



Journée d'échanges sur la revitalisation

Atelier

Maîtrise foncière : Outils et solutions

Jean-Christophe Dufour (DGE)

Cynthia Nussbaumer (SEn)



Maitrise foncière: outils et solutions

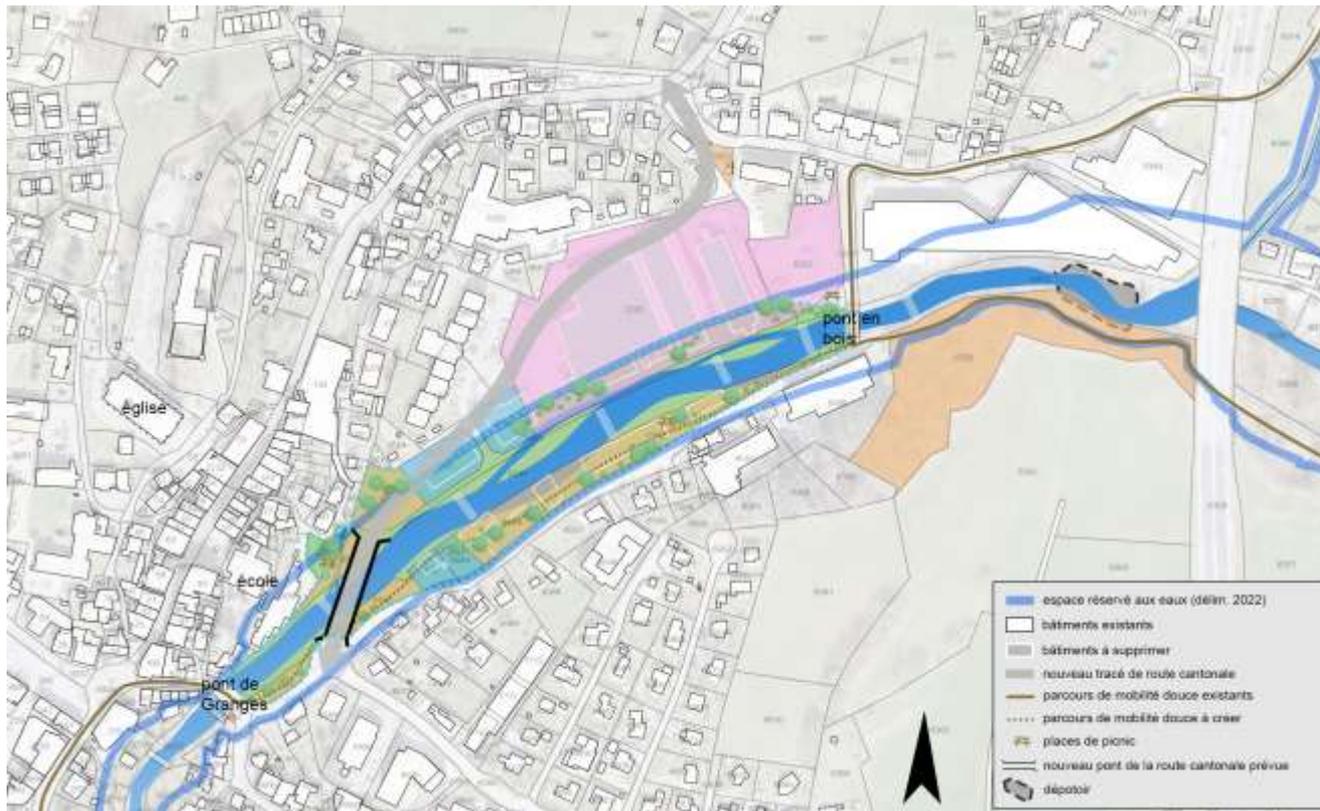
Organisation de l'atelier

1. **Présentation du contexte**
2. **Quels sont les outils de maitrise foncière?**
3. **Les solutions présentées par le biais de cas d'étude**
4. *2-3 situations concrètes que vous nous apporterez*

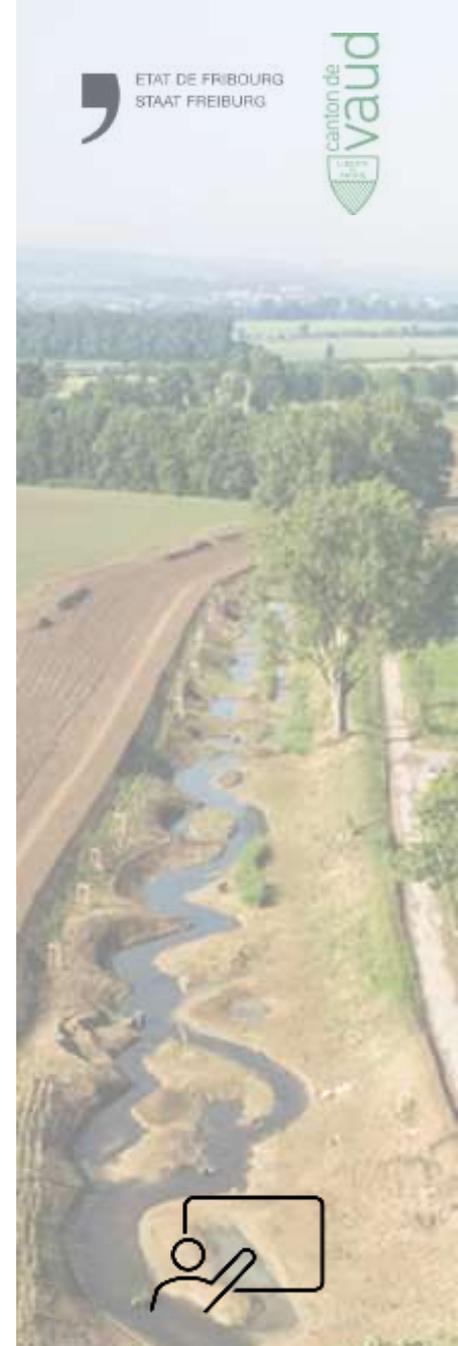


Maitrise foncière: outils et solutions

Revitaliser ça prend de la place



Journée revitalisation – Yverdon – 6 février 2025

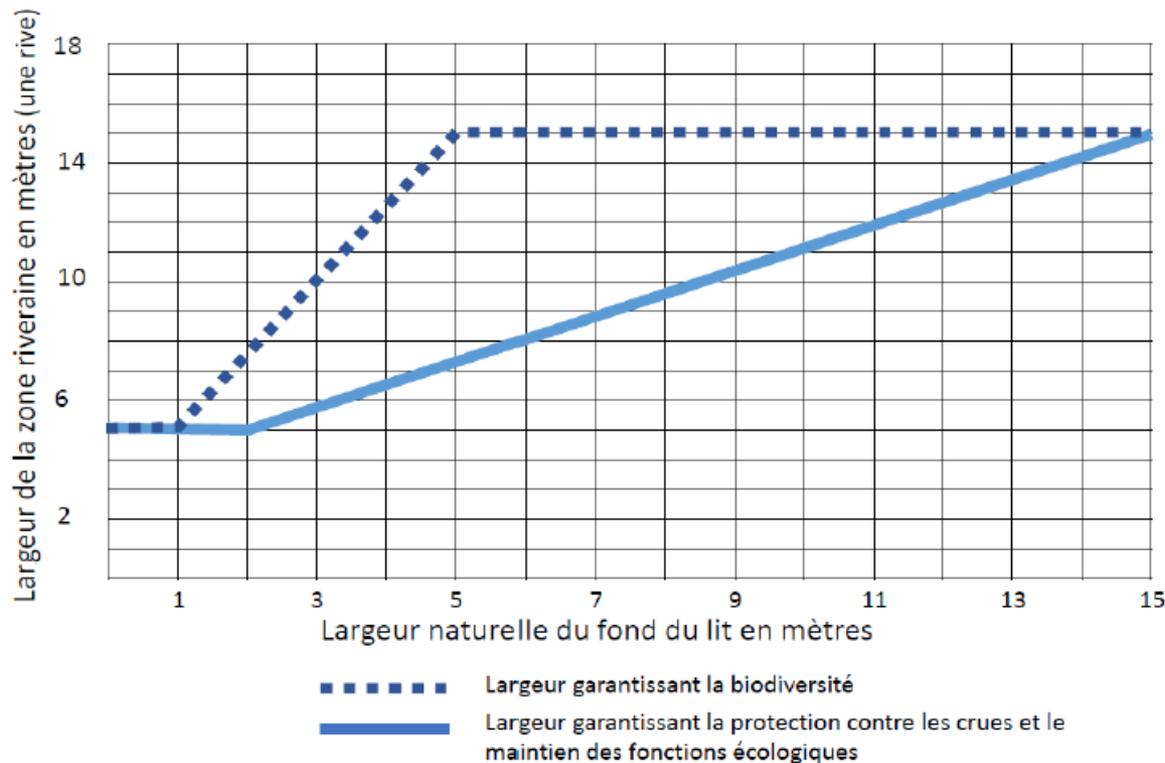


CONTEXTE

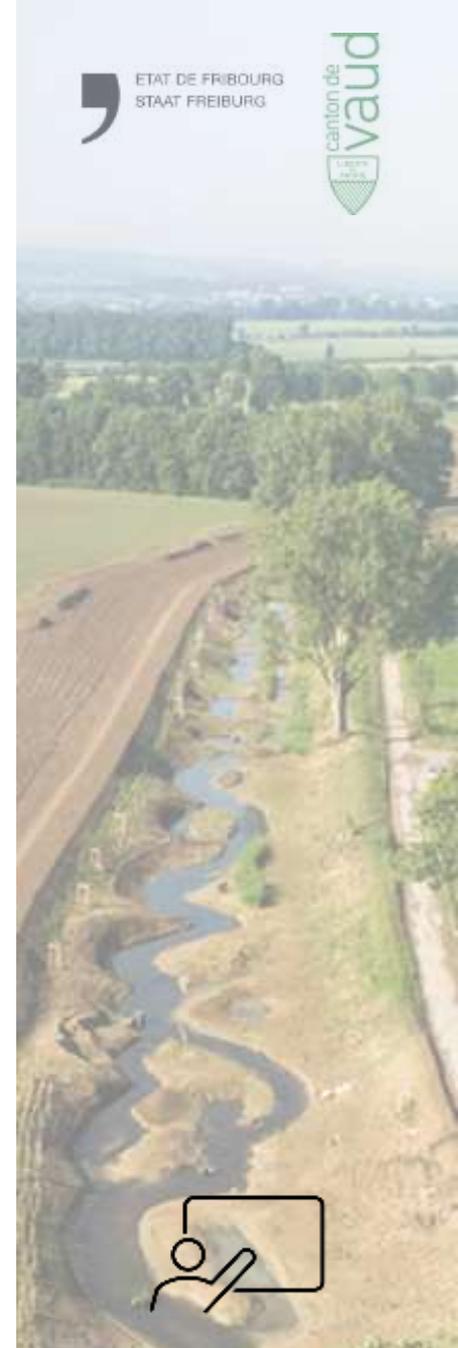
Maitrise foncière: outils et solutions

Revitaliser ça prend de la place : l'espace réservé aux eaux

L'ABAQUE (COURBE DE RÉFÉRENCE)

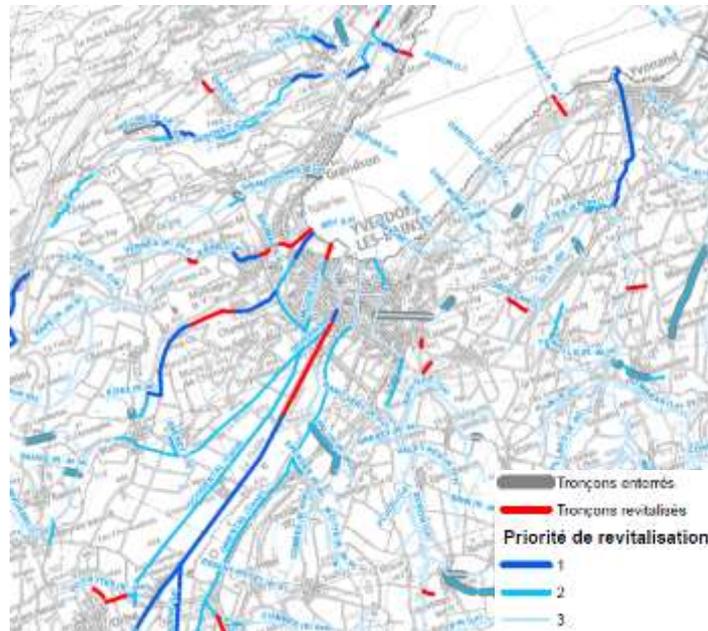
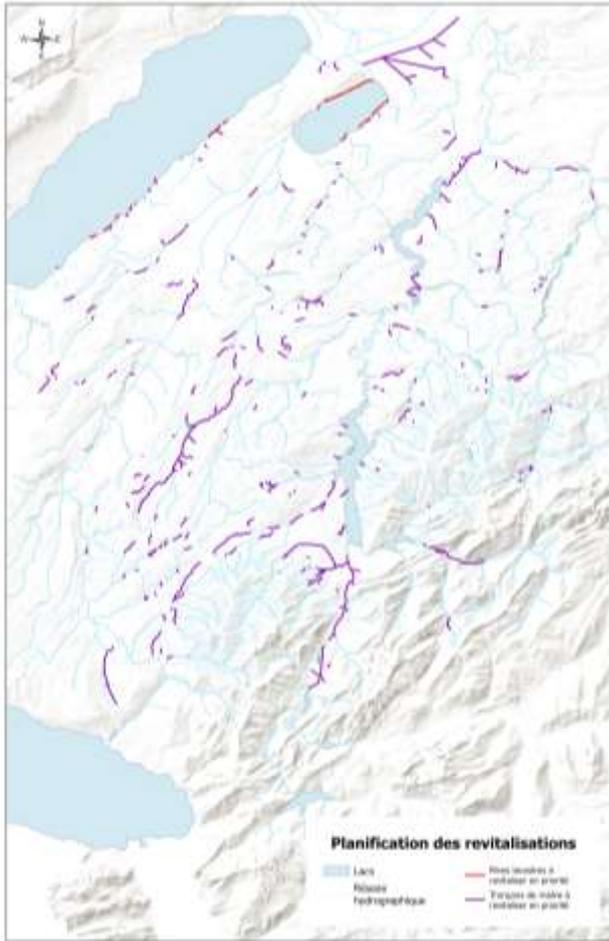


