

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

***SEANCE DU MARDI 19 SEPTEMBRE 2023***

Le mardi 19 septembre 2023, 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°338468 du 27 février 2023, 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  
Monsieur Claude CAMELIAS

**- Maire et Conseillers municipaux de Lempzours :**

Mme Thérèse CHASSAIN  
M. Guillaume REBEYROL  
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'Eyzercac :**

M. Claude BOST  
Mme Annick BAPPEL  
M. Éric LACOSTE  
Mme Françoise LATOUR

**- Membre représentant le Conseil départemental :**

Mme Isabelle HYVOZ, Conseillère départementale

**- Membres propriétaires forestiers élus par le Conseil municipal de Négrondes :**

Mme Marie-Claude MEYNARD  
M. Francis PASSERIEUX

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

**- Membres propriétaires forestiers élus par le Conseil municipal de Vaunac :**

M. Pascal PEYRONET  
M. Jean-Pierre GAILLARD

**- Membres propriétaires forestiers élus par le Conseil municipal d'Eyzercac :**

M. Alain CAILLAUD  
Mme Nicole PICHAUD  
M. René JULLY  
M. Dominique MEYNARD

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

- **Membres propriétaires de biens fonciers non bâtis désignés par le Conseil municipal de Négrondes :**
  - M. Jean-Pierre PAPON
  - M. Jacques RENAUDIE
  - M. Guy MEYNARD
  - M. François MEYNARD
  
- **Membres propriétaires de biens fonciers non bâtis désignés par le Conseil municipal de Lempzours :**
  - M. Gabriel DE MAILLARD
  - M. Michel LAGRANGE
  
- **Membres propriétaires de biens fonciers non bâtis désignés par le Conseil municipal de Vaunac :**
  - M. Nicolas DUBREUIL
  - M. Guy DUMAS
  - M. Dominique BERNOUILLET
  
- **Membres propriétaires de biens fonciers non bâtis désignés par le Conseil municipal d'Eyzerac :**
  - M. Frédéric GIBEAU
  
- **Membres propriétaires forestiers désignés par la Chambre d'Agriculture sur présentation du CRPF – Négrondes :**
  - M. Marcel-Henri BASPEYRAS-GOINAUD
  - M. Jean-Raymond MAURY
  - M. Christian FONTAINE
  
- **Membres propriétaires forestiers désignés par la Chambre d'Agriculture sur présentation du CRPF – Vaunac :**
  - M. Jean-Marie FAURE
  
- **Membres propriétaires forestiers désignés par la Chambre d'Agriculture sur présentation du CRPF – Eyzerac :**
  - M. Jean-Jacques MASSERON
  
- **Membres propriétaires forestiers désignés par la Chambre d'Agriculture sur présentation du CRPF – Lempzours :**
  - M. Gabriel FAURE
  
- **Membres exploitants agricoles en activité désignés par la Chambre d'Agriculture :**
  - M. Serge MOREAU
  - M. Pierre BOST
  - Mme Christine BORELLA
  - M. François LALIZOU
  - M. Nicolas DUSSUTOUR
  - M. Guillaume FONCY
  
- **Membres qualifiés en matière de protection de la faune, de la flore et de la nature :**
  - M. Aurélien FEVRIER
  - M. Dominique BORDERIE
  
- **Représentant des services fiscaux (Cadastre)**
  - M. Éric TRIKI
  
- **Représentants des services techniques du Département**
  - Mme Amandine SAUVINET
  - M. Vincent BESSE

**ASSISTAIENT A TITRE CONSULTATIF :**

- M. Philippe COUTURE, Cabinet ECTAUR
- M. William JACONELLI, Cabinet ECTAUR
- Mme Sandra LAVAUD, Chambre d'Agriculture

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

ETAIENT EXCUSES :

M. Yannick LE PIERRES, Conseiller municipal de Lempzours  
Mme Maryse AMBERT, Conseillère municipale de Négrondes  
Mme Chantal TRONCHE, membre propriétaire forestier  
M. Daniel MAGNE, membre propriétaire forestier

Mme Audrey LACAZE-THONAT, de la Direction de l'Environnement et du Développement Durable du Conseil départemental, remplissait les fonctions de secrétaire de la commission.

Monsieur le Président déclare ouverte la séance et fait connaître l'ordre du jour suivant :

1. Mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental : point procédure ;
2. Planning prévisionnel des opérations ;
3. Questions diverses.

Monsieur le Président remercie chacun pour sa présence. Il donne ensuite la parole à Madame HYVOZ, Conseillère départementale.

