

Procès-verbal de la Commission Communale d'Aménagement Foncier de VERNOLS

Réunion du 5 février 2013.

Ordre du jour :

- 1- Objectifs d'un aménagement foncier et information sur la voirie rurale et communale, les travaux connexes, les réserves foncières de la commune et le schéma directeur des haies,
- 2- Présentation et adoption du classement réalisé par la sous commission,
- 3- Modalités de consultation classement et recherche des propriétaires réels,
- 4- Programme des opérations à venir,
- 5- Questions diverses.

Le mardi 5 février 2013, à 9h30, la commission communale d'aménagement foncier de Vernols, renouvelée par arrêté du Conseil Général du 20 novembre 2012, s'est réunie, en son siège, à la mairie de Vernols, sur convocation de M. Jean PUECHALDOU, commissaire-enquêteur, président de la commission communale.

Participaient à la réunion, avec voix délibérative:

- M. Jean PUECHALDOU, président,
- M. Philippe BAGILET, maire de Vernols,
- M. Bernard TROPENAT, adjoint au maire
- M. Jacques BENOIT, exploitant agricole,
- M. Jean-Louis DEPIERRE, exploitant agricole,
- M. David GENEIX, exploitant agricole,
- Mme Marcelle AGUTTES, propriétaire foncier,
- M Thierry FELUT, propriétaire foncier
- M. René LOUBEYRE, propriétaire foncier,
- M. Paul KAISER, personne qualifiée en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages,
- M. Ludovic LEVAIS, personne qualifiée en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages
- M. Bruno DENISE, chef du service cadre de vie, environnement, aides aux communes du conseil général,
- Mme Stéphanie PAULET, service environnement, aides aux communes du conseil général
- M. Guy SENAUD, représentant le Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

Assistaient également à la réunion :

- Mme Fernande CREVAT, Conseillère municipale,
- M. Philippe COMBES, exploitant agricole,
- M. Joël TOURNADRE, exploitant agricole,
- M. Jean LEVAIS, propriétaire foncier,
- M. Françoise GUIARD, Chambre d'agriculture
- M. Georges LABROUE géomètre expert agréé et M. Pascal SAINT AFFRE, SELARL Georges Labroue
- Mme Sylvie MONIER, mission Haies.
- Mme Aurélie CHEBANCE, service cadre de vie, environnement, aides aux communes du conseil général,

Étaient excusés :

- Mme Marie CABANNE, déléguée de M. le Directeur des services fiscaux,
- M. le délégué territorial de l'Institut National de l'origine et de la qualité (INAO),

Le secrétariat de la commission est assurée par Mme Aurélie CHEBANCE, service cadre de vie, environnement, aides aux communes du Conseil Général.

M. Jean PUECHALDOU, Président de séance, après avoir constaté que la commission peut valablement délibérer du fait de la présence de la moitié au moins de ses membres, conformément à l'article R121-4 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), déclare la séance ouverte.

Il expose l'ordre du jour de la réunion qui est adopté par les membres de la commission et rappelle que les débats et votes qui suivront les débats ne pourront se dérouler qu'en la seule présence des membres titulaires de la commission ou des suppléants appelés à remplacer les titulaires absents.

1- Objectifs d'un aménagement foncier et point sur la voirie rurale et communale, les travaux connexes, les réserves foncières de la commune et le schéma directeur des haies:

- Trois objectifs de même valeur définis par le Code rural et de la pêche maritime:
 1. Améliorer les conditions d'exploitation des propriétés rurales agricoles, en constituant des exploitations rurales d'un seul tenant ou à grandes parcelles bien groupées, au moyen d'une nouvelle distribution des parcelles morcelées et dispersées en tenant compte des critères suivants:
 - chaque propriétaire reçoit une superficie globale équivalente, en valeur de productivité réelle, à celle qu'il a apportée (moins la surface nécessaire aux ouvrages collectifs).
 - principe de non éloignement des terres par rapport au centre d'exploitation principal.
 - chaque propriété doit être desservie
 2. Assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux, dans le cadre du projet d'aménagement qui devra tenir compte des espaces et milieux naturels. L'étude d'aménagement définit plusieurs enjeux relatifs aux milieux naturels tels que les zones humides et les haies sur lesquels le projet de parcellaire devra s'appuyer. La préservation et la mise en valeur des espaces et milieux naturels seront notamment traitées dans le cadre de l'étude d'impact du projet d'aménagement à réaliser.
 3. Contribuer à l'aménagement du territoire communal, en permettant à la commune de disposer des emprises nécessaires à la réalisation de projets communaux. Ceux-ci ont été identifiés dans l'étude d'aménagement (agrandissement du cimetière, réservoirs d'eau....).

