

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

SEANCE DU MARDI 26 SEPTEMBRE 2023

Le mardi 26 septembre 2023, 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
- Membres exploitants agricoles désignés par la Chambre d'agriculture
M. Daniel SEMBLAT
M. Jean-Claude JOUBERT
- Membres propriétaires de biens fonciers non bâtis désignés par le Conseil municipal
M. Denis DEMONTPION
M. Marcel MALIGNE
M. Philippe SOIRAT
- Membres propriétaires forestiers désignés par la Chambre d'agriculture
M. Matthieu BAJARD
M. Nicolas IMBEAU
- 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. Sébastien SPIRKEL
M. Patrick REY
- Représentant du cadastre
M. William REBIERRE

ASSISTAIENT A TITRE CONSULTATIF :

Mme Valentine MILLIERE, Géomètre-Expert – Cabinet ECTAUR
M. Philippe COUTURE, Géomètre-Expert – Cabinet ECTAUR
M. William JACONELLI, Cabinet ECTAUR

ETAIENT EXCUSES :

Mme Francine BOISSARD, Conseillère municipale
M. Julien TRILLAT, membre exploitant
Mme Michèle TILHOS, membre propriétaire foncier
M. Michel AMBLARD, Fédération Départementale de la Chasse

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 déclare ouverte la séance et fait connaître l'ordre du jour suivant :

1. Mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental : point procédure ;
2. Planning prévisionnel des opérations ;
3. Questions diverses.

En préambule, Monsieur Stéphane FAYOL, Conseiller départemental, souhaite rappeler la chronologie des démarches entreprises jusqu'ici pour permettre le lancement de l'aménagement foncier.

M. FAYOL précise ensuite l'investissement financier important, consenti par le Département sur la commune de Jumilhac le Grand.

Monsieur FAYOL souhaite insister sur l'implication des membres de la Commission. Il constate que les contributions qui sont faites, le sont dans un excellent état d'esprit. Il n'y a pas d'agressivité. Les échanges sont constructifs. Il souhaite que cette réunion soit à l'image de toutes les autres et que l'on puisse avancer dans les meilleures conditions possibles.

Vous trouverez en annexes, une fiche de suivi de l'opération et ci-dessous un tableur récapitulatif des chiffres précédemment énoncés.

AFAFE DE JUMILHAC LE GRAND	
Etudes d'aménagement	
Volet foncier	27 336 € TTC
Volet environnemental	23 100 € TTC
Total	50 436 € TTC
Phase opérationnelle	
Marché de géomètre	484 158 € TTC
Etude d'impact	44 772 € TTC
Total	528 930 € TTC
Frais accessoires (montant évolutif)	
2021-2023	11 000 €
Investissement global (provisoire)	
Total	590 366 € TTC

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

1. Mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental : point procédure

La parole est ensuite donnée à M. Philippe COUTURE, géomètre expert, qui présente aux membres de la Commission, un diaporama détaillant les modalités de mise en œuvre d'une opération d'aménagement foncier. Ce document est joint en annexes.

« Il s'agit aujourd'hui d'une réunion d'information et de présentation de la procédure de l'AFAFE. C'est une aventure humaine qui commence et qui va durer environ 3 ans. Nous entrons dans la phase opérationnelle. La Commission va être amenée à prendre des décisions, à donner un cap. L'AFAFE est une procédure ancienne. C'est une procédure qui a évolué avec le temps en fonction des besoins de la société. L'outil a été amélioré de façon à prendre en compte la protection de l'environnement. La procédure est réglementée par le Code Rural et de la Pêche Maritime. Toutes les décisions qui seront prises par la Commission devront respecter ce code. Il y a des règles à respecter de façon à s'assurer de ne léser personne ».

Un AFAFE permet de poursuivre de nombreux objectifs, parmi lesquels :

- Améliorer les conditions d'exploitation des propriétés rurales agricoles et forestières
- Assurer la mise en valeur et la protection du patrimoine rural et des paysages
- Contribuer à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal

Les différents acteurs d'un AFAFE

- Le Département initie, finance et assure le suivi administratif, technique et juridique des opérations d'AFAFE. Le Département de la Dordogne est proactif en matière d'AFAFE. M. COUTURE précise « qu'en France, il y a des départements qui ne font pas d'AFAFE. C'est une chance pour la Dordogne. »
- La commune : un AFAFE n'est réalisé que sous réserve que la commune en ait demandé la mise en œuvre. La commune est également maître d'ouvrage des travaux connexes. Elle les finance. Le Département les subventionne entre 50% et 80% du montant global HT. M. COUTURE ajoute que « dans certains départements, les travaux connexes sont à la charge des propriétaires. Cela n'a pas été le choix du Département de la Dordogne ».
- L'État dans son rôle réglementaire : il émet des prescriptions et veille à la protection de l'environnement.
- La Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF) : il s'agit d'une instance d'appel des décisions prises par les commissions communales ou intercommunales.
- La Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF)/Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier (CIAF) : instance décisionnelle. Organe officiel de décision. Les opérations d'échanges seront validées en CCAF. Tout au long de la procédure, les propriétaires seront invités à écrire leurs souhaits lesquels feront l'objet d'arbitrages de la part de la CCAF.
- La sous-commission : émanation de la CCAF/CIAF. Instance de travail. Elle n'a pas d'existence officielle. Elle est composée des « membres locaux » (ex : membres élus, propriétaires fonciers, forestiers, agricoles, exploitants...) de la CCAF/CIAF ainsi que de toutes les personnes que la Commission jugera utile d'associer.
- Le chargé d'études environnement : qui a pour mission de s'assurer que la procédure ne porte pas atteinte à l'environnement et participe à sa valorisation.