Madame HYVOZ souhaite rappeler la chronologie des démarches entreprises jusqu'ici pour permettre le lancement de l'aménagement foncier. « Il s'agit de la quatrième réunion de la Commission. A chaque fois, nous avançons ensemble, étape par étape. Nous sommes à la fin d'une phase, celle des études et au début d'une autre : celle de la phase opérationnelle. La Commission permanente a ordonné l'opération en avril dernier. Je rappelle que les études ont été intégralement financées par le Département. Le marché de géomètre a été passé et a permis de désigner M. Philippe COUTURE, géomètre expert agréé en aménagement foncier ».

Mme HYVOZ précise ensuite l'investissement financier important, consenti par le Département sur les communes d'Eyzerac – Lempzours – Négrondes et Vaunac dans le cadre de cet aménagement foncier.

Vous trouverez ci-dessous un tableur récapitulatif des chiffres énoncés.

<b>AFAFE ELNV</b>	
<b>Etudes d'aménagement en € TTC</b>	
Volet foncier	29 976 €
Volet environnement	33 624 €
<b>63 600 €</b>	
<b>Phase opérationnelle en € TTC</b>	
Marché de géomètre	594 427 €
Etude d'impact	15 312 €
<b>609 739 €</b>	
<b>Frais accessoires (montant évolutif)</b>	
<b>10 000 €</b>	
<b>Investissement global (provisoire)</b>	
<b>683 339 € TTC</b>	

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

**1. Mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental : point procédure**

La parole est donnée à M. COUTURE qui présente aux membres de la Commission, un diaporama détaillant les modalités de mise en œuvre d'une opération d'aménagement foncier. Ce document est joint en annexes.

« C'est aujourd'hui que commence l'aventure humaine. Vous allez participer à l'aménagement de votre territoire. Un AFAFE est une procédure réglementée par le Code Rural et de la Pêche Maritime. Il est impératif de respecter le Code pour mettre en œuvre une telle procédure. La Commission va construire son territoire en respectant ces règles ».

Un AFAFE permet d'atteindre de nombreux objectifs, en particulier :

- Améliorer les conditions d'exploitation
- Contribuer à l'aménagement intercommunal
- La mise en valeur du patrimoine naturel

**Les différents acteurs de l'AFAFE :**

- Le Département initie, finance, encadre et assure le suivi des opérations et des contentieux éventuels. En Dordogne, le Département est proactif en matière d'AFAFE notamment en zone forestière ;
- Les communes qui demandent la mise en œuvre des études et qui seront force de propositions pour des projets d'intérêt collectif ;
- L'État dans son rôle réglementaire de protection de l'environnement (ex : Porter à Connaissance ; prescriptions environnementales, autorisation de travaux connexes) ;
- La Commission Départementale d'Aménagement Foncier : « instance d'appel » des décisions prises par la commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier composée des mêmes collègues que la commission locale ;
- La Commission Communale ou Intercommunale d'Aménagement Foncier : instance décisionnelle, organe officiel de décision. Elle est présidée par un président-commissaire enquêteur. Elle est composée de maires et de conseillers municipaux, de représentants des propriétaires fonciers, des propriétaires forestiers, de propriétaires agricoles et d'exploitants. La CIAF est également composée de personnes qualifiées en matière de protection de la nature, d'un représentant du service du cadastre de la Direction Départementale des Finances Publiques, d'agents du Département. Son rôle : conduire les opérations, prendre des décisions sur propositions des quatre sous-commissions, arbitrer des litiges, valider les différentes étapes de la procédure ;
- Les sous-commissions : organes de travail : une par commune concernée afin de travailler au plus près de chaque territoire. Ces sous-commissions ont pour rôle de proposer des solutions à la CIAF. Elles vont participer à l'élaboration du classement : estimation de l'ensemble des parcelles du périmètre. Elles vont établir des valeurs d'échange afin de pouvoir proposer des échanges équilibrés en valeur vénale.

Les sous-commissions se déplaceront sur le terrain avec le géomètre. A chaque phase de l'opération, les sous-commissions seront associées par commune. Elles sont composées des « membres locaux » de la CIAF (à savoir les élus, les propriétaires, les exploitants et toutes personnes intéressées que la Commission jugera utile d'associer) ;

- Un chargé d'études environnementales pour s'assurer du respect de l'environnement et valoriser quand c'est possible ce patrimoine. Le chargé d'études environnementales participera à l'opération à chaque étape pour vérifier que l'environnement est bien respecté ;

