Commission Communale d'aménagement foncier
de PRAILLES

Dossier d'enquête publique sur le projet d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental de PRAILLES avec extension sur LA COUARDE

MÉMOIRE JUSTIFICATIF DES ÉCHANGES PROPOSÉS

(en application de l'Article R123-10 du Code Rural et de La Pêche Maritime)

GÉOUEST
SUSSET & ASSOCIES
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

www.geouest.fr

26 rue J.Y Cousteau ◆ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél 02 51 37 27 30 ◆ contact@geouest.fr



1. PREAMBULE

Le présent mémoire a trait au projet d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (AFAFE) de PRAILLES avec extension sur la Commune de LA COUARDE. La zone aménagée s'étend sur un périmètre d'environ 1481 ha (superficie cadastrale).

Le projet d'AFAFE est le résultat des modifications apportées à la suite de la consultation des propriétaires sur « l'avant-projet ». Ce projet sera éventuellement revu afin d'intégrer les modifications que décidera la Commission Communale à l'issue de l'enquête publique et le cas échéant les ultimes modifications que décidera la Commission Départementale. Il deviendra alors le plan définitif dont le Président du Conseil Départemental ordonnera le dépôt en mairie.

Le projet a été examiné par la Commission dans sa séance du 3 juillet 2018 dont le procès-verbal de séance sera également une des pièces du dossier d'enquête.

2. RAPPEL DES DIFFERENTES PHASES QUI ONT CONDUIT A LA REALISATION DE CE PROJET

2.1. L'Etude d'aménagement Foncier

Cette étude a été réalisée par le bureau d'études en environnement ATLAM entre Mars 2012 et Juin 2014.

L'aire d'étude portait sur la totalité du territoire communal soit environ 1815 ha de superficie cadastrale.

Cette phase préalable a été l'occasion de rappeler les règles de fond du Code rural et de la pêche maritime au sujet de l'AFAFE et de mettre en évidence les enjeux environnementaux du territoire afin d'élaborer le cadre de leur préservation (schéma directeur de l'environnement).

RAPPEL DES TEXTES

Article L 123-1 *: L'aménagement foncier agricole et forestier, applicable aux propriétés rurales non bâties, se fait au moyen d'une nouvelle distribution des parcelles morcelées et dispersées.*

Il a principalement pour but, par la constitution d'exploitations rurales d'un seul tenant ou à grandes parcelles bien groupées, d'améliorer l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis. Il doit également avoir pour objet l'aménagement rural du périmètre dans lequel il est mis en œuvre.

Sauf accord des propriétaires et exploitants intéressés, le nouveau lotissement ne peut allonger la distance moyenne des terres au centre d'exploitation principale, si ce n'est dans la mesure nécessaire au regroupement parcellaire…

Article L 123-4 (extrait) *: Chaque propriétaire doit recevoir, par la nouvelle distribution, une superficie globale équivalente, en valeur de productivité réelle, à celle des terrains qu'il a*

[Mémoire Justificatif des échanges proposés]

apportés, déduction faite de la surface nécessaire aux ouvrages collectifs mentionnés à l'article L 123-8 et compte tenu des servitudes maintenues ou créées...et…Sauf accord exprès des intéressés, l'équivalence en valeur de productivité réelle doit, en outre, être assurée par la commission communale dans chacune des natures de culture qu'elle aura déterminées. Il peut toutefois être dérogé, dans les limites qu'aura fixées la commission départementale pour chaque région agricole du département, à l'obligation d'assurer l'équivalence par nature de culture…

L'étude d'aménagement dresse également l'état initial du territoire concerné, notamment pour les trois volets suivants :

- Volet Agricole et Foncier : Il traite de la propriété foncière et du type d'agriculture pratiqué sur le périmètre.
- Volet Aménagement du Territoire : Il décrit les caractéristiques socio-économiques des communes incluses dans le périmètre (démographie, la présence de villages, hameaux,…) mais également l'existence de documents d'urbanisme pouvant engendrer des enjeux particuliers sur le futur aménagement foncier. L'identification de l'ensemble des voies de communication présente sur le périmètre est également traitée dans ce volet.
- Volet Environnement : Ce volet particulièrement conséquent tient lieu de l'état initial de l'étude d'impact et aborde notamment les rubriques géologie, topographie, hydrologie, continuités écologiques, faune/flore/habitats et les mesures de protection environnementales présente sur le périmètre, la structure bocagère (haie, arbres,..), les autres éléments d'occupation du sol (bois, prairie, zone humide, pré verger,..) et l'environnement culturel, patrimoine bâti avec ses différents zonages de protection.

2.2. L'Enquête sur le mode d'aménagement, le périmètre et les prescriptions environnementales.

Elle a eu lieu du **26 Août 2014 au 26 Septembre 2014** en mairie de Prailles.

La Commission Communale d'Aménagement Foncier a examiné les 14 observations et réclamations lors de sa séance du **5 Novembre 2014**.

2.3. L'arrêté ordonnant l'opération d'aménagement foncière agricole forestier et environnemental

La Commission permanente du Conseil Départemental des Deux-Sèvres a ordonné par **délibération du 12 octobre 2015** les opérations d'aménagement foncier agricole forestier et environnemental sur le territoire de la commune de Prailles avec extension sur la Couarde et en a fixé le périmètre pour une surface cadastrale, hors domaine public, de l'ordre de 1481 ha.

