

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 la commune de MIRAMBEAU consécutivement au contournement routier de Mirambeau.

Cet aménagement foncier agricole et forestier a été ordonné par un arrêté du Président du Conseil Départemental de LA CHARENTE MARITIME du 23 juin 2021.

SUPERFICIE

Le périmètre d'aménagement foncier avec inclusion d'emprise (L123-24 du code rural) couvre une superficie cadastrale de 582^{ha}59^a28^{ca}.

Le périmètre regroupe au total : 568 parcelles cadastrales.

PROPRIETAIRES

L'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre d'aménagement foncier intéresse 204 propriétaires (182 ayants droit) répartis en 152 comptes, dont selon les données cadastrales :

- 97 seraient des Biens Propres
- 22 seraient des Biens de Communauté
- 33 seraient des Biens Indivis ou du démembrement de propriété avec Nu-Propriétaire et Usufruitier

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
- taille et forme des parcelles
- éloignement du centre d'exploitation
- valeur de productivité

Le projet de classement, approuvé par la CCAF le 8 février 2022, a été réalisé en plusieurs étapes avec des travaux confectionnés par la CCAF et la Sous-Commission composées de membres propriétaires et exploitants.

Sur le périmètre, la commission communale 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'AFAFE a pour objet d'attribuer à chaque propriétaire, dans chacune des natures de culture, une superficie équivalente en valeur de productivité à celle des terres qu'il possède dans le périmètre d'AFAFE.

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 CCAF a décidé de retenir, 4 natures de culture :

- TERRE
- PRE
- BOIS
- VIGNE

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 :

- 8 classes pour les Terres
- 5 classes pour les Prés
- 3 classes pour les Bois
- 4 classes pour les Vignes

A. TERRES

T1	Terres de champagnes, sols sur craies, terres saines, faciles à travailler, terres à très bon potentiel. Excellent ressuyage 2 à 3 jours maxi.
T2	Terres de petites champagnes sur calcaire ou sols limono-argileux "Doucins argileux". Terres saines, faciles à travailler à bon potentiel .Ressuyage inférieur à 1 semaine.
T3	Terres argileuses avec cailloux. Apport de gypse pour améliorer la structure argileuse. Ressuyage 1 à 2 semaines.
T4	Terres limono-sableuse et battante ou terres humides. Temps de ressuyage supérieur à 2 semaines.
T5	Terres sablonneuses avec cailloux. Terres séchantes et usantes. Terres battantes à potentiel plus faible selon météo
T6	Terres très humides et sans profondeur. Terres limite labourables à très faible potentiel.
T7	Coteaux exploités. Terre sèche sans profondeur ou très humide. Non labourable.
T8	Terres inexploitable et non productives d'un point de vue agricole (bâti et ses dépendances-rues-chemins-carrière...)

B. PRES

P1	Pré sain avec terre profonde et franche, pré de type "bord de rivière"
P2	Pré sain avec terre moins profonde ou pré précoce mais séchant sans herbe l'été.
P3	Pré humide et marécageux avec un peu de joncs.
P4	Pré très humide sans valeur avec joncs et broussailles ou pré sec sur coteaux et rochers.
P5	Etang, mares, fossés

C. BOIS

B1	Bois de travail : futaie, peupliers, châtaigniers, acacias
B2	Bois de chauffage
B3	Taillis friches