Abaque servant à déterminer la largeur de la zone riveraine en fonction de la largeur naturelle du fond du lit des cours d'eau. OFEFP/OFEG, 2003 : Idées directrices – Cours d'eau suisses. Pour une politique de gestion durable de nos eaux. Berne, 12 p., adaptée

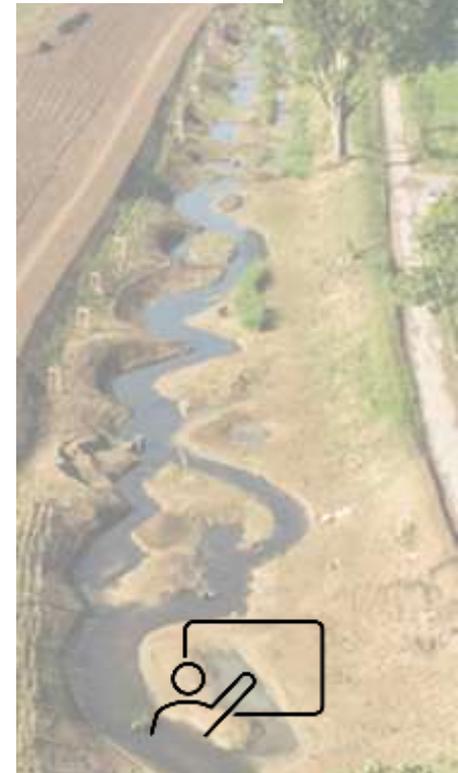


Maitrise foncière: outils et solutions

Où faut-il s'attendre à une revitalisation?



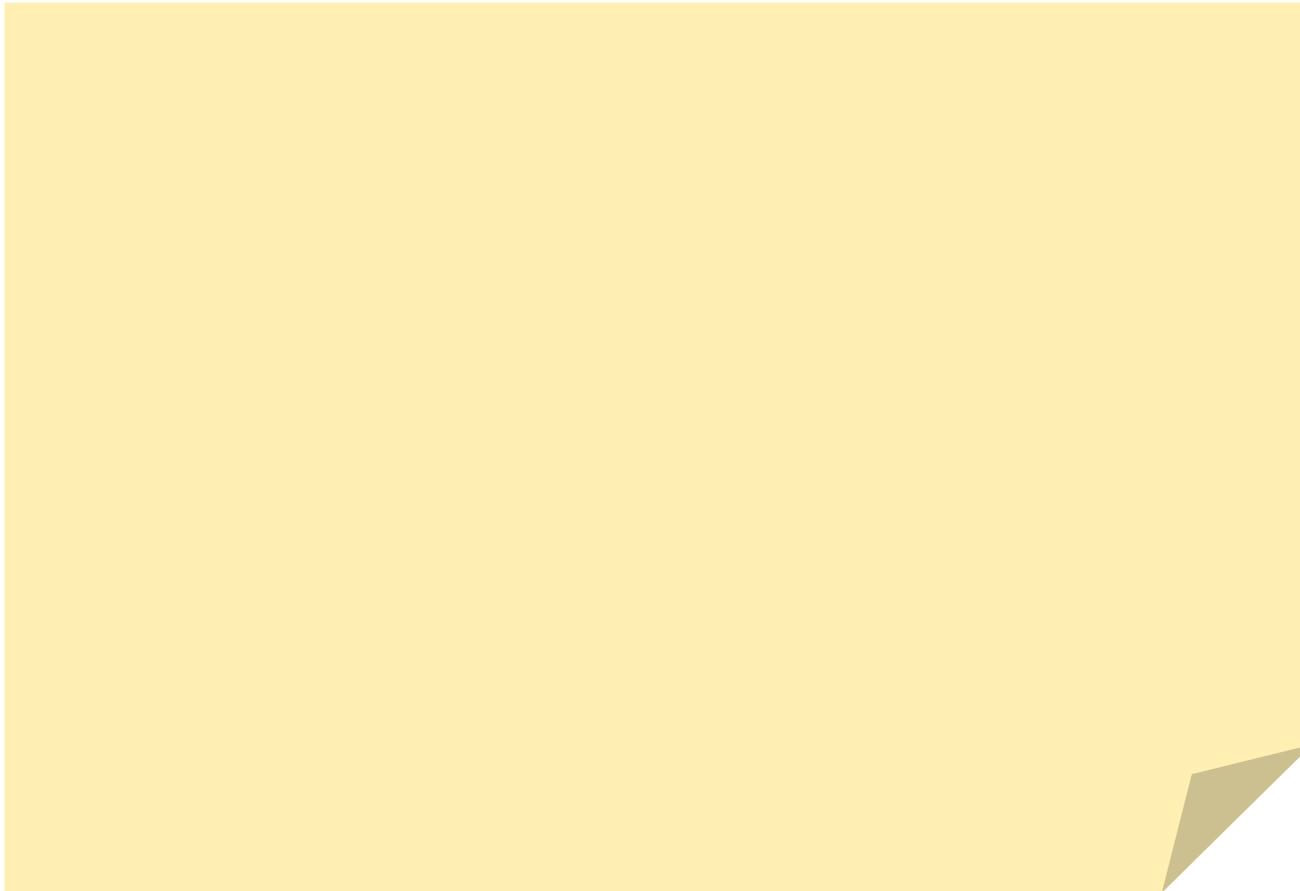
<https://www.vd.ch/environnement/eaux/lacs-et-cours-deau-espace-reserve-aux-eaux-cheminement-entretien-amenagement-hydrologie/documents-a-telecharger>



Maitrise foncière: outils et solutions

À chaque situation sa stratégie!

Quels sont les outils que vous connaissez?



Maitrise foncière: outils et solutions

À chaque situation sa stratégie!

Outils de planification

- Inscription dans le PAL/PACom (ERE)

> Un tronçon du ruisseau du Palon est sous tuyaux à la hauteur du périmètre du PAD. Ce tronçon doit figurer sur les plans et l'intention des promoteurs doit être précisée quant à cette situation et à l'éventuelle remise à ciel ouvert du cours d'eau dans le cadre de la réalisation des infrastructures du quartier.



Maitrise foncière: outils et solutions

À chaque situation sa stratégie!

Outils de planification

- Inscription dans le PAL/PACom (ERE)
- Achat préalable de terrain d'échange par les collectivités

Une commune peut acquérir une parcelle ou une partie de parcelle pour exécuter une tâche d'utilité publique (LDFR, art.60 al. 1 let. h, art 62 let. h et art. 65)

/!\ la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) est en cours de révision

--> Achat pour remploi au prix licite uniquement (art. 66 LDFR s'applique)



Maitrise foncière: outils et solutions

À chaque situation sa stratégie!

Outils de planification

- Inscription dans le PAL/PACom (ERE)
- Achat préalable de terrain d'échange par les collectivités

Outils de projet

• **Maintien de l'état actuel de la propriété**

- Indemnisations
 - Pécuniaires à court terme (perte de culture/
d'usage du sol)
 - Pécuniaires à long terme (SPB) paiements directs
 - Matérielles (drainages ou autres infrastructures
mineure intégrable au projet)

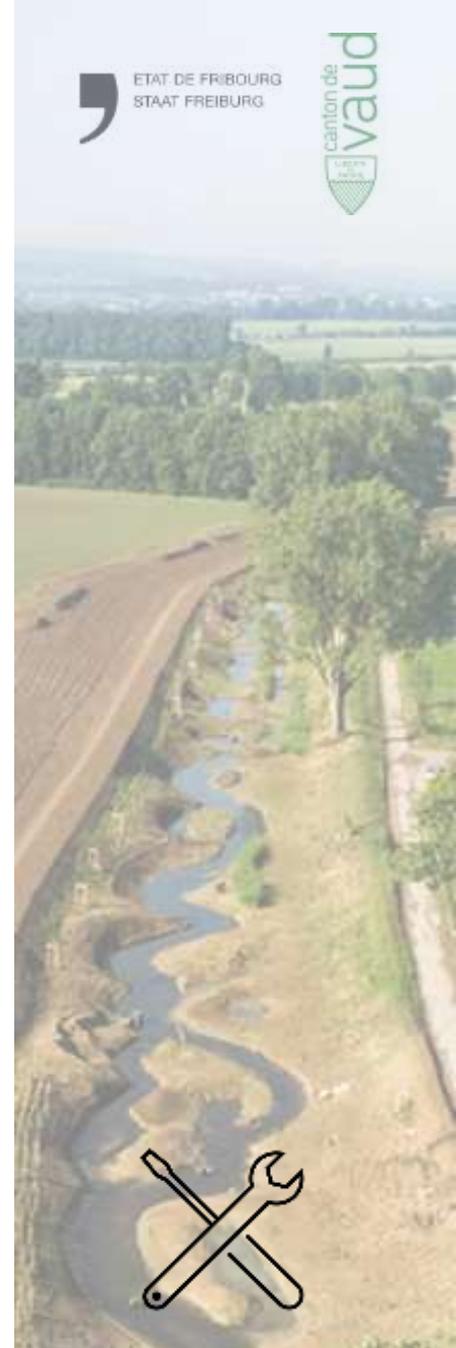


Maitrise foncière: outils et solutions

À chaque situation sa stratégie!

