

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

SEANCE DU MARDI 16 JUILLET 2024

Le mardi 16 juillet 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°2024-00418620 du 9 avril 2024, 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 :

- **Maire et Conseillers municipaux :**
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. Marcel MALIGNE
- **Membres propriétaires forestiers désignés par la Chambre d'agriculture**
M. Matthieu BAJARD
- **Personnes qualifiées en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages**
Mme Sandra LAVAUD
M. Aurélien FEVRIER
M. Michel AMBLARD
M. Dominique BAILLET
M. Sébastien SPIRKEL
Mme Laure DANGLA
- **Membres fonctionnaires du Département**
Mme Joëlle REYTIER
- **Représentant de la DGFIP – Service du cadastre**
M. William REBIERRE

ASSISTAIENT A TITRE CONSULTATIF :

Mme Valentine MILLIERE, Géomètre-Expert – Cabinet ECTAUR
M. Stéphane BERNARD, Géomètre-Expert – Cabinet ECTAUR
M. William JACONELLI, Chef de projet – Cabinet ECTAUR

ETAIENT EXCUSES :

Mme Isabelle HYVOZ, Conseillère départementale
Mme Marie-Armelle FOUERE, INAO
Mme Émilie CHALAUD, INAO
Mme Laure MARTIN-GOUSSET, PNR Périgord Limousin

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 rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur ;
2. Analyse des observations déposées lors de la consultation publique relative au classement et à la nature des droits des propriétaires ;
3. Point procédure : élaboration d'un avant-projet et organisation d'une consultation publique dédiée ;
4. Questions diverses.

1. Présentation du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur ;

Monsieur le Président rappelle que la consultation publique organisée du 13 mai 2024 au 12 juin 2024 avait pour objet de recueillir l'avis des propriétaires fonciers concernés par le périmètre de l'opération sur les deux thèmes suivants :

- Le diagnostic parcellaire (classement des sols et de leur occupation), effectué par le cabinet de géomètres experts ECTAUR de Blaye et entériné par la CCAF en sa séance plénière du 19 mars 2024 ;
- Les valeurs d'échange qui en découlent (en mode « valeur vénale »), également entérinées et arrêtées par la CCAF à cette même date.

Elle avait simultanément pour but de recenser avec exactitude et de mettre à jour si nécessaire, l'état réel des propriétaires et la nature de leurs droits.

Enfin, accessoirement et par anticipation, elle était l'occasion de recevoir les éventuelles orientations que les propriétaires envisageaient d'ores et déjà : achats ou cessions de parcelles, regroupements, mises en garde particulières (...).

Elle faisait suite à la campagne de visites des lieux réalisée du 4 au 12 décembre 2023 par le cabinet ECTAUR, accompagné de membres de la sous-commission communale, sur la totalité du périmètre concerné. Monsieur le Président propose ensuite de faire une rapide lecture de son rapport joint au présent compte-rendu. En conclusions, Monsieur le Président précise : « qu'à l'issue de cette consultation des propriétaires, et en dépit du faible nombre d'observations écrites, quatre conclusions peuvent être relevées ». Elles sont présentées ci-dessous.

◆ Une très bonne organisation matérielle.

Il y a lieu de constater tout d'abord la très bonne organisation matérielle de l'opération.

L'accueil du public dans la salle des fêtes, les locaux mis à disposition lors des permanences, la disponibilité des élus et des agents municipaux sont autant de facteurs ayant grandement contribué à son excellente réalisation, dépourvue de tout incident.

Sa préparation, aussi bien par le Département que par le cabinet de géomètres experts ECTAUR, en a évidemment été la condition première, qu'il s'agisse du volet administratif, ou du volet technique.

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

Concernant ce dernier, le soin apporté à la campagne des visites de terrain a notamment permis d'élaborer des documents informatifs très précis, dont une cartographie de grande qualité.

◆ **Une participation satisfaisante, à compléter autant que possible.**

Les permanences ont permis de collationner (32%) des comptes de propriété, soit 933 ha sur les 1894 ha (50 % du périmètre arrêté), directement auprès de leurs titulaires (cas des comptes individuels) ou d'au moins un de leurs co-titulaires (cas des comptes communautaires).

La proportion est accrue si l'on inclut les comptes de propriété dont les titulaires ont fait parvenir leurs bulletins individuels isolément, sans s'être déplacés.

Il est évident que le taux assez élevé de réception des notifications adressées préalablement aux propriétaires a concouru à cette participation, même si le nombre des « défauts d'adressage », des « destinataires inconnus », ou celui des « plis non réclamés » peut faire problème : l'aménagement foncier touchant à l'un des droits fondamentaux, il est primordial que la notification à *tous* les propriétaires réels soit un objectif constant pour la CCAF.

Il faut noter que par ailleurs, cette participation a permis d'enregistrer d'ores et déjà une masse importante d'informations concrètes, utile au chef de projet dans l'élaboration de l'avant-projet.

