

MEMOIRE EXPLICATIF DU CLASSEMENT DES TERRES

OBJET

Le présent mémoire a trait aux opérations de classement et d'évaluation des parcelles devant faire l'objet d'un aménagement foncier agricole et forestier sur les communes de DOMPIERRE SUR MER et PERIGNY.

Cet aménagement foncier agricole et forestier a été ordonné par un arrêté du Président du Conseil Départemental de La Charente Maritime du 11 Avril 2017 et un arrêté modificatif du 30 Janvier 2018.

SUPERFICIE

Le périmètre d'aménagement foncier couvre une superficie cadastrale de 413^{ha}20^a13^{ca}, répartie de la manière suivante :

- DOMPIERRE SUR MER : 270^{ha}31^a32^{ca}
- PERIGNY : 142^{ha}88^a81^{ca}

Le périmètre regroupe au total 213 parcelles cadastrales.

PROPRIETAIRES

L'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre d'aménagement foncier intéresse 258 propriétaires répartis en 116 comptes.

CLASSEMENT DES TERRES

Ces opérations ont pour but d'établir la valeur de productivité réelle des apports de chaque propriétaire et permettre ainsi la comparaison des terrains échangés lors de l'élaboration du nouveau parcellaire.

A noter que le classement ainsi réalisé, tient compte uniquement de la valeur productive des sols et, est donc différent du classement figurant à la matrice cadastrale. En effet, ce dernier, dont le but est de servir de base à l'impôt foncier, repose sur la valeur locative des terres dont les principales considérations sont les suivantes :

- facilité d'accès
- facilité d'exploitation
- éloignement du centre d'exploitation
- valeur de productivité

Le projet de classement, approuvé par la CIAF le 01 Février 2018, a été réalisé en plusieurs étapes avec des travaux confectionnés par la CIAF et la Sous-Commission composées de membres propriétaires et exploitants.

Sur le périmètre, la commission intercommunale s'est attachée à respecter les termes de l'article L123.4 du code rural et de la pêche maritime.

Celui-ci précise que l'AFAF a pour objet d'attribuer à chaque propriétaire, dans chacune des natures de culture, une superficie équivalente en valeur de productivité à celles des terres qu'il possède dans le périmètre d'AFAF.

1. Natures de culture

Celles-ci sont déterminées en fonction de la vocation naturelle du sol.

Cette détermination est importante car elle permet d'assurer l'équilibre du compte de chaque propriétaire par nature de culture.

Ainsi par nature de culture, le compte de propriété doit être équilibré à +/- 20% près en valeur, sauf par dérogation si la surface d'une nature de culture est inférieure à 80 ares.

A noter que cette dérogation n'est pas applicable si un propriétaire possède une seule nature de culture.

A l'exception des éventuels besoins pour les ouvrages collectifs, le compte de propriété doit retrouver la même valeur de productivité à +/- 1% près et une surface totale équivalente à +/- 10% près.

Sur proposition de la Sous-Commission, la CIAF a décidé de retenir, 2 natures de culture :

- TERRE
- BOIS

2. Classes par nature de culture

Le nombre de classes varie selon les différentes qualités du sol à l'intérieur de chaque nature de culture.

Afin de tenir compte de ces diversités et permettre un classement cohérent, la commission a décidé de retenir :

- 4 classes pour les Terres
- 1 classe pour les Bois

A. TERRES

T1	Terres de groie ou terres de varenne
T2	Terres de groie peu profondes avec cailloux
T3	Terres inondables
T4	Terres inexploitable et non productives d'un point de vue agricole (bâti et ses dépendances, rues, chemins, carrières, blockhaus, pylône EDF...)

