

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER (CCAF) DU VERNET

Procès-verbal de la séance du 24 février 2023

En date du vingt-quatre février, deux mille vingt-trois, à quatorze heures, s'est réunie en mairie du VERNET, la Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF) du VERNET, sous la présidence de Monsieur Henri BOUTE, commissaire enquêteur, Président désigné par le tribunal judiciaire du PUY-EN-VELAY, conformément à l'article L 121-3 du Code rural et de la pêche maritime (CRpm).

Dûment convoqués par Monsieur le Président, étaient présents, avec voix délibératives, les membres désignés suivants :

- Monsieur Alain LIOUTAUD, Maire du VERNET,
- Monsieur Jean-Michel ROY, conseiller municipal du VERNET,
- Messieurs Alexandre BOUCHIT et Olivier MARTEL, propriétaires de biens fonciers non bâtis élus par le Conseil Municipal du VERNET,
- Messieurs Emmanuel EYMARD et Patrice GAUTHIER, exploitants agricoles désignés par la Chambre d'Agriculture de la HAUTE-LOIRE,
- Messieurs Jean-Paul CHABRIER, Jean PAYS et Jean-Paul SIMON, personnes qualifiées en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages, désignés par la Présidente du Conseil Départemental de la HAUTE-LOIRE,
- Madame Alexandra MIGNON-HORVATH et Monsieur Eloi RONDEAU, fonctionnaires désignés par la Présidente du Conseil Départemental de la HAUTE-LOIRE,
- Madame Marjorie CHANSEAUME, adjointe à la Responsable du service départemental des impôts foncier, déléguée du Directeur de la DDFIP de la HAUTE-LOIRE,

Dûment convoqué par Monsieur le Président, était présent, sans voix délibérative, le membre suppléant désigné suivant :

- Monsieur Olivier PELISSE, personne qualifiée en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages, désigné par la Présidente du Conseil Départemental de la HAUTE-LOIRE sur proposition de la Chambre d'Agriculture,

Dûment convoqués par Monsieur le Président, étaient excusés les membres suivants :

- Madame Marie-Pierre VINCENT, Conseillère départementale du canton de SAINT-PAULIEN, représentant la Présidente du Conseil Départemental de la HAUTE-LOIRE,
- Monsieur Jean-Marc BOYER, Conseiller départemental du canton de SAINT-PAULIEN, représentant la Présidente du Conseil Départemental de la HAUTE-LOIRE.

Ont participé à titre consultatif, sans prendre part aux délibérations :

- Mesdames Armelle RANNOU, géomètre-experte agréée et Valérie BONNET, chargée d'étude du cabinet GEOVAL.

Étaient également excusés :

- Madame Laurence GORY, agent des services de la Chambre d'Agriculture,
- Monsieur Pascal AVONT, agent de la Direction Départementale des Territoires (DDT).

La feuille d'émargement est annexée au présent procès-verbal.

Le secrétariat est assuré par Monsieur Sébastien CUBIZOLLES, responsable des aménagements fonciers de la Direction déléguée Développement Durable et Sports du Conseil Départemental de la HAUTE-LOIRE.

Monsieur Henri BOUTE, Président, ayant constaté que la commission réunissait les conditions réglementaires définies à l'article R121-4 du CRPM pour pouvoir délibérer valablement, déclare la séance ouverte.

Il est donc procédé à l'examen de l'ordre du jour concernant le projet d'opération d'Echanges et Cessions amiables d'Immeubles Ruraux (ECIR) avec périmètre d'aménagement foncier :

- présentation de la synthèse de l'étude préalable d'aménagement foncier,
- vote sur le mode d'aménagement foncier proposé ou sur l'arrêt de la procédure,
- le cas échéant, présentation des prochaines étapes de la procédure,
- questions diverses.

Présentation de la synthèse de l'étude préalable d'aménagement foncier

M. Henri BOUTE, Président, donne la parole au secrétaire de la CCAF. Le secrétaire rappelle le contexte de l'étude préalable d'aménagement (historique, choix du périmètre,) ainsi que son objet. Il présente ensuite les prochaines étapes en cas de proposition d'aménagement par la CCAF. La présentation est annexée au présent procès-verbal (PV).

La parole est donnée aux représentantes du cabinet GEOVAL qui présentent la synthèse des différents volets de l'étude : volet foncier et agricole, volet environnement et propositions d'aménagement foncier.

La présentation de la synthèse de l'étude est annexée au présent PV.

Vote sur le mode d'aménagement foncier proposé ou sur l'arrêt de la procédure,

Le Président demande à passer au vote à bulletin secret accepté par tous.

Après en avoir délibéré, la Commission se prononce à la majorité des membres présents, avec 3 abstentions et 1 vote contre, en faveur d'une proposition d'opération d'Echanges et Cessions amiables d'Immeubles Ruraux (ECIR) avec périmètre d'aménagement foncier.

Ensuite, après en avoir délibéré, la Commission se prononce à la majorité des membres présents, avec 1 abstention et 1 vote contre, en faveur de la proposition du périmètre d'étude pour l'opération d'ECIR avec périmètre d'aménagement foncier.

Présentation des prochaines étapes de la procédure,

Le secrétaire précise que la proposition d'ECIR avec périmètre sera soumise à enquête publique par la Présidente du Conseil Départemental.

Le Tribunal administratif (TA) sera sollicité afin qu'un Commissaire Enquêteur (CE) soit désigné pour conduire l'enquête.

Les membres de la commission sont sollicités pour déterminer une période d'enquête à soumettre au TA et au CE. La période du 15 juin 2023 au 15 juillet 2023 est proposée. Néanmoins, il convient de noter que les dates d'enquête seront fixées avec le CE et pourront différer en fonction de ses disponibilités. Des permanences seront assurées par le CE pour recueillir les observations, remarques et suggestions du public. Le nombre sera fixé également avec le CE. Le cabinet GEOVAL sera également présent lors de 3 permanences dont une le samedi afin d'informer le public.

Questions diverses

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance vers seize heures.

Le Président,



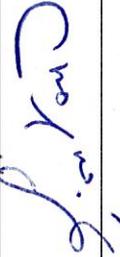
Henri BOUTE

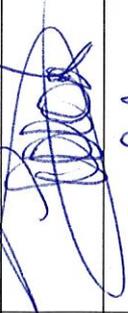
Le Secrétaire,



Sébastien CUBIZOLLES

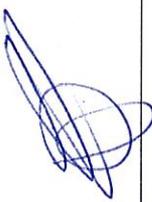
**FEUILLE D'EMARGEMENT
C.C.A.F. DE LE VERNET
Séance du 24 février 2023**

	TITULAIRES		SUPPLEANTS OU REPRESENTANTS	
	Prénom - Nom	Signature	Nom-Prénom	Signature
Président CCAF	Henri BOUTE		Rémi BOYER	
Maire	Alain LIOUTAUD		Olivier SARECOT	
Conseillers municipaux	Jean-Michel ROY		Bernadette BOYER, 1 ^{ère} suppléante	
Propriétaires biens fonciers non bâtis élus par le Conseil Municipal	Alexandre BOUCHIT		Marie-José PELISSE, 2 nd e suppléante	
	Jocelyne LAURENT		Bernard LIOUTAUD, 1 ^{er} suppléant	
	Olivier MARTEL		Alain SIGAUD, 2 nd suppléant	
Exploitants désignés par Chambre d'Agriculture	Luc FILERE		Thierry MARTEL, 1 ^{er} suppléant	
	Didier CONDON		Patrice GAUTHIER, 2 nd suppléant	
	Emmanuel EYMARD			

	TITULAIRES		SUPPLEANTS OU REPRESENTANTS	
	Prénom - Nom	Signature	Nom-Prénom	Signature
Représentants de la Présidente du Conseil Départemental	Marie-Pierre VINCENT	EXCUSEE	Jean-Marc BOYER	EXCUSE
Personnes qualifiées en matière de faune, flore et protection nature et paysages	Jean-Paul CHABRIER		Bernard SIGAUD	
	Jean PAYS		Olivier PELISSE	
	Bernard RAVEYRE		Jean-Paul SIMON	
Fonctionnaires désignés par la Présidente du Conseil départemental	Le.la Directeur.trice délégué.e Développement Durable et Sports		Alexandra MIGNON-HORVATH	
Déléguée du Directeur départemental des finances publiques	Eloi RONDEAU		Juliette NICAUD	
Représentant de l'INAO	Christelle VIGNAL		Marjorie CHANSEAUME	
	Didier PRAT			

Quorum à 9 membres avec voix délibérative

Membres consultatifs sans voix délibératives

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA HAUTE-LOIRE	Laurence GORY	Excuse
DDT DE LA HAUTE-LOIRE	Pascal AVONT	Excuse
CABINET GEOVAL	Armelle RANNOU	
CABINET GEOVAL	Valérie BONNET	

Opération d'Echanges et Cessions amiables d'Immeubles Ruraux (ECIR) avec périmètre

CCAF du 24 février 2023



Haute-Loire
Cap2030

ENVIRONNEMENT
ET DÉVELOPPEMENT
DURABLE



Défi 07 > Préserver et partager les patrimoines de la Haute-Loire

Objectif 14 > Préserver nos richesses patrimoniales (paysages, bâtis)

• CONTEXTE DE L'ETUDE

- 28 mai 2021 Réunion de la CCAF du VERNET
(vote sur l'opportunité d'engager la procédure et délimitation du périmètre de l'étude)

	Nombre de parcelles cadastrales	Total contenances cadastrales (m ²)
LE VERNET	643	2 796 414
SAINT-JEAN-DE-NAY	132	530 126
SAINT-PRIVAT-D ALLIER	39	163 671
SAINT-BERAIN	4	8 197
TOTAL	818	3 498 408
		soit 349ha84a08ca

- 15 juin 2021 Demande au Préfet du « porter à connaissance »
- 16 novembre 2021 Réception du « porter à connaissance »
- 16 décembre 2021 Notification du marché au cabinet GEOVAL
- 18 mars 2022 Réunion de la CCAF du VERNET
(présentation du cabinet GEOVAL et des modalités de l'étude)

• Objectif et contenu de l'étude

« L'étude d'aménagement, qui prend en considération les informations portées à la connaissance (...) par le préfet (...), a pour objet de permettre à la commission (...) et au conseil départemental d'apprécier l'opportunité de la réalisation d'un aménagement foncier, ses modalités et son périmètre et de définir pour sa mise en œuvre des recommandations »

« Elle comporte (...) une analyse des structures foncières, de l'occupation agricole et forestière, des paysages et espaces naturels, (...) et une analyse des risques naturels existants sur ce site et des différentes infrastructures »

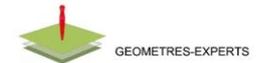
R121-20 Code rural et de la pêche maritime (CRpm)



- Présentation de la synthèse de l'étude par le cabinet GEOVAL

L'étude a été réalisée grâce :

- à l'analyse de données existantes (DDT, DDFIP, Département, etc...),
- des visites de terrains,
- des questionnaires transmis aux propriétaires et exploitants,
- des permanences effectuées en mairie,
- des échanges téléphoniques avec les propriétaires et exploitants.



GEOVAL
ANALYSE DE TERRAINS ET DE DONNÉES
3 rue Yves Lamourdedieu - B.P. 70133
63504 ISSOIRE Cedex
TEL.04-73-89-15-75 Email: issoire@ggeoval.info

- Décision de la CCAF

« *Au vu de l'étude d'aménagement, la commission (...) propose au conseil départemental le ou les modes d'aménagement foncier qu'elle juge opportun d'appliquer et le ou les périmètres correspondants (...).* »



« *Au vu de cette proposition et de l'étude d'aménagement, le conseil départemental soit, renonce à l'opération d'aménagement foncier envisagée, soit soumet le projet d'opération d'aménagement (...) à enquête publique (...).* »

L121-14 CRpm



• En cas de décision favorable de la CCAF

Le Département soumet à enquête publique le mode d'aménagement et le périmètre proposé par la CCAF (délibération prise lors de la Commission permanente du 2 novembre 2020 pour instituer la CCAF).

Pour cela une demande de désignation d'un commissaire enquêteur sera sollicitée auprès du tribunal administratif.

« Un **avis** portant ces indications est **notifié à tous les propriétaires** (...) du périmètre, figurant au 1er janvier de l'année dans la documentation cadastrale. Cet avis est **affiché à la mairie des communes** sur le territoire desquelles l'aménagement est projeté (...). »

« Le **dossier soumis à l'enquête publique** comprend :

- 1° **La proposition de la commission** communale (...);
- 2° **Un plan** faisant apparaître le périmètre retenu pour le mode d'aménagement envisagé ;
- 3° **L'étude** d'aménagement (...);
- 4° Les **informations (...) portées à la connaissance** (...) par le préfet ; »

R121-21 CRpm

• Suite à l'enquête publique (EP)



La CCAF sera réunie afin de prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

« **A l'issue de l'enquête publique** et après avoir recueilli l'**avis** de la **commission** communale (...), **puis** celui de la ou des **communes** concernées, le conseil départemental **décide d'ordonner** l'opération d'aménagement foncier envisagée **ou d'y renoncer** ».

L121-14 CRpm



Il appartiendra à la Commission Permanente d'ordonner l'opération et d'engager budgétairement les crédits pour l'opération.

« **Le Département engage et règle les dépenses** relatives aux opérations d'aménagement foncier » L121-25 CRpm



- Si opération d'ECIR avec périmètre ordonnée

Désignation d'un géomètre expert agréé pour l'aménagement foncier rural dans le cadre d'une consultation pour un marché public.

A la demande de la CCAF et de la ou des communes, le Département peut organiser une réunion publique ouverte à tous et en particulier aux propriétaires et exploitants afin de leur présenter les caractéristiques de la procédures et les différentes étapes.



