

SEANCE DU VENDREDI 8 NOVEMBRE 2024

Le vendredi 8 novembre 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
Mme Maryse AMBERT

- Maire et conseillers municipaux de Lempzours :

Mme Thérèse CHASSAIN
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 :

Mme Gisèle LHOTE

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

M. Jérôme DONNETTE

- 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 :

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
Mme Monique DEVEAUX
M. Guy MEYNARD

- **Membres propriétaires de biens fonciers non bâtis désignés par le Conseil municipal de Lempzours :**
 - M. Michel LAGRANGE
 - M. Gilbert DESCHAMPS
 - M. Xavier DE MAILLARD

- **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'Eyzercac :**
 - M. Yves PUIVIF
 - M. Frédéric GIBEAU

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

- **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 – Eyzercac :**

- **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. Guillaume FONCY
 - M. Nicolas DUSSUTOUR
 - M. Romain RAYNAUD

- **Membres qualifiés en matière de protection de la faune, de la flore et de la nature :**
 - M. François FILLON
 - M. Dominique BAILLET
 - M. Dominique BORDERIE
 - M. Aurélien FEVRIER

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

- **Représentant de l'INAO**

- **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
- Mme Sandra LAVAUD, Chambre d'Agriculture

ETAIENT EXCUSES :

Mme Isabelle HYVOZ, Conseillère départementale
M. Claude CAMELIAS, Conseiller municipal
M. Guillaume REBEYROL, Conseiller municipal
Mme Marie-Armelle FOUERE, INAO
M. Michel AMBLARD
M. Serge MOREAU
M. Francis PASSERIEUX
Mme Chantal TRONCHE
M. Alain CAILLAUD
M. Didier CHABROL

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 de l'avant-projet des échanges parcellaires élaboré par le Cabinet ECTAUR Expert ;
2. Présentation du programme prévisionnel des travaux connexes ;
3. Organisation de la consultation publique des propriétaires portant sur la présentation de l'avant-projet parcellaire ;
4. Questions diverses.

En préambule, Monsieur le Président remercie chacun pour sa participation à la septième réunion de la Commission.

1. Présentation de l'avant-projet des échanges parcellaires élaboré par le Cabinet ECTAUR Expert ;

M. Philippe COUTURE, géomètre-expert, prend la parole en précisant que : « Cette réunion a pour objet de présenter l'avant-projet parcellaire élaboré par M. William JACONELLI, Chef de projet. Ce travail a d'ores et déjà été présenté aux membres des quatre sous-commissions. Il s'agit d'un avant-projet très ambitieux, d'une première ébauche du projet définitif d'aménagement foncier ».

M. COUTURE ajoute que trente propriétaires ont déclaré vouloir vendre leurs parcelles. « Il y aura donc moins de propriétaires à l'issue de l'opération dans le périmètre. Concernant les parcelles, dans le cadre de l'avant-projet, 80% des propriétaires ne possèdent plus qu'une seule parcelle contre 20% avant l'opération. La taille moyenne des ilots passe à 2,30 ha. Toutes les parcelles proposées sont desservies par le domaine public. Lequel domaine public, grâce à ce projet d'échanges, sera rationalisé par la suppression de 23 kms de chemins ruraux et la création de 8 kms de nouveaux chemins ruraux. On prévoit également, l'élargissement de 5 kms de voies pour en faire des pistes de défense contre les incendies ».

M. COUTURE en déduit ainsi que : « Les objectifs visant à diminuer le morcellement, supprimer les enclaves et sécuriser les massifs sont atteints ».

Cet avant-projet sera présenté aux propriétaires à l'occasion d'une consultation publique dédiée.

M. COUTURE présente ensuite les plans d'ensemble des propriétés avant/après aménagement foncier. Il précise que les échanges proposés sont justes et équilibrés, et qu'ils respectent la nature intrinsèque de chaque parcelle.

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

M. JACONELLI prend ensuite la parole, pour préciser que : « cet avant-projet s'appuie sur un travail qui a duré quatre mois. C'est une vue d'ensemble qui est présentée aujourd'hui ».

M. JACONELLI précise que dans le cadre de l'avant-projet, on passe de 7000 parcelles en apports à 1400 parcelles en attributions soit une division par cinq. Le nombre d'îlots a quant à lui, été divisé par deux.

Cet avant-projet a permis également de remettre à plat le maillage des voiries et d'estimer le programme prévisionnel des travaux connexes.

Tout le dossier de la consultation publique sera mis à la disposition du public sur le site internet du Département et dans les mairies à compter du 25 novembre prochain.

