DEUX SÈVRES LE DÉPARTEMENT

Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier
de BRESSUIRE – GEAY – FAYE L'ABBESSE

Dossier d'enquête publique sur le projet d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental de BRESSUIRE (Noirterre) – GEAY – FAYE L'ABBESSE

MÉMOIRE JUSTIFICATIF DES ÉCHANGES PROPOSÉS

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

GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE
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) lié à la réalisation de la nouvelle voie de desserte de l'Hôpital Nord Deux-Sévres. Le périmètre aménagé est entièrement perturbé par l'ouvrage linéaire (art.L123-24 du Code Rural). Ce périmètre représente une surface cadastrale totale de $470^{ha}35^{a}56^{ca}$ qui se décompose sur 3 territoires communaux de la manière suivante :

- Bressuire : $112^{ha}80^{a}59^{ca}$
- Geay : $164^{ha}88^{a}14^{ca}$
- Faye l'Abbesse : $192^{ha}66^{a}83^{ca}$

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 Intercommunale 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 Intercommunale dans sa séance du 5 juillet 2022 dont le procès-verbal de séance sera également une des pièces du dossier d'enquête publique.

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 en 2019 par les cabinets de géomètre expert DEVOUGE et d'étude en environnement ECOGEE.

L'aire d'étude portait sur les 3 communes pour un territoire d'environ 486 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.

[Mémoire Justificatif des échanges proposés]

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 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…*

***Article L 123-26 (extrait)** : dès lors que tout ou partie des apports d'un propriétaire sont situés dans le périmètre perturbé par l'ouvrage, sont autorisées les dérogations à l'article L 123-1 qui seraient rendues inévitables en raison de l'implantation de l'ouvrage et des caractéristiques de la voirie mise en place à la suite de sa réalisation. Les dommages qui peuvent en résulter pour certains propriétaires et qui sont constatés à l'achèvement des opérations d'aménagement foncier sont considérés comme des dommages de travaux publics... et …Dès lors que tout ou partie des apports d'un propriétaire sont situés dans le périmètre perturbé par l'ouvrage, sont également autorisées, dans le cas où l'emprise de l'ouvrage est incluse dans le périmètre d'aménagement foncier, les dérogations aux dispositions du quatrième alinéa de l'article L 123-4 qui seraient rendues inévitables en raison de la nature des terres occupées par l'ouvrage ; le défaut d'équivalence dans chacune des natures de culture est alors compensé par des attributions dans une ou plusieurs natures de culture différentes…*

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.

Sur la base de cette étude d'aménagement, la CIAF réunie le **21 octobre 2019**, a décidé de réaliser un aménagement foncier avec inclusion d'emprise pour réparer les dommages de l'ouvrage linéaire voie de desserte de l'Hôpital Nord Deux-Sèvres. Elle a proposé également au Département d'organiser l'enquête publique qui en découle sur le mode d'aménagement, le périmètre d'aménagement et le schéma directeur de l'environnement et ses prescriptions.

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

Elle a eu lieu du **22 juin 2020 au 24 Juillet 2020** en mairie des communes concernées.

La Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier a examiné les observations et réclamations lors de sa séance du **2 Septembre 2020**.

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

Le Président du Conseil Départemental des Deux-Sèvres a ordonné par **arrêté du 18 Décembre 2020,** les opérations d'aménagement foncier agricole forestier et environnemental avec inclusion de l'emprise sur le territoire des communes de BRESSUIRE, GEAY et FAYE-L'ABBESSE et en a fixé le périmètre pour une surface cadastrale, hors domaine public, de l'ordre de 470 ha. Conformément à l'article L 123-24 du Code Rural, ce périmètre est entièrement perturbé par l'ouvrage linéaire.

Préalablement à cet arrêté, les prescriptions environnementales du schéma directeur avaient donné lieu à un arrêté préfectoral en date du **2 Décembre 2020.**

2.4. Le classement des sols

La Commission Intercommunale d'aménagement foncier a opéré le classement et l'estimation des parcelles soumises aux opérations d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental entre **Novembre et Décembre 2020**.

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
- taille et forme des parcelles
- éloignement du centre d'exploitation
- valeur de productivité

Le projet de classement, approuvé par la CIAF le 20 janvier 2021, a été réalisé en plusieurs étapes avec des travaux confectionnés par la CIAF et la Sous-Commission composées de membres propriétaires et exploitants.

Sur le périmètre, la commission intercommunale s'est attachée à respecter les termes de l'article L123.4 du code rural et de la pêche maritime.

Celui-ci précise que l'AFAFE a pour objet d'attribuer à chaque propriétaire, dans chacune des natures de culture, une superficie équivalente en valeur de productivité à celle des terres qu'il possède dans le périmètre d'AFAFE.



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 CIAF 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 (35 à 50 cm), saines, faciles à travailler, où tout type de cultures est possible. Ressuyage inférieur à 1 semaine.
T3	Terres profondes (30 à 35 cm) où tout type de cultures est possible. Ressuyage 1 à 2 semaines.
T4	Terres peu profondes (25 à 30 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. 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 d'un point de vue agricole (bâti et ses dépendances-rues-chemins-carrière…)



b. PRES

P1	Pré sain avec terre profonde ou fond de vallons ou bord de rivière.
P2	Pré de bonne qualité, terre moins profonde et saine ou pré précoce séchant sans herbe l'été
P3	Pré humide marécageux avec un peu de joncs
P4	Pré très humide sans valeur avec joncs et broussailles.
P5	Etang, mares

