

**3° - MEMOIRE JUSTIFICATIF  
DES ECHANGES PROPOSES  
PRECISANT LES CONDITIONS  
ET DATES DE PRISE DE  
POSSESSION DES PARCELLES  
AMENAGEES ET DE LA  
CONFORMITE DU PROJET AUX  
PRESCRIPTIONS DE L'ARRETE  
PREFECTORAL**

**AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER**

-----

**COMMUNE DE CAULNES**

-----

**ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE NOUVEAU PARCELLAIRE ET DE TRAVAUX  
CONNEXES DE L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER  
SUR LA COMMUNE DE CAULNES**

**1°) Mémoire justificatif des échanges proposés précisant les conditions et dates de prise de possession des parcelles aménagées**

La Commune de CAULNES représente une superficie de 3 136 hectares (ha). Le périmètre de l'opération d'Aménagement Foncier liée au projet de déviation de CAULNES par la RD 766 a été approuvé par arrêté du Président du Conseil départemental en date du 30 décembre 2013 ordonnant l'opération et porte sur une superficie de 559 ha cadastrés, pour 252 comptes de propriété, soit une moyenne de 2 ha 22 par compte.

La Commune de CAULNES comptait 1109 parcelles cadastrées dans le périmètre de l'opération avant Aménagement Foncier. Le projet soumis à l'enquête prévoit 504 parcelles dans le nouveau parcellaire.

Le regroupement des parcelles a été effectué en tenant compte d'une manière générale des souhaits des propriétaires et exploitants et dans le cadre des dispositions du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Le projet a été établi dans le respect de l'environnement en prenant en compte les données de l'étude préalable de l'aménagement foncier et les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 juin 2015 fixant la liste des prescriptions à respecter par les Commissions d'Aménagement Foncier dans l'organisation du plan du nouveau parcellaire et l'élaboration du programme de travaux lors de l'opération d'Aménagement Foncier liée à la déviation de CAULNES.

### **LE CLASSEMENT**

Le classement des terres a été réalisé en prenant en considération la valeur de productivité réelle des terrains. Les opérations de terrain se sont déroulées sur la période de Janvier et Février 2014. La consultation des propriétaires sur le classement des parcelles s'est déroulée du 27 Mai 2014 au 30 Juin 2014.

### **L'AVANT-PROJET**

Les rencontres avec les propriétaires et exploitants se sont échelonnées entre fin 2014 et l'été 2015. Les intéressés ont été reçus par le géomètre afin d'exprimer leurs souhaits sur l'aménagement de leur propriété et exploitation.

L'avant-projet ainsi élaboré a été soumis aux propriétaires et exploitants lors d'une consultation qui s'est déroulée en mairie de CAULNES du 14 au 18 mars 2016 avec des permanences du cabinet de géomètre.

### **LE PROJET**

Suite à cette consultation, le cabinet de géomètre a poursuivi l'élaboration du projet de nouveau parcellaire, ainsi que du projet de programme de travaux connexes en concertation avec la municipalité et le Conseil départemental.

Dans sa séance du 20 septembre 2016, la Commission Communale d'Aménagement Foncier de CAULNES a décidé de soumettre à enquête publique le projet de nouveau parcellaire et de travaux connexes de l'aménagement foncier agricole et forestier sur la commune de CAULNES.

Les plans d'aménagement foncier agricole et forestier (plans du projet de nouveau parcellaire et plans des travaux connexes) joints au présent dossier d'enquête publique comportent l'indication des limites, de la contenance et de la numérotation cadastrale des nouvelles parcelles dont l'attribution est envisagée, la désignation des chemins, routes et lieux-dits, l'identité des propriétaires et, le cas échéant, l'identification des emprises des boisements linéaires, haies et plantations d'alignement en application du 6° de l'article L.123-8 du Code Rural et de la Pêche Maritime et autres structures paysagères.

Le programme des travaux connexes est détaillé dans la pièce « 4 ° - Indication du maître d'ouvrage des travaux connexes et programme de ces travaux » du présent dossier d'enquête publique. Les travaux connexes correspondants sont figurés sur les plans des travaux connexes du présent dossier.

