



**Opération d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental
(AFAFE) des communes de BOURG-CHARENTE,
MAINXE-GONDEVILLE et SEGONZAC**

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

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

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

AVRIL 2026

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	3
2. L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 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	4
2.4. La détermination de la valeur des fonds	4
2.4.1. Principes de base.....	4
2.4.2. Élaboration avec les acteurs de terrain	5
2.4.3. Méthodologie	5
2.4.4. Consultation publique	5
2.4.5. Éléments déterminants de la valeur des fonds	6
.....	7
3. ÉLABORATION DU PROJET PARCELLAIRE.....	7
3.1. Contexte.....	7
3.2. Avant-projet d'échanges parcellaires et programme de travaux connexes	7
3.3. Orientations d'aménagement.....	8
3.3.1. Organisation du territoire et orientations d'aménagement.....	8
3.3.2. Cession de petites parcelles.....	8
3.4. Les résultats de l'aménagement parcellaire	9
3.4.1. Statistiques du projet d'AFAFE	9
3.4.2. Schéma de voirie	9
3.4.3. Modifications des limites communales	9
3.4.4. Programme de travaux connexes.....	9
3.4.5. Maîtrise d'ouvrage des travaux connexes	9
3.4.6. Étude d'impact	9
3.5. Avis de l'autorité environnementale	9
4. CLÔTURE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT FONCIER	10
4.1. Prise de possession des nouveaux lots	10
4.2. Transfert définitif des propriétés	10

1. RAPPEL DU CONTEXTE

1.1. Justification du projet

Les communes de Bourg-Charente, Mainxe-Gondeville et Segonzac se partagent le site dénommé « Les Ballastières », un espace boisé au parcellaire morcelé et enclavé, ayant été impacté par la tempête Martin du 26 décembre 1999.

Au regard des différents enjeux, induits par les milieux naturels et les multiples usages identifiés, les municipalités ont engagé une réflexion pour la valorisation du massif des Ballastières. Le Département de la Charente a ainsi été saisi pour financer le lancement d'une opération d'aménagement foncier forestier.

L'étude d'aménagement foncier menée en 2020 a relevé qu'une opération d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental (AFAFE) était susceptible d'être menée.

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 13 septembre 2018.

1.2.1.2. *Constitution*

Arrêté de constitution de la Commission intercommunale d'aménagement foncier (CIAF) en date du 26 juin 2019. Dernier arrêté modificatif de constitution de la CIAF en date du 29 janvier 2025.

1.2.2. Étude d'aménagement foncier

Réalisée en 2020 par le cabinet de géomètres CABINET DEVOUGE, pour la partie foncière, et du bureau d'études ECOGÉE, 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 3 juillet 2019 validant l'opportunité de mise en œuvre d'un AFAFE.

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

Réunion de la CIAF le 26 novembre 2020 déterminant un mode d'aménagement foncier en zone forestière et en valeur vénale.

1.2.3.3. *Enquête publique sur le périmètre*

Organisée du 27 janvier 2021 au 26 février 2021 inclus. Commissaire-enquêteur : M. Patrice LAMANT.

1.2.3.4. *Validation du périmètre définitif*

Réunion de la CIAF le 31 mai 2021 validant un périmètre portant sur 233 ha 69 a 92 ca répartis comme suit :

- Bourg-Charente : 110 ha 39 a 70 ca ;
- Mainxe-Gondeville : 57 ha 63 a 04 ca ;
- Segonzac : 65 ha 67 a 18 ca.

1.2.4. Arrêté ordonnant l'opération d'AFAFE

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 20 décembre 2022.

Il comporte les sections cadastrales suivantes :

- Bourg-Charente : sections AK, AL, AN, AP, AR et AS ;
- Mainxe-Gondeville : section 202D ;
- Segonzac : sections A et C.

Arrêté de la Préfète de Charente fixant les prescriptions environnementales en date du 14 novembre 2022.

L'opération d'AFAFE est réalisée depuis 2023 par le cabinet de géomètre-expert CABINET DEVOUGE.

L'étude d'impact est menée par le cabinet BKM Environnement.

2. L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE, FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

2.1. Recherche des archives et documents antérieurs

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.

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.

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

Mémoire justificatif des échanges proposés – CIAF Bourg-Charente, Mainxe-Gondeville et Segonzac
page 4/10

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 3 journées les 19 octobre, 24 octobre et 6 novembre 2023, 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 octobre 2023.

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

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 19 avril 2024 à 14h00 au 22 mai 2024 à 17h00 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.

