

Les procédures du remembrement en Turquie

Ohran D., Bahri C.

in

Jouve A.-M. (ed.), Bouderbala N. (ed.).
Politiques foncières et aménagement des structures agricoles dans les pays méditerranéens : à la mémoire de Pierre Coulomb

Montpellier : CIHEAM
Cahiers Options Méditerranéennes; n. 36

1999
pages 301-309

Article available on line / Article disponible en ligne à l'adresse :

<http://om.ciheam.org/article.php?IDPDF=CI020490>

To cite this article / Pour citer cet article

Ohran D., Bahri C. **Les procédures du remembrement en Turquie**. In : Jouve A.-M. (ed.), Bouderbala N. (ed.). *Politiques foncières et aménagement des structures agricoles dans les pays méditerranéens : à la mémoire de Pierre Coulomb*. Montpellier : CIHEAM, 1999. p. 301-309 (Cahiers Options Méditerranéennes; n. 36)



<http://www.ciheam.org/>
<http://om.ciheam.org/>

Annexe 3^e partie

Les procédures du remembrement en Turquie

Ohran Dogan* et Bahri Cevik**

*Institut de Recherche des Services Ruraux, Ankara (Turquie)

**Université de Çukurova, Adana (Turquie)

I – Les étapes de l'application du projet de remembrement

La préparation des projets de remembrement nécessite un travail assez long et patient. Il n'est pas suffisant d'avoir l'information technique et l'habileté pour la préparation et l'application du projet. On doit également tenir compte de la psychologie de la collectivité rurale et de tous les aspects du sujet. Il est absolument nécessaire de créer de bonnes relations non seulement avec les agriculteurs mais aussi avec les autres institutions officielles afin de faire aboutir le projet avec succès. Ainsi, avant de préparer un projet de remembrement, il est très utile d'étudier soigneusement le code, le règlement et l'instruction technique concernant le sujet. Nous indiquons ci-dessous les étapes de la préparation et de l'application du projet de remembrement.

1. La détermination de la zone de remembrement

Le remembrement peut s'appliquer sur des terres privées ou publiques en considérant la limite de village, de commune ou de bassin-versant. Dans certains cas, on peut réaliser le remembrement sur une partie seulement des terres d'un village.

Tout d'abord l'institution provinciale exécute les études techniques, économiques, sociales et juridiques dans la zone prévue à remembrer et présente son rapport à la direction générale pour la ratification. Quand la demande de remembrement est ratifiée, la direction provinciale commence à préparer le projet.

2. L'enregistrement de la demande de remembrement

On communique aux intéressés la délimitation des périmètres du remembrement, à l'aide d'un affichage ordinaire. L'information est donnée et expliquée aux propriétaires des terrains concernés sur l'importance et le bénéfice attendus du remembrement, ainsi que sur la procédure à suivre. Ensuite, on prend l'accord écrit des 2/3 des propriétaires qui possèdent au moins 51 % de la surface de la terre. Enfin, on prépare un document de décision indiquant le remembrement à l'amiable.

3. La préparation du rapport de pré-étude

Il doit comprendre les informations suivantes :

- la détermination de la surface d'étude ;
- la localité, l'état de la circulation ;
- les relevés du cadastre et de la propriété foncière ;
- les sols et la topographie ;
- la structure agricole et l'occupation actuelle des sols ;
- le nombre d'agriculteurs, le nombre de parcelles, les formes géométriques des parcelles ;
- l'irrigation agricole, le drainage, la conservation des sols, la nécessité de la circulation routière, etc. ;
- les mesures nécessaires pour résoudre ces problèmes ;
- le prix de revient du projet selon les différentes alternatives ;
- les raisons de faire le remembrement, l'expropriation s'il y a lieu, la répartition des terres et les documents relatifs à l'échange de terre ;
- la présentation de l'avant-projet dans le contexte général ;
- la carte de propriété et le document de décision (accord écrit).

