

SEANCE DU VENDREDI 16 FEVRIER 2024

Le vendredi 16 février 2024, à 14h00, dans la salle des fêtes de Vaunac, s'est réunie la Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier (CIAF) dont la composition a été modifiée par arrêté du Président du Conseil départemental de la Dordogne n°338468 du 27 février 2023, en application du titre II du livre I du Code Rural, notamment ses articles L.121-2 et suivants, sous la présidence de Monsieur Alain LESPINASSE, Commissaire enquêteur.

Sur convocation de Monsieur le Président :

ETAIENT PRESENTS :

- Maire et Conseillers municipaux de Négrondes :

Mme Françoise DECARPENTRIE
Mme Annie SEES
Mme Maryse AMBERT

- Maire et Conseillers municipaux de Lempzours :

Mme Thérèse CHASSAIN
M. Guillaume REBEYROL
M. Jean-Paul BLANCHARD

- Maire et Conseillers municipaux de Vaunac :

M. Jean-Claude JUGE
M. Pierre ROUSSEAU

- Maire et Conseillers municipaux d'Eyzerac :

M. Claude BOST
Mme Annick BAPPEL
Mme Françoise LATOUR

- Membre représentant le Conseil départemental :

—

- Membres propriétaires forestiers élus par le Conseil municipal de Négrondes :

Mme Marie-Claude MEYNARD
Mme Gisèle LHOTE

- Membres propriétaires forestiers élus par le Conseil municipal de Lempzours :

M. Jérôme DONNETTE

- Membres propriétaires forestiers élus par le Conseil municipal de Vaunac :

M. Pascal PEYRONET
M. Fabrice BASTIDE

- Membres propriétaires forestiers élus par le Conseil municipal d'Eyzerac :

M. Alain CAILLAUD
Mme Nicole PICHAUD
M. René JULLY

- Membres propriétaires de biens fonciers non bâtis désignés par le Conseil municipal de Négrondes :

M. Jean-Pierre PAPON
M. Guy MEYNARD
M. François MEYNARD

- Membres propriétaires de biens fonciers non bâtis désignés par le Conseil municipal de Lempzours :

M. Xavier DE MAILLARD
M. Michel LAGRANGE

- Membres propriétaires de biens fonciers non bâtis désignés par le Conseil municipal de Vaunac :

M. Nicolas DUBREUIL
M. Guy DUMAS
M. David JOYAUX
M. Dominique BERNOUILLET

- Membres propriétaires de biens fonciers non bâtis désignés par le Conseil municipal d'Eyzercac :

M. Frédéric GIBEAU

- Membres propriétaires forestiers désignés par la Chambre d'Agriculture sur présentation du CRPF – Négrondes :

M. Marcel-Henri BASPEYRAS-GOINAUD
M. Christian FONTAINE

- Membres propriétaires forestiers désignés par la Chambre d'Agriculture sur présentation du CRPF – Vaunac :

M. Jean-Marie FAURE
M. Daniel MAGNE

- Membres propriétaires forestiers désignés par la Chambre d'Agriculture sur présentation du CRPF – Eyzercac :

M. Philippe MAURY

- Membres propriétaires forestiers désignés par la Chambre d'Agriculture sur présentation du CRPF – Lempzours :

M. Guy FEYMENDY
M. Gabriel FAURE

- Membres exploitants agricoles en activité désignés par la Chambre d'Agriculture :

M. Serge MOREAU
M. Pierre BOST
M. Nicolas DUSSUTOUR
M. Simon TARRADE

- Membres qualifiés en matière de protection de la faune, de la flore et de la nature :

M. Aurélien FEVRIER
M. Michel AMBLARD
M. Jean-Bernard DESCHAMPS
M. François FILLON
M. Dominique BORDERIE

- Représentant des services fiscaux (Cadastre)

M. Éric TRIKI

- Représentants des services techniques du Département

Mme Joëlle REYTIER

ASSISTAIENT A TITRE CONSULTATIF :

M. Philippe COUTURE, Cabinet ECTAUR
M. William JACONELLI, Cabinet ECTAUR

ETAIENT EXCUSES :

Mme Isabelle HYVOZ, Conseillère départementale
M. Yannick LE PIERRES, Conseiller municipal de Lempzours

Mme Audrey LACAZE-THONAT, de la Direction de l'Environnement et du Développement Durable du Conseil

COMMISSION INTERCOMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE : EYZERAC-LEMPZOURS- NEGRONDES-VAUNAC	PROCES-VERBAL DE SEANCE	Le Président Alain LESPINASSE
---	--	---

départemental, remplissait les fonctions de secrétaire de la commission.

