



ECTAUR
expert



Commune de JUMILHAC-LE-GRAND

ETUDE D'AMENAGEMENT FONCIER

Présentation du diagnostic

Volet Foncier

SOMMAIRE

INTRODUCTION

DIAGNOSTIC

1. La zone d'étude
2. Infrastructures routières – dessertes
3. Occupation des sols
4. Situation foncière
5. La propriété de la commune
6. Les biens vacants et présumés sans maître

ENQUÊTE

RÉVISION DU PÉRIMÈTRE

OPPORTUNITÉS

CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE

INTRODUCTION

PHASE PREALABLE

Demande du Conseil Municipal

Conseil Départemental : Constitution de la CCAF, lancement de l'étude d'aménagement

Préfet : Porté à connaissance

ETUDE D'AMENAGEMENT FONCIER 

CCAF : Proposition du mode d'aménagement, périmètre, prescriptions

Préfet : Fixe les prescriptions environnementales

Conseil Départemental : ordonne l'Aménagement Foncier

Novembre 2021

Réunion de lancement

Mars 2022

État des lieux sur le terrain

10 mai 2022

Réunion de présentation du diagnostic foncier en mairie

Du 13 au 15 juin 2022

Consultation des propriétaires

2022

Recensement des projets communaux

18 octobre 2022 (Phase actuelle)

Réunions de restitution du volet foncier de l'étude

PHASE OPÉRATIONNELLE

Conseil départemental : ordonne l'opération

CCAF : classement des terres

Enquête : consultation classement

CCAF : avant-projet d'aménagement

Enquête avant-projet

CCAF : projet d'aménagement

Etude d'impact

Enquête publique projet

CCAF : examen des réclamations

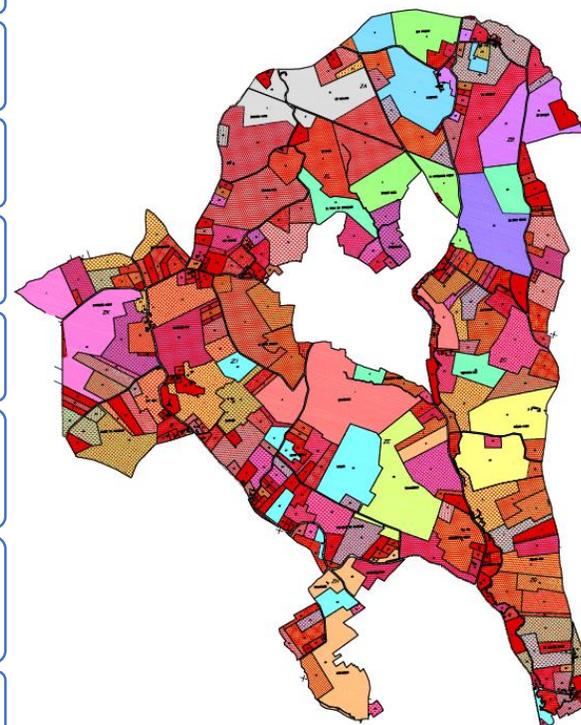
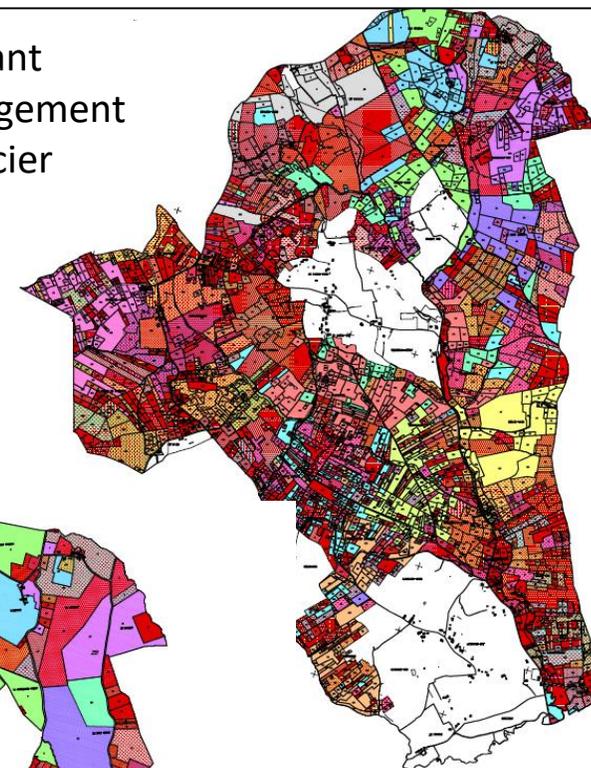
Préfet : autorisation au titre des lois environnement des travaux connexes et du plan parcellaire correspondant

Conseil départemental : adoption plan et travaux connexes

Préfet : protection des boisements

Exemple du résultat de l'aménagement foncier sur une commune de Dordogne

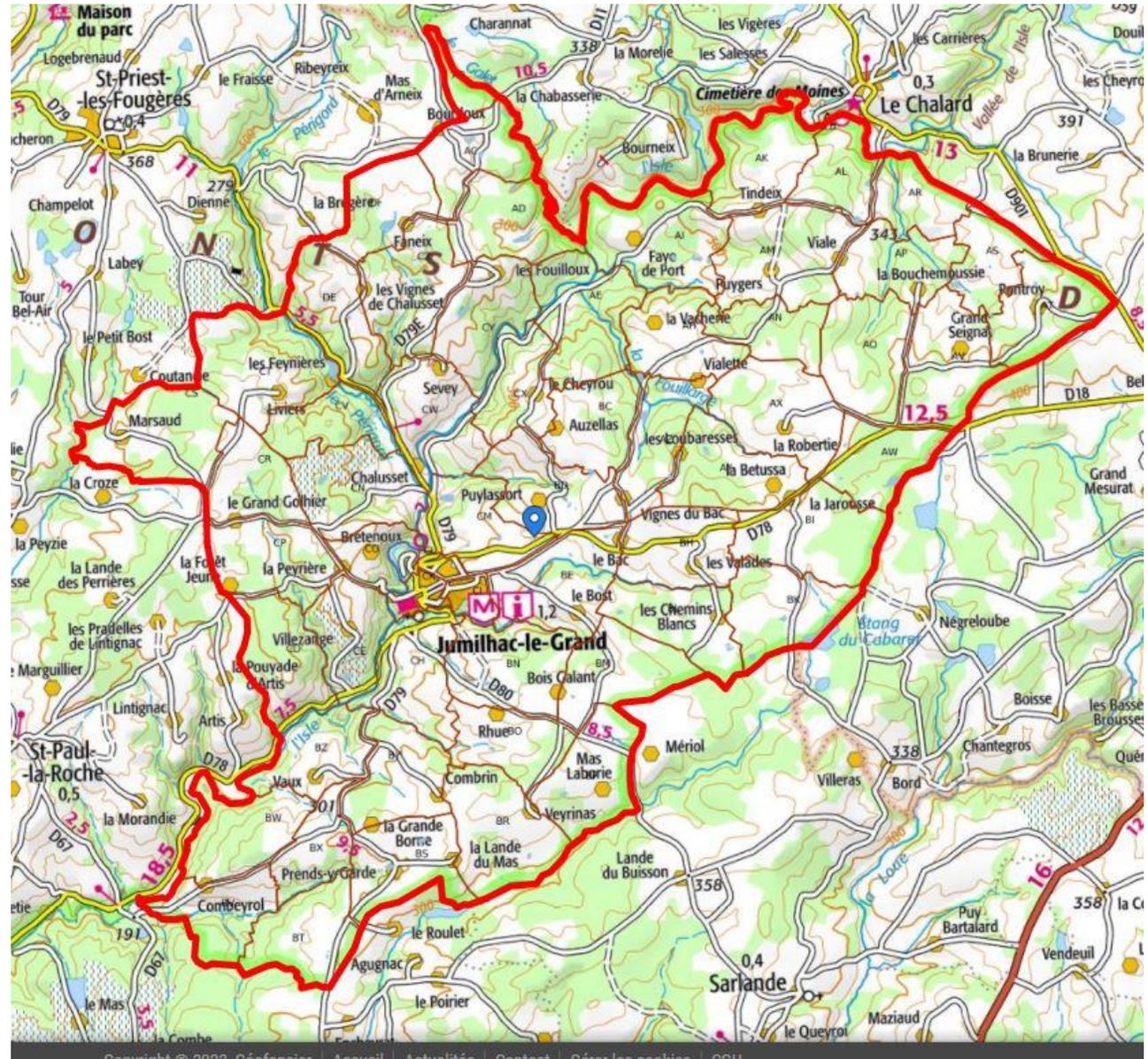
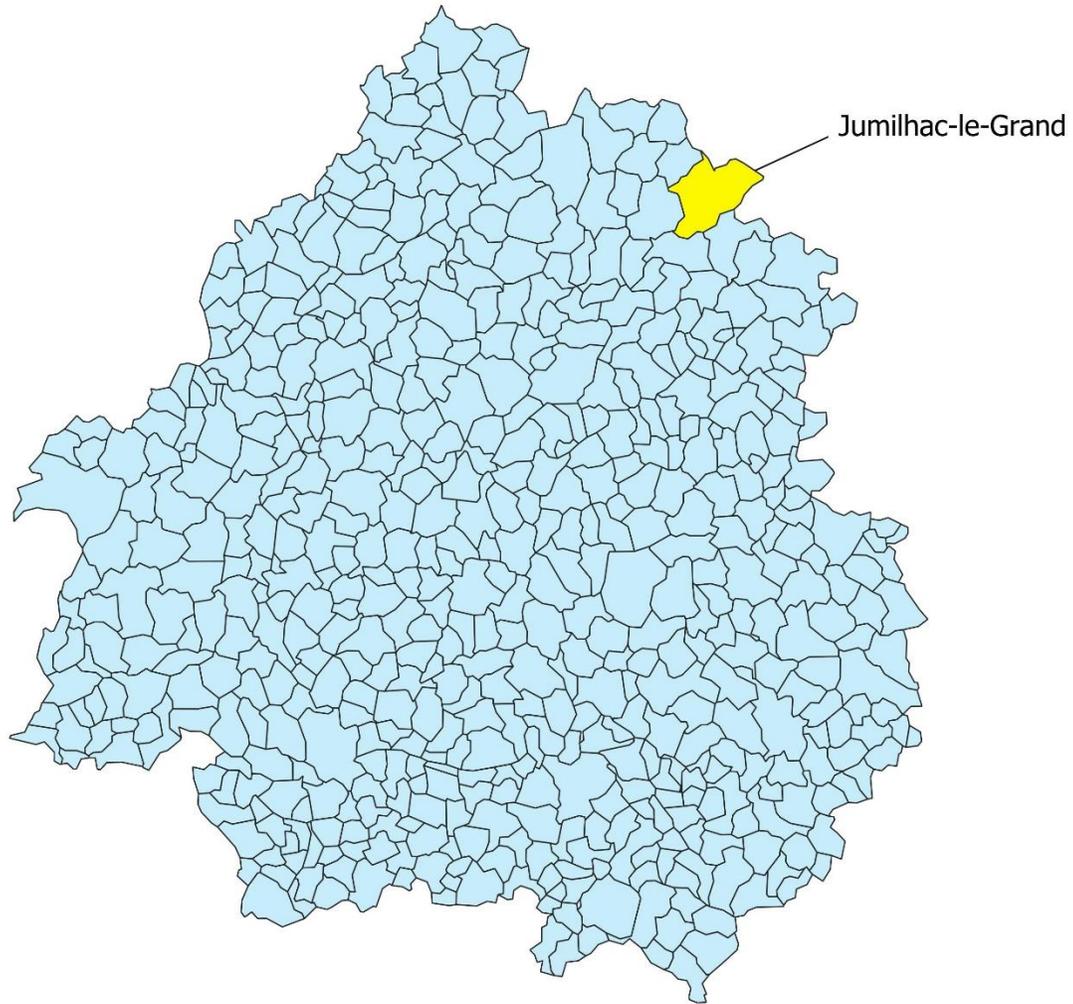
Avant
l'aménagement
foncier



Après
l'aménagement
foncier

DIAGNOSTIC

1. LA ZONE D'ÉTUDE



1. LA ZONE D'ÉTUDE

QUELQUES CHIFFRES



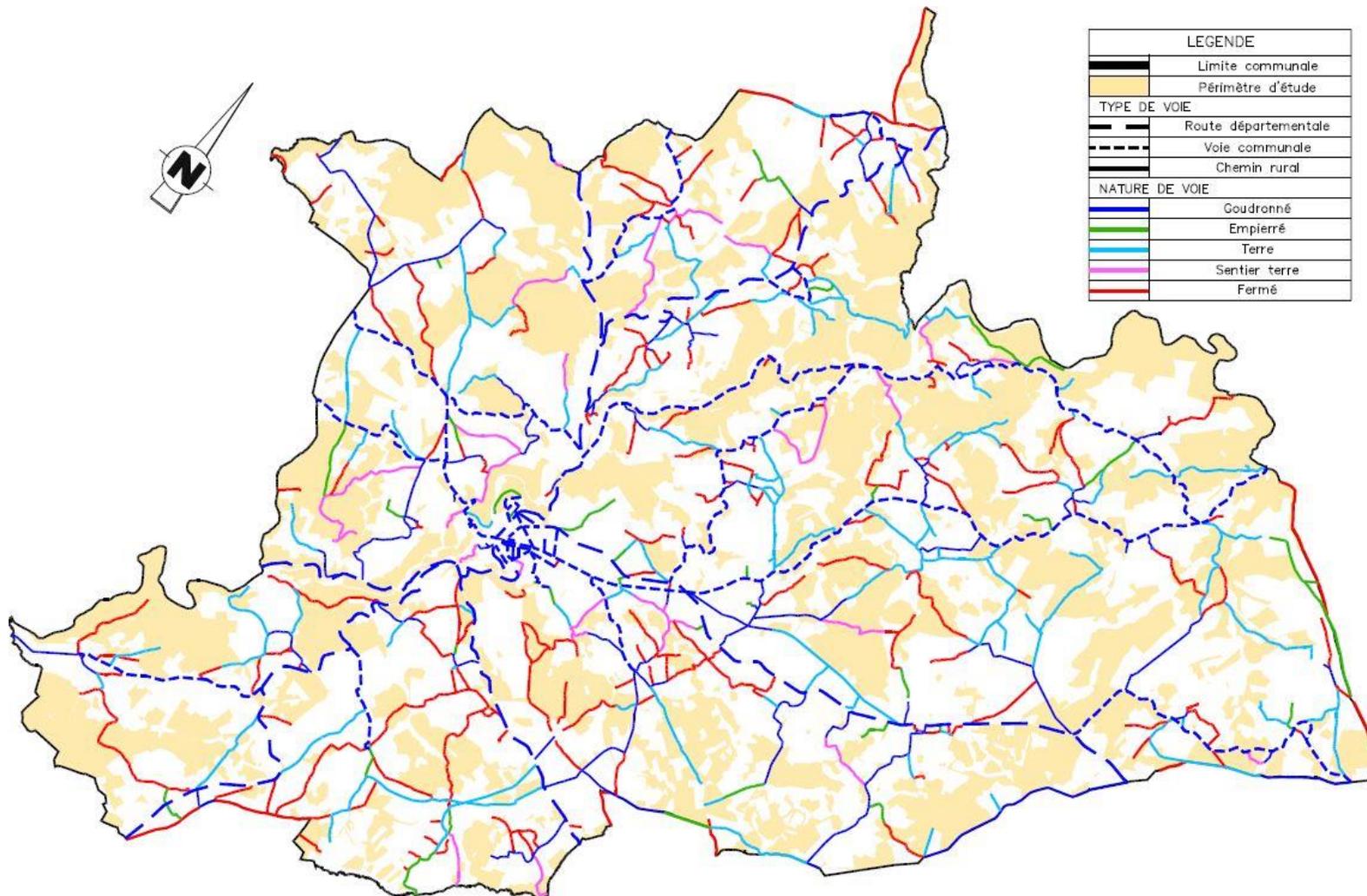
URBANISME

- Carte communale
- PLU intercommunal en cours d'élaboration

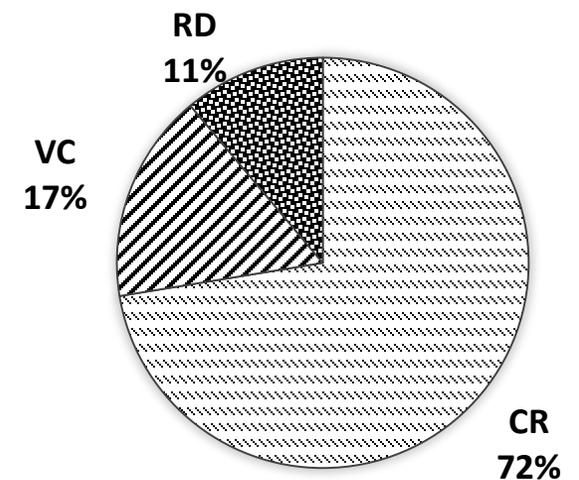
RANDONNÉE

- 6 itinéraires de randonnée sur la commune

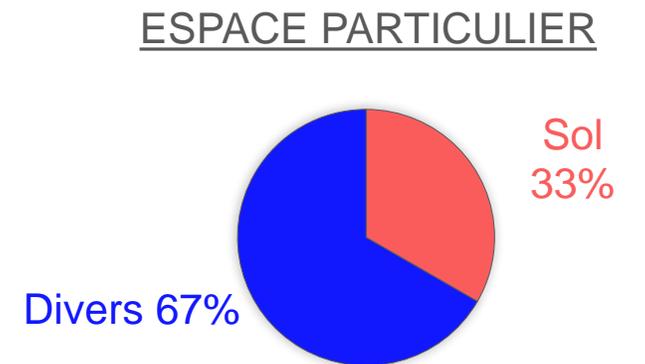
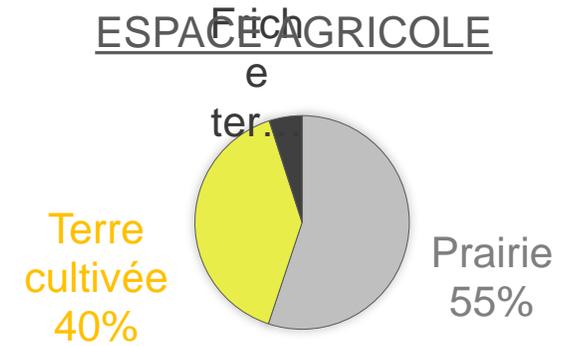
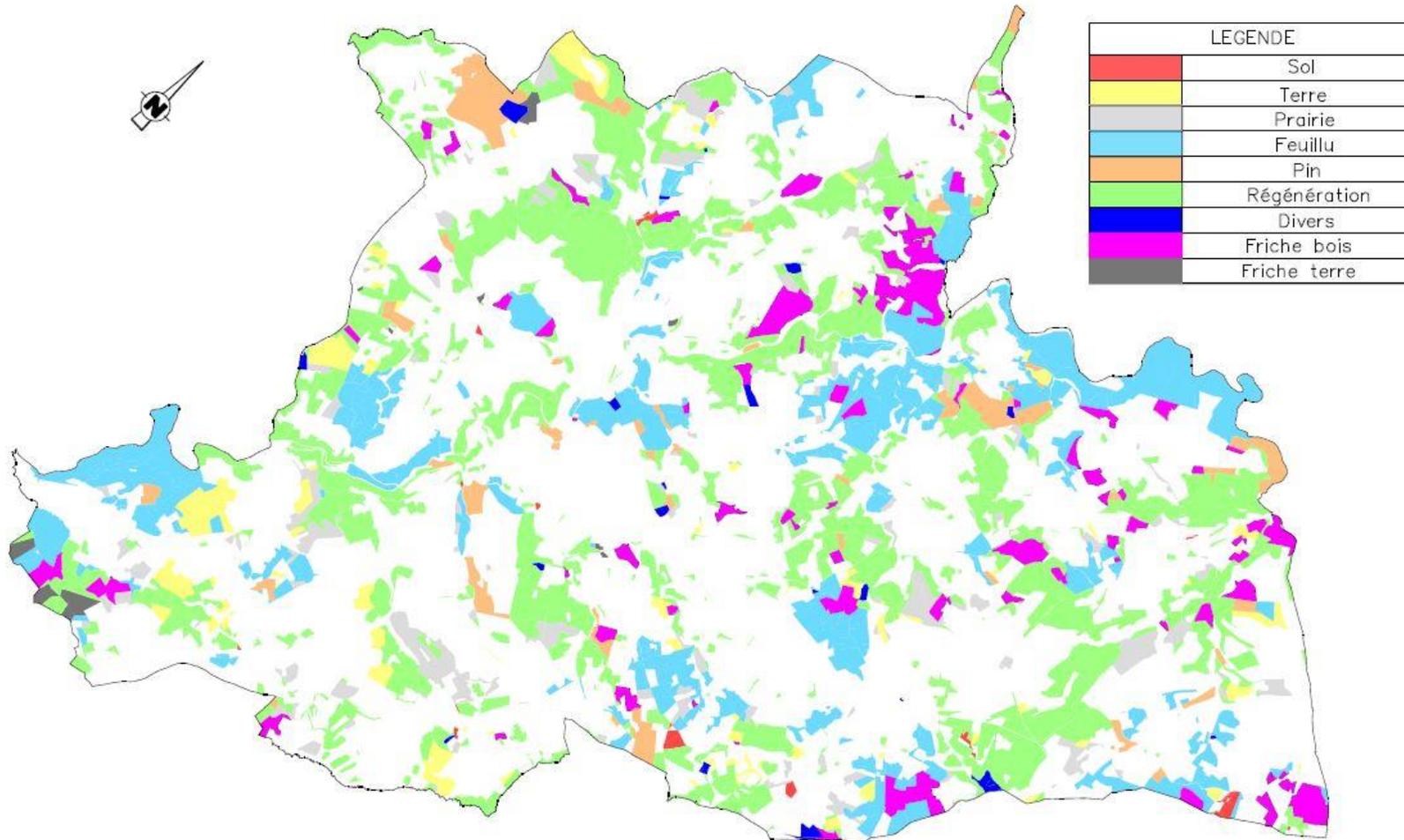
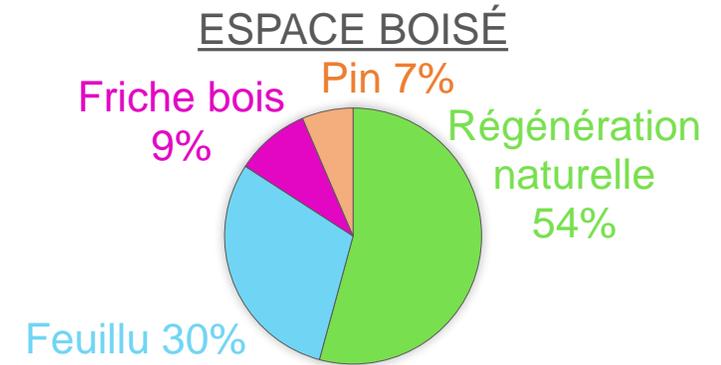
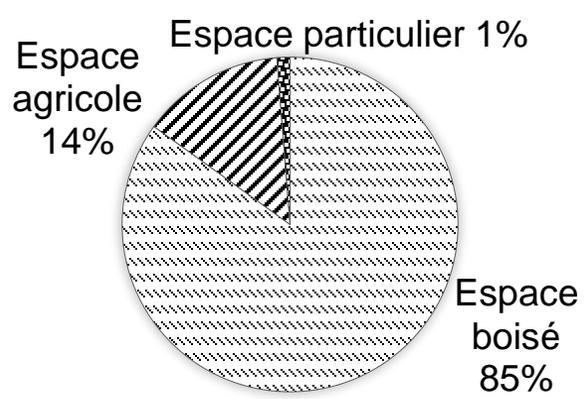
2. INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES / DESSERTES



