



GÉOMÈTRE
EXPERT

COMMUNES DE CHAUDREY et ORTILLON

Extension sur
Vaupoisson, Avant-lès-Ramerupt, Mesnil-Lettre et
Nogent-sur-Aube

ETUDE PREALABLE VOLET FONCIER



FP Géomètre Expert – 42 bis, Rue de la Paix 10 000 TROYES

☎ 03 25 73 47 25 - 📠 03 25 73 47 84

✉ contact@FP-geometre-expert.fr - 🌐 www.FP-geometre-expert.fr

Sommaire :

I) PRÉSENTATION DES COMMUNES	12
A) LES DONNEES CADASTRALES.....	17
B) PRATIQUES CULTURALES	18
C) VERGERS, JARDINS, HAIES, BOSQUETS.....	18
II) INFRASTRUCTURES EXISTANTES	19
A) PRINCIPAUX TRANSITS AGRICOLES	19
B) OUVRAGES ROUTIERS	19
C) TRANSPORT D'ENERGIE	19
D) EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT	19
E) HYDROLOGIE	20
III) STRUCTURE DES PROPRIETES.....	21
A) PARCELLES CADASTRALES	21
B) COMPTES DE PROPRIETE	22
C) ILOTS DE PROPRIETE	23
D) BESOIN EN REGROUPEMENT PARCELLAIRE DES PROPRIETES	24
IV) STRUCTURE DES EXPLOITATIONS.....	25
V) PROPOSITION DU MODE D'AMÉNAGEMENT ET DE PÉRIMETRE (A SOUMETTRE A LA COMMISSION)	26
A) PROPOSITION D'UN MODE D'AMENAGEMENT.....	26
B) PERIMETRE.....	27
C) ENQUETE DE MAJORITE.....	27
 Annexes.....	 28

PRÉAMBULE

Lorsque le Conseil Départemental entend donner une suite favorable à une demande, présentée en application du titre II du Code Rural et de la Pêche Maritime, d'une Commission Communale ou Intercommunale d'Aménagement Foncier, il tend à la mise en œuvre d'un Aménagement Foncier ou d'une opération d'échanges et cessions de parcelles dans le cadre d'un périmètre d'aménagement foncier, il décide de diligenter l'étude d'aménagement prévue à l'article L. 121-1 du Code rural et de la Pêche Maritime.

Cette étude comporte, au titre de l'analyse de l'état initial du site susceptible de faire l'objet de l'aménagement et de son environnement, une analyse des structures foncières, de l'occupation agricole et forestière, des paysages et espaces naturels, notamment des espaces remarquables ou sensibles, ainsi que des espèces végétales et animales et une analyse des risques naturels existants sur ce site et des différentes infrastructures.

Elle présente des recommandations pour la détermination et la conduite des opérations quant à la prévention des risques naturels relatifs notamment à l'érosion des sols, à l'équilibre de la gestion des eaux, à la préservation des espaces naturels remarquables ou sensibles, des paysages et des habitats des espèces protégées ainsi qu'à la protection du patrimoine rural.

Au-delà de cette obligation légale concernant l'environnement, l'eau et le paysage, le Département fait établir tous documents nécessaires à la détermination du ou des modes d'aménagement à mettre en œuvre. Cette nécessaire réflexion préalable est concrétisée par une étude préalable d'aménagement foncier menée par une équipe pluridisciplinaire.

Cette étude préalable est un outil d'aide à la décision de la Commission Communale ou Intercommunale d'Aménagement Foncier. Son objectif est triple :

- Déterminer l'opportunité d'un aménagement foncier et du périmètre de l'opération ;
- Inventorier et évaluer les principales sensibilités et contraintes écologiques, hydrologiques et paysagères de l'aire d'étude et proposer des mesures susceptibles de permettre la préservation, l'amélioration, voire la création de ces éléments dans le cadre d'un éventuel aménagement foncier ;
- Informer sur la procédure et le déroulement des opérations, créer un partenariat autour de l'aménagement.

Elle prend en compte :

- La typologie des terrains et des propriétés sur lesquels sera assise l'opération : zones agricoles, pour notre cas d'espèce.
- La nature des objectifs d'aménagement : optimisation de la production agricole, maîtrise foncière collective, remise en culture, réfection de la voirie, modernisation des réseaux hydrauliques, réhabilitation des haies et talus.
- Les aspirations des acteurs locaux : Commission Communale ou Intercommunale d'Aménagement Foncier, Conseil Départemental, Conseil Municipal.

Cet aménagement foncier se fait notamment dans le but de préserver et d'améliorer les sensibilités environnementales du territoire concerné, ainsi que de créer un chemin d'accès à toutes les parcelles enclavées.

L'étude préalable d'aménagement foncier a aussi pour but de consulter les propriétaires et exploitants agricoles afin de recueillir leur avis pour un nouvel aménagement foncier. Ils sont invités afin que chacun puisse s'exprimer librement et indiquer leurs souhaits en cas d'un nouvel aménagement, tant en ce qui concerne le maintien sur place des vergers, taillis ou autres, ou la possibilité de regroupement des autres parcelles, qu'en ce qui concerne le nouveau réseau des chemins et fossés dans un périmètre à définir et toute autre suggestion.