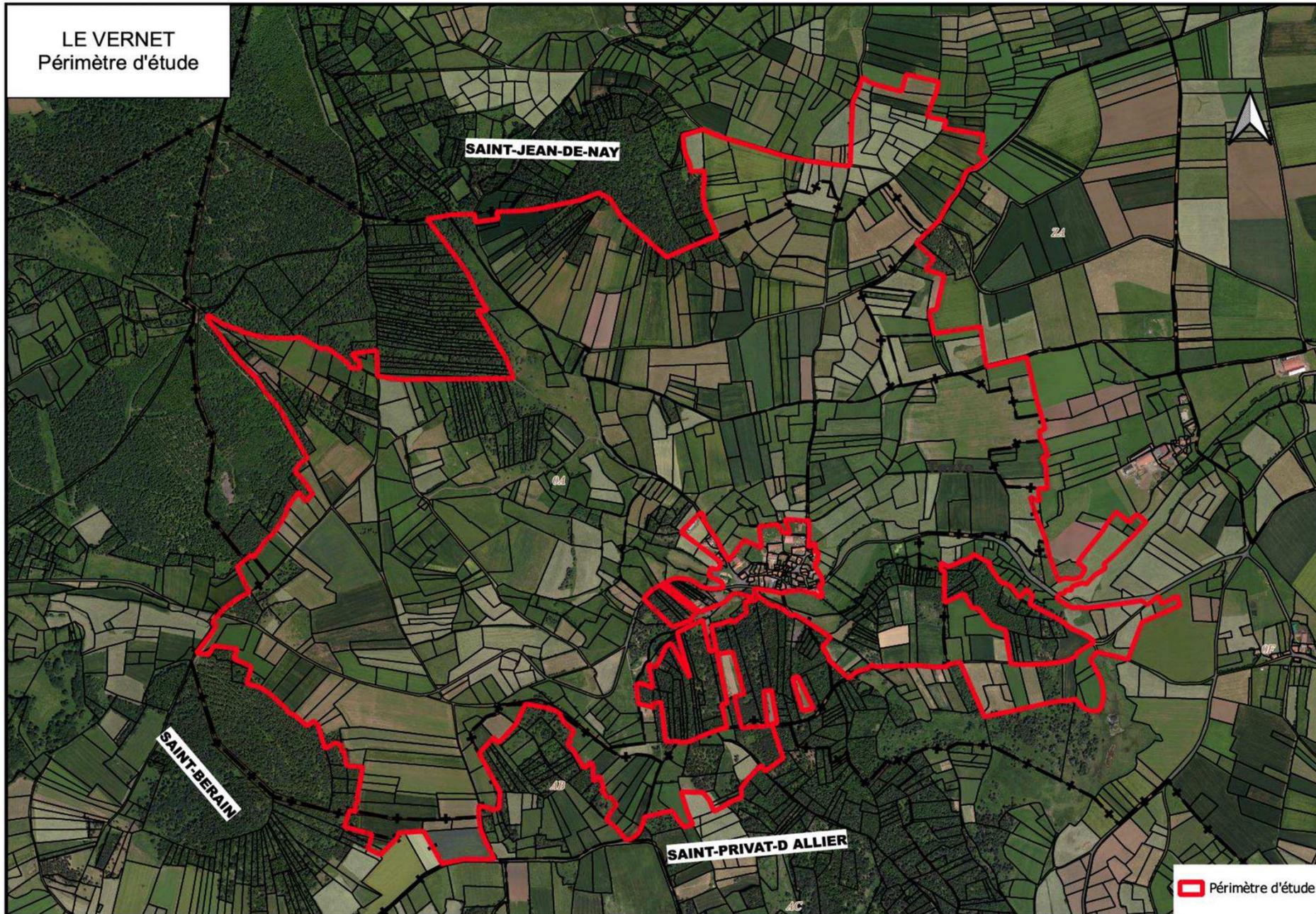
ETUDE D'AMENAGEMENT PREALABLE
A LA REALISATION D'UNE OPERATION
D'ECHANGES ET CESSIONS
D'IMMEUBLES RURAUX (ECIR)
AVEC PERIMETRE

LE VERNET

RENDU DE L'ETUDE PREALABLE

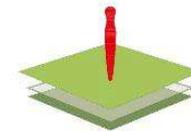
24/02/2023

LE VERNET
Périmètre d'étude



 Périmètre d'étude

PRESENTATION DU VOLET FONCIER ET AGRICOLE



GEOMETRES-EXPERTS

GEOVAL

AU SERVICE DU TERRITOIRE ET DES CITOYENS

3 rue Yves Lamourdedieu - B.P. 70133

63504 ISSOIRE Cedex

TEL:04-73-89-15-75 Email: issoire@geoval.info

SITUATION FONCIERE DU PERIMETRE D'ETUDE

L'étude porte sur 119 comptes de propriétaires, répartis sur une surface cadastrale de 349 ha 56 a 67 ca comprenant 819 parcelles et 586 îlots (dont **36 comptes monoparcellaires**, soit 30 % des comptes, tous d'une surface inférieure à 1,5ha).

Intervalles de surface des comptes	- de 1,5 ha	1,5 à 5 ha	5 à 10 ha	+ 10 ha	TOTAL
Nombre de comptes	76	30	6	7	119
Nombre de parcelles des comptes concernés	155 En moyenne 2 parcelles / compte	251 En moyenne 8 parcelles / compte	79 En moyenne 13 parcelles / compte	334 En moyenne 48 parcelles / compte	819
Surface des comptes concernés	35 ha 83 a 89 ca En moyenne 0 ha 47 a / compte	90 ha 29 a 42 ca En moyenne 3 ha 01 a / compte	40 ha 89 a 20 ca En moyenne 6 ha 82 a / compte	182 ha 54 a 16 ca En moyenne 26 ha 08 a / compte	349 ha 56 a 67 ca
Surface moyenne de parcelles	23 a 12 ca	35 a 97 ca	51 a 76 ca	54 a 65 cas	42 a 68 ca

- ▶ **64% des comptes possèdent moins de 1,5 ha**
- ▶ **Seulement 11% des comptes possèdent plus de 5 hectares**
- ▶ **Surface Moyenne par parcelle : 42 a 68 ca**
- ▶ **Nombre de parcelles par propriétaire : 6,88**
- ▶ **Surface moyenne par propriété : 2 ha 93 a 75 ca**
- ▶ **Nombre moyen d'îlots par compte : 4,9**
- ▶ **Nombre moyen de parcelles par îlot : 1,4**
- ▶ **Surface moyenne d'un îlot : 59 a 65 ca**

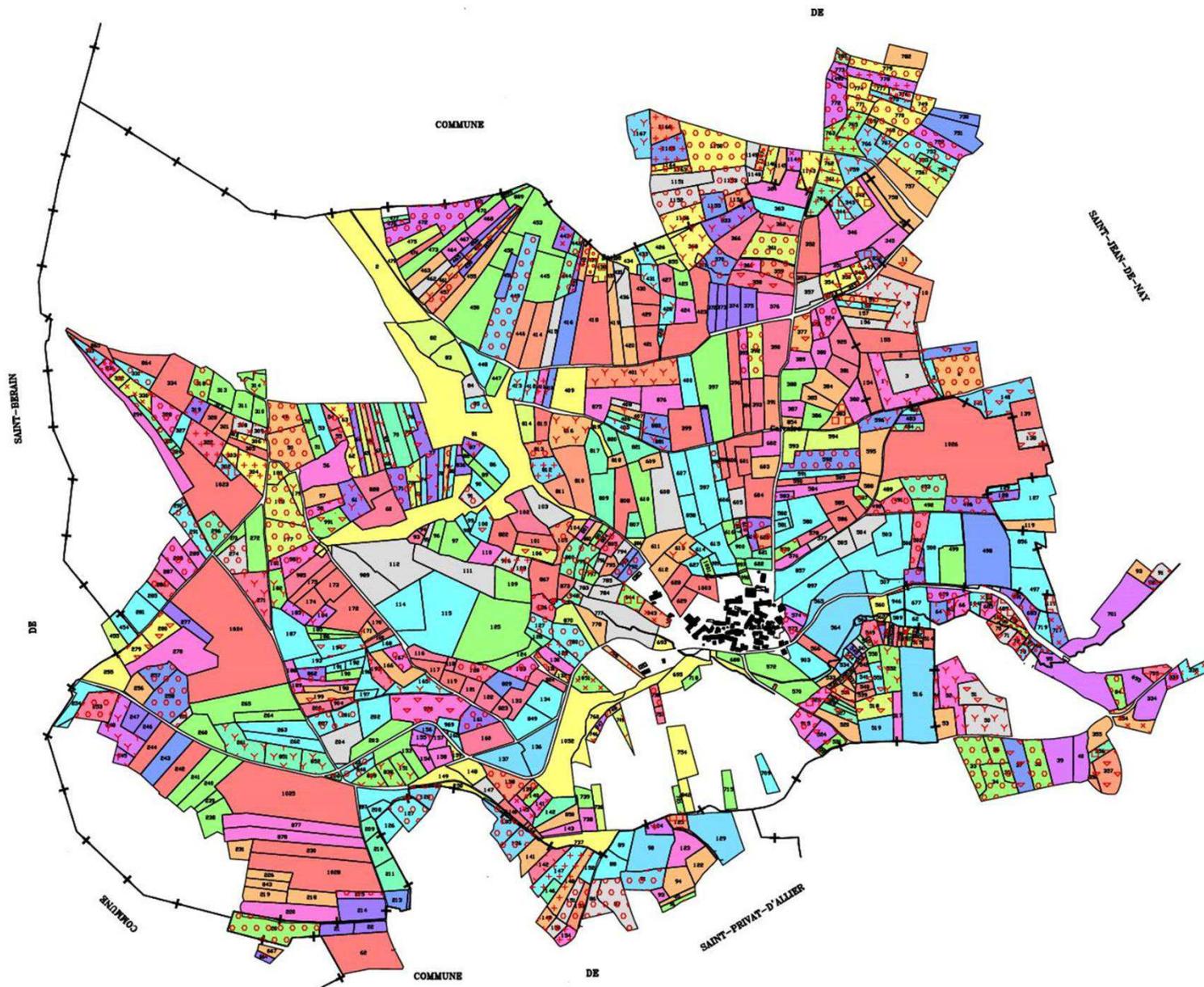
La décomposition par commune est la suivante :

	Le Vernet	Saint-Jean-de-Nay	Saint-Privat-d'Allier	Saint-Bérain
Parcelles	644	132	39	4
Comptes propriétaires	84	55 dont 23 communs avec Le Vernet	20 dont 17 communs avec Le Vernet	4 dont 4 communs avec Le Vernet
Surface (ha)	278 ha 80 a 22 ca	53 ha 57 a 77 a	16 ha 36 a 71 ca	81 a 97 ca
Îlots	446	105	31	4
Moyennes				
Surface par parcelles (ha)	43 a 29 ca	40 a 59 ca	41 a 96 ca	20 a 49 ca
Nbre de parcelles par prop	7,7	2,4	1,9	1
Surface par prop.	3 ha 31 a 90 ca	98 a 41 ca	81 a 83 ca	20 a 49 ca
Surface par îlot	62 a 51 ca	51 a 02 ca	52 a 80 ca	20 a 49 ca
Nbre d'îlot par compte	5,3	1,9	1,5	1
Nbre de parcelles par îlot	1,4	1,2	1,2	1

Sur le périmètre étudié, le plus gros compte de propriété a une surface de 50 ha 06 a 87 ca et le plus petit a une surface de 0 a 30 ca.

LE VERNET, SAINT-BERAIN,
SAINT-JEAN-DE-NAY, SAINT-PRIVAT-D'ALLIER

Carte des Propriétaires
sur le périmètre étudié



SITUATION AGRICOLE DANS LE PERIMETRE D'ETUDE

Dans la zone d'étude, 27 exploitations **dont la moyenne d'âge** des chefs d'exploitations est de **48 ans**, ont été recensés, travaillant 318 parcelles sur une surface de 324 ha 31 a 00 ca en 267 îlots d'exploitation.

Parmi ces 27 exploitations, **5 ont leur siège au Vernet**. Ceux qui viennent de l'extérieur ont peu à peu remplacé les agriculteurs de la commune, partis à la retraite sans successeurs.

Parmi les 22 exploitations qui viennent des communes extérieures :

- 11 ont leur siège d'exploitation sur la commune de Saint-Jean-de-Nay,
- 5 ont leur siège d'exploitation sur la commune de Vergezac,
- 2 ont leur siège d'exploitation sur la commune de Siaugues-Sainte-Marie,
- 4 ont leur siège d'exploitation sur les communes de Chaspinhac, Saint-Bérain, Saint-Jean-Lachalm et Vernassal.

Sur ces 27 exploitations, **seules 6 ont répondu à notre questionnaire** ; les données que nous avons extraites ne sont donc pas représentatives de la réalité. C'est pourquoi, notre étude est principalement basée sur les données fournies par la DDT (qui se basent sur les déclarations PAC de 2020) et le recensement agricole (RGA) de 2010 et partiellement de 2020, le résultat de ce dernier n'étant pas encore diffusé à l'échelle communale.

Les 4 communes du périmètre d'étude sont incluses dans l'aire géographique de production de lentilles AOP « Lentille verte du Puy ».

D'après les déclarations de surfaces à la PAC en 2020, la quasi-totalité des parcelles agricoles incluses dans le périmètre d'aménagement foncier sont déclarées à la PAC soit 324 hectares.

Une seule exploitation, dont le siège est au Vernet, est certifiée en agriculture biologique (AB) et déclare 4,91 ha.

Les moyennes suivantes dans le périmètre étudié sont établies d'après les informations fournies par la DDT.

Surface moyenne des exploitations	12 ha
Nombre moyen d'îlots par exploitation	9,9
Surface moyenne des îlots	1 ha 21 a 46 ca

L'agriculteur qui exploite la plus grande surface du périmètre étudié : 58 parcelles regroupées en 50 îlots pour une surface de 53 ha 19 a 00 ca. C'est un agriculteur à temps complet dont le siège d'exploitation est sur la commune du Vernet. C'est aussi celui qui a le plus grand nombre d'îlots. **Il n'a répondu ni au questionnaire destiné aux exploitants ni à celui destiné aux propriétaires.**

L'agriculteur qui exploite la plus petite surface du périmètre étudié : 1 parcelle d'une surface de 0 ha 0 a 12 ca. C'est un groupement d'agriculteurs à temps complet dont le siège d'exploitation est sur la commune de Siaugues-Sainte-Marie. Il n'a répondu pas au questionnaire destiné aux exploitants.

Le système de production prédominant sur l'ensemble du périmètre étudié est celui de **l'élevage de bovins avec une prédominance des vaches laitières.** Les parcelles sont exploitées en polyculture, notamment en céréales, blé tendre, orge, lentilles.

