

SEANCE DU MARDI 25 JUIN 2024

Le mardi 25 juin 2024, à 14h00, dans la salle des fêtes de Vaunac, s'est réunie la Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier (CIAF) dont la composition a été modifiée par arrêté du Président du Conseil départemental de la Dordogne n°2024-00429780 du 27 mai 2024, en application du titre II du livre I du Code Rural, notamment ses articles L.121-2 et suivants, sous la présidence de Monsieur Alain LESPINASSE, Commissaire enquêteur.

Sur convocation de Monsieur le Président :

ETAIENT PRESENTS :

- Maire et conseillers municipaux de Négrondes :

Mme Françoise DECARPENTRIE
Mme Annie SEES

- Maire et conseillers municipaux de Lempzours :

Mme Thérèse CHASSAIN
M. Guillaume REBEYROL
M. Yannick LE PIERRES
M. Jean-Paul BLANCHARD

- Maire et conseillers municipaux de Vaunac :

M. Jean-Claude JUGE
M. Pierre ROUSSEAU
M. Didier MERY

- Maire et conseillers municipaux d'Eyzerac :

M. Claude BOST
M. Éric LACOSTE
Mme Françoise LATOUR

- Membre représentant le Conseil départemental :

- Membres propriétaires forestiers élus par le Conseil municipal de Négrondes :

- Membres propriétaires forestiers élus par le Conseil municipal de Lempzours :

- Membres propriétaires forestiers élus par le Conseil municipal de Vaunac :

M. Pascal PEYRONET
M. Jean-Pierre GAILLARD
M. Fabrice BASTIDE

- Membres propriétaires forestiers élus par le Conseil municipal d'Eyzerac :

M. Alain CAILLAUD
Mme Nicole PICHAUD
M. René JULLY
M. Dominique MEYNARD

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

M. Jean-Pierre PAPON
M. Jacques RENAUDIE

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

M. Michel LAGRANGE
M. Didier CHABROL

- **Membres propriétaires de biens fonciers non bâtis désignés par le Conseil municipal de Vaunac :**
 - M. Nicolas DUBREUIL
 - M. David JOYAUX
 - M. Dominique BERNOUILLET

- **Membres propriétaires de biens fonciers non bâtis désignés par le Conseil municipal d'Eyzerac :**
 - M. Yves PUIVIF

- **Membres propriétaires forestiers désignés par la Chambre d'Agriculture sur présentation du CRPF – Négrondes :**
 - M. Jean-Raymond MAURY

- **Membres propriétaires forestiers désignés par la Chambre d'Agriculture sur présentation du CRPF – Vaunac :**
 - M. Jean-Marie FAURE
 - M. Daniel MAGNE

- **Membres propriétaires forestiers désignés par la Chambre d'Agriculture sur présentation du CRPF – Eyzerac**

- **Membres propriétaires forestiers désignés par la Chambre d'Agriculture sur présentation du CRPF – Lempzours :**
 - M. Guy FEYMENDY
 - M. Gabriel FAURE

- **Membres exploitants agricoles en activité désignés par la Chambre d'Agriculture :**
 - M. Serge MOREAU
 - M. Nicolas DUSSOUTOUR

- **Membres qualifiés en matière de protection de la faune, de la flore et de la nature :**
 - M. Michel AMBLARD
 - M. Dominique BAILLET
 - M. Dominique BORDERIE

- **Représentant des services fiscaux (Cadastre)**
 - M. Éric TRIKI

- **Représentant de l'INAO**
 - Mme Marie-Armelle FOUERE

- **Représentants des services techniques du Département**
 - Mme Amandine SAUVINET
 - Mme Joëlle REYTIER
 - M. Vincent BESSE

ASSISTAIENT A TITRE CONSULTATIF :

- M. Philippe COUTURE, Cabinet ECTAUR
- M. William JACONELLI, Cabinet ECTAUR

ETAIENT EXCUSES :

- Mme Isabelle HYVOZ
- Mme Maryse AMBERT
- M. Claude CAMELIAS
- M. Christian FONTAINE
- M. Bernard GARREAU
- M. Xavier DE MAILLARD
- M. Francis CHEVAL
- Mme Gisèle LHOTE
- Mme Marie-Claude MEYNARD
- M. Jérôme DONNETTE
- M. Aurélien FEVRIER

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

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

1. Présentation du rapport et des conclusions de Monsieur le 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 de Monsieur le Commissaire enquêteur

Monsieur le Président présente à l'assemblée, un diaporama résumant le contenu de son rapport concernant la consultation publique relative au classement et à la nature des droits des propriétaires, organisée par le Département du 8 avril au 7 mai 2024.