GENERALITES

Les articles L111-1 et L111-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime précisent que « l'aménagement et le développement durable de l'espace rural constituent une priorité essentielle de l'aménagement du territoire. La mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier prennent en compte ses fonctions économiques, environnementales et sociale. »

De même, "pour parvenir à la réalisation des objectifs définis en ce domaine par le présent titre, la politique d'aménagement rural devra notamment :

1° Favoriser la mise en valeur durable des potentialités et des caractéristiques locales de l'espace agricole et forestier ;

2° Améliorer l'équilibre démographique entre les zones urbaines et rurales ;

3° Maintenir et développer la production agricole et forestière tout en intégrant les fonctions environnementales et sociales de ces activités et en organisant leur coexistence avec les activités non agricoles ;

4° Assurer la répartition équilibrée des diverses activités concourant au développement du milieu rural ;

5° Prendre en compte les besoins en matière d'emploi ;

6° Encourager en tant que de besoin l'exercice de la pluriactivité dans les régions où elle est essentielle au maintien de l'activité économique ;

7° Permettre le maintien et l'adaptation de services collectifs dans les zones à faible densité de peuplement ;

8° Contribuer à la prévention des risques naturels ;

9° Assurer la mise en valeur et la protection du patrimoine rural et des paysages,

10° Préserver les ressources en eau, notamment par une politique de stockage de l'eau, la biodiversité sauvage et domestique et les continuités écologiques entre les milieux naturels. »

L'étude préalable d'aménagement foncier est une « photographie » de l'état d'un ban communal, voir intercommunale avant aménagement foncier.

Elle prendra en compte les différentes sensibilités et idées émises lors des réunions, notamment sur le plan environnemental, hydrologique et paysager.

Les objectifs de l'étude sont multiples :

- Permettre à la Commission Communale ou Intercommunale d'Aménagement Foncier de disposer de tous les éléments nécessaires et utiles pour se prononcer valablement sur l'opportunité d'un éventuel aménagement foncier.
- Donner tous les éléments possibles afin de définir le ou les périmètres des parcelles à aménager.
- Proposer les mesures de protection de certaines zones d'intérêt écologique ainsi que les mesures compensatoires.

L'étude d'aménagement, qui prend en considération les informations portées à la connaissance du Président du Conseil Départemental par le Préfet en application de l'article L. 121-13 du Code Rural et de la Pêche Maritime, a pour objet de permettre à la Commission Communale ou Intercommunale et au Conseil Départemental d'apprécier l'opportunité de la réalisation d'un aménagement foncier, ses modalités et son périmètre et de définir pour sa mise en œuvre des recommandations permettant de respecter les objectifs énoncés à l'article L. 111-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

"Elle comporte, au titre de l'analyse de l'état initial du site susceptible de faire l'objet de l'aménagement et de son environnement, une analyse des structures foncières, de l'occupation agricole et forestière, des paysages et espaces naturels, notamment des espaces remarquables ou sensibles, ainsi que des espèces végétales et animales et une analyse des risques naturels existants sur ce site et des différentes infrastructures."

"Elle présente des recommandations pour la détermination et la conduite des opérations quant à la prévention des risques naturels relatifs notamment à l'érosion des sols, quant à l'équilibre de la gestion des eaux, à la préservation des espaces naturels remarquables ou sensibles, des paysages et des habitats des espèces protégées ainsi qu'à la protection du patrimoine rural."

"Cette étude tient lieu, pour la réalisation de l'étude d'impact prévue à l'article R. 123-10 du Code de l'environnement, de l'analyse de l'état initial du site."

COMPOSITION DE LA COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER

La Commission communale d'Aménagement Foncier est composée :

- D'un commissaire-enquêteur, qui est le président, et son suppléant,
- Du maire de chaque commune ou d'un conseiller municipal,
- De deux exploitants et d'un suppléant, par commune, tous désignés par la Chambre d'Agriculture (propriétaires ou preneurs en place),
- De deux propriétaires de biens fonciers non bâtis dans la commune et d'un suppléant, par commune, tous élus par le Conseil Municipal,
- De trois personnes qualifiées en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages désignées par le Président du Conseil Départemental, dont une sur proposition de la Chambre d'Agriculture, et leurs suppléants,
- De deux fonctionnaires désignés par le Président du Conseil Départemental, et leurs suppléants,

- D'un représentant du Président du Conseil Départemental, et son suppléant,
- D'un délégué des services fiscaux,
- D'un juge du Livre Foncier (Alsace-Moselle).

Si le périmètre comprend une aire d'AOC :

- Un représentant de l'INAO.

Si le périmètre comprend des terrains faisant partie d'un parc naturel régional :

- Un représentant du Parc.

Dans le cas d'opérations forestières, la Commission Communale est complétée par :

- Deux propriétaires forestiers titulaires et deux suppléants, tous désignés par la Chambre d'Agriculture sur proposition du Centre Régional de la Propriété Forestière,
- Deux propriétaires forestiers titulaires et deux suppléants, tous désignés par le Conseil Municipal.

La Commission Communale d'Aménagement Foncier remplit différentes fonctions :

- Elle prend les décisions importantes par délibération ;
- Toutes ses décisions sont publiées et certaines sont soumises à enquête publique ;
- Un avis d'ouverture d'enquête est affiché en mairie et paraît dans un journal ;
- Pendant une durée de 1 mois, les documents sont déposés en mairie ;
- Tous les propriétaires et détenteurs de droits réels peuvent (directement ou par courrier) présenter leur réclamation au Commissaire Enquêteur se tenant en mairie aux jours et heures indiqués dans l'avis d'ouverture d'enquête. Pour les enquêtes, le commissaire enquêteur est désigné par le président du tribunal administratif ;

SYNTHESE DES DIFFERENTS MODES D'AMENAGEMENT FONCIER

L'aménagement foncier rural a pour but d'améliorer les conditions d'exploitation des propriétés rurales agricoles ou forestières, d'assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux et de contribuer à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal défini dans les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu, dans le respect des objectifs mentionnés aux articles L. 111-1 et L. 111-2 du Code Rural et de la pêche maritime.