Nature	Longueur (km)
Route nationale	0
Route départementale	29
Voie communale	43
Goudronnée	43
Chemin rural	189
Goudronné	36
Empierré	13
Terre	53
Sentier terre	15
Fermé	72
TOTAL	261



3. OCCUPATION DES SOLS



4. SITUATION FONCIÈRE

DONNÉES GÉNÉRALES

Contenance cadastrale du périmètre d'étude : 2652 ha

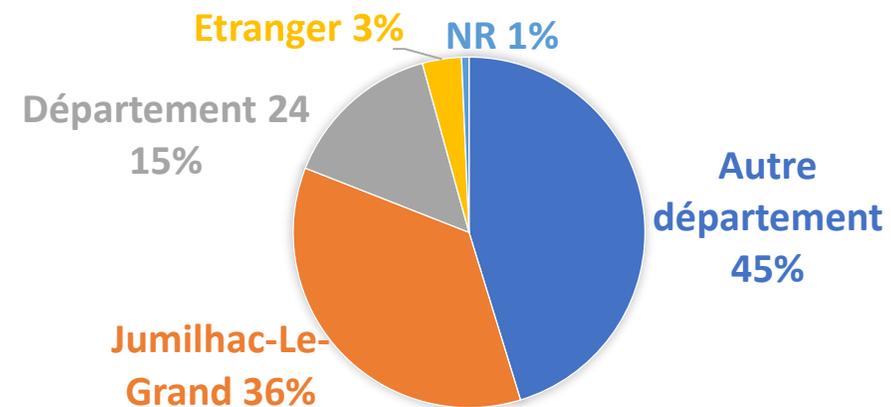
	Périmètre d'étude
Nombre de comptes	591
Nombre d'îlots	1831
Nombre de parcelles	2879

RÉPARTITION PAR STATUT JURIDIQUE

Statut juridique	Nombre de comptes sur le périmètre
Comptes « individuel »	322
Comptes avec usufruit, indivision ou communauté	269
TOTAL	591

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES PROPRIÉTAIRES

Lieu de résidence des propriétaires	Nombre de propriétaires
Jumilhac-Le-Grand	317
Département 24 (hors Jumilhac)	131
Autre département	402
Pays étranger	33
Non renseigné	6
TOTAL	888

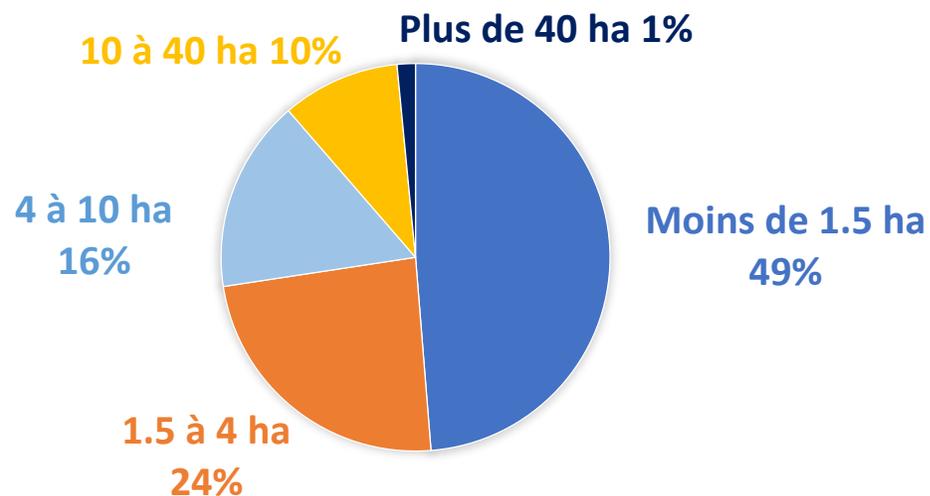


4. SITUATION FONCIÈRE

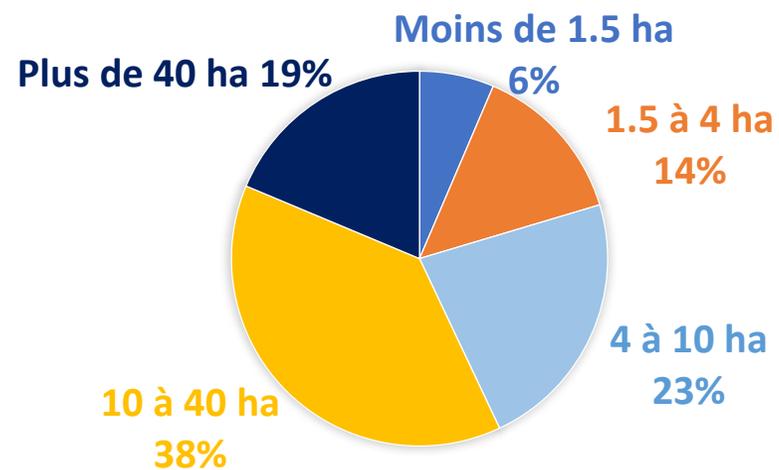
RÉPARTITION PAR CLASSES DE SURFACE

Surface des comptes	Nombre de comptes	Surface cumulée des comptes de même intervalle de surface (ha)
Moins de 1,5 ha	288	170
1,5 à 4 ha	141	370
4 à 10 ha	95	600
10 à 40 ha	58	1016
Plus de 40 ha	9	495
TOTAL	591	2652

RÉPARTITION EN NOMBRE DE COMPTES



RÉPARTITION EN SURFACE

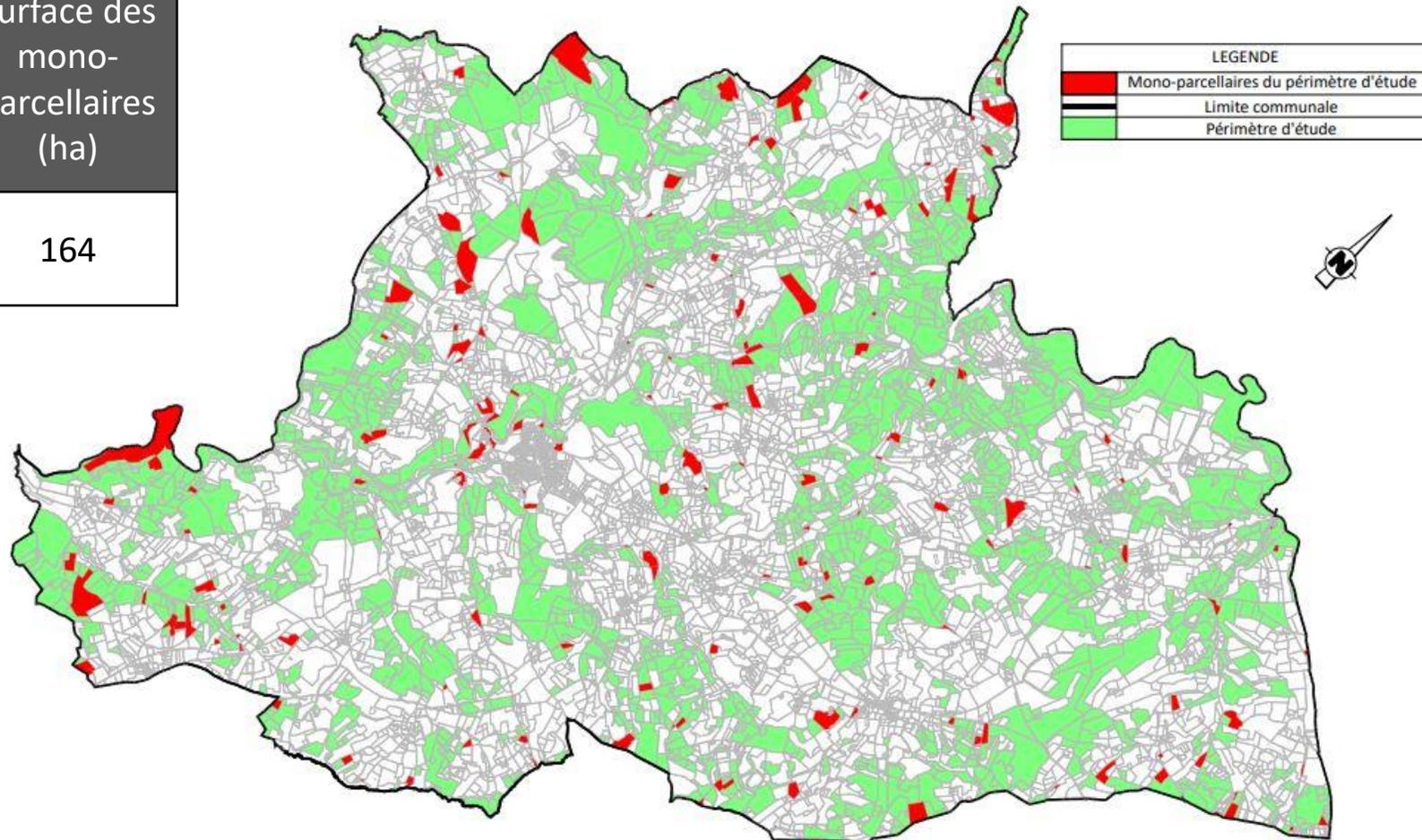


4. SITUATION FONCIÈRE

LES COMPTES MONO-PARCELLAIRES

Communes	Nombre total de comptes	Nombre de comptes mono-parcellaires	Surface des mono-parcellaires (ha)
Périmètre d'étude	591	189	164

90% des comptes mono-parcellaires du périmètre sont des bois.
5% sont des lieux d'habitation.
5% sont des terres cultivées ou des prairies.



4. SITUATION FONCIÈRE

LES COMPTES MONO-ÎLOTS

RÉPARTITION PAR INTERVALLE DE SURFACE

Intervalle de surface du mono-îlot	Nombre de comptes
Moins de 1 ha	163
1 à 5 ha	83
5 à 10 ha	9
Plus de 10 ha	2
TOTAL	257

RÉPARTITION PAR NOMBRE DE COMPTE ET SURFACE PAR COMMUNE

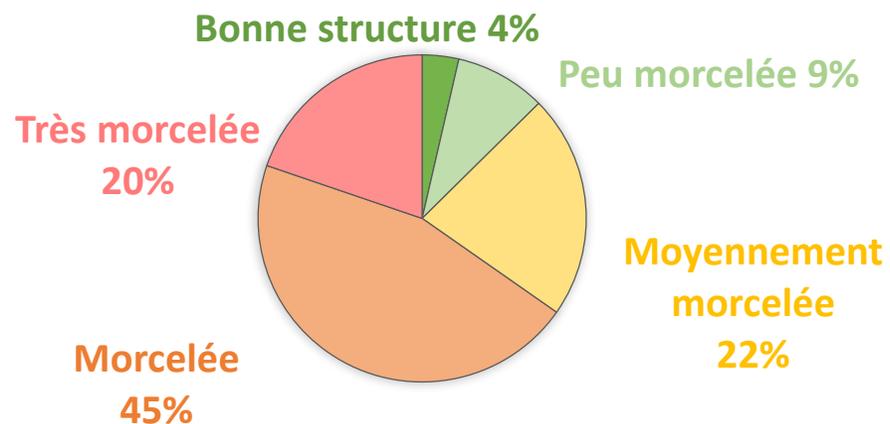
	Nombre de comptes	Surface (ha)
Mono-îlots	257	322
Pluri-îlots	334	2330
TOTAL	591	2652

4. SITUATION FONCIÈRE

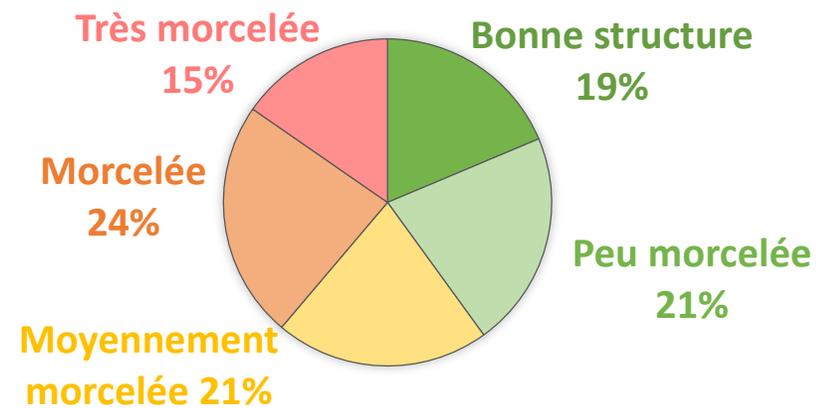
BILAN DU MORCELLEMENT

	Nombre de comptes	Surface cumulée des comptes concernés (ha)
Propriétés avec une bonne structure	12	434
Propriétés peu morcelées	30	498
Propriétés moyennement morcelées	74	492
Propriétés morcelées	152	547
Propriétés très morcelées	66	357
Total	334	2330

MORCELLEMENT : RÉPARTITION SELON LE NOMBRE DE COMPTES

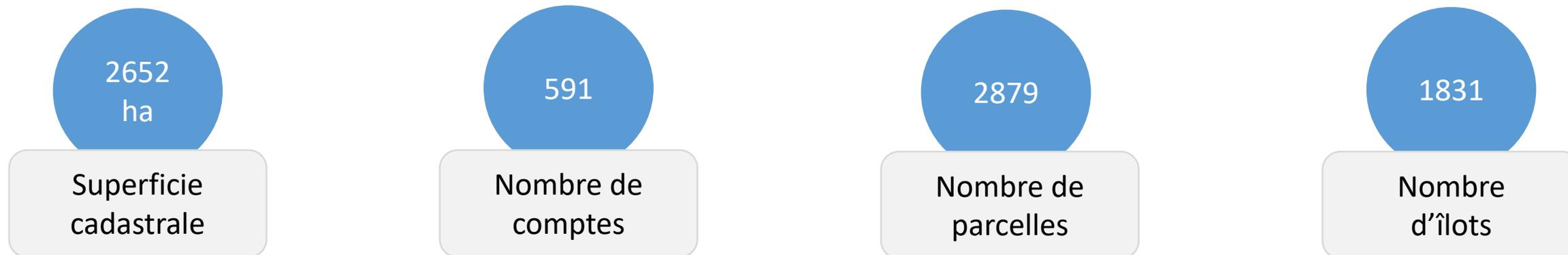


MORCELLEMENT : RÉPARTITION SELON LA SURFACE CUMULÉE DES COMPTES



4. SITUATION FONCIÈRE

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES



Mono-îlots

257 comptes mono-îlots (43% des comptes) représentant 322 ha (12 % du périmètre d'étude). 63% des comptes mono-îlots ont moins de 1 ha de terres.

Pluri-îlots

334 comptes pluri-îlots (56% des comptes) représentant 2330 ha (88% du périmètre d'étude). 55% des comptes pluri-îlots ont moins de 4 ha et 19% des comptes ont au moins 5 îlots.

Morcellement

218 comptes sont morcelés ou très morcelés (65% des comptes pluri-îlots), ils représentent 34% du périmètre d'étude.

5. PROPRIÉTÉ DE LA COMMUNE

	Nombre de comptes	Nombre de parcelles	Surface (ha)
Périmètre d'étude	1*	31	17

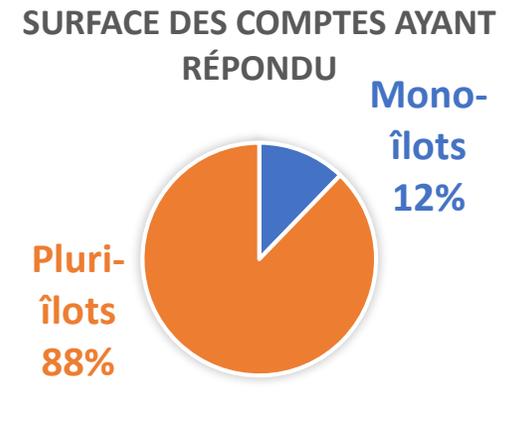
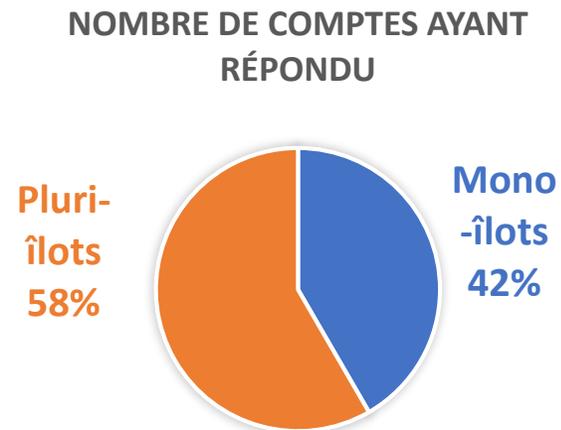
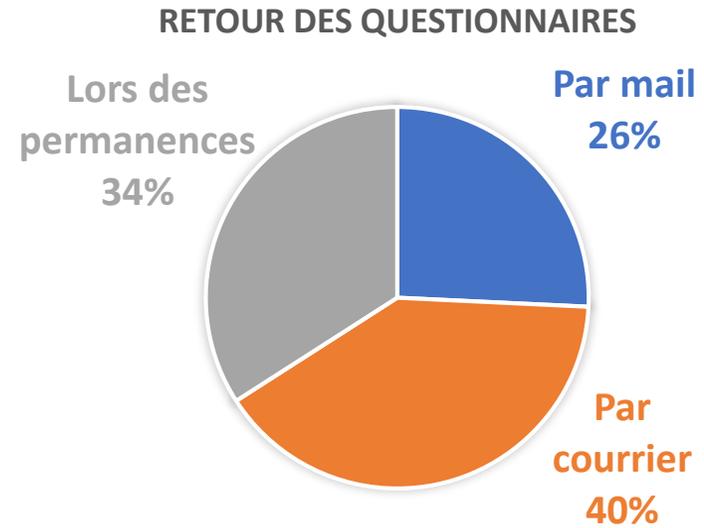
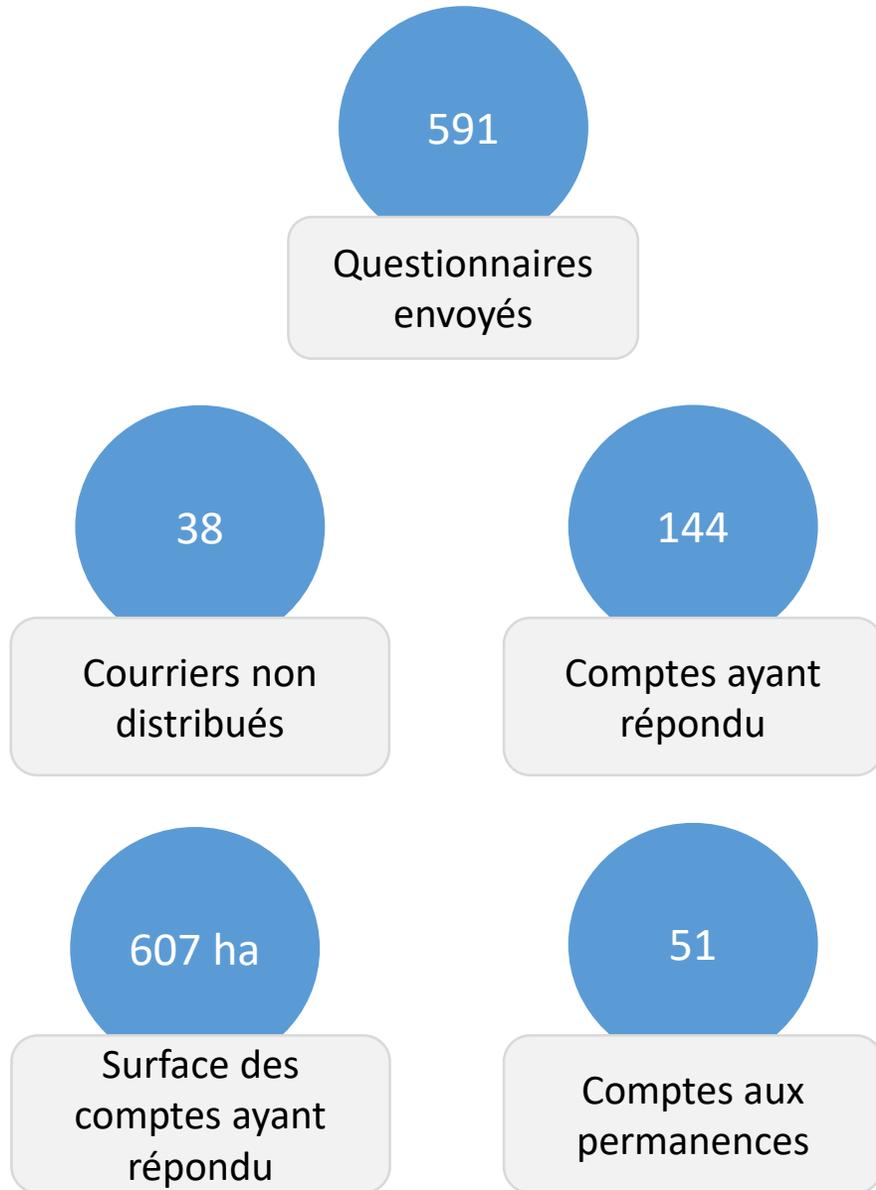
*Compte de propriété appartenant à la commune de Jumilhac-Le-Grand

6. LES BIENS VACANTS ET PRÉSUMÉS SANS MAITRE

	Nombre de comptes	Surface (ca)
Périmètre d'étude	7	3 66 59

ENQUÊTE

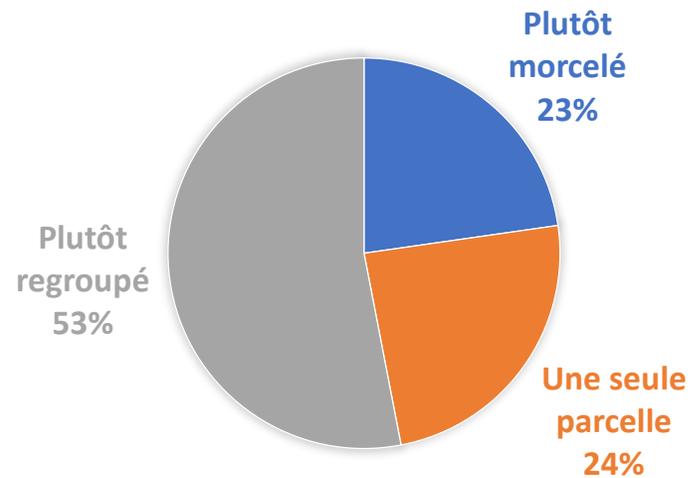
1. RÉPONDANTS



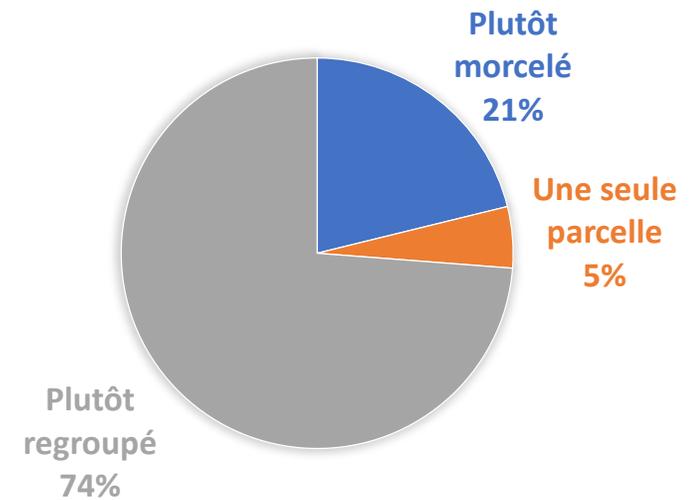
2. MORCELLEMENT

132 comptes ont répondu à cette question sur les 144 ayant répondu au questionnaire.

