

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-CAD-AFR-10-10-20-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 26/04/2023

CAD - Aménagements fonciers ruraux - Autres modes d'aménagement foncier

Positionnement du document dans le plan :

CAD - Cadastre

Aménagements fonciers ruraux

Titre 1 : Les aménagements fonciers ruraux

Chapitre 1 : Caractéristiques générales des différents modes d'aménagement foncier

Section 2 : Les autres modes d'aménagement foncier

Sommaire :

- I. Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux
 - A. Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux en l'absence de périmètre d'aménagement foncier
 - B. Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux dans un périmètre d'aménagement foncier
 - C. Les échanges et cessions amiables d'immeubles forestiers dans un périmètre d'aménagement foncier
- II. La mise en valeur des terres incultes
 - A. Fait générateur de la procédure de mise en valeur des terres incultes
 - B. Déroulement de la procédure de mise en valeur des terres incultes
- III. La réglementation et la protection des boisements
 - A. Présentation
 - B. La réglementation des boisements
 - C. La protection des formations linéaires boisées

I. Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux

1

Les échanges d'immeubles ruraux constituent un moyen d'améliorer les structures agraires. D'application plus souple que l'aménagement foncier agricole et forestier, c'est un mode d'aménagement foncier recommandé pour les terroirs présentant un petit nombre d'intervenants et pour des surfaces réduites.

Ils peuvent intervenir entre deux propriétaires (échanges bilatéraux) ou entre plusieurs propriétaires (échanges multilatéraux).

Ils découlent soit d'une initiative privée (ils restent alors le plus souvent ponctuels) et se concluent par un acte notarié, soit d'un choix de la commission communale foncière, qui estime, au vu de l'état des structures foncières, que c'est le mode d'aménagement le mieux adapté.

A. Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux en l'absence de périmètre d'aménagement foncier

10

Les propriétaires désireux de procéder à un échange de leurs biens peuvent adresser leur projet à la commission départementale. Le dossier doit comprendre un plan parcellaire et tous renseignements relatifs aux biens échangés permettant à la commission de juger de l'opportunité de l'opération au regard des objectifs poursuivis par l'aménagement foncier ([article D 124-4 du code rural et de la pêche maritime](#)).

La commission départementale se prononce sur l'utilité de l'opération. Si celle-ci est reconnue, le projet est transmis au conseil général.

Les échanges peuvent être réalisés par acte notarié. Le conseil général peut prendre en charge tout ou partie des frais occasionnés par ces actes.

A défaut d'acte notarié, les échanges sont rendus exécutoires par le président du conseil général dans les conditions prévues pour les aménagements fonciers ([article L 124-3 du code rural et de la pêche maritime](#)).

Les échanges peuvent comporter des soultes pour compenser les différences de valeur vénale des immeubles échangés.

B. Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux dans un périmètre d'aménagement foncier

20

Lorsque le conseil général a ordonné une opération d'échanges et cessions d'immeubles ruraux et en a fixé le périmètre, la commission communale ou intercommunale prescrit une enquête publique réalisée conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ([article L 124-5 du code rural et de la pêche maritime](#)). Cette enquête doit permettre de recueillir les observations des propriétaires et titulaires de droits réels et personnels sur l'étendue de leurs droits, ainsi que les propositions de cession et d'échange de parcelles.

Les propriétaires préparent leurs projets d'échanges et de cessions, aidés par le géomètre-expert désigné par le conseil général, et les transmettent à la commission départementale. Après examen, la commission départementale approuve le projet et le rend exécutoire ([article L 124-8 du code rural et de la pêche maritime](#)).

C. Les échanges et cessions amiables d'immeubles forestiers dans un périmètre d'aménagement foncier

30

Ils ont pour objet d'améliorer la structure des fonds forestiers pour améliorer la gestion sylvicole et sont définis par les [articles L 124-9 à L 124-12 du code rural et de la pêche maritime](#).

Ils suivent le même régime que les échanges de biens ruraux dans un périmètre d'aménagement foncier.

Cependant, les projets d'échanges sont adressés dans un premier temps à la commission communale. Après vérification de la conformité aux objectifs poursuivis, la commission communale transmet les projets à la commission départementale, qui, après nouvel examen, les valide.

II. La mise en valeur des terres incultes

40

La procédure de mise en valeur des terres incultes est régie par les [articles L 125-1 à L 125-15 du code rural et de la pêche maritime](#).

Elle permet de contraindre :

- un propriétaire à mettre en valeur lui-même ses terres ou à les louer à un exploitant agricole ;
- un titulaire de droit d'exploitation à exercer ce droit ou à y renoncer.

En cas de renonciation, le droit d'exploiter peut être repris par le propriétaire du fonds concerné, qui l'exerce ou l'attribue à un autre exploitant. Les parcelles concernées par cette procédure doivent être incultes ou manifestement sous exploitées depuis plus de 3 ans (2 ans en montagne).

