

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE DU 31 JANVIER 2022**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :  
le 25/01/2022

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 07/02/2022

**Délibération n° D-2022-40**

Bail rural - Parcelles IR n°28, 40, IS n°16 et ZD n°09, 39, 48 -  
Exploitant agricole Monsieur Olivier MARSAULT

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur François GUYON, Monsieur Nicolas ROBIN, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur David MICHAUT, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Elsa FORTAGE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU.

**Secrétaire de séance :** Madame Christine HYPEAU

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Aurore NADAL, ayant donné pouvoir à Madame Aline DI MEGLIO, Madame Yvonne VACKER, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Noélie FERREIRA, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Yann JEZEQUEL, ayant donné pouvoir à Madame Elsa FORTAGE

**Excusés :**

Madame Ségolène BARDET.

**Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine**

**Bail rural - Parcelles IR n°28, 40, IS n°16 et ZD n°09, 39, 48 - Exploitant agricole Monsieur Olivier MARSAULT**

Monsieur Bastien MARCHIVE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

Dans le cadre de la gestion et de l'entretien des réserves foncières appartenant à la Ville de Niort, il y a lieu de mettre à disposition les parcelles cadastrées Ville de Niort, section IR n°28, et 40, section IS n°16, et section ZD n°09, 39 et 48, pour une superficie totale de 9ha 35a 67ca.

La situation en zone agricole au Plan Local d'Urbanisme, la vocation agricole des terrains, ainsi que leur superficie globale, impliquent de placer le bail sous le statut du fermage.

Par ailleurs, la Ville de Niort a approuvé le plan d'actions Biodiversité 2019-2024 par délibération du Conseil municipal du 25 novembre 2019, dans lequel s'inscrit le clausier environnemental Biodiversité applicable à des secteurs déterminés de la Commune de Niort.

De même, le Service des Eaux du Vivier (SEV) a élaboré des clauses environnementales à enjeu eau relatives aux périmètres de protection de la ressource en eau.

Les parcelles susvisées se trouvent à proximité immédiate d'un réservoir de biodiversité ainsi que dans un périmètre de protection de captage rapproché.

En conséquence, ces parcelles se trouvent de fait soumises à des clauses de protection de la biodiversité et de la ressource en eau, ce qui nécessite d'en confier l'exploitation à un agriculteur dans le cadre d'un bail imposant des pratiques respectueuses de l'environnement, dont un exemplaire demeure après ci-annexé.

Monsieur Olivier MARSAULT exploitait précédemment ces parcelles et continue actuellement son exploitation.

Le loyer de ces terres à vocation agricole est fixé à 887,52 € pour la première année, du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022, auquel s'ajoutera la part de taxe foncière et de la taxe chambre d'agriculture y afférente. La révision du loyer interviendra chaque année à la date anniversaire selon l'indice national des fermages, l'indice de référence est celui constaté pour l'année 2021 par l'Arrêté ministériel du 12 juillet 2021, soit 106,48.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer le bail rural à clauses environnementales au profit de Monsieur Olivier MARSAULT, et portant sur les parcelles cadastrées Ville de Niort, section IR n°28, et 40, section IS n°16, et section ZD n°09, 39 et 48, pour un loyer annuel de 887,52 €, révisable chaque année selon l'indice des fermages, auquel s'ajoutera la part de taxe foncière et de la taxe chambre d'agriculture y afférentes.

Monsieur Florent SIMMONET, Conseiller municipal, ayant quitté la salle et n'ayant pas pris part au vote.

**LE CONSEIL  
ADOPTE**

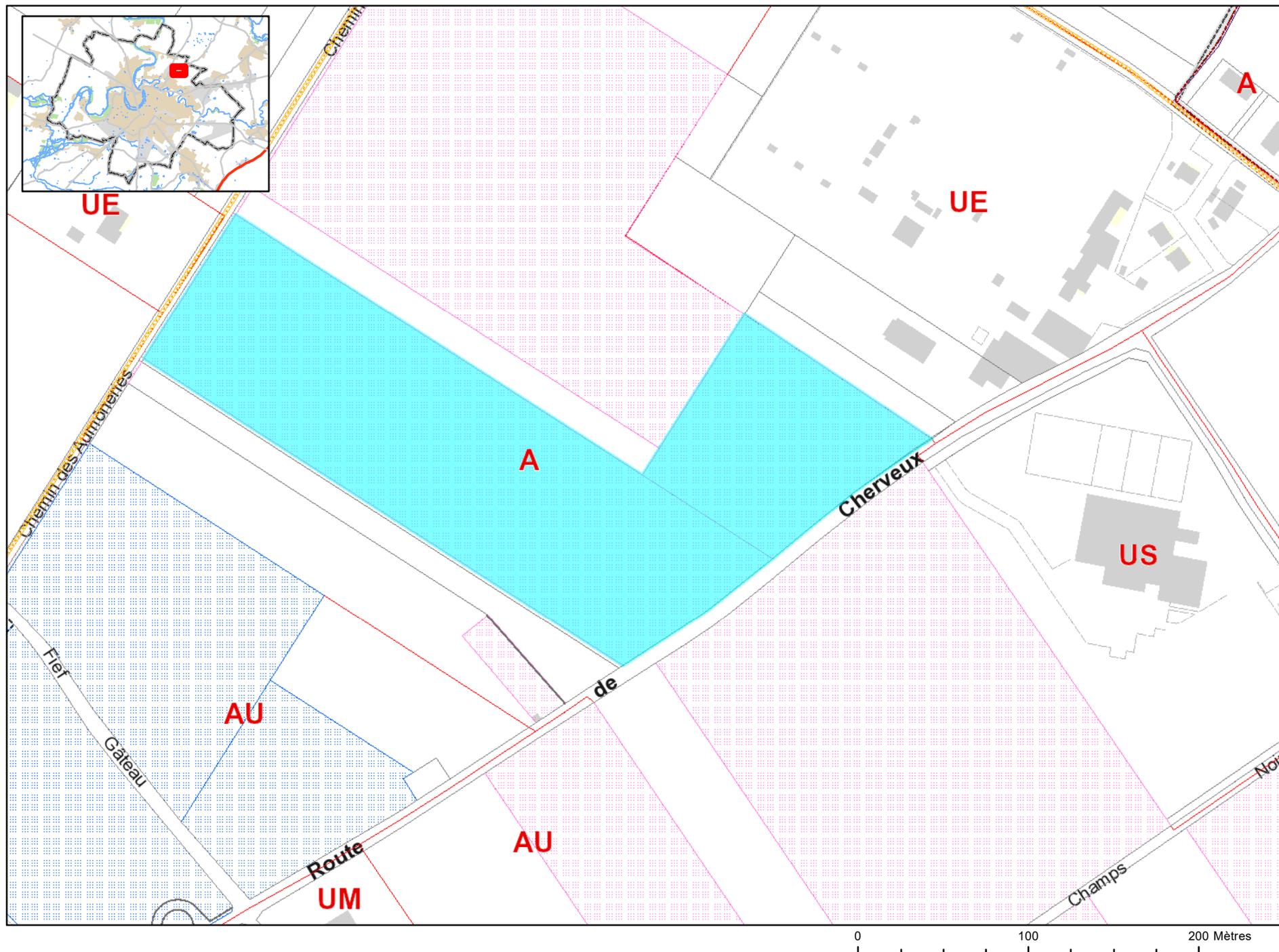
Pour :	39
Contre :	4
Abstention :	0
Non participé :	1
Excusé :	1

