

COMMISSION INTERCOMMUNALE D'AMÉNAGEMENT FONCIER

COMMUNE D'ORIOILLES

Procès-verbal de la séance du 26 août 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-six août à quatorze heures à la salle des fêtes d'Oriolles s'est réunie la Commission communale d'aménagement foncier constituée par l'arrêté du Président du Conseil départemental du 1^{er} décembre 2022 sous la présidence de M. Didier LABREGERE, commissaire enquêteur désigné par l'ordonnance du 20 juillet 2021 du Tribunal judiciaire d'Angoulême.

Sur convocation de M. le Président en date du 11 août 2025, sont présents :

Membres titulaires

LABREGERE	Didier	Président
PETIT	Bernard	Conseiller municipal d'Oriolles
COURRAUD	Jean-Christian	Propriétaire de biens fonciers non-bâti
PORCHERON	Yann	Exploitant agricole
BODIN	Jean-Pierre	Exploitant agricole
DENIS	Jean-Pierre	Propriétaire forestier
VIAUD	Francis	Propriétaire forestier
HURTAUD	Christine	Propriétaire forestier désigné par la Chambre d'Agriculture de la Charente
GUENON	Jean-Marie	Propriétaire forestier désigné par la Chambre d'Agriculture de la Charente
BONNART	Xavier	Personne qualifiée en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages
MARSTEAU	Christine	Personne qualifiée en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages

Membres suppléants

PETIT	Véronique	Propriétaire de biens fonciers non-bâti
HURTAUD	Michel	Propriétaire forestier
KISTNER	Béatrice	Propriétaire forestier désigné par la Chambre d'Agriculture de la Charente

Membres excusés

CHABOT	Jacques	Représentant du Président du conseil départemental
LAGARDE	Isabelle	Maire d'Oriolles
GAUTHIER	Olivier	Conseiller municipal d'Oriolles
BERGERON	John	Fonctionnaire du conseil départemental
PELLETANT	Aurélie	Fonctionnaire du conseil départemental
ARNAUD	Christophe	Exploitant agricole
MARIAS	Didier	Propriétaire forestier
BRILLOUET	Nicolas	Personne qualifiée en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages
POIGNAND	Isabelle	Direction générale des finances publiques
JOUDART	Jean-François	Représentant de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité

M. Antoine SOULAS, agent du Conseil départemental, assure les fonctions de secrétaire de la Commission.

Sur invitation du Président, sont présents :

- M. Philippe CACHOD, géomètre-expert (cabinet GEOMAT) ;
- Mme Fabienne PICHON, géomètre (cabinet GEOMAT) ;
- M. Philippe HOURCASTAGNE, géomaticien forestier (cabinet ECTAUR Expert) ;
- M. Thierry MERLE, représentant de la société IMERYS, propriétaire au sein du périmètre.

M. Didier LABREGERE ouvre la séance à 14h06.

Le Président indique que les délibérations de la Commission se feront en dehors de la présence des membres de la Commission n'ayant pas le droit de vote (suppléants dont les titulaires sont présents) et des personnes invitées. Le Président demande aux membres de la CCAF si quelqu'un voit une objection pour procéder aux votes à main levée ; principe validé à l'unanimité.

Par l'appel, le Président constate en la présente séance que le quorum est atteint pour procéder aux délibérations (12 votants).

Lors de l'appel, le Président constate que Mme Florine PROST et M. Claude VIAUD, tous deux accompagnants de membres de la commission, sont présents. Le secrétaire rappelle que les séances ne sont pas publiques, conformément à l'article R 121-7 du CRPM, et que seuls les membres figurant dans l'arrêté de constitution et les personnes invitées par le Président peuvent siéger aux séances officielles. Le Président demande si un membre de la CCAF s'oppose à ce que ces derniers soient invités à la séance, sans voix délibérante ; aucune remarque n'est émise par les membres de la CCAF.

Le Président présente l'**ordre du jour** :

1. Présentation du mémoire explicatif et des critères d'évaluation des fonds proposés ;
2. Présentation du plan d'évaluation des fonds ;
3. Approbation de l'évaluation des fonds ;
4. Organisation de la consultation publique ;
5. Questions diverses.

