

# CHARENTE

## LE DÉPARTEMENT

**Opération d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental  
(AFAFE) des communes de MONTMÉRAC (16) et SAINT-MAIGRIN (17)**

**Titre II du Livre I du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM)**

### **MÉMOIRE JUSTIFICATIF DES ÉCHANGES PROPOSÉS (article R123-10 du CRPM)**

**MODIFIÉ APRÈS DÉCISIONS DE LA CIAF  
EN SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025**

AFAFE en zone forestière et en valeur vénale  
(articles L123-23 et L123-4-1 du CRPM)

**DÉCEMBRE 2025**

## 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. Création de la Commission intercommunale d'aménagement foncier .....	3
1.2.1.1. Institution.....	3
1.2.1.2. Constitution.....	3
1.2.2. Étude d'aménagement foncier .....	3
1.2.3. Procédure d'aménagement foncier .....	3
1.2.3.1. Décisions sur le mode et l'opportunité et le mode d'aménagement foncier.....	3
1.2.3.2. Mise à l'enquête publique du périmètre et du mode d'aménagement foncier .....	3
1.2.3.3. Enquête publique sur le périmètre.....	3
1.2.3.4. Validation du périmètre définitif .....	3
1.2.4. Arrêté ordonnant l'opération d'AFAFE <i>MODIFIÉ APRÈS DÉCISIONS DE LA CIAF EN SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025</i> .....	3
2. L'OPERATION D'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE, FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL.....	4
2.1. Recherche des archives et documents antérieurs .....	4
2.2. Reconnaissance et délimitation contradictoire pour les parcelles exclues du Périmètre AFAFE. ....	4
2.3. Bornage et Lever topographique .....	5
2.4. La détermination de la valeur des fonds.....	5
2.4.1. Principes de base.....	5
2.4.2. Élaboration avec les acteurs de terrain .....	5
2.4.3. Méthodologie .....	6
2.4.4. Consultation publique.....	6
2.4.5. Éléments déterminants de la valeur des fonds.....	6
.....	8
3. ÉLABORATION DU PROJET PARCELLAIRE .....	9
3.1. Contexte.....	9
3.2. Avant-projet d'échanges parcellaires et programme de travaux connexes .....	9
3.3. Orientations d'aménagement.....	9
3.3.1. Organisation du territoire et orientations d'aménagement.....	9
3.3.2. Cession de petites parcelles <i>MODIFIÉ APRÈS DÉCISIONS DE LA CIAF EN SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025</i> .....	10
3.4. Les résultats de l'aménagement parcellaire .....	10
3.4.1. Statistiques du projet d'AFAFE <i>MODIFIÉES APRÈS DÉCISIONS DE LA CIAF EN SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025</i> .....	10
3.4.2. Schéma de voirie <i>MODIFIÉ APRÈS DÉCISIONS DE LA CIAF EN SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025</i> .....	11
3.4.3. Modifications des limites communales .....	11
3.4.4. Programme de travaux connexes <i>MODIFIÉ APRÈS DÉCISIONS DE LA CIAF EN SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025</i> .....	11
3.4.5. Maîtrise d'ouvrage des travaux connexes.....	11
3.4.6. Étude d'impact .....	11
3.5. Avis de l'autorité environnementale.....	12
3.6. Arrêt du projet d'AFAFE et du programme de travaux connexes.....	12
3.6.1.1. Mise à l'enquête publique du projet d'AFAFE et de programme de travaux connexes.....	12
3.6.1.1. Enquête publique sur le projet d'AFAFE et de programme de travaux connexes.....	12
3.6.1.2. Arrêt du projet d'AFAFE de la CIAF .....	12
4. CLÔTURE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT FONCIER .....	12
4.1. Prise de possession des nouveaux lots.....	12
4.2. Transfert définitif des propriétés <i>MODIFIÉ APRÈS DÉCISIONS DE LA CIAF EN SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025</i> .....	12

# 1. RAPPEL DU CONTEXTE

## 1.1. Justification du projet

Suite aux conséquences de la tempête Martin du 26 décembre 1999 sur les massifs forestiers, la commune de Lamérac, située dans l'unité paysagère du petit angoumois, a saisi le Département de la Charente pour financer le lancement d'une opération de réorganisation forestière ou d'aménagement foncier forestier. Le périmètre d'étude déterminé comprend une partie du territoire de la commune de Montmérac (fusion des communes de Lamérac et de Montchaude) – Charente – et de la commune de Saint-Maigrin – Charente-Maritime.

Outre les effets de la tempête, le périmètre est marqué par un important morcellement et un enclavement des propriétés. L'étude d'aménagement foncier menée en 2005 et mise à jour en 2018 a relevé qu'une opération d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental était susceptible d'assurer ces deux phénomènes.