D'après les données de la DDT issues des déclarations PAC de 2020, concernant **42 personnes réparties sur les 27 exploitations** (14 d'entre-elles est en GAEC ou EARL) :

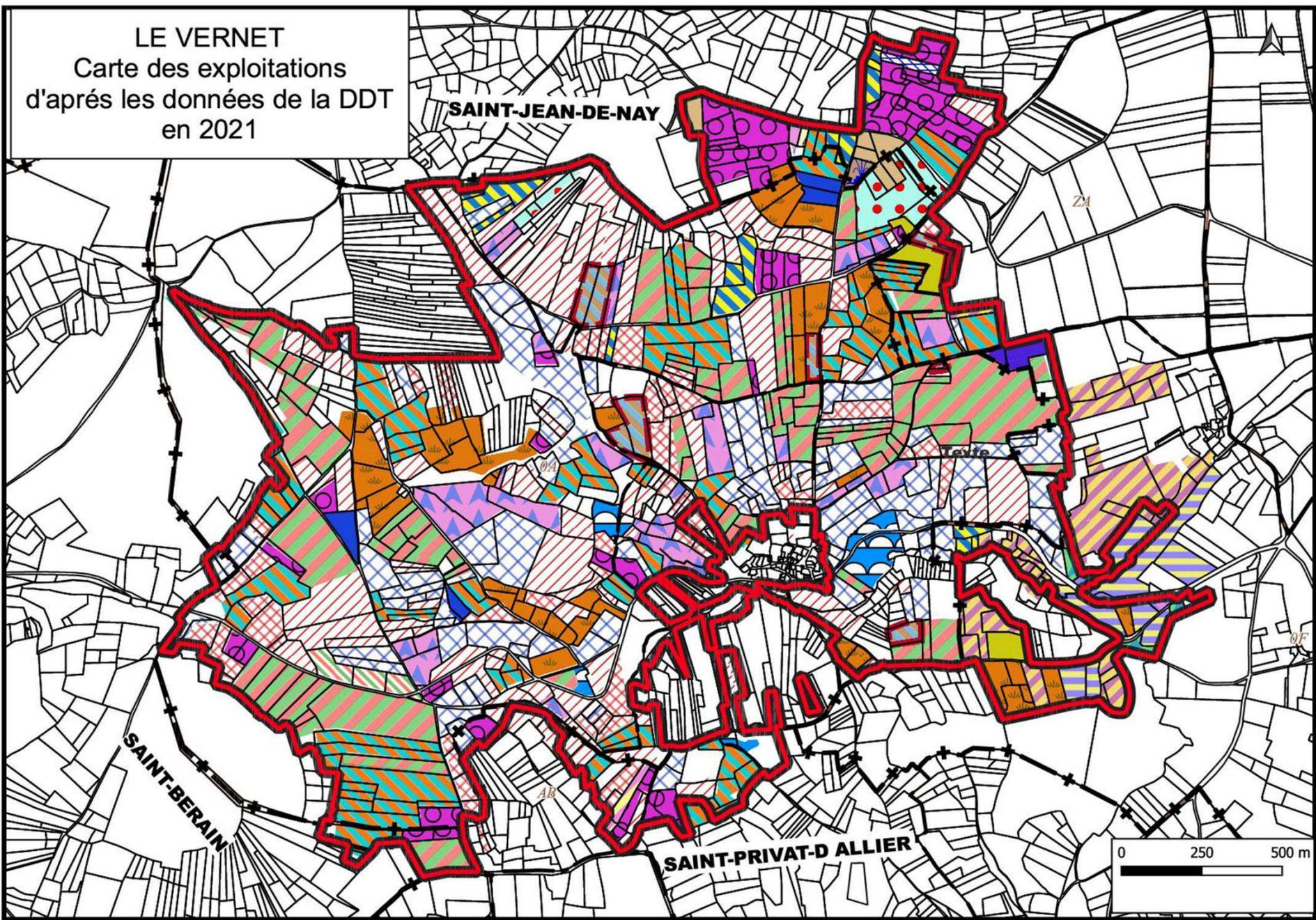
- 4 exploitants ont de 22 à 30 ans,
- 9 exploitants ont de 30 à 40 ans,
- 6 exploitants ont de 41 à 50 ans,
- 17 exploitants ont de 51 à 60 ans,
- 5 exploitants ont de 61 à 65 ans,
- 1 exploitant à 72 ans.

Classification des exploitants selon les surfaces exploitées sur le périmètre d'étude :

- 16 agriculteurs, dont 1 sur la commune du Vernet, exploitent de 0 à 5 hectares
- 2 agriculteurs, dont aucun sur la commune du Vernet, exploitent de 5 à 10 hectares
- 5 agriculteurs, dont 1 sur la commune du Vernet, exploitent de 10 à 30 hectares
- aucun agriculteur exploite de 30 à 40 hectares
- 4 agriculteurs, dont 3 sur la commune du Vernet, exploitent de 40 à 60 hectares
- aucun agriculteur exploite plus de 60 hectares dans le périmètre

Intervalles de surfaces exploitées dans le périmètre	0 à 5 ha	5 à 10 ha	10 à 30 ha	40 à 60 ha	TOTAL
Nombre d'exploitants	16	2	5	4	27
Nombre de parcelles concernées	40	11	102	165	318
Surface exploitée	26 ha 37 a 00 ca	15 ha 00 a 00 ca	91 ha 98 a 00 ca	190 ha 96 a 00 ca	324 ha 31 a 00 ca
Surface moyenne des parcelles exploitées	65 a 92 ca	1 ha 36 a 36ca	90 a 17 ca	1 ha 15 a 73 ca	1 ha 01 a 98 ca

LE VERNET
Carte des exploitations
d'après les données de la DDT
en 2021



Les résultats des questionnaires envoyés aux 27 exploitants:

Sur les 6 exploitations qui nous ont répondu :

- 1, en exploitation individuelle, a son siège sur la commune du Vernet,
- 2, en GAEC, ont leur siège sur la commune de Saint-Jean- de-Nay,
- 1, en exploitation individuelle et avec une activité secondaire, a son siège sur la commune de Vergezac,
- 1, en EARL a son siège sur la commune de Saint-Bérain,
- 1, en GAEC, a son siège sur la commune de Vernassal.

Ces 6 exploitations concernent 11 personnes dont les âges varient entre 22 et 63 ans.

Contrairement à ce qui peut être constaté au niveau national ou départemental, les agriculteurs du périmètre ayant répondu au questionnaire sont en grande partie propriétaires des terres qu'ils cultivent ou qu'ils font pâturer par leur cheptel. Malheureusement, le faible taux de retour des questionnaires ne permet pas de déterminer si cela est représentatif de l'ensemble des exploitations du périmètre.

ETAT CIVIL En cas de groupement, merci de remplir un état civil par membre

NOM : _____ Prénom : _____ Age : _____
 Etat matrimonial : Marié Célibataire Autre _____
 Nombre d'enfants : _____

NOM _____ Prénom _____ Age : _____
 Etat matrimonial : Marié Célibataire Autre _____
 Nombre d'enfants : _____

NOM _____ Prénom _____ Age : _____
 Etat matrimonial : Marié Célibataire Autre _____
 Nombre d'enfants : _____

NOM : _____ Prénom : _____ Age : _____
 Etat matrimonial : Marié Célibataire Autre _____
 Nombre d'enfants : _____

CARACTERISTIQUES DE L'EXPLOITATION :

Individuelle Autre précisez (GAEC - EARL - co-exploitant - etc.) _____
 Siège de l'Exploitation : _____
 Téléphone : _____ Adresse mail : _____
 Avez-vous une activité secondaire, si oui laquelle ? : _____
 SAU Totale de l'exploitation (ha) : _____
 Sur quelles communes s'étend votre exploitation ? _____

CULTURES PAR COMMUNES concernées par l'étude	Surface exploitée en propriété directe	Surface exploitée en propriété indirecte	Superficie Cultivée (Terres)	Surface de prairie temporaire (terres)	Surface de prairie permanente	Surface en Culture biologique	Autre (précisez)
Le Vernet							
St-Jean-De-Nay							
St-Privat-D'Allié							
St-Bérain							

CHEPTEL	Nombre
Vaches laitières	
Vaches nourrices	
Volailles	
Ovins	
Porcs	
Autres (précisez)	

AVENIR DE L'EXPLOITATION

Quelles suites pensez-vous donner à votre exploitation (orientations, projets....) ? _____
 Projets d'agrandissement ou nouveaux bâtiments : _____
 Reprise de l'exploitation par : Enfant oui non Autre : _____
 dans quel Délais : _____

FAITES-VOUS DES ECHANGES DE CULTURE ?

⇒ oui non pourquoi ? _____

D'UNE MANIERE GENERALE, ETES-VOUS FAVORABLE A UN ECHANGE DE PROPRIETES ?

⇒ oui non pourquoi ? _____

ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE POUR CERTAINES PARCELLES

1/ Parcelles drainées (préciser la section et le n° de parcelle) : _____

2/ Parcelles irriguées (préciser la section et le n° de parcelle) : _____

3/ Parcelles concernées par un puits (préciser la section et le n° de parcelle) : _____

4/ Parcelles concernées par un point d'abreuvement (préciser la section et le n° de parcelle) : _____

5/ Parcelles concernées par un plan d'épandage (préciser la section et le n° de parcelle) : _____

6/ Parcelles concernées par les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) (préciser la section et le n° de parcelle) : _____

7/ Parcelles concernées par les Mesures Agro Environnementales et Climatiques (MAEC) (préciser la section et le n° de parcelle) : _____

VALORISATION TOURISTIQUE DE VOTRE EXPLOITATION

⇒ Faites-vous de la vente directe (fromages, caissettes...) ? oui non
 Des tables et/ou chambres d'hôtes ? oui non
 Avez-vous un projet ? _____

REMARQUES PARTICULIERES:

N° exploit	Age	Marié	Célibataire	Pacsé ou concubin	Divorcé	Enfants	Profession principale	Activité secondaire	Retraité	exploitation individuelle	GAEC EARL	Commune siège	SAU Totale de l'exploitation	Nom des communes concernées par l'exploitation	Surface exploitée sur le périmètre d'étude	Nombre de parcelles exploitées dans le périmètre d'étude
10	51	1				2		1		1		VERGEZAC	4 ha 50 a 00 ca	Le vernet/Saint-Privat-d'Allier/Saint-Jean-de-Nay	3 ha 79 a 15 ca	7
20	44		1				1				1	SAINT-BERAIN	89 ha 00 a 00 ca	Saint-Privat-d'Allier/ Le Vernet / Saint-Jean-de-Nay	40 ha 89 a 83 ca	81
30	60	1				2	1			1		LE VERNET	52 ha 00 a 00 ca	Saint-Privat-d'Allier / Saint-Jean-de-Nay	41 ha 94 a 66 ca	47
40	43-33	2				3	1				1	SAINT-JEAN-DE-NAY	130 ha 00 a 00 ca	Pradelles / Saint-Jean-de-Nay / Le Vernet	1 ha 72 a 74 ca	7
50	60-34	1	1			2	1				1	SAINT-JEAN-DE-NAY	100 ha 00 a 00 ca	?	6 ha 28 a 47 ca	25
60	63-53-22-38	3	1			9	1				1	VERNASSAL	205 ha 00 a 00 ca	Allègre, Lissac, Céaux d'Allègre, le Vernet	15 ha 69 a 49 ca	37
		8	3	0	0	18	5	1	0	2	4		580 ha 50 a 00 ca		110 ha 34 a 34 ca	204

N° exploit	Surface exploitée en FV Direct sur LE VERNET étudié	Surface exploitée en FV indirect sur LE VERNET étudié	Superficie cultivée (terres) sur LE VERNET étudié	Surface de Prairie temporaire sur LE VERNET étudié	Surface de Prairie permanente sur LE VERNET étudié	Surface exploitée en FV Direct sur ST-JEAN-DE-NAY étudié	Surface exploitée en FV indirect sur ST-JEAN-DE-NAY étudié	Superficie cultivée (terres) sur ST-JEAN-DE-NAY étudié	Surface de Prairie temporaire sur ST-JEAN-DE-NAY étudié	Surface de Prairie permanente sur ST-JEAN-DE-NAY étudié	Surface exploitée en FV Direct sur ST-PRIVAT-D'ALLIER étudié	Surface exploitée en FV indirect sur ST-PRIVAT-D'ALLIER étudié	Superficie cultivée (terres) sur ST-PRIVAT-D'ALLIER étudié
10	3 ha 50 a 00 ca			3 ha 40 a 00 ca		60 a 00 ca							
20		41 ha 00 a 00 ca											
30	42 ha 00 a 00 ca	3 ha 00 a 00 ca	45 ha 00 a 00 ca			2 ha 30 a 00 ca		2 ha 30 a 00 ca			1 ha 69 a 00 ca		1 ha 69 a 00 ca
40					57 a 00 ca			32 ha 00 a 00 ca	50 a 00 ca	25 ha 17 a 00 ca			1 ha 94 a 00 ca
50						50 ha 00 a 00 ca	10 ha 00 a 00 ca	40 ha 00 a 00 ca	20 ha 00 a 00 ca	20 ha 00 a 00 ca	10 ha 00 a 00 ca	10 ha 00 a 00 ca	
60	12 ha 62 a 65 ca	3 ha 37 a 24 ca											
	58 ha 12 a 65 ca	47 ha 37 a 24 ca	45 ha 00 a 00 ca	3 ha 40 a 00 ca	57 a 00 ca	52 ha 90 a 00 ca	10 ha 00 a 00 ca	74 ha 30 a 00 ca	20 ha 50 a 00 ca	45 ha 17 a 00 ca	11 ha 69 a 00 ca	10 ha 00 a 00 ca	3 ha 63 a 00 ca

N° exploit	Vaches laitières	Génisses	Vaches nourrices	Avenir de l'exploitation	Reprise de l'exploitation	enfant	Fait des échanges de cultures	Favorable à un échange de propriétés	Parcelles avec point d'abreuvement	Fait table et ou chambre d'hôtes	Remarques particulières
10				transmettre aux enfants	ne sais pas		oui	oui	4 parcelles		Souhaite garder les propriétés déjà valorisées par des échanges verbaux, garder ses points d'eau.
20			45	ne sais pas		non	oui	oui			En accord total avec son propriétaire MARTEL Olivier, souhaite supprimer tous les ilots de moins de 1 ha
30				Culture biologique ou méthanisation	oui dans 6 ans	oui	oui	oui			souhaite un remembrement total avec plantations de haies contre le vent du Nord
40	100	100		continuer ainsi		non	non	non			
50	70						oui	oui			
60	120	120	20		Une des associés va céder sa place à un neveu dans 12 ans max		non	ne sait pas		oui depuis 32 ans	Beaucoup d'échanges ont déjà été faits

	290	220	65								
--	-----	-----	----	--	--	--	--	--	--	--	--

CONSTATS SUR LES EXPLOITATIONS

D'après les données de la DDT :

La Surface Agricole Utilisée est très majoritaire avec 324 hectares sur 349 hectares du périmètre étudié en cohérence avec le choix de la CCAF. Le nombre d'exploitations agricoles dans le périmètre étudié est également élevé (27) d'après les données récoltées par la DDT.

