



COMMUNE DE VILLE-AUX-BOIS

VOLET FONCIER DE L'ETUDE



MAITRE D'OUVRAGE

Pôle Patrimoine et Environnement
Service Ingénierie et Aménagement Foncier
Chargé d'opérations aménagement foncier

ETUDE PREALABLE A

L'AMENAGEMENT

FONCIER

19 Octobre 2018

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

Dossier : 17-0100-CHM

Sommaire :

I) PRÉSENTATION DE LA COMMUNE	5
II) NATURES DE CULTURES CADASTRALES.....	7
A) LES DONNEES CADASTRALES.....	7
B) PRATIQUES CULTURALES	8
C) VERGERS, JARDINS, HAIES, BOSQUETS	8
III) INFRASTRUCTURES EXISTANTES.....	9
A) PRINCIPAUX TRANSITS AGRICOLES ET BOISES	9
B) OUVRAGES ROUTIERS	9
C) TRANSPORT D'ENERGIE	9
D) EAU POTABLE	9
E) HYDROLOGIE	9
IV) STRUCTURE DES PROPRIETES.....	11
A) PARCELLES CADASTRALES	11
B) COMPTES DE PROPRIETE	12
C) ILOTS DE PROPRIETE	13
D) BESOIN EN REGROUPEMENT PARCELLAIRE DES PROPRIETES	16
V) STRUCTURE DES EXPLOITATIONS.....	17
A) STRUCTURES DEMOGRAPHIQUE DANS LE CONTEXTE COMMUNAL.....	17
EN TERMES D'ENTREPRISE, SEULE UNE ADMINISTRATION EST IMPLANTEE.	18
B) PARCELLAIRE DES EXPLOITANTS	18
C) CONTRAT AGRICULTURE DURABLE, BIOLOGIQUE OU CONTRAT TERRITORIAL D'EXPLOITATION	18
VI) PROPOSITION DU MODE D'AMÉNAGEMENT ET DE PÉRIMETRE (A SOUMETTRE A LA COMMISSION)	19
A) PROPOSITION D'UN MODE D'AMENAGEMENT.....	19
B) PERIMETRE.....	20
C) ENQUETE DE MAJORITE.....	21
ANNEXES	22

PRÉAMBULE

La Commune de VILLE-AUX-BOIS a saisi le Conseil Départemental de L'Aube pour la mise en œuvre d'un Aménagement Foncier Rural (AFR). Il 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. (Art L. 121-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime). Actuellement la commune de VILLE-AUX-BOIS travaille sur la réalisation d'un PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) en concertation avec la commune de SOULAINES. Ce document, en cours d'élaboration, ne peut être pris en compte car il n'est pas encore opposable aux tiers. Les études d'aménagements intégreront les informations importantes de ce PLUi au fur et à mesure de l'avancement de celui-ci afin de ne pas générer d'orientation contraire.

Il existe différents modes d'aménagement :

- L'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental (AFAFE) ;
- Les Échanges et les Cessions amiables d'Immeubles Ruraux (ECIR) ;
- La mise en valeurs des terres incultes, et la réglementation et la protection des boisements.

La Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF) a été constituée par Arrêté du Président du Conseil Départemental de l'Aube en date du 25 octobre 2016. La CCAF est l'organe décisionnaire dans le cadre d'une opération AFR.

Cette Commission s'étant prononcée en faveur de cet aménagement foncier dans sa séance du 22 novembre 2016, le Conseil Départemental de l'Aube conformément aux dispositions des articles L. 121-13 et R. 121-20 du Code Rural et de la Pêche Maritime a lancé l'étude d'aménagement.

L'étude comprend un volet foncier et un volet environnemental. Elle est un préalable obligatoire à une opération d'Aménagement Foncier Rural. Elle permet, aux vues de ses conclusions de :

- Réaliser ou non un Aménagement Foncier Rural ;
- Choisir un ou des modes d'Aménagement Foncier Rural ;
- Définir le ou les périmètres pour chaque type d'Aménagement Foncier Rural choisi ;
- Émettre des recommandations pour respecter les objectifs de l'article L. 111-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Le périmètre d'étude du volet foncier s'étend sur une zone d'environ 547 ha.

Les données présentées de manière synthétique dans cette étude notamment celles concernant le volet foncier, objet du présent rapport, sont des éléments permettant d'éclairer les membres de la CCAF sur la situation de la Commune avec une analyse de l'état initial des

structures foncières, des structures des exploitations agricoles, de l'occupation des sols et des infrastructures.

La présente étude détaillera tout d'abord l'occupation des sols, puis la structure des propriétés ; enfin, la structure des exploitations.

