

Prestation de médiation Océano Loisirs Commune du Bernard

Préjudices des exploitations agricoles
Projet de parc aquatique de loisir

aGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
VENDEE

Service Territoire

TERRES d'**a**VENIR

SOMMAIRE

Préambule	2
Méthodologie et cadre de travail	2
Contexte des propositions	2
Exploitation : Gaec du Moulin Plessis	3
▶ Surfaces d'emprise.....	3
▶ Les différents chefs de préjudice	3
1) La perte de surface	3
2) Le drainage.....	3
▶ Proposition de réparation du préjudice	4
1) La compensation de la surface évincée	4
2) Analyse des allongements de parcours	4
3) Drainage	4
4) Qualité des terres	4
Synthèse de la réparation du préjudice sur l'exploitation : Gaec du Moulin Plessis	5
Exploitation : Earl Chusseau	6
▶ Surfaces d'emprise	6
▶ La réparation du préjudice	6
1) L'indemnité d'éviction.....	6
2) Retrouver des surfaces.....	7
Exploitation : Earl Gallerneau Yvan	8
▶ Surfaces d'emprise	8
▶ Les différents chefs de préjudice	8
1) La perte de surface	8
2) L'allongement de parcours	8
Propositions de réparation du préjudice sur l'exploitation	
1) Les compensations proposées	9
2) Les réserves exprimées par les exploitants : le plan de circulation, le bruit	10
Conclusion.....	10
Synthèse générale	11

Préambule

Cette étude est demandée par **Monsieur Michaël THIBAUD, gérant et chef de l'entreprise Indian Forest, le bois Lambert , Moutiers les Mauxfaits.**

Monsieur Michaël THIBAUD a le projet d'implanter **un parc aquatique de loisir sur la commune du Bernard au lieu-dit « Pont-Rouge ».**

Monsieur Michaël THIBAUD demande à ce que la Chambre d'agriculture :

- accompagne l'entreprise et les exploitants agricoles dans l'analyse des préjudices sur l'activité agricole,
- établisse une proposition permettant une juste réparation des préjudices aux exploitants agricoles concernés.

Cependant des propositions de réparation du préjudice ayant déjà été faites par Michaël THIBAUD à deux exploitations sur les trois concernées, il conviendra plutôt d'indiquer si ces propositions permettent la juste et totale réparation du préjudice pour ces exploitants.

Méthodologie et cadre de travail

L'analyse des solutions proposées résultent d'entretiens individuels avec les exploitants, sur la base des éléments, devis et tous autres documents fournis par les exploitants.

L'ensemble du travail est fait dans le cadre d'une convention avec la Chambre d'Agriculture de Vendée.

Les discussions avec les exploitants agricoles se situent dans le cadre d'un accord amiable entre les parties.

Contexte des propositions

A proximité immédiate du projet, Monsieur Dubois Joël exploite 80 ha (fermage et propriété). Né en 1947, Monsieur Dubois Joël a fait savoir son désir de faire valoir ses droits à la retraite dans les toutes prochaines années. Sans successeur familial, il libère les 80 ha qu'il exploite. Anticipant sur la création du parc aquatique de loisir, différents arrangements et échanges ont pu se réaliser entre les propriétaires, M Michaël THIBAUD et les exploitants concernés.

Ces échanges de propriété ont permis de proposer aux exploitants, fermiers ou propriétaires, de retrouver un outil de travail au moins équivalent après l'implantation du parc aquatique de loisir à ce qu'il était avant pour deux exploitations sur les trois concernées.

Exploitation : Gaec du Moulin Plessis

► **Surfaces d'emprise**

La surface agricole de l'entreprise le GAEC du Moulin Plessis est de **158 ha** en 2013.

L'entreprise met en œuvre également une production de canards de chair et de veaux de boucherie. Trois UTH (Unité de Travailleur Humain) sont présents.

L'emprise du projet de parc aquatique de loisir sur l'exploitation du GAEC est de 4.0386 ha. Cette emprise représente moins de 5% des surfaces de l'exploitation.



► **Les différents chefs de préjudice**

L'analyse des différents préjudices :

1) La perte de surface

L'exploitation perdant 4.039 ha, il est proposé de compenser le préjudice par une surface permettant une production agricole à minima équivalente.

2) Le drainage

Les surfaces concernées étant drainées, il convient pour l'entreprise de retrouver le même potentiel de production soit par le drainage d'une surface équivalente, soit par l'attribution de surface supplémentaire (1.01 ha).