Pour le Maire de Niort,  
**Jérôme BALOGÉ**  
L'Adjoint délégué

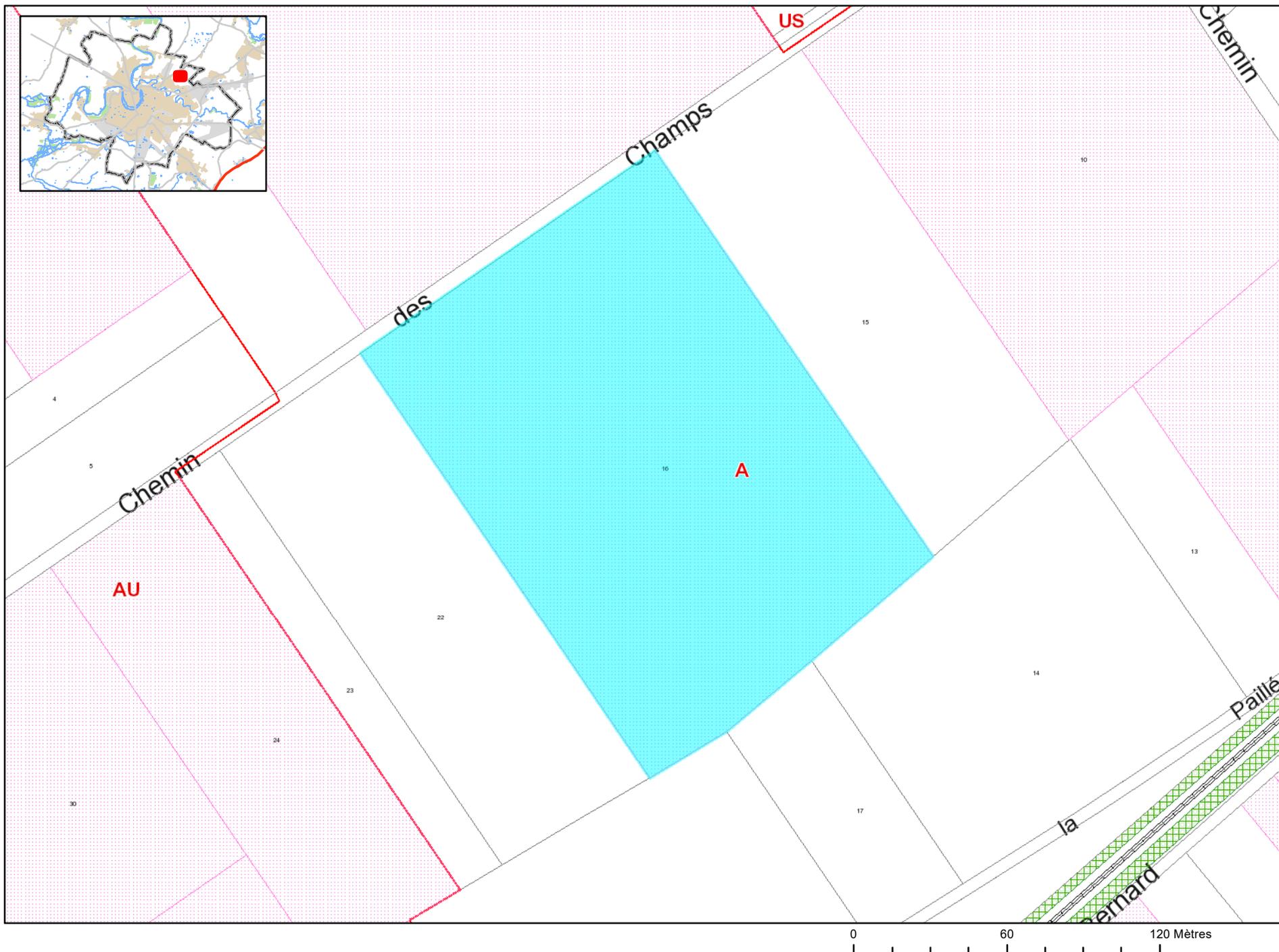
Signé

Bastien MARCHIVE

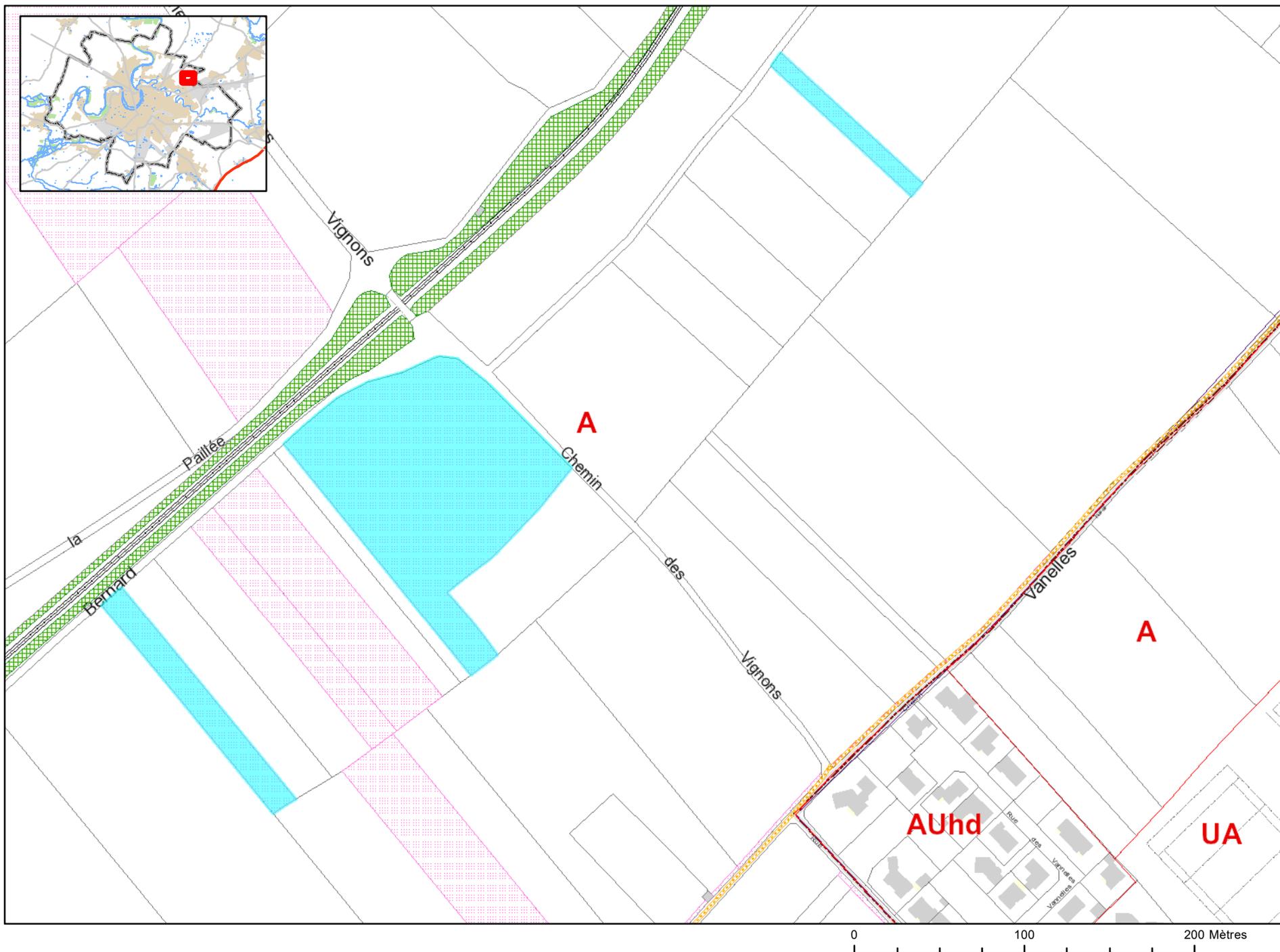
# Parcelles IR 28 et 40



# Parcelle IS 16



# Parcelles ZD 9, 39, 48





**BAIL RURAL  
ENTRE  
LA COMMUNE DE NIORT  
ET  
MONSIEUR OLIVIER MARSAULT**

ENTRE les soussignés

La Commune de Niort, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE, Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal du 31 janvier 2022, ci-après annexée,  
Monsieur Jérôme BALOGE, lui-même représenté aux présentes par Monsieur Bastien MARCHIVE, 11e Adjoint au Maire, en vertu de l'arrêté n°2020-570 en date du 27 mai 2020, portant délégation de signature et de fonction, et spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu de la délégation qui lui a été accordée aux termes de la délibération susvisée en date du

ci-après dénommée « la Commune de Niort » ou « le Bailleur » d'une part,

ET

Monsieur Olivier MARSAULT, exploitant agricole, demeurant 9 chemin de l'Oratoire, 79410 ÉCHIRÉ

ci-après dénommé « le Preneur », d'autre part,

**Ceci exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :**

**ARTICLE 1. – OBJET.**

Le Bailleur loue au Preneur les biens ci-après désignés en vue de leur exploitation agricole.

Les parcelles objets des présentes étant déjà occupées par le preneur, celui-ci prend les terres dans l'état d'entretien résultant de sa propre occupation.

**ARTICLE 2. – DÉSIGNATION DES PARCELLES.**

Les parcelles sont cadastrées Commune de NIORT, sous les références suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT	ZONAGE PLU	SURFACE
IR	28	Les Aumôneries	A	3ha 53a 47ca
IR	40	Les Aumôneries	A	1ha 21a 09ca
IS	16	Champ Roucher	A	2ha 77a 98ca
ZD	09	Les Vigons	A	10a 30ca
ZD	39	Veau Bernard	A	1ha 47a 80ca
ZD	48	Veau Bernard	A	25a 03ca
<b>Total :</b>				9ha 35a 67ca

Bailleur

Preneur

Tel que le tout existe, sans aucune exception ni réserve mais sans garantie de contenance ; étant entendu qu'en cas de discordance entre la superficie réelle et celle ci-dessus indiquée, il est procédé, à due concurrence, à un ajustement de fermage.