Il précise que cette consultation était « une étape charnière, qui suivait une action très bien menée : le diagnostic parcellaire avec l'aide des sous-commissions communales et la détermination des valeurs d'échanges. Comme la CIAF n'est pas simplement la somme des sous-commissions communales, je souhaite faire quelques rappels concernant le périmètre ».

Le périmètre comprend ainsi 2 958 ha dont 2 885 ha de parcelles privées. Il s'étend sur la totalité de la commune de Lempzours et une partie seulement des territoires des communes d'Eyzérac, de Vaunac et de Négrondes.

Il est constitué de 6 978 parcelles.

Cela représente au total 985 comptes de propriété dont 540 comptes individuels et 445 comptes communautaires.

L'effectif total des ayants-droits est de 1 407 personnes.

Plus de la moitié des comptes de propriété sont « mono-ilots », parmi lesquels 273 sont « mono-parcellaires ». Le reste des comptes comportent plusieurs ilots et représentent 84% de la surface.

Deux tiers des comptes font moins d'1,5 ha mais ne couvrent que 10 % environ du territoire. Vingt-six pour cent des comptes ont une surface comprise entre 1,5 ha et 10 ha. Enfin, les comptes de plus de 10 ha ne représentent que 8 % du total, mais couvrent 55 % du territoire.

Concernant les sensibilités environnementales, il y a peu d'enjeux environnementaux identifiés.

Cependant, il y a trois pôles d'intérêt à préserver : les zones humides, les habitats naturels et la variété des paysages.

Concernant la consultation publique à proprement parler : elle poursuivait trois objectifs. Tout d'abord, elle avait pour but de présenter aux propriétaires pour validation, le classement des parcelles qui a été réalisé en novembre 2023 à l'occasion de 16 demi-journées de visites de terrain. « Ce travail a été mené avec beaucoup de soin et de sérieux. Les membres des sous-commissions communales ont participé très activement à ces demi-journées ».

Ensuite, la consultation avait pour objet de faire valider par les propriétaires, le tableau des valeurs d'échanges réalisé par ces mêmes sous-commissions communales, avec l'assistance du cabinet de géomètres experts ECTAUR. Enfin, la consultation publique a été l'occasion d'actualiser la nature des droits des propriétaires sur leurs parcelles. « On se rend compte qu'il y avait un certain nombre de retards dans la prise en compte de nombreuses mutations ».

La consultation publique a duré 30 jours. Plus de 2 600 avis de consultation ont été adressés en recommandés avec accusé de réception. Le taux de réception des avis est de 95%. Les 5% restants s'expliquent par des décès, des défauts d'adressage, des changements d'adresses ou encore des plis avisés mais non réclamés.

A la fin de la consultation, les titulaires (ou co-titulaires) de 37 % des comptes ont été rencontrés lors des permanences soit 68% de la surface du périmètre. Ces chiffres ont évolué à la hausse à la suite de la consultation publique.

« Cette consultation a été aussi l'occasion de faire la promotion de l'opération d'aménagement foncier, laissant présager un assez bon niveau d'adhésion de la part des propriétaires ».

« Les propriétaires ont également saisi l'opportunité de cette consultation pour exprimer leurs besoins en matière de restructuration et leurs souhaits en matière d'achats et/ou de ventes ».

« Le classement parcellaire et le tableau des valeurs d'échange ont été avalisés par les propriétaires rencontrés. Mais il ne faut pas se reposer dessus. Il est possible que des gens n'aient pas été suffisamment attentifs sur le classement effectif de leurs parcelles. Certains propriétaires ignoraient jusqu'à la localisation précise de leurs parcelles. Il ne serait donc pas surprenant que des réclamations sur la valeur des parcelles interviennent plus tard au cours de la procédure. »

Monsieur le Président donne ensuite la parole à M. Philippe COUTURE, géomètre-expert. Ce dernier rappelle que la qualité du travail des sous-commissions explique le succès de la consultation publique. « C'est grâce aux propriétaires que l'opération se déroule bien. Il y a un très bon climat. Les échanges se passent bien. Par ailleurs, les propriétaires qui ne sont pas venus lors de la consultation ont été recontactés par courrier par William JACONELLI. »

La parole est donnée à M. William JACONELLI, Chef de projet, pour l'analyse des observations déposées sur le registre dédié lors de la consultation publique.

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

M. JACONELLI précise qu'il a convoqué 110 comptes de propriété à l'issue de la consultation publique. « 90 comptes ont répondu à ces relances, ce qui représente 400 ha du périmètre. Au final, sur les 985 comptes, 740 comptes ont été contactés ce qui représente 86% de la surface ».