Monsieur le Président déclare ouverte la séance et fait connaître l'ordre du jour suivant :

1. Présentation et validation du diagnostic parcellaire (classement) ;
2. Détermination et validation des valeurs d'échanges ;
3. Organisation de la consultation publique relative au classement ;
4. Questions diverses.

1. Présentation et validation du diagnostic parcellaire (classement) ;

M. Philippe COUTURE explique que le diagnostic forestier est le fruit d'un « travail collectif, réalisé sans a priori et dans le but d'être le plus exhaustif possible. Ce classement permet de savoir ce qu'il y a sur chaque parcelle et de déterminer les droits de chacun sur leurs parcelles. Chaque propriétaire pourra émettre des observations lors de la consultation publique organisée en avril prochain ».

M. William JACONELLI prend la parole pour préciser que le classement a été réalisé pendant quinze jours en novembre.

Il rappelle que le périmètre comprend la commune de Lempzours dans sa totalité ainsi qu'une partie des communes de Négrondes, Vaunac et Eyzérac.

M. JACONELLI remercie tous ceux qui ont participé au classement : « le classement s'est traduit par un parcours à pieds de 230 kms. Le périmètre a été divisé en quartiers. Des propriétaires ont fait plusieurs quartiers de façon à homogénéiser le travail à l'échelle du périmètre ».

Il explique qu'à l'issue du classement, 92 catégories et 2 922 références ont été identifiées.

M. JACONELLI poursuit en présentant quelques données globales à l'échelle du périmètre :

- 420 ha (soit 28% de la surface boisée) de friches, coupes et de régénération naturelle (RGN) ;
 - Friches : 34 ha – 8%
 - Coupes : 64 ha – 15%
 - RGN : 322 ha – 77%
- 169 ha de pinèdes de qualité
- 269 ha de petits feuillus (chênes en dessous de 30 cm de diamètre par exemple)
- 44,97 ha de gros feuillus (chênes entre 30 et 40 cm de diamètre par exemple)
- 60% de la surface boisée (903 ha/1 483 ha)
 - RGN : 46%
 - Pinèdes : 19%
 - Petits feuillus : 30%
 - Gros feuillus : 5%

Lors des réunions des sous-commissions de mi-janvier, les quatre sous-commissions ont proposé des valeurs pour chaque nature de culture. Le travail du géomètre a consisté ensuite à homogénéiser les propositions

COMMISSION INTERCOMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE : EYZERAC-LEMPZOURS- NEGRONDES-VAUNAC	PROCES-VERBAL DE SEANCE	Le Président Alain LESPINASSE
---	--	---

de valeurs en revenant auprès des communes pour leur présenter un tableau final. (Se référer au document joint en annexes). « Ce sont des valeurs à l'hectare. La valeur vénale est une valeur d'échange qui ne doit pas être confondue avec la valeur marchande ».

Ces valeurs seront utilisées pour proposer des échanges équilibrés. L'objet de la consultation à venir sera donc de s'assurer que les propriétaires adhèrent à ce classement. « On espère que les propriétaires seront nombreux à venir nous rencontrer lors des permanences de la consultation publique. Il est indispensable que les propriétaires se mobilisent. »

M. COUTURE présente ensuite le contenu du dossier qui sera mis à la consultation publique et en particulier les différentes cartographies.

« Chaque propriétaire va recevoir en amont de la consultation publique, un Bulletin Individuel dressant le détail de ses parcelles au sein du périmètre. Il sera demandé à chaque propriétaire de vérifier ses coordonnées, ses droits concernant les parcelles (ex : biens propres, en communauté, en indivision). On demande à tous les propriétaires de vérifier leurs états civils et le cas échéant, de nous communiquer la copie de leurs actes (ex : naissance, mariage, divorce, décès). Ensuite, il y a l'état des parcelles présumées appartenir au propriétaire avec la valeur vénale associée ».

Un mémoire explicatif sera communiqué à chaque propriétaire comme clé de lecture de leurs bulletins individuels. (Se référer au document joint en annexes).

Ces documents leurs seront adressés par le Département, par courrier en Recommandé avec Accusé Réception.

M. COUTURE poursuit en précisant que les propriétaires qui ne seront pas d'accord avec le classement pourront l'écrire dans les registres d'observations mis à leur disposition en mairies.

Ces observations feront l'objet d'une pré-étude par les sous-commissions et pourront éventuellement donner lieu à des retours sur le terrain. M. COUTURE insiste sur la nécessité de porter par écrit ses observations.

