



ECTAUR
Expert



MEMOIRE

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

**DE LA COMMUNE DE
JUMILHAC LE GRAND**

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

DE JUMILHAC LE GRAND

1 – LE CONTEXTE :

L'étude préalable à l'aménagement foncier a porté sur une partie de la commune soit un total de 2652 hectares (la commune faisant 6828 hectares).

Après analyse des résultats, le périmètre d'étude fragmenté initialement par les 23 secteurs du cadastre de la commune, a été revu à la baisse pour plus de cohérence entre les contraintes environnementales, les moyens financiers des parties prenantes (CD,CM) et les prévisions de travaux dits connexes pour la mise en œuvre du projet.

Il a été retenu une surface de 1934 hectares à aménager, situé sur les secteurs boisés à enjeux forts de « morcellement et d'enclavement » sur les sections cadastrales BK,BI,AW,BM,BL,BH,BE,BD,AY,AX,AZ,AN,AM,AH,BC,CX,AE,AI.

Lors du diagnostic, les propriétaires et les Conseils Municipaux ont été entendus. Une opération d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier et Environnemental sur 1934 hectares, soit 1/3 du territoire de la commune 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 de la commune de JUMILHAC LE GRAND.

Pour conduire cette procédure, la Commission Communale d'Aménagement Foncier de JUMILHAC LE GRAND 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 novembre 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 Communale d'Aménagement Foncier s'est réunie à plusieurs reprises pour établir et discuter du périmètre. Elle a décidé de modifier le périmètre initial afin d'établir une cohérence sur le territoire.

Le périmètre est donc de 1894 hectares en propriétés privés.

Le projet de périmètre et les prescriptions environnementales ont été soumis à l'enquête publique du périmètre du 19 décembre 2022 au 03 février 2023.

Après avis du conseil municipal, 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 une Sous commission de travail.

Sur proposition de la Sous commission, la Commission Communale 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, en décembre 2023, la Commission Communale 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
Plantation chêne pédonculé moins	B1	2000
Plantation chêne US	B2	2000
Plantation enclos	B3	6000
Chêne US 10 moins	B4	2000
Chêne US 10	B5	4000
Chêne US 15	B6	3000
Chêne US 20	B7	3000
Chêne US 40-50	B8	8000
Chêne 10-30	B9	1700
Chêne 15-20	B10	1700
Chêne 10 plus	B11	4000
Chêne 20-30	B12	1700
Chêne 20-30 épars	B13	1400
Chêne 20-40	B14	3500
Chêne 20-40 épars	B15	1400
Chêne 20-50	B16	3500
Chêne 20 épars	B17	1400
Chêne 30	B18	3500
Chêne 30-40	B19	3800
Chêne 30-40 épars	B20	1400
Chêne 30-40 plus	B21	8000
Chêne 30-50	B22	4000
Chêne 30-50 épars	B23	1600
Chêne 30-60	B24	4500
Chêne 30 épars	B25	1400
Chêne 40	B26	4000
Chêne 40-50	B27	8000
Chêne 40-50 épars	B28	1600
Chêne 40-50 plus	B29	8000
Chêne 40-60	B30	8000
Chêne 40-60 épars	B31	1600
Chêne 40-60 plus	B32	8000
Chêne 40-80 épars	B33	2500
Chêne 40 épars	B34	1400
Chêne 50-60	B35	8000
Chêne 50-60 épars	B36	1600
Chêne 50 épars	B37	1600
DIVERS BOIS		
Coupe	COU	400
Friche	FRI	500
Régénération	RGN	600
Régénération de châtaigniers	RGC	4000
Chablis	CHA	400
PINS-FEUILLES		
Bois mixte > 30	M1	1600
Bois mixte < 30	M2	1500