M. JACONELLI explique ensuite qu'il a élaboré un projet de mise en feuilles. La commune de LEMPZOURS va disposer désormais de 9 sections. La commune d'EYZERAC en possédera 6. Celle de Négrondes aura 3 sections et celle de Vaunac en aura 5. Ces nouvelles sections commenceront toutes par la lettre Z.

Tous les numéros des anciennes parcelles disparaîtront au profit d'une nouvelle numérotation.

M. COUTURE intervient pour préciser que dans le cadre de l'avant-projet, il n'y a plus aucune parcelle enclavée. L'espace a été rationalisé.

Toutes les observations des propriétaires lors de la consultation publique avant-projet seront notées par écrit dans le registre dédié. Ces observations donneront lieu à des analyses par les sous-commissions et des décisions par les membres de la Commission intercommunale.

M COUTURE ajoute que : « L'avant-projet est un document de base. On part de ce document pour avancer dans l'élaboration du projet définitif. Il est indispensable que chaque propriétaire puisse s'exprimer par écrit. Les appels téléphoniques ne seront pas pris en compte ».

M. JACONELLI précise ensuite le fonctionnement du logiciel INTEGREM. « En rouge, ce sont les parcelles cédées, en rose, les parcelles conservées et en bleu, les parcelles attribuées ».

« Chaque fois que les plans seront modifiés, cela engendrera des modifications pour d'autres comptes de propriété. Il y aura des choix à faire par les membres des sous-commissions. On refera le travail autant de fois que nécessaire pour réaliser un projet qui conviendra au plus grand nombre. Il faut savoir que les superficies de chaque compte de propriété restent les mêmes. Il y aura toujours des petites, moyennes et grandes parcelles ».

M. JACONELLI précise qu'il sera demandé à chaque propriétaire si les échanges lui conviennent. Dans le cas contraire, le propriétaire devra l'écrire dans le registre pour pouvoir faire avancer le projet. « C'est difficile de construire un projet quand les propriétaires ne se mobilisent pas et n'expriment pas leurs souhaits. La solution, on ne la trouve pas d'une permanence à l'autre. Les décisions seront prises par la Commission en janvier. »

« Les projets d'échanges parcellaires proposés à chaque propriétaire sont faits en fonction du classement et de l'évaluation de chaque parcelle. Il y a des propriétés qui restent un peu morcelées car il n'y a pas dans le périmètre, de parcelles équivalentes ».

Concernant les chemins : en rouge, ce sont les chemins ruraux aliénés, en vert, ce sont les chemins nouvellement créés, en violet, ce sont les futures pistes de défense contre les incendies.

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

2. Présentation du programme prévisionnel des travaux connexes ;

Concernant les travaux connexes : M. JACONELLI présente un estimatif prévisionnel financier des travaux.

Au total, pour l'ensemble du périmètre, le montant global HT des travaux sera d'environ 370 000 €, hors travaux de pistes DFCI.

En comptant le coût des pistes DFCI, le montant global des travaux avoisinera les 1 million d'euros TTC.

Il s'agit de tarifs majorés de façon à anticiper des augmentations au moment de la réalisation des travaux en 2027.

Ces prix s'affineront au fur et à mesure de l'opération. Ces travaux permettent de compléter la restructuration parcellaire et sont indispensables. Il est impératif d'aviser l'ensemble des financeurs le plus en amont possible, de façon à ce qu'ils puissent budgéter ces travaux au plus tôt.

M. JACONELLI précise que s'agissant des pistes DFCI, aucune piste n'est créée, elles seront toutes réalisées sur l'emprise de chemins existants.

3. Organisation de la consultation publique des propriétaires portant sur la présentation de l'avant-projet parcellaire ;

Les propriétaires seront invités à participer à une consultation publique portant sur la présentation de l'avant-projet parcellaire, le nouveau maillage de voiries et le programme prévisionnel des travaux connexes.

Cette consultation publique sera organisée par le Département, à compter du lundi 25 novembre et jusqu'au vendredi 20 décembre 2024 inclus.

Le dossier de la consultation sera mis à la disposition des propriétaires en mairies et sur le site Internet du Département : <https://www.dordogne.fr/> - MENU – Votre Département – Politiques publiques – Aménagement du territoire.

Les propriétaires pourront déposer leurs observations sur les registres au format papier mis à leur disposition en mairies.