La conclusion de cette étude sur le volet foncier, proposera à la CCAF le ou les modes d'Aménagement Foncier Rural les plus appropriés et un ou des périmètres d'Aménagement Foncier.

L'étude préalable d'aménagement foncier rural est composée du volet foncier, présenté dans ce rapport, et du volet environnemental faisant l'objet également d'un deuxième rapport par le Bureau d'Étude Planète Verte. Ces deux rapports sont les deux éléments essentiels permettant à la CCAF d'émettre un avis sur le choix du mode d'aménagement et sur le périmètre qui sera soumis à enquête publique. Notre cabinet FP Géomètre-Expert et le bureau d'études environnement, avant de rendre notre rapport respectif, nous nous sommes rencontrés, autant de fois que nécessaire, afin de ne pas remettre de documents contradictoires. Le volet environnemental comporte une analyse de l'état initial du site et de son environnement, notamment paysager.

I) PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

La Ville-aux-Bois est une commune rurale du département de l'Aube (10), avec une grande partie de surface boisée.

La superficie totale de la commune est de 558 ha.

La commune est située dans la partie nord-est du département de l'Aube, à 58 km de Troyes et à 14 km de Montier-en-Der (La Porte-du-Der).

La commune est entourée :

- Au Nord-Est par la Commune de Puellémontier (Haute-Marne),
- A l'Est par la Commune de Ceffonds (Haute-Marne),
- Au Sud par la Commune de Soulaines-Dhuys (Aube),
- A l'Ouest par la Commune d'Épothémont (Aube).

Caractéristiques de la commune :

Nombre d'habitants : 32 (2018 chiffre annoncé par Mme le maire)

Canton : Bar-sur-Aube

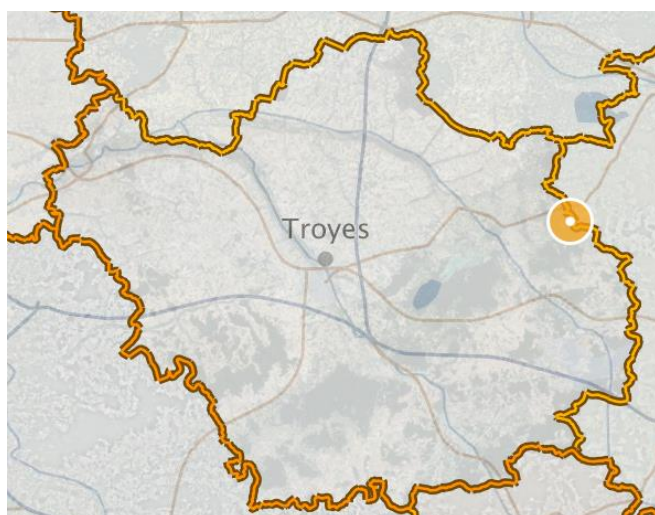
Arrondissement : Bar-sur-Aube

Intercommunalité : Communauté de communes de Vendeuvre-Soulaines

Document d'urbanisme : néant (par défaut application du Règlement National d'Urbanisme) mais en cours d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec la Commune de Soulaines (actuellement en phase d'élaboration du zonage).

Altitude minimum : 122 mètres

Altitude maximum : 166 mètres



Situation de la commune de La Ville-aux-Bois par rapport à la France et au département de l'Aube

Source : www.geoportail.gouv.fr

Le périmètre d'étude :

Le périmètre d'étude de l'Aménagement Foncier prend en compte l'ensemble des terrains agricoles et boisés, en excluant certaines zones bâties situées au centre du village. Le périmètre proposé est issu du travail réalisé avec la sous-commission et du constat de l'état des lieux du parcellaire et des usages présents et futurs du territoire communal.

Les caractéristiques du périmètre d'étude sont les suivantes :