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

- Les propriétaires fonciers, forestiers, agricoles et les exploitants agricoles et forestiers. « Il s'agit de la seule procédure qui permet à l'ensemble des propriétaires et des exploitants de participer activement à l'aménagement de leur territoire ».

M. COUTURE rappelle que « dans beaucoup de pays, l'aménagement foncier est réalisé par des experts sans l'intervention des propriétaires. La procédure en France depuis 70 ans fait la part belle à la concertation. Toutes les personnes intéressées sont associées à chaque étape de la procédure ».

Les membres de la Commission

- Le Président de la CCAF/CIAF est un commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Judiciaire
- Les représentants des élus locaux
- Un représentant élu du Département
- Des propriétaires fonciers
- Des propriétaires forestiers
- Des propriétaires agricoles
- Des exploitants agricoles
- Des personnes qualifiées en matière de protection de la nature
- Un représentant des services fiscaux (service du cadastre)
- Des fonctionnaires du Département

La composition de la sous-commission

Il s'agit des membres « locaux » de la CCAF/CIAF (membres élus, propriétaires, exploitants...) et toutes les personnes que la Commission jugera utile d'associer.

Le rôle du géomètre expert

Le Code Rural précise que seul un géomètre expert agréé en aménagement foncier peut mener une telle procédure. Cet agrément est délivré par le Ministère de l'Agriculture. Il y a 2 000 géomètres experts en France et seulement une centaine de ces géomètres sont agréés en matière d'AFAFE.

Le cabinet ECTAUR dont M. COUTURE est le gérant, justifie de 35 ans d'expérience en matière d'aménagement foncier. Le cabinet emploie par ailleurs, un chef de projet qui ne fait que de l'AFAFE. Il s'agit de M. William JACONELLI.

Le géomètre assiste la Commission pour décider des valeurs d'échanges, recueillir l'avis de tous les propriétaires, proposer des échanges équilibrés en valeur vénale et en surface.

Le géomètre établira un plan des masses de façon à définir l'exacte surface du périmètre. Il va donc s'attacher à relever les limites du périmètre et va mesurer les chemins et les ruisseaux de façon à connaître précisément la superficie qu'il restera à réattribuer aux propriétaires privés.

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

Le géomètre travaillera ensuite à proposer un avant-projet puis un projet d'aménagement foncier. Ce projet donnera lieu à une enquête publique et sera borné afin de permettre aux propriétaires de bien comprendre les échanges proposés. Les propriétaires seront donc associés pour donner leurs avis et le bornage sera modifié en conséquence.

La phase opérationnelle

Le classement des sols et la détermination des propriétaires réels : M. JACONELLI propose d'organiser une réunion de la sous-commission dans le courant de la semaine du 9 octobre pour commencer à travailler sur la détermination des valeurs d'échanges. Madame le Maire propose que la sous-commission se réunisse le 12 octobre à 9h00 dans la salle des fêtes. M. COUTURE insiste sur la nécessité de participer à cette sous-commission.

Une fois que les critères d'évaluation auront été définis, la sous-commission sera invitée à parcourir le périmètre parcelle par parcelle. Le périmètre sera divisé en secteurs. Des référents par secteur seront désignés. Lors de la prochaine réunion de la sous-commission, un planning des visites de terrain sera élaboré.

Il s'agira également de déterminer les propriétaires réels de chaque parcelle. Tous les propriétaires seront destinataires d'un Bulletin Individuel. Ce document sera à vérifier et à rectifier le cas échéant. Ces documents seront ensuite validés par le service de la publicité foncière.

Une fois le classement terminé, une consultation publique sera organisée pendant un mois. Tous les propriétaires seront invités à vérifier le classement de leurs parcelles et à en demander la modification si nécessaire.