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

### 1.2.1. Création de la Commission intercommunale d'aménagement foncier

#### 1.2.1.1. *Institution*

Délibération de la Commission permanente du Conseil départemental de la Charente en date du 30 mai 2008.

#### 1.2.1.2. *Constitution*

Arrêté de constitution de la Commission intercommunale d'aménagement foncier (CIAF) en date du 22 juillet 2009. Dernier arrêté modificatif de constitution de la CIAF en date du 30 novembre 2023.

### 1.2.2. Étude d'aménagement foncier

Réalisée en 2005 par le cabinet de géomètres CERCEAU, pour la partie foncière, et du bureau d'études GERA, pour la partie environnementale.

Une mise à jour de l'étude initiale a été réalisée en 2017 et 2018 par le cabinet de géomètres CERCEAU, pour la partie foncière, et le bureau d'études GERA, pour la partie environnementale.

### 1.2.3. Procédure d'aménagement foncier

#### 1.2.3.1. *Décisions sur le mode et l'opportunité et le mode d'aménagement foncier*

Réunion de la CIAF le 28 mars 2018 validant l'opportunité de mise en œuvre d'un AFAFE en valeur vénale.

#### 1.2.3.2. *Mise à l'enquête publique du périmètre et du mode d'aménagement foncier*

Réunion de la CIAF le 10 octobre 2018 déterminant un mode d'aménagement foncier en zone forestière et en valeur vénale.

#### 1.2.3.3. *Enquête publique sur le périmètre*

Organisée du 4 décembre 2018 au 10 janvier 2019 inclus. Commissaire-enquêteur : M. Alain TEQUI.

#### 1.2.3.4. *Validation du périmètre définitif*

Réunion de la CIAF le 18 février 2019 validant un périmètre portant sur 329 ha répartis comme suit :

- Montmérac : 237 ha ;
- Saint-Maigrin : 92 ha.

### 1.2.4. Arrêté ordonnant l'opération d'AFAFE MODIFIÉ APRÈS DÉCISIONS DE LA CIAF EN SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025

Arrêté du Président du Conseil départemental de la Charente ordonnant l'opération d'aménagement foncier en zone forestière et en valeur vénale en date du 12 novembre 2019 ; arrêté ordonnant modificatif du 21 mai 2024.

Dernier arrêté ordonnant modificatif : 21 mai 2024. Le périmètre s'étend aujourd'hui sur une superficie cadastrale (hors domaine public) de 329 ha 97 a 73 répartie comme suit :

- Montmérac : 238 ha 46 a 43 ca ;
- Saint-Maigrin : 91 ha 51 a 30 ca.

Il comporte les sections cadastrales suivantes :

- Montmérac : sections G, 179A, 179B, 179C, 179D, 179ZA, 179ZC, 179ZE, 179ZH, 179ZI et 179ZK ;
- Saint-Maigrin : sections ZE et ZH.

Arrêté de la Préfète de Charente fixant les prescriptions environnementales en date du 2 novembre 2020. Arrêté du Préfet de Charente-Maritime fixant les prescriptions environnementales en date du 2 décembre 2021.

L'opération d'AFAFE a été réalisée de 2020 à 2023 par le cabinet de géomètre-expert CERCEAU ; l'opération est réalisée depuis 2024 par le cabinet de géomètre-expert ECTAUR Expert.

L'étude d'impact est menée par le cabinet VERDI.

En séance du 2 juillet 2025, la CIAF a validé une proposition de modification du périmètre d'AFAFE, par inclusion de 5 ha 68 a 43 ca relatifs à l'arpentage des emprises de routes, voies et chemins impactés par le projet de nouveau parcellaire et déjà incluses dans le périmètre global de l'opération. Cette proposition, qui sera soumise à délibération du Conseil départemental, établit le périmètre sur une superficie cadastrale (hors domaine public) de 335 ha 66 a 16 répartie comme suit :

- Montmérac : 242 ha 44 a 80 ca ;
- Saint-Maigrin : 93 ha 21 a 36 ca.

Par les décisions relatives à l'examen des réclamations déposées pendant l'enquête publique sur le projet de nouveau parcellaire et le programme de travaux connexes, la CIAF a arrêté, en séance du 18 décembre 2025, un projet de nouveau parcellaire induisant une modification du périmètre d'AFAFE, notamment par inclusion d'emprises de voies et chemins impactés déjà incluses dans le périmètre global de l'opération. La proposition de modification induite sera associée à celle soumise à délibération du Conseil départemental.

## **2. L'OPERATION D'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE, FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL**

### **2.1. Recherche des archives et documents antérieurs**

Une partie du territoire de MONTMÉRAC situé dans le périmètre d'AFAFE a fait l'objet d'un remembrement sur les sections 179ZA, 179ZC, 179ZE, 179ZH, 179ZI et 179ZK.