B. BOIS

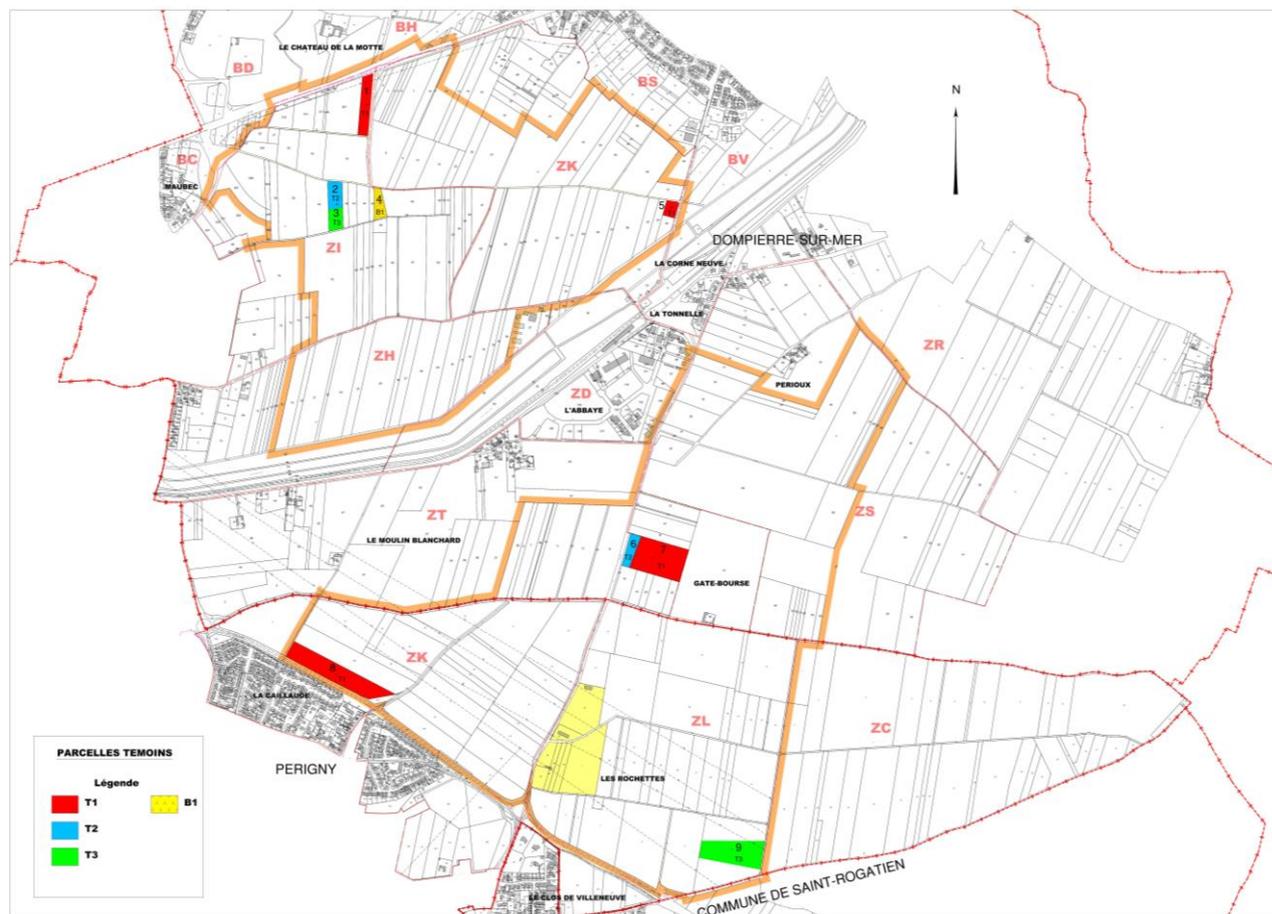
B1	Bois : Tous type de bois
-----------	--------------------------

3. Parcelles témoins

Pour permettre de classer tout le territoire, des parcelles références appelées "parcelles témoins" ont été choisies sur le périmètre d'AFAF.

Ces parcelles ou parties de parcelles doivent être relativement homogènes et représenter une bonne couverture géographique du périmètre.

9 parcelles témoins ont été choisies sur tout le périmètre correspondant aux classes T1 à T3 et B1. Ces parcelles témoins ont fait l'objet d'une visite sur le terrain par la Sous-Commission avec un sondage afin de s'assurer de la cohérence à l'échelle du territoire aménagé.