► Proposition de réparation du préjudice

1) La compensation de la surface évincée

Pour compenser les 4.039 ha concernés par le projet, ont été proposées les parcelles ZV 36, ZW 6 et ZW 16 pour un total de **10.436 ha**.

2) Analyse des allongements de parcours

Pour une analyse juste et en cohérence avec toutes les études faites par la Chambre d'Agriculture, il ne peut pas être fait l'économie de l'approche sur les allongements de parcours résultants des échanges. La compensation en surface n'est pas suffisante pour une compensation juste du préjudice. Les critères de distance au siège d'exploitation, l'accessibilité, la qualité agronomique sont aussi à évaluer et prendre en compte.

En l'espèce, pour les raisons suivantes il ne peut être retenu d'allongement de parcours :

- La parcelle zv 36 est concomitante aux parcelles zv 34 et zv 35 qui font partie d'un ilot PAC déjà exploité par le GAEC. En prenant le centre de l'ilot déjà exploité et l'entrée de champ de la parcelle zv 36, on ne peut pas retenir d'allongement de parcours.
- Les parcelles zw 6 et zw 16 sont dans la continuité des ilots PAC de l'exploitation.

Compte tenu de la situation présente, aucun allongement de parcours ne peut être retenu.

3) Drainage

Les parcelles faisant l'objet des échanges étant drainées, les exploitants ont demandé à percevoir une indemnité permettant de drainer une surface équivalente.

Une étude a été demandée par Monsieur Michaël THIBAUD à la CODAF pour en déterminer le montant. Le montant a été évalué à 10 000 €, lesquels ont été versés par Monsieur Michaël THIBAUD aux exploitants.

4) Qualité des terres

Après discussion avec les exploitants, les parcelles proposées en échange sont d'une qualité équivalente à celles reprises.

Synthèse de la réparation du préjudice sur l'exploitation Gaec du Moulin Plessis

La réparation du préjudice doit permettre à l'entreprise de retrouver un outil de travail après éviction équivalent à celui qu'il était avant éviction.

L'emprise du projet sur l'exploitation du GAEC est de 4.0386 ha d'un seul tenant.

En échange, il est proposé au GAEC d'être attributaire des parcelles :

- zv 36 d'une surface de 3.1285 ha
- zw 6 d'une surface de 2.7680 ha
- zw 16 d'une surface de 4.5386 ha

Soit un total de **10.436 ha**.



Ces parcelles sont de qualité agronomique comparable. Elles se situent dans la continuité des ilots PAC du Gaec. Aucun allongement de parcours n'est justifié.

Les 4.036 ha étant drainé, une indemnité de 10 000 € a été versée au Gaec pour permettre la reconstitution du drainage sur une surface identique.

Conclusion : Les compensations proposées permettent à l'entreprise de retrouver un potentiel économique supérieur après les échanges à ce qu'il était avant les échanges.

Exploitation : Earl Chusseau

► **Surfaces d'emprise**

La surface agricole de l'entreprise Earl Chusseau est de **218 ha** en 2013 dans un système de production vaches allaitantes et céréales.

L'emprise du projet de parc aquatique de loisir sur l'Earl Chusseau, parcelle zv 27, est de 0.9587 ha. Cette emprise représente moins de 5% des surfaces de l'exploitation.



