

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE LA GONTERIE BOULOUNEIX	PROCES-VERBAL DE SEANCE	La Présidente Joëlle DEFORGE	Page 1/10
--	-------------------------------	-------------------------------------	------------------

SEANCE DU MERCREDI 17 JUILLET 2024

Le mercredi 17 juillet 2024, à 14h00, en la salle des fêtes de la Gonterie-Boulouneix, s'est réunie la Commission Communale d'Aménagement Foncier constituée par arrêté du Président du Conseil départemental de la Dordogne n°2°24-00415938 du 21 mars 2024, en application du titre II du livre I du Code Rural, notamment ses articles L.121-2 et suivants, sous la présidence de Madame Joëlle DEFORGE, Commissaire enquêtrice.

Sur convocation de Madame la Présidente :

ETAIENT PRESENTS :

- Maire :

Mme Monique RATINAUD

- Conseillers municipaux de Brantôme en Périgord :

Mme Fabienne THORNE
M. Jean-Jacques LAGARDE
M. Christian SCIPION

- Représentant le Conseil départemental :

M. Olivier CHABREYROU

- Membres propriétaires de biens fonciers non bâtis désignés par le Conseil municipal :

M. Joël GIRAUDEAU

- Membres propriétaires forestiers élus par le Conseil municipal :

M. Michel DESVERGNE
M. Michel TROUCAT

- Membres propriétaires forestiers désignés par la Chambre d'Agriculture :

M. Michel HUGUET

- Membres exploitants désignés par la Chambre d'agriculture :

- Personnes qualifiées en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages :

Mme Sandra LAVAUD
M. Alain de TESSIERES
Mme Laure DANGLA

- Fonctionnaires territoriaux :

M. Cédric DESGRAUPES
M. Vincent BESSE

- Représentant de la DGFIP – Service du cadastre

M. Patxi ITCIA

ETAIENT EXCUSES :

M. Charles LEHELLE
M. Philippe BANCHIERI

ASSISTAIENT A TITRE CONSULTATIF :

M. Philippe PONCELET, SOS Forêt
M. Philippe COUTURE, géomètre expert – Cabinet ECTAUR

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE LA GONTERIE BOULOUNEIX	PROCES-VERBAL DE SEANCE	La Présidente Joëlle DEFORGE	Page 2/10
--	-------------------------------	-------------------------------------	------------------

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

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

1. Présentation du rapport d'étude - volet foncier
2. Point procédure
3. Questions diverses

1. Présentation du rapport d'étude - volet foncier

La parole est donnée à Monsieur Philippe COUTURE, géomètre-expert du Cabinet ECTAUR de Blaye.

Ce dernier rappelle qu'une opération d'aménagement foncier est conduite par une Commission Communale ou Intercommunale d'Aménagement Foncier. « Il s'agit d'une instance décisionnelle composée d'une équipe pluridisciplinaire présidée par un commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal judiciaire dans le ressort duquel se situe la ou les communes concernées ».

Cette commission est composée notamment d'un représentant élu du Département, Maître d'ouvrage, d'élus locaux, de propriétaires fonciers, de propriétaires forestiers, d'exploitants agricoles et de personnes qualifiées en matière de protection de la faune et de la flore.

Il s'agit d'un espace de concertation et de médiation : la procédure fait la part belle à la « participation citoyenne ». Ainsi, les propriétaires sont consultés à tous les stades de la procédure. Aucune étape n'est réalisée sans solliciter la contribution active et éclairée des propriétaires.

Un lieu de médiation car il ne s'agit pas d'imposer une vision du territoire mais bien de rechercher le consensus le plus large. Ainsi, plusieurs propositions d'échanges seront faites aux propriétaires qui seront par ailleurs invités à être eux-mêmes force de propositions en précisant leurs attentes en matière de restructuration, de projets de ventes et/ou d'achats.

Les opérations d'AFAGE sont ainsi ponctuées par quatre temps forts en matière de concertation : deux enquêtes publiques en début et en fin de procédure et deux consultations publique en cours d'opération.

