

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

Département de l'Aube
Arrondissement de TROYES
Canton de BAR-SUR-SEINE

AMÉNAGEMENT FONCIER

Titre II du Livre I du Code Rural et de la Pêche Maritime

AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE, FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

COMMISSION COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT FONCIER

Chantier de POLISOT

MÉMOIRE EXPLICATIF

Justifiant les opérations de classement et d'évaluation des parcelles

Dossier : 19-0250

Indice	Date	Réalisé par	Modification
A	03.04.2025	HOME	Version initiale

FP GÉOMÈTRE EXPERT

42 bis rue de la Paix - 10000 TROYES
03.25.73.47.25 - contact@fp-geometre-expert.fr

A. PIECHOWSKI - V. LEBLANC - F. BRETON - M. LEBLANC
Géomètres Experts associés
F. SEGOND - T. HELME
Géomètres Experts salariés

Sur proposition de la Sous-Commission, la Commission Communale d'Aménagement Foncier a opéré le classement et l'estimation des parcelles concernées par les travaux d'aménagement foncier, agricole et forestier. L'expert forestier nommé par le Conseil Départemental a établi une valeur d'avenir pour chaque parcelle boisée (cultures pérennes).

L'article L.123-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime précise que l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental a pour but d'attribuer à chaque propriétaire, par la nouvelle distribution et dans chacune des natures de cultures, une superficie équivalente en valeur de productivité, à celle des terrains qu'il apporte dans le périmètre soumis à l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental, déduction faite de la surface nécessaire aux ouvrages collectifs.

Lorsque la commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier le propose, le conseil départemental peut décider d'ordonner une opération d'aménagement foncier agricole et forestier en dérogeant aux dispositions de l'article L. 123-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Les tolérances fixées par le Conseil Départemental sont inscrites à la délibération n°12222/409 ordonnant l'opération d'aménagement foncier (article 8) :

a) Tolérance applicable à l'équivalence par nature de culture :

La tolérance à ne pas dépasser entre les valeurs des apports et celle des attributions d'un propriétaire dans les différentes natures de culture est fixée à 10% et à 50 ares la surface en deçà de laquelle les apports d'un propriétaire, dans une certaine nature de culture, pourront être compensés dans une autre nature de culture.

b) Surface maximale de compensation entre parcelles boisées et non boisées :

La surface maximale par propriétaire à l'intérieur de laquelle il sera possible d'effectuer la compensation entre parcelles boisées et non boisées est fixée à 0,50 hectare, la commune de Polisot étant classée en région naturelle du Barois.

Le but du travail de la Commission Communale d'Aménagement Foncier est de proposer des bases d'estimation et de classement des parcelles comprises dans le périmètre d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental.

Ce but a été atteint en groupant en un certain nombre de classes de valeur commune les parcelles des périmètres intéressés, en fonction de la vocation culturale des sols et en considérant chacune de ces classes comme terme de comparaison dans la recherche et l'établissement de l'équivalence de valeur de productivité des sols.

Le classement figurant à la matrice cadastrale n'a pas été retenu comme critère d'évaluation.

Le classement cadastral repose sur la valeur locative des terres. Si pour cette valeur locative il est tenu compte de la valeur de productivité, d'autres considérations sont retenues telles que : éloignement du centre d'exploitation, position vis-à-vis des chemins.

L'un des buts des travaux de l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental étant de supprimer les enclaves et servitudes après les opérations, toutes les parcelles doivent être desservies en principe par des chemins, donc le classement ne peut tenir compte de la position des parcelles anciennes vis-à-vis des chemins.

Pour ce qui est de l'éloignement du centre d'exploitation, il est bien certain que la Commission Communale lors de l'élaboration du projet devra en tenir compte, mais séparément de son classement.

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).

Lors de la consultation sur la recherche des propriétaires réels et le classement des terres, des plans de chaque section cadastrale seront affichés avec indication des numéros de compte de propriété, du classement des sols, des surfaces de chaque parcelle, ainsi que le nombre de points correspondant.