La partie du territoire de SAINT-MAIGRIN situé dans le périmètre d'AFAFE a fait l'objet d'un remembrement sur les sections ZE et ZH avec ensuite l'insertion des zones exclues (bois) sur les feuilles remembrées.

Nous avons recherché et répertorié les documents de bornage ou de divisions antérieurs à partir de notre base GEOFONCIER et à partir de nos rencontres sur le terrain ou lors des phases de consultations avec les propriétaires.

Le gabarit des voies départementales et communales a aussi été collecté auprès des services concernés.

### **2.2. Reconnaissance et délimitation contradictoire pour les parcelles exclues du Périmètre AFAFE.**

Le périmètre AFAFE s'appuie majoritairement sur des voies communales, chemins ruraux, routes départementales.

Le Sud-Est du périmètre s'appuie en partie sur la limite de commune avec Reignac (Charente) et le Nord-Ouest du périmètre s'appuie en partie sur la limite avec la commune de Guimps (Charente).

Les parcelles bâties ont été exclues.

À partir des archives trouvées, une première reconnaissance sur le terrain des bornes anciennes et des limites de propriété a été effectuée.

Cette reconnaissance a permis par la suite la préparation des documents nécessaires à la rencontre sur le terrain avec les propriétaires afin de reconnaître les limites de propriété « inclus-exclu ».

À la suite de ce travail sur le terrain et en fonction de sa présence ou non lors de la visite terrain, chaque propriétaire dont les parcelles sont exclues et riveraines du périmètre d'aménagement recevra un avis d'enquête l'invitant à prendre connaissance des nouveaux plans répertoriant le bornage ou les relevés effectués sur le terrain avec la situation au regard du plan cadastral actuel. Toute remarque ou contestation devra être portée à la connaissance de la commission intercommunale d'aménagement foncier.

### **2.3. Bornage et Lever topographique**

Les éléments topographiques significatifs (routes, bâtis, haies, boisements, fossés, vignes, talus, poteaux) ainsi que les bornes posées précédemment ont alors été levés au moyen d'un GPS ou d'un théodolite.

Tous ces éléments ont été reportés sur un plan de base. Les routes ont été calibrées et les masses constituées. Cela a permis le calcul de la surface de chaque masse et de la valeur de productivité de chacune d'entre elle à l'issue de l'évaluation des fonds.

#### Changement de limites intercommunales et départementales entre MONTMÉRAC et SAINT-MAIGRIN :

La procédure est autorisée par l'article L123-5 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM) : dans le cas spécifique d'un AFAFE, la modification est prononcée par le Préfet et sa décision est publiée en même temps que la décision du président du Conseil départemental ordonnant le dépôt et l'affichage du plan définitif d'AFAFE.

Au cas particulier, le changement de limite se fait au profit de SAINT-MAIGRIN dont le territoire va augmenter 98 a. Les conseils municipaux de Montmérac et de Saint-Maigrin ont délibéré favorablement à cette proposition de modification de limites, respectivement en séance du 27 mai 2025 et du 29 avril 2025.

### **2.4. La détermination de la valeur des fonds**

#### 2.4.1. Principes de base

L'équivalence ne peut être établie que par une estimation comparative des immeubles à échanger. L'article L. 123-4-1 du CRPM dispose que « lorsque la commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier le propose, le Conseil départemental peut décider d'ordonner une opération d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental en dérogeant aux dispositions de l'article L. 123-4. Sauf accord exprès de l'intéressé(e), chaque propriétaire doit recevoir des attributions d'une valeur vénale équivalente à celle de ses apports et d'une superficie qui ne doit être ni inférieure, ni supérieure de plus de 10 % à celle desdits apports, déduction faite de la surface nécessaire aux ouvrages collectifs mentionnés à l'article L. 123-8 et compte tenu des servitudes maintenues ou créées. »

Les échanges sont donc basés sur la **valeur vénale** et non sur la valeur de productivité réelle des sols.

L'évaluation s'exprime en valeur vénale. Elle ne suit pas obligatoirement celle du cadastre qui est établie pour le prélèvement de l'impôt. Elle n'est valable que pour la durée de l'opération d'AFAFE. Il est rappelé que les éléments déterminants de la valeur des fonds ne suivent pas forcément les limites du parcellaire. Chaque parcelle peut, en effet, être subdivisée suivant les différents éléments déterminants.

À noter que, par dérogation, le mode en zone forestière n'impose pas la suppression de toutes les enclaves, la distance de desserte des parcelles pouvant être majorée de 10 %.

#### 2.4.2. Élaboration avec les acteurs de terrain

Au cours de 7 journées entre le 19 mai et le 17 juin 2021, une délégation de la CIAF et de la sous-commission s'est rendue par secteur sur les parcelles à aménager pour les évaluer suivant la typologie d'éléments déterminants identifiés en décembre 2020.