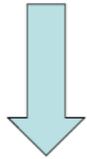
Outils de projet

- **Modification de la propriété**
 - Modifications des limites parcellaires

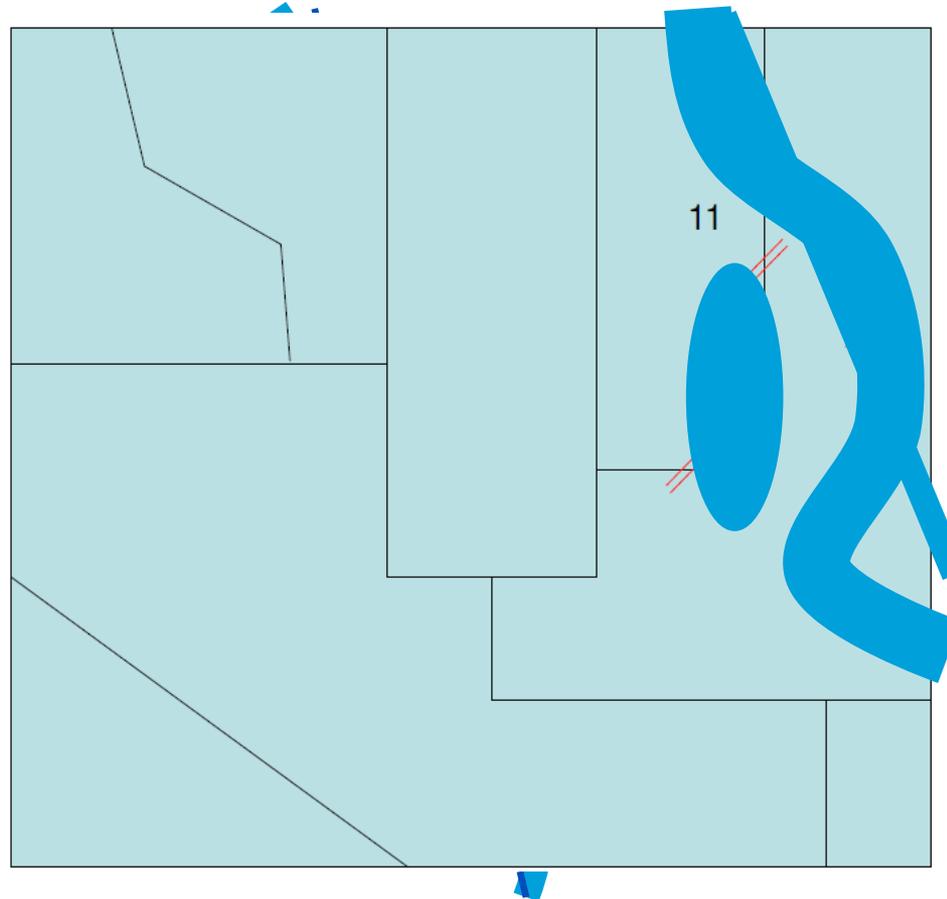


Maitrise foncière: outils et solutions

Les parcelles
11 et 12
appartiennent au
même propriétaire



Réunion de
parcelles
contiguës

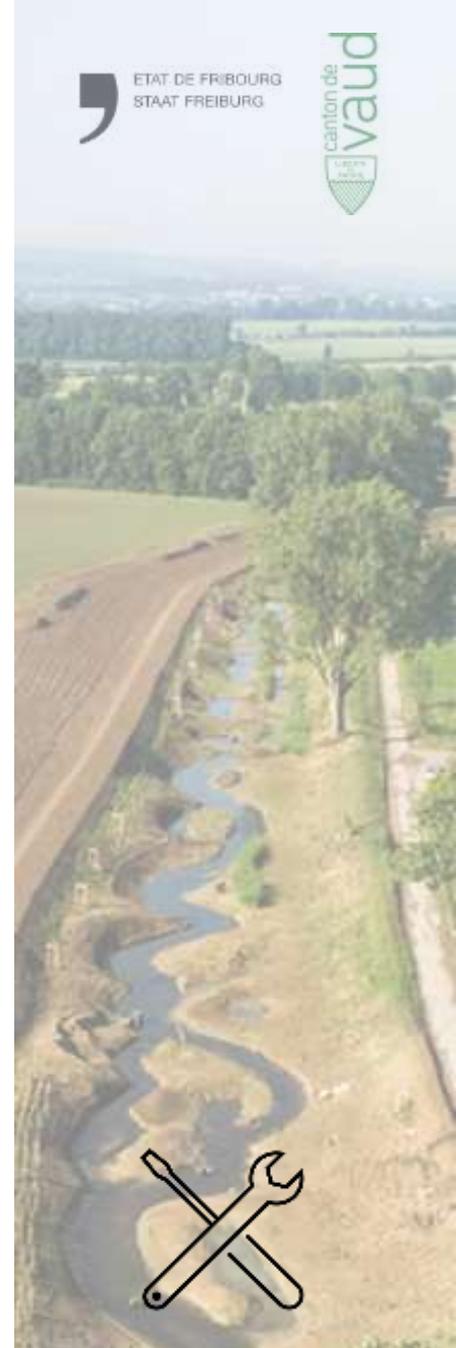


Maitrise foncière: outils et solutions

À chaque situation sa stratégie!

Outils de projet

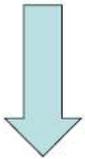
- **Modification de la propriété**
 - Modifications des limites parcellaires
 - Achat/Echanges de terrain avec ou sans modifications des limites



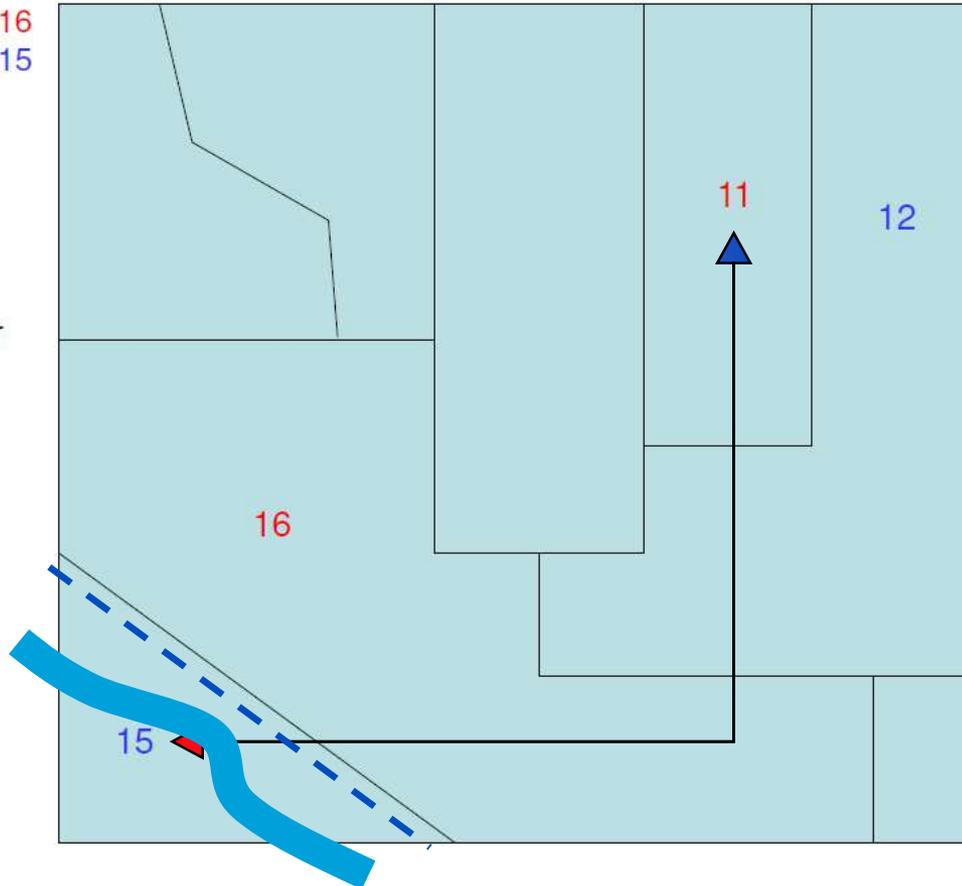
Maitrise foncière: outils et solutions

Prop. X: parc. 11 et 16
Prop. Y: parc. 12 et 15

Tous les
propriétaires
souhaitent
améliorer leurs
conditions
d'exploitation pour
un minimum de
frais



Echanges de
parcelles

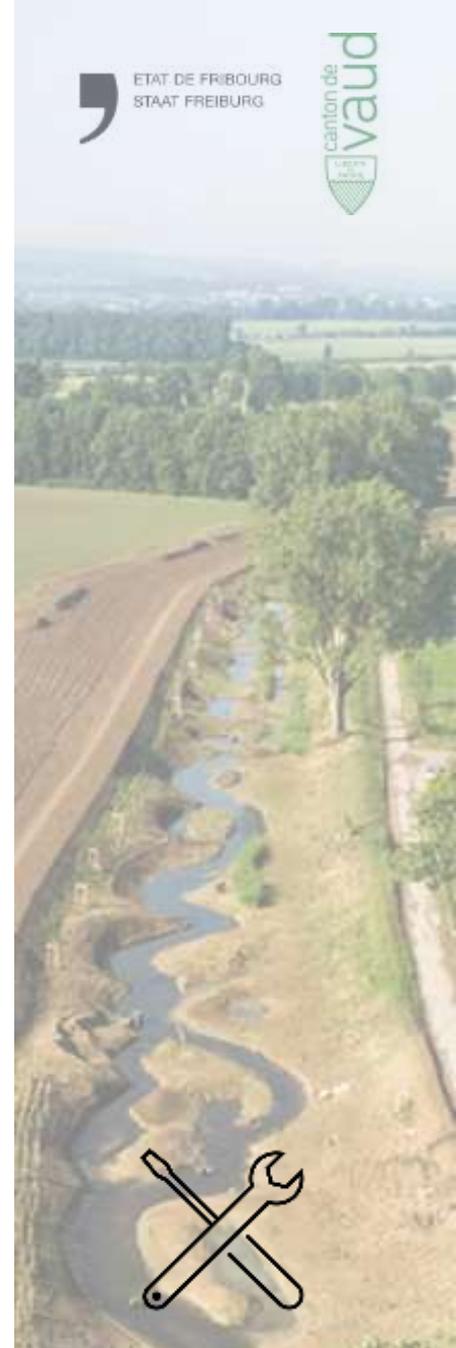


Maitrise foncière: outils et solutions

À chaque situation sa stratégie!

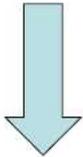
Outils de projet

- **Modification de la propriété**
 - Modifications des limites parcellaires
 - Achat/Echanges de terrain avec ou sans modifications des limites
 - Remaniement parcellaire

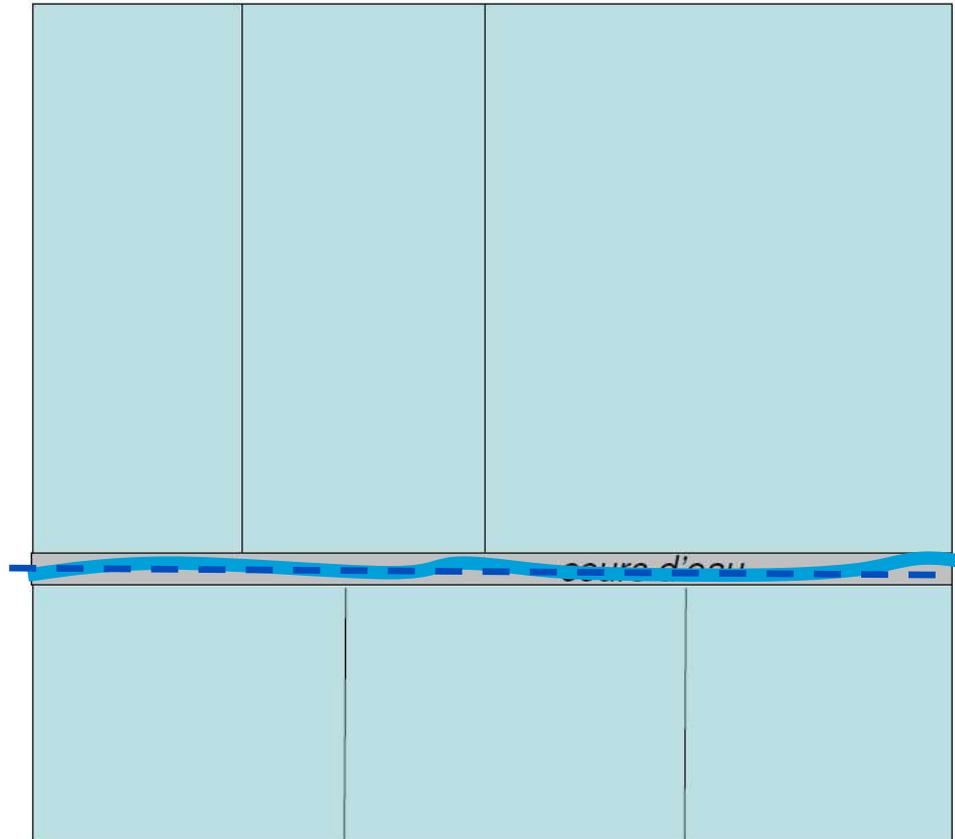


Maitrise foncière: outils et solutions

La **majorité** des propriétaires souhaitent améliorer leurs conditions d'exploitation et remettre un cours d'eau à ciel ouvert



Remaniement parcellaire volontaire (contractuel ou syndicat AF)



Maitrise foncière: outils et solutions

À chaque situation sa stratégie!

- **Remaniement parcellaire (RP)**

- Régis par des lois cantonales (Loi sur les améliorations foncières **LAF**)
- Instances responsables en zone **agricole**:
 - FR: Grangeneuve
 - VD: Service Améliorations foncières
- Instances responsables en zone **forestière**:
 - FR: Service de la nature et de la faune (SFN)
 - VD: Inspection cantonale des forêts (DGE-FORET)
- Instances responsables en zone **à bâtir**:
 - FR: Service des constructions et de l'aménagement (SeCA)
 - VD: Direction générale territoire et logement (DGTL)



Maitrise foncière: outils et solutions

À chaque situation sa stratégie!

- **Remaniement parcellaire (RP)**
 - Groupement de parcelles et RP contractuel (si tous les propriétaires sont d'accord et ont un intérêt commun)
 - RP volontaire ou imposé
 - Mise en route:
 - Constitution d'un comité d'**initiative** et étude préliminaire
 - Assemblée d'**information et consultation**
 - Assemblée de constitution du **syndicat d'amélioration foncière**
 - Assemblée d'**organisation du syndicat** (définition des statuts, du comité, de l'organe de révision des comptes, de la commission de classification et év. bureau technique en soutien)



Maitrise foncière: outils et solutions

À chaque situation sa stratégie!

- **Remaniement parcellaire (RP)**
 - Avantages:
 - Planification globale
 - Réservation de terrains (**utilité publique**)
 - Tractations facilités
 - Réduction des déplacements
 - Taux de subventionnement AF max
 - Désavantages:
 - Chronophage
 - Subventions: en résumé, pour **3 francs investis, 2 francs sont remboursés** par le Canton et la Confédération



Maitrise foncière: outils et solutions

À chaque situation sa stratégie!

Outils de projet

- **Modification de la propriété**
 - Modifications des limites parcellaires
 - Achat/Echanges de terrain avec ou sans modifications des limites
 - Remaniement parcellaire
 - Expropriation (achat contraint)*

**le moins utilisé par les cantons, il s'agit d'un dernier recours, notamment en cas de déficit sécuritaire (aucune expropriation n'a encore eu lieu sur FR ni sur VD)*



Maitrise foncière: outils et solutions

À chaque situation sa stratégie!

