

Direction générale adjointe chargée de la transition écologique et de l'aménagement
Direction des coopérations et du développement des territoires
Service de l'agriculture, du foncier et du tourisme

MME DOMINIQUE DAVID
MAIRIE DE BERNOS-BEAULAC
49 PLACE DE LA MAIRIE
33430 BERNOS-BEAULAC

Réf à rappeler : DCDT / SAFT / CIAF 3
Affaire suivie par Elsa PETIT
06.46.74.66.91
e.petit@gironde.fr

Bordeaux, le **02 JUIN 2026**

Madame la Maire,

La Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier de LUCMAU, BERNOS-BEAULAC et CUDOS (CIAF 3) s'est réunie le 29 janvier 2026. Conformément aux dispositions de l'article R. 121-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime, ce procès-verbal doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'au moins quinze jours.

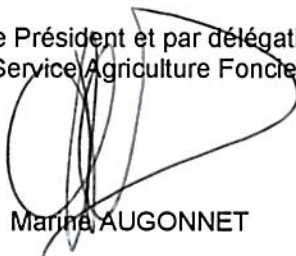
Aussi, je vous prie de bien vouloir procéder à l'affichage de ce procès-verbal, joint au présent courrier, au lieu habituel d'affichage de la commune, pendant une durée d'au moins quinze jours.

Je vous remercie de retourner le certificat d'affichage daté et signé à l'issue de cette période, par courriel à e.petit@gironde.fr ou par voie postale à l'adresse suivante :

Département de la Gironde
DGATEA/DCDT/SAFT
1, Esplanade Charles de Gaulle
CS 71223
33074 BORDEAUX Cedex

Je vous prie de croire, Madame la Maire, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président et par délégation,
La cheffe du Service Agriculture Foncier Tourisme



Marina AUGONNET

PJ : Procès-verbal de la CIAF 3 ; Certificat d'affichage

Le Département au cœur des solidarités humaines et territoriales

Département de la Gironde :

1, esplanade Charles-de-Gaulle - CS 71223 - 33074 Bordeaux Cedex - Tél. 05 56 99 33 33 - gironde.fr

COMMISSION INTERCOMMUNALE
D'AMÉNAGEMENT FONCIER N°3

LUCMAU, BERNOS-BEAULAC et CUDOS

Procédure d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental liée aux lignes nouvelles à grande vitesse Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Dax

Procès-verbal de la réunion n°1

Jeudi 29 janvier 2026

**COMMISSION INTERCOMMUNALE D'AMÉNAGEMENT FONCIER DE
LUCMAU, BERNOS-BEAULAC et CUDOS**

**Procès-verbal de la réunion n°1
du jeudi 29 janvier 2026 à 10 heures.**

L'an deux-mille vingt-six, le vingt-neuf janvier à dix heures s'est réunie à la salle des fêtes de CUDOS, la commission intercommunale d'aménagement foncier dite : CIAF 3, comprenant LUCMAU, BERNOS-BEAULAC et CUDOS, commission instituée par délibération n°2025.53.CP de la Commission Permanente du 17 février 2025 et constituée par arrêté départemental n°2026.17.ARR du 9 janvier 2026, sous la présidence de M. Pierre THIERCEAULT, commissaire enquêteur nommé par le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX le 20 novembre 2025.

Après avoir été régulièrement convoqués, étaient présents :

MEMBRES VOTANTS

Président désigné par le Tribunal Judiciaire

M. Pierre THIERCEAULT, titulaire

Représentants de la commune de LUCMAU

Représentant du maire de LUCMAU

M. Jean-Luc LANNELUC, Conseiller municipal, titulaire

Propriétaires de biens fonciers non bâtis élus par le Conseil Municipal de LUCMAU

Mme Elisabeth REGLAT, titulaire

Propriétaires forestiers désignés par le Conseil Municipal de LUCMAU

Mme Françoise LE LANN, titulaire

M. Éric MONTEIL, titulaire

Représentants de la commune de BERNOS-BEAULAC

Représentante de la maire de BERNOS-BEAULAC

Mme Frédérique GALLITRE, Conseillère municipale, titulaire

Propriétaires de biens fonciers non bâtis élus par le Conseil Municipal de BERNOS-BEAULAC

M. Patrick BONNET, titulaire

M. Jacques PONS, titulaire

Propriétaires forestiers désignés par le Conseil Municipal de BERNOS-BEAULAC

M. Jean DE CERVAL, titulaire

M. Louis D'ARGAIGNON, suppléant

Représentants de la commune de CUDOS

Maire de CUDOS

M. Jean-Claude DUPIOL, titulaire

Propriétaires de biens fonciers non bâtis élus par le Conseil Municipal de CUDOS

M. Xavier LEVEUGLE, titulaire

Mme Stéphanie VALINO, titulaire

Propriétaires forestiers désignés par le Conseil Municipal de CUDOS

M. Etienne DUBORY, titulaire

M. Serge TAUZIEDE, titulaire

Exploitants agricoles désignés par la Chambre d'agriculture

Commune de LUCMAU

M. Gilles LACAPE, titulaire

Mme Séverine MAUBARET-MIRAMBET, titulaire

Commune de BERNOS-BEAULAC

M. François DELAURE, suppléant

Commune de CUDOS

M. Damien DUTREUILH, titulaire



EP

Propriétaires forestiers désignés par la Chambre d'agriculture sur proposition du CNPF

Commune de LUCMAU

M. Jean-Denis CRUSE, titulaire
M. Benjamin CAZENAVE, suppléant

Commune de BERNOS-BEAULAC

M. Loïc BEURDELEY, suppléant

Commune de CUDOS

M. Jean-Guy LEVEILLE, titulaire
M. Philippe BARBEDIENNE, suppléant

Représentants du Président du Conseil départemental

M. Stéphane LE BOT, titulaire

Personnes qualifiées en matière de faune, de flore, de protection de la nature et des paysages

Mme Ghislaine LANNELUC (Ciron Bien Commun), titulaire
M. Bruno MEILHAN-BORDES (SEPANSO), titulaire
M. Emmanuel ROBIN (Fédération Départementale des Chasseurs), titulaire

Délégué des Finances Publiques

M. Frédéric TUMMINELLO, titulaire

Fonctionnaires du Département

Mme Marine AUGONNET, titulaire
Mme Fatima AHSSICE, suppléante

MEMBRES NON VOTANTS

Représentants de la commune de LUCMAU

Propriétaires forestiers désignés par le Conseil Municipal de LUCMAU

Mme Martine AMANIEU, suppléante
M. Jean-Louis REGLAT, suppléant

Représentants de la commune de CUDOS

Propriétaires forestiers désignés par le Conseil Municipal de CUDOS

M. François VILLEMEUR, suppléant
Mme Christine REJALOT, suppléante

Personnes qualifiées en matière de faune, de flore, de protection de la nature et des paysages

M. Jean-Pierre CHUSSEAU (Ciron Bien Commun), suppléant

INVITES A TITRE CONSULTATIF SANS DROIT DE VOTE

M. Armand THOMAS, membre invité, agence Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), représentant le maître d'ouvrage, SNCF Réseau
M. Patrick MAURY, géomètre-expert agréé en aménagement foncier, Cabinet YANTRIS, Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) du Département de la Gironde
M. Maxence GRANON, Cabinet YANTRIS, Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) du Département de la Gironde
Mme Elsa PETIT, chargée des procédures aménagement foncier du Département, secrétaire de la commission.

Etaient excusés :

Représentants de la commune de LUCMAU

Propriétaires de biens fonciers non bâtis élus par le Conseil Municipal de LUCMAU

M. Philippe DAUZAN, suppléant

Représentants de la commune de BERNOS-BEAULAC

Propriétaires de biens fonciers non bâtis élus par le Conseil Municipal de BERNOS-BEAULAC

M. Bruno DUBOIS, suppléant

Propriétaires forestiers désignés par le Conseil Municipal de BERNOS-BEAULAC



EP

Mme Laurence CAVALIER, titulaire
M. Michel TROUILLOT, suppléant

Exploitants agricoles désignés par la Chambre d'agriculture

Commune de LUCMAU

M. Yannick LARROQUE, suppléant

Commune de BERNOS-BEAULAC

M. Xavier ZURDO, titulaire

Commune de CUDOS

M. Vincent DUTHE, titulaire

M. Sébastien GLATH, suppléant

Représentants du Président du Conseil départemental

M. Florian DUMAS, titulaire

Personnes qualifiées en matière de faune, de flore, de protection de la nature et des paysages

M. Jacques ROUX (Fédération Départementale des Chasseurs), suppléant

Fonctionnaires du Département

Mme Nathalie PERROT, titulaire

M. Harold ESTAVEL, suppléant

Membre invité à titre consultatif

M. Olivier ROGER, DDTM

Le Président ouvre la séance à dix heures et dix-sept minutes.

Madame Elsa PETIT, agent du Département, assure le secrétariat de la commission.

PRÉAMBULE

Accueil

M. le Président prononce un mot d'accueil et rappelle son rôle et celui de la commission. Il indique qu'il est tenu d'assurer sa fonction de Président avec indépendance et neutralité et qu'il est garant de la régularité et de la transparence de la procédure. Il doit permettre à tous les membres de la commission de s'exprimer librement.

Vérification du quorum

Mme Elsa PETIT procède à l'appel des membres et constate que la commission réunit les conditions pour délibérer valablement en application de l'article R.121-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Intervention du Département

M. Stéphane LE BOT, Conseiller départemental, souligne les obligations du Département dans le cadre de la procédure d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental (AFAFE) liée à un grand ouvrage public. Il précise que l'objet de la réunion n'est pas de débattre de la légitimité de la LGV, mais d'étudier l'opportunité de réaliser un aménagement foncier dans l'intérêt du territoire. Le Département exécutera la décision de la commission. Le Département est dans l'obligation de constituer des commissions communales ou intercommunales d'aménagement foncier et de réunir ces commissions au moins une fois dans les deux mois de leur constitution afin qu'elles puissent se prononcer sur l'opportunité d'un aménagement foncier. Il est observé que les dispositions de l'article L. 121-13 du Code Rural et de la Pêche Maritime ont été respectées, la commission s'étant valablement réunie dans les deux mois de sa constitution.