Il est précisé que les documents du dossier de la consultation publique seront « anonymisés » de façon à respecter le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD). Toutefois, il y aura parmi les pièces du dossier, une liste des comptes de propriété avec les correspondances des noms des propriétaires.

4. Questions diverses

Rationalisation des chemins

Il est demandé des précisions concernant la suppression de chemins ruraux. Ces aliénations constitueraient une perte de capital public.

M. COUTURE précise que rien n'empêche les communes de décider de conserver ces chemins pour en faire des boucles de randonnées en dehors de toutes considérations de dessertes de parcelles.

M. JACONELLI précise que les chemins ruraux aliénés étaient fermés et inutilisés depuis déjà plusieurs décennies.

Pour M. Jean-Claude JUGE, Maire de Vaunac, il ne s'agit pas d'une perte de domaine public mais d'une autre façon de l'utiliser. « En parallèle de ces chemins ruraux fermés, les propriétaires riverains ont créé d'autres chemins. Grâce à l'aménagement foncier, ces chemins privés vont devenir des chemins ruraux et se substitueront aux premiers inutilisés. »

Piste DFCI inachevée

Une question est posée concernant une piste DFCI partiellement réalisée lors de la première opération d'AFAFE sur la commune de Vaunac. « Cette piste est sans issue, inaboutie. Il y a trois propriétaires qui sont enclavés ».

M. JUGE précise que ce n'est pas une piste DFCI, seulement une desserte forestière. Toutes les parcelles sont selon lui, desservies. M. JUGE précise qu'il verra ce qu'il y a à faire avec M. JACONELLI. Ce dernier répond que ces parcelles ne sont pas incluses dans le périmètre actuel de l'opération. M. JUGE ajoute que s'il y a un problème, il sera résolu.

M. JACONELLI précise qu'il sera nécessaire et important d'écrire cette observation, dans le registre papier lors de la consultation publique à venir.

Successions et donations

Une question est posée concernant les donations et successions. M. COUTURE répond qu'il n'y aura pas de frais supplémentaires à payer auprès du notaire. Par contre, si les successions sont réalisées après la clôture de l'aménagement foncier, il sera nécessaire de faire appel à un géomètre pour faire réaliser de nouvelles divisions cadastrales.

M. COUTURE précise par ailleurs que le Département a procédé à une réquisition hypothécaire afin de savoir dans le détail qui est propriétaire de quoi. A l'issue de l'opération, tous les propriétaires seront destinataires d'un procès-verbal d'aménagement foncier qui a la même valeur juridique qu'un acte passé devant notaire.

M. COUTURE ajoute que toutes les nouvelles parcelles seront bornées avec une surface garantie. Pendant l'opération et à la fin des opérations, tous les droits des propriétaires seront respectés sous le contrôle des services de la publicité foncière et du cadastre.

« Nous entrons aujourd'hui dans le vif du sujet, dans du concret. Il est indispensable que chacun se mobilise et participe activement à la consultation publique. De préférence, en se déplaçant en mairie pour rencontrer le géomètre. »

Cessions de petites parcelles

M. JUGE pose une question concernant les cessions de petites parcelles.

M. JACONELLI précise que 19 projets de ventes entrent dans le champ de la procédure prévue dans le Code Rural. « Elles sont éligibles car elles cumulent les trois conditions prévues dans la procédure. A contrario, 11 autres projets de ventes devront être réalisés devant un notaire car ils ne répondent pas aux conditions prévues dans le code ». Les cessions de petites parcelles font l'objet d'actes administratifs rédigés par le géomètre qui seront enregistrés et publiés par le service de la publicité foncière. Il est rappelé ici, que tout projet de vente doit être soumis à une demande d'autorisation préalable auprès du Département.

M. COUTURE ajoute que lors de la consultation publique à venir, il est très possible que de nouveaux projets de ventes soient exprimés.

Nouvel accès

Il est demandé si un nouvel accès peut être créé pour une parcelle qui est déjà désenclavée. M. COUTURE répond par la négative mais précise que l'accès existant pourra être retravaillé s'il est en mauvais état ou impraticable. « Les accès existants seront privilégiés dans le cadre d'une bonne gestion des deniers publics ».

« Il est prévu dans le cadre du programme prévisionnel des travaux connexes, la création de plusieurs accès. Leur nombre évoluera au fur et à mesure de l'opération et sera affiné très probablement à la baisse ».

Prise de RDV

Il est demandé s'il est possible de prendre un RDV avec le géomètre lors de la consultation publique, pour ne pas avoir à patienter. M. COUTURE répond que non. « Il faudra prendre son mal en patience ».

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