Démarche	Remarques
Inscription dans le PAL/PACom	<ul style="list-style-type: none">• Anticipation des revitalisations nécessaire
Achat préalable	<ul style="list-style-type: none">• Modification en cours de la Loi sur le droit foncier rural LDFR (risque de limiter les achats de terres)
Indemnisations	<ul style="list-style-type: none">• Abordé de différentes manières selon la situation (pécunier ou matériel)• FR: Prix de base d'indemnisation et valeur matérielle défini par l'autorité compétente (CAI)• VD: Prix final d'indemnisation défini par l'autorité compétente (CCI) en cas de litige et de base en ZàB

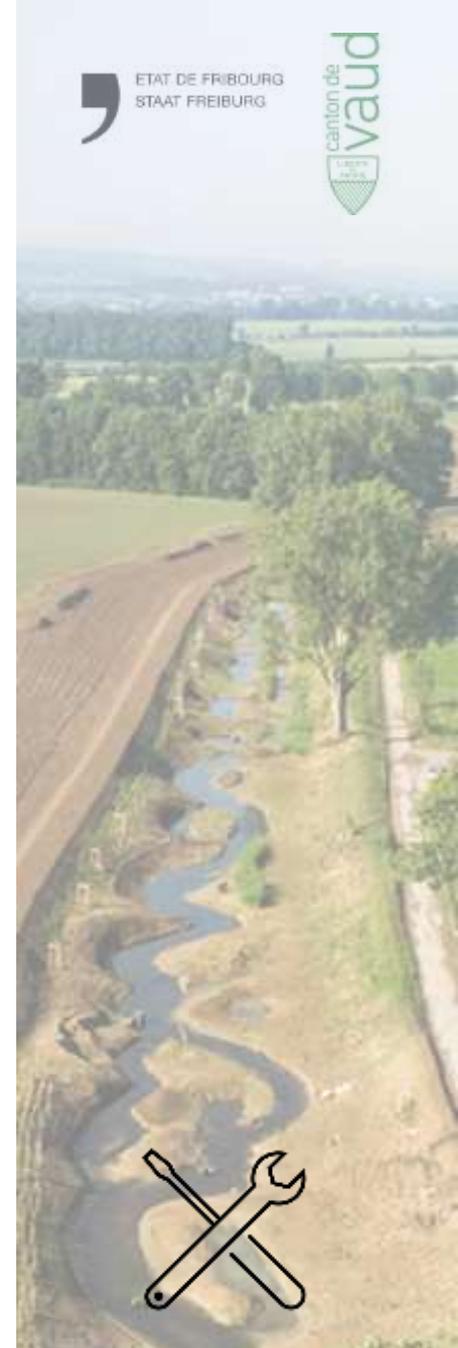


OUTILS

Maitrise foncière: outils et solutions

À chaque situation sa stratégie!

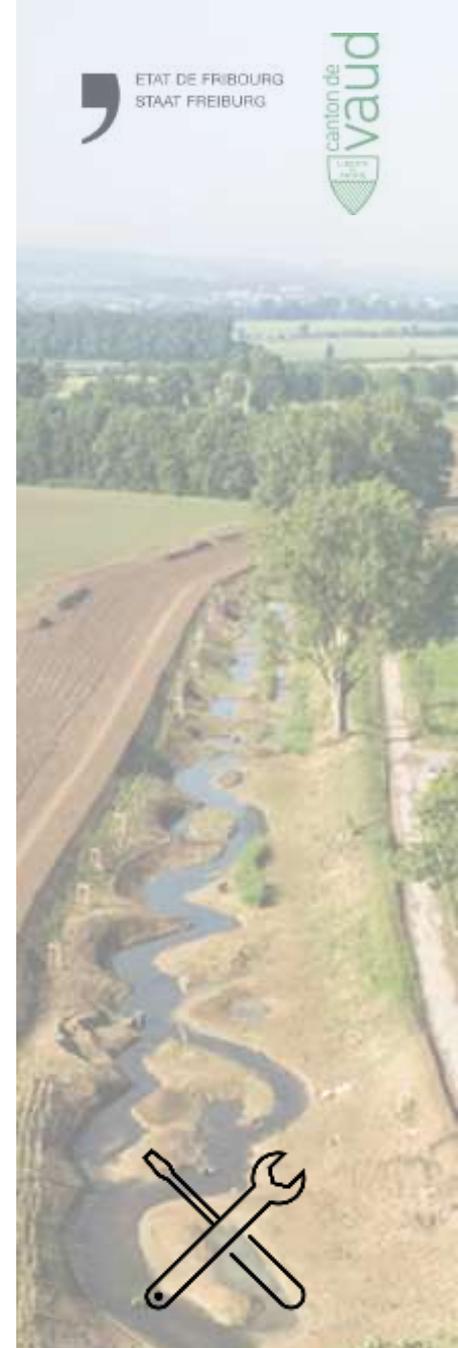
Démarche	Remarques
Modification des limites parcellaires	<ul style="list-style-type: none">Moins bien applicable en présence de nombreux propriétaires (exception LAgri, art. 102)
Achat/Echanges de terrain avec ou sans modifications des limites	<ul style="list-style-type: none">Prend du temps de négociationFR: Prix de vente de base défini par l'autorité compétente (CAI)VD: Prix de vente final défini par l'autorité compétente (CCI) en cas de litige et de base en ZàBModification en cours de la Loi sur le droit foncier rural LDFR (risque de limiter les achats de terres)



Maitrise foncière: outils et solutions

À chaque situation sa stratégie!

Démarche	Remarques
Remaniement parcellaire (RP)	<ul style="list-style-type: none">• Différents types de RP applicables selon la situation• La majorité des propriétaires doit souhaiter un RP• Permet de régler plusieurs problématiques et intérêts• Peut être initié par des particuliers, des communes ou l'Etat• Signature de tous les propriétaires exigée
Expropriation	<ul style="list-style-type: none">• Mauvaise image de la revitalisation si appliqué dans ce cas• Non pratiqué en principe

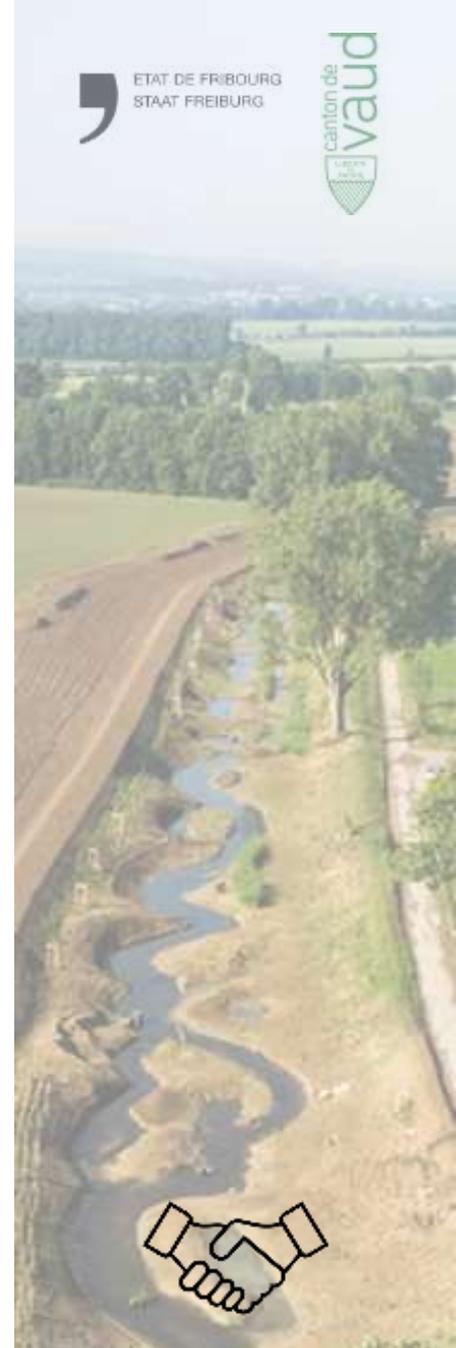
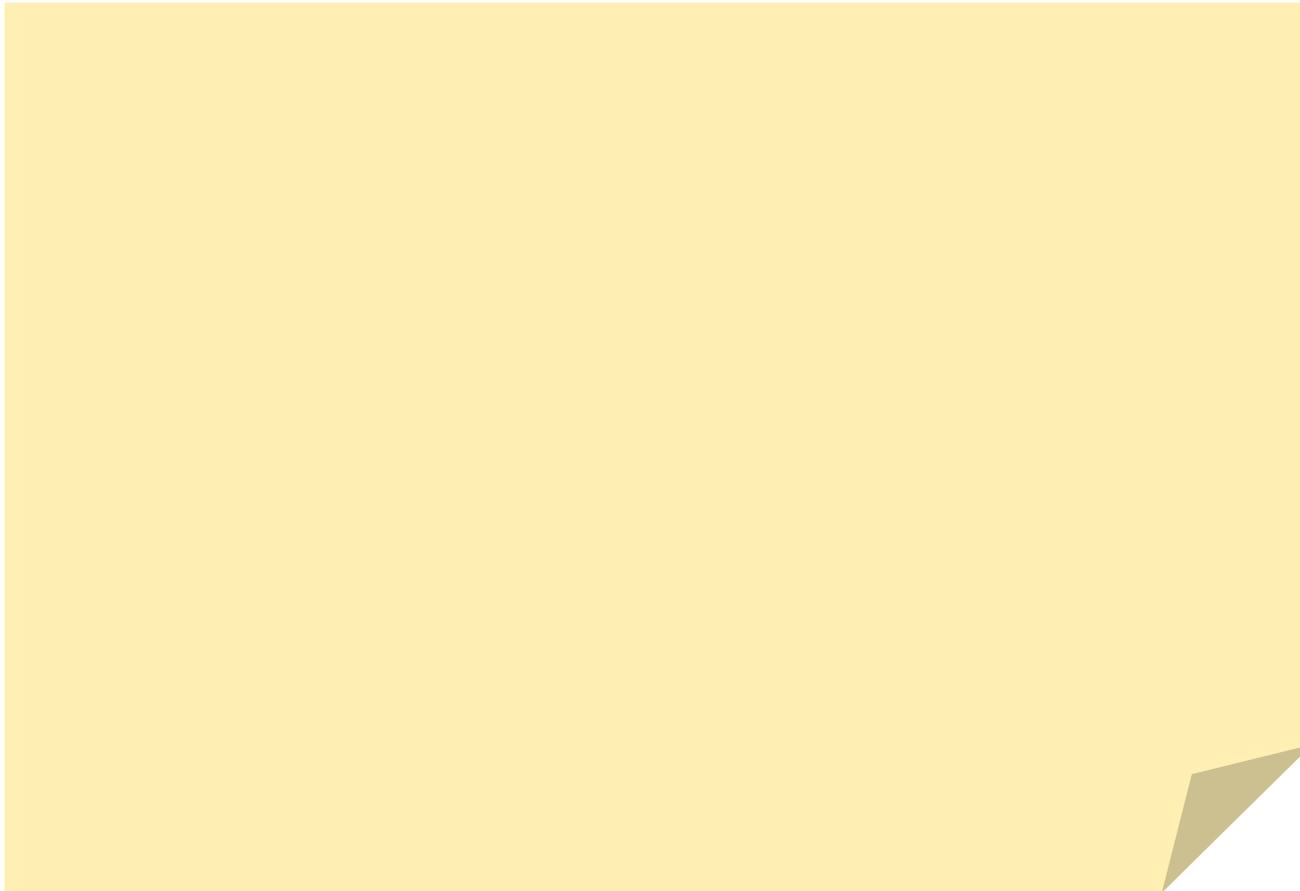


OUTILS

Maitrise foncière: outils et solutions

Quelques exemples

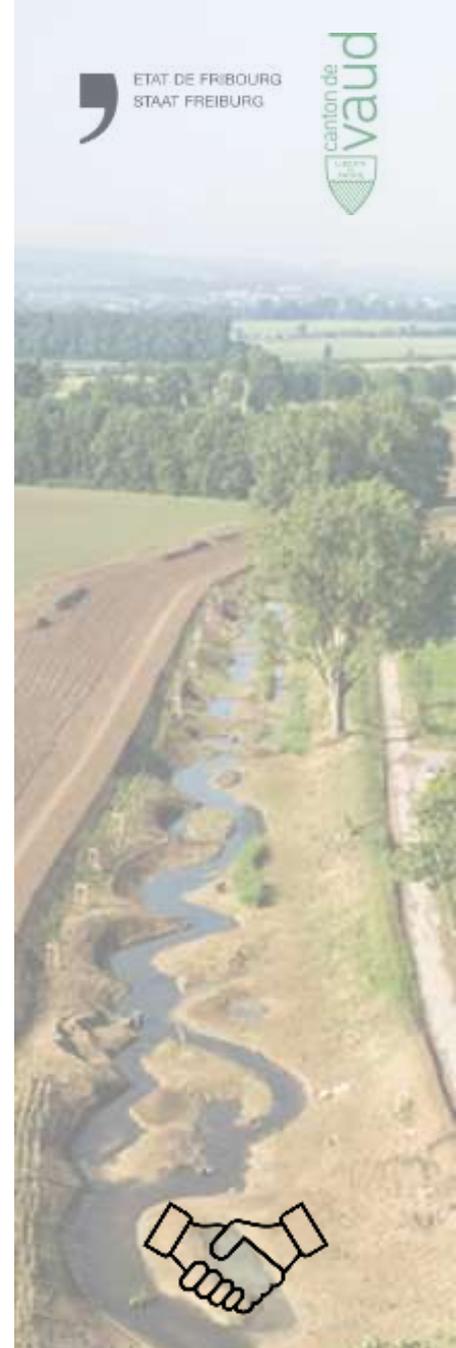
Quelles sont vos expériences (outils utilisés et pourquoi)?