PARCELLES TMOINS COMMUNES DE DOMPIERRE SUR MER ET PERIGNY

N°	Classe	Commune	Section	N°	Surface	Lieu dit	Propriétaire	Exploitant
1	T1	DOMPIERRE/MER	ZI	16	01 02 00	LES SAUZEUX OUEST	Mme BOUVET Françoise	GIRAUD Francis
2	T2	DOMPIERRE/MER	ZI	41p	00 63 90	FIEF DU BILLOT	JOSSENCY Patrick	JOSSENCY Patrick
3	T3	DOMPIERRE/MER	ZI	41p	00 49 70	FIEF DU BILLOT	JOSSENCY Patrick	JOSSENCY Patrick
4	B1	DOMPIERRE/MER	ZI	47	00 50 00	FIEF DE BASOGE	Mr TOUCHE Jean	Néant
5	T1	DOMPIERRE/MER	ZK	52	00 31 70	FIEF DE LA GARENNE	Cts DESSEVRE	DESSEVRE Michel
6	T2	DOMPIERRE/MER	ZT	17p	00 51 37	GATE BOURSE	Cts ORGERON	ORGERON Patrick
7	T1	DOMPIERRE/MER	ZT	17p	02 77 13	GATE BOURSE	Cts ORGERON	ORGERON Patrick
8	T1	PERIGNY	ZK	616	02 94 86	LA CAILLAUDE	Mme SIMONNEAU Ginette	SIMONNEAU Jacques
9	T3	PERIGNY	ZL	12	06 64 07	BAS DU FIEF DE REZ	Cté DARONDEAU Jean-Pierre	DARONDEAU Jean-Pierre

4. Classement des sols sur tout le périmètre

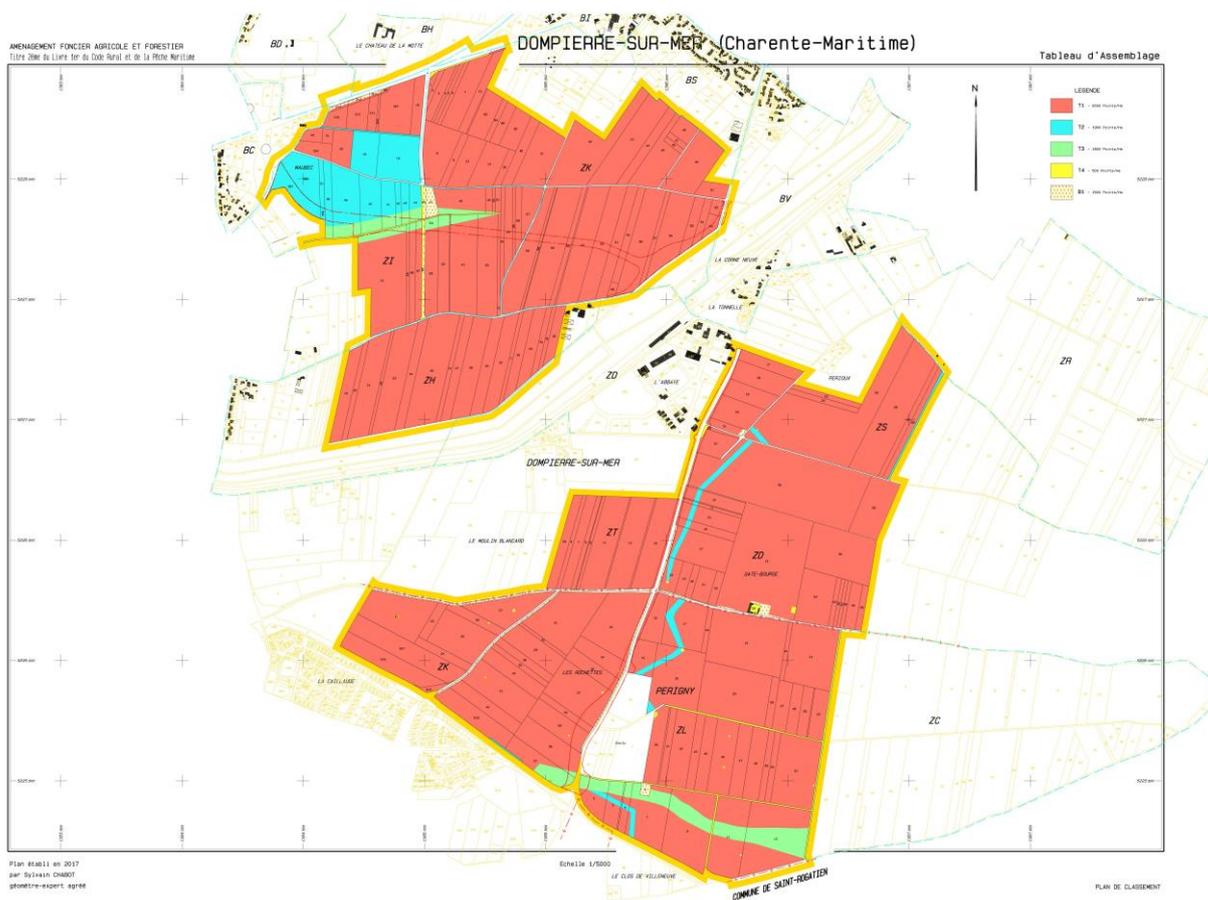
Le classement sur le reste du territoire, s'est ensuite réalisé en classant chaque parcelle ou portion de parcelle par comparaison avec les témoins les plus proches.