Tous les propriétaires ont été avertis de la nécessité de s'impliquer dans le projet. « Il ne sera pas possible de les relancer systématiquement. Il est impératif pour chaque propriétaire de participer aux différentes consultations et enquêtes ».

M. JACONELLI ajoute que 5 observations ont été formulées lors de la consultation publique.

N°1 - Mme DOUTRELEAU Marinette (Compte n° 4780) : « *Je, soussignée Madame DOUTRELEAU Marinette, demeurant au 21 impasse Gabriel Fontaine - 24660 SORGES ET LIGUEUX EN PERIGORD, refuse d'échanger mes terres et mes bois pour raison affective* ». Cette observation ne concerne pas l'objet de la consultation publique. Madame DOUTRELEAU devra réitérer sa demande lors de la consultation publique relative à l'avant-projet parcellaire.

COMMISSION INTERCOMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE : EYZERAC-LEMPZOURS- NEGRONDES-VAUNAC	PROCES-VERBAL DE SEANCE	Le Président Alain LESPINASSE
---	--	---

N°2 et n°3 - M. DONNETTE Jérôme (Comptes 4730-4740) demande la modification du classement pour onze de ses parcelles. « *Section A n°283 - RGN - M2 / A n°286 - RGN - F1 / B n°378 - RGN - F6. Section A n°284 - RGN F1 / n°289 - RGN - F1 / n°314 - RGN - F3 / n°319 - RGN - F1 / Section B n°111 - F2 - F10 / B17 - B22 / n°361 - RGN F1 / n°367 - RGN - F1 / n°370 - RGN - F1* ».

Il demande à ce que ses parcelles soient classées en F10 et F20-30 (feuillus) au lieu de RGN (régénération naturelle). Cette observation a donné lieu à une visite de terrain avec des membres de la sous-commission et M. DONNETTE. Le classement étant manifestement erroné, il sera modifié en conséquence.

N°4 - M. DUBUT Jacques (Compte 4940) : « Ce sont des chênes truffiers, non des noyers ». Après visite sur le terrain, le classement étant manifestement erroné, il sera modifié en conséquence.

N°5 : M. HERVE Michel (Compte 7000) : « Monsieur déclare des erreurs dans le classement. Il souhaite les modifications suivantes : parcelle n°611 - Noyeraie - Lafosse / N° 589 et 590 Truffière et noyers - La Fosse / N°587 - noyeraie - la Tâche / n°560 - terre - La Tâche. ». Après visite sur le terrain, le classement étant manifestement erroné, il sera modifié en conséquence.

Toutes ces valeurs et le classement seront validés au moment de l'enquête publique relative au projet définitif d'aménagement foncier.

M. COUTURE intervient pour préciser que le faible nombre de demandes de modifications démontre la qualité du travail effectué pour classer et évaluer les parcelles. Les valeurs d'échanges vont permettre au géomètre de « monter l'avant-projet ». En parallèle de la consultation publique, le chef de projet a rencontré les élus communaux pour faire le point sur leurs besoins en particulier en matière de chemins et de pistes de défense des forêts contre les incendies (DFCI).

EYZERAC :

Le conseil municipal a exprimé les demandes suivantes :

- Aucun besoin de pistes DFCI.
- Création d'une boucle de La Peyre (ou du lavoir) vers Nouzet puis le bourg.
- Continuation du chemin de Montaugout à remontée vers Nouzet.
- Création d'une boucle à la Servolle.
- Conservation de l'accès à côté de la ZAD.

LEMPZOURS :

Le conseil municipal a exprimé les demandes suivantes :

- Création de pistes DFCI :
 - Des Tuileries à VAUNAC 450 ml
 - De la RD n°68 (La Dorétie) à la cabane des chasseurs 1700 ml
 - De la RD n°73 (Bosredon) à la Route Louis Margontier 620 ml (moitié-moitié avec NEGRONDES)
- Reprendre le chemin existant en bas des Tuileries jusqu'à la Stèle en bas de la Vaure.
- Création d'un chemin de la Stèle jusqu'à Saint Pierre de Côte.