LE SECTEUR DE NATURE VIGNE

Les droits de plantation liés aux vignes existantes restent exclusivement attachés au propriétaire. Un recensement des parcelles plantées permettra de comptabiliser pour chaque propriétaire ses droits à produire.

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.

Il comprend également les parties, de faibles surfaces, plantées en dehors de la zone d'appellation mais qui ont fait l'objet d'une classe spéciale appelée **TV1** dont la valeur correspond à celle d'une terre de 1^{ère} classe. Cette démarche a pour but de maintenir pour

chaque propriétaire les surfaces d'apport en AOC afin que le coefficient de répartition à appliquer dans ce secteur soit équitable pour tous.

Le classement en zone viticole est exclusivement basé sur critère de son classement AOC par l'INAO. Une seule classe de vigne a été choisie figurant au plan en **V1**.

LE SECTEUR DE NATURE TERRE

Ce secteur comprend 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.

Dans ce secteur, la Commission Communale a retenu :

6 classes (T1 à T6) de terres cultivables proprement dites

1 classe (T7) correspondant aux parties incultes, talus, carrières, trous d'eau et bassin

LE SECTEUR DE NATURE BOIS

Ce secteur soumis à l'aménagement foncier forestier comprend tous les massifs boisés (soumis au régime forestier pour certains) pour lesquels indépendamment du classement du sol en fonction de sa valeur de productivité il est établi une grille d'évaluation des peuplements existants sur le terrain.

Dans ce secteur, la Commission Communale a retenu :

4 classes (B1 à B4) de sol boisé ou à boiser

1 classe (B5) de sol incultivable ou inutilisable (par exemple : bassin, trou d'eau...)

PARCELLES DE RÉFÉRENCE

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 Chave" à M. Gilles FONTAINE
- T4 Parcelle B n° 535 - "Haut de Chave" 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 Chave" à la Commune de POLISOT
- B5 Pas de référence : Chemins forestiers / taillis pauvres (incultivable ou inutilisable)

VALEUR ESTIMATION

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

La même opération a été successivement effectuée entre la 3^{ème} et la 2^{ème} classe, la 4^{ème} et la 3^{ème}, etc.

Ces valeurs ne constituant qu'un terme de comparaison entre chaque classe, la Commission les a ramenés à des chiffres simples facilitant les calculs.

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

ÉVALUATION DU BOISEMENT

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 classement en fonction des peuplements selon le cabinet SUSSE – Expert Forestier nommé par le Conseil Départemental :

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

VALEUR D'AVENIR DES PEUPLEMENTS

GRILLE DE CLASSEMENT DES PEUPLEMENTS FEUILLUS :

	CLASSE	TYPE DE BOISEMENTS	1	2	3
			riche	moyen	pauvre
Feuillus	F1	Malange 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	2	3
			riche	moyen	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	2	3
			riche	moyen	pauvre
Autres	D1	Peupleraie	8 000 €	4 000 €	
	D2	Friche, recru, lande boisée	500 €	250 €	0 €

Ainsi, pour chaque détenteur de propriété boisée, sera déterminée une somme globale en euros du boisement qu'il apporte dans l'opération d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental par addition des quatre critères :

Valeur de feuillus + valeur de mixtes + valeur de résineux + valeur des autres

La même opération sera effectuée pour déterminer la somme globale en euros du boisement qu'il recevra en attributions nouvelles.

Lorsque les attributions ne compenseront pas les apports, une indemnité sous forme de soulte sera versée par les attributaires excédentaires à l'Association Foncière à charge à cette dernière de la reverser aux attributaires déficitaires.

Une deuxième série de plans sera également affichée lors de la consultation sur le classement avec indication des surfaces et de la valeur en euros des boisements par parcelle.

Fait à Troyes, le 17 avril 2025
Le Géomètre-Expert