Après le rapport de pré-étude préparé selon les normes citées, la direction régionale commence les travaux du projet.

4. L’affichage des limites du périmètre remembré et l’enregistrement sur le registre cadastral

Les périmètres prévus pour le remembrement avec les limites et les croquis des lieux sont affichés. En outre, le périmètre du remembrement est porté à la connaissance du président civil de la région. La liste des possessions est envoyée pour permettre l’inscription sur les registres fonciers à la direction locale du cadastre.

5. Points pris en considération pour remembrer

On doit donner aux propriétaires une seule parcelle dont la superficie sera équivalente au total de celle des parcelles initiales. Les bâtiments fixes et les parcelles contestées doivent être laissés aux propriétaires d’origine (maison, étable, vignoble, puits, etc.).

Sont également prises en considération pour regrouper les exploitations les parcelles des membres d’une même famille.

Le propriétaire qui possède plusieurs parcelles, sur lesquelles existent des bâtiments fixes, doit demander l’inscription au remembrement du périmètre d’une seule parcelle.

Les bâtiments ne sont plus pris en compte après l’annonce de la délimitation du périmètre de remembrement. Les propriétaires ne peuvent plus demander de dédommagements.

Ces points sont mentionnés dans le texte affiché.

6. Participation aux infrastructures communes

Les pertes de terre provenant de la construction de route, de canal d’irrigation et autres travaux, sont compensées par du terrain s’il existe, sans registre ou bien de la terre du domaine public. En cas d’insuffisance, il est nécessaire de compenser en réduisant les dimensions des parcelles à remembrer. Dans ce cas, il faut payer le prix des terres utilisées pour l’infrastructure commune ; on applique alors les principes de l’expropriation.

7. Composition et fonctionnement de la commission de classement des terres

Le remembrement est un échange de droits dans lequel chaque propriétaire apporte des parcelles et en reçoit en fin d’opération.

L’équivalence est fondée sur la valeur de productivité réelle des terres, différente de la valeur vénale ou cadastrale. Le classement des terres a pour objet de déterminer, sur l’ensemble du périmètre remembré, la valeur de la productivité des différentes parcelles.

La classification des terres est faite par la commission communale composée de cinq membres dont l’un est le président. Le président est nommé par la direction générale sur demande de la direction régionale. Deux membres de la commission ont une formation d’ingénieur agronome qualifié dans l’étude des sols et sont nommés par la direction régionale. Le quatrième membre est un représentant du village ou de la commune ; il est membre permanent de la commission. Le cinquième membre est élu par les propriétaires, parmi eux-mêmes, avec deux membres remplaçants. La réunion des propriétaires pour élire le membre de la commission est présidée par le président de la commission.

La feuille de séance doit être signée par le président de la commission, le chef du village et l’un des membres administratifs du conseil de la mairie. Dans le cas où le périmètre remembré contient plus d’un village ou d’une commune, il faut créer une commission de classification des terres pour chaque unité.

Les membres de la commission ne peuvent pas participer à la classification de leurs terres ou de celles de leurs parents. Après chaque réunion, on établit un compte-rendu de séance.

Sur le périmètre remembré, la commission communale :

- détermine les différents types de culture présents : labours, prairies, vignes, vergers... ;
- établit une échelle de valeurs en classes, ces valeurs étant exprimées en points et rapportées à l’unité de surface ;
- détermine des parcelles-types pour chaque nature de culture et chaque classe ;
- établit la valeur de chaque parcelle par comparaison avec ces parcelles-types.

8. L'affichage des classes de terres et du bien définitif

La carte des classes de terres, la liste des propriétés et le tableau montrant l'équivalence de la valeur de productivité réelle des terres préparées par la commission sont affichés pendant 15 jours à la mairie. Les propriétaires peuvent s'opposer à la décision de la commission par écrit dans les 20 jours à partir du premier jour de l'affichage. Dans le cas contraire, la décision de la commission devient définitive.