Les parcelles ci-dessus désignées sont situées en zone A du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone correspond aux secteurs de la commune à potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Conformément à l'article L.411-2, 3° du Code rural et de la pêche maritime, ce terrain peut être utilisé à terme pour l'extension de la zone urbanisée ou à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme, et ainsi voir sa destination changer à l'avenir.

Par ailleurs, les parcelles ci-dessus désignées sont concernées par les dispositions suivantes, que le preneur est tenu de respecter :

- arrêté préfectoral de protection des arbres conduits en têtard dans le Marais Poitevin, du 1er juillet 2013 ;
- périmètre de protection rapproché de captage des eaux potables et minérales.

### **ARTICLE 3. –CONDITIONS PARTICULIÈRES S'IMPOSANT AU PRENEUR.**

La Commune de Niort a approuvé le plan d'actions Biodiversité 2019-2024 par délibération du conseil municipal du 25 novembre 2019 dans lequel s'inscrit le clausier environnemental biodiversité.

Dans le cadre des périmètres de protection de la ressource en eau, le Syndicat des Eaux du Vivier a élaboré des clauses environnementales à enjeu eau.

A raison de sa qualité, le Bailleur entend soumettre le présent bail aux dispositions du deuxième paragraphe du troisième alinéa de l'article L. 411-27 du Code Rural et de la pêche maritime. Le contrat sera également soumis aux dispositions des articles R. 411-9-11-1 et suivants de ce même Code. Dès lors, le Bailleur impose à son co-contractant, à titre de condition impulsive et déterminante de son consentement, des obligations particulières à caractère environnemental, ce que le Preneur déclare accepter expressément.

Ainsi, le locataire s'oblige à respecter les clauses environnementales relatives à la protection de la ressource en eau et biodiversité s'appliquant aux parcelles susvisées, stipulées dans les fiches jointes aux présentes.

### **ARTICLE 4. – DURÉE.**

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF ANS, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2030.

### **ARTICLE 5. – RENOUVELLEMENT.**

A défaut de congé, le bail se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de neuf ans, aux clauses et conditions du bail précédent, sauf conventions contraires qui devront faire l'objet d'un avenant.

Toutefois, le droit au renouvellement du bail ne pourra être invoqué par le Preneur dans le cas où la Commune de Niort lui aurait fait connaître, par exploit d'huissier et au moins dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser le ou les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

De même, la Commune de Niort sera en droit de s'opposer au renouvellement du présent bail sur le fondement d'un des motifs prévus par les articles L.411-53 et L.411-31 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Le congé devra être notifié au Preneur par exploit d'huissier, dix-huit mois minimum avant la fin du bail.

## **ARTICLE 6. – CARACTÈRE PERSONNEL DU BAIL.**

### **6.1 Cession**

Toute cession du bail est interdite, sous réserve des dispositions de l'article L.411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

### **6.2 Sous-location**

Toute sous-location de bail est interdite, sous réserve des dispositions de l'article L.411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

### **6.3 Décès du preneur**

En cas de décès du Preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire pacsé, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès.

Les ayants droit du Preneur ont la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès.

La même faculté est accordée au Bailleur lorsque le Preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions précitées. Il doit en faire la demande dans les six mois suivant le décès.

Lorsque le bail a été souscrit par des co-preneurs, au décès de l'un d'eux, l'autre co-preneur conserve ses droits locatifs.

## **ARTICLE 7. – ADHÉSION À UNE SOCIÉTÉ.**

Si le Preneur est ou devient membre d'une société, il peut mettre à sa disposition, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens loués, à la condition d'en aviser au plus tard dans les deux mois de la mise à disposition, le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'avis comportera, à peine de nullité, les mentions suivantes :

- Le nom de la société,
- Le tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée
- Les parcelles que le preneur met à la disposition de la société

Le preneur avise le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la société ainsi que de tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-dessus. Cet avis doit être adressé dans les deux mois consécutifs au changement de situation.

Le Preneur reste seul titulaire du bail et doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer personnellement à l'exploitation du bien loué. Les droits du Bailleur ne sont pas modifiés.

## **ARTICLE 8. – APPORT DU DROIT AU BAIL.**

Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail au profit d'une personne morale qu'avec l'agrément du Bailleur.

## **ARTICLE 9. – PRIX DU FERMAGE.**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement par le preneur d'un fermage calculé sur la base d'une surface exploitée de 9ha 35a 67ca et du tarif applicable aux terres de deuxième et quatrième catégories.

Ledit tarif est encadré selon l'Arrêté Préfectoral du 29 septembre 2021 déterminant les valeurs locatives normales des terres nues et des bâtiments d'exploitation pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2021 au 31 août 2022.

- Détail des catégories des parcelles exploitées

<b><u>Catégorie 2</u></b>	Section IR n°28	3ha 53a 47ca
	Section IR n°40	1ha 21a 09ca
		<b>Total</b> : 4ha 74a 56ca

<b><u>Catégorie 4</u></b>	Section IS n°16	2ha 77a 98ca
	Section ZD n°9	10a 30ca
	Section ZD n°39	1ha 47a 80ca
	Section ZD n°48	25a 03ca
		<b>Total</b> : 4ha 61a 11ca

- Calcul du loyer

#### Catégorie 2

Valeur minima	104,69 €
Valeur maxima	130,11 €

Soit une valeur moyenne retenue de  $117,40 \text{ €} \times 4\text{ha } 74\text{a } 56\text{ca}$  557,13 €

#### Catégorie 4

Valeur minima	56,91 €
Valeur maxima	86,39 €

Soit une valeur moyenne retenue de  $71,65 \text{ €} \times 4\text{ha } 61\text{a } 11\text{ca}$  330,39 €

**Total** : 887,52 €

Le fermage annuel est fixé à **HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE-DEUX CENTIMES (887,52 €)**.