c. BOIS

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

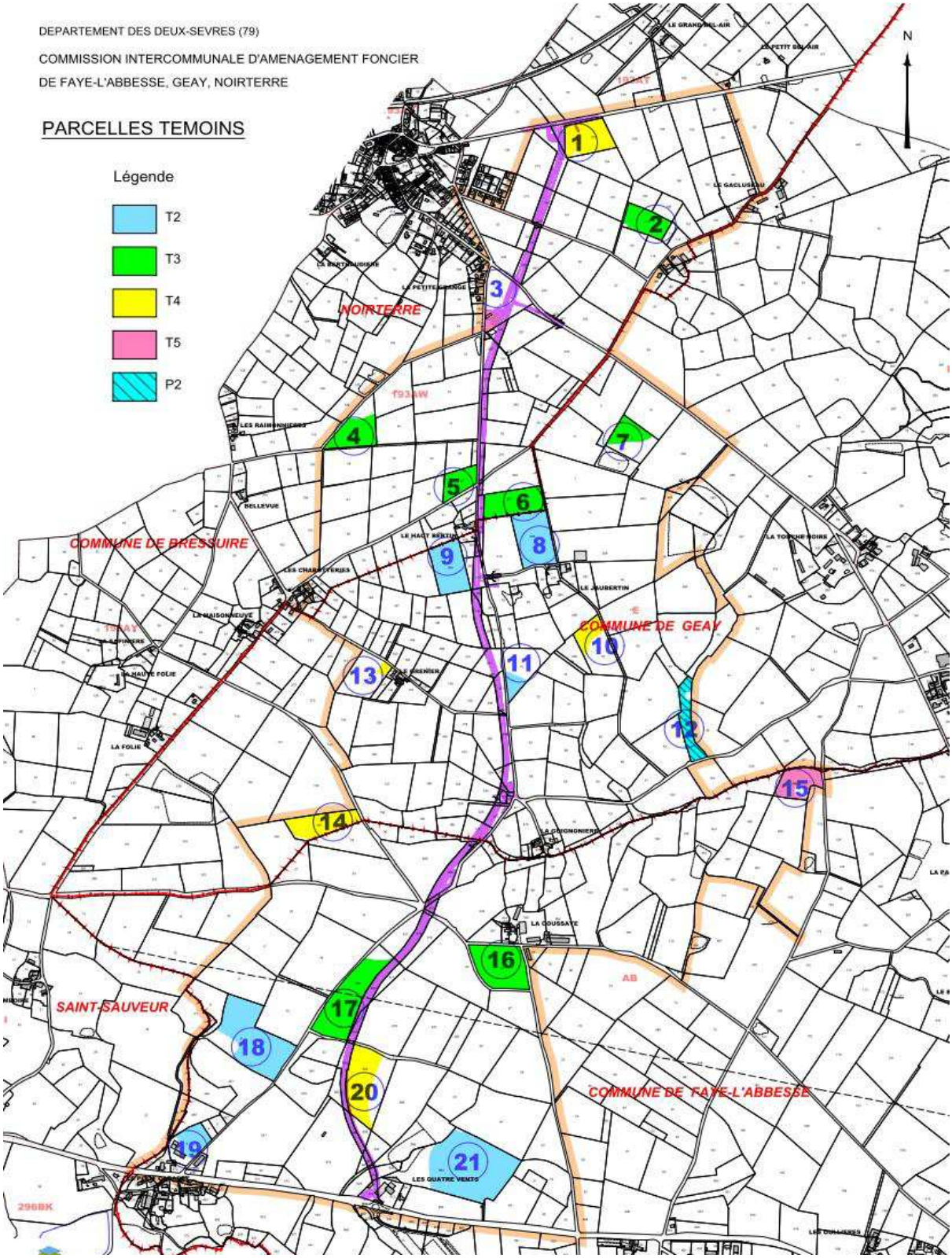
2.4.3 Parcelles témoins

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 homogènes et représenter une bonne couverture géographique du périmètre.

21 parcelles témoins ont été choisies sur tout le périmètre correspondant aux classes T2 à T5 et P2. 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.