RÉPARTITION PAR NOMBRE DE COMPTES



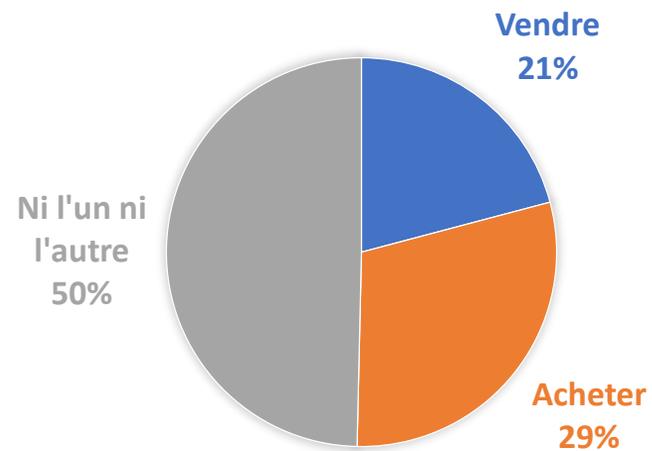
RÉPARTITION PAR SURFACE



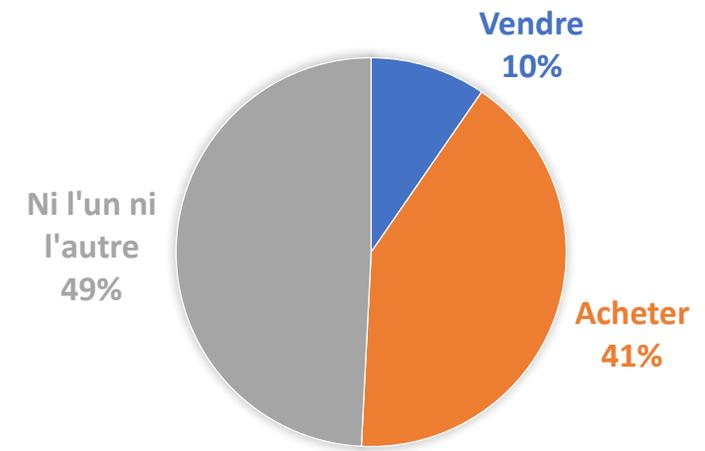
3. ACQUISITION/VENTE

139 comptes ont répondu à cette question sur les 144 ayant répondu au questionnaire.

RÉPARTITION PAR NOMBRE DE COMPTES



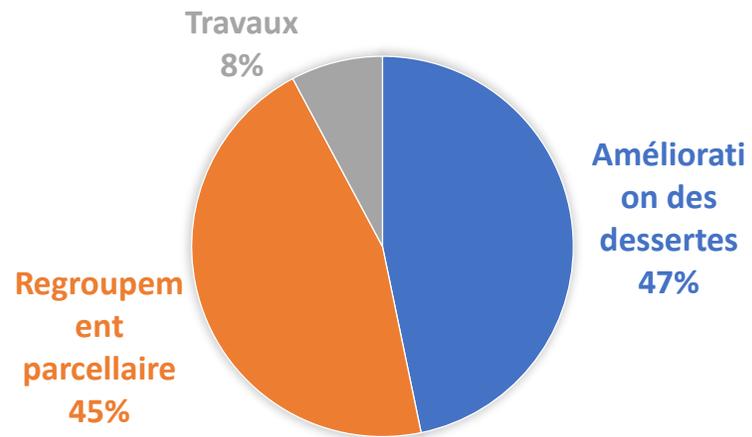
RÉPARTITION PAR SURFACE



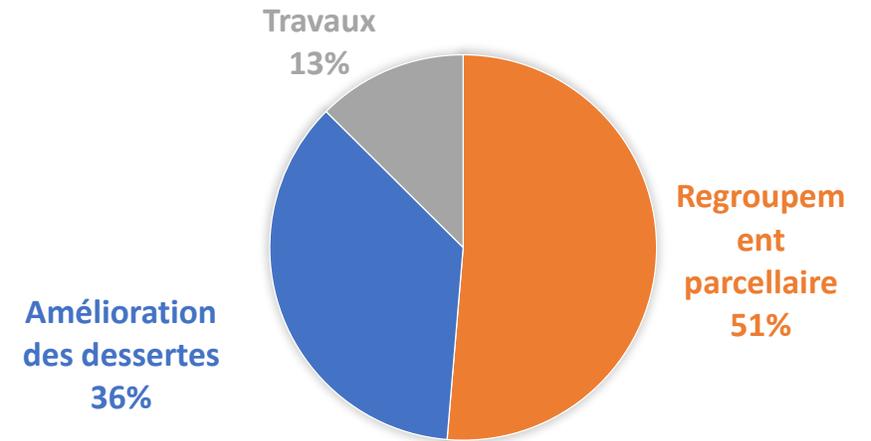
4. BESOINS

77 comptes ont répondu à cette question sur les 144 ayant répondu au questionnaire.

RÉPARTITION PAR NOMBRE DE COMPTES



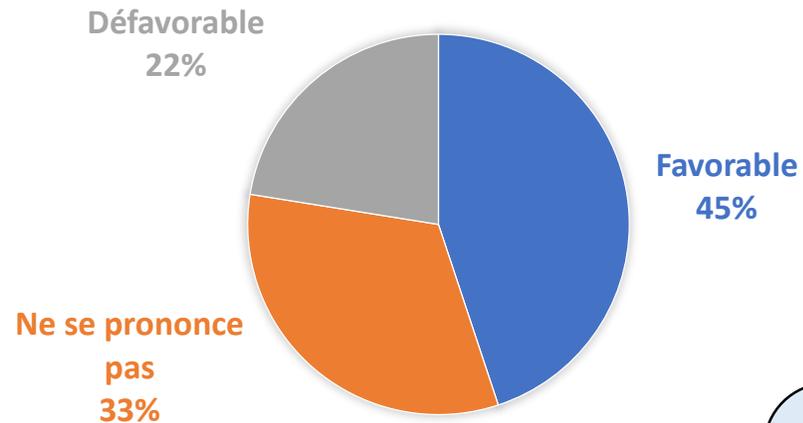
RÉPARTITION PAR SURFACE



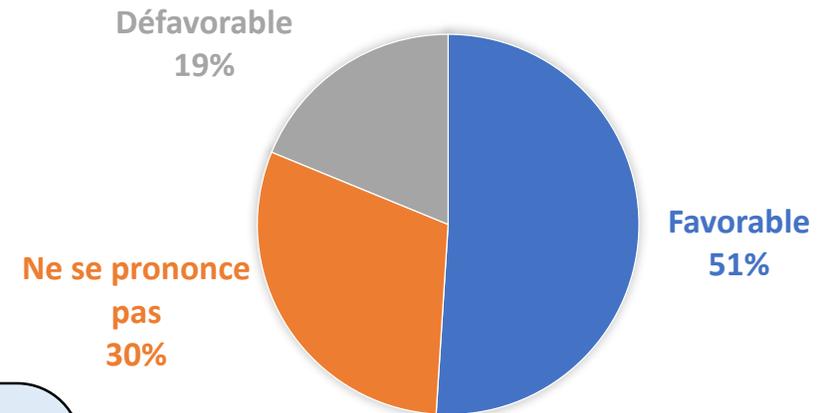
5. AVIS SUR L'AFAGE

138 comptes ont répondu à cette question sur les 144 ayant répondu au questionnaire.

RÉPARTITION PAR NOMBRE DE COMPTES



RÉPARTITION PAR SURFACE

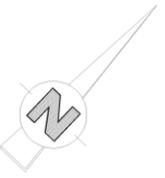


Les comptes qui ne se prononcent pas :

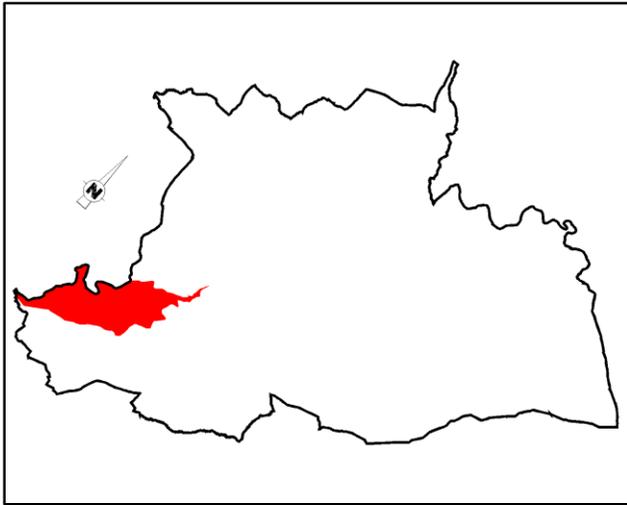
- Soit ne se sentent pas concernés
- Soit sont plutôt favorables mais attendent les propositions qui leur seront faites

RÉVISION DU PÉRIMÈTRE

ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS



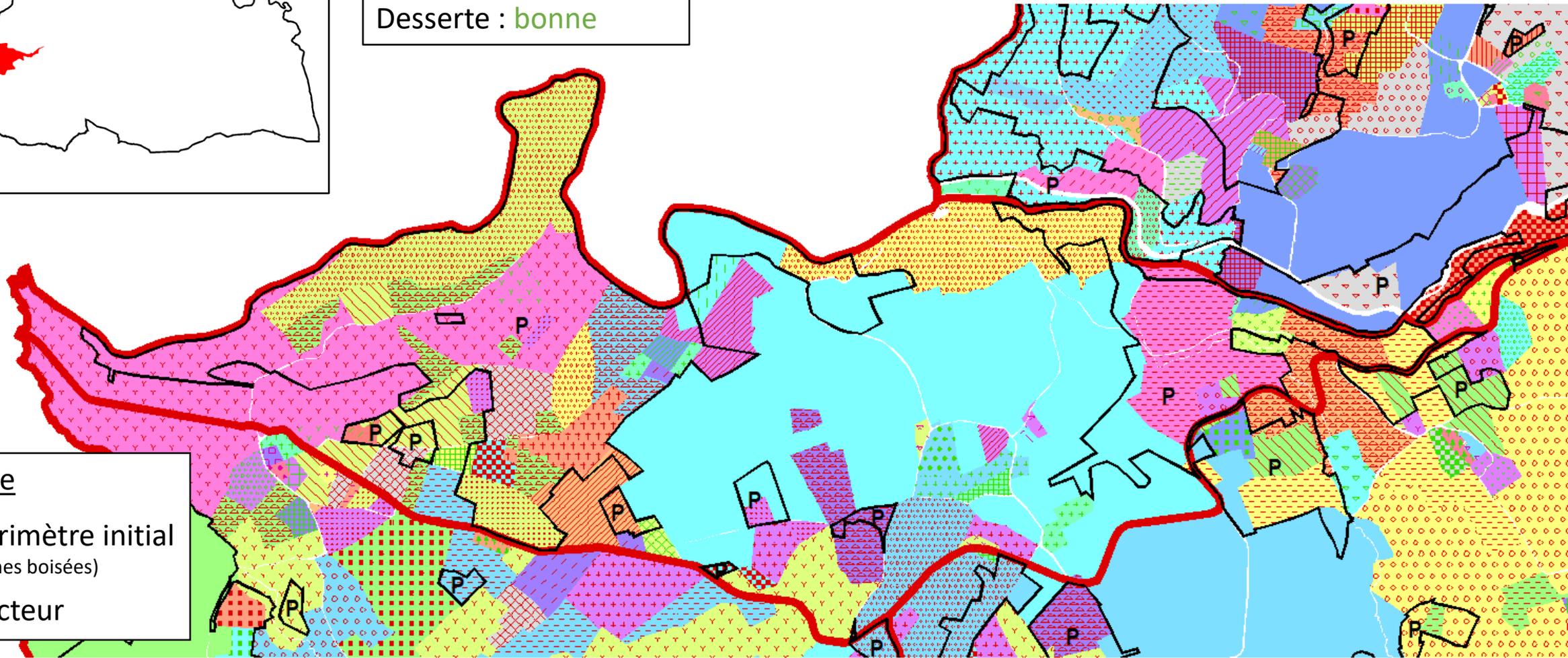
SECTEUR 1



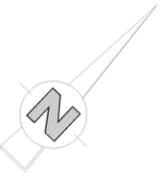
Morcellement : **moyen**
Enclavement : **moyen**
Desserte : **bonne**

Légende

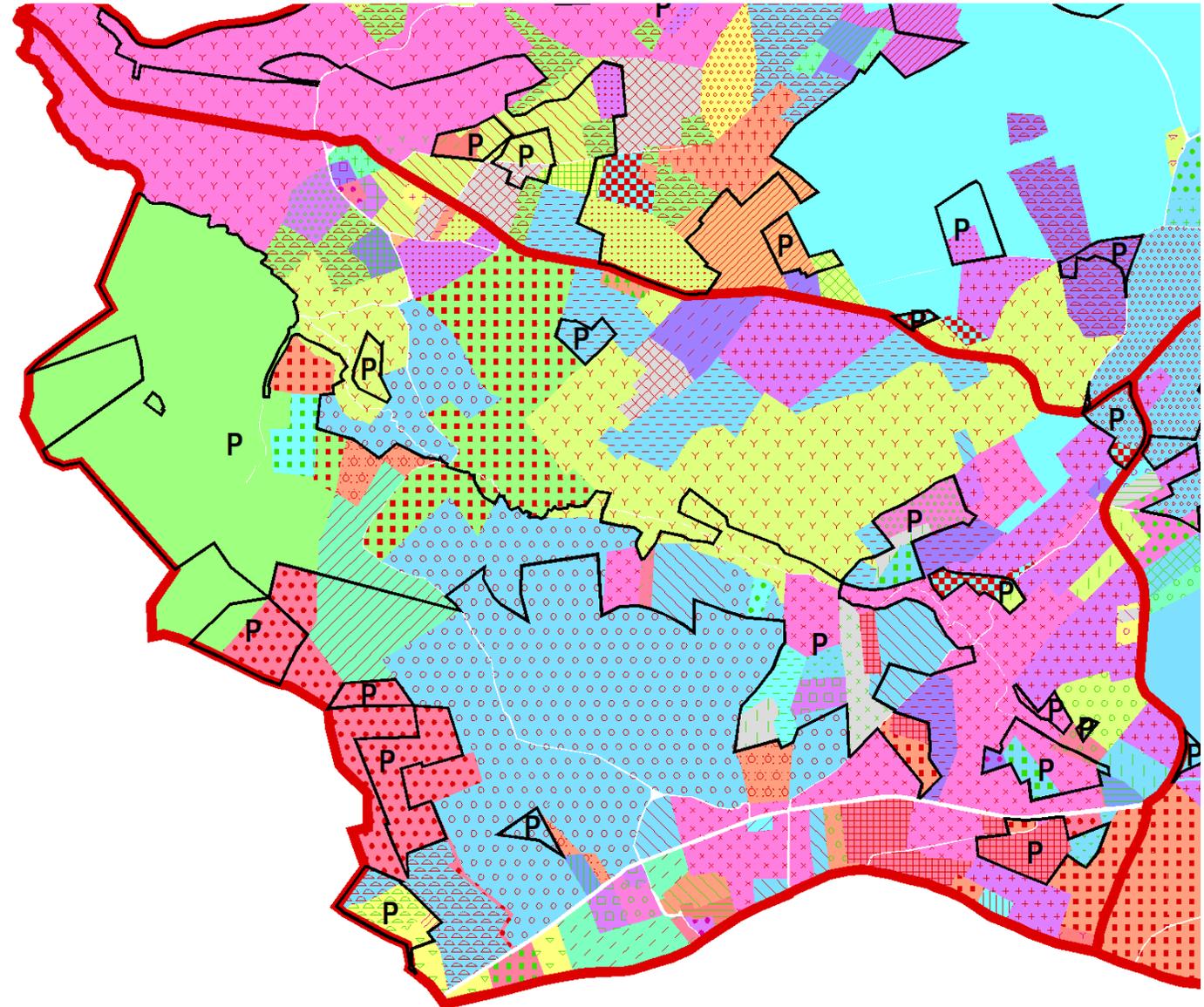
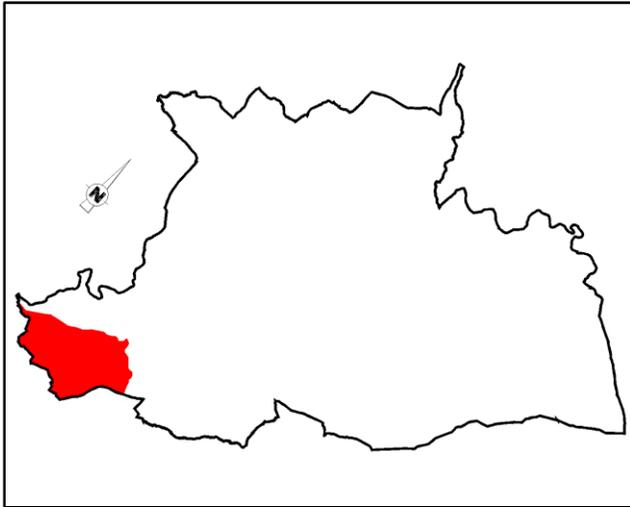
- P** Périmètre initial (zones boisées)
- Secteur



ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS



SECTEUR 2



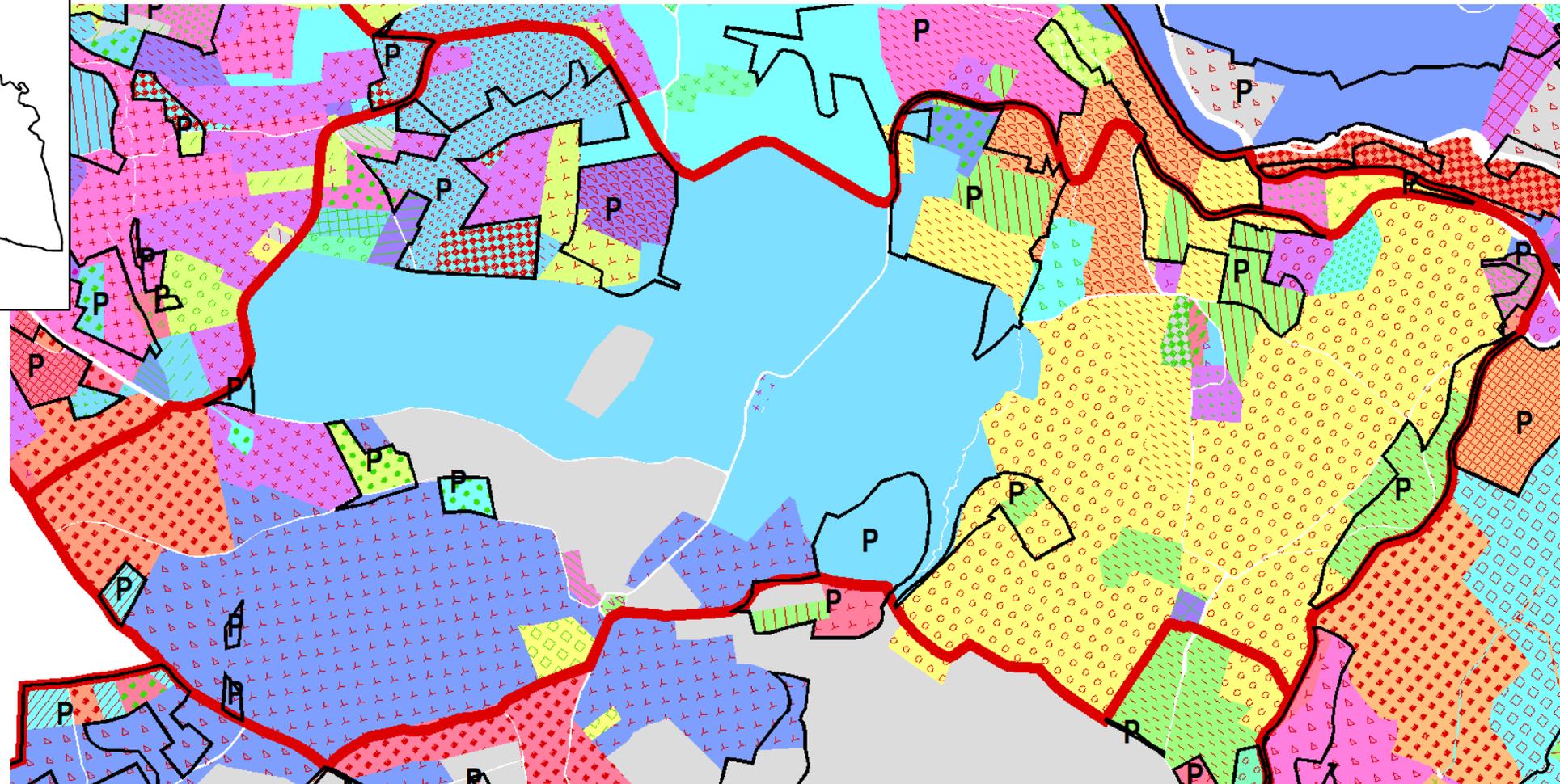
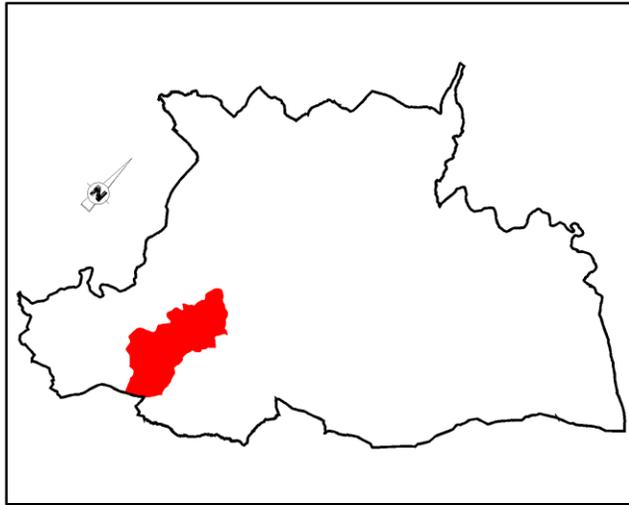
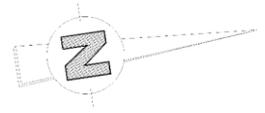
Morcellement : **moyen**
Enclavement : **moyen**
Desserte : **bonne**