Nous les avons toutes contactées par courrier, à plusieurs reprises, pour qu'elles répondent au questionnaire. Cependant sur les 27 contactées, seulement 6 exploitations nous ont répondu.

D'après les résultats de notre enquête réalisée pour les 6 exploitations ayant répondu :

L'âge moyen des exploitants du périmètre étudié est de 45 ans.

1. 1 est pluriactif,
2. 4 ont une exploitation en GAEC, EARL...
3. 2 ont une succession ou un projet de rachat,
4. 1 a son siège sur le Vernet (SAU 52 ha),

5. 110 hectares de SAU concernant 204 parcelles sur le périmètre étudié,
6. La surface moyenne des 72 îlots d'exploitation est de 1 ha 52 a 77 ca.
7. Le nombre de parcelles par îlot d'exploitation est de 2,8.
8. 52 % de la SAU sur la commune du Vernet, soit 58 ha, est exploitée en faire valoir direct, ce qui ne reflète pas la réalité où les exploitants sont de moins en moins propriétaires des terres qu'ils exploitent.

Avis sur les échanges de culture :

Nous avons interrogé chaque exploitant pour savoir s'il pratique les échanges de cultures ; 4 ont répondu oui, 2 ont répondu non.

En 2008, une opération d'échanges de cultures a été initiée par l'ADASEA et financée par le Conseil Départemental de la Haute-Loire. 10 exploitants ont participé à cette opération qui a généré une trentaine d'échanges sur 20 hectares (dont 87 % en fermage), officialisés à la déclaration PAC de 2009, poursuivis et amplifiés à celle de 2010.

Avis sur les échanges de propriétés :

Nous avons interrogé chaque exploitant sur l'opportunité d'échanges de propriétés ; 4 ont répondu oui, 1 a répondu non, 1 ne s'est pas prononcé.

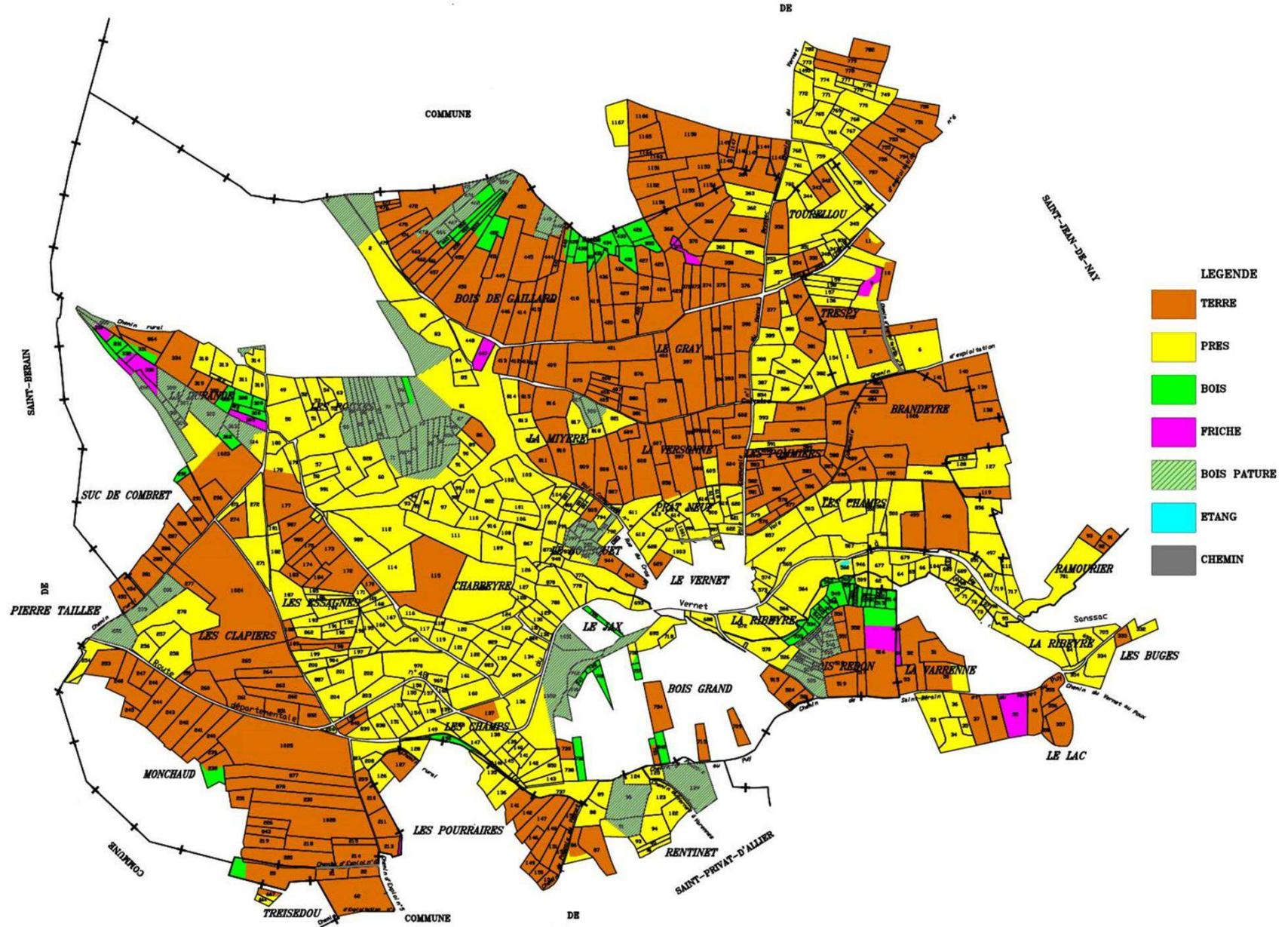
OCCUPATION DES SOLS PAR L'AGRICULTURE

La superficie étudiée représente 362 ha 27 a 32 ca (surface comprenant les parties non cadastrées telles que le domaine public, ce qui explique la différence avec la surface cadastrale de 349 ha 56 a 67) décomposée de la façon suivante :

Terres : 170 ha 65 a 53 ca	=	47,11 % de la surface étudiée
Prés : 140 ha 88 a 27 ca	=	38,89 % de la surface étudiée
Friches : 3 ha 17 a 58 ca	=	0,87 % de la surface étudiée
Bois : 9 ha 55 a 27 ca	=	2,64 % de la surface étudiée
Bois pâturé : 24 ha 94 a 92 ca	=	6,89 % de la surface étudiée
Sol (bâti, routes, eau ...) : 13 ha 05 a 75 ca	=	3,60 % de la surface étudiée

LE VERNET, SAINT-BERAIN,
SAINT-JEAN-DE-NAY, SAINT-PRIVAT-D'ALLIER

CARTE D'OCCUPATION DU SOL



LA VOIRIE

a) Routes départementales

Le périmètre d'étude est traversé par la RD 48 sur 3,8 km.

b) Voies communales

Les voies communales sont essentiellement situées dans le bourg du Vernet (qui n'est pas dans le périmètre d'étude) mais en dehors il existe un réseau de voies goudronnées d'une longueur de 3,3 km.

c) Chemins empierrés

Le réseau de chemins empierrés sur le périmètre d'étude s'étend sur 13 km.

d) Chemins enherbés

Le réseau de chemins enherbés sur le périmètre d'étude s'étend sur 1,8 km.

e) Chemins fermés

1,1 km de chemins sont fermés par la végétation.

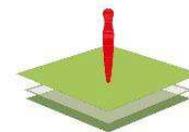
f) Les Servitudes

Bien que le réseau de voirie soit bien réparti sur la commune, il ne suffit cependant pas à desservir l'ensemble des parcelles. Leur accès se fait donc en grande partie par des servitudes, matérialisées ou non sur le plan cadastral, formelles ou informelles, ce qui peut être source de blocage dans la mesure où le passage d'un terrain à un autre dépend du bon vouloir des propriétaires concernés, ou à défaut du juge civil. Cette situation peut notamment être problématique pour les agriculteurs qui ne sont pas propriétaires de leur surface d'exploitation et qui pourraient être confrontés à des refus de passage.

☞ **D'après ces données et la carte de la voirie, on constate que la commune du Vernet est bien desservie par le réseau départemental et divers chemins qui sont globalement larges et en bon état.**

☞ **Sur 23 km de voiries recensés sur le périmètre d'études, seuls 1,1 km sont fermés soit 4,7%.**

PRESENTATION DU VOLET ENVIRONNEMENT



GEOMETRES-EXPERTS

GEOVAL

AU SERVICE DU TERRITOIRE ET DES CITOYENS

3 rue Yves Lamourdedieu - B.P. 70133

63504 ISSOIRE Cedex

TEL:04-73-89-15-75 Email: issoire@geoval.info

TOPOGRAPHIE ET GEOLOGIE

La commune du Vernet se situe à une altitude variant de 1070 m à l'Est à 1299 m au Nord-Ouest. Elle est nichée au pied de la Durande, un des sommets de la barrière montagneuse qui coupe le plateau du Devès en deux selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est.



La commune du Vernet est située sur des formations volcaniques avec, sur ses bords, des « gardes » composés de blocs de lave solidifiée, éjectés lors de l'éruption d'un volcan de type strombolien.

Légende



282

Formations volcaniques : Basaltes alcalins postérieurs aux dépôts villafranchiens



CF
"Complexes" de formations superficielles : Colluvions et alluvions indifférenciées : argiles, sables, graviers



Fz
Formations alluviales : Alluvions actuelles et subactuelles (sables et graviers)



Fy-z
Formations alluviales : Alluvions actuelles, subactuelles et anciennes indifférenciées (sables et graviers)



Py
Formations plutoniques et métamorphiques : Granite de la Margeride



Py-3
Formations plutoniques et métamorphiques : Orthogneiss de Fix



My-3
Formations plutoniques et métamorphiques : Gneiss ocellé migmatitique



sr2-3
Formations plutoniques et métamorphiques : Micaschistes et gneiss alumineux de Jax



tsp2
Formations volcaniques : Pyroclastites de cônes stromboliens



brM
Formations volcaniques : Projections de "maars"

HYDROLOGIE

La commune du Vernet est concernée par deux Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE), celui du Haut pour le bassin versant « Rouchoux et Allier » et celui de Loire Amont pour le bassin versant « Borne ».

Elle est également concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne.

Au niveau des **masses d'eau superficielle**, 3 sont présentes sur le périmètre de l'étude. La principale masse d'eau recensée est la Borne. Les masses d'eau Rouchoux et Allier sont concernées en périphérie sur leur extrême tête de bassin versant.

Au niveau des **masses d'eau souterraines**, une seule intitulée « FRGG 100 : Mont du Devès » est présente à l'Ouest de la commune comme le montre les 2 plans sur la page suivante.

Au niveau des **cours d'eau**, seul le ruisseau du Say traverse la commune du Centre-Ouest à l'Est. La source du ruisseau du Rouchoux borde le périmètre d'étude.

Au niveau des **zones humides**, elles ne sont pas très nombreuses et se situent principalement le long du ruisseau du Say.

Trois captages d'eau potable sont présents sur le périmètre d'étude (voir plan des servitudes d'utilités publiques).