La commission doit examiner les oppositions dans un délai de 15 jours et annoncer aux opposants la nouvelle décision prise. Si les propriétaires ne sont pas satisfaits de la nouvelle décision, ils peuvent envoyer leur opposition par l'intermédiaire de la direction provinciale à la direction générale à Ankara.

Sur la décision prise en 30 jours par la direction générale, la classification des terres devient définitive. D'autre part, la situation des parcelles classées est annoncée, par écrit, aux propriétaires.

9. La planification du remembrement

La mise au point du nouveau parcellaire, dont l'objet est de redistribuer la propriété en vue d'en améliorer l'exploitation, est soumise à quatre règles :

- respecter l'équivalence ;
- respecter le type de culture ;
- ne pas éloigner les terres du siège de l'exploitation ;
- réattribuer certains terrains à vocation spéciale à leur propriétaire.

Le projet adopté par la commission communale est matérialisé sur le terrain par bornage des nouvelles limites. Le bornage sur le terrain permet à chaque propriétaire de prendre connaissance du terrain attribué. La structure et l'infrastructure prévues dans le périmètre du projet et l'opération de remembrement doivent se compléter. Après avoir contrôlé et validé la conformité de la carte dressée avec la situation du terrain, on inscrit les nouvelles parcelles sur la carte.

10. Le contrôle et la ratification du projet

Le projet final du remembrement est contrôlé par la section intéressée et est déposé en trois exemplaires à la direction générale. Après ratification du projet définitif l'application commence.

11. Les mesures préventives dans le périmètre remembré

Le périmètre remembré peut se situer sur une grande surface agricole. Dans ce cas, il peut être préférable de commencer l'application sur une partie du périmètre du projet. Pour ne pas laisser sans culture une grande partie du périmètre, il est possible de cultiver en choisissant des cultures qui nécessitent une courte période. Ainsi, il sera possible de limiter les dommages encourus par les agriculteurs provenant du retard de l'application du remembrement.

Il est inutile de faire des structures fixes dans le périmètre du projet après affichage du remembrement et de faire une demande d'indemnisation.

12. L'application et l'inscription des titres de propriété

L'application du projet commence après sa ratification par la direction générale. Cette application ne peut se faire que si sont déjà réalisés la construction de routes, le réseau d'irrigation et de drainage, les remblais de routes et les canaux, le nivellement et l'aménagement des terrains.

Les nouveaux titres de propriété foncière sont alors remis aux propriétaires.

VII – La préparation des nouveaux plans parcellaires

1. La division en bloc du périmètre remembré et le contrôle sur le terrain

Après avoir complété les études concernant l'irrigation, le drainage, la voirie, la conservation du sol et de l'eau, on reporte sur la carte la limitation du projet, l'établissement des bâtiments fixes et des parcelles de recours ou sans protection. Ainsi on fait les blocs dans lesquels peuvent se situer les nouvelles parcelles. La surface entre deux canaux d'irrigation, deux routes ou bien entre un canal de drainage et une route peut former un bloc. Les longueurs et les largeurs des blocs sont déterminées selon les critères de la planification des méthodes d'irrigation, de drainage et de voirie. Ces nouvelles structures doivent être représentées avec soin sur la carte. Tout doit être identique avec le projet d'application.

Après avoir constitué les blocs sur la carte il est nécessaire de vérifier sur le terrain.

2. Le calcul de la superficie des constructions communes

Après le remembrement, toutes les parcelles doivent profiter des réseaux d'irrigation et de voirie. Pour cette raison, il faut planifier un système convenable et suffisant en canaux d'irrigation et en routes ou chemins de desserte. Ensuite, on calcule la superficie couverte par les canaux d'irrigation et les routes.

