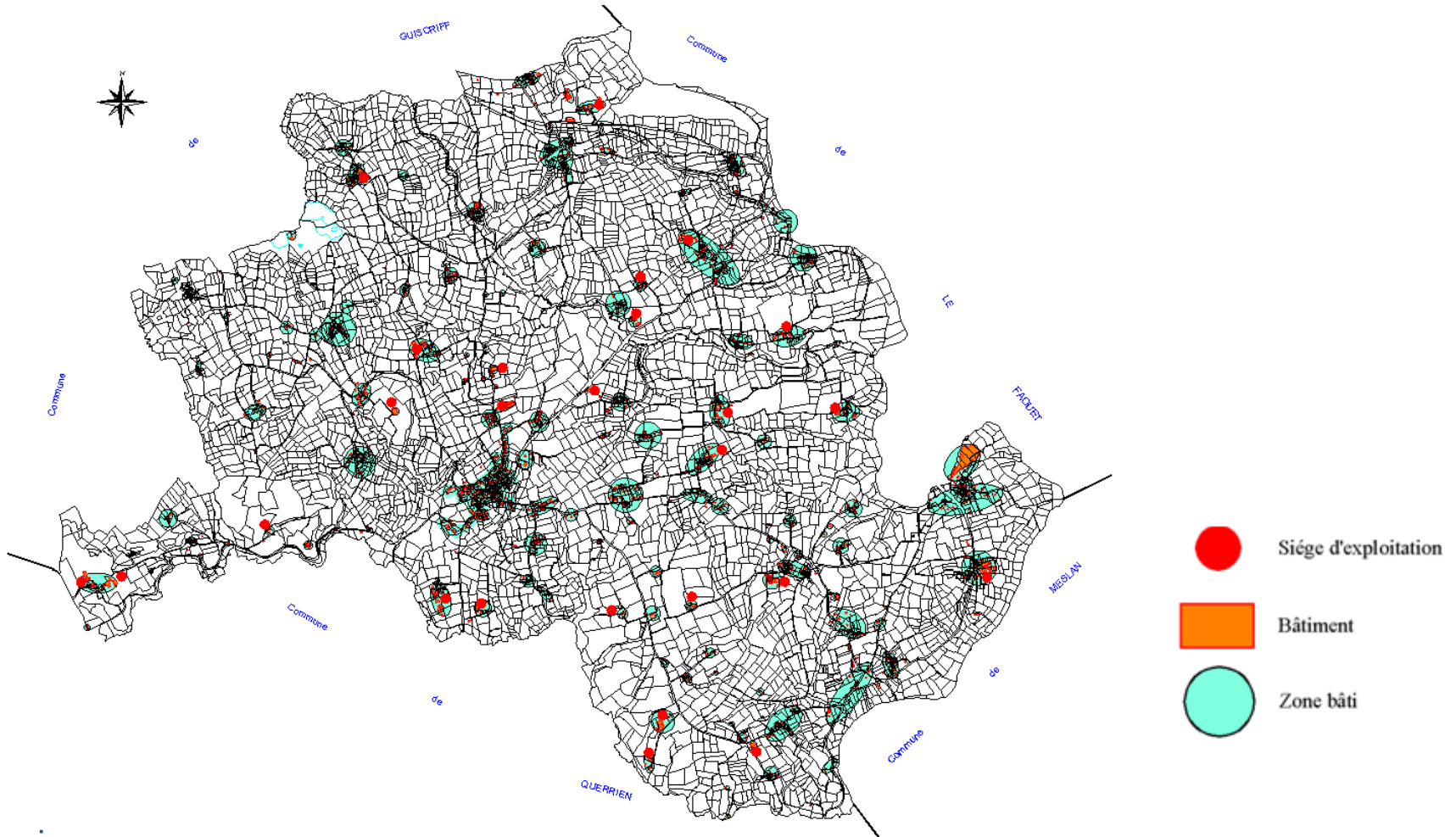


- 2011



# URBANISME

## ■ Plan des espaces urbanisés



# URBANISME

## ■ Carte communale 2006

- ORIENTATIONS PRINCIPALES
- Aménagement du bourg
- Offre de terrains constructibles
- Sauvegarde et développement de l'activité agricole
- Conservation du patrimoine de la Commune