Maitrise foncière: outils et solutions

Quelques exemples

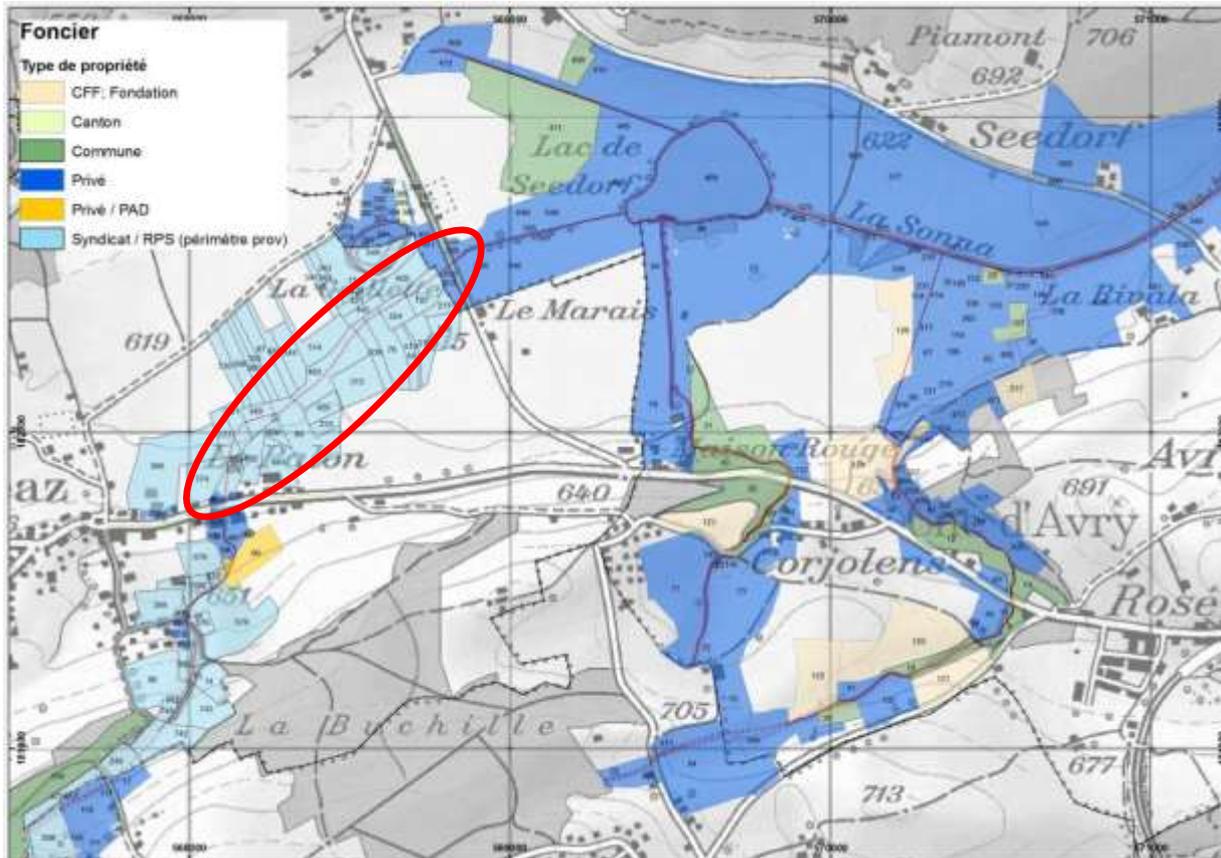
- **Palon**, commune de Prez (2018) remaniement parcellaire simplifié
 - 1 km de mise à ciel ouvert
 - Entièrement en zone agricole
 - 20'568 m² réservés pour l'emprise du projet de revitalisation
- Remaniement parcellaire simplifié



Maitrise foncière: outils et solutions

Quelques exemples

- Palon, commune de Prez (2018) remaniement parcellaire simplifié



Maitrise foncière: outils et solutions

Quelques exemples

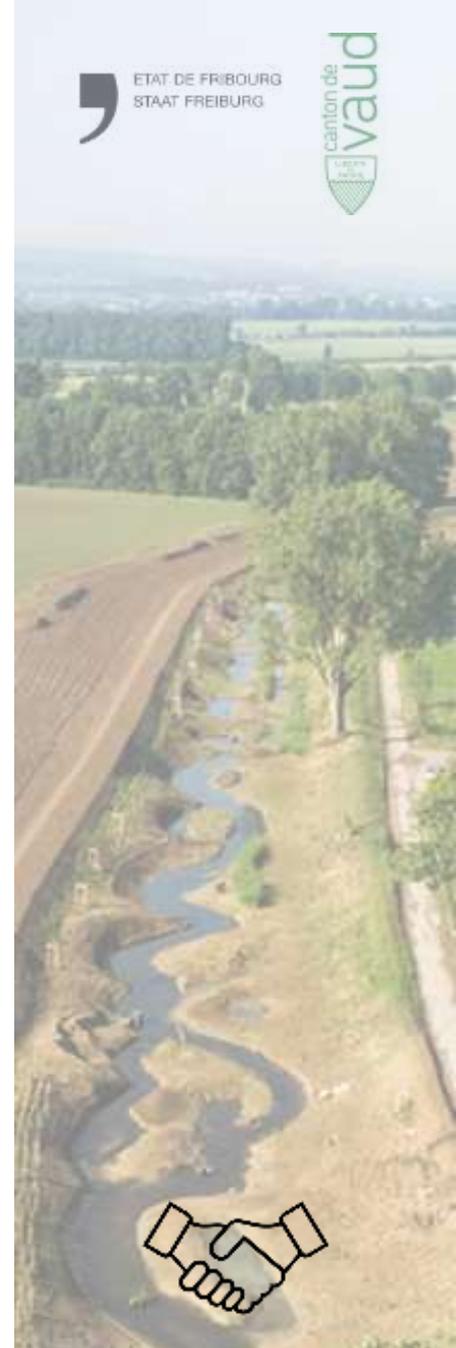
- Palon, commune de Prez (2018) remaniement parcellaire simplifié

Aspect financier

- > Remise à l'état naturel de petits cours d'eau → contributions supplémentaires **+2% pour l'ensemble des travaux d'amélioration foncière**

Aspects agricoles

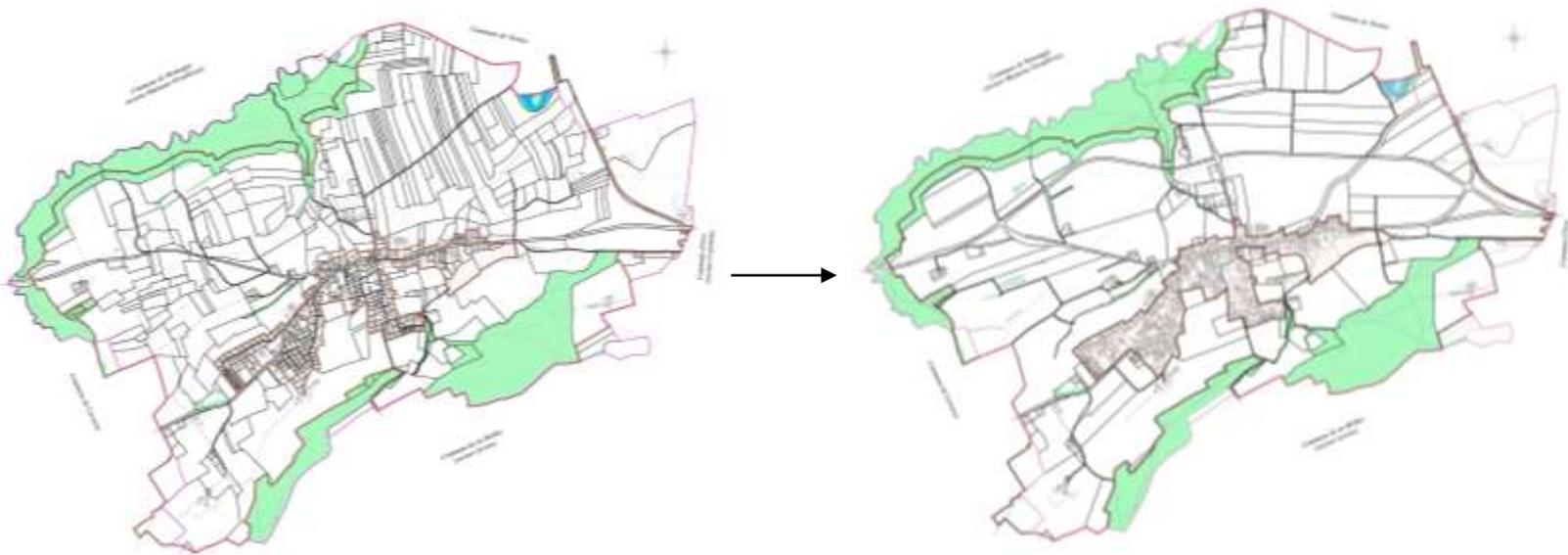
- > Amélioration de l'exploitabilité des surfaces avec un nouvel accès agricole (également utilisé pour le délassement)
- > Entretien confié aux exploitants des surfaces agricoles voisines via une convention (SAU ↑)
- > Discussions avec les futurs exploitants afin d'optimiser les profils pour faciliter l'exploitation des berges



