

CHARENTE

LE DÉPARTEMENT

COMMISSION INTERCOMMUNALE D'AMÉNAGEMENT FONCIER ---- COMMUNES DE PILLAC ET BORS-DE-MONTMOREAU

Procès-verbal de la séance du 26 août 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-six août à neuf heures à la mairie de Bors-de-Montmoreau s'est réunie la Commission intercommunale d'aménagement foncier constituée par l'arrêté du Président du Conseil départemental du 22 mars 2022 sous la présidence de M. Didier LABREGERE, commissaire enquêteur désigné par l'ordonnance du 18 février 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
STREIFF	Dominique	Maire de Pillac
RENAUDIN	Jacky	Maire de Bors-de-Montmoreau
BOUILLOU	Didier	Propriétaire de biens fonciers non-bâties
EHRENMANN	Jacky	Propriétaire de biens fonciers non-bâties
MONTAUZIER	Jean	Propriétaire de biens fonciers non-bâties
BERTHELOMET	Joël	Propriétaire forestier
GILLET	Pascal	Propriétaire forestier
GARON	Jean-Marie	Propriétaire forestier
FORILLIERE	Jean-Noël	Exploitant agricole
DELO	Didier	Propriétaire forestier désigné par la Chambre d'Agriculture de la Charente
MARSTEAU	Christine	Personne qualifiée en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages

Membres suppléants

BOURDIGEAUD	Pascal	Propriétaire de biens fonciers non-bâties
GALLURET	Bernard	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

Membres excusés

GALLÈS	Patrick	Représentant du Président du conseil départemental
VERGEZ	Nelly	Représentante du Président du conseil départemental
BRUNET	Philippe	Propriétaire de biens fonciers non-bâties
DARMANDIEU	Bernard	Propriétaire forestier
VERGNON	Cyril	Exploitant agricole
GARON	Henri	Propriétaire forestier désigné par la Chambre d'Agriculture de la Charente
LE GRELLE	Gérald	Personne qualifiée en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages
LASBUGUES	Jean-Claude	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. Didier LABREGERE ouvre la séance à 9h06.

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 CIAF 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 (15 votants).

Lors de l'appel, le Président constate que M. Éric RABOISSON, propriétaire dans la commune de Pillac, et M. Daniel JOUSSEAUME, propriétaire dans la commune de Bors-de-Montmoreau, tous deux membres de la sous-commission d'aménagement foncier, 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 CIAF 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 CIAF.

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
CIAF : Commission Intercommunale 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 CIAF. Il fait état des précédentes réunions de sous-commission, dont celle du 20 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 18 au 28 mars 2025 puis les réunions, au cours desquelles ont été relevés puis confortés les éléments déterminants de la valeur des fonds, du 13 mai 2025 et du 13 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 CIAF lors des séances du 18 novembre 2021 et du 5 avril 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 CACHOD expose la démarche de concertation attachée à l'évaluation des fonds telle qu'elle serait portée dans le mémoire explicatif.

M. Philippe HOURCASTAGNE rappelle la méthodologie suivie pour déterminer la valeur des fonds et souligne notamment le cadre collectif dans lequel se tient cette évaluation. 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. M. Philippe HOURCASTAGNE ajoute que la réunion du 13 mai 2025 a permis d'identifier 76 classes forestières et que celle du 13 juin 2025 a permis d'harmoniser la grille d'évaluation des fonds, affiner 57 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 onze.

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.

Mme Christine MARSTEAU interroge la clarté de la dénomination de la nature « pins déclassés », considérant notamment les différentes valeurs pouvant être attribuées aux pins. M. Philippe HOURCASTAGNE rappelle les situations que recouvre cette dénomination, en particulier la densité de peuplement et l'état d'entretien des parcelles boisées visées. Le secrétaire souligne que le mémoire explicatif de l'évaluation des fonds explicite la démarche ayant conduit à cette dénomination afin de permettre au public de comprendre ce que désigne l'adjectif « déclassé ». Plusieurs membres de la commission indiquent que cette dénomination serait claire pour la plupart des propriétaires de bois.

M. Xavier BONNART demande la raison pour laquelle la classe des chênes épars C14 est évaluée plus haut que la classe des chênes C07. M. Philippe HOURCASTAGNE souligne la particularité du peuplement observé et évalué en C14 et sa ponctualité dans le périmètre.

