

COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER DE POLISOT

Procès-verbal de la réunion du 17 avril 2025

L'an 2025, le 17 avril à 9h00 heures s'est réunie à la mairie de Polisot, la Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF) de Polisot constituée par arrêté départemental n° 2020-3980 du 3 novembre 2020 sous la présidence de M. Guy-André MOTUS, commissaire enquêteur désigné par ordonnance du Tribunal de grande instance de Troyes en date du 19 septembre 2019.

Après avoir été régulièrement convoqués, étaient présents :

- M. Laurent GUILBAUD, Maire de la commune de Polisot, titulaire,
- Mme Jeannine BARONI, Conseillère municipale de la commune de Polisot, titulaire,
- M. Martial MARTIN, membre exploitant titulaire,
- M. Alexandre LECLERC, membre exploitant titulaire,
- M. Jean-Marie LAFILLE, membre exploitant suppléant.
- M. Eric DOUGE, membre propriétaire titulaire,
- Mme Carine GUENIN, membre propriétaire suppléante.
- M. Gérard GUENIN, PQFFPNP titulaire,
- M. Marc GYEJACQUOT, PQFFPNP titulaire,
- Mme Salomé FONTAINE-GARCIA, PQFFPNP suppléante.
- M. Bernard DE LA HAMAYDE, conseiller départemental du canton de Bar-sur-Seine, titulaire.
- M. Stéphane BARRAUX, Directeur des routes, titulaire.
- M. Serge HENRIOT, propriétaire forestier désigné par la commune, titulaire.
- M. Thibaut HARMAND, propriétaire forestier désigné par la Chambre d'agriculture, titulaire,
- M. Bernard BEAUDOUIN, propriétaire forestier désigné par la Chambre d'agriculture, suppléant,
- M. José CORPEL, propriétaire forestier désigné par la Chambre d'agriculture, suppléant.

Assistait également à la réunion :

- M. Eric GRADOS, fonctionnaire du Conseil départemental de l'Aube et secrétaire de la CCAF,
- Mme Marie LEBLANC-CHENU, géomètre expert agréée du cabinet FP Géomètre, en charge du volet foncier de l'étude préalable de Polisot,
- M. Médéric HOURSEAU, technicien géomètre du cabinet FP Géomètre, en charge du volet foncier de l'étude préalable de Polisot,
- M. Jean-Baptiste SUSSE, expert forestier en charge du classement des bois en valeur d'avenir.

Assistaient également à la réunion à titre consultatif :

- M. Eric BEDIER, Conseiller municipal de la commune de Poliset, suppléant,

Etaient absents, excusés :

- M. Guillaume MAISON, responsable de l'ARD de Bar-Sur-Seine, titulaire,
- M. Samuel LORBACH, Chargé de l'ingénierie exploitation, suppléant.

Le Président et le secrétaire vérifient que toutes les personnes présentes ont signé la feuille d'émargement. Le Président rappelle que lors des séances de la CCAF seuls les membres titulaires ou suppléants peuvent assister à la réunion, ainsi que les personnes dûment convoquées. Il rappelle également que seuls les membres titulaires, ou suppléants dont les titulaires sont absents, ont le droit de vote.

Après ce rappel, le Président constate que la commission réunit les conditions nécessaires pour délibérer valablement en application de l'article R.121-4 du Code rural et de la pêche maritime et ouvre la séance.

Le président expose ensuite l'ordre du jour de la présente réunion :

- Validation de la grille de classement des terres,
- Validation du plan de classement des terres,
- Organisation de la consultation sur la reconnaissance le classement et l'évaluation des propriétés,
- Questions diverses.

1) Validation de la grille de classement et du plan de classement des terres

M. MOTUS demande au géomètre de bien vouloir présenter le plan de classement des sols et la grille de classement des sols.

Mme LEBLANC, géomètre expert, et M. HOURSEAU, technicien géomètre, présentent le plan et la grille de classement des sols. Cette grille et ce plan sont le résultat du travail réalisé lors des dernières sous-commissions.

Le classement réalisé est propre à chaque périmètre d'aménagement foncier rural.

La Commission a retenu trois natures de culture correspondant à trois secteurs bien déterminés du territoire ; la nature **VIGNE**, la nature **TERRE** et la nature **BOIS** – regroupant 14 classes sur l'ensemble du chantier d'aménagement foncier agricole et forestier. Elle a divisé ces trois secteurs du territoire aménagé en zones groupant des parcelles ou fractions de parcelles représentant les mêmes qualités de productivité (Zones d'Égale Valeur ou ZEV).