Pour rappel, la procédure d'AFAGE s'articule autour de trois grandes étapes :

- **Etape n°1** : Les études d'aménagement foncier, d'une durée d'un an.
- **Etape n°2** : L'opération de restructuration foncière. Elle dure en moyenne 3 ans.
- **Etape n°3** : Les travaux connexes qui viennent compléter la restructuration foncière à la clôture des opérations. Il peut s'agir de travaux de voirie pour desservir les nouvelles parcelles regroupées, de créer des pistes DFCE ou encore de mesures compensatoires (ex : plantations d'arbres, de haies...).

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE LA GONTERIE BOULOUNEIX	PROCES-VERBAL DE SEANCE	La Présidente Joëlle DEFORGE	Page 3/10
--	-------------------------------	-------------------------------------	------------------

Monsieur COUTURE rappelle que l'initiative d'un AFAFE appartient toujours aux communes qui en font la demande auprès du Département par une délibération du conseil municipal.

La décision d'ordonner un AFAFE relève quant à elle, de la compétence stricte du Département.

Lequel décidera d'ordonner ou non un AFAFE en se fondant sur trois critères principaux :

- Le bilan des études d'aménagement foncier,
- L'avis de la ou des communes concernées,
- L'avis des propriétaires intéressés.

M. COUTURE rappelle que les études préalables à un aménagement foncier permettent effectivement de déterminer à la fois : l'opportunité, la faisabilité et l'utilité de mener une telle opération sur un territoire donné.

M. COUTURE présente en suivant, le bilan de son étude foncière à travers la présentation d'un diaporama annexé au présent compte-rendu.

Zone d'étude

M. COUTURE précise tout d'abord, que le périmètre des études correspond à la totalité de la surface cadastrale de la commune déléguée de la Gonterie-Boulouneix, soit 1 213 ha dont 33 ha de domaine public. Le périmètre comporte ainsi : 411 comptes de propriété, 4055 parcelles et 1790 îlots.

Les infrastructures routières et dessertes de la commune

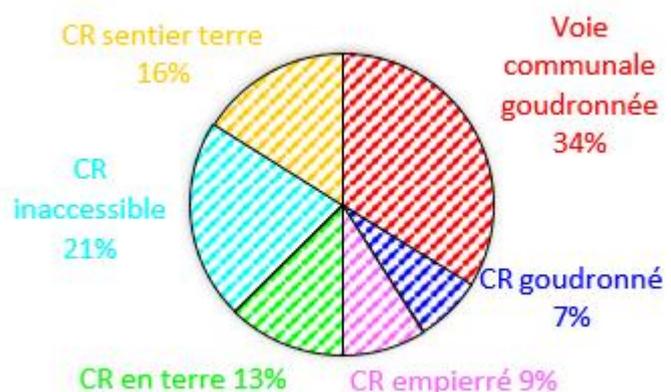
L'analyse recense les voies et chemins existants.

Une desserte optimale permettrait de desservir chacune des propriétés pour faciliter leur entretien et ainsi mettre en valeur le territoire. Elle constituerait aussi un maillage suffisant pour la lutte contre les incendies et pour la desserte entre les quartiers.

A l'intérieur du périmètre, ont été recensés :