Le bourg

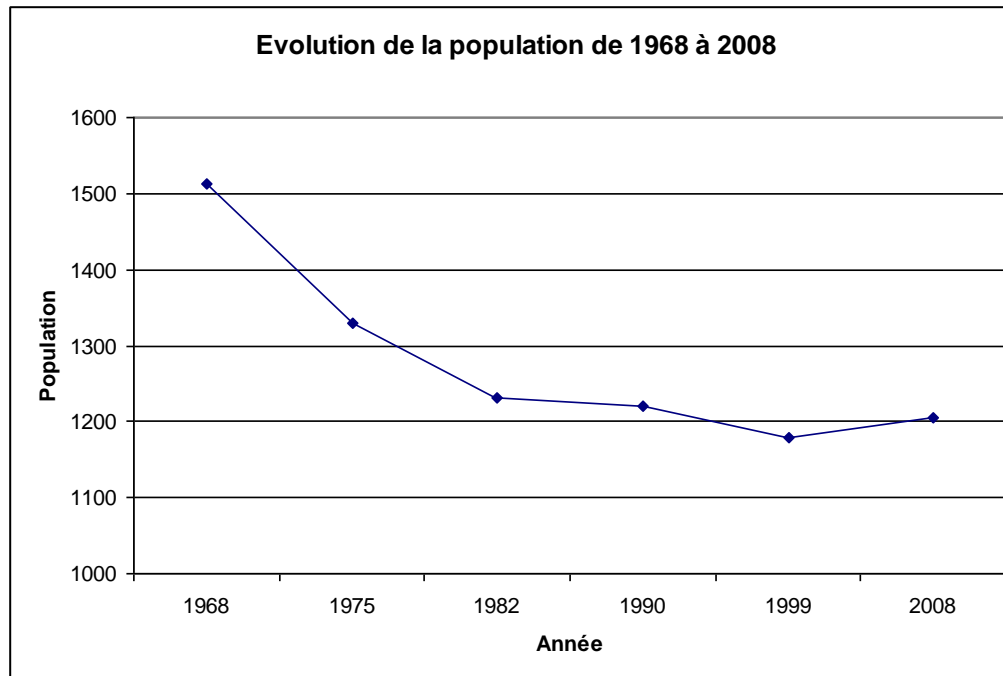


Zones constructibles

# EVOLUTION DE LA POPULATION

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	1 513	1 330	1 232	1 221	1 179	1 206
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	51,4	45,2	41,9	41,5	40,1	41,0

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploitations principales.



# [ ETUDE FONCIERE ]

## ■ La propriété

Surface cadastrée dans la zone d'étude : **2904 ha** (hors Domaine Public)

- Nombre de parcelles cadastrales : **7862**
- Nombre de comptes de propriétés : **1372**

*La superficie moyenne de la parcelle cadastrale est de : 3700 m<sup>2</sup>  
La superficie moyenne par compte de propriété est de : 2,11 ha*

### Statistiques sur îlots de propriété :

On entend par îlot de propriété un ensemble de parcelles contigües appartenant à une seule propriété