Les différents modes d'aménagement foncier rural sont les suivants :

1° L'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental régi par les articles L. 123-1 à L. 123-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;

2° Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux régis par les articles L. 124-1 à L. 124-13 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;

3° La mise en valeur des terres incultes régie par les articles L. 125-1 à L. 125-15 et L128-3 à L128-12 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et la réglementation et la protection des boisements régis par les articles L. 126-1 à L. 126-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Les procédures sont conduites par des Commissions Communales, Intercommunales ou Départementales d'Aménagement Foncier, sous la responsabilité du Département.

Les projets d'aménagement foncier, à l'exception des procédures mentionnées aux articles L. 124-3 et L. 124-4-1, font l'objet d'une étude d'aménagement comportant une analyse de l'état initial du site et de son environnement, notamment paysager, ainsi que toutes recommandations utiles à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

Pour les échanges et cessions d'immeubles ruraux régis par les articles L. 124-5 à L. 124-12 du Code rural et de la Pêche Maritime, cette étude comporte à titre principal les éléments nécessaires pour déterminer et justifier le choix de ces aménagements fonciers et de leur périmètre.

Les dispositions de l'article L.126-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux opérations d'aménagement foncier.

Article L.121-13 : « Le département fait établir, sur proposition de la commission communale ou intercommunale, tous documents nécessaires à la détermination du ou des modes d'aménagement foncier à mettre en œuvre.... »

Article L.121-15 : « Le département engage et règle les dépenses relatives aux opérations d'aménagement foncier ».

Dans le cas prévu à l'article L. 123-24 du Code Rural et de la Pêche Maritime, si la commission se prononce en faveur d'un Aménagement Foncier Agricole et Forestier, le président du Conseil Départemental ordonne l'opération d'aménagement proposée par la commission, fixe le ou les périmètres d'aménagement foncier correspondants et conduit l'opération à son terme. Lorsque la commission s'est prononcée en faveur de l'inclusion de l'emprise d'un ouvrage linéaire dans le périmètre d'aménagement, le président du Conseil Départemental est tenu d'ordonner cette opération dans un délai d'un an à compter de la demande qui lui est faite par le maître d'ouvrage ;

à défaut, le maître d'ouvrage peut engager la procédure d'expropriation de l'emprise nécessaire à la réalisation de l'ouvrage ou de certaines de ses parties et proposer l'expropriation des terrains concernés. Dans ce cas, les terrains expropriés sont exclus du périmètre d'aménagement.

L'AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE, FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

L'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental procède à une distribution parcellaire par le moyen d'un transfert de propriété. C'est une opération administrative qui s'impose aux propriétaires et qui aboutit à la création d'un parcellaire rationnel. L'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental entraîne une réduction du nombre d'îlots de propriété et d'exploitation, et chaque nouvel îlot est pourvu d'un accès direct.

D'après l'article L.123-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, son objectif est d'améliorer l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis par la constitution « d'exploitation rurales d'un seul tenant ou à grandes parcelles bien groupées ». Il doit également avoir pour objet « l'aménagement rural du périmètre dans lequel il est mis en œuvre ».

C'est une procédure qui fait appel à une large concertation. L'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental est en effet établi par la Commission Communale ou Intercommunale d'Aménagement Foncier. De plus, un groupe de travail appelé sous-commission, prépare les décisions de la commission communale ou intercommunale ; élabore les projets et formule les avis.

Lors de la procédure d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental, la valeur d'échange des divers biens fonciers est effectuée suivant un système de points, déterminés par rapport à la valeur de la productivité d'une parcelle étalon. Elle varie en fonction de la nature des cultures présentes dans le périmètre. Chaque propriétaire voit donc affecter à l'ensemble de ses biens immobiliers un capital de points. L'opération d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental doit lui apporter en échange, des terrains présentant une valeur de productivité équivalente.

Cette procédure a su s'adapter aux mutations successives du monde rural puisqu'au-delà de sa finalité économique traditionnelle, elle se pose en outil d'aménagement global du territoire au service des communes rurales, en lien avec l'urbanisme, l'aménagement touristique, la protection du patrimoine architectural et naturel.

Le réaménagement du territoire communal se fait en fonction de plusieurs critères :

- La commune peut agrandir, créer et localiser des réserves foncières soit par regroupement de ses apports ou par prélèvement payant. Situées à l'intérieur du périmètre du aménagement foncier agricole, forestier et environnemental, ces réserves foncières peuvent constituer jusqu'à 2% de la surface aménagée et permettent de trouver des solutions aux problèmes fonciers inhérents aux emprises destinées aux ouvrages d'intérêt collectif (nouvelles voiries, équipements publics). Des travaux connexes peuvent être réalisés.
- La prise en compte de l'environnement, la faune, la flore et le paysage est assurée par la Commission Communale ou Intercommunale d'Aménagement Foncier. Elle repose sur l'étude d'impact réalisée simultanément à l'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnementale qui permet d'identifier les contraintes du périmètre aménagé.

Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental en secteur forestier :

En secteur forestier, l'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental a également pour objet de favoriser la mise en valeur et la protection de la forêt, ainsi que d'améliorer la structure foncière sylvicole.

Il s'agit en fait d'une adaptation des dispositions de l'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental par son application à la forêt.

La chronologie est identique, seules les règles de détermination des apports et des contributions de chacun ont été complétées. Elle recourt aux mêmes techniques que l'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental mais utilise la valeur d'avenir des peuplements comme critère d'évaluation en plus de la valeur de la productivité des sols concernés.

La Commission Communale d'Aménagement Foncier est complétée par quatre propriétaires forestiers de la commune, et s'il y a lieu par le représentant de l'Office National des Forêts.

Cette opération vise à mettre en place :

- des secteurs agricoles non « mités » par des petits boisements spontanés ou créés,
- des zones forestières homogènes dans lesquelles une gestion forestière rationnelle pourra être appliquée.

LES ECHANGES ET CESSIONS AMIABLES D'IMMEUBLES RURAUX

Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux constituent un moyen souple afin d'améliorer les structures foncières pour une meilleure exploitation agricole ou forestière.