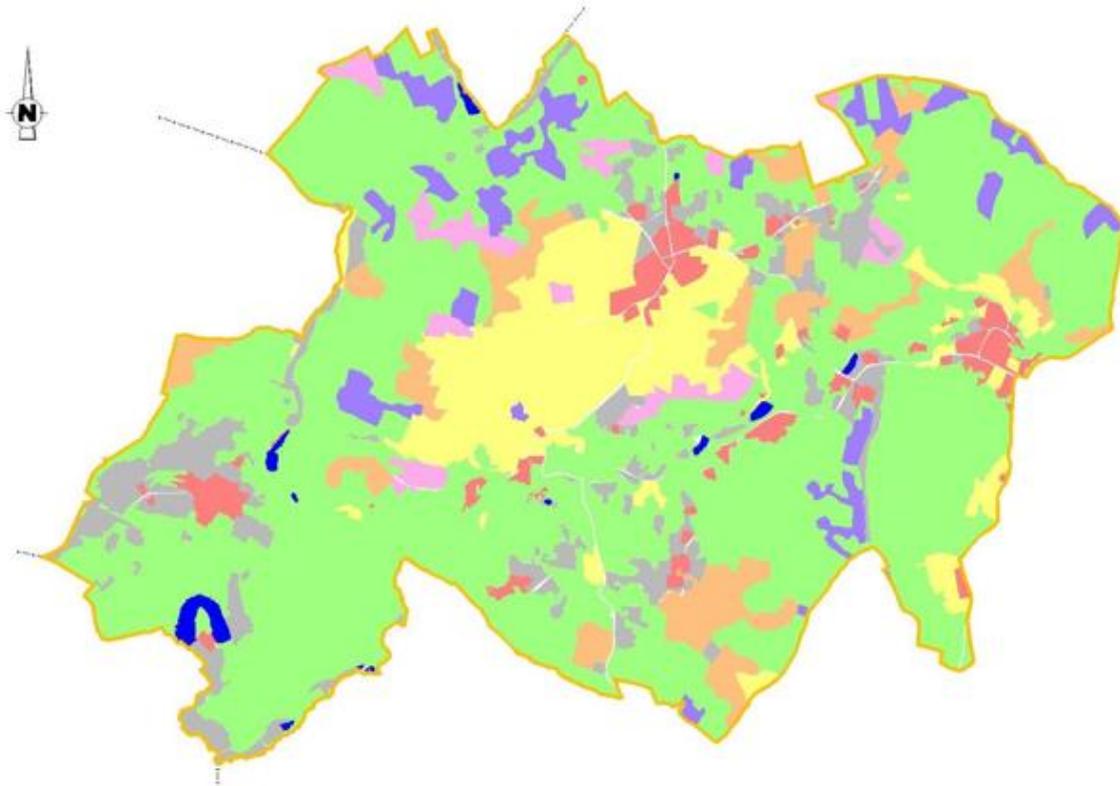
- 4 km de chemins ruraux goudronnés qui pourraient être classés en voies communales.
- 12 km de chemins ruraux qui ne sont pas utilisables créant des secteurs mal desservis et enclavés.

Nature	Longueur (km)
Voie communale goudronnée	19
Chemin rural	37
Goudronné	4
Empierré	5
Terre	7
Fermé	12
Sentier terre	9
TOTAL	56

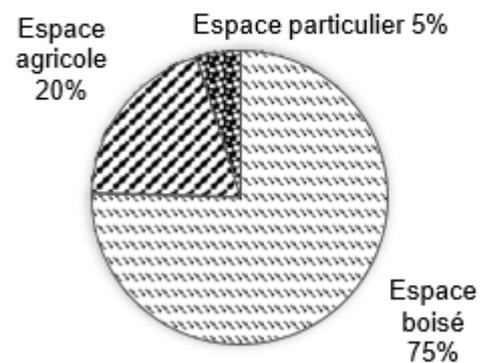


L'occupation des sols

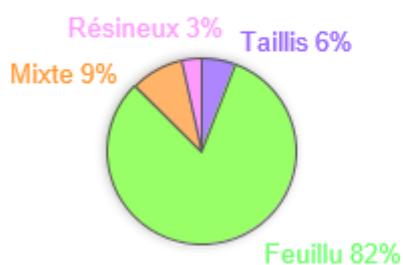
Les données sur les bois proviennent de la base de données « BD FORET » de l'IGN et de l'interprétation de la photo aérienne.



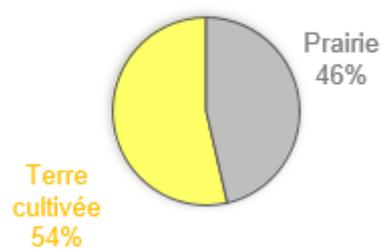
Type d'espace	Surface (ha)	Nature	Surface (ha)
Espace boisé	890	Feuilleu	726
		Résineux	30
		Mixte	82
		Taillis	52
Espace agricole	235	Terre cultivée	126
		Prairie	109
Espace particulier	55	Sol	47
		Etang	8
TOTAL	1180	/	1180