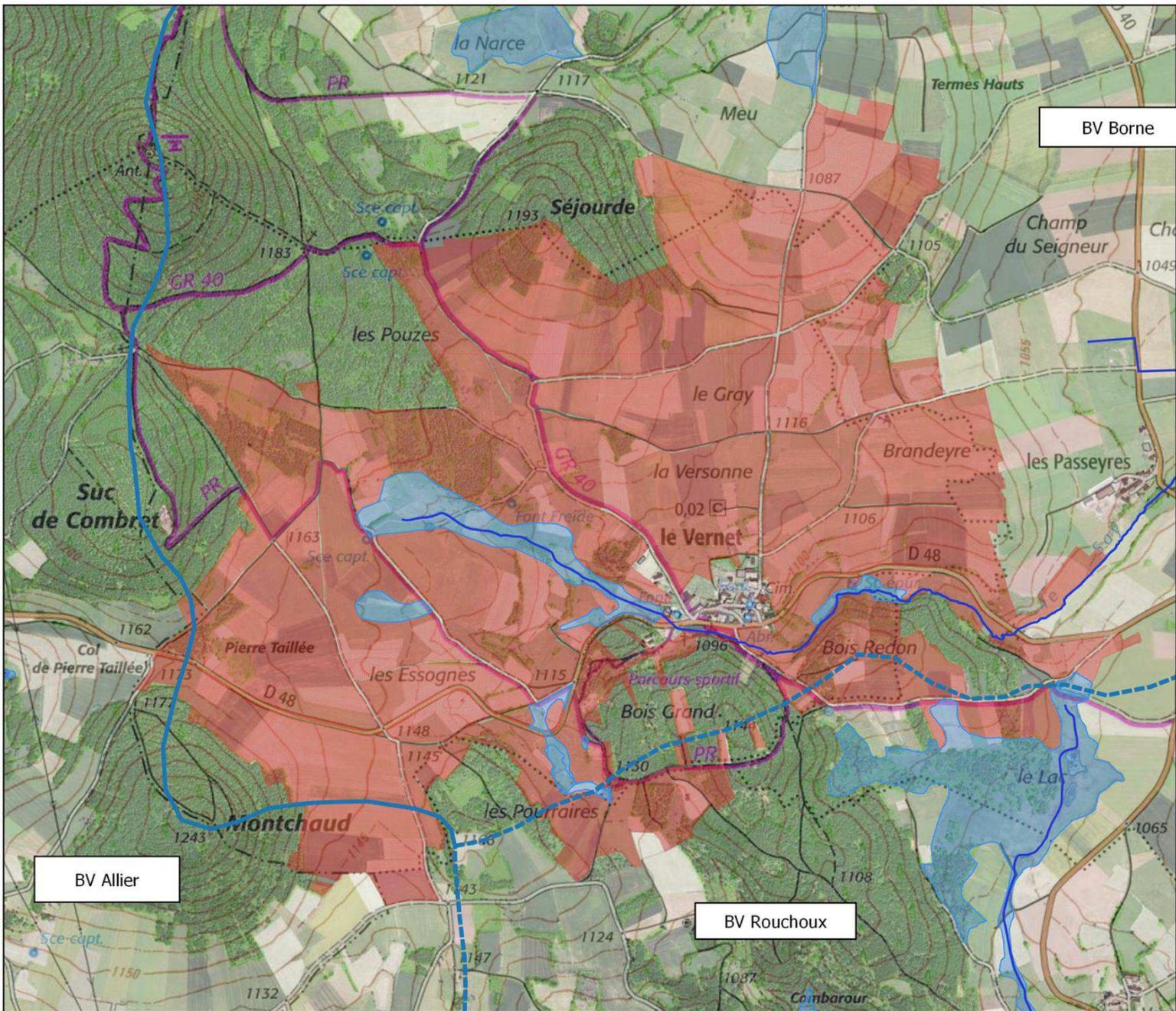
BV Borne

Porter à connaissance ECIR le Vernet
Direction Départementale des Territoires
Service Environnement Forêt
Unité Eau et Milieux Aquatiques
1/15000
sources IGN

- Perimetre ECIR Le Vernet
- BV Masses d'eaux
- Cours d'eau cartographiées
- Zones humides inventoriées

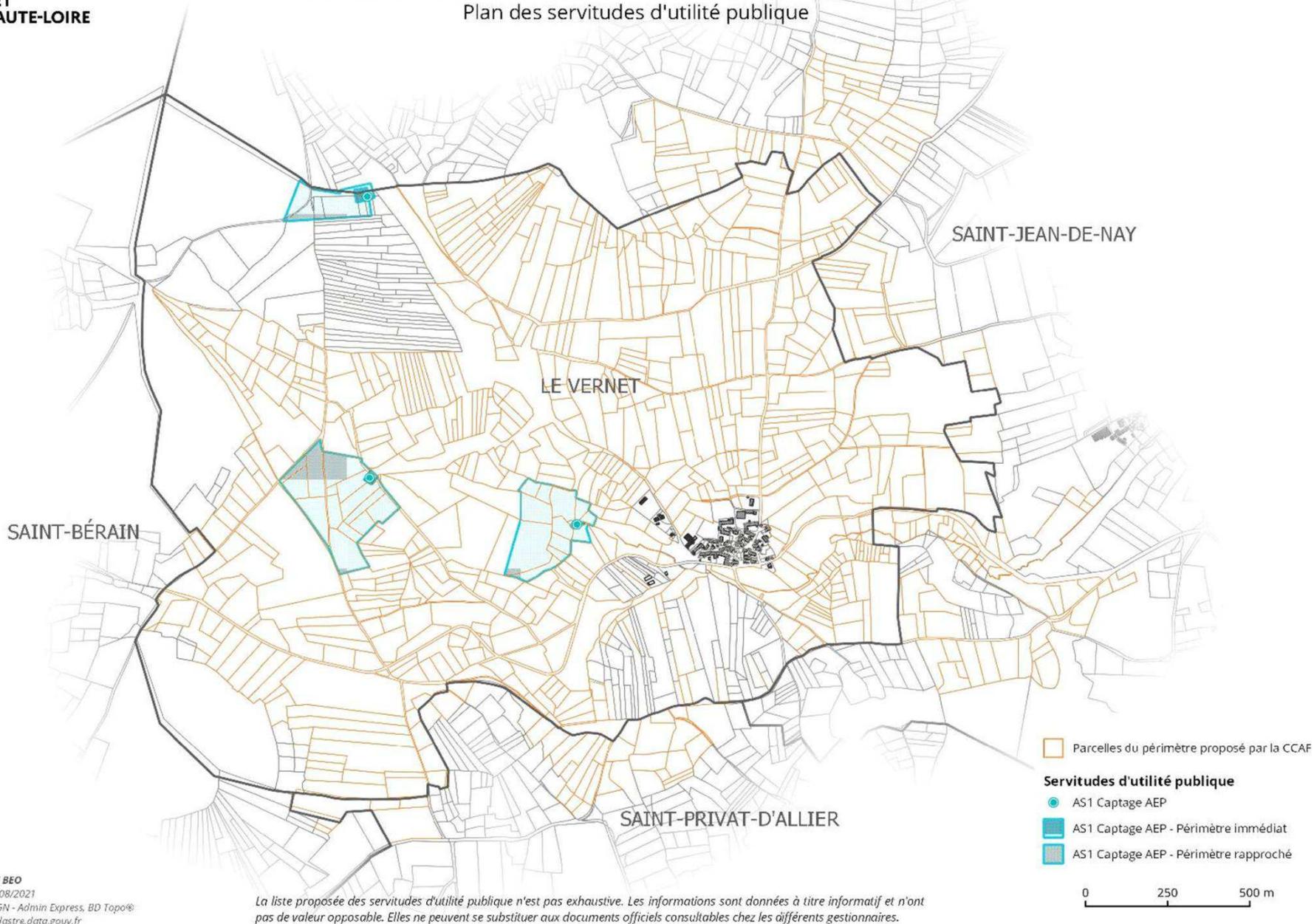
BV Allier

BV Rouchoux



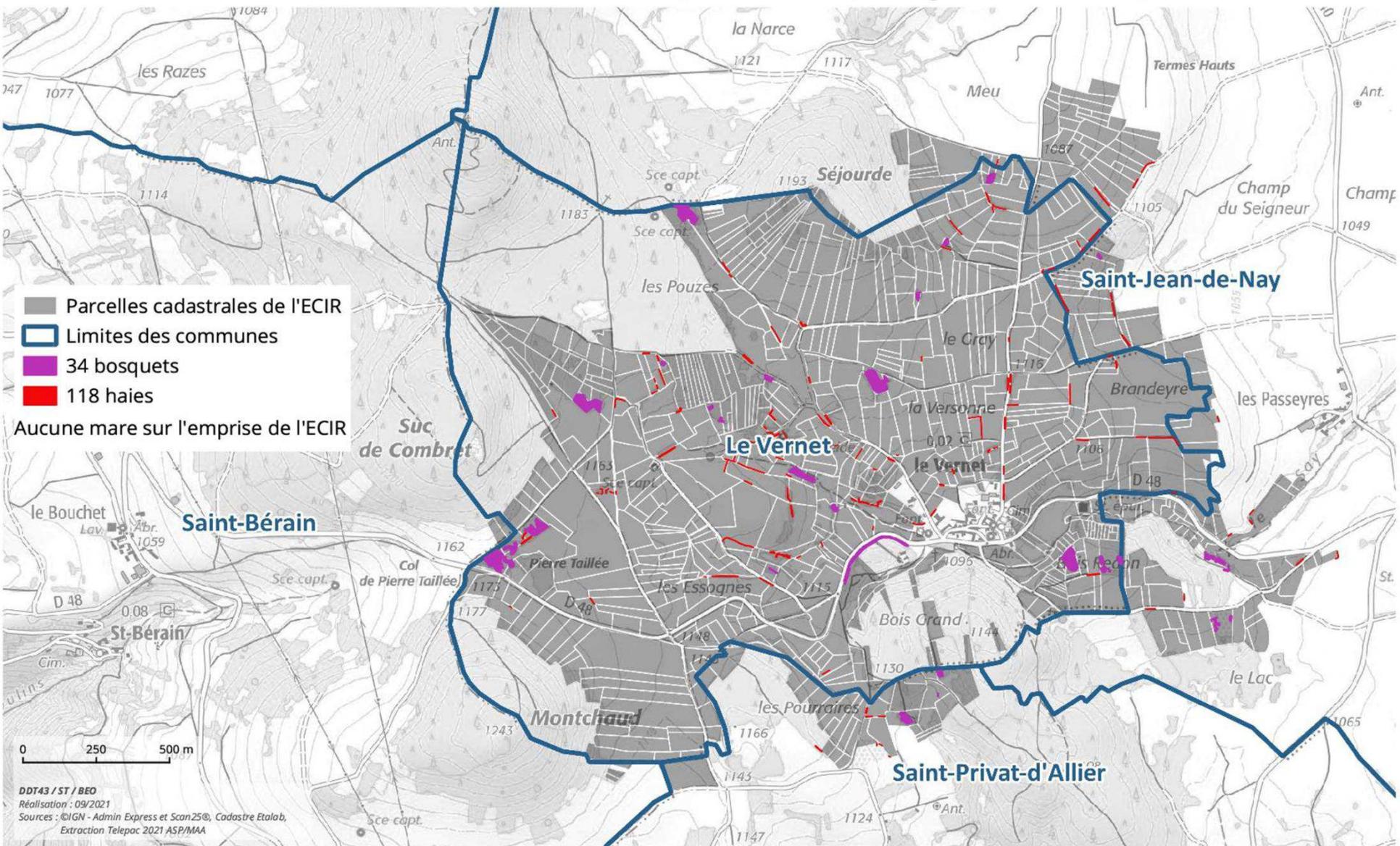
Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF) DU VERNET

Plan des servitudes d'utilité publique



Procédure d'ECIR - CCAF du Vernet

Particularités topographiques devant être maintenues au titre de la Conditionnalité (SNA : haies, bosquets et mares)



LES ZONES SENSIBLES AUX RISQUES NATURELS

Le portail de prévention des risques majeurs français a référencé 3 évènements survenus sur la commune du Vernet :

- Tempête du 6 au 10 novembre 1982.
- Poids de la neige – chutes de neige du 26 au 28 novembre 1982.
- Inondations et coulées de boue le 8 juillet 2007.

D'après les données du site « Géorisques », il n'y a sur le périmètre aucun risque d'inondation, de retrait gonflement des argiles, de mouvement de terrain, de risque minier ou de cavités souterraines.

Le secteur est en zone de sismicité 2/5, c'est-à-dire faible.

Il existe un potentiel faible mais non nul du radon, gaz radioactif produit par la désintégration de l'uranium présent dans les roches.

Aucun risque lié à des installations industrielles n'est à craindre. Il existait sur la commune du Vernet une ancienne décharge pour la collecte et le stockage de déchets non dangereux d'ordures ménagères.

Concernant le risque incendie, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) indique que sur :

- La commune du Vernet, le risque est important,
- La commune de Saint-Privat-D'Allier, le risque est signalé,
- La commune de Saint-Bérain, le risque est signalé.

LES PAYSAGES

La commune du Vernet correspond bien à la description globale du Devès; en parcourant à pied le périmètre d'études, les éléments suivants ont été relevés :

- Toute la partie agricole est située sur un plateau ouvert où les parties boisées sont rares,
- Les pentes très rares et très douces glissent vers quelques vallons humides,
- Des sources sont captées,
- Les fossés sont peu nombreux,
- Quelques bosquets et de très rares timbres-poste sont présents,
- L'essence dominante est le pin sylvestre auquel se mêlent des hêtres et quelques chênes,
- Des bois pâturés sont présents notamment en lisière de massifs,
- Le paysage est composé d'une alternance de prés (140 hectares) et de cultures (170 hectares), surtout des céréales et peu de lentilles,
- Très peu de parcelles sont en friches ou laissées à l'abandon, ce qui s'explique par le grand nombre d'agriculteurs présents sur le territoire,
- Quelques murets en pierre, où poussent des frênes, bordent les parcelles agricoles,
- Un réseau de voirie en bon état et au maillage suffisant dessert le parcellaire.

LES MILIEUX NATURELS

le périmètre d'étude est concerné par 3 zonages réglementaires :

- **Une Zone Naturelle d'Intérêts Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I** intitulée « **le Lac du Poux** » qui s'étend sur 40 hectares et ne concerne que les communes de Saint-Privat-d'Allier et Saint-Jean-de-Nay. Il s'agit d'une vaste zone humide apparemment asséchée depuis longtemps et composée en grande partie de prairies humides à Canche Cespiteuse en cours d'enfrichement (boisement par pin sylvestre) et de quelques secteurs plus humides de mégaphorbiaies et de cariçaies.

Seuls quelques hectares de cette zone sont inclus à l'Est du périmètre d'étude.

- **Une ZNIEFF de type II** intitulée « **Devès** » qui s'étend sur 43 200 hectares sur 3 départements, la Lozère, la Haute-Loire, l'Ardèche. Cette zone qui couvre le plateau du Devès constitué de nombreuses zones humides et des milieux ouverts, est située entre les vallées de la Loire et de l'Allier. Tout le périmètre d'étude est compris dans cette ZNIEFF.
- **Une zone Natura 2000** intitulée « **Gorges de l'Allier et affluents** » pour la protection des écrevisses à pattes blanches dans le ruisseau du Say à l'Est du périmètre d'étude, sur les communes de Saint-Jean-de-Nay et de Saint-Privat-d'Allier. Cette zone s'étend en totalité sur 16 019 hectares.

An niveau des espèces remarquables présentes sur la commune, pas moins de quinze plantes figurant sur les listes rouges Auvergne et Rhône-Alpes ont été répertoriées sur la commune du Vernet.

L'Amarante de Bouchon et le Conyze du Canada sont deux espèces exotiques envahissantes qui ont été détectées sur la commune et pour lesquelles une vigilance s'impose afin que d'éventuels travaux/plans ne favorisent leur dissémination.

