



ECTAUR
Expert



MEMOIRE

**RELATIF A L'OPERATION D'AMENAGEMENT
FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER ET
ENVIRONNEMENTAL**

DE L'INTERCOMMUNALE ELN

**COMMUNES D' EYZERAC-LEMPZOURS-
NEGRONDES-VAUNAC**

PROJET DU NOUVEAU PARCELLAIRE



www.ectaur.fr

ECTAUR (33) - siège social :
120, rue de l'Hôpital – BP52
33393 BLAYE CEDEX
Tél : 05 57 42 16 04

ECTAUR (64)
91, Avenue des Lilas
64000 PAU
Tél : 05 59 32 74 18

Permanence
Place de Paul
64160 MORLAAS
Tél : 05 59 33 67 81

ECTAUR (65)
Rue Jean-Loup Chrétien
65000 TARBES
Tél : 05 62 93 07 33

AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

D'ELNV (EYZERAC-LEMPZOURS-NEGRONDES-VAUNAC)

1 – LE CONTEXTE :

L'étude préalable à l'aménagement foncier a porté sur les communes d'EYZERAC (748ha), LEMPZOURS (1099ha), NEGRONDES (430ha) et VAUNAC (642ha) soit un total de 2919 hectares (2885 hectares de propriétés privés).

Lors du diagnostic, les propriétaires et les Conseils Municipaux ont été entendus. Une opération d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier et Environnemental sur tout le territoire a été retenue afin de répondre aux enjeux ci-après :

Les enjeux identifiés lors de l'étude préalable

- ✓ Amélioration du maillage de voirie (récupération des chemins ruraux non usités, réouverture de certains ,...)
- ✓ Amélioration des conditions d'exploitations des propriétés en les regroupant et en les désenclavant.
- ✓ Diminution du nombre de propriétaires (vente petites parcelles).
- ✓ Assurer la mise en valeur environnementale et touristique du territoire.
- ✓ Contribuer à l'aménagement du territoire communal.

2 – LA PROCEDURE D'AMENAGEMENT FONCIER :

1- l'institution des commissions et la définition du périmètre :

La procédure d'aménagement foncier agricole et forestier et environnemental s'inscrit dans le cadre d'une demande des communes d'EYZERAC – LEMPZOURS – NEGRONDES et VAUNAC.

Pour conduire cette procédure, la Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier d'ELNV (EYZERAC-LEMPZOURS-NEGRONDES-VAUNAC) a été instituée, sur avis de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier, par délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental. Les arrêtés constitutifs ont été pris.

L'étude d'aménagement prévue aux articles L.121-1 et L.121-13 du Code Rural, a été réalisée entre octobre 2021 et octobre 2022 (conformément aux dispositions de l'article R. 121-20 du Code Rural en ce qui concerne la protection de l'environnement, la mise en valeur des paysages et la maîtrise de l'eau).

La Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier s'est réunie à plusieurs reprises pour établir et discuter du périmètre. Elle a décidé de maintenir le périmètre initial afin d'établir une cohérence sur le territoire.

Ce périmètre est donc de 2885 hectares en propriétés privés.

Le projet de périmètre et les prescriptions environnementales ont été soumis à l'enquête publique du périmètre du 12 décembre 2022 au 20 janvier 2023.

Après avis des conseils municipaux, sur ce périmètre, le Président du Conseil Départemental de la Dordogne a pris un arrêté ordonnant les opérations d'aménagement foncier agricole et forestier et environnemental en date du 24 avril 2023.

Le Préfet a fixé, par arrêté préfectoral, les prescriptions environnementales que le plan du nouveau parcellaire et le programme des travaux connexes devront respecter.

2 – Diagnostic et valeur vénale d'échange :

Il a été alors décidé de créer des Sous commissions de travail par commune.

Sur proposition des Sous commissions, la Commission Intercommunale a réalisé le diagnostic et la détermination de la valeur vénale d'échange des parcelles comprises dans le périmètre d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier et Environnemental.