### **MAITRISE D'OUVRAGE DES TRAVAUX CONNEXES**

La maîtrise d'ouvrage des travaux connexes sera assurée par la Commune de CAULNES.

### **BOURSE D'ARBRES**

Afin de prendre en compte la valeur des arbres dans le cadre des échanges de parcelles, une procédure « bourse d'arbres » est mise en place par le Département des COTES D'ARMOR afin de

dédommager, par versement d'une soulte, les propriétaires qui s'estimeraient déficitaires en volume de Bois.

Les intéressés devront déposer une réclamation lors de la présente enquête publique portant sur le projet d'Aménagement Foncier.

### **MODALITES ET DATES DE PRISE DE POSSESSION DES NOUVELLES PARCELLES**

La prise de possession des nouvelles parcelles se fera sur la base des échanges envisagés dans le cadre du projet de nouveau parcellaire, étant précisé que ce projet est encore susceptible d'évoluer notamment suite à l'enquête publique.

La commission communale d'aménagement foncier de CAULNES lors de sa séance du 20 septembre 2016, a fixé ainsi qu'il suit les modalités et dates de prise de possession des nouvelles parcelles.

La prise de possession pourra se faire à l'amiable et sera définitive dès l'enlèvement de la récolte de l'année et au plus tard le 15 novembre 2018, de même pour les prairies temporaires et permanentes.

Par dérogation pour les parcelles ayant les cultures suivantes en place : maïs, betteraves, choux et pommes de terres, la prise de possession interviendra dès l'enlèvement des récoltes et au plus tard le 15 décembre 2018.

Toutefois, ces modalités et dates de prise de possession ne seront applicables que sous réserve de l'intervention de l'arrêté du Président du Conseil départemental clôturant les opérations d'aménagement foncier, sinon la prise de possession sera obligatoire dès la publication de cet arrêté pour les parcelles libres de toute culture et dès l'enlèvement des récoltes pour les parcelles ayant une culture en place.

La mise en place de cultures dérobées est interdite sur les terres à échanger.

Les clôtures artificielles, abreuvoirs, bâtiments légers devront être enlevés par le propriétaire sortant avant les dates fixées ci-dessus pour la prise de possession du parcellaire. Après ces dates, les ouvrages non enlevés deviendront propriété du nouvel attributaire, sans indemnité, sauf accord entre les parties.

#### **Bois, haies et talus boisés :**

- a) Abattage : l'abattage des arbres est strictement réglementé et doit être soumis à autorisation du Président du Conseil départemental après avis de la commission communale d'aménagement foncier jusqu'à la clôture de l'opération, y compris pour les arbres situés sur les talus susceptibles d'être arasés. La demande d'autorisation doit être déposée en mairie de CAULNES, sur les imprimés prévus à cet effet. Le non-respect de ces dispositions pourra entraîner les sanctions pénales prévues par le Code Rural et de la Pêche Maritime (article L.121-23).

Il est conseillé à chaque propriétaire de récupérer son bois sur les talus prévus à être arasés avant le passage des engins. En tout état de cause, l'ancien propriétaire, à défaut d'accord amiable, n'aura plus aucun droit sur les bois de ses anciens talus non réattribués 15 jours après les travaux d'arasement.

- b) Bourse aux arbres : si certains propriétaires, du fait de la restructuration parcellaire, s'estiment lésés en ce qui concerne la quantité de bois située sur leurs parcelles d'attribution par rapport au bois de leurs parcelles d'apport, ils devront déposer une observation pendant le délai de l'enquête publique.

Une estimation comparative de la valeur des bois perdus et de celle des bois attribués sera effectuée par la Commission Communale et pourra conduire le cas échéant à une indemnisation, si la demande est fondée.