ESPACE BOISÉ



ESPACE AGRICOLE



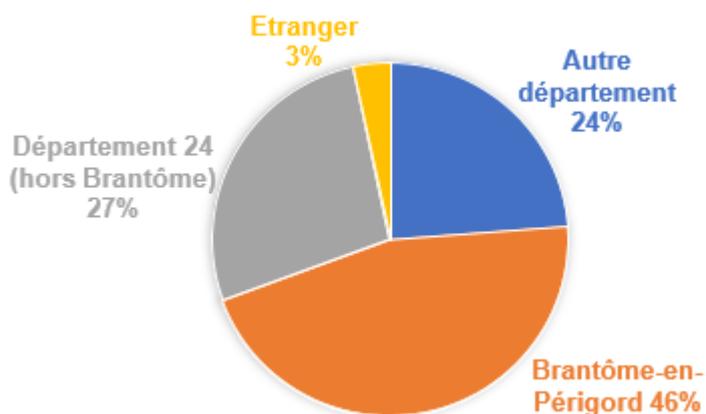
COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE LA GONTERIE BOULOUNEIX	PROCES-VERBAL DE SEANCE	La Présidente Joëlle DEFORGE	Page 5/10
--	-------------------------------	-------------------------------------	------------------

Répartition géographique des propriétaires :

605 propriétaires se partagent les 411 comptes de propriété recensés dans le périmètre.

Sur ces 605 propriétaires :

Lieu de résidence des propriétaires	Nombre de propriétaires
Brantôme-en-Périgord	276
Département 24 (hors Brantôme-en-Périgord)	165
Autre département	144
Pays étranger	20
TOTAL	605



Répartition par statut juridique

M. COUTURE présente une carte des propriétés. Chaque couleur correspond à un propriétaire. Cette carte permet de repérer les îlots avec plusieurs parcelles contiguës. On se rend compte du morcellement des propriétés en constatant que la même couleur apparaît dans plusieurs secteurs du périmètre.

Cette carte permet également d'évaluer l'enclavement des parcelles, de repérer toutes les parcelles qui ne touchent pas les chemins publics. Cela suppose que les propriétaires doivent passer chez leurs voisins pour accéder à leurs parcelles.

« Parmi les propriétaires que l'on rencontre, on constate que rares sont ceux qui connaissent les limites exactes de leurs parcelles. Certains ne savent pas du tout où se trouvent leurs parcelles et encore moins ce qu'il y a dessus ».

Les deux tiers des comptes de propriété ont une contenance inférieure à 1,5 ha, cependant, cela ne représente que 10% du périmètre d'étude. 6% des comptes ont une superficie entre 10 et 40 ha qui, cumulée représente quasiment 40% du périmètre d'étude. Enfin, les comptes de plus de 40 ha ne représentent que 1% des comptes, mais au niveau surface, ils représentent 12% du périmètre d'étude.

Analyse du morcellement

M. COUTURE présente ensuite une carte du morcellement. Il opère une distinction entre les comptes « mono-parcellaires » constitués d'une seule parcelle et les comptes « pluri-parcellaires ».

Sur le périmètre d'étude, 24 % des comptes ne possèdent qu'une seule parcelle.

Les comptes mono-îlots

Ce sont les comptes constitués d'un seul ensemble de parcelles contiguës.

	Nombre de comptes	Surface (ha)
Mono-îlots	195	107
Pluri-îlots	216	1073
TOTAL	411	1180

Intervalle de surface du mono-îlot	Nombre de comptes
Moins de 1 ha	169
1 à 5 ha	25
5 à 10 ha	1
TOTAL	195

- Sur les 195 comptes mono-îlots, 169 font moins de 1 ha.
- Sur les 195 comptes mono-îlots, 27 sont enclavés.
- Sur les 27 comptes mono-îlots enclavés, 25 font moins de 1 ha, un compte fait 1,5 ha, et le dernier compte fait 2 ha.

Environ 50% des comptes mono-îlots du périmètre sont des lieux d'habitation, 40% sont des bois et les 10% restants sont des prairies ou des terres cultivées.