Le montant du fermage sera actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages.

L'indice national des fermages de référence est celui constaté pour l'année 2021 par l'Arrêté ministériel du 12 juillet 2021, soit **106,48**.

#### **ARTICLE 10. – JOUISSANCE ET EXPLOITATION.**

Le Bailleur est tenu de mettre à la disposition du Preneur les biens loués pendant toute la durée du bail, et de lui en assurer la libre jouissance.

Le Preneur s'engage à jouir des biens loués, suivant leur destination, en fermier soigneux et de bonne foi, conformément à l'usage des lieux. Il avertira le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds loué dans les délais prescrits par l'article 1768 du Code civil.

Il sera tenu d'engranger et devra tenir l'exploitation constamment garnie, conformément aux articles 1766 et 1767 du Code civil.

Il ne pourra arracher ni abattre aucun arbre existant, fruitier ou autre sans le consentement du Bailleur. Il entretiendra toutes les clôtures vives et sèches existant sur les biens loués. Il pourra élaguer les arbres de bordure.

Le Preneur est tenu d'entretenir les bordures des champs qui sont mis à sa disposition. Dans le cas où un défaut d'entretien viendrait à entraver ou perturber la circulation sur la voirie, l'intervention des services municipaux, rendue nécessaire par cette absence d'entretien, pourrait lui être facturée.

En fonction des usages locaux, le Preneur fera tous les fossés, rigoles, et saignées nécessaires à l'assainissement des terres et des prés.

#### **ARTICLE 11. AMÉLIORATIONS FONCIÈRES.**

En vue d'améliorer les conditions de l'exploitation, le Preneur pourra transformer les terres en prés et les prés en terres ou mettre en œuvre des moyens cultureux non prévus au bail, dans le respect des dispositions de l'article L.211-2 du Code de l'Environnement.

A défaut d'accord amiable, le Preneur informera le Bailleur en lui fournissant un descriptif des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le Bailleur peut s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

Il pourra, avec l'accord du Bailleur, pour réunir ou grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans la limite du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent et les morcellent.

#### **ARTICLE 12. TRAVAUX ET AMÉNAGEMENTS.**

Le Preneur pourra, dans les conditions de l'article L 411-73 du Code Rural et de la Pêche Maritime, effectuer des travaux et des aménagements sur le fonds loué, avec l'accord du Bailleur.

#### **ARTICLE 13. ASSURANCES.**

Le Preneur doit s'assurer contre le recours éventuel du Bailleur en cas d'incendie dû à sa faute exclusive.

Il devra également s'assurer pour son matériel, sa responsabilité civile, son cheptel et le cas échéant pour ses récoltes.

Le Preneur devra produire la preuve de sa souscription d'assurance au Bailleur dans les 15 jours suivants la notification du présent bail rural.

#### **ARTICLE 14. TAXES ET IMPÔTS.**

Les impôts fonciers demeurent à la charge du Bailleur. Toutefois, il est convenu par les parties que la taxe foncière sur les propriétés non bâties ainsi que les frais d'établissement de rôle sont supportés par le Preneur, à concurrence de **un cinquième (1/5<sup>e</sup>)** (article L.415-3 du Code rural et de la pêche maritime).

Par ailleurs, le Preneur devra rembourser au Bailleur la moitié du montant de la taxe perçue par la Chambre d'Agriculture (Article 1604 du Code général des impôts).

## **ARTICLE 15. PRESTATIONS SOCIALES AGRICOLES.**

Le Preneur prendra à sa charge les prestations sociales agricoles afférentes aux biens loués.

## **ARTICLE 16. CHASSE.**

Le droit de chasse appartient au Bailleur. Le Preneur et le co-preneur ont le droit personnel de chasser sur la ferme louée sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris les membres de sa famille. Toutefois, le preneur peut renoncer à ce droit de chasse. Si tel est le cas, celui-ci doit en faire part expressément et par écrit au bailleur.

## **ARTICLE 17. DROIT DE VISITE.**

Le Bailleur ou son représentant auront le droit de visiter le ou les terrains loués, après en avoir informé le Preneur.

Le Bailleur se réserve le droit de visite, en temps et saisons convenables, et avec paiement des dégâts s'il y a lieu pour l'exploitation des bois du domaine loué.

## **ARTICLE 18. – RESTITUTION DES LIEUX.**

A sa sortie, le Preneur devra restituer les lieux loués en bon état d'entretien.

## **ARTICLE 19. –AUTORISATIONS PRÉALABLES.**

En application de l'article L.331-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime et du Schéma Directeur Départemental des Structures en vigueur :

Le preneur déclare exploiter lesdites parcelles depuis plusieurs années et être en conformité avec les dispositions relatives au régime des autorisations d'exploiter.

## **ARTICLE 20. – INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS.**

L'article L. 125.5 du Code de l'environnement impose au propriétaire d'un bien immobilier d'informer le locataire de l'existence de risques naturels ou technologiques majeurs sur le territoire de la commune où se situe le bien et si le bien se trouve dans une zone à risques.

Un état des risques naturels et technologiques majeurs accompagné d'un dossier d'information sur la situation du bien au regard desdits risques applicables sur le territoire de Niort demeure ci-après annexé.

## **ARTICLE 21. – RÉSILIATION.**

### **21.1 A l'initiative du preneur**

Le Preneur peut demander la résiliation du bail pour les motifs suivants :

- incapacité au travail, grave et dont la durée est supérieure à deux ans, du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme
- décès d'un ou de plusieurs membres de la famille du preneur indispensables au travail de la ferme

- acquisition par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même
- refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Si la fin de l'année culturale est postérieure de 9 mois au moins à la cause de résiliation, celle-ci peut prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

Par ailleurs, le Preneur qui atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles peut résilier le bail à la fin d'une de ses périodes annuelles suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis. Dans ce cas, il devra notifier sa décision au Bailleur au moins douze mois à l'avance.

