



ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur le périmètre et le mode d'aménagement foncier concernant
le territoire communal avec extension sur la commune de Polisy

du 27 septembre au 29 octobre 2021

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Jean-François JACQUOT
Commissaire enquêteur

GLOSSAIRE

AFAFE :	Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnementales
CCAF :	Commission Communale d'Aménagement Foncier
CRPM :	Code Rural et de la Pêche Maritime

RAPPEL DE LA DEMANDE

Conformément à l'article L121-14 du code rural et de la pêche maritime, et au vu de l'étude préalable d'aménagement réalisée, la Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF) de Polisot a proposé au Conseil départemental de l'Aube un mode d'aménagement foncier qu'elle juge opportun d'appliquer sur son territoire, et son périmètre correspondant, ainsi que sur les prescriptions environnementales que devront respecter le plan du nouveau parcellaire et les travaux connexes.

La décision de la CCAF d'opter pour un Aménagement Foncier Agricole – Forestier et Environnemental (AFAFE) prise en réunion du 20 janvier 2021 a été validé par la commission permanente du Département en date du 12 avril 2021, laquelle a autorisé le Président du Conseil départemental à soumettre le projet à enquête publique.

Les modalités du déroulement de cette consultation ont été définies en concertation (commissaire enquêteur et service du département) et ont été formalisées au travers de l'arrêté n°2021-3199 du 4 août 2021.

L'objectif de cette démarche est de recueillir l'avis du public en général, et des propriétaires en particulier, sur la réflexion souhaitée en matière de réorganisation foncière à entreprendre sur le territoire communal. Une petite extension est également envisagée sur la commune voisine de Polisy. Ainsi chaque personne concernée dispose de la possibilité de se renseigner sur la justification de la mise en œuvre du dispositif engagé, de même sur les finalités recherchées ainsi que sur les contraintes inhérentes à cette période de réflexion.

A cet effet chaque propriétaire a été contacté individuellement, par voie postale, de l'ouverture de cette enquête publique. Le public en général a pu en prendre connaissance par les divers supports et moyens d'information prévus par la réglementation.

Au vu des conclusions de l'enquête publique et de l'avis de la CCAF relatif aux observations recueillies, le Conseil départemental se prononcera sur l'opportunité de poursuivre ou non l'opération devant conduire au classement des terres et à l'élaboration d'un nouveau parcellaire.

EXPOSE DES ELEMENTS D'APPRECIATION

• le dossier présenté

La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a précisé de nouveaux objectifs lors de la mise en œuvre de procédures d'aménagement foncier rural. Ainsi l'amélioration des conditions d'exploitation des propriétés rurales agricoles ou forestières a été confirmée. Mais maintenant deux nouveaux aspects doivent compléter les réflexions dans ce domaine à savoir la mise en valeur des espaces naturels et l'aménagement de l'espace communal.

Leur traduction dans le présent dossier repose sur une étude présentée en deux documents traitant d'une part d'un volet "environnement et paysage" et d'autre part d'un volet "foncier".

LE PREMIER constitue une analyse de l'état initial du site décrivant :

- le cadre communal
- le milieu physique dans le périmètre (géologie -pédologie – le relief – l'hydrogéologie – l'hydrographie – les risques et leurs documents réglementaires),
- le milieu physique dans le périmètre (géologie -pédologie – le relief – l'hydrogéologie – l'hydrographie – les risques et leurs documents réglementaires),
- les caractéristiques du milieu naturel et son fonctionnement écologique, l'occupation des sols , les biotopes, l'inventaire faune et flore,
- les paysages,
- les caractéristiques socio-économiques

En conclusion un tableau de synthèse liste tous les thèmes et rappellent les enjeux correspondants. S'agissant des enjeux environnementaux leur qualification est présenté par niveau (fort -modéré et faible).