Maitrise foncière: outils et solutions

Quelques exemples

- Palon, commune de Prez (2018) remaniement parcellaire simplifié



Maitrise foncière: outils et solutions

Quelques exemples

- Palon, commune de Prez (2018) remaniement parcellaire simplifié



Maitrise foncière: outils et solutions

Quelques exemples

- Palon, commune de Prez (2018) remaniement parcellaire simplifié



Journée revitalisation – Yverdon – 6 février 2025

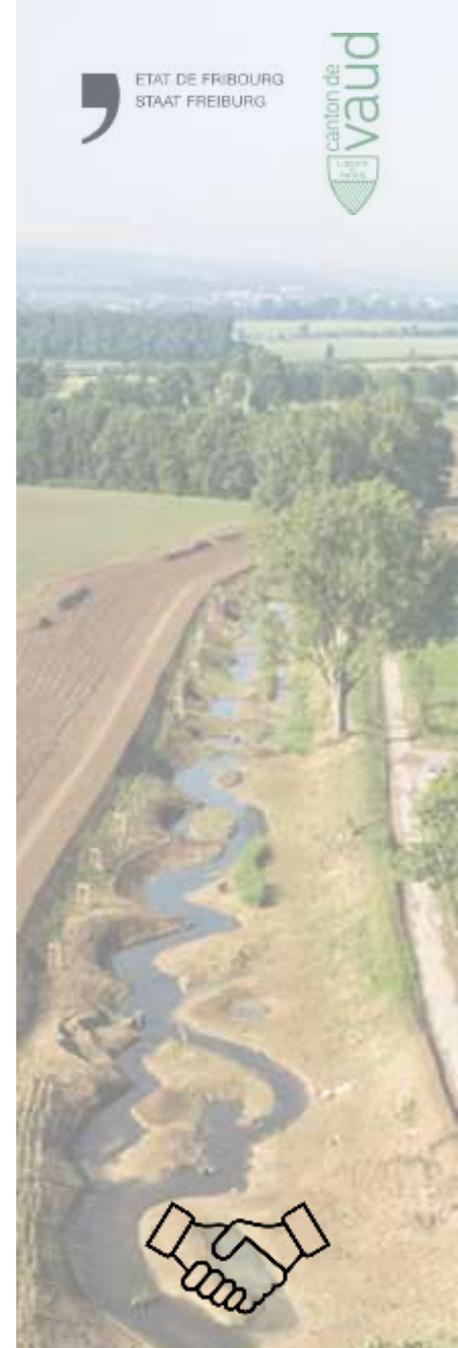


Maitrise foncière: outils et solutions

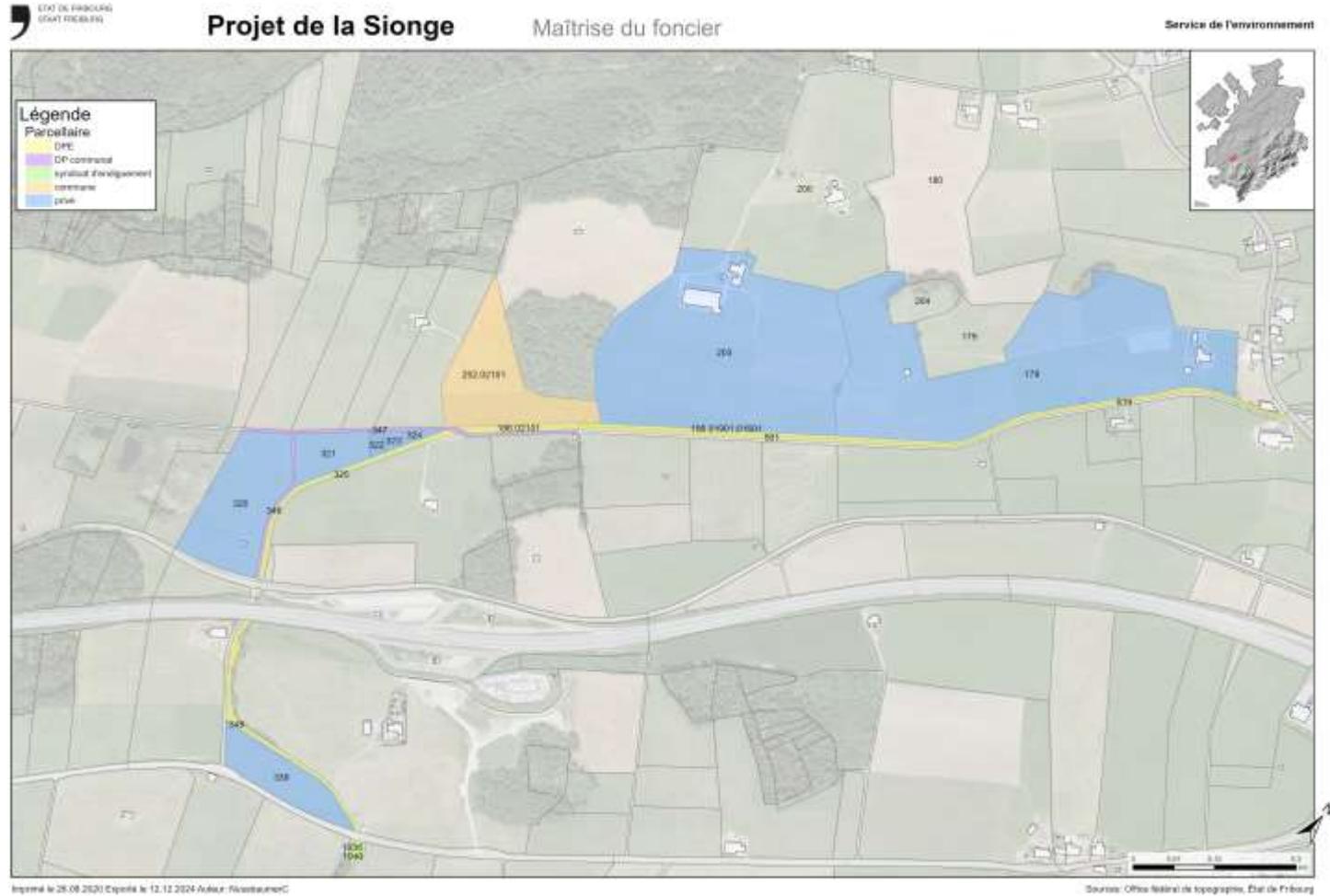
Quelques exemples

» **Sionge**, communes de Sâles, Vulruz et La Verrerie (-)
échanges de terrain

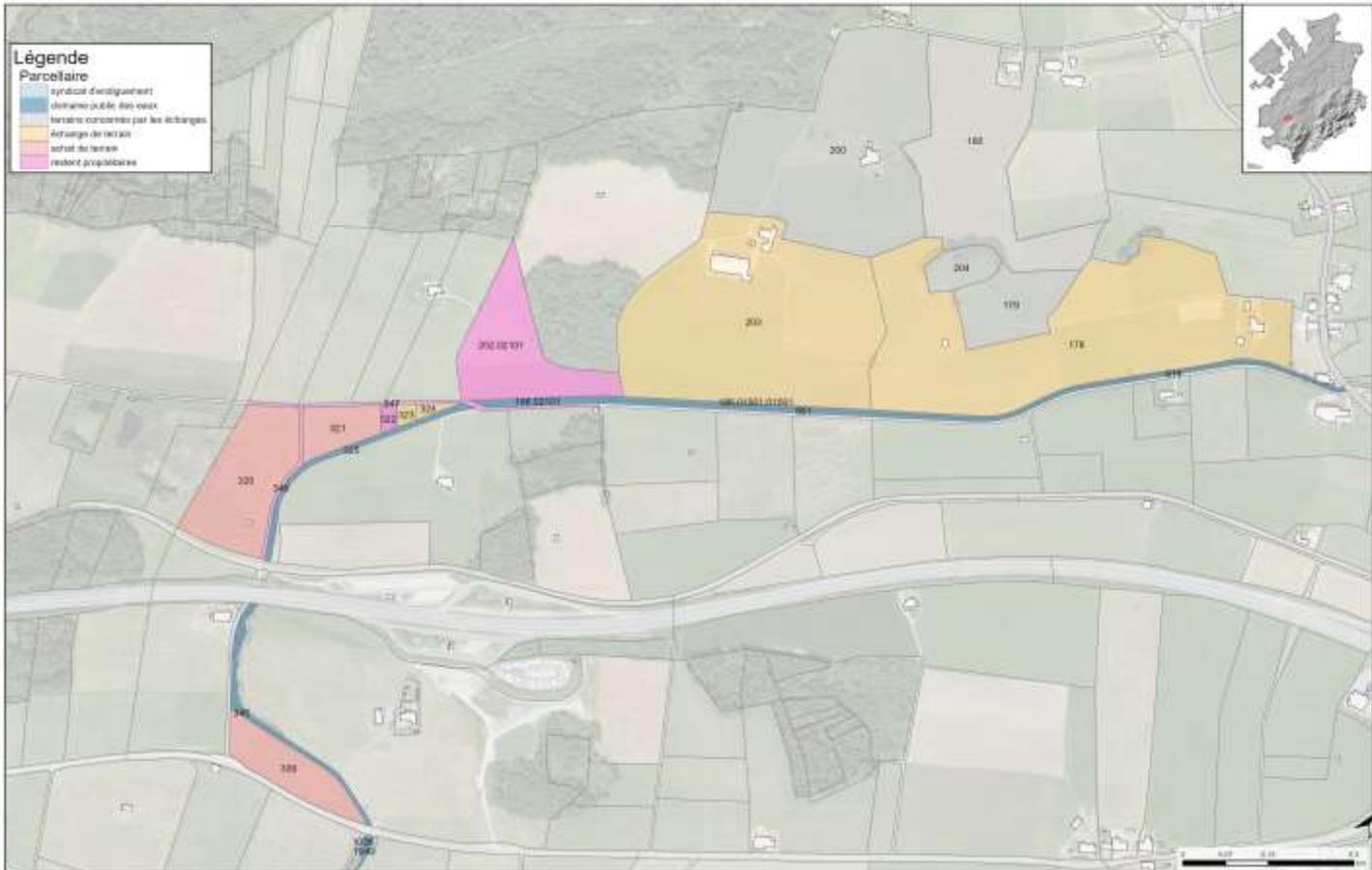
- 2 km de revitalisation
 - Entièrement en zone agricole
- Échanges de terrain