Contenance cadastrale : 546 ha 92 a 13 ca

Surface totale (avec routes, chemins, rivière) : 555 ha 87 a 07 ca

Nombre de parcelles : 174

Nombre de compte de propriété : 52



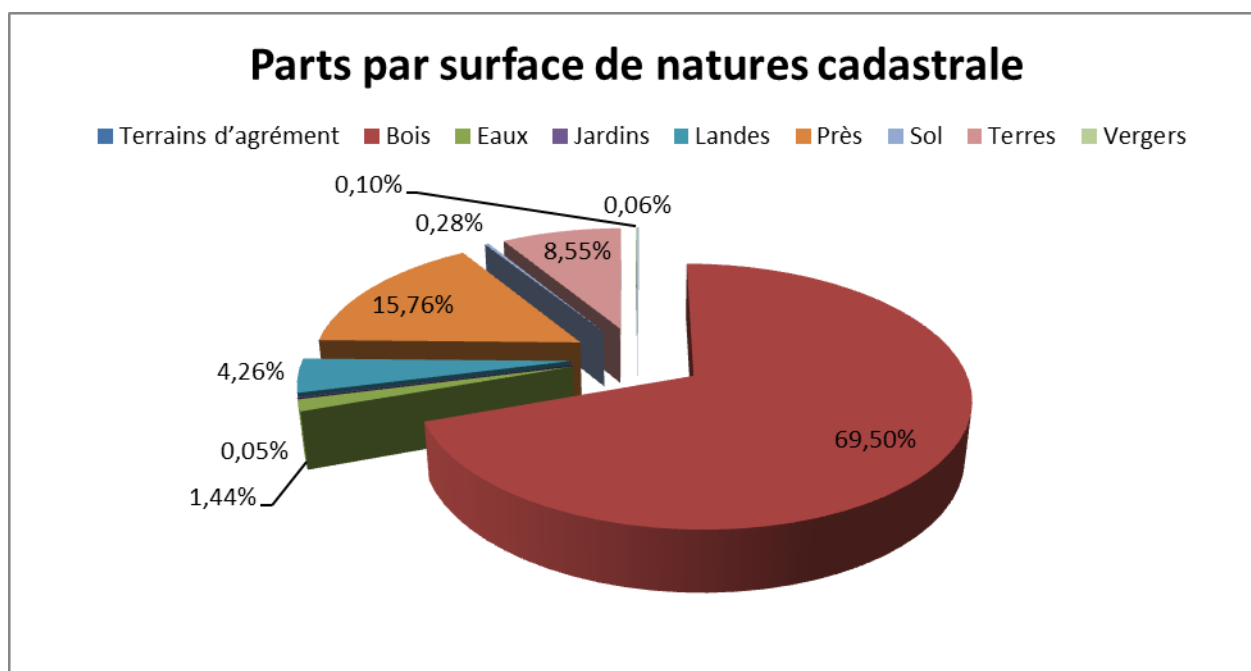
Limite administrative de la commune de La Ville-aux-Bois

II) NATURES DE CULTURES CADASTRALES

A) Les données cadastrales

Natures cadastrales	Nombre de parcelles	Surface
Terrains d'agrément	1	0 ha 31 a 70
Bois	67	380 ha 09 a 64
Eaux	2	7 ha 88 a 96
Jardins	4	0 ha 29 a 15
Landes	4	23 ha 29 a 87
Près	34	86 ha 17 a 97
Sol	17	1 ha 53 a 13
Terres	41	46 ha 76 a 39
Vergers	4	0 ha 55 a 32
Total	174	546 ha 92 a 13

Nombre de parcelles et la superficie selon les natures cadastrales



Le « bois » représente la part la plus importante du territoire de la zone d'étude. Elle se caractérise sur le terrain par des bois de plus ou moins grandes valeurs.

La nature cadastrale « près » représente la seconde plus importante part.

La nature cadastrale « terre » qui représente principalement les terres arables de la commune est la troisième plus importante part.

Les landes se caractérisent le plus souvent par des sols de moindres valeurs qui sont aujourd'hui recouvertes de végétation de type taillis court, autrefois utilisé comme pâture.

(Cf. Annexe 1 : Plan des natures cadastrales)

B) Pratiques culturales

D'après une étude rapide des pratiques culturales dans la commune, une culture de type intensive se dégage. C'est un système de production agricole et viticole axé sur l'accroissement de la productivité, qui se caractérise par les importants moyens utilisés (mécaniques, chimiques, surfaces, ...).

Les informations recueillies 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 en agriculture biologique, 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.

C) Vergers, jardins, haies, bosquets

Seulement quatre jardins sont concernés dans le périmètre d'étude. Ils se trouvent au centre de la Commune.

Les haies et bosquets sont nombreux sur le territoire de la commune. Les endroits inaccessibles au moyen technique agricole moderne sont abandonnés au profit d'un boisement et de prés.

III) Infrastructures existantes

A) Principaux transits agricoles et boisés

Un grand nombre de parcelles de terre agricole et de bois se trouvent desservies directement par les axes routiers principaux, sans existence de chemins latéraux.

Les chemins principaux empierrés desservent à la fois les parties agricoles et boisées :

- Au nord de la Commune : Chemin rural dit de la Louze;

- Au sud de la Commune : Chemins ruraux dit Rue Basse, dit de la Hache, de Morvilliers à Ville-aux-Bois, dit de Voyeux Bar, dit de Travers.