Les comptes pluri-îlots

	Nombre de comptes pluri-îlots	Nombre moyen d'îlots des comptes pluri-îlots	Surface moyenne des comptes pluri-îlots
Périmètre d'étude	216	7	5 ha

Bilan du morcellement

	Nombre de comptes	Surface cumulée des comptes concernés (ha)
Propriétés avec une bonne structure (dont mono-îlots)	195	107
Propriétés peu morcelées	7	90
Propriétés moyennement morcelées	20	96
Propriétés morcelées	88	302
Propriétés très morcelées	101	584
Total	411	1180

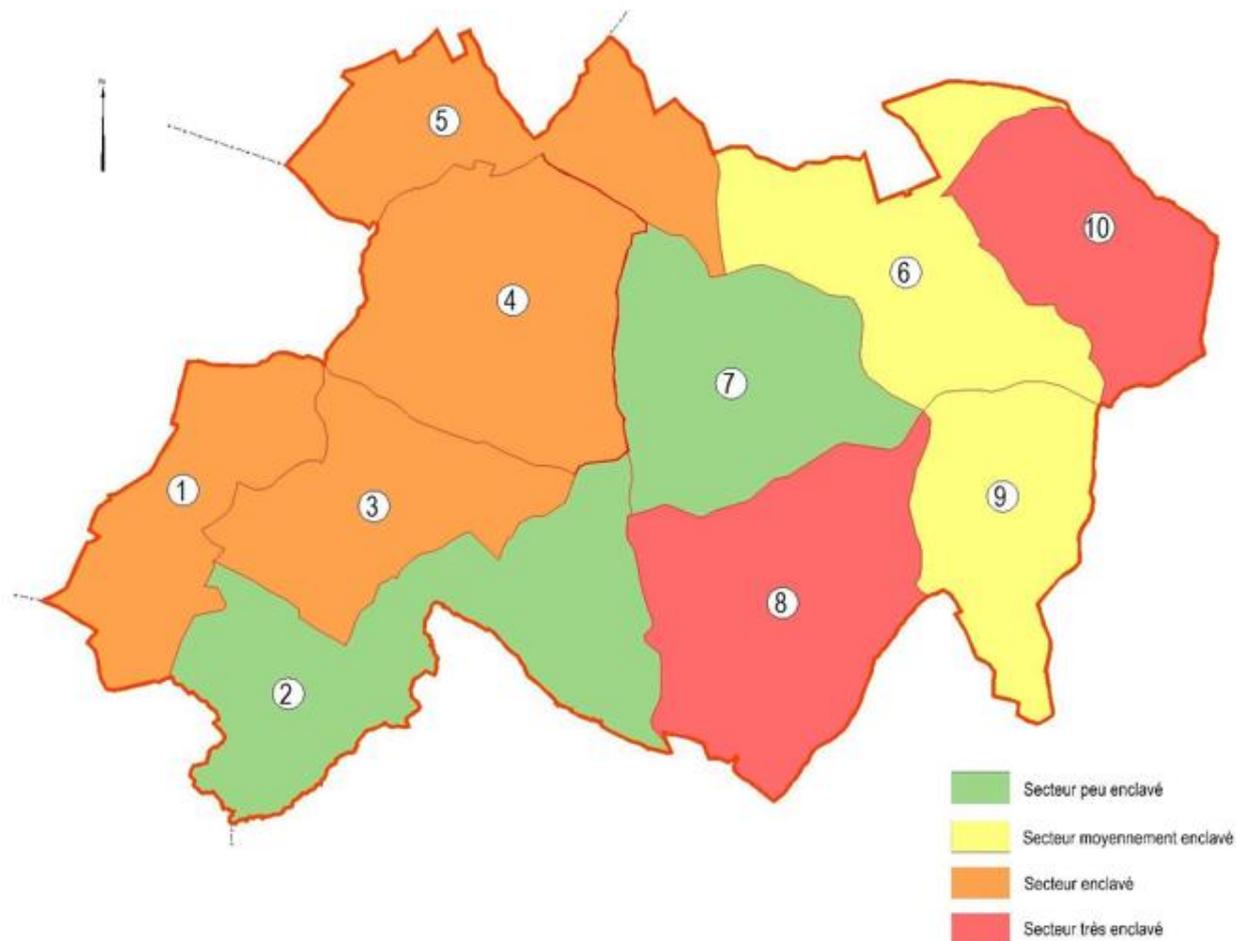
COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE LA GONTERIE BOULOUNEIX	PROCES-VERBAL DE SEANCE	La Présidente Joëlle DEFORGE	Page 7/10
--	-------------------------------	-------------------------------------	------------------

Etude de l'enclavement des propriétés

Le périmètre d'étude compte **1790 îlots de propriété**.