Préalablement à cette délibération, les prescriptions environnementales du schéma directeur avaient donné lieu à un arrêté préfectoral en date du **4 Août 2015**

2.4. Le classement des sols

La Commission Communale d'aménagement foncier a opéré le classement et l'estimation des parcelles soumises aux opérations d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier entre **Décembre 2015 et Avril 2016**.

[Mémoire Justificatif des échanges proposés]

Ces opérations ont pour but d'établir la valeur de productivité réelle des apports de chaque propriétaire et permettre ainsi la comparaison des terrains échangés lors de l'élaboration du nouveau parcellaire.

A noter que le classement ainsi réalisé, tient compte uniquement de la valeur productive des sols et est donc différent du classement figurant à la matrice cadastrale. En effet, ce dernier, dont le but est de servir de base à l'impôt foncier, repose sur la valeur locative des terres dont les principales considérations sont les suivantes :

- facilité d'accès
- facilité d'exploitation
- éloignement du centre d'exploitation
- valeur de productivité

Le projet de classement, approuvé par la CCAF le **7 Avril 2016**, a été réalisé en plusieurs étapes avec des travaux confectionnés par la CCAF, la Sous-Commission, les propriétaires et les exploitants.

2.4.1. Nature de culture

Celles-ci sont déterminées en fonction de la vocation naturelle du sol.

Cette détermination est importante car elle permet d'assurer l'équilibre du compte de chaque propriétaire par nature de culture.

Ainsi par nature de culture, le compte de propriété doit être équilibré à +/- 20% près en valeur, sauf par dérogation si la surface d'une nature de culture est inférieure à 50 ares.

A noter que cette dérogation n'est pas applicable si un propriétaire possède une seule nature de culture.

A l'exception des éventuels besoins pour les ouvrages collectifs, le compte de propriété doit retrouver la même valeur de productivité à +/- 1% près et une surface totale équivalente à +/- 10% près.

Sur proposition de la Sous-Commission, la CCAF a décidé de retenir, 3 natures de culture :

- TERRE
- PRE
- BOIS

2.4.2 Classes par nature de culture

Le nombre de classes varie selon les différentes qualités du sol à l'intérieur de chaque nature de culture.

Afin de tenir compte de ces diversités et permettre un classement cohérent, la commission a décidé de retenir :

- 8 classes pour les Terres
- 5 classes pour les Prés
- 3 classes pour les Bois

a. TERRES

T1	Terres très profondes (50 cm et plus), saines, faciles à travailler, sans contrainte où tout type de cultures est possible. Excellent ressuyage 2 à 3 jours maxi. Très bon potentiel
T2	Terres profondes (40 à 50 cm), saines, faciles à travailler, où tout type de cultures est possible .Ressuyage inférieur à 1 semaine.
T3	Terres profondes (35 à 40 cm) où tout type de cultures est possible. Ressuyage 1 à 2 semaines.
T4	Terres peu profondes (25 à 35 cm) humides et/ou séchantes avec présence de cailloux. Terres nécessitant du drainage. Temps de ressuyage supérieur à 2 semaines.
T5	Terres très humides ou très séchantes avec pierres. Profondeur de 20 à 25 cm. Terres nécessitant du drainage. Mauvais ressuyage.
T6	Terres très humides, pierreuses et sans profondeur (20 cm).Terres limite labourables
T7	Coteaux exploités. Terre sèche sans profondeur ou très humide. Non labourable.
T8	Terres inexploitables et non productives (rues-chemins-carrière…)

b. PRES

P1	Pré de type bord de rivière, terre profonde, franche et saine.
P2	Pré de bonne qualité, terre moins profonde et saine ou pré précoce séchant sans herbe l'été.
P3	Pré humide et marécageux avec un peu de joncs.
P4	Pré très humide sans valeur avec joncs et broussailles ou pré sec sur coteaux et rochers.
P5	Etangs-mares.

c. BOIS

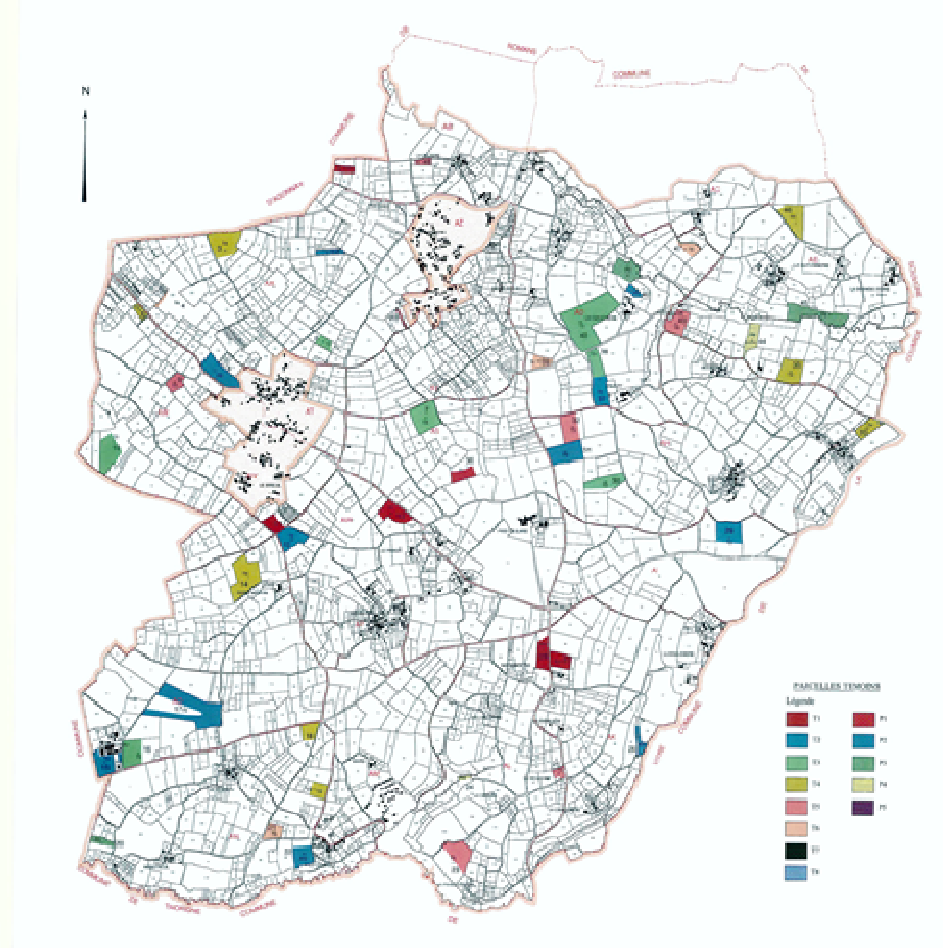
B1	Bois de travail : futaie, peupliers, châtaigniers, acacias
B2	Bois de chauffage
B3	Taillis friches