► **La réparation du préjudice**

1) L'indemnité d'éviction

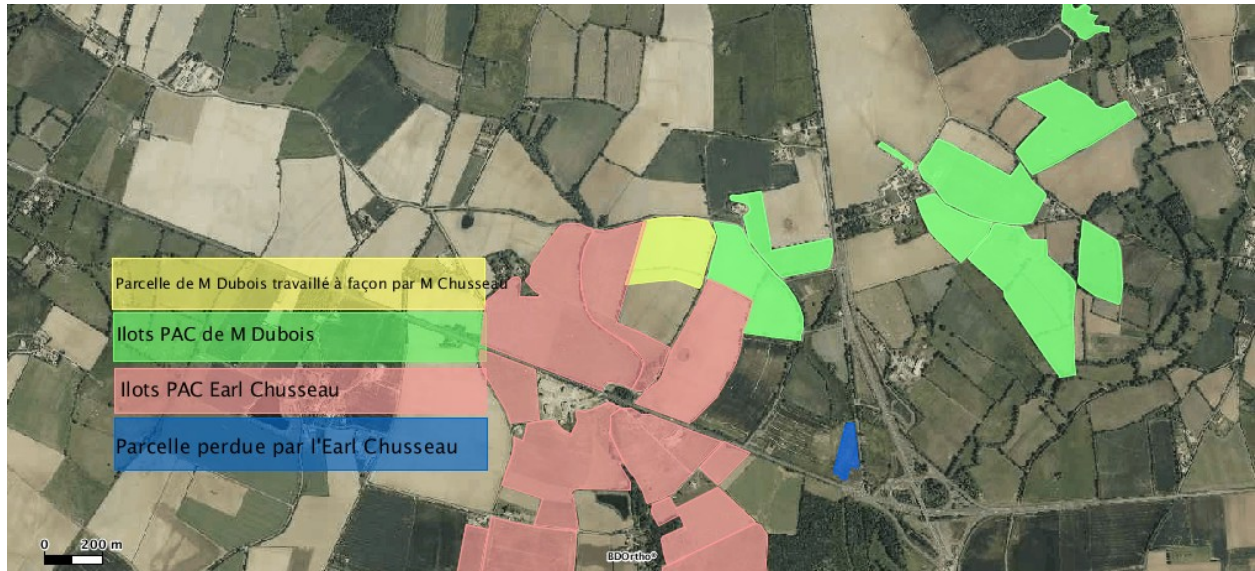
L'exploitation perd 0.9587 ha. Aujourd'hui M Chusseau Loic, exploitant agricole, est fermier de la parcelle. Aucune compensation n'a été proposée. Au moment de la rupture de bail, le code rural prévoit qu'une indemnité d'éviction soit versée au fermier en place par le propriétaire avec qui le bail est engagé. Sur la base du barème forfaitaire en vigueur à ce jour, le montant de l'indemnité d'éviction s'élèverait à 2 105.3 €.

L'objectif visé par la réparation des préjudices doit permettre à l'entreprise de retrouver un potentiel économique comparable. Le seul versement de l'indemnité d'éviction ne permet pas d'atteindre cet objectif si l'exploitant ne retrouve pas de surface au-delà des 3 ans après l'éviction.

2) Retrouver des surfaces

L'exploitant cultive pour Monsieur Joël DUBOIS plusieurs parcelles dont certaines touchent les îlots PAC de l'Earl Chusseau. C'est en particulier le cas pour la parcelle zv 44, d'une superficie de 5.5533 ha.

Monsieur Chusseau a exprimé le souhait de pouvoir être attributaire de cette surface à l'arrêt de l'exploitation de M Dubois Joël.



Conclusion : Aucune proposition n'a été faite au fermier en place à ce jour. Des solutions existent qui doivent être discutées entre les parties dans la cohérence et l'intérêt général.

Exploitation : Earl Gallerneau Yvan

► **Surfaces d'emprise**

La surface agricole de l'Earl Gallerneau Yvan est de 91 ha en 2013.

L'entreprise est une entreprise laitière (390 000 L de quota) avec deux UTH (Unité de Travailleur Humain).

L'emprise du projet de parc aquatique de loisir sur l'Earl Gallerneau Yvan est de 5.7305 ha. Cette emprise représente plus de 5% des surfaces de l'exploitation.



► **Les différents chefs de préjudice**

1) La perte de surface

L'exploitation perdant 5.7305 ha, il est proposé de compenser le préjudice par une surface permettant une production agricole à minima équivalente.

2) L'allongement de parcours

Comme vu précédemment pour le Gaec du Moulin du Plessis, compte tenu des îlots PAC actuels, il ne peut être retenu d'allongement de parcours.

Propositions de réparation du préjudice sur l'exploitation : Earl Gallerneau Yvan

