



**HAL**  
open science

# Quel aménagement foncier pour quel projet de territoire ? Exemple de l'aménagement foncier sur la commune de Lorentzen

Julien Maire-Richard

► **To cite this version:**

Julien Maire-Richard. Quel aménagement foncier pour quel projet de territoire ? Exemple de l'aménagement foncier sur la commune de Lorentzen. Sciences de l'environnement. 2015. dumas-01632646

**HAL Id: dumas-01632646**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01632646>**

Submitted on 29 Nov 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS**  
**ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES**

---

**MÉMOIRE**

**Présenté en vue d'obtenir le**

**DIPLÔME DE MASTER SCIENCES, TECHNOLOGIES, SANTÉ**

**Spécialité : Identification, aménagement et gestion du foncier**

**Par**

**Julien MAIRE-RICHARD**

---

**Quel Aménagement Foncier pour quel projet de territoire ?**  
(Exemple de l'Aménagement Foncier sur la commune de Lorentzen)

**Soutenu le 7 juillet 2015**

---

**JURY**

**PRESIDENT :** Mme Marie FOURNIER, Maître de conférences à l'ESGT

**MEMBRES :** M. Matthieu BONNEFOND, Maître de conférences à l'ESGT et  
Professeur référent

M. Pascal MELEY, Géomètre-Expert à Montigny-lès-Metz (57) et  
Maître de stage

M. Joël STROZYNA, Géomètre-Expert à Montigny-lès-Metz (57)



## Remerciements

Dans le cadre du Travail de Fin d'Etudes qui vient achever mon cursus en master « Identification, aménagement et gestion du foncier », j'ai réalisé mon stage au sein du cabinet de géomètres-expert « MELEY-STROZYNA » à Montigny-lès-Metz.

Ce travail de longue haleine retranscrit ici n'aurait pas été possible sans l'aide de plusieurs personnes.

Je tiens à remercier tout particulièrement M. MELEY, M.STROZYNA et l'ensemble de leurs équipes pour leurs investissements et l'accueil chaleureux qu'ils m'ont réservé durant ce stage.

Sans oublier, M. DUVAL, chargé de projet au bureau d'étude d'aménagement écologique et M. BRICOU, technicien conseil dans la société GT Soft. A leurs contacts, j'ai accumulé beaucoup de connaissances opérationnelles et techniques qui me seront bénéfiques pour mon avenir professionnel.

Je tiens également à remercier M. Mathieu BONNEFOND, mon professeur référent qui a su répondre à l'ensemble de mes questions et m'a permis de mener à bien ce projet d'étude.

Enfin, je remercie mes proches pour leur soutien durant ce TFE et depuis le début de mes études.

## Liste des abréviations

ESGT : Ecole Supérieure des Géomètres Topographes

TFE : Travail de Fin d'Etudes

AFAF : Aménagement Foncier Agricole et Forestier

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

DTR : Développement des Territoires Ruraux

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

DATAR : Délégation interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale

ADEF : Association des Etudes Foncières

DPU : Déclaration de Prémption Urbain

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PAFDD : Projet d'Aménagement Foncier et de Développement Durable

FARB : Fonds Alsacien pour la Restauration des Biotopes

PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

SAU : Superficie Agricole Utilisée

MSA : Mutuelle Sociale Agricole

PAC : Politique Agricole Commune

## Glossaire

**Territoire** : espace géographique approprié par ses habitants

**Projet de territoire** : élaboration collective d'une démarche prospective visant à développer un territoire

**Gouvernance territoriale** : mobilisation des acteurs locaux pour la construction et le développement de leur territoire

**Système agraire** : Etude et analyse agro-économique d'un territoire

**Système foncier local** : Etude et analyse des dynamiques de transferts d'utilisation des sols et des stratégies des acteurs locaux

**Médiation** : méthode de résolution de conflit nécessitant l'intervention d'un médiateur

**Consensus** : Accord et consentement du plus grand nombre de personne

**Trame verte et bleue** : Mesure ayant pour ambition de préserver, gérer et restaurer les continuités écologiques afin de freiner le déclin de la biodiversité

**Ripisylve** : végétation de bord de cours d'eau ou de plan d'eau.

# Table des matières

Remerciements.....	3
Liste des abréviations.....	4
Glossaire.....	5
Table des matières.....	6
Introduction.....	8
<b>I DU TERRITOIRE EN PROJET AU PROJET DE TERRITOIRE.....</b>	<b>10</b>
I.1 NOTION DE TERRITOIRE, UN CONCEPT SUBSTANTIEL.....	10
I.1.1 Définition et historique de la notion de territoire.....	10
I.1.2 Un concept en constante évolution.....	11
I.1.2.1 D'un territoire juridique et politique à un territoire identitaire.....	11
I.1.2.2 La géographie, étude des espaces et des territoires.....	11
I.1.2.3 La place de la notion de territoire dans le champ de l'aménagement.....	13
I.1.3 Les 3 composantes du territoire.....	14
I.1.3.1 Un espace géographique en mutation.....	14
I.1.3.2 Des Hommes s'appropriant et aménageant le territoire.....	14
I.1.3.3 Concept de gouvernance territoriale.....	15
I.2 LA DEMARCHE DE PROJET DE TERRITOIRE : UN MECANISME COMPLEXE.....	16
I.2.1 La genèse de la démarche de projet, plusieurs éléments clés.....	16
I.2.2 Notion de spirale vertueuse.....	17
I.2.3 Le diagnostic, état des lieux du territoire.....	18
I.3 LA PLACE DU FONCIER DANS UN PROJET DE TERRITOIRE.....	19
I.3.1 Concept de système foncier local.....	19
I.3.1.1 L'usage du foncier.....	20
I.3.1.2 L'influence des acteurs sur l'évolution de l'espace.....	20
I.3.2 Le foncier, matière première de l'aménagement ?.....	21
<b>II LA PROCEDURE D'AFAF SUSCEPTIBLE DE RESTRUCTURER LE SYSTEME FONCIER LOCAL AU SERVICE D'UN PROJET DE TERRITOIRE. ....</b>	<b>22</b>
II.1 L'AFAF, UN OUTIL AU SERVICE D'UN PROJET DE TERRITOIRE.....	22
II.1.1 Rappel historique de l'aménagement foncier.....	22
II.1.2 Statistique à l'échelle nationale.....	24
II.1.3 La procédure actuelle de l'AFAF.....	25
II.1.4 Le Géomètre-Expert au service de la procédure d'AFAF.....	25
II.1.4.1 Son rôle de « chef d'orchestre » et éventuellement de médiateur.....	25
II.1.4.2 Le consensus en ligne de mire.....	26
II.2 LE PROJET DE TERRITOIRE CONSTRUIT A PARTIR DE LA PROCEDURE D'AFAF.....	27
II.2.1 Vers une démarche proche à celle de l'élaboration d'un document de planification territoriale ?... 27	27
II.2.1.1 Vers un diagnostic « renforcé » du territoire.....	27
II.2.1.1 Les contraintes agricoles.....	28
II.2.1.2 Les contraintes institutionnelles.....	28
II.2.1.3 Les contraintes environnementales.....	29
II.2.1.4 Création d'un Projet d'Aménagement Foncier et de Développement Durable (PAFDD) ?... 29	29
II.2.1.5 Ces orientations concrétisées par des documents graphiques.....	29
II.2.2 Mise en valeur des ressources foncières territoriales par une concertation réfléchie.....	30
II.2.2.1 Une gouvernance territoriale définissant les orientations foncières.....	30
II.2.2.2 ... Et s'appuyant sur une démarche participative.....	30
<b>III ÉTUDE DE CAS : L'AFAF SUR LA COMMUNE DE LORENTZEN (BAS-RHIN) .....</b>	<b>31</b>
III.1 LE PROJET ROUTIER : ELEMENT DECLENCHEUR DE L'AFAF.....	31

III.2	DIAGNOSTIC « APPROFONDI » DE LA COMMUNE DE LORENTZEN.....	32
III.2.1	Présentation de la commune de Lorentzen .....	32
III.2.1.1	Localisation.....	32
III.2.1.2	Relief.....	34
III.2.1.3	Réseau hydraulique .....	34
III.2.2	Données socioéconomiques .....	35
III.2.2.1	Démographie communale .....	35
III.2.2.2	Structure de la population .....	36
III.2.2.3	Les activités .....	36
III.2.2.4	Les logements .....	37
III.2.2.5	Contraintes communales .....	37
III.2.3	Étude du système foncier de Lorentzen .....	38
III.2.3.1	Historique des dynamiques d’occupation des sols.....	38
III.2.3.2	Répartition des propriétés foncières.....	39
III.2.4	Contraintes foncières et enjeux sur le territoire de Lorentzen .....	42
III.2.4.1	Contraintes et enjeux agricoles .....	42
III.2.4.2	Contraintes et enjeux intentionnels .....	42
III.2.4.3	Contraintes et enjeux environnementaux .....	42
III.3	LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT POUR LE TERRITOIRE DE LORENTZEN .....	43
III.3.1	ORIENTATION 1 : Aménager durablement le territoire de Lorentzen en valorisant le paysage et préservant les espaces à biodiversité.....	43
III.3.1.1	La gestion des cours d’eau .....	43
III.3.1.2	La préservation des marais.....	43
III.3.1.3	La protection et la préservation des prairies inondables et naturelles .....	43
III.3.1.4	La préservation du réseau des haies et de friches.....	44
III.3.1.5	Le maintien des vergers et boisements.....	44
III.3.2	ORIENTATION 2 : Amélioration des conditions d’exploitation de la ressource agricole. 44	foncière
III.3.2.1	Amélioration des structures agricoles et foncières.....	44
III.3.2.2	Planification réfléchie des différentes occupations des sols.....	45
III.3.3	ORIENTATION 3 : Organisation du développement communal afin d’offrir un territoire accueillant 45	
	Conclusion .....	46
	Bibliographie.....	47
	Table des illustrations .....	50
	Table des annexes .....	51
	Annexe 1 : Les documents d’aménagements en fonction de leurs champs de compétences.....	52
	Annexe 2 : La procédure actuelle d’AFAF actuelle (Source C. DUMONT) .....	53
	Annexe 3 : Plan des orientations d’aménagement foncier pour la commune de Lorentzen.....	54

## Introduction

En ce début de XXI<sup>e</sup> siècle, la question foncière prend une importance décisive. Avec l'augmentation effrénée de la population, les ressources foncières vont commencer à manquer... En effet, en 2050, nous serons plus de soixante-dix-millions de Français ! Population qu'il faudra nourrir, loger... Outre les enjeux environnementaux, le foncier est naturellement prisé par les agriculteurs qui est par nature leur outil de production, mais cette ressource est également convoité par les aménageurs et de plus en plus par d'autres acteurs aux objectifs variés (environnementaux, économiques et financiers).

Dans ce contexte préoccupant d'appauvrissement de la ressource foncière, de lutte contre la consommation de l'espace et de l'étalement urbain, les décisions des politiques publiques ont toutes leurs importances.

À ces enjeux, plusieurs lois (lois Grenelle I et II, loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche et dernièrement loi ALUR) apportent des outils pour freiner la consommation des espaces. Cependant, ces différentes lois ne permettent pas à elles seules d'enrayer cette sur consommation de la ressource foncière... À l'échelon local, des réponses peuvent être trouvées. Afin de rendre à la fois un territoire singulier et compétitif, les acteurs locaux passent par un processus désormais incontournable, celui du projet de territoire. L'objectif étant la mise en valeur et la meilleure exploitation du foncier, ressource du territoire.

Selon Romain Lajarge (2007) : « Sans ressources foncières avérées et mobilisées, point de projet et sans projet, point de territoire ». Cet auteur met en lumière le cercle vertueux : « Ressource/Projet/Territoire » qui s'avère être le fondement d'un projet de territoire.

Cependant, le territoire étant « fragmenté » en une multitude de parcelles appartenant à plusieurs propriétaires, cela implique de s'intéresser aux dynamiques de transferts entre les différents droits et usages au sein d'un territoire. Il y a un intérêt certain à étudier la morphologie et la localisation des propriétés et des activités au sein du parcellaire du territoire afin d'élaborer au mieux le projet de territoire<sup>1</sup> comme intégrateur des enjeux et porteur d'objectifs collectifs. La procédure d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF) permettant d'agir de manière forte sur les droits de propriété.

Face à cette problématique de mise en œuvre d'un projet de territoire en tenant compte du parcellaire actuelle faisant office de ressources foncières, l'aménagement foncier, et notamment la procédure d'AFAF, semble pouvoir apporter des réponses.

---

<sup>1</sup> Nous reviendrons sur ces aspects dans la première partie de ce mémoire.

Outre le fait que l'aménagement foncier semble être aujourd'hui un outil adapté à l'amélioration de l'espace de production agricole et du cadre de vie de tous, il est également un projet de développement local pour les années à venir. Les objectifs de l'aménagement foncier sont triples depuis la loi de Développement des Territoires Ruraux de 2005 (Loi DTR) : améliorer les conditions d'exploitation des propriétés agricoles ou forestières en regroupant les parcelles et en les rapprochant du siège d'exploitation ; favoriser l'aménagement du territoire rural en intégrant les projets communaux d'aménagement ; prendre en considération le devenir des paysages et les équilibres biologiques. Quel aménagement foncier pour quel projet de territoire ?

En application avec les objectifs de l'aménagement foncier, l'un des buts de la procédure d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier est de participer à la mise en valeur du territoire et sa meilleure exploitation afin d'offrir des perspectives de développement futures pour la commune. La deuxième partie de ce mémoire sera consacré à la place que peut avoir l'AFAF dans un projet de territoire et une étude de cas sur l'AFAF sur la commune de Lorentzen (Bas-Rhin) viendra illustrer ceci en troisième partie.

## I Du territoire en projet au projet de territoire

Le « cercle vertueux » décrit par Romain Lajarge constitue le fondement d'un projet de territoire. Néanmoins pour que ce système Territoire/Projet /Ressources fonctionne, il s'ajoute une logique d'acteurs et une multiplicité d'intentions.

Pour Romain Lajarge (2007) « *les territoires existent ainsi par leurs projets, construits en mobilisant des ressources ; et le projet est le moment de la réinterprétation de ce qui fait ressource dans le territoire* ».

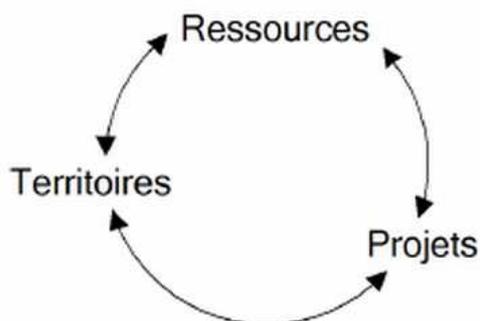


Figure 1 : Le cercle vertueux Ressource / Projet / Territoire.  
(Source : R. Lajarge, E.Roux, 2007)

Dans la suite de cette partie, nous allons revenir sur chacun des termes : territoire, projet et ressources afin de mieux les comprendre.

### I.1 Notion de territoire, un concept substantiel

La notion de territoire est abondamment employée dans la vie de tous les jours que ce soit dans les médias ou les revues scientifiques. Cette abondante utilisation signale un intérêt certain par la population pour ce concept, mais l'emploi « à tout va » marque également un évident facteur d'imprécision. Il apparaît donc nécessaire d'apporter plus de précision à cette notion.

#### I.1.1 Définition et historique de la notion de territoire

Du point de vue étymologique, le mot territoire nous vient du latin « territorium », formé de la racine « terra »<sup>2</sup>. Dans son ancienne acception, il possède une grande variété de sens : contrée, province, région...

Son adjectif « territorialis » nous offre un sens supplémentaire puisqu'il signifie « morceau de terre appropriée ». Cet adjectif donnant naissance dans la langue française aux mots « territoire » et « terroir ». Cette utilisation au sens politico administratif renvoie à l'époque de l'antiquité où un territoire est intimement associé au royaume. Le roi règne sur son royaume réunissant le territoire et ses habitants.

On peut donc dire qu'à cette époque le mot territoire possède un sens juridique et politique fort puisque ce terme véhicule l'idée de zone conquise et dominée par le pouvoir du roi et délimité par des frontières.

---

<sup>2</sup> Signifiant : la terre

## **I.1.2 Un concept en constante évolution**

Pendant longtemps, le terme « territoire » ne renvoyait qu'à un sens juridique et politique qualifiant une zone conquise par une armée et gouvernée par une autorité militaire. Mais au début du XXe siècle, ce sens va s'élargir à d'autres domaines comme l'éthologie<sup>3</sup> et l'anthropologie<sup>4</sup>. Ces différentes études du vivant vont contribuer à faire évoluer la notion de territoire.

### **I.1.2.1 D'un territoire juridique et politique à un territoire identitaire**

C'est au début du XXe siècle que le concept de territoire évolue en prenant un caractère scientifique. En effet, la notion de territoire a été tout d'abord étudiée chez les animaux et plus particulièrement chez les oiseaux. Ces différentes études ont démontré que le territoire est un lieu où il y a une multiplicité de contacts entre les espèces vivantes.

Ces analyses ont mis en lumière deux cas figures : première option, l'individu maintient une zone de sécurité autour de lui pour se protéger des éventuels prédateurs ou maintenir son territoire d'accouplement c'est le cas lors de la période d'accouplement entre septembre et octobre pour le cerf (brame du cerf). Deuxième option, ce territoire peut être également le théâtre de la coopération au sein d'une même espèce pour la recherche de nourriture, l'utilisation d'abris, la reproduction, l'élevage et la protection des jeunes comme chez les éléphants.

C'est dans la seconde moitié du XXe siècle que le concept de territoire se développe réellement. En effet, à travers l'étude des sciences humaines et notamment la sociologie, il apparaît qu'il ne peut y avoir de réels comportements sociaux sans territoire. Un territoire occupé par un groupe d'humains donne lieu à un sentiment d'appropriation à la fois idéologique, économique et politique. L'Homme s'investit culturellement et affectivement dans ce territoire au point qu'il le défend<sup>5</sup>, l'apprend, l'invente et le réinvente.

Par ce sentiment d'identité et d'appartenance (« je suis d'ici »), l'Homme a besoin de s'approprier un territoire. En effet, il a à cœur de ne pas « perdre ses racines », une métaphore qui prend tout son sens ici puisque l'être humain est attaché à son territoire, son lieu de vie et sa culture.

La définition du territoire évolue donc en prenant une dimension plus humaine, plus émotive. En somme plus identitaire.

### **I.1.2.2 La géographie, étude des espaces et des territoires**

Aujourd'hui, la notion de territoire est abordée en géographie : la géographie humaine met l'accent sur les facteurs culturels et historiques et la géographie politique développe la réflexion sur les notions de délimitations (concept de territorialité).

Selon Pierre GINET (2012), certains géographes ont rapproché la notion d'espace de celle de territoire en introduisant trois définitions dont l'addition se rapproche du concept de territoire :

- L'espace perçu (celui révélé par les enquêtes de terrain)
- L'espace vécu (celui d'un bassin de vie)
- L'espace voulu (celui d'un Plan Local d'Urbanisme)

---

<sup>3</sup> Études des comportements des espèces animales

<sup>4</sup> Études de l'être humain sous tous ses aspects

<sup>5</sup> Source de la plupart des conflits historiques

Ce qui intéresse les géographes étudiant le territoire, c'est ce que la société fait de l'espace. Comment elle se l'approprie, le contrôle et l'organise. En somme, comment la société utilise-t-elle un processus de construction territoriale.