2.4.3 Parcelles témoins

Pour permettre de classer tout le territoire, des parcelles références appelées "parcelles témoins" ont été choisies à l'intérieur du périmètre.

Ces parcelles ou parties de parcelles doivent être relativement homogène et couvrir tout le territoire.

49 parcelles témoins ont été choisies sur tout le périmètre avec 37 pour la nature Terre et 12 pour la nature Pré. Ces parcelles témoins ont fait l'objet d'une visite sur le terrain par la Sous-Commission avec un sondage afin de s'assurer de la cohérence à l'échelle du territoire aménagé.



PARCELLES TEMOINS

N°	*Clas-sement*	*Commune*	*Section*	*N°*	*Surface*	*Lieu dit*	*Propriétaire*	*Exploitant*
1	T1	**PRAILLES**	AB	90	00.44.95	Pas du Loup Nord	Mme GRASSET	*PHELIPPEAU Jacques*
11	T1	**PRAILLES**	AV	116p	0.86.48	Le Breuil	Mr BRANGER Michel	*PHELIPPEAU Jacques*
13	T1	**PRAILLES**	AR	20p	1.52.54	La Plaine de Prailles	Mme DUTOIS M.	*GAEC LE MAGNOLIA*
27	T1	**PRAILLES**	AK	30	1.12.80	L'Ormeau Guiot Sud	Mr FOISSEAU Michel	*GAEC DES VAUBOIS*
28	T1	**PRAILLES**	AL	67p	1.18.95	Maisoncelle	Communauté DAVID	*GAEC LE MAGNOLIA*
2	T2	**PRAILLES**	AX	59	00.39.85	Plaine du Moulin à Vent	Consorts AUBOUIN	*PHELIPPEAU Jacques*
12	T2	**PRAILLES**	AR	107	1.78.20	Le Boineau	Mr METAIS André	*GELOT Patrick*
15	T2	**PRAILLES**	AO	147p	1.47.91	Le Clouzeau	Mr GUYON Daniel	*GUYON Daniel*
29	T2	**PRAILLES**	AI	25p	1.99.66	La Pièce	Communauté DAVID	*GAEC LE MAGNOLIA*

[Mémoire Justificatif des échanges proposés]