Intervention de SNCF Réseau

M. le Président donne la parole à M. Armand THOMAS, responsable foncier et urbanisme au sein de l'agence GPSO, maître d'ouvrage de la ligne nouvelle du sud-ouest (LNSO). Il présente le projet LNSO, les outils cartographiques mis à disposition, le calendrier des travaux, et les rétablissements routiers prévus sur le périmètre de la CIAF.

- *Le support de présentation demeure annexé aux présentes (Annexe 1).*



[Diverses et nombreuses interventions sur le financement de la LGV sans lien direct avec l'objet de la réunion.]

M. Jacques PONS indique qu'il n'est pas possible de réaliser des fouilles archéologiques sur des terrains qui n'ont pas été acquis par le maître d'ouvrage.

↳ M. Armand THOMAS confirme que cette contrainte justifie précisément l'inscription des fouilles dans une logique amiable de maîtrise foncière, par voie d'acquisition ou de convention d'occupation temporaire.

M. Patrick BONNET fait lecture d'une motion qu'il souhaite voir inscrite au procès-verbal :

Cette procédure imposée dans l'urgence au Département par le Préfet, initiée au mois de décembre 2025, nous semble à la fois trop rapide, mais s'accompagnant d'un horaire de vote à 10h le jeudi 29 janvier, ne convenant pas à celles et ceux qui ont des occupations professionnelles. C'est donc une nouvelle fois une procédure peu démocratique imposée au Département, à l'image de toutes les procédures depuis le début du projet LGV ne permettant pas aux membres de la commission de consulter celles et ceux qu'ils représentent. Quel que soit le résultat du vote, il ne signifie nullement acceptation du projet de LNSO. Les membres de la commission y restent fermement opposés.

ORDRE DU JOUR

M. Patrick MAURY énonce l'ordre du jour de la réunion :

- Présentation de l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental (AFAFE),
- Décision sur l'opportunité d'engager une procédure d'aménagement foncier,
- Demande de réalisation de l'étude d'aménagement au Département de la Gironde,
- Proposition de mise en place de mesures conservatoires,
- Constitution de la sous-commission,
- Questions diverses.

- *Le support de présentation demeure annexé aux présentes (Annexe 2).*

I – Présentation de l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental (AFAFE)

M. Patrick MAURY présente dans un premier temps les textes encadrant l'aménagement foncier et l'obligation de financement du maître de l'ouvrage ferroviaire.

Il rappelle dans un deuxième temps le périmètre de la commission, sa composition, puis présente le déroulé de la procédure. Enfin, il expose les différents modes d'aménagement foncier (inclusion ou exclusion d'emprise) avec des exemples concrets puis termine en détaillant le contenu d'une Etude d'Aménagement.

Mme Ghislaine LANNELUC suggère qu'un nouveau vote pourrait être envisagé ultérieurement.

↳ M. Patrick MAURY précise que ce n'est pas possible, le vote devant intervenir dans les deux mois suivant la constitution de la commission selon les dispositions du Code Rural.

Mme Ghislaine LANNELUC indique que, selon elle, le fait de se prononcer en faveur d'une étude d'aménagement foncier s'apparente à une adhésion implicite à la réalisation de l'ouvrage.

M. Gilles LACAPE s'interroge sur la position du Département concernant la procédure d'aménagement foncier.

↳ M. Stéphane LE BOT rappelle que la commission est souveraine en ce qui concerne les décisions relatives à l'aménagement foncier, et que le Département est tenu d'exécuter ses décisions. Il indique que cet outil est proposé à la commission, à qui il appartient de décider s'il est pertinent et adapté aux enjeux du territoire, ou non. Il ajoute que, selon lui, il serait préférable de gérer l'aménagement foncier de manière collective plutôt que de le subir.

M. Philippe BARBEDIENNE demande si l'aménagement foncier pourra réparer une parcelle coupée par la LGV et compenser la perte de surface. Il indique que dans tous les cas, l'emprise de l'ouvrage sera perdue pour les propriétaires concernés.

↳ M. Patrick MAURY répond que, dans le cadre d'un aménagement foncier en inclusion d'emprise, la perte de surface est mutualisée à l'échelle du périmètre d'aménagement foncier, y compris pour les propriétaires non concernés directement par l'ouvrage. Ainsi, par un fonctionnement solidaire, chaque propriétaire perd une certaine surface, dans la limite de 5 %. L'étude d'aménagement devra indiquer si cette solution est adaptée au territoire, ou si un aménagement foncier en exclusion d'emprise est préférable.

Mme Ghislaine LANNELUC questionne sur les recours possibles dans le processus d'aménagement foncier.
↳ M. Patrick MAURY indique que les propriétaires s'estimant lésés peuvent porter une réclamation devant la CIAF, puis un recours gracieux devant la CDAF (Commission Départementale d'Aménagement Foncier), puis un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.

[M. Gilles LACAPE quitte la réunion à 12h01, portant le nombre de votants à 30.]

Mme Françoise LE LANN considère que l'étude d'aménagement foncier serait du gaspillage d'argent public.

M. Bruno MEILHAN-BORDES souligne que peu d'aménagements fonciers sont réalisés en forêt et estime que cela n'est pas pertinent, les propriétaires forestiers étant habitués à gérer des parcelles dispersées. Il note également que de nombreuses pistes DFCI ont déjà été prévues par la SNCF.

↳ M. Patrick MAURY précise que des aménagements forestiers ont déjà été réalisés en Gironde et que, si des pistes DFCI sont en doublon, SNCF Réseau ne réhabilitera pas ces dernières.

Mme Elisabeth REGLAT demande quelle est la durée de validité de la DUP.

↳ M. Armand THOMAS répond qu'il s'agit d'une DUP de 15 ans, reconductible.

Mme Ghislaine LANNELUC demande que les trois questions suivantes soient inscrites au procès-verbal :

1. *Concernant l'autorisation manquante : Comment voter une commission foncière alors que l'Autorisation Environnementale a été jugée insuffisante par l'État en septembre dernier ?*
2. *Concernant l'incertitude budgétaire : Qui garantit que le budget pour les compensations dues aux agriculteurs et sylviculteurs est sécurisé face à l'inflation et aux recours contre la taxe LGV ?*
3. *Concernant la biodiversité : Comment compenser la destruction d'habitats d'espèces protégées alors que les experts indiquent que c'est techniquement impossible pour un écosystème aussi spécifique que le Ciron ?*

M. Patrick BONNET souligne qu'il est important de découpler l'aménagement foncier de l'adhésion ou non à la LGV. Il ajoute que les conséquences du projet LNSO sont déjà concrètes. La TSE (Taxe Spéciale d'Équipement) a ponctionné en 2024 : 8464 € sur la commune de BERNOS-BEAULAC, 3158 € à CUDOS et 137 € à LUCMAU, pour un total de 69209 € pour les 31 communes de la CDC Sud Gironde, pour une durée de 40 ans. Cette somme est reversée à GPSO pour financer les études.

Mme Stéphanie VALINO s'interroge sur la prise en compte des nuisances sonores dans l'aménagement foncier.

↳ M. Patrick MAURY confirme que l'étude d'aménagement devra recenser les problématiques liées au bruit, mais ce n'est pas l'AFAFE qui pourra agir sur ces problématiques, qui doivent être gérées par SNCF Réseau.

Mme Séverine MAUBARET-MIRAMBET indique que SNCF Réseau aurait pu envisager de ne pas faire payer la taxe aux propriétaires, puisqu'ils financent un projet qu'ils ne souhaitent pas.

II - Décision sur l'opportunité d'engager une procédure d'aménagement foncier

M. Patrick MAURY rappelle l'enjeu de la réunion et présente les conséquences du vote de la commission en faveur ou en défaveur de l'opportunité d'engager la procédure.

M. le Président propose de passer au vote en l'absence de questions supplémentaires. Il décide que le vote sera opéré à bulletins secrets, sur appel avec émargement, soit 30 votants.

Il demande aux personnes ne disposant pas d'un droit de vote de quitter la salle.

Il demande à la commission de se prononcer sur l'opportunité d'un AFAFE sous réserve d'un nouveau vote après réalisation d'une étude d'aménagement.

Résultat du vote :

Votants : 30

Pour : 19

Contre : 11

Blanc : 0

Nul : 0

La commission s'est prononcée pour l'opportunité de procéder à une opération d'aménagement foncier.



III - Demande de réalisation de l'étude d'aménagement au Département de la Gironde

Le Département de la Gironde est donc tenu de lancer l'appel d'offres pour la réalisation de l'étude d'aménagement.

[Trois membres quittent la réunion, portant le nombre de votants à 27.]

IV - Demande de mise en place de mesures conservatoires

La commission peut demander au Président du Conseil départemental la prise d'un arrêté de mesures conservatoires visant à interdire certains travaux (construction de clôtures par exemple) et la destruction de tous les espaces boisés dont le défrichement ne nécessiterait pas d'autorisation ainsi que de tous les boisements linéaires, haies et plantations d'alignement, boisements et arbres isolés.

Il est précisé que la mise en place de mesures conservatoires peut être proposée à différents stades de la procédure.

M. le Président propose de passer au vote en l'absence de questions supplémentaires.

Il demande si quelqu'un s'oppose au vote à main levée.

En l'absence d'opposition, M. le Président valide donc le vote à main levée, auquel participent 27 votants.

Il demande aux personnes ne disposant pas d'un droit de vote de quitter la salle.

Il demande à la commission de se prononcer sur la mise en place de mesures conservatoires.

Résultat du vote :

Votants : 27

Pour : 0

Contre : 25

Abstention : 2

La commission s'est prononcée contre la mise en place de mesures conservatoires à ce stade de la procédure.

V - Constitution d'une sous-commission

M. le Président fait entrer les personnes non-votantes et annonce le résultat des votes.

Il laisse la parole à M. Patrick MAURY pour énoncer la constitution de la sous-commission d'aménagement foncier.