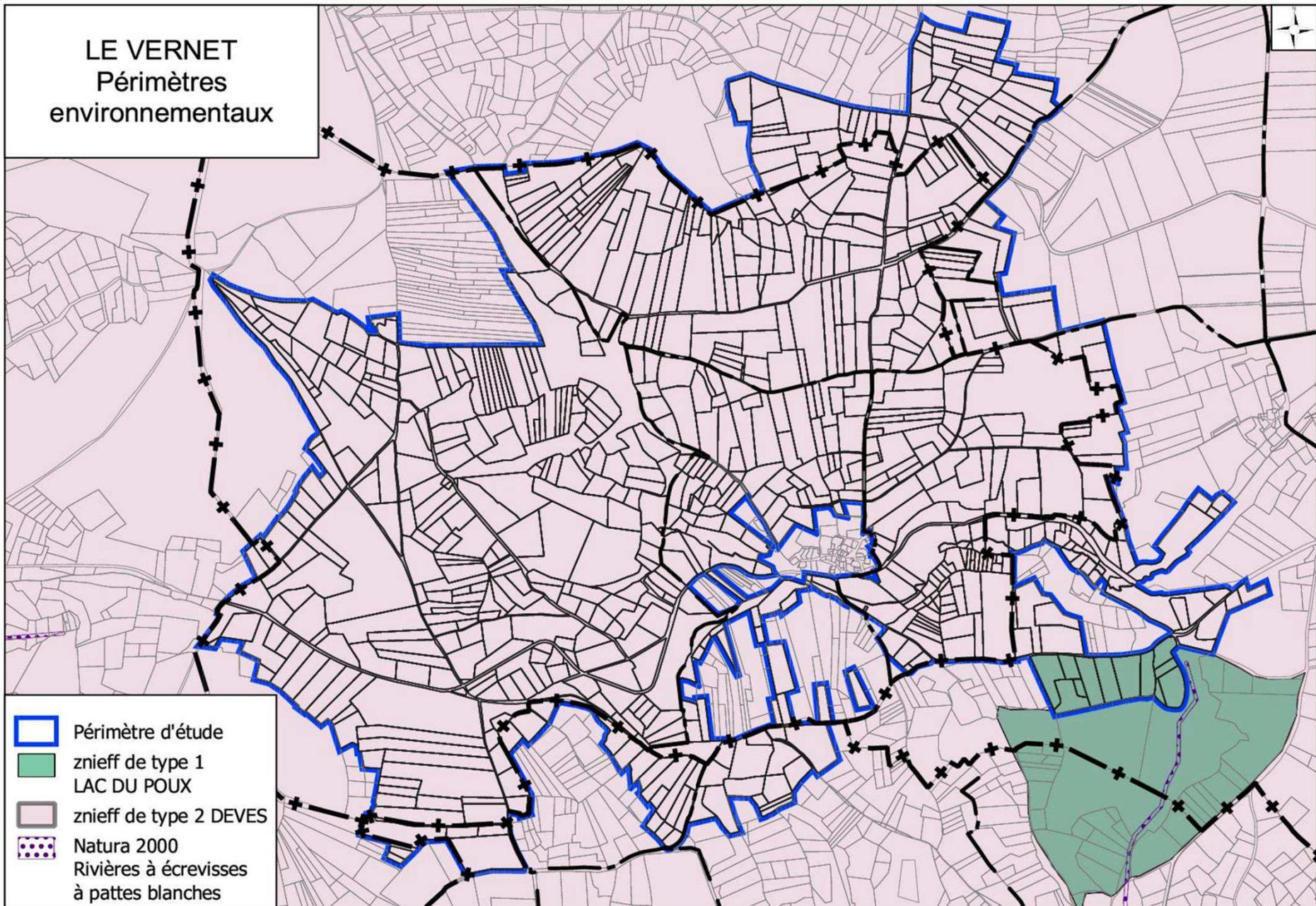
LES MILIEUX NATURELS

Le périmètre est également intégralement inclus dans les zonages concernés par les plans d'action suivants : Busard, milan Royal, pie grièche, moule perlière.

Le maillage de haies n'est pas très important sur le périmètre d'études, ce qui le rend précieux car indispensable aux déplacements de certaines espèces, notamment entre le village du Vernet et le massif forestier situé au Nord, ainsi que celui situé au sud, constituant pour partie la ZNIEFF de type I « le Lac du Poux » mentionnée plus haut et considérée comme réservoir de biodiversité au niveau du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

LE VERNET

Périmètres environnementaux



PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT FONCIER ET MESURES DE PROTECTION A ENVISAGER

	AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER	ECHANGES ET CESSIONS AMIABLES D'IMMEUBLES RURAUX AVEC PERIMETRE	PAS D'AMENAGEMENT FONCIER
DU POINT DE VUE FONCIER ET AGRICOLE	<p>Avantages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restructuration parcellaire encadrée des propriétés et des exploitations selon des valeurs d'échange reconnues par une commission et dans l'intérêt général. - Amélioration des contours des parcelles et de leurs accès. - Réfection complète du cadastre. - Prise en compte globale de la desserte des parcelles et îlots. - Travaux connexes (création, suppression, élargissement de voirie...) financés à hauteur de 55% par le Département. Ces travaux permettent d'avoir à terme, un réseau de chemins en très bon état pour de nombreuses années, des remises en culture, des plantations de haies, une mise en valeur du petit patrimoine. - Possibilité pour la commune de regrouper ses parcelles pour constituer des réserves foncières destinées à la réalisation de projets communaux. - Bornage des limites nouvelles en fin d'opération. - Possibilité de cessions de petites parcelles sous seing privé (pas de frais de notaire) facilitant ainsi leur vente. <p>Inconvénients :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Procédure longue dans le temps et nécessitant un travail important de la part des exploitants et des propriétaires. - Financement d'une partie de travaux connexes par la commune ou par une taxe sur les propriétés concernées. 	<p>Avantages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Souplesse de la procédure basée sur le volontariat. - Coût très limité car travaux non obligatoires. - Possibilité de cessions de petites parcelles sous seing privé (pas de frais de notaire) facilitant ainsi leur vente. <p>Inconvénients :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Du fait qu'ils soient basés sur du volontariat, les échanges peuvent être rapidement bloqués par une seule personne et le territoire d'action est souvent restreint. - Pas de travaux connexes financés par la collectivité. - Pas de refonte ni réfection de la voirie sauf si les travaux sont entrepris et financés par les propriétaires concernés. - Pas de réfection du cadastre. <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>D'une façon générale, les échanges et cessions d'immeubles ruraux s'appliquent sur un territoire homogène avec des parcelles de faible valeur vénale, sans besoin de travaux ni de voirie.</p> </div>	<p>Avantages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas de changement d'habitudes pour les propriétaires. - Maintien des échanges de culture initiés en 2009. <p>Inconvénients :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune amélioration parcellaire des propriétés ni des structures d'exploitation. - Difficultés d'accessibilité à certaines parcelles, - Le plan cadastral reste tel qu'il est, - Pas de travaux connexes, - Pas de refonte du réseau de voirie.
DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE	<p>Avantages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Travaux connexes encadrés avec une étude d'impact permettant de sauvegarder les éléments les plus importants du paysage, du patrimoine et de replanter des haies si besoin, de valoriser le patrimoine ou les activités touristiques... <p>Inconvénients :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouleversement parfois très important du territoire lors de la mise en place d'un aménagement foncier : difficulté de respecter les limites topographiques (terrain ponctuellement accidenté) et les structures végétales en place. 	<p>Avantages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouleversement souvent très limité du territoire du fait de l'absence de programme de travaux connexes. <p>Inconvénients :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il se peut qu'une fois les parcelles rapprochées, certains propriétaires fassent des travaux qui échapperont à tout cadre et en dehors de tout contrôle sur d'éventuels impacts environnementaux, à l'exception des éléments identifiés au titre de la BCAE 7. 	<p>Avantages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respect total du paysage et des structures végétales en place : préservation de la végétation et du réseau viaire existant. <p>Inconvénients :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas de valorisation environnementale et paysagère à travers les travaux connexes.



GEOMETRES-EXPERTS
3 rue Yves Lamourdedieu – BP 70133
63504 ISSOIRE Cedex
Tel 04.73.89.15.75
Email : issoire@geoval.info

QUESTIONNAIRE ENVOYÉ AUX PROPRIETAIRES



GEOMETRES-EXPERTS
3 rue Yves Lamourdedieu – BP 70133
63504 ISSOIRE Cedex
Tel 04.73.89.15.75
Email : issoire@geoval.info

AVIS PARU DANS LA PRESSE



«Nom_» «Prenom»
«Adresse1»
«Adresse2»
«Codepostal» «Ville»

Issoire le 22/03/2022

«Titre»,

Une Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF) a été instituée à la demande du conseil municipal, pour la mise en œuvre d'une opération d'Echanges et Cessions amiables d'Immeubles Ruraux (ECIR) avec périmètre d'aménagement foncier, sur la commune du VERNET et quelques parcelles sur les communes de SAINT-JEAN-DE-NAY, SAINT-PRIVAT-D'ALLIER, SAINT-BERAIN.

Une étude préalable à cette opération est en cours ; elle doit permettre de démontrer la faisabilité d'une opération d'ECIR qui consiste en l'échange et la cession de parcelles entre propriétaires, pour les regrouper et faciliter leur accès afin d'améliorer les conditions d'exploitation et la valeur des parcelles.*

Dans ce cadre, et pour nous permettre d'affiner les conclusions de notre étude, nous avons besoin d'un certain nombre de statistiques. En tant que propriétaire d'une ou plusieurs parcelle(s) incluse(s) dans le périmètre d'étude, nous nous permettons de vous interroger sur vos intentions :

Seriez-vous favorable pour échanger vos parcelles en vue d'un regroupement améliorant leur valeur et leur desserte ?

OUI NON

Seriez-vous favorable pour céder en sous seing privé vos parcelles à votre exploitant ou un propriétaire (si vous possédez moins de 1,5 ha et d'une valeur inférieure à 1 500 €) ?

OUI NON

Nous tenons à vous informer que ce questionnaire sera traité anonymement.

Merci de le retourner par courrier à :

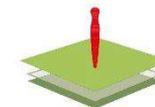
GEOVAL – GEOMETRES-EXPERTS
3 rue Yves Lamourdedieu – BP 70133
63504 ISSOIRE Cedex

Ou par mail à : af.issuire@geoval.info

Dans le cadre de l'étude préalable à la réalisation d'une opération d'Echanges et Cessions amiables d'Immeubles Ruraux (ECIR) avec périmètre d'aménagement foncier, sur la commune du VERNET (et quelques parcelles sur les communes de SAINT-JEAN-DE-NAY, SAINT-PRIVAT-D'ALLIER, SAINT-BERAIN), la chargée d'études du cabinet de Géomètres GEOVAL sera présente en mairie du VERNET

LE VENDREDI 17 JUNI 2022 de 13H30 à 16H30

Pour rencontrer les propriétaires et répondre à leurs questions sur le déroulement de la procédure. Ils pourront également compléter et déposer le questionnaire qui leur a été transmis en mars dernier au cas où ils ne l'auraient pas renvoyé.



GEOMETRES-EXPERTS

GEOVAL

AU SERVICE DU TERRITOIRE ET DES CITOYENS

3 rue Yves Lamourdedieu - B.P. 70133

63504 ISSOIRE Cedex

TEL:04-73-89-15-75 Email: issoire@geoval.info

MODE D'AMENAGEMENT FONCIER PRECONISÉ

La commune du Vernet et la CCAF du Vernet ont souhaité que soit menée sur son territoire une étude préalable à la mise en place d'échanges et cessions d'immeubles ruraux avec périmètre d'aménagement.

Pour mener à bien cette étude, nous avons consulté les exploitants agricoles sur leur volonté d'échanger des parcelles. Sur les 6 qui nous ont répondu (sur 27 consultés), 4 se sont déclarés favorables à des échanges. Sur ces 4 agriculteurs, seuls 2 sont propriétaires des terres qu'ils cultivent.

Nous avons également consulté les propriétaires de parcelles situées dans le périmètre étudié au moyen d'un questionnaire,

D'après cette consultation portant sur 150 propriétaires, 119 comptes de propriétés dont 36 monoparcélaires, 819 parcelles sur une surface de 349 ha 56 a 67 ca, nous avons eu 55 réponses. Parmi elles :

- **22 sont défavorables aux échanges et aux cessions de parcelles.** Cela concerne 20 comptes dont 8 monoparcélaires.
- **13 sont favorables à des échanges de parcelles,** représentant 16 comptes de propriété (dont 2 monoparcélaires), 248 parcelles sur une surface de 124 ha 28 a 84 ca soit 35 % du périmètre d'étude.
- **5 sont favorables à des cessions de parcelles,** représentant 5 comptes de propriété (dont 2 monoparcélaires, sachant que la procédure d'ECIR s'adresse principalement à eux), 8 parcelles, sur une surface de 29 ha 08 a 63 ca soit 8 % du périmètre d'étude.
- **15 sont favorables à des échanges et cessions de parcelles,** représentant 15 comptes de propriété (dont 3 monoparcélaires), 72 parcelles, sur une surface de 27 ha 02 a 81 ca, soit 7 % du périmètre d'étude.