L'ensemble des îlots du périmètre ont donc fait l'objet d'une observation sur le terrain.

Mémoire justificatif des échanges proposés – CIAF Montmérac et Saint-Maigrin

(modifié après décisions du 18/12/2025)

### 2.4.3. Méthodologie

Afin de vérifier cette équivalence, la CIAF, avec l'aide du géomètre chargé de l'opération, a parcouru le terrain et repéré sur chaque parcelle d'apport les éléments déterminants de la valeur des fonds en fonction d'une typologie préalablement établie.

Ces valeurs ne constituant qu'un terme de comparaison entre fonds, la commission les a ramenées à des éléments déterminants facilitant l'équivalence.

### 2.4.4. Consultation publique

La proposition de détermination de la valeur des fonds a été soumise à consultation publique du 11 octobre 2021 à 9h00 au 12 novembre 2021 à 12h00 inclus.

Chaque propriétaire inscrit au fichier cadastral a reçu un bulletin individuel sur lequel figurait l'ensemble des parcelles cadastrales inscrites à son compte cadastral et les éléments déterminants de la valeur de ses fonds. Ce bulletin, complété des informations concernant le propriétaire réel et les résultats du dépôt d'une réquisition hypothécaire concernant l'ensemble de parcelles du périmètre, a permis d'établir avec certitude les comptes de propriétaires réels avec l'ensemble des parcelles leurs appartenant, ceci figurant sur la partie gauche de l'état comparatif déposé à la consultation.

Les réclamations déposées par les propriétaires lors de cette consultation ont été examinées par la CIAF le 16 décembre 2021. Les éléments déterminants de la valeur des fonds et le plan de diagnostic parcellaire ont été validés lors de la même séance.

### 2.4.5. Éléments déterminants de la valeur des fonds

Les éléments déterminants de la valeur des fonds sont les suivants :

- a) éléments déterminants relatifs à la typologie d'occupation du sol, subdivisée selon le caractère forestier des parcelles, leur caractère agricole ou leur caractère autre.

- les parcelles forestières :





<b>Code proposé</b>	<b>Type de peuplement</b>
FF1	Futaie de feuillus
TA1	Taillis de chêne bonne qualité : <i>bonne densité, bonne hauteur</i>
TA2	Taillis de chêne moyen : <i>moyenne densité</i>
TA3	Taillis pauvre : <i>faible densité, coupes de moins de 10 ans, présence de noisetiers</i>
TC1	Taillis de châtaigniers bonne qualité : <i>bonnes densité, bonne hauteur</i>
TC2	Taillis de châtaigniers moyen : <i>moyenne densité</i>
TC3	Taillis de châtaigniers pauvre : <i>faible densité, coupes de moins de 10 ans</i>
BM1	Boisement mixte : <i>feuillus et résineux</i>
BZH	Bois en fond de talweg
RE1	Résineux de moins de 20 ans
RE2	Résineux de plus de 20 ans
TNP	Terrain non productif : <i>ligne EDF, servitude de passage, etc.</i>

- les parcelles agricoles :

Code proposé	Type d'occupation du sol
TM1	Terre maraichère
TE1	Terre
PR1	Prairie
VI1	Vigne
VE1	Verger
FR1	Friche
TNP	Terrain non productif : <i>servitude de passage, etc.</i>

Les conditions d'exploitation sont mentionnées lorsque cette information était connue (PE : propriétaire exploitant, Expl : nom de l'exploitant si fermage)



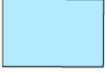

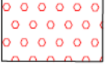

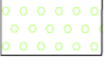



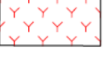

- les autres occupations :

Code proposé	Type d'occupation du sol
PE1	Peupleraie
TB1	Terrain bâti, terrain d'agrément
PL1 	Plan d'eau
MA1 	Mare, fontaine, source
CA1 	Carrière individuelle : <i>zone d'extraction de faible surface</i>
SE1 	Servitude de canalisation










- b) éléments déterminants de plus-value (parcelles irriguées, arbres remarquables) et de moins-value (servitudes EDF, desserte déficiente) retranscrits sur le plan de diagnostic parcellaire. Les visites de terrain ont permis de repérer et de localiser :
- Au titre de plus-value : les arbres remarquables, les parcelles irriguées ;
  - Au titre de moins-value : les servitudes de passage ou de surplomb de ligne électrique.
- Un diagnostic « voirie » a été également réalisé en distinguant les différentes catégories de voies : Route Départementale, Voie Communale, Chemin Rural, Chemin rural impraticable (desserte pour l'exploitation), Chemin d'Exploitation, Chemin Privé ou Servitude de passage apparente et Piste Forestière.
- c) éléments déterminants liés aux contraintes d'exploitation. Deux critères ont été retenus :
- Les îlots de propriété d'une contenance inférieure à 10 ares
  - Les îlots de propriété enclavés
- Une cartographie spécifique permet de visualiser les îlots concernés. Les caractéristiques de chaque parcelle apparaissent sur le plan intitulé diagnostic parcellaire.

