

# Amélioration foncière intégrale / Description détaillée

## Description détaillée d'une amélioration foncière intégrale

### Définition

Selon l'art. 11 de l'ordonnance sur les améliorations structurelles (OAS), une amélioration foncière intégrale ou moderne est un remaniement parcellaire qui s'accompagne d'un regroupement de la propriété foncière intégrant les terres affermées, d'un aménagement de l'infrastructure et de mesures de promotion de la biodiversité.

Une amélioration foncière intégrale (AFI) est en l'occurrence un vaste projet de conservation, d'aménagement et de promotion de l'espace rural. Son objectif est d'optimiser l'agencement parcellaire des exploitations, le réseau des chemins ruraux, l'équilibre sol-eau et l'écologie, ainsi que de fournir des prestations d'intérêt public dans un périmètre défini. L'amélioration foncière intégrale comprend des mesures collectives dans deux grands domaines à l'intérieur de ce périmètre, à savoir:

- 1) réorganisation de la propriété foncière, adaptation des bases de l'aménagement du territoire et de la mise en réseau écologique: remembrement ou remaniement en lien avec des mesures de planification, des mesures écologiques et autres mesures ayant une incidence sur le territoire;
- 2) infrastructures, travaux de génie rural pour améliorer les conditions/possibilités d'exploitation (notamment en zone agricole) et pour réduire les coûts de production des exploitations agricoles.

### Objectifs d'une amélioration foncière intégrale

Par le passé, les améliorations foncières visaient avant tout des objectifs économiques (rationalisation, production alimentaire). À cet effet, on procédait pour l'essentiel à la canalisation de ruisseaux, à la construction de routes, au drainage de sites humides et au nivellement de terrains.

Aujourd'hui, l'amélioration foncière intégrale est comprise comme un instrument d'aménagement global, de réorganisation de la propriété foncière, des rapports d'exploitation et d'affermage, impliquant la construction et l'entretien régulier d'équipements servant à l'agriculture. On en attend une amélioration des conditions de vie et des conditions économiques dans l'espace rural, ainsi qu'une optimisation des bases entrepreneuriales et la réduction des coûts de production. L'AFI englobe également des objectifs non agricoles, en lien notamment avec la protection de la nature et du paysage, l'aménagement de l'espace, les loisirs et le tourisme, le génie hydraulique/la gestion de l'eau, la protection contre les crues, la protection des sols et des eaux, ou la construction/l'entretien d'infrastructures.