FEUILLES en ø	NOM	VALEUR pour 1 ha
Acacia robinier 10	F1	1500
Acacia robinier 20	F2	3000
Acacia 60	F3	2500
Aulne 10	F4	1300
Bouleau 10-20	F5	1000
Saule 10	F6	400
Charme 10-30	F7	1500
Charme 20-30	F8	1500
Charme 20-40	F9	1500
Charme 20 épars	F10	1000
Châtaignier 10-20	F11	1200
Chât. 30-40 épars	F12	1200
Hêtre têtard 70	F13	2000
Hêtre 40-60 épars	F14	2000
Feuille 10 épars	F15	800
Feuil. 10-15 +GF	F16	1500
Feuille 10-15	F17	1500
Feuil. 10-15 épars	F18	1200
Feuille 10-20	F19	1500
Feuil. 10-20 épars	F20	1200
Feuille 10-30	F21	1500
Feuil. 10-30 épars	F22	1200
Feuil. 10-40 épars	F23	1200
Feuille 15-20	F24	1500
Feuille 20	F25	1500
Feuille 20 épars	F26	1200
Feuille 20-30	F27	1600
Feuil. 20-30 épars	F28	1200
Feuille 20-40	F29	1500
Feuil. 20-40 épars	F30	1200
Feuille 30	F31	1500
Feuille 30 épars	F32	1200
Feuille 30-40	F33	1700
Feuil. 30-40 épars	F34	1200
Feuille 30-50	F35	1800
Feuil. 30-50 épars	F36	1200
Feuille 40-50	F37	1800
Feuil. 40-60 épars	F38	1200
Feuille 40 épars	F39	1200
Feuille 10	F40	1000
TERRES		
Argilo limoneuse, Sablonneuse, caillouteuse	T1	4000
Limoneuse, Sablonneuse, caillouteuse et argile ++	T2	4000

PINS par âge	NOM	VALEUR pour 1 ha
Douglas 15-20	P1	4500
Douglas 20-40	P2	4500
Douglas 25	P3	4500
Douglas 30	P4	4500
Douglas 40	P5	8000
Dougl. 40 densité 2	P6	4500
Dougl. 40 densité 3	P7	3000
Douglas 50	P8	8000
Epicea douglas 50	P9	6000
Epicea 30-40	P10	4000
Epicea 50 coupe	P11	6000
Laricio 15	P12	4000
Laricio 15 densité 2	P13	2500
Mélèze douglas 7	P14	3000
Pin Sylvestre 40-50	P15	4000
Pin 10	P16	3500
Pin 40 densité 2	P17	2500
Pin 40 densité 3	P18	2500
Pin 50	P19	5000
Pin 50 densité 2	P20	3000
Pin 80 épars	P21	3000
Rés. cèdre 10 den. 3	P22	1500
Résineux 10-15	P23	2000
Résineux 15-20	P24	2500
Résineux 30	P25	2500
Résin. 30 densité 3	P26	2000
Résineux 40-50	P27	3500
Sapin 50	P28	6000
Sapin densité 2	P29	4000
PRAIRIES		
Prairie de Pâturage, de fauche	PR1	4000
Prairie humide	PR2	1500
Prairie non entretenue	PR3	1000
DIVERS		
Sol	SOL	1500
Etang	ETA	1500
Chemin privé	CHE	400
Carrière	CAR	400
Dépôt	DPT	100
Clairière	CLA	400
Verger châ. vieux	VE1	2000
Verger châtaig.	VE2	3000
Verger fruitier	VE3	2000

Les parcelles bois situées entre la route et l'Isle et entre le plateau et la route auront une valeur minorée entre 15% et 50% due à la pente. Les classes concernées sont F41, F42, F43, F44, F45, F46, F47, P30, P31, P32, B38, B39, B40, CB-, CO-, M2-, FR-, RG-, RG*.

Ce diagnostic a été soumis à consultation des propriétaires du 13 mai au 12 juin 2024.

Lors de cette consultation, 5 permanences ont été assurées, 113 comptes de propriétés sur 341 soit 32 % des comptes représentant 950 hectares sur 1894 soit 50 % de la superficie du périmètre ont été reçus en mairie.