◆ **Un climat de concertation serein.**

L'entretien avec les propriétaires au cours des permanences s'est constamment déroulé dans un climat serein, quelle qu'ait pu être leur position sur le principe d'un aménagement foncier et les moyens de le réaliser.

Dans l'ensemble leur intérêt à l'égard de l'opération a semblé effectif, soutenu par une évidente curiosité, parfois perplexe, sur la façon dont sera résolue la question.

Il apparaît surtout que l'information relative à cette opération, notamment sa justification et ses modalités, très bien perçue au sein de la population concernée, laisse présager une assez large adhésion générale.

Les dispositions démontrées par le chef de projet pour entretenir un contact régulier avec les propriétaires et les élus, et la poursuite de cette concertation dans un esprit d'écoute et de pédagogie, telle qu'elle est envisagée, en sont les meilleures garanties.

◆ **Classement parcellaire, valeurs d'échange : très peu de discussion.**

Seules quelques parcelles, relevant du périmètre arrêté, ont vu leur classement contesté par leurs propriétaires, et par voie de conséquence leur valeur d'échange discutée.

Indépendamment des solutions qui seront apportées à ces cas particuliers, il faut donc constater que les deux thèmes centraux de la consultation, « diagnostic parcellaire » et « valeurs d'échange », n'ont quasiment pas fait l'objet de remises en cause ou de contre-propositions.

De prime abord ce constat peut être considéré comme particulièrement encourageant, puisque qu'il est censé confirmer la pertinence de la procédure mise en œuvre dans la détermination des classements et valeurs, basée sur une méthode participative associant la sous-commission communale.

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

Il est souhaitable que cet acquiescement sera effectif et durable : beaucoup d'intervenants paraissent plus absorbés par les questions relatives aux modalités administratives (remplissage du formulaire intrusif et peu lisible, de leur bulletin individuel ; et devoir récupérer et retransmettre des pièces manquantes d'état-civil ou notariales, etc.) que par le classement proprement dit de leurs parcelles, dont certains connaissent à peine l'emplacement.

Néanmoins, grâce à la valeur technique et administrative du dossier préparé de façon remarquable par le cadre du département assurant le secrétariat de la CCAF, l'investissement de la commune et de ses élus, l'excellence du travail fourni par le cabinet de géomètres ECTAUR, la participation des propriétaires, je puis dire que cet AFAFE devrait être mené à son terme sans problèmes et permettre ainsi aux propriétaires d'avoir des parcelles regroupées, toutes desservies, et protégées contre l'incendie par la création d'accès pompiers et de pare feux.

2. Analyse des observations déposées lors de la consultation publique relative au classement et à la nature des droits des propriétaires ;

En préambule, Monsieur William JACONELLI, Chef de projets, propose de présenter le bilan du classement. (Se référer au diaporama joint au présent procès-verbal).

Il précise ainsi que :

- 32% des comptes ont été rencontrés lors des permanences
- Cela représente 50% de la surface
- 50% de retours des bulletins individuels

M. JACONELLI ajoute que tous les comptes de propriété de plus d'1,5 ha qui n'ont pas été rencontrés lors de la consultation publique, seront relancés par courrier et invités à participer à deux permanences supplémentaires en septembre.

M. JACONELLI présente ensuite les observations déposées lors de la consultation. Elles sont au nombre de six.

Il rappelle que : « le classement ne sera définitif et validé officiellement que lors de la réunion de la CCAF de validation du projet ».

Observation n°1 : M. Jean-Pierre BUGEAUD :

« 1) Estimation de la parcelle BI 165, classée en coupe rase. La parcelle est occupée par des gros chênes dont la présence a été omise, 34 étant dénombrés dont la plupart mesurant entre 50 cm et 70 cm de diamètre. Ils sont répartis sur un hectare dans la partie sud de cette parcelle BI 165 mesurant au total 3 hectares.

2) Estimation de la parcelle BI 246. La présence de 30% de douglas a été omise dont certains avaient été plantés en 1971.

3) Estimation de la parcelle BI 241. Les douglas et épicéas représentent 70% de cette petite parcelle plantée en 1971.

4) J'ai acheté la parcelle BI 299 le 28 avril 2023. Elle est consécutive à la division de la parcelle BI 162 de M. Guy PONQUET.

5) Servitude liée à la parcelle BI 299, M. Guy PONQUET bénéficie d'un droit de passage depuis sa parcelle BI 300 en utilisant mes parcelles BI 157 et BI 156 pour le relier au chemin rural de la Lande Brosson.

6) Servitude : M. Guy PONQUET bénéficie d'un droit de passage depuis sa parcelle BI 135 en utilisant ma parcelle BI 136 La Jarousse pour rejoindre ma place de dépôt située sur ma parcelle BI 142 La Lande du Portoir. »

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

Les points 1 à 3 ont donné lieu à une visite de terrain par le géomètre avec des membres de la sous-commission. Le classement étant manifestement erroné, il sera modifié en conséquence. Les autres points ne concernant pas l'objet de la présente consultation, la Commission en prend acte ».