Nombre d'îlots de propriété : 3875

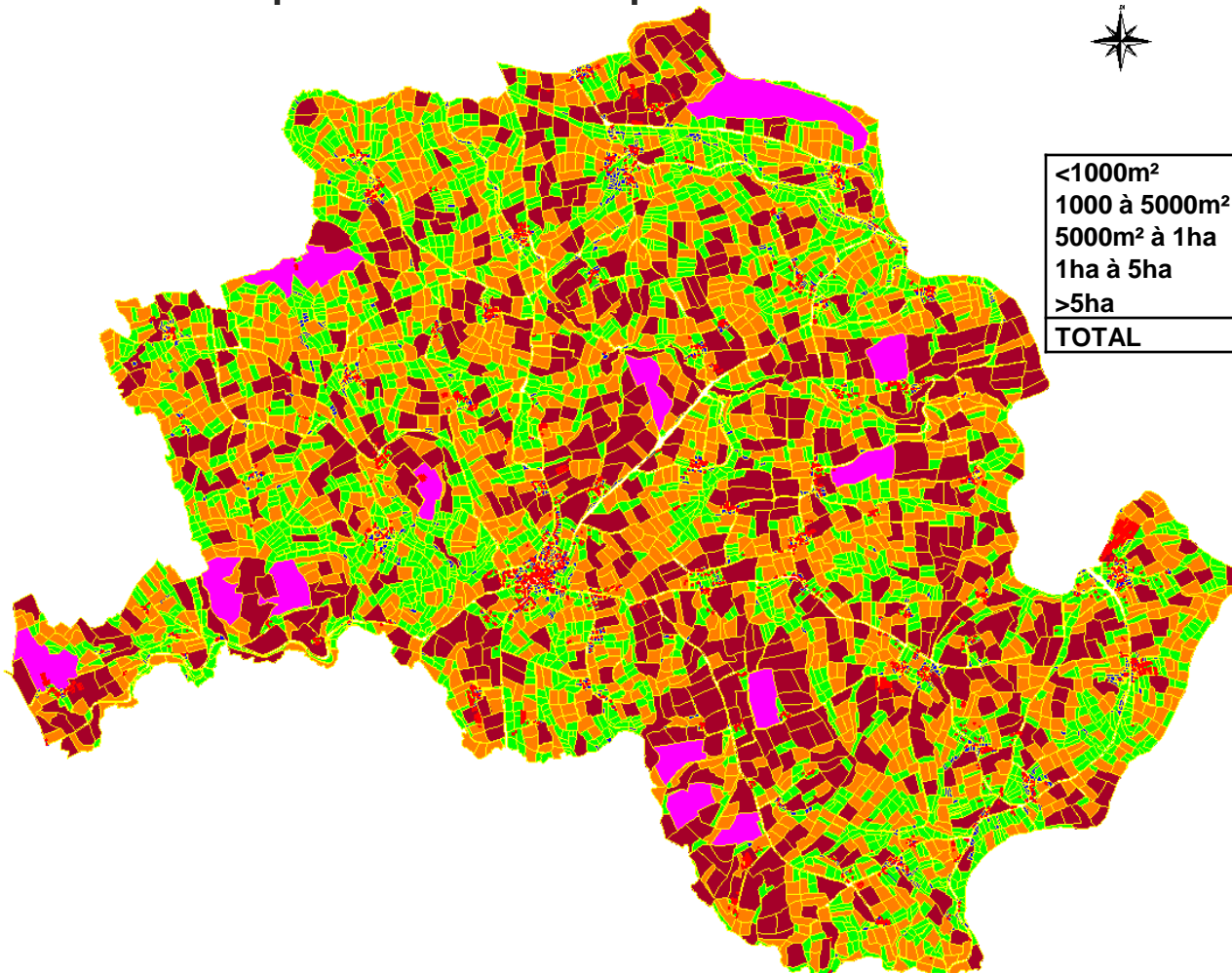
Nombre moyen de parcelles par îlot : 2,03

Nombre moyen d'îlots par compte : 2,82

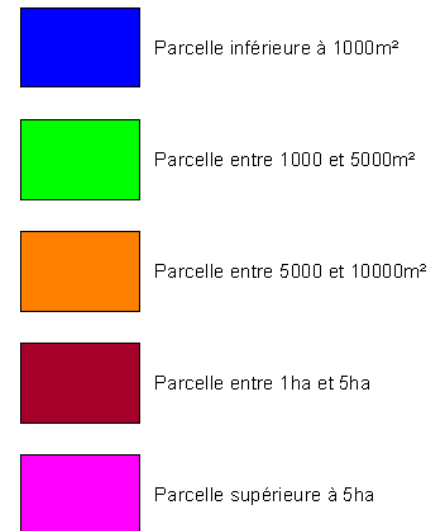
Superficie moyenne d'un îlot : 7494 m<sup>2</sup>