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

- Le géomètre expert agréé en AFAFE qui est responsable de la restructuration foncière. Il est choisi à la suite d'un appel d'offres. Seuls les géomètres experts agréés en AFAFE peuvent mener ces opérations. Ils sont agréés par le Ministère de l'Agriculture. Le Cabinet ECTAUR justifie de 35 ans d'expérience en matière d'AFAFE notamment en zone forestière. M. COUTURE fait remarquer que l'outil AFAFE a évolué avec les besoins de la société en ayant de plus en plus à cœur la protection de l'environnement. Le plus gros du travail du géomètre consiste à faire de la concertation. « Dans le Cabinet ECTAUR, il y a un chef de projet, M. William JACONELLI qui ne fait que de l'aménagement foncier. C'est donc un spécialiste dont l'expertise sera très utile à l'opération ». Il y a ensuite des opérations de terrain réalisées par des techniciens topographes (mesurer, planter des bornes, faire de la cartographie, les plans et calculer les superficies). Le géomètre doit s'assurer que les échanges soient strictement équilibrés. Les parcelles seront bornées et les surfaces garanties. C'est le cabinet de géomètre qui établira à la fin des opérations le procès-verbal d'aménagement foncier ;
- Les propriétaires fonciers, forestiers, agricoles et les exploitants pour lesquels et avec lesquels l'opération sera construite.

M. COUTURE rappelle que chaque fois qu'il sera utile de prendre des décisions, de délibérer, un quorum sera nécessaire. Il insiste sur la nécessité de participer de façon active et régulière à ces réunions. « Si le quorum n'est pas atteint, aucune décision ne pourra être prise et l'opération ne pourra plus avancer ».

#### Le déroulé d'un AFAFE :

- Les études : elles se composent d'un volet foncier et d'un volet environnement et dure en moyenne un an et demi. Elles permettent de définir l'opportunité et la faisabilité d'un aménagement foncier ;
- La phase opérationnelle :
  - La détermination des valeurs d'échanges et la recherche des propriétaires réels : chaque propriétaire va recevoir un Bulletin Individuel sur lequel seront décrits leurs parcelles par surface et nature. Il sera demandé à chacun de s'assurer de l'exactitude de ces données y compris concernant leur état civil par la transmission d'actes de naissance, de donations et d'actes de décès le cas échéant. « Il est fréquent que certains propriétaires apprennent qu'ils sont propriétaires à cette occasion ».
  - Établissement du plan de base : le géomètre va mesurer le périmètre, les grandes masses (ex : chemins, ruisseaux ...), afin de savoir quelle surface globale pourra être réellement répartie entre les propriétaires hors domaine public. « Il est possible de constater des différences avec le cadastre ».
  - L'élaboration de l'avant-projet : premières propositions de restructuration par des échanges équilibrés en valeur et en surface. Cet avant-projet n'est pas une phase officielle, prévue par le Code Rural. La phase officielle est celle du projet, laquelle fait l'objet d'une enquête publique dédiée. L'avant-projet fera quant à lui l'objet d'une consultation publique.
  - Le bornage du projet. Afin de matérialiser sur le terrain le nouveau parcellaire.

M. COUTURE insiste sur l'importance donnée à la concertation au sein de la procédure. De nombreuses consultations, enquêtes et permanences en mairie seront organisées afin de pouvoir rencontrer tous les propriétaires intéressés et essayer de trouver des solutions de consensus.

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

De même, chaque avant-projet sera élaboré avec les propriétaires et sera validé par les quatre sous-commissions.

M. COUTURE ajoute que lors de chaque consultation, si un propriétaire a une observation, un besoin, une question, il devra le faire par écrit dans les registres dédiés. « Il est indispensable de passer par l'écrit. »

M. COUTURE rappelle qu'il faut attendre la phase des consultations pour exprimer ses souhaits d'échanges.

Au final, une opération dure en moyenne trois ans. Elle donne lieu à son terme, à une réunion de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier qui aura pour rôle de trouver des solutions pour des propriétaires qui n'auraient pas été satisfaits par les décisions de la CIAF.

Quand l'opération est finie, le périmètre est restructuré : « le plan paraîtra plus simple, il y aura moins de propriétaires et toutes les parcelles seront desservies par le domaine public ».

## 2. Planning prévisionnel des opérations

M. COUTURE présente ensuite un planning prévisionnel des opérations. Ce document est joint en annexes.

« Aujourd'hui, nous sommes en réunion de présentation. Nous proposons tout d'abord de faire des réunions en sous-commissions afin de préparer la phase de détermination des valeurs des parcelles. Il est proposé de réunir les sous-commissions la première semaine d'octobre, à raison d'une demi-journée par commune. Les communes seront divisées en quartiers et des référents par secteur seront désignés. »

M. JACONELLI, Chef de projet, interroge les communes sur leurs disponibilités.

- Mme CHASSAIN propose de réunir la sous-commission de LEMPZOURS, le 2 octobre à 14h00 à la salle des fêtes.
- M. BOST propose de réunir la sous-commission d'EYZERAC, le 3 octobre à 9h00 à la salle des fêtes.
- M. JUGE propose de réunir la sous-commission de VAUNAC, le 4 octobre à 14h00 à la mairie.
- Mme DE CARPENTRIE propose de réunir la sous-commission de NEGRONDES, le 5 octobre à 9h00 à la mairie.