Le secrétaire indique que M. Philippe BRUNET, membre de la commission ayant précisé ne pouvoir être présent en séance, avait transmis un courriel dans lequel il s'interrogeait notamment sur l'évaluation des étangs et mares établie en sous-commission à 100 points. Il souligne notamment la valeur environnementale attachée à ces milieux. Plusieurs membres de la CIAF proposent de rehausser la valeur de cette catégorie en l'établissant à 10 000 points à l'hectare en raison du faible nombre de ces catégories. Le secrétaire demande si d'autres membres ont des remarques complémentaires. En l'absence d'observation, M. Antoine SOULAS indique que cette modification sera incluse dans le vote ultérieur d'arrêt de la liste des éléments déterminants de la valeur des fonds.

M. Xavier BONNART interroge l'évaluation spécifique des fonds sous la ligne électrique, inférieure à celle des landes. M. Philippe CACHOD souligne que la valeur établie pour chaque catégorie doit être justifiée. Plusieurs membres de la CIAF comparent les enjeux et valorisations potentielles des deux catégories et proposent d'abaisser la valeur de la classe « sous la ligne électrique » en l'établissant à 500 points à l'hectare. Le secrétaire demande si d'autres membres ont des remarques complémentaires. En l'absence d'observation, M. Antoine SOULAS indique que cette modification sera incluse dans le vote ultérieur d'arrêt de la liste des éléments déterminants de la valeur des fonds.

M. Jean-Marie GARON évoque les différences de densité des peuplements et leur report dans des natures spécifiques. Il s'interroge sur les situations d'échanges effectués entre des natures de peuplement différentes. Le secrétaire rappelle l'objectif principal de réattribution de natures équivalentes mais la possibilité, selon les configurations, d'attribution de natures différentes avec une valeur équivalente et dans le respect du seuil de tolérance de 10 % de la surface en plus ou en moins.

M. Jacky EHRENMANN et M. Jean-Marie GARON demandent un rappel de la procédure des cessions de petites parcelles, notamment lorsque des projets de cessions ont déjà été convenus entre acheteurs et vendeurs. M. Philippe CACHOD rappelle les étapes et les seuils liés à cette procédure. Il évoque la possibilité de joindre au dossier individuel de consultation publique le formulaire de cession afin de permettre aux propriétaires intéressés d'y réfléchir ; M. Antoine SOULAS précise qu'une notice d'information, jointe au dossier individuel, comportera une explication de la procédure de cession de petites parcelles.

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 symbolique 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 CIAF, le secrétaire spécifie les modalités d'organisation de la consultation publique proposées :

- Date de la consultation publique : du mercredi 12 novembre 2025 à 14h00 au mercredi 17 décembre 2025 à 12h00 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 :
 - mercredi 12 novembre 2025 de 14h00 à 17h00 ;
 - jeudi 20 novembre 2025 de 9h00 à 12h00 ;
 - lundi 1^{er} décembre 2025 de 14h00 à 19h00 ;
 - mercredi 17 décembre 2025 de 9h00 à 12h00.

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

- Lieu de l'enquête : Les permanences se tiendront en mairie de Pillac, commune siège de la CIAF.

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 leur état-civil. M. Philippe CACHOD ajoute qu'il conviendrait, si possible, que les propriétaires transmettent une copie des actes notariés visés par les informations inscrites dans le bulletin individuel.

M. Jacky RENAUDIN indique que la SAFER Nouvelle-Aquitaine a proposé à la Commune de Bors-de-Montmoreau de l'accompagner dans la procédure de l'incorporation dans le patrimoine communal des biens vacants et sans maître ; il s'interroge sur le lien pouvant être fait avec la procédure d'AFAFE. M. Xavier BONNART apporte des explications quant à la démarche de la SAFER à laquelle est associée le Pays Sud Charente. M. Philippe CACHOD souligne que les biens vacants et sans maître présents dans le périmètre d'AFAFE pourront être identifiés dans le cadre de cette procédure. Il souligne toutefois la contrainte calendaire associée à cette démarche afin que les parcelles incorporées dans le patrimoine communal puissent être intégrées dans la réorganisation parcellaire ; une dissociation de la procédure des biens vacants et sans maître menée à l'intérieur du périmètre d'aménagement foncier et de celle menée à l'extérieur du périmètre pouvant être préférable.