Le territoire permet donc d'insister sur la dimension objective et subjective de l'espace.

La figure ci-contre définit bien le lien entre espace et territoire.

Pour Annette Ciattoni (2005), tout territoire est un morceau plus ou moins vaste de l'espace terrestre. Cette matérialité renvoie ensuite aux différents usages que la société attribue à son sol, compte tenu des contraintes physiques et naturelles

La somme de l'espace géographique et de l'espace vécu et approprié, forme ainsi le territoire.

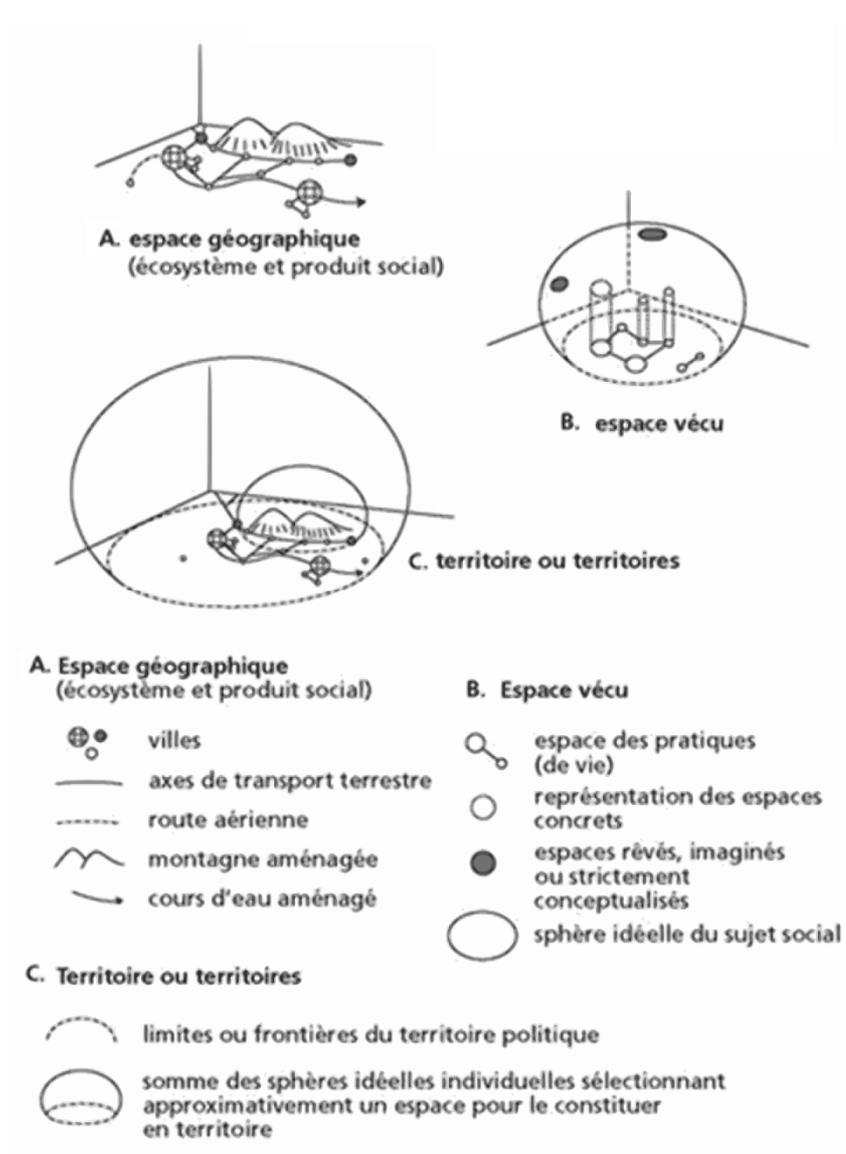


Figure 2 : Géographie sociale et territoire. (Source : G. Di Méo, 1998)

À l'aide de ces différents apports, la notion de territoire s'est enrichie. Aujourd'hui, selon Le Berre M. (1992), le concept de territoire c'est « la portion de la surface terrestre délimitée et aménagée par une collectivité selon ses besoins ; il contient l'idée d'autorité s'exerçant sur une surface dont les limites sont reconnues, et celle d'utilisation et d'aménagement par un groupe social qui se l'approprie ».

Ceci constitue la définition la plus récente et la plus riche pour définir la notion de territoire. Celle qui réunit le mieux la définition politico juridique et identitaire.

### I.1.2.3 La place de la notion de territoire dans le champ de l'aménagement

En géographie moderne, la notion d'aménagement prend une place importante. En effet, l'Homme par son action va transformer son territoire afin de le développer et le rendre plus attractif. Le territoire est donc lié aux notions d'acteurs et de politique.

Dans de nombreux pays, la politique d'aménagement est définie et mise en œuvre par des autorités politiques locales ou centrales afin de réduire les inégalités territoriales et d'améliorer les performances des territoires. De plus, par le biais de différents instruments (de planification entre autres), l'autorité publique veut donner à chaque territoire les moyens de se développer de manière durable.

En France, jusqu'à dans les années 1980, la politique d'aménagement du territoire était définie par l'État. Le pouvoir était centralisé au siège de l'État. Par souci de réduction des lourdeurs et lenteurs des procédures, les lois de déconcentration et décentralisation ont transféré les pouvoirs de l'État au niveau local.

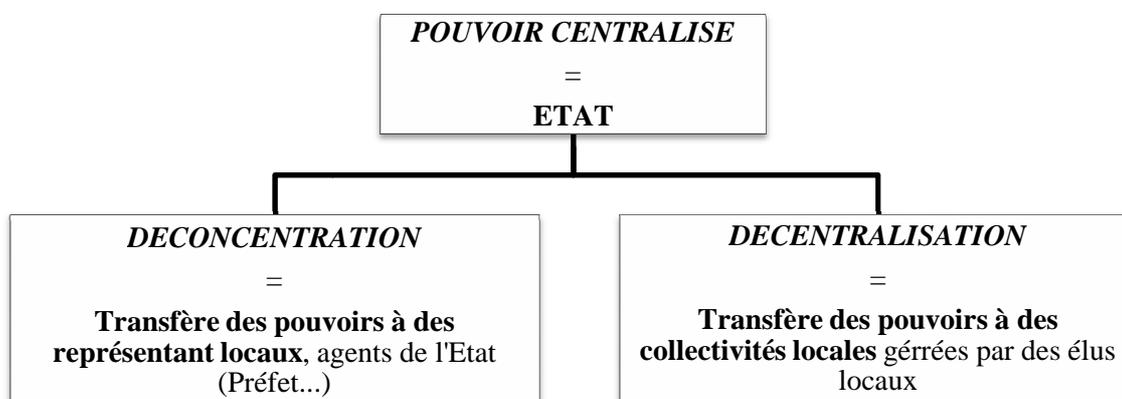


Figure 3 : Lois de déconcentration et décentralisation

De plus, dans les années 1990, l'Etat a encouragé le regroupement des collectivités locales en établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) composés des communautés de communes, des communautés d'agglomération et des communautés urbaines.

Ainsi, des compétences de plus en plus nombreuses liées à l'aménagement du territoire ont été transférées au niveau local.

De nombreux documents d'aménagement ont vu le jour intégrant plusieurs thématiques (aménagement urbains, logement...) et des niveaux d'échelle multiple allant du document d'aménagement au niveau local au niveau européen.

Aujourd'hui, la politique d'aménagement du territoire se base sur l'équilibre entre cohésion, compétitivité et durabilité et ce quelque soit l'échelle du territoire. Les outils de planifications les plus connus pouvant concrétiser ces objectifs sont les Plans Locaux d'Urbanismes (PLU) au niveau communal et les Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) qui intègrent plusieurs communes autour d'un bassin de vie et d'emploi. (Voir ANNEXE n°1)

Ainsi, l'aménagement vise à créer un ordre dans le territoire ce qui implique des acteurs qui vont réfléchir à une certaine planification. L'aménagement du territoire va donc suivre une stratégie afin d'arriver à ses objectifs. Tout ceci, afin d'inscrire le territoire dans l'espace, mais aussi dans le temps.

### **I.1.3 Les 3 composantes du territoire**

Nous constatons que le concept de territoire est utilisé et approprié par de nombreuses disciplines : politique, science ou encore économie. Néanmoins, avec l'introduction de la notion d'espace quasi synonyme du concept de territoire, les géographes se démarquent des autres approches économiques ou sociologiques.

Pour Lévi et Lussault (2003), « *petit à petit tout devient territoire, la notion se généralise, à en devenir polysémique*<sup>6</sup> ». Il est donc important de définir clairement ce concept de territoire.

Toutes ces définitions sont plus ou moins liées entre elles. Pour MOINE A. (2006), « *le territoire est avant toute définition un système se composant de 3 entrées* » :

#### **I.1.3.1 Un espace géographique en mutation**

Chaque territoire possède sa propre morphologie, une réalité physique qui est le support de l'activité humaine. Suivant la vocation voulue par l'Homme, cet espace peut être un obstacle ou au contraire une ressource.

Chaque territoire est un morceau d'espace plus ou moins grand qui possède ses propres caractéristiques naturelles (relief, climat, accessibilité, hydrologie...). Ces caractéristiques pourront être soit une ressource à mettre en valeur par une action humaine ou au contraire un frein au développement territorial envisagé par l'Homme.

#### **I.1.3.2 Des Hommes s'appropriant et aménageant le territoire**

En premier lieu, l'action de l'Homme sur un espace se manifeste par un processus d'appropriation de ce lieu. Cette assimilation s'accompagne historiquement de conflits avec d'autres communautés humaines. L'histoire humaine regorge de conflits territoriaux ayant eu pour origine la conquête (et donc le souhait d'appropriation) d'un espace par un autre peuple.

Donner un nom au territoire constitue une des premières formes d'appropriation pour l'Homme. Cette dénomination va permettre de cartographier et surtout porter à connaissance aux autres communautés que ce territoire est identifié.

Ce territoire maintenant occupé et délimité, l'Homme va pouvoir l'aménager et l'administrer afin d'y assurer sa pérennité. Ce développement d'activités et de pratiques varie selon les volontés territoriales des acteurs et les usages que cet espace géographique approprié leur offre.

De plus, le territoire offre à l'Homme un patrimoine hérité qui sera considéré soit comme un atout soit comme un obstacle. Afin d'illustrer ceci, une maison de maître en cœur de village ayant un potentiel touristique ou architectural pourra être considérée comme un atout pour le territoire alors qu'à l'inverse un haut fourneau en état d'abandon (comme cela peut-être le cas en Lorraine) pourrait considérer comme un frein au développement du territoire.

---

<sup>6</sup> Mot ou expression qui a plusieurs sens ou significations différentes

### I.1.3.3 Concept de gouvernance territoriale

Le terme gouvernance est hérité de la racine grecque « kubernan » signifiant gouverner qui au sens propre donne : tenir le gouvernail, piloter le navire en maîtrisant sa trajectoire.

Son sens évolue au XXe siècle en prenant une tournure plus économique. En effet, sous l'impulsion d'un auteur Anglais, le mot « governance » désignait un mode de fonctionnement des entreprises qui proposait d'améliorer la gestion et la production des structures en une recherche d'une meilleure coordination entraînant de ce fait une meilleure efficacité.

Ce n'est qu'à la fin du XXe siècle que la notion glisse du champ économique vers le champ politique. D'abord à l'échelle national puis à l'échelle locale celle qui nous intéresse.

Aujourd'hui tout comme le concept de territoire, la notion de gouvernance est polysémique, ce concept touche aussi bien les sciences économiques que les sciences politiques. Néanmoins, parmi ces différentes acceptations de la gouvernance, nous traiterons de la gouvernance territoriale.

L'objectif de la gouvernance territoriale est ambitieux : développer le partenariat multiacteurs caractérisé par un effacement des frontières entre publics et privés tout en y intégrant les différentes thématiques sectorielles composant le territoire (industrie, agriculture...).

Ceci n'est possible que si les acteurs par leurs comportements participatifs suivent une logique d'organisation du territoire. Pour Xavier Greffe (2002), « *ce qui caractérise la conduite d'un projet dans le cadre de la gouvernance (...) c'est de passer du passage des responsabilités à la responsabilité partagée. Dans un climat de confiance, tous les acteurs vont ainsi gagner plus de légitimité vis-à-vis du citoyen. (...) il permet aux agents de partager des références communes et d'œuvrer dans la même direction là où l'absence de développement a tendance à multiplier les sources d'incompréhension et de conflit* ». Chaque acteur veut que le projet réponde en faveur de son intérêt cela implique donc de nombreux négociations, consensus et compromis.

Chaque décision a son importance, car elle engendre des répercussions sur le territoire. À l'instar d'un organisme vivant, un territoire naît, vit, se développe et meurt en faisant face à des événements économiques, sociaux, politiques ou naturels.

Afin qu'un territoire se développe dans le « bon sens », cela suppose de suivre un processus organisationnel strict. Ce processus définissant la gouvernance territoriale, il vise à faciliter la compréhension entre les différents acteurs et à les faire avancer ensemble dans le même sens pour déboucher à un territoire cohérent et réussi.

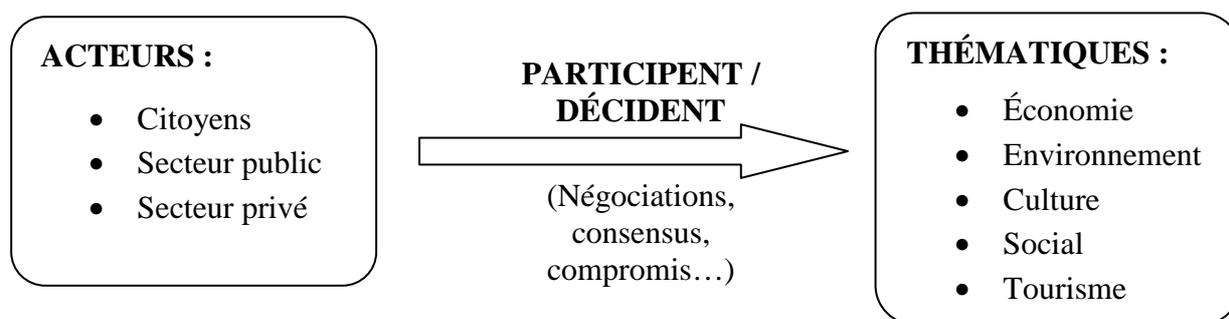


Figure 4 : La gouvernance territoriale au service du territoire

## **I.2 La démarche de projet de territoire : un mécanisme complexe**

Nous l'avons vu auparavant, un territoire parfait n'existe pas. De nombreux facteurs qu'ils soient, physique, politique, humain... entrent en compte. Ceci nous indique qu'il n'y a donc pas de projet de territoire parfait et unique. Ce projet va avoir la mission de développer et faire avancer dans le « bon sens » le territoire.

Par une gouvernance territoriale, le projet de territoire doit faire l'objet de débats. Les différents acteurs se réunissent pour construire un territoire ensemble et résoudre les différents problèmes.

### **I.2.1 La genèse de la démarche de projet, plusieurs éléments clés**

Lors d'une démarche de projet de territoire, la dynamique collective conduite par des acteurs du territoire est très importante. En effet, l'idée est de mobiliser les différents acteurs autour d'un projet fédérateur tout en étant à l'écoute de la population présente sur le territoire.

Afin de faire progresser un territoire, la démarche de projet de territoire donne les grandes orientations à suivre. Ces orientations peuvent néanmoins évoluer tout au long du projet pour s'adapter à des éléments imprévus ou non définis au départ. Le projet de territoire a donc une faculté de réadaptation face aux aléas rencontrés. Cependant, la ligne principale du projet de territoire sera toujours conservée et pourra éventuellement être confortée.

Deux types de démarche existent. La démarche directive est une méthode contrôlée et simple à mettre en place. Il y a des donneurs d'ordre et des exécutants, le pouvoir y est peu partagé. Cette démarche conduit souvent à des blocages. À contrario, la démarche participative nécessite l'implication, l'écoute et le dialogue de tous les acteurs. Il y a une volonté de construire ensemble. Ce qui est source de développement. L'implication de l'ensemble des acteurs du territoire dans la démarche est source de réussite du projet de territoire.

Une démarche de projet réussie s'articule autour de plusieurs éléments clés :

- Un déclencheur

Le projet de territoire ne surgit pas de nulle part. En effet, la démarche de projet est déclenchée par un ou des événements qui vont légitimer le projet de territoire. La création d'une Ligne à Grande Vitesse (LGV) peut être l'élément déclencheur pour l'élaboration d'un nouveau PLU par exemple.

- Un projet, pas seulement un programme d'actions

Un projet de territoire suit de grandes orientations définies afin d'atteindre un but précis, il y a donc un désir de projection vers l'avenir. À l'inverse, un programme d'actions ne suit pas cette logique. Le programme d'action vient généralement à la suite de la démarche projet.

- Un projet global

Ce projet doit être global, c'est-à-dire qu'il doit toucher à plusieurs secteurs à la fois que ce soit l'environnement, l'agriculture, le développement économique, la vie sociale ... etc. Le projet de territoire doit être multisectoriel.

## I.2.2 Notion de spirale vertueuse

Pour Cécile DE BLIC, directrice du carrefour des pays lorrains, la démarche de projet de territoire suit également une dynamique qui peut être décrite comme une spirale vertueuse

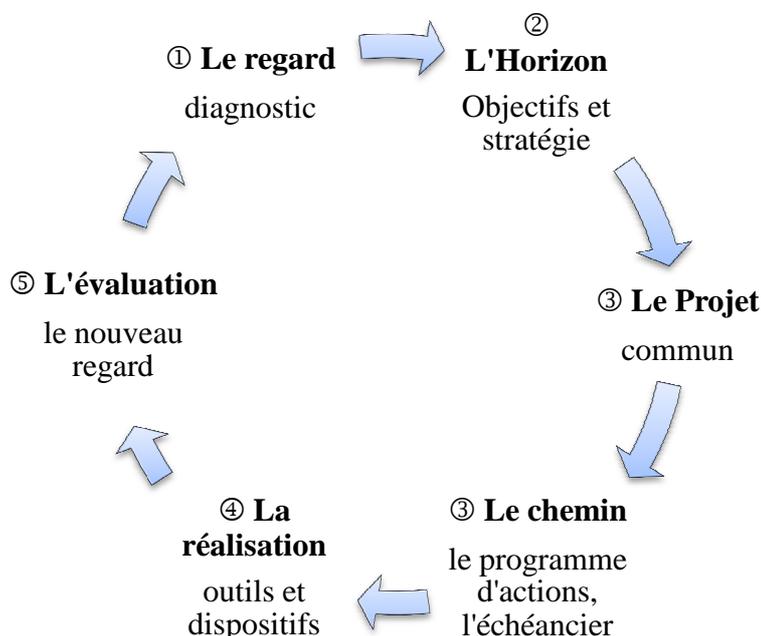


Figure 5 : La « spirale vertueuse » (Source : Cécile DE BLIC)

Pour cet auteur, la démarche de projet de territoire suit un cycle comportant plusieurs volets :

- ① « Le regard » qu'elle définit comme étant le diagnostic<sup>7</sup>, l'état des lieux du territoire en projet.
- ② « L'horizon », où un certain nombre d'orientations apparaissent. Ces dernières donnent du sens à l'action à conduire. S'en suit une hiérarchisation par ordre de priorité des orientations et actions à suivre afin de répondre aux enjeux du territoire.
- ③ « Le projet commun » et « le chemin », phase où le projet prend forme et est prêt à être concrétisé. Cette étape permet de définir les actions à conduire en partenariats avec les différents acteurs (collectivités territoriales, conseils généraux, financeurs privés...). C'est à ce moment que le projet est validé par contractualisation par les différents acteurs.
- ④ « La réalisation », c'est l'étape de la concrétisation du projet et des actions décidées. Les outils et dispositifs sont choisis. Au cours de la conduite du projet, il est important de se référer fréquemment aux objectifs du projet, afin de ne pas en perdre le sens. Cependant, cette étape ne ferme pas pour autant la porte à de nouvelles idées non initialement prévues qui pourraient enrichir le projet.
- ⑤ « L'évaluation » du projet peut être définie comme un nouveau regard sur le territoire transformé. L'objectif de cette phase est de porter un jugement et non une condamnation sur le projet réalisé. Habituellement, cette étape d'évaluation constitue la phase de diagnostic du projet de territoire suivant.

