

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE LA GONTERIE-BOULOUNEIX	PROCES-VERBAL DE SEANCE	LA PRÉSIDENTE Joëlle DEFORGE	PAGE 1/11
--	-------------------------------	-------------------------------------	------------------

SEANCE DU JEUDI 15 MAI 2025

Le jeudi 15 mai 2025, à 14h00, dans 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 enquêteur.

Sur convocation de Madame la Présidente :

ETAIENT PRESENTS :

- Conseillers municipaux de Brantôme en Périgord :

Mme Monique RATINAUD
M. Jean-Jacques LAGARDE
M. Christian SCIPION

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

M. Charles LEHELLE
M. Joël GIRAUDEAU
M. Jean-Michel GAY

- Membres propriétaires forestiers désignés par le Conseil municipal :

M. Olivier GAY
M. Michel DESVERGNE
M. Michel TROUCAT
M. Jean-Francis DELAGE

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

M. Michel HUGUET
M. Christophe DUBUISSON

- Membres exploitants désignés par la Chambre d'agriculture :

M. Boris BEAUZETHIER
M. Thierry JEAN
M. Vincent SOULIEZ

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

Mme Sandra LAVAUD
M. Aurélien FEVRIER
M. Alain DE TESSIERES

- Fonctionnaires territoriaux :

Mme Amandine SAUVINET
M. Vincent BESSE

- Représentant de la DGFIP – Service du cadastre

M. Patxi ITCIA

ETAIENT EXCUSES :

M. Alexandre CHAPEAU, exploitant agricole
Mme Fabienne THORNE, Conseillère municipale
M. Gaston CHAPEAU, propriétaire
M. Michel AMBLARD, Président de la Fédération Départementale de la Chasse

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE LA GONTERIE-BOULOUNEIX	PROCES-VERBAL DE SEANCE	LA PRÉSIDENTE Joëlle DEFORGE	PAGE 2/11
--	-------------------------------	---------------------------------	--------------

ASSISTAIENT A TITRE CONSULTATIF :

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

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.

Madame la Présidente, constatant que le quorum est atteint, déclare ouverte la séance et fait connaître l'ordre du jour suivant :

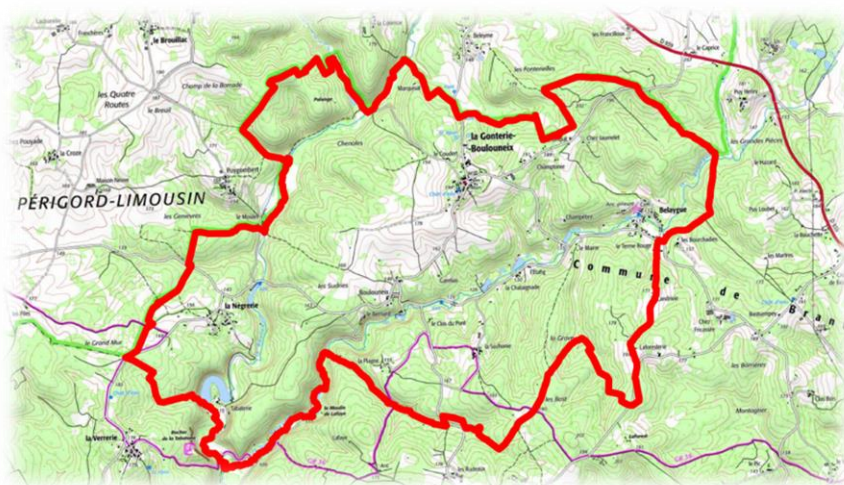
1. Validation du mode d'aménagement foncier choisi ;
2. Validation du périmètre opérationnel ;
3. Présentation des prescriptions environnementales préfectorales ;
4. Validation des modalités d'organisation de l'enquête publique portant sur le périmètre et le mode d'aménagement foncier ;
5. Questions diverses

Toutes les personnes intéressées par le projet d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental, ont été invitées à sortir lors des délibérations les concernant. Il en est de même pour les personnes présentes à titre consultatif, invitées à sortir lors de chaque délibération.

La parole est donnée à M. Philippe COUTURE, le géomètre-expert chargé du volet foncier des études d'aménagement foncier.