Légende

- P** Périmètre initial
(zones boisées)
- Secteur

ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS

SECTEUR 3

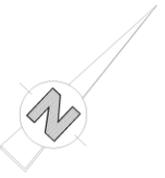


Morcellement : faible
Enclavement : moyen
Desserte : bonne

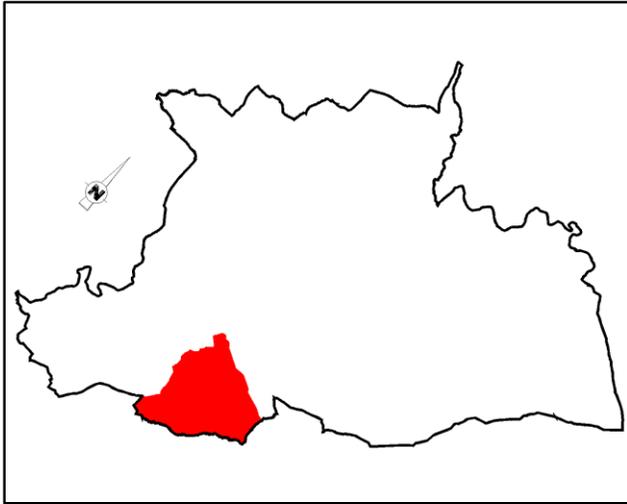
Légende

- P** Périmètre initial
(zones boisées)
- Secteur

ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS



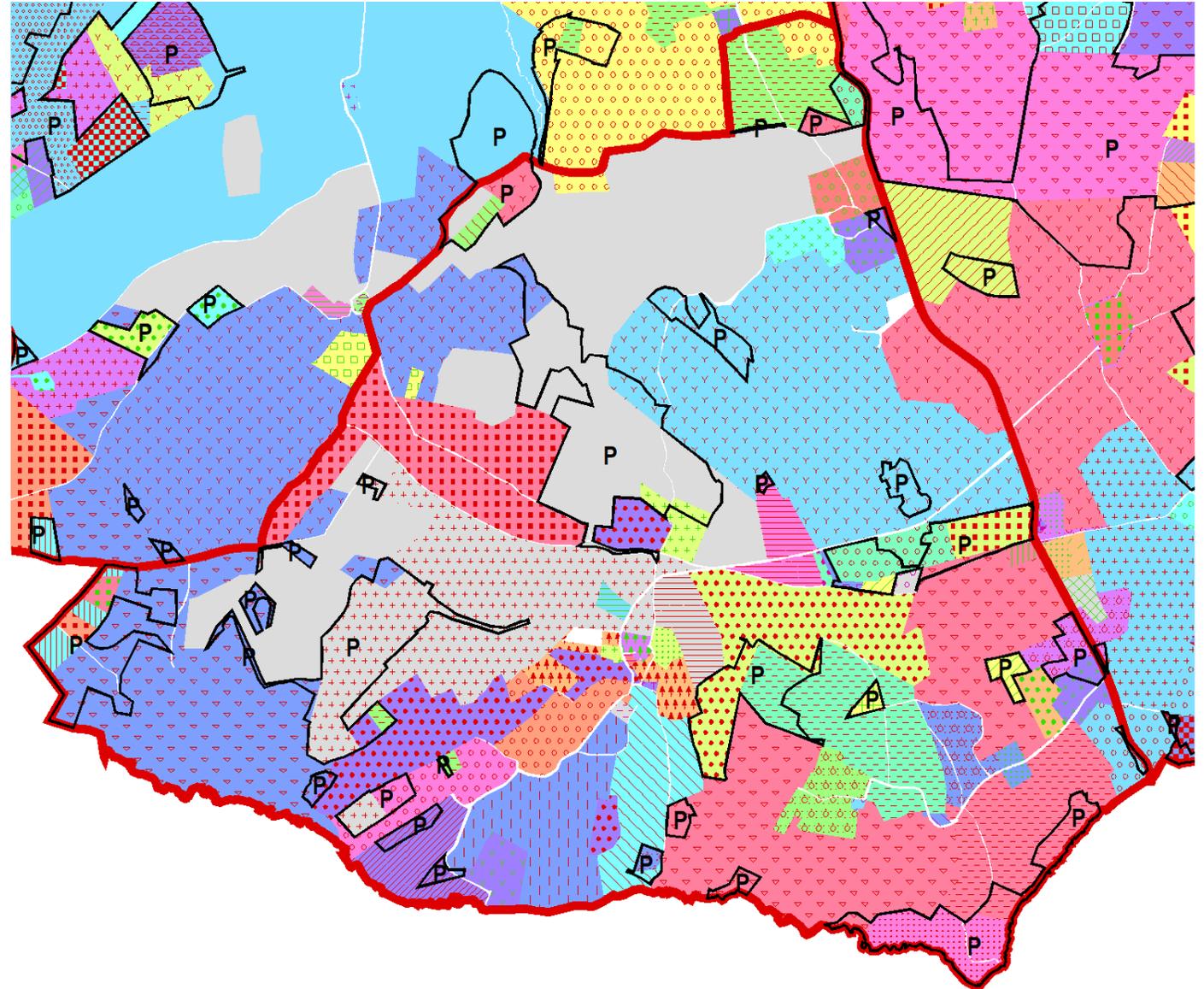
SECTEUR 4



Morcellement : faible
Enclavement : faible
Desserte : bonne

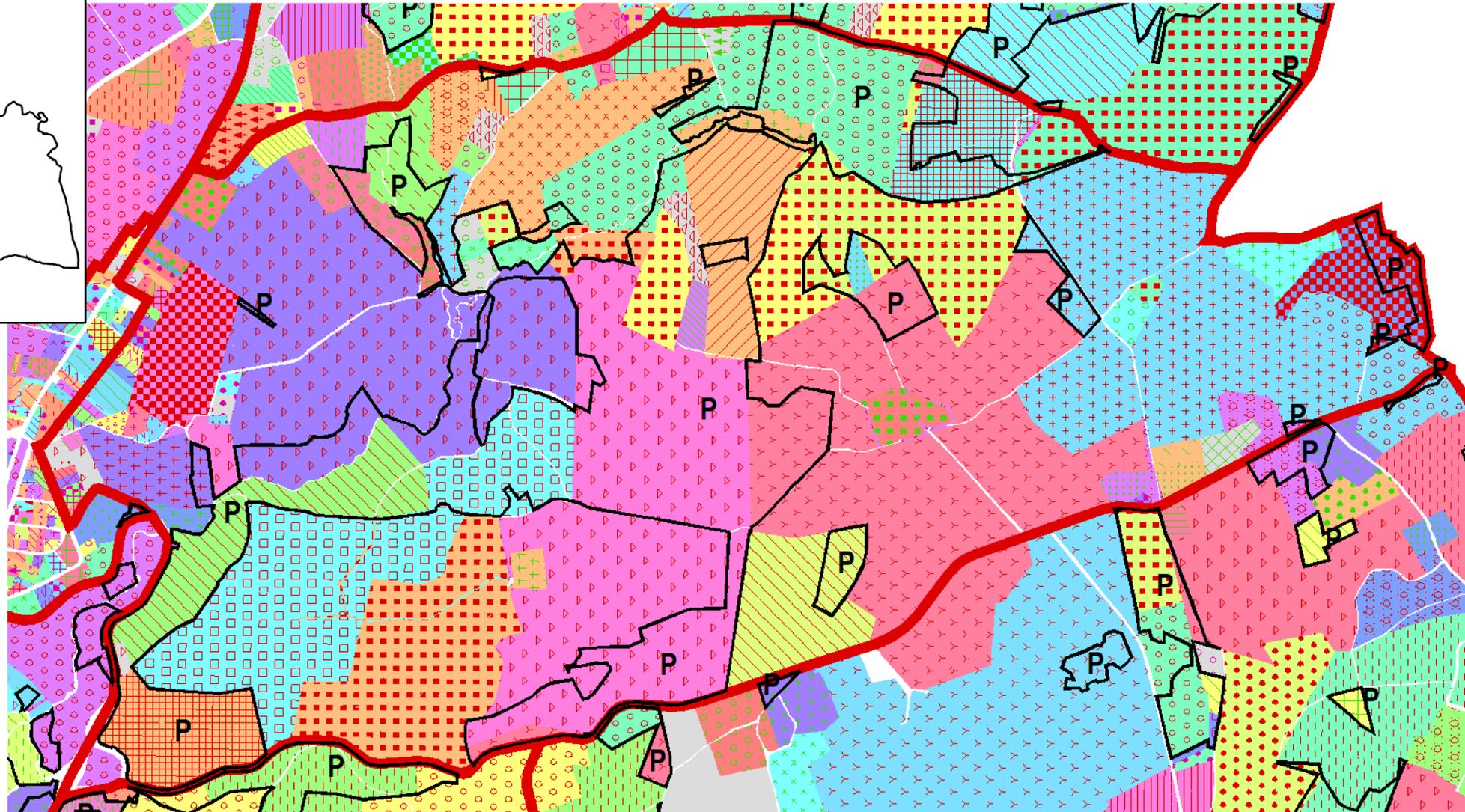
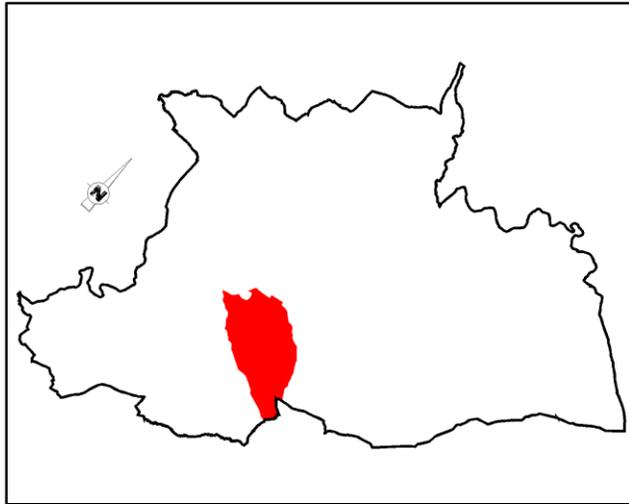
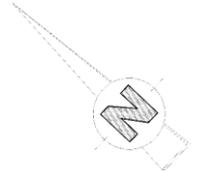
Légende

- P** Périmètre initial
(zones boisées)
- Secteur



ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS

SECTEUR 5



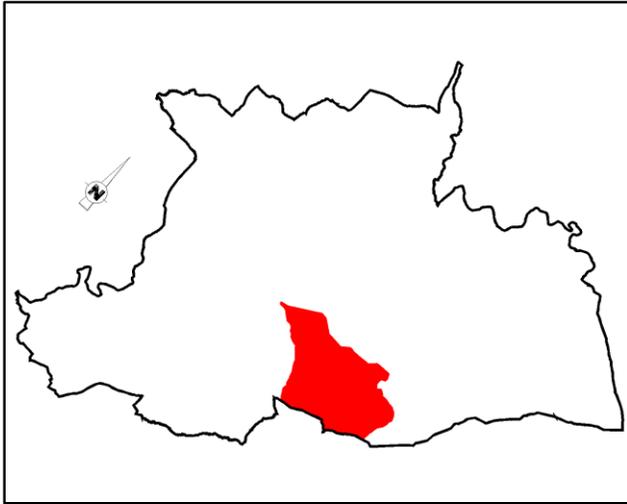
Morcellement : faible
Enclavement : moyen
Desserte : bonne

Légende

- P** Périmètre initial (zones boisées)
- Secteur

ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS

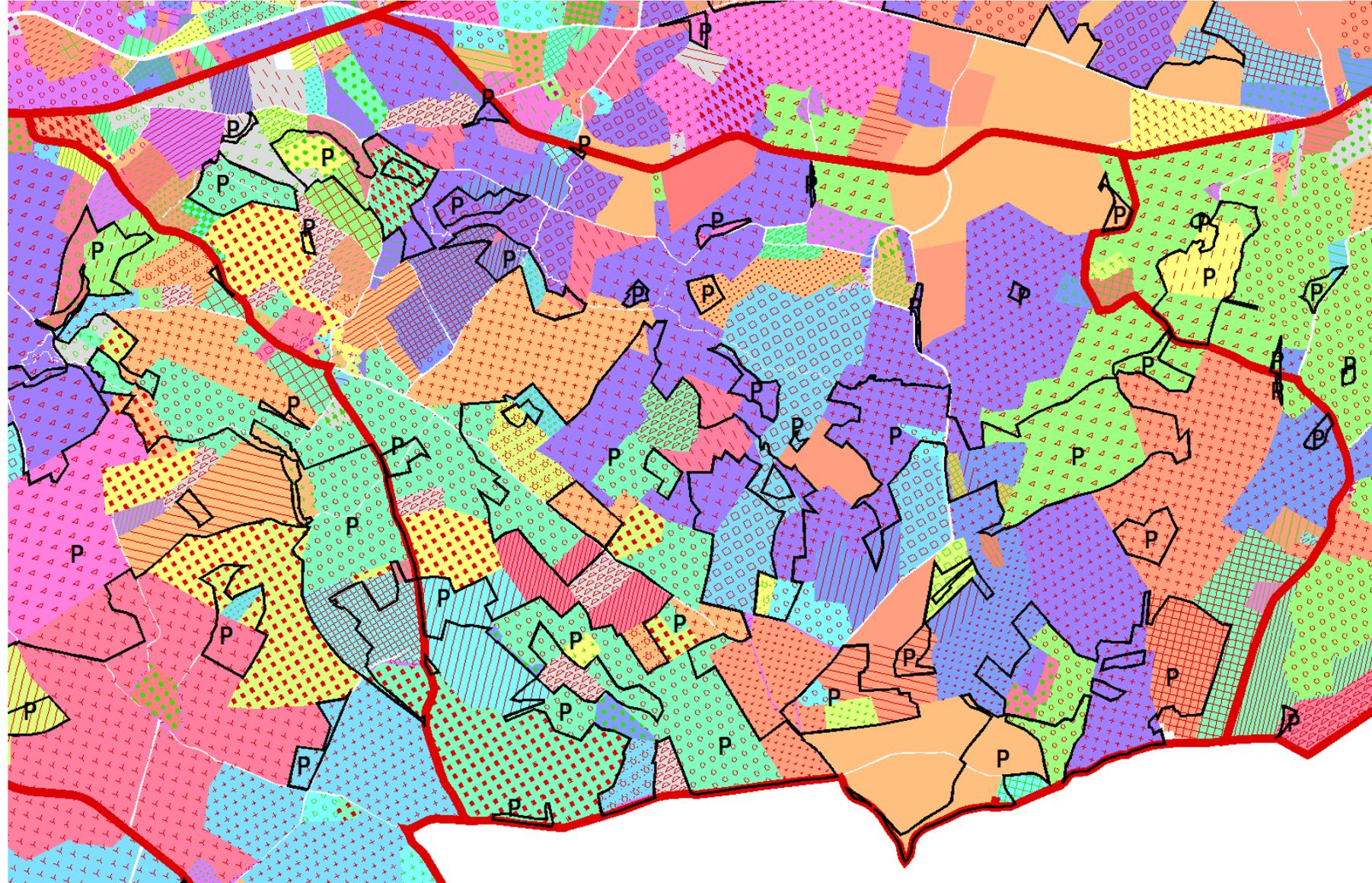
SECTEUR 6



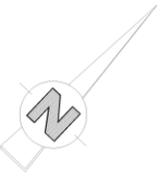
Morcellement : **fort**
Enclavement : **moyen**
Desserte : **mauvaise**

Légende

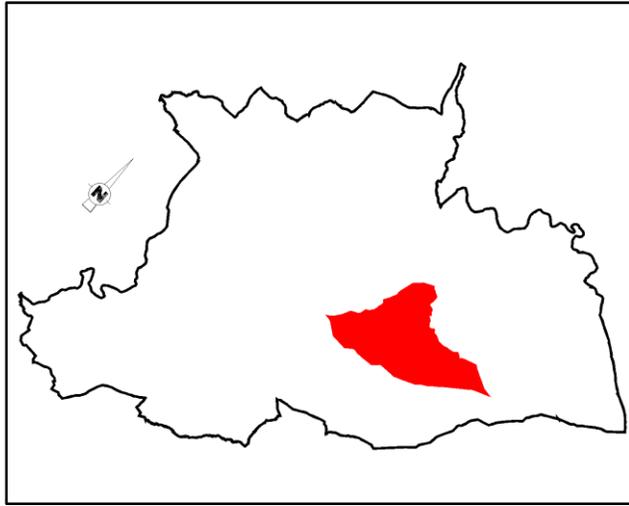
- P** Périmètre initial
(zones boisées)
- Secteur



ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS



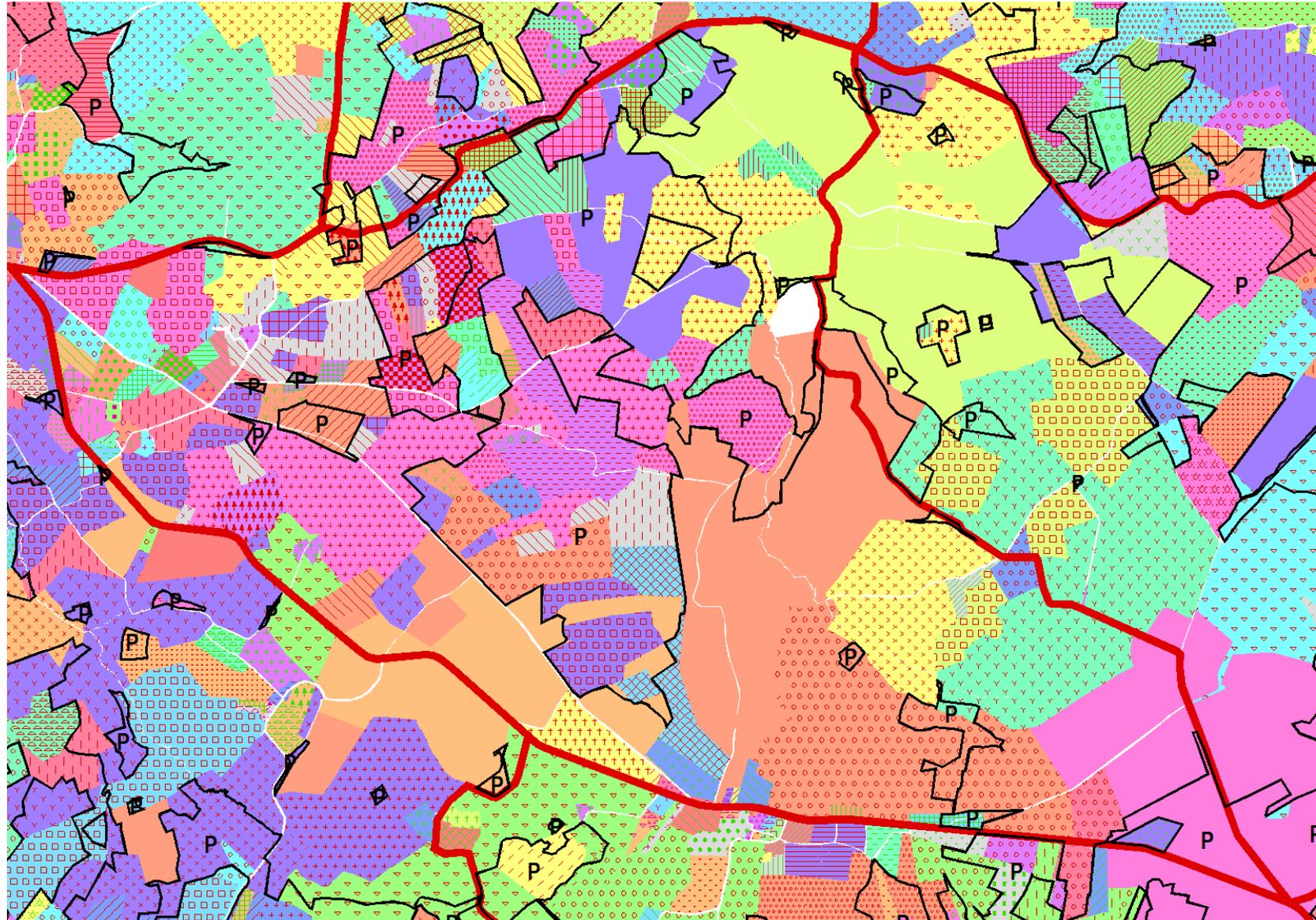
SECTEUR 7



Morcellement : **fort**
Enclavement : **moyen**
Desserte : **bonne**

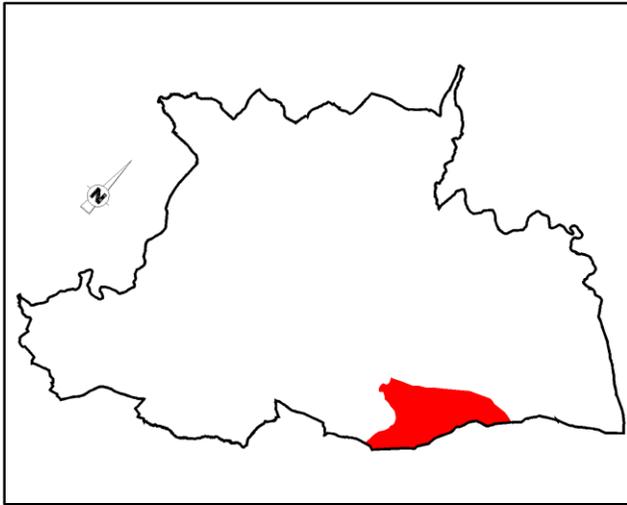
Légende

- P** Périmètre initial
(zones boisées)
- Secteur



ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS

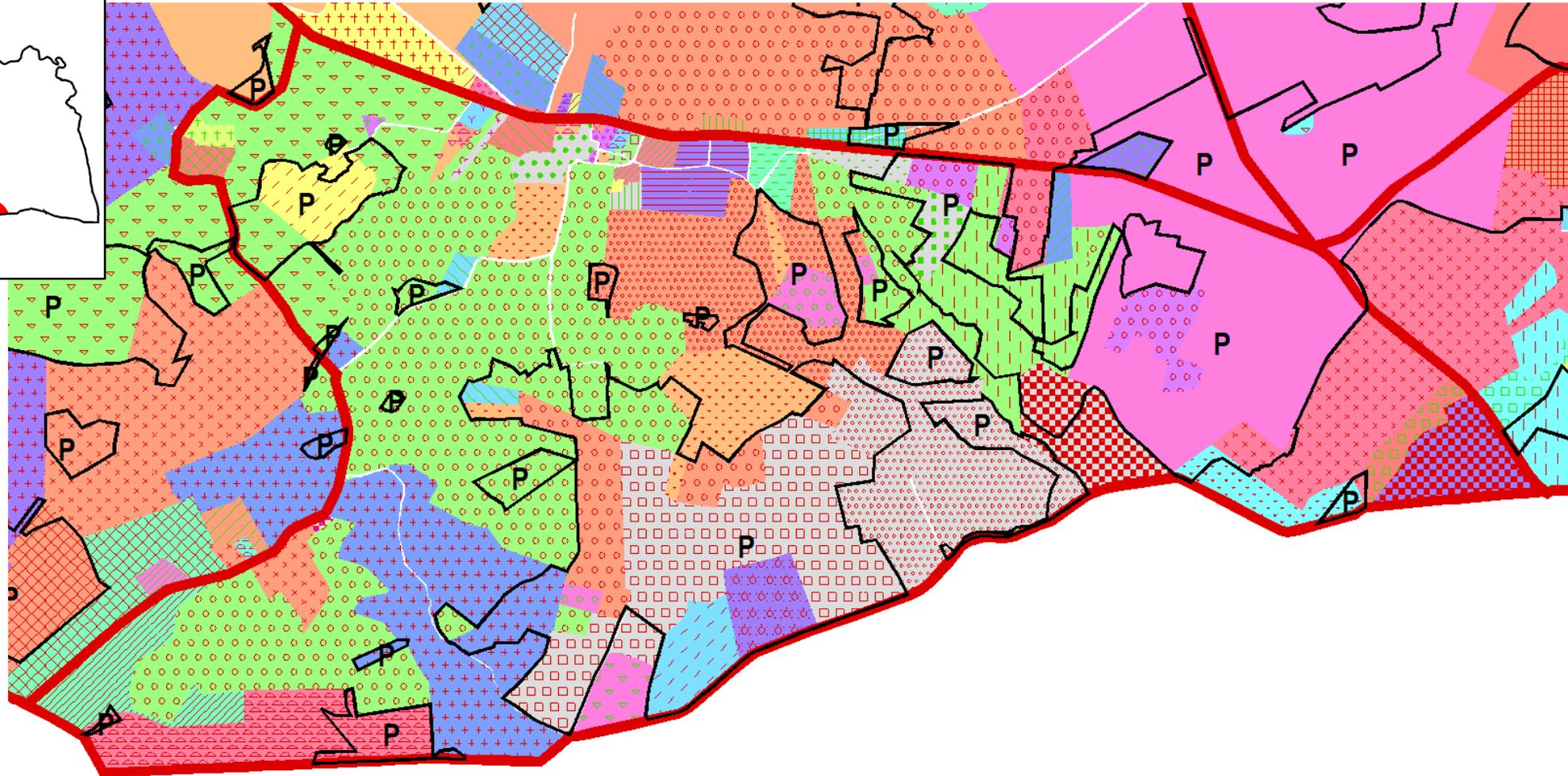
SECTEUR 8



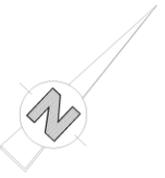
Morcellement : **moyen**
Enclavement : **moyen**
Desserte : **mauvaise**

Légende

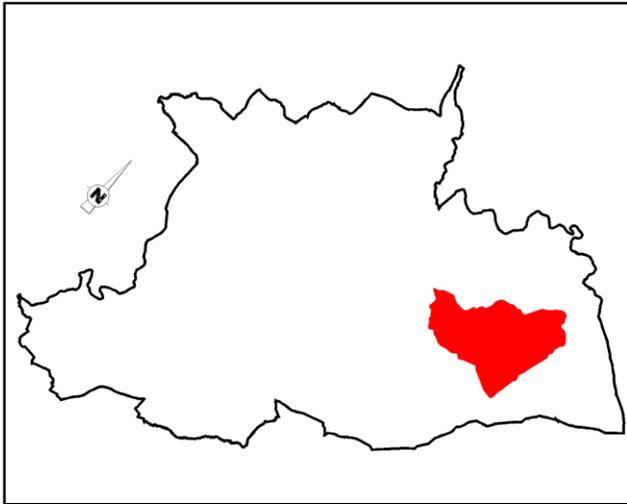
- P** Périmètre initial
(zones boisées)
- Secteur



ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS



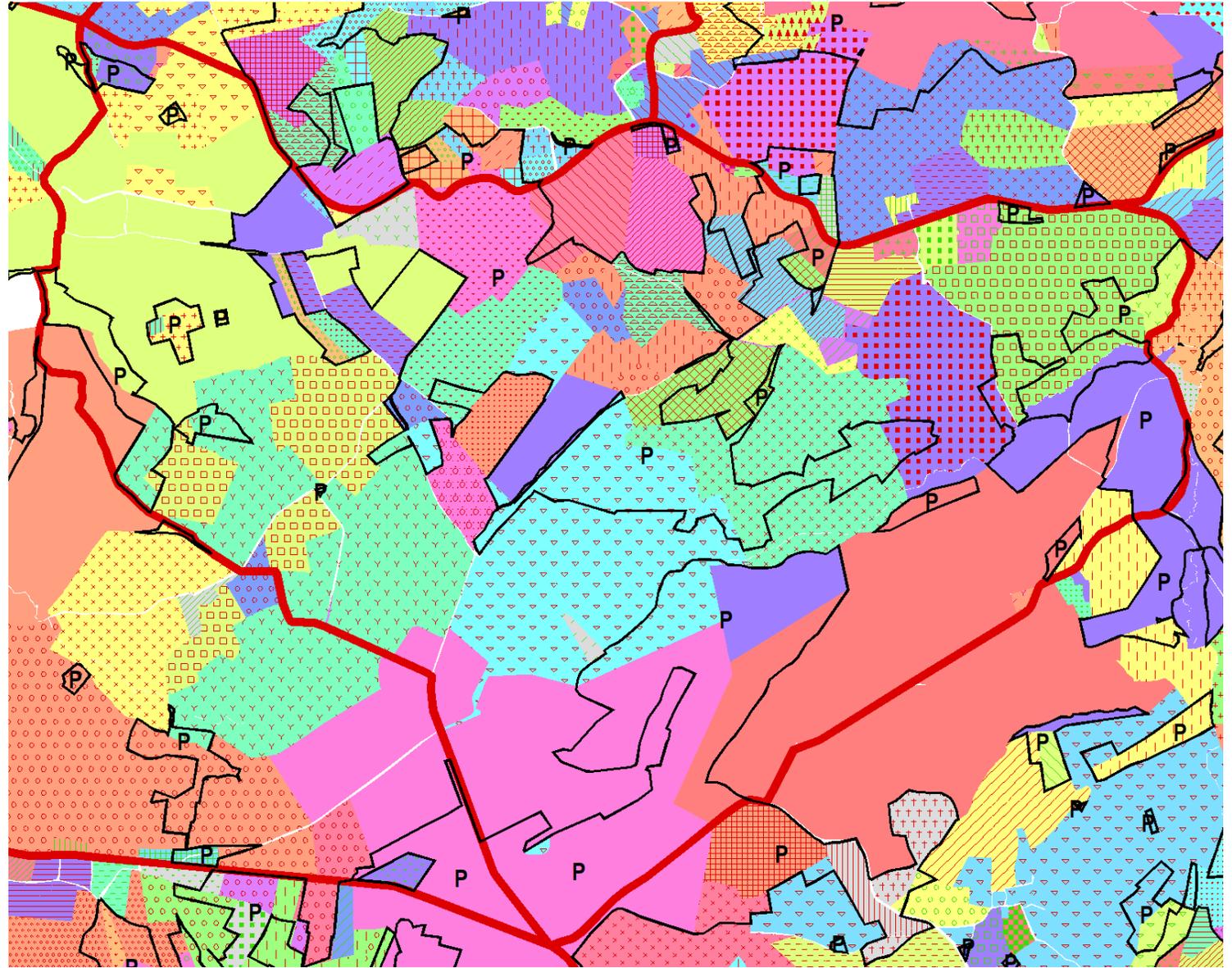
SECTEUR 9



Morcellement : **moyen**
Enclavement : **moyen**
Desserte : **mauvaise**

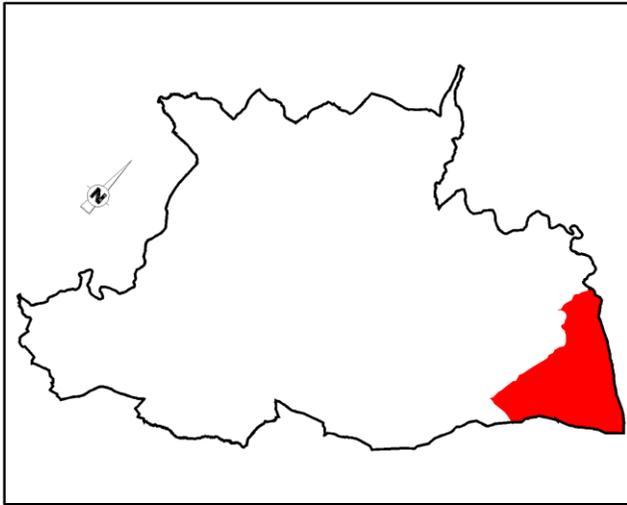
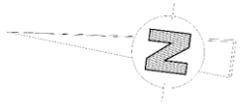
Légende

- P** Périmètre initial (zones boisées)
- Secteur



ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS

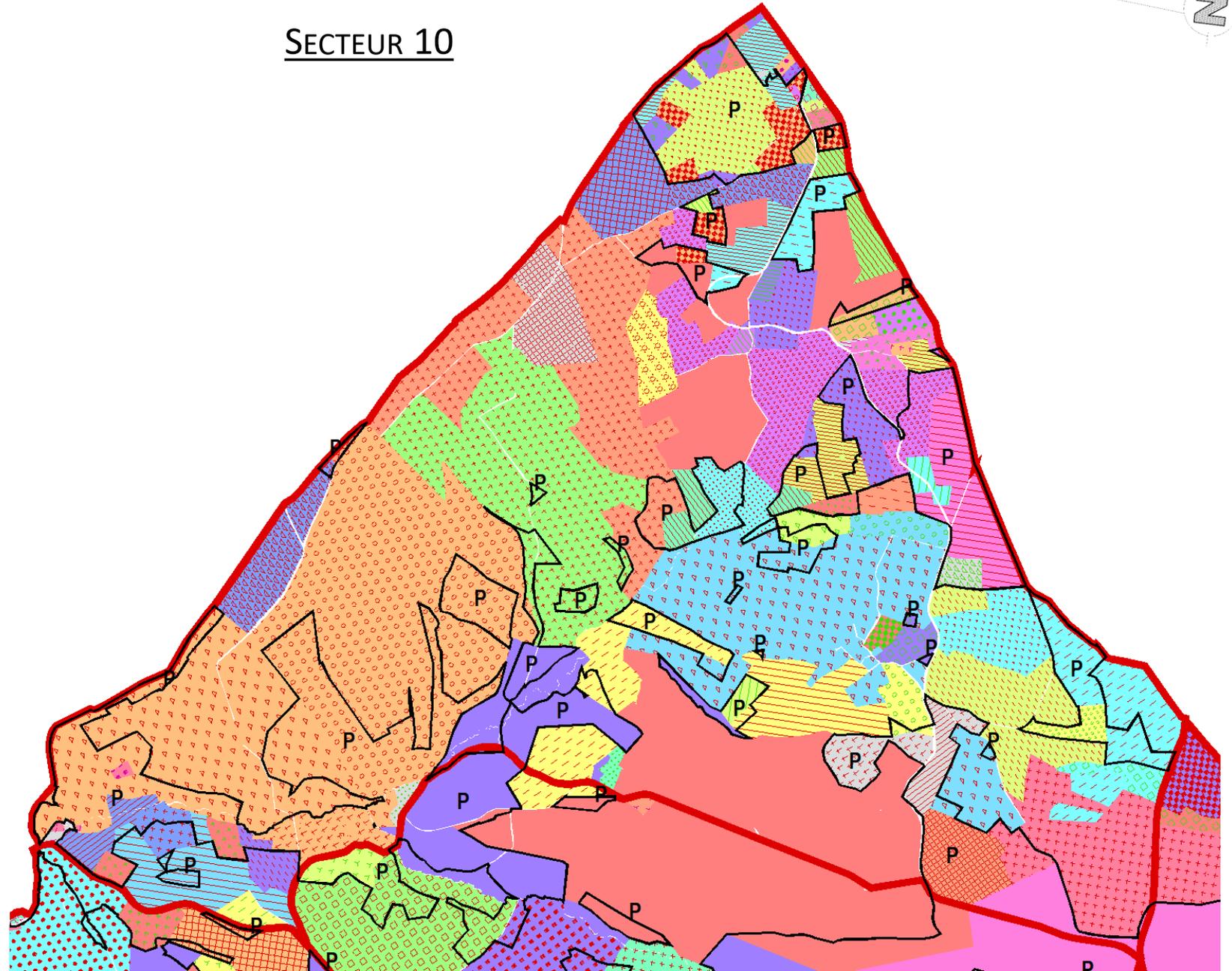
SECTEUR 10



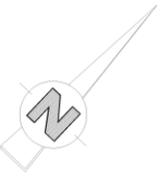
Morcellement : **moyen**
Enclavement : **moyen**
Desserte : **bonne**

Légende

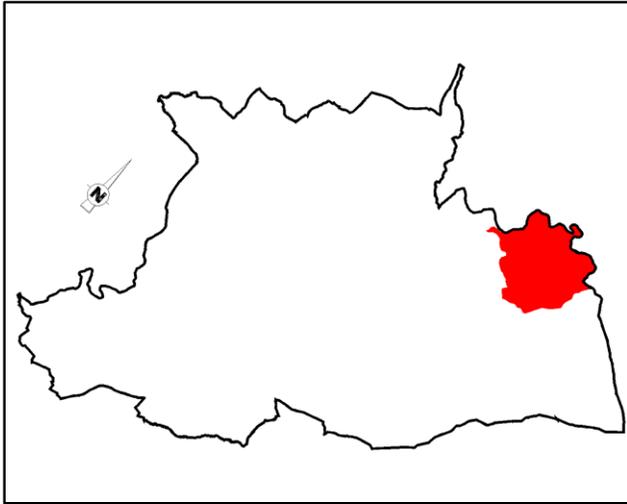
- P** Périmètre initial
(zones boisées)
- Secteur



ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS



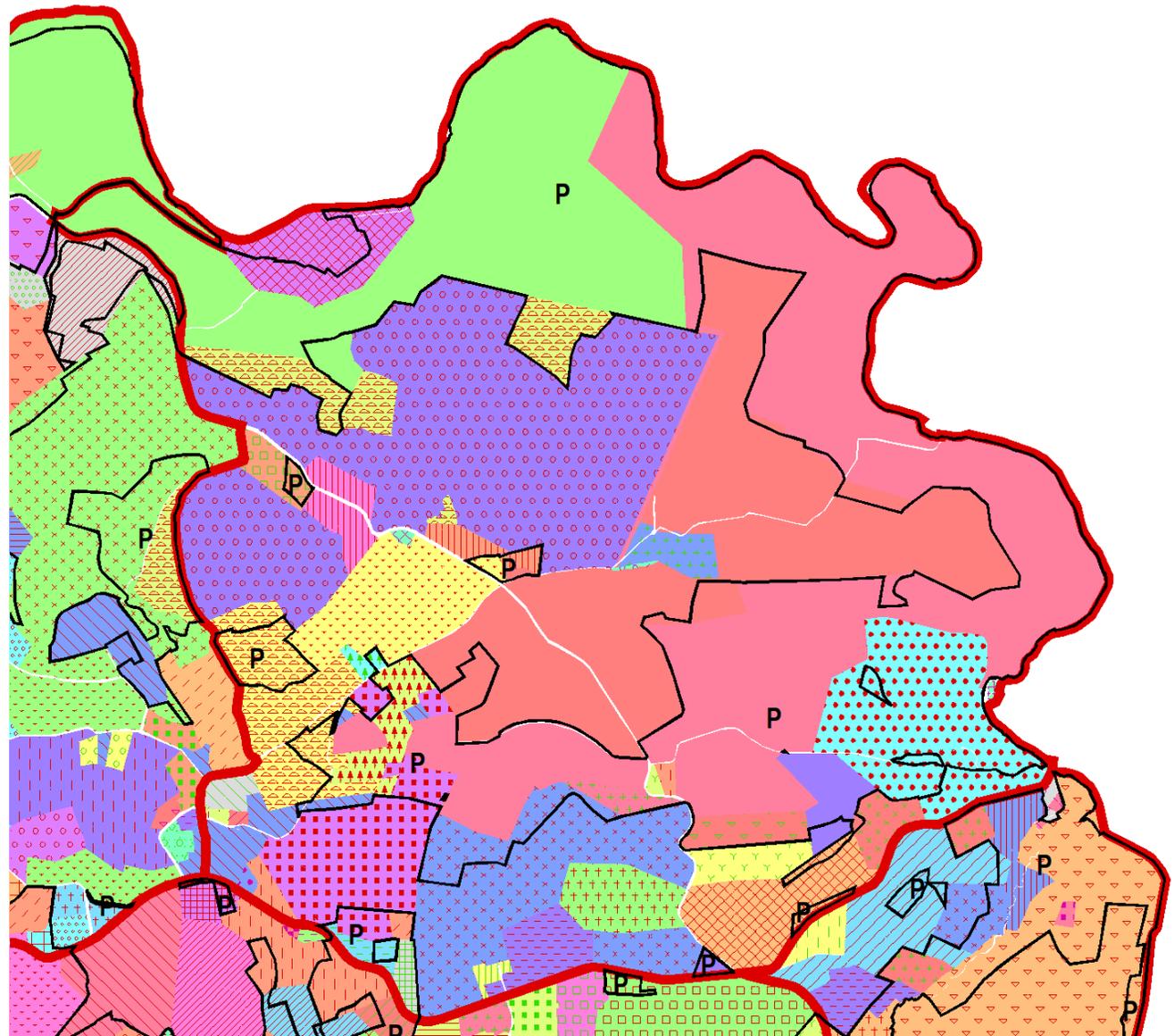
SECTEUR 11



Morcellement : faible
Enclavement : faible
Desserte : bonne

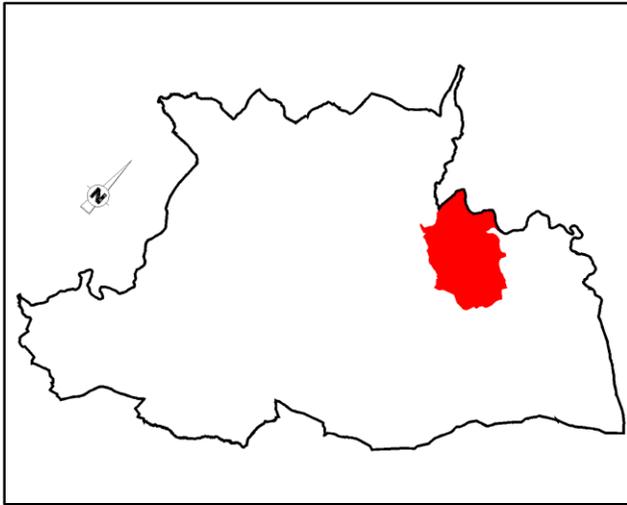
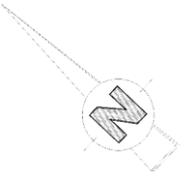
Légende