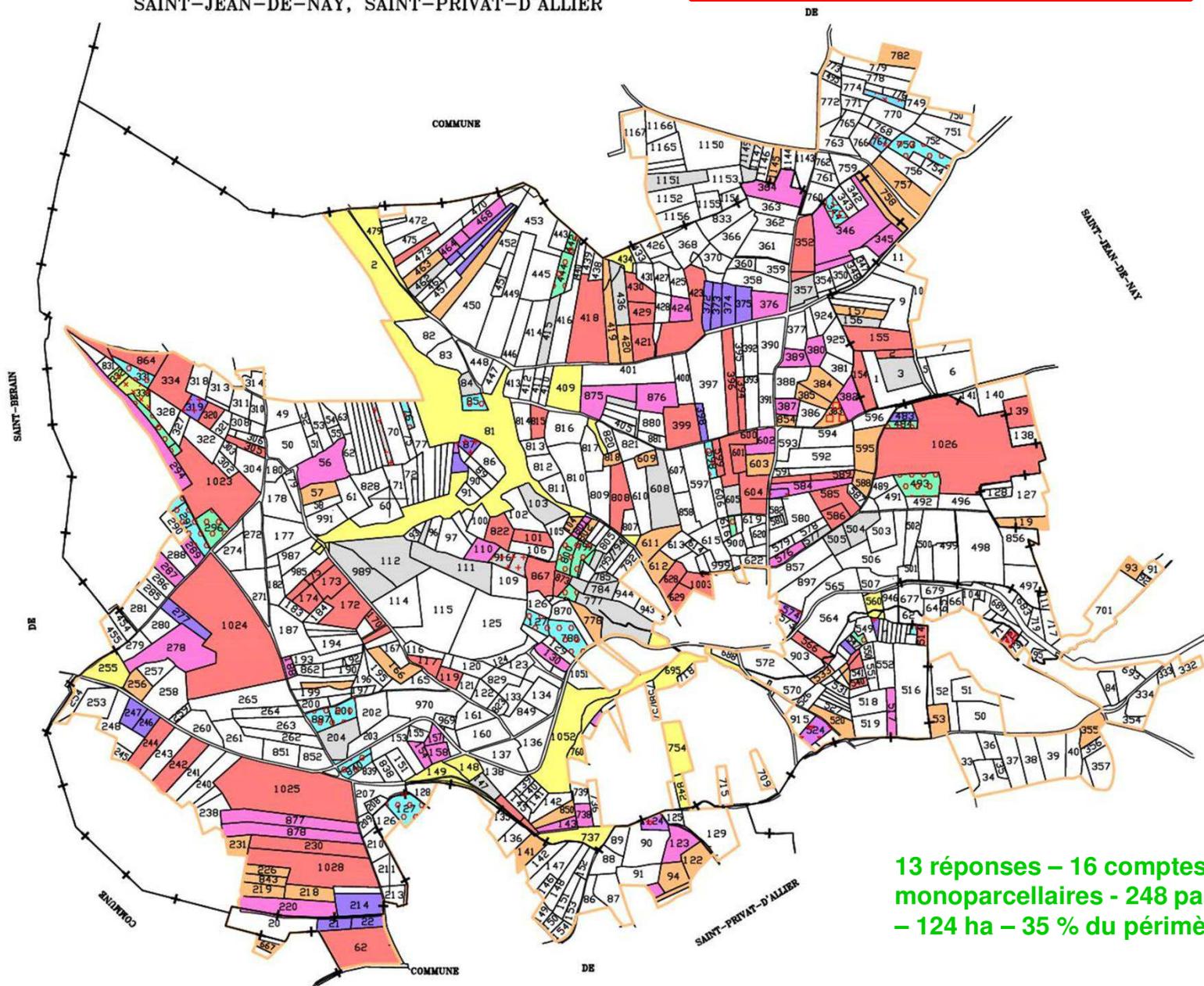
Pour chacun de ces cas, une carte a été établie.

Nous avons également regroupé sur une seule carte (intitulée propriétaires favorables aux ECIR avec périmètre) **les 3 cas de figure favorables**, représentant 36 comptes de propriété (dont 7 monoparcellaires), **328 parcelles sur une surface de 180 ha 40 a 28 ca, soit 51 % du périmètre d'étude.**

En parallèle de cette consultation, nous avons organisé un **temps de rencontres** pour les exploitants et les propriétaires lors d'une permanence en mairie. **Seuls 4 exploitants et 4 propriétaires sont venus.**

LE VERNET, SAINT-BERAIN,
SAINT-JEAN-DE-NAY, SAINT-PRIVAT-D'ALLIER

PROPRIETAIRES FAVORABLES AUX ECHANGES

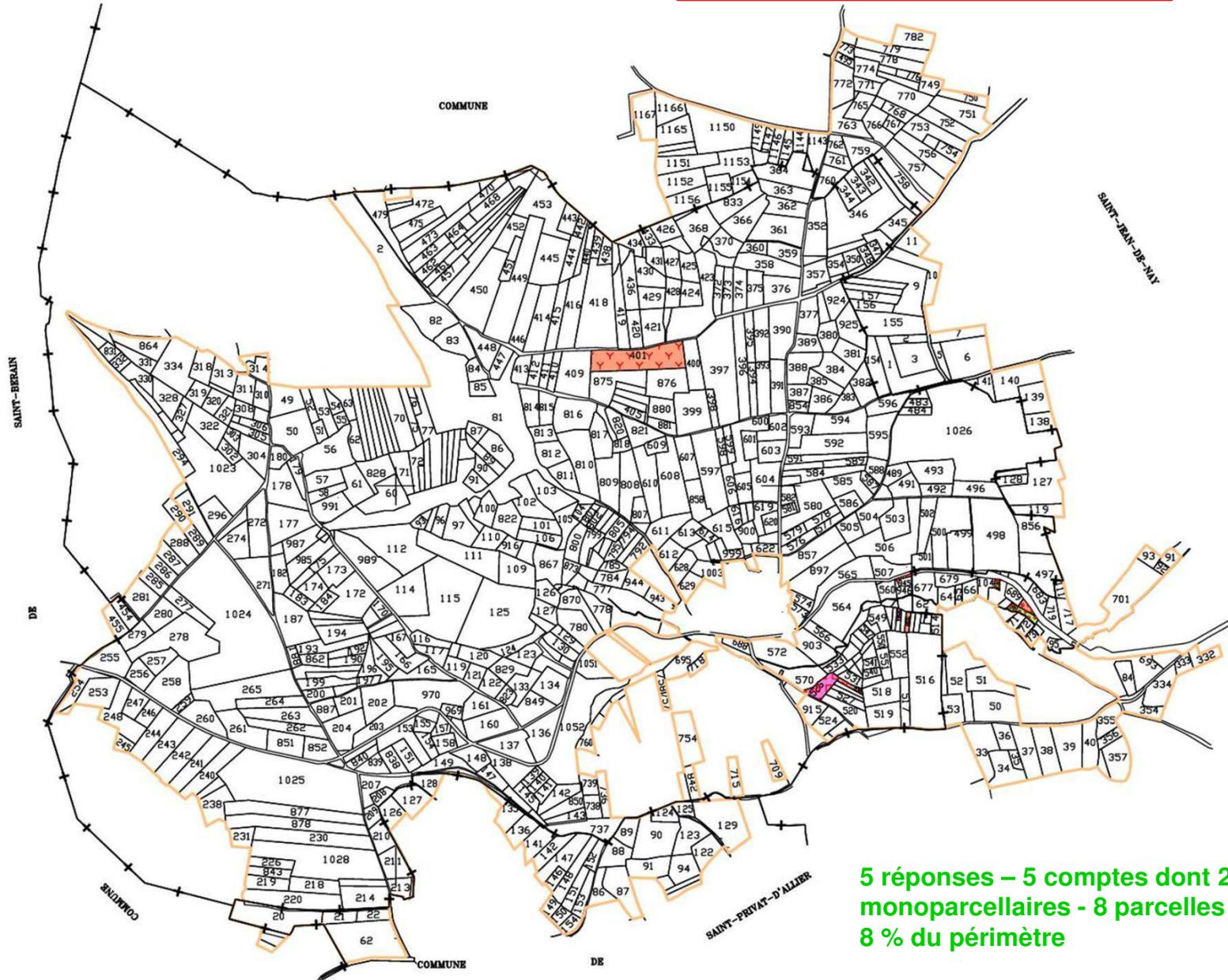


13 réponses – 16 comptes dont 2 monoparcélaires - 248 parcelles
– 124 ha – 35 % du périmètre

LE VERNET, SAINT-BERAIN,
SAINT-JEAN-DE-NAY, SAINT-PRIVAT-D'ALLIER

PROPRIETAIRES FAVORABLES AUX CSSIONS

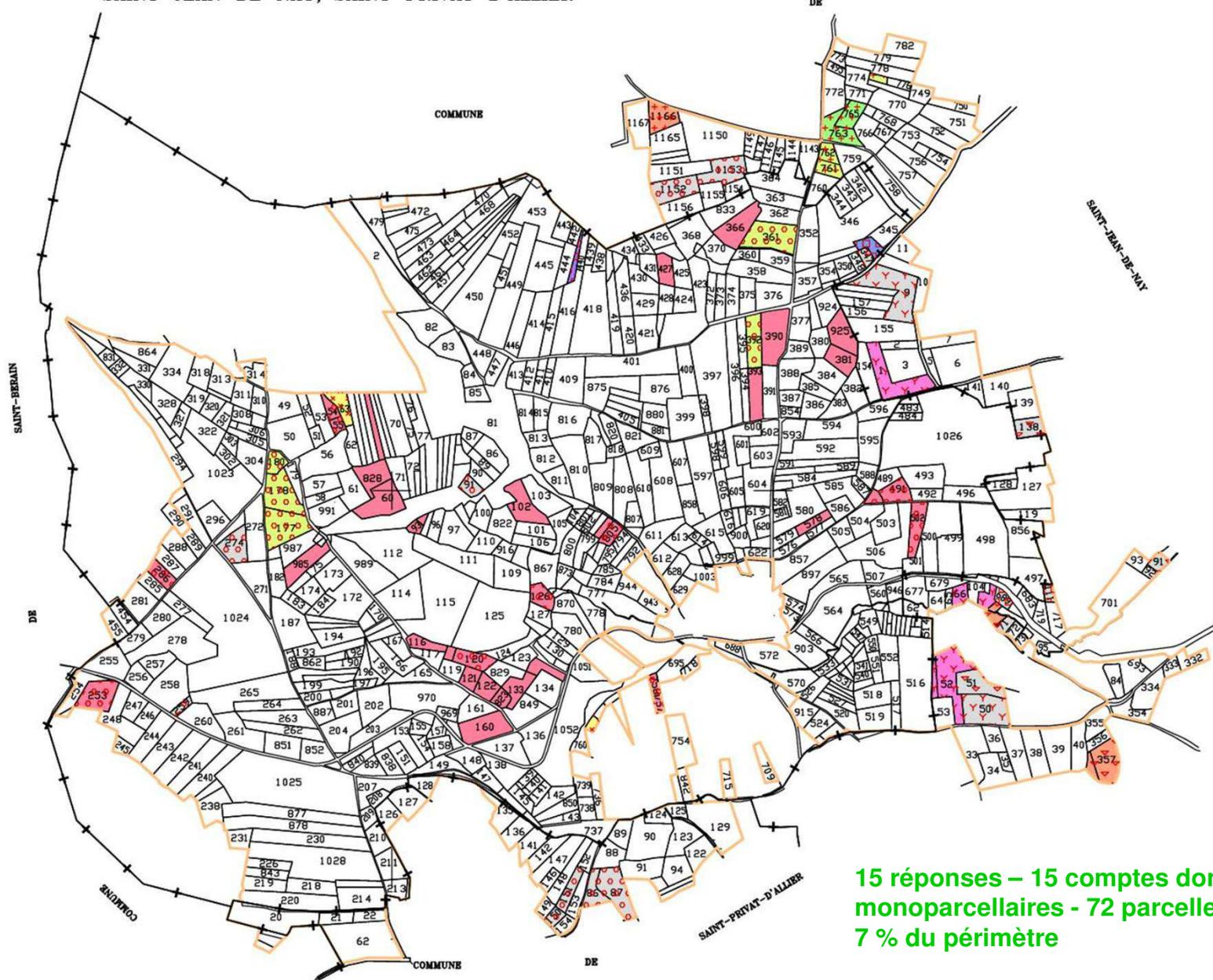
DE



5 réponses – 5 comptes dont 2
monoparcellaires - 8 parcelles – 29 ha -
8 % du périmètre

LE VERNET, SAINT-BERAIN,
SAINT-JEAN-DE-NAY, SAINT-PRIVAT-D'ALLIER

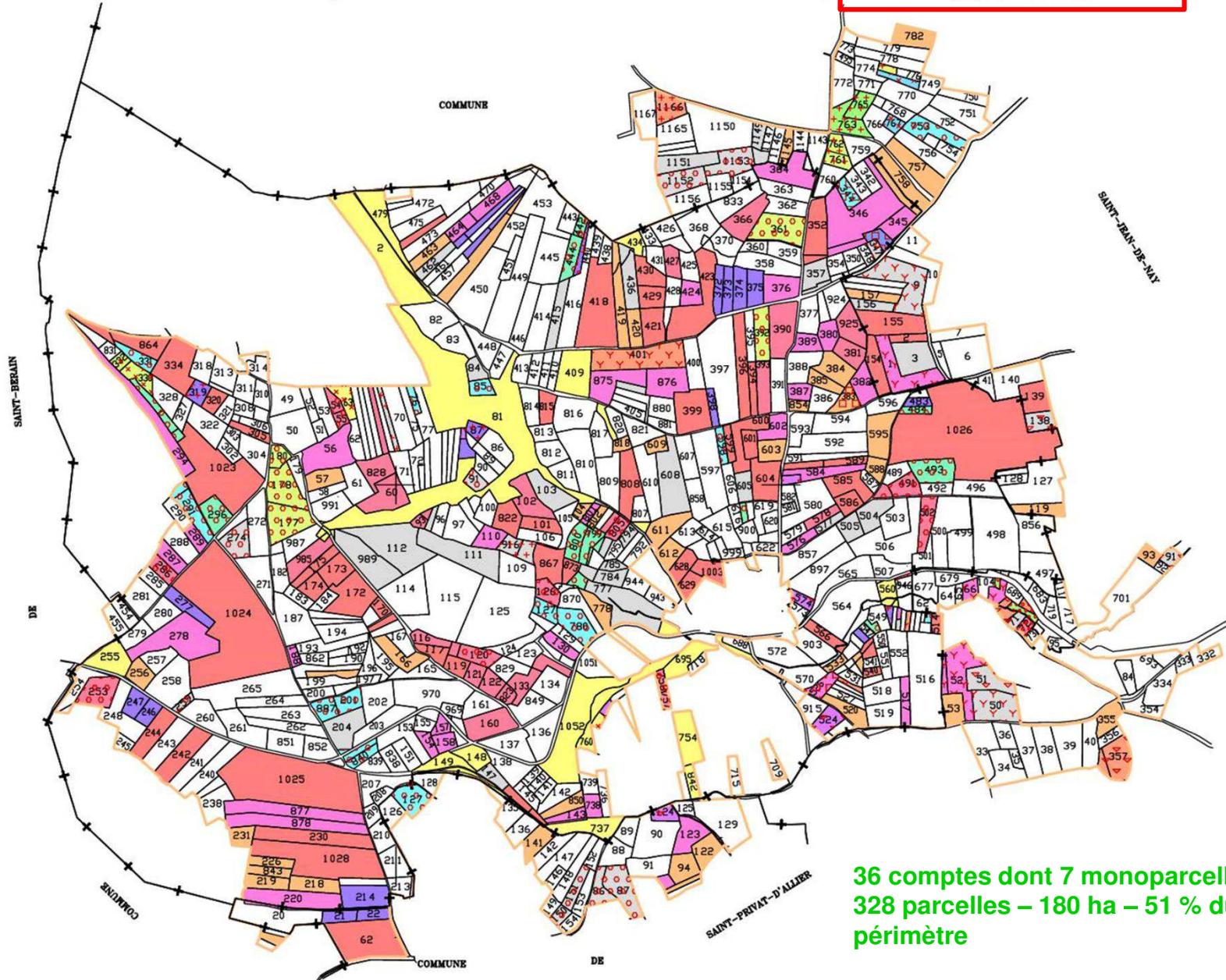
PROPRIETAIRES FAVORABLES
AUX ECHANGES ET CESSIONS



15 réponses – 15 comptes dont 3
monoparcellaires - 72 parcelles – 27 ha -
7 % du périmètre