M. Patrick MAURY expose l'utilité de la constitution d'une sous-commission qui permet la mise en place d'un cadre de travail plus souple. Tous les membres de la CIAF, titulaires et suppléants, sont membres d'office de la sous-commission. Sa composition pourra être élargie à des personnes directement intéressées et non membres, ainsi qu'aux différents acteurs du territoire.

Il rappelle enfin que la sous-commission n'a aucune existence légale et que ses travaux sont dépourvus de caractère décisionnel.

VI - Questions diverses

M. le Président sollicite l'assemblée pour d'éventuelles questions diverses.

En l'absence de questions, l'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Président remercie les membres présents et lève la séance à treize heures et cinq minutes.

La secrétaire de la CIAF n°3



Elsa PETIT

Le Président de la CIAF n°3



Pierre THIERCEAULT

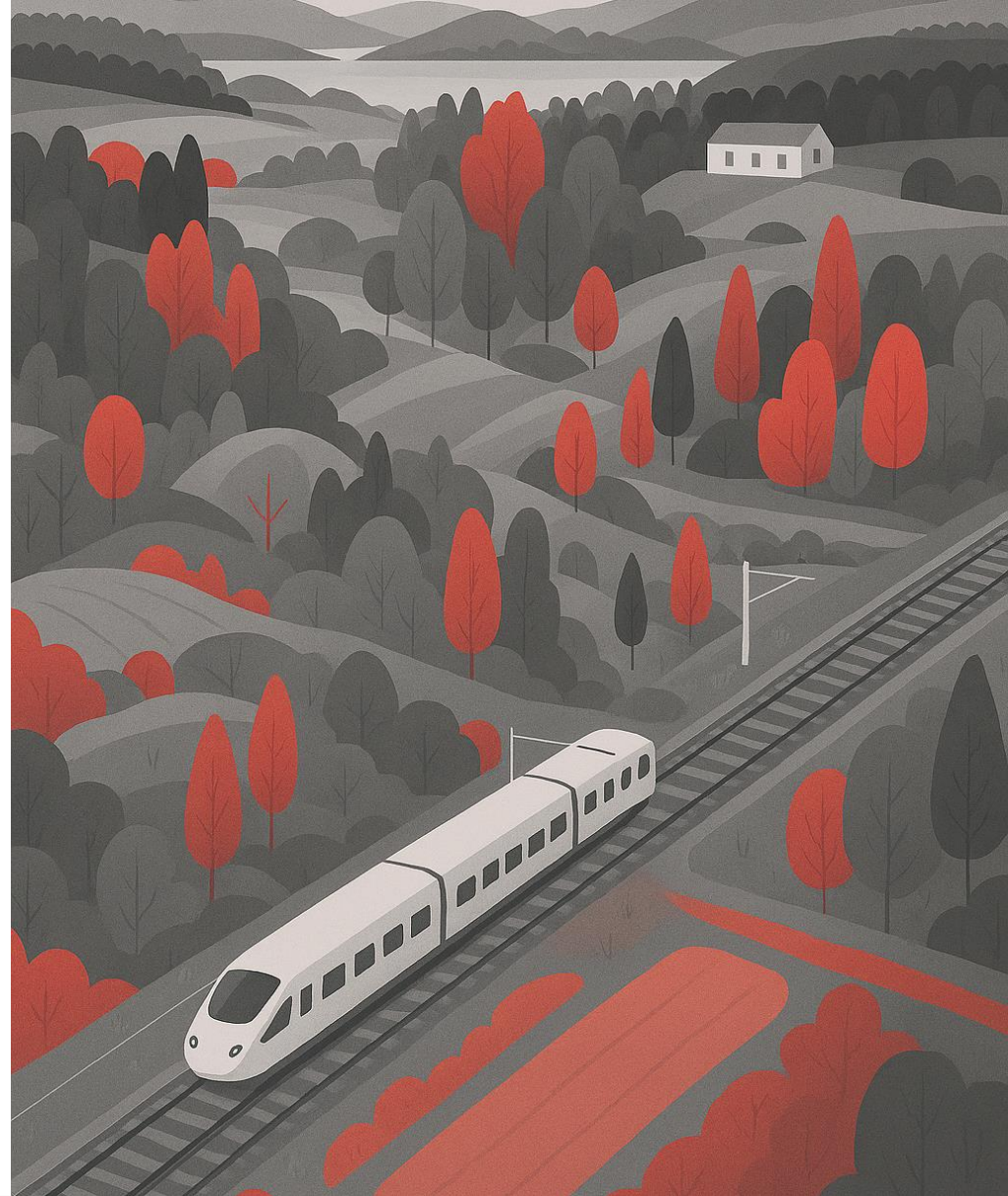
Aménagement **F**oncier **A**gricole, **F**orestier et **E**nvironnemental (AFAFE)

(Art. L123-24 du CRPM)

**Première réunion de la Commission Intercommunale
d'Aménagement Foncier**

CIAF 3 : Lucmau, Bernos-Beaulac, Cudos

Le 29 janvier 2026



Déroulé de la réunion

Préambule

1. Présentation de l'aménagement foncier agricole forestier et environnemental (AFAFE)
2. Décision sur l'opportunité d'engager une procédure d'aménagement foncier agricole forestier et environnemental (AFAFE)
3. Commande de l'étude d'aménagement prévue à l'article L121-1 du CRPM
4. Mise en place de mesures conservatoires
5. Constitution d'une sous-commission
6. Questions diverses

Préambule

1. Vérification du quorum
2. Rappel du rôle du Département
3. Mode de fonctionnement du vote et des délibérations
4. Présentation de SNCF Réseau

1- Présentation de l'AFAFE

L'AFAFE se substitue aux anciennes procédures du remembrement.

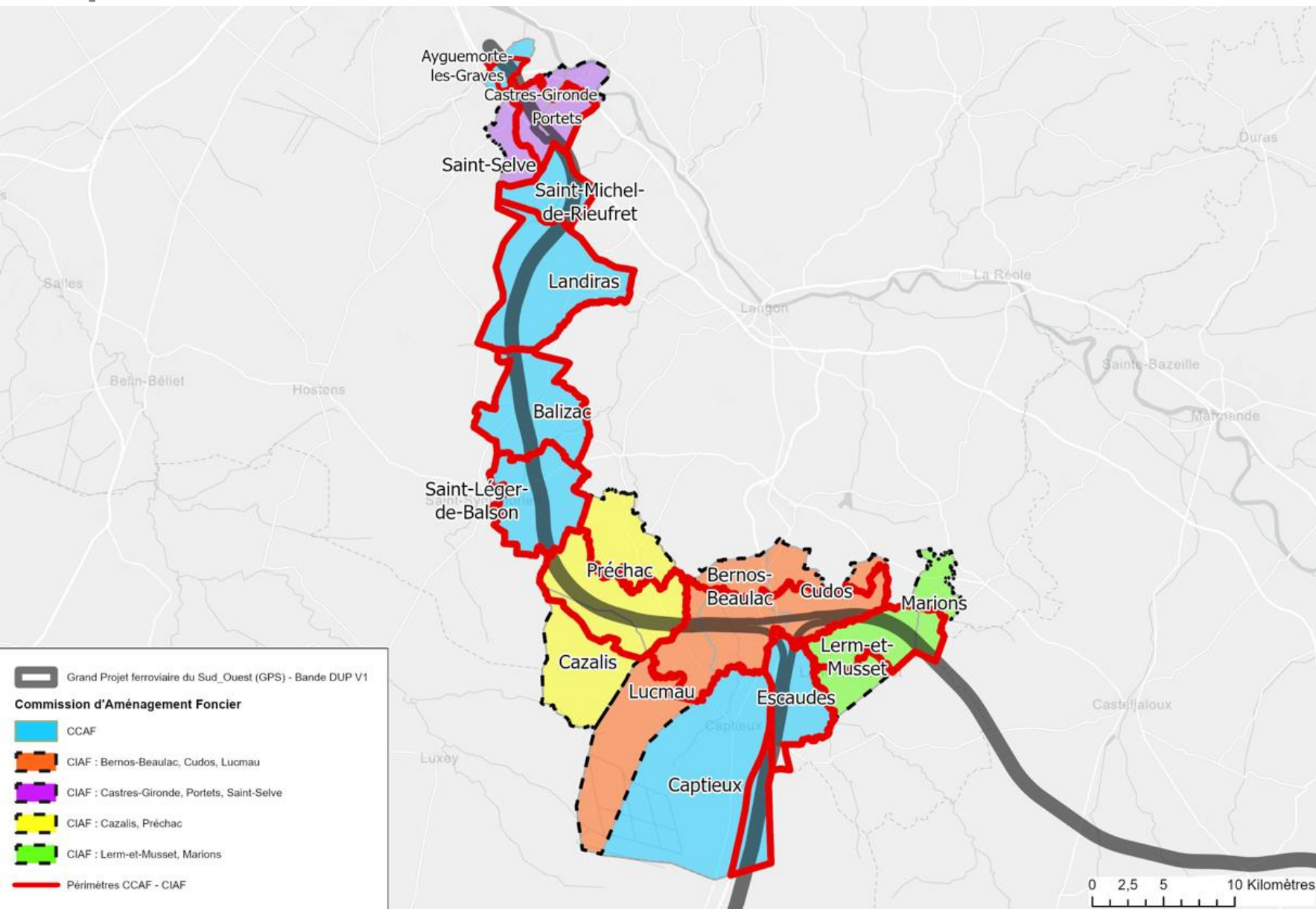
L'AFAFE a pour but principal de (art. L121-1 CRPM) :

- Regrouper les propriétés rurales, pour en faciliter l'exploitation.
- Aménager le territoire où est mis en œuvre le regroupement des terres agricoles.
- Contribuer à la mise en valeur et à la préservation des espaces naturels.

CAS D'UN GRAND OUVRAGE PUBLIC

- L'aménagement foncier est conduit à titre compensatoire
- Le maître d'ouvrage a l'obligation « de remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'exécution d'opérations d'aménagement foncier agricole et forestier » (article L.123-24 CRPM).
- L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique sur la réalisation des ouvrages déclenche de plein droit la constitution d'une commission (article L.121-2 CRPM).
- La commission est chargée de se prononcer sur l'opportunité de recourir à des opérations d'aménagement foncier (R. 123-32 CRPM).