Enfin le bureau ESTAME, auteur de cette étude, regroupe dans un chapitre "recommandations environnementales" tous les aspects qui devront être pris en compte dans le cadre de l'éventuelle réalisation d'un aménagement foncier. On notera principalement les préoccupations suivantes :

- en matière d'hydraulique : risque d'inondation du village / préservation des ripisylves existantes / prairies humides = ralentissement écoulement des eaux superficielles / maintien si possible de la végétation sur les versants,
- en matière d'érosion des sols : identification des secteurs sensibles / exclure certaines pratiques
- en matière de préservation de la biodiversité : maintien le plus possible des haies et bosquets / maintien corridors écologiques / maintien zones refuge pour la faune sauvage / préservation des espèces protégées,
- en matière de paysage : conserver les formations arborescentes et arbustives structurantes
- en matière d'aménagement du territoire communal : réserves foncières à créer pour gestion des coulées de boues – dispositif anti-érosifs / redéfinition de la trame des chemins / adapter le gabarit des dessertes à leur rôle.

LE SECOND porte sur l'analyse, effectuée par le cabinet FP Géomètre expert, de la structure foncière à partir de l'étude du parcellaire, des propriétés et des exploitations afin d'évaluer l'intérêt d'un aménagement foncier.

On dénombre quelques 2907 parcelles représentant une surface de 1022 ha ; les terres et la lande constituant les natures cadastrales les plus importantes (627 ha) soit 61% env. de la zone d'étude. La vigne qui se développe sur les coteaux occupent une superficie de l'ordre de 72 ha. Les boisements (forêts – taillis – peupleraies) de nature diverses se développent sur 265 ha.

La localisation des exploitations de grandes cultures céréalières correspond au plateau et au bassin de la Seine. Ces grands îlots de cultures ne sont plus en concordance avec le foncier et résultent d'accords trouvés dans le passé. Ainsi le maillage de chemins a largement évolué, soit n'existe plus ou soit est implanté sur les emprises privées.

4

Au niveau de la plaine les îlots de cultures sont nombreux, petits et très découpés.

Enfin les haies et bosquets sont dispersés du fait de la nature accidentée du terrain et de leur inaccessibilité qui favorise le reboisement naturel.

Quant à la structure des propriétés elle fait apparaître une proportion à hauteur de 5% seulement des parcelles d'une superficie supérieure à 1 ha. Mais ces 142 parcelles représentent 64 % de la surface de la commune.

Au niveau des comptes de propriété, sur un total de 527, il est constaté que 206 comptes soit 39% ne sont constitués que d'une seule parcelle. 60% des comptes sont donc pluri-parcellaires et représentent 89% de la surface du projet.

Ces propriétés peuvent spatialement constituer des îlots (groupe de parcelles contiguës) appartenant à un même propriétaire. La zone d'étude se compose de 1868 îlots situant son nombre moyen par compte à 3,55. Ainsi 226 comptes (équivalant à env. 872 ha) comportent au moins 2 îlots de propriété, situation laissant un bénéfice possible dans le cadre d'un aménagement foncier.

Compte tenu des données disponibles dans le dossier et résumées ci-avant, le besoin de regroupement est patent et le processus engagé peut laisser espérer une atténuation du morcellement actuel des propriétés, ainsi qu'une amélioration du regroupement des îlots d'exploitation. Non moins important, l'établissement in fine d'une délimitation précise de toutes les parcelles solutionnera les problématiques d'enclavement et assurera une rationalisation de la circulation agricole. Consécutivement la constitution de réserve foncière grâce à la contribution de chacun permet d'envisager la création de nouvelles dessertes et la réalisation d'un réseau hydraulique pour lutter contre les écoulements dévastateurs (eaux et boues) à partir des versants dominant le village.

Par ailleurs les espaces naturels du territoire ont montré leurs qualités et leurs diversités, caractéristiques méritant qu'on les intègre dans les réflexions sur la réorganisation foncière avec pour objectif d'assurer la préservation des paysages et de l'environnement en général.