M. COUTURE rappelle que seules les observations écrites seront soumises à l'analyse de la CCAF. « Il est impératif de mettre par écrit ses desideratas. C'est une aventure humaine qui peut paraître de prime abord longue et compliquée mais vous vous rendrez très vite compte que tout se fait finalement très naturellement. »

2. Planning prévisionnel des opérations

M. COUTURE présente ensuite un planning prévisionnel des opérations. Ce document est joint en annexes.

- Réunion de la sous-commission : 12 octobre 2023
- Classement : à compter du 4 décembre 2023
- Réunion de la CCAF : février 2024
- Consultation publique sur le classement : avril 2024 (un mois de consultation)
- Réunion de la CCAF : juin 2024
- Elaboration de l'avant-projet : pendant six mois.
- Consultation publique portant sur l'avant-projet : décembre 2024 (un mois de consultation)
- Elaboration du projet : pendant six mois.
- Enquête publique portant sur le projet définitif d'aménagement foncier : juillet 2025
- Réunion de la CDAF : décembre 2025
- Clôture administrative de l'opération : automne 2026
- Travaux connexes : automne 2027

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

3. Questions diverses

Un propriétaire intervient pour poser une question concernant les enjeux d'un AFAFE. Pour lui, l'AFAFE de Jumilhac le Grand ne concernait que les parcelles boisées pas les terres agricoles. M. COUTURE répond que la particularité de la commune est que les massifs forestiers ne sont pas regroupés. Entre les massifs, il y a des zones agricoles. Ce qui explique pourquoi des parcelles agricoles sont concernées. « Si les propriétaires agricoles ne veulent pas faire d'échanges, il n'y en aura pas mais la possibilité sera donnée à chacun. Le premier enjeu repéré dans la commune est bien un enjeu forestier mais cela n'empêche pas de travailler sur les zones agricoles quand cela s'avère nécessaire. Il s'agit d'une opportunité, non d'une contrainte ».

Un propriétaire s'interroge sur la détermination de la valeur d'une parcelle. M. COUTURE précise que cette valeur est au cœur de la phase du classement. C'est la raison pour laquelle cette étape est particulièrement importante. La valeur d'une parcelle sera définie par la sous-commission avec l'aide du géomètre et du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF). Les règles de l'AFAFE : il faut que les propriétaires récupèrent leur superficie à 10% près et à valeur égale.

M. REY, propriétaire forestier, intervient pour préciser que le classement s'appuie sur l'attribution de points d'indice. « Cette étape se passe toujours bien. J'en ai fait l'expérience à Saint Crépin de Richemont. C'est très détaillé et précis. C'est du cas par cas. Le fait que cela soit les membres locaux qui définissent ces valeurs est extrêmement précieux. C'est une porte ouverte, une opportunité ».

Une question est posée concernant les chemins publics : M. COUTURE répond que l'AFAFE est l'occasion de remettre à plat le maillage de voiries. La commune reste la seule décisionnaire sur le sujet. Elle pourra décider le déclassement de chemins ruraux. « A la fin de l'AFAFE, toutes les parcelles seront desservies par le domaine public alors même que le nombre de chemins ruraux aura diminué. Ce travail sera fait avec la commune en concertation avec les propriétaires ».

Il est demandé s'il sera possible d'acheter un chemin rural désaffecté et déclassé : M. COUTURE répond par la positive. « Mais dans le cadre d'un AFAFE, on procède par le biais d'échanges sans avoir à passer un acte devant un notaire ».

Il est ensuite fait référence à des gens récalcitrants qui s'opposeront aux échanges proposés. M. COUTURE répond que dans le cadre d'un AFAFE, s'il est possible de forcer des échanges, cela n'est fait qu'en dernier recours. Les propriétaires disposent en outre, de droits de recours devant la CDAF et le juge administratif. « Un propriétaire ne peut pas bloquer des échanges. L'AFAFE est une opération d'intérêt général. La seule chose est d'être certain que les échanges soient équilibrés ».

Que faire en cas de mésentente au sein d'une indivision ? M. COUTURE répond que tous les indivisaires seront interrogés. Il s'agira ensuite de déterminer qui agit au nom de l'indivision. Si une réclamation officielle est déposée par l'Indivision, le Commissaire enquêteur exigera un écrit mentionnant l'accord de l'ensemble des indivisaires sur sa formulation.

Monsieur le Président intervient pour ajouter que « sur la commune de Saint Jory de Chalais, une opération d'AFAFE est en cours. Toutes les parcelles ont été parcourues et ont donné lieu à l'attribution de points. Quand on procède à cette étape, on se rend bien compte qu'il y a des kilomètres de chemins sur le terrain qui ne sont pas toujours cadastrés et inversement. » Il ajoute que certains chemins auront intérêt à être agrandis pour créer des pistes de défense contre les incendies. « Cette opération permet également de découvrir des biens vacants et sans maître. C'est une opération globale et très réglementée. »

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

Monsieur le Président ajoute par ailleurs, que concernant le programme des travaux connexes, « le coût global peut être alourdi, s'il y a des enjeux hydrauliques ou le besoin de créer des pistes de défense contre les incendies. Mais ces travaux seront subventionnés ».

M. COUTURE précise que l'AFAFE permettra également à la commune de constituer des réserves foncières si elle le juge nécessaire.

Pour finir, M. COUTURE insiste sur la nécessité pour tous de participer aux réunions de la Commission et de la sous-commission. Il invite les membres présents à passer le message aux absents. « Être membre de la Commission et/ou de la sous-commission est une chance mais aussi et surtout une responsabilité ».

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