Il s'agit d'un échange ou d'une cession de parcelles à l'amiable. Ces échanges ou cessions, conclus par acte notarié, peuvent intervenir :

- Entre deux propriétaires : échanges bilatéraux ;
- Entre plusieurs propriétaires : échanges multilatéraux.

Ils découlent soit d'une initiative privée (échanges ponctuels), soit d'un choix de la commission communale ou Intercommunale d'aménagement foncier.

C'est un mode d'Aménagement Foncier recommandé pour les territoires présentant un petit nombre d'intervenants déterminés à réussir et pour des surfaces réduites.

Les avantages de la procédure sont :

- L'assimilation aux effets de l'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental;
- La dispense de taxe de publicité foncière ;
- Sous réserve de leur acceptation par la Commission Départementale d'Aménagement Foncier :
 - o réduction du droit de mutation sur soultes et plus-value,
 - o aide financière du Département.

Ces avantages ne sont effectifs que sous certaines conditions :

- les immeubles échangés doivent être localisés soit dans un même canton, soit dans un canton et une commune limitrophe de celui-ci, ou à défaut, l'un des immeubles échangés doit être contigu aux propriétés rurales de celui qui les reçoit ;
- les actes constatant l'échange doivent contenir diverses précisions relatives aux parties et aux biens concernés.

Ce mode d'aménagement permet rarement de faire aboutir des projets de quelque ampleur, car il peut être interrompu en cas d'opposition. De plus, il ne permet pas l'établissement d'un projet contrôlé de travaux connexes.

LA MISE EN VALEUR DES TERRES INCULTES OU MANIFESTEMENT SOUS EXPLOITEES

La mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous exploitées est une procédure qui permet de contraindre :

- Un propriétaire à mettre en valeur lui-même ses terres ou à les louer à un exploitant agricole ;
- Un titulaire de droit d'exploitation à exercer ce droit ou à y renoncer. Dans ce cas, le droit d'exploiter peut être repris par le propriétaire du fonds concerné, qui l'exerce ou, à défaut, l'attribue à un autre exploitant.

La procédure peut être mise en œuvre :

- de manière ponctuelle : toute personne physique ou morale peut demander au Préfet l'autorisation d'exploiter une parcelle inculte ou manifestement sous exploitée ;
- sur un territoire déterminé (commune, partie de commune ...).

L'initiative provient alors :

- A la demande du Préfet le Président du Conseil Départemental saisit la CDAF : après un recensement des zones dans lesquelles il serait d'intérêt général de remettre en valeur les terres incultes ou manifestement sous exploitées (réalisé par la Commission Départementale d'Aménagement Foncier), le Conseil Départemental arrête le ou les périmètres où la procédure sera mise en œuvre, après avis de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier.
- ou d'une Commission Communale d'Aménagement Foncier :
 - o qui juge utile de mettre en œuvre la procédure sur un périmètre déterminé. C'est le Conseil Départemental qui ordonne les opérations et fixe le périmètre ;

Dans tous les cas, les parcelles concernées doivent être incultes ou manifestement sous exploitées depuis plus de trois ans (deux ans en montagne).

La procédure comprend trois étapes :

- la reconnaissance de l'état d'inculture et de sous-exploitation manifeste ;
- la mise en demeure de mettre en valeur les fonds ;
- la remise en valeur des fonds.

LA REGLEMENTATION DES BOISEMENTS

La réglementation des boisements est une procédure destinée à favoriser une meilleure répartition des terres en gérant les conflits entre productions agricoles, forêts et espaces de nature ou de loisirs.

Elle permet de limiter et d'éviter les boisements pouvant constituer une gêne pour l'activité agricole.

La réglementation des boisements est mise en place pour trois raisons :

- Protection des terres nécessaires à l'activité agricole, notamment celles situées à proximité des villages et des sièges d'exploitation (protection paysagère, protection des résidences).
- Préjudice sérieux qu'entraînerait le boisement pour les parcelles limitrophes dû à l'ombre et à l'influence des racines des arbres.
- Difficultés résultant du boisement de terrains pour la réalisation d'opérations d'aménagements fonciers ultérieures.

Il est ainsi possible dans une même commune :

- De définir plusieurs périmètres :
 - o d'interdiction : aucune plantation ni semis ne peut être autorisé ;
 - o de réglementation : tout candidat au boisement doit produire une déclaration préalable au Président du Conseil Départemental qui donne son accord ou refuse le boisement ;
 - o libres à tout boisement.
- D'interdire ou de réglementer la plantation de certaines essences forestières seulement ;
- De fixer les distances des plantations par rapport aux limites séparatives, supérieures à celles édictées par le code civil.

En cas de boisement en infraction avec la réglementation, le Président du Conseil Départemental peut mettre en demeure le propriétaire de supprimer le boisement ou ordonner d'office sa destruction. Des sanctions complémentaires sont également possibles. Cette réglementation s'applique aux plantations, replantations et semis d'essences forestières faites de mains d'hommes.

I) PRÉSENTATION DES COMMUNES

Périmètre étudié				
	Surface dans le périmètre	Nombre de parcelle dans le périmètre	Superficie totale de la commune	Pourcentage de la surface de la commune comprise dans le périmètre
Chaudrey	829 ha 60 a 73 ca	377 parcelles	1368 ha	60,6 %
Ortilon	490 ha 47 a 09 ca	137 parcelles	802 ha	61,2 %
Avant-lès-Ramerupt	43 ha 23 a 74 ca*	10 parcelles	2077 ha	2,1 %
Vaupoisson	99 ha 39 a 67 ca	34 parcelles	1079 ha	9,2 %
Mesnil-Lettre	14 ha 19 a 50 ca	10 parcelles	889 ha	1,6 %
Nogent-sur-Aube	103 ha 41 a 80 ca*	29 parcelles	1603 ha	6,5 %
Superficie Totale du Périmètre	1580 ha 32 a 53 ca			
Superficie Totale du Périmètre (inclus domaine public)	1619 ha 97 a 59 ca			
Nombre de parcelles totales	597			
Nombre de comptes de propriétaires	175			

*surface estimée après découpage des parcelles s'adaptant au périmètre.



