

Département de la Dordogne



AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE, FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL
(Titre II du Livre 1 du Code rural et de la pêche maritime)

Commune de SAINT JORY DE CHALAIS

MEMOIRE JUSTIFICATIF DES ECHANGES PROPOSES
(Selon l'article R.123-10 du Code rural et de la pêche maritime)

SEPTEMBRE 2024

SOMMAIRE

1.	Rappel du contexte	3
1.1.	Justification du projet.....	3
1.2.	Phase préalable à l'opération d'aménagement foncier	3
1.2.1.	Ouvrage	3
1.2.2.	Création de la Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF)	
1.2.2.1.	Institution	
1.2.2.2.	Constitution	
1.2.3.	Etude d'aménagement foncier	3
1.2.4.	Procédure d'aménagement foncier	3
1.2.4.1.	Décisions sur le mode et l'opportunité.....	3
1.2.4.2.	Mise à l'enquête publique du périmètre et du mode d'aménagement foncier	3
1.2.4.3.	Enquête publique sur le périmètre et le mode d'aménagement foncier	3
1.2.4.4.	Validation du périmètre définitif.....	4
1.2.4.5.	Arrêté ordonnant l'opération d'AFAFE	4
2.	L'opération d'aménagement foncier agricole et forestier	4
2.1.	Le classement des terres.....	4
2.1.1.	Méthodologie.....	4
2.1.2.	Définition des classes et des parcelles témoins	4
2.1.2.1.	Mode opératoire et valeur	
2.1.2.2.	Définition des classes	
2.1.2.3.	Parcelles témoins	
2.1.3.	Consultation publique.....	7
2.1.3.1.	Contenu du dossier de consultation	7
2.1.3.2.	Les réclamations.....	8
2.2.	Élaboration du projet parcellaire.....	8
2.2.2.	Coefficient de répartition	8
2.2.3.	Les résultats de l'aménagement parcellaire.....	8
2.2.3.1.	Statistiques du projet d'AFAFE	8
2.2.3.2.	Schéma de voirie	9
2.2.3.3.	Modifications des limites communales.....	9
2.2.3.4.	Travaux connexes	9
2.2.3.5.	Maîtrise d'ouvrage des travaux connexes.....	9
2.2.3.6.	Soulte agriculture biologique	9
2.2.3.7.	Cession de petites parcelles	9
2.3.	Prescriptions environnementales	
2.3.1.	Prescriptions préfectorales	9
2.3.2.	Etude d'impact	10
2.3.3.	Avis de l'autorité environnementale	10
3.	Clôture de l'opération d'aménagement foncier	10
3.1.	Prise de possession des nouveaux lots.....	10
3.2.	Transfert définitif des propriétés.....	10

1. Rappel du contexte

1.1. Justification du projet

Le 19 juillet 2013 : *délibération* du Conseil municipal de la commune de Saint Jory de Chalais demandant au Conseil départemental, la mise en œuvre d'études d'aménagement foncier sur une partie de son territoire (deux massifs forestiers de 250 ha chacun).

- Le 20 juillet 2018 : ordonnance du Tribunal de Grande Instance de Bergerac désignant le Président de la CCAF en la personne de M. Patrick PAULIN, Commissaire enquêteur.
- Le 23 juillet 2018 : *institution* par délibération de la Commission permanente du Département, de la Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF) de Saint Jory de Chalais et autorisation du lancement des études d'aménagement foncier.
- Le 8 octobre 2018 : *constitution* de la CCAF par arrêté du Président du Conseil départemental.