La légende attribuée aux différents éléments déterminants de la valeur des fonds de cette opération est la suivante :




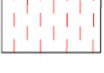



### Parcelles forestières

	FF1 Futaie de feuillus
	TA1 Taillis de chêne bonne qualité: bonne densité, bonne hauteur
	TA2 Taillis de chêne moyen: moyenne densité
	TA3 Taillis pauvre: faible densité, coupe de moins de 10 ans, présence de noisetiers
	TC1 Taillis de châtaigniers bonne qualité: bonne densité, bonne hauteur
	TC2 Taillis de châtaigniers moyen: moyenne densité
	TC3 Taillis de châtaigniers pauvre: faible densité, coupe de moins de 10 ans
	BM1 Boisement mixte: feuillus et résineux
	BZH Bois en fond de talweg
	RE1 Résineux de moins de 20 ans
	RE2 Résineux de plus de 20ans
	TNP Terrain non productif: ligne EDF, servitude de passage, etc




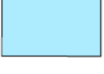

### Voies de circulation et autres

	- Route Départementale.
	- Voie communale -
	- Chemin rural -en dur -
	- Chemin rural -Terre -
	- Chemin rural impraticable (voiture)
	- Chemin privé
	- Piste
	- Ruisseau
	-Ligne EDF

### Parcelles agricoles

	TM1 Terre maraichère
	TE1 Terre
	PR1 Prairie
	VI1 Vigne
	VE1 Verger
	FR1 Friche
	TNP Terrain non productif: servitude de passage, etc..

### Les autres occupations

	PE1 Peupleraie
	TB1 Terrain bâti, terrain d'agrément
	PL1 Plan d'eau
	MA1 Mare, fontaine, source
	CA1 Carrière individuelle: zone d'extraction de faible surface

## **3. ÉLABORATION DU PROJET PARCELLAIRE**

### **3.1. Contexte**

L'opération d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental est conduite en mode « en zone forestière » et a pour base de valeur d'échanges la valeur vénale. L'élaboration du projet de nouveau parcellaire doit donc tenir compte des dispositions particulières de ce mode suivants les articles L123-18 et suivants du CRPM ainsi que des dispositions particulières à cette base de valeur d'échanges conformément aux articles L123-4-1 et R123-13 du CRPM.

Par délibération de la Commission départementale d'aménagement foncier de la Charente, les tolérances retenues en application de l'article L123-20 du CRPM et relatives aux superficies de terrains boisés et non boisés qui peuvent faire l'objet d'une compensation est fixée à 2 ha.

Pour finaliser les échanges parcellaires préparés par le cabinet de géomètre, une première concertation en sous-commission avec les propriétaires et les exploitants s'est déroulée le 21 novembre 2022. Cette concertation s'est conclue avec une présentation d'un avant-projet parcellaire. L'avant-projet a fait l'objet d'une consultation officieuse du 5 décembre au 21 décembre 2022, dont les observations ont été étudiées en sous-commission le 26 janvier 2023.

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.

### **3.2. Avant-projet d'échanges parcellaires et programme de travaux connexes**

L'élaboration de l'avant-projet s'est déroulée sur une période allant des mois de mai 2022 à février 2023. Il s'est effectué en relation étroite entre le Conseil Départemental de la Charente (cellule aménagement foncier), les conseils municipaux (en ce qui concerne la voirie et les projets communaux), la CIAF (nouveaux lots,...), le chargé d'étude d'impact (hydraulique, travaux connexes,...), le géomètre et les propriétaires.

Les propriétaires ont été conviés à 10 journées de réunion (juillet 2022) en mairie de Montmérac pour discuter par secteurs des échanges et des regroupements à effectuer.

L'avant-projet d'aménagement parcellaire et de travaux connexes a été présenté du 5 décembre au 21 décembre 2022 en enquête officieuse à la mairie de Montmérac. L'aspect environnemental du projet parcellaire ainsi que les travaux connexes ont été élaborés en partenariat avec le chargé d'étude d'impact. Cette consultation a été très bien suivie et a fait l'objet de 31 observations sur le parcellaire et les travaux connexes.

La sous-commission d'aménagement foncier s'est réunie le 26 janvier 2023 pour donner un avis sur les réclamations : quelques-unes ont pu être résolues, soit en sous-commission, soit préalablement en accord avec les parties concernées. Toutefois, d'autres rencontres seront nécessaires par la suite pour tenter de trouver des solutions aux litiges restants lors de la prochaine enquête publique sur le projet.