**Système d'objectifs des améliorations foncières modernes**

| <b>Objectif global:</b><br>Conservation et promotion de l'espace rural en vue des besoins de la société en matière d'exploitation, de protection et de préservation. |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <b>Objectifs principaux</b>  | <b>Objectifs intermédiaires</b>   | <b>Objectifs détaillés</b>  |  |
| Préservation et promotion d'une agriculture durable (économique, écologique, sociale)  | Préservation et protection de la productivité des sols  | Maintien de l'exploitation des terrains agricoles (en particulier: surfaces d'assolement)             |  |
|  |   | Mise en œuvre des mesures de drainage nécessaires pour les surfaces agricoles prioritaires            |  |
|  |   | Mise en œuvre des mesures d'irrigation nécessaires pour les surfaces agricoles prioritaires           |  |
|  | Promotion des structures d'entreprise flexibles et durables (réduction des coûts de production)                     | Réduction des impacts négatifs sur l'environnement  | Amélioration des voies d'accès (routes, chemins) pour l'aménagement et l'exploitation agricoles                    |
|  |   |   | Réorganisation foncière optimale des terres en propriété et du terrain à bail.                                     |
|  |   |   | Création des bases nécessaires à la construction de bâtiments et d'infrastructures appropriés                      |
|  | Préservation, entretien et revalorisation du paysage culturel et naturel et revalorisation de l'aspect du paysage 0 | Création des conditions générales pour préserver et promouvoir la biodiversité (zones protégées)      | Préservation des biotopes et des habitats pour la faune et la flore  |
|  |   |   | Création de biotopes et d'habitats pour la faune et la flore   |
|  |   |   | Garantie d'une mise en réseaux suffisante des habitats de la faune et de la flore                                  |
| Mise en œuvre des exigences de la protection des eaux  | Préservation des spécificités du paysage  | Préservation et promotion de la fonction récréative du paysage  |  |
|  |   | Préservation des formes locales et particulières d'exploitation et d'aménagement agricoles            |  |
|  |   | Préservation d'éléments paysagers locaux particuliers   |  |
| Soutien pour la réalisation de mesures d'intérêt public et relevant du droit privé   | Création des bases nécessaires à la garantie d'une infrastructure communale adaptée aux exigences futures           | Renaturation des eaux de surface  |  |
|  |   | Revitalisation des eaux de surface  |  |
|  |   | Garantie de la protection des nappes souterraines et des sources d'eau                                |  |
|  | Mise en œuvre des projets d'aménagement du territoire (plans directeurs, plans d'affectations)                      | Allègement et amélioration de la sécurité du droit en matière de transfert et de mutation d'immeubles | Mise à disposition de terrains pour des projets publics (voies d'accès, projets d'envergure, p. ex.)               |
|  |   |   | Préservation de la structure caractéristique des espaces habités   |
|  |   |   | Coordination avec les améliorations forestières  |
|  | Allègement et amélioration de la sécurité du droit en matière de transfert et de mutation d'immeubles               | Mise en œuvre des projets d'aménagement du territoire (plans directeurs, plans d'affectations)        | Protection contre les dangers naturels   |
|  |   |   | Création des conditions nécessaires à des utilisations particulières (exploitation de gravières, terrains de golf) |
|  |   |   | Réductions des conflits d'affectation en matière d'aménagement du territoire                                       |
| Allègement et amélioration de la sécurité du droit en matière de transfert et de mutation d'immeubles  | Mise en œuvre des projets d'aménagement du territoire (plans directeurs, plans d'affectations)                      | Simplification des titres hypothécaires et de gage  |  |
|  |   | Simplification et préservation des rapports de propriété foncière                                     |  |
|  |   | Simplification et préservation des droits d'utilisation   |  |

Fig.: Système d'objectifs des améliorations foncières modernes, Gerwig et Tutkun (2001)

## Déroulement d'une amélioration foncière intégrale

1. Préparation
  - Planification préliminaire de la délimitation provisoire du périmètre
  - Mise à l'enquête
  - Séance d'information
  - Assemblée constitutive (assemblée décisionnaire des propriétaires fonciers)
2. Relevé de l'état antérieur
  - Relevé des rapports de propriété
  - Évaluation des sols, calcul des surfaces, des valeurs et des droits
  - Mise à l'enquête de l'état antérieur
3. Élaboration du projet général
  - Documentation des mesures (mesures de construction, écologiques, structurelles)
  - Mise à l'enquête
  - Approbation du canton / de la Confédération
4. Élaboration du nouvel état
  - Relevé des souhaits
  - Premier projet de nouvelle répartition / discussion du projet avec les propriétaires fonciers
  - Mise à l'enquête de la nouvelle répartition, avec calcul des attributions majorées/minorées
  - Traitement des oppositions
  - Approbation du projet de nouvelle répartition
  - Entrée en jouissance du nouvel état
5. Éventuellement regroupement de terres affermées

## Principes d'une amélioration foncière intégrale

### Organisation

Souvent, c'est la commune qui lance un projet d'AFI en attribuant et en finançant un mandat concret d'étude préliminaire. Le Conseil communal est p. ex. saisi d'une demande de quelques agriculteurs qui présentent leurs souhaits/besoins en matière d'amélioration foncière par l'intermédiaire de la commission agricole de la commune.

Une amélioration foncière intégrale nécessite dans tous les cas la création d'une coopérative ou «syndicat d'améliorations foncières» (SAF). Une commission exécutive (comité) nommée par le SAF coordonne la procédure. Un expert neutre doit être engagé pour assurer la direction technique du projet. Diverses entreprises, p. ex. des bureaux d'ingénieurs et des services de vulgarisation, peuvent assumer cette tâche (→ [Lien Contacts et adresses](#)). Une fois l'amélioration foncière réalisée, le syndicat peut être maintenu pour assurer le suivi (surveillance des travaux de construction, travaux de garantie, réglementation et exécution de l'entretien, év. administration des contrats de bail, etc.).