Table des principales abréviations :

AFAFE : Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental
CCAF : Commission communale d'Aménagement Foncier
CDAF : Commission Départementale d'Aménagement Foncier
CP : Compte de propriété
CPP : Cession de Petites Parcelles
CR : Chemin Rural
CRPM : Code Rural et de la Pêche Maritime
VC : Voie communale
ha : hectare a : are ca : centiare

À l'aide d'une vidéo-projection, le secrétaire rappelle les étapes qui ont précédé la réunion de la CCAF. Il fait état des précédentes réunions de sous-commission, dont celle du 19 février 2025 au cours de laquelle a été exposée la méthodologie qui serait suivie pour déterminer l'évaluation des fonds du périmètre d'opération et ont été préparées les visites des fonds par définition de secteurs. Il rappelle qu'ont été menées les délégations de la sous-commission dans les différents secteurs du 3 au 7 mars 2025 puis les réunions, au cours desquelles ont été relevés puis confortés les éléments déterminants de la valeur des fonds, du 12 mai 2025 et du 12 juin 2025.

Le secrétaire rappelle les caractéristiques du périmètre d'aménagement foncier fixé par arrêté du Président du conseil départemental en date du 11 octobre 2024 puis le mode d'aménagement foncier attaché à l'AFAFE, à la fois :

- en zone forestière – en application de l'article L 123-23 du CRPM ; il précise les particularités de ce mode, notamment au vu des contraintes de desserte des parcelles adaptées au contexte forestier ;
- en valeur vénale – en application de l'article L 123-4-1 du CRPM – pour ce qui est de la détermination des apports, base de la valeur d'échanges.

Il rappelle que l'application de ces dérogations à l'AFAFE ont été proposées par la CCAF lors des séances du 4 avril 2022 et du 7 décembre 2022 au regard de l'étude d'aménagement foncier.

1. Présentation du mémoire explicatif et des critères d'évaluation des fonds proposés

Le secrétaire explique les modalités d'évaluation des fonds propre à cette procédure d'AFAFE et rappelle les dispositions de l'article L 123-4-1 du CRPM relatif aux échanges en valeur vénale, en particulier l'équivalence de valeur des fonds pour chaque compte de propriété entre l'apport de parcelles et l'attribution de nouveaux lots ainsi que l'évolution limitée à 10 % de la surface par compte de propriété.

M. Philippe HOURCASTAGNE rappelle la méthodologie suivie pour déterminer la valeur des fonds. Par vidéo-projection, il détaille les différentes étapes suivies pour identifier les natures d'occupation du sol relevées lors des visites de terrain, notamment les différentes essences forestières. Il souligne notamment la faible part de parcelles de friches en régénération naturelle, appréciée à hauteur de 17 % du périmètre. M. Philippe HOURCASTAGNE ajoute que la réunion du 12 mai 2025 a permis d'identifier 62 classes forestières et que celle du 12 juin 2025 a permis d'harmoniser la grille d'évaluation des fonds, affiner 42 classes ainsi déterminées dont les classes supplémentaires non forestières comme, notamment, les étangs, terres, prés. M. Philippe HOURCASTAGNE présente les statistiques des différentes natures d'occupation du sol, établies à six.

Le géomaticien forestier projette la grille d'évaluation retenue à l'issue des visites, expose les différentes classes regroupées dans chacune des natures d'occupation du sol ainsi que leur évaluation à l'hectare. Il ajoute que la présente séance constitue une réunion de transmission de témoin entre le technicien et la commission, l'évaluation effectuée étant propre à ce périmètre.

M. Antoine SOULAS interroge les membres sur le maintien de l'évaluation des étangs et mares à 100 points à l'hectare. Mme Christine HURTAUD souligne que dans cette situation ces éléments seraient réattribués et que conserver la valeur proposée n'aurait que peu d'incidence. Le secrétaire demande si d'autres membres ont des remarques complémentaires ; aucune observation n'est faite.

M. Philippe HOURCASTAGNE souligne l'importance d'informer de tous travaux pouvant être réalisés afin de suivre l'évaluation des terrains.

M. Thierry MERLE demande quelle est la signification de la classe A01 dénommée pour partie « sablière ». M. Philippe HOURCASTAGNE précise qu'il s'agit d'anciennes zones d'extraction. M. Xavier BONNART s'interroge sur le regroupement au sein de cette classe des étangs, mares et sablières.

M. Xavier BONNART demande quelle est la différence, dans certaines dénominations abrégées, entre les lettres « D » et « E ». M. Philippe HOURCASTAGNE explique que le « D » correspond au niveau de densité des peuplements et que le « E » correspond à un mauvais entretien qui dévalue le fonds. M. Antoine SOULAS précise que le mémoire explicatif permettra d'expliquer la signification de ces abréviations.

