

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE JUMILHAC LE GRAND	PROCES-VERBAL DE SEANCE	Le Président Patrick PAULIN
---	-------------------------------	------------------------------------

SEANCE DU MARDI 19 MARS 2024

Le mardi 19 mars 2024, à 14h00, dans la salle des fêtes de Jumilhac le Grand, s'est réunie la Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF) dont la composition a été modifiée par arrêté du Président du Conseil départemental de la Dordogne n°338469 du 27 février 2023, en application du titre II du livre I du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM), notamment ses articles L.121-2 et suivants, sous la présidence de Monsieur Patrick PAULIN, Commissaire enquêteur.

Sur convocation de Monsieur le Président :

ETAIENT PRESENTS :

- Représentant élu du Département
M. Stéphane FAYOL
- Maire :
Mme Annick MAURUSSANE
Mme Francine BOISSARD
M. Tony PETIOT
- Membres exploitants agricoles désignés par la Chambre d'agriculture
M. Jean-Claude JOUBERT
- Membres propriétaires de biens fonciers non bâtis désignés par le Conseil municipal
M. Denis DEMONTPION
M. Philippe SOIRAT
Mme Michèle TILHOS
- Membres propriétaires forestiers désignés par la Chambre d'agriculture
M. Pierre LAFAYE
M. Matthieu BAJARD
- Personnes qualifiées en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages
M. Michel THOMAS
M. Aurélien FEVRIER
M. Dominique BAILLET
M. Patrick REY

ASSISTAIENT A TITRE CONSULTATIF :

Mme Valentine MILLIERE, Géomètre-Expert – Cabinet ECTAUR
M. Stéphane BERNARD, Géomètre-Expert – Cabinet ECTAUR
M. Philippe COUTURE, Géomètre-Expert – Cabinet ECTAUR

ETAIENT EXCUSES :

M. Michel AMBLARD, Fédération départementale de la chasse
M. William REBIERRE, DGFIP – service du cadastre
M. Marcel MALIGNE, membre propriétaire de biens fonciers

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE JUMILHAC LE GRAND	PROCES-VERBAL DE SEANCE	Le Président Patrick PAULIN
---	-------------------------------	------------------------------------

Madame Audrey LACAZE-THONAT, de la Direction de l'Environnement et du Développement Durable du Conseil départemental, remplissait les fonctions de secrétaire de la commission.

Monsieur le Président présente l'ordre du jour et déclare ouverte la séance.

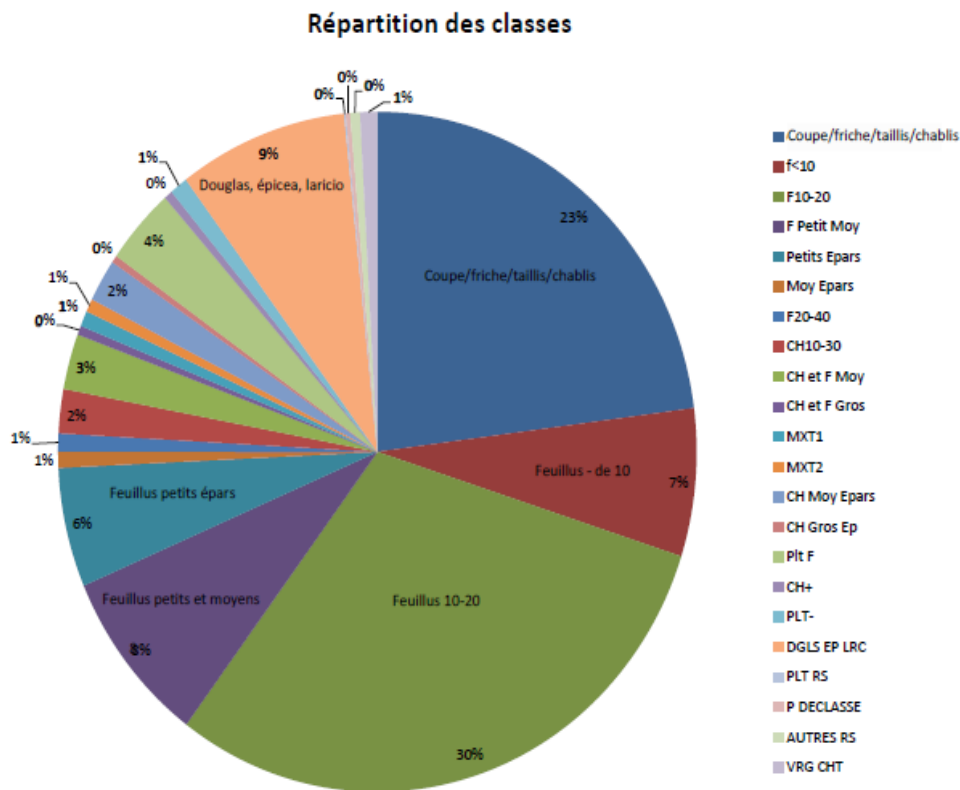
1. Présentation du diagnostic parcellaire (classement) ;
2. Détermination et validation des valeurs d'échanges ;
3. Organisation de la consultation publique relative au classement ;
4. Questions diverses.

