

DEPARTEMENT DE L'AUBE

**CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE
L'AUBE**

Aménagement Foncier Agricole et
Forestier et Environnemental de
AVANT LES MARCILLY

**CONSULTATION des propriétaires
sur la reconnaissance, le classement et l'évaluation des propriétés comprises dans le
périmètre**

MEMOIRE EXPLICATIF DU CLASSEMENT

Consultation du 15 septembre 2020 au 15 octobre 2020

Sur proposition de la Sous-Commission Communale, la Commission communale d'Aménagement Foncier a opéré au classement et à l'estimation des parcelles soumises aux travaux d'aménagement foncier à l'intérieur du périmètre ordonné par délibération du Conseil départemental, en date du 1^{er} avril 2019.

L'article L123-4 du Code Rural spécifie que l'Aménagement Foncier a pour objet d'attribuer à chaque propriétaire, dans chacune des catégories de terrain, une superficie globale équivalente en valeur de productivité à celle des terrains qu'il possède dans le périmètre soumis à l'Aménagement Foncier.

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 foncier.

Ce but a été atteint en répertoriant les différents types de sols présent dans le périmètre des opérations en nature de sol, puis par catégories en groupant en un certain nombre de classes de valeur connue les parcelles du périmètre intéressé et en considérant chacune des classes comme valeur de comparaison dans la recherche de l'établissement de l'équivalence de valeur.

Le classement des sols a été validé par la Commission Communale du 1/07/2020, il est issu des propositions de la sous-commission communale lors des réunions de travail des :

- 8/10/2019 : définition des natures de culture et des parcelles étalon, puis traçage des zones d'égales valeur,
- 4/12/2019 : suite des travaux de traçage des zones d'égales valeur
- 7/02/2019 : suite des travaux de traçage des zones d'égales valeur
- Janvier à Mars 2020 : travaux sur terrain pour affiner le classement pour les terres agricoles e prise en compte des photos aériennes prises par drone
- 1/07/2019 : Présentation du classement des sols et approbation du classement par CCAF.

Le classement des sols a été établi à partir des informations fournies par les propriétaires et exploitants, des reconnaissances sur le terrain, de l'étude des photographies aériennes issues des relevés par drone lors de l'hiver 2019-2020 et de la carte géologique.

En revanche, le classement figurant à la matrice cadastrale n'a pas été retenu comme base du classement de l'aménagement foncier.

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

L'un des buts des travaux d'aménagement foncier étant de supprimer les enclaves et servitudes pendant les opérations ; toutes les parcelles doivent être desservies en principe par des chemins ; donc, le classement de l'aménagement foncier ne peut retenir les critères liés à la position par rapport aux anciens chemins.

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

La Commission communale d'Aménagement Foncier 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 ; chacune de ces classes étant caractérisée par au moins une parcelle type, dite parcelle étalon.

Au vu de l'occupation des sols rencontrée sur le périmètre de l'Aménagement Foncier, la Communale propose de retenir deux natures de classe :

▪ **Terres et Bois**

Pour les bois, il n'y aura aussi qu'une seule classe, ces derniers sont constitués de peuplements équivalents.

Toutes les autres occupations des sols seront classées en nature de Terre.

Pour les terres, il est proposé de subdiviser les catégories de terre en 3 type de sols :

- les sols à dominance de limon notés sans suffixe (exemple T5)
- les sols à dominance de craie notés avec le suffixe B (exemple T5**B**) et une trame avec des ronds
- les sols à dominance d'argile notés avec le suffixe A (exemple T5**A**) et une trame avec des tirets
- les sols non cultivables (Routes, ruisseaux, aires de stockage, etc.) notés sans suffixe T10

L'application de cette subdivision entraîne pour les terres un total de 15 catégories réparties de :

- Terre 1, Terre 2, Terre 4 et Terre 5 pour les terres limoneuses,
- Terre 1B, Terre 3B, Terre 5B, Terre 7B, Terre 8B et Terre 9B pour les terres à dominance de craie,
- Terre 3A, Terre 5A, Terre 6A et Terre 8A pour les terres à dominance d'argile,
- Terre 10 pour les non-valeurs (Routes, ruisseaux, aires de stockage, etc.)