Monsieur COUTURE rappelle qu'il s'agit d'une réunion importante. « Vous allez décider de soumettre à enquête publique, le mode et le périmètre d'aménagement foncier. Je vous propose de vous présenter à nouveau les conclusions de l'étude foncière. Cette étude a duré un an et a porté sur l'ensemble de la surface cadastrale de la commune déléguée de La Gonterie-Boulouneix. »

- Périmètre étudié : 1213 ha dont 1180 ha de domaine privé cadastré
- 4055 parcelles
- 411 comptes de propriété
- 1790 îlots de propriété



□ 56 km de voies de desserte dont :

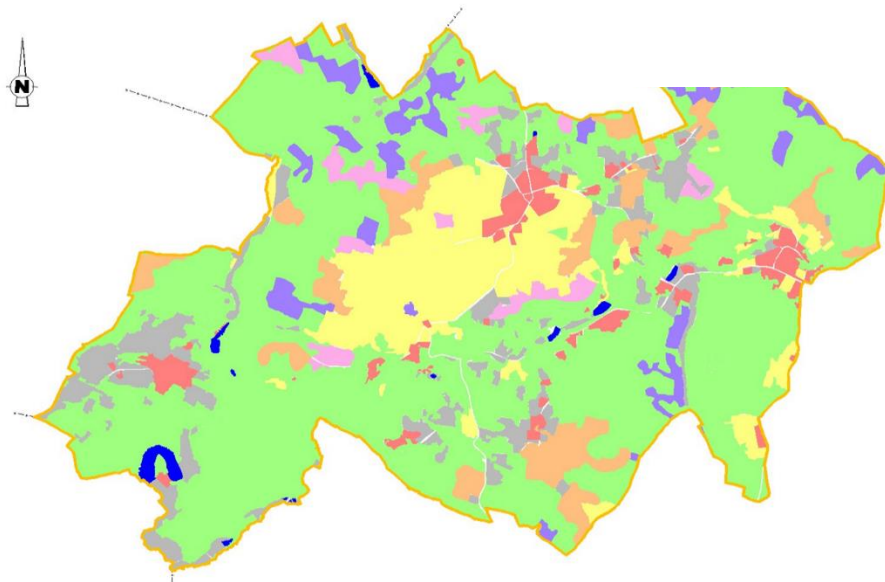
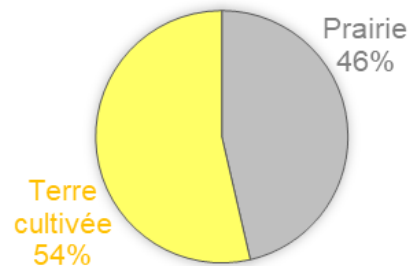
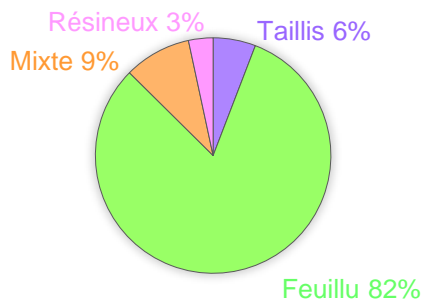
Nature	Longueur (km)
Voie communale goudronnée	19
Chemin rural	37
Goudronné	4
Empierré	5
Terre	7
Fermé	12
Sentier terre	9
TOTAL	56

L'OCCUPATION DU SOL

□ Environ 1180 ha de domaine privé cadastré :

• 75% d'espace boisé dont :

• 20% d'espace agricole dont :



COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE LA GONTERIE-BOULOUNEIX	PROCES-VERBAL DE SEANCE	LA PRÉSIDENTE Joëlle DEFORGE	PAGE 4/11
--	-------------------------------	-------------------------------------	------------------

ANALYSE FONCIERE

Répartition géographique des propriétaires :