1.2. Phase préalable à l'opération d'aménagement foncier

1.2.1. Etude d'aménagement foncier

- Entre octobre 2018 et octobre 2019 : déroulement des études d'aménagement foncier. Deux journées de permanence ont été organisées en mairie à l'initiative du géomètre pour rencontrer les propriétaires du périmètre et leur présenter l'outil AFAFE.
- Le 29 novembre 2019 : présentation des études et de leurs conclusions devant le Conseil municipal de Saint Jory de Chalais.
- Le 6 janvier 2020 : nouvelle réunion de la CCAF avec pour ordre du jour :
 1. Présentation de l'étude initiale d'aménagement foncier – volet foncier ;
 2. Présentation de l'étude initiale d'aménagement foncier – volet environnement ;
 3. Délibérations portant sur l'opportunité de mener une opération d'aménagement foncier, le mode d'aménagement choisi et le périmètre proposé de l'opération ;
 4. Modalités d'organisation de l'enquête publique portant sur le périmètre et le mode d'aménagement foncier
 5. Questions diverses.

1.2.2. Procédure d'aménagement foncier

1.2.2.1. Décisions sur le mode et l'opportunité – mise à l'enquête publique

La CCAF, réunie le 6 janvier 2020, a validé l'opportunité d'une opération d'aménagement foncier agricole forestier et environnemental en valeur vénale.

L'enquête publique sur le périmètre et le mode d'aménagement s'est déroulée du 28/09 au 13/11/2020 (inclus).

Pendant les sept permanences, Madame la Commissaire enquêtrice a reçu une cinquantaine de personnes, représentant près de 50% de la surface globale du périmètre (soit 39 comptes de propriété).

1.2.2.2. Validation du périmètre définitif

A l'issue de l'enquête publique, la CCAF, réunie le 11/02/2021, a validé le périmètre, le mode d'aménagement foncier, les prescriptions environnementales, la liste des communes sensibles et la liste des travaux interdits ou soumis à autorisation.

Le périmètre d'emprise représente une superficie de 534 ha, totalisant 965 parcelles, comportant les sections cadastrales totales ou en partie suivantes :

- St Jory de Chalais : AM, AN, AO, AP, AR, AS, AT, AV, AW, AX, AY, ZC, ZE, ZH, ZI, ZK, ZL.

1.2.2.3. Délibération ordonnant l'opération d'AFAFE

- Par délibération n°21.CP.I.82 du 29 mars 2021, la Commission permanente du Conseil départemental a ordonné l'ouverture des opérations d'aménagement foncier sur une partie du territoire de la commune de Saint Jory de Chalais.
- Bureaux d'études retenus pour l'opération :
 - o Géomètres-experts agréés en AFAFE : Cabinet DEVOUGE – M. DEVOUGE
 - o Chargé d'étude d'impact : ADRET ENVIRONNEMENT – M. BALADOU

2. L'opération d'aménagement foncier agricole et forestier

2.1. Le classement – évaluation des parcelles

2.1.1. Méthodologie

Les opérations d'évaluations se sont déroulées en fin d'année 2021 et début de l'année 2022. La grille d'évaluation a été élaborée en réunion de la CCAF le 16 novembre 2021. Les opérations d'évaluation des parcelles ont été conduites directement sur le terrain en visitant toutes les parcelles du périmètre. Ces visites se sont déroulées sur 9 journées entre le 16/11/2021 et le 25/01/2022. Le report des zones d'égaies valeurs a été effectué sur les plans cadastraux pour consultation des propriétaires. Une vérification globale de cohérence a été effectuée par la suite.

Pour la consultation publique, la présentation a été faite sur les planches cadastrales anciennes avec les couleurs conventionnelles par classe.

2.1.2. Définition des classes et des parcelles témoins

Sur proposition de la sous-commission, la grille d'évaluation des parcelles a été validée par la CCAF, préalablement aux visites de terrain.