Présentation du périmètre



CCAF 1	AYGUEMORTE LES GRAVES (Extensions SAINT-MEDARD D'EYRANS et BEAUTIRAN)
CIAF 1	CASTRES-GIRONDE, PORTETS, et SAINT-SELVE
CCAF 2	SAINT-MICHEL DE RIEUFRET
CCAF 3	LANDIRAS
CCAF 4	BALIZAC
CCAF 5	SAINT-LEGER DE BALSON
CIAF 2	PRECHAC et CAZALIS
CIAF 3	LUCMAU, BERNOS BEAULAC, et CUDOS
CIAF 4	LERM ET MUSSET et MARIONS
CCAF 6	ESCAUDES (Extension GISCOS)
CCAF 7	CAPTIEUX

FICHE COMMUNALE DE RENSEIGNEMENTS
N° 15

COMMUNE DE : LUCMAU (plan en annexe 11)

Superficie communale (ha) : 6704,1

Zone d'étude (emprise + 2x1500m) (ha) : 513 Superficie emprise prévisionnelle : 17,0 ha

Superficie emplacement réservé (ha) : 23,2

dont la répartition de l'occupation du sol est de : - forestier : 23,2 ha soit 100 %
(ZPENS : 1,0 ha)

Partage du territoire communal : OUI

Analyse des types de perturbations foncières :

Nombre de propriétés impactées directement : 5

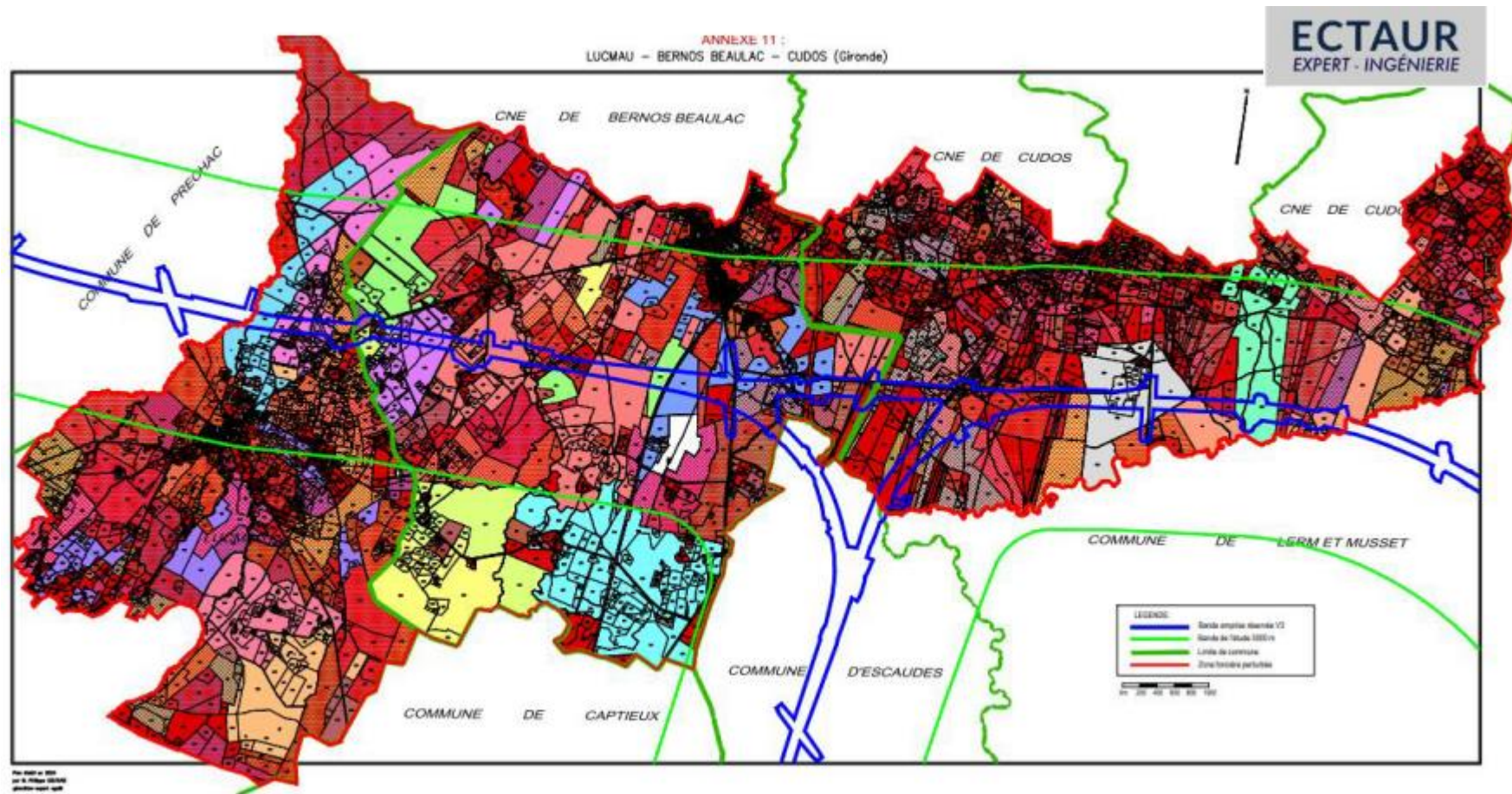
Perte de superficies : OUI Morcellement : OUI Enclavement : NON

Interactions foncières avec les communes limitrophes :

Communes : - BERNOS BEAULAC

Proposition : CIAF des Communes de LUCMAU, BERNOS BEAULAC, et CUDOS

Périmètre d'EPAF sur la Commune : 1992 ha



ECTAUR
EXPERT - INGÉNIEUR

FICHE COMMUNALE DE RENSEIGNEMENTS

N° 16

COMMUNE DE : BERNOS-BEAULAC (plan en annexe 11)

Superficie communale (ha) : 3666,9

Zone d'étude (emprise + 2x1500m) (ha) : 1643 Superficie emprise prévisionnelle : 108,0 ha

Superficie emplacement réservé (ha) : 154,5

dont la répartition de l'occupation du sol est de :
- forestier : 154,5 ha soit 100 %
(ZPENS : 9,0 ha)

Partage du territoire communal : OUI

Analyse des types de perturbations foncières :

Nombre de propriétés impactées directement : 34

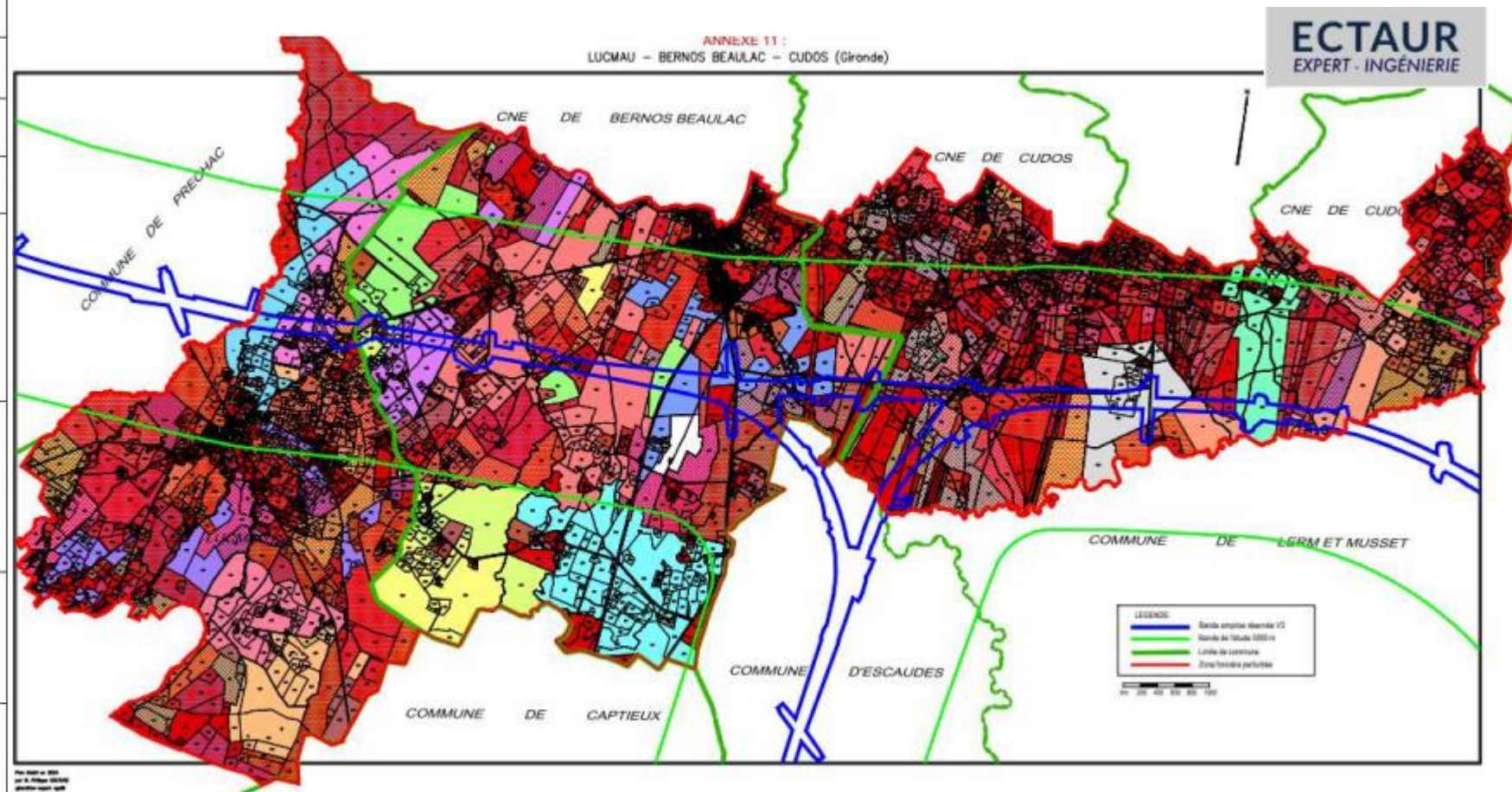
Perte de superficies : OUI Morcellement : OUI Enclavement : OUI