37	T2	**PRAILLES**	AD	171p	1.66.65	Maulay	Mlle DUPUIS Yvette	*GUYON Daniel*
6	T3	**PRAILLES**	AX	131p	0.58.17	La Dame	Mme LEMMET E.	*MERLET Alain*
7	T3	**PRAILLES**	AS	98	2.50.40	La Minée	VINATIER René	*PHELIPPEAU Louis-Marie*
10	T3	**PRAILLES**	AW	87p	2.18.85	Griffier	Mr GUERIN Gilles	*GUERIN Gilles*
16	T3	**PRAILLES**	AO	23p	1.93.67	Le Clouzeau	Mr GUYON Daniel	*GUYON Daniel*
30	T3	**PRAILLES**	AH	140p	1.66.04	Le Genet	Consorts DUPUIS	*GUYON Daniel*
38	T3	**PRAILLES**	AD	171p	1.13.35	Maulay	Mlle DUPUIS Yvette	*GUYON Daniel*
40	T3	**PRAILLES**	AD	151	6.33.30	La Gaucherie	Consorts PHELIPPEAU	*PHELIPPEAU Louis-Marie*
3	T4	**PRAILLES**	AX	23p	2.55.97	Pièce de l'Alouette	Mr ESTRADE René	*PHELIPPEAU Louis-Marie*
5	T4	**PRAILLES**	AW	20	00.45.40	Fief du Mailloche	Mr BRANGER Michel	*PHELIPPEAU Jacques*
14	T4	**PRAILLES**	AO	71	3.24.50	Les Brulis	Mr WOWK Jean	*EARL LE LAMBON*
18	T4	**PRAILLES**	AN	82p	0.95.59	La Gainnerlerie	Consorts POMMIER	*EARL LE LAMBON*
19	T4	**PRAILLES**	AN	91p	0.85.02	La Plaine du Lac	Consorts POMMIER	*EARL LE LAMBON*
33	T4	**LA COUARDE**	ZA	104	1.07.67	La Justice	Mr MOREAU René	
35	T4	**PRAILLES**	AE	70	1.87.10	Le Grand Fromenteau	Mr ROUSSEAU Louis	*HAUDEBAULT Bruno*
46	T4	**PRAILLES**	AE	2p	2.02.36	Le Carrefour	Mme ANDREAU M.	*HAUDEBAULT Bruno*
9	T5	**PRAILLES**	AW	40	00.86.70	Les Chaumes Ouest	Mr BONNET Jean	*EARL LE LAMBON*
23	T5	**PRAILLES**	AL	173p	1.97.43	La Grière	Consorts SABOURIN	*GAEC LE MAGNOLIA*
25	T5	**PRAILLES**	AL	213p	0.39.94	Le Trotignon	Consorts AUMONIER	*AUMONIER Isabelle*
32	T5	**PRAILLES**	AH	135p	1.71.53	Le Genet	Mlle DUPUIS Yvette	*GUYON Daniel*
43	T5	**PRAILLES**	AE	96	1.50.70	Roussillon	Consorts AUBOUIN	*HAUDEBAULT Bruno*
48	T5	**PRAILLES**	AB	75p	0.40.23	La Rezière	Consorts VAURY	*VAURY Dany*
49	T5	**PRAILLES**	AX	118	00.14.68	Le Brisson	Mme SIMMONET	
4	T6	**PRAILLES**	AX	203p	0.19.84	Les Vallées Ouest	Consorts GRASSET	*GAEC DEUX OLIVIERS*
21	T6	**PRAILLES**	AN	102	00.92.40	Pied l'Ouaille	Consorts RENAUD	*EARL LE LAMBON*
39	T6	**PRAILLES**	AD	184p	0.71.14	La Gaucherie	Consorts PHELIPPEAU	*PHELIPPEAU Louis-Marie*
47	T6	**PRAILLES**	AD	125p	0.70.20	La Gravette Sud	Consorts AUBOUIN	*HAUDEBAULT Bruno*
36	P1	**PRAILLES**	AS	114p	0.98.87	La Minée	Communauté JUCHAULT	*EARL LE PINIER*
8	P2	**PRAILLES**	AX	171	2.20.32	La Rivière de Prailles	Mr BRANGER Maurice	*MERLET Alain*
17	P2	**PRAILLES**	AO	27p	5.34.89	Le Clouzeau	Mr GUYON Daniel	*GUYON Daniel*
22	P2	**PRAILLES**	AN	105p	1.34.29	Pied l'Ouaille	Consorts POMMIER	*EARL LE LAMBON*
26	P2	**PRAILLES**	AK	90p	0.51.79	Lussaudière	Mr BAUDOUIN Patrice	*SCEA DE LUSSAUDIERE*
31	P2	**PRAILLES**	AH	132	2.39.20	Le Genet	Consorts GUYON	*GUYON Daniel*
42	P2	**PRAILLES**	AD	137	00.41.90	La Gaucherie	Consorts PHELIPPEAU	*PHELIPPEAU Louis-Marie*
20	P3	**PRAILLES**	AN	227p	0.56.65	Bellevue	Mme COURT G.	*EARL LE LAMBON*
41	P3	**PRAILLES**	AD	143p	1.56.07	La Gaucherie	Consorts PHELIPPEAU	*PHELIPPEAU Louis-Marie*
45	P3	**PRAILLES**	AE	38	2.39.10	La Rivière du Roussillon	Consorts AUBOUIN	*HAUDEBAULT Bruno*
24	P4	**PRAILLES**	AL	14p	0.18.64	Pré de la Fontaine	Mme BROSSARD	*SERPIN Christophe*
44	P4	**PRAILLES**	AE	82	1.21.80	Le Vieux Bourgneuf	HAUDEBAULT Bruno	*HAUDEBAULT Bruno*



2.4.4 Classement des sols sur tout le territoire

Le classement sur le reste du territoire, s'est ensuite réalisé en classant chaque parcelle ou portion de parcelle par comparaison avec les témoins les plus proches.

Ce travail, réalisé sur les mois de Janvier à Mars 2016 avec les propriétaires et exploitants, a été reporté sur les plans cadastraux avec une couleur pour chaque classe.

Le résultat du classement sur tout le territoire, laisse apparaître les résultats suivants :

			% de la nature de culture	% du Périmètre
CLASSEMENT TERRE		1002 83 71		67,75%
Terre 1	T1	83 52 20	8,33%	
Terre 2	T2	150 76 08	15,03%	
Terre 3	T3	342 66 69	34,17%	
Terre 4	T4	280 57 73	27,98%	
Terre 5	T5	113 22 12	11,29%	
Terre 6	T6	19 83 82	1,98%	
Terre 7	T7	7 33	0,01%	
Terre 8	T8	12 17 74	1,21%	

			% de la nature de culture	% du Périmètre
CLASSEMENT PRE		411 76 36		27,82%
Pré 1	P1	20 85 10	5,06%	
Pré 2	P2	229 45 32	55,72%	
Pré 3	P3	126 16 93	30,65%	
Pré 4	P4	30 29 77	7,36%	
Pré 5	P5	4 99 24	1,21%	

			% de la nature de culture	% du Périmètre
CLASSEMENT BOIS		65 52 82		4,43%
Bois 1	B1	25 07 42	38,26%	
Bois 2	B2	27 34 87	41,74%	
Bois 3	B3	13 10 53	20,00%	

VALEUR - ESTIMATION

En fixant une valeur à l'hectare de la classe la plus élevée (2000 points), la commission communale a défini la valeur à l'hectare des autres classes.

La base de cette estimation a été faite sur le principe suivant :

Pour obtenir l'équivalent de 1 ha de 1ère classe, quelle superficie de 2ème classe peut-on échanger ?