-
1. Présentation et validation du diagnostic parcellaire (classement) ;

La parole est donnée à M. Philippe COUTURE, géomètre expert. Ce dernier présente le bilan du diagnostic parcellaire. (Se référer au document joint en annexes). Il rappelle que l'aménagement foncier forestier de Jumilhac le Grand est réalisé en valeur vénale. Il s'agit d'une valeur d'échange, à distinguer de la valeur marchande. Il poursuit en précisant que le classement a eu lieu du 4 au 8 décembre 2023. Il a été réalisé avec des membres de la commission et des propriétaires volontaires. Le périmètre avait été divisé en six quartiers pour pouvoir répartir le travail entre les différents membres de la commission et les propriétaires.

Ces parcours du terrain ont permis de déterminer 1 070 références pour 146 catégories.

- Les friches, coupes rases, chablis représentent 173 ha soit 23 % du périmètre.
- Les petits feuillus : 281 ha soit 37 % du périmètre.
- Les douglas, épicéas, laricio : 67 ha soit 9 % du périmètre.



COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE JUMILHAC LE GRAND	PROCES-VERBAL DE SEANCE	Le Président Patrick PAULIN
---	-------------------------------	------------------------------------

2. Détermination et validation des valeurs d'échanges ;

M. COUTURE présente ensuite la grille des valeurs d'échanges. (Se référer au document joint en annexes). Cette grille a été établie par les membres de la sous-commission le 13 février 2024. Elle est soumise à la validation de la Commission communale. Il est rappelé que chaque valeur est exprimée en points à l'hectare (exemple : chêne US 10 = 4 000 points à l'hectare).

CHENES en ø	NOM	VALEUR pour 1 ha
Plantation chêne pédonculé moins	B1	2000
Plantation chêne US	B2	2000
Plantation enclos	B3	6000
Chêne US 10 moins	B4	2000
Chêne US 10	B5	4000
Chêne US 15	B6	3000
Chêne US 20	B7	3000
Chêne US 40-50	B8	8000
Chêne 10-30	B9	1700
Chêne 15-20	B10	1700
Chêne 10 plus	B11	4000
Chêne 20-30	B12	1700
Chêne 20-30 épars	B13	1400
Chêne 20-40	B14	3500
Chêne 20-40 épars	B15	1400
Chêne 20-50	B16	3500
Chêne 20 épars	B17	1400
Chêne 30	B18	3500
Chêne 30-40	B19	3800
Chêne 30-40 épars	B20	1400
Chêne 30-40 plus	B21	8000
Chêne 30-50	B22	4000

FEUILLUS en ø	NOM	VALEUR pour 1 ha
Acacia robinier 10	F1	1500
Acacia robinier 20	F2	3000
Acacia 60	F3	2500
Aulne 10	F4	1300
Bouleau 10-20	F5	1000
Saule 10	F6	400
Charme 10-30	F7	1500
Charme 20-30	F8	1500
Charme 20-40	F9	1500
Charme 20 épars	F10	1000
Châtaignier 10-20	F11	1200
Chât. 30-40 épars	F12	1200
Hêtre retard 70	F13	2000
Hêtre 40-60 épars	F14	2000
Feuille 10 épars	F15	800
Feuil. 10-15 +GF	F16	1500
Feuille 10-15	F17	1500
Feuil. 10-15 épars	F18	1200
Feuille 10-20	F19	1500
Feuil. 10-20 épars	F20	1200
Feuille 10-30	F21	1500
Feuil. 10-30 épars	F22	1200

