

Adida & Associés
Société d'Avocats
15 Place du Châtelet
BP 20309
71108 CHALON SUR SAONE
Tél. 03.85.48.65.86
Fax. 03.85.48.33.24

Je, soussigné Roland BORNET, et son conseil Maître Ludovic BUISSON, avocat associé au cabinet ADIDA, tiennent à faire les remarques suivantes concernant l'enquête publique intitulée « MARSANNAY-LE-BOIS : projet de nouveau plan parcellaire et le programme de travaux connexes de l'aménagement foncier agricole et forestier » (*Arrêté d'ouverture d'enquête n°AF-2026-2 en date du 15 janvier 2026*).

REMARQUES PREALABLES DE FORME, PROCEDURE ET CONTEXTE

- Un important projet de production d'énergie agrivoltaïque et photovoltaïque est en cours à la limite du périmètre d'aménagement foncier, sur la commune de NORGES-LA-VILLE, de sorte que la valeur des terres situées en limites parcellaires de ce projet doit nécessairement être réévaluée dès lors qu'elles pourraient à terme être intégrées dans le projet (avec dans ce cas des revenus de 1000€ à 3000€/ha/an , **cf. notre *Pièce jointe n°2 - Plan du projet ci-joint fourni par la mairie de Norges-la-Ville***) ;
- Il est parfaitement regrettable que M. BORNET et son conseil n'ait pu avoir accès au tableau récapitulatif et comparatif de la valeur des nouvelles parcelles à attribuer à chaque propriétaire avec celle des terrains qui lui appartiennent, ceci alors que ce tableau permettant d'avoir une connaissance facilitée des écarts a été transmis aux personnes concernées jusqu'en 2023, et que le tableau récapitulatif des dernières évolutions, depuis 2023, existe.

*
* *
*

REMARQUES RELATIVES A L'AGGRAVATION DES CONDITIONS D'EXPLOITATION
--

- Plusieurs parcelles nouvelles attribuées sont ici concernées :

- Les terres nouvellement attribuées en WK 0016 (Marsannay) et ZE 0011 (Gémeaux) sont situées en zone inondable, ce qui fait d'ailleurs qu'elles actuellement en friche, pour partie, car trop compliquées à exploiter du fait de difficultés d'accès une grande partie de l'année ; sachant qu'un autre risque quant à la liberté d'exploitation est le fait que ces parcelles sont situées en amont (au regard de l'écoulement des eaux de la rivière) de cultures bio (du cresson bio cultivé à Flacey), et que l'exploitant pourrait se voir contraint à limiter ou supprimer l'usage de produit chimique (engrais notamment) ; en outre, la WK 0016 est particulièrement pierreuse et donc très difficile à exploiter ; [**cf. nos pièces jointes n°3 à 6 - Photographies pour illustration de WK 0016 et ZE 0011**]
- Les terres nouvellement attribuées sur la parcelle WK 0015 (Marsannay) sont en partie inexploitable ou très difficilement exploitables. En effet, elles supportent une partie boisée, une partie très pierreuse et une haie importante. Ainsi, d'une part le terrain est tellement pierreux que même les bornes ont été très difficiles à installer (la roche est apparente). D'autre part, la taille et la forme de la parcelle fait que cela forme un cul de sac pour de gros engins d'exploitation ; [**cf. nos pièces jointes n°7 à 12 - Photographies pour illustration de WK 0015**]
- Les terres nouvellement attribuées sur les parcelles WK 0033 (Marsannay) et WK 0034 (Marsannay) consistent en une parcelle particulièrement étroite entre deux bois d'acacias. Cela pourrait être une parcelle parfaitement exploitable pour un apiculteur mais c'est totalement inexploitable pour des cultures céréalières ; nous demandons que cette terre soit réattribuée à son propriétaire et, à la place, à conserver certaines terres mises en apport (voir ci-après dans la partie demandes/suggestions) ;
- Les terres des parcelles WH 0057 (Marsannay) et WH 0049 (Marsannay) ont été étonnamment découpées, avec l'ajout d'une bande « en pointe », et supportent une importante partie boisée, ce qui rend une partie inexploitable (environ 51 ha pour la WH 0057 et 12 ha sur la WH 0049) ; M. BORNET se voit ainsi, là encore, attribuer des terres qu'il ne pourra pas exploiter ; [**cf. nos pièces jointes n°13 à 16 - Photographies pour illustration de WH 0049 et WH 0057**]
- De manière générale, M. BORNET disposait auparavant de 3 ensembles unis d'environ 16 ha chacun alors que le projet ne lui laisse plus que deux blocs aussi importants, ce qui est de nature à complexifier là encore les conditions d'exploitation, sans compter que cela ne répond pas à l'objectif de réunion des terres qui est assigné à un aménagement foncier ; à ce titre, M. BORNET souhaite conserver le bloc rapproché constitué par ses parcelles ZL 22 (Marsannay), ZE 09 (Norges-la-Ville), ZE 10 (Norges-la-Ville) et ZE 11 (Norges-la-Ville).

Or, l'aménagement foncier agricole et forestier a pour but d'améliorer les conditions de l'exploitation des fonds remembrés. Il doit permettre de constituer des exploitations d'un seul tenant, ou à grandes parcelles bien groupées (*C. rur., art. L. 123-1, al. 2*)

Ce choix est donc très étonnant d'un point de vue agricole. Il est aussi très avantageux pour les nouveaux attributaires car ces terres situées en limite du projet photovoltaïque de Norges-la-Ville sont à fort potentiel d'évolution de valeur vénale, et donc très désavantageux pour M. BORNET tant sur le plan agricole que sur le plan patrimonial, ce qui ajoute donc une atteinte au principe d'égalité.