La zone étudiée est située dans la partie Nord du département de l’Aube, à 25 km de Troyes et à 9 km d’Arcis-sur-Aube.

Cette étude a pour but l’étude du parcellaire, des propriétés et des exploitations, afin d’évaluer l’intérêt d’un Aménagement Foncier.

(Cf. Annexe 5 : Plan du périmètre d’étude)

Périmètre d'étude

Le choix **d'un périmètre d'étude intercommunal s'est imposé**, dans le but notamment d'officialiser et d'effectuer de nombreux échanges réalisés entres exploitants des différentes communes.

Commune de CHAUDREY	
Arrondissement	Troyes
Intercommunalité	Communauté de Commune (CC) d'Arcis, Mailly, Ramerupt
Altitudes : mini / maxi	96 / 205 m
Document d'urbanisme	Règlement National d'Urbanisme (RNU)
Aménagement foncier antérieur	Oui (clôturé en 1966)
Population en 2018	143 habitants
Exploitations agricoles en 2010	8
Superficie	1368 ha
Superficie agricole utilisées en 2010	1273 ha

Commune d'ORTILLON	
Arrondissement	Troyes
Intercommunalité	CC d'Arcis, Mailly, Ramerupt
Altitudes : mini / maxi	96 / 178 m
Document d'urbanisme	RNU
Aménagement foncier antérieur	Oui (date inconnue)-
Population en 2018	24 hab.
Exploitations agricoles en 2010	5
Superficie	802 ha
Superficie agricole utilisées en 2010	367 ha

Commune d'AVANT-LES-RAMERUPT	
Arrondissement	Troyes
Intercommunalité	CC d'Arcis, Mailly, Ramerupt
Altitudes : mini / maxi	110 / 183 m
Document d'urbanisme	RNU
Aménagement foncier antérieur	Oui (Clôturé en 1974)
Population en 2018	158 hab.
Exploitations agricoles en 2010	12
Superficie	2077 ha
Superficie agricole utilisées en 2010	1888 ha

Commune de MESNIL-LETTRE	
Arrondissement	Troyes
Intercommunalité	CC d'Arcis, Mailly, Ramerupt
Altitudes : mini / maxi	128 / 175 m
Document d'urbanisme	RNU
Aménagement foncier antérieur	Oui (Clôturé en 1972 – Extension de Nogent sur Aube)
Population en 2018	57 hab.
Exploitations agricoles en 2010	7
Superficie	889 ha
Superficie agricole utilisées en 2010	1055 ha

Commune de NOGENT-SUR-AUBE	
Arrondissement	Troyes
Intercommunalité	CC d'Arcis, Mailly, Ramerupt
Altitudes : mini / maxi	98 / 175 m
Document d'urbanisme	RNU
Aménagement foncier antérieur	Oui (clôturé en 1982)
Population en 2018	319 hab.
Exploitations agricoles en 2010	11
Superficie	1603 ha
Superficie agricole utilisées en 2010	1606 ha

Commune de VAUPOISSON	
Arrondissement	Troyes
Intercommunalité	CC d'Arcis, Mailly, Ramerupt
Altitudes : mini / maxi	93 / 181 m
Document d'urbanisme	RNU
Aménagement foncier antérieur	Oui (Clôturé en 1974)
Population en 2018	119 hab.
Exploitations agricoles en 2010	7
Superficie	1079 ha
Superficie agricole utilisées en 2010	813 ha

NATURES DE CULTURES CADASTRALES

A) Les données cadastrales

Nature cadastrale	Nombre de parcelles	Surfaces
Terrain à Bâtir	41	25 ha 92 a 14
Bois	3	1 ha 69 a 30
Futaies Mixtes	1	0 ha 55 a 50
Futaies Résineuses	9	10 ha 20 a 20
Taillis sous Futaies	2	0 ha 69 a 62
Jardins	2	7 ha 19 a 80
Landes	9	2 ha 92 a 90
Prés	1	0 ha 52 a 07
Sols	8	2 ha 56 a 02
Terre	514	1590 ha 30 a 49
Vergers	7	2 ha 11 a 26
Totaux	597	1644 ha 69 a 30

La « **terre** » représente **la part la plus importante** du territoire de la zone d'étude. Elle se caractérise sur le terrain par des parcelles cultivées en grandes cultures.

Les « **Terrains à bâtir** » se situent majoritairement aux alentours de la zone bâtie (attention : ce classement ne préfigure pas la constructibilité du terrain, c'est un classement seulement cadastrale).

La nature cadastrale « **Futaie et résineux** » représentée sur le terrain par des petits bosquets ont une importance paysagère et environnementale.

Les natures cadastrales restantes sont trop peu représentées pour être significatives.

(Cf. Annexe 2 : Plan des natures cadastrales)

B) Pratiques culturelles

D'après une étude rapide des pratiques culturelles, une culture de type intensive est majoritaire sur le périmètre d'étude. C'est un système de production agricole axé sur l'accroissement de la productivité, caractérisée par d'importants moyens utilisés (mécaniques, chimiques, surfaces, ...).

Cependant, une exploitation se détache de ce dernier mode de production :

- Une exploitation en **Agriculture Biologique** : mode de production qui exclut l'usage des OGM et qui limite le recours aux intrants, en privilégiant l'emploi de ressources naturelles et renouvelables dans le cadre de systèmes agricoles organisés à l'échelle locale, et en restreignant strictement l'utilisation de produits chimiques de synthèse.