Localisation des PARCELLES TEMOINS



PARCELLES TEMOINS

Classe	N°	Commune	Section	N°	Surface	Lieu dit	Propriétaire	Exploitant
T2	8	GEAY	E	224	24000	LE JAUBERTIN	Cté ROUX Serge	ROUX SERGE ET ANTOINE GAEC LA BAYE
	9	GEAY	E	202	19720	LE PETIT JAUBERTIN	BACLE Jacques épx de SECHET Andrée	ROUX SERGE ET ANTOINE GAEC LA BAYE
	11	GEAY	E	73p	4814	LE JAUBERTIN	MERCERON Philippe épx de GEVEAUX Dominique et Cts	LIAUD Michel GAEC LA FOLIE
	18	FAYE-L ABBESSE	AB	9p	42554	L AURAIRE	Mme BERNIER Chantal	MAINARD Franck
	19	FAYE-L ABBESSE	AB	3p	10514	L AURAIRE	Cté MAINARD Franck	MAINARD Franck
	21	FAYE-L ABBESSE	AB	864p	58690	LES CHAMPS DE L AURAIRE	LES BOURNAIS	THIBAUDEAU Philippe & Clément GAEC LES BOURNAIS
T3	2	NOIRTERRE	AT	110p	13072	LE GACLUSEAU NOIRTERRE	Mme LEMAIRE François née CAILLAULT Anne	GUINEFOLEAU Damien
	4	NOIRTERRE	AW	77p	15150	BDES DE LA GRANGE NOIRTERRE	Mme BIROT Yves née BOISSONNEAU Cécile et Cts	LIAUD Michel GAEC LA FOLIE
	5	NOIRTERRE	AW	67	10065	BDES DE LA GRANGE NOIRTERRE	Mme BIROT Yves née BOISSONNEAU Cécile et Cts	LIAUD Michel GAEC LA FOLIE
	6	NOIRTERRE	AW	251	19079	LE HAUT BERTIN NOIRTERRE	Cté ROUX Serge	ROUX SERGE ET ANTOINE GAEC LA BAYE
	7	GEAY	E	9p	7513	TERRARE	CHEVILLARD Bertrand et Cts	MAROLLEAU Jean-Yves EARL MAROLLEAU
	16	FAYE-L ABBESSE	AB	26	27225	LES CHAMPS DE L AURAIRE	Cté FONTENEAU Marc	FONTENEAU ALEXANDRA
	17	FAYE-L ABBESSE	AB	922p	32741	LES CHAMPS DE L AURAIRE	Cté FONTENEAU Marc	FONTENEAU ALEXANDRA
T4	1	NOIRTERRE	AT	210p	18329	CHP DE LA CHAPELLE NOIRTERRE	Mme LEMAIRE François née CAILLAULT Anne	GUINEFOLEAU Damien
	10	GEAY	E	57p	6919	LE JAUBERTIN	Cté ROUX Serge	ROUX SERGE ET ANTOINE GAEC LA BAYE
	13	GEAY	E	145p	1560	LES CHABOTTERIES	GRELLIER Patrick et Cts NP. par Mme GRELLIER née CHATRY Jeanne US.	CLOCHARD Eric-Catherine-Anthony-Laurent-Valentin GAEC PLESSIS TRISTAN
	14	GEAY	E	129p	16173	LES BRANDES SUD	MERCERON Philippe épx de GEVEAUX Dominique et Cts	LIAUD Michel GAEC LA FOLIE
	20	FAYE-L ABBESSE	AB	903p	22880	LES CHAMPS DE L AURAIRE	SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL	SAFER PRECAIRE
T5	3	NOIRTERRE	AW	41p	2436	PETITES BRANDES NOIRTERRE	Mme RICHAULT née CHABAUTY Hélène	LIAUD Michel GAEC LA FOLIE
	15	FAYE-L ABBESSE	AB	493p	12315	LA COUSSAYE	SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL	SAFER PRECAIRE
P2	12	GEAY	E	50p	11695	LES VERSENEAUX	Mme BENOIST Claire NP. par Cté BENOIST Jacques US.	MERLANDE GUY-GERARD

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.

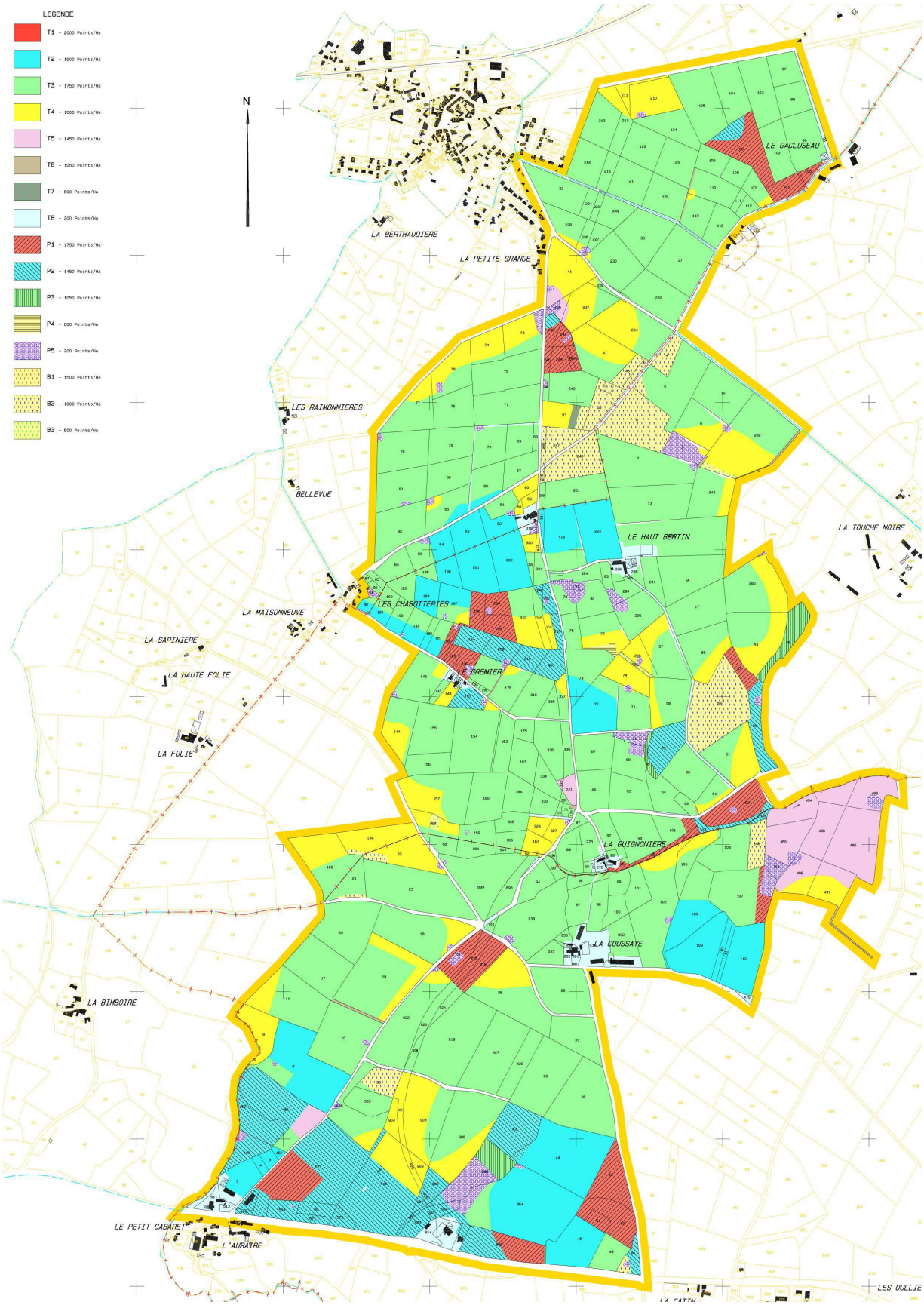
Ce travail, réalisé sur la période de novembre et décembre 2020 en concertation avec la Sous-Commission, a été reporté sur les plans cadastraux avec une couleur pour chaque classe.