1) Les compensations proposées

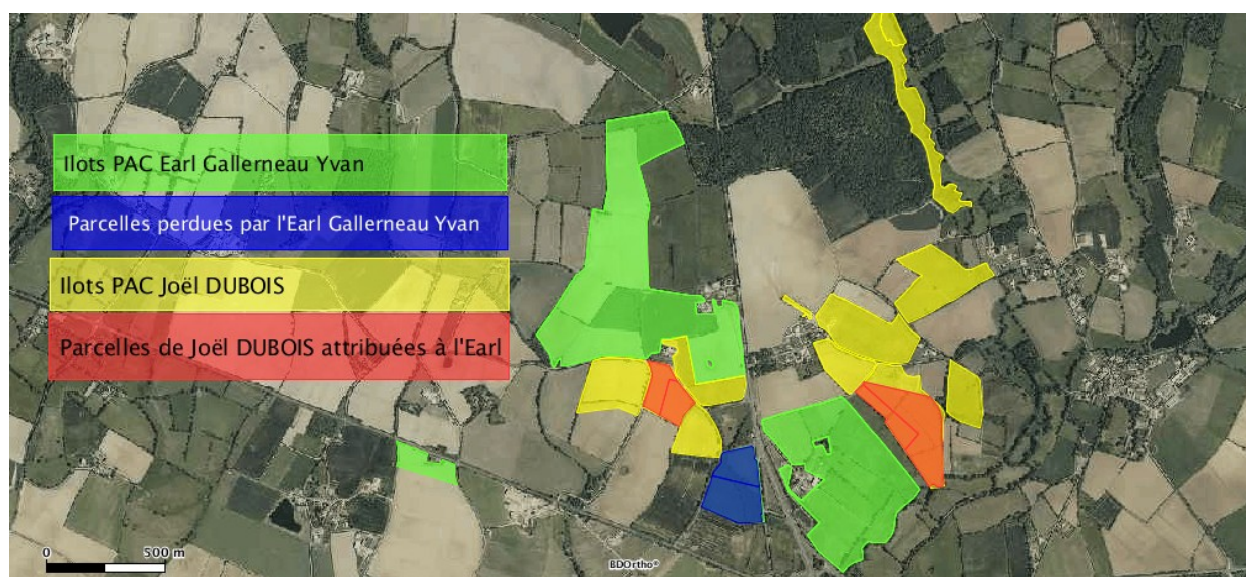
La réparation du préjudice doit permettre à l'entreprise de retrouver son outil de travail avant éviction.

L'emprise du projet sur l'Earl Gallerneau Yvan est de 5.7305 ha d'un seul tenant.

En échange, il est proposé au GAEC d'être attributaire des parcelles :

- zv 39 d'une surface de 1.7759 ha
- zv 40 d'une surface de 1.6513 ha
- zw 40 d'une surface de 5.9909 ha
- zw 43 d'une surface de 1.1763 ha

Soit un total de **11.1944 ha**.



Après discussions avec les exploitants, les parcelles proposées en échange sont d'une qualité au moins équivalente à celles reprises. Elles se situent dans la continuité des ilots PAC de l'Earl. Aucun allongement de parcours n'est justifié.

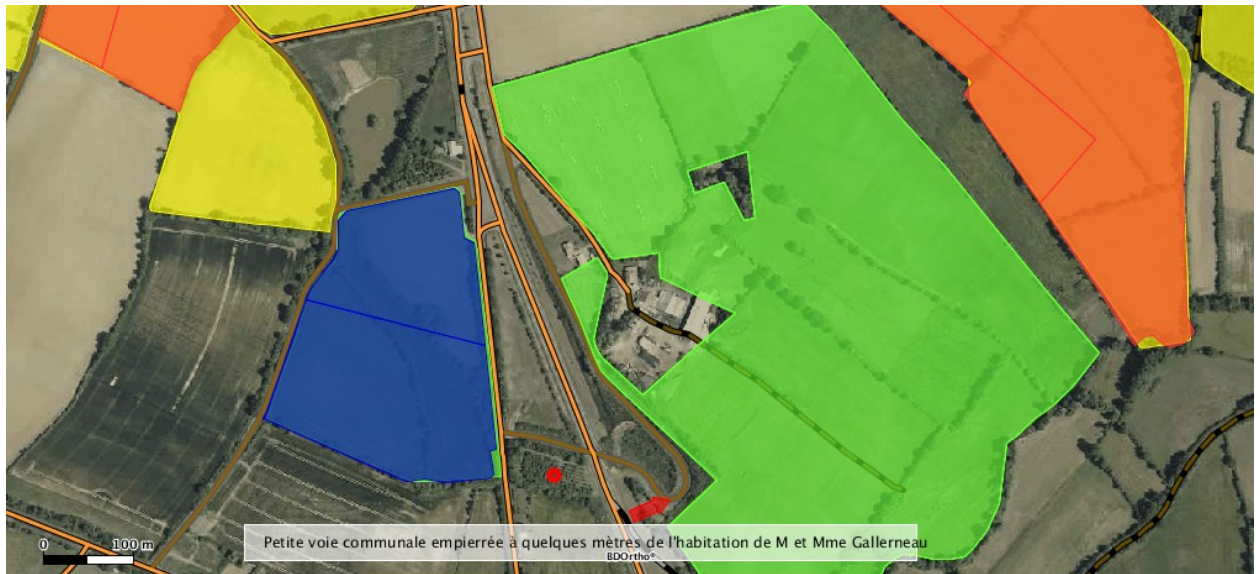
A la compensation de surface s'ajoute la proposition de M Michaël THIBAUD de donner en propriété à M GALERNEAU Yvan les parcelles zw 44 et zw 40 représentant une surface de 7.7672 ha.