PINS par âge	NOM	VALEUR pour 1 ha
Douglas 15-20	P1	4500
Douglas 20-40	P2	4500
Douglas 25	P3	4500
Douglas 30	P4	4500
Douglas 40	P5	8000
Dougl. 40 densité 2	P6	4500
Dougl. 40 densité 3	P7	3000
Douglas 50	P8	8000
Epicea douglas 50	P9	6000
Epicea 30-40	P10	4000
Epicea 50 coupe	P11	6000
Laricio 15	P12	4000
Laricio 15 densité 2	P13	2500
Mélèze douglas 7	P14	3000
Pin Sylvestre 40-50	P15	4000
Pin 10	P16	3500
Pin 40 densité 2	P17	2500
Pin 40 densité 3	P18	2500
Pin 50	P19	5000
Pin 50 densité 2	P20	3000
Pin 80 épars	P21	3000
Rés. cèdre 10 den. 3	P22	1500

Chêne 30-50 épars	B23	1600
Chêne 30-60	B24	4500
Chêne 30 épars	B25	1400
Chêne 40	B26	4000
Chêne 40-50	B27	8000
Chêne 40-50 épars	B28	1600
Chêne 40-50 plus	B29	8000
Chêne 40-60	B30	8000
Chêne 40-60 épars	B31	1600
Chêne 40-60 plus	B32	8000
Chêne 40-80 épars	B33	2500
Chêne 40 épars	B34	1400
Chêne 50-60	B35	8000
Chêne 50-60 épars	B36	1600
Chêne 50 épars	B37	1600

Feuil. 10-40 épars	F23	1200
Feuille 15-20	F24	1500
Feuille 20	F25	1500
Feuille 20 épars	F26	1200
Feuille 20-30	F27	1600
Feuil. 20-30 épars	F28	1200
Feuille 20-40	F29	1500
Feuil. 20-40 épars	F30	1200
Feuille 30	F31	1500
Feuille 30 épars	F32	1200
Feuille 30-40	F33	1700
Feuil. 30-40 épars	F34	1200
Feuille 30-50	F35	1800
Feuil. 30-50 épars	F36	1200
Feuille 40-50	F37	1800
Feuil. 40-60 épars	F38	1200
Feuille 40 épars	F39	1200
Feuille 10	F40	1000

Résineux 10-15	P23	2000
Résineux 15-20	P24	2500
Résineux 30	P25	2500
Résin. 30 densité 3	P26	2000
Résineux 40-50	P27	3500
Sapin 50	P28	6000
Sapin densité 2	P29	4000

DIVERS BOIS		
Coupe	COU	400
Friche	FRI	500
Régénération	RGN	600
Régénération de châtaigniers	RGC	4000
Chablis	CHA	400
PINS-FEUILLUS		
Bois mixte > 30	M1	1600
Bois mixte < 30	M2	1500

TERRES		
Argilo limoneuse, Sablonneuse, caillouteuse	T1	4000
Limoneuse, Sablonneuse, caillouteuse et argile ++	T2	4000

PRAIRIES		
Prairie de Pâturage, de fauche	PR1	4000
Prairie humide	PR2	1500
Prairie non entretenue	PR3	1000
DIVERS		
Sol	SOL	1500
Etang	ETA	1500
Chemin privé	CHE	400
Carrière	CAR	400
Dépôt	DPT	100
Clairière	CLA	400
Verger châta. vieux	VE1	2000
Verger châtaig.	VE2	3000
Verger fruitier	VE3	2000

Les parcelles de bois situées entre la route et l'Isle et entre le plateau et la route auront une valeur minorée entre 15% et 50% en raison de la pente. Les classes concernées sont F41, F42, F43, F44, F45, F46, F47, P30, P31, P32, B38, B39, B40, CB-, CO-, M2-, FR-, RG-, RG.

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE JUMILHAC LE GRAND	PROCES-VERBAL DE SEANCE	Le Président Patrick PAULIN
---	-------------------------------	------------------------------------

3. Organisation de la consultation publique relative au classement ;

Les propriétaires de terrains compris dans le périmètre de l'opération d'aménagement foncier de la commune de JUMILHAC LE GRAND, sont informés qu'une consultation publique portant sur la nature et l'étendue des droits de chaque propriétaire sur les parcelles soumises à l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental aura lieu du lundi 13 mai au mercredi 12 juin 2024.