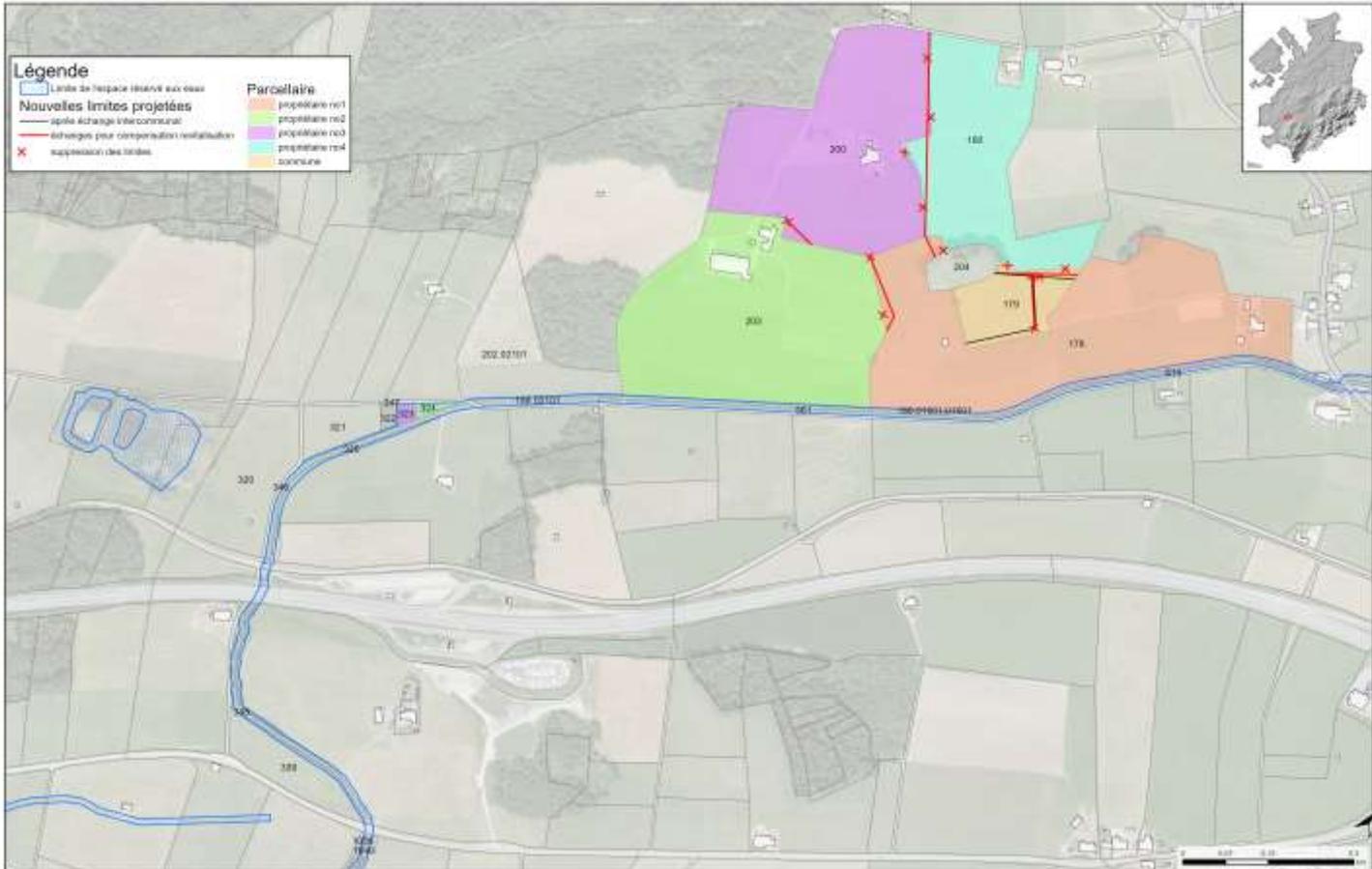
Maitrise foncière: outils et solutions



Maitrise foncière: outils et solutions

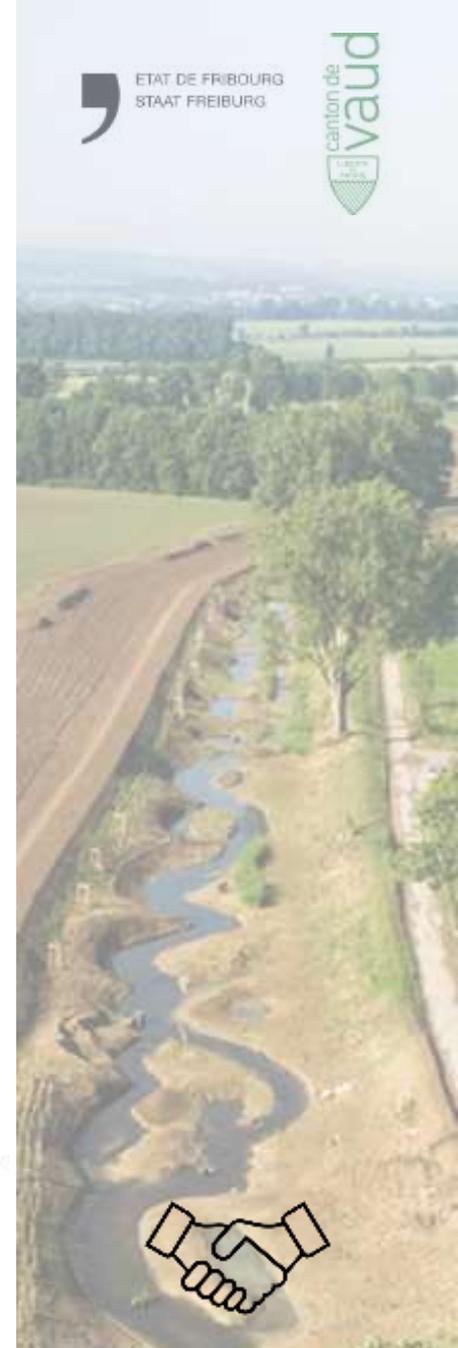


Maitrise foncière: outils et solutions



Imprimé le 28.08.2020 Exporté le 18.12.2024 Auteur: Novalesium.ch

Source: Office fédéral de topographie, Etat de Fribourg



Maitrise foncière: outils et solutions

Quelques exemples

- » **Sionge**, communes de Sâles, Vulruz et La Verrerie (-) échanges de terrain



Journée revitalisation – Yverdon – 6 février 2025



SOLUTIONS

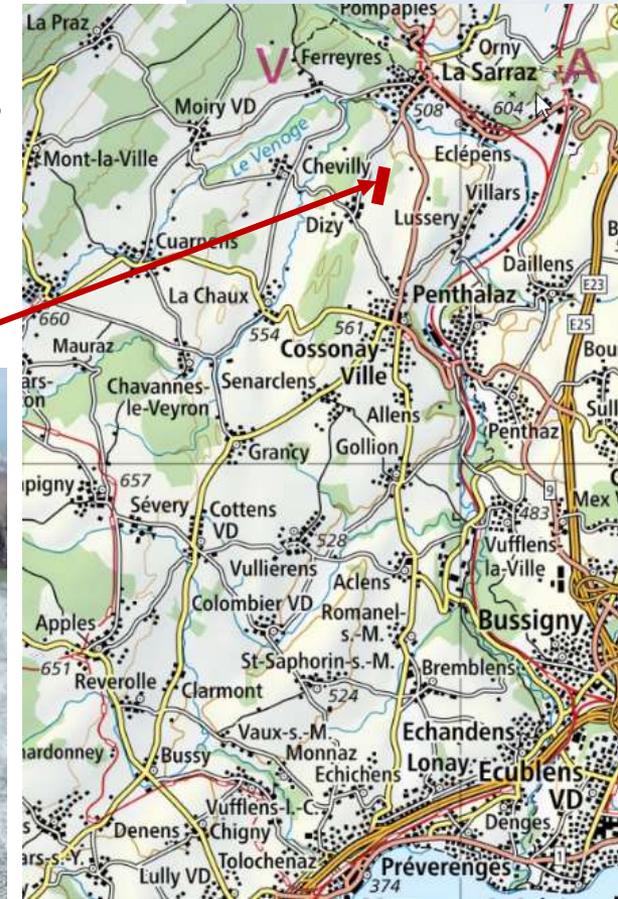
Maitrise foncière: outils et solutions

Quelques exemples



Valangon, commune de Dizy (2023) indemnités

- 450 m x 11m de remise à ciel ouvert
 - 1 propriétaire
- Indemnités



ici



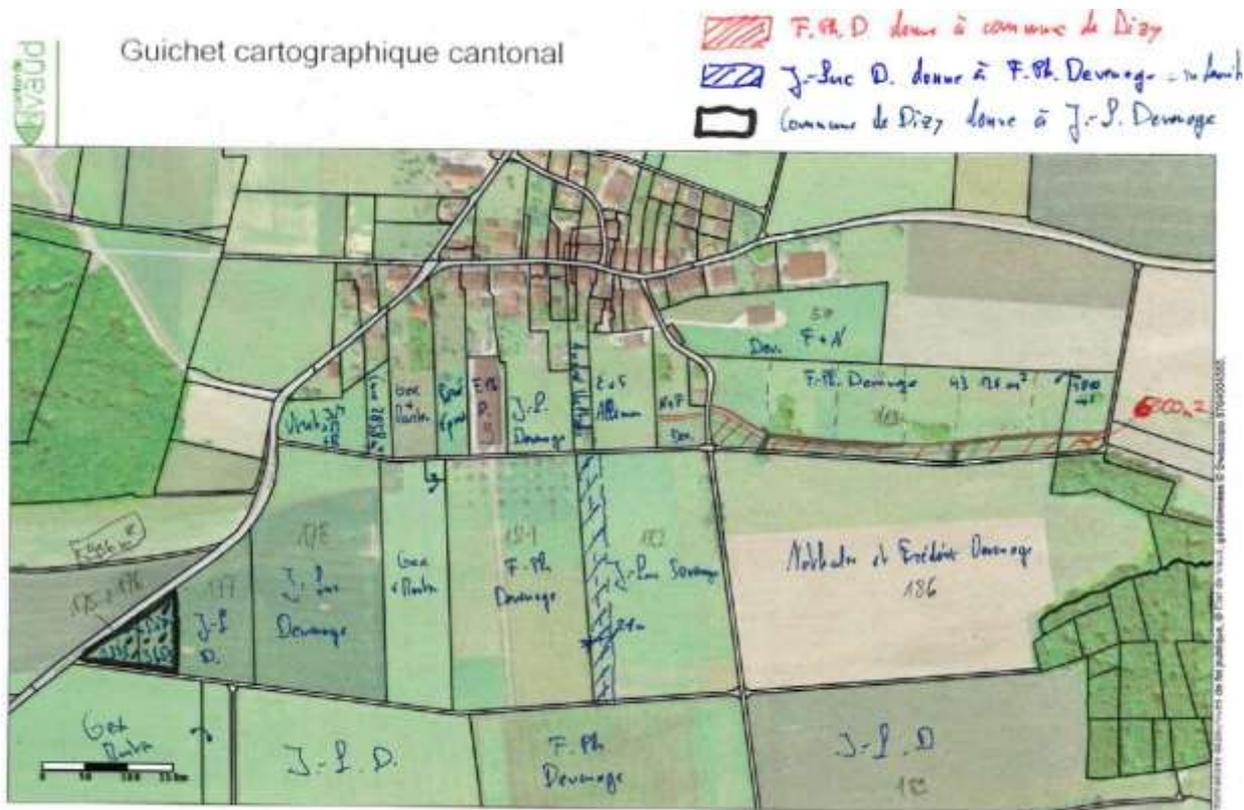
SOLUTIONS

Maitrise foncière: outils et solutions

Quelques exemples



Valangon, commune de Dizy (2023) indemnisations



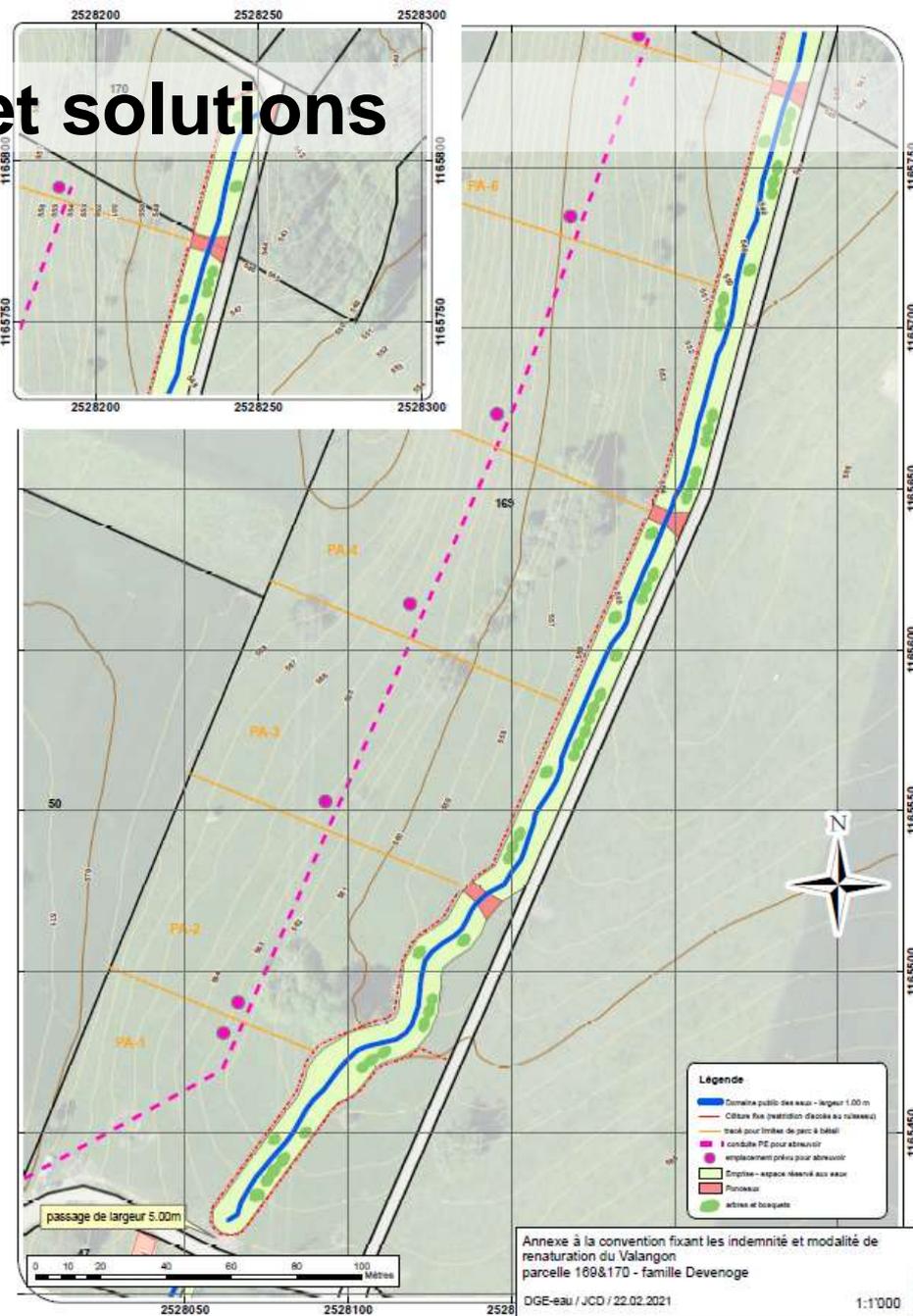
Maitrise foncière: outils et solutions

Quelques exemples



Valangon, commune de Dizy (2023) indemnisations

- Proposition ERE 14 m --> finalement ERE = 11 m avec 1 m de surlargeur
- DP eau largeur 1 m acheté à l'amiable pour 3.80 CHF/m²
- Indemnité de changement d'usage du sol pour 3.80 CHF/m²
- Mise en place de SPB haies et bosquets, prairies riveraines/extensive/à litières, moy. 1'650 CHF/an pour la surface ERE hors DP – par l'exploitant



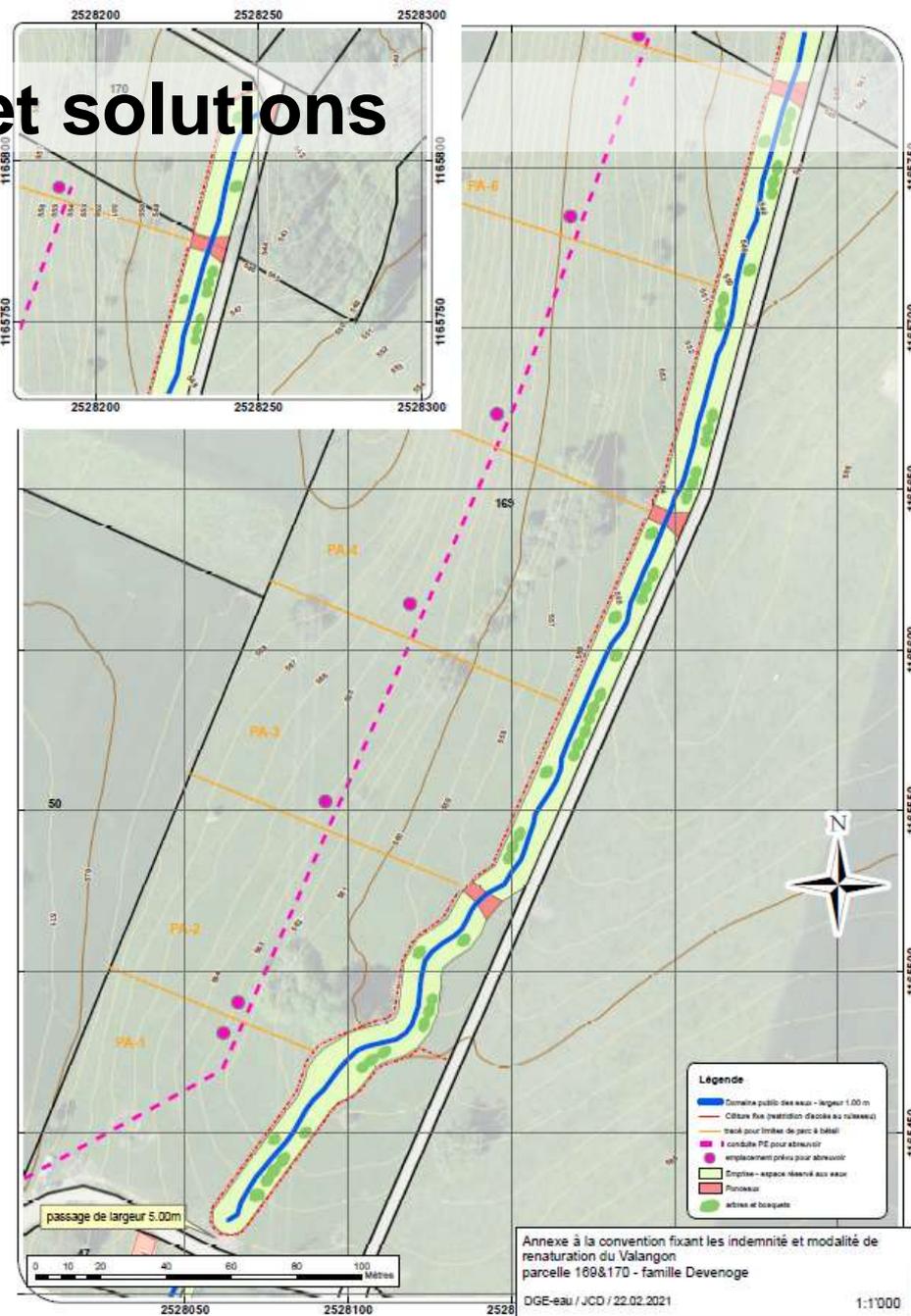
Maitrise foncière: outils et solutions

Quelques exemples



Valangon, commune de Dizy (2023) indemnisations

- Pose d'une conduite d'alimentation des abreuvoirs
- Mise en place de 3 ponceaux permettant de maintenir l'exploitation selon le mode actuel
- Le municipal sous-loue une grande parcelle de pâturage au propriétaire pour décrocher la signature finale de la convention



