

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'AUBE

DEPARTEMENT DE L'AUBE

CHANTIER DE COURTERON

DÉPOT DU PROJET D'AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER
ET ENVIRONNEMENTAL

MEMOIRE JUSTIFICATIF

DES ÉCHANGES PROPOSÉS

I) GÉNÉRALITES

Le présent projet a été réalisé selon les directives de la Commission Communale à l'intérieur d'un périmètre défini par délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental de l'Aube n° 072015/255 du 6 juillet 2015.

II) HISTORIQUE DE LA PROCEDURE

2.2 Périmètre

Une enquête publique a été conduite du 21 novembre 2014 au mardi 23 décembre 2014 dans le cadre de la définition du périmètre et du mode d'aménagement foncier à mettre en œuvre sur la commune de Courteron.

Ce périmètre d'une superficie totale de 996 Ha couvre toute la zone viticole, soit 94 Ha ; toute la zone agricole, soit 303 Ha et une grande partie de la zone boisée soit 599 Ha.

2.2 Classement des sols

L'article L 123-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime stipule que « chaque propriétaire doit recevoir, par la nouvelle distribution, une superficie globale équivalente, en valeur de productivité réelle, à celle des terrains qu'il a apportés».

Cette équivalence ne peut être établie que par une estimation comparative des immeubles à aménager.

On parvient à cette estimation en regroupant les parcelles comprises dans le périmètre, en un certain nombre de classes dont la valeur est déterminée, et en considérant chacune de ces classes comme terme de comparaison dans la recherche de l'équivalence de valeur.

Etablissement d'une grille de classement retenue par la commission communale :

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 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.

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

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 22 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 ont été affichés avec indication des noms des propriétaires, 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 COURTERON.

Il comprend également les parties, de faibles surfaces, plantées en débordement 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 1ère 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 la valeur de productivité des sols et non sur l'encépagement.

La Commission a retenu comme critères principaux : le gel, l'exposition, la nature du sol, la pente (conditions de culture) sans tenir compte de l'encépagement.

VIGNES

V1 30000 points pour 1 hectare

V2 29500 points pour 1 hectare

V3 29000 points pour 1 hectare

V4 28500 points pour 1 hectare

V5 28000 points pour 1 hectare

V6 27500 points pour 1 hectare

V7 25500 points pour 1 hectare

V8 24000 points pour 1 hectare

(pour rappel :TV1 1000 points pour 1 hectare)

Le Secteur de nature TERRE

Ce secteur comprend toutes les parties agricoles cultivées ou cultivables du territoire, les friches, les bois éparses sans valeur forestières, les prés, les vergers, les marais, les carrières, les trous d'eau et bassins.

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 670 points pour 1 hectare

T7 250 points pour 1 hectare

T8 50 points pour 1 hectare

TV1 1000 points pour 1 hectare

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

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 50 points pour 1 hectare

Approbation du classement des sols par la Commission Communale d'Aménagement Foncier dans sa séance du 30 mars 2016

La Commission Communale d'Aménagement Foncier s'est réunie le 30 mars 2016 et a approuvé le classement des sols afin que celui-ci puisse être mis à consultation.

Consultation classement

Une consultation des propriétaires sur les opérations de reconnaissance, de classement et d'évaluation des parcelles comprises dans le périmètre d'aménagement foncier a eu lieu du 2 mai au 31 mai 2016. Le Président de la Commission Communale d'Aménagement Foncier s'est tenu à la disposition des propriétaires les 9, 21 et 30 mai 2016.

Étude des réclamations classement

La Commission Communale s'est réunie le 29 juin 2016 pour statuer sur les réclamations, procéder aux modifications souhaitées et entériner ainsi le classement des terrains en vue de la réalisation de l'Avant-Projet.

2.3 Etablissement de la nouvelle distribution parcellaire

Les règles d'équivalence à respecter (article L.123-4 du Code rural et de la pêche maritime) :

L'équivalence en valeur de productivité réelle doit être assurée entre les apports réduits (soit après application du coefficient de répartition et les attributions de chaque propriétaire, pour chaque nature de culture (sauf accord exprès des intéressés)).

Les comptes de propriété doivent être équilibrés en nombre de points, une tolérance de ± 1 % de la valeur des apports étant admise (après application du coefficient de répartition). L'équivalence en nombre de points doit également être assurée dans chacune des natures de culture du compte, la tolérance étant fixée dans l'Aube à ± 10 % de la valeur des apports

Enfin, il est généralement admis, au regard de la jurisprudence, que l'écart entre la superficie d'apport (après application du coefficient de répartition) et la superficie attribuée ne doit pas dépasser 10 %.