<sup>7</sup> Nous expliciterons plus tard cette notion

### I.2.3 Le diagnostic, état des lieux du territoire

Les politiques publiques font du diagnostic de territoire un préalable à toute procédure territoriale. Le diagnostic vise à « lire le territoire » et à choisir ce qu'il faut faire pour répondre aux enjeux essentiels. La Délégation interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale (DATAR) définit le diagnostic de territoire comme étant « *l'état des lieux qui recense, sur un territoire déterminé, les problèmes, les forces, les faiblesses, les attentes des personnes, les enjeux économiques, environnementaux, sociaux (...) il fournit des explications sur l'évolution passée et des appréciations sur l'évolution future* ».

L'objectif du diagnostic n'est pas uniquement de connaître, mais d'expliquer et de comprendre pour agir ensemble. Ce diagnostic ne cherche pas prioritairement à déceler les éléments de dysfonctionnement d'un territoire qui va mal, mais plutôt à faire ressortir la marche à suivre par les acteurs pour inverser la dynamique malsaine en cours.

Pour cela, il doit être conduit de manière partagée avec l'ensemble des acteurs du territoire. Le concept de gouvernance territoriale expliqué auparavant prend tout son sens ici. Ce diagnostic de territoire s'adresse aux acteurs, afin qu'ils se mobilisent dans la mesure de leurs moyens et de leurs compétences.

Sylvie LARDON et Vincent PIVETEAU (2005) proposent une démarche méthodologique de diagnostic de territoire. Pour ces auteurs, le diagnostic constitue « *un moment important dans le processus de développement d'un territoire. Il l'instrumente, l'accompagne et cherche à l'orienter. Il aboutit à une dynamique d'actions qui doit être préparée.* »

Le diagnostic de territoire peut-être défini comme comportant quatre phases qui s'articulent entre elles :

- L'état des lieux : c'est l'analyse des faits et des actions qui caractérisent le territoire. Cette « carte d'identité » permet de considérer le territoire comme un système hiérarchisé et organisé dont les différents éléments composant l'espace seront analysés
- La détermination des enjeux : c'est la formulation des orientations à suivre en prenant en compte les enjeux économiques, sociaux ou environnementaux.
- Le choix d'une stratégie : cette phase permet au regard des objectifs voulus pour le territoire et ses dynamiques de hiérarchiser les enjeux.
- La proposition de pistes d'actions possibles : suivant les desideratas des différents acteurs, c'est la proposition de mesures ou d'actions permettant l'adoption du projet de territoire.

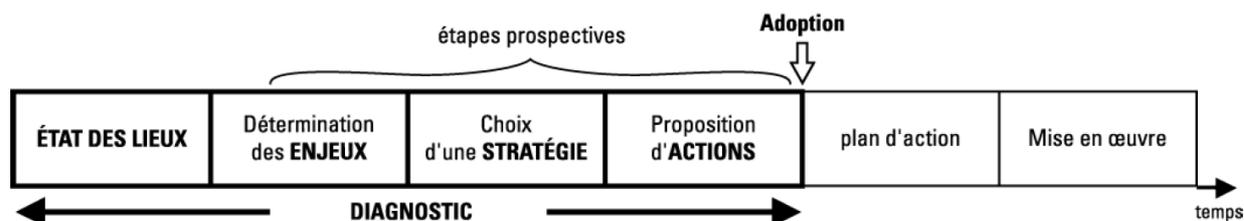


Figure 6 : Les différentes phases du diagnostic de territoire. (Source : Sylvie Lardon et Vincent Piveteau, 2005)

### **I.3 La place du foncier dans un projet de territoire**

En géographie rurale, la « gestion de l'espace » renvoie souvent à des questions foncières. Auparavant, l'étude des structures foncières était fortement associée à l'étude du système agraire<sup>8</sup> alors en place sur le territoire. Depuis ce concept s'est quelque peu essoufflé du fait du recul de l'activité agricole dans la société actuelle.

Au-delà de la notion de système agraire, le système foncier en général, constitue un véritable indicateur de la dynamique des territoires ruraux. Il peut selon les territoires agir comme un facteur de développement ou au contraire de blocage. De plus, avec la pression démographique actuelle, la gestion du foncier et le jeu d'acteur l'accompagnant demandent à être formalisés et pris au sérieux.

Cependant, la gestion et la maîtrise du foncier ne sont pas des préoccupations nouvelles. En effet, au début du XXe siècle, le pouvoir législatif par le biais de règles d'urbanisme ou des remembrements ruraux se préoccupait de la gestion du foncier.

Aujourd'hui, la gestion de l'espace a laissé place à la notion de gouvernance du foncier. En effet, l'espace géographique actuel constitue une ressource. Selon RENARD J. (1987), l'espace peut être considéré de deux manières :

- Soit comme le support d'activité économique qui dans les territoires ruraux est principalement agricole ou forestière. Le mot « gestion » signifie alors, répartition de son usage et vise à mettre en valeur cet espace.
- soit à mettre en avant la notion de « propriété fonctionnelle » résultant des nouvelles attentes liées à l'espace. Sa gestion s'inscrit dans une logique de conservation d'un paysage, de la qualité de l'eau... etc.

Néanmoins, l'objectif affiché étant de servir l'aménagement du territoire de l'échelon local à l'échelon national.

#### **I.3.1 Concept de système foncier local**

À travers ceci, A. GUERINGER (2008), nous propose le concept de « système foncier local » qui est « *la confrontation des dynamiques de redistribution entre usages du sol et les jeux d'acteurs qui les sous-tendent* ».

L'auteur pose en parallèle deux notions à savoir, l'usage qui est fait de l'espace et la gestion de l'espace par les différents acteurs qui sera faite dans le futur.

---

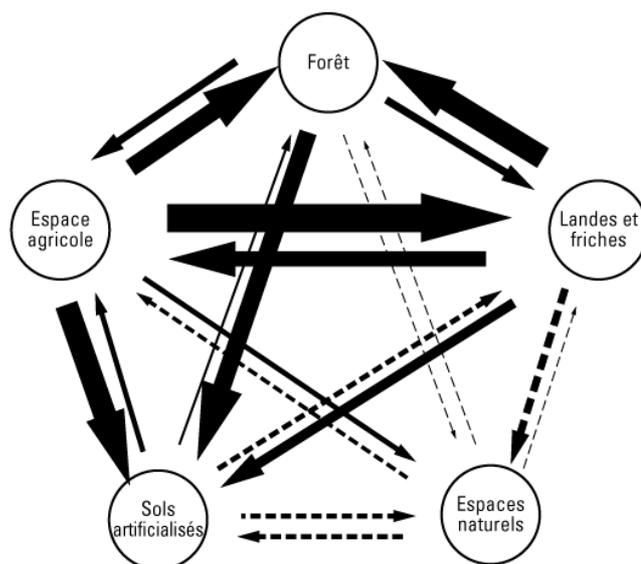
<sup>8</sup> Qui concerne la propriété agricole, l'agriculture et ses acteurs.

### I.3.1.1 L'usage du foncier

Ceci implique de s'intéresser à la dynamique de transferts entre les différents usages sur un territoire.

Une seule étude sur l'utilisation du foncier a été développée. Cette étude statistique nommée TER-UTI dirigée par le Ministère de l'Agriculture retient 68 types d'usage du sol, regroupés dans cinq grandes catégories.

Figure 7 : Schéma des dynamiques de transfert entre les différentes utilisations des sols, d'après l'enquête TER-UTI (Source : A. GUERINGER, 2008)



### I.3.1.2 L'influence des acteurs sur l'évolution de l'espace

Cette influence se manifeste par le terme « gestion » lorsque l'on parle de gestion de l'espace. Ceci apporte une dimension prospective. Les différents acteurs vont réfléchir ensemble selon leurs objectifs au futur de ce qu'ils veulent donner pour leur territoire.

A. GUERINGER (2008), nous propose de s'appuyer dans un premier temps sur le système foncier local passé et actuel et dans un deuxième temps de s'intéresser aux stratégies que les acteurs veulent mettre en place pour leur territoire.

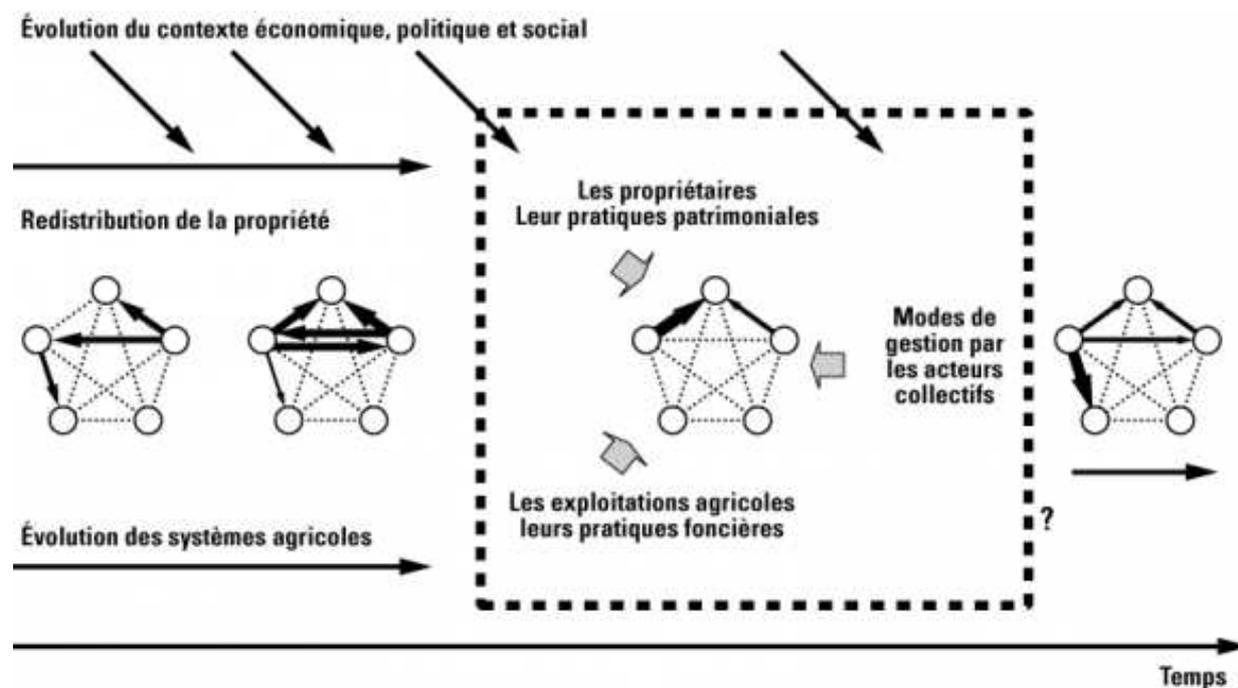


Figure 8 : Schéma général de formalisation du système foncier local (Source : A. GUERINGER, 2008)

### I.3.2 Le foncier, matière première de l'aménagement ?

Pour l'agence d'urbanisme de la région Stéphanoise (2009), « *le foncier est la matière première de l'aménagement du territoire : il n'y a pas de développement ni d'aménagement possible sans maîtrise du sol* »

Cependant, cette maîtrise du sol n'est pas illimitée. En effet, le foncier est devenu une ressource rare du fait de son « artificialisation<sup>9</sup> » à tout va. Des mesures raisonnées et économes doivent être prises par rapport à la ressource foncière. Les politiques publiques sont les mieux placés pour enrayer cette surconsommation. Par une gouvernance territoriale réfléchie, les différents acteurs auront à tâche de trouver des solutions pour favoriser le développement du territoire tout en protégeant les paysages, les espaces agricoles et naturels.

Selon Caroline Gerber, directrice de l'ADEF<sup>10</sup>, « *l'enjeu est de produire du foncier au bon moment et au bon endroit* ». Afin d'aller dans ce « bon sens », les collectivités ont à leurs dispositions plusieurs outils. Qu'ils soient règlementaires (SCOT et PLU) définissant les droits à construire de chacun ou qu'ils soient fonciers au sens strict du terme (DPU<sup>11</sup>, DUP<sup>12</sup>, aménagement foncier...), ces outils peuvent limiter l'étalement urbain.

Cette étude ne néglige pas également l'aspect financier lié à l'aménagement du territoire, puisque par l'intermédiaire de création de ZAC<sup>13</sup>, les collectivités territoriales incitent par des taxes moins élevées l'installation d'entreprises et de particuliers dans des zones définies.

---

<sup>9</sup> Par une urbanisation démesurée, construction de route, étalement urbain...

<sup>10</sup> ADEF : Association des études foncières

<sup>11</sup> DPU : Droit de Préemption Urbain

<sup>12</sup> DUP : Droit d'Utilité Publique

<sup>13</sup> ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

## **II La procédure d'AFAF susceptible de restructurer le système foncier local au service d'un projet de territoire.**

Dans un contexte de surconsommation de la ressource foncière et d'étalement urbain, la procédure d'AFAF peut être une solution afin d'endiguer ces phénomènes. Outil puissant et efficace, l'AFAF doit être capable de recomposer le système foncier local tout en intégrant une fonction de projet de territoire.

### **II.1 L'AFAF, un outil au service d'un projet de territoire**

Par le biais d'une procédure stricte et encadrée, l'aménagement foncier en temps qu'outils est au service d'un projet de territoire. Afin d'appréhender cette procédure, un court historique et état des lieux s'impose.

#### **II.1.1 Rappel historique de l'aménagement foncier**

Encore aujourd'hui beaucoup de personnes connaissent l'aménagement foncier sous son ancien nom : le remembrement. Terme fort, souvent décrié, il est très présent dans l'esprit du monde rural. Mais de quand date-t-il ?

Le remembrement est une opération très ancienne. En effet, dès l'époque romaine, des traces de réorganisations de propriété furent retrouvées. De nombreux auteurs affirment pourtant (PHILIPPE Marc-André et POLOMBO Nadine, 2009) que le premier remembrement date du XVIII<sup>e</sup> siècle (de 1704 à 1707) sur le territoire de Rouvres-en-Plaine, près de Dijon.

Contrairement à l'idée reçue, ce n'est pas par la volonté de l'État que ce remembrement a eu lieu. En effet, l'initiative a été prise par les collectivités rurales et surtout les agriculteurs afin de corriger les effets de partage successoral. Ce « premier » remembrement fut novateur pour l'époque.

Avec la Révolution française de 1789 et l'abolition des pouvoirs et privilèges<sup>14</sup>, chaque citoyen pouvait alors accéder à la propriété foncière, le droit de propriété était né. Dès lors, les paysans devenaient propriétaires des terres qu'ils cultivaient et pouvaient les transmettre à leurs descendants.

De plus, les biens détenus par le clergé furent vendus aux enchères, la bourgeoisie en hérita avant de s'en séparer au profit des agriculteurs afin de se tourner vers l'activité industrielle.

Au fur et à mesure, les transmissions et les divisions des héritages provoquèrent un morcèlement des propriétés. Ce qui était plus tôt une bonne chose au début<sup>15</sup> devint avec l'essor de la mécanisation de l'agriculture, un facteur négatif. En effet, afin d'améliorer les conditions d'exploitations, le regroupement des terres apparut comme une nécessité. Dès lors, le « remembrement » des propriétés s'est vite imposé.

---

<sup>14</sup> 4 août 1789 : abolition de la féodalité

<sup>15</sup> Permettait de faire face aux différents aléas naturels (gel localisé, grêle...) sans perdre l'intégralité des récoltes, car dispersées

La seconde moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle est marqué par l'évolution des systèmes agraires. De nouvelles cultures apparaissent comme le développement de l'élevage ou les plantations de légumes rendant les assolements plus complexes (EPINAT Michel et FANTUZZI Anne, 2013).

Ces évolutions agronomiques bouleversent l'organisation des parcelles. Le géomètre a alors la mission de désenclaver et réunir les parcelles afin d'améliorer la productivité.

Suite à la Première Guerre mondiale, les lois « Cheveau<sup>16</sup> » furent adoptées. Le remembrement est alors considéré comme « un outil agricole et rural d'utilité publique permettant de réparer les bouleversements que le pays a subis pendant la guerre » (PHILIPPE Marc-André et POLOMBO Nadine, 2009). Près de 685 communes<sup>17</sup> vont faire l'objet d'un remembrement.

Cependant, il faut attendre la loi du 9 mars 1941 pour que le remembrement soit fondé juridiquement. L'objectif est de rapprocher les terres vers le centre d'exploitation afin de faciliter le travail des agriculteurs. Dès lors, de nombreux remembrements voient le jour. Le remembrement devient avec le décret du 20 décembre 1954, une priorité pour l'aménagement rural.

Dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, chaque décennie apporte une évolution à la procédure de remembrement. La loi du 8 août 1962 élargit la procédure aux ouvrages linéaires<sup>18</sup> par ajout de l'article 10.

Les années 70 marquent un tournant dans l'esprit du législateur puisque le remembrement devient plus environnemental avec l'obligation d'une étude d'impact en amont.

Jusqu'alors l'État était le seul décisionnaire des opérations de remembrement, mais avec les lois de décentralisation de 1982-83<sup>19</sup>, les départements doivent alors assurer le financement et la maîtrise d'ouvrage des opérations de remembrement.

Dans les années 90, l'aspect environnemental s'amplifie avec la loi sur l'eau de 1992, la loi paysage de 1993... etc.

La fin du XX<sup>e</sup> siècle est marquée par un rejet croissant des remembrements par les élus locaux. En effet, dans l'esprit des populations rurales, le remembrement est la cause de l'uniformisation des paysages ruraux. Par excès de remembrement, 800 000 km de haies ont été détruits entre 1945 et 1983 (EPINAT Michel et FANTUZZI Anne, 2013).

C'est alors que la loi du 23 février 2005<sup>20</sup> sur le Développement des Territoires Ruraux (DTR) et son décret d'application du 18 janvier 2007 supprime la procédure de remembrement. La procédure d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF) voit le jour.