Cette surface étant déterminée, un simple calcul donne la valeur à l'hectare.

Cette même opération, renouvelée entre la 2ème et 3ème classe et ainsi de suite, donne les valeurs suivantes :

TERRES	1ère classe	:	2000	points soit	1 ha 00 a 00 ca	de 1ère classe
	2ème classe	:	1900	points soit	95 a 00 ca	de 1ère classe
	3ème classe	:	1750	points soit	87 a 50 ca	de 1ère classe
	4ème classe	:	1600	points soit	80 a 00 ca	de 1ère classe
	5ème classe	:	1400	points soit	70 a 00 ca	de 1ère classe
	6ème classe	:	1050	points soit	52 a 50 ca	de 1ère classe
	7ème classe	:	600	points soit	30 a 00 ca	de 1ère classe
	8ème classe	:	200	points soit	10 a 00 ca	de 1ère classe
PRES	1ère classe	:	1500	points soit	1 ha 00 a 00 ca	de 1ère classe
	2ème classe	:	1300	points soit	86 a 67 ca	de 1ère classe
	3ème classe	:	1000	points soit	66 a 67 ca	de 1ère classe
	4ème classe		600	points soit	40 a 00 ca	de 1ère classe
	5ème classe	:	200	points soit	13 a 33 ca	de 1ère classe
BOIS	1ère classe	:	1500	points soit	1 ha 00 a 00 ca	de 1ère classe
	2ème classe	:	1000	points soit	66 a 67 ca	de 1ère classe
	3ème classe	:	500	points soit	33 a 33 ca	de 1ère classe

TABLEAU D'EQUIVALENCE CLASSEMENT PRAILLES

Classe	Valeur/ha	TERRES	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
T1	2000	Pour 1 ha de T1,on échangerait	1,0000	1,0526	1,1429	1,2500	1,4286	1,9048	3,3333	10,0000
T2	1900	Pour 1 ha de T2,on échangerait	0,9500	1,0000	1,0857	1,1875	1,3571	1,8095	3,1667	9,5000
T3	1750	Pour 1 ha de T3,on échangerait	0,8750	0,9211	1,0000	1,0938	1,2500	1,6667	2,9167	8,7500
T4	1600	Pour 1 ha de T4,on échangerait	0,8000	0,8421	0,9143	1,0000	1,1429	1,5238	2,6667	8,0000
T5	1400	Pour 1 ha de T5,on échangerait	0,7000	0,7368	0,8000	0,8750	1,0000	1,3333	2,3333	7,0000
T6	1050	Pour 1 ha de T6,on échangerait	0,5250	0,5526	0,6000	0,6563	0,7500	1,0000	1,7500	5,2500
T7	600	Pour 1 ha de T7,on échangerait	0,3000	0,3158	0,3429	0,3750	0,4286	0,5714	1,0000	3,0000
T8	200	Pour 1 ha de T8,on échangerait	0,1000	0,1053	0,1143	0,1250	0,1429	0,1905	0,3333	1,0000

Classe	Valeur/ha	PRES	P1	P2	P3	P4	P5
P1	1500	Pour 1 ha de P1,on échangerait	1,0000	1,1538	1,5000	2,5000	7,5000
P2	1300	Pour 1 ha de P2,on échangerait	0,8667	1,0000	1,3000	2,1667	6,5000
P3	1000	Pour 1 ha de P3,on échangerait	0,6667	0,7692	1,0000	1,6667	5,0000
P4	600	Pour 1 ha de P4,on échangerait	0,4000	0,4615	0,6000	1,0000	3,0000
P5	200	Pour 1 ha de P5,on échangerait	0,1333	0,1538	0,2000	0,3333	1,0000

Classe	Valeur/ha	BOIS	B1	B2	B3
B1	1500	Pour 1 ha de B1,on échangerait	1,0000	1,5000	3,0000
B2	1000	Pour 1 ha de B2,on échangerait	0,6667	1,0000	2,0000
B3	500	Pour 1 ha de B3,on échangerait	0,3333	0,5000	1,0000

Ce projet de classement des terres et reconnaissance des propriétaires réels a été soumis à une consultation publique du **24 Mai au 24 Juin 2016** où le Président de la CCAF et le géomètre ont assuré des permanences.
Lors de cette consultation, 3 réclamations ont été formulées dont 1 seule sur le classement des sols. Ces réclamations ont été examinées par le CCAF dans sa séance du **19 septembre 2016**, la commission approuvant ainsi le classement d'une manière définitive.

2.5. L'AVANT-PROJET

Cette étape officieuse dans la procédure d'AFAFE, est essentielle afin d'obtenir un projet le plus abouti possible en terme de consensus local.

Aussi lors de son élaboration, nous avons privilégié un maximum de concertation avec les propriétaires et exploitants concernés.

Cette étape de l'avant-projet s'est déroulée suivant la chronologie suivante :

Avril-Mai 2016 : Lors de la consultation classement des terres, recueil des souhaits des propriétaires sur les futures attributions

Août à Déc 2017 : Réunions de négociation parcellaire avec les propriétaires par secteurs géographiques avec calcul d'une ou plusieurs variantes et présentation aux intéressés pour le choix

Déc 2017 : Elaboration du programme de travaux connexes en correspondance au projet parcellaire

11 Janvier 2018 : Présentation de l'avant-projet au Conseil Départemental

23 Janvier 2018 : Présentation de l'Avant-Projet à la CCAF pour mise à consultation publique

13 Mars au 23 Mars 2018 : Consultation publique sur l'avant-projet

A noter que lors de cette étape un travail très important de négociation tant au niveau du parcellaire que des travaux connexes, a permis d'obtenir un très large consensus, car suite à la consultation avant-projet, seulement 3 réclamations ont été formulées portant sur le programme de travaux connexes.