Parmi ces îlots, **549 sont enclavés**. Cela représente **31% des îlots**.

La carte ci-dessous analyse la quantité de propriétés enclavées par secteur :



En conclusions, l'étude foncière démontre que le périmètre compte une majorité de propriétaires possédant moins d'1 ha en plusieurs ilots et que 31% des ilots sont enclavés. Ces constats permettent de conclure qu'un AFAFE serait opportun et utile sur le territoire concerné.

Bilan de la concertation

M. COUTURE précise qu'un questionnaire a été envoyé à chaque propriétaire de la zone d'étude.

- 159 propriétaires ont retourné le questionnaire au cabinet de géomètres.

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE LA GONTERIE BOULOUNEIX	PROCES-VERBAL DE SEANCE	La Présidente Joëlle DEFORGE	Page 8/10
--	-------------------------------	-------------------------------------	------------------

Sur les 411 comptes de propriété concernés par l'étude :

- 35% des comptes ont répondu au questionnaire,
- Ces comptes représentent 626 ha soit 53% de la surface de la zone d'étude,
- 65 comptes sont venus aux permanences (45% des comptes ayant répondu au questionnaire),
- 12% des courriers n'ont pas été distribués à cause d'un défaut d'adressage.

M. COUTURE précise que l'intérêt des propriétaires va en grandissant au fur et à mesure de l'avancement de l'opération.

Analyse des réponses

Parmi les répondants :

- 37% des réponses émanent de propriétaires possédant un îlot
- 63% des réponses émanent de propriétaires possédant plusieurs îlots
- Parmi les propriétaires pluri îlots, 50% considèrent leurs propriétés morcelées
- 20% des répondants ont exprimé des souhaits de ventes
- Parmi ces propriétaires vendeurs, 75% ont une propriété de moins de 1,5ha
- 32% ont des mono-îlot
- 25% des propriétaires morcelés ont fait part d'un besoin de regroupement parcellaire

Avis des propriétaires

Sur l'ensemble des réponses concernant l'avis sur la participation à un AFAFE :

- 50% ne se prononcent pas
- 35% sont favorables
- 15% sont défavorables

Les comptes qui ne se prononcent pas :

- Soit ne se sentent pas concernés par le projet ;
- Soit sont plutôt favorables au projet mais attendent les propositions qui leur seront faites ;
- Soit ne savent pas vraiment en quoi consiste le projet.

Parmi les 20 comptes défavorables au projet, 6 sont des mono-îlots (ils représentent 9ha).

Synthèse du diagnostic

- 80% du territoire morcelé
- Pistes DFCl inexistantes
- Un maillage de chemins ruraux insuffisant

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE LA GONTERIE BOULOUNEIX	PROCES-VERBAL DE SEANCE	La Présidente Joëlle DEFORGE	Page 9/10
--	-------------------------------	-------------------------------------	------------------

Rappel des enjeux d'un AFAFE

- Améliorer la structure foncière des propriétés
- Assurer une maîtrise foncière publique des voies et des chemins
- Faciliter les ventes de petites parcelles
- Créer de réserves foncières pour des projets communaux (ex : zones de stockages, extension d'un cimetière, protéger des zones humides...)

Choix du mode d'aménagement

Il existe trois modes principaux :

- **Les Echanges et Cessions d'Immeubles Ruraux et/ou Forestiers (ECIR/ECIF)** : ces échanges 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 pistes. Seule une partie très restreinte des propriétaires pourront participer aux échanges.
- **L'AFAFE classique en valeur de productivité réelle** : ce mode 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.
- **L'AFAFE en valeur vénale** repose sur des échanges à valeur égale, calculée de manière globale à la parcelle, qui tient compte des caractéristiques des terrains, de leur boisement et de leurs conditions d'exploitation. Cette procédure permet de travailler dans des territoires moins homogènes et favorise les possibilités d'échanges et donc de regroupements.