M. Xavier BONNART s'interroge sur l'appellation de la catégorie « petits feuillus », en raison notamment de la différence entre le diamètre considéré dans cette nature et celui communément entendu pour des petits feuillus. Après débat, il est proposé, pour plus de clarté, de regrouper les feuillus au sein d'une même nature. En outre, il est proposé de substituer la dénomination « boisement mélangé » à celle de « peuplement mixte ». Le secrétaire demande si d'autres membres ont des remarques complémentaires. En l'absence d'observation, M. Antoine SOULAS indique que ces modifications seront incluses dans le vote ultérieur d'arrêt de la liste des éléments déterminants de la valeur des fonds.

2. Présentation du plan d'évaluation des fonds

À l'aide d'une vidéo-projection, le secrétaire expose un exemple de plan de diagnostic parcellaire reportant l'évaluation des fonds sur le périmètre d'AFAFE, représentant chaque nature par une symbologie particulière et chaque classe par une couleur différente.

M. Philippe HOURCASTAGNE présente la répartition statistique de l'évaluation dans le périmètre, notamment la superficie de chaque classe.

3. Approbation de l'évaluation des fonds

Le Président rappelle que, conformément aux articles R 123-5 et R 123-6 du CRPM, « lorsque la commission a établi le projet de classement et d'évaluation des parcelles, elle constitue un dossier qui [...] est soumis pendant un mois à la consultation des propriétaires [...]. »

Sous le contrôle du Président de la CCAF, le secrétaire spécifie les modalités d'organisation de la consultation publique proposées :

- Date de la consultation publique : du jeudi 13 novembre 2025 à 9h00 au mercredi 17 décembre 2025 à 17h00 inclus. Les observations pourront être reçues jusqu'à huit jours après la date de clôture de la consultation, soit jusqu'au 26 décembre 2025.
- Dates des permanences :
 - jeudi 13 novembre 2025 de 9h00 à 12h00 ;
 - mercredi 19 novembre 2025 de 14h00 à 19h00 ;
 - mardi 2 décembre 2025 de 9h00 à 12h00 ;
 - mercredi 17 décembre 2025 de 14h00 à 17h00.

Les permanences seront tenues par le Président de la CCAF, assisté du cabinet de géomètre GEOMAT.

- Lieu de l'enquête : Les permanences se tiendront en mairie d'Oriolles, commune siège de la CCAF.

Le Président précise le rôle d'aiguillage non technique auprès des propriétaires qu'il tiendra lors des différentes permanences en mairie d'Oriolles.

Mme Fabienne PICHON et M. Philippe CACHOD présentent un modèle de bulletin individuel qui sera notifié à chaque ayant-droit et expliquent comment chacun des propriétaires doit vérifier et compléter ce document. Mme Fabienne PICHON souligne l'importance, pour chaque propriétaire ayant reçu un tel bulletin, de remplir la partie concernant l'état-civil.

Le secrétaire indique qu'en parallèle de la consultation publique sur la détermination de la valeur des fonds et celle des droits réels des propriétaires sont consultés les propriétaires de parcelles exclues et riveraines du périmètre. M. Philippe CACHOD indique que cette procédure, définie par l'ordre des géomètres experts, vise à ce que les propriétaires présents à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre d'aménagement foncier disposent du même niveau d'information sur la délimitation du périmètre.

M. Philippe CACHOD précise que la mairie ne fait pas le secrétariat de la consultation publique. Le secrétaire ajoute que les avis de consultation transmis à chaque propriétaire mentionnent le numéro de téléphone du secrétariat de la CCAF et celui du cabinet GEOMAT.

M. Thierry MERLE demande s'il convient d'indiquer dans le bulletin individuel les différentes servitudes, tels les baux ruraux, de chasse. M. Philippe CACHOD répond que si celles-ci ne sont pas publiées au fichier immobilier, elles ne sont pas reportées. Mme Fabienne PICHON ajoute qu'il pourra en être pris compte lors de l'établissement de l'avant-projet de nouveau parcellaire mais que l'AFAGE ne pourra pas créer de nouvelles servitudes. M. Jean-Pierre BODIN illustre cette situation avec l'existence de plans de chasse.

Mme Béatrice KISTNER demande quel sera le niveau d'information des propriétaires riverains du périmètre. M. Philippe CACHOD souligne que la procédure de délimitation du périmètre sera menée plans à l'appui. Le secrétaire ajoute que, compte tenu du caractère public de la prochaine consultation, les documents présents dans le dossier, dont les différents plans, seront également publics et pourront être consultés par des propriétaires ne possédant pas de parcelles dans le périmètre d'aménagement foncier.

M. Bernard PETIT s'interroge sur la mise en œuvre de la procédure de l'incorporation dans le patrimoine communal des biens vacants et sans maître. M. Philippe CACHOD explique les étapes successives de la procédure et souligne la contrainte calendaire associée à cette démarche afin que les parcelles incorporées dans le patrimoine communal puissent être intégrées dans la réorganisation parcellaire.