III) CONCEPTION DU PROJET

L'ensemble des propriétaires a été consulté afin de recueillir leurs souhaits quant à l'aménagement futur de leur propriété.

Puis le travail en réunions de Sous-Commission a commencé, afin d'établir un avant-projet. Il a débuté par la zone d'Appellation Origine Contrôlée Champagne (AOC), puis dans la zone agricole et enfin dans la zone forestière.

Un coefficient de réduction de 0.3 % des apports des propriétaires a été nécessaire pour libérer l'emprise des créations et d'élargissements des chemins, ainsi que pour la création des aménagements hydrauliques (bassins, fossés, ...) ainsi que pour compenser la différence entre les surfaces apports (correspondant aux superficies cadastrales) et les surfaces attribuées (correspondant aux superficies réelles).

Les opérations se sont déroulées de début aout 2016 à février 2019 dans les conditions suivantes :

Zone AOC :

Dans la plupart des cas, les zones plantées hors AOC ont été intégrées aux parcelles de la zone AOC et réattribuées au propriétaire riverain lorsque celui avait les apports correspondants. Ces zones restant de la vigne plantée hors AOC.

D'une manière générale, les parcelles de vignes plantées ont été restituées en l'état. Les parties non plantées dont certaines ont été également restituées, ont servies d'appoint pour équilibrer les comptes.

Afin d'équilibrer les comptes en déficit, il a été nécessaire, dans quelques cas, de ponctionner une surface plantée sur des parcelles riveraines, appartenant à des propriétaires en excédant de surface AOC.

Dans le cas des comptes en excédant de surface AOC, des parcelles communales ont été créées dans les conditions suivantes définies en CCAF : lorsque la surface excédentaire était supérieure à 2 centiares, une parcelle communale a été créée. Dans ce dernier cas, une location pourra être consentie afin d'éviter des arrachages de vignes éventuelles.

En résumé, hormis certains endroits où des échanges minimes ont pu être opérés, l'aménagement du vignoble a été relativement restreint.

ZONE AGRICOLE :

Le territoire ayant la particularité d'être cultivé seulement par trois exploitants s'étant déjà répartis par échange les ilots de cultures, l'impact sur leurs exploitations a été minime. Cependant, le morcellement parcellaire a été diminué de façon importante.

ZONE DE FRICHES ET BOIS :

La diversité du terrain, le grand nombre de propriétaires souvent très attachés à leurs parcelles, notamment à proximité du village, la prise en compte des anciens vignobles (loi 1927) n'ont permis qu'un regroupement moyen dans ces zones.

Hormis un exploitant forestier déjà bien regroupé, une surface importante appartenait à la commune avec un grand nombre d'enclaves, aujourd'hui supprimées.

Dans ces zones une attention particulière a été portée à ce que le patrimoine historique, constitué essentiellement de construction en pierres sèches (cadoles et murs) soit attribué à la commune, dans un souci de préservation.

Les soultes

Indépendamment de la productivité du sol classé en trois natures (Terre, Bois, Vigne) et valorisé en points, chaque propriété boisée reçoit un classement supplémentaire appelé « cultures pérennes ».

Ce classement additionnel permet de prendre en compte la valeur d'avenir des terrains couverts de plantations, dont la diversité des essences, l'âge, l'état de croissance et la vigueur ne sont pas identiques. Ce classement s'évalue en euros.

Les cultures pérennes sont divisées en :

- Le peuplement Feuillus
- Le peuplement Résineux
- Le peuplement Mixtes
- Autres (Friche et ripisylve)

- VALEUR D'AVENIR DES PEUPEMENTS EN EUROS
- GRILLE DE CLASSEMENT DES PEUPEMENTS FEUILLUS

			1	2	3
		CLASSE	riche	moyen	pauvre
		TYPE DE BOISEMENTS			
Feuillus	TR	Taillis avec réserve (beaux arbres à venir)	5 000	3 000	1 200
	TC	Taillis de chêne prédominant	2 500	1 500	500
	TD	Taillis mélangé (divers feuillus)	1 800	1 100	300

- GRILLE DE CLASSEMENT DES PEUPEMENTS RÉSINEUX

			1	2	3
		CLASSE	riche	moyen	pauvre
		TYPE DE BOISEMENTS			
Résineux	RJ	Jeune futaie résineuse	3 000	1 500	700
	RA	Futaie résineuse adulte	6 000	4 000	2 000