Le résultat de ce classement, laisse apparaitre les résultats suivants :

			% de la nature de culture	% du Périmètre
CLASSEMENT TERRE		390 87 19		83,10%
Terre 1	T1	00 00	0,00%	
Terre 2	T2	44 03 71	11,27%	
Terre 3	T3	268 60 68	68,72%	
Terre 4	T4	55 21 34	14,13%	
Terre 5	T5	12 80 74	3,28%	
Terre 6	T6	82 67	0,21%	
Terre 7	T7	19 72	0,05%	
Terre 8	T8	9 18 33	2,35%	

			% de la nature de culture	% du Périmètre
CLASSEMENT PRE		62 88 06		13,37%
Pré 1	P1	21 63 03	34,40%	
Pré 2	P2	30 73 47	48,88%	
Pré 3	P3	2 45 50	3,90%	
Pré 4	P4	28 66	0,46%	
Pré 5	P5	7 77 40	12,36%	

			% de la nature de culture	% du Périmètre
CLASSEMENT BOIS		16 60 31		3,53%
Bois 1	B1	00 00	0,00%	
Bois 2	B2	15 98 25	96,26%	
Bois 3	B3	62 06	3,74%	


LEGENDE
T1 - 2000 Points/Ha
T2 - 1900 Points/Ha
T3 - 1750 Points/Ha
T4 - 1600 Points/Ha
T5 - 1450 Points/Ha
T6 - 1050 Points/Ha
T7 - 600 Points/Ha
T8 - 200 Points/Ha
P1 - 1750 Points/Ha
P2 - 1450 Points/Ha
P3 - 1050 Points/Ha
P4 - 600 Points/Ha
P5 - 200 Points/Ha
B1 - 1500 Points/Ha
B2 - 1000 Points/Ha
B3 - 500 Points/Ha
N
LA BERTHAUDIERE
LA PETITE GRANGE
LE GACLUSEAU
LES RAIMONNIERES
BELLEVUE
LE HAUT BERTIN
LA TOUCHE NOIRE
LES CHABOTTERIES
LA MAISONNEUVE
LA SAPINIERE
LA HAUTE FOLIE
LE GRENIER
LA FOLIE
LA GUIGNONIERE
LA COUSSAYE
LA BIMBOIRE
LE PETIT CABARET
L'AURAIRE
LES OULLIE

2.4.5 Valeur - Estimation

En fixant une valeur à l'hectare de la classe la plus élevée (2000 points), la commission intercommunale 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	:	1450	points soit	72 a 50 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	:	1750	points soit	1 ha 00 a 00 ca	de 1ère classe
	2ème classe	:	1450	points soit	82 a 86 ca	de 1ère classe
	3ème classe	:	1050	points soit	60 a 00 ca	de 1ère classe
	4ème classe	:	600	points soit	34 a 29 ca	de 1ère classe
	5ème classe	:	200	points soit	11 a 43 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 AFAFE NOIRTERRE GEAY FAYE-L'ABBESSE

TERRES	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
Pour 1 ha de T1,on échangerait	1,0000	1,0526	1,1429	1,2500	1,3793	1,9048	3,3333	10,0000
Pour 1 ha de T2,on échangerait	0,9500	1,0000	1,0857	1,1875	1,3103	1,8095	3,1667	9,5000
Pour 1 ha de T3,on échangerait	0,8750	0,9211	1,0000	1,0938	1,2069	1,6667	2,9167	8,7500
Pour 1 ha de T4,on échangerait	0,8000	0,8421	0,9143	1,0000	1,1034	1,5238	2,6667	8,0000
Pour 1 ha de T5,on échangerait	0,7250	0,7632	0,8286	0,9063	1,0000	1,3810	2,4167	7,2500
Pour 1 ha de T6,on échangerait	0,5250	0,5526	0,6000	0,6563	0,7241	1,0000	1,7500	5,2500
Pour 1 ha de T7,on échangerait	0,3000	0,3158	0,3429	0,3750	0,4138	0,5714	1,0000	3,0000
Pour 1 ha de T8,on échangerait	0,1000	0,1053	0,1143	0,1250	0,1379	0,1905	0,3333	1,0000

PRES	P1	P2	P3	P4	P5
Pour 1 ha de P1,on échangerait	1,0000	1,2069	1,6667	2,9167	8,7500
Pour 1 ha de P2,on échangerait	0,8286	1,0000	1,3810	2,4167	7,2500
Pour 1 ha de P3,on échangerait	0,6000	0,7241	1,0000	1,7500	5,2500
Pour 1 ha de P4,on échangerait	0,3429	0,4138	0,5714	1,0000	3,0000
Pour 1 ha de P5,on échangerait	0,1143	0,1379	0,1905	0,3333	1,0000

BOIS	B1	B2	B3
Pour 1 ha de B1,on échangerait	1,0000	1,5000	3,0000
Pour 1 ha de B2,on échangerait	0,6667	1,0000	2,0000
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 **16 Mars au 16 Avril 2021** où le Président de la CIAF et le géomètre ont assuré des permanences.
Lors de cette consultation, 1 seule réclamation a été formulée à l'encontre du classement des sols, celle-ci a été examinée par la CIAF dans sa séance du **12 mai 2021**, 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 :

[Mémoire Justificatif des échanges proposés]

Mars-Avril 2021 : Lors de la consultation classement des terres, recueil des souhaits des propriétaires sur les futures attributions

Juin à Oct 2021 : Réunions de négociation parcellaire avec les propriétaires par secteurs géographiques avec calcul d'une ou plusieurs variantes et présentation aux intéressés pour le choix

Oct-Nov 2021 : Elaboration du pré-programme de travaux connexes en correspondance au parcellaire de l'avant-projet

10 Mars 2022 : Présentation de l'Avant-Projet à la CIAF pour mise à consultation publique

21 au 28 Avril 2022 : 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 1 seule observation sur le parcellaire a été formulée.