## **21.2 A l'initiative du bailleur**

Le Bailleur peut demander la résiliation du bail pour les motifs suivants :

- Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance.
- Des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ;
- Le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27.
- Toute contravention aux dispositions de l'article L. 411-35 ;
- Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 411-38 ;
- Toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L. 411-37, L. 411-39, L. 411-39-1 si elle est de nature à porter préjudice au bailleur ;
- Le non-respect par l'exploitant des conditions définies par l'autorité compétente pour l'attribution des biens de section en application de l'article L. 2411-10 du code général des collectivités territoriales.

Dans le cas d'une résiliation fondée sur un des motifs énumérés audit article, la notification de la rupture contractuelle se fera par lettre recommandée avec accusé de réception. Le Preneur devra quitter les lieux dans le délai imparti par la Commune de Niort.

La Commune de Niort pourra à tout moment résilier le présent bail sur tout ou partie du ou des terrains loués si ces derniers sont rendus nécessaires à la réalisation d'un projet d'utilité publique. La résiliation sera alors notifiée au Preneur par voie de lettre recommandée avec accusé de réception. Dans ce cas, le Preneur aura droit au versement d'une indemnité pour le préjudice qu'il subit.

De même, le Bailleur pourra, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application du plan local d'urbanisme.

La résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire, et prend effet un an après cette notification qui doit mentionner l'engagement du propriétaire de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect d'un plan local d'urbanisme au cours des trois années qui suivent la résiliation.

Lorsque l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle, le preneur peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.

Le preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit comme il le serait en cas d'expropriation. Il ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours.

## **ARTICLE 22. – LITIGES.**

Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail rural devra être résolu à l'amiable.

A défaut d'accord entre les parties, le litige sera porté devant le Tribunal paritaire des baux ruraux de Niort.

**ARTICLE 23. –RESPECT DES PRATIQUES CULTURALES.**

Le Bailleur aura annuellement la faculté de mandater un expert foncier et agricole répondant aux critères des articles L. 171-1 et suivants et R. 171-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, à l'effet de contrôler le respect par le preneur des pratiques culturelles ci-dessus stipulées.

Le Bailleur s'oblige:

- à prévenir ou faire prévenir par toute personne de son choix le preneur au moins quinze jours à l'avance, de la venue dudit expert, par voie de courrier recommandé avec accusé de réception ;
- à transmettre au preneur copie du rapport établi par l'expert et ce sans délais.

Les frais afférents audit expert seront à la charge exclusive du Bailleur qui l'accepte.

Fait en deux exemplaires à Niort, le

Pour le Maire de Niort  
L'Adjoint délégué

Le Preneur

Bastien MARCHIVE

Olivier MARSAULT

## 30 - Cherveux-Brizeaux

### CONTEXTE

*Le site se trouve en limite de zone urbaine au Nord, à la jonction entre deux zones en extension urbaine à long terme. La voie ferrée attenante est masquée par une haie arbustive et sa position en contre-bas. Il existe une chaufferie bois à proximité à laquelle le site pourrait être raccordé. Les pylônes et lignes à haute tension de la centrale proche sont visibles depuis le site.*

### ENJEUX/OBJECTIFS :

- Urbaniser en continuité et en cohérence avec les quartiers voisins

### PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Réserver des accès sécurisés et liaisons avec les espaces bâtis voisins
- Prendre en compte la chaufferie à bois et son éventuel raccord
- Conserver la haie bordant la voie ferrée

### PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 1 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 40 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 40 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et/ou individuel groupé

30 - Cherveux-Brizeaux



**PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE**  
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

**OAP "ENTRÉES DE VILLE"**

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

**PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE**  
(TRACÉ DES VOIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

**PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**  
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP



PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

Préfecture  
Direction du Développement Local et des Relations  
avec les Collectivités Territoriales

Bureau de l'Environnement

Dossier suivi par Véronique VANSIELEGHEM  
☎ 05 49 08 69 50  
Courriel : [veronique.vansieleghem@deux-sevres.gouv.fr](mailto:veronique.vansieleghem@deux-sevres.gouv.fr)



NIORT, le 10 juillet 2013.

Le Préfet des Deux-Sèvres

à

Mesdames et Messieurs les Maires  
(liste in fine)

OBJET : Arrêté préfectoral de protection du biotope constitué par les arbres conduits en têtards dans le Marais Poitevin, du 1<sup>er</sup> juillet 2013.

P. J. : 1 copie de l'arrêté.

Je vous adresse, ci-joint, une copie de l'arrêté préfectoral de protection du biotope constitué par les arbres conduits en têtards dans le Marais Poitevin, votre commune étant concernée par les prescriptions de ce dernier.

J'attire votre attention sur l'article 8 dudit arrêté qui prévoit, notamment, que ce dernier doit être affiché en votre mairie.

*Très cordialement,*

Le Préfet,  
Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire Général de la Préfecture,

  
Simon FETET

**Liste des vingt-deux communes concernées par l'arrêté  
préfectoral portant protection  
des arbres conduits en têtards dans le Marais Poitevin**

Amuré  
Arçais  
Bessines  
Coulon  
Epannes  
Frontenay-Rohan-Rohan  
Granzay-Gript  
Le Bourdet  
Le Vanneau-Irleau  
Magné  
Mauzé-sur-le-Mignon  
Niort  
Priaires  
Prin-Deyrançon  
Prissé-la-Charrière  
Saint-Georges-de-Rex  
Saint-Hilaire-la-Palud  
Saint-Symphorien  
Sansais  
Thorigny-sur-le-Mignon  
Usseau  
Vallans



PREFECTURE DEUX- SEVRES

## **Arrêté n °2013182-0004**

**signé par Le Préfet des Deux- Sèvres  
le 01 Juillet 2013**

**Préfecture des Deux- Sèvres (79)  
Secrétariat general (SG)  
Direction du Développement Local et des Relations avec les Collectivités Territoriales  
(DDLRCT)**

Arrêté préfectoral de protection des arbres  
têtards du Marais Poitevin, du 1er juillet 2013.



PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

Direction régionale de  
l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
de Poitou-Charentes

Service nature, eau, sites et paysages  
Division nature, sites et paysages

Arrêté n°DREAL/APPB/79-2013-1

portant protection des arbres conduits en  
têtards dans le marais poitevin (Deux-Sèvres)

Le Préfet des Deux-Sèvres  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'environnement, en particulier les articles L. 411-1 et suivants, les articles R. 411-15 à R. 411-17 ;

VU la loi n°2012-1460 du 27 décembre 2012 relative à la mise en œuvre du principe de participation du public défini à l'article 7 de la charte de l'environnement ;

VU l'arrêté ministériel du 23 avril 2007 fixant les listes des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;

VU l'arrêté ministériel du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur le territoire national ;

VU l'arrêté ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;

VU l'avis favorable de l'agence Poitou-Charentes de l'Office National des Forêts du 19 avril 2013 ;

VU l'avis de la Chambre départementale d'agriculture des Deux-Sèvres du 29 avril 2013 ;

VU la synthèse de la consultation du public effectuée du 15 avril au 16 mai 2013 ;

VU le rapport de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Poitou-Charentes du 11 juin 2013 ;

VU l'avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, siégeant en formation protection de la nature, réunie le 19 juin 2013 ;

CONSIDÉRANT que les arbres conduits en têtards, ou issus de ce mode de taille traditionnelle, constituent l'habitat de nombreuses espèces protégées ;

CONSIDÉRANT que les secteurs situés dans la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique du Marais poitevin appellent des mesures supérieures de protection des têtards ;

CONSIDÉRANT que, pour prévenir la disparition de ces habitats d'espèces, il est nécessaire de prendre des mesures de protection spécifiques visant à assurer la conservation de ce biotope ;

SUR PROPOSITION de la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Poitou-Charentes ;

## ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>** – Les dispositions du présent arrêté ont pour objectif de préserver le biotope constitué par les arbres conduits en têtard, ou issus de ce mode de taille traditionnelle, quelle que soit l'essence et quelle que soit leur localisation (arbre isolé ou au sein de boisement, alignement, ripisylve, haie...) sur les secteurs correspondant aux communes listées en annexe.

**Article 2** – La taille traditionnelle des arbres conduits en têtard, qui consiste à prélever, à périodes régulières, des branches repoussant à partir de la tête, est permise.

Cette taille ou émondage respecte les pratiques suivantes :

- coupe à la base des branches (veiller à ne pas enlever des morceaux de la tête car cela entraînerait des plaies trop importantes, ne pas laisser de chicots – morceaux de bois mort – car ils empêchent une bonne cicatrisation et aucune repousse n'est possible sur ces tronçons) ;
- taillé hivernale pendant la période de repos végétatif des arbres (après chute des feuilles et avant le débourrement des bourgeons) et au plus tard le 31 mars.

**Article 3** – Le biotope défini à l'article 1 abrite notamment des populations animales protégées des espèces suivantes, visées par les arrêtés ministériels du 23 avril 2007 et 29 octobre 2009, qui interdisent en tout temps leur enlèvement, destruction, transport, vente ou achat :

- insectes : Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*), Pique-prune (*Osmoderma eremita*), Rosalie des Alpes (*Rosalia alpina*) ;
- oiseaux : Chevêche d'Athéna (*Athene noctua*), Chouette hulotte (*Strix aluco*), Effraie des clochers (*Tyto alba*), Faucon crécerelle (*Falco tinnunculus*), Grimpereau des jardins (*Certhia brachydactyla*), Huppe fasciée (*Upupa epops*), Mésange bleue (*Parus caeruleus*), Mésange charbonnière (*Parus major*), Mésange nonnette (*Poecile palustris*), Moineau friquet (*Passer montanus*), Petit-duc scops (*Otus scops*), Pic épeiche (*Dendrocopos major*), Pic épeichette (*Dendrocopos minor*), Pic vert (*Picus viridis*), Rougequeue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*), Sittelle torchepot (*Sitta europaea*), Torcol fourmilier (*Jynx torquilla*) ;
- mammifères : Genette commune (*Genetta genetta*), Loutre d'Europe (*Lutra lutra*), Barbastelle (*Barbastella barbastellus*), Murin de Bechstein (*Myotis bechsteini*), Murin de Daubenton (*Myotis daubentonii*), Murin de Natterer (*Myotis nattereri*), Noctule commune (*Nyctalus noctula*), Noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*), Oreillard roux (*Plecotus auritus*).

**Article 4** – Sur les secteurs définis à l'article 1, sauf autorisation administrative préalable dûment justifiée, il est interdit d'abattre, d'arracher ou de couper le tronc et la « tête » de tout arbre conduit en têtard, ou issu de ce mode de taille traditionnelle.

Par ailleurs, sont interdites les pratiques portant atteinte :

- au chevelu racinaire de l'arbre, comme par exemple les sous-solages mécaniques pratiqués au droit de la couronne de l'arbre, voire à son pied ;
- à l'intégrité de l'arbre, comme par exemple le feu, le déversement de produits chimiques ou de substances mettant en péril à plus ou moins long terme la pérennité de l'arbre.

**Article 5** – Les autorisations dérogatoires prévues à l'article 4 du présent arrêté, peuvent être accordées par l'autorité préfectorale selon la procédure suivante.

Le pétitionnaire devra déposer auprès des services de la Préfecture des Deux-Sèvres (*Bureau de l'environnement – 4 rue Du Guesclin – BP 522 – 79099 NIORT Cedex 9*), avec copie pour avis à la DREAL Poitou-Charentes (*Service nature, eau, sites et paysages - 15 rue Arthur Ranc - B.P. 539 - 86020 Poitiers Cedex*), un dossier détaillé justifiant sa demande, comprenant un inventaire des arbres concernés, un plan de localisation précise, des photographies des arbres concernés et le motif de la demande.