### Analyse de la situation initiale– Ancien état cadastral

L'ancien état cadastral définit les rapports de propriété de la situation initiale; on le relève à l'aide des inscriptions au registre foncier et des données de la mensuration officielle. Si l'on prévoit un regroupement des terres affermées, il faut encore relever les rapports d'exploitations dans le périmètre. Pour une étude d'impact (écologique), un état des lieux de la situation écologique est nécessaire (concept d'évolution du paysage CEP).

### Projet général

Le projet général documente l'ensemble des mesures prévues dans le cadre de l'AFI, notamment les mesures de construction / adaptation (réseau des chemins ruraux, drainages, etc.) et les mesures d'aménagement écologique.

## Cartographie et évaluation des sols

Si l'on veut pouvoir comparer des parcelles différentes à des fins d'échange, il faut déterminer une valeur d'échange. Cette valeur découle de l'évaluation des sols en question du point de vue de leur utilité agricole. Les sols sont taxés et classés sur la base des propriétés qui influent sur la croissance des végétaux. Dans tout le périmètre du projet, on prélève des échantillons que l'on analyse à l'aide de différents critères, comme la teneur en humus, la granularité, l'humidité, etc. D'autres critères – déclivité du terrain, projection d'ombre de la forêt voisine, forme de la parcelle, fossés, etc. – sont intégrés dans l'évaluation. Il est tenu compte en outre du rendement possible des parcelles. Le résultat de la taxation est un plan qui établit la valeur utile agricole des sols analysés.

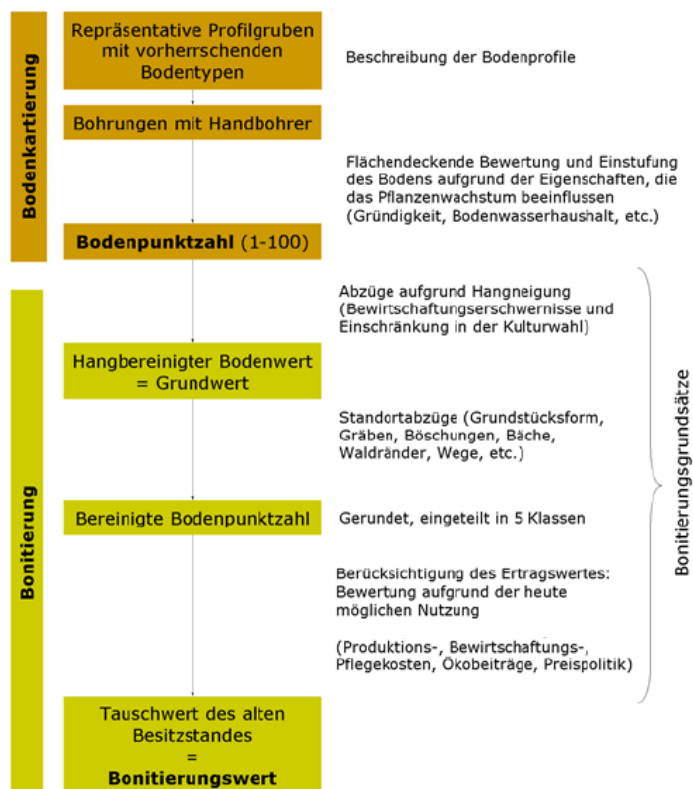


Fig.: Exemple d'une cartographie et taxation des sols (source: Ackermann + Wernli AG)

## Nouvelle répartition – nouvel état

L'objectif de la nouvelle répartition est de former des parcelles plus grandes pour faciliter l'exploitation. Il s'agit en l'occurrence de regrouper les immeubles appartenant au même propriétaire et de les rapprocher autant que possible du centre d'exploitation. En principe, les surfaces réattribuées aux propriétaires fonciers sont de même qualité et de même superficie que les anciennes. Elles peuvent l'être selon d'autres critères à élaborer en concertation avec les participants. Des discussions sont menées avec les participants individuels afin de recueillir des informations sur leurs intentions de développement, leur orientation opérationnelle future et leurs souhaits concernant la nouvelle répartition et la part de surfaces écologiques. Ces informations sont prises en compte dans la mesure du possible.

## Regroupement de terres affermées

Les terres affermées peuvent être incluses dans le projet de remaniement pour optimiser le succès de l'opération. De plus en plus souvent, d'ailleurs, le regroupement des terres affermées fait partie intégrante d'une AFI. Ce volet de la procédure est toutefois volontaire pour les propriétaires fonciers (voir Regroupement de terres affermées / Description détaillée).