La perte de surface provenant des travaux d'amélioration foncière (voies d'accès à chaque parcelle, réseau d'irrigation et de drainage) et autres ouvrages d'intérêt collectif est compensée proportionnellement à la grandeur des nouvelles parcelles distribuées aux agriculteurs.

3. La détermination de la forme des parcelles et le calcul de leurs dimensions

Il nous semble utile de donner quelques définitions concernant les dimensions des parcelles. On rappellera que la parcelle est une partie de l'exploitation sur laquelle on fait de l'agriculture et que les limites de la parcelle sont des bornes qui séparent les parcelles l'une de l'autre. Elles se présentent sous forme de digues, de fossés ou de haies, etc. Si la clôture de parcelle est une digue ou un fossé, on devra déterminer la forme et la limite de la parcelle. La clôture en fil de fer ou haie sert à protéger la couverture végétale sur la parcelle. La largeur de la clôture de la parcelle peut varier selon diverses conditions. De toute façon, on perd, en théorie la moitié de la surface de la largeur de la clôture (Kara, 1980).

La bordure de la parcelle est la section de parcelle connexe à la limite de la parcelle. Dans le projet de remembrement du village Harmanören-Isparta (Figures 1 et 2), en dehors de la bande de bordure de la parcelle, la perte de terrain calculée selon la taille de l'exploitation est la suivante (Kara, 1980) :

14,8 % pour les parcelles de	0,5 décare
10,4 % pour les parcelles de	1,0 décare
4,6 % pour les parcelles de	5,0 décares
3,3 % pour les parcelles de	10,0 décares

La grandeur de la parcelle

On parle de remembrement entier ou complet si l'on réunit toutes les parcelles d'une exploitation agricole pour créer une seule parcelle. Mais, en général, il n'est pas possible de faire un remembrement complet à cause des conditions climatiques, des caractères édaphiques et de l'éloignement des routes. Dans le cas contraire, il faut considérer la grandeur minimale des parcelles lors de l'opération de remembrement. Les propositions des chercheurs sont de leur donner une grandeur suffisante telle que l'on puisse y travailler une demi-journée. On peut accepter comme chiffre 5 ou 10 décares (Kara, 1980).

La forme de la parcelle

Les parcelles doivent posséder des formes géométriques permettant de faire facilement le travail du sol et de diminuer la perte de terre due aux bordures des parcelles. Le rectangle est une forme idéale pour la parcelle agricole.

Selon les résultats de recherches faites sur la forme géométrique et la perte du temps de travail on obtient les coefficients ci-dessous :

Forme de parcelle	Coefficient
Rectangle	1,0
Trapèze	1,1
Carré	1,2
Triangle	1,4

Ainsi, il faut dépenser 1,4 heure pour travailler la même parcelle de forme triangulaire, au lieu de 1 heure de travail pour la parcelle de forme rectangulaire (Kara, 1980).

Il convient de choisir une forme géométrique possédant le rapport minimal entre le pourtour et la superficie de la parcelle. Un des objectifs principaux du remembrement est de former des parcelles demandant une main d'oeuvre minimale et un capital d'exploitation minimal pour obtenir un rendement élevé. C'est pourquoi, on préfère la forme en rectangle pour les parcelles remembrées.

Les dimensions de la parcelle

Les facteurs essentiels influençant le rapport de largeur/longueur de la parcelle seront les suivants :

- la situation de l'accès à la route (du point de vue superficie et prix) ;
- les canaux d'irrigation et de drainage (du point de vue de la superficie et du prix) ;
- les méthodes d'irrigation (du point de vue topographique et édaphique) ;
- la pente et la topographie du terrain.

En plus, on prend en considération trois facteurs essentiels pour déterminer les dimensions de la parcelle :

- Le rapport de la largeur sur la longueur des parcelles ($B/D = f$)
- La largeur minimale des parcelles (B)
- La longueur maximale des parcelles (D).