Après plusieurs visites sur le terrain, du 06 novembre au 24 novembre 2023, la Commission Intercommunale a identifié les critères physiques permettant de déterminer la valeur vénale d'échange des terrains aboutissant à la grille suivante :

Valeur vénale d'échange

CHENES en ø	NOM	VALEUR pour 1 ha
Chêne 10	B1	1200
Chêne 10-20	B2	1200
Chêne 10-20 épars	B3	1200
Chêne 20 épars	B7	1200
Chêne 20-30	B4	1500
Chêne 20-30 épars	B5	1400
Chêne 20-40 épars	B8	1400
Chêne 30-40	B13	1400
Chêne 30-50	B15	1400
Chêne 30 épars	B11	1400
Chêne 20-40	B6	1500
Chêne 20-40 plus	B9	1800
Chêne 30	B10	1800
Chêne 30-40	B12	1900
Chêne 30-50	B14	1900
Chêne 40-60 épars	B19	1900
Chêne 40 épars	B17	1900
Chêne 50-60 épars	B22	2000
Chêne 50-80 épars	B23	2000
Chêne 50 épars	B21	2000
Chêne 60 épars	B25	2100
Chêne 30-40 plus	B31	2500
Chêne 40	B16	2000
Chêne 40-60	B18	2300
Chêne 50	B20	2400
Chêne 60	B24	3000
Chêne 60-80	B34	5000
Chêne 50 plus	B32	4000
Chêne 50-60 plus	B33	5000
Chêne US 20	B30	1200
Chêne US épars	B29	1000
DIVERS BOIS		
Coupe	COU	800
Friche	FRI	800
Régénération	RGN	800
PINS-FEULLUS		
Bois mixte < 30	M2	1300
Bois mixte > 30	M1	1500

FEULLUS en ø	NOM	VALEUR pour 1 ha
Saule 10	B36	1200
Châtaignier 10-20	B26	1400
Châtaignier 20-30	B27	1600
Châtaignier 40	B28	1800
Feuillus 10	F1	1200
Feuillus 10-20	F2	1200
Feuillus 10-30	F4	1200
Feuillus 20	F5	1200
Feuillus 20 épars	F7	1000
Feuillus 20-30	F3	1300
Feuillus 20-40	F6	1400
Feuillus 30-40 ép.	F9	1300
Feuillus 30-40	F8	1400
Feuillus 30-60	F10	1500
Plantation feuillus	B35	1200
Peupliers rjt	B37	1000
Peupliers 50	B38	3200
Rjt châtaignier +	B39	1600
DIVERS		
Sol	SOL	1500
Etang	ETA	1500
SNCF	RFF	1500
Vélorail	VLR	1500
Chemin privé	CHE	500
Carrière	CAR	1500
Vigne	VIG	1500
Truffière	TRU	3000
Verger châ.	B40	3000
Noyer	NOY	3000
TERRES		
Argilo calcaire	T1	2500
Argilo siliceuse, Sablonneuse, Calcaire, cause	T2	2000
Causse moins bonne	T3	1500

PINS par âge	NOM	VALEUR pour 1 ha
Pin 05	P3	1500
Pin 10	P4	2000
Pin 10 moins	P5	1000
Pin 10 densité 2	P6	1500
Pin 10 densité 3	P7	800
Pin 15	P8	2200
Pin 15 densité 3	P9	800
Pin 20	P1	2500
Pin 20 densité 2	P10	1800
Pin 20 densité 3	P11	900
Pin 25	P12	3000
Pin 25 densité 2	P13	2400
Pin 25 densité 3	P14	1200
Pin 30	P15	3500
Pin 30 densité 2	P16	2800
Pin 30 densité 3	P17	1300
Pin 40	P18	4500
Pin 40 densité 2	P19	3000
Pin 40 densité 3	P2	2000
Pin 50 densité 2	P20	3500
Pin 50 densité 3	P21	2000
Pin 60 densité 2	P22	3500
Pin 60 densité 3	P23	2000
Pin 80 densité 3	P24	2300
Pin Laricio 15	LR1	2200
Pin Laricio 25	LR2	4500
Pin Laricio 30	LR3	4000
Douglas 30-40	DGS	3000
Plant. résineux	RS1	2000
Résineux 15	RS2	2500
Résineux 20	RS3	2500
Résineux 30	RS4	4000
Résineux > 30	RS5	4000
PRAIRIES		
côteaux, vallons ou de cause	PR1	2000
Humide, cause moins bonne	PR2	1500

Ce diagnostic a été soumis à consultation des propriétaires du 08 avril au 07 mai 2024.