Le classement des sols est basé sur la valeur de productivité réelle des sols et non sur une valeur vénale.

Nature de sol VIGNE

Ce secteur comprend toutes les parties plantées ou non en vigne mais situées à l'intérieur de la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) telle qu'elle est définie sur les plans établis par l'INAO et existant en Mairie de POLISOT.

Le classement en zone viticole est exclusivement basé sur critère de son classement AOC par l'INAO. Une seule classe de vigne a été retenue, nommée **V1** sur le plan.

Il existe également de très petites surfaces de vignes plantées en dehors de la zone AOC. Une seule classe de vigne a été choisie, nommée **TV1** sur le plan.

Nature de sol TERRE

Cette nature de sol reprend toutes les parties agricoles cultivées ou cultivables du territoire, les friches, les bois éparses sans valeur forestière, les prés, les vergers, les marais, les carrières, les trous d'eau et bassins.

Pour cette nature de sol la commission a retenue :

- 6 classes (**T1 à T6**) de terres cultivables proprement dites
- 1 classe (**T7**) correspondant aux parties incultes, talus, carrières, trous d'eau et bassin

Nature de sol Bois

Cette nature de sol reprend toutes zones boisées, dont les massifs boisés, (soumis ou non au régime forestier) pour lesquels un classement du sol en valeur de productivité réelle a été établi. En plus de ce classement, une grille d'évaluation des peuplements a été établie par un expert forestier. L'expert a passé plusieurs jours sur le terrain pour établir une grille d'évaluation qui prend en compte la nature du peuplement et la valeur de celui-ci.

La valeur à l'hectare fixée par l'expert, sera conservée jusqu'à la fin de la procédure de l'AFAFE, quel que soit la variation du cours du bois.

Pour cette nature de sol la commission a retenue :

- 4 classes (**B1 à B4**) de terres cultivables proprement dites
- 1 classe (**B5**) correspondant aux parties improductives (talus, carrières, trous d'eau et bassin).

Liste des parcelles types

Chaque classe est caractérisée par une ou plusieurs parcelles types dans chaque nature, à savoir :

Nature VIGNE

V1 Pas de parcelle de référence : Zone AOC

Nature TERRE

T1 Parcelle C n° 209 - "La Maison Rouge" à M. Alexandre et Mme Raphaëlle LECLERC

T2 Parcelle A n° 556 (partie Est) - "Les Mouillères" à M. et Mme Jean-Paul GOUSSARD

- T3 Parcelle B n° 529 - "Haut de Chavet" à M. Gilles FONTAINE
- T4 Parcelle B n° 535 - "Haut de Chavet" à Mme Corinne FONTAINE
- T5 Pas de parcelle de référence : Bord de Seine
- T6 Parcelle B n° 278 - "Le Grand Talant" à Mme Raphaëlle LECLERC
- T7 Pas de parcelle de référence : trou d'eau / bassin / Talus / Voie SNCF (terres incultivables)
- TV1 Pas de parcelle de référence : Partie de vigne plantée hors AOC

Nature BOIS

- B1 Parcelle C n°220 - "Le Corroy" à M. DE CHATILLON DE FORCEVILLE DE MERLIMONT Xavier
- B2 Parcelle C n° 221 (partie Sud-Ouest) - "Le Corroy" à la Commune de POLISOT
- B3 Parcelle C n° 227 - "Côte Godin" à l'indivision MELLION
- B4 Parcelle B n° 522 - "Haut de Chavet" à la Commune de POLISOT
- B5 Pas de référence : Chemins forestiers / taillis pauvres (incultivable ou inutilisable)

Détermination de la valeur de chaque classe

La Commission a fixé la valeur (nombre de points) de la classe la plus élevée en prenant comme base la valeur moyenne de production des terrains compris dans cette classe. Puis par comparaison, elle a estimé la valeur de la classe immédiatement inférieure et ainsi de suite. Pour arriver à ce résultat, la CCAF s'est posée la question suivante : Quelle surface de la 2ème classe pourrait-on échanger contre un hectare de 1ère classe ? Cette surface fixée, un simple calcul a donné la valeur à l'hectare à la deuxième classe.

Cette réflexion s'est posée pour le calcul entre chaque classe de même nature de sol.

La commission s'est également interrogée sur la surface de 1^{ère} classe de chaque nature de sol qu'il faudrait pour avoir un rendement équivalent. Ainsi, il faut 30 hectares de terre T1 pour équivaloir à un hectare de vigne V1, et 2 hectares de bois B1 pour équivaloir à 1 hectare de terre T1.