# ETUDE FONCIERE

## ■ Répartition des parcelles selon leur surface



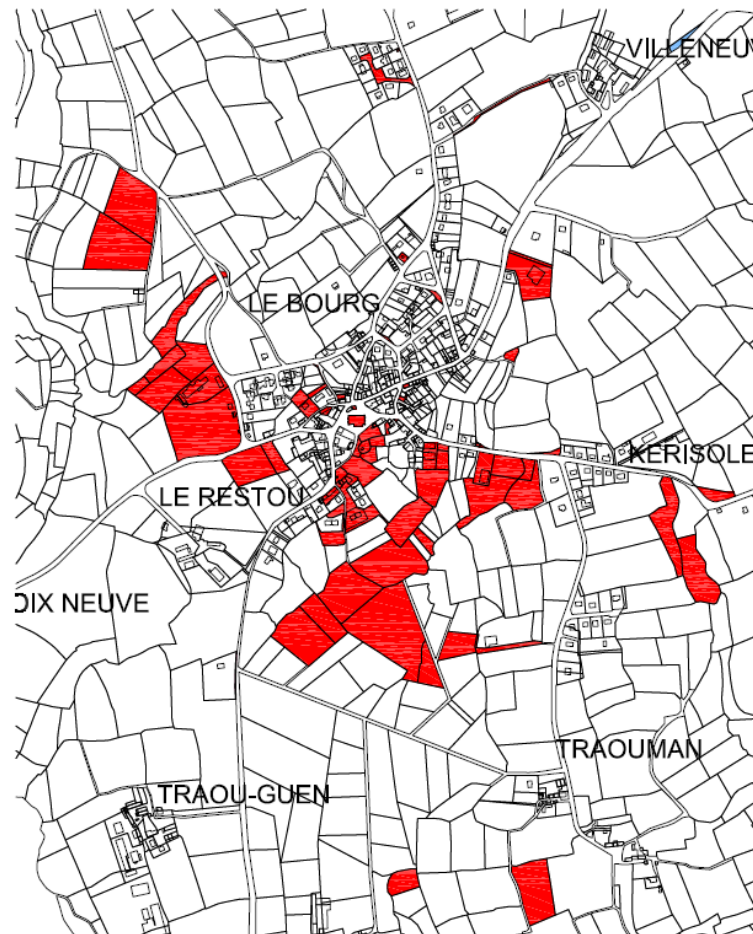
	Parcelles		Superficie	
	Nombre	%	en ha	%
<1000m <sup>2</sup>	3055	38.9	92	3.2
1000 à 5000m <sup>2</sup>	2761	35.1	775	26.7
5000m <sup>2</sup> à 1ha	1421	18.1	983	33.8
1ha à 5ha	612	7.8	934	32.2
>5ha	13	0.2	120	4.1
<b>TOTAL</b>	<b>7862</b>	<b>100</b>	<b>2904</b>	<b>100</b>





# ETUDE FONCIERE

- Propriété communale autour du bourg

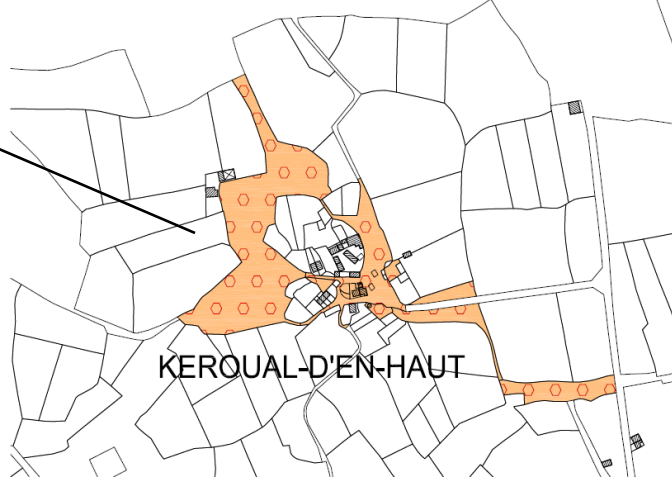
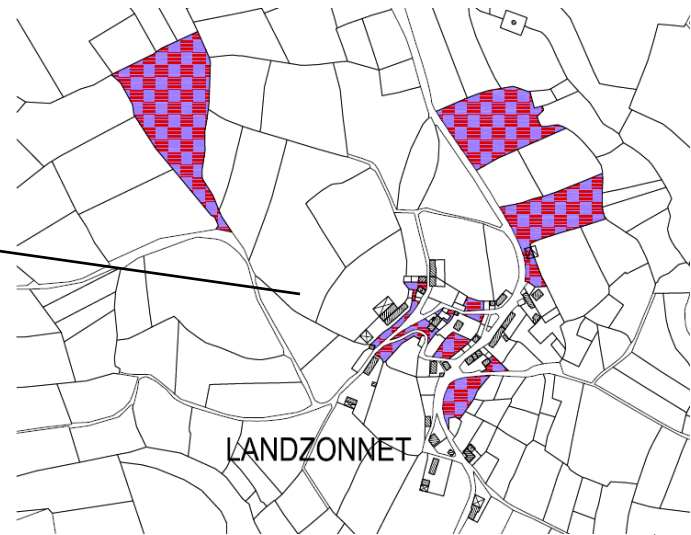