Le parcours du terrain avec les sous-commissions se fera à compter du 6 novembre. Cette phase durera a minima un mois.

Le rendu de ce travail sera fait en février 2024 auprès de la Commission Intercommunale.

Une consultation des propriétaires pourra être organisée en avril 2024.

Les sous-commissions seront ensuite réunies en juin 2024 pour analyser les observations déposées par les propriétaires. Une réunion de la CIAF sera organisée en suivant pour décider sur la base des propositions formulées par les sous-commissions.

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

Ensuite, l'objectif est de travailler avec les propriétaires pendant 6 mois afin d'élaborer un avant-projet.

Ce dernier fera l'objet d'une consultation publique en décembre 2024.

« Sur la base de l'avant-projet, on construira ensemble le projet ». Ce projet sera ensuite borné sur le terrain et donnera lieu à une enquête publique en juillet 2025.

La Commission Départementale d'Aménagement Foncier se réunira en décembre 2025.

L'opération sera définitivement clôturée dans le courant du premier trimestre 2026.

### 3. Questions diverses

Il est demandé comment sont désignés les membres de la sous-commission. M. COUTURE précise que les membres de la sous-commission sont les membres « locaux » de la CIAF et toutes les personnes que le CIAF jugera utile d'associer au travail des sous-commissions. « C'est une chance que de participer à ces instances. Il n'existe pas d'autres procédures qui permettent aux propriétaires de participer aussi activement à l'aménagement de leur territoire. Par expérience, il est toujours intéressant d'associer les personnes qui se déclarent contre pour leur permettre de s'approprier l'outil et mieux comprendre la procédure ».

M. JUGE souhaite que tous les membres propriétaires fonciers, forestiers, agricoles et les exploitants participent pleinement aux réunions des sous-commissions. Il ne veut pas que les sous-commissions soient composées uniquement des élus. « Il est impératif que chacun se mobilise ».

Il est demandé comment sont informés les membres de la sous-commission des dates de réunions.

M. COUTURE répond que les membres sont informés par courriers et les autres propriétaires par affichage en mairie. « On ne donne pas RDV à chacun sur le terrain mais pour autant, tous ceux qui le souhaitent pourront participer aux visites de terrain. Il appartient également aux membres de la Commission de diffuser les informations auprès des autres propriétaires. »

Il est demandé si ce travail de parcours du terrain se fera uniquement sur les parcelles des propriétaires favorables aux échanges. M. COUTURE répond que le travail d'évaluation des parcelles concernera l'intégralité des parcelles du périmètre. « Par expérience, il est démontré que nombre de propriétaires qui ne voulaient pas échanger leurs parcelles au démarrage de l'opération, changent d'avis en cours de procédure ».

Un propriétaire s'interroge concernant le bornage. M. COUTURE répond qu'il y a deux temps de bornage.

Le bornage des masses qui permet de faire la partition entre le domaine public et le domaine privé et de matérialiser les limites du périmètre. Ce bornage intervient au début de la procédure. Le second temps de bornage concerne le bornage du projet d'aménagement foncier. Ce temps-là intervient à la fin de la procédure.

Un propriétaire exploitant demande au géomètre de faire des subdivisions de parcelles par nature au sein d'une même masse. M. COUTURE explique que le Code Rural interdit de subdiviser des parcelles dans une même masse. Toutefois, il sera possible de faire des découpages cadastraux de façon à distinguer les maisons, des autres natures de parcelles. M. COUTURE rappelle par ailleurs que si des projets de donations sont faits pendant le temps la procédure, il faudra tenir au courant le géomètre pour qu'il puisse les prendre en compte. Tout ce travail sera fait en étroite collaboration avec le service du cadastre.

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

Un membre s'interroge sur la possibilité de procéder à des transactions immobilières pendant le temps de la procédure. M. COUTURE répond que c'est tout à fait possible sous réserve d'en demander l'autorisation au Département. Par ailleurs, la Chambre des notaires a été informée de la procédure. Les notaires savent qu'ils doivent contacter le Département pour assurer la validité juridique de leurs actes.

Enfin, il est présenté aux membres de la Commission la délibération ordonnant l'opération. Il est demandé aux membres de s'assurer de respecter ce document et en particulier les articles 6 et 9 concernant l'obligation d'obtenir une autorisation pour chaque changement de l'état des lieux de leurs parcelles et pour chaque projet de transaction immobilière.

Mme HYVOZ conclut la réunion en appréciant l'importance donnée à la concertation et à la proximité à chaque étape de la procédure. Elle souhaite enfin remercier les agents du Département pour leur efficacité.

---

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