- P** Périmètre initial
(zones boisées)
- Secteur



ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS

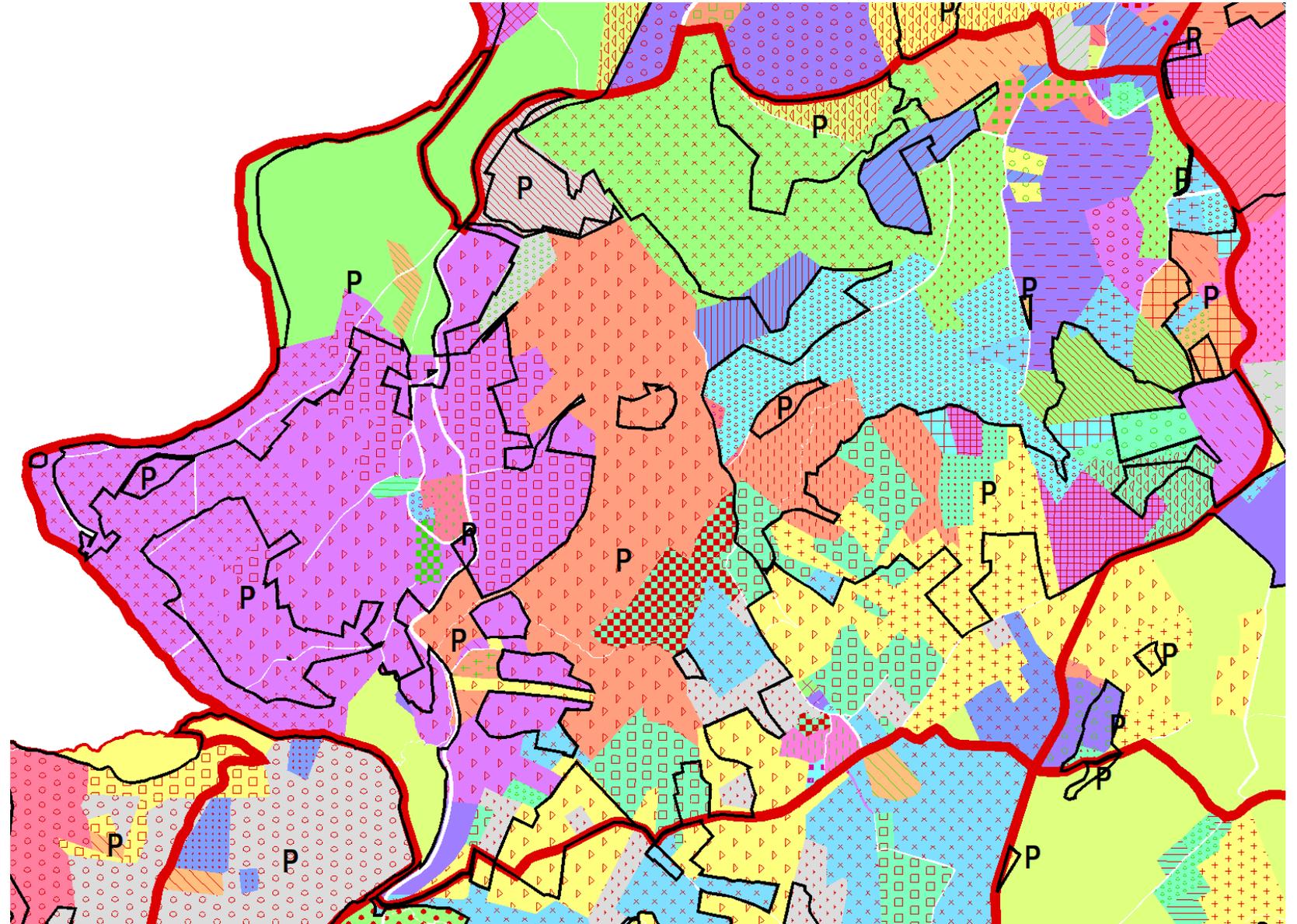
SECTEUR 12



Morcellement : **fort**
Enclavement : **moyen**
Desserte : **bonne**

Légende

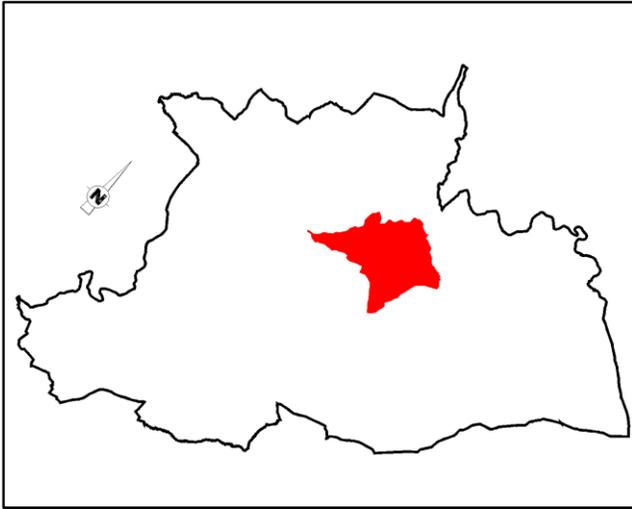
- P** Périmètre initial
(zones boisées)
- Secteur



ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS



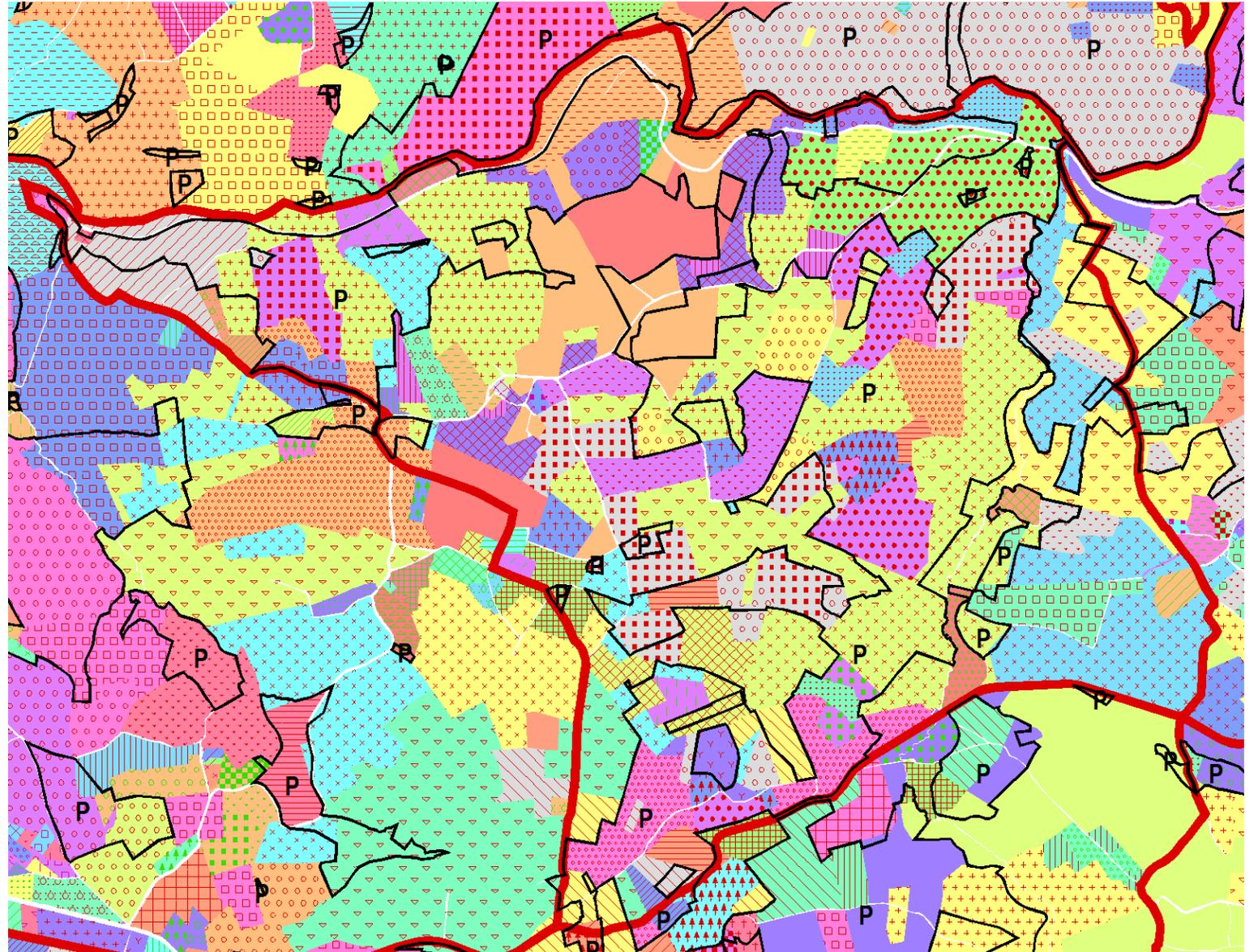
SECTEUR 13



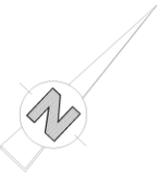
Morcellement : **fort**
Enclavement : **fort**
Desserte : **bonne**

Légende

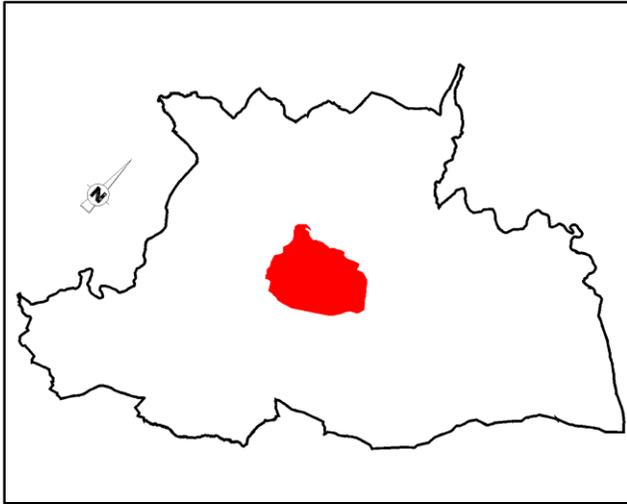
- P** Périmètre initial
(zones boisées)
- Secteur



ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS



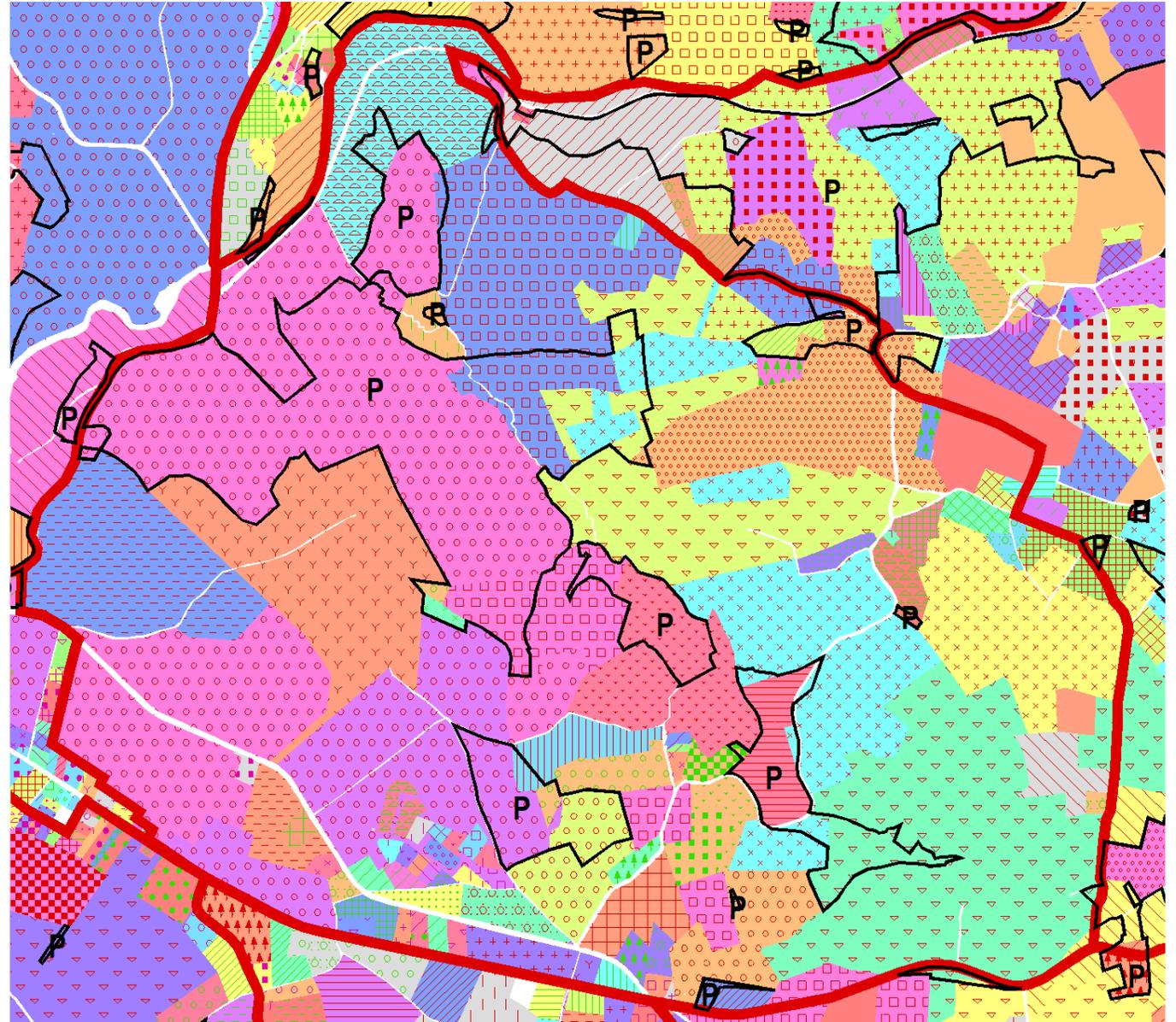
SECTEUR 14



Morcellement : faible
Enclavement : faible
Desserte : bonne

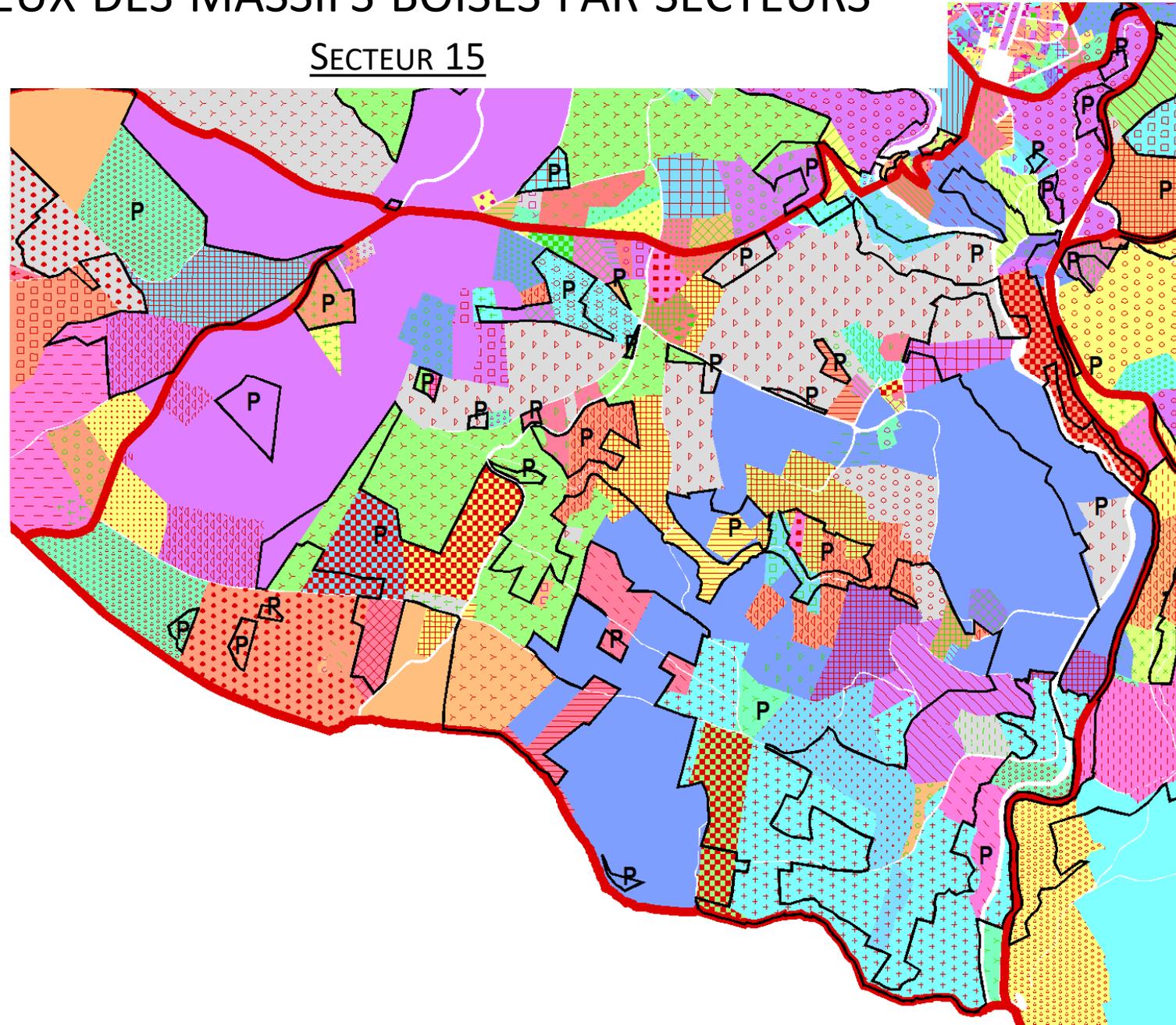
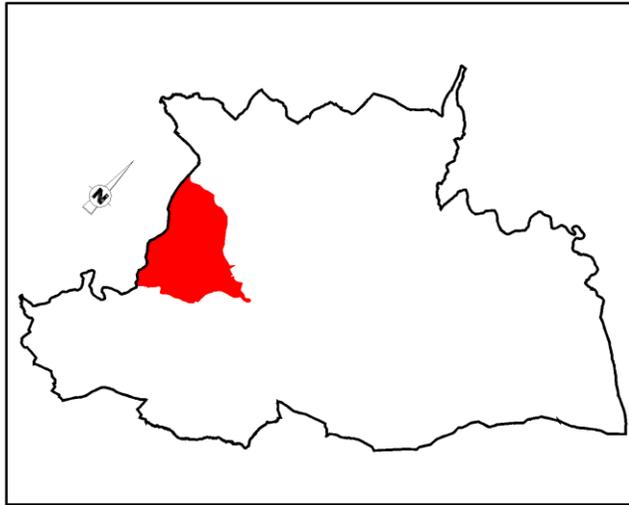
Légende

- P** Périmètre initial (zones boisées)
- Secteur



ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS

SECTEUR 15



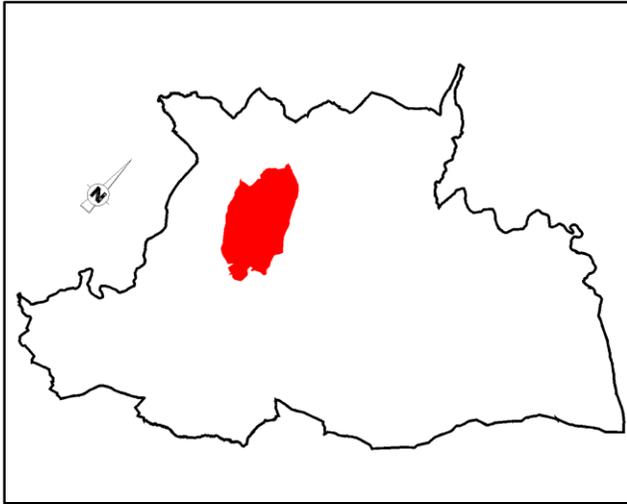
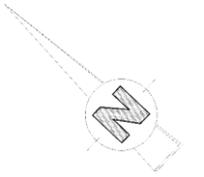
Morcellement : **fort**
Enclavement : **moyen**
Desserte : **bonne**