Les nouveaux objectifs sont clairs. Il y est toujours question d'aménagement des propriétés et des exploitations, mais l'aspect environnemental prend une place importante. De plus, le rôle des collectivités dans cette procédure d'AFAF est accentué.

---

<sup>16</sup>Du 27 novembre 1918 et du 4 mars 1919

<sup>17</sup> Essentiellement localisées dans les territoires meurtris par la 1<sup>ere</sup> Guerre Mondiale

<sup>18</sup> Grands ouvrages publics (autoroute, ligne de chemin de fer...)

<sup>19</sup> Lois Defferre du 7 janvier 1983 et 22 juillet 1983

<sup>20</sup> « L'aménagement foncier rural 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 L. 111-1 et L.111-2. »

## II.1.2 Statistique à l'échelle nationale

Les procédures de remembrement puis d'aménagement foncier n'ont pas été mises en œuvre de manière uniforme sur toute la France. Certaines régions ont été plus concernées que d'autres.

Statistiquement, le Nord a été bien plus remembré que le Sud. Certes les guerres mondiales ont plus épargné le Sud que le Nord, mais cela n'explique pas tout.

Il faut s'intéresser davantage aux systèmes agraires présents dans ces régions. Les territoires agricoles du Nord sont globalement plus grands et plus riches<sup>21</sup> que ceux du Sud (PHILIPPE Marc-André et POLOMBO Nadine, 2009). Ceci explique cette inégalité Nord/Sud face à l'aménagement foncier

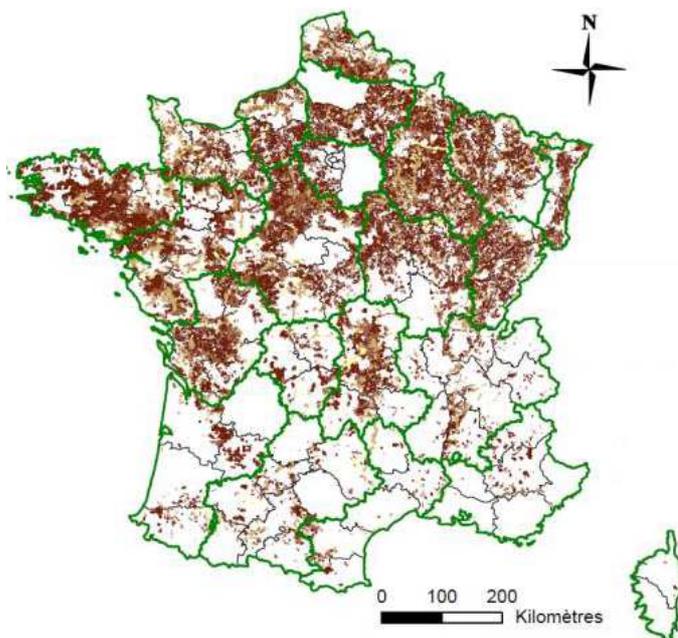


Figure 9 : Les territoires remembrés depuis 1945 en France (Source : PHILIPPE Marc-André et POLOMBO Nadine, 2009)

L'étude statistique réalisée par M.PHILIPPE Marc-André et Mme POLOMBO Nadine<sup>22</sup> (2009) met en lumière également les proportions occupées par les différents modes d'aménagement foncier utilisés depuis 1945.

Entre 1945 et 2006, 81% des aménagements fonciers ont été des remembrements ruraux classiques, 17% ont été des remembrements ruraux ayant pour cause l'implantation d'ouvrage linéaire (« remembrement d'article 10 ») et 2% ont été des réorganisations foncières<sup>23</sup>.

Si l'on se concentre sur les trente dernières années, l'étude révèle que les aménagements fonciers de type article 10, c'est-à-dire liés à l'implantation d'un ouvrage linéaire ont progressé et occupent une place bien plus importante. En effet, il occupe environ un quart des procédures d'aménagement foncier. L'explication est assez simple, les années 80 et 90 sont marquées par la construction des réseaux à grande vitesse qui est en plein essor en France. En parallèle, les aménagements ruraux classiques s'essouffent. Après avoir été fortement utilisés dans les années soixante, les besoins strictement agricoles diminuent.

Aujourd'hui, cette dynamique se confirme. De moins en moins d'aménagement foncier rural « classique » voit le jour alors que la demande d'aménagement foncier lié au passage d'un ouvrage est toujours aussi présente. En terme de proportion, l'écart se resserre : les aménagements fonciers de type article 10 représentent environ 40% contre 60% pour les aménagements fonciers « classiques »

<sup>21</sup> Plaines de la Beauce, de Champagne...

<sup>22</sup> À partir, des données transmises par le Ministère de l'Agriculture et de la Pêche, de la Direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF) et des conseils généraux

<sup>23</sup> « La réorganisation foncière a pour objet d'améliorer à l'intérieur d'un périmètre déterminé la structure des fonds agricoles et forestiers par voie d'échanges de parcelles et de mettre en valeur les terres incultes ou manifestement sous-exploitées. » (Source Légifrance)

### II.1.3 La procédure actuelle de l'AFAF

Voir en annexe n° 2 (Source : Clémence DUMONT, 2014)

### II.1.4 Le Géomètre-Expert au service de la procédure d'AFAF

Afin de pouvoir réaliser des travaux d'aménagements fonciers, le géomètre-expert doit y être autorisé conformément à la loi relative au développement des territoires ruraux de février 2005 reprise dans l'article L.121-16 du code rural<sup>24</sup>.

#### II.1.4.1 Son rôle de « chef d'orchestre » et éventuellement de médiateur

Le géomètre-expert occupe un rôle central dans l'opération d'aménagement foncier. Il est en relation avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement foncier. En effet, il mène les débats entre tous les acteurs tout en étant sous l'autorité de son donneur d'ordre : le conseil général.

De plus, par ses qualités techniques et juridiques, il est par nature le chef de projet de l'aménagement foncier. Ses capacités permettent d'appréhender l'ensemble des contraintes foncières<sup>25</sup> et d'élaborer le nouveau parcellaire. Son rôle est décisif puisque de par son statut professionnel, il est la seule personne ayant la capacité et la possibilité de « déplacer les limites ».

Ainsi, l'aménagement foncier tout comme le bornage touche aux limites de propriétés. Ces limites parcellaires constituent une source non négligeable de conflits. L'aménagement foncier agissant comme une réorganisation partielle ou totale du parcellaire de la commune, il y est aussi question de nature de sol source également à contestation. Dans ce contexte, le géomètre-expert peut être amené à un rôle de médiateur.

Comme le définit très bien Hugo CRUBILLE (2013), « *Le médiateur n'a aucun pouvoir, il ne peut trancher le litige ni imposer sa solution. Sa mission consiste à écouter les parties, atténuer les tensions, confronter les prétentions, faciliter les débats, éclairer les parties, relever les obstacles, déceler les intérêts communs, imaginer les solutions acceptables et démontrer l'intérêt d'aboutir à un accord* ».

Le géomètre-expert afin de « désamorcer » un désaccord plus ou moins important doit suivre tout un processus de médiation reposant sur plusieurs principes :

- le principe de neutralité : le médiateur ne doit pas présenter de préférence envers l'une des parties
- le principe d'impartialité : il ne doit pas avantager une partie plutôt qu'une autre
- le principe d'indépendance : le médiateur ne doit pas être lié avec l'une des parties
- le principe de confidentialité : les informations divulguées n'ont pas être divulguées à autrui
- le principe d'équité : la médiation débouche sur une solution jugée équitable par les parties
- le principe de respect du droit : la solution trouvée doit être licite
- le principe de la volonté des parties : les parties doivent être « ouvertes » à la médiation

---

<sup>24</sup> « La préparation et l'exécution des opérations d'aménagement foncier agricole et forestier, des échanges et cessions d'immeubles ruraux et des échanges et cessions d'immeubles forestiers sont mises en œuvre par des géomètres-experts désignés par le président du conseil départemental dans les conditions prévues par le code des marchés publics, choisis sur la liste des géomètres-experts agréés établie par le ministre chargé de l'agriculture (...) » Source : Légifrance.

<sup>25</sup> Agricoles, environnementales et institutionnelle

## II.1.4.2 Le consensus en ligne de mire

Le terme de « consensus » nous vient du latin. Il signifie « accord » au sens de « sentiment commun ».

Pour Charles-Henry CUIN, professeur à l'université de Bordeaux, le consensus c'est « *l'accord explicite ou tacite des membres d'un groupe ou d'une société, le consensus représente la dimension cohésive des systèmes sociaux. Il peut porter sur des valeurs, des règles ou des décisions communes (...)* ». <sup>26</sup>

Au-delà de tous les aspects sociologiques, la notion de consensus renvoie à l'idée que « *toute société est par nature fondée sur le consensus, condition et expression de la volonté collective* ». Le terme de consensus est à ne pas confondre avec la notion d'unanimité <sup>27</sup>. En effet, le consensus implique plutôt un accord adopté par la majorité. Par le consensus, chacun apporte ses opinions, par adaptations progressives cela débouche sur une solution satisfaisant le plus grand nombre de personnes. Ce qui sous-entend que dans une démarche consensuelle, tout le monde n'est pas forcément satisfait du résultat, mais que chacun le juge acceptable.

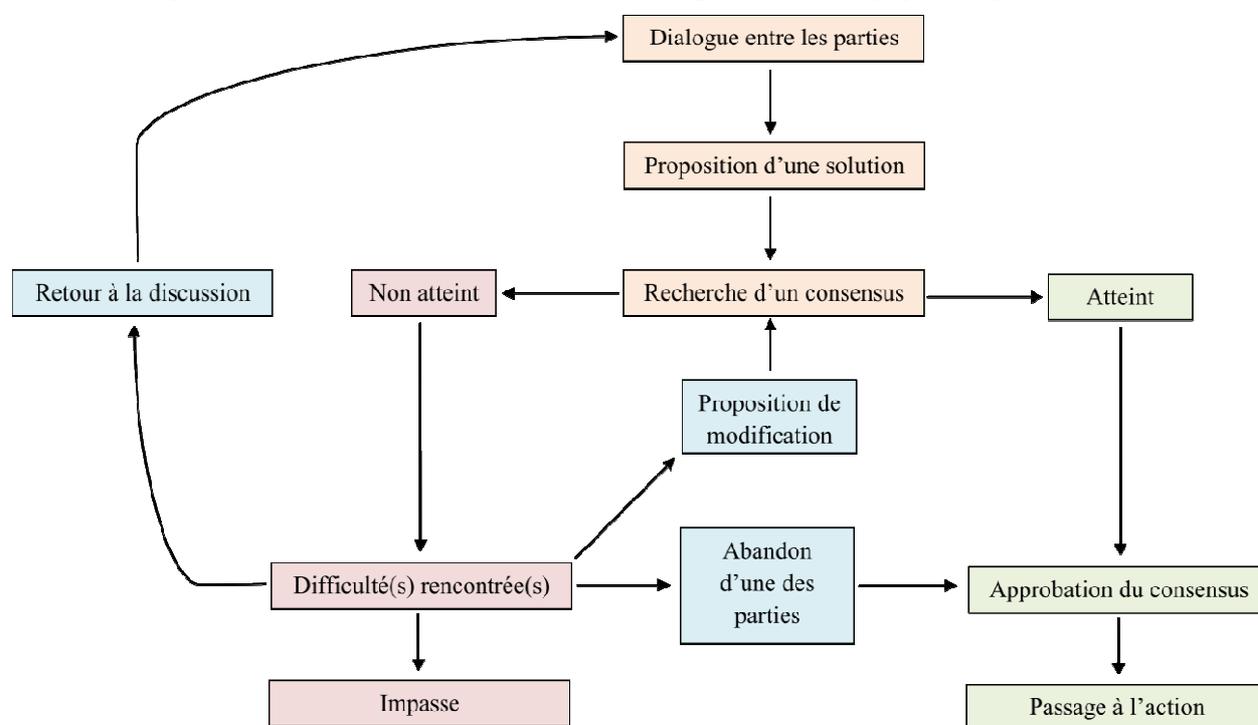


Figure 10 : Les étapes d'un processus de consensus

Le compromis « gagnant-gagnant » est l'objectif principal du médiateur. Ce type de consensus recherche la solution la plus favorable à tous les participants.

Le médiateur en utilisant la règle du QQOCP<sup>28</sup> (qui, quoi, où, combien, pourquoi) va pousser les différentes parties au dialogue. Ces échanges constructifs et créatifs vont déboucher (dans le meilleur des cas) sur une solution pouvant satisfaire chacun des parties et résolvant le conflit. Pour qu'un compromis « gagnant-gagnant » fonctionne, il ne faut pas que la résolution du conflit repose sur la proposition d'une seule personne.

<sup>26</sup> Voir l'article publié sur le site Modus Operandi. *La médiation ou la recherche du consensus*

<sup>27</sup> Accord complet des opinions, des intentions (Source : dictionnaire Larousse)

<sup>28</sup> Source : Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement (2001). Points de repère – résoudre un problème : les outils

## **II.2 Le projet de territoire construit à partir de la procédure d'AFAF**

Actuellement la procédure d'AFAF n'est que l'outil au service d'un projet de territoire. L'enjeu ici est de savoir s'il peut intervenir en amont et se constituer projet de territoire. Est-il possible que la procédure AFAF « évoluée » et permette de faire projet de territoire ?

### **II.2.1 Vers une démarche proche à celle de l'élaboration d'un document de planification territoriale ?**

À l'instar de l'élaboration d'un PLU à l'échelle communale ou d'un SCOT à l'échelon d'un territoire entier. La procédure d'AFAF pourrait-elle évoluer et prendre une direction similaire ?

La « nouvelle » procédure d'AFAF pourrait avoir pour objectif de permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Par conséquent, cette procédure évoluée d'AFAF déterminerait les orientations d'aménagement d'un territoire en répondant aux besoins de développement des habitants tout en étant respectueuse des principes de développement durable.

Alors que les objectifs des PLU et SCOT sont plutôt tournés vers des politiques d'urbanismes, d'habitat, de déplacement et par un encadrement des droits à construire, la « nouvelle » procédure d'AFAF s'intéresserait davantage au foncier en lui-même.

En effet, l'aménagement foncier aurait toujours comme objectif d'améliorer les conditions d'exploitation des propriétés agricoles et forestières, de favoriser l'aménagement du territoire en intégrant les projets communaux<sup>29</sup> et de prendre en considération le devenir des paysages et les équilibres biologiques conformément à la Loi de Développement des territoires Ruraux,<sup>30</sup> mais en suivant une démarche de projet de territoire.

La « nouvelle » procédure d'AFAF serait composée de manière presque identique aux procédures de PLU ou de SCOT, elle comporterait un diagnostic de territoire plus abouti qu'actuellement, un document d'orientation du même type que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des documents graphiques illustrant ces orientations.

#### **II.2.1.1 Vers un diagnostic « renforcé » du territoire**

Ce diagnostic « renforcé » ne se limiterait pas à une analyse « statique » de l'espace, mais évoluerait vers un diagnostic dynamique du territoire. Le diagnostic du territoire serait analysé non comme une photographie, mais comme une appréhension dynamique de sa situation, compte tenu des évolutions passées et des perspectives probables. L'étude et l'analyse des « systèmes fonciers locaux » entreraient dans ces perspectives.

En effet, la « nouvelle » procédure d'AFAF se concentrerait sur une étude approfondie du support foncier territorial. L'analyse des « systèmes fonciers locaux » permettrait de s'intéresser aux différentes dynamiques liant occupations des sols et logique d'acteurs s'y attachant.

---

<sup>29</sup> D'équipement, d'aménagement, de protection, de gestion de l'environnement/paysages et de prévention des risques naturels

<sup>30</sup> Loi DTR du 23/02/2005

De plus, ce diagnostic approfondi définira les contraintes du territoire permettant ainsi de faire ressortir les enjeux à ne pas rater. Le géomètre-expert aurait un rôle central à jouer. En effet, avec la complicité d'un bureau d'étude, il serait capable de définir les contraintes territoriales

Le schéma ci-dessous résume de manière synthétique les contraintes que le chargé d'étude aura à étudier.

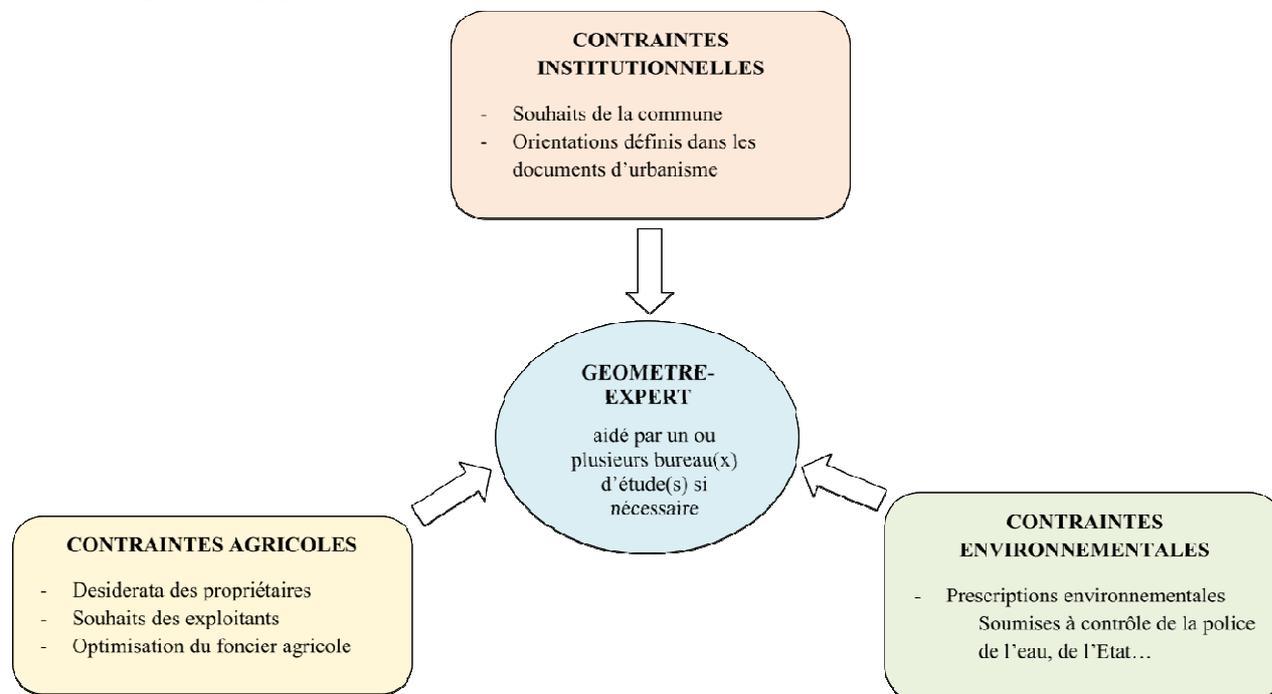


Figure 11 : Les contraintes à intégrer dans le diagnostic « renforcé » du territoire

### II.2.1.1 Les contraintes agricoles

Une des idées directrices de la Loi de Développement des Territoires Ruraux (DTR)<sup>31</sup>, l'aspect agricole sous ses contraintes doit être analysé. Les souhaits des différents acteurs du monde agricole (propriétaires et exploitants) devront être pris en compte.