La CCAF réunie le **3 Juillet 2018**, a émis un avis sur ces 3 réclamations pour permettre la confection du projet.

2.6. LE PROJET

2.6.1. Les objectifs du projet

Dans sa conception le projet d'AFAFE s'est attaché à respecter les 3 objectifs de la loi de 2005 sur le Développement des Territoires ruraux à savoir :

a. Amélioration des conditions d'exploitation des propriétés rurales
b. Aménagement des territoires communaux
c. Valorisation des espaces ruraux

a. Amélioration des conditions d'exploitation des propriétés rurales

Dans sa conception, le projet d'AFAFE s'est attaché à restructurer les propriétés foncières conformément au code rural et suivant les grands principes suivants :

[Mémoire Justificatif des échanges proposés]

- Regrouper le plus possible les propriétés et du même coup les exploitations qui en découlent ;
- Rapprocher dans la mesure du possible ou bien ne pas éloigner les terres du siège d'exploitation ;
- Desservir chaque îlot de propriété en annulant au maximum les différentes servitudes existantes (exception de certaines parcelles à vocation spéciale : cimetières, bois) ;
- Retrouver la même valeur de productivité réelle

La restructuration parcellaire a permis de valoriser les propriétés foncières, qui pour certaines étaient très morcelées, tout en conservant le cadre bocager du territoire.

Cette restructuration a permis également de régulariser les échanges de culture qui par secteur étaient très nombreux.

b. Aménagement des territoires communaux

La Commune de PRAILLES a souhaité aménager son territoire communal en mettant son schéma de voirie rurale conforme à la réalité du terrain.

Ainsi avant le démarrage du projet un état des lieux a été effectué, reprenant les chemins ruraux disparus ou inutiles et les chemins existants privés, mais qu'il convenait de passer publics.

Ces réseaux étant suffisant pour permettre une desserte rationnelle du territoire, seulement 3 nouveaux chemins ont été créés :

- Le Clouzeau : chemin agricole et pédestre permettant la création d'un nouveau bouclage
- Nouveau tracé du sentier pédestre reliant Bourgneuf à Roussillon
- Nouveau sentier pédestre reliant Barbin à la forêt de l'Hermitain.

Cette modification de la voirie rurale est donc prise en considération conformément à l'article L121.17 du Code Rural et fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal pour l'enquête publique sur le projet d'AFAFE.

La Commune de Prailles a également profité de l'aménagement foncier pour prévoir des emplacements pour les protections incendie de certains villages. Ces réserves sont au nombre de 3 avec les villages d'Hurit, le Chêne et Maisoncelle – la Villebeurre.

Enfin les emplacements à réserver pour la Commune au titre des prescriptions environnementales du schéma directeur ont également été réalisés à travers la restructuration parcellaire :

-boisement à Saint Martin

-boisement au Vigneau

-zone de rétention d'eau à Pied Foulard

Ces différents aménagements ont pu être attribués à la Commune sans prélèvement sur les propriétés, mais à l'aide des surfaces de la Commune (apports, emprises d'anciens chemins)

c. Environnement – Valorisation des espaces naturels

Dans le cadre du projet d'AFAFE, le géomètre s'est attaché à être le garant du respect du schéma directeur de l'environnement. Ainsi tout le long des négociations, les prescriptions environnementales ont toujours été mises en avant au même titre que la modification parcellaire.

Le projet d'AFAFE a été bâti de manière à éviter ou du moins réduire au maximum les impacts sur l'environnement. Ainsi dans les différentes variantes présentées à l'approbation des propriétaires, l'incidence sur le schéma directeur était toujours appréhendée et si les mesures d'évitement ou de réduction n'étaient pas possibles, alors des compensations ont été mises en place.

Ainsi de nombreuses mesures d'évitement ont conduit à maintenir un parcellaire bocager :

- partie Est du périmètre entre la route de Celles et la limite de commune avec la Couarde
- partie Sud avec la vallée du Lambon
- secteur de prairies autour du village d'Argentière avec maintien de la trame bocagère
- maintien de 14 arbres isolés sur des haies à arracher
- arrachage A39 et nouvelle limite PTG50 calculée de manière à conserver 2 arbres existants

Les résultats obtenus en matière environnementale (cf. étude d'impact) soit en conformité avec les prescriptions du schéma directeur annexé à l'arrêté préfectoral avec :

- Le maintien des prairies naturelles, zones humides et zones boisées
- Le maintien du bocage existant conformément aux prescriptions

Dans les cas où l'évitement n'est pas compatible avec un parcellaire cohérent, des mesures compensatoires ont été mises en place avec la reconstitution de 14 365 ml de haies, dont 5 155 ml sur talus à créer. Parmi ces talus, 3 500 ml seront réalisés avec la reconstitution de gites pour les reptiles.
Dans le cadre des travaux connexes, ces talus seront recouverts d'un paillage naturel composé du broyat des souches arrachées. Outre le rôle essentiel pour l'érosion des sols et la qualité de l'eau, la réalisation de ces talus permet de reconstituer immédiatement des nouvelles zones de refuges pour la petite faune en compensation des habitats détruits avec les haies arrachées

2.6.2. Le projet en quelques chiffres

La superficie du périmètre est de l'ordre de 1481 ha dont 14ha en extension sur la commune de la Couarde.

a. Situation ancienne (Apports)

Le nombre de propriétaire compris à l'intérieur du périmètre est de 676 répartis en 372 comptes.