VIGNES

- V1 30000 points pour 1 hectare

TERRES

- T1 1000 points pour 1 hectare
- T2 960 points pour 1 hectare
- T3 920 points pour 1 hectare
- T4 880 points pour 1 hectare
- T5 840 points pour 1 hectare
- T6 250 points pour 1 hectare
- T7 50 points pour 1 hectare
- TV1 1000 points pour 1 hectare

BOIS

B1	500 points pour 1 hectare
B2	375 points pour 1 hectare
B3	250 points pour 1 hectare
B4	80 points pour 1 hectare
B5	40 points pour 1 hectare

Détermination de la valeur du peuplement pour les bois

Indépendamment de sa valeur en points permettant de réaliser l'équivalence entre les parcelles anciennes et les parcelles nouvelles, pour chaque parcelle boisée une valeur d'avenir en euros du boisement est établie de la façon suivante :

Définition de 4 natures de boisement en fonction des peuplements selon le cabinet SUSSE – Expert Forestier:

- **PEUPLEMENTS FEUILLUS**
- **PEUPLEMENTS MIXTES (Feuillus – résineux)**
- **PEUPLEMENTS RESINEUX**
- **AUTRES PEUPLEMENTS (Friches ou boisement sans production - peupleraie)**

GRILLE DE CLASSEMENT DES PEUPLEMENTS FEUILLUS :

	CLASSE	TYPE DE BOISEMENTS	1	2	3
			riche	moyen	pauvre
Feuillus	F1	Mélange futaie taillis	10 000 €	6 500 €	3 000 €
	F2	Taillis simple		1 500 €	500 €
	F3	Plantations noyer (et cerisier)		8 000 €	4 000 €
	F4	Feuillus divers	7 000 €	3 000	1 500 €

GRILLE DE CLASSEMENT DES PEUPLEMENTS MIXTES :

	CLASSE	TYPE DE BOISEMENTS	1	2	3
			riche	moyen	pauvre
Mixte	M1	Futaie mixte à feuillus dominant	8 000 €	5 000 €	3 000 €
	M2	Futaie mixte à résineux dominant	8 000 €	6 000 €	3 000 €

GRILLE DE CLASSEMENT DES PEUPLEMENTS RESINEUX :

	CLASSE	TYPE DE BOISEMENTS	1 riche	2 moyen	3 pauvre
Résineux	R1	Futaie de pins	10 000 €	7 000 €	4 000 €
	R2	Futaie de douglas	20 000 €		
	R3	Futaie sapin de Nordmann		5 000 €	2 000 €

GRILLE DE CLASSEMENT DES AUTRES PEUPLEMENTS :

	CLASSE	TYPE DE BOISEMENTS	1 riche	2 moyen	3 pauvre
Autres	D1	Peupleraie	8 000 €	4 000 €	
	D2	Friche, recru, lande boisée	500 €	250 €	0 €

Chaque propriétaire de bois se verra attribué une valeur globale de boisement en contrepartie des valeurs cumulées des différents types de boisement qu'il apporte.

Pour les nouvelles attributions, le même principe sera appliqué pour déterminer la valeur que percevra le propriétaire.

Lorsque les attributions seront excédentaires vis à vis des apports, une soulte sera versée à l'association foncière, ou à la mairie si aucune association foncière n'est créée.

Lorsque les attributions seront inférieures aux apports, une soulte sera attribuée par l'association foncière ou la mairie.

La perception et le paiement des soultes devront arriver à un résultat nul.

Le géomètre et l'expert forestier répondent à toutes les demandes de précisions sur le classement. Quand toutes les questions sur ce point ont été épuisées, le Président de la CCAF soumet au vote :

La commission valide-t-elle la grille de classement ?

La commission **valide à l'unanimité** la grille de classement (0 contre et 0 abstention)

La commission valide-t-elle le plan classement des sols et le plan de classement des boisements ?

La commission **valide à l'unanimité** les plans de classement (0 contre et 0 abstention).

2) Adoption de la proposition sur la création et la suppression des chemins

Le cabinet géomètre montre un plan qui reprend l'ensemble du travail effectué par la sous-commission sur la suppression et la création de chemin dans le périmètre de l'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental de la commune de Polisot. Sur le plan, les traits continus en rouge indiquent les chemins qui seront créés ou maintenus, et les traits pointillés en bleu indiquent les chemins qui seront éventuellement à créer en fonction de la modification du parcellaire.