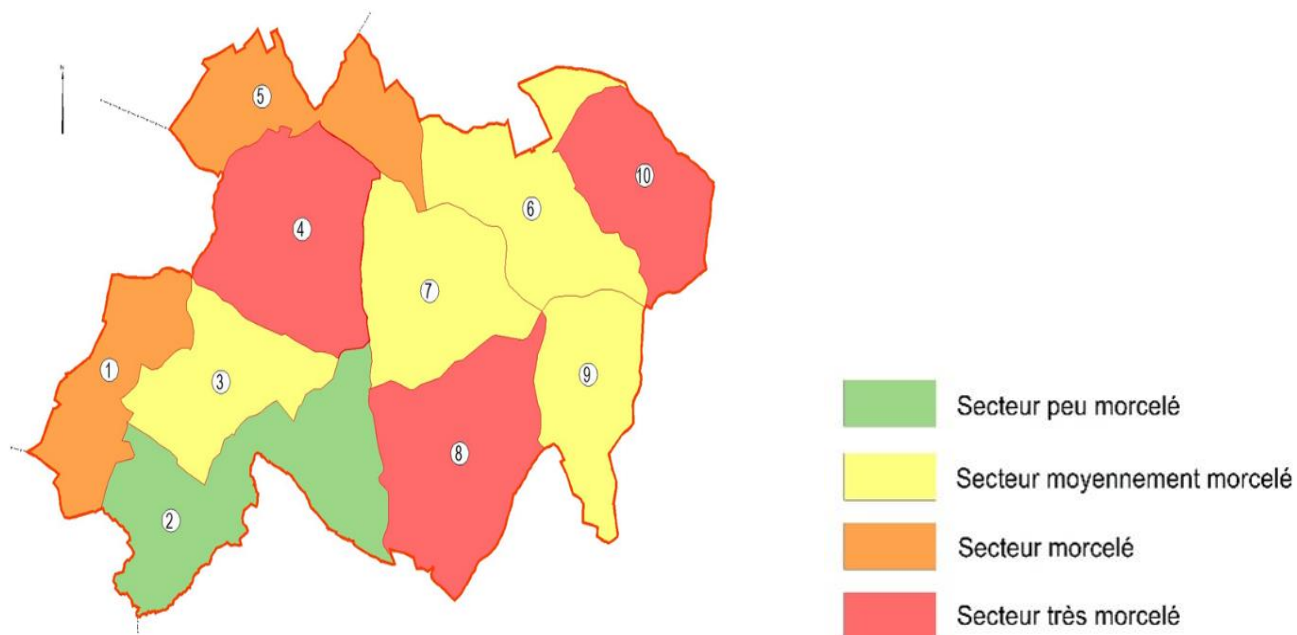
Lieu de résidence des propriétaires	Nombre de propriétaires
Brantôme-en-Périgord	276
Département 24 (hors Brantôme)	165
Autre département	144
Pays étranger	20
TOTAL	605

SYNTHESE DE L'ANALYSE FONCIERE

- Surface du périmètre d'étude : 1213 ha (dont 1180 ha de parcelles cadastrées et 33 ha de domaine public)
- Nombre de parcelles : 4055
- Nombre de comptes : 411
- Nombre d'îlots : 1790
- Mono-îlot : 195 comptes mono-îlot (47% des comptes) représentant 107 ha (9 % du périmètre d'étude). **87% des comptes mono-îlot ont moins de 1 ha.**
- Pluri-îlots : 216 comptes pluri-îlots (53% des comptes) représentant 1073 ha (91% du périmètre d'étude). **67% des comptes pluri-îlots ont moins de 4 ha et 44% ont plus de 4 îlots.**
- Morcellement : sur les 411 comptes du périmètre d'étude, 209 comptes sont moyennement morcelés, morcelés ou très morcelés, ils représentent 83 % du périmètre d'étude.
- Enclavement : sur les 1790 îlots du périmètre d'étude, **549 îlots sont enclavés (31%).**
- **7 biens présumés vacants et sans maître**