D'une présentation très claire et d'une très bonne lisibilité, les pièces écrites mises à la disposition du public ont pu combler les curieux en attente d'explications sur la nécessité et la finalité du processus engagé. Mais la présentation sur les murs de la salle communale de l'ensemble des 18 plans "grand format" identifiant tous les propriétaires a constitué le principal intérêt des visiteurs venus contrôler l'indication de leurs propriétés.

La constitution du dossier présenté a contribué à satisfaire la réglementation et à répondre à l'information du public sur l'intérêt ou non de telle démarche.

- le déroulement de l'enquête

Elle s'est tenue sur la période prévue de 33 jours consécutifs entre le 27 septembre et le 29 octobre 2021 inclus.

L'information de la population sur son déroulement a respecté les formes réglementaires en vigueur. Après la réalisation de toutes les mesures de publicité (affichage – internet – presse) mentionnées dans l'arrêté de prescription de l'enquête publique, le public avait à sa disposition un dossier comportant tous les documents requis et données explicitées pour apprécier les enjeux en présence, et se prononcer sur la mise en œuvre ou non d'un AFAFE dans la commune.

Les interventions du public et plus précisément de propriétaires se sont manifestées à part égale entre courriers ou courriels et inscription sur le registre papier. La comptabilisation des visiteurs pendant mes permanences (au nombre de 4) fait état d'un déplacement de 66 personnes auxquels s'ajoutent les demandes de renseignements auprès du secrétariat de mairie. Finalement ce sont environ 80 personnes qui se sont déplacées pour ce projet local.

Leur participation s'est soldée par la présentation de 24 contributions exprimant principalement des souhaits de modification du périmètre pressenti de l'étude (exclusion ou inclusion), ou la manifestation d'une volonté de conserver la jouissance en place de certaines parcelles.

La présence constante d'un représentant de l'administration départementale et de technicien(ne) du cabinet de géomètres a été primordiale et appréciée pour apporter un complément technique d'informations précieux.

Les rapports entre les différentes parties prenantes n'ont fait l'objet d'aucun incident et le climat de l'enquête peut être qualifié de très serein.

- les observations exprimées

La grande majorité de celles-ci n'est pas défavorable à la mise en place d'un AFAFE mais

demandent, pour une partie, une adaptation quant à leur intégration ou non dans la zone soumise à une future réorganisation foncière, et pour une autre partie, la ré-attribution à l'identique de parcelles, le plus souvent pour des raisons sentimentales.

Sur ce dernier aspect, je crois que les intéressés concernés ont confondu la présente phase de consultation devant conduire au choix d'un mode d'aménagement et à la définition d'un périmètre, avec la phase d'élaboration d'un nouveau parcellaire. Aussi ces remarques arrivent trop en amont pour être prise en considération et je les considère comme hors sujet par rapport au sujet de l'enquête publique.

De même la communication par des personnes de leur intention de vendre leurs biens à terme constitue une information utile dans le cadre des réflexions ultérieures au même titre que l'indication de transactions menées récemment, mais elle ne permet pas ni de conforter ni d'infléchir la décision finale sur le bien-fondé de la démarche entreprise.