D. VIGNES

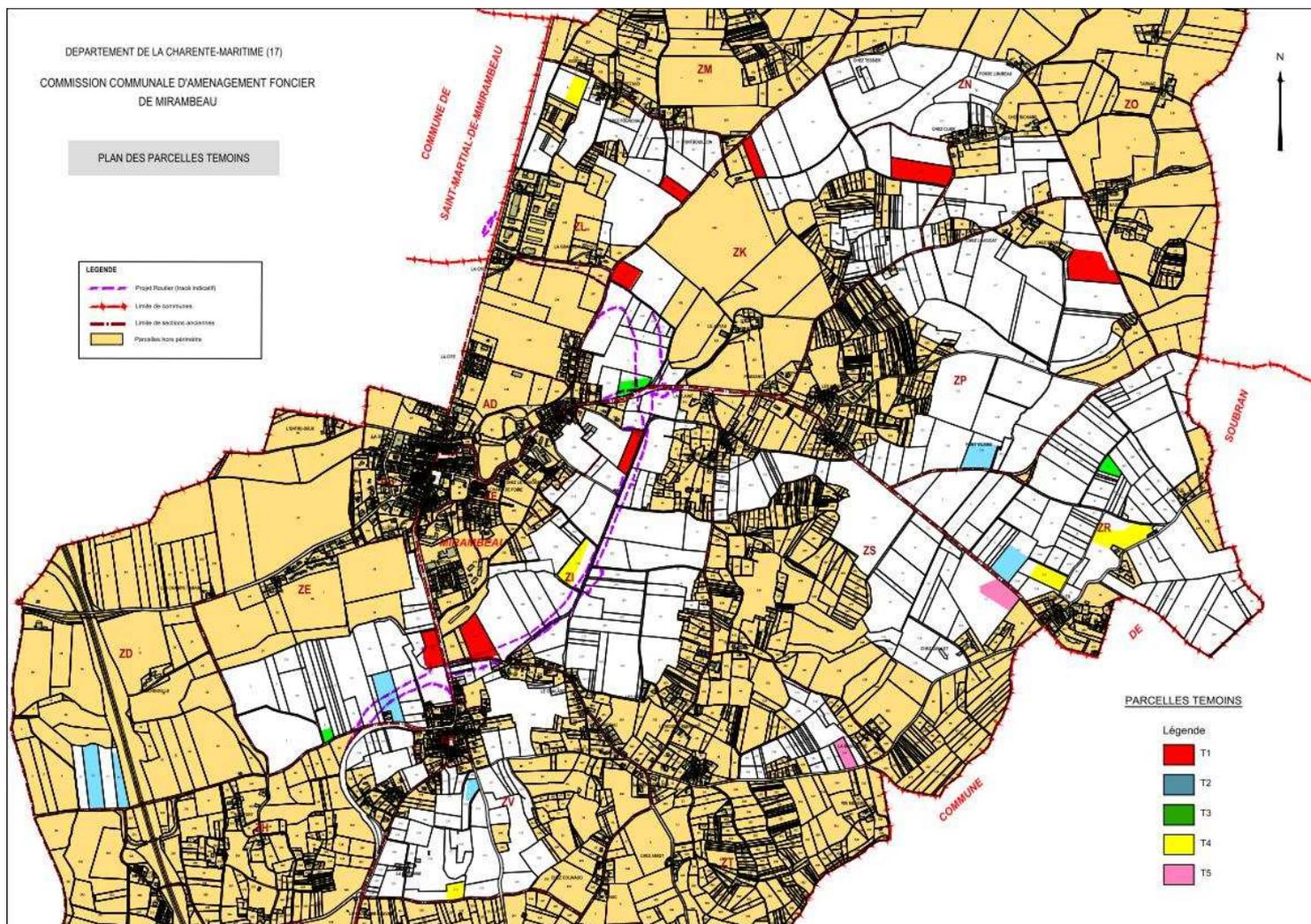
V1	Sol drainant - peu profond - légère pente - pas trop fertile - bonne situation topographique
V2	Terre plus argileuse - peu profonde - légère pente
V3	Terre plus humide - moins bien exposée - moins de pente - plus difficile à travailler - plus fertile
V4	Terre plus profonde - très humide - sans pente - terre froide

3. Parcelles témoins

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

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

24 parcelles témoins ont été choisies sur tout le périmètre correspondant aux classes T1 à T5. 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 TEMOINS COMMUNE DE MIRAMBEAU