Chaque observation donnera ensuite lieu à une décision de la CIAF. Les décisions de la CIAF seront retranscrites dans le procès-verbal de la réunion de la Commission et seront affichées en mairies et publiées sur le site Internet du Département.

2. Détermination et validation des valeurs d'échanges ;

M. JACONELLI présente le tableau harmonisé des valeurs.

M. COUTURE explique que les valeurs ont été attribuées à l'hectare. Il détaille ensuite la grille des valeurs par nature de culture.

« Ces valeurs en points ont été travaillées et décidées par les personnes qui sont allées sur le terrain ».

M. COUTURE rappelle que les échanges se feront à l'échelle des comptes de propriété et non parcelle par parcelle. Il précise que lors de la consultation publique d'avril, chaque propriétaire sera interrogé au sujet de ses souhaits d'échanges, d'achats ou de ventes.

3. Organisation de la consultation publique relative au classement ;

La consultation est prévue du lundi 8 avril au mardi 7 mai. Les documents seront adressés début mars par le Département. Il est précisé que les propriétaires recevront un avis de consultation publique détaillant les jours et lieux des permanences. (Se référer à l'avis de consultation publique en annexes).

4. Questions diverses

M. DE MAILLARD souhaite savoir si les propriétaires seront informés des noms des membres de la CIAF pour qu'ils puissent se renseigner auprès d'eux. Il lui est répondu que la composition de la CIAF est disponible en mairies et sur le site Internet du Département.

M. COUTURE rappelle qu'il arrive souvent que des propriétaires choisissent de ne pas participer en pensant que leurs parcelles ne feront ainsi pas l'objet de modifications. C'est faux. « C'est une opération d'intérêt général. Il est indispensable de prendre contact avec les géomètres. »

M. COUTURE rappelle les règles d'échanges : « on ne peut échanger que des parcelles qui ont une valeur équivalente, sauf accord express des propriétaires ».

Quelle est la valeur du point en euro ? M. COUTURE répond qu'il s'agit d'une valeur d'échange. « L'intérêt de le convertir en euro c'est quand un propriétaire veut vendre. L'expérience démontre que la valeur d'échange sert de base aux ventes et le prix de vente se situe en général autour de 20% de plus ».

M. COUTURE rappelle ensuite la procédure de cessions de petites parcelles. « Lors de la consultation publique, chaque propriétaire sera informé de cette procédure. Le but est de faciliter les cessions de ces petites parcelles. »

Mme DE CARPENTRIE se demande si la valeur en points ne serait pas source de confusion. M. COUTURE répond que « ces valeurs en points n'existent que dans le cadre de l'AFAFE. Une fois l'opération terminée, ces valeurs n'existeront plus. L'expérience montre que les propriétaires arrivent à faire la part des choses et ne s'y trompent pas. Ces valeurs ne seront pas reprises par les services fiscaux par exemple. »

M. COUTURE informe qu'un avion est passé fin janvier pour permettre un bornage précis des grandes masses (domaine public, chemins, ruisseaux). Ces relevés permettront de déterminer la superficie exacte à répartir entre tous les propriétaires. Il précise que ses techniciens sont venus sur le terrain pour implanter des pivots afin de calculer la superficie de tout le périmètre et de le délimiter matériellement. « Nous fournirons aux mairies et au Département le relevé de chaque voirie. Nous aviserons également les propriétaires riverains qui ne sont pas dans le périmètre pour qu'ils valident les bornes posées. Le but est de pouvoir fixer les limites du périmètre ».

M. JACONELLI présente les points implantés pour déterminer les limites du périmètre sur une carte (ex : entre Vaunac et Cognac sur l'Isle). Quand il s'agit de limites intercommunales, le géomètre contactera les deux communes pour obtenir également leurs accords.

« Ces bornes sont provisoires. Ce sont des points de repère. Surtout, ne les enlevez pas ! »

Il est question du projet d'extension de carrière sur la commune de Lempzours. Il est demandé si une parcelle objet d'une convention avec la carrière obtient de ce fait une plus-value. M. COUTURE lui répond que ces parcelles seront réattribuées d'office et ne seront donc pas valorisées.

COMMISSION INTERCOMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE : EYZERAC-LEMPZOURS- NEGRONDES-VAUNAC	PROCES-VERBAL DE SEANCE	Le Président Alain LESPINASSE
---	--	---

M. COUTURE se dit très satisfait du travail et de l'implication des propriétaires au sein des sous-commissions.

M. JUGE rappelle que les élus seront présents pour accompagner les propriétaires tout au long de l'opération.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Président remercie les membres présents et lève la séance à 15h30.

La Secrétaire,

Le Président,

A. LACAZE-THONAT



A. LESPINASSE