Lors de cette consultation, 12 permanences ont été assurées (3 par commune), 366 comptes de propriétés sur 982 soit 37 % des comptes représentant 1750 hectares sur 2885 soit 60 % de la superficie du périmètre ont été reçus en mairie.

5 observations sur le diagnostic ont été inscrites sur le registre.

Les propriétaires pluri parcellaires qui n'avaient pas pu participer à la consultation publique ont été convoqués pour un entretien individuel les 5-6-7 et 11 juin 2024. (88 comptes représentant 400 hectares).

Les propriétaires éloignés ont été recontactés par courrier.

Au total, toutes les consultations nous ont permis de rencontrer (ou d'être en relation) 740 comptes sur 942 soit 75% des comptes représentant 2470 hectares sur 2885 soit 86% de la superficie du périmètre

Les Sous-commissions d'aménagement foncier se sont réunies début juin 2024 afin d'étudier les observations. Elles proposent à la Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier de modifier le diagnostic sur 4 d'entre-elles, la cinquième étant hors sujet.

La Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier s'est réunie le 25 juin 2024 pour valider le diagnostic parcellaire suivant les propositions des Sous-commissions.

3 – Déroulement du projet parcellaire :

Dans un premier temps, le géomètre a procédé à l'étude des chemins avec les conseils municipaux, afin de répondre aux besoins de liaison et desserte des hameaux et d'assurer la défense contre les incendies du massif forestier.

Dans un deuxième temps, tous les propriétaires ont été reçus (lors du diagnostic) entre mai et juillet 2024 pour connaître leurs souhaits de regroupement parcellaire.

L'étude de l'avant-projet s'est donc déroulée en étroite collaboration avec les Sous-commissions pour une présentation par commune du 23 au 27 septembre 2024.

Suite à cette présentation, des groupes de travail se sont réunis par commune du 14 au 18 octobre 2024 afin de modéliser au mieux cet avant-projet.

Tout ce travail de concertation est mis à jour par le géomètre.

Cet avant-projet est validé par la Commission Intercommunale du 07 novembre 2024.

Après avoir avisé tous les propriétaires, cet avant-projet a été mis en consultation du 25 novembre au 20 décembre 2024 dans chaque commune. 8 permanences sont assurées (2 dans chaque mairie) afin de rencontrer et de discuter avec les propriétaires. Lors de cette consultation, 477 comptes sur 982 soit 50% représentant 78% de la superficie du périmètre ont été reçus.

65 observations ont été enregistrées et étudiées par les 4 sous commissions (20 sur EYZERAC-15 sur LEMPZOURS-13 sur NEGRONDES et 17 sur VAUNAC). Ces observations représentent en moyenne 4% de la superficie du périmètre pour chaque commune.

Les Sous commissions se sont donc réunies par communes du 21 au 23 janvier 2025 et les 06 et 07 mars 2025 afin de trouver les meilleures solutions possibles.

Parallèlement, un programme et un plan des travaux connexes ont été établis, avec les Sous-commissions, après avoir fait l'inventaire des travaux indispensables.

L'estimatif des travaux à réaliser est de 817 720 euros hors taxe. (Voir répartition par commune dans le dossier). Les pistes DFCI devraient être subventionnées par l'Europe.

Les travaux connexes sont subventionnés par le Conseil Départemental à hauteur de 50 % pour les travaux de voirie et 80 % pour les travaux compensatoires.

Le nouveau parcellaire, sous forme de 23 plans (9 sur LEMPZOURS, 3 sur NEGRONDES, 5 sur VAUNAC et 6 sur EYZERAC) à l'échelle du 1/2000° (un plan d'ensemble à l'échelle du 1/10000° et un plan des travaux connexes à l'échelle du 1/10000°) a été présenté le 13 mai 2025 à la Commission Intercommunale avec également un descriptif et un quantitatif des travaux connexes présenté sous forme de tableau (voir dossier en enquête publique).