A. Fait générateur de la procédure de mise en valeur des terres incultes

50

La procédure peut être déclenchée par une demande individuelle : toute personne physique ou morale peut demander au préfet l'autorisation d'exploiter une parcelle inculte ou manifestement sous exploitée.

Elle peut aussi être déclenchée sur un périmètre déterminé à la suite d'un recensement opéré par la commission départementale à la demande du conseil général (de sa propre initiative ou sur demande du préfet ou de la chambre d'agriculture). Le conseil général arrête le périmètre après avis du préfet et de la chambre d'agriculture sur le projet établi par la commission départementale. La commission communale dresse la liste des parcelles pouvant être remises en culture.

Remarque : Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) ont compétence pour réaliser les études liées à la mise en valeur des sols.

B. Déroulement de la procédure de mise en valeur des terres incultes

60

Cet aménagement foncier se déroule en 3 étapes :

- la reconnaissance de l'état d'inculture ou de sous-exploitation manifeste ;
- les propriétaires et les exploitants sont mis en demeure par le préfet de mettre en valeur leurs fonds ;
- la remise en valeur des fonds : le propriétaire ou le titulaire du droit d'exploitation doit faire connaître dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la mise en demeure, sa décision de renonciation ou d'engagement.

70

En cas de renonciation ou lorsque le fonds concerné n'a pas été mis en valeur dans un délai d'un an, le préfet prend un arrêté, dans un délai d'un mois, constatant l'absence de mise en valeur.

Le préfet peut alors attribuer une autorisation d'exploiter, après avis de la commission départementale d'orientation de l'agriculture.

L'attributaire est un demandeur qui a présenté un plan de remise en valeur. Celle-ci doit intervenir dans un délai d'un an.

En l'absence d'accords amiables, c'est le tribunal paritaire des baux ruraux qui fixe les conditions de jouissance et le prix du fermage.

80

Le préfet peut aussi provoquer l'acquisition amiable des biens ou leur expropriation au profit de l'État ou des collectivités et établissements publics, en vue notamment de les mettre à la disposition des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER).

90

Lorsque la mise en valeur forestière des parcelles incultes a été reconnue possible, le propriétaire dispose d'un délai fixé par la commission communale pour procéder à la mise en valeur. A défaut, il est mis en demeure d'y procéder dans un délai de douze mois après l'expiration du délai initial. A défaut, les parcelles pourront être expropriées au profit de la commune ([article L 125-10 du code rural et de la pêche maritime](#)).

III. La réglementation et la protection des boisements

A. Présentation

100

Ces procédures sont régies par les [articles L 126-1 à L 126-5 du code rural et de la pêche maritime](#).

La réglementation des boisements est une procédure destinée à favoriser une meilleure répartition des terres entre les productions agricoles, la forêt, les espaces de nature ou de loisirs et les espaces habités en milieu rural, et à préserver des milieux naturels ou des espaces remarquables.

Elle permet de limiter et d'éviter les boisements pouvant constituer une gêne pour l'activité agricole.

B. La réglementation des boisements

110

La réglementation permet, à l'intérieur de zones précisément définies au niveau communal, d'interdire ou réglementer toute plantation et semis d'essences forestières.

Pour les zones dans lesquelles les plantations, semis et reconstitutions après coupe rase peuvent être interdits ou réglementés, la commission communale propose au conseil général les mesures de réglementation et la délimitation des périmètres. Le département établit ensuite un projet de réglementation qui est soumis à enquête publique. A l'issue de l'enquête, il sollicite l'avis du conseil municipal, du centre national de la propriété forestière et de la chambre d'agriculture.

Au vu des résultats de l'enquête et des consultations, une délibération du conseil général fixe les détails de la réglementation ainsi que les périmètres.

En cas de boisement en infraction à la réglementation, le président du conseil général peut mettre le propriétaire en demeure de supprimer la plantation puis éventuellement ordonner d'office la destruction du boisement. Il a aussi la possibilité de prendre des sanctions complémentaires (suppression d'aides financières et d'avantages fiscaux, amendes).

120

Si le terrain soumis à réglementation ne peut être ni boisé ni mis en valeur dans des conditions économiques normales, le propriétaire peut contraindre la collectivité à procéder à son acquisition, à l'amiable ou comme en matière d'expropriation.

C. La protection des formations linéaires boisées

130

Le préfet peut prononcer la protection de boisements linéaires, haies et plantations d'alignement, soit d'office, soit sur demande du propriétaire. Dans ce dernier cas, la protection peut aussi porter sur des vergers de haute tige.

Dans les zones soumises à la réglementation des semis et plantations, le préfet peut imposer aux propriétaires le débroussaillage des terrains laissés en friche.

Les plantations linéaires boisées sont portées à la connaissance du service des impôts fonciers pour être classées en nature de culture « bois » pour l'imposition à la taxe foncière.