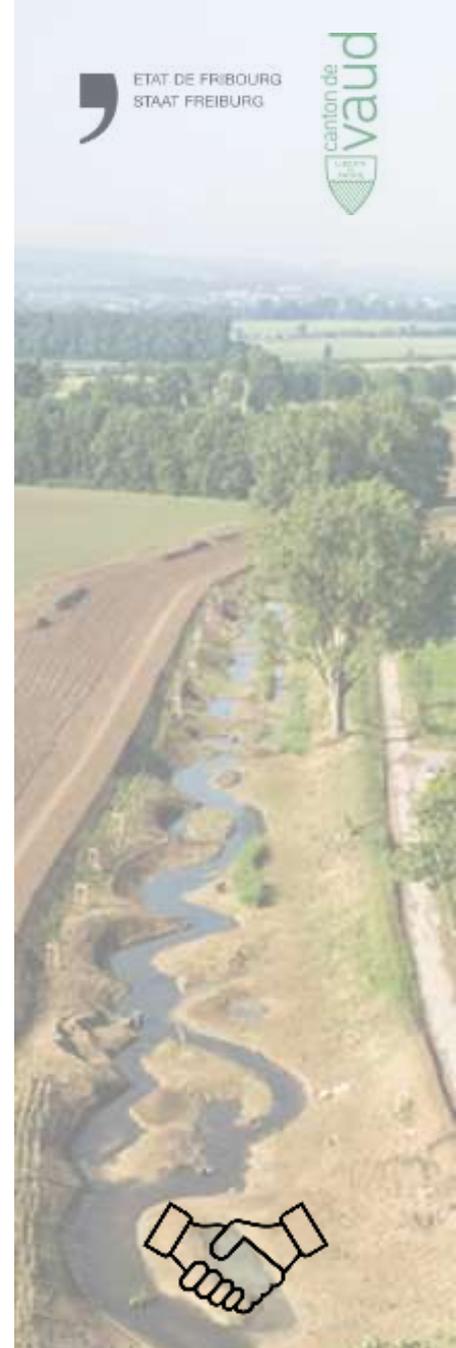
Maitrise foncière: outils et solutions

Quelques exemples



Valangon, commune de Dizy (2023) indemnisations

Fin avril 2023



Maitrise foncière: outils et solutions

Quelques exemples



Nozon communes d'Orbe et Chavornay (2020-2021)
remaniement parcellaire de gré à gré

- 2.7 km de revitalisation
 - Élargissement de 15 m sur une surface de 4 ha
 - Entièrement en zone agricole
- Remaniement parcellaire de gré à gré

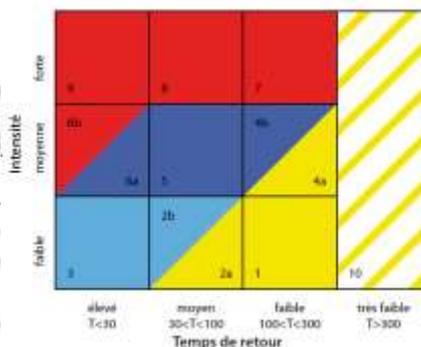
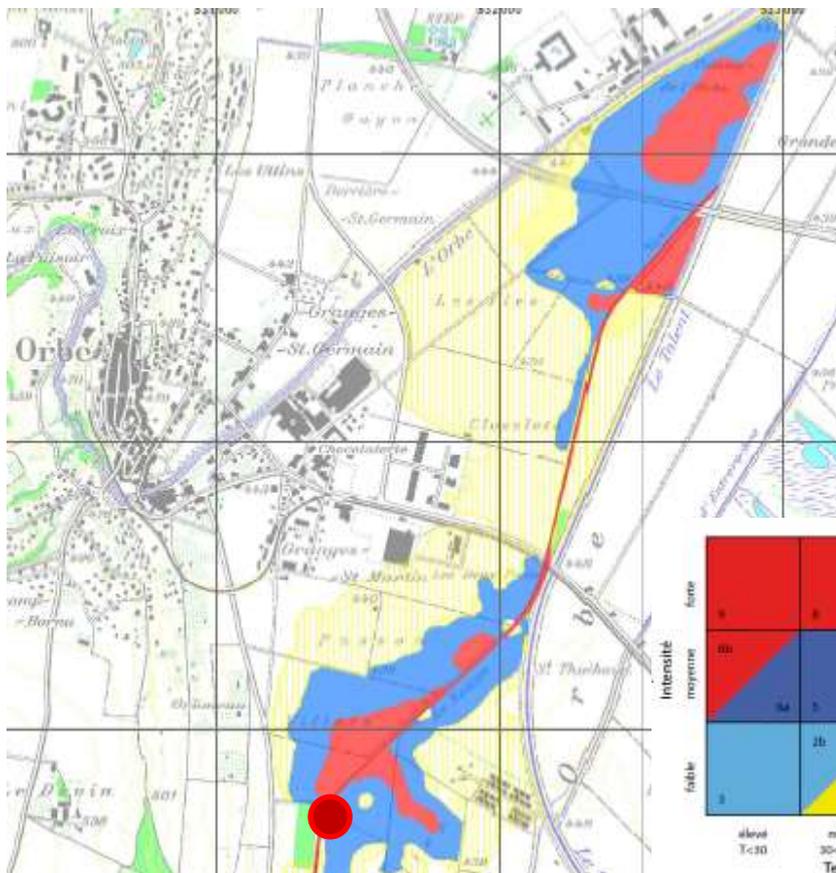


Maitrise foncière: outils et solutions

Quelques exemples



Nozon communes d'Orbe et Chavornay (2020-2021)
remaniement parcellaire de gré à gré



Maitrise foncière: outils et solutions

Quelques exemples



Nozon communes d'Orbe et Chavornay (2020-2021)
remaniement parcellaire de gré à gré

Accord PEC – canal Rhône – Rhin => possibilité de compensation intégrale des surfaces

**Enquête expropriation
remembrement parcellaire**

**3 rondes de discussions :
- convention foncière et
levées d'oppositions**

**Remaniement parcellaire
contractuel Lagri art 101**

**Enquêtes communales
déplacement DP routes**



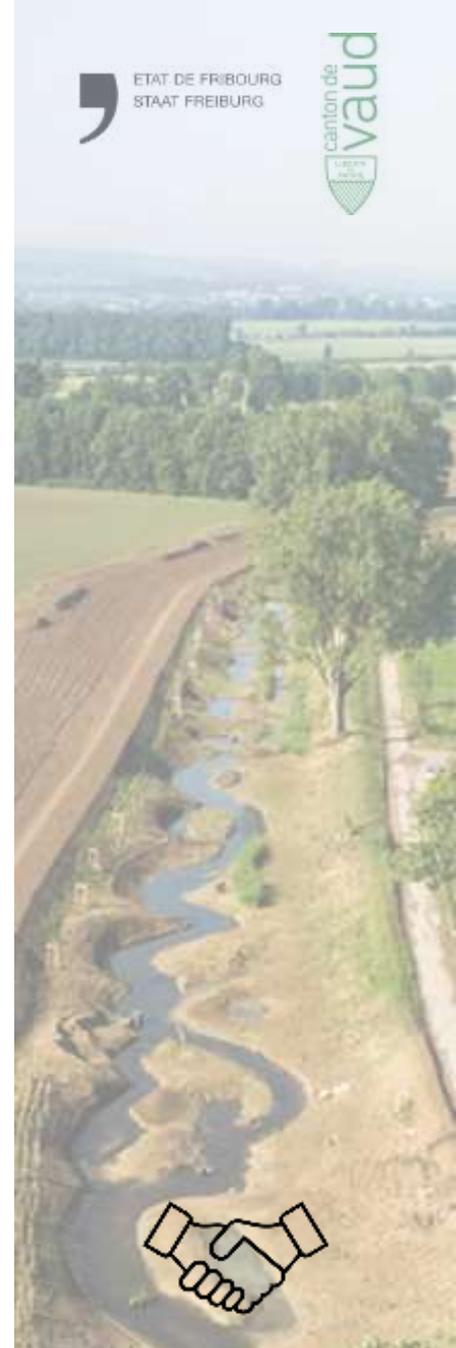
Maitrise foncière: outils et solutions

Quelques exemples



Nozon communes d'Orbe et Chavornay (2020-2021)
remaniement parcellaire de gré à gré

- ⇒ **Surfaces entièrement compensées pour les propriétaires**
- ⇒ **Locataires «perdant» engagés par DGE-eau dans un contrat de bail pour l'entretien, compensation partielle**



Maitrise foncière: outils et solutions

Quelques exemples



Nozon communes d'Orbe et Chavornay (2020-2021)
remaniement parcellaire de gré à gré



Journée revitalisation – Yverdon – 6 février 2025



SOLUTIONS

Maitrise foncière: outils et solutions

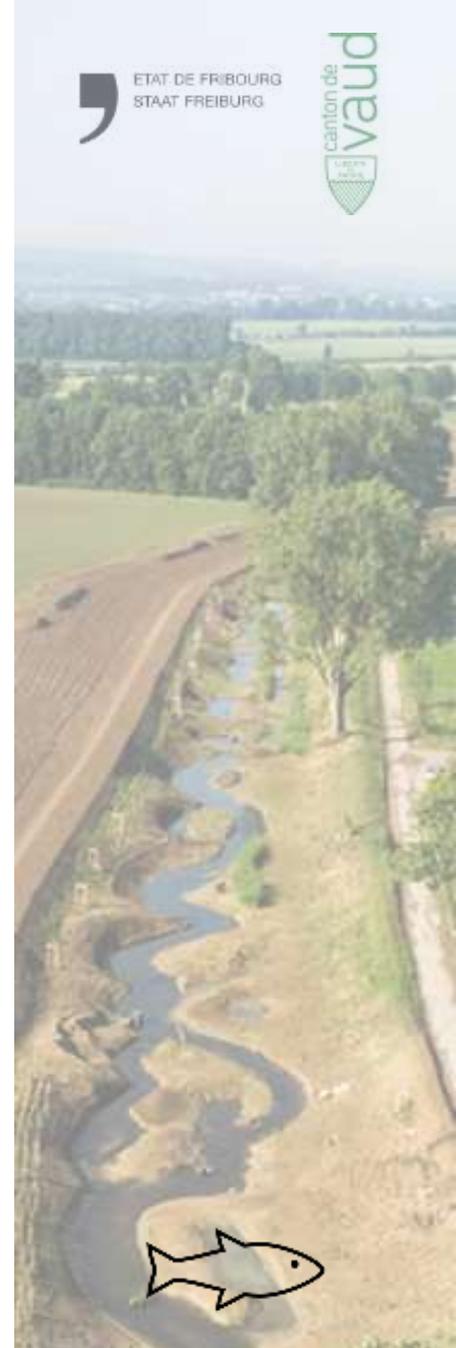
Questions?



Maitrise foncière: outils et solutions

Complexités et solutions

- **Cas concrets dans vos communes** les questions à se poser
 - Où est-ce qu'on se situe (zone à bâtir, zone agricole?)
 - Quels intérêts sont en présence?
 - Combien de parcelles sont concernées?
 - Un seul propriétaire ou plusieurs?
 - Veu(len)t-il(s) rester propriétaire(s) ou vendre?
 - Quelles sont les conditions de vente ou d'échange?
 - Possibilités d'échange?



Maitrise foncière: outils et solutions

Mot de la fin...

Les exemples présentés permettent de comprendre l'importance d'une maitrise foncière dans tout projet impactant l'aménagement du territoire.

La maitrise foncière se heurte souvent à l'émotionnel et prend beaucoup de temps. **Elle ne doit pas être négligée.**