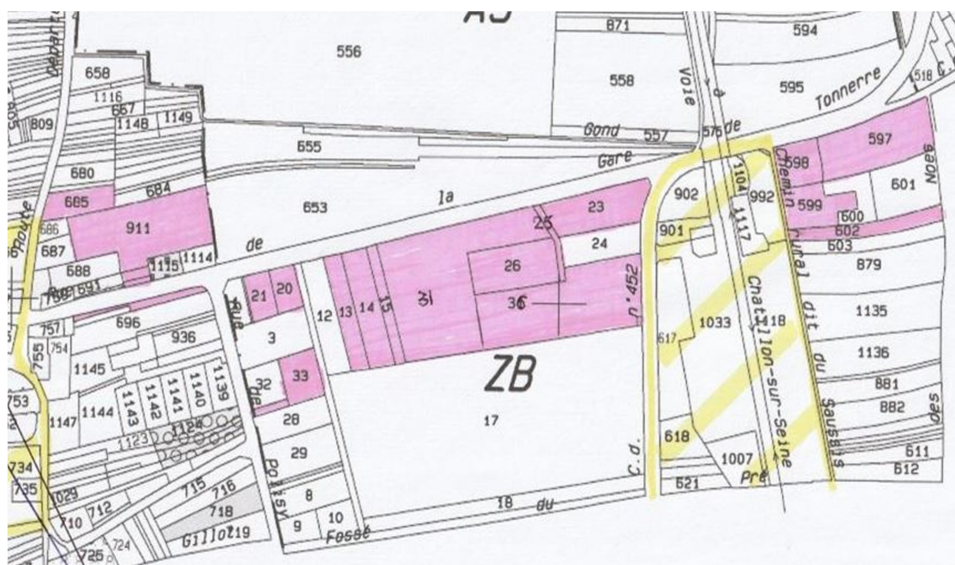
Néanmoins par rapport à toutes ces observations la CCAF reste seule juge de donner ou pas une suite aux contributions exprimées. N'ayant pas obtenu de mémoire en réponse suite à ma présentation du procès-verbal de synthèse des observations recueillies, leur analyse ne peut intégrer la vision communale sur ces points et les interférences possibles entre problématiques.

Aussi les propos exposés ci-après constituent mon analyse en fonction des éléments à ma disposition.

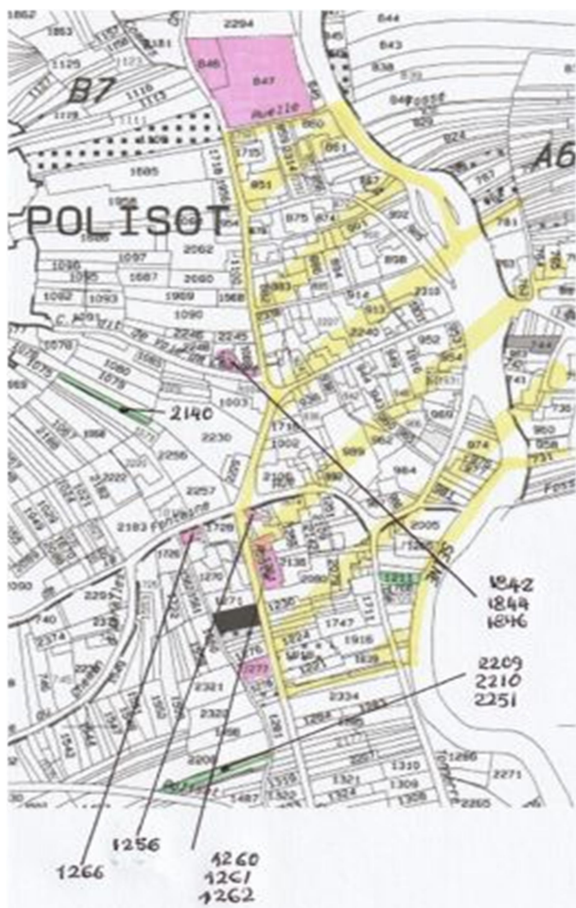
Finalement après avoir écarté les apports informatifs, les avis du public relatifs à l'opportunité de mettre en place un AFAFE sont à priori tous favorables à l'exception d'un propriétaire qui juge ce réaménagement inutile sur le territoire communal sans explication particulière. Mais on peut penser que les arrangements et échanges entre propriétaires suffisent à optimiser l'utilisation du parcellaire.

On est donc en présence de 2 catégories de demandeurs, ceux qui réclament l'exclusion de leur propriété de la zone de réorganisation et ceux, moins nombreux, demandant par contre leur intégration.