### **Travaux connexes :**

Les travaux connexes décidés par la Commission Communale d'Aménagement Foncier et nécessaires à la prise de possession du parcellaire, tels que l'arasement de talus, la création de talus, les plantations à réaliser, les fossés à réaliser ou à reprofiler, l'aménagement de chemins d'exploitation et de randonnée, ... font partie intégrante du projet de l'aménagement foncier et sont figurés sur les plans des travaux connexes du dossier d'enquête publique.

Les propriétaires désirant apporter des modifications aux travaux prévus devront déposer une observation pendant l'enquête.

Il est toutefois conseillé à chaque propriétaire concerné, de faire son affaire personnelle de la récupération des bois avant les travaux d'arasement de talus.

Il est prévu de commencer les travaux connexes par les travaux d'aménagement du bocage. Ceux-ci devraient débuter fin 2018 début 2019.

### **Plantations :**

Par dérogation à l'article 671 du Code Civil, les arbres existants qui ne seraient pas à la distance légale, pourront être conservés, mais les plantations nouvelles devront être faites conformément aux distances réglementaires, sauf entente entre les parties par convention signée.

### **Desserte provisoire des parcelles :**

En attendant la construction ou l'aménagement des chemins d'exploitation, le nouveau parcellaire pourra bénéficier des anciens accès, en prenant les précautions indispensables pour ne pas causer de dommages aux cultures en place.

Ces modalités et dates de prise de possession des nouvelles parcelles sont annexées à l'avis d'enquête publique sur le projet d'aménagement foncier adressé individuellement aux propriétaires concernés par l'opération.

### **ARTICLES D.127-4 et D.127-6 DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME**

Les intéressés sont informés des dispositions des articles D.127-4 et D.127-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime :

- Le procès-verbal doit indiquer, pour chaque propriétaire, la liste des anciennes parcelles et celle des nouveaux lots. Il indique, également, les servitudes actives ou passives, subsistantes en application de l'article L. 123-14 et L. 124-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ou constituées lors des opérations d'aménagement foncier, grevant les parcelles attribuées ou leur profitant. En vue de renouveler, en ce qui les concerne, la publicité légale antérieure, le procès-verbal doit, en outre, mentionner avec la désignation de leurs titulaires les droits réels autres que les servitudes, privilèges et hypothèques, grevant les immeubles échangés ou cédés, et qui s'exercent désormais sur les immeubles attribués.
- Les inscriptions d'hypothèques et privilèges prises avant la date de clôture des opérations ne conservent leur rang antérieur sur les immeubles attribués par les opérations mentionnées à l'article D.127-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime que si elles sont renouvelées à la diligence des créanciers dans le délai de six mois à dater de la clôture des opérations.

## **TOLERANCES PREVUES A L'ARTICLE L.123-4 DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME**

La Commission Départementale d'Aménagement Foncier, lors de sa séance du 18 mai 2009, a fixé comme suit les tolérances prévues en application de l'article L.123-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime :

- tolérance entre la valeur de productivité des apports et celle des attributions, en pourcentage des apports de chaque propriétaire dans les différentes natures de culture : 15 %
- surface au-dessous de laquelle les apports d'un propriétaire pourront être compensés par des attributions dans une nature de culture différente : 80 ares

## **CESSION DE PETITES PARCELLES**

La Commission Départementale d'Aménagement Foncier, lors de sa séance du 18 mai 2009, a fixé à 1,50 ha et à 1 500 Euros, le seuil de la superficie totale et de la valeur d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles de même nature de culture au sein du périmètre d'aménagement foncier permettant à un propriétaire de vendre cette parcelle ou cet ensemble de parcelles dans les conditions définies à l'article L.121-24 du Code Rural et de la Pêche Maritime, après autorisation de la Commission Communale d'Aménagement Foncier.

## **2°) Conformité du projet des travaux connexes et du nouveau plan parcellaire correspondant aux prescriptions édictées dans l'arrêté préfectoral en date du 22 juin 2015.**

Se reporter au chapitre « III-2 Le respect des prescriptions et préconisations environnementales » de l'étude d'impact de l'aménagement foncier en lien avec la déviation de la RD 766 - Commune de CAULNES, jointe au présent dossier d'enquête publique.