- Voirie rurale et communale

La CCAF n'est investie d'aucun pouvoir propre pour modifier le réseau de voirie rurale ou communale. Elle soumettra ses propositions lors de l'élaboration du projet d'aménagement au conseil municipal qui peut également communiquer ses besoins en matière de voirie à la commission.

Il est rappelé que:

- le classement, l'ouverture, la modification du tracé et d'emprise des voies rurales et communales sont prononcés, par le conseil municipal, sans enquête.
- La suppression des chemins inscrits au PDIPR est possible sur décision expresse du conseil municipal qui doit proposer un itinéraire de substitution.
- les dépenses liées à la création ou modifications de la voirie rurale et communale sont à la charge de la commune qui peut charger l'association foncière d'aménagement foncier agricole et forestier (l'AFAF) de la réorganisation des chemins ruraux, ainsi que de leur entretien et de la gestion de ceux-ci.

- Travaux connexes

Les travaux connexes (voirie rurale, travaux dans les parcelles, plantations...) définis lors de l'élaboration du projet d'aménagement peuvent être réalisés:

- soit par la commune si elle le décide, qui dans ce cas en assume la charge financière,

- soit par l'AFAFAF créée par le préfet et composée de l'ensemble des propriétaires du périmètre qui supportent financièrement leur réalisation au prorata de la superficie possédée dans le périmètre,
- soit de façon partagée par la commune et l'AFAFAF.

- Réserves foncières communales

Le conseil municipal de Vernols devra examiner et délibérer sur la possibilité de solliciter des réserves foncières, au sens de l'article L123-27 du CRPM, pour des projets d'infrastructures communales envisagés notamment lors de l'étude d'aménagement (agrandissement du cimetière, périmètre de protection de captage, station d'épuration de Cézerat, réserves d'eau, lotissement ...), avant la réunion de la CCAF approuvant l'élaboration du projet.

- Haies, schéma directeur, bourse aux arbres, plantations, coupes d'arbres.

Sylvie MONNIER de la Mission haies expose aux membres de la CCAF les fonctionnalités des haies en terme de protection contre la neige et le vent ainsi que leur rôle pour la biodiversité, pour la stabilisation des sols et la rétention des berges. Elles sont également des éléments structurants des paysages.

Elle présente ensuite le schéma directeur des haies qui a été élaboré lors de l'étude d'aménagement en rappelant que les haies prioritaires (en rouge) ne pourront être coupées. Le géomètre s'appuiera sur le schéma directeur des haies pour réaliser le nouveau parcellaire.

Elle rappelle qu'en vertu des dispositions de l'arrêté du Président du Conseil général du 22 juin 2012, toute coupe d'arbre est soumise à autorisation après avis de la CCAF. Les demandes doivent être adressées au secrétariat de la commission au Conseil Général, service environnement, 28 avenue Gambetta, 15 000 Aurillac.

Cette disposition n'a pas pour but d'interdire les coupes d'arbres pour le bois de chauffage mais de prévenir les coupes excessives.

Elle présente enfin, le principe de la bourse d'échanges d'arbres qui interviendra en fin de procédure.

2- Présentation et adoption du classement réalisé par la sous commission,

A / Estimation des terrains et mémoire explicatif.