Préalablement à l'avis de la CIAF sur la réclamation déposée, une ultime réunion de concertation a été réalisée le **13 juin 2022** entre tous les propriétaires concernés afin de trouver un accord amiable qui puisse satisfaire le réclamant sans nuire aux tiers concernés. Cette démarche n'ayant pas aboutie, la CIAF dans sa séance du **5 juillet 2022**, a étudié la réclamation et formulé un avis, permettant ainsi de s'orienter vers le projet définitif.

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. Réparation et amélioration des conditions d'exploitation des propriétés rurales
b. Aménagement des territoires communaux
c. Valorisation des espaces ruraux

Afin de réaliser ces objectifs, il est important que l'impact de l'ouvrage soit entièrement compensé par des réserves foncières suffisantes. Sur ce périmètre, ceci est largement le cas, ce qui a permis d'une part l'apaisement des esprits localement (pas de prélèvement), mais aussi le maintien de nombreuses haies dont la pérennité aurait été compromise avec un prélèvement.

a. Réparation et amélioration des conditions d'exploitation des propriétés rurales

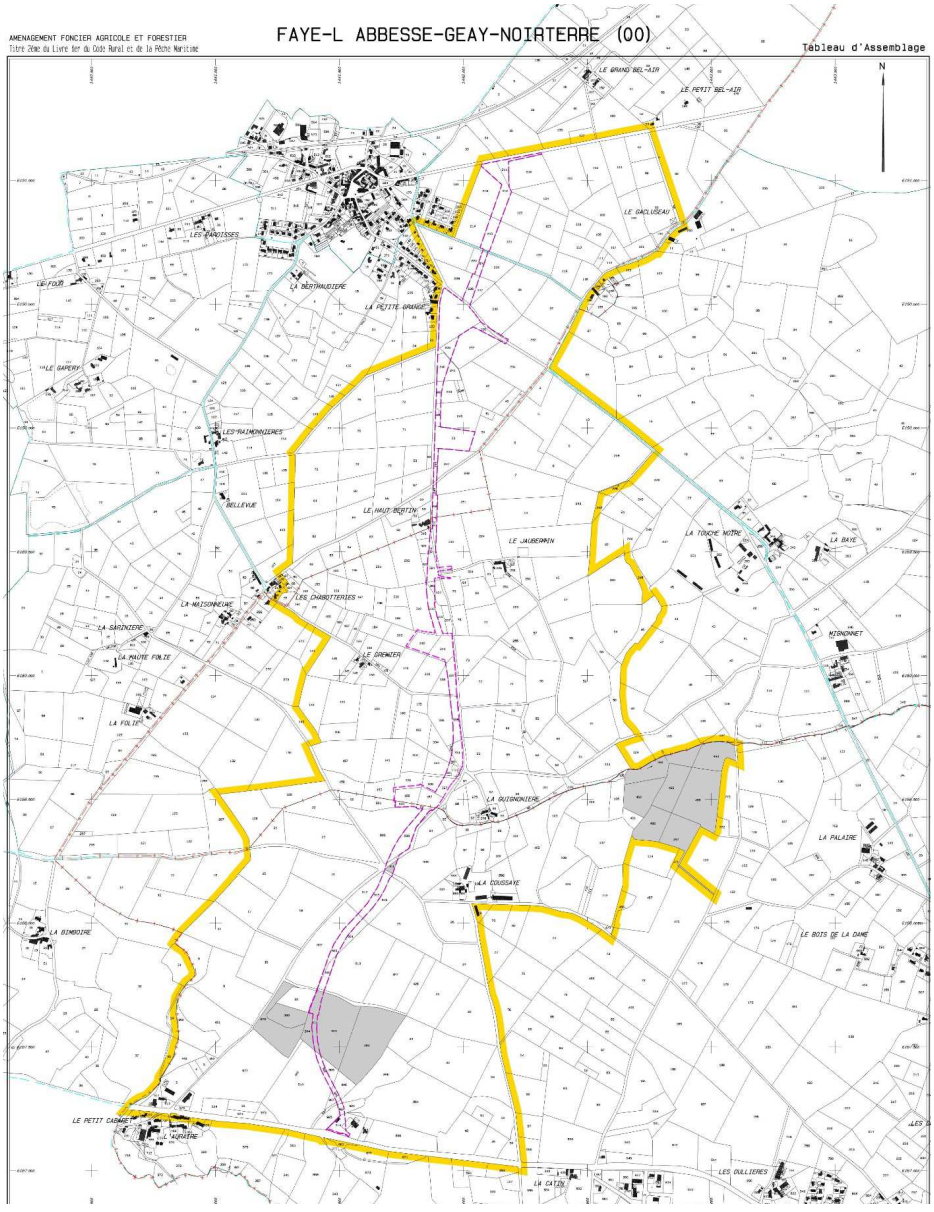
Conformément à l'article L123-24 du code rural, l'aménagement foncier sur les territoires des communes de Bressuire, Geay et Faye l'Abbesse est fait pour résorber au mieux les dommages occasionnés par le tracé de la nouvelle voie de desserte de l'Hôpital Nord Deux-Sèvres. Le choix de la commission ayant été un AFAFE avec inclusion d'emprise, cette dernière doit être libérée par voie d'échanges parcellaires avec des réserves foncières de la Safer ou bien par un prélèvement systématique sur l'ensemble des propriétés.