M. Patrick PAULIN, Président de la Commission Communale d'Aménagement Foncier et commissaire enquêteur, recevra les observations du public selon les modalités suivantes :

- Lundi 13 mai 2024 de 14h00 à 17h00 – salle des fêtes
- Mardi 21 mai 2024 de 14h00 à 17h00 – salle des fêtes
- Mercredi 29 mai 2024 de 14h00 à 17h00 – salle des fêtes
- Samedi 8 juin 2024 de 9h00 à 12h00 – salle des associations
- Mercredi 12 juin 2024 de 14h00 à 17h00 – salle des fêtes

M. William JACONELLI, Chef de projets, se tiendra à la disposition du public aux mêmes jours et heures que le Président de la Commission communale.

Tous les propriétaires seront avisés de cette consultation publique par courrier adressé en recommandé par le Département au moins quinze jours avant le début de la consultation. Ils recevront à cette occasion un bulletin individuel (se référer au document joint en annexes), dressant la liste des parcelles paraissant leur appartenir.

Le dossier de consultation publique sera composé comme suit :

- Un mémoire explicatif justifiant les opérations ;
- Un plan indiquant pour chaque parcelle ou partie de parcelle la nature de culture et la classe retenues par la Commission ;
- Un état indiquant pour chaque parcelle ou partie de parcelle, avec les renseignements cadastraux, la surface et l'estimation en valeur vénale ;
- Un état des propriétés indiquant, pour chaque propriétaire, les parcelles paraissant lui appartenir avec l'indication de leur surface et de leur estimation en valeur vénale ;
- Un registre des observations.

Les pièces du dossier seront déposées, pendant la durée de la consultation, en mairie de Jumilhac le Grand et seront également consultables sur le site internet du Département à l'adresse internet suivante : <https://www.dordogne.fr/> ⇒ Rubrique Aménagement du territoire.

Chacun pourra en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations et propositions, sur le registre mis à leur disposition en mairie, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Le public pourra également adresser ses observations et propositions écrites au Président de la Commission Communale par courrier postal en mairie de Jumilhac le Grand, au plus tard huit jours après la clôture de la consultation publique.

Le Président de la Commission Communale d'aménagement foncier établira, sur la base des résultats de la consultation, un rapport qu'il transmettra à la Commission.

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE JUMILHAC LE GRAND	PROCES-VERBAL DE SEANCE	Le Président Patrick PAULIN
---	-------------------------------	------------------------------------

M. COUTURE rappelle la nécessité pour les propriétaires de participer à cette consultation publique. Seules les observations consignées par écrit dans le registre mis à leur disposition feront l'objet de réponses de la part de la Commission communale.

M. COUTURE précise que lors de la consultation publique, son équipe demandera à chaque propriétaire ses vœux en matière de restructuration, ventes ou achats. Ce sera aussi l'occasion d'informer les propriétaires au sujet de la procédure de cession de petites parcelles qui facilite la vente de parcelles de moins d'1,5 ha et dont la valeur est inférieure à 1 500 €.

4. Questions diverses.

Il est demandé si le prix de vente restera libre le temps de l'opération. M. COUTURE répond que les prix de vente resteront à la discrétion des propriétaires. « Les évaluations servent souvent de base à des réflexions mais ce ne sont pas des valeurs marchandes ».

Il est demandé de rappeler la procédure de cession de petites parcelles. Celui qui achète doit être propriétaire dans le périmètre. L'argent n'est versé qu'à la clôture des opérations. « L'objectif est de favoriser des échanges, pas de créer des enclaves ».

Il est demandé la date de clôture de l'opération. Il lui est répondu qu'il reste encore deux ans et demi de procédure. « Un AFAFE dure en moyenne trois ans. Cela peut être plus long, en fonction des besoins exprimés par les propriétaires et les élus locaux. »

M. COUTURE explique ensuite, le déroulement de la procédure. Il fait référence à l'élaboration d'un avant-projet parcellaire. « Il s'agit d'une première ébauche du projet qui fera l'objet d'une consultation publique dédiée ».

Le projet d'aménagement foncier suppose quant à lui, le bornage en amont de toutes les parcelles pour permettre aux propriétaires de voir concrètement les échanges proposés.

Il est demandé s'il est possible de diviser à nouveau les parcelles une fois l'opération terminée, par exemple dans le cadre de successions. M. COUTURE précise que pendant dix ans après la clôture de l'opération, les projets de divisions de parcelles remembrées seront soumis à la validation de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier.