Analyse du morcellement des îlots

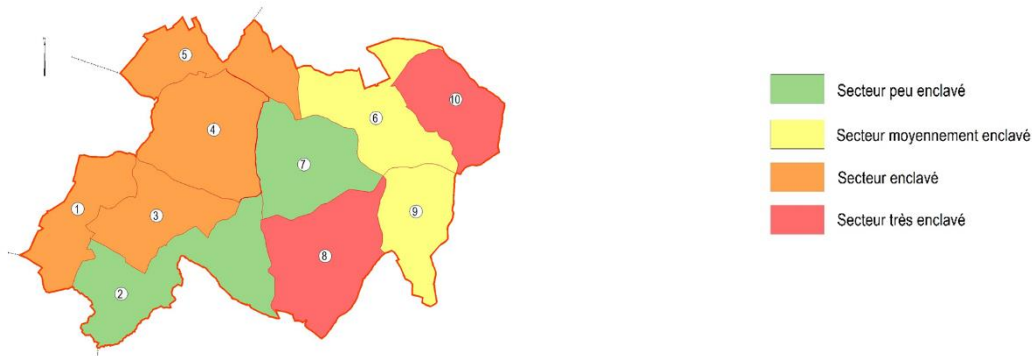
	Nombre de comptes	Surface cumulée
Propriétés avec une bonne structure	195	107
Propriétés peu morcelées	7	90
Propriétés moyennement morcelées	20	96
Propriétés morcelées	88	302
Propriétés très morcelées	101	584
TOTAL	411	1180



COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE LA GONTERIE-BOULOUNEIX	PROCES-VERBAL DE SEANCE	LA PRÉSIDENTE Joëlle DEFORGE	PAGE 6/11
--	-------------------------------	-------------------------------------	------------------

Analyse de l'enclavement

- 31% des îlots sont enclavés



CONCERTATION AVEC LES PROPRIETAIRES

- 605 questionnaires envoyés (un à chaque propriétaire) -> 159 propriétaires l'ont retourné
- **Cela correspond à 35% des comptes et 53% de la surface du périmètre**
- 16% des comptes sont venus aux permanences
- 12% des courriers n'ont pas été distribués (adresses incorrectes ou plis avisés mais non réclamés)

Parmi les répondants :

- 37% sont des propriétaires de mono-îlots
- 63% sont des propriétaires de pluri-îlots
- Parmi les propriétaires pluri-îlots, la moitié considèrent leur propriété comme morcelée.
- 20% des propriétaires ont fait part d'un souhait de vente (Parmi eux, 75% ont une propriété de moins de 1,5ha)
- **35% sont favorables à l'opération, 50% ne se prononcent pas et 15% sont défavorables.**
Les comptes qui ne se prononcent pas ne se sentent pas concernés par le projet ou sont plutôt favorables au projet mais attendent les propositions qui leur seront faites ou ne savent pas vraiment en quoi consiste le projet
- Parmi les 20 comptes défavorables au projet, 6 sont des mono-îlots.

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE LA GONTERIE-BOULOUNEIX	PROCES-VERBAL DE SEANCE	LA PRÉSIDENTE Joëlle DEFORGE	PAGE 7/11
--	-------------------------------	-------------------------------------	------------------

SYNTHESE ET ENJEUX

SYNTHESE du diagnostic foncier

- 80% du territoire morcelé
- 30% des îlots de propriétés enclavés
- Défense incendie insuffisante
- Maillage de chemins ruraux à revoir
- Nombre important de petits propriétaires (50%)

ENJEUX

- Améliorer la structure foncière des propriétés
- Prendre en compte le potentiel de propriétaires vendeurs
- Assurer une maîtrise foncière publique des voies et chemins
- Faciliter la maîtrise foncière des projets communaux

1. Validation du mode d'aménagement foncier choisi ;

Monsieur COUTURE présente les différents types d'aménagement foncier prévus dans le Code Rural et de la Pêche Maritime. « Il s'agit pour vous de définir le mode d'aménagement foncier qui répondra le mieux aux enjeux de la commune recensés plus haut. Vous aurez à décider quel type d'aménagement foncier vous souhaitez la mise en œuvre sur votre territoire. »

MODE D'AMENAGEMENT

- **Les Echanges Amiables** : ECIR ou ECIF, ne peuvent permettre que des échanges ponctuels entre propriétaires volontaires, et ne peut pas garantir la mise en place d'ouvrages collectifs, tels que des chemins ou pistes. Une partie très restreinte des propriétaires pourront participer aux échanges.
- **L'AFAFE classique en valeur de productivité** 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. Il nécessite une expertise forestière individuelle de chaque parcelle avant échanges et après échanges.
- **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. Elle permet de travailler dans des territoires moins homogènes et favorise les possibilités d'échanges et donc de regroupements.