Depuis le démarrage de l'opération, la Safer a stocké des terres à vendre libre d'occupation, permettant ainsi de constituer une réserve suffisante pour annuler le prélèvement sur les

propriétés. Cependant, la difficulté sur cette opération, est la mauvaise répartition géographique des réserves par comparaison aux besoins fonciers liés aux emprises routières. En effet la réserve foncière de 25 ha est totalement située au sud du périmètre sur Faye l'Abbesse, alors que les emprises de l'ouvrage sont réparties sur les 3 communes du périmètre. Ce constat obligeait donc à des décalages fonciers importants du Nord vers le Sud.

AFAFE NOIRTERRE - GEAY - FAYE L'ABBESSE

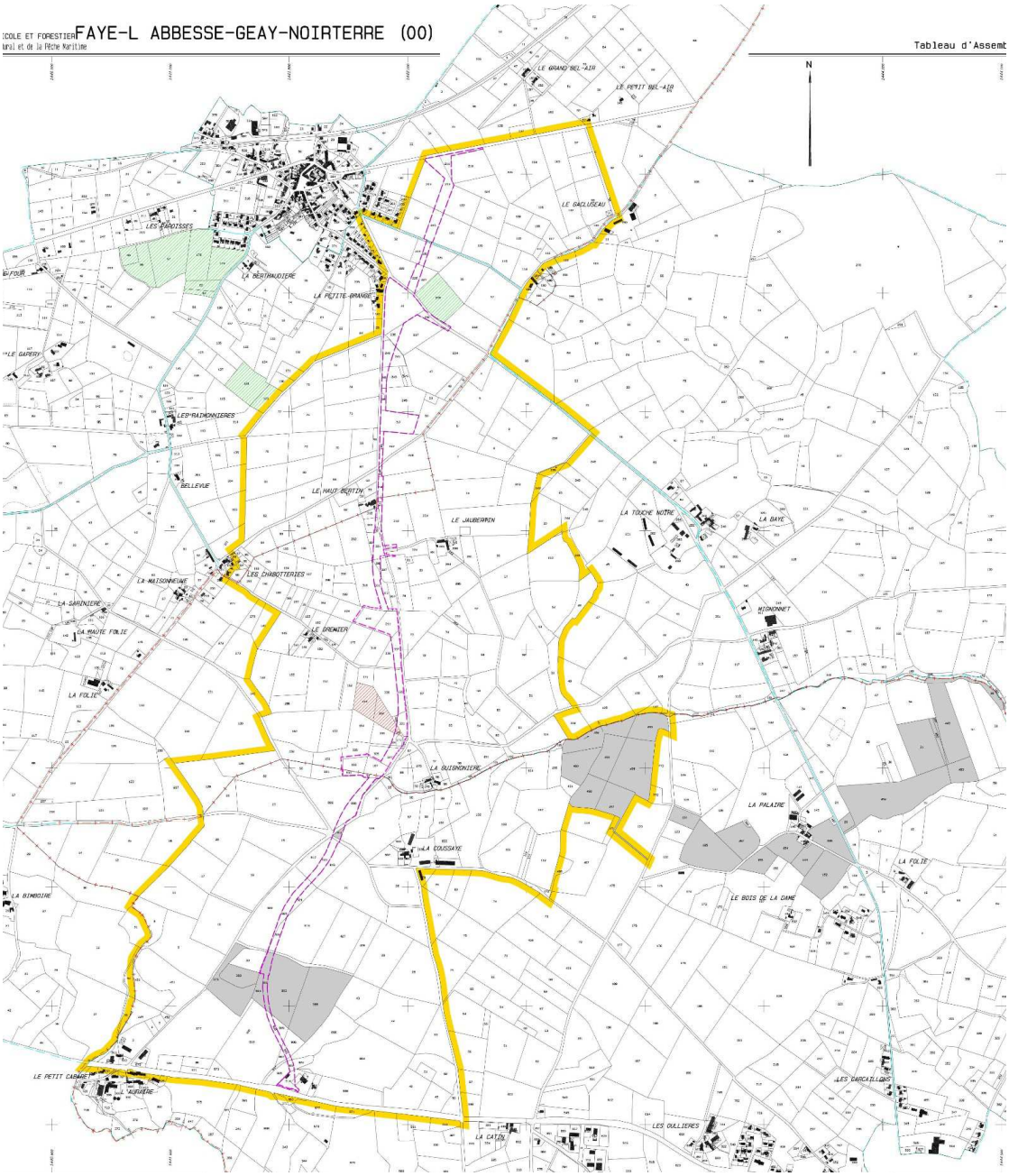
Commune	Propriétaires	Exploitants	Emprises techniques CD		MCE Zones humides		Stock safer		Différence	
			Surface	Valeur	Surface	Valeur	Surface	Valeur	Surface	Valeur
Noirterre			07 40 16	11 596	00 00 00	0	00 00 00	0	- 07 40 16	-11 596
Geay			06 20 58	9 919	00 63 23	825	00 00 00	0	- 06 83 81	-10 744
Faye L'Abbesse			04 41 56	6 913	07 07 91	10 031	25 55 99	39 624	14 06 52	22 680
Total			18 02 30	28 428	07 71 14	10 856	25 55 99	39 624	- 00 17 45	340
				25 73 44		39 284				



[Mémoire Justificatif des échanges proposés]

Afin de limiter ces décalages et avec l'accord du Département, une réflexion a été menée avec les terres en réserve Safer à proximité du périmètre d'AFAFE mais extérieures à celui-ci, de manière à mettre en place des échanges pour augmenter le stock Safer dans le périmètre d'AFAFE sur la partie Nord du territoire.