Interactions foncières avec les communes limitrophes :

Communes : - LUCMAU
- CUDOS

Proposition : CIAF des Communes de LUCMAU, BERNOS BEAULAC, et CUDOS

Périmètre d'EPAF sur la Commune : 2543 ha



ECTAUR
EXPERT - INGÉNIERIE

FICHE COMMUNALE DE RENSEIGNEMENTS

N° 17

COMMUNE DE : CUDOS (plan en annexe 11)

Superficie communale (ha) : 3476,8

Zone d'étude (emprise + 2x1500m) (ha) : 1534 Superficie emprise prévisionnelle : 120,0 ha

Superficie emplacement réservé (ha) : 163,6

dont la répartition de l'occupation du sol est de : - forestier : 163,6 ha soit 100 %

Partage du territoire communal : OUI

Analyse des types de perturbations foncières :

Nombre de propriétés impactées directement : 35

Perte de superficies : OUI Morcellement : OUI Enclavement : OUI

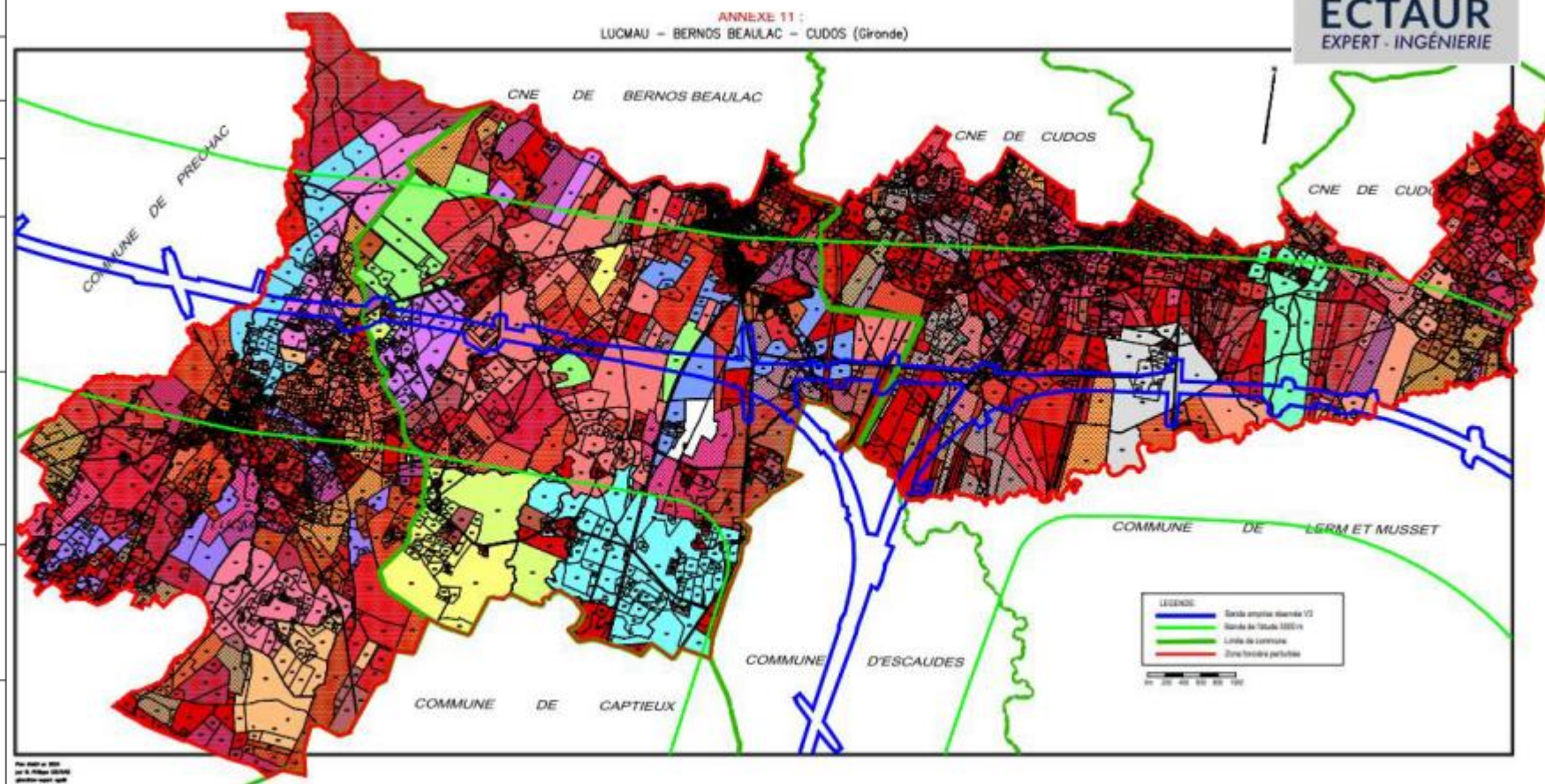
Interactions foncières avec les communes limitrophes :