Il est demandé si des travaux sont prévus, en particulier des ouvertures de chemins. M. COUTURE rappelle que le programme des travaux connexes sera élaboré avec les membres de la Commission et les élus locaux. Concernant les chemins publics, il est précisé que seule la commune sera décisionnaire. Il est rappelé par ailleurs que les travaux connexes sont sous maîtrise d'ouvrage de la commune. Le Département les subventionne entre 50 et 80% du montant global HT des travaux. Concernant les pistes à vocation de défense contre les incendies, la commune pourra compter sur des aides des fonds européens gérés par la Région jusqu'à 80% HT des travaux.

Il est précisé qu'il existe des possibilités de conventions entre la commune, les propriétaires et des associations concernant les chemins de randonnée.

Il est demandé s'il faudra prendre RDV pour rencontrer le commissaire enquêteur et le géomètre lors de la consultation publique. Il est répondu qu'il s'agit de permanences au cours desquelles les propriétaires seront reçus les uns après les autres par ordre d'arrivée.

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE JUMILHAC LE GRAND	PROCES-VERBAL DE SEANCE	Le Président Patrick PAULIN
---	-------------------------------	------------------------------------

Il est demandé si les propriétaires riverains de chemins qui ne serviront plus, pourront les acheter. Il est répondu que tout le maillage de la voirie sera revu dans le cadre de l'opération. L'emprise des chemins ruraux désaffectés sera attribuée à la commune.

Il est demandé si l'avis de consultation publique et le Bulletin Individuel seront adressés aux propriétaires avant le début de la consultation publique. Il est répondu que ces éléments seront adressés par le Département aux propriétaires au moins quinze jours avant le début de la consultation publique par courrier en recommandé avec accusé de réception.

M. COUTURE ajoute que le bulletin individuel devra être vérifié par chaque propriétaire. En cas d'erreur, il sera nécessaire d'adresser au géomètre les actes à jour (ex : divorce, décès...).

Toutes ces données seront ensuite adressées au Service de la Publicité Foncière de Périgueux pour vérification.

Il est demandé s'il est nécessaire d'apporter des preuves de mutations récentes lors de la consultation publique d'avril. Il est répondu par l'affirmative.

Il est demandé si des biens vacants et sans maître ont été repérés dans le périmètre. Il est répondu que l'aménagement foncier va permettre d'identifier ces biens vacants et sans maître. Dans le cadre de l'opération, les biens seront regroupés. Il appartiendra ensuite à la commune de mener la procédure adaptée pour pouvoir les intégrer dans son patrimoine. Mais la plupart du temps, il s'agit en fait d'oublis dans les successions, les biens ne sont pas véritablement vacants ou sans maître.

Il est demandé si un échange peut être bloqué quand des indivisaires ne sont pas d'accord. Il est répondu que c'est la Commission communale qui décidera de la suite à donner à l'échange. Il est rappelé que l'AFAFE est une opération d'intérêt général. Celui qui n'est pas d'accord peut toujours réclamer devant la CDAF et le Tribunal Administratif de Bordeaux. Un indivisaire minoritaire ne peut pas bloquer un échange. Il peut néanmoins bloquer une vente en sous-seing privé dans le cadre de l'AFAFE.

Il est rappelé que les changements de l'état des lieux sont soumis à une demande d'autorisation auprès de la Commission communale. C'est également le cas concernant les ventes de bois. L'objectif est de savoir en temps réel ce qui se trouve sur chaque parcelle afin de pouvoir proposer des échanges équilibrés en valeur vénale. Une coupe sera échangée contre une coupe. Il n'y a aucune valorisation à espérer d'une parcelle coupée. Ceux qui voudraient planter devront également le déclarer en faisant cette même démarche. Les formulaires sont disponibles en mairie et seront à adresser au Département.

Selon M. COUTURE : « un AFAFE doit être conçu comme une opportunité, une chance. Grâce à l'étude d'impact réalisée en parallèle de la restructuration foncière, l'environnement est protégé voire même dans certains cas, mis en valeur ».

Il est demandé si le géomètre intervient pour mettre d'accord un vendeur et un acheteur concernant le prix. Il est répondu que le prix est l'affaire des propriétaires. Ce n'est pas le rôle du géomètre.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Président remercie les membres présents et lève la séance à 16h00.

La Secrétaire,

A. LACAZE THONAT



Le Président,

P. PAULIN