Cette grille d'évaluation, suivant les différentes catégories retenues, est rappelée ci-dessous :

Désignation	Utilisation - Nature	sous catégories	Valeur pour échange à l'ha (€)	Parcelles témoins
Prairies permanentes				
P1		Prairies sèches	3000	AO n°77
P2		Prairies humides	1500	AO n°87p
P3		prairies non fauchées à broyer ou nettoyer	300	AP n°24 - AP n°27
Terres cultivables				
T1		Terres filtrantes	4000	AY n°207
T2		terres landeuses	2000	
E1	Etangs ou pièces d'eau - sol		500	AO n°199
C1	Chemins		150	AP n°118p

peuplement	valeur/ha(€)	Classe	Parcelles témoins
Futaie chênes	9000	1	ZK n°17p
Futaie chênes	5000	2	AW n°139p
Futaie mixtes résineux - chênes	3500	3	AW n°44p
Taillis ac rés ch rouges - parc privé	3000	4	AO n°140 - AX n°131p
Futaie chênes	3000		AN n°328
Futaie chênes	3000		AW n°86p
Futaie chênes	2800	5	AW n°140p
Futaie résineux	2800		AO n°189
Taillis ac réserves feuillus	2500	6	AN °297p
Futaie chênes - résineux	2500		AN n°11 - AN n°316
Futaie mixtes résineux - chênes	2300	7	AR n°190
Futaie chênes	2300		AM n°308p
Futaie résineux	2000	8	AP n°170
Taillis ac réserves feuillus	2000		AP n°261p
Taillis ac réserves feuillus	1900	9	AM n°103p
Futaie chênes	1800	10	AR n°234p
Taillis ac réserves feuillus	1700	11	ZE n°10
Taillis ac réserves mixtes	1500	12	AW n°166
Futaies de résineux	1500		AW n°33
Taillis ac réserves feuillus	1500		AT n°54
Futaie chênes	1500		AT n°77
Taillis ac réserves mixtes	1300	13	ZE n°7 - ZE n°11p
Taillis simple acacias	1300		AW n°140p
Futaies de résineux	1300		AT n°26
Taillis ac réserves feuillus modérée - taillis simple fourni	1200	14	AV n°15
Taillis ac réserves mixtes	1000	15	AY n°217
Taillis ac réserves feuillus peu dense - taillis simple modéré - résineux non traités	1000		AT n°37 - AT n°28
coupe récente - taillis simple - charmes	800	16	AV n°14
coupe rase - taillis pauvre - clairière - prés de fond avec boisements	500	17	AR n°161p - AP n°160p - AO n°183p
taillis variés - acacias -	500		AP n°316
Taillis en falaise	300	18	AS n°24

SAINT JORY DE CHALAIS								
Statistiques évaluation des parcelles APPORTS								
Réunions sur le terrain 10 journées entre novembre 2021 et février 2022								
964 parcelles								
Natures	Classes	Valeur à l'Ha	Surface à aménager	%/nature	%/Total	Valeur correspondante	%/nature	%/Total
TERRE	T1	4000	107 958	100%	2,1%	43183	100%	5,4%
TERRE	T2	2000	0	0%	0,0%	0	0%	0,0%
Total	TERRE			107 958			43 183	
PRE	P1	3000	739 425	79,5%	14,1%	221828	90,6%	27,8%
PRE	P2	1500	143 001	15,4%	2,7%	21450	8,8%	2,7%
PRE	P3	300	47 781	5,1%	0,9%	1433	0,6%	0,2%
Total	PRE		930 207	100,0%		244711	100%	
BOIS	B1	9000	10 665	0,3%	0,2%	9599	1,9%	1,2%
BOIS	B2	5000	12 464	0,3%	0,2%	6232	1,2%	0,8%
BOIS	B3	3500	25 256	0,6%	0,5%	8840	1,7%	1,1%
BOIS	B4	3000	42 643	1,0%	0,8%	12793	2,5%	1,6%
BOIS	B5	2800	47 422	1,2%	0,9%	13278	2,6%	1,7%
BOIS	B6	2500	78 970	1,9%	1,5%	19743	3,9%	2,5%
BOIS	B7	2300	33 331	0,8%	0,6%	7666	1,5%	1,0%
BOIS	B8	2000	132 132	3,2%	2,5%	26426	5,2%	3,3%
BOIS	B9	1900	20 418	0,5%	0,4%	3879	0,8%	0,5%
BOIS	B10	1800	224 486	5,5%	4,3%	40407	8,0%	5,1%
BOIS	B11	1700	101 417	2,5%	1,9%	17241	3,4%	2,2%
BOIS	B12	1500	628 276	15,3%	12,0%	94241	18,6%	11,8%
BOIS	B13	1300	99 794	2,4%	1,9%	12973	2,6%	1,6%
BOIS	B14	1200	561 358	13,7%	10,7%	67363	13,3%	8,5%
BOIS	B15	1000	726 743	17,7%	13,8%	72674	14,4%	9,1%
BOIS	B16	800	843 542	20,6%	16,1%	67483	13,3%	8,5%
BOIS	B17	500	479 114	11,7%	9,1%	23956	4,7%	3,0%
BOIS	B18	300	33 671	0,8%	0,6%	1010	0,2%	0,1%
Total	BOIS		4 101 702	100%		505805	100%	
Etangs ou pièces d'eau - sol	E1	500	38 368		0,7%	1918		0,2%
Chemins	C1	150	69 184		1,3%	1038		0,1%