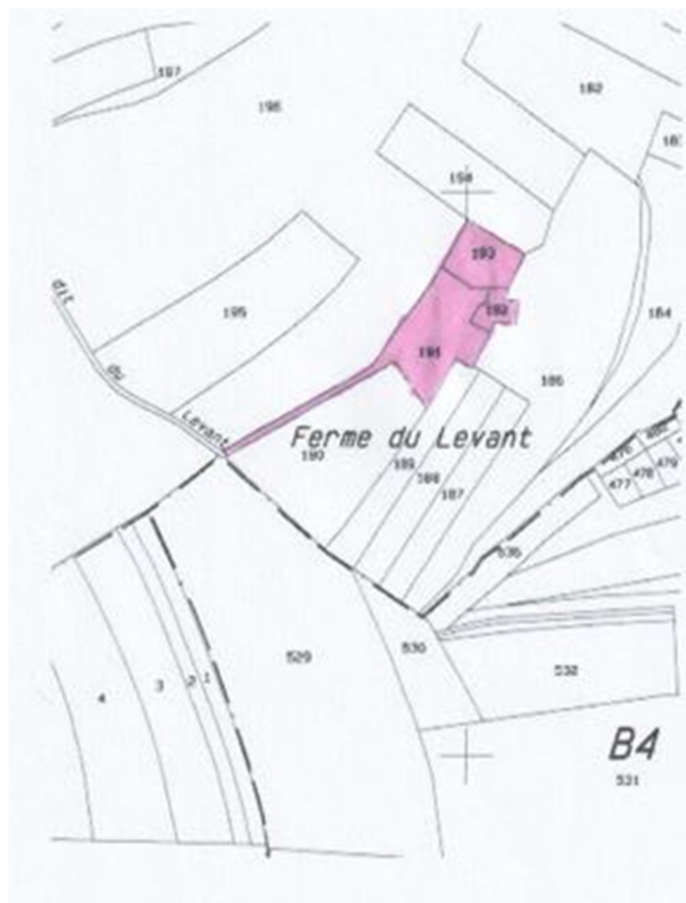
A - Les plans 1 -2 et 3 présentés ci-après, regroupent toutes les réclamations relatives à l'exclusion du périmètre, lesquelles expriment la préoccupation des résidents des lieux habités par rapport à leur éventuelle contribution dans le dispositif.



PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3

Cette représentation graphique interroge effectivement sur la délimitation du périmètre des "zones exclues" de celles qui ne le sont pas. D'autant qu'à priori les emprises des unités bâties ne devraient pas faire l'objet de modification périmétrale après une restructuration du foncier. Par ailleurs les réclamations exprimées ne représentent qu'une partie de situations identiques mais non manifestées pendant l'enquête. Une recherche personnelle à partir de photos aériennes m'a permis de repérer les propriétés bâties pouvant constituer la trame urbaine et ainsi d'estimer une enveloppe cohérente relevant de contraintes similaires. Cet approche se traduit sur le plan suivant :



Avec ce rapprochement et la prise en compte de délimitation de propriétés quasi intangibles, les observations qui se sont exprimées et les propos rapportés par M. le Maire suscitent des interrogations notamment dans le secteur mairie/église et le long de la rue de la gare. De mon point de vue l'examen de la délimitation des emprises a exclure est a reconsidérer dans le secteur urbanisé se développant sur "la lande".

S'agissant de l'ouest du village et bien que les réclamations soient nettement moins nombreuses, les implantations existantes questionnent sur le bien-fondé de la limite de la zone d'exclusion notamment pour le tissu bâti édifié en sortie de village entre le chemin rural et la route départementale 189.

Ailleurs le passage d'un milieu urbain au milieu naturel est bien moins évident et peut à mon avis se satisfaire de la proposition actuelle. Un point mérite aussi une réflexion à savoir les parcelles urbanisées situées à l'extrémité de la rue des Fermes.

Quant à l'unité foncière d'habitation (parcelles 191 – 192 et 193) de la ferme du Levant, elle appartient à l'ensemble des terres rattachées à l'exploitation et son traitement spécifique (exclusion) ne me semble pas opportun ni utile.