<i>Classe</i>	<i>Commune</i>	<i>Section</i>	<i>N°</i>	<i>Surface</i>	<i>Lieu dit</i>	<i>Propriétaire</i>	<i>Exploitant</i>
T1	MIRAMBEAU	ZE	46p	01 19 17	LES DAROCS	DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME	<i>Précaire</i>
T1	MIRAMBEAU	ZI	278	00 96 00	LES PENTES	PAGA Jean-Marie	<i>PAGA Jean-Marie EARL BOUCHEVEILLE</i>
T1	MIRAMBEAU	ZI	337p	01 96 68	LES CHAMPS DU PUY	PAGA Jean-Marie	<i>PAGA Jean-Marie EARL BOUCHEVEILLE</i>
T1	MIRAMBEAU	ZK	46	00 85 60	LA CHAMPAGNE	SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET	<i>Précaire</i>
T1	MIRAMBEAU	ZK	61	02 51 20	L ETILLE	Cté MARCHAND Bernard	<i>MARCHAND MURIEL</i>
T1	MIRAMBEAU	ZK	41p	01 02 14	LE JOYAU	GFA DU DOMAINE DU JOYAU	<i>COLLAS Christophe</i>
T1	MIRAMBEAU	ZL	95p	00 78 67	L ECHANTILLONNE	TURCOT Yann NP. par Mme TURCOT née LANCOU Danielle US.	<i>CAZULET Stephane</i>
T1	MIRAMBEAU	ZP	396p	02 58 32	CHEZ BRANCHUT	Cté MARCHAND Bernard	<i>MARCHAND MURIEL</i>
T2	MIRAMBEAU	ZD	55	02 09 00	PRES DE BOUCHEVEILLE	CHAUCHET Fabrice	<i>CHAUCHET Fabrice</i>
T2	MIRAMBEAU	ZD	80p	01 08 30	PRES DE BOUCHEVEILLE	GFA DU DOMAINE DU JOYAU	<i>COLLAS Christophe</i>
T2	MIRAMBEAU	ZE	53	01 87 00	LES DAROCS	SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET	<i>Précaire</i>
T2	MIRAMBEAU	ZP	220p	01 48 72	SEDAT	SARRASIN André	<i>TERROCHAIRE Raphaël</i>
T2	MIRAMBEAU	ZR	12p	01 48 40	GRAND CHAMPS	QUESSON Bernard	<i>ROZE CHRISTOPHE GAEC BEL AIR</i>
T2	MIRAMBEAU	ZV	155p	00 38 36	LA VERGNE	Cté ROZE Christophe	<i>ROZE CHRISTOPHE GAEC BEL AIR</i>
T3	MIRAMBEAU	ZE	8p	00 25 33	LES FRINGANTES	PAGA Jean-Marie	<i>PAGA Jean-Marie EARL BOUCHEVEILLE</i>
T3	MIRAMBEAU	ZK	183p	00 75 26	LA PLANTE DES CHAMPS	Mme DUPONT Thierry née DUMON Carole NP. par DUMON Léo US.	<i>PAGA Jean-Marie EARL BOUCHEVEILLE</i>
T3	MIRAMBEAU	ZR	36	00 55 30	AUX GROIES	DU FIEF DE LA CROIX	<i>AGAT ALEXANDRE</i>
T4	MIRAMBEAU	ZI	270p	01 06 44	LE JONCARD	PAGA Jean-Marie	<i>PAGA Jean-Marie EARL BOUCHEVEILLE</i>
T4	MIRAMBEAU	ZL	81p	00 87 71	PIFFETAUD SUD	TURCOT Yann NP. par Mme TURCOT née LANCOU Danielle US.	<i>CAZULET Stephane</i>
T4	MIRAMBEAU	ZR	161p	01 12 48	BROUTECHENE	Mme GUEDON Isabelle et Cts	<i>ROZE CHRISTOPHE GAEC BEL AIR</i>
T4	MIRAMBEAU	ZR	172p	02 02 28	CHAMP DU ROI	QUESSON Bernard	<i>ROZE CHRISTOPHE GAEC BEL AIR</i>
T4	MIRAMBEAU	ZV	127p	00 60 19	LA GARENNE	Cté CHAUCHET Raymond	<i>CHAUCHET Fabrice</i>
T5	MIRAMBEAU	ZS	61p	01 97 99	LES CHAMPS DE QUILLET	QUESSON Gilbert époux de AUDEBERT Danielle	<i>ROZE CHRISTOPHE GAEC BEL AIR</i>
T5	MIRAMBEAU	ZT	169	00 79 30	CHAMPS DE LA BOUCRIE	Cté ARRIVE Guy	<i>GAEC de chez MAINGUENAUD ARRIVE-ESPIOT</i>

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 d'octobre à décembre 2021 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 :