À noter que les desideratas des propriétaires prévalent sur les souhaits des exploitants. Cependant, les désirs des exploitants devront être intégrés par le chargé de mission au regard de leurs activités<sup>32</sup>.

### II.2.1.2 Les contraintes institutionnelles

Également idée directrice de la loi DTR, les souhaits de la commune devront être assimilés. Ainsi, au regard des documents de planification existant ou par les projets communaux à venir, le chargé d'étude aura pour objectif d'assimiler les attentes en matière d'aménagement du territoire communal<sup>33</sup>

<sup>31</sup> Pour rappel : 1. Améliorer les conditions d'exploitation des propriétés agricoles et forestières  
2. Favoriser l'aménagement du territoire rural en intégrant les projets communaux  
3. Prendre en considération le devenir des paysages et les équilibres biologiques

<sup>32</sup> Élevage, polyculture, agriculture biologique...etc.

<sup>33</sup> Futur lotissement, bassin de rétention, chemin de randonnée, élargissement de voie existante...etc.

### **II.2.1.3 Les contraintes environnementales**

Dernière idée directrice de la loi DTR, les contraintes environnementales doivent être prises en compte. Comme le souligne Mlle Clémence DUMONT dans son mémoire de fin d'études sur la trame verte et bleu (2014), deux documents font figure de contraintes environnementales : les prescriptions environnementales et le schéma directeur.

Ces deux documents sont élaborés par un bureau d'étude écologique. Ce chargé d'étude a pour mission de traduire par écrit les idées des documents de planification situés à l'échelon supérieur.

### **II.2.1.4 Création d'un Projet d'Aménagement Foncier et de Développement Durable (PAFDD) ?**

Suite à cette étude du support foncier par un diagnostic « renforcé » du territoire, dans la même optique que pour les documents de planification (PLU et SCOT), un Projet d'Aménagement « Foncier » et de Développement Durable (PAFDD) pourrait voir le jour.

Ce « nouveau » document très important dans une démarche de projet de territoire viendrait présenter les orientations stratégiques choisies par les acteurs locaux. Il traduirait les enjeux fixés dans le diagnostic par les différents acteurs.

Ce « PAFDD » hypothétique représenterait l'étape centrale de la démarche d'aménagement foncier faisant projet de territoire. Ce document affirmerait de manière claire et stratégique, la politique communale d'aménagement foncier sur son territoire.

Ces orientations d'aménagement foncières seraient bien évidemment conformes aux :

- Trois grands objectifs définis dans la loi de 2005 sur le Développement des Territoires Ruraux.
- Autres orientations d'aménagement définies dans le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) du PLU communal et/ou du SCOT à l'échelon supérieur.

### **II.2.1.5 Ces orientations concrétisées par des documents graphiques**

La réalisation de documents graphiques viendrait concrétiser cette démarche de projet de territoire. Ces documents cartographiques constitueraient une traduction spatiale des analyses faites dans le diagnostic « renforcé » et des orientations définies dans le « PAFDD ».

Ainsi, le territoire communal va être « découpé » en différentes « zones » ayant chacune un intérêt pour l'aménagement foncier (zone à vocation prairiale, zone à vocation de champ labourable, zone de bois et haie à conserver...etc.).

Ce « zonage » peut ne pas suivre les limites parcellaires destinées à disparaître, il est là pour suivre les orientations définies dans le « PAFDD »

## **II.2.2 Mise en valeur des ressources foncières territoriales par une concertation réfléchie**

La réussite de l'AFAF faisant projet de territoire s'apprécie au travers plusieurs éléments qui dépassent son contenu et le travail réalisé par le bureau d'études et le géomètre-expert.

En effet, cette réussite passe aussi par une gouvernance territoriale des acteurs institutionnels et une démarche participative de la population.

### **II.2.2.1 Une gouvernance territoriale définissant les orientations foncières...**

Afin de faire en sorte que les paysages soient diversifiés et réappropriés par tous, il faut associer en amont du projet, le plus tôt possible, les différents acteurs locaux aux choix d'orientations foncières pour l'aménagement du territoire.

Pour Cécile DE BLIC, directrice du carrefour des pays lorrains, « *la gouvernance territoriale, c'est trouver le meilleur moyen d'associer les élus, les acteurs et les habitants à la définition d'un projet commun de territoire* ».

Cette évocation au sujet de la gouvernance ne veut pas dire gouverner dans le sens autoritaire, mais gouverner dans le sens participatif.

### **II.2.2.2 ... Et s'appuyant sur une démarche participative**

Cette association des différents acteurs locaux se fait selon une démarche dite « participative ». La participation des acteurs est la clé de la réussite d'un projet de territoire. Un projet collectivement étudié correspond aux besoins et attentes des habitants et est plus facilement approprié et accepté.

Dans une démarche participative, chacun des partenaires vient avec son savoir-faire, mais aussi ses doutes et ses questions. Des questions auxquelles peuvent répondre les autres partenaires.

Cependant, co-construire un projet de territoire est un processus compliqué si l'on souhaite tenir compte de tous les avis, cela exige des compromis et des concessions. Ceci peut être illustré par un proverbe chinois disant « *Quand on décide seul, on va vite. Quand on décide ensemble, on va loin* ». La compréhension entre les différents « partenaires » est une des principales difficultés d'une démarche participative.

### III Étude de cas : L'AFAF sur la commune de Lorentzen (Bas-Rhin)

Afin d'illustrer ce mémoire, j'ai choisi de traiter de l'Aménagement Foncier Agricole et Forestier qui a lieu en ce moment même sur la commune de Lorentzen dans le Bas-Rhin (67).

#### III.1 Le projet routier : élément déclencheur de l'AFAF

Cet aménagement foncier a pour genèse le projet routier destiné à relier Diemeringen-Lorentzen à l'autoroute A4. Toutes les communes sur le tracé de ce projet routier vont faire l'objet d'un aménagement foncier.

Cette nouvelle route s'implante au sud et à l'Ouest du ban communal entre la forêt de Fuerstenwald et la vallée de l'Eichel.

L'ouvrage projeté possède les caractéristiques suivantes dans le périmètre de Lorentzen :

- Longueur de la route : 1,5 km
- Longueur du cheminement des convois exceptionnels : 570m
- Superficie de l'emprise totale : 3,6 ha
- Impact sur le parcellaire : 52 parcelles touchées soit environ 28 ha
- Impact sur les propriétés touchées : 20 propriétaires dont 3 propriétaires institutionnels touchés (la commune de Lorentzen, le Fonds alsacien pour la Restauration des Biotopes – FARB – et le SIVOM de l'Alsace Bossue)
- Chemins coupés : 4 chemins d'exploitations

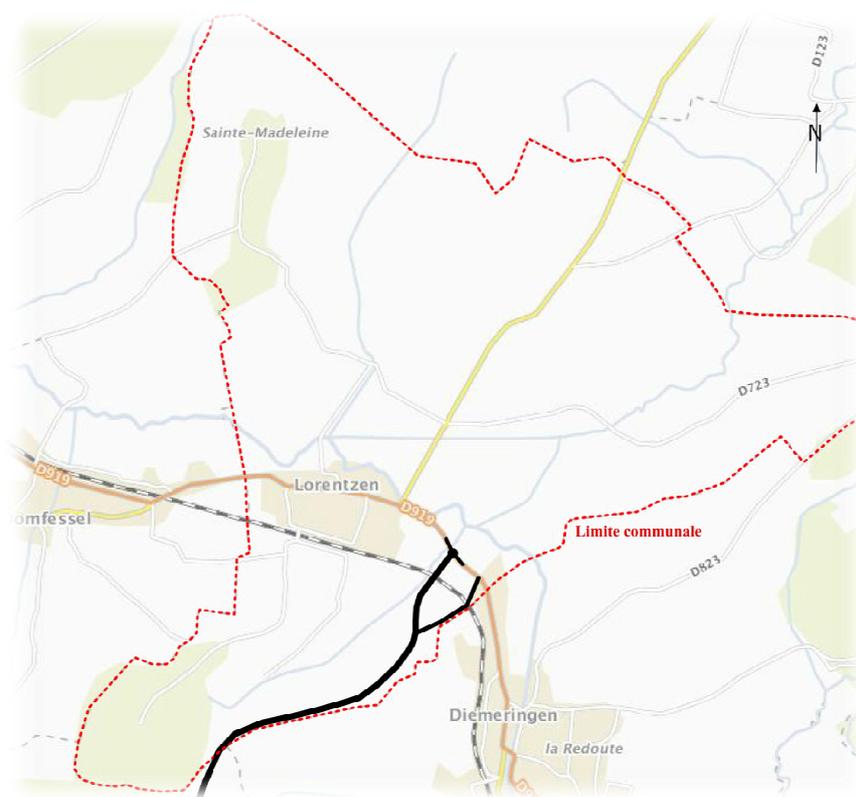


Figure 12 : Tracé du projet autoroutier sur la commune de Lorentzen. (Source : IGN)

## III.2 Diagnostic « approfondi » de la commune de Lorentzen

### III.2.1 Présentation de la commune de Lorentzen

#### III.2.1.1 Localisation

Le territoire de Lorentzen, appartient à la région naturelle dite « Alsace Bossue », en limite des plateaux lorrains à l'ouest et du massif vosgien à l'Est.

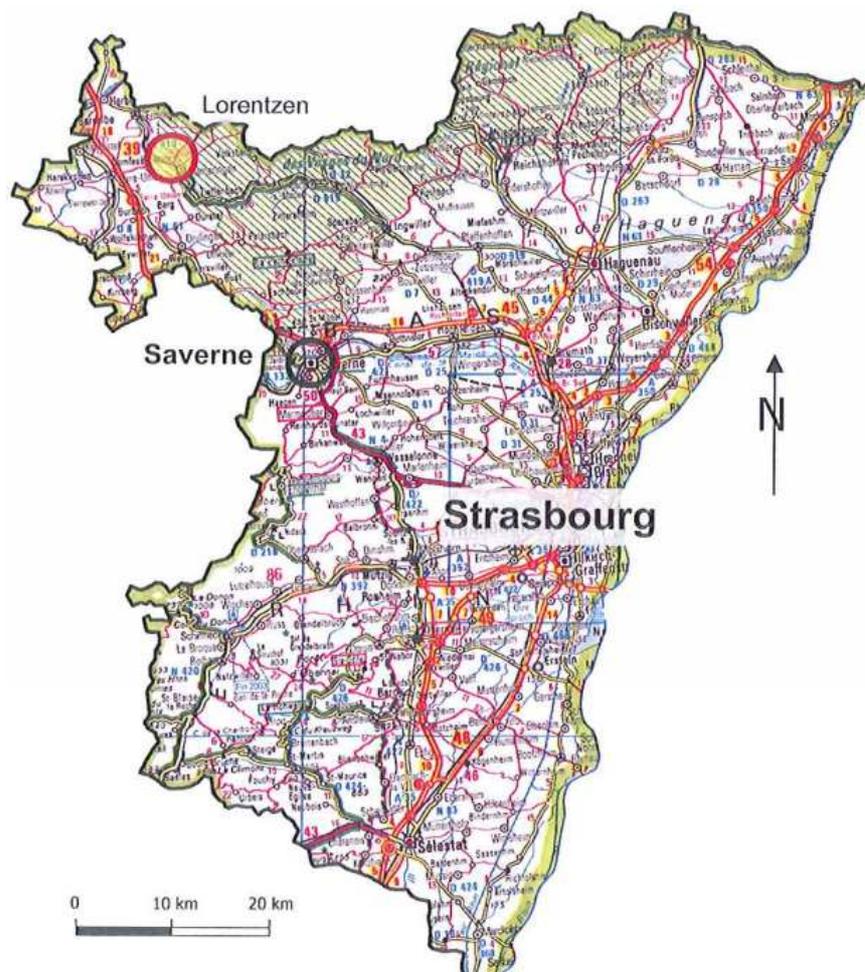


Figure 13 : Situation géographique de Lorentzen dans le Bas-Rhin. (Source : IGN)

La commune de Lorentzen est implantée à l'Ouest du Bas-Rhin (88km de Strasbourg par l'autoroute A4), dans le canton de Sarre-Union.

Elle est située à 40km au Nord-Ouest de Saverne, son chef-lieu d'arrondissement et à 7 km à l'Est de Sarre-Union, son chef-lieu de canton ; elle est membre de la Communauté de communes d'Alsace Bossu.

La principale voie d'accès à Lorentzen est la D 919 qui relie Haguenau à Sarreguemines. La route secondaire D8 qui part de la D919 permet de rejoindre vers le Nord le pays de Bitche via Rahling.

Les communes limitrophes du ban sont :

- Dehlingen au Nord, en limite du département
- Butten au Nord-Est
- Diemerungen au Sud, Sud-Est
- Mackwiller au Sud
- Domfessel et Voellerdingen à l'Ouest

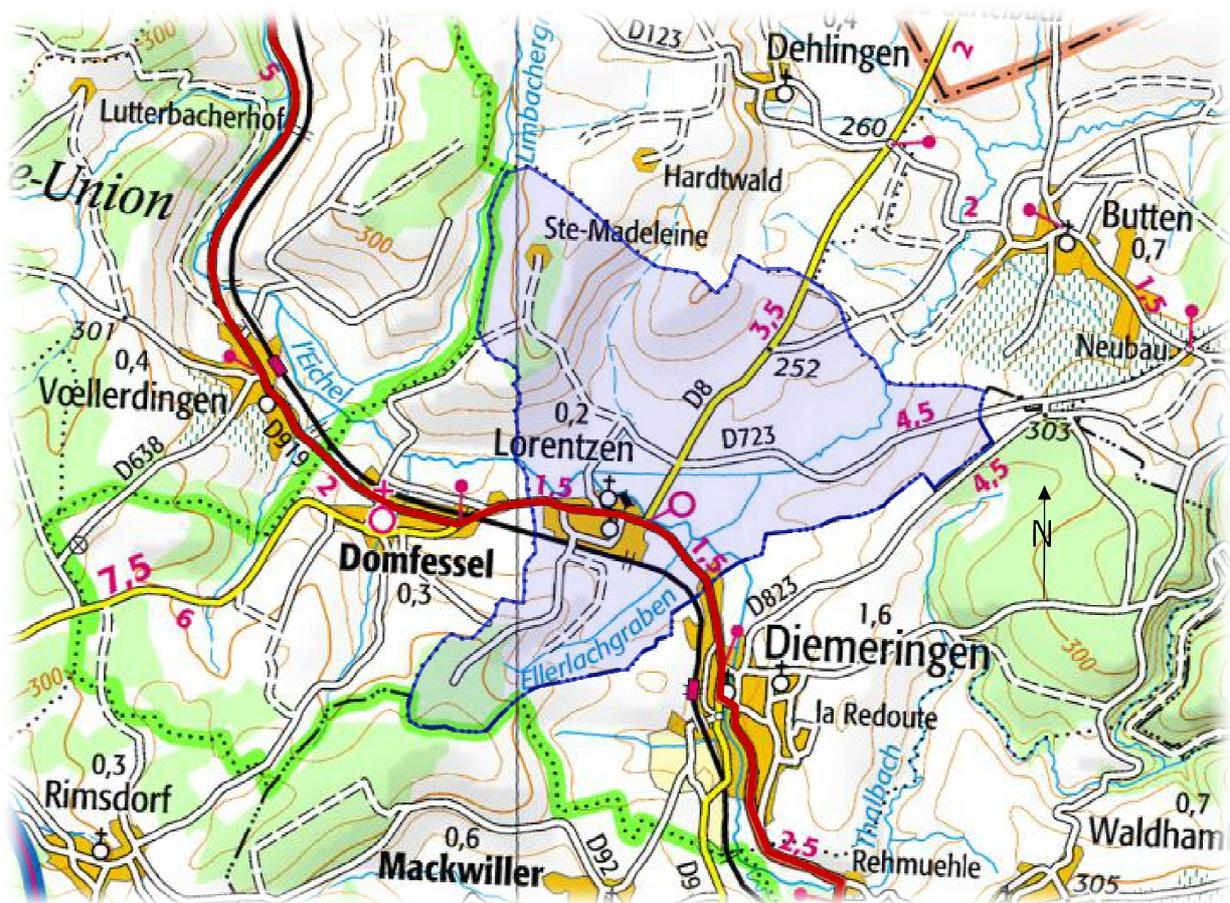


Figure 14 : Lorentzen et les communes voisines. (Source : IGN)

### III.2.1.2 Relief

Le secteur de Lorentzen correspond à un plateau très découpé par les cours d'eau. Les points culminants du relief se situent au nord (330m au Nord-Est de la ferme Ste Madeleine) et au Sud (330m dans la forêt du Furstenwald).

Des promontoires secondaires sont localisés à l'Est (289m à l'Est du Waterhof) et au Nord (300m au nord au lieu-dit Kalkberg).

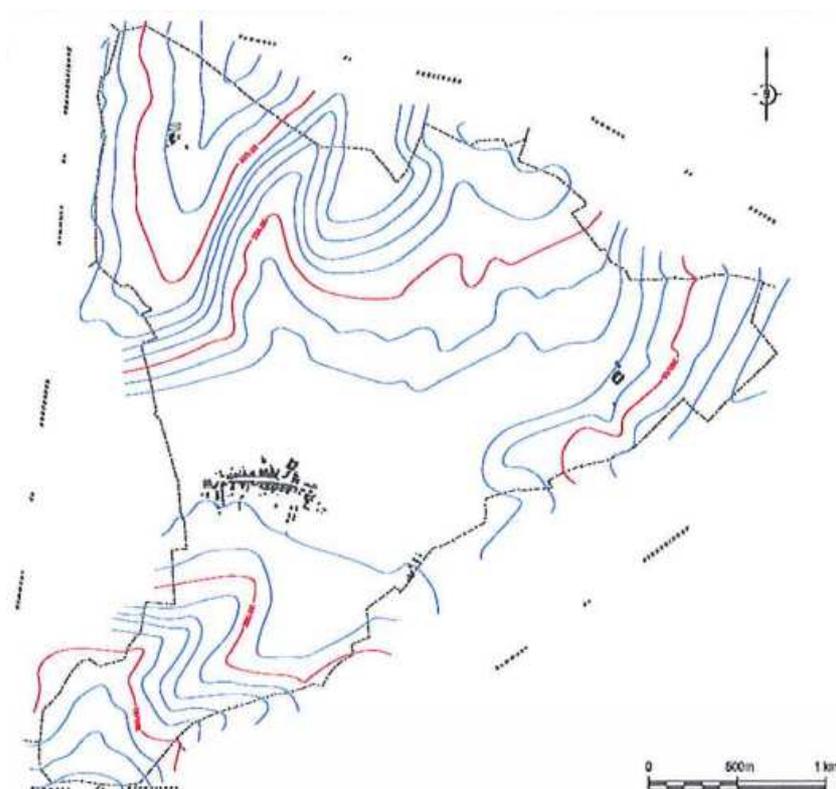


Figure 15 : Carte du relief à Lorentzen (Source : Cabinet Lambert – Géomètres à Sarre-Union)

### III.2.1.3 Réseau hydraulique

L'Eichel est le cours principal de Lorentzen. Plusieurs affluents se jettent dans l'Eichel au niveau de Lorentzen ; en amont du village : le Buttenergraben et l'Ellerlachgraben ; en aval de l'agglomération : le ruisseau dit Buchlach.