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE LA GONTERIE-BOULOUNEIX	PROCES-VERBAL DE SEANCE	LA PRÉSIDENTE Joëlle DEFORGE	PAGE 8/11
--	-------------------------------	-------------------------------------	------------------

Le mode d'aménagement foncier proposé est :

- L'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental en valeur vénale.

La Commission, à la majorité de ses membres (deux abstentions),

- Décide de demander au Département la mise en œuvre d'un Aménagement Foncier, Agricole, Forestier et Environnemental (AFAFE) en valeur vénale.

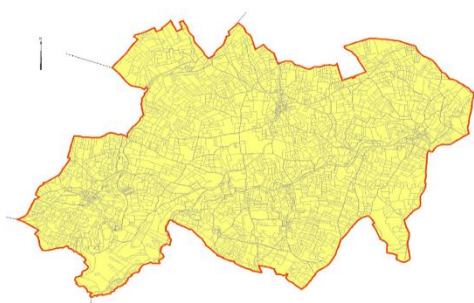
2. Validation du périmètre opérationnel ;

Il vous appartient désormais de définir le périmètre sur lequel l'aménagement foncier choisi, sera mis en œuvre.

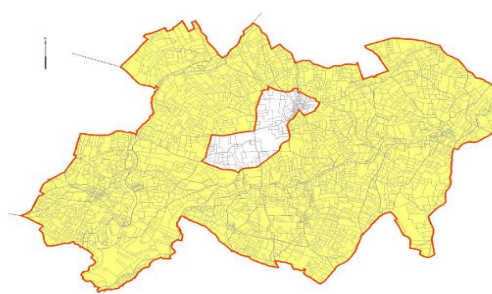
Vous avez le choix de proposer au Département d'ordonner une opération :

- Choix n°1 : Sur l'ensemble de la surface cadastrale de la commune déléguée de La Gonterie-Boulouneix
- Choix n°2 : D'exclure la principale zone bâtie et la zone agricole contiguë qui est peu enclavée et peu morcelée.
- Choix n°3 (proposé en séance) : D'exclure la principale zone bâtie (le bourg).

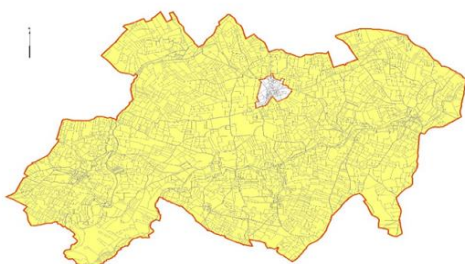
PERIMETRE D'AMENAGEMENT



Intégralité de la commune déléguée
soit un périmètre d'aménagement de **1213 ha**



Exclusion de la principale zone bâtie
et de la zone agricole contiguë qui est peu
enclavée et peu morcelée, soit un périmètre
d'aménagement de **1145 ha**



Exclusion de la principale zone bâtie
du bourg, soit un périmètre
d'aménagement de **1200 ha**

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE LA GONTERIE-BOULOUNEIX	PROCES-VERBAL DE SEANCE	LA PRÉSIDENTE Joëlle DEFORGE	PAGE 9/11
--	-------------------------------	-------------------------------------	------------------

La Commission, à la majorité de ses membres (quatre votes contre),

- Décide de proposer au Département la mise en œuvre d'un Aménagement Foncier, Agricole, Forestier et Environnemental (AFAFE) en valeur vénale **sur un périmètre de 1200 ha en excluant le bourg.**

3. Présentation des prescriptions environnementales préfectorales ;

Par arrêté préfectoral n°24-2025-04-10-00002, Madame la Préfète de la Dordogne a défini les prescriptions environnementales à respecter pour l'aménagement foncier, agricole, forestier et environnemental (AFAFE) sur le territoire de la commune déléguée de La Gonterie-Boulouneix (Brantôme en Périgord). Cet arrêté est annexé au présent compte-rendu de séance.