● Le rapport minimal de la largeur sur la longueur des parcelles (f)

Ce rapport peut varier selon les conditions entre les pays concernés. Par exemple, ce rapport varie entre 1/10 et un 1/3 en Espagne et aux Pays-Bas. Il a une valeur de 1/7 sur les terrains de prairie et 1/5 dans les exploitations agricoles et 1/6 sur les autres terrains (Ercan, 1970).

En Turquie, dans le périmètre remembré du village de Harmanören-Isparta ce rapport se situe entre 1/3 et 1/4. Ces valeurs peuvent changer selon les machines utilisées et la superficie des parcelles (Kara, 1980). Il sera convenable de choisir ce rapport entre 1/4 et 1/5 dans le projet de remembrement en Turquie.

● La largeur minimale des parcelles (B)

Il est recommandé de prendre 40 mètres comme largeur minimale des parcelles (B) pour les prairies. Mais il est possible de changer cette distance selon les blocs (Ercan, 1970). En Turquie, il est possible de diminuer la largeur des parcelles jusqu'à 30 mètres.

● La longueur maximale des parcelles (D)

Dans un périmètre remembré, la longueur maximale des parcelles peut varier entre 500 et 800 mètres sur les terres agricoles non irriguées (Ercan, 1970).

Dans le périmètre irrigué, la longueur maximale des parcelles est liée à la longueur d'irrigation.

En général, 300-400 mètres de longueur de parcelles peuvent convenir à la réalisation des objectifs prévus. Mais la superficie des parcelles peut influencer sur la détermination de la longueur. Donnons un exemple en supposant que la superficie de la parcelle A est de 6,4 décares et le rapport de la largeur sur la longueur (f) 1/4, et calculons les différentes dimensions des parcelles.

$A = B \times D$ (superficie = largeur x longueur de parcelle)

$f = B/D = 1/4$ donc :

$A = B \times 4B = 4B^2 = 6\,400 \text{ m}^2$. $B^2 = A/4 = 6400/4 = 1600$ $B = \sqrt{1600} = 40$ mètres.

La largeur minimale obtenue est de 40 mètres. Ce chiffre est convenable car il est plus grand que le chiffre acceptable (30 mètres). D'après cette largeur, la longueur de cette parcelle doit être de 160 mètres ($D = 6400/40 = 160 \text{ m}$).

Prenons une deuxième parcelle qui a une superficie de 16 décares. $B/D = 1/5 = f$. Calculons maintenant les dimensions de cette parcelle.

$A = B \times D = 16\,000 \text{ m}^2 = 5 B^2$; $B^2 = 16\,000/5 = 3200$.

$B = \sqrt{3200} = 56,6 \text{ m}$.

La longueur de cette parcelle est d'environ 280 mètres ($D = 16\,000/56,6 = 283$ mètres).

4. La planification des nouveaux emplacements des parcelles

La planification des nouveaux emplacements des parcelles est une phase essentielle qui prend du temps dans le projet de remembrement. En effet, il faut respecter les critères suivants : l'emplacement de la maison, l'étable, l'écurie, la bergerie, le dépôt, le hangar, la serre et le puits, etc. ; et il faut donner des oliviers, de la vigne, des fruitiers aux propriétaires initiaux au cours de la nouvelle planification. Il faut que la planification corresponde aux demandes des propriétaires, dans la mesure du possible.

On procède de la manière suivante lors de l'introduction de nouvelles parcelles dans les blocs.

1. Tout d'abord, on dresse l'inventaire des structures fixes et des établissements physiques (vigne, fruitiers, petits bois, bâtiments, puits, fil de fer, arbres, etc.) Ensuite, les parcelles sans propriétaire ou les parcelles en litige auprès du tribunal sont placées sur la carte.

2. On inscrit dans le cahier toutes les parcelles de chaque exploitation en contrôlant leur superficie sur la carte cadastrale. On inscrit dans le cahier les informations suivantes :

- la classe de terre ;
- la grandeur des parcelles ;
- le nombre de parts (pour les propriétés en commun) ;
- la situation de la parcelle ;
- le degré de parenté.