2.1.3. Consultation publique

Lors de la séance du 29/03/2022, la CCAF a décidé de soumettre à consultation publique l'évaluation des parcelles du périmètre. Une réunion publique d'information a été organisée le 02/05/2022. La consultation publique relative à l'évaluation des parcelles et à l'identification des titulaires de droits s'est déroulée du 03/05/2022 au 10/06/2022.

2.1.3.1. Contenu du dossier de consultation

- Mémoire explicatif justifiant les opérations de détermination de la vocation culturale des fonds, de ou des natures de culture (on y distingue une ou plusieurs classes en fonction de la valeur de productivité réelle et pour chaque classe, la Commission fixe par unité de surface le nombre de points exprimant la valeur de productivité réelle des fonds) à l'intérieur du périmètre d'aménagement foncier ;
- Un plan indiquant pour chaque parcelle ou partie de parcelle la nature de culture et la classe retenue par la Commission ;
- Un état indiquant pour chaque parcelle ou partie de parcelle, avec les renseignements cadastraux, la surface et l'estimation en valeur de productivité réelle ;
- Un état des propriétés indiquant, pour chaque propriétaire, les parcelles paraissant lui appartenir avec l'indication de leur surface et de leur estimation en valeur de productivité réelle ;
- Un registre destiné à recueillir les observations.

2.1.3.2. Les observations

Le 1er juillet 2022 : réunion de la Commission Communale d'Aménagement foncier avec l'ordre du jour suivant :

1. Présentation du rapport faisant état du bilan de la consultation publique portant sur les droits des propriétaires. Ce bilan a été établi par M. Patrick PAULIN, Président de la Commission Communale d'Aménagement Foncier :

- 71 comptes de propriété ont été reçus lors de la consultation en mairie.
 - D'autres propriétaires représentant 29 comptes de propriété, ont fait le choix d'adresser leurs bulletins individuels directement par voie postale.
 - Soit un total de 90 comptes de propriété représentant 613 parcelles pour 337,64 ha sur les 534,37 ha du périmètre.
 - 54 comptes de propriété représentant 331 parcelles, soit 189,63 ha n'ont pas encore répondu au jour de l'écriture de ce bilan.
 - 14 comptes représentant 17 parcelles (7,1 ha) sont pressentis comme étant des biens vacants et sans maître.
 - « L'analyse de ces éléments fait ressortir que 59,8% des propriétaires concernés se sont manifestés et ont démontré leur vif intérêt pour l'opération en cours. Cette implication et cette adhésion devraient aboutir à la réussite de cet AFAFE ».
2. Examen des observations : aucune observation n'a remis en cause le bien-fondé de l'opération ;
3. Questions diverses.

2.2. Élaboration du projet parcellaire et programme des travaux connexes

Une phase de concertation menée avec les propriétaires et les exploitants intéressés s'est déroulée les 4, 5, 11, 12 octobre 2022. Elle a permis la mise au point d'un avant-projet parcellaire et d'un programme des travaux connexes.