Ces deux derniers cours d'eau sont de petits affluents et prennent leur source dans les vallons présents sur le ban communal. Le Buttenergraben, comme son nom l'indique vient du ban voisin de Butten et possède un bassin versant beaucoup plus étendu que ceux des autres affluents. Sa confluence avec l'Eichel présente un risque d'inondation en période de crue. En ce sens, un canal de dérivation a été créé et rejoint l'Eichel en aval du village. Ce canal permet de détourner 95% du flux de Buttenergraben en contournant le village. Actuellement le lit initial du Buttenergraben est à sec en période d'étiage.

Un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) est en cours d'élaboration sur l'Eichel. La localisation précise de la zone inondable n'est donc pas encore arrêtée. La dernière crue d'importance (en 1955) est considérée comme la zone inondable par le règlement d'assainissement en vigueur.

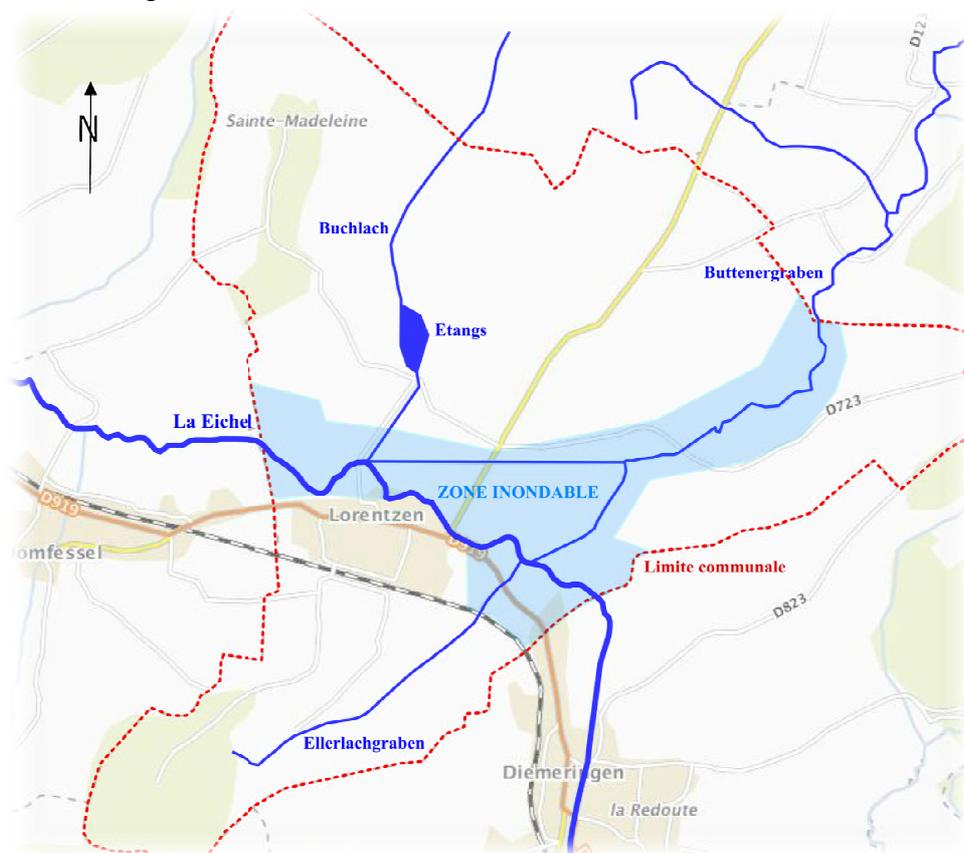


Figure 16 : Réseau hydraulique sur Lorentzen. (Source : IGN)

### III.2.2 Données socioéconomiques

#### III.2.2.1 Démographie communale

Année	Population
1962	315
1968	334
1975	278
1982	290
1990	281
1999	265
2006	211
2011	209

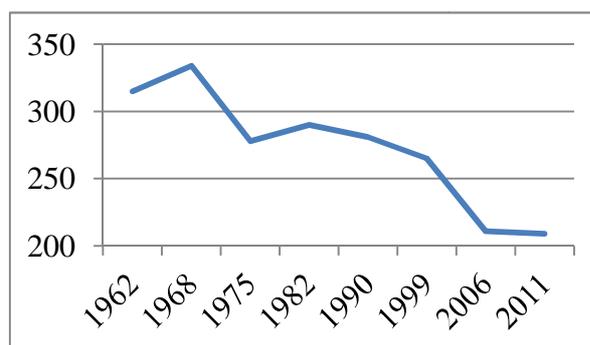


Figure 17 : Variation de la population à Lorentzen depuis 1962. (Source : INSEE<sup>34</sup>.2015)

Globalement, Lorentzen connaît une baisse démographique depuis 1968. La baisse de la population constatée en 2006 est la plus importante sur la période d'observation : en l'espace de 7 ans, la commune a perdu 1/5<sup>e</sup> de sa population. Depuis, sa population se maintient au de dessus de 200 habitants.

<sup>34</sup> INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

### III.2.2.2 Structure de la population

Année	0 à 14 ans		15 à 29 ans		30 à 44 ans		45 à 59 ans		60 à 74 ans		75 ans ou plus	
	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%
2006	20	9.5	43	20.4	27	12.8	65	30.8	25	11.8	31	14.7
2011	36	17.2	32	15.3	37	17.7	50	23.9	34	16.3	20	9.6

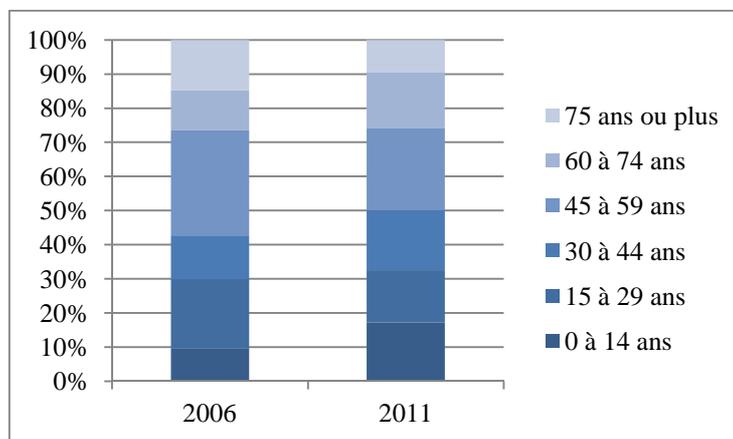


Figure 18 : Évolution des classes d'âge. (Source : INSEE.2015)

L'évolution démographique de Lorentzen entre 2006 et 2011 montre une augmentation des classes jeunes (0 à 14ans), une stagnation des classes actives et une diminution des séniors.

### III.2.2.3 Les activités

La commune fait partie du bassin d'emploi de Drulingen – Diemeringen. Ces centres regroupent l'essentiel des activités commerciales, industrielles et de services. Cependant, Lorentzen abrite plusieurs emplois comme :

#### Les services publics :

- Pour la mairie : une secrétaire, un adjoint technique, un agent, à temps non complet
- Pour les classes de CE2, CM1 et CM2, en regroupement pédagogique avec Domdessel et Voellerdingen : 2 institutrices à mi-temps et 1 accompagnatrice pour les trajets scolaire

#### Les entreprises, commerces et artisanat :

- Un institut de beauté (3 emplois)
- Un chapiste (2 emplois)
- Une entreprise de fourniture de boissons et microbrasserie avec production de bière locale (4 emplois)

#### L'agriculture :

- 8 exploitations agricoles principales occupent le ban communal
- 3 sièges d'exploitation sont sur le territoire de Lorentzen
- 3 sur des communes voisines
- 2 dans des villages éloignés

En trente ans, le nombre d'exploitations a été divisé par 3 et la SAU<sup>35</sup> a augmenté de 6%. La superficie totale de ban communal est de 785 ha. Les 82% de cette superficie, soit 641 ha, correspondent à la SAU de Lorentzen.

Les exploitants sont orientés vers la polyculture et la production de lait et de viande.

#### Autres activités :

Avec le Centre d'Initiation à la Nature et à l'Environnement, la Grange aux Paysages, une bibliothèque municipale, une salle de lecture, deux lots de chasse communaux et deux lots de chasse réservés, un étang privé et un réseau de chemins de randonnée balisé par le Club vosgien. L'aménagement foncier choisi doit assurer la continuité de ces chemins qui souvent empruntent des chemins d'exploitation.

### **III.2.2.4 Les logements**

En 2011, la commune comptait 123 logements. À cette date, selon l'INSEE, les logements datant d'avant 1949 représentent environ 45% de l'ensemble : c'est dire l'importance des anciens modèles, qui ne sont plus toujours adaptés aux conditions actuelles d'existence. Cependant le parc ancien fait l'objet d'entretien et de conservation ce qui donne tout son cachet au village.

Mais depuis 2000, la commune a monté un certain dynamisme urbain avec plusieurs permis de construire déposés. La commune s'est également dotée au début du XXIe siècle, d'un lotissement situé à la sortie du village coté Diemeringen.

### **III.2.2.5 Contraintes communales**

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé en 2010. Il recense diverses contraintes comme :

- La servitude liée au passage d'un gazoduc
- La servitude de lignes électriques et de télécommunication
- Les forêts communales (exclues du périmètre d'aménagement foncier)
- La zone de crue de janvier 1955
- La préservation des zones humides des fonds de vallée de l'Eichel et du Buttenerbach

---

<sup>35</sup> Superficie Agricole Utilisée

### III.2.3 Étude du système foncier de Lorentzen

Nous l'avons explicité auparavant, l'analyse du système foncier local s'intéresse à l'étude des structures et des dynamiques foncière qui compose le territoire.

#### III.2.3.1 Historique des dynamiques d'occupation des sols

Dans un premier temps, à partir des travaux de Jean Pierre ANGRAND et Etienne JUILLARD (1961), la dynamique globale de redistribution entre les grandes catégories d'utilisation du sol sur la région naturelle d'Alsace-Bossue<sup>36</sup> a pu être reconstruite.

① Depuis le XIXe siècle, cette région est caractérisée par un système agraire de petite polyculture vivrière. De par sa situation géographique proche du massif vosgien, « l'Alsace-Bossue » est caractérisé par une présence d'importantes forêts et d'un relief vallonné. Au XIXe siècle, les paysans ayant besoin de plus de terre pour développer l'élevage et l'agriculture, une partie du domaine forestier fut défrichée afin d'accroître les surfaces cultivables.

② La structure agraire évolua au début du XXe siècle, la majorité des terres anciennement cultivées furent transformées en prairie. Au fur et à mesure du temps, la multitude de petites parcelles de prés n'ayant pas subi de remembrement fut laissée à l'état de friches.

③ Avec « l'explosion » des procédures de remembrements ruraux et la mécanisation de l'agriculture, « l'Alsace-Bossue » adopta une politique d'occupation des sols majoritairement agricole.

L'activité agricole occupe encore aujourd'hui une place importante dans l'esprit des habitants de Lorentzen et des communes avoisinantes. Les statistiques actuelles le confirment.

Aujourd'hui, les secteurs de prés héritage du passé sont à la fois majoritaires et dominants avec une occupation de 52% environ du territoire. Ils sont cependant de nature bien différente selon leur localisation. En effet, sur les zones culminantes, les herbages sont constitués de larges prairies et pour les espaces de vallées, ils sont occupés par des prairies humides.

Les terres labourées sont réparties généralement sur les larges versants, espaces de transition entre les parties culminantes du plateau et les fonds de vallées. Les terres couvrent 34%

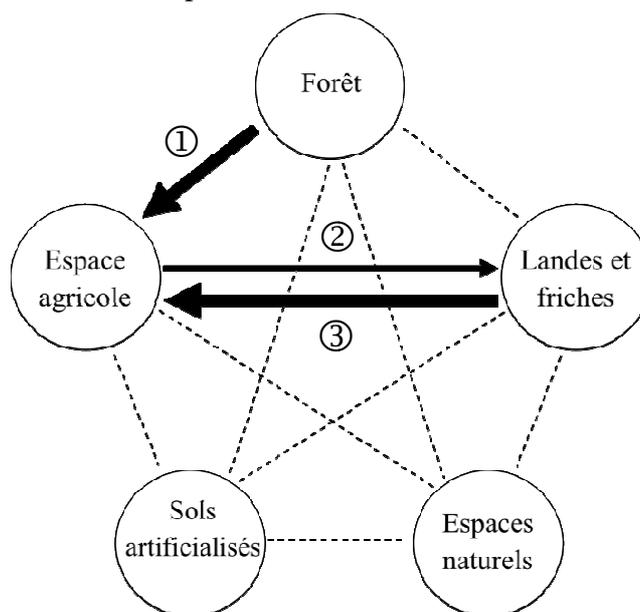


Figure 19 : Dynamique globale de redistribution entre les grandes catégories d'utilisation du sol en Alsace-Bossue (Jean Pierre ANGRAND et Etienne JUILLARD, 1961)

<sup>36</sup> La commune de Lorentzen en faisant partie

du territoire étudiés. Le système agraire de Lorentzen est encore aujourd'hui basé sur la polyculture.

En marge de cela, les bois essentiellement la forêt communale au sud du ban représentent environ 6% du territoire communal.

Notons également la présence de vergers plantés au Sud du village et un peu partout sur le territoire communal. Ils totalisent moins d'un hectare et sont majoritairement exploités par des villageois. Les friches et les haies totalisent 1 ha. Peu nombreuses, elles occupent des espaces résiduels et morcelés non exploités par les agriculteurs.

### III.2.3.2 Répartition des propriétés foncières

Le terme « foncier » désigne par définition ce qui est « *relatif à un fond de terre, à son exploitation, à son imposition*<sup>37</sup> », dans cette logique, il est important de s'intéresser aux propriétaires et exploitants des parcelles de la commune de Lorentzen.

Néanmoins, il est important de définir les particularités foncières en Alsace/Moselle. Ces distinctions avec le reste de la France se caractérisent par un cadastre singulier et la présence du Livre Foncier.

#### Rappel sur les particularités du ①cadastre alsacien-mosellan et du ②Livre Foncier :

① Le plan cadastral d'Alsace-Moselle offre plusieurs particularités par rapport à celui du reste du territoire national. En effet, suite à l'annexion de l'Alsace-Moselle par l'Allemagne en 1871, c'est le régime juridique allemand qui va alors logiquement s'appliquer.

**La loi de 1884** impose la révision, la mise à jour ou la réfection du cadastre Napoléonien existant (issue de 1804). Sa confection se caractérise par :

- Des croquis cotés comportant tous les éléments nécessaires au report sur le plan, au calcul semi-graphique, voire numérique, des contenances, au récolement des points levés et au rétablissement des limites et des bornes.
- Un abornement. Les limites de propriété sont matérialisées de manière durable par des bornes ou par d'autres repères, généralement des boulons ou des clous d'arpentage

② **La loi du 22 juin 1891** instaure le Livre foncier en Alsace-Moselle. L'objectif du livre foncier est de rendre compte de la situation exacte des droits réels sur un bien immobilier. L'inscription de ses droits les rend opposables aux tiers. Ses finalités sont exclusivement juridiques, à la différence du cadastre qui est une institution fiscale.

Après ce bref rappel, un dépouillement des données cadastrales va nous renseigner sur la structure du parcellaire actuels à Lorentzen. Les données parcellaires remplies par les exploitants auprès de leur Mutuelle Sociale Agricole (MSA) vont pouvoir nous renseigner sur qui exploite quelle parcelle sur le ban communal. Enfin, la consultation du Livre Foncier va nous donner l'identité et les coordonnées du propriétaire de la parcelle.

---

<sup>37</sup> Source : wikipédia.org

Sur la commune de Lorentzen, nous allons maintenant réaliser une étude statistique. Cette analyse structurelle des propriétés foncières et de la situation des différents propriétaires va nous aiguiller sur les dynamiques présentes sur le territoire communal.

Tableau 1 : Répartition de la propriété foncière à Lorentzen dans le périmètre projet  
(Source : Cadastre et Livre Foncier)

Secteur d'étude	Commune de LORENTZEN
Surface cadastrée (non bâti)	671 ha
Nombre total de comptes (non bâti)	227
Biens communaux (hors forêt communale)	53.4 ha
<b>Structure des propriétés <u>privées</u> sur le foncier non bâti</b>	
Propriétés non bâties de moins de 50 ares	20% des comptes
	3% du foncier total
Propriétés non bâties de 50 ares à 10 ha	51% des comptes
	47% du foncier total
Propriétés non bâties de plus de 10 ha	6% des comptes
	50% du foncier total
<b>Localisation des propriétaires privés</b>	
Locaux	63% des propriétaires
	70% du foncier
Département du Bas-Rhin	26% des propriétaires
	23% du foncier
Départements voisins	7% des propriétaires
	4% du foncier
Départements éloignés	3% des propriétaires
	2% du foncier
Lointains	1% des propriétaires
	1% du foncier

Grâce aux recoupements de différentes données issues du Livre Foncier et du service du cadastre, nous avons pu dresser ce tableau. La surface cadastrée de 671 ha a été obtenue en distayant les parcelles « bâti » du village, des deux fermes isolées et des bois communaux au sud et nord de la commune. Les voiries et propriétés communales ne représentent que 53.4 ha.

L'étude structurelle des propriétés privées révèle que 6% des comptes propriétaires disposent de 50% du foncier total de la commune ! Un petit nombre d'individus principalement des exploitants agricoles est propriétaire de la moitié du foncier communal. À l'inverse, 20% des comptes propriétaires détiennent seulement 3% du foncier communal. De manière générale, la majorité des comptes propriétaires dispose de presque la moitié du foncier communal.

L'analyse sur la localisation des propriétaires privés indique que la grande majorité des propriétaires habitent à Lorentzen et les communes alentours ou vivent dans département du Bas-Rhin. Cette écrasante majorité détient plus de 90% du foncier communal. Cette étude révèle que la majorité des propriétaires fonciers sont proches géographiquement de leurs propriétés.

Cette formalisation du « système foncier local » repose également sur une approche en termes de logiques d'acteurs. Comme le mentionne A. Gueringer (2008), « Une approche en termes de logiques d'acteurs suppose toutefois de dépasser ces partitions habituelles sur les caractéristiques de la propriété et d'intégrer les propriétaires comme acteurs essentiels du jeu foncier, à partir d'une connaissance de leurs logiques et de leurs stratégies. ». Ainsi, cela va permettre d'établir la dynamique foncière globale du territoire de Lorentzen.

Dans cette optique la consultation de la majorité des propriétaires a permis de détacher 3 grands types d'acteurs sur le ban communal : propriétaires privés n'étant pas exploitants agricoles, exploitants agricoles et acteurs publics. À l'écoute de leurs souhaits pour leurs futures attributions, cela nous a permis de cerner leurs motivations et leurs logiques de gestion de propriété.