- Propriété de la Commune sur l'ensemble du territoire:  
**18 ha en 93 parcelles**

# ETUDE FONCIERE

## « Communs de villages »

No	Village concerné	Surface (en m2)
1	Kernegon	3251
2	Landzonnet	27058
3	Boutel Bihan	3616
4	Boutel Bras	10047
5	Cleustrou	2234
6	Guernleoret	802
7	Kerancargour	2524
8	Kerandreut	1283
9	Kerdellec	7915
10	Kergoff d'en Bas	321
11	Kergoff d'en Haut	4289
12	Kerhelou	848
13	Kerhouarn	3727
14	Keriel	8366
15	Kerliou	4390
16	Kerman	15919
17	Keroual d'en Haut	26424
18	Keroué d'en Bas	191
19	Keroué d'en Haut	8208
20	Léonas	2180
21	Lijou	211
22	Ninez	109
23	Penquer Alain	11343
24	Quinquis	1920
25	Quinquis	9473
26	Restenic	4368
27	Roscoat	8484
28	St-Georges	3923
29	Sterlé	2660
30	Traouguen	782
31	Vetvienne	4715
32	Le Rhède	2197
TOTAL		<b>183778</b>



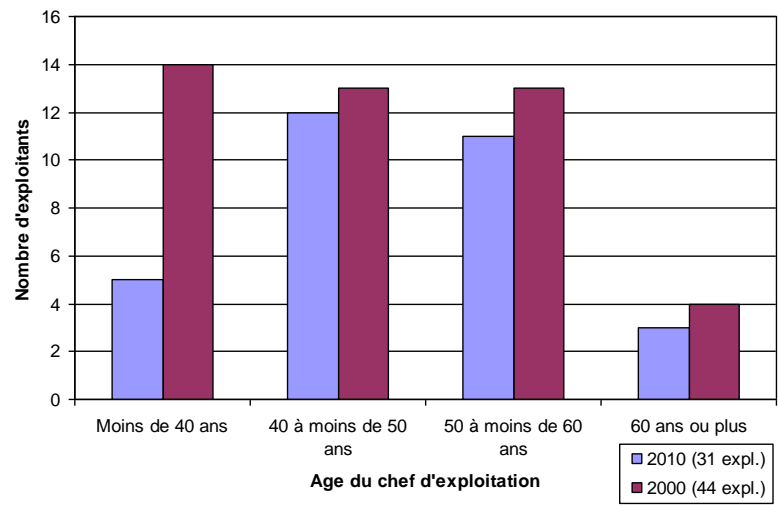
(Hors secteur aménagement foncier 2011)