- En définitive, il apparaît très clairement que les conditions d'exploitation sont aggravées :
 - Alors que les terres perdues par M. BORNET dans le projet de répartition sont, elles, dépourvues de toute zone inondable et de tout bois, et qu'elles sont exploitables et exploitées (M. BORNET ayant lui-même, année après année, pris soin d'éliminer les obstacles à l'exploitation), il se voit attribuer des nouvelles parcelles contenant bois, haies, et zone inondable ;
 - Il est incontestable qu'entre les apports de M. BORNET et ses attributions, la part de bois a été très largement augmentée, ce qui ne peut d'ailleurs que remettre en cause, par ricochet, le classement des terres puisqu'il est parfaitement impossible que, avec quasiment la même surface l'écart de points soit inférieur à 1% alors que des terres exploitées sont remplacées par des terres en friches, des terres pierreuses et des terres supportant des bois et hais. Il n'est pas possible, dans ces conditions, que le principe d'équivalence soit réellement respecté.

- Or, en droit, l'aggravation des conditions d'exploitation est un motif d'annulation d'une opération d'aménagement foncier ; plusieurs exemples de jurisprudence correspondent à la situation de M. BORNET et devraient guider les décisions de la commission d'aménagement foncier :
 - il est établi que la notation doit être corrigée par les conditions d'exploitation déterminant les coûts de production (*CE, 15 juill. 1964, Vve D. : Lebon, p. 104*), telles que les difficultés d'exploitation majeures d'une terre (*CE, 4 déc. 1972, B.*), la subsistance d'une servitude (*TA Orléans, 9 juill. 1981, G. : Lebon T., p. 606*), la présence de talus, de haies et de fossés (*CE, 23 févr. 1977, min. Agr. c/ M. : Lebon T., p. 712*).
 - Il est également établi que contribuaient à l'aggravation des conditions d'exploitation l'attribution en échange d'une parcelle unique de forme rectangulaire d'une parcelle en forme de T comportant une branche très longue et très étroite difficilement exploitable (*CE, 7 juill. 1971 : Lebon T., p. 930*) ;
 - Il est encore établi que contribuaient à l'aggravation des conditions d'exploitation l'attribution d'une parcelle constituée de terrains humides et marécageux difficiles à exploiter en hiver, en échange d'une parcelle plate (*CE, 23 déc. 1994, n° 105171*) ;
 - Il est tout autant établi que contribuaient à l'aggravation des conditions d'exploitation l'octroi en échange d'apports d'un seul tenant de parcelles que leurs formes, leurs conditions d'accès et la présence d'excavations importantes rendent difficilement exploitables (*CE, 9 nov. 1979, n° 4698 et n° 6738 - CAA Bordeaux, 30 oct. 2012, n° 10BX02513, Cts X*) ;
 - Il est enfin établi qu'un aménagement foncier est annulé en cas de mauvaise évaluation du classement des parcelles (*CAA Paris, 12 mai 2016, n° 14PA00896*).

*

* *

*

REMARQUES DIVERSES

- Il existe un bornage à vérifier sur place car l'emplacement effectif d'une borne sur la parcelle WK 0005 ne correspond pas au plan présenté lors de l'enquête publique. Contrairement à ce qui apparaît sur le plan, la borne installée sur le terrain modifie l'angle de la parcelle, faisant fi des aménagements existants et aggravant les conditions d'une exploitation mécanique [*cf. nos pièces jointes n°17 à 18 – Plan de bornage*]. Il s'agit peut-être uniquement d'une erreur matérielle mais nous demandons à ce qu'elle soit corrigée.

DEMANDES ET SUGGESTIONS

- M. BORNET souhaiterait que l'attribution des parcelles WO 0052 (Marsannay), WO 0053 (Marsannay) et WO 0050 (Marsannay) soit revu pour rapprocher un bloc équivalent d'un seul tenant le long du chemin rural n°42, le tout à proximité de la parcelle WO 0041 (Marsannay), qu'il a en exploitation, ce qui, cette fois-ci, permettrait une exploitation plus facile et serait de nature à compenser une partie des évolutions négatives exposées précédemment ;
- M. BORNET souhaiterait récupérer la bande de terres cadastrée WK 0045 (Marsannay) qui sépare deux de ses parcelles et qui complique avec évidence son activité, alors que la personne à qui cette terre a été attribuée pourrait sans difficulté récupérer la même surface sur une partie de la bande coincée entre les bois d'acacias (zone que nous avons évoquée précédemment en WK 0034 et WK 0033) ;
- M. BORNET souhaite que la parcelle WO 0058 (Marsannay) soit remise dans sa taille et forme initiales pour conserver le même accès à la route, afin de conserver la valeur vénal et culturelle du tènement ;
- M. BORNET regrette également la perte de ses parcelles AB 0046 ((Marsannay) et AB 0047 (Marsannay) car, du fait de leur situation peu éloignées des zones urbanisées, elles présentent une valeur vénale potentielle qui n'est pas compensée par ailleurs, accentuant le sentiment d'inégalité de traitement ;
- La parcelle de Mme Carmen ROZE (WK 0008) a été élargie sur son côté nord à l'endroit où M. BORNET utilise un coffret électrique nécessaire à son exploitation ; il demande de revenir en l'état d'origine.

Marsannay-le-Bois, le 18 mars 2026

Roland BORNET