L'article L123-4 du CRPM spécifie que chaque propriétaire doit recevoir par la nouvelle distribution parcellaire une superficie globale équivalente, en valeur de productivité réelle, à celle des terrains qu'il a apporté. Cette équivalence ne peut être établie que par une estimation comparative des parcelles à aménager. Le but de l'estimation est l'établissement de l'équivalence en valeur de productivité entre les parcelles du périmètre.

Les opérations de classement ont été réalisées, par la sous commission, du 22, au 28 novembre 2012. Elles ont pour but d'établir la valeur de productivité réelle des apports de chaque propriétaire et comprennent:

- la détermination des différentes natures de culture (prés, terres, bois etc ...) et leur division en classes,
- la fixation de la valeur à l'hectare attribuée à chaque classe,
- le classement proprement dit, qui consiste à déterminer la classe de toutes les parcelles ou fractions de parcelles de la zone à aménager,
- l'estimation des parcelles en valeur de productivité réelle.

B/ Dispositions du mémoire explicatif sur la détermination des bases de classement des sols.

La superficie de la zone à aménager est de 700ha 75 a 55ca.

Les 22 et 23 novembre 2012, la Sous-Commission Communale d'Aménagement Foncier a procédé à l'établissement des bases du classement.

- Nature de culture:

Pour ce faire, elle a proposé de répartir les parcelles à aménager, selon deux natures de cultures à savoir :
Prés
Bois

La nature de culture « Terre » n'a pas été retenue, dans la mesure où aucune parcelle du périmètre n'est labourée et cultivée, à l'exception de quelques jardins qui ne justifient pas à eux seuls l'adoption d'une nature de culture spécifique.

En effet, la totalité de la surface agricole utile du périmètre est en herbe.

La nature de culture « Pré » englobe les parcelles à ce jour en herbe, sans qu'il soit fait de distinction par des natures de cultures spécifiques, entre prairie naturelle ou artificielle, entre parcelle labourable ou non labourable, entre parcelle fauchable ou non fauchable, entre parcelle fauchée ou non fauchée.

Ces critères sont cependant pris en compte dans le classement par l'introduction de différentes classes.

- Détermination des Classes:

Ainsi, à l'intérieur de chacune des natures de cultures, il a été défini :

- pour les Prés : 11 classes (P1 à P11)
- pour les Bois : 2 classes (B1 à B2)

En ce qui concerne les **Prés** :

1^{ère} classe, (P1): terrains dont le rendement est le plus fort, sur terrains plats ou pour lesquels la légère pente n'est pas pénalisante et n'influe pas sur la productivité, bien exposés, présentant une herbe de qualité, une bonne profondeur de terre sans rétention d'eau, aucun obstacle à la fauche.

2^{ème} classe, (P2): parcelles d'excellente qualité également mais présentant une productivité légèrement moindre que la première classe, soit du fait qu'elles ne sont pas actuellement fauchées, soit en raison de la qualité de l'herbe, de la profondeur ou de la nature du sol, ou de l'exposition moins avantageuse.

3^{ème} classe, (P3): terrains de très bonne qualité dont la pente est plus marquée, ou la profondeur de terre est moindre, ou la qualité du sol moindre, ne présentant aucun obstacle à la fauche.

Les prés de classes 1 à 3 sont tous fauchables.

4^{ème} classe, (P4): prés de qualité comparable à celle des prés de classe 3 mais dont les affleurements du rocher ou le caractère chahuté de leur topographie ne permettent pas de les faucher sans un travail préalable d'enlèvement des obstacles. Ils constituent des prés pâturés de très bonne qualité.

5^{ème} classe, (P5): prés fauchables de bonne qualité présentant 3 critères de moins influant sur la productivité par rapport à la première classe, (cumul de la pente avec une terre moins profonde et une exposition moins heureuse, ou une terre un peu plus maigre, ou a tendance humide ou au contraire à tendance séchante).

6^{ème} classe, (P6), prés correspondant en qualité aux prés de classe 5, mais ils ne sont pas fauchables en l'état.

7^{ème} classe, (P7): prés fauchables de qualité moyenne présentant une terre plus maigre (terrain argileux), qui a tendance à sécher sur les versants exposés sud, ou au contraire à retenir l'eau en fond de talweg, ou dont la pente soutenue est pénalisante.