6 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 10 et 11 septembre 2024. (42 comptes représentant 620 hectares).

Les propriétaires éloignés (9 comptes représentant 100 hectares) ont été recontactés par courrier.

Au total, toutes les consultations nous ont permis de rencontrer (ou d'être en relation) 140 comptes sur 341 soit 41% des comptes représentant 1500 hectares sur 1984 soit 76% de la superficie du périmètre.

La Sous-commission d'aménagement foncier s'est réunie fin juin 2024 afin d'étudier les observations. Elle propose à la Commission Communale d'Aménagement Foncier de modifier le diagnostic sur 4 d'entre-elles, les 2 autres étant hors sujet.

La Commission Communale d'Aménagement Foncier s'est réunie le 16 juillet 2024 pour valider le diagnostic parcellaire suivant les propositions de la Sous-commission.

3 – Déroulement du projet parcellaire :

Dans un premier temps, le géomètre a procédé à l'étude des chemins avec le conseil municipal, 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 septembre 2024 pour connaître leurs souhaits de regroupement parcellaire.

L'étude de l'avant-projet s'est donc déroulée en étroite collaboration avec la Sous-commission pour une présentation en janvier 2025.

Suite à cette présentation, des groupes de travail se sont réunis afin de modeler 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 Communale le 26 mars 2025.

Après avoir avisé tous les propriétaires, cet avant-projet a été mis en consultation du 12 mai au 11 juin 2025. 5 permanences sont assurées afin de rencontrer et de discuter avec les propriétaires. Lors de cette consultation, 192 comptes sur 341 soit 56% représentant 75% de la superficie du périmètre ont été reçus.

32 observations ont été enregistrées et étudiées par la Sous-commission.

La Sous commission s'est réunie à plusieurs reprises en juillet et août 2025 afin de trouver les meilleures solutions possibles.

Sur les 32 observations, 10 maintiens de l'avant-projet ont été validés (divers,pb servitude,...) et 22 d'entre elles ont été retravaillées afin de trouver la meilleure solution.

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

L'estimatif des travaux à réaliser est de 32 650 euros hors taxe.

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 15 plans à l'échelle du 1/2000° (un plan d'ensemble à l'échelle du 1/7500° et un plan des travaux connexes à l'échelle du 1/7500°) a été présenté le 05 novembre 2025 à la Commission Communale 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 le conseil municipal. Les services de l'Etat ont donné un avis favorable au projet de parcellaire et au programme des travaux connexes proposés.

La Commission Communale a validé le projet et le programme des travaux connexes le 05 novembre 2025.

La mise à l'enquête publique a été programmée du 03 Septembre 2026 au 05 Octobre 2026.

Le bornage du projet a débuté au mois de janvier 2026 et s'est terminé en avril 2026 (2500 points relevés). 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 1984 hectares en apports privés.

<u>APPORTS :</u>	Nombre de parcelles	3068
	Nombre d'îlots	1057
	Surface moyenne d'un îlot	01ha 87a 70ca

<u>ATTRIBUTIONS :</u>	Nombre de parcelles	558
	Nombre d'îlots	558
	Surface moyenne d'un îlot	03ha 55a 55ca

Nombre de comptes de propriétés : 341

Comptes mono parcellaires en apports : 59 soit 17 %

Comptes mono parcellaires en attributions : 221 soit 70 %

2-les éléments statistiques généraux :

21 738 ml de chemins ruraux aliénés. (Chemins ruraux abandonnés ou ne servant plus dans le nouveau parcellaire).

3 aires de retournement créées.

670 ml de chemins créés ou modifiés

315 ml de chemins réouvert.

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	1884 33 36
------------------------------------	------------

Surface cadastrale des apports	<u>1893 80 06</u>
--------------------------------	-------------------

Différence	09 46 70
------------	----------

Rapport : $\frac{1884\ 33\ 36}{1893\ 80\ 06}$ --> coefficient : 0,995 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 Communale 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 Communale 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 Communale et de la sous-commission 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.