Les grandes exploitations "du Levant" et de "Maison rouge" ont rappelé un état existant (regroupement de parcelles) autour de leur siège qui, de fait, offre une organisation du foncier et sa desserte suffisantes au bon fonctionnement de ces entités agricoles. L'amélioration de leurs structures attendue en général lors de la mise en œuvre d'un réaménagement foncier ne devrait pas concerner ces propriétaires. Ils jugent leur intégration uniquement axée sur leur contribution financière au fonctionnement de la future association foncière, à priori sans compensation en retour.

Ce constat est une réelle préoccupation devant conduire à harmoniser des aspects aussi divers que la solidarité entre propriétaires fonciers, la nécessaire actualisation du parcellaire et du réseau de desserte, les aménagements à réaliser et une juste participation financière.

La CCAF aura à rechercher un dispositif approprié à ces situations particulières.

B - A l'inverse la demande d'intégration dans la démarche d'aménagement foncier de six parcelles contiguës (A746 à 751) implantées au cœur du village peut surprendre surtout en l'absence de justification particulière. L'extraction ponctuelle d'îlots naturels de la tâche urbaine exclue ne me semble pas s'inscrire dans les pratiques habituelles de ce type d'aménagement. Toutefois, après interrogation du Maire, son intérêt réside dans l'optique d'échanges avec la municipalité pour y réaliser un pôle de loisirs-détente aux abords de la Seine - de la Mairie et de l'église. A défaut d'autres moyens pour concrétiser cet objectif, la CCAF devra se pencher sur cette problématique.



Par contre la même demande relative à la parcelle 1113 située à Bellevue trouve son utilité pour pouvoir effectuer un transfert de propriété au bénéfice de la collectivité qui disposera alors de l'emprise nécessaire à la réalisation de travaux hydrauliques. (*plan p. suivante*)



On notera enfin les recommandations de M. Guilbaud, Maire de la commune, qui rappelle la nécessaire prise en compte au cours des futures réflexions sur ce dossier du chemin d'Arrelles (aménagement hydraulique et entretien pour une meilleur utilisation) et de la rue du cerf (desserte d'un quartier près de l'église). Ce dernier point me semble plus délicat notamment si le quartier urbanisé est exclu de la démarche proposée.

- le déroulement de l'enquête

L'intégralité des étapes d'information de la population et des propriétaires en particulier a observé les dispositions de la réglementation en vigueur et de sa traduction dans l'arrêté de prescription de l'enquête pris par le Président du Conseil Départemental. Tous les affichages ont été effectués en mairie comme sur le terrain, et la publicité dans la presse locale a fait l'objet de la double diffusion.

Cependant j'ai noté une parution initiale dans la presse réduite de deux jours (13 j au lieu de 15j) suite à un décompte erroné du délai préliminaire. Cet incident est pour ma part sans influence sur l'information du public, lequel n'a pas été en déficit de renseignements. On notera la préparation de 625 courriers individuels pour contacter les propriétaires dont 10% environ n'ont pu être acheminés en raison de coordonnées postales insuffisantes.

La mise à disposition d'un dossier complet (pièces écrites et plans) relatif au mode d'aménagement envisagé et au projet de périmètre correspondant a duré pendant 33 jours entre le 27 septembre et le 29 octobre 2021 à raison de 2 permanences par semaine du secrétariat de mairie et de mes 4 permanences. Les locaux et les conditions d'accueil du public se sont avérés très satisfaisantes et n'ont engendré aucun incident particulier.

Les personnes désireuses d'exprimer une observation ont pu utiliser les divers moyens et outils prévus à cet effet.