Observation n°2 : M. Andrew BAILEY :

« J'écris concernant les parcelles que nous possédons afin que vos dossiers puissent être mis à jour avec des informations plus précises. Ci-dessous j'ai produit un tableau montrant les valeurs enregistrées et les valeurs correctes. De plus, nos noms sont mal orthographiés et l'adresse de ma femme est incorrecte ».

Cette observation a donné lieu à une visite de terrain par le géomètre avec des membres de la sous-commission. Le classement étant manifestement erroné, il sera modifié en conséquence. Les autres points ne concernant pas l'objet de la présente consultation, la Commission en prend acte.

Observation n°3 : M. David LO PAT :

« Monsieur LO PAT souhaite une modification du classement de la parcelle section AY n°49. Elle est actuellement classée F21 (277a) et M1 (68a) ».

Cette observation a donné lieu à une visite de terrain par le géomètre avec des membres de la sous-commission. Il est proposé de modifier le classement selon les modalités suivantes : la parcelle cadastrée section AY n°49 classée initialement en F21 (Feuillus 10-30 à 1500 pts/ha) pour 277 ares, est classée en F33 (feuillus 30-40 à 1700 pts/ha). Le classement de la partie de 68 ares en M1 n'est pas modifié.

Observation n°4 : M. René HABONNEAU :

« Monsieur demande l'intégration dans le périmètre des parcelles CX n°171, 161 et 162. M. HABONNEAU se déclare vendeur ».

Cette demande ne relève pas de l'objet de la présente consultation. La Commission en prend acte. Il est néanmoins proposé à M. HABONNEAU de renouveler sa demande lors de la consultation publique avant-projet qui sera organisée dans le courant du premier trimestre 2025.

Observation n°5 : SCI LIU-GOUVRIT :

« M. et Mme sont propriétaires de leur maison et de parcelles limitrophes. Ils souhaitent la modification du classement concernant la parcelle cadastrée section BE n°62. Ce ne sont pas des chênes américains. Ce sont des chênes européens ».

Cette observation a donné lieu à une visite de terrain par le géomètre avec des membres de la sous-commission. Le classement étant manifestement erroné, il sera modifié en conséquence.

Observation n°6 : ONF :

*« AI 65 et 294 classées CHA à classer en F28.
AI 50 classée F24 à classer en P25 »*

Cette observation a donné lieu à une visite de terrain par le géomètre avec des membres de la sous-commission. Le classement étant manifestement erroné, il sera modifié en conséquence.

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

3. Point procédure : élaboration d'un avant-projet et organisation d'une consultation publique dédiée ;

Monsieur JACONELLI poursuit en présentant le planning prévisionnel de l'opération. Il rappelle que tous les propriétaires de plus d'1,5 ha qui ne sont pas venus rencontrer le géomètre lors de la consultation seront recontactés et invités à venir le rencontrer en septembre. Une fois ces personnes reçues, le géomètre commencera à élaborer l'avant-projet. Des réunions de sous-commissions seront ensuite organisées en novembre pour travailler sur l'avant-projet secteur par secteur.

Monsieur JACONELLI précise que le périmètre a été borné. Les propriétaires riverains hors périmètre seront avisés par courriers de ce bornage pour obtenir leurs accords.

Monsieur JACONELLI poursuit en précisant que : « Le LIDAR est passé et a permis aux géomètres de dessiner les grandes masses du périmètre et de définir des surfaces réelles. Lors de la prochaine réunion de la sous-commission, il sera possible de connaître la surface totale à partager. C'est ce que l'on appelle un coefficient de répartition. La surface arpentée est toujours différente des surfaces cadastrales ».

La consultation publique portant sur l'avant-projet devrait avoir lieu à cheval entre fin janvier et fin février. Pour cette consultation, les propriétaires seront informés par courrier en recommandé avec accusé réception. Des permanences seront organisées dans la salle des fêtes en présence de l'équipe de géomètres et du Président de la CCAF.

4. Questions diverses.

Concernant le bornage des nouvelles parcelles, M. JACONELLI précise qu'il interviendra entre la consultation publique portant sur l'avant-projet et l'enquête publique projet. Ce bornage permet aux propriétaires de voir directement sur le terrain, le projet de restructuration parcellaire et les échanges proposés. Ce bornage pourra faire l'objet de demandes de modifications lors de l'enquête publique projet. La Commission Communale d'Aménagement Foncier se réunira à l'issue de l'enquête pour décider de la suite à donner aux observations des propriétaires.

La Commission est informée qu'une mutation a été autorisée dans le périmètre (vente ZUMBRUNNEN/JONCKHEERE).

Il est fait référence à une coupe récente de chênes. Il s'agit d'arbres qui étaient marqués. M. JACONELLI répond qu'il contrôlera et qu'il modifiera le classement en conséquence le cas échéant.

Pour finir, M. JACONELLI insiste sur la nécessité d'obtenir le quorum aux prochaines réunions de la Commission.

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