Il est demandé au géomètre de faire apparaître sur le plan les chemins qui seront supprimés afin de bien faire ressortir le fait que le linéaire total de chemins créés sur la commune va être sensiblement identique, voir inférieur au linéaire actuel.

Il est rappelé qu'à ce stade de la procédure, la répartition entre chemins ruraux et chemins d'exploitation n'est pas encore arrêtée.

Le choix définitif sur la modification, la suppression ou la création des chemins ruraux revient à la commune qui devra délibérer à ce sujet.

Les ouvrages hydrauliques pourront éventuellement amener quelques modifications sur le tracé des chemins.

La topographie du terrain pourra également impacter la position, la largeur des emprises et le choix de réaliser ou non les chemins.

La commission valide à l'unanimité le plan des chemins (0 contre et 0 abstention).

3) Organisation de la consultation sur la reconnaissance le classement et l'évaluation des propriétés

Il est prévu que la consultation sur la reconnaissance, le classement et l'évaluation de la propriété débute en mai 2025. Le Géomètre préparera pour la consultation sur le classement les plans par sections cadastrales afin que les propriétaires puissent aisément repérer leur bien. Il doit également éditer et vérifier les bulletins individuels.

Ces bulletins indiqueront les noms des propriétaires et des ayant droits, les adresses et les surfaces cadastrées, ainsi que le nombre de points pour chaque parcelle par nature de culture et de classe de sol. Ceux-ci devront être vérifiés et complétés par chaque propriétaire.

Le Département doit ensuite mettre sous plis les bulletins individuels et les envoyer par courrier recommandé avec accusé de réception ou par distribution administrative à chaque propriétaire et exploitant de sorte que ceux-ci les reçoivent au moins quinze jours avant le début de la consultation.

Les plans et documents qui seront disponibles durant la consultation située à la mairie de Polisot, seront également mis en ligne sur le site Internet du Département de l'Aube. Conformément à la réglementation en vigueur sur la protection des données personnelles, les noms, prénoms et adresses des propriétaires ne figureront pas sur les plans.

Chaque propriétaire se verra attribuer un ou plusieurs numéros de compte, ce qui lui permettra de retrouver l'emplacement de ses parcelles sur le plan. Un courrier explicatif sera joint au bulletin individuel.

Chaque propriétaire devra vérifier si les informations indiquées sur le bulletin individuel sont exactes, et apporter les modifications nécessaires avant de retourner le bulletin individuel au lieu de la consultation. Un courrier explicitant ce point sera joint au bulletin individuel.

Il est proposé que la consultation sur la reconnaissance, le classement et l'évaluation de la propriété se déroule du 26 mai 2025 9h00 au 30 juin 2025 17h00. Les permanences seront les suivantes :

- Le lundi 26 mai 2025 de 9h00 à 12h00
- Le mercredi 11 juin 2025 de 14h00 à 17h00
- Le vendredi 20 juin 2025 de 14h00 à 17h00
- Le lundi 30 juin 2025 de 14h00 à 17h00

Les plans seront consultables à la Maison pour Tous de Polisot en dehors des permanences du lundi au jeudi le matin de 8h00 à 12h00 et le vendredi de 14h00 à 17h00, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le cahier de réclamation sera accessible pendant les heures d'ouverture du secrétariat de la mairie de Polisot et lors des permanences assurées par le Président de la CCAF.

Dans chaque notification aux propriétaires, ces informations seront reprises et détaillées.

4) Questions diverses.

La question sur la répartition des frais d'entretien des chemins entre l'association foncière et la commune est évoquée. Le secrétaire de la CCAF rappelle que le choix de classer tel ou tel chemin en chemin rural ou en chemin d'exploitation n'étant pas fait, il est prématuré de se prononcer sur cette répartition.

Une convention pourra être signée entre la commune et l'association foncière pour la gestion de l'entretien des chemins et des ouvrages hydrauliques.

La création d'une association foncière est de droit à partir du moment où la commune, par délibération, refuse de prendre tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des travaux connexes.

L'association foncière est créée par arrêté préfectoral et les services de la DDT instruisent ces dossiers.

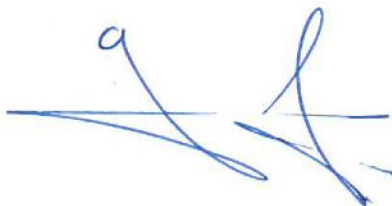
L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 11h00 heures.

Le Président de la Commission
communale d'aménagement foncier
de Polisot,



Guy-André MOTUS

Le Secrétaire de la Commission
communale d'aménagement foncier
de Polisot,



Eric GRADOS