Parcelles en nature de terre :

1^{ère} CLASSE :

Nature :

Terres limoneuses

Parcelle étalon :

- Parcelle **ZW n° 36 en totalité**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **Clégeois** »

1^{ère} CLASSE - B :

Nature :

Terres blanches à fonds crayeux

- Parcelle **ZC n° 3 Partie**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **Le Haut du Paraclet** »

2^{ème} CLASSE :

Nature :

Terres argilo-limoneuses humides et/ou hétérogènes (présence d'un peu d'argile et/ou de petits cailloux).

Parcelles étalons :

- Parcelle **ZA n° 46 en totalité**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **L'Ormelin** »
- Parcelle **ZN n° 94 partie**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **Le Fond de Gloria** »

3^{ème} CLASSE - B :

Nature :

Terres blanches à fonds crayeux faiblement caillouteuses

Parcelle étalon :

- Parcelle **ZP n° 19 en totalité**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **Les Chaillots** »

3^{ème} CLASSE - A :

Nature :

Terres argileuses

Parcelle étalon :

- Parcelle **ZR n° 2 partie**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **Les Tremblets** »,

4^{ème} CLASSE :

Nature :

Terres limoneuses faiblement argileuses et faiblement caillouteuses

Parcelle étalon :

- Parcelle **ZH n° 44 en totalité**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **La Pièce des Clauseaux** »,
- Parcelle **ZM n° 4 en totalité**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **Le Noizat** »

5^{ème} CLASSE :

Nature :

Terres limoneuses argileuses et caillouteuses

Parcelles étalons :

- Parcelle **ZE n° 33 partie**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **Le Queuchat** »

5^{ème} CLASSE - B :

Nature :

Terres blanches peu profondes

Parcelles étalons :

- Parcelle **ZM n° 90 en totalité**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **Le Chemin des Charbonniers** »

5^{ème} CLASSE - A :

Nature :

Terres argileuses et faiblement caillouteuses

Parcelles étalons :

- Parcelle **F n° 445 en totalité**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **La Couperie** »

6^{ème} CLASSE - A :

Nature :

Terres argileuses et caillouteuses

Parcelles étalons :

- Parcelle **B n° 172 partie**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **Le Fond de Ferreux** »
- Parcelle **F n° 392 en totalité**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **La Couperie** »

7^{ème} CLASSE - B :

Nature :

Terres blanches peu profondes caillouteuses

Parcelle étalon :

- Parcelle **F n° 591 en totalité**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **Le Paroy** », »

8^{ème} CLASSE - B :

Nature :

Terres blanches peu profondes caillouteuses sur du Tuf

Parcelle étalon :

- Parcelle **E n° 749 partie**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **Le Canton Ruineux** »

8^{ème} CLASSE - A :

Nature :

Terres colorées (argile + calcaire superficiel)

Parcelle étalon :

- Parcelle **F n° 428 partie**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **La Couperie** », »

9^{ème} CLASSE - B :

Nature :

Terres blanches dans ravines

Parcelle étalon :

- Parcelle **F n° 489 partie**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **Désert de la Couperie** »

10^{ème} CLASSE – Non-valeur :

Nature :

Sols incultes (routes, mares, bâtiments, etc.)

Parcelle étalon :

- Parcelle **ZC n° 32 en totalité**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **Le Chemin de Quincey** »

Parcelles en nature de Bois :

CLASSE Unique :

Nature :

Bois.

Parcelles étalons :

- Parcelle **C n° 1076 partie**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **En Suit** »,
- Parcelle **ZB n° 60 en totalité**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **La Grande Tavelle** »,
- Parcelle **ZM n° 54 en totalité**, commune d'Avant lès Marcilly lieudit « **Les Grès** »,

La liste des parcelles étalons proposée par la Sous-Commission Communale a servi de base pour le classement des terres, vignes et bois.