De part et d'autre de la Route Départementale, une importante partie du transit se fait par l'intermédiaire de chemins « en servitude » et non cadastrés. Pour la plupart, ce sont sur des parcelles privées.

B) Ouvrages routiers

Les habitations sont réparties pour la plupart au centre du territoire communal, de part et d'autre de la Route Départementale n°24.

Sur la commune de Ville-aux-Bois, il existe un axe principal :

- La Route Départementale n°24 allant de Brévonnes à Perthes-les-Brienne (comprenant la Route Départementale n°24B dit du Petit Etang) ;

Il existe également un axe secondaire nommée Rue de la Courte Soupe.

C) Transport d'énergie

Du nord au centre, une ligne Moyenne Tension traverse en parallèle de la Route Départementale n°24 le territoire de la commune.

D) Eau potable

La commune de Ville-aux-Bois est desservie en eau potable par sa propre station de pompage d'eau se trouvant en son centre, au début du village – Rue du petit Étang.

E) Hydrologie

Il existe plusieurs plans d'eau sur la Commune de Ville-aux-Bois : L'Étang du Fond, le Petit Étang, un plan d'eau situé au lieu-dit « Le Petit Essard » et un plan d'eau situé au lieu-dit « La Motte ».

Par ailleurs, un ancien château d'eau existait sur la Commune de la Ville-aux-Bois, au nord-est.

(Cf. Annexe 3 : Plan des infrastructures)

IV) STRUCTURE DES PROPRIETES

A) Parcelles cadastrales

Le parcellaire cadastral est directement issu du cadastre napoléonien. Aucun Aménagement Foncier n'a été réalisé sur la commune de VILLE-AUX-BOIS. Au total, il y a 174 parcelles représentant une superficie de 546 ha 92 a 13 pour 52 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 zone d'étude s'étend sur une surface de 546 ha 92 a 13 ca. Elle se compose de 174 parcelles.

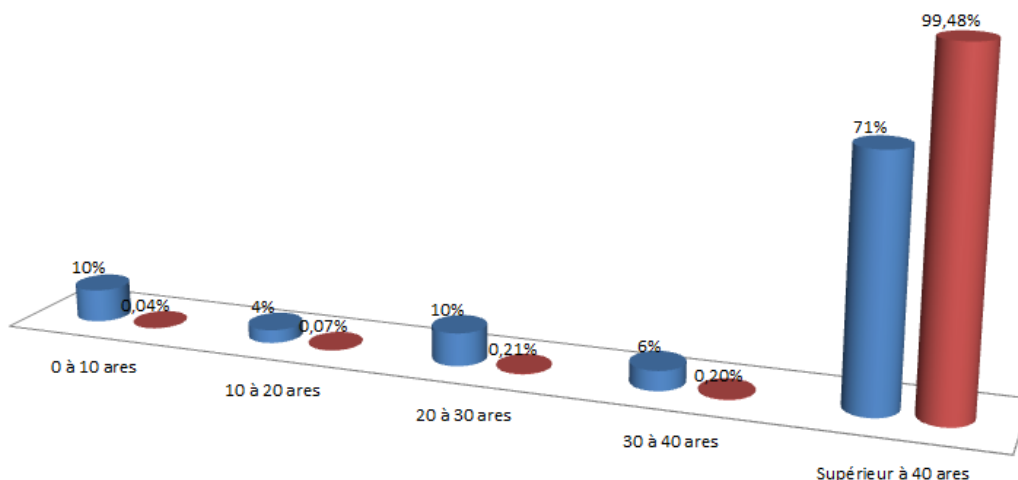
La taille moyenne d'une parcelle est de 3 ha 14 a 34 ca.

Analyse du nombre de parcelles selon leur taille :