Communes : - BERNOS BEAULAC

-

Proposition : CIAF des Communes de LUCMAU, BERNOS BEAULAC, et CUDOS

Périmètre d'EPAF sur la Commune : 2097 ha

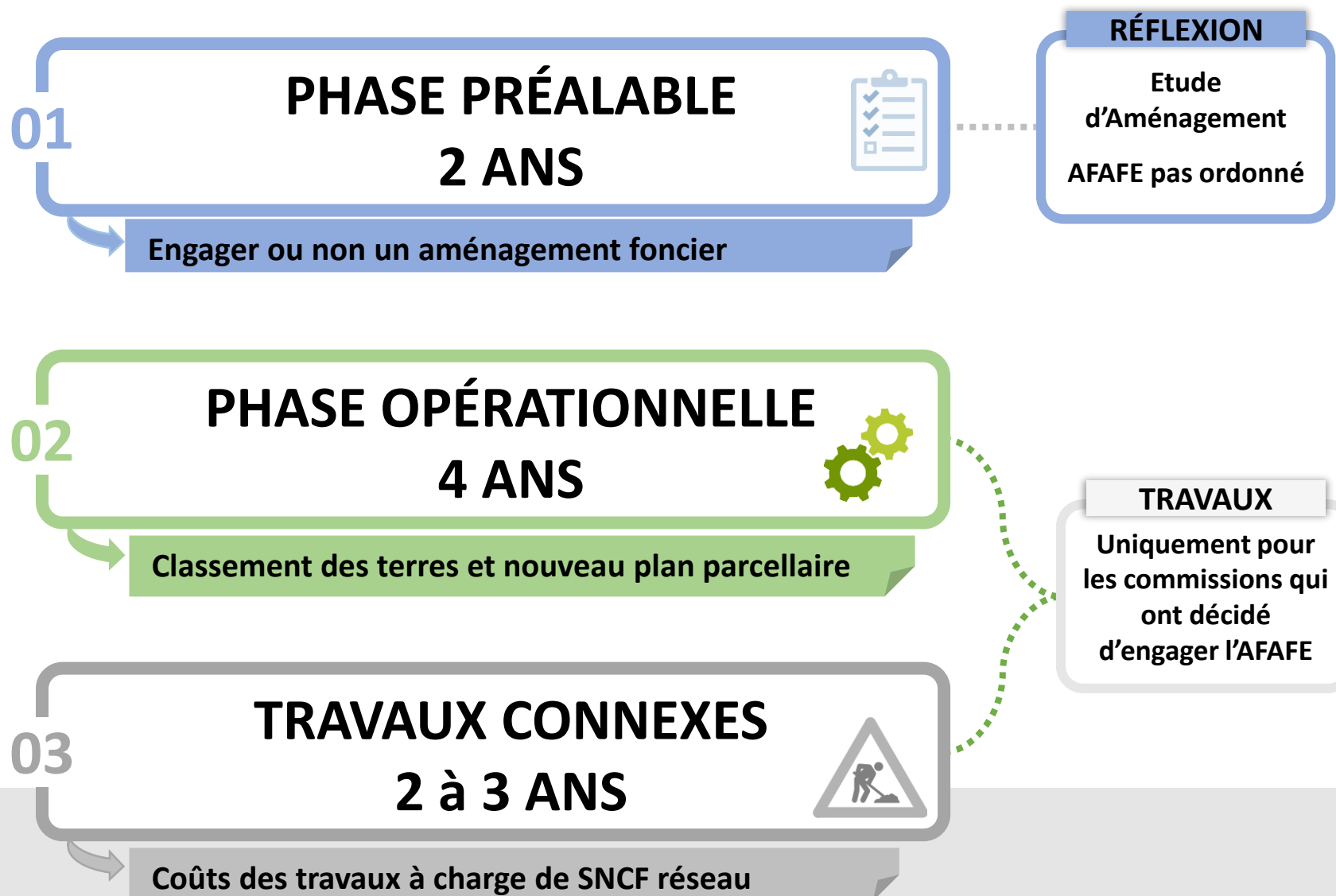


ECTAUR
EXPERT - INGÉNIERIE

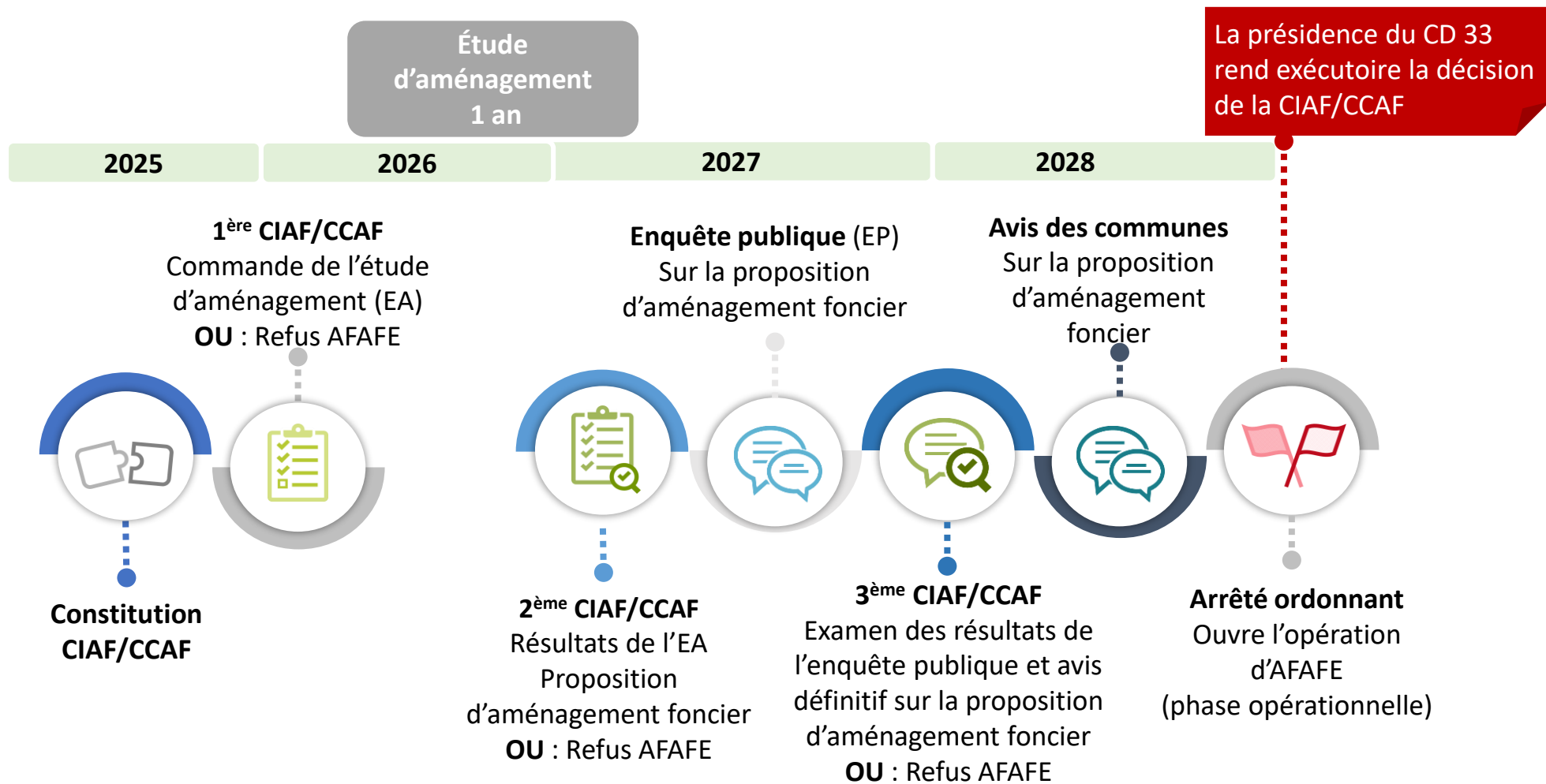
Composition des CIAF/CCAF

FONCTION	NOMBRE DE VOIX		
	CCAF (1 commune)	CIAF à 2 communes	CIAF à 3 communes
Président (commissaire enquêteur)	1	1	1
Maire ET/OU un conseiller municipal	2	2	3
Exploitants	3	4	6
Propriétaires de biens fonciers non bâtis	3	4	6
Propriétaires de biens forestiers nommés par la Chambre d'agriculture	2	4	6
Propriétaires de biens forestiers nommés par le conseil municipal	2	4	6
Personnes qualifiées en matière de faune, flore et protection de la nature	3	3	3
Fonctionnaires	2	2	2
Délégué du directeur des finances publiques	1	1	1
Représentant du Président du Département	1	1	1
Représentant du PNR des Landes de Gascogne	1	1	1
AFAFE Grand Ouvrage Public (article R. 123-31) - à titre consultatif			
- Représentant de SNCF RESEAU	0	0	0
- Représentant de l'administration (préfecture)	0	0	0
- Autres invités	0	0	0
TOTAL Voix	21	27	36
Quorum	11	14	18
Voix exploitants + propriétaires + représentants des communes	12	18	27

Présentation de la procédure



Focus sur la phase préalable



Présentation de l'étude d'aménagement

L'étude d'aménagement est un document technique et stratégique d'aide à la décision.

Elle sert à proposer un projet d'aménagement du territoire agricole et forestier.

- Elle sert **d'état des lieux initial**.
- Elle sert de **base à l'élaboration du projet d'aménagement foncier**.
- Elle permet de **justifier l'intérêt agricole, forestier et environnemental du projet d'aménagement foncier**.
- Elle est soumise à enquête publique.

Cette étude est réalisée **en lien étroit avec :**

- **la Commission Communale ou Intercommunale d'Aménagement Foncier (CCAF / CIAF)**
- les exploitants agricoles concernés,
- les propriétaires fonciers,
- les acteurs environnementaux, etc.

Cette étude permettra in fine de :

- **décider de l'opportunité et de l'utilité de l'aménagement foncier**
- **de définir son périmètre d'intervention.**
- **de définir son mode de réalisation (exclusion ou inclusion de l'emprise)**

L'étude d'aménagement intègre une analyse approfondie des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers, hydrauliques, forestiers, économiques et sociaux.

➤ Volet foncier

- Mise à jour des données cadastrales et analytiques (exploitations, parcelles, îlots, natures de culture)
- Analyse des propriétés (parcelles, morcellement, desserte, besoins de regroupement, marché foncier)
- **Analyse des exploitations (démographie, morcellement, cultures, pérennité, contrats, MAEC, irrigation/drainage)**
- **Analyse des infrastructures agricoles et forestières existantes et des projets (équipements, voies de rétablissement)**
- **Analyse des impacts de l'ouvrage à l'échelle de l'exploitation ou de la propriété forestière**

➤ Volet socio-économique et culturel

- Équipements et services publics (eau, déchets, transports, réseaux, servitudes)
- **Habitat, patrimoine et urbanisme (caractéristiques, projets, pression foncière, documents d'urbanisme)**
- Activités économiques et touristiques (artisanat, industrie, commerce, loisirs, tourisme, projets privés/éoliens)

➤ **Volet environnemental et paysager**

- Milieu physique : topographie, géologie, pédologie, climat
- Hydrologie : cours d'eau, bassins versants, nappes, zones humides, risques naturels
- Faune et flore : flore, haies, forêts, vergers, prairies, friches ; faune (grande faune, avifaune, piscicole)
- Espaces sensibles et réglementés (Natura 2000, ZNIEFF, ENS, sites protégés)
- **Paysage : unités paysagères, valeur, points forts/faibles**
- **Continuités écologiques et interrelations entre espaces**
- Espèces exotiques envahissantes
- **Risques naturels : inondation, érosion, glissement de terrain, incendie, etc**

En résumé, l'étude doit établir un **état initial complet** du territoire, un **recueil de terrain**, en s'appuyant sur une analyse croisée des différents projets, des inventaires et des cartographies actualisées.

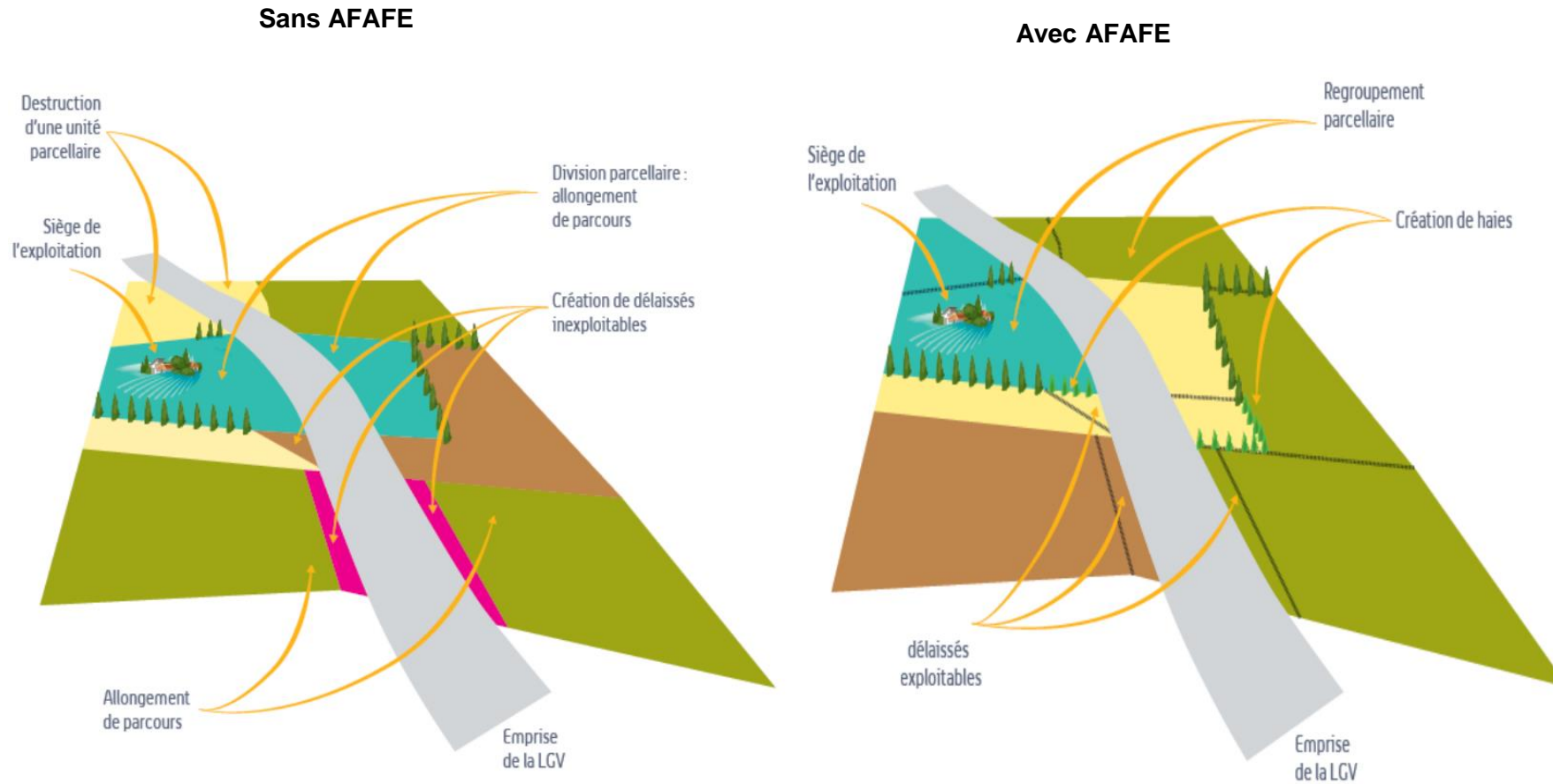
En conclusion, **ce document n'existe pas à ce jour et les données qu'une telle étude permettrait de produire ne sont actuellement pas disponibles.**

Des questions ?