Tableau 2 : Des logiques d'acteurs en confrontation  
(Source : Cadastre, Livre Foncier et relevé Mutuelle Sociale Agricole)

ACTEURS CONCERNES	POIDS DANS LE FONCIER		LOGIQUES DOMINANTES
<b>PROPRIETAIRES PRIVES</b>	Propriétaire "éloigné" du monde agricole	*	Peu impliqué localement
	Enfant(s) d'exploitant agricole n'ayant pas repris l'exploitation familiale	***	Location ou désir de vente aux exploitants agricoles Préservation de leurs vergers
	Retraité agricole	***	Location ou désir de vente aux exploitants agricoles Préservation de leurs vergers
<b>EXPLOITANTS AGRICOLES</b>	Jeune exploitant agricole ou récemment installé	*	Demande de foncier pour s'agrandir
	Exploitant agricole "affirmé"	***	Réorganisation de leur propriété (échange, bail rural...)
	Exploitant agricole âgé sans successeur	**	Location ou désir de vente aux exploitants agricoles
<b>ACTEURS COLLECTIFS</b>	Municipalité de Lorentzen	**	Engagée sur la question de la gestion de l'espace Dominante aménagement agricole Aspect environnemental de plus en plus pris en considération
	Autres acteurs institutionnels	*	Préservation des paysages et de la biodiversité locale

Légende : \* = peu de poids dans le foncier \*\* = importance foncière limitée \*\*\* = influence importante sur le foncier

La dynamique foncière globale de Lorentzen est avant tout tournée sur la répartition de l'espace agricole entre les exploitants. En effet, les exploitants exercent une pression importante sur le foncier. Pour se développer économiquement, les agriculteurs agrandissent leurs propriétés. Cet agrandissement se matérialise par l'achat ou la location de foncier auprès des autres acteurs.

Cependant, l'étude structurelle des propriétés nous a révélé que la propriété est déjà concentrée entre les mains des exploitants. Ainsi, le marché foncier est relativement bloqué. Cette situation est source de conflits entre les agriculteurs. Chaque exploitant élabore sa propre stratégie visant à anticiper les redistributions à venir (services rendus à un futur retraité, compromis avec un autre exploitant...etc.).

### III.2.4 Contraintes foncières et enjeux sur le territoire de Lorentzen

Le diagnostic « renforcé » a aussi pour vocation à faire ressortir les diverses contraintes agricoles, institutionnelles et environnementales et les enjeux attenants du territoire de Lorentzen. Cette étape est importante pour la formulation des orientations d'aménagement foncier.

#### III.2.4.1 Contraintes et enjeux agricoles

- Contraintes « organisationnelles » du parcellaire actuel :
  - Parcellaire n'améliorant pas pleinement l'agriculture
  - Organisation du parcellaire à revoir : présence de parcelles exploitées en agriculture biologique situées au milieu de parcelles exploitées de manière traditionnelle.
  - Pour certaines propriétés, plusieurs natures d'occupations des sols sont présentes
- ⇒ ENJEUX : Réorganiser et rapprocher les parcelles cultivées par son propriétaire de son centre d'exploitation en veillant à un équilibre entre apport et attribution des Différentes natures d'occupations des sols.
- Forte utilisation de baux ruraux (fermage principalement) complexifiant les réattributions
- ⇒ ENJEUX : Avec l'accord des propriétaires des parcelles exploitées<sup>38</sup>, ramener ces dernières près des attributions de leurs exploitants

#### III.2.4.2 Contraintes et enjeux intentionnels

- Présences de servitudes et d'ouvrages communaux (captages d'eau, ouvrages hydrauliques...) grevant le parcellaire actuel
- ⇒ ENJEUX : Préservation et maintien de ces infrastructures
- Programme de développement communal mentionné dans le document d'urbanisme et souhaits nouveaux des élus
- ⇒ ENJEUX : Constituer des réserves foncières pour le développement à venir de la commune

#### III.2.4.3 Contraintes et enjeux environnementaux

- Risque naturel de crue de l'Eichel et Buttenbach et gestion des eaux
- ⇒ ENJEUX :
  - Ne pas aggraver les crues vers le village en entretenant les capacités hydrauliques de l'Eichel et du Buttenbach
  - Conserver une vocation prairial en zones inondables afin d'éviter le ravinement
  - Assurer la maîtrise foncière des écoulements pour faciliter leur entretien et leur renaturation par la plantation de ripisylves
- Présence de zones humides et d'espace paysager constituant un « réservoir » à biodiversité
- ⇒ ENJEUX :
  - Assurer la maîtrise foncière complète des marais, habitat écologique de nombreuses espèces
  - Assurer la conservation patrimoniale des prairies inondables et naturelles
  - Maintenir (ou compenser) le réseau des haies et des vergers.

---

<sup>38</sup> En aménagement foncier, les souhaits des propriétaires prévalent sur ceux de leurs exploitants.

### **III.3 Les orientations d'aménagement pour le territoire de Lorentzen**

La formalisation du « système foncier » à Lorentzen a mis en lumière une occupation des sols et une logique d'acteur tournées fortement vers l'activité agricole.

Ainsi, dans un souci de conserver ou restaurer un environnement diversifié et pas seulement agricole et de respecter les projets d'avenir des élus, les orientations d'aménagement sont les suivantes :

#### **III.3.1 ORIENTATION 1 : Aménager durablement le territoire de Lorentzen en valorisant le paysage et préservant les espaces à biodiversité.**

Ces orientations d'aménagements doivent porter une attention sur les différentes composantes du patrimoine biologique et paysager.

##### **III.3.1.1 La gestion des cours d'eau**

L'objectif est de permettre une gestion durable des cours d'eau et des écoulements par une maîtrise foncière publique la plus étendue possible. Ceci dans un souci de lutter contre les crues.

À noter que les travaux concernant les cours d'eau sont soumis à l'avis des services de la Police de l'Eau ceci dans des objectifs de protection des cours d'eau en raison de leur rôle primordial pour la régulation des eaux, la protection des sols et des habitations et la biodiversité.

Ceci pourra être concrétisé par une réservation d'emprise foncière le long des cours d'eau faisant office de « zone tampon » entre les cours d'eau et les espaces agricoles, par des travaux hydrauliques de désencombrement et par des programmes de renaturation (Ripisylves) des cours d'eau.

##### **III.3.1.2 La préservation des marais**

Les quelques marais présents sur le territoire communal abritent une biodiversité remarquable, refuge de nombreuses espèces d'oiseaux par exemple.

Ces marais pourront être attribués à des associations comme le Conservatoire des Sites Alsaciens ou par la commune.

##### **III.3.1.3 La protection et la préservation des prairies inondables et naturelles**

L'enjeu ici est de préserver :

- Les prairies inondables le long de l'Eichel et du Buttenbach. En effet, ces prairies inondables participent activement à la protection hydroécologique des cours d'eau. De plus, ces prairies participent également à la protection hydraulique des zones urbaines par le biais de « champ d'inondation »
- Les prairies naturelles du Kalberg – Hang comprennent des habitats biologiques abritant des espèces remarquables.

Ces zones enherbées devront être conservées en l'état, sans labour ni traitements phytocides. Elles doivent conserver leur gestion agricole actuelle. Ceci sous-entend que qu'elles peuvent rester privées et devront être considérées comme surfaces toujours en herbe au titre de la PAC (Politique Agricole Commune).

### **III.3.1.4 La préservation du réseau des haies et de friches**

Les haies constituent des éléments essentiels de l'environnement paysager et biologique. En raison de leurs rôles essentiels hydrauliques, biologiques<sup>39</sup> et d'intégration paysagère, il convient de les préserver sans gêner l'exploitation agricole. Nous pouvons différencier deux types de haie :

- Les haies jouant un rôle déterminant de frein aux ruissèlements en amont du village ou structurant le paysage ou préservant la biodiversité devront avoir un statut public
- Les haies incluses dans le domaine agricole bénéficieront d'un statut de protection en tant qu'éléments paysagers. Elles devront être incluses dans un parcellaire à vocation prairial ou servir de limites parcellaires ou guider le sens des parcelles

Concernant les quelques friches présentes sur le territoire communal, elles pourront être attribuées à des organismes associatifs comme le Fond Alsacien pour la Restauration des Biotopes (FARB) ou à la commune.

### **III.3.1.5 Le maintien des vergers et boisements**

Les vergers et les boisements constituent des investissements qui doivent être respectés. Il est nécessaire de réattribuer les parcelles ayant des plantations. À défaut de pouvoir les réattribuer, des dispositifs d'échanges ou des subventions par le conseil général pourront être effectués.

Ce « scénario environnemental » est matérialisé sur un plan disponible en annexe n°3

## **III.3.2 ORIENTATION 2 : Amélioration des conditions d'exploitation de la ressource foncière agricole.**

À Lorentzen, les agriculteurs représentent la première source d'économie du territoire. Le foncier agricole est donc une ressource importante qu'il se doit d'être amélioré.

### **III.3.2.1 Amélioration des structures agricoles et foncières**

L'objectif général de l'aménagement foncier rural est « d'optimiser » au mieux le foncier agricole pour améliorer la productivité. Ceci se caractérise par un regroupement des parcelles afin que l'unité foncière obtenue soit plus facile à travailler pour les exploitants. De plus, ces parcelles regroupées auront une valeur financière améliorée du fait de leur rapprochement. Cette amélioration de la structure agraire s'accompagne également d'un désir de rapprochement du foncier agricole vers le siège de l'exploitation afin de limiter les déplacements et d'améliorer encore une fois la productivité.

L'amélioration des structures agricoles et foncières est avant tout économique et pratique. Le territoire de Lorentzen est exploité par une quinzaine d'exploitants dont il va falloir rapprocher leurs propriétés de leurs centres d'exploitation respectifs.

En ce qui concerne les propriétés dont les propriétaires n'est pas l'exploitant, chaque propriétaire est convoqué afin de connaître ses vœux pour ses parcelles. Veut-il se rapprocher des futures attributions de son exploitant ? Désir t-il rester dans le même confin du territoire ? ...etc.

---

<sup>39</sup> « Corridors écologiques » voir TFE de Clémence DUMONT (2014)

### **III.3.2.2 Planification réfléchie des différentes occupations des sols**

Un des principes de l'aménagement foncier agricole est de classer les occupations des sols en fonction de leurs natures et de leurs valeurs de productivité

Ce classement lié aux contraintes géographiques et physiques (exposition, pente, humidité...) va permettre d'élaborer une planification d'occupations des sols sur le territoire communal.

À Lorentzen, le zonage en « verger », « bois », « pré » et « terre » va permettre d'affecter un usage et une fonction précise à un espace du territoire. Chaque zone aura sa propre problématique.

Cette orientation n°2 axée sur l'occupation agricole des sols est visualisable en annexe n°3

### **III.3.3 ORIENTATION 3 : Organisation du développement communal afin d'offrir un territoire accueillant**

L'équipe municipale a un rôle central, dans ce processus de projet de territoire. Elle est garante du développement communal à venir. Cela s'accompagne de réalisation de projets pour améliorer la qualité de vie de ses habitants.

Ainsi, la commune va pouvoir se constituer une réserve foncière lui permettant de concrétiser ses futurs projets en termes d'équipement, d'habitat...

La commune envisage de créer quelques réserves foncières, dont une proche du village, afin de réaliser un bassin de rétention et une proche de la Zone Industrielle de Diemeringen.

Ce dernier scénario tourné sur le développement du commune est disponible également disponible en annexe n°3.

---

Au regard de ces différentes orientations, nous pouvons constater que les axes d'aménagement se dirigent majoritairement vers un développement environnemental du territoire.

Ceci n'est pas une surprise, la logique d'aménagement agricole du territoire est déjà bien ancrée dans l'esprit de la population locale. En effet, l'aspect économique lié à cette activité est historiquement présent. Ce développement de l'agriculture a pu se réaliser par un « grignotage » progressif des espaces environnementaux.

Enfin, les orientations liées au développement communal sont mineures par rapport aux deux autres axes d'orientations. En effet, la commune de Lorentzen au vu de ses données socioéconomique<sup>40</sup> n'a pas de réel désir d'étendre son urbanisation et son désir de constitution de réserves foncières est assez limité.

---

<sup>40</sup> Baisse de sa population, parc immobilier pouvant être réhabilité...

## Conclusion

L'élaboration d'un projet de territoire induit souvent une problématique foncière. Cette ressource foncière considérée comme la matière première de tout territoire, joue un rôle de support au projet de territoire. Ressource parfaitement quantifiable<sup>41</sup>, le foncier n'en demeure pas moins une ressource « instable ». Défini par son usage, sa valeur et son statut, le foncier est en continuelle mutation. Intimement liée au droit de propriété, sous l'effet du temps, la ressource foncière est malmenée. En effet, la succession de vente, de partage et de division morcèle les propriétés foncières jouant ainsi sur leurs valeurs, usages et statuts. Cette « fragmentation » de la ressource foncière est inévitable. Par conséquent, la recherche d'un territoire parfait n'existe pas, car il est en incessante évolution. Néanmoins, l'étude des systèmes fonciers locaux permet d'apporter des solutions. En effet, cette analyse s'intéresse aux dynamiques de transferts entre les différents droits et usages au sein d'un territoire.

Par sa démarche prospective, le projet de territoire permet de se projeter dans l'avenir en trouvant un équilibre entre urbanisation, développement économique et préservation de l'environnement tout en répondant aux besoins de la population. Cette transversalité doit permettre aux acteurs de bien appréhender l'ensemble des aspects d'un projet de territoire. Que ce soit dans ces thématiques (sociale, économique, environnementale...), mais aussi dans son articulation et ses conséquences avec les territoires voisins.

Avant tout, la démarche de projet de territoire est une construction politique et sociale. Par le biais d'intervention publique et de mobilisation de la société civile, les différents acteurs locaux sont impliqués dans le projet. Ces nouvelles formes de gouvernance et de participation sont au service d'un projet de territoire. La participation est un élément clé dans la définition d'un projet de territoire. En effet, l'engagement des citoyens dans la construction territoriale est primordial. Donner la parole aux habitants permet de bâtir un territoire au plus proche de la réalité « terrain » et des attentes de ses occupants.

La procédure actuelle d'AFAF ne suit pas une démarche de projet de territoire. En effet, elle n'est qu'un outil au service d'un territoire. À l'instar des documents de planifications (PLU et SCOT), la procédure d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier pourrait « évoluer » vers un réel projet de territoire. À travers une formalisation calquée sur les documents de planification, l'éventuelle procédure d'AFAF serait constituée d'un diagnostic approfondi du territoire s'appuyant sur l'étude du système foncier local, d'un document « type » PADD définissant les orientations territoriales et d'un document graphique matérialisant ces orientations.

Aujourd'hui, la réalité du fonctionnement et de l'organisation des territoires fait de l'intercommunalité l'échelle la plus pertinente. Dans le cadre d'aménagement foncier lié à la création d'ouvrage linéaire ceci prend tout son sens. En effet, le projet de ces « grands travaux » touche généralement plusieurs communes. De ce fait, un projet de territoire à l'échelle intercommunale serait plutôt judicieux. Ce processus permettant de dépasser la procédure d'AFAF afin de déboucher sur un véritable projet de territoire.

---

<sup>41</sup> Le foncier d'un territoire est constitué par l'ensemble de ses parcelles de terres

# Bibliographie

## Ouvrages

CIATTONI Annette (2005). *La géographie : pourquoi ? Comment ? Objets et démarches de la géographie d'aujourd'hui*. Hatier, 288p

CACHOD Philippe (2013). *Cours d'aménagement foncier ES3*.

CUIN Charles-Henry (1995). *La sociologie et la mobilité sociale : les énigmes du cas français*. *Revue française de sociologie*. Volume 36. Numéro 36-1, p. 33-60

DI MEO G. (1999). *Géographie sociale et territoires*. *Annales de Géographie*. Volume 108. Numéro 608, P.441

GINET Pierre (2012). *Le territoire, un concept opératoire pour la Géographie appliquée (à l'aménagement)*. ADBS, 49p

GREFFE Xavier (2002). *Le développement local*. L'AUBE – DATAR, 200p.

LE BERRE M. (1992). *Territoires*, Encyclopédie de Géographie, Paris, Economica, p.601-622

LEVY Jacques et LUSSAULT Michel (2003). *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*. Belin, 1127p

PHILIPPE Marc-André et POLOMBO Nadine (2009). *Soixante années de remembrement*. Études foncières, ADEF, p 43-49.

TRANCHANT Patrick (2013). *Cours d'aménagement foncier ES3*.

VASSELIN Luc, BELKHATIR Aziz et STUCKY Gérard (2004). *Prendre en compte le foncier dans le projet de territoire*. Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, 63p

Les codes :

- Code rural et de la pêche maritime
- Code de l'environnement

## Travaux universitaires

CRUBILLE Hugo (2013). *Le rôle de médiateur du géomètre-expert dans les bornages conflictuels*. École Supérieure des Géomètres et Topographes, Le Mans.

DUMONT Clémence (2014). *La procédure d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier : une réponse opérationnelle à la mise en œuvre de la trame verte et bleue*. École Supérieure des Géomètres et Topographes, Le Mans.

## Publications institutionnelles

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du Territoire (2010). *Paysage et aménagement foncier, agricole et forestier*. 74p

Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement (2001). Points de repères – Résoudre un problème : les outils.

## Articles de périodiques

ANGRAND Jean-Pierre et JUILLARD Etienne (1961), *L'utilisation du sol dans les départements de l'Est de la France du XIXe au XXe siècle : le Bas-Rhin et la Moselle*. *Revue Géographique de l'Est*. Volume 1, numéro 1-1, p 14-40.

EPINAT Michel et FANTUZZI Anne, (2013), Aménagement Foncier Mécanisme essentiel, *Revue Géomètre*, n°2019 (décembre 2013), p. 28-49.

GUERINGER Alain (2008), *Systèmes fonciers locaux: une approche de la question foncière à partir d'études de cas en moyenne montagne française*, Géocarrefour [En ligne], Vol. 83/4, mis en ligne le 31 décembre 2011

LAFARGE Romain et ROUX Emmanuel (2007), *Ressource, projet, territoire : le travail continu des intentionnalités*. La ressource territoriale, n°133-146. P 75-90.

LARDON Sylvie et PIVETEAU Vincent (2005), *Méthodologie de diagnostic pour le projet de territoire : une approche par les modèles spatiaux*. Géocarrefour. [En ligne], Vol. 80/2.

MOINE Alexandre (2006), *Le territoire comme un système complexe : un concept opératoire pour l'aménagement et la géographie*, *L'Espace géographique*, Tome 35, p 115-132..

## Sites web

Modus Operandi. *La médiation ou la recherche du consensus* : [http://www.irenees.net/bdf\\_fiche-analyse-764\\_fr.html](http://www.irenees.net/bdf_fiche-analyse-764_fr.html). Consulté en mai 2015

## Communication dans un congrès

Agence d'urbanisme de la région stéphanoise (2009). *Le foncier, matière première de l'aménagement*. Les ateliers du territoire. Actes du séminaire du 23 avril 2009, Saint-Etienne, forum du technopôle, 16p

COUTURE Philippe / EPINAT Michel (2013). *L'aménagement foncier agricole et forestier au travers des instructions techniques de 2013*. Ordre des géomètres-experts, Paris, 20-21 mars 2014, 115p.