Surface de			Nombre de parcelles	Surface	Part par nombre de parcelles	Part par surface
0 ha 00 a 00	à	0 ha 10 a 00	5	0 ha 22 a 49	9,62%	0,04%
0 ha 10 a 00	à	0 ha 20 a 00	2	0 ha 38 a 09	3,85%	0,07%
0 ha 20 a 00	à	0 ha 30 a 00	5	1 ha 15 a 35	9,62%	0,21%
0 ha 30 a 00	à	0 ha 40 a 00	3	1 ha 07 a 53	5,77%	0,20%
0 ha 40 a 00	à	0 ha 50 a 00	4	1 ha 87 a 29	7,69%	0,34%
0 ha 50 a 00	à	0 ha 60 a 00	1	0 ha 56 a 56	1,92%	0,10%
0 ha 60 a 00	à	0 ha 70 a 00	2	1 ha 34 a 48	3,85%	0,25%
0 ha 70 a 00	à	0 ha 80 a 00	2	1 ha 47 a 08	3,85%	0,27%
0 ha 80 a 00	à	0 ha 90 a 00	0	0 ha 00 a 00	0,00%	0,00%
0 ha 90 a 00	à	1 ha 00 a 00	1	0 ha 93 a 15	1,92%	0,17%
1 ha 00 a 00	à	2 ha 00 a 00	3	3 ha 99 a 11	5,77%	0,73%
2 ha 00 a 00	à	5 ha 00 a 00	7	25 ha 22 a 49	13,46%	4,61%
5 ha 00 a 00	à	10 ha 00 a 00	5	33 ha 87 a 50	9,62%	6,19%
10 ha 00 a 00	à	100 ha 00 a 00	12	474 ha 81 a 01	23,08%	86,82%
			52	978 ha 65 a 20	100%	100%

Schéma traduisant le tableau précédent :

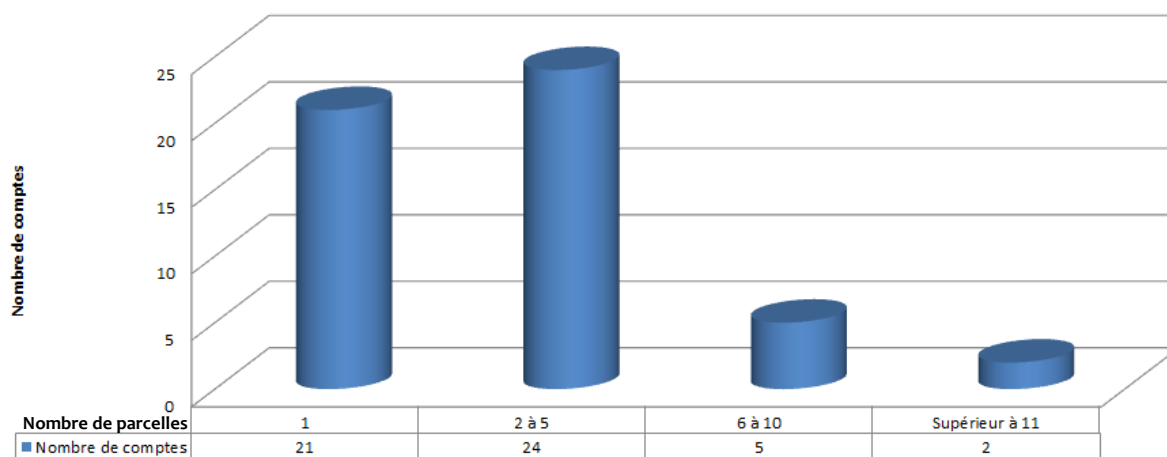
Répartition du nombre et de la surface des parcelles par séries



Cela se traduit nettement par la présence d'un nombre important de parcelles assez grande, supérieures à 10 hectares (1 hectare = 10 000 mètres carrés). Elles représentent la plus grande partie de la surface soit 86.82% de la surface de la zone étudiée.

B) Comptes de propriété

Nombre de comptes par série de nombre de parcelles



Un grand nombre de comptes possède entre 1 et 5 parcelles, soit environ 87 %.

En effet, 21 comptes ne possèdent qu'une seule parcelle, soit 12 % du nombre de parcelles totales, pour qui l'Aménagement Foncier n'apportera pas d'amélioration de regroupement, puisqu'il est impossible, sauf à rapprocher des comptes entre eux et à redéfinir la forme des

parcelles. Cela représente 40 % des comptes et 63 ha 98 a 37 ca, soit seulement 12 % de la surface de la zone d'étude.

Cependant, près de 60 % des comptes sont pluri-parcellaires, soit 31 comptes. Il représente 482 ha 93 a et 76 ca soit 88 % de la surface totale et 153 parcelles, soit 88 % du nombre total de parcelles. Pour ces derniers l'Aménagement Foncier peut avoir un réel bénéfice, puisqu'un regroupement partiel ou total de leurs parcelles est possible.

Si le mode d'aménagement choisi est l'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental, en plus d'un regroupement parcellaire, un désenclavement de toutes les parcelles est recherché. Ce dernier a un impact pour tous les comptes, pluri-parcellaires et mono-parcellaires.

(Cf. Annexe 4 : Plans des propriétés (Planche 1 à 3))

C) Ilots 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.