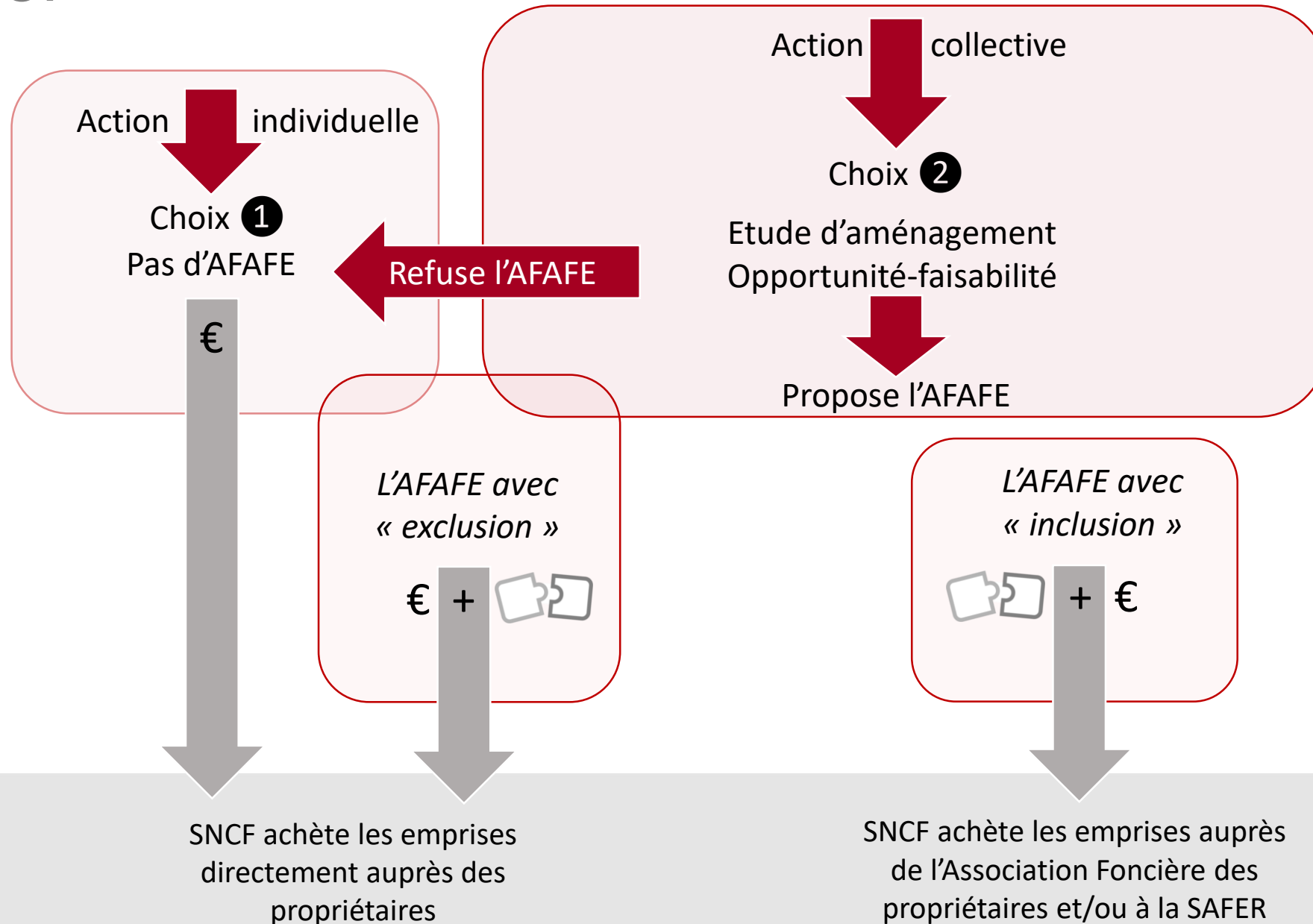


Illustration de la procédure d'AFAFE

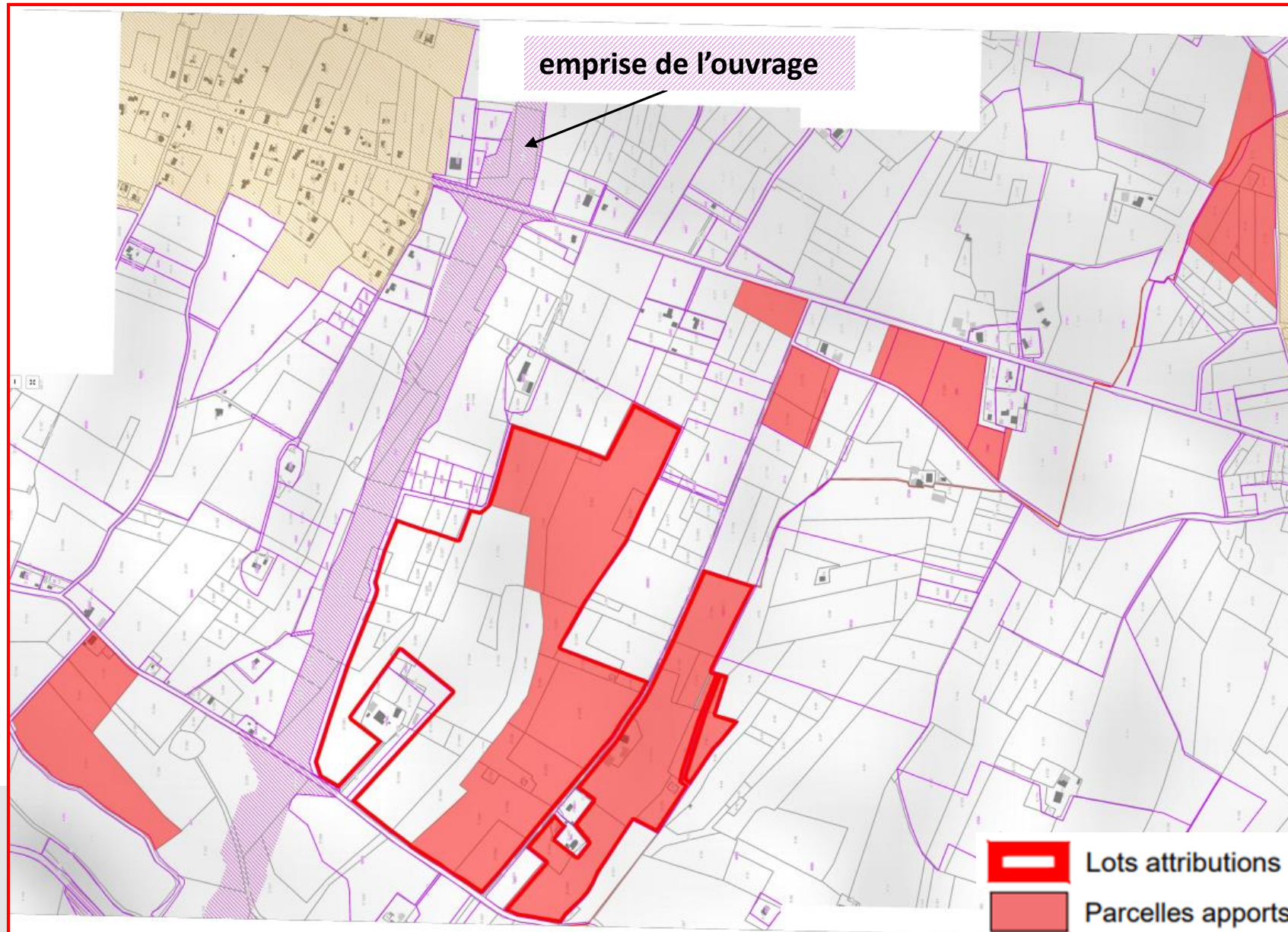
Objectifs : Réduire ou compenser l'impact sur la structure foncière des exploitations