# ETUDE FONCIERE

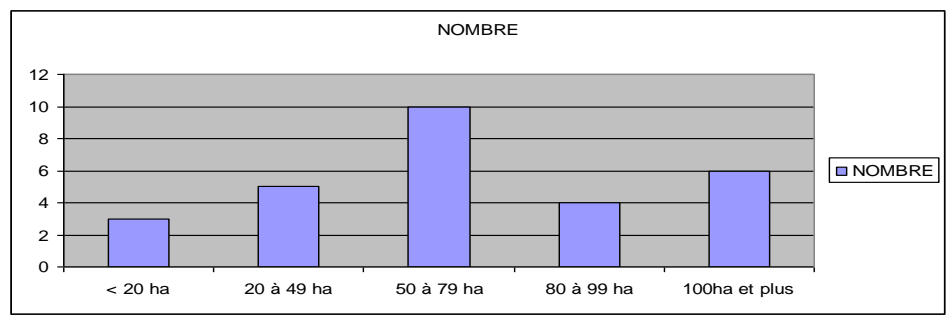
## ■ Exploitations agricoles

### □ Age des exploitants



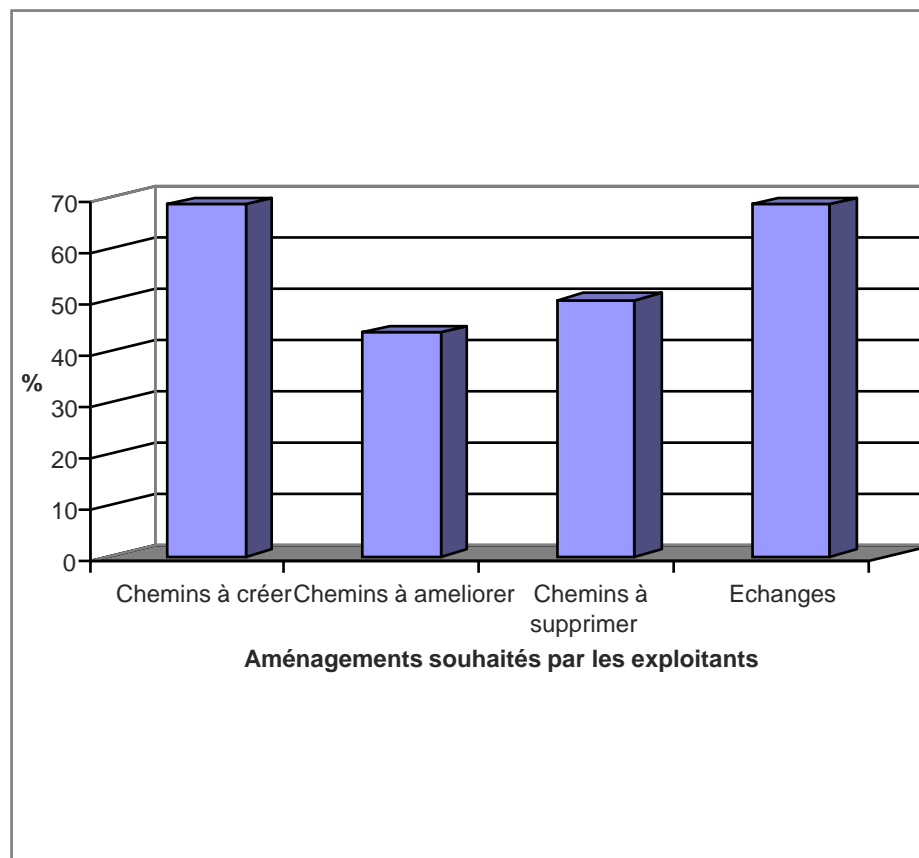
### □ Nombre

	2010	2000	1998
Nombre d'exploitations	31	44	88
SAU (ha)	1781	1569	1690
SAU moyenne (ha)	57	36	17
Superficie en terres labourables (ha)	1461	1307	1396
Superficie toujours en herbe (ha)	320	262	283



# ETUDE FONCIERE

- Aménagements souhaités par les exploitants



# ETUDE FONCIERE

## ■ Voirie

### □ Voirie existante et recensement des demandes

NATURE DE LA VOIE	Longueur (en Kms)
Route Départementale	17
Voie Communale ou Chemin Rural goudronné	52
Chemin de desserte agricole, à conserver en l'état	33
Chemin de desserte agricole dont l'amélioration est souhaitée	9,6
Chemin dont la création est demandée ou souhaitable – contournement de village ou création pour desserte agricole	5,5
Chemin de randonnée existant (usage randonnée uniquement)	11
Chemin de randonnée dont la création est demandée ou souhaitable (ou régularisation d'emprises sur parcelles privées)	9
Chemins goudronnés existants, mais ne figurant pas sur le parcellaire	1

*Le plan de voirie a été établi en fonction:*

*-de la situation existante*

*-des suggestions d'aménagement recueillies par le chargé d'étude*

*- de la visite de l'ensemble des chemins par le chargé d'étude*

***Il s'agit d'un document de travail, permettant de synthétiser les améliorations***

***souhaitables.***

# [ ETUDE FONCIERE ]

## ■ SYNTHÈSE DE LA SITUATION EXISTANTE

### ➤ Au niveau de la propriété

#### **Synthèse de la situation existante**

- Morcellement relativement important, et existence de nombreuses parcelles enclavées
- « Communs » appartenant aux habitants du village, dont le devenir est incertain (entretien, ..)
- Propriétés de petite importance, ne pouvant être cédées du fait des frais de mutation.
- Emprises de chemins non régularisées sur le plan cadastral
- Chemins n'existant plus, et figurant sur le plan cadastral
- Qualité du plan cadastral actuel très inégale

# [ ETUDE FONCIERE ]

- SUGGESTIONS D'AMENAGEMENT
- Au niveau de la propriété

## Intervention dans le cadre d'un Aménagement Foncier, permettant:

- Echange de terrains, pour:
  - Diminuer le morcellement
  - Réduire le nombre de parcelles enclavées
  - En concertation avec propriétaires et exploitants
  - Dans le respect des prescriptions du Préfet, de la Charte d'Aménagement Foncier du Département, de l'étude environnementale, du Code Rural
- Mise en œuvre d'une « bourse aux arbres » - indemnisation des propriétaires perdant du bois dans les échanges.
- Régularisation limites dans secteurs bâtis, en accord avec les propriétaires.