En considérant la demande des propriétaires, les parcelles que l'on pense réunir sont inscrites ensemble ; ensuite, chaque ensemble est figuré sur la carte en une seule parcelle.

3. On calcule la superficie totale de chaque groupe de parcelles. On tient compte des équipements communs lors de la détermination de la superficie nette de la parcelle distribuée.

4. Après avoir calculé la superficie de la nouvelle parcelle, on détermine son bloc et son lieu sur la carte. On réunit, en principe, les petites parcelles avec la grande parcelle.

5. Ensuite on calcule les largeurs et les longueurs des nouvelles parcelles en considérant les réseaux d'irrigation (s'il y en a), et on les porte sur les blocs.

6. L'opération de remplacement des parcelles dans les blocs doit se faire, si c'est possible, en forme de rectangle, de carré ou bien de trapèze. Ainsi, il sera très facile de faire l'application sur le terrain. On évitera les formes triangulaires ou irrégulières. Si on ne peut les éviter, il faut considérer les propositions suivantes (Kara, 1980) lors de leur distribution : a) les surfaces de forme irrégulière doivent être attribuées à l'exploitation la plus grande dans le bloc. b) la longueur de la parcelle doit coïncider avec la route. c) elle doit être proche du centre d'habitation.

7. Les parcelles des exploitations appartenant aux agriculteurs apparentés doivent se trouver proches.

8. On note sur la carte le numéro de chaque nouvelle parcelle ainsi que sa longueur et sa largeur.

9. On écrit le nouveau numéro et les dimensions de la parcelle à côté ou au-dessous des anciennes parcelles inscrites en bloc sur le cahier d'enregistrement.

10. Enfin, chaque nouvelle parcelle est inscrite sur la nouvelle liste de propriété.

Toutes ces procédures mentionnées ci-dessus sont réalisées avec soin, pour chaque exploitation agricole. Ainsi, on obtient le nouveau plan de remplacement.

VIII – Le projet

Après la réalisation du plan de remplacement on prépare les projets de route, du réseau d'irrigation et de drainage et de la conservation du sol et de l'eau dont la planification a déjà été faite. Puis :

- on prépare, en détail, tous les calculs des prix de revient des équipements situés dans le périmètre remembré ;
- on fait l'analyse économique du projet ;
- après avoir été ratifiés par la direction générale des services ruraux, les projets et le plan de remembrement commencent à être appliqués.

IX – L'application du projet de remembrement

L'application du projet commence après sa ratification par la direction général intéressée. Cette application ne peut se faire que si sont déjà réalisés la construction de routes, le réseau d'irrigation et de drainage, les remblais de routes et les canaux, le nivellement et l'aménagement des terrains. Ensuite, on prépare les nouveaux titres de propriété foncière en réalisant les opérations du relevé, du dessin et d'enregistrement.

L'administration du projet doit déposer les listes indiquant les nouvelles et les anciennes situations des propriétés et les plans de remplacement des parcelles à la direction des titres de propriété. Les opérations d'application des nouvelles dispositions et les mesures de relevés sont faites ensemble par l'administration du projet et la direction générale des titres de propriété et du Cadastre. Les parcelles déterminées sont montrées à leurs propriétaires. Ensuite, les nouvelles parcelles remembrées sont enregistrées aux noms de leurs propriétaires.

On envoie les listes présentant les situations actuelles et anciennes à la direction de l'impôt. Les titres de propriétés, préparés d'après l'état actuel, sont donnés aux propriétaires par la direction des titres de propriété.