CONCLUSIONS

En considération des développements et motivations présentés ci-avant,

Attendu que les études préalables ont permis à la CCAF de faire un choix sur la démarche de réaménagement foncier la plus adapté aux problématiques locales,

Attendu que le Conseil départemental a donné une suite favorable à la demande de la CCAF de

lancer la mise en œuvre d'un réaménagement foncier sur le territoire communal,

Attendu que la prescription de l'enquête publique a suivi régulièrement les étapes de la procédure administrative correspondante,

Attendu que les modalités du déroulement de l'enquête publique ont été parfaitement définies et portées à la connaissance de la population dans le respect de la procédure définie par le code de l'environnement,

Attendu que la consultation du public sur une période de 33 jours s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et sans incident particulier,

Attendu que le dossier présenté comportait tous les documents réglementairement requis et utiles à la compréhension de la démarche (le porter à connaissance de l'Etat / l'analyse de l'environnement et des paysages / l'analyse du foncier / la justification du choix d'aménagement retenu par la CCAF / le périmètre de l'étude envisagée / les plans recensant les propriétaires), et que leur contenu permettait d'apprécier l'intérêt ou non de réaliser une telle opération dans la commune,

Compte tenu des observations et remarques formulées au cours de l'enquête publique et de leur analyse exposée ci-avant,

Compte tenu du procès-verbal de synthèse établi par mes soins à l'issue de l'enquête publique, et de l'absence d'établissement d'un mémoire en réponse (seulement des réactions émises lors de la présentation du document),

Considérant qu'un AFAFE favorise le regroupement des parcelles de taille réduite et dispersées et consécutivement diminue les coûts d'exploitation,

Considérant que le dossier présenté développe également les aspects de prévention des risques naturels (eaux superficielles et coulées de boue) ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages,

Considérant que la démarche proposée facilite la réalisation de travaux favorables à l'utilisation des espaces naturels (desserte et hydraulique agricoles),

Considérant que la commune peut également contribuer à améliorer le cadre de vie de ses habitations en disposant de nouvelles emprises foncières pour y réaliser des équipements publics,

Considérant le recensement des enjeux locaux présentés dans le cadre de l'étude préalable et des recommandations environnementales édictées pour leur prise en compte lors des réflexions sur les différents milieux composant le territoire,

Considérant que les observations recueillies portent essentiellement sur une modification de l'emprise du futur aménagement foncier (exclusion / inclusion), et que la CCAF aura à se déterminer sur une délimitation fonctionnelle de l'aire d'étude et une participation équitable des propriétaires.

Considérant que l'opposition au projet ne s'est manifestée que par la position d'une seule personne parmi les 26 intervenants (sur 66 visiteurs),

Considérant que des adaptations ponctuelles du périmètres des zones exclues peuvent voir le jour sans remettre en cause la cohérence du dispositif et son caractère opérationnel,

En conclusion de tout ce qui précède, **j'émet un avis favorable** sur le projet de mise en œuvre d'un aménagement foncier agricole, forestier et environnemental (AFAFE) et la définition de son périmètre sur le territoire de la commune de Polisy avec extension sur Polisy.

Cet avis est accompagné des recommandations suivantes :

d'aménagement sur leur organisation. Le déséquilibre probable pour l'exploitation agricole entre contribution financière et effets positifs devrait faire l'objet d'un examen spécifique. La réglementation en vigueur ne peut avoir ignoré un tel cas de figure. Aussi les acteurs de ce projet devront rechercher dans l'arsenal réglementaire à leur disposition, un mécanisme assurant une plus grande équité.

2 – Le caractère structuré et délimité de la trame urbaine et son mode d'occupation (habitat) servent souvent de justification pour solliciter une exclusion de l'aire d'étude. Conscient que le périmètre ne peut reprendre, notamment en périphérie du village, intégralement le contour de toutes les parcelles concernées, il apparaît souhaitable que la CCAF examine cependant la situation de certains îlots homogènes et statue sur leur éventuelle extraction du dispositif. En tout état de cause la justification du choix définitivement retenu devra être portée à la connaissance des propriétaires avec clarté et précision.

Fait à Ruvigny , le 20 novembre 2021



JF JACQUOT
Commissaire enquêteur