Deux échanges successifs contractualisés par des actes notariés avec la Safer, ont permis ainsi de récupérer 2ha de réserve sur Bressuire ainsi que 2 autres hectares sur Geay.



[Mémoire Justificatif des échanges proposés]

D'une manière générale, le projet d'AFAFE s'est attaché à restructurer les propriétés foncières conformément au code rural et en respectant les grands principes de l'aménagement foncier, à savoir :

- 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 dans la mesure du possible les différentes servitudes existantes ;
- Retrouver la même valeur de productivité réelle.

Le projet parcellaire a été réalisé dans la concertation de manière à réparer aux mieux les préjudices de la nouvelle liaison routière.

b. Aménagement des territoires communaux

Dans le cadre d'un aménagement foncier, le plan cadastral étant intégralement refait sur la base de relevés topographiques, le code rural prévoit dans ses dispositions que le réseau de voirie communale et rurale fasse l'objet d'une mise à jour conformément à la réalité du terrain et aux obligations de desserte consécutives aux modifications parcellaires.

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

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

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.

Les résultats obtenus en matière environnementale (cf. étude d'impact) sont 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, notamment à proximité de l'ouvrage pour permettre la réparation de l'outil de travail, la réduction de

[Mémoire Justificatif des échanges proposés]

l'impact à toujours été privilégiée en ciblant les haies du schéma directeur de moindres enjeux. Dans ces cas-là, des mesures compensatoires ont été mises en place avec la reconstitution de 888 ml de haies.

2.6.2. Le projet en quelques chiffres

La superficie totale du territoire aménagé est de l'ordre de 473 ha comprenant la contenance cadastrale décrite en préambule du présent mémoire soit environ 470,5 ha, augmentée du domaine public des différentes voiries.

a. Situation ancienne (Apports)

Le nombre de propriétaire compris à l'intérieur du périmètre est de 113 répartis en 55 comptes.

Le nombre de parcelles cadastrales est de 413, ce qui donne une surface moyenne de 1 ha 14 a.

Le nombre de comptes mono-parcellaires en apport est de 11 soit 20%.

Le nombre de comptes mono-îlots en apport est de 27 soit 49%.

Le nombre d'exploitations agricoles est de 15.

Tableau de ventilation des propriétaires suivant les surfaces :

13 comptes de	0 à 1 ha pour	5 ha	moyenne	0 ha 38 a
6 comptes de	1 à 2 ha pour	9 ha		1 ha 50 a
12 comptes de	2 à 5 ha pour	38 ha		3 ha 17 a
9 comptes de	5 à 10 ha pour	65 ha		7 ha 22 a
6 comptes de	10 à 20 ha pour	78 ha		13 ha 00 a
9 comptes de	20 à 50 ha pour	278 ha		30 ha 89 a
0 compte de	50 ha et + pour	0 ha		0 ha

b. Situation nouvelle (Attributions)

Le nombre des parcelles cadastrales est de 129, ce qui donne une surface moyenne de 3 ha 67 a

Le nombre de comptes mono-parcellaires en attribution est de 25 soit 45%.

Le nombre de comptes mono-îlots en attribution est de 33 soit 62%.

Tableau de ventilation des propriétaires suivant le nombre de parcelles attributions

Nombre de parcelles attribution	Nombre de comptes	Surface en Ha
1	25	94
2	15	103
3	5	71
4	3	36
5	1	37
6	1	29
7	0	0
8	0	0
9	1	24
10 ou +	2	80

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.

A l'intérieur du périmètre, l'AFAFE étant lié à la création d'un ouvrage linéaire et ce conformément à l'article L123-24, l'ensemble des travaux connexes décidés par la CIAF doit être financés par le maître d'ouvrage routier. Cependant ce programme de travaux a été établi en prenant en compte uniquement les travaux au titre de la réparation. Ainsi ces travaux sont centrés et limités uniquement sur les lieux où une modification parcellaire a été créée suite aux mouvements liés à l'ouvrage linéaire.

De plus ce programme s'est attaché à respecter les prescriptions du schéma directeur en **évitant** au maximum les travaux de destruction ou en les **réduisant** au strict minimum. Dans l'impossibilité, des **compensations** sont prévues conformément à une des 3 prérogatives de le loi DTR qui oblige au maintien et la valorisation des paysages et espaces naturels dans AFAFE quel que soit son mode.

Ce programme de travaux connexes prend en compte notamment la difficulté pour le Maitre d'Ouvrage de l'AFAFE de démontrer aux services instructeurs pour l'autorisation de travaux, l'intérêt public majeur d'arracher des haies. C'est pourquoi ces travaux d'arrachage se limitent au strict minimum.

Les travaux connexes soumis à l'enquête publique sur le projet se décomposent en 4 grands chapitres décrits ci-dessous avec les détails quantitatifs et financiers joints.

Travaux d'infrastructure

Compte tenu du caractère très bocager du territoire et de la présence d'une agriculture d'élevage très importante, le nouveau parcellaire s'est attaché à préserver au maximum l'environnement existant. Ainsi lors des négociations sur le parcellaire, les prescriptions du schéma directeur étaient au centre de toutes les négociations afin d'éviter au maximum les arrachages de haies. L'emplacement des réserves foncières uniquement au Sud du périmètre sur Faye l'Abbesse a entrainé des déplacements de terres importants du nord vers le sud afin de pouvoir « glisser » l'emprise foncière de 25ha (emprise routière + MCE).