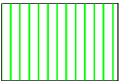
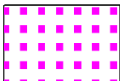
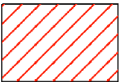
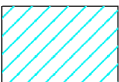
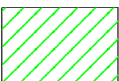
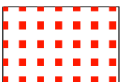
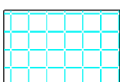
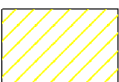
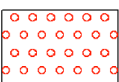
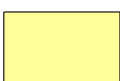
Les réclamations déposées par les propriétaires lors de cette consultation ont été examinées par la CIAF le 14 avril 2025. Les éléments déterminants de la valeur des fonds et le plan de diagnostic parcellaire ont été validés lors de la même séance.

2.4.5. Éléments déterminants de la valeur des fonds

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

Désignation	Utilisation - Nature	Abréviation	Évaluation - valeur d'échange (€/ha)	Parcelle témoin
Terres	Terres à vignes	V1	6500	Bourg-Charente AL n°548
Prairies	Prairie ou parc planté	P1	2700	Bourg-Charente AS n°758
	Prairies sèches	P2	2500	Bourg-Charente AS n°306
	Pelouses calcicoles	P3	1800	Bourg-Charente AN n°193p
	Prairies humides avec peupliers matures sans valeurs spécifiques	P4	800	Bourg-Charente AP n°241p
Peupleraies	Peupliers matures	PE1	5500	Bourg-Charente AP n°291
	Peupliers -10ans	PE2	2500	Bourg-Charente AS n°29
Landes	Landes arbustives avec arbres épars - carrières boisées	L1	800	Segonzac C n°303
	Landes arbustives - carrières non ou très peu boisées - dépôts	L2	500	Segonzac C n°63
	Landes humides - îles - tourbières - étangs ou pièce d'eau	L3	250	Bourg-Charente AP n°238
Bois -Taillis	Bois taillis dense - chênes ou autres essences remarquables	BT1	2000	Bourg-Charente AS n°330
	Bois - taillis - futaies - frênaies - essences diverses - bonne densité	BT2	1800	Bourg-Charente AP n°393
	Bois taillis dense - en développement	BT3	1600	Bourg-Charente AS n°77
	Bois taillis densité moyenne	BT4	1500	Bourg-Charente AN n°172p
	Bois taillis peu dense et volume moyen	BT5	1400	Bourg-Charente AS n°112
	Bois taillis peu dense et faible volume	BT6	1200	Segonzac A n°446
	Taillis peu dense sans volume	BT7	1000	Mainxe-Gondeville 202D n°95
	Taillis en pente	BT8	800	Bourg-Charente AL n°70
	Coupes récentes	BT9	350	Mainxe-Gondeville 202D n°611
Jardins	Maraichage privé	J1	3500	Bourg-Charente AP n°311p
Chemin ou sol aménagé		S	200	Bourg-Charente AS n°111

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

	V1 - 6500 Points/Ha		L1 - 800 Points/Ha		BT5 - 1400 Points/Ha
	P1 - 2700 Points/Ha		L2 - 500 Points/Ha		BT6 - 1200 Points/Ha
	P2 - 2500 Points/Ha		L3 - 250 Points/Ha		BT7 - 1000 Points/Ha
	P3 - 1800 Points/Ha		BT1 - 2000 Points/Ha		BT8 - 800 Points/Ha
	P4 - 800 Points/Ha		BT2 - 1800 Points/Ha		BT9 - 350 Points/Ha
	PE1 - 5500 Points/Ha		BT3 - 1600 Points/Ha		J1 - 3500 Points/Ha
	PE2 - 2500 Points/Ha		BT4 - 1500 Points/Ha		S - 200 Points/Ha

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.

Pour finaliser les échanges parcellaires préparés par le cabinet de géomètre, une première concertation en sous-commission avec les propriétaires s'est déroulée le 14 avril 2025. Cette concertation s'est conclue avec une présentation d'un avant-projet parcellaire. L'avant-projet a fait l'objet d'une consultation officielle du 26 mai au 28 juin 2025, dont les observations ont été étudiées en sous-commission le 19 septembre 2025.

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 juin 2024 à novembre 2025. 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, les projets communaux, la gestion des abords de cours d'eau), la CIAF (nouveaux lots...), le chargé d'étude d'impact, le géomètre et les propriétaires.

L'avant-projet d'aménagement parcellaire et de travaux connexes a été présenté du 26 mai 2025 à 14h00 au 28 juin 2025 à 12h00 en enquête officielle à la mairie de Bourg-Charente. Une réunion publique a été organisée le 26 mai 2025 à la salle des fêtes de Bourg-Charente. L'aspect environnemental du projet parcellaire a été élaboré en partenariat avec le chargé d'étude d'impact. Cette consultation a fait l'objet de 35 observations, notamment sur le parcellaire.