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 CIAF 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 CIAF 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 CIAF, 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 de Pillac et Bors-de-Montmoreau ;**
- **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 CIAF, 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 dans les mairies de Pillac et Bors-de-Montmoreau. Le registre sera seulement présent dans la commune siège de la CIAF (Pillac).

- 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 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 CIAF pour permettre à la commission d'examiner les observations déposées.
- Traitements 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 CIAF sur les observations qui auront été déposées. Si toutefois il s'avérait possible de traiter l'ensemble des observations en CIAF, 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 précise 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 vise à s'assurer de la délimitation 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'AFAFE afin de le délimiter. Il indique notamment à M. Dominique STREIFF la nécessité de disposer d'un local pour, notamment, entreposer les bornes qui seront utilisées ; le cabinet se rapprochera de la mairie de Pillac pour arrêter les conditions d'entreposage et d'accès.

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 CIAF, 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 CIAF 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 CIAF, cette réunion serait organisée aux mois de janvier ou février 2026.

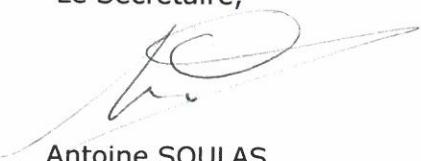
Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épousé, le Président lève la séance à 12h05.

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

VERGERS et Autres	Pts	Classes	CHENES	Pts	Classes
Etang - Mare	10000	A01	CH<30	4000	C01
Batiment + Sol	2000	A02	CH>30/CH>30+/CH30-40+	4500	C02
Sous Ligne Electrique	500	A03	CH40-60	5000	C03
ENCLOS	3000	A04	CH30-60+	7000	C04
VIGNE	6000	A05	CH30-60++/CH40-60+	8000	C05
VRG	4000	A06	CH50-70	9000	C06
VRG NY	10000	A07	CH40-60++/CH50-70+	10000	C07
CARRIERE	1000	A08	CHENES EPARS	Pts	Classes
COUPE/FRICHE/LANDE	500	A09	CH EP <30/CH EP 30-40-	3000	C08
RGN/RGN ISO	800	A10	CH EP 30-40	3500	C09
TERRES	Pts	Classes	CH EP 30-40+/CH EP 30-60+	4500	C10
Terre 1	5000	T01	CH EP 40-50/CH EP 40-50+	7000	C11
Terre 2	4000	T02	CH EP 50-60	9000	C12
Terre 3	3000	T03	CH EP 50-60+	13000	C13
Terre 4	1500	T04	CH EP 50-60++	15000	C14
PRES	Pts	Classes	FEUILLUS	Pts	Classes
Prés 1	3000	PR1	F<30	3000	F01
Prés 2	1500	PR2	F>30	3500	F02
PINS	Pts	Classes	F>30+	4000	F03
P<03/P05/P05-10	3000	P01	CHT30-40+	5000	F04
P10-15	3500	P02	FEUILLUS EPARS	Pts	Classes
P20-25/P LARICIO 20/P NOIR 20	4000	P03	F EP <30	2000	F05
P30-40/P50/P>50/P>50+	9000	P04	F EP >30	2500	F06
PINS DECLASSES	Pts	Classes	F EP <30+	3000	F07
P05-10D2/P10-15D2/P10-15D3/P20-25D3/P30-40D3-	1500	P05	F EP>30+	3500	F08
P30-40D3	2000	P06	FEUILLUS MELANGES : ACACIA et PLANTATION	Pts	Classes
P20-25D2	2500	P07	PLT F05/PLT FR20	3000	AF1
P>50D3	3000	P08	AC EP >10/PPL 10-15RJ	3500	AF2
P30-40D2	3500	P09	PLT CH RG 10	4000	AF3
P>50 COUPE PREV/P>50D2	5000	P10	AC<10/AC>10	5000	AF4
			AC05	5000	AF5
			PPL 10-15	7000	AF6
			PPL	5000	AF7
			PEUPLEMENT MIXTE	Pts	Classes
			MXT1 F+30 PD3	3500	MX1
			MXT2 F-30 PD3	3000	MX2