M. COUTURE conclut en précisant que le mode d'aménagement foncier proposé par le Cabinet ECTAUR à l'issue de son analyse foncière est celui de L'AFAFE en valeur vénale.

Définition du périmètre

M. COUTURE poursuit en ajoutant qu'il appartiendra également, à la CCAF de définir le périmètre opérationnel. Il peut différer du périmètre objet des études.

M. COUTURE propose deux hypothèses :

- **Choix n°1** : Le périmètre comprendrait l'ensemble du territoire communal en englobant les zones bâties, à bâtir et les parcelles agricoles, soit une surface totale de 1 213 ha.
- **Choix n°2** : Le périmètre exclurait le bourg et la plus grosse partie de la zone agricole déjà bien restructurée et désenclavée, soit une surface totale de 1 145 ha.

Le mode d'aménagement foncier et le périmètre feront l'objet d'une enquête publique dédiée.

A cette occasion, tous les propriétaires pourront exprimer leurs avis et déposer des observations sur le registre mis à leur disposition. Le périmètre pourra être modifié en cours de procédure jusqu'à 5% sans avoir à organiser une nouvelle enquête périmètre.

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE LA GONTERIE BOULOUNEIX	PROCES-VERBAL DE SEANCE	La Présidente Joëlle DEFORGE	Page 10/10
--	-------------------------------	-------------------------------------	-------------------

2. Point procédure

Le bilan de l'étude environnementale sera présenté à la Commission **en octobre 2024**. A cette occasion, la Commission sera amenée à valider les résultats des deux études et à demander au Département d'organiser l'enquête publique portant à la fois sur la définition du périmètre opérationnel et le choix du mode d'aménagement foncier à retenir.

Cette enquête pourrait être organisée **dans le courant du premier trimestre 2025**. La CCAF sera réunie à l'issue de l'enquête publique pour analyser l'ensemble des observations formulées par écrit pendant l'enquête. La Commission décidera alors de demander ou non au Département d'ordonner l'AFAFE.

3. Questions diverses

Il est fait référence à de nombreuses truffières dans le périmètre. Il est demandé s'il serait possible de prévoir de ne pas les échanger. M. COUTURE répond qu'il appartiendra à la Commission de définir les règles des échanges qui seront avant tout des règles de bon sens.

« Il sera ainsi possible de définir les parcelles qui ne feront pas l'objet d'échanges. C'est déjà le cas de certaines d'entre elles, notamment les vergers, les pièces d'eau, les parcelles bâties qui en application du Code Rural, doivent être réattribuées d'office sauf accord express des propriétaires ».

Il est demandé s'il est possible de créer une piste DFCL au sein du périmètre. M. COUTURE précise qu'il appartiendra à la CCAF de faire des propositions à la commune pour rationaliser le maillage des voiries et proposer la création de pistes de défense contre les incendies. Il est rappelé que les pistes de DFCL sont subventionnées à hauteur de 80% par les fonds européens.

Il est demandé si une piste DFCL est une voie routière pour tout le monde. M. COUTURE répond que tout dépend du statut de la piste. Il est possible de restreindre l'accès de ces pistes.

M. COUTURE ajoute que participer à un aménagement foncier, c'est avoir la possibilité de contribuer à l'amélioration de son territoire. C'est une chance et une opportunité qui ne sont pas données à toutes les communes. Il s'agit d'une procédure qui fait la part belle à la concertation et à la participation citoyenne. « Tout le monde peut s'y intéresser et déposer des observations, propositions et contre-propositions lors des enquêtes publiques. Cela permet de tenir compte de l'avis de tous ceux qui se sentent concernés par l'avenir du territoire. »

M. SCIPION ajoute que grâce à l'AFAFE réalisé sur la commune déléguée de Saint Crépin de Richemont, le nombre de parcelles a été fortement réduit. « Nous sommes passés de 3500 parcelles à 730. Toutes les parcelles sont désormais desservies par un chemin rural. Elles sont toutes désenclavées. Tous les nouveaux ilots ont été bornés ».

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

La Secrétaire,

A. LACAZE-THONAT



La Présidente,

J. DEFORGE