8^{ème} classe, (P8), pré correspondant aux prés de classe 7 qui ne sont pas fauchables du fait de la forte pente, ou des obstacles nombreux.

9^{ème} classe, (P9): sagnes fauchées.

10^{ème} classe, (P10): sagnes pâturées, ainsi que les taillis clairsemés sur fortes pentes pâturées non mécanisables (*côtes*).

11^{ème} classe, (P11): parcelles de productivité très faible à nulle (*taillis pâturés, friches, zones incultes*).

Concernant les **Bois** :

1^{ère} classe, (**B1**), plantations, ou bois sur terrains plats ou pentus, mais accessibles aux engins pour retirer les arbres coupés.

2^{ème} classe, (**B2**), pentes boisées difficilement accessibles ou inaccessibles.

Les différentes classes sont indiquées sur les plans dans chaque parcelle par une teinte distincte.

- Parcelles étalons:

Il a été ensuite choisi, des parcelles « dites étalons » réparties sur l'ensemble du périmètre, représentatives de chacune des natures de culture et des classes.

La Sous-Commission d'Aménagement Foncier a procédé à la visite sur le terrain des parcelles étalons choisies, afin de vérifier la représentativité de chacune de ces parcelles au regard des critères précédemment fixés.

Nature	Commune	section	N°	Lieu-dit	
P1	VERNOLS	A	258	Les gardes	
P1	VERNOLS	B	435	Les mamours hauts	
P1	VERNOLS	B	436	Les mamours hauts	
P2	VERNOLS	A	187	Les assenes	
P2	VERNOLS	B	50	Les sagnes mortes	
P3	VERNOLS	A	255	Sagne morte	
P3	VERNOLS	A	313	Lablate	
P3	VERNOLS	A	338	Le couderc	
P3	VERNOLS	B	116	Les cayres	
P3	VERNOLS	B	546	Mouledou	
P4	VERNOLS	A	202	Pre d'ambesse	
P4	VERNOLS	A	326	Lablate	Partie ouest
P4	VERNOLS	B	545	Mouledou	
P5	VERNOLS	B	201	Les ribages	
P5	VERNOLS	B	429	Les mamours hauts	Partie nord
P5	VERNOLS	B	565	Montagne de cornet	
P5	VERNOLS	C	41	Les combounes	
P6	VERNOLS	A	287	Lateulière	Partie nord
P6	VERNOLS	B	499	La chaire	
P6	VERNOLS	B	846	Les ribages	
P7	VERNOLS	B	151	Les mamouries	
P7	VERNOLS	B	279	Lascrouit	
P8	VERNOLS	C	849	Les ribages	
P8	VERNOLS	C	99	Les combounes	Partie ouest
P9	VERNOLS	A	494	Les sagnes	Partie sud-ouest
P10	VERNOLS	A	568	Derribes	Partie nord
P10	VERNOLS	B	220	Les coustillous	
P10	VERNOLS	B	276	lascrouit	
P11	VERNOLS	B	568	Les sagnes	Partie sud-est
P11	VERNOLS	B	847	Les ribages	Partie nord
B1	VERNOLS	A	482	Les sagnes	
B1	VERNOLS	B	709	Les sucs de parro	
B2	VERNOLS	B	268	Les ternes	
B2	VERNOLS	B	705	Les sucs de parro	

Valeur estimation:

Pour chacune des natures de cultures et classes, la Sous-Commission a proposé une valeur à l'hectare en « points », basée uniquement sur la valeur de productivité du sol comme définie ci-dessus à l'exclusion de toute notion subsidiaire d'éloignement, de taille, de forme, de convenances personnelles, de facilité d'accès, de fumure, etc...

Ces valeurs en « points », propres à la présente opération, n'ont aucune correspondance avec la valeur vénale ou locative des dits terrains.