Présentation des modes d'aménagement foncier

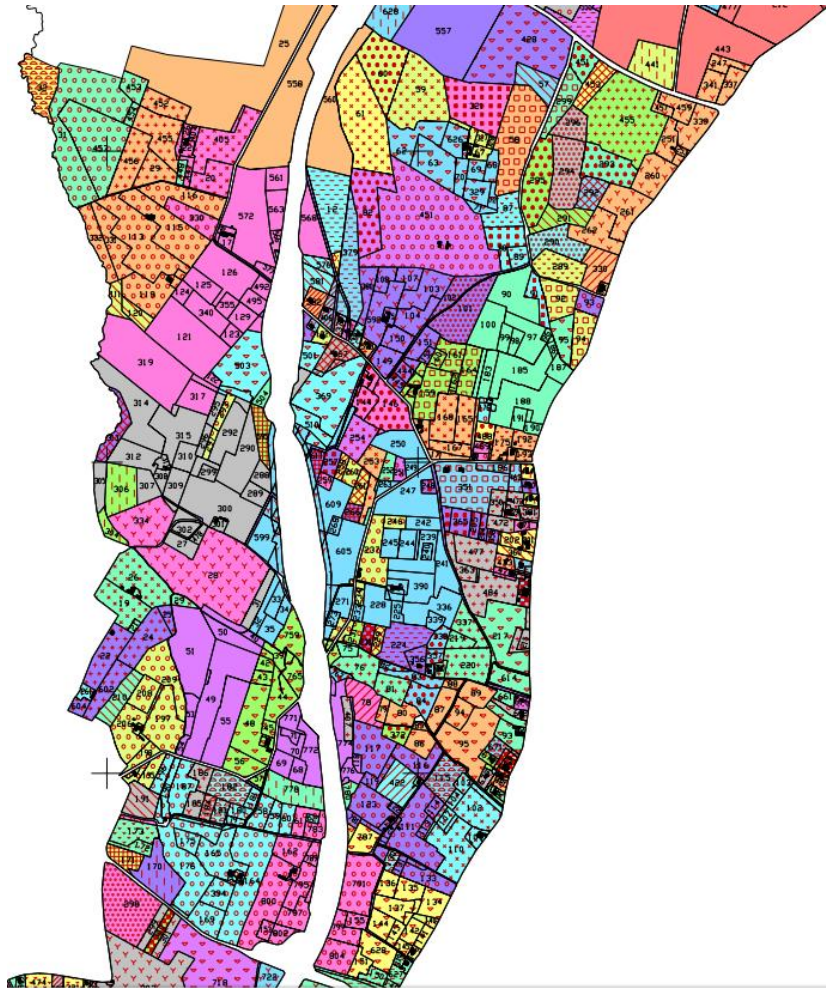


Exemple concret

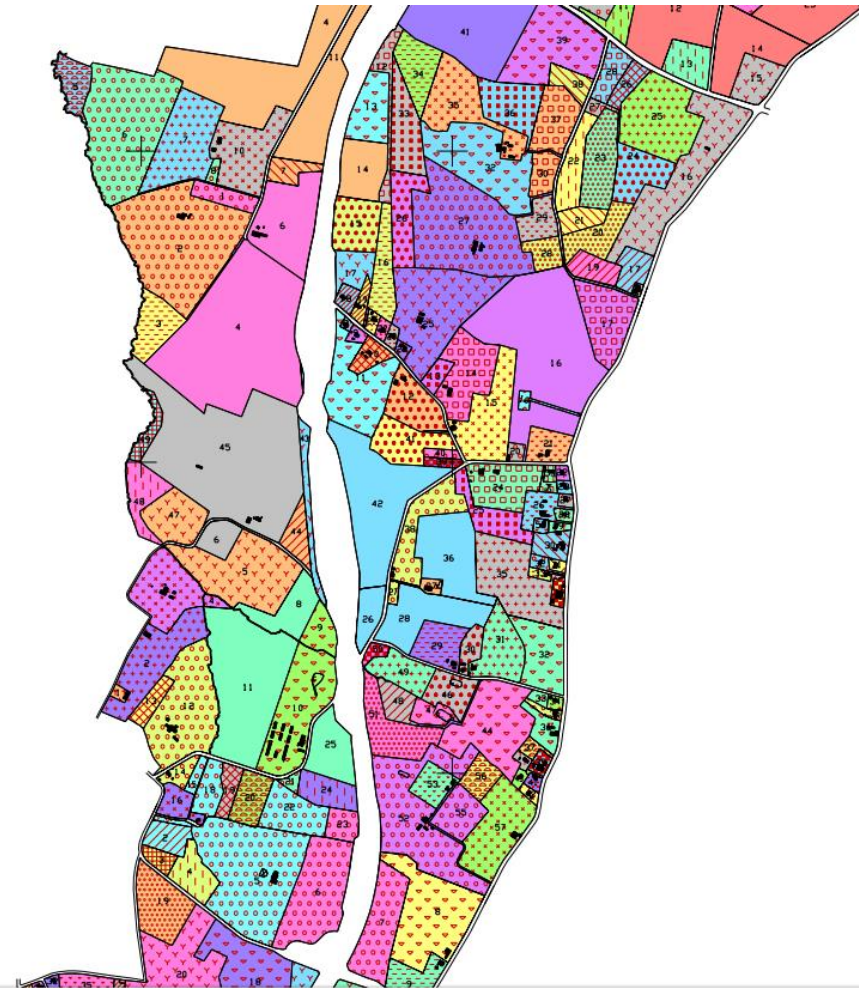


Exemple concret : exclusion d'emprise

Sans AFAFE



Avec AFAFE



Des questions ?



Calendrier prévisionnel

	2024			2025												2026												2027												2028												2029											
	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Phase préalable	CDAF : avis institution CIAF + détermination seuils d'équivalence			Assemblée CD : délibération institution CIAF												Consultation organismes : désignation membres CIAF																																															
																Président CD : Arrêté constitution CIAF																																															
																Réunion de formation des membres CIAF																																															
																1ère CIAF : Décision principe sur AFAFE + lancement étude d'aménagement																																															
Étude d'aménagement																Préfet : Porter à connaissance																																															
																CD : Appel d'offre études d'aménagement																																															
																CD : Passation des marchés études d'aménagement												Géomètre / BE : Étude d'aménagement																																			
Principe de l'AFAFE																												2e CIAF : Avis sur mode aménagement/périmètre																																			
																												Éventuellement : Président CD : arrêté mesures conservatoires																																			
																												Enquête publique périmètre (EP)																																			
																												Commissaires enquêteurs : Rapport d'enquête																																			
																												3 ^e CIAF : Examen réclamations EP + Avis définitif																																			
																																							Communes : Avis sur propositions CIAF																								
																																							Préfet : arrêté prescriptions environnementales																								
																																							Président CD : Arrêté ordonnant AFAFE																								

2- Décision sur l'opportunité d'engager une procédure d'aménagement foncier agricole forestier et environnemental (AFAFE)

Enjeux de la réunion d'aujourd'hui : Lancement de l'étude d'aménagement

En cas d'acceptation, la CIAF sollicite le Conseil départemental pour lancer une étude d'aménagement ayant pour objet une analyse de l'état initial du site à savoir :

- La situation foncière, agricole et forestière
- La situation des exploitations sur les territoires voisins
- Le contexte environnemental (état initial de l'étude d'impact)

Cette analyse permettra de :

- Apprécier l'opportunité d'un aménagement foncier ;
- choisir le mode d'aménagement le plus approprié et définir le périmètre

Fin 2026

En cas de renonciation, la CIAF est dissoute et les terrains constituant l'emprise feront l'objet d'une acquisition amiable sous DUP ou d'une expropriation après enquête parcellaire.

- Des **négociations individuelles** (avec les propriétaires et les exploitants) sont conduites par SNCF Réseau pour indemniser cette emprise, ainsi que la dépréciation du surplus de parcelle non acquis et les éventuels allongements de parcours.
- Les indemnités se basent sur les dispositions du **Code de l'Expropriation** et les protocoles signés avec les professions agricoles et sylvicoles.
- Les réseaux (voirie, hydraulique...) sont rétablis par SNCF Réseau, sur place ou par rabattement sur d'autres axes, en concertation avec les acteurs locaux.
- La coupure et la déformation des parcelles situées de part et d'autre de l'infrastructure ne sont pas corrigées et le prélèvement foncier subi par les propriétaires et exploitants situés dans l'emprise ne peut pas être mu

Fin 2027

VOTE :

**Opportunité d'un AFAFE sous réserve d'un
nouveau vote après réalisation d'une étude
d'aménagement**

OUI - NON

3- Commande de l'étude d'aménagement prévue à l'article L121-1 du CRPM

Par sa décision de poursuivre l'étude de l'opportunité de l'AFAFE comme mesure de compensation des dommages causés au territoire, la CIAF demande au Département de Gironde de diligenter une étude d'aménagement selon l'article L121-13 du CRPM.

Le Président du Département demande également au préfet de produire dans les meilleurs délais les informations nécessaires à l'étude d'aménagement, notamment les dispositions législatives et réglementaires pertinentes, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les informations relatives aux risques naturels qui doivent être prises en considération lors de l'opération d'aménagement foncier ainsi que les études techniques dont dispose l'Etat.

4- Proposition de mise en place de mesures conservatoires

Un outil de préservation

La CIAF peut demander au président du conseil départemental la mise en place de mesures conservatoires, destinées à préserver l'existant, jusqu'à la clôture de l'opération (plantation ou destruction de haies, coupes et abattages, pose ou dépose de clôtures...)

Ces mesures conservatoires ne donnent pas droit au versement d'indemnités.

En l'état de nos connaissances des problématiques locales et en l'absence de sujets identifiés, il convient d'attendre la restitution de l'étude d'aménagement et de rejeter à ce stade la mise en place de telles mesures.

En effet, dans un an environ, l'étude d'aménagement permettra d'identifier s'il s'avère nécessaire de mettre en place ces mesures conservatoires.

Si la commission choisit de poursuivre la procédure AFAFE fin 2027, ces mesures seront obligatoires.

5- Constitution d'une sous-commission

Un outil d'aide à la décision

La constitution d'une sous-commission permet la mise en place d'un cadre de travail plus souple.

- **Tous les membres propriétaires et exploitants titulaires et suppléants de la CIAF sont membres de la sous-commission.**
- Composition peut être élargie à des personnes directement intéressées par la procédure d'AFAGE et non membre de la CIAF.
- Aucune existence légale et ses travaux n'ont aucun caractère décisionnel.
- Outil de travail qui permet à la CIAF d'avancer dans ses travaux, sur la base de documents mieux élaborés.

La CIAF reste toujours seule décisionnaire.

VOTE :

**Mise en place de mesures conservatoires durant
la réalisation de l'étude d'aménagement**

OUI - NON

6- Questions diverses



MERCI DE VOTRE ATTENTION



Marine AUGONNET

Cheffe du Service Agricole Foncier Tourisme
06 26 56 98 51
m.augonnet@gironde.fr

Elsa PETIT

Chargée de procédures d'aménagement foncier rural
06 46 74 66 91
e.petit@gironde.fr

Guillaume MOUROT

Appui administratif
g.mourot@gironde.fr



Patrick MAURY

Chargé d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage
06 15 05 47 72
patrick.maury@yantris.fr

Maxence GRANON

Chargé d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage
06 77 91 69 14
maxence.granon@yantris.fr