# [ ETUDE FONCIERE ]

## ■ SUGGESTIONS D'AMENAGEMENT

### ➤ Au niveau de la propriété (suite)

- Echanges permettant à la Commune de disposer de réserves foncières, pour:
  - Mise en valeur du patrimoine
  - Projet spécifique
  - Attribution de parties de « Communs »
  - Elargissement ou création de voies diverses
- Mise en place de la procédure dite de « Cession de Petites Parcelles »
- Meilleure connaissance de la propriété (bornage, surfaces plus précises, etc..), du fait de la refonte totale du plan cadastral..

# [ ETUDE FONCIERE ]

## ■ SYNTHÈSE DE LA SITUATION EXISTANTE

### ➤ Au niveau de l'exploitation agricole

#### **Synthèse de la situation existante**

- Majorité des exploitants demandeurs d'échanges, et de régularisations.
- Sensibilisation importante à la procédure d'acquisition par « Cession de Petites Parcelles », sans frais de mutations.
- Difficultés pour certains déplacements d'engins agricoles (passages étroits, circulation dangereuse pour habitations)
- Besoin d'amélioration, au niveau du réseau de chemins.
- Demande de rampes d'accès pour faciliter évacuation de bois.
- Exploitations parfois groupées, mais morcelées du fait de nombreux propriétaires.

# [ ETUDE FONCIERE ]

## ■ SUGGESTIONS D'AMENAGEMENT

### ➤ Au niveau de l'exploitation agricole

- Suggestions identiques à celles relatives à « La Propriété »
- Aménagement du bocage à encadrer en fonction des prescriptions diverses
- Prise en considération de la desserte dans le cadre des échanges, afin de réduire le coût d'aménagement de voirie.
- Prise en compte de la nécessaire cohabitation entre exploitants et autres usagers de l'espace communal (randonneurs, etc...)
- Régularisation de la situation des emprises d'exploitation sur anciens chemins



# [ ETUDE FONCIERE ]

## ■ SYNTHÈSE DE LA SITUATION EXISTANTE

### ➤ Au niveau de la voirie

#### **Synthèse de la situation existante**

- Constat de difficultés de circulation d'engins agricoles au niveau de certains villages,
- Linéaire important de chemins peu conformes aux usages agricoles actuels (largeur, empiérement insuffisant, ...)
- Emprise de voies existantes sur terrains privés.
- Emprises de chemins non régularisées sur le plan cadastral

# [ ETUDE FONCIERE ]

## ■ SUGGESTIONS D'AMENAGEMENT

### ➤ Au niveau de la voirie

- Recherche de la meilleure économie du projet, par regroupements parcellaires permettant d'éviter la multiplication du linéaire de voirie.
- Intégration dans le parcellaire nouveau, des élargissements de chemins existants, , ou emprises de chemins nouveaux.
- Etude de la possibilité de mise en place de chemins parallèles aux chemins creux, pour permettre une meilleure circulation des engins agricoles.
- Etude du cheminement hydraulique au niveau des voiries – dimensionnement des busages et autres ouvrages de franchissement.
- Mise en place de réservations d'emprises dans le cadre d'un schéma général de randonnées , en concertation avec Commune, propriétaires, exploitants, associations

# [ ETUDE FONCIERE ]

## ■ FINANCEMENT DE L'OPERATION

### □ LES ETUDES

- Prise en charge à 100% par le Conseil Général

### □ LES TRAVAUX CONNEXES

#### ▪ TRAVAUX D'INTERET COLLECTIF

**Voirie, hydraulique** – Subventionnement CG 56: **50%** sur HT  
Complément à financer par la Commune

**Reconstitution de talus; haies** – Subventionnement CG 56: **60%** sur HT  
Complément à financer par Commune

# [ ETUDE FONCIERE ]

- FINANCEMENT DE L'OPERATION

- LES TRAVAUX CONNEXES (Suite)