NEGRONDES :

Le conseil municipal a exprimé les demandes suivantes :

- Création de pistes DFCI :
 - De la RD n°73 (Bosredon) à la Route Louis Margontier 620 ml (moitié-moitié avec LEMPZOURS)
 - Liaison en continuité de celle de VAUNAC jusqu'à Couchaud 500 ml
 - Prévision de la Patourie aux Jarthes ancien chemin du facteur 1100 ml (à confirmer par le SDIS dans le courant de l'été)
- Création d'un chemin de la route de la Patourie au chemin de l'usine 300 ml

COMMISSION INTERCOMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE : EYZERAC-LEMPZOURS- NEGRONDES-VAUNAC	PROCES-VERBAL DE SEANCE	Le Président Alain LESPINASSE
---	--	---

VAUNAC :

Le conseil municipal a exprimé les demandes suivantes :

- Création d'une piste DFCI :
De la voie communale n° 204 à NEGRONDES (Chemin des pigeonniers) 1000 ml.
- Réouverture du chemin de Laneaud à Las Combas 750 ml
- Réouverture du chemin de Charpon à Las Combas 500 ml
- Détournement du chemin qui passe devant chez DUMAS 200 ml
- Création desserte chez PISSARD et les anglais 200 ml
- Modification du chemin BORELLA 500 ml

Toutes les futures pistes DFCI sont des chemins qui existent déjà. L'emprise des DFCI passera à 8 ml.

Tous les autres chemins ruraux créés, modifiés ou rouverts auront une emprise de 4 ml.

Ces éléments ne sont pas définitifs et seront adaptés en fonction de l'élaboration de l'avant-projet.

Parallèlement à tout cela, M. COUTURE rappelle que son cabinet a fait passer le LIDAR et fait procéder à des relevés topographiques pour délimiter avec exactitude le périmètre. Tous les chemins ont été relevés et cartographiés. Le périmètre était déjà borné pour les parties remembrées. Pour les autres secteurs du périmètre, le cabinet ECTAUR procède actuellement aux délimitations. Des bornes ont été mises en place. Elles ne sont pas encore validées et officielles. Les propriétaires qui ne sont pas inclus dans le périmètre, seront avertis et invités à valider le bornage effectué.

Les emprises des chemins publics ont été dessinées et grâce à cela, la superficie à partager réellement entre tous les propriétaires concernés a été calculée.

Elle s'élève à **2 876 ha**. Le coefficient de réduction appliqué sera donc de **0,5 %**.

La superficie nécessaire pour créer l'ensemble de ces voiries sera réattribuée aux propriétaires concernés. « Il n'y a pas d'expropriation dans le cadre d'un AFAFE ».

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

La procédure se poursuit par l'élaboration de l'avant-projet par William JACONELLI sur la base des vœux des propriétaires. Des réunions de sous-commissions seront organisées **à partir du 20 septembre** pour travailler par secteur sur l'avant-projet.

L'avant-projet sera construit avec les membres de la sous-commission et les membres élus en amont d'une validation générale à l'occasion d'une consultation publique dédiée.

« La réalisation d'un avant-projet n'est pas une étape réglementaire officielle mais cela reste pour autant une étape cruciale et indispensable pour garantir la qualité finale de l'aménagement foncier ».

Cette consultation publique « avant-projet » sera organisée au plus tard en décembre 2024.

COMMISSION INTERCOMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE : EYZERAC-LEMPZOURS- NEGRONDES-VAUNAC	PROCES-VERBAL DE SEANCE	Le Président Alain LESPINASSE
---	--	---

4. Questions diverses

Il est demandé s'il est possible de faire des échanges entre propriétaires en dehors de l'entremise des géomètres.

M. COUTURE répond que ce travail de restructuration sera fait à l'échelle du périmètre par les géomètres.

Les propriétaires doivent contacter William JACONELLI qui répondra à leurs questions et à leurs besoins en matière d'échanges, de ventes ou d'achats.

M. COUTURE ajoute que ce qui va dicter les échanges, ce sont les enjeux définis au départ : la défense incendie, la desserte des parcelles, la rationalisation des chemins et la suppression des enclaves.

M. COUTURE rappelle que pour atteindre ces enjeux d'intérêt général, « il sera parfois nécessaire de faire des choix contraires aux souhaits des propriétaires. Néanmoins, les propositions d'échanges devront toujours être équilibrées en valeur et en surface ».

Il est demandé ce qui sera mis en œuvre si une tempête venait modifier l'état des lieux. M. COUTURE répond qu'un nouvel état des lieux serait alors réalisé.

Pour finir, les membres de la CIAF prennent connaissance des différents changements de l'état des lieux et de propriétaires intervenus depuis la dernière réunion de la Commission.

Il est rappelé qu'il est indispensable que les propriétaires « jouent le jeu » et demandent des autorisations pour modifier l'état des lieux de leurs parcelles, vendre ou acheter dans le périmètre.

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,

A. LESPINASSE