Ce travail, réalisé sur la période de Décembre 2017 à Janvier 2018 en concertation avec la Sous-Commission, a été reporté sur les plans cadastraux avec une couleur pour chaque classe.

Le résultat de ce classement, laisse apparaitre les résultats suivants :

			% de la nature de culture	% du Périmètre
CLASSEMENT TERRE		409 31 25		99,06%
Terre 1	T1	374 94 16	91,60%	
Terre 2	T2	20 11 83	4,92%	
Terre 3	T3	11 41 34	2,79%	
Terre 4	T4	2 83 92	0,69%	
			% de la nature de culture	% du Périmètre
CLASSEMENT BOIS		3 88 88		0,94%
Bois 1	B1	3 88 88	100,00%	

Les plans teintés au 1/2000^{ème} proposés à la consultation publique font état de ce classement.



5. Valeur - Estimation

En fixant une valeur à l'hectare de la classe la plus élevée (2000 points), la commission intercommunale a défini la valeur à l'hectare des autres classes.

La base de cette estimation a été faite sur le principe suivant :

Pour obtenir l'équivalent de 1 ha de 1^{ère} classe, quelle superficie de 2^{ème} classe peut-on échanger ?

Cette surface étant déterminée, un simple calcul donne la valeur à l'hectare.

Cette même opération, renouvelée entre la 2^{ème} et 3^{ème} classe et ainsi de suite, donne les valeurs suivantes :

TERRES	1ère classe	:	2000	points soit	1 ha 00 a 00 ca	de 1ère classe
	2ème classe	:	1900	points soit	95 a 00 ca	de 1ère classe
	3ème classe	:	1800	points soit	90 a 00 ca	de 1ère classe
	4ème classe	:	500	points soit	25 a 00 ca	de 1ère classe
BOIS	1ère classe	:	500	points soit	1 ha 00 a 00 ca	de 1ère classe

Ces données sont résumées dans les tableaux d'équivalence ci-joints.

TERRES	T1	T2	T3	T4
Pour 1 ha de T1,on échangerait	1,0000	1,0526	1,1111	4,0000
Pour 1 ha de T2,on échangerait	0,9500	1,0000	1,0556	3,8000
Pour 1 ha de T3,on échangerait	0,9000	0,9474	1,0000	3,6000
Pour 1 ha de T4,on échangerait	0,2500	0,2632	0,2778	1,0000

BOIS	B1
Pour 1 ha de B1,on échangerait	1,0000

DOMPIERRE SUR MER, le 1^{er} Février 2018

Sylvain CHABOT
Géomètre Expert Agréé

Le Président de la CIAF
Francis RASSAT

Le secrétaire de la CIAF
Muriel TANGUY