Le Président demande s'il y a d'autres remarques à formuler sur ce sujet et demande aux membres non-votants et invités de quitter la salle pour pouvoir procéder au vote. Il propose aux

membres de la CCAF de valider les éléments déterminants de la valeur des fonds et le mémoire explicatif, leur application sur le plan, présentés ci-avant, ainsi que leur soumission à consultation publique, en vote groupé.

Aucune objection n'ayant été soulevée par les membres de la CCAF contre la proposition du Président de délibérer par vote groupé et aucune remarque n'étant formulée, le Président procède au vote, à main levée, des éléments déterminants de la valeur des fonds, le mémoire explicatif et le plan de l'évaluation des fonds susdétaillés ainsi que de la soumission de ce dossier à consultation publique selon les modalités précédemment proposées.

La CCAF, à l'unanimité de ses membres présents :

- **valide les éléments déterminants de la valeur des fonds, le mémoire explicatif et le plan de diagnostic parcellaire de l'évaluation des fonds compris dans le périmètre d'AFAFE d'Oriolles ;**
- **décide de soumettre ladite évaluation des fonds à consultation publique selon les modalités qui ont été convenues en la présente séance.**

La liste des éléments déterminants de la valeur des fonds arrêtés et le plan de diagnostic parcellaire sont annexés au présent procès-verbal.

4. Organisation de la consultation publique

4.1. Rappel des modalités de soumission à consultation publique et indications organisationnelles :

Sous le contrôle du Président de la CCAF, le secrétaire rappelle les modalités de soumission à consultation publique. Il précise que les dispositions de l'article R 123-13 du CRPM stipulent que le dossier soumis à consultation publique est notamment composé d'un état des propriétés indiquant « tous éléments déterminants de la valeur des fonds et de leurs conditions d'exploitation. » Sont alors précisés les éléments réglementaires suivants :

- Le dossier de consultation comprendra :
 - **le mémoire explicatif** justifiant les opérations de détermination de la valeur des fonds à l'intérieur du périmètre d'aménagement foncier ;
 - un **plan** indiquant, pour chaque parcelle ou partie de parcelles, la contenance cadastrale, la surface, le nom du propriétaire désigné par la documentation cadastrale et, le cas échéant, celui de l'exploitant ;
 - un **état** indiquant, pour chaque parcelle ou partie de parcelles, les **renseignements cadastraux** notamment la contenance cadastrale, la surface ;
 - un **état des propriétés** indiquant, pour chaque propriétaire, les parcelles paraissant lui appartenir avec l'indication de leur surface et tous éléments déterminants de la valeur des fonds et de leurs conditions d'exploitation ;
 - un **registre d'observation**.

Le dossier sera disponible en mairie d'Oriolles.

- La notification des propriétaires : le cabinet GEOMAT adressera aux communes de résidence des propriétaires le dossier composé de :
 - l'avis de consultation ;
 - le bulletin individuel ;
 - le tableau récapitulatif des éléments déterminants de la valeur des fonds ;
 - la notice d'information relative aux modalités d'autorisation préalable de travaux, de mutation entre vifs et de cession sous seing privé de petites parcelles.

Chaque mairie remettra ensuite par voie administrative ce dossier à tous les propriétaires résidant dans sa commune et ayants-droit dans le périmètre mis à consultation publique. En cas d'impossibilité de remise du dossier par voie administrative, un envoi par courrier en recommandé avec avis de réception sera effectué.

- Publication : deux publications seront faites dans le journal La Charente Libre, au moins 15 jours avant l'ouverture de la consultation publique, puis dans les 8 premiers jours. Un affichage de l'avis sera également fait sur les panneaux d'affichage des mairies.
- Site Internet : afin de favoriser la consultation des documents pour les propriétaires les plus éloignés du lieu de consultation, les pièces seront dématérialisées sur le site du Département : <https://www.lacharente.fr/au-quotidien/amenagements-fonciers>

De plus, il sera possible d'écrire à destination de l'adresse électronique *ad hoc* : enquetepubliqueafaf@lacharente.fr

- Rapport : un rapport sur le déroulé de la consultation publique sera établi par le Président de la CCAF pour permettre à la commission d'examiner les observations déposées.
- Traitement des observations : le traitement des observations sera précédé d'une réunion de la sous-commission. Elle se réunira pour préparer les décisions que devra rendre la CCAF sur les observations qui auront été déposées. Si toutefois il s'avérait possible de traiter l'ensemble des observations en CCAF, cette sous-commission ne serait pas réunie.