Sur le plan des surfaces les exploitants n'émettent pas d'observation.

2) Les réserves exprimées par les exploitants : le plan de circulation, le bruit

Les exploitants émettent des réserves sur 2 points :

- **Le plan de circulation du trafic routier pour l'entrée et la sortie du parc de loisir.** Une petite route communale empierrée passe à quelques mètres de la maison d'habitation de M et Mme Gallerneau. Il est demandé à ce que le plan de circulation n'emprunte pas cette voie pour éviter un préjudice important.



- **L'exploitation et la maison d'habitation de M et Mme Gallerneau se situent à 100 mètres à vol d'oiseau de la parcelle exploitée aujourd'hui par l'Earl et à 500 mètres des parcelles exploitées par le gac le Moulin du Plessis.** L'exploitation et la maison d'habitation se situant à l'Ouest du projet de parc aquatique de loisir, les exploitants expriment une vive inquiétude sur les nuisances qui peuvent être générées par les utilisateurs du parc. En sens inverse, les exploitants signalent que l'entreprise est également génératrice de bruit (vélage, sevrage des veaux, matériel agricole, etc.) mais que l'activité agricole était présente avant le parc de loisir et le parc d'hébergement en projet. Il demande à ce qu'un engagement soit pris par le gérant et propriétaire du parc de loisir de ne pas être contraint dans leurs activités agricoles. Une attention particulière devra être portée à la protection contre le bruit par des aménagements et une disposition des équipements qui prennent en compte les nuisances sonores par le maître d'ouvrage du projet.

Conclusion : Les compensations proposées permettent à l'entreprise de retrouver un potentiel économique supérieur après les échanges à ce qu'il était avant les échanges. Cependant, les réserves émises par les exploitants doivent aussi être prise en compte et des réponses satisfaisantes et adaptées être apportées avant le dépôt et la validation du projet.

Synthèse générale

Au niveau du préjudice agricole direct pour les exploitants concernés :

Trois exploitations agricoles sont impactées par le projet de parc aquatique de loisir sur la commune du Bernard : Le Gaec du Moulin Plessis, l'Earl Chusseau, l'Earl Gallerneau Yvan. Le projet est conduit par Monsieur Mickaël THIBAUD, gérant et chef de l'entreprise Indian Forest, le bois Lambert, Moutiers les Mauxfaits.

Pour deux des exploitations agricoles sur les trois concernées (Gaec du Moulin Plessis et Earl Gallerneau Yvan) les entreprises retrouvent un potentiel économique supérieur après les échanges à ce qu'il était avant les échanges.

Pour l'Earl Chusseau, aucune proposition n'a été faite à ce jour mais des solutions existent.

Autres préjudices :

Monsieur et Madame Gallerneau expriment de fortes inquiétudes sur deux points :

- ▶ le bruit généré par un tel parc situé à proximité immédiate de leur entreprise et lieu d'habitation
- ▶ la circulation des véhicules pour entrer et sortir du parc de loisir.

Un plan de circulation adapté et respectueux des riverains ainsi que des aménagements pour éviter les nuisances sonores devront être réalisés.

Au niveau du préjudice sur l'économie générale agricole de la ferme Vendée :

Il y a 3 ans la Chambre d'Agriculture a demandé à M Mickaël THIBAUD que soit réparé le préjudice aux exploitations agricoles touchées directement par le projet.

Aujourd'hui la consommation inexorable d'espace agricole productif conduit la Chambre d'Agriculture à encourager la mise en œuvre d'un fond collectif de compensation. Celui-ci a pour objet de compenser la perte de surface locale par l'accroissement du potentiel économique agricole global du département (ex : le drainage accroît de 25% en moyenne le potentiel économique des terres drainées. Pour compenser la perte d'1 ha de surface agricole, le drainage de 4 ha ailleurs permet le maintien du potentiel économique agricole du département).

N'ayant pas fait l'objet d'échanges au moment des 1^{ères} discussions, la réparation de cet impact n'est pas demandé aujourd'hui.