4. Validation des modalités d'organisation de l'enquête publique portant sur le périmètre et le mode d'aménagement foncier ;

Une enquête publique portant sur le mode et le périmètre d'aménagement foncier sera organisée par le Département en octobre prochain. Cette enquête sera l'occasion pour tous les propriétaires intéressés, de pouvoir donner un avis sur l'opportunité de mener un aménagement foncier sur leurs parcelles. L'organisation et les modalités de l'enquête publique seront notifiées à tous les propriétaires intéressés par un courrier en recommandé avec accusé de réception.

Le dossier d'enquête publique sera réglementairement composé des pièces suivantes :

1. Un extrait du registre des délibérations de la Commission Communale d'Aménagement Foncier comportant son avis daté du 15 mai 2025 ;
2. Un plan cadastral, à l'échelle 1/10000^{ème}, portant indication du périmètre où l'opération est projetée ;
3. La liste des parcelles du périmètre ;
4. Un plan des propriétaires, à l'échelle 1/10000^{ème} ;
5. Un état des sections ;
6. L'arrêté du Président du Conseil départemental fixant les mesures conservatoires ;
7. L'arrêté du Président du Conseil départemental soumettant à enquête publique les dispositions du projet d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental de la commune déléguée de La Gonterie-Boulouneix (mode d'aménagement foncier, délimitation du périmètre concerné, les prescriptions que devront respecter le plan du nouveau parcellaire et le programme des travaux connexes) ;
8. L'étude préalable d'aménagement : volet foncier ;
9. L'étude préalable d'aménagement : volet environnemental ;
10. Les informations portées à la connaissance du Président du Conseil départemental par le Préfet ;
11. Les prescriptions environnementales du Préfet de la Dordogne ;
12. Un registre d'enquête, au format papier, destiné à recevoir les observations et propositions écrites des propriétaires ou autres personnes intéressées.

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE LA GONTERIE-BOULOUNEIX	PROCES-VERBAL DE SEANCE	LA PRÉSIDENTE Joëlle DEFORGE	PAGE 10/11
--	-------------------------------	-------------------------------------	-------------------

Concernant l'arrêté du Président du Conseil départemental fixant les mesures conservatoires, il est précisé qu'il s'agit de soumettre tout changement de l'état de lieux du périmètre à une demande d'autorisation auprès du Département. De même, tous les projets de transactions immobilières envisagés au sein du périmètre, devront être portés à la connaissance du Département par les notaires.

Sur le sujet, M. Philippe COUTURE précise que : « Tous les travaux d'entretien seront validés car ils contribuent à valoriser les propriétés. Nous avons besoin d'être au courant des modifications de l'état des lieux pour assurer la réalité et l'exhaustivité du classement et proposer des échanges justes et équilibrés. »

5. Questions diverses

Une question est posée concernant le périmètre des études. M. Philippe COUTURE répond que l'étude foncière a porté sur l'ensemble de la surface cadastrale de la commune. « L'enjeu de la réunion de ce jour est de décider du périmètre opérationnel sur lequel l'aménagement foncier sera mis en œuvre. Il s'agira également de définir le mode d'aménagement foncier le plus adapté aux enjeux de la commune. »

Une question est posée concernant les différents choix proposés de périmètres opérationnels. M. Philippe COUTURE répond que : « Si vous décidez d'exclure le bourg et la partie agricole contiguë, il sera toujours possible lors de l'enquête publique aux propriétaires qui seraient exclus de demander à intégrer le périmètre. Si on ajoute ces surfaces, on devra gérer les contraintes environnementales et travailler avec de nombreux propriétaires qui n'ont que leurs maisons dans l'opération. Je rappelle qu'il ne s'agit que d'une proposition. Vous pouvez bien évidemment décider de demander la mise en œuvre d'une opération sur toute la commune ou de proposer un autre périmètre. »

L'avis du Maire délégué est demandé, concernant le périmètre qu'il choisirait lui : « Mon choix se porterait sur l'exclusion du bourg et de la partie agricole contiguë, avec la possibilité d'intégrer de nouvelles parcelles au fur et à mesure de l'opération. »

Intervention de M. Olivier CHABREYROU, Conseiller départemental : « Je tiens à préciser qu'il y aura un temps certain entre la clôture de l'enquête publique et le lancement effectif de l'AFAFE. Je ne peux pas vous garantir que l'opération sera ordonnée par le Département en 2026 ou même en 2027, et ce pour des raisons essentiellement financières. Pendant ce laps de temps, toutes les ventes seront soumises à demande d'autorisation, comme tous les changements de l'état des lieux. »

Après de nombreux échanges dans la salle concernant le périmètre opérationnel à privilégier, il est proposé un troisième choix : mettre en œuvre l'aménagement foncier sur un périmètre excluant uniquement le bourg.