Les mesures d'évitement ont été élargies à l'extérieur du périmètre d'AFAFE en utilisant notamment des réserves foncières qui ont permis d'effectuer des échanges avec la partie nord du périmètre, limitant ainsi les décalages et donc les arrachages de haies.

Sur les 3 haies à arracher, des mesures de réduction ont été proposées :

- Haie A1 : maintien de la mare et des arbres de son environnement proche
- Haie A2 : maintien de 30 ml à chaque extrémité où la végétation est la plus dense.
- Haie A3 : maintien de 10 arbres isolés, avec présence d'espèces saproxylophages.

Les travaux d'arrachage de haies se limiteront à 384ml.

Compte tenu des regroupements parcellaires et du maintien des haies à l'intérieur des îlots, **4 ouvertures sur 5 ml de large** seront à prévoir à des endroits où la végétation est moins importante. Selon les cas, si un écoulement existe au pied du talus, il conviendra de le rétablir à l'aide d'un busage.

Le secteur d'élevage nécessite également de poser de nouvelles clôtures herbagères aux emplacements où les limites d'exploitation ont changé ou lorsqu'un exploitant laisse un îlot clos pour en récupérer un non clos (exemple C7). **Ces nouvelles clôtures représentent un linéaire de 2550 ml.**

Travaux d'hydraulique

Comme pour les travaux d'infrastructure ces travaux sont très limités afin de réduire l'impact sur le milieu naturel. Ainsi les seuls travaux hydrauliques se limiteront au rétablissement d'un écoulement consécutif à un arrachage de haie, soit **la création d'un petit fossé sur 133 ml** en bordure d'une plantation de haie, laquelle pourrait ainsi se faire sur talus.

De même au niveau du rétablissement de l'accès du Jaubertin, il conviendra de créer un fossé d'écoulement sur 30ml le long de la voirie communale et en le prolongeant par 2 busages de 6ml pour rétablir les accès de propriétés.

Travaux de voirie

Conformément aux obligations du code rural et de la pêche maritime en matière de desserte de propriétés, le nouveau parcellaire de propriété a pu être établi en s'appuyant sur le réseau existant de voirie départementale, communale et rurale.

Ainsi, il n'y a pas lieu de créer de nouveaux chemins de desserte.

Les travaux de voirie se limiteront donc au rétablissement du sentier de randonnée au sud du Jaubertin. En effet, ce chemin rural était cadastré, mais sans être praticable car intégré dans les différentes pâtures situées à proximité du siège d'exploitation. Le nouveau parcellaire s'est attaché à trouver un nouveau tracé qui est déporté en bordure de la nouvelle liaison routière de l'hôpital. Ce nouveau tracé évite de couper les prairies et permet d'utiliser un délaissé compris entre l'emprise et une haie à enjeu fort. La mare située dans la prairie peut également être conservée en passant le sentier entre celle-ci et l'emprise.

L'aménagement de ce sentier sur 295 ml consistera à libérer l'emprise sur le terrain naturel, avec pose d'une clôture sans aucun travaux de terrassement et empierrement.

Mesures compensatoires

Le projet d'AFAFE s'est attaché, tout le long de la procédure, à respecter les prescriptions environnementales. Cependant bien que l'évitement et la réduction des impacts ont guidé le projet, il n'en demeure pas moins que certains travaux nécessitent des mesures compensatoires.

Face à ces arrachages limités, **les mesures compensatoires en plantations de nouvelles haies** représenteront **888 ml**.

b. Quantitatif des travaux à réaliser

DESIGNATION DES TRAVAUX	*Unité*	*Quantité*
1- Infrastructure		
Arrachage de haies y compris remise en état de culture	ml	384
Ouverture de 5ml dans haies existantes	unité	4
Clôtures herbagères	ml	2550
2- Hydraulique		
Rétablissement écoulement	ml	163
3- Voirie		
Rétablissement sentier pédestre	ml	295
4- Mesures compensatoires		
Haies à créer	ml	888

c. Estimatif des travaux à réaliser

DESIGNATION DES TRAVAUX	*Estimation HT*
0-Préparation de chantier + récolement	3 000,00 €
1-Infrastructure	37 460,00 €
Arrachage de haies y compris remise en état de culture, transport et transplantation des sujets arrachés	6 560,00 €
Ouverture de 5 ml dans haie existante (y compris busage)	10 500,00 €
Clôtures herbagères	20 400,00 €
2-Hydraulique	3 535,00 €
Rétablissement écoulement	815,00 €
Busage	2 720,00 €
3-Voirie	500,00 €
Rétablissement sentier pédestre	500,00 €
4-Mesures compensatoires	13 320,00 €
Haies à créer	13 320,00 €
SOUS TOTAL MONTANT DES TRAVAUX HT	57 815,00 €
Travaux divers-Imprévus-Révision-rebornage-Gestion maitrise d'ouvrage	2 890,75 €
Maitrise d'œuvre	6 070,58 €
MONTANT TOTAL HT	66 776,33 €
MONTANT TOTAL TTC	80 131,59 €

2.6.4. *Le bornage du projet*

- Le bornage du nouveau parcellaire doit être effectué pour l'enquête sur le projet, ainsi celui-ci s'est déroulé en octobre 2022.
- 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 Intercommunale 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 Intercommunale 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 2023 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.

Après l'enregistrement et la publication au Service de la Publicité Foncière, le procès-verbal ou acte de propriété sera 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 30 juin 2022, à La Roche sur Yon, Signé :

Sylvain CHABOT, géomètre-expert agréé

[Mémoire Justificatif des échanges proposés]