La sous-commission d'aménagement foncier s'est réunie le 19 septembre 2025 pour émettre un avis sur les observations : quelques-unes ont pu être résolues, soit en sous-commission, soit préalablement ou postérieurement 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.

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 :

- le secteur Nord, qui se retrouve détaché du reste du périmètre par la présence de la route nationale n° 141 (section ZB de BOURG-CHARENTE) ;
- le secteur de la basse vallée du Romède (section ZC de BOURG-CHARENTE) ;
- le secteur du massif boisé principal de l'aménagement foncier (section ZD de BOURG-CHARENTE et ZC de MAINXE-GONDEVILLE) ;
- le secteur de SEGONZAC (section ZA de SEGONZAC).

Sur la globalité du périmètre, des réflexions ont été menées avec les communes. Ainsi,

- celle avec la commune de Bourg-Charente a conduit :
 - o à déterminer une zone d'attribution préférentielle de parcelles visant à la maîtrise foncière des abords du captage d'eau du Puy Roland afin de faciliter la gestion du site par la communauté d'agglomération du Grand Cognac ;
 - o à déterminer une zone d'attribution préférentielle de parcelles visant à la maîtrise foncière d'une partie des rives du Romède et des îles afin de faciliter la gestion du cours d'eau par le syndicat du bassin versant du Né ;
 - o à déterminer une zone d'attribution préférentielle autour du puits romain situé à l'intersection des trois communes ;
- celle avec la commune de Mainxe-Gondeville a conduit à arrêter l'emprise d'un chemin de desserte située au Bois de Mainxe, régularisé sans travaux connexes ;
- celle avec la commune de Segonzac a conduit à déterminer une zone d'attribution préférentielle autour du puits romain situé à l'intersection des trois communes.

3.3.2. Cession de petites parcelles

Par délibérations de la Commission départementale d'aménagement foncier, la surface au-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 3 cessions de petites parcelles.

3.4. Les résultats de l'aménagement parcellaire

3.4.1. Statistiques du projet d'AFAFE

Le projet d'AFAFE permet d'obtenir les statistiques de propriétés suivantes :

	Avant	Après	Commentaire Évolution
Superficie du périmètre	235 ha 54 a 06 ca	233 ha 26 a 39 ca	- 0,97 %
Nombre de comptes de propriétés	316	317	+ 0,32 %
Nombre total de parcelles	1 527	414	- 72,89 %
Taille moyenne des parcelles	15 a 42 ca	56 a 34 ca	+ 265,37 %
Nombre d'îlots de propriété	1 315	397	- 69,81 %
Surface moyenne d'un îlot de propriété	17 a 92 ca	58 a 73 ca	+ 227,73 %
Nombre moyen d'îlots par compte	4,162	1,504	- 63,87 %
Nombre de comptes mono îlot	235	198	- 15,75 %

3.4.2. Schéma de voirie

La proposition de modification du schéma de voirie fait état de l'inclusion d'un chemin matériellement existant dans le patrimoine de la commune de Bourg-Charente et d'un chemin matériellement existant dans le patrimoine de la commune de Mainxe-Gondeville. La CIAF saisira les Conseils municipaux de Bourg-Charente et de Mainxe-Gondeville afin de délibérer sur les propositions de modification de leur schéma de voirie communale.

3.4.3. Modifications des limites communales

Il n'a pas été envisagé de modifications de limites intercommunales dans ce périmètre.

3.4.4. Programme de travaux connexes

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.

Au vu du projet de nouveau parcellaire, aucun programme de travaux connexes n'a été déterminé.

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.

Considérant l'absence de travaux connexes à l'aménagement foncier déterminée, ces saisines sont sans objet.

3.4.6. Étude d'impact

Les impacts environnementaux de l'aménagement foncier sont développés dans l'étude d'impact rédigée par la société BKM Environnement.

3.5. Avis de l'autorité environnementale

L'autorité compétente est la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine. Celle-ci a accusé réception de l'étude d'impact le **XXX**.

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

Mémoire justificatif des échanges proposés – CIAF Bourg-Charente, Mainxe-Gondeville et Segonzac
page 9/10

4. CLÔTURE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT FONCIER

4.1. Prise de possession des nouveaux lots

Non déterminée à ce jour.

4.2. Transfert définitif des propriétés

Le transfert définitif interviendra lors du dépôt du plan d'AFAFE, conformément à l'article R121-29 du code rural et de la pêche maritime. Ce dépôt est prévu au deuxième trimestre 2027.