## Épuration du registre foncier

Une fois la nouvelle répartition effectuée, on procède à la révision des droits réels restreints, des servitudes, ainsi que des annotations et des mentions. L'épuration des servitudes facilite les transactions juridiques et réduit le travail administratif.

## Clé de répartition des coûts résiduels

Les coûts d'une amélioration foncière intégrale comprennent les travaux de construction, les mesures écologiques, le remaniement parcellaire à proprement parler, le travail de la commission exécutive du syndicat AF, les travaux techniques, etc. Ces coûts sont couverts en majeure partie par les subventions de la Confédération, du canton et de la commune. Les membres du syndicat prennent en charge les coûts restants, répartis entre les propriétaires fonciers selon le principe de l'avantage, compte tenu avant tout des critères de l'amélioration et de l'exploitation.

L'expérience montre que la répartition des coûts résiduels d'une AFI entre les propriétaires fonciers selon le principe de l'avantage est souvent vivement discutée dans la phase préliminaire du projet. Mais une fois l'AFI achevée, elle est généralement très bien acceptée.

## Avantages et inconvénients d'une amélioration foncière intégrale

| Avantages   | Inconvénients   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Permet un remaniement dans un grand périmètre.</li> <li>+ Applicable aussi dans des conditions complexes.</li> <li>+ Inclusion de mesures de construction/entretien des infrastructures (réseau des chemins agricoles, drainage, irrigation, etc.) pour améliorer les possibilités d'utilisation.</li> <li>+ Inclusion des objectifs de développement communaux (protection de la nature, du paysage, de l'environnement, aménagement du territoire).</li> <li>+ Évaluation des sols et détermination de leur qualité.</li> <li>+ Réorganisation de la propriété foncière: regroupement de parcelles et adaptation de la structure des parcelles en unités d'exploitation plus grandes et plus rationnelles.</li> <li>+ Optimisation générale des conditions d'exploitation et réduction des coûts de production des entreprises agricoles.</li> <li>+ Effets durables.</li> <li>+ Sécurité de planification: dispositions légales claires, y inclus l'obligation de participer et d'accepter le nouvel état, c.-à-d. primauté de l'intérêt commun sur l'intérêt particulier.</li> <li>+ Regroupement des terres affermées possible pendant et après l'AFI.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Instrument d'amélioration foncière le plus coûteux. Clé de répartition des coûts : Confédération, canton, commune et propriétaires fonciers.</li> <li>- Procédure de longue haleine.</li> <li>- Participation obligatoire des propriétaires fonciers.</li> </ul> |

## Droits et devoirs des propriétaires fonciers

| Droits  | Devoirs   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les propriétaires fonciers peuvent voter sur un projet d'amélioration foncière intégrale lors de l'assemblée constitutive.</li> <li>▪ Les propriétaires fonciers ont droit à des terres agricoles de même qualité et de même surface qu'avant.</li> <li>▪ Les propriétaires fonciers participent au projet de manière formelle et informelle (p.ex. discussions sur les souhaits de nouvelle répartition ou oppositions).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si plus de la moitié des propriétaires fonciers possédant plus de la moitié des terres dans un périmètre approuvent une amélioration foncière intégrale, tous les autres propriétaires fonciers doivent participer au remaniement.</li> <li>▪ Des attributions minorées ou majorées de peu peuvent être compensées en espèces.</li> <li>▪ Les terres qui ont fait l'objet d'un regroupement ne peuvent pas être à nouveau morcelées.</li> <li>▪ Les immeubles qui ont été améliorés avec des contributions fédérales ne doivent pas être utilisés à des fins autres qu'agricoles pendant 20 ans.</li> <li>▪ Les coûts d'une AFI sont couverts en majeure partie par les subventions de la Confédération, du canton et de la commune. Les coûts restants sont répartis entre les propriétaires fonciers.</li> </ul> |

## Autres liens

- [Amélioration foncière intégrale / Marche à suivre \(PDF\)](#)
- [Amélioration foncière intégrale / Exemples de bonnes pratiques \(PDF\)](#)
- [Amélioration foncière intégrale / Contacts et adresses \(→ Lien\)](#)