Afin d'affiner et préciser certains points des travaux connexes à réaliser, plusieurs visites de terrain ont été effectuées, notamment les 2 et 11 mai 2023.

La concertation a toujours été privilégiée même si elle n'a pas permis de résoudre tous les différends existants entre certains propriétaires.

### **3.3. Orientations d'aménagement**

#### **3.3.1. Organisation du territoire et orientations d'aménagement**

Le périmètre à aménager se découpe en plusieurs secteurs ou sous-périmètres :

##### 1- Le secteur de SAINT-MAIGRIN :

Partie Nord : lieux-dits « Les Jembaus », « Bois De La roche », « Noves Des Merles », « Bois Dessus », « Noves De Chez Genty », « Noves Des Merles », « Le Pontoniers » ;

Partie Sud : lieux-dits « Chemin Neuf Des Pontoniers », « Fief de La Baudrie », « Fief Patras ».

##### 2- Le secteur de LAMÉRAC (MONTMÉRAC) :

Partie Nord-Ouest : lieux-dits « Bois Du Chail », « La Loge à Birac », « Trotte Dorne », « Bois Des Coudres », « Champs Roussy », « Croix Brochard ».

Mémoire justificatif des échanges proposés – CIAF Montmérac et Saint-Maigrin

(modifié après décisions du 18/12/2025)

Partie Nord-Est : lieux-dits « Bois Jaris », « Chez Baudry », « Le Paradis », « Chez Pinaud », « Les Grands Bois », « La Bonde », « Les Quatres Chemins », « Le Paradis », « La Geaitrie ».

Partie Ouest limitrophe avec Saint-Maigrin : lieux-dits « Bois De Chez Quillet », « Bois Du Souci », « Bois De La Michenaude », « Font Cendrillé », « Bois De La Blanche », « Bois De Chez Mauffras », « Bois Des Plantis ».

Partie Est : lieux-dits « Chez Galliot », « Prise De Chez Vallaud », « Bois De La Billaudrie », « Pain Cuit », « Chez Brard », « Bois du Procès ».

Partie Sud : lieux-dits « Bois Gourdon », « Bois Baron », « La Verrie », « Bois Des Dames », « Bois Des Vergnaux », « Les Méniquets ».

### 3- Le secteur de MONTCHAUDE (MONTMÉRAC) :

Lieux-dits « Bois De La Cure », « Canton De Beaulieu », « Fontaine de Chez Gonin », « Bois De Nousillac », « Bois De La Forêt », « Bois De Chantoiseau », « La Forêt Montachaude ».

#### Sur la globalité du périmètre :

La principale difficulté du projet est liée à l'état de certaines parcelles dont les bois tombés lors de la tempête du 27 décembre 1999 n'ont pas été exploitées, ce qui complique les opérations de bornage.

La réflexion avec la commune de Montmérac a conduit :

- à déterminer des réserves foncières (4) à proximité de hameaux destinées à l'implantation, dans le cadre de la défense extérieure contre l'incendie, de poches d'eau ;
- à arrêter les tracés des chemins, notamment à rétablir le tracé du chemin rural de Chez Jeanneau à Bel-Air inscrit au PDIPR de la Charente.

La réflexion avec la commune de Saint-Maigrin a conduit à déterminer l'attribution d'une parcelle dans un secteur pourvu de mares forestières pouvant intéresser l'éducation à l'environnement.

#### 3.3.2. Cession de petites parcelles MODIFIÉ APRÈS DÉCISIONS DE LA CIAF EN SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025

Par délibérations de la Commission départementale d'aménagement foncier de la Charente, 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.

Il y a à ce jour vingt-quatre cessions de petites parcelles.

### **3.4. Les résultats de l'aménagement parcellaire**

#### 3.4.1. Statistiques du projet d'AFAGE MODIFIÉES APRÈS DÉCISIONS DE LA CIAF EN SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025

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

	<b>Avant</b>	<b>Après</b>	<b>Commentaire</b>
<b>Superficie du périmètre</b>	335 ha 00 a 70 ca	335 ha 63 a 12 ca	+ 0,19 % (différence due en partie à la zone non cadastrée située entre les deux communes)
<b>Nombre de comptes de propriétés</b>	305	293	-3,93 % (propriétaires cédants)
<b>Nombre total de parcelles</b>	2 329	473	- 79,69 %
<b>Taille moyenne des parcelles</b>	14 a 38 ca	70 a 96 ca	+ 393,46 %
<b>Nombre d'îlots de propriété</b>	1 899	458	- 75,88 %
<b>Surface moyenne d'un îlot de propriété</b>	17 a 64 ca	73 a 28 ca	+ 315,42 %
<b>Nombre moyen d'îlots par compte</b>	6,23	1,56	- 74,96 %
<b>Nombre de comptes mono îlot</b>	105	219	+ 108,57 %

### 3.4.2. Schéma de voirie MODIFIÉ APRÈS DÉCISIONS DE LA CIAF EN SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025

Le schéma de voirie a été approuvé par la CIAF le 18 décembre 2023. La CIAF a saisi les Conseils municipaux afin de délibérer sur les propositions de modification de leur schéma de voirie communale :

- Montmérac : délibération du 17 décembre 2024 ;
- Saint-Maigrin : délibération du 7 janvier 2025.