Figure 1. Situation initiale des terres du village de Harmanören-Isparta-Atabey

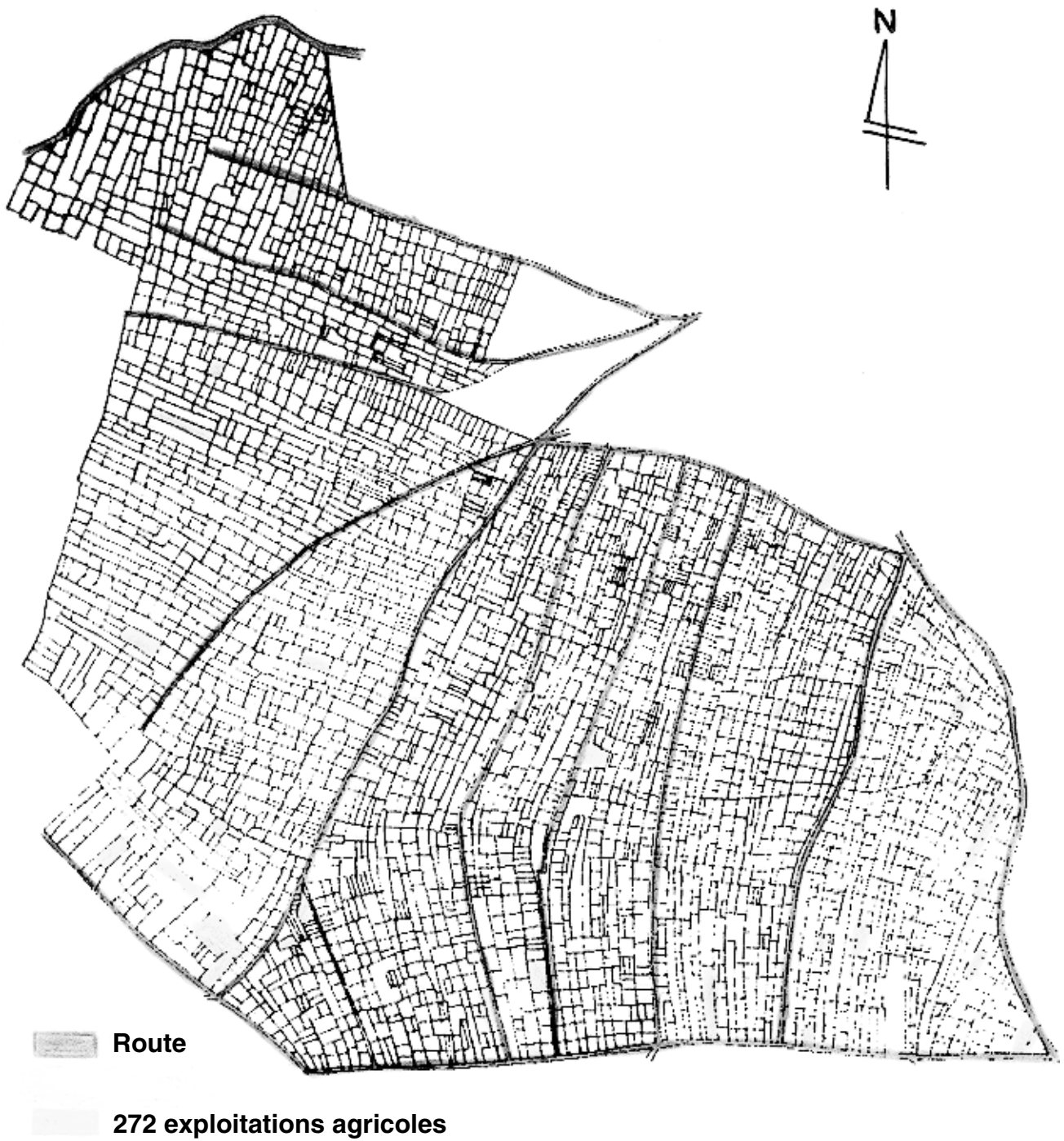


Figure 2. Remembrement des terres du village de Harmanören-Isparta-Atabey