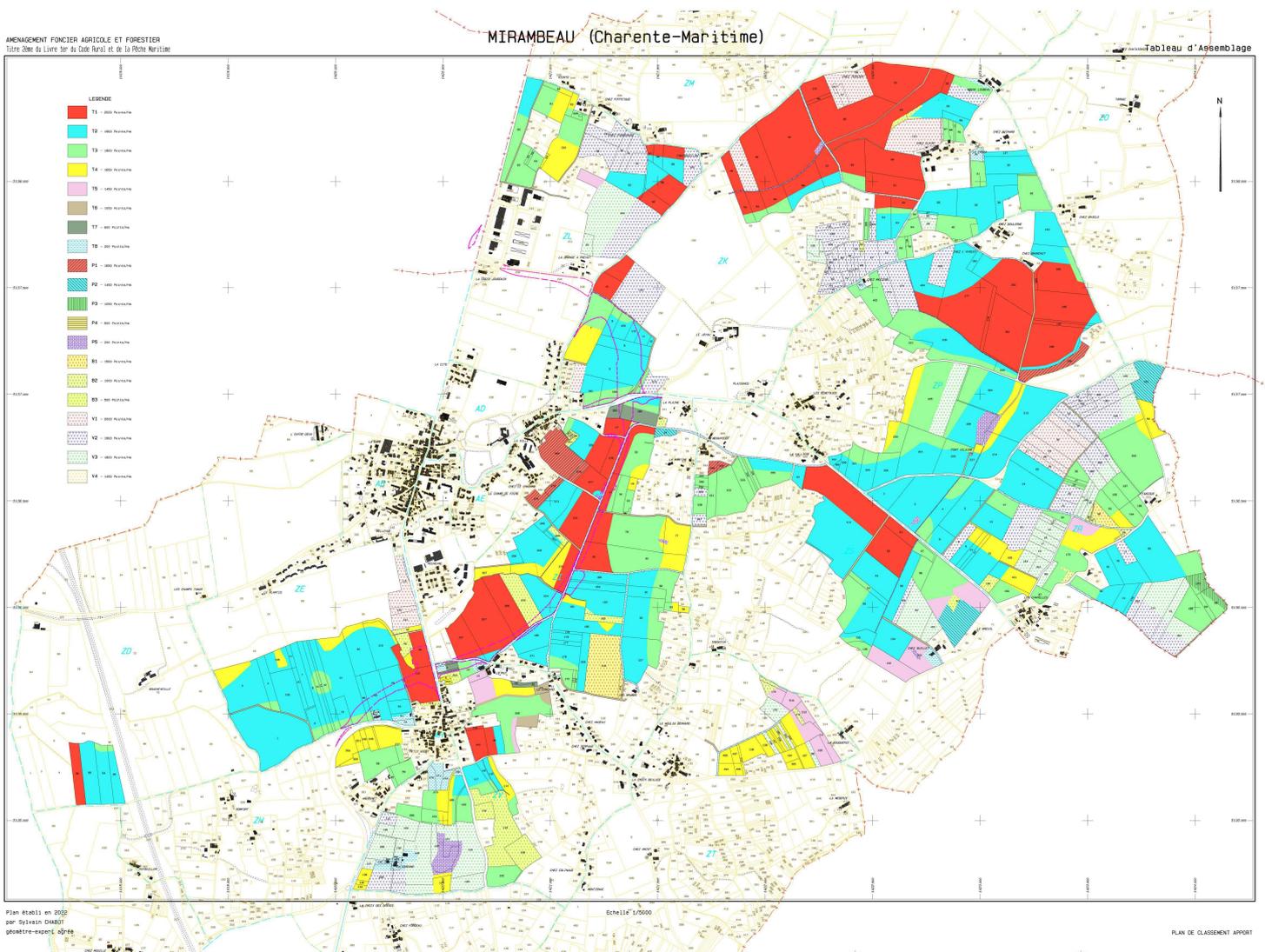
			% de la nature de culture	% du Périmètre
CLASSEMENT TERRE			448 71 23	77,02%
Terre 1	T1	108 11 59	24,09%	
Terre 2	T2	170 93 32	38,09%	
Terre 3	T3	101 44 68	22,61%	
Terre 4	T4	38 95 20	8,68%	
Terre 5	T5	11 64 45	2,60%	
Terre 6	T6	5 88 16	1,31%	
Terre 7	T7	2 12 94	0,47%	
Terre 8	T8	9 60 89	2,14%	

			% de la nature de culture	% du Périmètre
CLASSEMENT PRE			15 22 51	2,61%
Pré 1	P1	5 68 01	37,31%	
Pré 2	P2	4 51 03	29,62%	
Pré 3	P3	1 04 35	6,85%	
Pré 4	P4	00 00	0,00%	
Pré 5	P5	3 99 12	26,21%	

			% de la nature de culture	% du Périmètre
CLASSEMENT BOIS			18 25 54	3,13%
Bois 1	B1	5 33 45	29,22%	
Bois 2	B2	1 46 00	8,00%	
Bois 3	B3	11 46 09	62,78%	

			% de la nature de culture	% du Périmètre
CLASSEMENT VIGNE			100 40 00	17,23%
Vigne 1	V1	16 64 60	16,58%	
Vigne 2	V2	45 95 88	45,78%	
Vigne 3	V3	37 79 52	37,64%	
Vigne 4	V4	00 00	0,00%	

Les plans teintés au 1/2000^{ème} proposés à la consultation publique feront état de ce classement, tel qu'il est reporté sur le périmètre global ci-dessous.