Les informations recueillies à ce stade suites aux entretiens auprès des exploitants agricoles n'ont pas permis de détecter de manière significative de modalités particulières d'exploitation (CTE, Contrats Territoriaux d'Exploitation, CAD Contrat d'Agriculture Durable, etc.), parcelles au sein d'une zone de production de semence, parcelles intégrées à un contrat commercial spécifique, parcelles incluses dans un plan d'épandage.

Dans le cas où un aménagement foncier serait décidé, ces critères devront être réétudiés pour actualisation par rapport au périmètre retenu et aux changements éventuels de pratiques. De plus, les échanges déjà réalisés pour l'Agriculture Biologique devront être mis à jour suite à l'Aménagement Foncier.

C) Vergers, jardins, haies, bosquets

Quelques rares parties bâties n'étant pas exclues du périmètre, plusieurs jardins, terrains d'agrément et vergers sont concernés par l'étude.

II) Infrastructures existantes

A l'exception de Mesnil-Lettre et d'Avant-les-Ramerupt, les villages présentent les caractéristiques géographiques du bord de la vallée de l'Aube.

La partie construite se trouve en limite de la vallée de l'Aube. Cette dernière partie se constitue de petits bois parsemés de prés et de parties cultivées.

La plus importante partie du finage est représentée par de grandes plaines cultivées en surplomb des zones habitées.

Les deux autres finages sont plus classiquement construits, avec une partie centrale constituée des habitations et entourée de plaines cultivées.

A) Principaux transits agricoles

Les transits agricoles sont assez simplement répartis sur le périmètre d'étude.

Des chemins principaux partants des villages, du nord-est au sud-ouest et reliant ces derniers entres eux.

Des chemins secondaires, souvent à la perpendiculaire relient ces derniers.

Des aménagements fonciers dans le passé ont permis ces dessertes de façon cohérente.

B) Ouvrages routiers

La principale : La Route Départementale n° 441 de Méry à Brienne-le-Château,

Une secondaire : La Route Départementale n°99 de Troyes à Ramerupt.

C) Transport d'énergie

Il n'y a présence que de réseaux électriques secondaires sur le périmètre d'étude, non significatif.

D) Eau potable et assainissement

Eau potable :

Dépend de la compétence de la SDDEA, zone Aube Médiane.

E) Hydrologie

L'Aube traverse le nord-est du périmètre d'étude.

La vallée qui l'entoure ayant connu un aménagement foncier récent, cette dernière ne devrait pas être incluse à un potentiel aménagement foncier nouveau.

(Cf. Annexe 1 : Plan des infrastructures)

III) STRUCTURE DES PROPRIETES

A) Parcelles cadastrales

Dans chaque commune, un aménagement foncier a été réalisé dans le passé. Le parcellaire présente donc des caractéristiques propres à ces derniers, c'est-à-dire, de grandes parcelles et un nombre d'îlot de propriété assez faible par propriétaire.

Au total, **il y a 597 parcelles** représentant **une superficie de 1644 ha 69 a 30 ca** pour **175 comptes de propriété**.

Pour rappel, une parcelle désigne, au sens cadastral, le bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, compris à l'intérieur d'une même section et d'un même lieu-dit.

Un compte de propriétaire désigne le ou les personnes physiques et/ou morales possédant un ou plusieurs biens cadastraux. Nous raisonnons ici en termes de comptes de propriétés. Un compte de propriété correspond à un groupement unique de propriétaires. Ainsi, on distingue un compte en bien propre d'un mari, de celui de sa femme et de leur compte en bien en communauté.

La taille moyenne d'une parcelle est de 2 ha 75 a 49 ca sur l'ensemble du périmètre d'étude.

Analyse détaillée du nombre de parcelles selon leur taille :

Surface de	à	Nombre de parcelle	Total en surface	Pourcentage du nombre	Pourcentage de la surface
0 ha 00 a 00	0 ha 10 a 00	36	2 ha 25 a 12	6.03 %	0.14 %
0 ha 10 a 00	0 ha 20 a 00	25	3 ha 65 a 08	4.19 %	0.22 %
0 ha 20 a 00	0 ha 30 a 00	26	6 ha 61 a 52	4.36 %	0.40 %
0 ha 30 a 00	0 ha 40 a 00	26	9 ha 11 a 81	4.36 %	0.55 %
0 ha 40 a 00	0 ha 50 a 00	21	9 ha 42 a 27	3.52 %	0.57 %
0 ha 50 a 00	0 ha 60 a 00	23	12 ha 23 a 34	3.85 %	0.74 %
0 ha 60 a 00	0 ha 70 a 00	18	11 ha 71 a 00	3.02 %	0.71 %
0 ha 70 a 00	0 ha 80 a 00	17	12 ha 89 a 08	2.85 %	0.78 %
0 ha 80 a 00	0 ha 90 a 00	11	9 ha 54 a 53	1.84 %	0.58 %
0 ha 90 a 00	1 ha 00 a 00	15	14 ha 30 a 30	2.51 %	0.87 %
1 ha 00 a 00	2 ha 00 a 00	97	144 ha 49 a 14	16.25 %	8.79 %
2 ha 00 a 00	5 ha 00 a 00	192	645 ha 28 a 21	32.16 %	39.23 %
5 ha 00 a 00	10 ha 00 a 00	74	501 ha 41 a 08	12.40 %	30.49 %
10 ha 00 a 00	<i>infini</i>	16	261 ha 76 a 82	2.68 %	15.92 %
Totaux		597	1644 ha 69 a 30	100%	100%

Se situant sur un territoire déjà aménagé, il n'y a quasiment aucune parcelle de taille inférieure à 1 ha.

192 parcelles ont une taille comprise entre 2 ha et 5 ha, représentant environ 645 ha de la surface de la zone d'étudiée.