Par les décisions relatives à l'examen des réclamations déposées pendant l'enquête publique sur le projet de nouveau parcellaire et le programme de travaux connexes, la CIAF a amendé, en séance du 18 décembre 2025, la proposition de modification du schéma de voirie communale, sous réserve de validation par les Conseils municipaux.

### 3.4.3. Modifications des limites communales

Une proposition de modification des limites communales dans ce périmètre a été déterminée par les travaux de relevé topographique réalisés pendant l'opération d'AFAFE. Par autorisation accordée en séance du 18 décembre 2023, la CIAF a saisi les Conseils municipaux afin de délibérer sur les propositions de modification des limites de leurs circonscriptions territoriales respectives :

- Montmérac : délibération du 27 mai 2025 – avis favorable ;
- Saint-Maigrin : délibération du 29 avril 2025 – avis favorable.

La CIAF saisira les Conseils départementaux afin de délibérer sur les propositions de modification des limites de leurs circonscriptions territoriales respectives.

### 3.4.4. Programme de travaux connexes MODIFIÉ APRÈS DÉCISIONS DE LA CIAF EN SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025

Conformément aux dispositions de l'article L123-8 du CRPM, la CIAF a qualité pour décider tous les travaux nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur des terrains aménagés.

Le programme de travaux connexes a été approuvé par la CIAF le 18 décembre 2023. Celui-ci a été amendé par la CIAF, en séance du 18 décembre 2025, dans le cadre de l'examen des réclamations déposées pendant l'enquête publique sur le projet de nouveau parcellaire et le programme de travaux connexes (voir annexe).

### 3.4.5. Maîtrise d'ouvrage des travaux connexes

Conformément à l'article R123-8-1, la CIAF doit saisir les Conseils municipaux afin de délibérer sur la maîtrise d'ouvrage des travaux connexes. Chacun d'eux détermine s'il décide d'assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des travaux connexes ou de confier la maîtrise d'ouvrage à l'AFAFAF qui sera créée.

- Montmérac : délibération du 27 mai 2025 – assurance de la maîtrise d'ouvrage ;
- Saint-Maigrin : délibération du 29 avril 2025 – assurance de la maîtrise d'ouvrage.

### 3.4.6. Étude d'impact

Les impacts environnementaux des travaux connexes à l'aménagement foncier, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont développés dans l'étude d'impact rédigée par la société VERDI.

À noter que lorsque le projet d'AFAFE comporte des travaux visés au troisième alinéa de l'article R121-20, l'étude d'impact inclut les éléments prescrits au 4° de l'article 2 du décret n° 93-742 du 29 mars 1993 relatif aux procédures d'autorisation et de déclaration prévues par l'article 10 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau. De même, Lorsque le projet d'aménagement foncier comporte des travaux qui sont de nature à affecter de façon notable un site NATURA 2000, l'étude d'impact inclut une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site et tient lieu de l'évaluation prévue à l'article L414-4 du code de l'environnement.

### **3.5. Avis de l'autorité environnementale**

L'autorité compétente est la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine. Le dossier d'étude d'impact a été réceptionné par la mission évaluation environnementale de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Nouvelle-Aquitaine le 17 février 2025.

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

Considérant les dispositions de l'article R122-7 du code de l'environnement, la DREAL Nouvelle-Aquitaine a communiqué le 18 avril 2025 sur son site Internet l'information relative à l'absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de deux mois prévu à l'article R122-7 susmentionné le 17 avril 2025. Cette information est incluse dans le dossier d'enquête publique.

### **3.6. Arrêt du projet d'AFAGE et du programme de travaux connexes**

#### *3.6.1.1. Mise à l'enquête publique du projet d'AFAGE et de programme de travaux connexes*

Réunion de la CIAF le 2 juillet 2025.

#### *3.6.1.1. Enquête publique sur le projet d'AFAGE et de programme de travaux connexes*

Organisée du 19 septembre 2025 à 14h00 au 20 octobre 2025 à 18h00 inclus. Commissaire-enquêteur titulaire : M. Patrick RULLAC ; commissaire-enquêteur suppléant : Mme Michèle AMBAUD.

#### *3.6.1.2. Arrêt du projet d'AFAGE de la CIAF*

En date des 20 et 28 novembre 2025, une délégation de la sous-commission s'est déplacée sur le terrain et, en date du 18 décembre 2025 à partir de 9h30, la sous-commission s'est réunie afin de pré-étudier les réclamations déposées pendant l'enquête publique.