5. Valeur - Estimation

En fixant une valeur à l'hectare de la classe la plus élevée (2000 points), la commission communale 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	:	1650	points soit	82 a 50 ca	de 1ère classe
	5ème classe	:	1450	points soit	72 a 50 ca	de 1ère classe
	6ème classe	:	1050	points soit	52 a 50 ca	de 1ère classe
	7ème classe	:	600	points soit	30 a 00 ca	de 1ère classe
	8ème classe	:	200	points soit	10 a 00 ca	de 1ère classe
PRES	1ère classe	:	1650	points soit	1 ha 00 a 00 ca	de 1ère classe
	2ème classe	:	1450	points soit	87 a 88 ca	de 1ère classe
	3ème classe	:	1050	points soit	63 a 64 ca	de 1ère classe
	4ème classe	:	600	points soit	36 a 36 ca	de 1ère classe
	5ème classe	:	200	points soit	12 a 12 ca	de 1ère classe
BOIS	1ère classe	:	1500	points soit	1 ha 00 a 00 ca	de 1ère classe
	2ème classe	:	1000	points soit	66 a 67 ca	de 1ère classe
	3ème classe	:	500	points soit	33 a 33 ca	de 1ère classe
VIGNES	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	:	1450	points soit	72 a 50 ca	de 1ère classe

Ces données sont résumées dans le tableau d'équivalence ci-joint.

TABLEAU D'EQUIVALENCE CLASSEMENT

TERRES	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
Pour 1 ha de T1, on échangerait	1,0000	1,0526	1,1111	1,2121	1,3793	1,9048	3,3333	10,0000
Pour 1 ha de T2, on échangerait	0,9500	1,0000	1,0556	1,1515	1,3103	1,8095	3,1667	9,5000
Pour 1 ha de T3, on échangerait	0,9000	0,9474	1,0000	1,0909	1,2414	1,7143	3,0000	9,0000
Pour 1 ha de T4, on échangerait	0,8250	0,8684	0,9167	1,0000	1,1379	1,5714	2,7500	8,2500
Pour 1 ha de T5, on échangerait	0,7250	0,7632	0,8056	0,8788	1,0000	1,3810	2,4167	7,2500
Pour 1 ha de T6, on échangerait	0,5250	0,5526	0,5833	0,6364	0,7241	1,0000	1,7500	5,2500
Pour 1 ha de T7, on échangerait	0,3000	0,3158	0,3333	0,3636	0,4138	0,5714	1,0000	3,0000
Pour 1 ha de T8, on échangerait	0,1000	0,1053	0,1111	0,1212	0,1379	0,1905	0,3333	1,0000

PRES	P1	P2	P3	P4	P5
Pour 1 ha de P1, on échangerait	1,0000	1,1379	1,5714	2,7500	8,2500
Pour 1 ha de P2, on échangerait	0,8788	1,0000	1,3810	2,4167	7,2500
Pour 1 ha de P3, on échangerait	0,6364	0,7241	1,0000	1,7500	5,2500
Pour 1 ha de P4, on échangerait	0,3636	0,4138	0,5714	1,0000	3,0000
Pour 1 ha de P5, on échangerait	0,1212	0,1379	0,1905	0,3333	1,0000

BOIS	B1	B2	B3
Pour 1 ha de B1, on échangerait	1,0000	1,5000	3,0000
Pour 1 ha de B2, on échangerait	0,6667	1,0000	2,0000
Pour 1 ha de B3, on échangerait	0,3333	0,5000	1,0000

VIGNES	V1	V2	V3	V4
Pour 1 ha de V1, on échangerait	1,0000	1,0526	1,1111	1,3793
Pour 1 ha de V2, on échangerait	0,9500	1,0000	1,0556	1,3103
Pour 1 ha de V3, on échangerait	0,9000	0,9474	1,0000	1,2414
Pour 1 ha de V4, on échangerait	0,7250	0,7632	0,8056	1,0000

A MIRAMBEAU, le 8 Février 2022

Sylvain CHABOT
Géomètre Expert Agréé