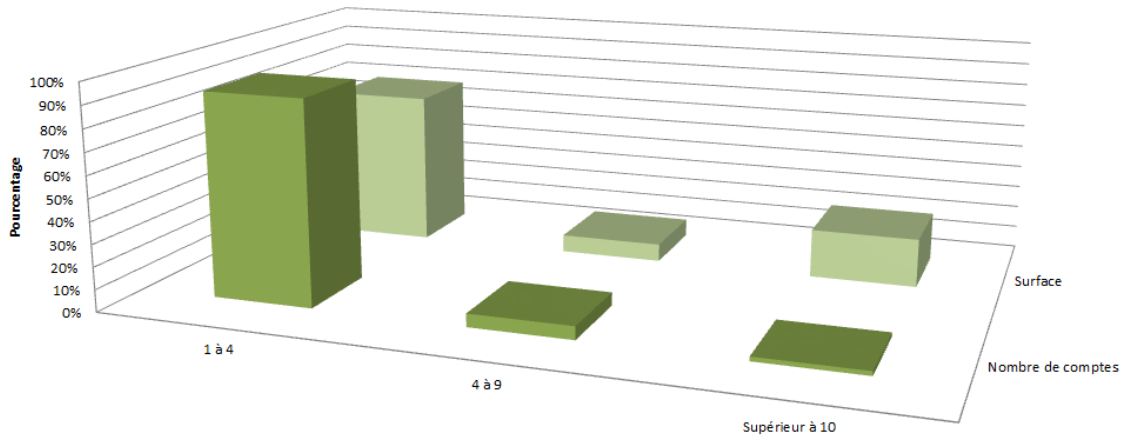
La zone d'étude se compose de 95 îlots de propriété pour une surface moyenne de 5 ha 75 a 71 ca, à comparer aux 174 parcelles.

Analyse du nombre et de la surface d'îlot de propriété par compte

Nombre d'îlots de propriété	Nombre de comptes	Surface
1 à 4	48	382 ha 07 a 28
4 à 9	3	44 ha 56 a 23
Supérieur à 10	1	120 ha 28 a 62

L'essentiel du nombre d'îlots de propriété se compose de parcelles comprises entre 1 et 4. Cependant 1 seul compte possède plus de 10 îlots de propriété pour quasiment 22 % de la surface totale de la zone étudiée.

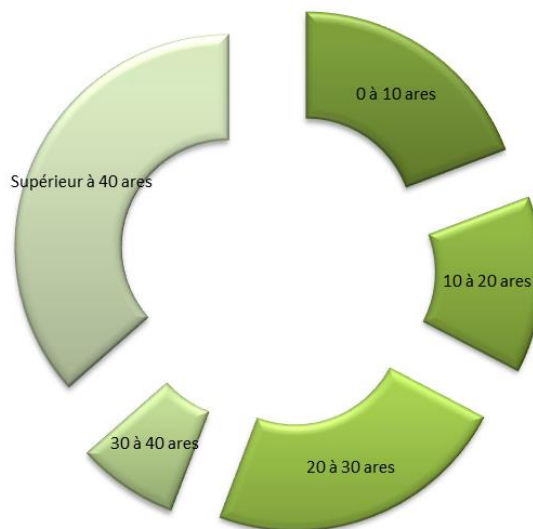
Répartitions en nombre de comptes et surface par séries



Nombre d'îlots de propriété	1 à 4	4 à 9	Supérieur à 10
■ Nombre de comptes	92%	6%	2%
■ Surface	70%	8%	22%

Analyse du nombre et de la surface des îlots de propriété par tranches de surface

Surface	Nombre d'îlots de propriété	Surface	Répartition des îlots de propriété	Surface
0 à 10 ares	10	0 ha 44 a 51	11%	0.1%
10 à 20 ares	7	1 ha 13 a 02	7%	0.2%
20 à 30 ares	12	2 ha 85 a 01	13%	0.5%
30 à 40 ares	4	1 ha 43 a 81	4%	0.3%
Supérieur à 40 ares	19	541 ha 05 a 78	65%	98.9%
	95	546 ha 05 a 78	100%	100%