Intervention de Madame la Présidente : « Il y aura une enquête publique avec la désignation par le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, d'un commissaire enquêteur. Au cours de cette enquête, tous les propriétaires intéressés pourront s'exprimer. C'est quelque chose de très officiel et de très réglementé. Jusqu'à ce jour, nous étions en comité restreint. A partir de maintenant, il y aura une ouverture sur le reste du public via des parutions dans la presse et un affichage réglementaire ».

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE LA GONTERIE-BOULOUNEIX	PROCES-VERBAL DE SEANCE	LA PRÉSIDENTE Joëlle DEFORGE	PAGE 11/11
--	-------------------------------	---------------------------------	---------------

Une question est posée concernant les chemins ruraux dont l'assiette est mal définie. « Est-ce que cette enquête permet de se substituer à la nouvelle procédure de recensement des chemins ruraux ? » Madame la Présidente répond : « Non, la procédure évoquée et un AFAFE ont des objectifs différents. Dans le cadre d'un AFAFE, les voiries sont effectivement recensées. Chaque chemin rural sera analysé. Pour les besoins de l'aménagement foncier, la Commission proposera à la commune une rationalisation des voiries qui pourra aboutir à la suppression, ou au contraire, à la création de nouveaux chemins. »

La question a été posée par M. Dominique FRANCOIS, commissaire enquêteur, qui a été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux pour conduire l'enquête publique mode et périmètre de La Gonterie-Boulouneix. M. FRANCOIS a souhaité être présent aujourd'hui afin de se renseigner sur le dossier.

Une question est posée concernant les prescriptions environnementales. M. Philippe COUTURE répond : « qu'il y a déjà eu une étude de l'état initial. Ce document sera complété par une étude d'impact qui vise à s'assurer que l'AFAFE ne porte pas atteinte à l'environnement. En cas d'incidences avérées, le chargé d'études environnementales déterminera des préconisations à mettre en œuvre en application stricte de la séquence Eviter-Réduire-Compenser. L'étude d'impact, le projet d'aménagement foncier et le programme prévisionnel des travaux connexes feront par ailleurs, l'objet d'une validation auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale et d'une demande d'autorisation auprès des services de la Direction Départementale des Territoires de la Dordogne. »

Une question est posée concernant la présentation à la Commission, des préconisations du chargé d'études. Madame la Présidente répond : « L'étude d'impact vous sera présentée et sera soumise à votre validation lors d'une réunion dédiée, en amont de l'organisation de l'enquête publique portant sur le projet définitif d'aménagement foncier et le programme prévisionnel des travaux connexes. On ne peut pas connaître les préconisations avant même d'avoir élaboré le projet de restructuration foncière. »

Une question est posée concernant la nécessité de créer des pistes de défense contre les incendies. M. Philippe COUTURE répond que cela sera étudié dans le cadre de l'avant-projet parcellaire. « Ce travail sera réalisé en associant étroitement, le Syndicat Mixte Ouvert de défense contre les incendies. »

Intervention de Madame Muriel SIMON, Co-Présidente de l'association SOS FORÊT, invitée à participer à la Commission par le Président du Conseil départemental de la Dordogne. « Nous proposons d'organiser une réunion forestière, en présence du Département, de la Région et possiblement du Centre Régional de la Propriété Forestière qui n'a pas encore répondu à notre sollicitation. Lors de cette réunion, des conseils vous seront apportés concernant la gestion durable de vos parcelles forestières. »

L'ordre du jour étant épuisé, Madame la Présidente remercie les membres présents et lève la séance à 15h30.

La Secrétaire,

A. LACAZE-THONAT

La Présidente,

J. DEFORGE