B) Comptes de propriété

Nombre de parcelle	Nombre de compte	Surface représentée	Pourcentage des comptes	Pourcentage de la surface
1	68	206 ha 08 a 75	39 %	13 %
2	29	163 ha 58 a 06	17 %	10 %
3	24	298 ha 25 a 80	14 %	18 %
De 4 à 5	24	310 ha 15 a 67	14 %	19 %
De 6 à 15	28	614 ha 26 a 10	16 %	37 %
De 16 à plus	2	52 ha 34 a 92	1 %	3 %
Totaux	175	1644 ha 69 a 30	100 %	100 %

Un très grand nombre des comptes de propriété possèdent 1 parcelle, mais représentent seulement 13 % de la surface de la commune.

Les comptes pluri-parcellaire, ou compte possédant deux ou plus de deux parcelles représentent 87 % de la totalité de la surface du périmètre.

Dans le cadre de l'analyse du parcellaire de la commune ayant déjà été aménagée, l'opportunité de diminuer encore le nombre de parcelles semble moins flagrant. La diminution reste possible. L'objectif étant aussi d'améliorer les dessertes (en supprimant certains chemins par exemple) et de rapprocher les parcelles du siège d'exploitation.

La tendance à la disparition des petites exploitations au profit de plus grandes par le rachat ou la fusion de ces dernières, justifie en partie un nouvel aménagement, comme l'indique les chiffres ci-dessus. Théoriquement, seulement 206 ha et 68 comptes de propriété ne bénéficieront pas des améliorations liées à l'aménagement foncier directement (excepté le rapprochement et l'amélioration des dessertes).

Pour tous les autres comptes de propriétés, une amélioration du parcellaire est directement possible avec la diminution du nombre de parcelles, sans envisager les autres, cités précédemment.

Les planches de plans de propriété annexés à cette étude, permettent de visualiser rapidement l'opportunité d'un rapprochement parcellaire possible. Une couleur est affectée à chaque propriétaire présent sur une planche (attention plusieurs planches sont nécessaire et chacune sont indépendantes les unes des autres).

(Cf. Annexe 3 : Plans des propriétés (Planche 1 à 9))

C) Îlots de propriété

En matière d'aménagement foncier, l'analyse des structures des propriétés doit prendre en compte essentiellement la notion d'îlot de propriété, notamment pour évaluer les besoins en regroupement des propriétaires ; la notion de parcelle cadastrale n'étant retenue que comme une indication permettant d'établir quelques statistiques en fin d'opération.

Un îlot de propriété est, au sens de l'Aménagement Foncier, un groupe de parcelles cadastrales contiguës, appartenant à un même propriétaire réel.

La zone d'étude se compose de 449 îlots de propriété pour une surface moyenne de 3 ha 66 a 30 ca. La moyenne du nombre de parcelles par îlot est de 1,33, le nombre moyen d'îlot par compte est de 2,57.

Sur 175 comptes de propriété, 88 ne possèdent qu'un îlot de propriété, pour qui les bénéficiaires d'un aménagement foncier seront limités.

Cependant, 87 comptes peuvent directement bénéficier d'un aménagement foncier, puisqu'ils possèdent au moins 2 îlots de propriété. De plus, ils représentent 1318 ha 28 a 86 ca, soit environs 80 % de la surface totale du périmètre de l'étude.

Nombre d'îlot par compte	Nombre de compte	Surface	Pourcentage des comptes	Pourcentage de la surface
1	88	326 ha 40 a 44	50 %	20 %
De 1 à 5	68	831 ha 35 a 90	39 %	51 %
De 6 à 10	15	372 ha 06 a 44	9 %	23 %
De plus de 10	4	114 ha 86 a 52	2 %	7 %
Totaux	175	1644 ha 69 a 30	100%	100%

D) Besoin en regroupement parcellaire des propriétés

Le besoin de regroupement est visible aux vues des données présentées précédemment. En effet, les résultats des diverses analyses précédentes montrent qu'un aménagement foncier doit permettre une **amélioration du parcellaire** (atténuation du morcellement actuel des propriétés et agrandissement de la taille des parcelles) **et des exploitations** (regroupement des îlots d'exploitation, rapprochement des îlots de propriété vers les centres d'exploitations, regroupement des îlots d'exploitation, rapprochement des îlots vers les centres d'exploitation, officialisation des échanges opérés entre les exploitants).

Il ne faut pas omettre l'intérêt second d'un Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnementale qui vise également à **désenclaver les parcelles**, permettre **de nouvelles dessertes** par la libération d'emprise foncière, **rationnaliser et améliorer la circulation agricole** (suppression de chemins inutiles ou qui le deviendraient du fait du nouveau parcellaire, élargissement, création ou déplacement d'autres chemins si nécessaire). Cela permet également de **réaliser un schéma de réseaux hydrauliques**. Ce dernier point est développé dans le volet environnemental de l'étude.

Sans oublier, qu'un Aménagement Foncier peut permettre par la maîtrise du foncier **d'intégrer des éléments d'intérêt écologique, faunistique, floristique et historique** dans le patrimoine de la commune ou d'autres propriétaires sensibles à leurs préservations.

IV) STRUCTURE DES EXPLOITATIONS

Indicateurs

	Chaudrey	Ortilon	Vaupoisson	Avant-lès- Ramerupt	Nogent-sur- Aube	Mesnil-Lettre	Moyenne	France total
Nombre total d'exploitations 2010	8	5	7	12	11	7	8,3	514694
Nombre total d'exploitations 2000	10	6	9	15	12	6	9,7	698444
Superficie agricole utilisée 2010	1273	367	813	1888	1606	1055	1167,0	27087800
Superficie agricole utilisée 2000	886	282	879	1839	1194	896	996,0	27995700
SAU moyenne par exploitation 2010 (ha)	159,1	73,3	116,2	157,3	146	150,7	133,8	52,6
Évolution de la SAU des moyennes et grandes exploitations 2010/2000 (%)	46,8	28,9	-6,4	3,4	35,8	17,8	21,1	

Données AGRESTE

Les domaines agricoles, dans le contexte économique actuel ne présentent pas de déclin futur annoncé. L'Aménagement Foncier représente un atout au vue de la **simplication du parcellaire, permettant de faciliter les nombreuses déclarations** (Politique Agricole Commune).