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaudra rejet de la demande.

En cas d'urgence avérée et pour des motifs de sécurité, l'abattage peut être réalisé sans autorisation préalable, après déclaration auprès à la fois de la préfecture des Deux-Sèvres et de la DREAL Poitou-Charentes (*aux adresses ci-dessus indiquées*), en justifiant du péril par la production de documents ad hoc, particulièrement photographiques.

**Article 6** – Une commission de suivi du présent arrêté et de suivi des questions relatives à la gestion des arbres têtards du Marais poitevin sera mise en place par arrêté préfectoral. Elle intégrera a minima les membres de la formation « Nature » de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et entendra toute personne dont la compétence est susceptible de l'éclairer.

**Article 7** – Les infractions aux dispositions du présent arrêté sont passibles des peines prévues à l'article R.415-1 du code de l'environnement.

**Article 8** – Le présent arrêté sera :

- affiché dans chacune des communes concernées,
- publié au Recueil des actes administratifs de la préfecture des Deux-Sèvres,
- publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département,
- consultable auprès des services de l'État (Préfecture et DREAL) et notamment sur les sites internet correspondants.

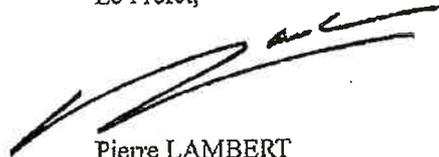
**Article 9** – Le présent arrêté peut faire l'objet, soit d'un recours gracieux auprès du Préfet des Deux-Sèvres ou d'un recours hiérarchique devant le ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication, soit être

déféré devant le tribunal administratif territorialement compétent, à savoir le tribunal administratif de Poitiers, dans les mêmes conditions de délai.

**Article 10** – Le Secrétaire Général de la Préfecture des Deux-Sèvres, les Maires des communes listées en annexe, le Directeur Départemental des Territoires des Deux-Sèvres, la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Poitou-Charentes, le Directeur de la Délégation inter-régionale de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique et le Colonel commandant le Groupement de Gendarmerie des Deux-Sèvres sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Deux-Sèvres.

Niort, le **01 JUIL. 2013**

Le Préfet,



Pierre LAMBERT



## Cluses environnementales à enjeu eau

### Dans le cadre des Conventions de Mise à Disposition (CMD) des réserves foncières en usage agricole de la ville de Niort

Au regard de l'enjeu de mobilisation des agriculteurs du Bassin d'Alimentation de Captage (BAC) du Vivier dans le programme Re-Sources de reconquête de la qualité de l'eau mené par le Syndicat des Eaux du Vivier (SEV) alimentant en eau potable la Ville de Niort, sont établies les clauses ci-dessous.

#### Clause générale : engagement dans le programme de reconquête de la qualité de l'eau (Re-Sources) mené par le syndicat d'eau

Dès lors que le preneur exploite au moins une parcelle située sur un bassin d'alimentation de captage prioritaire muni d'un programme de reconquête de la qualité de l'eau « Re-Sources » (que la parcelle soit concernée par la CMD ou non et qu'il en soit propriétaire ou non), sa situation sera analysée avec le technicien agricole référent du syndicat d'eau.

Ainsi, l'exploitation fera l'objet d'un **diagnostic agricole** afin d'étudier avec le preneur la possibilité d'être signataire d'un Contrat d'Engagement Individuel dans le cadre de l'action d'accompagnement individuel menée par le syndicat. Ce diagnostic réalisé à l'échelle de l'exploitation permettra d'identifier les perspectives d'amélioration des pratiques favorables à la préservation de la ressource en eau sur le territoire du BAC.

#### Cluses parcellaires

##### 1. Cas général

###### **Fertilisation**

Le preneur s'engage à ne pas épandre de matières concentrées à risques. L'épandage de matières de vidanges, de boues de station d'épuration et d'eaux brutes industrielles est à proscrire.

###### **Infrastructures Agro-Ecologiques**

Le preneur s'engage à ne pas détruire (sauf accord préalable du bailleur) et à entretenir les infrastructures agro-écologiques (haies, bosquets, arbres isolés, mares, talus, fossés et lisières). L'entretien des arbres se fera de préférence en taille douce (l'utilisation d'outils de coupe à disque plutôt que des épareuses....).

En cas de plantation, le preneur privilégiera des espèces rustiques et locales.

###### **Drainage assainissement**

Le preneur s'engage à ne pas effectuer de drainage ou de perturbation du réseau hydrographique, ni toutes formes d'assainissement (création de fossés, remblaiement de zones humides, comblement, assèchement...) sauf accord préalable du bailleur.

###### **Stockage**

Le preneur s'engage à ne pas effectuer de stockage permanent ni dépôts temporaires de produits polluants susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.

Seul le stockage de fumier compact pailleux non susceptible d'écoulements est autorisé tout en privilégiant un stockage limité, adapté aux capacités de la parcelle réceptrice (tel que prévu par le Programme d'Action « nitrates » Zones Vulnérables). Le stockage de fumier au champ n'est pas autorisé sur les parcelles en bordure de rivière (PPR1b et/ou zone inondable).

##### 2. Cas des prairies permanentes et prairies temporaires de longue durée

###### **Maintien des prairies**

Le preneur s'engage à ne pas retourner les prairies permanentes, sauf accord préalable dans le cas d'une nécessité urgente de régénération. Toutefois, une régénération de la prairie par travail superficiel du sol pourra être réalisée.

###### **Abreuvement à la rivière**

Le preneur s'engage à protéger les berges et le lit du cours d'eau, en proscrivant l'abreuvement direct à la rivière et le piétinement dans le cours d'eau (pose de clôtures, pompes de prairies...)