P1 : 22 000pts/ha	P2 : 21 000pts/ha	B1 : 10 000pts/ha
P3 : 20 000pts/ha	P4 : 18 500pts/ha	B2 : 7 000pts/ha
P5 : 17 000pts/ha	P6 : 15 500pts/ha	
P7 : 13 000pts/ha	P8 : 11 500pts/ha	
P9 : 8 000pts/ha	P10 : 6 000pts/ha	
P11 : 2 000pts/ha		

L'estimation d'une parcelle est la multiplication de sa surface exprimée en hectares par la valeur à l'hectare de la classe dans laquelle elle a été rangée. Si la parcelle en cause a été divisée entre plusieurs classes, on calcule le produit de chacun de ses éléments de surface par sa valeur à l'hectare, puis on totalise les produits ainsi obtenus.

Le président propose un vote groupé pour valider les travaux et les modalités de classement et mise à la consultation des plans de classement.

Seuls les membres titulaires et les suppléants amenés à remplacer les titulaires absents prennent part au vote.

Nombre de votants: 14

Favorable: 14

Contre: 0

Abstention: 0

La commission approuve à l'unanimité le classement et l'évaluation des parcelles tels qu'ils ont été établis. Les plans sont signés par le Président et la Secrétaire.

3- Recherche des propriétaires réels et modalités de consultation sur leclassement.

- Recherche des propriétaires réels:

Cette recherche sera conduite lors de la consultation avec l'envoi aux propriétaires concernés d'un état des propriétés indiquant, pour chaque propriétaire, les parcelles paraissant lui appartenir avec l'indication de leur surface et de leur estimation en valeur de productivité réelle.

- Modalités de classement:

Le dossier de consultation est constitué:

- d'un mémoire explicatif justifiant les opérations,
- des plans indiquant pour chaque parcelle ou partie de parcelles la nature de culture et la classe retenue par la CCAF,
- d'un état indiquant pour chaque parcelle ou partie de parcelle, avec les renseignements cadastraux, la surface et l'estimation en valeur de productivité réelle,
- d'un état des propriétés indiquant, pour chaque propriétaire, les parcelles paraissant lui appartenir avec l'indication de leur surface et de leur estimation en valeur de productivité réelle,
- du PV de la CDAF définissant notamment les conditions de dérogation à la règle de l'équivalence par nature de culture,
- de l'avis de consultation,
- du procès verbal de la CCAF de Vernols du 5 février 2013,
- d'un registre de consultation destiné à recevoir les observations des propriétaires.

En application des articles R123-6 et R123-7, le dossier est soumis, pendant 1 mois, à la consultation des propriétaires, par le président de la CCAF qui décide de la date d'ouverture et de clôture de la consultation.

- Date de consultation sur la reconnaissance, le classement et l'évaluation des propriétés: du 11 mars au 13 avril 2013 inclus,
- Affichage préalable de l'avis de consultation 15 jours avant le début de celle-ci,
- Notification de l'avis de consultation et de leur état de propriétés à chaque propriétaire du périmètre. Lorsqu'il n'a pas pu être procédé à cette notification, l'acte de notification est déposé à la mairie de situation des biens.

Le dossier sera tenu à la disposition des intéressés, à la mairie de Vernols, les mercredi et samedi de 10h à 12h et de 13h30 à 15h30 pendant la durée de la consultation.

Le géomètre se tiendra à disposition des intéressés aux dates et heures indiquées ci-après:

- **Le lundi 11 mars 2013 de 9h30 à 12h et de 13h30 à 17h**
- **Le mercredi 3 avril 2013 de 9h30 à 12h et de 13h30 à 17h**
- **Le samedi 13 avril 2013 de 9h30 à 12h et de 13h30 à 17h.**

4- Programme prévisionnel des opérations à venir et questions diverses.

- Consultation du classement: du 11 mars au 13 avril 2013.
- CCAF étude réclamations sur classement: mai 2013
- Présentation à la sous commission de l'avant projet: août 2013,
- CCAF validation projet: janvier/février 2014.
- CCAF examen des réclamations sur le projet: avril 2014

L'ordre du jour de la commission étant épuisé, le président lève la séance à 12h.

Le président de la CCAF de Vernols



Jean PUECHALDOU

La secrétaire



Aurélie CHEBANCE