Un soin particulier a été apporté pour la confection des nouvelles sections cadastrales. Les principaux éléments topographiques (comme les fossés et les bâtis) ont été reportés pour faciliter la consultation de ces documents.

La présentation de cet avant-projet parcellaire a également été réalisée sur un fond de plan avec photos aériennes afin d'en faciliter la compréhension.

2.2.1. Les résultats de l'aménagement parcellaire

2.2.1.1. Statistiques du projet d'AFAFE

Le projet d'AFAFE permet d'obtenir les statistiques de propriétés et d'exploitations suivantes :

	AVANT	APRES
Nombre de comptes de propriétés	167	140
Nombre de parcelles cadastrales	965	399
Nombre moyen de parcelle par compte	5,78	2,85
Nombre de comptes de propriétés monoparcélaires	32	64

2.2.1.2. Schéma de voirie

Le schéma de modification de la voirie rurale a été approuvé par délibération du Conseil municipal de St Jory de Chalais, le 13 septembre 2024 :

- 13kms de chemins existants, sans nécessité de travaux, sont incorporés dans la voirie rurale pour la desserte des parcelles ou pour des itinéraires de randonnées.
- 3,5kms de chemins sont créés (ex nihilo).
- 1,5kms sont supprimés en raison de leur inutilité ou désaffectation.

2.2.1.3. Modifications des limites communales

Sans objet.

2.2.1.4. Travaux connexes

Conformément aux dispositions de l'article L 123-8 du CRPM, la CCAF a qualité pour décider de tous les travaux nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur des terrains aménagés.

Le programme de travaux connexes a fait l'objet de la concertation la plus large avec tous les acteurs locaux et a été approuvé la CCAF le 07/03/2024. Le programme des travaux et l'estimation financière correspondante sont joints au dossier d'enquête.

2.2.1.5. Maîtrise d'ouvrage des travaux connexes

Le conseil municipal de St Jory de Chalais a décidé d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux connexes par délibération datée du 13 septembre 2024.

2.2.1.6. Soulte agriculture biologique

Sans objet.

2.2.1.7. Cession de petites parcelles

En application des délibérations de la Commission départementale d'aménagement foncier, la surface en dessous de laquelle est possible la procédure de cession des petites parcelles en application de l'article L121-24 du CRPM est fixée pour toutes les natures de culture à 1,5 ha et 1499,99 € maximum.

Plusieurs cessions ont été conclues entre les propriétaires du périmètre. La liste des cessions figure au début du procès-verbal des opérations, indiquant pour chaque propriétaire la correspondance entre les parcelles initiales et les parcelles qui lui sont proposées dans le cadre de l'opération.

2.3. Prescriptions environnementales

2.3.1. Prescriptions préfectorales

L'arrêté préfectoral initial a fixé les prescriptions environnementales que la CCAF devait respecter, en application de l'article R121-22 du CRPM.

2.3.2. Etude d'impact

Une étude chargée d'évaluer les impacts du projet a été dressée par le cabinet ADRET environnement associé à la mise au point tout au long de l'opération.

Cette étude a été présentée à la CCAF le 30/01/2024 puis après ajustements et choix des zones de compensations, approuvée par la CCAF le 02/05/2024 pour être transmise à la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe).

2.3.3. Avis de l'autorité environnementale

L'avis de la MRAe et le mémoire en réponse sont intégrés au dossier d'enquête publique.

3. Clôture de l'opération d'aménagement foncier

3.1. Prise de possession des nouveaux lots

La prise de possession des nouvelles parcelles est envisagée fin 2025, sauf accords anticipés entre propriétaires.

3.2. Transfert définitif des propriétés

Le transfert définitif interviendra lors du dépôt du plan d'AFAFE, conformément à l'article R121-29 du code rural et de la pêche maritime.

Ce dépôt est prévu au plus tard fin 2025.

La Secrétaire,

Mme Audrey LACAZE-THONAT



Le Président,

Patrick PAULIN