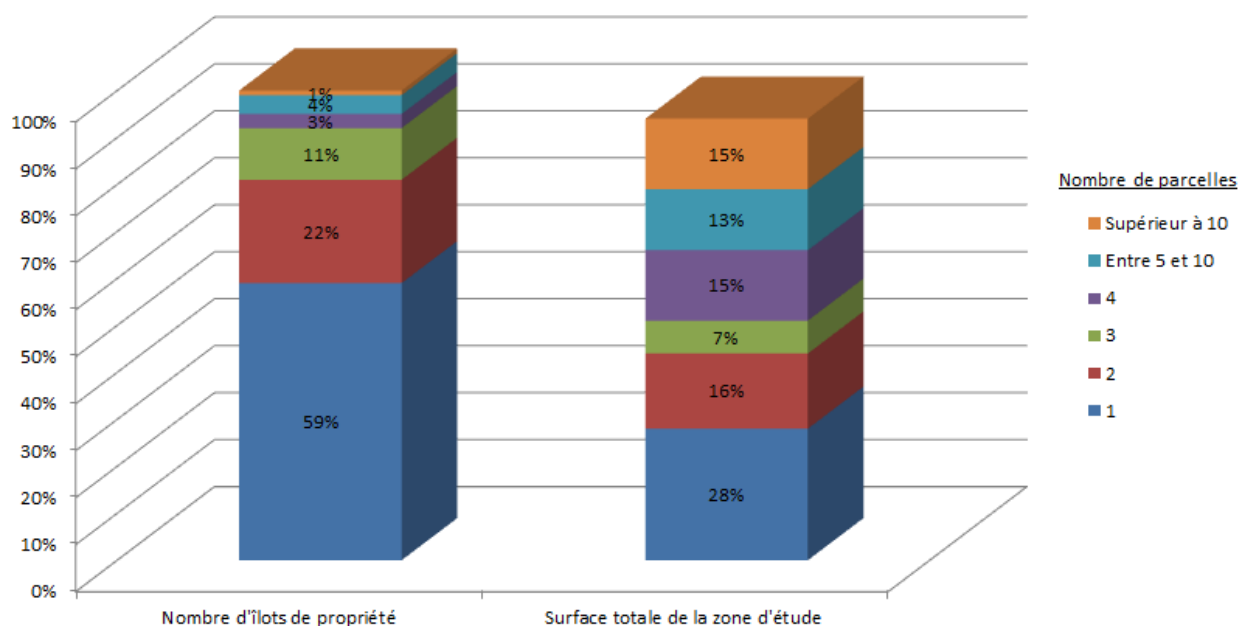
Analyse du nombre de parcelles par îlot de propriété et de la surface représentée

Nombre de parcelles	Nombre d'îlots de propriété	Surface
1	56	155 ha 70 a 64
2	21	89 ha 29 a 92
3	10	36 ha 79 a 23
4	3	83 ha 02 a 81
Entre 5 et 10	4	69 ha 23 a 16
Supérieur à 10	1	81 ha 51 a 44
Total	95	546 ha 92 a 13

Un très grand nombre d'îlots de propriété sont composés d'une seule parcelle. Ils ne peuvent donc pas être caractérisés réellement comme des îlots de propriété.

Ainsi, il faut se concentrer sur la seconde partie du tableau, puisqu'un îlot est composé d'au moins deux parcelles. Seulement 39 îlots de propriété peuvent être étudiés.

Histogramme représentant la répartition du nombre d'îlots de propriété et de leur surface par en rapport au nombre de parcelles par îlots de propriété



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 omettre l'intérêt second d'un Aménagement Foncier Agricole et Forestier qui vise également à désenclaver les parcelles, permettre de nouvelles dessertes par la libération d'emprise foncière, rationaliser 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. Enfin, cela permettra également de rectifier les limites entre propriétés contiguës afin qu'ils soient droites et ne plus retrouver autant de coudes et décrochés.

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.

V) STRUCTURE DES EXPLOITATIONS

A) Structures démographique dans le contexte communal

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2009

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi
Ensemble	15	13	85.0	11
15 à 24 ans	2	2	100.0	1
25 à 54 ans	10	10	100.0	9
55 à 64 ans	3	1	25.0	1

Source INSEE 2015

La sous population la plus représentée dans la population totale est la tranche 25 à 54 ans.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2015	%	2010	%
Ensemble	11	100	10	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	0	0.0	0	0.0
dans une commune autre que la commune de résidence	11	100.0	10	100.0

Source INSEE

Aucun résident ne travaille dans la Commune de Ville-aux-Bois. Il est à noter aucune évolution en 10 ans.

Entreprises (sièges sociaux actifs) par secteur d'activité au 31 décembre 2010

	Nombre	%
Ensemble	1	100.0
Agriculture, sylviculture et pêche	0	0.0
Industrie	0	0.0
Construction – Travaux Publics	0	0.0
Commerce, transports et service divers	0	0.0
<i>dont commerce, réparation automobile</i>	0	0.0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1	100.0

Source INSEE 2015

En termes d'entreprise, seule une administration est implantée.

B) Parcellaire des exploitants

Il faut distinguer plusieurs types d'exploitants sur la commune :

- Les exploitants agricoles ;
- Les exploitants forestiers.