DE BLIC Cécile (2010). *Du territoire au projet de territoire*. Assemblée générale exceptionnelle du conseil de développement durable de Metz métropole. Chambre des métiers et de l'artisanat de la Moselle. 27p

GERBER Caroline (2011). *L'enjeu foncier dans la construction d'une ville durable et accessible*. Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse Aire Urbaine. 7p

RENARD J. (1987). *Aménager, gérer, mettre en valeur les espaces ruraux et leurs ressources*, communication à la Première conférence nationale de l'aménagement rural, Besançon, 24-25 juin 1987, 9 p.

## Table des illustrations

Figure 1 : Le cercle vertueux Ressource / Projet / Territoire. ....	10
(Source : R. Lajarge, E.Roux, 2007) .....	10
Figure 2 : Géographie sociale et territoire. (Source : G. Di Méo, 1998).....	12
Figure 3 : Lois de déconcentration et décentralisation.....	13
Figure 4 : La gouvernance territoriale au service du territoire.....	15
Figure 5 : La « spirale vertueuse » (Source : Cécile DE BLIC).....	17
Figure 6 : Les différentes phases du diagnostic de territoire. (Source : Sylvie Lardon et Vincent Piveteau, 2005).....	18
Figure 7 : Schéma des dynamiques de transfert entre les différentes utilisations des sols, d’après l’enquête TER-UTI (Source : A. GUERINGER, 2008).....	20
Figure 8 : Schéma général de formalisation du système foncier local (Source : A. GUERINGER, 2008) .	20
Figure 9 : Les territoires remembrés depuis 1945 en France (Source : PHILIPPE Marc-André et POLOMBO Nadine, 2009).....	24
Figure 10 : Les étapes d’un processus de consensus.....	26
Figure 11 : Les contraintes à intégrer dans le diagnostic « renforcé » du territoire .....	28
Figure 12 : Tracé du projet autoroutier sur la commune de Lorentzen. (Source : IGN) .....	31
Figure 13 : Situation géographique de Lorentzen dans le Bas-Rhin. (Source : IGN) .....	32
Figure 14 : Lorentzen et les communes voisines. (Source : IGN).....	33
Figure 15 : Carte du relief à Lorentzen (Source : Cabinet Lambert – Géomètres à Sarre-Union).....	34
Figure 16 : Réseau hydraulique sur Lorentzen. (Source : IGN).....	35
Figure 17 : Variation de la population à Lorentzen depuis 1962. (Source : INSEE.2015) .....	35
Figure 18 : Évolution des classes d’âge. (Source : INSEE.2015) .....	36
Figure 19 : Dynamique globale de redistribution entre les grandes catégories d'utilisation du sol en Alsace-Bossue (Jean Pierre ANGRAND et Etienne JUILLARD, 1961) .....	38
Tableau 1 : Répartition de la propriété foncière à Lorentzen dans le périmètre projet .....	40
(Source : Cadastre et Livre Foncier) .....	40
Tableau 2 : Des logiques d’acteurs en confrontation .....	41
(Source : Cadastre, Livre Foncier et relevé Mutuelle Sociale Agricole).....	41

## **Table des annexes**

Annexe 1 : Les documents d'aménagements en fonction de leurs champs de compétences .....	52
Annexe 2 : La procédure actuelle d'AFAF actuelle (Source C. DUMONT) .....	53
Annexe 3 : Plan des orientations d'aménagement foncier pour la commune de Lorentzen.....	54

## Annexe 1 : Les documents d'aménagements en fonction de leurs champs de compétences

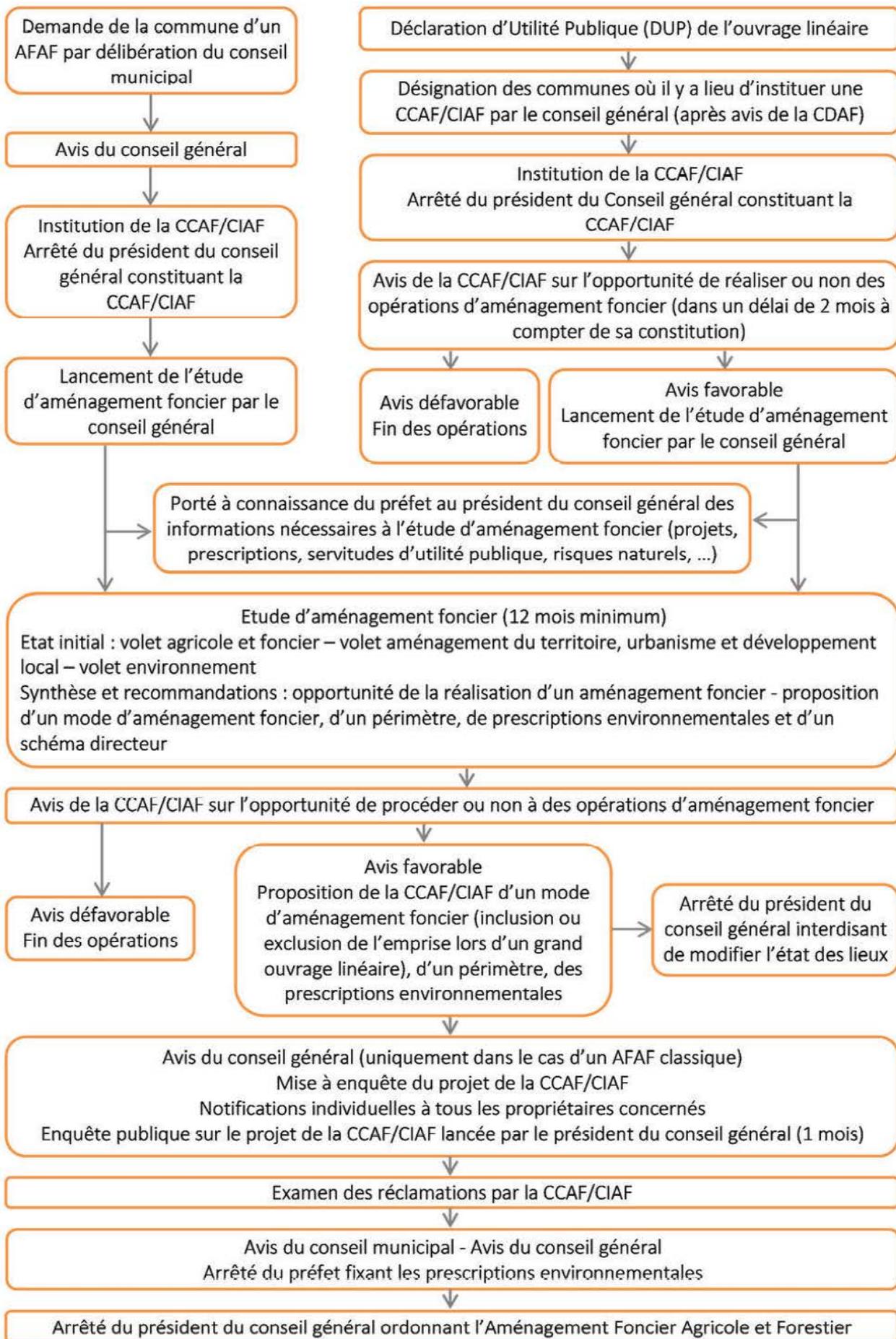
Niveaux collectifs	de	Principaux champs de compétences	Types de documents consultables
<b>Commune</b>		Enseignement primaire, action sociale, animation économique, culture, sports et loisirs	Plan local d'urbanisme (PLU)
<b>Intercommunalités</b> (Communautés de communes, communautés d'agglomération, communautés urbaines)		Développement économique Aménagement et planification	Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Agenda 21 ou Charte de développement durable (non obligatoire) Exercices de prospective (non obligatoire)
<b>Département</b>		Action sociale en direction des personnes âgées, des handicapés, de la petite enfance, insertion par l'emploi, collèges, routes	Schéma de développement routier Agenda 21 ou Charte de développement durable (non obligatoire) Exercices de prospective (non obligatoire)
<b>Région</b>		Développement économique et formation professionnelle, grandes infrastructures, transports (TER), lycées	Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT) Schéma régional de développement économique (SRDE)
<b>État</b>		Compétences régaliennes	Exercices de prospective territoriale type France 2040 (DATAR) Notes et études du Conseil d'Analyse Stratégique Rapports du conseil économique, social et environnemental Sites des DREAL (accessibles depuis <a href="http://www.developpement-durable.gouv.fr">www.developpement-durable.gouv.fr</a> )
<b>Union européenne</b>		Politique de cohésion Politique de compétitivité, d'innovation Pilier territorial de la politique agricole commune	Réseau interdisciplinaire pour l'aménagement du territoire européen <a href="http://www.ums-riate.fr">www.ums-riate.fr</a>

**Annexe 2 : La procédure actuelle d'AFAF actuelle (Source C. DUMONT)**

T zéro

Cas d'un AF AF classique

Cas d'un AF AF grand ouvrage linéaire  
(Article L 123-24 du Code Rural et de la Pêche Maritime)



Phase préalable

2,5 ans

2,5 ans

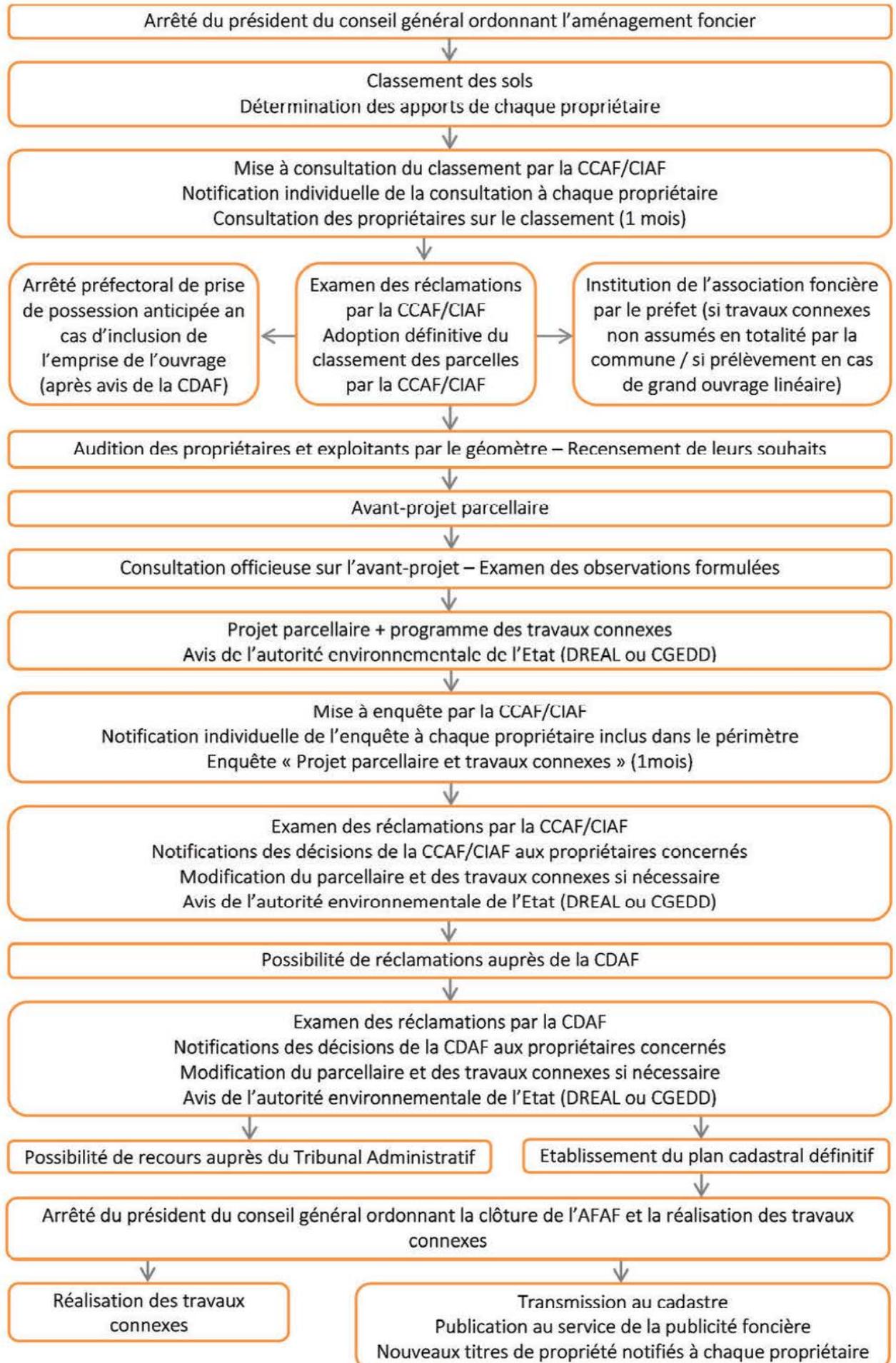
Aménagement Foncier Agricole et Forestier

6 ans

6 ans

Travaux  
connexes

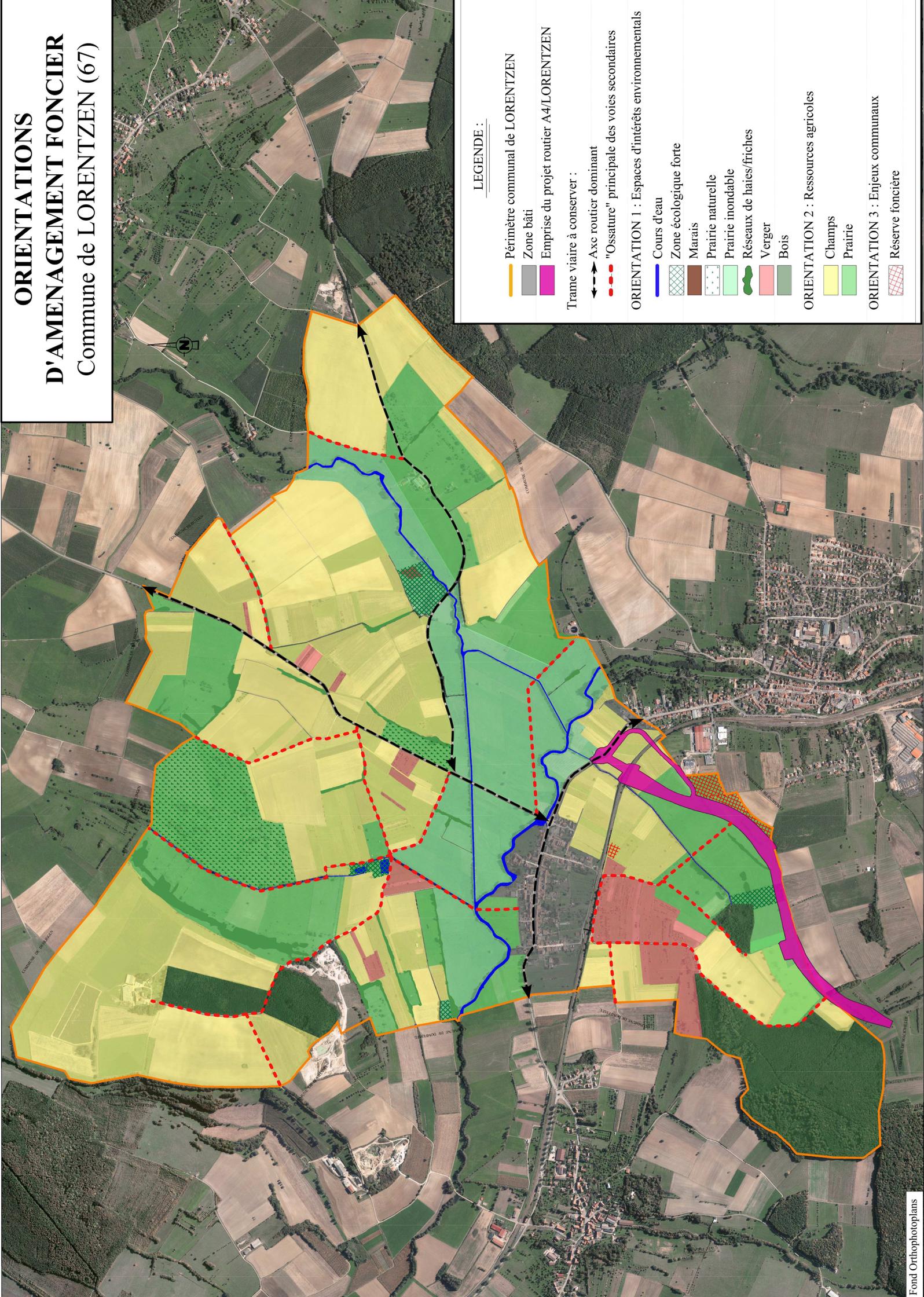
7ans



## Annexe 3 : Plan des orientations d'aménagement foncier pour la commune de Lorentzen

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT FONCIER

## Commune de LORENTZEN (67)



### LEGENDE :

- Périmètre communal de LORENTZEN
- Zone bâti
- Emprise du projet routier A4/LORENTZEN

Trame viaire à conserver :

- > Axe routier dominant
- - - "Ossature" principale des voies secondaires

ORIENTATION 1 : Espaces d'intérêts environnementaux

- Cours d'eau
- Zone écologique forte
- Marais
- Prairie naturelle
- Prairie inondable
- Réseaux de haies/friches
- Verger
- Bois

ORIENTATION 2 : Ressources agricoles

- Champs
- Prairie

ORIENTATION 3 : Enjeux communaux

- Réserve foncière

**Quel Aménagement Foncier pour quel projet de territoire ?  
(Exemple de l'Aménagement Foncier sur la commune de Lorentzen)**

**Mémoire de Master C.N.A.M., Le Mans 2015**

---

**RESUME**

L'appauvrissement de la ressource foncière est aujourd'hui un sujet de préoccupation à part entière. Dans l'optique d'inverser cette tendance, les acteurs locaux passent par un processus désormais incontournable, celui du projet de territoire. Cette démarche prospective visant à développer un territoire semble apporter des solutions pour la préservation de la ressource foncière.

La procédure d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier se présente comme une réponse opérationnelle permettant de traiter cette problématique foncière. Néanmoins, l'actuelle procédure d'aménagement foncier n'entre pas pleinement dans ce registre de projet de territoire. En effet, ce dispositif n'est que l'outil au service d'un projet territoire.

Cette étude s'intéresse à la manière dont la procédure d'AFAF pourrait évoluer et se constituer projet de territoire. Une analyse des systèmes fonciers locaux et une meilleure identification des enjeux environnementaux, économiques et sociétaux permettraient sans doute d'atteindre ce but.

**Mots-clés : Aménagement Foncier Agricole et Forestier, gouvernance territoriale, projet de territoire, système foncier local, territoire.**

---

**SUMMARY**

The depletion of land resources is now a matter of concern in its own right . In order to reverse this trend , the local actors use the following process : the territory project. This perspective approach which aiming to develop a territory seems show some solutions for the preservation of the land resource.

The "Aménagement Foncier Agricole et Forestier " process sounds like an operational answer for treating this land issues Nevertheless the actual process "d'aménagement foncier" is not considered totality as a territory project. Indeed, this device is only a tool for a territory project.

This study focuses on how the AF AF procedure could evolve and be territory project. An analysis of local land systems and a better identification of environmental, economic and societal issues would probably achieve this goal.

**Key words : regrouping of lands, territorial governance, territory project, local landed system, territory.**