Ces réclamations ont été examinées par la CIAF le 18 décembre 2025. Le projet d'AFAGE et de programme de travaux connexes ainsi amendé a été validé lors de la même séance.

## **4. CLÔTURE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT FONCIER**

### **4.1. Prise de possession des nouveaux lots**

Non déterminé à ce jour

### **4.2. Transfert définitif des propriétés** *MODIFIÉ APRÈS DÉCISIONS DE LA CIAF EN SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025*

Le transfert définitif interviendra lors du dépôt du plan d'AFAGE, conformément à l'article R121-29 du code rural et de la pêche maritime. Ce dépôt est prévu au second semestre 2026.

## ANNEXE

### Programme de travaux connexes dans le territoire de la commune de Montmérac

MODIFIÉ APRÈS DÉCISIONS DE LA CIAF EN SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025

#### AVANT METRE

#### TRAVAUX VOIRIE FORESTIERE MONTMERAC

CHEMINS FORESTIERS															
Numéro d'ordre	Type	Section	Longueur ml	Largeur ml	Création ml	Reprof. ml	Empierrement ml	Géotextile ml	Passage broyeur forestier m <sup>2</sup>	Aire de stockage m <sup>2</sup>	Buses (ml)		Têtes de buse		
											400	21090	U	21080	400
1	7/3,5	179ZO	940	7	570						28,8				1
1b	Aire	179ZO					40	40		120					1b
2	7/3,5	179ZP	100	7	100				350						2
3	Accès	179ZP									0	1	0		3
4	8/4	179ZM			20										4
5	Aire	179ZN								80					5
6	Aire	179ZM								80					6
7	5	179ZM	130	5	30				600						7
8	7/3,5	179ZM	560		100				700		9,6				8
9	Accès	ZD										1			9
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
Total			1730		820	0	40	40	1650	280	38,4	2	0	0	

- 1 Chemin forestier le Paradis
- 1b Aire de stockage "La Bonde"
- 2 Prise de Chez Vallaud
- 3 Accès à créer
- 4 Piste limite communale
- 5 Aire de stockage "Les Méniquets"
- 6 Aire de stockage "Font de Cendrillé"
- 7 Chemin randonnée
- 8 Piste limite communale
- 9 Accès parcelle ZD 1017

### AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL DE MONTMERAC ET SAINT-MAIGRIN

#### PROJET DE TRAVAUX CONNEXES

#### ESTIMATIF MONTMERAC

Remise en état des sols	
Voirie zone agricole	
Plantations	
Travaux zone forestière	31 145,00 €
Montant des travaux HT	31 145
Honoraires et imprévus 15%	4 671,75
<b>TOTAL HT</b>	<b>35 816,75</b>
T.V.A. 20 %	7 163,35
<b>TOTAL TTC</b>	<b>42 580,10</b>

## Programme de travaux connexes dans le territoire de la commune de Saint-Maigrin

### AVANT METRE

### TRAVAUX VOIRIE FORESTIERE SAINT-MAIGRIN

Numéro d'ordre	Type	Section	Longueur ml	Largeur ml	Chemin forestier			Géotextile ml	Passage broyeur forestier m²	Aire de stockage m²	Buses		Têtes de buse	
					Création ml	Reprof. ml	Empiècement 3,5m et 30cm ml				(ml)	(ml)	400	600
					VF1	VF2	VF3				V1	VF4	VF5	O2
1	7/3,5	ZY	600	7	600							26,4	4	
1B	Aire									100				
2	7/3,5	ZX	300	7				300						
3	7,3/5	ZX	580					1160				9,6	2	
4	5	ZX	100					100						
5	4	ZX	80					150						
6	7/4	ZX	40			40	40	40						
<b>Total</b>			<b>1700</b>		<b>600</b>	<b>40</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>1710</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

- 1 Piste "Fief de La Baudrie"
- 1B Aire de stockage "Fief de La Baudrie"
- 2 Le Pontoniers
- 3 Piste limite communale
- 4 Chemin "Nove de Chez Gentil"
- 5 Chemin "Nove des Merles"
- 6 Piste "Chemin Neuf Des Pontoniers"

## AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL DE MONTMÉRAC ET SAINT-MAIGRIN

### PROJET DE TRAVAUX CONNEXES

#### ESTIMATIF SAINT-MAIGRIN

Remise en état des sols	
Voirie zone agricole	
Plantations	
Travaux zone forestière	<b>25952</b>
Montant des travaux HT	<b>25952</b>
Honoraires et imprévus 15%	<b>3892,8</b>
TOTAL HT	<b>29844,8</b>
T.V.A. 20 %	<b>5968,96</b>
<b>TOTAL TTC</b>	<b>35813,76</b>