Aucune autre observation n'est soulevée concernant le rappel et le complément des modalités de soumission à consultation publique.

5. Questions diverses

5.1. Travaux topographiques et de délimitation du périmètre :

Le secrétaire rappelle qu'en parallèle de la consultation publique sur la détermination de la valeur des fonds et celle des droits réels des propriétaires sont consultés les propriétaires de parcelles exclues et riveraines du périmètre.

M. Antoine SOULAS ajoute que les premières étapes de délimitation du périmètre ont permis de mettre en évidence certaines zones pouvant être exclues du périmètre ; une mise à jour de celui-ci pouvant le cas échéant être effectuée à l'issue de la consultation.

M. Philippe CACHOD évoque la mission prochaine des agents du cabinet de géomètre GEOMAT consistant en le piquetage et le bornage du périmètre d'AFAGE afin de le délimiter. Il indique à M. Bernard PETIT la nécessité de disposer d'un local pour, notamment, entreposer les bornes qui seront utilisées ; le cabinet se rapprochera de la mairie d'Oriolles pour arrêter les conditions d'entreposage et d'accès.

M. Thierry MERLE demande si la démarche de délimitation du périmètre nécessite la présence obligatoire des propriétaires riverains. M. Philippe CACHOD précise que cette opération de délimitation ne constitue pas un bornage contradictoire mais que la présence d'une personne ayant connaissance du terrain serait nécessaire. Il indique que des invitations seront précédemment envoyées.

5.2. Suite de la procédure :

Le secrétaire résume les prochaines étapes de la procédure. Ainsi, la prochaine réunion sera organisée, à l'issue de la consultation publique et après remise du rapport du Président de la CCAF, pour étudier les observations émises et valider la proposition définitive. Néanmoins, au regard du nombre d'observations et de leur nature, une réunion de sous-commission serait susceptible d'être organisée avant la réunion de CCAF afin d'analyser en amont lesdites observations.

Au vu des délais réglementaires attachés à l'organisation de la consultation publique et du délai d'établissement du rapport par le Président de la CCAF, cette réunion serait organisée aux mois de janvier ou février 2026.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 16h13.

Le Président,

Didier LABREGERE

Le Secrétaire,

Antoine SOULAS

Le PV est lisible sur le site Internet du Département (en version anonymisée) en suivant le lien suivant : <https://www.lacharente.fr/au-quotidien/amenagements-fonciers>

**Annexe : Éléments déterminants de la valeur des fonds et plan de diagnostic parcellaire
arrêtés en séance du 26 août 2025**

AUTRE	Pts	CLASSE
Etang - Mare - Sablière	100	A01
Sous Ligne Electrique	1000	A02
Chemins	1000	A03
FRICHE AGRI	1500	A04
Bâtiment + Sol	2000	A05
PRES	2000	A06
VIGNES	3000	A07
FRICHE LANDE	1000	A08
RGN	1200	A09
COUPE	1200	A10
PINS	Pts	CLASSE
P <5	3500	P01
P15E2	3700	P02
P10	3800	P03
P15	4000	P04
P20-30	4500	P05
P30-40+/P LARICIO 32/EPICEA 30	5000	P06
P40D1E2	7000	P07
P40-50	8000	P08
P40-50+	8300	P09
PINS DECLASSES	Pts	CLASSE
P10D3	1400	P10
P20-30D3	1500	P11
P30-40D3/P30D3	1600	P12
P10-/P10D2	1900	P13
P30D2-/P30E3	2200	P14
P20-30D2/P20E2	2300	P15
P30-40D2/P30D2/P30E2	2400	P16
P40-50D3/P40D3/P50D3	2700	P17
P40D2-	3800	P18
P35 RETARD/P40D2/P50D2	4000	P19

FEUILLUS	Pts	CLASSE
CHT10-30/CHT EP 10-30/CH EP 10-30/CH-CHT EP 10-30/CH-CHT EP 20-40EP/F EP 20-40	1200	F01
CH EP 30-50	1300	F02
F10-20/CH ISOLE 100/F10-30	1500	F03
CH10-30/CH-CHT 10-30/F20-40	1800	F04
PPL50	3000	F05
CH-CHT30-50	4000	F06
CH30-50	4500	F07
CH40-60	5000	F08
CH50-80+	5500	F09
PPL50-	1500	F10
CH RG	5000	F11
PLT F	2500	F12
PLT A VENIR	1500	F13
PLANTATIONS MIXTE	Pts	CLASSE
MXT PEP	1200	MX1
MXT 1 F<30 P50D3	2700	MX2
MXT 2 F>30 P50D3	3000	MX3