LE VERNET, SAINT-BERAIN,
SAINT-JEAN-DE-NAY, SAINT-PRIVAT-D'ALLIER

PROPRIETAIRES FAVORABLES
AUX E-C-I-R



36 comptes dont 7 monoparcels -
328 parcelles – 180 ha – 51 % du
périmètre

Si les cartes montrent qu'une partie des parcelles du territoire pourrait être échangée ou cédée, nous n'avons pas ressenti de grand enthousiasme ou de réelle volonté à ce sujet de la part des propriétaires et exploitants, ce qui ne permet pas de s'assurer de la réussite d'une éventuelle opération d'ECIR avec périmètre. Ceci peut s'expliquer principalement par deux raisons avancées par les interlocuteurs lors de l'étude :

- **Au niveau des exploitations** : il s'avère qu'un maximum d'échanges de culture a été initié par les agriculteurs en 2009, animés par l'ADASEA. Aujourd'hui ils ressentent moins le besoin d'échanger leurs parcelles car leurs ilots sont bien constitués suite à ces échanges
- **Au niveau des propriétaires** : beaucoup ne souhaitent pas échanger leurs parcelles car ils craignent que les exploitants agricoles y fassent des travaux sans leur demander une autorisation.

Il se peut également que les propriétaires aient eu du mal à appréhender le contexte et les modalités des échanges et cessions possibles dans le cadre de la procédure envisagée. Le cas échéant, si la CCAF se prononce favorablement pour ce mode d'aménagement après étude, il pourrait être envisagé une réunion publique afin de pouvoir informer au mieux les propriétaires et exploitants avant enquête publique sur le mode d'aménagement foncier. Les modalités des travaux pouvant être entrepris individuellement après échanges par les exploitants ou propriétaires pourraient également être précisées (PAC, baux ruraux, habitats d'espèces protégés, défrichements, etc...) en lien avec les services de la Direction Départementale des Territoires (DDT) et de l'Office Français de la Biodiversité (OFB).

LES ECHANGES ET CESSIONS D'IMMEUBLES RURAUX

Il pourrait être envisagé un ECIR pour les raisons suivantes :

Fort morcellement pour les propriétés. D'après nos constats, il y a en moyenne 7 parcelles, réparties en 5 ilots, par compte de propriétaire.

Nombre important de comptes monoparcellaires ou avec une surface inférieure à 1,5 ha,

- Sur les 36 comptes monoparcellaires (30 % de la totalité des comptes), tous avec une surface inférieure à 1,5 ha, seuls :
- 7 se sont montrés favorables à des échanges et/ou cessions de parcelles, ce qui représente une surface de 8 ha 92 a 45 ca.
 - 8 se sont montrés défavorables.

Pour ceux qui n'ont pas répondu, il nous est difficile d'interpréter leur silence (manque d'information, manque de compréhension...).

Surfaces des propriétaires s'étant déclarés favorables

Sur 119 comptes de propriété représentant 150 personnes, seulement 55 propriétaires ont répondu. Parmi eux, seulement 36 se sont déclarés favorables à des échanges et/ou cessions de parcelles, ce qui représente 30% des comptes sur une surface de 180 ha 40 a 28 ca, soit 51 % du périmètre étudié, **sans que toutes les parcelles aient vocation à être échangées ou cédées.**

Cependant, il faut noter le **peu d'adhésion** au questionnaire et le peu de présence aux réunions ou permanences que nous avons tenues. D'autre part, les agriculteurs nous ont signalés que **la plupart des échanges a déjà eu lieu** il y a 13 ans environ. Par ailleurs, nous ne disposons **pas de données suffisantes pour déterminer l'avenir agricole** et le nombre de reprise des exploitations sur le périmètre étudié, pouvant justifier de la nécessité d'échanges ou de cessions de parcelles.

La réussite d'un éventuel ECIR avec périmètre n'est donc pas garantie, malgré le coût élevé que pourrait avoir cette procédure.

PÉRIMÈTRE PROPOSÉ

Au vu de nos diverses analyses qui nous ont conduit à :

- Etudier la Surface Agricole Utile,
- Etudier les réponses apportées aux divers questionnaires

Nous proposons, le cas échéant, un périmètre qui regroupe :

Nombre de Comptes	117
Nombre de Parcelles	775
Comptes Monoparcellaires	37
Nombre d'îlots	554
Surface Totale	332 ha 51 a 03 ca

► **Nombre moyen d'îlots par compte : 4,7**

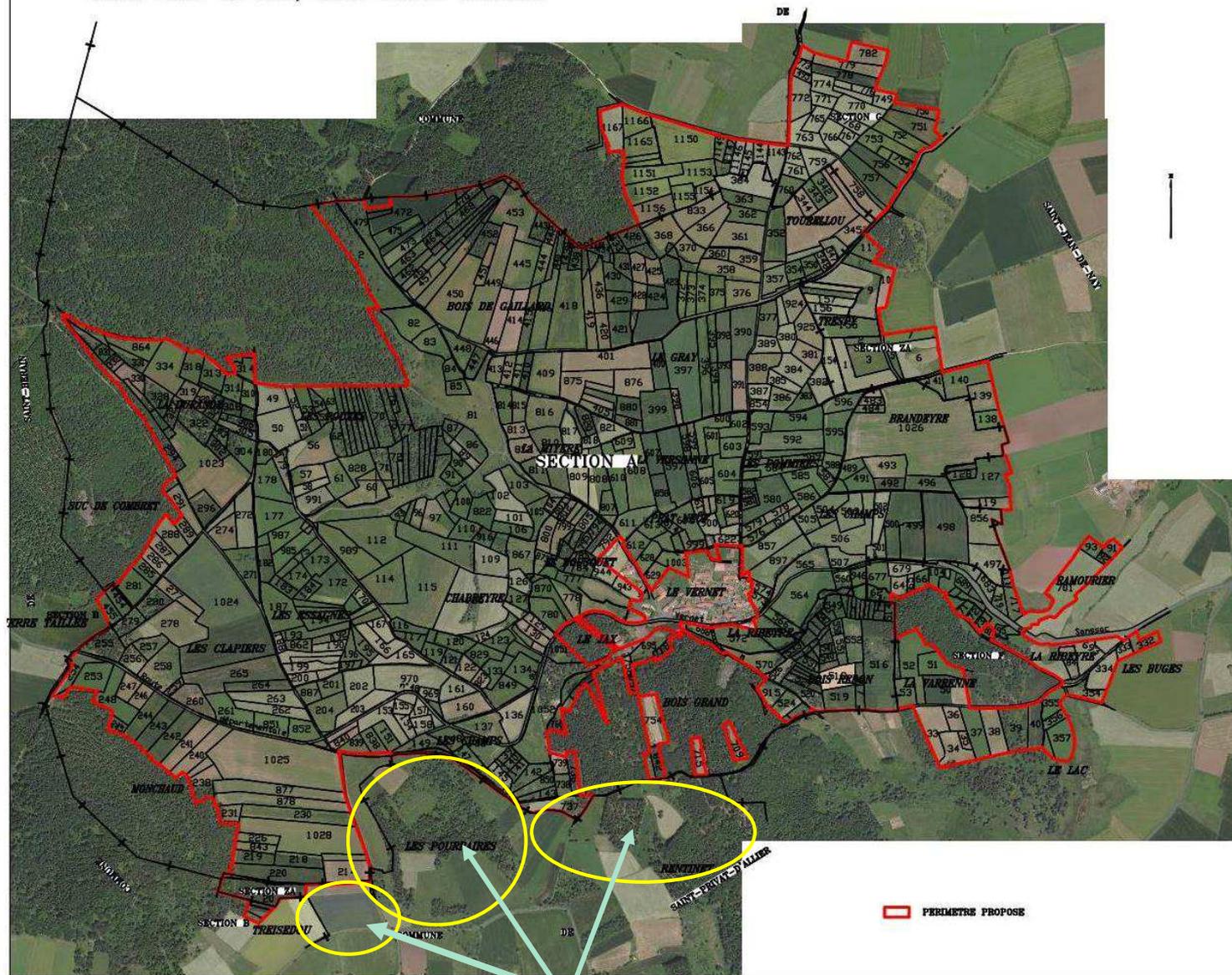
► **Nombre moyen de parcelles par îlot : 1,4**

► **Surface moyenne d'un îlot : 60 a 02 a**

Les exclusions sont principalement composées des secteurs où aucun échange ou cessions n'est souhaité à ce stade.

LE VERNET, SAINT-BERAIN,
SAINT-JEAN-DE-NAY, SAINT-PRIVAT-D'ALLIER

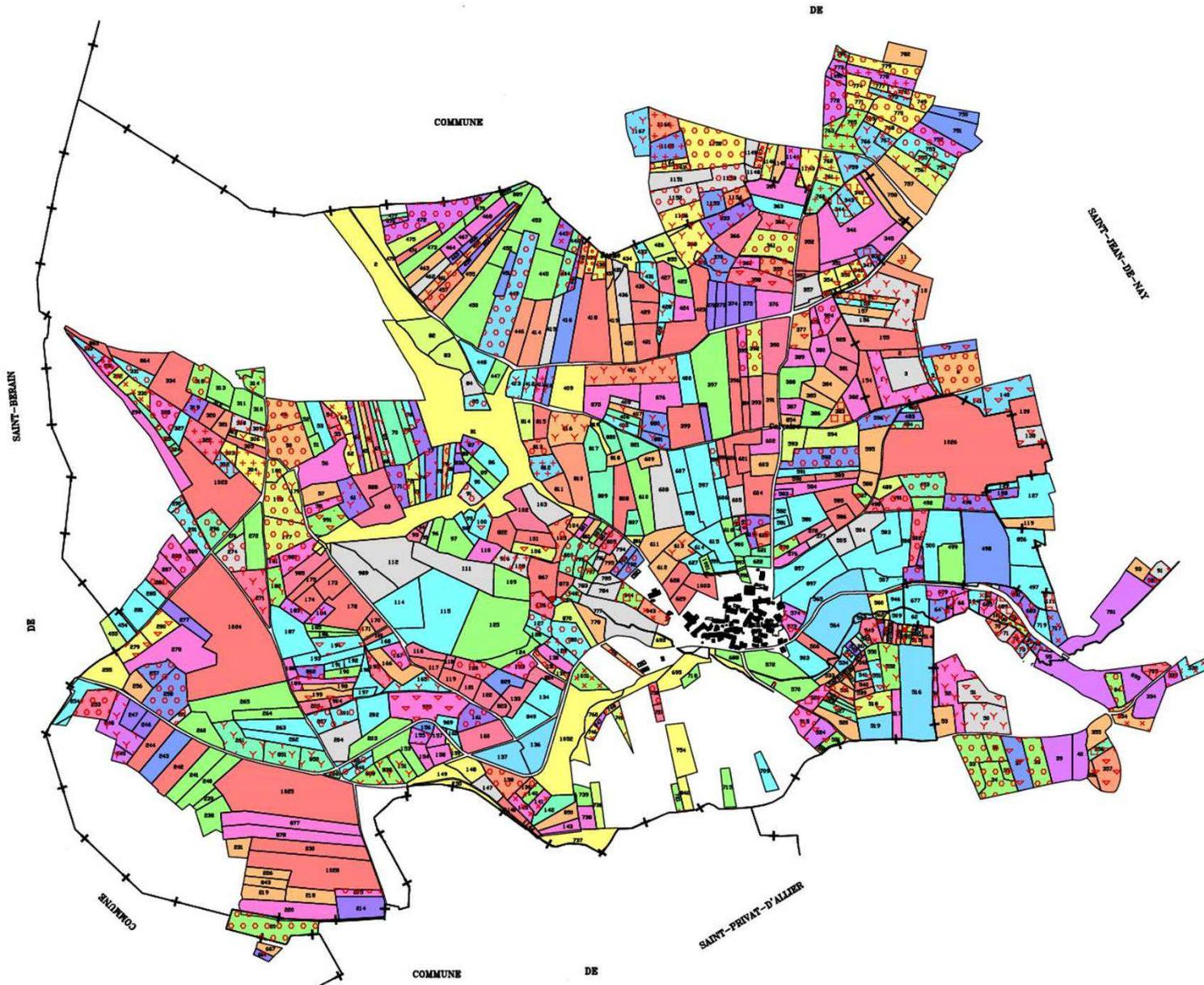
CARTE DU PERIMETRE PROPOSE



Secteurs étudiés
mais exclus du
périmètre proposé

LE VERNET, SAINT-BERAIN,
SAINT-JEAN-DE-NAY, SAINT-PRIVAT-D'ALLIER

Carte des Propriétaires
sur le périmètre proposé



LES MESURES DE PROTECTION A ENVISAGER

Dans la mesure où la procédure des ECIR n'entraîne aucun travaux type « travaux connexes » comme en Aménagement Foncier Agricole et Forestier, il n'y a pas d'étude d'impact.

Cependant, dans le cadre des échanges ou cessions d'immeubles ruraux, il faudra veiller à ce que les agriculteurs ne fassent pas de travaux d'arasement de talus, d'arrachage de haies, d'arbres, de murs, sans autorisation des propriétaires et de l'administration (DDT, OFB...).