Les modifications de la voirie communale et des chemins ruraux ont été approuvées par les conseils municipaux. Les services de l'Etat ont donné un avis favorable au projet de parcellaire et au programme des travaux connexes proposés.

La Commission Intercommunale a validé le projet et le programme des travaux connexes le 13 mai 2025.

La mise à l'enquête publique a été programmée du 20 Avril 2026 au 22 Mai 2026.

Le bornage du projet a débuté au mois de juillet 2025 et s'est terminé en février 2026. Ce bornage est réalisé avant l'enquête publique afin que les propriétaires puissent voir les limites proposées.

3 - LES EFFETS DU PROJET D'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER PROPOSE A LA MISE A ENQUETE PUBLIQUE :

1-les éléments statistiques fonciers :

Surface du périmètre 2885 hectares en apports privés.

<u>APPORTS :</u>	Nombre de parcelles	6900
	Nombre d'îlots	2650
	Surface moyenne d'un îlot	01ha 08a 00ca
<u>ATTRIBUTIONS :</u>	Nombre de parcelles	1486
	Nombre d'îlots	1400
	Surface moyenne d'un îlot	02ha 06a 00ca

Nombre de comptes de propriétés : 963

Comptes mono parcelaires en apports : 255 soit 26 %

Comptes mono parcelaires en attributions : 691 soit 72 %

2-les éléments statistiques généraux :

23 470 ml de chemins ruraux aliénés. (Chemins ruraux abandonnés ou ne servant plus dans le nouveau parcellaire).

2630 ml de chemins empierré créés.

3000 ml de réfection de chemins empierrés.

5270 ml de pistes DFCI créés + 1200 en étude

3-Coefficient de répartition :

Le coefficient de répartition résulte de la différence calculée entre les surfaces issues des données cadastrales, et les mêmes éléments provenant du relevé sur le terrain après bornage des masses et des chemins, conformément au code de la voirie communale.

Les discordances ont des causes diverses :

- L'existence d'écarts entre l'échelle nominale et l'échelle réelle du cadastre et aussi entre deux déterminations graphiques des surfaces, réalisées à des époques souvent éloignées.
- Les modifications apportées à l'état des lieux par l'établissement des documents cadastraux.
- L'emprise du domaine public non cadastré qui a évolué.

Surface totale des masses relevées 2878 30 72

Surface cadastrale des apports 2885 23 47

Différence 06 92 75

Rapport : $\frac{2878\ 30\ 72}{2885\ 23\ 47}$ --> coefficient : 0,997 arrondi à - 0.5 %

4- Cohérence du projet et du programme des travaux connexes avec les prescriptions environnementales :

L'élaboration du projet a été faite en concertation avec la Commission Intercommunale et le bureau d'étude d'impact chargé d'évaluer le projet. Cette étude est jointe au dossier d'enquête publique concernant le projet et le programme des travaux connexes, conformément au Code de l'Environnement.

Tous les points de l'arrêté de prescriptions environnementales ont été analysés et repris dans l'étude d'impact.

Les prescriptions ont été respectées par le projet et le programme de travaux connexes.

Les services de l'Etat compétents ont été saisis et ont donné un avis favorable sur le projet et le programme des travaux proposés, au vu de l'étude d'impact.

4 – CONCLUSION:

Le projet d'aménagement foncier a été élaboré par la Commission Intercommunale avec l'accompagnement permanent du géomètre et du bureau d'étude d'impact, et en concertation étroite les services du département et les différents partenaires.

Les membres de la Commission Intercommunale et des sous-commissions ont participé de manière assidue aux différentes réunions organisées et aux visites sur le terrain.

Le projet a atteint les enjeux identifiés lors de l'étude préalable :

- ✓ Améliorer le maillage de voirie (récupération des chemins ruraux non usités, réouverture de certains ,...)
- ✓ Améliorer les conditions d'exploitations des propriétés en les regroupant et en les désenclavant.
- ✓ Diminuer du nombre de propriétaires (vente petites parcelles).
- ✓ Assurer la mise en valeur environnementale et touristique du territoire.
- ✓ Contribuer à l'aménagement du territoire communal.