On dénombre sur la commune de Ville-aux-Bois :

- 6 exploitations agricoles
- 10 exploitations forestières

Données de la commission 2017

Les domaines agricole et forestier, dans le contexte économique actuel ne présentent pas de déclin futur annoncé. L'Aménagement Foncier représente un atout au vue de la simplification du parcellaire, permettant de faciliter les nombreuses déclarations (Politique Agricole Commune) nécessaire à l'activité et correspondant aux réglementations en vigueur.

Les exploitants agricoles sont au nombre de six. Aucun siège d'exploitation n'est recensé sur la commune. Les îlots de cultures sont déjà bien regroupés. Excepté l'amélioration des dessertes et le redressement, peu d'effet sont à escompter sur les îlots de cultures. Cependant, les propriétaires et les exploitants peuvent bénéficier d'une clarification du parcellaire par la diminution du nombre de parcelles.

Il existe neuf exploitants forestiers privés en plus de l'exploitation forestière suivie par l'Office National de Forêts.

L'intérêt majeur est essentiellement pour les dessertes des parcelles boisées exploitées ou non. En effet, les parcelles ont la caractéristique d'être découpées et d'avoir de nombreuses enclaves privées en leur centre.

Des parcelles avec des contours plus rectilignes permettraient une exploitation beaucoup plus simple avec les techniques d'exploitations forestières actuellement utilisées et de ce fait d'accroître la rentabilité de ce secteur économique important sur la commune.

(Cf. Annexe 4 : Plan d'exploitations)

C) Contrat agriculture durable, biologique ou contrat territorial d'exploitation

Il n'existe aucune parcelle en Agriculture Biologique (AB).

VI) 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 au cas de la commune de Ville-aux-Bois :

- **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 Ville-aux-Bois.

- **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 de premier Aménagement Foncier tels que Gyé-sur-Seine ou Courteron, l'unique mode d'aménagement approprié à l'opération de Ville-aux-Bois 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) sur la commune de Ville-aux-Bois.

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 notamment pour l'Andra, la Safer et la Commune...
- 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, Forestier et Environnemental de la commune de Gyé-sur-Seine les résultats ont été les suivants :

- Une diminution du nombre de parcelle divisé par 2.6 soit 5493 avant pour obtenir 2050 parcelle au final
- Aucune parcelle enclavée

Concernant la commune de Ville-aux-Bois il serait donc possible, d'après ces données de passer de 174 parcelles à 70 parcelles environs.

Un aménagement foncier agricole forestier et environnemental incluant l'ensemble de la commune permettrait à la commune de Ville-aux-bois d'avoir une meilleure possibilité de gérer les futures extensions pour l'habitat ou les activités économiques, de pérenniser la gestion des écoulements des eaux de ruissellement, de préserver et pouvoir mettre en valeur le patrimoine culturel, paysager et environnemental de la commune. Cet aménagement, complété, par le PLUI en cours de rédaction, offrira à la commune un réel potentiel pour la gestion de l'espace pour les prochaines années. Par ailleurs, le volet foncier ne peut pas intégrer pour le moment le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal car ce dernier n'est pas officiel. Il est en phase de projet concernant le zonage. Mais nous suivons de près son avancement afin que le futur aménagement foncier soit en corrélation avec le PLUi.

Concernant l'hydraulique, le territoire de VILLE-AUX-BOIS présente des risques de ruissellement naturel mais qui sont tamponnés par le bois prépondérant sur son finage. Afin de résoudre cela, il conviendra, suivant les propositions faites par le Bureau d'Études, d'infiltrer le plus d'eau possible sur place.

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.

Le périmètre d'aménagement foncier proposé ici a été élaboré à partir des données analysées dans l'état initial et en tenant compte des avis et remarques exprimées lors de la précédente réunion de travail organisée avec la sous-commission d'aménagement foncier de Ville-aux-Bois, tenue le 21 Octobre 2017 ainsi que lors de la Commission Communale 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 publique sur le choix du mode d'aménagement et du périmètre.

Le périmètre d'étude de l'Aménagement Foncier prend en compte l'ensemble du finage de la commune de VILLE-AUX-BOIS, aucune exclusion n'est prévue.

(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, la commune de Ville-aux-Bois n'ayant jamais fait l'objet d'un Aménagement Foncier, une enquête dite de « majorité » ne sera donc pas réalisée.

Annexes

Annexe 1 : Plan des natures cadastrales brutes

Annexe 2 : Plan des infrastructures

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

Annexe 4 : Plan des exploitations

Annexe 5 : Plan du périmètre