Le nombre de parcelles cadastrales est de 1888, ce qui donne une surface moyenne de 0 ^{ha} 78 ^{a}.

Le nombre de comptes mono-parcellaires en apport est de 117 soit 31%.

Le nombre d'exploitations agricoles est de 44.



Tableau de ventilation des propriétaires suivant les surfaces :

171 comptes de	0 à 1 ha pour	54 ha	moyenne	0 ha 32 a
42 comptes de	1 à 2 ha pour	59 ha		1 ha 40 a
54 comptes de	2 à 5 ha pour	184 ha		3 ha 41 a
43 comptes de	5 à 10 ha pour	309 ha		7 ha 19 a
30 comptes de	10 à 20 ha pour	434 ha		14 ha 47 a
15 comptes de	20 à 50 ha pour	384 ha		25 ha 60 a
1 compte de	50 à 100 ha pour	59 ha		59 ha
0 compte de	100 ha et + pour	0 ha		0 ha

b. Situation nouvelle (Attributions)

Le nombre des parcelles cadastrales est de 901, ce qui donne une surface moyenne de 1 ha 64 a

Tableau de ventilation des propriétaires suivant le nombre de parcelles attributions

Nombre de parcelles attribution	Nombre de comptes	Surface en Ha
1	158	154
2	78	217
3	37	206
4	17	90
5	20	183
6	12	148
7	11	208
8	6	80
9	2	51
10 ou +	6	146

c. Cession de petites parcelles

Conformément aux articles L121-24 et R121-33 à 35 du Code Rural et de la Pêche Maritime, des cessions de petites parcelles ont pu être réalisées au cours de la procédure.

	Nbre de comptes		Nbre de parcelles	Surface
	Vendeur	Acquéreur		
Cession entre particuliers	24	17	33	6 ha 47 a 60

2.6.3. Programme des travaux connexes

a. Préambule

Conformément aux dispositions du code rural et de la pêche maritime, l'enquête publique sur le projet doit comporter le programme des travaux lié aux modifications parcellaires et leur estimation financière.

Ce programme de travaux a été établi en conformité rigoureuse avec l'arrêté préfectoral de prescriptions environnementales.

Ces travaux seront réalisés sous la maitrise d'ouvrage de la Commune de Prailles suivant les règles de financement suivantes :

Règlement départemental de financement des travaux connexes			
Désignation des travaux	**Participation du Département**	**Participation de la Commune**	**Participation des exploitants concernés**
Arrachage de haies			100% (suivant répartition dans le tableau ci-après)
Hydraulique	35%	65%	
Voirie d'intérêt général	60%	40%	
Plantations Boisements Mesures compensatoires	60%	40%	

Ainsi le quantitatif et l'estimatif des travaux connexes sont reportés dans les tableaux ci-dessous en conformité au plan des travaux affiché à l'enquête publique sur le projet d'aménagement foncier.

QUANTITATIF DES TRAVAUX

DESIGNATION DES TRAVAUX	***Unité***	***Quantité***
1 - Infrastructure		
Arrachage de haies y compris remise en état de culture	ml	6390
2 - Hydraulique		
Fossés à créer	ml	465
Fossé à curer y compris accès	ml	390
Terrassement pour gué	unité	1
3 – Voirie d'intérêt général		
Chemins de desserte à créer	ml	115
Sentiers pédestres à aménager	ml	370
4 – Mesures compensatoires		
Haies arborées sur talus	ml	3750
Haies arborées à plat	ml	8665
Haies buissonnantes à plat	ml	1950
Boisement	are	40
Gites amphibiens et reptiles sur 2050 ml de haies sur talus et 1405 ml de haies à plat	unité	42
Travaux de confortement annuel des plantations	unité	3

ESTIMATIF DES TRAVAUX (sur la base de prix 2018)

DESIGNATION DES TRAVAUX	***Estimation HT***
1-Infrastructure	41 535,00 €
Arrachage de haies y compris remise en état de culture	41 535,00 €
2-Hydraulique	3 637,50 €
Fossés à créer	1 162,50 €
Fossés à curer y compris accès	1 475,00 €
Terrassement pour gué	1 000,00 €
3-Voirie d'intérêt général	26 300,00 €
Chemins de desserte à créer	11 500,00 €
Sentiers pédestres à aménager	14 800,00 €
4-Mesures compensatoires	208 290,00 €
Haies arborées sur talus	58 125,00 €
Haies arborées à plat	95 315,00 €
Haies buissonnantes à plat	17 550,00 €
Boisement	16 000,00 €
Gites amphibiens et reptiles sur 2050 ml de haies sur talus et 1405 ml de haies à plat	6 300,00 €
Travaux de confortement annuel des plantations	15 000,00 €
SOUS TOTAL MONTANT DES TRAVAUX HT	279 762,50 €
5-Divers	33 158,71 €
Divers (déplacements de réseaux, rebornage nécessaire aux travaux,…), Imprévus, Révisions de prix …	9 791,69 €
Maitrise d'œuvre	20 268,79 €
Frais de gestion Maitre d'ouvrage	3 098,23 €
MONTANT TOTAL HT	312 921,21 €
MONTANT TOTAL TTC	375 505,45 €

[Mémoire Justificatif des échanges proposés]