- GRILLE DE CLASSEMENT DES PEUPEMENTS MIXTES

			1	2	3
		CLASSE	riche	moyen	pauvre
		TYPE DE BOISEMENTS			
Mixtes	MR	Résineux prédominants (assimilé futaie)	4 000	3 200	2 400
	MF	Feuillus prédominants (assimilé futaie)	5 000	3 700	2 700

- GRILLE DE CLASSEMENT DES AUTRES PEUPEMENTS

			1	2	3
		CLASSE	riche	moyen	pauvre
		TYPE DE BOISEMENTS			
Autres	SP	Friche ou boisement sans production	350	200	0
	R	Ripisylve (bord de rivière)	800	400	0

La différence entre la valeur en euros d'apport et la valeur en euros d'attribution détermine la soulte que chaque propriétaire aura à payer ou à recevoir en fin d'opération par le biais de l'association foncière.

Cette somme apparait sur le Procès-Verbal provisoire d'Aménagement Foncier, sur la dernière feuille de chaque compte ayant des parcelles concernées par les boisements.

IV) RESULTATS OBTENUS

Caractéristiques	Avant AFAFE	Après AFAFE	Variation
Nombre de parcelles cadastrales	1982	912	- 53 %
Nombre moyen de parcelles cadastrales par propriétaire	8.64	2.64	- 69%
Surface moyenne par parcelle cadastrale	33 a 40 ca	1 ha 90 a 06 ca	+ 469 %

D'autre part, d'un point de vue paysager quelques défrichements minimes en surfaces seront nécessaires à l'établissement d'un parcellaire rationnel et dont les principaux sont les suivants :

- Défrichements pour la création de chemins en zones boisées permettant l'accessibilité des parcelles.
- Défrichage d'une zone le long de la Route Départementale n° 70 des Riceys à Bar-sur-Aube, rendant à la sortie de chemin une visibilité indispensable.

En contrepartie, à titre compensatoire, les aménagements suivants sont proposés :

- Le reboisement des chemins ou parties de chemins abandonnés.
- Le reboisement de clairière sur les plateaux, comme aux lieudits « Vignes de Calas », « Tranquillon », « Petit Grand Val », ...

Tableau récapitulatif

	Surfaces
Déboisements - Défrichements	
Sur chemins ruraux	1 ha 60 a 25 ca
Sur chemins d'exploitations	1 ha 72 a 60 ca
Sur chemins supprimés	1 a 76 ca
Travaux d'assainissement (bassin)	10 a 60 ca
TOTAL I	3 ha 45 a 21 ca
Aménagements compensatoires	
Reboisement	3 ha 03 a 29 ca
Equivalent surface de l'indemnité FSFB *	41 a 92 ca
TOTAL II	3 ha 45 a 21 ca
TOTAL (I - II)	0

*Indemnisation au Fond Stratégique et du Bois (FSFB) estimée à 9310 €/ha par les services de la DDT de l'Aube au 28/09/2020

Tableau récapitulatif des résultats obtenus sur le Projet

Nombre de parcelle		1	2	3	4	5	Entre 6 et 10	Entre 11 et 20	Entre 21 et 50	Entre 51 et 100	+ de 100
En Apport (Avant)	Nombre de compte	103	52	36	25	15	50	34	23	6	1
	Surface	19 ha 06 a 48	19 ha 14 a 94	79 ha 57 a 65	17 ha 24 a 34	18 ha 03 a 94	61 ha 75 a 76	177 ha 75 a 48	267 ha 96 a 76	99 ha 59 a 79	235 ha 97 a 51
En Attribution (Après)	Nombre de compte	213	57	28	10	12	18	4	1	1	1
	Surface	92 ha 21 a 72	143 ha 77 a 40	53 ha 89 a 30	57 ha 05 a 26	112 ha 39 a 95	252 ha 72 a 57	41 ha 64 a 47	6 ha 86 a 86	24 ha 33 a 11	209 ha 67 a 77
Taux d'évolution entre Apport et Attribution	En nombre de compte	107%	10%	-22%	-60%	-20%	-64%	-88%	-96%	-83%	0%
	En surface	384%	651%	-32%	231%	523%	309%	-77%	-97%	-76%	-11%

V) AVANTAGE DE L'AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER

Les avantages sont nombreux et peuvent se résumer ainsi :

- Une réduction du temps de déplacement entre parcelles ;
- 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...).

VI) PRISE DE POSSESSION

La Commission Communale d'Aménagement Foncier dans sa séance du 6 octobre 2020 a fixé les dates et modalités de prise de possession provisoire des nouveaux lots comme suit :

Zone terre

Blé, avoine, orge, seigle, céréales en général sauf maïs :

Après enlèvement de la récolte 2021 et au plus tard le 15 Août 2021. Les pailles seront obligatoirement enlevées ou broyées.

Betteraves, pommes de terre, rutabagas, lentilles, endives et légumes en général :

Après enlèvement de la récolte 2021 et au plus tard le 15 Novembre 2021.

Luzernes, trèfles, minettes, vesces, sainfoins, maïs fourrage et tous fourrages :

Après enlèvement de la récolte 2021 et au plus tard le 15 Octobre 2021.

Colzas, moutarde, navet et autres oléagineux sauf tournesol :

Après enlèvement de la récolte 2021 et au plus tard le 15 Août 2021.

Maïs grain et tournesol :

Après enlèvement de la récolte 2021 et au plus tard le 1er Décembre 2021.

Jardins, potagers et pépinières :

Après enlèvement de la récolte 2021 et au plus tard le 31 Décembre 2021.

Pâtures et près clos :

Prise de possession au 1er Décembre 2021 et enlèvement facultatif des clôtures par l'ancien propriétaire, sans indemnité. Passé le transfert de propriété, les clôtures appartiendront aux nouveaux propriétaires.

Fumures et impenses de cultures :

Aucune indemnité ne sera versée à l'ancien propriétaire.

Ruchers :

Le déplacement des ruches se fera au plus tard le 1er Février 2022.

Chanvre et lin :

Après enlèvement de la récolte 2021 et au plus tard le 1er Décembre 2021.

Arbres fruitiers, vergers, arbres isolés :

Les arbres fruitiers pourront être enlevés par l'ancien propriétaire ou passeront au nouveau propriétaire à la date de prise de possession du fond. L'ancien propriétaire aura la faculté de transplanter les arbres fruitiers de moins de 7 ans avant le 30 Avril 2022.

Friches et bois :

Prise de possession le 1er Avril 2022.

Jachères :

Prise de possession le 15 Août 2021 (sous réserve d'obtention de la dérogation PAC).

Chemins fossés :

Nouveaux chemins : nonobstant les articles ci-dessus, leur emprise devra être libre au fur et à mesure de l'enlèvement des récoltes et au plus tard le 1er Décembre 2021.

Anciens chemins : ils pourront être remis en culture, après enlèvement des récoltes des anciennes parcelles à desservir, ou l'ouverture des nouveaux chemins.

Zone viticole (A.O.C.)

Terrains non plantés en vignes :

Prise de possession au 1er Octobre 2021 (ou après enlèvement de la récolte céréalière ou fruitière).

Vignes plantées :

Sauf accord entre particuliers, la prise de possession se fera après les vendanges 2021 et au plus tard le 1er Décembre 2021. L'arrachage devra être fait par l'ancien propriétaire ou son exploitant jusqu'au 1er Décembre 2021, chacun conservant ainsi ses droits de plantation associés à l'arrachage.

Emprise des chemins et fossés en zones viticoles : libération des emprises le 1er Décembre 2021.

Zone forestière

Tout déboisement ou défrichement des parcelles est soumis à autorisation préfectorale. Date de prise de possession des parcelles nouvelles au 1er octobre 2021.

Les coupes forestières en vue d'une exploitation habituelle de bois d'œuvre ou de chauffage reprendront normalement dès la parution de l'arrêté du Conseil Départemental d'envoi en possession provisoire ou à défaut dès la clôture des opérations.

Toutes zones confondues

Aucun prélèvement de terre ou cailloux :

Il ne pourra être effectué sans autorisation de la Commission Communale d'Aménagement Foncier aucun prélèvement.

Par dérogation à l'article 672 du Code Civil, les arbres ou rangs de vignes qui ne seraient pas à distance légale pourront être conservés dans leur état actuel jusqu'à leur disparition. Les plantations nouvelles devront être faites conformément aux dispositions réglementaires (toutes les zones).

Informations complémentaires

La Commission Communale souhaite un envoi en possession provisoire des nouvelles parcelles pour la prochaine campagne (Août 2021) en vertu de l'article L123-10 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Un Arrêté du Conseil Départemental sera notifié aux propriétaires.

A TROYES, Le 06 octobre 2020

F.PRIVÉ, Géomètre-Expert Agréé

et Mme LEBLANC, Géomètre-Expert Salariée

membre de la commission AFAFE de l'OGÉ