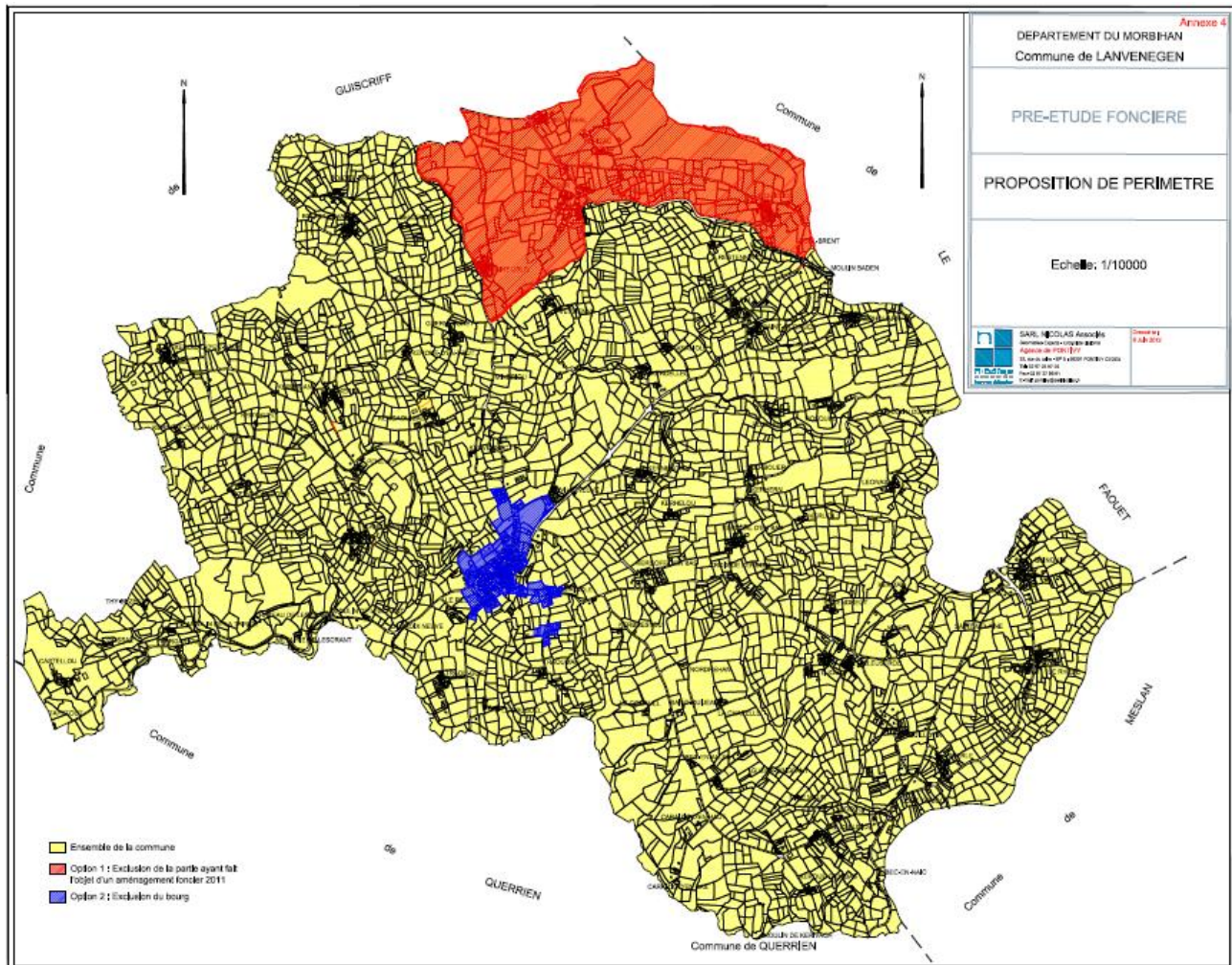
- TRAVAUX D'INTERET PRIVE

**Arasement talus, rampes accès** – Subventionnement CG 56: **50%**  
Complément à financer par les particuliers

**Reconstitution de talus; haies** – Subventionnement CG 56: **60%** sur HT  
Complément à financer par les particuliers

# ETUDE FONCIERE

## ■ Proposition de périmètre



2 options:

1-inclusion ou non du bourg

2-inclusion ou non de la partie Nord-Est (Aménagement Foncier 2011)