Répartition financière HT des travaux connexes (prix 2018)			
Désignation des travaux	**Participation du Département**	**Participation de la Commune**	**Participation des exploitants concernés**
Arrachage de haies			41 535,00 (suivant répartition dans le tableau ci-dessous)
Hydraulique	1 273,13	2 364,38	
Voirie d'intérêt général	15 780,00	10 520,00	
Plantations Boisements Mesures compensatoires	124 974,00	83 316,00	
Divers, maitrise d'œuvre, maitrise d'ouvrage		33 158,71	
Total par collectivités	142 027,13	129 359,09	41 535,00
Total général	312 921,21		

RECAPITULATIF ARRACHAGE DE HAIES PAR EXPLOITANTS		
Exploitants	longueur totale de haies à arracher (ml)	estimation financière (€ HT)
PHELIPPEAU Louis Marie	280	1820,00
JUCHAULT Claude	795	5167,50
GAEC DU GRAND BREUIL	660	4290,00
GUYON Daniel	500	3250,00
GAEC LE MAGNOLIA	1920	12480,00
GAEC THOREAU	330	2145,00
GUERIN Gilles	190	1235,00
GAEC BAUDU	315	2047,50
BABIN Florian	485	3152,50
GAEC DES VAUBOIS	510	3315,00
GAEC DES 2 OLIVIERS	190	1235,00
AURY Marie Rose	215	1397,50
	6390	41535,00

2.6.4. La bourse aux arbres

- La bourse aux arbres est un outil qui permettra de garantir à chaque propriétaire d'espaces boisés (bosquet, haie, verger…) situés dans le périmètre d'aménagement foncier, que lui sera restitué à l'issue des opérations, une quantité équivalente de bois - sur pied ou en argent - à celle qu'il possédait avant les échanges. Dans sa séance du 21 décembre 2018, la CCAF a fixé :
  - la valeur du stère de bois sur pied à 8 € pour les équilibres en argent,
  - la tolérance à + ou - 10 stères pour équilibrer un compte.

- Le cubage des bois sur pieds, préalable à la détermination de la «bourse aux arbres», s'est déroulé en septembre 2018 pour les haies échangées et/ou arrachées dans le programme de travaux connexes ; soit une estimation sur un linéaire total de 50 kms.

- Le bilan chiffré de ces estimations en regroupant les comptes d'un même propriétaire concerne :
  - 88 comptes
  - 290 parcelles apports
  - 176 parcelles attributions
  - 6182 stères échangés dont 408 dans les haies à arracher.
- Les résultats de la bourse aux arbres donnent :
  - 26 comptes équilibrés
  - 36 comptes excédentaires
  - 26 comptes déficitaires
  - 1873 stères pour la somme des comptes déficitaires
  - 180 stères récupérables sur des comptes excédentaires dans les haies prévues à arracher

En tenant compte du bois récupérable, le déficit total à indemniser par le Département s'élève donc à 1693 stères, soit 13544€.

Un dossier répertoriant ces estimations par haie et par propriétaire avec ses apports et ses attributions ainsi que le plan correspondant sera déposé lors de l'enquête sur le projet pour l'information et la consultation des propriétaires concernés lors des permanences du géomètre.

Suite à l'enquête publique, les propriétaires fonciers recevront au cours de l'hiver 2019-2020, les modalités pour la récupération du bois dans les haies à arracher et exploitables dans les haies à conserver. Cette récupération devra être réalisée avant avril 2020 pour permettre le démarrage des travaux connexes dans les meilleures conditions à l'automne 2020.

2.6.5. Le bornage du projet

- Le bornage du projet doit être effectué pour l'enquête sur le projet, ainsi il s'est déroulé au cours de l'été 2018.

- Il deviendra définitif au fur et à mesure du déroulement des deux enquêtes projet et départementale (possibilité de contestation par les propriétaires et, par suite, possibilité de modification par les Commissions Communale et Départementale).
- Le bornage sera définitivement adopté par la clôture des opérations.

2.7. MODALITES ET DATES DE PRISE DE POSSESSION DES NOUVEAUX LOTS

La date de clôture de l'opération d'Aménagement Foncier vaudra date officielle et définitive de transfert de propriété.

A l'issue de l'enquête publique, la Commission Communale fixera les modalités et les dates de prise de possession des nouvelles parcelles en fonction des cultures en place.

Point important : ce sont les décisions de la Commission Départementale qui s'appliquent à la clôture de l'opération et le recours d'un propriétaire au Tribunal Administratif ne suspend pas la prise de possession de ses parcelles ni de celles des tiers concernés.

2.8. CLOTURE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT FONCIER

La clôture des opérations est envisagée à l'automne 2020 derrière les récoltes.

Lors de cette clôture dont la date précise reste à confirmer, seront déposés les plans et procès-verbaux de l'opération d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental en mairie, aux Services de la Publicité Foncière et au Cadastre de NIORT.

Le procès-verbal ou acte de propriété sera ensuite adressé à chacun des propriétaires concernés.

Les servitudes inscrites et les droits réels grevant les propriétés seront reportés sur les nouveaux lots et le renouvellement des inscriptions hypothécaires devra être réalisé dans les six mois qui suivent la date de clôture de l'opération par le géomètre chargé de l'opération.

Cette date sera portée à la connaissance des intéressés par arrêté du président du Conseil Départemental publié dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie

2.9. REALISATION DES TRAVAUX CONNEXES

Les travaux connexes seront réalisés après l'arrêté de clôture des opérations autorisant leur démarrage.

Fait le 21 décembre 2018, à La Roche sur Yon,

Signé :

Sylvain CHABOT, géomètre-expert agréé chargé de l'Aménagement Foncier Agricole et Forestier.