VALEUR ET ESTIMATION :

La Commission communale d'Aménagement Foncier a fixé la valeur de la classe la plus élevée en prenant compte 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.

Ces valeurs ne constituant qu'un terme de comparaison entre chaque classe, la Commission communale d'Aménagement Foncier les a ramenées à des chiffres simples facilitant les calculs, pour déterminer des valeurs de points à l'hectare.

La Commission Communale d'Aménagement Foncier a ensuite déterminé un certain nombre de critère de classement par rapport à des cas particuliers rencontrés dans le périmètre des opérations :

- Lisières des **bois, bosquets**, déclassement dans chaque catégorie de terre (Limon, Craie, Argile) :
 - de la valeur d'une **classe** sur une bande de **20 mètres au Nord** du bois,
 - de la valeur d'une **classe** sur une bande de **15 mètres à l'Est, à l'Ouest**
 - de la valeur d'une **classe** sur une bande de **10 mètres au Sud**.
- Pour les **chemins et voies de circulation** :
 - pour les **chemins en nature de terre**, de classer de la **même classe par rapport au classement le plus faible des terres adjacentes**,
 - pour les **chemins en nature de pierre**, de déclasser dans chaque catégorie de terre (Limon, Craie, Argile) **d'une classe par rapport au classement le plus faible des terres adjacentes**,
 - pour les **voies et chemins bitumés ou carrossés autres que pierre**, de classer en non-valeur 10^{ème} classe, soit 10 points à l'hectare.
- Pour les **pylônes et poteaux** de toutes natures, déclassement dans chaque catégorie de terre (Limon, Craie, Argile) d'une classe dans un rayon de 20m autour du poteau.

● Pour les **cours d'eau**, classement en non-valeur 10^{ème} classe, soit 10 points à l'hectare.

● Pour les **rives des cours d'eau**, pas de déclassement.
Cependant, les coulants d'eau et les mouillères éventuelles seront classés en valeur suivant la grille de classement.

● Pour les **zones bâtiments**, classement en non-valeur 10^{ème} classe, soit 10 points à l'hectare.

Les valeurs comparatives des différentes classes, retenues par la Commission communale d'Aménagement Foncier, basées sur la valeur de productivité réelle du sol, conformément aux articles R 123-1 et R 123-2 du Code Rural, s'établissent ainsi qu'il suit :

Parcelles en nature de Terre :

- 1 ^{ère} Classe	T 1	10000 points l'hectare
- 1 ^{ère} Classe	T 1 - B	10000 points l'hectare
- 2 ^{ème} Classe	T 2	9700 points l'hectare
- 3 ^{ème} Classe	T 3 - B	9500 points l'hectare
- 3 ^{ème} Classe	T 3 - A	9500 points l'hectare
- 4 ^{ème} Classe	T 4	9400 points l'hectare
- 5 ^{ème} Classe	T 5	9000 points l'hectare
- 5 ^{ème} Classe	T 5 - B	9000 points l'hectare
- 5 ^{ème} Classe	T 5 - A	9000 points l'hectare
- 6 ^{ème} Classe	T 6 - A	8500 points l'hectare
- 7 ^{ème} Classe	T 7 - B	8000 points l'hectare
- 8 ^{ème} Classe	T 8 - B	7500 points l'hectare
- 8 ^{ème} Classe	T 8 - A	7500 points l'hectare
- 9 ^{ème} Classe	T 9 - B	6000 points l'hectare
- 10 ^{ème} Classe	T 10	10 points l'hectare

Parcelles en nature de Bois :

- Classe Unique	B1	7500 points l'hectare
-----------------	----	-----------------------

Brie-Comte-Robert, le 19/08/2020

Le Géomètre Expert Agréé

M. Michel PEAN