Légende

- P** Périmètre initial
(zones boisées)
- Secteur

ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS

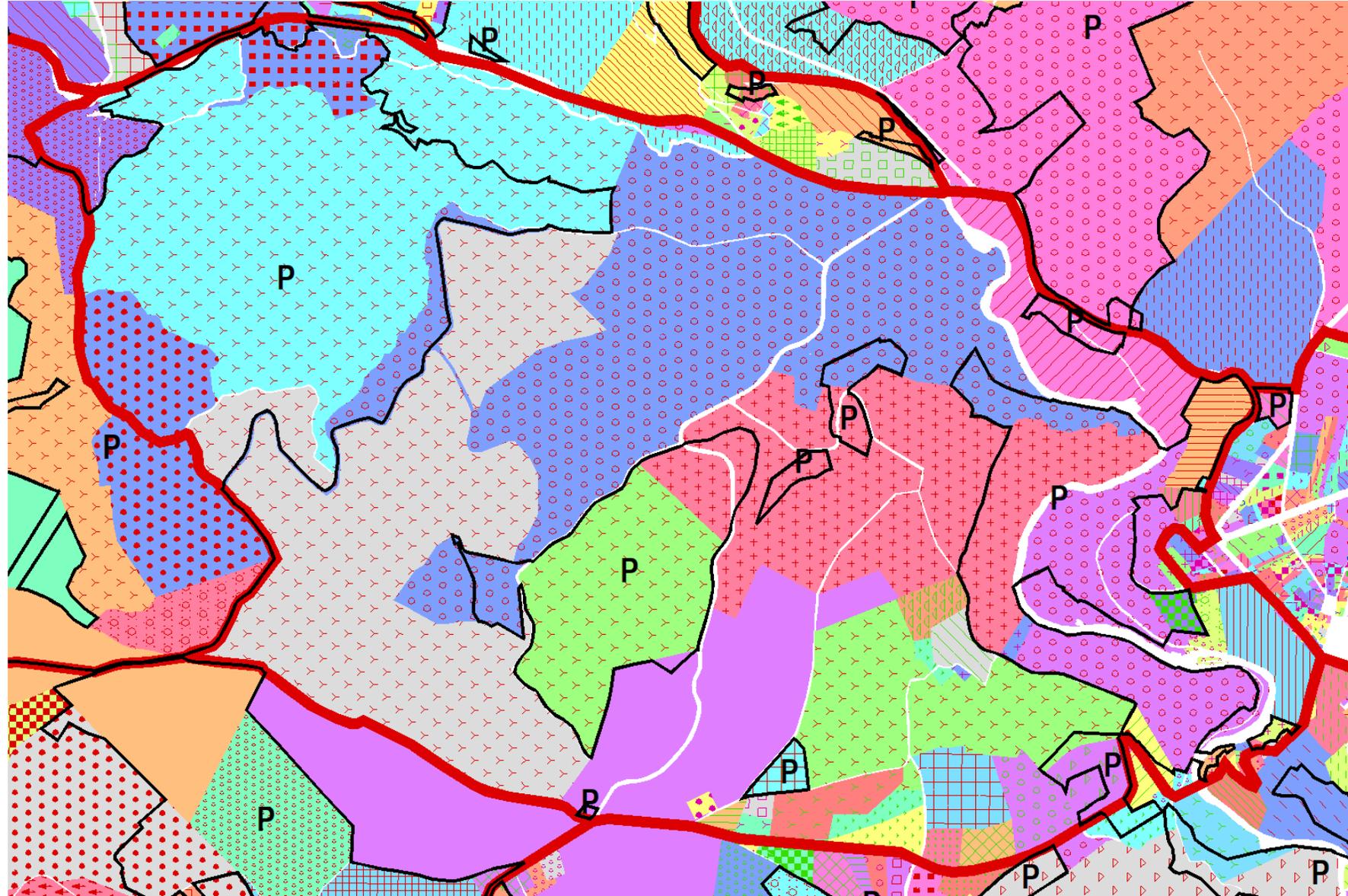
SECTEUR 16



Morcellement : faible
Enclavement : faible
Desserte : bonne

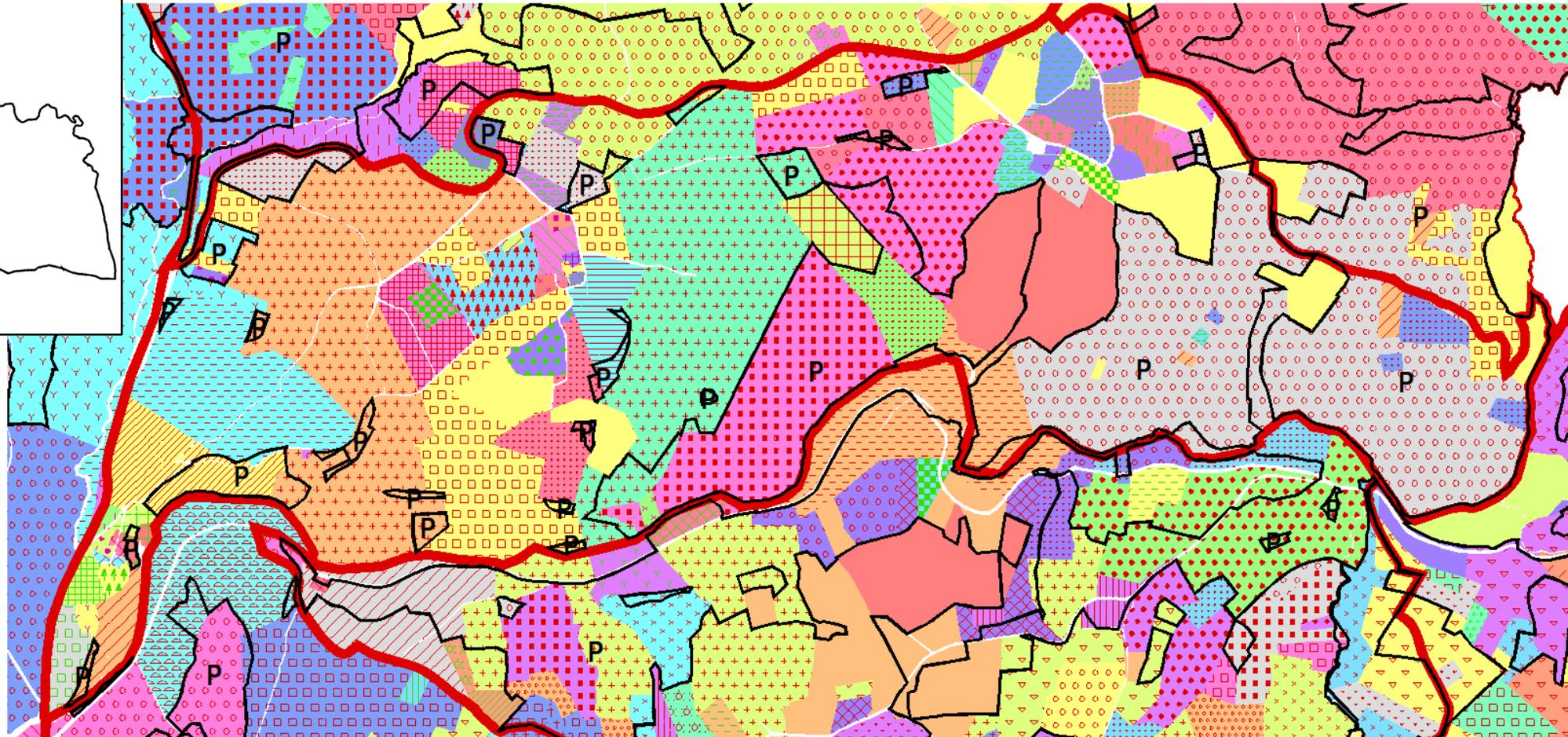
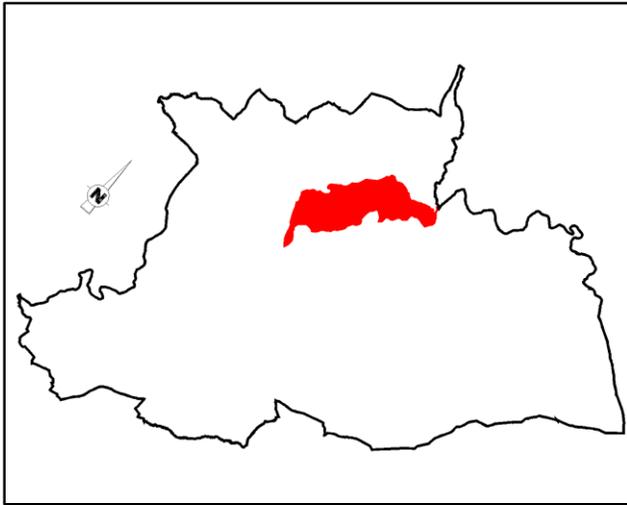
Légende

- P** Périmètre initial
(zones boisées)
- Secteur



ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS

SECTEUR 17



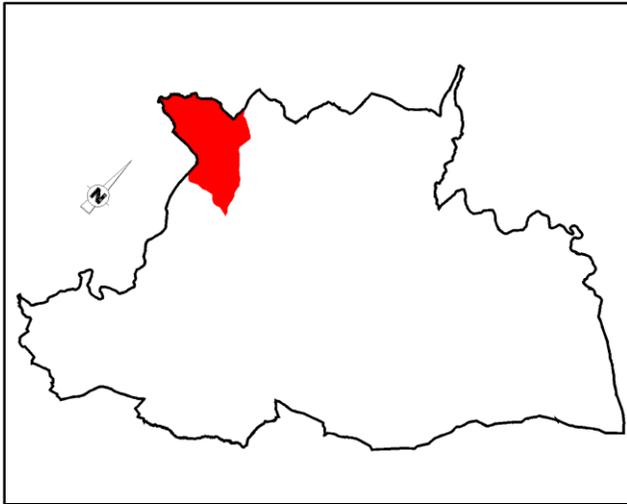
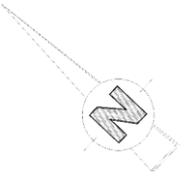
Morcellement : faible
Enclavement : faible
Desserte : bonne

Légende

- P** Périmètre initial (zones boisées)
- Secteur

ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS

SECTEUR 18

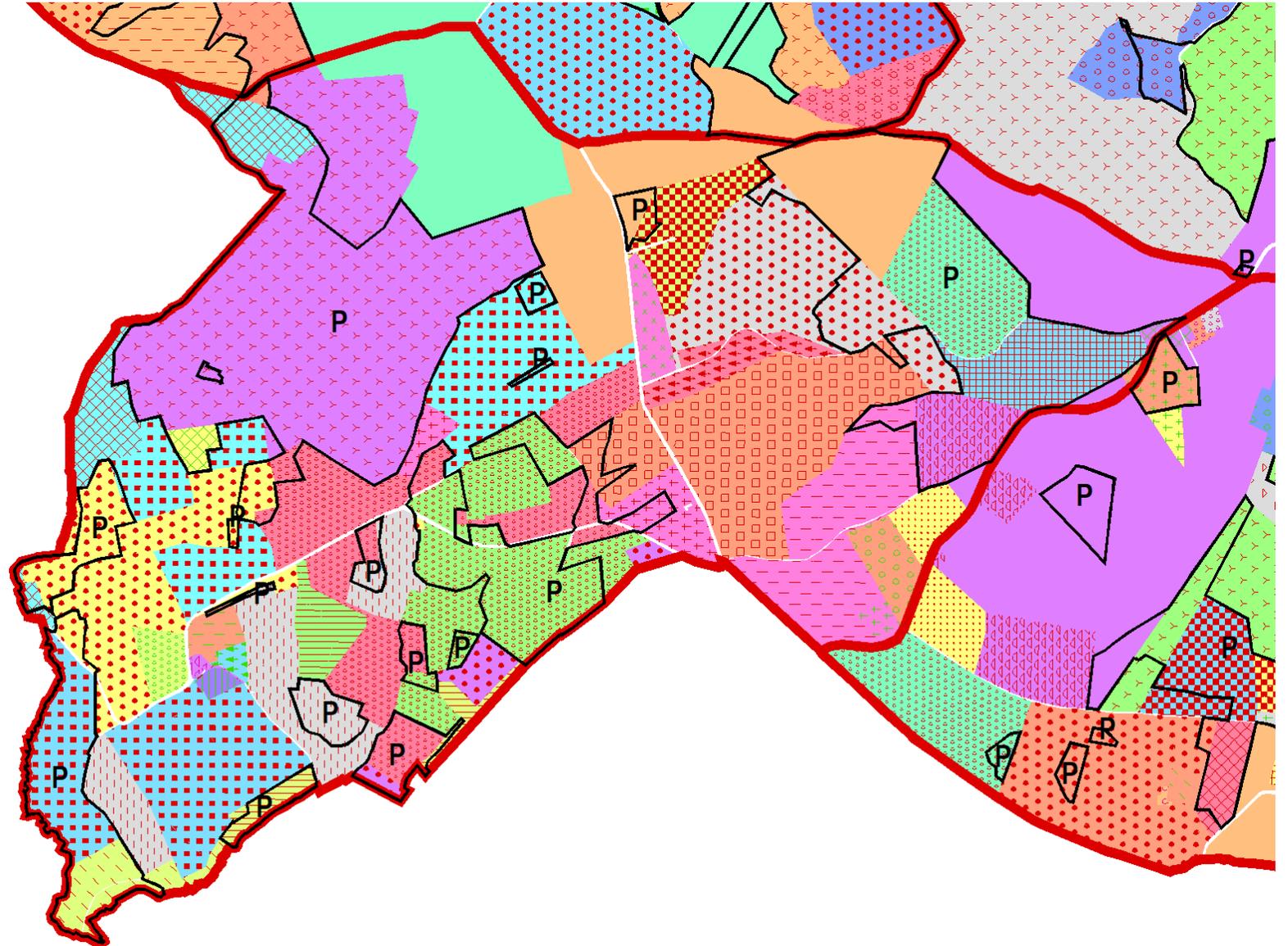


Morcellement : faible
Enclavement : moyen
Desserte : bonne

Légende

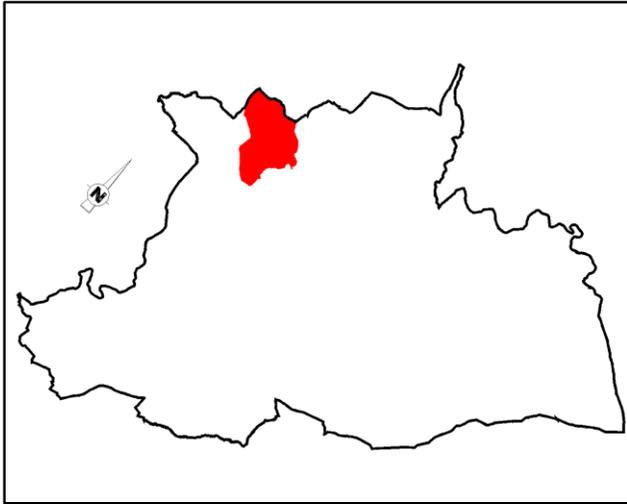
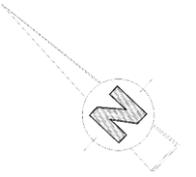
P Périmètre initial
(zones boisées)

— Secteur



ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEURS

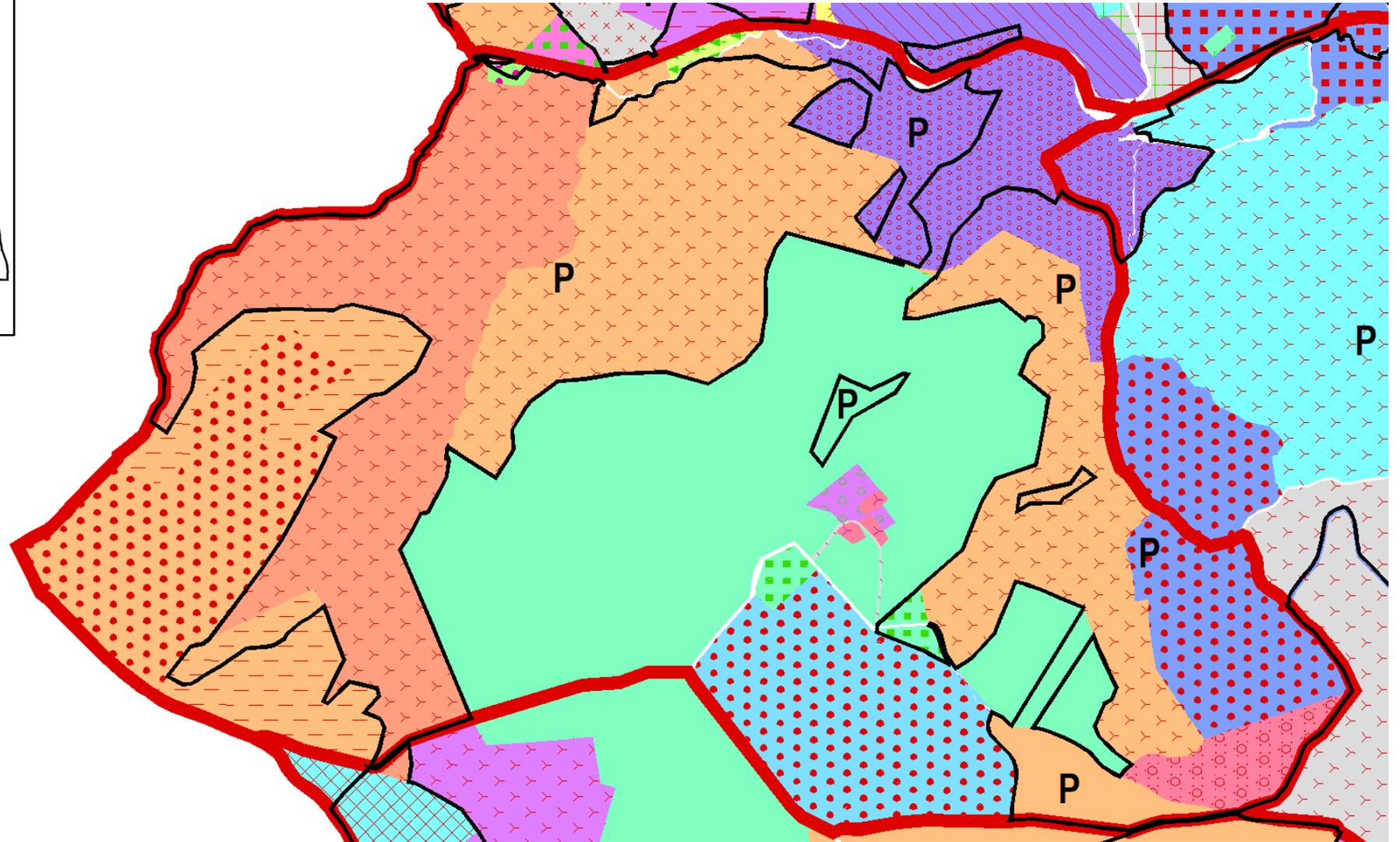
SECTEUR 19



Morcellement : faible
Enclavement : faible
Desserte : bonne

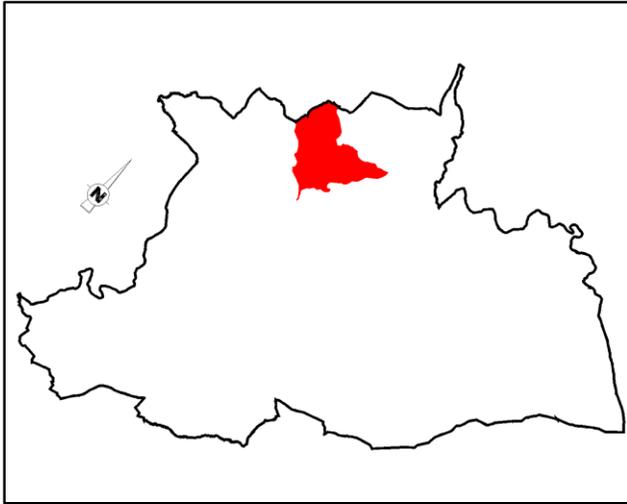
Légende

- P** Périmètre initial
(zones boisées)
- Secteur



ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEUR

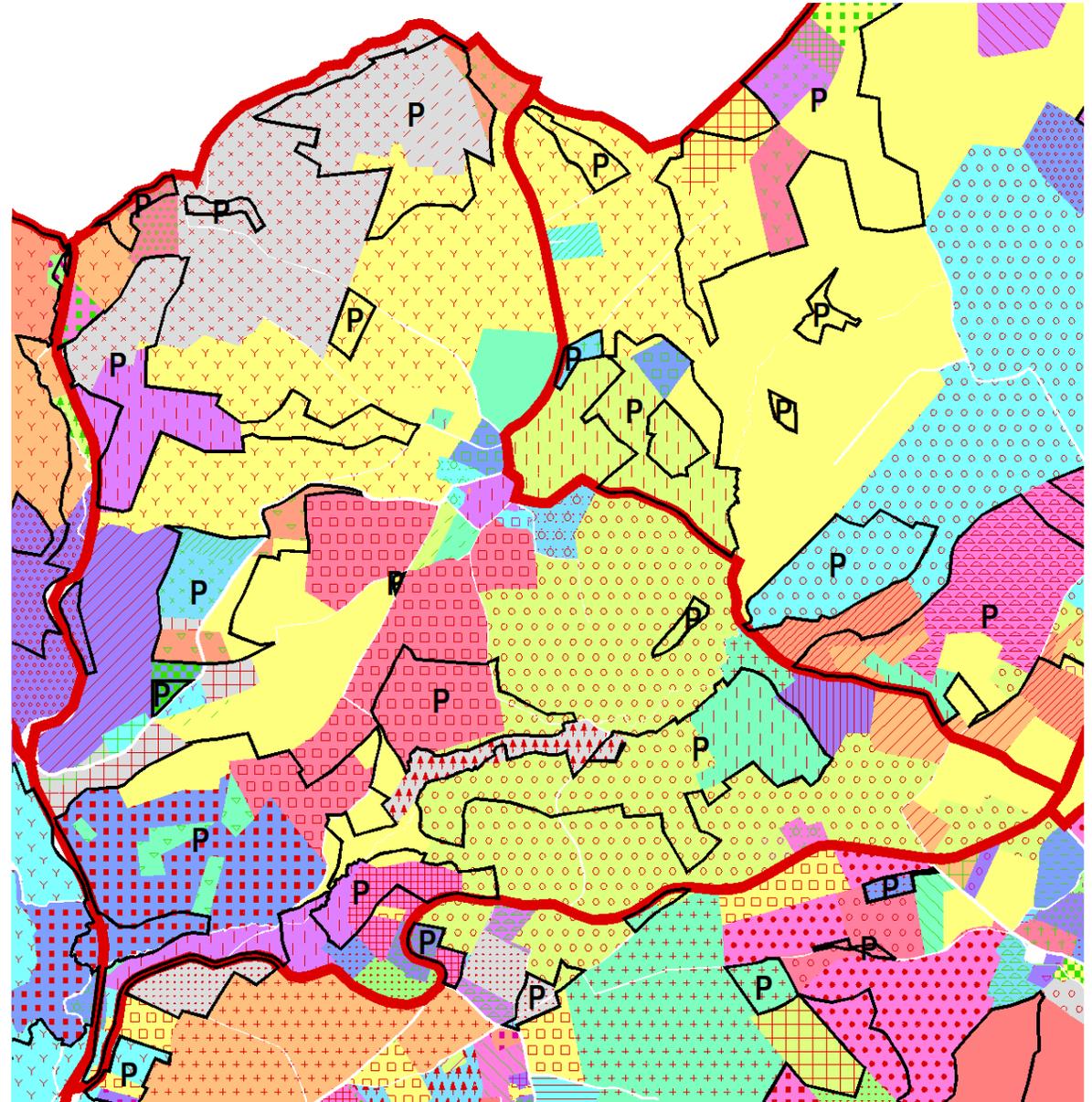
SECTEUR 20



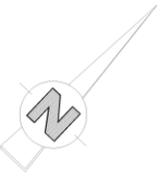
Morcellement : faible
Enclavement : moyen
Desserte : bonne

Légende

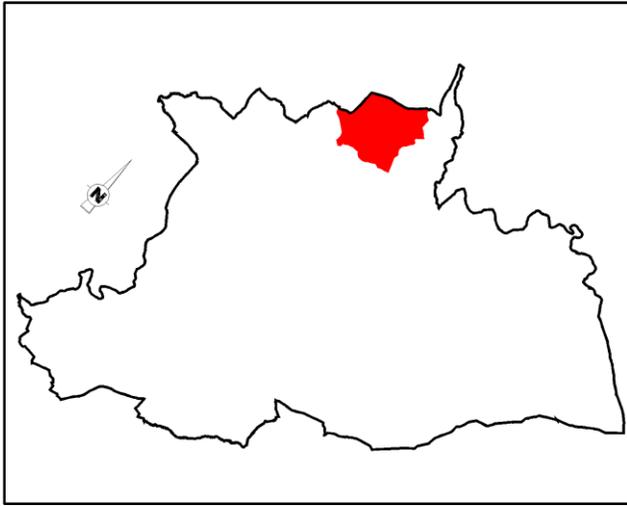
- P** Périmètre initial
(zones boisées)
- Secteur



ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEUR



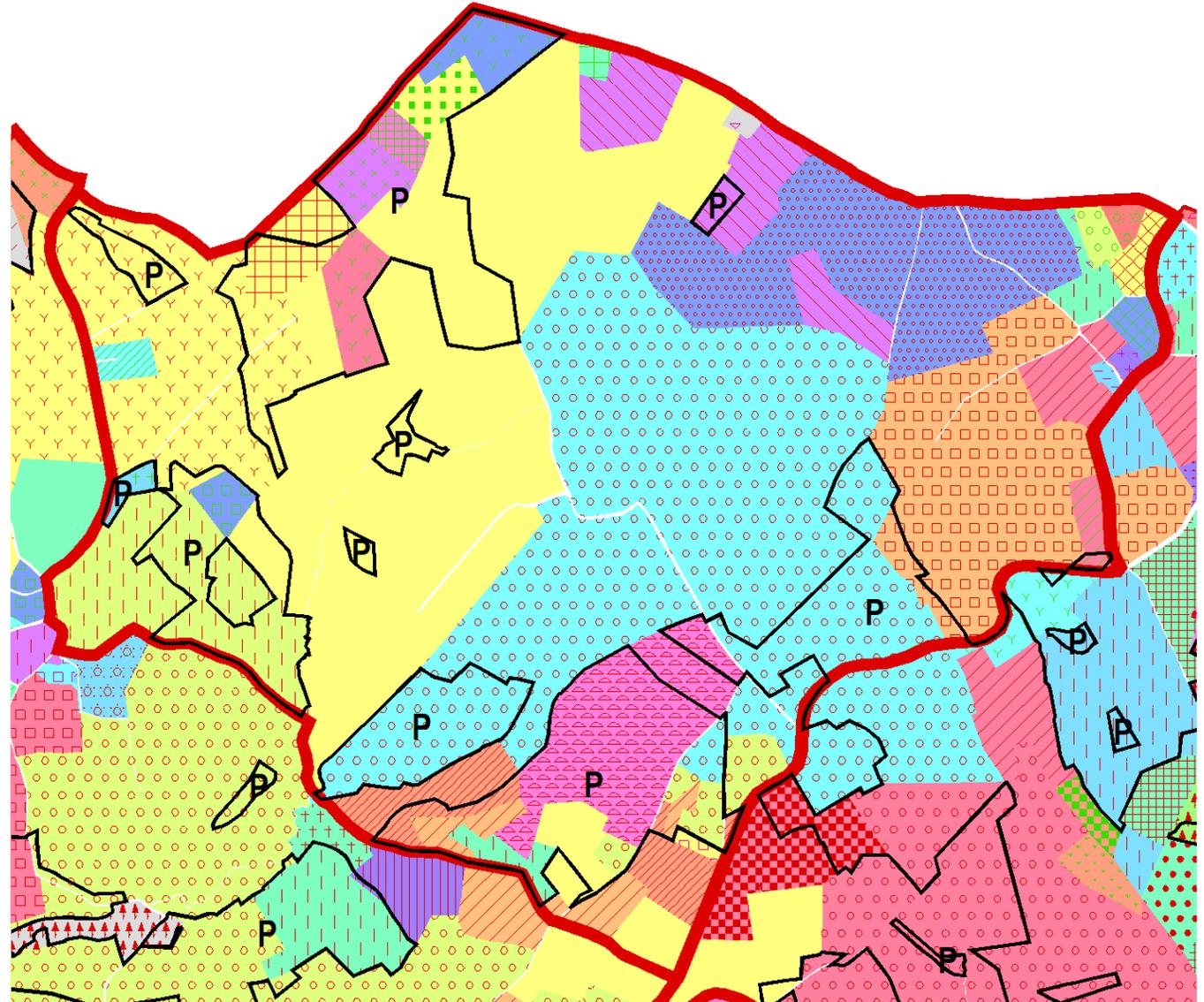
SECTEUR 21



Morcellement : faible
Enclavement : faible
Desserte : bonne

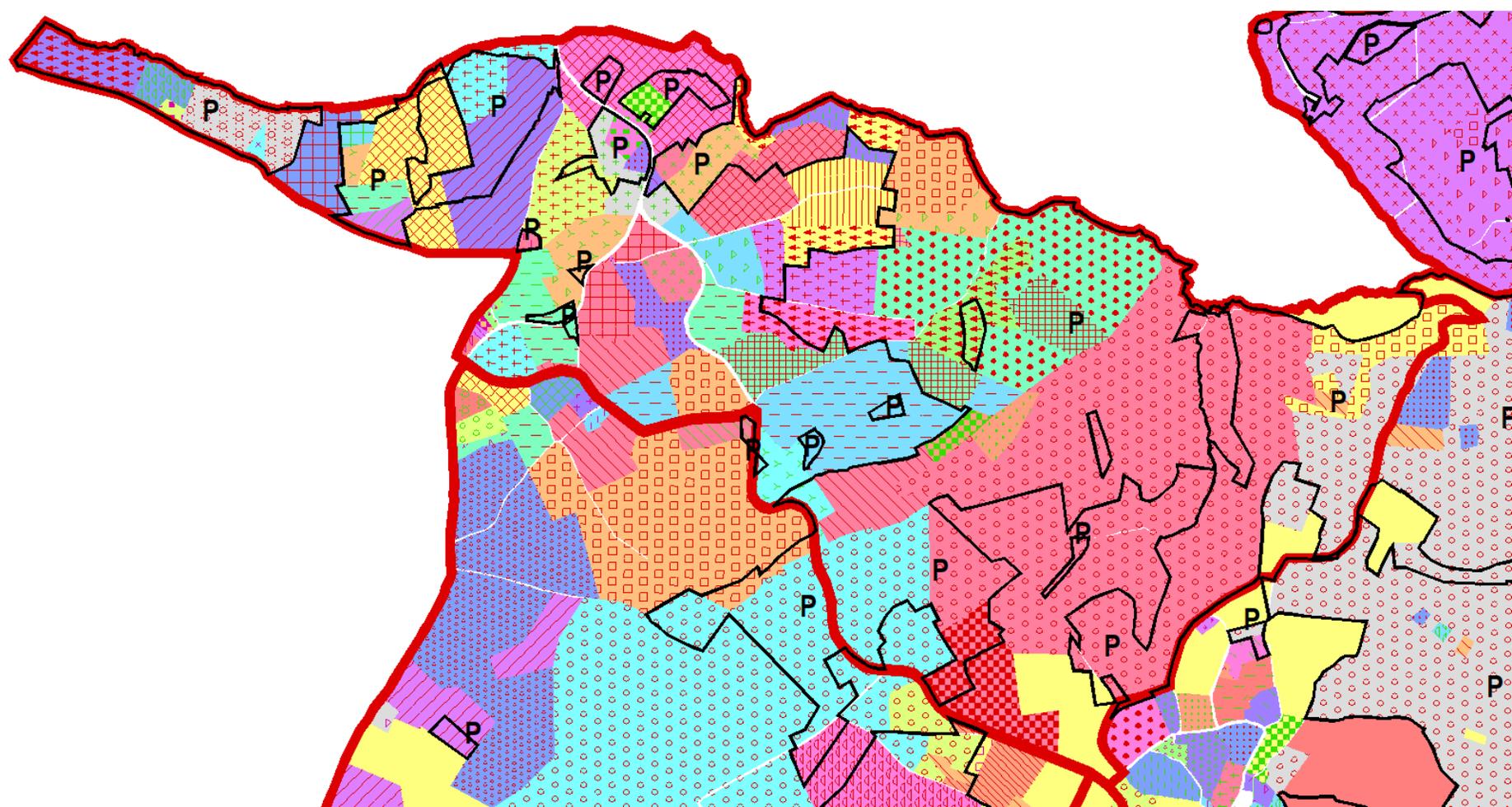
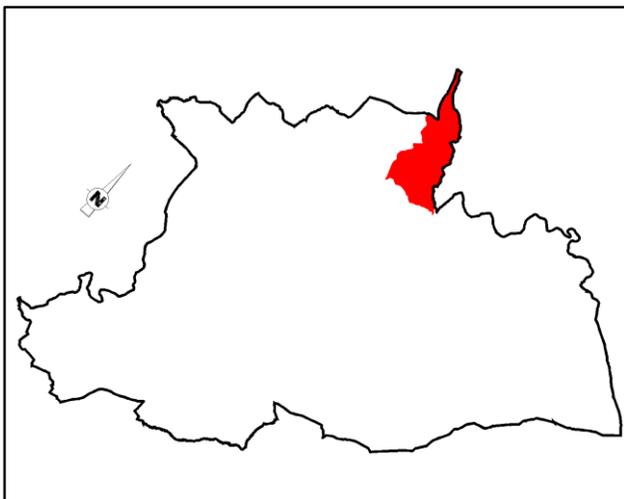
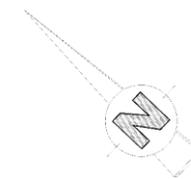
Légende

- P** Périmètre initial
(zones boisées)
- Secteur



ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS PAR SECTEUR

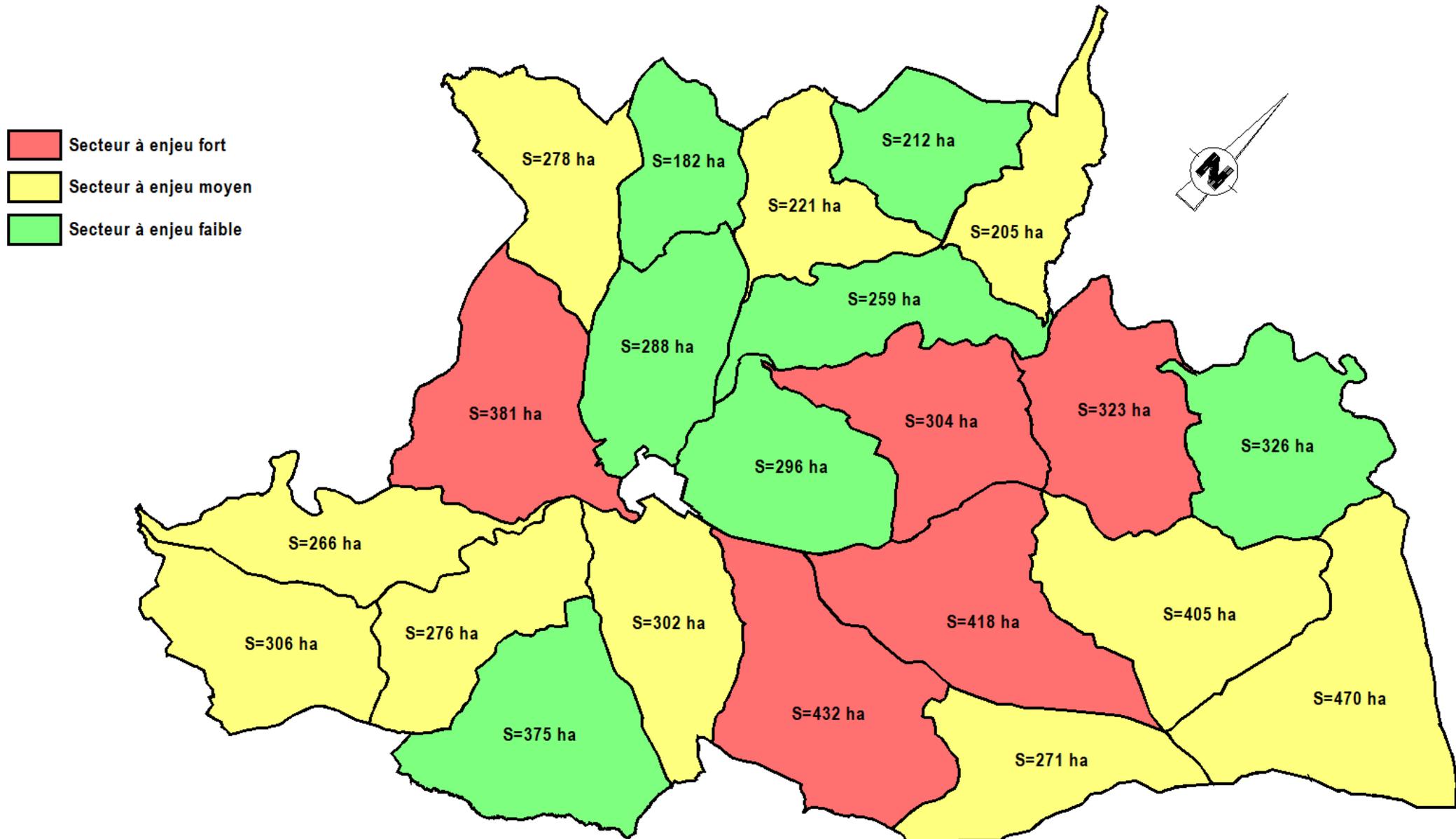
SECTEUR 22



Morcellement : **moyen**
Enclavement : **moyen**
Desserte : **bonne**

Légende
P Périmètre initial
(zones boisées)
— Secteur

BILAN DES ENJEUX DES MASSIFS BOISÉS



OPPORTUNITÉS

LES OPPORTUNITÉS

Améliorer la structure foncière des propriétés

- Le diagnostic foncier a montré que parmi les comptes pluri-îlots, 65 % sont considérés comme morcelés ou très morcelés.
- La consultation des propriétaires confirme leur intérêt pour faire des échanges.

L'aménagement foncier est l'outil adapté à ce territoire pour réduire le morcellement des propriétés.

Prendre en compte le potentiel de propriétaires vendeurs

L'analyse des retours des questionnaires est assez explicite :

Près de la moitié des propriétaires de petites parcelles (< 1 ha) souhaitent les vendre.

L'aménagement foncier permet des cessions amiables sans frais grâce à une procédure spécifique associée.

LES OPPORTUNITÉS

Assurer une maîtrise foncière publique des voies et chemins

L'aménagement foncier permettrait de :

- Classer les voies en domaine public
- Rétablir les chemins existants à conserver
- Rétrocéder les chemins qui n'ont plus d'utilité

Faciliter la maîtrise foncière des projets communaux

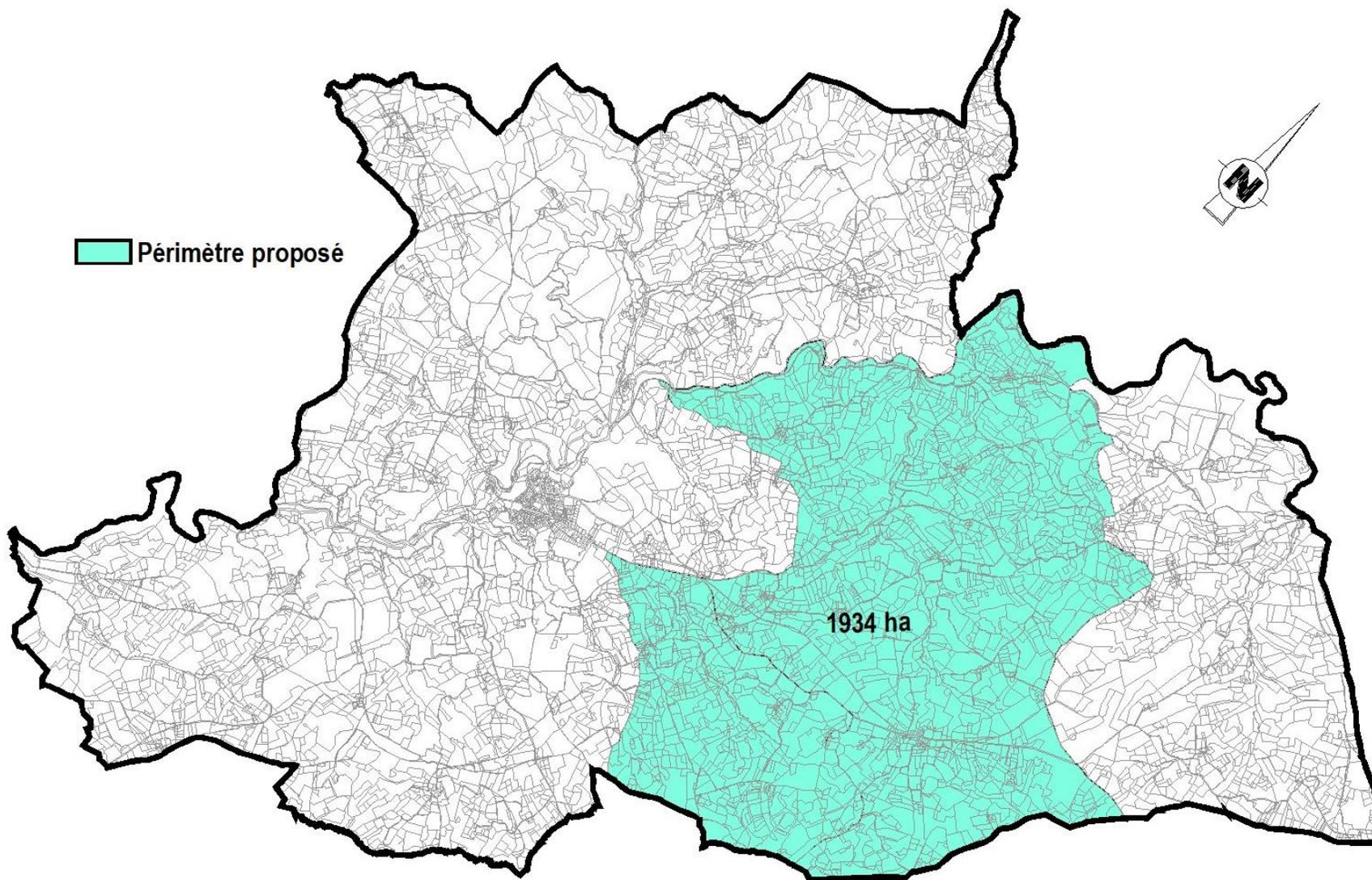
Toutes les communes ont des besoins fonciers.

Un aménagement foncier est la seule procédure qui permet d'affecter en réserves foncières pour projets communaux, les apports des communes en portefeuille notamment grâce aux chemins aliénés.

Et de compléter par la procédure des biens vacants et sans maître.

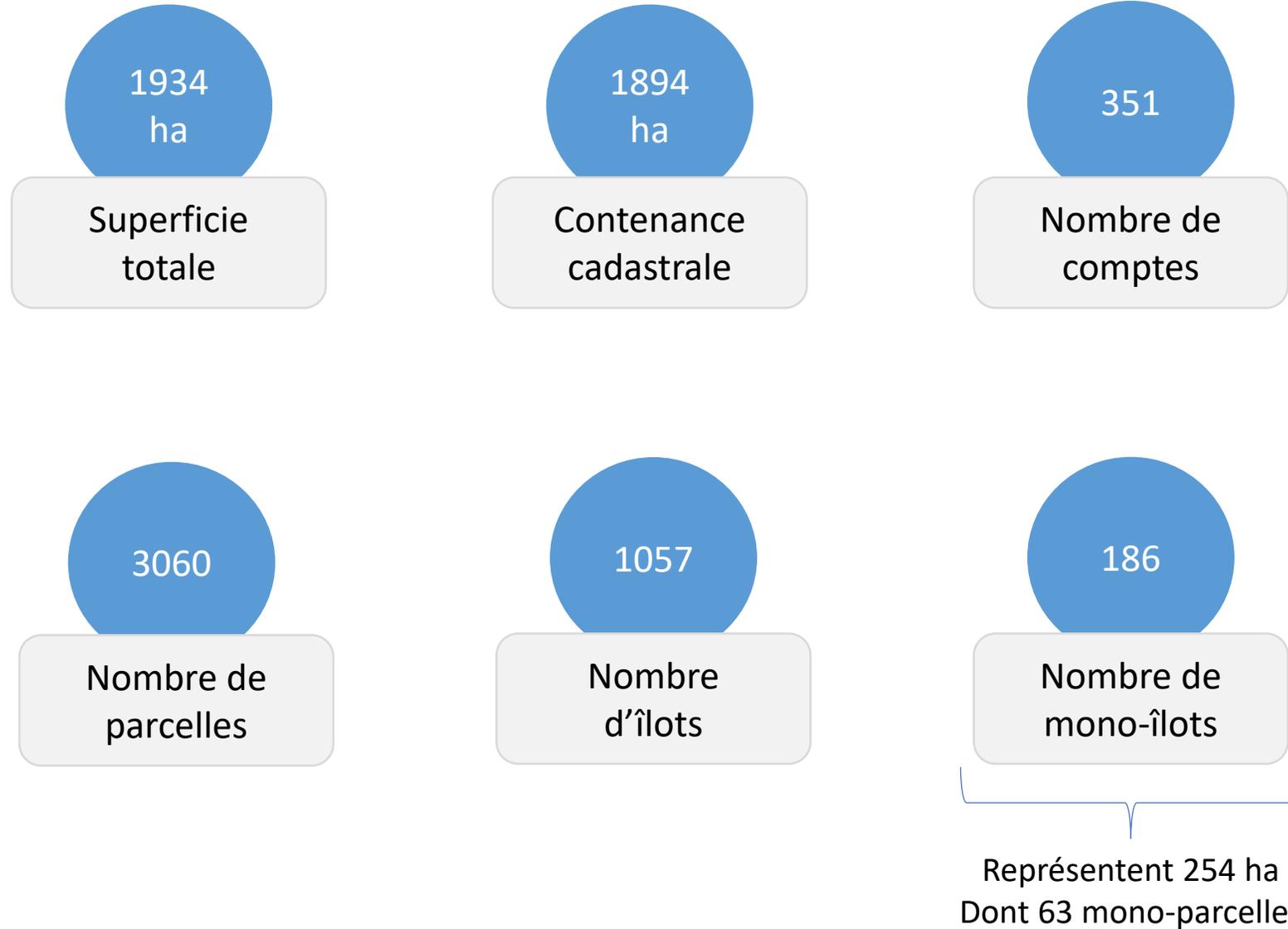
CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE

LE PÉRIMÈTRE PROPOSÉ



Afin d'assurer une homogénéité et une cohérence d'aménagement du territoire rural, nous proposons un périmètre à aménager situé sur les secteurs à enjeux forts groupés et élargi sur les secteurs de proximité immédiate qui présentent les mêmes caractéristiques.

CARACTÉRISTIQUES DU PÉRIMÈTRE PROPOSÉ



ENJEUX DU PÉRIMÈTRE

❖ Améliorer la structure foncière des propriétés

❖ Prendre en compte le fort potentiel de propriétaires vendeurs

❖ Assurer une maîtrise foncière publique des voies et chemins

❖ Faciliter la maîtrise foncière des projets communaux

LES DIFFÉRENTS MODES D'AMÉNAGEMENT FONCIER

Les échanges amiables

ECIR ou ECIF, ils ne peuvent permettre que des échanges ponctuels entre propriétaires volontaires et ne peuvent pas garantir la mise en place d'ouvrages collectifs, tels que des chemins ou des pistes. Une partie très restreinte des propriétaires pourront participer aux échanges.

L'AFAFE classique en valeur de productivité

Il est efficace en secteur d'exploitation intensive avec de bonnes conditions d'exploitation.

Il repose sur une valeur agronomique d'exploitation des sols à laquelle est ajoutée une valeur d'avenir des boisements. Il n'est pas possible de faire des échanges entre natures de terrains ou de boisements différents. Il nécessite une expertise forestière individuelle de chaque parcelle avant les échanges et après les échanges.

L'AFAFE en valeur vénale

Il repose sur des échanges à valeur égale, calculée de manière globale à la parcelle, qui tient compte des caractéristiques des terrains, de leurs boisements et de leurs conditions d'exploitation.

Cette procédure permet de travailler dans des territoires moins homogènes. Elle favorise les possibilités d'échanges et donc les regroupements.

CHOIX DU MODE

Le mode d'aménagement foncier proposé est :

L'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental en Valeur Vénale sur un périmètre de 1934 ha