Les exploitants agricoles sont au nombre de 50 sur l'ensemble des communes.

Une part importante des bénéfices apportés par un aménagement foncier, en plus de ceux déjà auparavant, sera l'officialisation d'échanges effectués sur le terrain, et de façon officielle. Tant sur les propriétés propres que sur les échanges d'exploitations seulement.

Un plan des exploitations est annexé à cette étude, où chacune des exploitations ce voient attribuer un numéro et une trame de couleur. Tout comme pour les planches de propriété, il apporte une lecture rapide et directe de l'opportunité ou non d'un aménagement foncier.

Attention, les informations qui y figurent, découlent des réunions préalables en mairie. Elles ne sont pas exhaustives et ne recèle aucun caractère officiel.

(Cf. Annexe 4 : Plan des exploitations)

V) PROPOSITION DU MODE D'AMÉNAGEMENT et DE PÉRIMETRE (à soumettre à la Commission)

A) Proposition d'un mode d'aménagement

Parmi les différents modes d'aménagement foncier, plusieurs sont inadaptés :

- **La mise en valeur des terres incultes, et la réglementation et la protection des boisements**, ou manifestement sous exploitées ne trouve pas de fondement dans le cas de Chaudrey et Ortilon.

- **Les échanges et cessions d'Immeubles Ruraux (ECIR)**, tout comme les ECIF ne résoudraient pas le problème du morcellement parcellaire des terrains agricoles. D'autre part, ces nouveaux modes de restructuration ne permettent pas de créer des emprises nécessaires à la réalisation de chemin ou d'ouvrage hydraulique. Enfin, ce type de procédure basé sur le volontariat nécessiterait l'accord de tous les propriétaires concernés.

Compte tenu de la présente étude et des exemples récents comme les chantiers Aménagement Foncier tels que la vallée de l'Aube, l'unique mode d'aménagement approprié à l'opération est **L'AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE, FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL** régi par les articles L. 123-1 à L. 123-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Ce mode d'aménagement offre de nombreux avantages tels que la réduction sensible des délais de déplacement et le gain de temps au cours des travaux.

De plus, les terres pourront être mieux cultivées et utilisées d'une façon plus rationnelle, entraînant une économie des produits de traitement et des intrants.

L'établissement d'un plan numérisé et coté permettra de supprimer en grande partie les frais de bornage et de litige sur les limites.

La réalisation de travaux connexes apportera une amélioration appréciable des dessertes (amélioration du réseau de chemins et hydraulique).

Pour résumer, la mise en œuvre d'une telle procédure d'aménagement foncier permettrait :

- Une réduction du temps de déplacement entre parcelles ;
- Le regroupement des parcelles ;
- Un gain de temps au cours des travaux et du contrôle des parcelles ;
- Des terres mieux cultivées et mieux utilisées ;
- Une amélioration des dessertes ;
- Une suppression des frais de bornage et de litige entre voisins ;
- La restitution des zones sensibles aux niveaux environnementales et patrimoniaux à la commune ;
- La libération d'emprise pour l'hydraulique (fossés, bassins)
- La réalisation simultanée de travaux connexes (empierrement, hydraulique, bassins d'orages, etc...).

Pour comparaison, dans le cadre de l'Aménagement Foncier Agricole et Forestier de la commune de **Gyé-sur-Seine** les résultats ont été les suivants :

- Une diminution du nombre de **parcelles divisées par 2.6** soit 5493 avant pour obtenir 2050 parcelles au final (attention, chiffre d'un premier aménagement foncier, non le cas dans la présente étude),
- **Aucune parcelle enclavée.**

B) Périmètre

Le périmètre d'aménagement foncier peut concerner tout ou partie du territoire communal et peut s'étendre sur des portions de communes limitrophes. Il est également possible d'exclure certains secteurs qui ne seraient pas concernés par la nécessité d'un AFAFE.

Lors des réunions préparatoires, une évolution du périmètre a été choisie avec des extensions et des exclusions du périmètre initial d'étude. Les chiffres relatés dans l'ensemble de l'étude sont basé sur le périmètre initial et non le périmètre d'Aménagement Foncier.

Toutefois, il faut garder à l'esprit que le périmètre d'aménagement foncier proposé ici n'est pas définitif. Il est susceptible d'être modifié par la suite, lors de l'enquête.

(Cf. Annexe 5 : Plan du périmètre)

C) Enquête de majorité

Conformément à l'article L. 121-15 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les commune de Chaudrey et d'Ortilon (et les extensions) ayant fait l'objet d'un Aménagement Foncier, une enquête dite de « majorité » sera susceptible d'être réalisée suivant la surface du périmètre défini. Les résultats de cette enquête de majorité aboutiront à la poursuite ou non de l'opération d'Aménagement Foncier, Agricole, Forestier et Environnemental.

La majorité est considérée obtenue selon deux cas, soit :

- les 2/3 comptes pour les 3/4 de la surface ;
- les 3/4 des comptes pour les 2/3 de la surface.

Annexe 1 : Plan des infrastructures

Annexe 2 : Plan des Natures cadastrales

Annexe 3 : Plans des propriétés (Planche 1 à 9)

Annexe 4 : Plan des exploitations

Annexe 5 : Plan projet du périmètre d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental