

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

**Aménagement foncier agricole et forestier en zone forestière
des communes de Montlieu-la-Garde et d'Orignolles
avec extension sur la commune de Bédenac**

(Titre 2 du Livre 1 du nouveau Code Rural)



**CLASSEMENT, EVALUATION DES PARCELLES COMPRISES
DANS LE PERIMETRE DE L'AMENAGEMENT FONCIER**

Du 29 octobre 2018 au 30 novembre 2018 inclus

MEMOIRE EXPLICATIF DU CLASSEMENT

Sur proposition de la Sous-Commission, la Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier a opéré le classement et l'estimation des parcelles soumises aux travaux d'aménagement foncier agricole et forestier.

Le périmètre comprenant une zone forestière, la Commission Intercommunale a procédé à un double classement.

Pour la zone forestière, l'article L 123-19 du code rural et de la pêche maritime précise que :

- la commission intercommunale détermine les différents types de peuplements forestiers compris dans la zone forestière du périmètre d'aménagement
- pour chacun de ces types de peuplement, chaque propriétaire doit recevoir dans la nouvelle distribution, d'une part, des terrains dont la surface est équivalente, en valeur de productivité, à celle des terrains apportés, et, d'autre part, des peuplements dont la valeur d'avenir est équivalente à celle des peuplements apportés.

La première équivalence, **en valeur de productivité**, ne peut être établie que par une estimation comparative des immeubles à aménager, le but de l'estimation étant l'établissement de l'équivalence de valeur de productivité, entre les parcelles soumises à l'aménagement.

La commission a donc déterminé **sept classes de sol forestier** en corrélation avec les types de peuplements présents et en fonction de la productivité des sols.

Ce but a été atteint en groupant en un certain nombre de classes de valeur connue, les parcelles du périmètre intéressé, et en considérant chacune de ces classes comme terme de comparaison dans la recherche de l'établissement de l'équivalence de valeur.

L'article L123-18 du code rural et de la pêche maritime précise que la distance moyenne entre les lots attribués à un propriétaire et leurs voies de desserte ne peut être plus longue que la distance moyenne entre les lots apportés par ce propriétaire et leurs voies de desserte initiales, sauf accord de l'intéressé. Toutefois, cette distance peut être majorée de 10 % au maximum dans la mesure nécessaire au regroupement parcellaire. Donc le classement de l'aménagement ne peut pas tenir compte de la position des parcelles anciennes vis-à-vis des chemins.

Chaque classe est caractérisée par une ou plusieurs parcelles types selon les critères suivants :

GRILLE DE CLASSEMENT pour la zone forestière

Type de Sol Forestier	Critères et structures physiques	Parcelles témoins, Lieux-dits, Propriétaires
SF 1 1670 pts 1ha Petits ronds Rouges	Terrain de fond de vallon (apte au peuplier)	Montlieu-la-Garde BC 24 « Challaux » M. et Mme GUILLAUD Yvon
SF 2 1500 pts 1 ha11 Petits ronds Bleus	Sol à fougère, profond, frais et acide Ou Sol riche, profond, moyennement acide, à houx, fragon	Bédénac BM 2 partie Nord Ouest « La Pas du Prêtre » GF du ROUCHAILLES Montlieu-la-Garde AL 363 partie Est « Terrier de Ganvoit » Mme LUCAS Dominique née BARONNET Orignolles D 136 « La Vaure » Mme GERGAUD Françoise
SF 3 1300 pts 1 ha 28 Petits ronds Verts	Molinie sur sol profond, humide mais non engorgé Ou Sol intermédiaire acide	Bédénac BP 259 « Les Grillets » M. et Mme LAPEYRE Jean-Jacques Orignolles D 1430 « Le Maine Perier » M. DANIAUD Rémi Montlieu-la-Garde AZ 50 « Jipson Sud » Mme PERRIER Anny née FURET Montlieu la Garde AZ 4 « Bois des Perrier Nord » GF des Landes Girondines
SF 4 1150 pts 1 ha 45 Petits ronds Jaunes	Brande, bruyère, ajonc et fougère par trace Ou Sol reconstitué (ancienne gravière boisée) Ou Sol pauvre, très acide, peu profond et/ou desséchant	Orignolles D 657 « Terrier des Landes » Mme BUDILLON Ariane née GIRARD Bédénac BO 17 « Les Communaux » GF des Landes Girondines Orignolles D 725 partie « Le Maine Perier » Comme d'Orignolles Montlieu la Garde AL 70 « La Combe du Courreau » Mme BALUTEAU Anne-Marie née NADAUD
SF 5 1000 pts 1 ha 67 Petits ronds Violets	Bruyère, lande sèche très acide et de moindre production	Orignolles D 21 « Les Nauves » M. COURET Michel
SF6 300 pts 5ha56 Petits ronds Marrons	Terrain hydromorphe avec boisement maigre	Orignolles D 1 « Les Nauves » M. GAUTRIAUD Pierre Orignolles D 705 «L'Etang Perdu » M. et Mme GELIX Jean-Pierre (Tourbière) Montlieu la Garde AV 177 « Le Gros Buisson » M. VIGNAUD Jean Claude
SF7 200 pts 8ha35 Petits ronds Gris	Terrain improductif en raison d'une servitude particulière : lignes EDF Carrière, point d'eau	Montlieu-la-Garde AY 139 partie « Tatinet » M. et Mme RICHON Yves (ligne EDF) Bédénac BP 241 « Les Trois Frères » GF ROUCHAILLES BUISSON (Point d'eau) Orignolles D 1512 partie « Le Maine Perier » Commune d'Orignolles. (Point d'eau)

Nota : L'assiette des pistes forestières sera classée comme les classes du sol environnant

Pour la deuxième équivalence, en valeur d'avenir, la démarche est plus spécifique

Base de calcul de la valeur d'avenir des boisements

Futaie résineuse pleine

Il est rappelé que la valeur d'avenir d'un peuplement de pin maritime, qui connaît une longue phase de maturation, depuis sa plantation ou un semis jusqu'à son exploitation finale, demeure une valeur potentielle, non marchande, qui s'accroît chaque année jusqu'à sa coupe définitive.

Dans un souci de simplification, la commission a établi **6 classes de valeur d'avenir**, la première correspondant à une période (0 à 7 ans) qui comprend les frais d'installation (semis en général) et les premiers entretiens.

A leur terme d'exploitation, qui peut être fixée à 40 ans en moyenne, le peuplement peut comporter 300 m³ environ de bois marchand à une valeur unitaire de 35 €/m³ toutes qualités confondues. La dernière classe de valeur sera donc celle d'arbres d'âge supérieur à 30 ans.

Calcul sur la base des frais de plantation de 1 500€ et d'une valeur marchande à 40 ans de 10 000€

Tranche d'âge *	0/7 ans	7/15 ans	15/20 ans	20 /25 ans	25/30 ans	30 ans et +
Valeur (€/ha)	1500 €	2500 €	3500 €	5000	7500 €	9000 €

(*) Classe de développement : âge apparent

Ces valeurs d'avenir seront valables à la fois pour les zones à fougère et les terrains humides à molinie sur sol profond.

Pour les sols secs à ajoncs, brande, la productivité du peuplement sera appréciée au cas par cas, les décotes pouvant atteindre 10 à 20% pour les peuplements les moins productifs, les moins denses ou les plus branchus ou mal conformés. Ces moins-values seront expliquées dans la ligne descriptive du boisement

En semis : décote à appliquer si sur-densité

Futaie de chêne

Ce sont des boisements extrêmement rares dans le périmètre d'étude. Leur structure, leur consistance, les grosseurs et la qualité des chênes peuvent être très variables d'une parcelle à l'autre. Un tableau des valeurs ne se justifie pas et pourrait s'avérer difficilement utilisable. Pour cette raison, la valeur d'avenir ou marchande sera déterminée au cas par cas **à dire d'expert**.

Taillis de châtaignier ou de chêne

Les sols, généralement acides voire très acides, parfois sablo-argileux, mais très souvent délaissés par l'agriculture, peuvent porter des taillis à prédominance de châtaigniers, lesquelles pourront présenter des vigueur et croissances variables, la meilleure production pouvant générer 300 à 350 stères de piquet, parquet et menuiserie. Selon leur stade de développement (jeune, en croissance et adulte), les valeurs pourront varier de 400 à 3 000 €/ha.

Les taillis de plus faible consistance et productivité, parfois mélangés ou surmontés de réserves résineuses ou feuillues, se situeront entre 200 et 2 000€/ha selon leur classe de développement.

Cependant, outre les différences de sol, deux pathologies impactent actuellement les taillis de châtaignier de la Haute Vienne, la Charente, la Dordogne et la Charente-Maritime. Il s'agit du chancre (*Cryphonetria parasitica*), de l'encre (*Phytophthora cambivora* et *P. cinnamomi*) qui peuvent détruire jusqu'à 100% des taillis de tous âges.

Il sera, par conséquent, établi une distinction entre la valeur des taillis déperissants ou morts, les taillis de faible croissance et les taillis de bonne production.
La valeur de ces taillis dépréciés pourra alors varier de 0 €/ha (aucune valeur marchande) à 400 €/ha pour les peuplements adultes.

D'où le tableau suivant

Tranche d'âge	Etat du boisement		
	déperissant ou mort	faible	beau
jeune	0 €	200 €	400 €
en croissance	200 €	1000 €	1500 €
adulte	400 €	2000 €	3000 €

Boisements mixtes : chêne, pin, châtaignier, autres

Ces peuplements pourront être de composition très variable mais souvent à dominance de taillis de châtaignier, lesquels seront estimés suivant la grille de classement ci-dessus, ou d'autres essences plus colonisatrices comme les bois blancs ainsi que le chêne, qui sont souvent des essences, soit de colonisation après abandon de certains terrains pour la culture, soit des taillis anciens épuisés sur sol médiocre, auquel cas, ils entreront malgré tout dans une grille de classement

Si ces taillis sont surmontés de réserves (valeur en devenir : bois d'œuvre), de chêne ou de pin maritime en quantité très variable (quelques unités par hectare jusqu'à une cinquantaine), la valeur d'avenir (ou marchande) de ces réserves sera estimée au cas par cas à dire d'expert.

Peupleraie

Les peupleraies sont des boisements très marginaux dans le périmètre d'expertise et l'évaluation sera également réalisée pour chaque parcelle concernée à dire d'expert, sachant que ces boisements se trouveront sur des terrains de vallon dont la valeur « fonds » sera maximale mais dont la productivité en terme de populiculture peut s'avérer médiocre par rapport à la productivité des peupleraies des régions alluviales de France ou d'Europe.

Pour le périmètre d'aménagement hors zone forestière, la commission intercommunale s'est attachée à respecter les termes de l'article L 123-4 du code rural et de la pêche maritime.

Celui-ci spécifie que l'aménagement foncier agricole et forestier a pour objet d'attribuer à chaque propriétaire, dans chacune des catégories de terrain, une superficie équivalente en valeur de productivité à celle des terres qu'il possède dans le périmètre soumis à l'aménagement.

Comme pour la zone forestière, cette équivalence ne peut être établie que par une estimation comparative des immeubles à aménager, le but de l'estimation étant l'établissement de l'équivalence de valeur de productivité, entre les parcelles soumises à l'aménagement.

La commission a donc déterminé, en fonction de la vocation culturale des fonds, **trois natures de culture** et dans chaque nature de culture, elle a retenue une ou plusieurs classes en fonction de la productivité des sols. Le classement figurant à la matrice cadastrale n'a été retenu que comme indication mais non comme base du classement de l'aménagement.

En effet, 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 d'accès.

L'un des buts des travaux d'aménagement étant de supprimer les enclaves et servitudes après les opérations, toutes les parcelles doivent être desservies en principe par les chemins ; donc le classement des terrains ne peut pas 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 Intercommunale, lors de l'élaboration du projet devra en tenir compte, mais séparément de son classement.

Ainsi, pour la partie du périmètre d'aménagement concernée, la Commission a divisé le territoire à aménager en un certain nombre de zones d'égale valeur, groupant des parcelles ou fractions de parcelles représentant les mêmes qualités de productivité, caractérisant des classes.

GRILLE DE CLASSEMENT (hors zone forestière)

POUR LA NATURE DE CULTURE : TERRE

Chacune de ces classes étant caractérisées par une ou des parcelles « de référence » et ayant les critères suivants :

Classe et valeur	Critères et structures physiques	Parcelles témoins, Lieux-dits, Propriétaires
T 1 10000 pts 1 ha Rouge	Terre de groie profonde Ou Terre argilo-calcaire	Montlieu-la-Garde BD 149 Partie Nord «Peyruse » M. MENANTEAU Pascal Montlieu-la-Garde AK 274 «Le Bois » Mme LEGER Monique née CHAIGNEAU
T 2 8000 pts 1 ha 25 Bleu	Terre de groie légère	Montlieu-la-Garde BD 76 «Peyruse » Mme BEUNARD Florence née VIGNAUD
T 3 7000 pts 1 ha 43 Vert	Doucin argilo-limono sableux	Montlieu-la-Garde AZ 93 partie «Jipson Sud » M. et Mme BERNARD Didier
T 4 6000pts 1 ha 67 Jaune	Doucin léger (siliceux et sableux)	Montlieu-la-Garde AZ 41 partie «Le Terrier de Millon» M. GUILLON Fabrice Montlieu-la-Garde AK 563 partie «Mille Jeux » Mme LEGER Monique née CHAIGNEAU
T 5 4000pts 2 ha 50 Violet	Terre sablonneuse	Bedenac BP 280 partie «Linière » M. BEURCQ William Montlieu la Garde AT 112 « Le Pas des Echos » Mme MICHONNEAU Michelle
T 6 1500 pts 6ha67 Marron	Terrain boisé Ou Zone hydromorphe (bordure de ruisseau)	Montlieu-la-Garde AK 292 partie «Le Bois » M. CATELLA Philippe Montlieu la Garde BC 168 « Jipson Nord » M. et Mme BAUDET Michel Montlieu la Garde AK 232 partie « Le Bois » M. et Mme JAGOUX Claude
T 7 200 pts Gris	Terrain aménagé mais sans productivité agricole (bâti, voirie revêtue, carrière, emprise des pylônes EDF, servitude de passage, point d'eau)	Montlieu la Garde AK 645 « Le Bois » (servitude de passage) M. et Mme CHARRON Patrice Montlieu la Garde AM 218 partie « La Petite Métairie » M. et Mme CLEMENCEAU Robert (Ruine) Montlieu la Garde AT 288 partie « Bois de la Garde Sud » (servitude de passage) Mme MICHONNEAU Michelle

Nota :

Déclassement d'une classe des bordures boisées et des haies sur une largeur de 6 m : orientation Sud et Ouest ;
10 m : orientation Nord et Est

Les chemins enherbés, les bâtiments d'exploitation seront classés dans la même classe que celle des terres environnantes.

Déclassement d'une classe autour des supports EDF sur un rayon de 5m.

Déclassement d'une classe autour des pylônes sur une largeur de 10 m

POUR LA NATURE DE CULTURE : PRAIRIE PERMANENTE

Chacune de ces classes étant caractérisées par une ou des parcelles « de référence » et ayant les critères suivants :

Classe et valeur	Critères et structures physiques	Parcelles témoins, Lieux-dits, Propriétaires
P 1 8000 pts 1ha Hachure Rouge	Prairie permanente sur terrain argilo-calcaire	Montlieu-la-Garde AK 238 partie «Le Bois » M. et Mme JAGOUX Claude
P 2 6000pts 1 ha 33a Hachure Bleue	Prairie permanente facilement exploitable sur doucins Ou Prairie permanente de type prés bas	Montlieu-la-Garde AZ 80 «Jipson Sud » M. GUILLON Fabrice Montlieu-la-Garde AL 146 «Terrier de Ganvoit» M. et Mme MAURICE Michel
P 3 4000 pts 2 ha Hachure Verte	Prairie permanente sur doucin léger Ou Prairie permanente sur terrain sablonneux	Montlieu-la-Garde AK 382 partie «Chez Bonnet» M. et Mme FOUCHEREAU Christian Montlieu-la-Garde AN 122 partie «Pièce de Guérin » Mme BAUDOUIN Hélène
P 4 1500 pts 5ha33a Hachure Jaune	Prairie permanente humide	Montlieu la Garde AN 134 « Pièce de Guérin » Mme BAUDOUIN Hélène
P 5 200 pts 40ha Hachure Violette	Prairie aménagée mais sans productivité (emprise des pylônes EDF, servitude de passage, point d'eau)	Montlieu la Garde AK 557 « Le Briolais » Mme BARBIN Nathalie

Nota :

Il n'est pas prévu de déclassement pour les bordures boisées et les haies

Les chemins enherbés, les bâtiments d'exploitation seront classés dans la même classe que celle des prairies environnantes.

Déclassement d'une classe autour des supports EDF sur un rayon de 5m.

Déclassement d'une classe autour des pylônes sur une largeur de 10 m

POUR LA NATURE DE CULTURE : VIGNE

Classe et valeur	Critères et structures physiques	Parcelles témoins, Lieux-dits, Propriétaires
V 1 10000 pts 1 ha Croisillon Rouge	Terre plantée en vigne	Montlieu la Garde AT 288 partie « Bois de la Garde Sud » Mme MICHONNEAU Michelle

REPRESENTATION SUR LES PLANS

ZONE FORESTIERE

Les différentes classes sont indiquées dans chaque parcelle ou partie de parcelle sur les plans par **un symbole et une teinte** :

SF 1	petit rond rouge
SF 2	petit rond bleu
SF 3	petit rond vert
SF 4	petit rond jaune
SF 5	petit rond violet
SF 6	petit rond marron
SF 7	petit rond gris

LES AUTRES NATURES DE CULTURE (hors zone forestière)

Terre

Les différentes classes sont indiquées dans chaque parcelle ou partie de parcelle sur les plans par **une teinte**

T 1	rouge
T 2	bleu clair
T 3	vert
T 4	jaune
T 5	violet
T 6	marron
T 7	gris clair

Prairie permanente

Les différentes classes sont indiquées dans chaque parcelle ou partie de parcelle sur les plans par **un symbole et une teinte**

P 1	hachure rouge
P 2	hachure bleue
P 3	hachure verte
P 4	hachure jaune

Vigne

La classe est indiquée dans chaque parcelle ou partie de parcelle sur les plans par **un symbole et une teinte**

Il n'y a qu'une seule classe, la commission ayant décidé que les vignes seraient réattribuées, sauf accord exprès, aux propriétaires

V 1	croissillon rouge
-----	-------------------

VALEUR – ESTIMATION DE LA PRODUCTIVITE DES SOLS

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 2ème classe pourrait-on échanger contre un hectare de 1ère classe ? Cette surface fixée, un simple calcul a donné la valeur à l'hectare de la deuxième classe. La même opération a été successivement effectuée entre la troisième classe et la deuxième classe, la quatrième et la troisième, etc...

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

ZONE FORESTIERE (Nombre de points pour 1ha)

	Echelle de comparaison	
SF1	1670 points	1,00ha
SF2	1500 points	1,11ha
SF3	1300 points	1,28ha
SF4	1150 points	1,45ha
SF5	1000 points	1,67ha
SF6	300 points	5,57ha
SF7	200 points	8,35ha

LES AUTRES NATURES DE CULTURE (hors zone forestière) (Nombre de points pour 1ha)

Terre			Prairie permanente		
	Echelle de comparaison			Echelle de comparaison	
T 1	10000 points	1,00ha	P1	8000 points	1,00ha
T 2	8000 points	1,25ha	P2	6000 points	1,33ha
T 3	7000 points	1,43ha	P3	4000 points	2,00ha
T 4	6000 points	1,67ha	P4	1500 points	5,33ha
T 5	4000 points	2,50ha	P5	200 points	ns
T 6	1500 points	6,67ha			
T 7	200 points	ns			

Vigne	
V 1	10000 points

Le Président de la Commission
Intercommunale d'Aménagement Foncier

La Secrétaire de la CIAF

