

DEPARTEMENT DE L'AUBE

**CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE  
L'AUBE**

Aménagement Foncier Agricole et  
Forestier et Environnemental de  
**CHAOURCE**

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

**MEMOIRE EXPLICATIF DU CLASSEMENT**

---

---

**Consultation du 17 Octobre 2023 au 17 Novembre 2023.**

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 **16 mai 2022**.

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 présents 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 le 07/06/2023, il est issu des propositions de la sous-commission communale lors des réunions de travail des :

- 19/10/2022 : définition des natures de culture et des parcelles étalon, puis traçage des zones d'égales valeur,
- 14/12/2022 : suite des travaux de traçage des zones d'égales valeur
- 10/05/2023 : suite des travaux de traçage des zones d'égales valeur
- 07/06/2023 : Présentation du classement des sols et approbation du classement par la CCAF.

Le classement des sols a été établi à partir des informations fournies par les propriétaires et exploitants, des reconnaissances terrain, de l'étude des photographies aériennes issues des relevés par drone lors de l'hiver 2022-2023 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 Commission Communale propose de retenir quatre natures de classe :

▪ **Terres, Bois,**

Pour les bois, il n'y aura 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 deux :

- les sols non drainés notés sans suffixe (exemple T7)
- les sols drainés notés avec le suffixe **D** (exemple T7**D**) et une trame avec des ronds

Les terres drainées recevront un ajout de 10 % au rendement.

Les terres limoneuses (avec présence de sable et/ou d'argile) (dites T2) drainés recevront un ajout de 5 % au rendement.

## Parcelles en nature de terre :

### 1<sup>ère</sup> CLASSE :

Nature :

**Terres limoneuses**

Parcelle étalon :

- Parcelle **AO n° 15 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **La Lame** ».

### 2<sup>ème</sup> CLASSE :

Nature :

**Terres limoneuses (avec présence de sable et/ou d'argile).**

Parcelles étalons :

- Parcelle **ZH n° 46 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **La Planchotte** »

### 3<sup>ème</sup> CLASSE :

Nature :

**Terres Rouges**

Parcelle étalon :

- Parcelle **D n° 592 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **La Cour Mathie** »

### 4<sup>ème</sup> CLASSE :

Nature :

**Terres argilo - Calcaire**

Parcelle étalon :

- Parcelle **ZC n° 8 partie**, commune de Chaource lieudit « **La Cour Mathie** »

### 5<sup>ème</sup> CLASSE :

Nature :

**Terres argilo – sableuse**

Parcelles étalons :

- Parcelle **A n° 291 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **Les Bruyères** »

### 6<sup>ème</sup> CLASSE :

Nature :

**Terres argilo – sableuse (avec dominance d'argile)**

Parcelles étalons :

- Parcelle **AS n° 36 partie**, commune de Chaource lieudit « **Les Terres Grasses** »

### 7<sup>ème</sup> CLASSE :

Nature :

**Terres argileuse, sableuse (avec dominance de sable)**

Parcelle étalon :

- Parcelle **E n° 416 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **Chèvre Cornet** »,

**8<sup>ème</sup> CLASSE :**

Nature :

**Terres fortement argileuses**

Parcelle étalon :

- Parcelle **B n° 735 partie**, commune de Chaource lieudit « **Les Genièvres** »

**9<sup>ème</sup> CLASSE :**

Nature :

**Terres avec sable séchant**

Parcelle étalon :

- Parcelle **F n° 349 en totalité**, commune de Chaource lieudit  
« **Le Champ des Bornes** »

**10<sup>ème</sup> CLASSE – Non-valeur :**

Nature :

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

Parcelle étalon :

- Parcelle **G n° 229 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **Les Près Bichot** »

**2<sup>ème</sup> CLASSE - D :**

Nature :

**Terres limoneuses drainées (avec présence de sable et/ou d'argile).**

Parcelles étalons :

- Parcelle **ZE n° 9 partie**, commune de Chaource lieudit « **Chèvre Cornet** »

**3<sup>ème</sup> CLASSE - D :**

Nature :

**Terres Rouges drainées**

Parcelle étalon :

- Parcelle **F n° 512 partie**, commune de Chaource lieudit « **La Bande** »

**4<sup>ème</sup> CLASSE - D :**

Nature :

**Terres argilo – calcaire drainées**

Parcelle étalon :

- Parcelle **D n° 420 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **Les Sadons** »

**5<sup>ème</sup> CLASSE – D :**

Nature :

**Terres argilo – sableuses drainées**

Parcelles étalons :

- Parcelle **G n° 245 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **Ru du Haillier** »

#### **6<sup>ème</sup> CLASSE – D :**

Nature :

**Terres argilo – sableuses drainées (avec dominance d'argile)**

Parcelles étalons :

- Parcelle **F n° 299 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **Le Poirier Noir** »

#### **7<sup>ème</sup> CLASSE – D :**

Nature :

**Terres argileuses, sableuses drainées (avec dominance de sable)**

Parcelle étalon :

- Parcelle **D n° 242 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **La Cour Mathie** »

#### **8<sup>ème</sup> CLASSE – D :**

Nature :

**Terres fortement argileuses drainées**

Parcelle étalon :

- Parcelle **ZB n° 1 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **Les Champs de la Lune** »

#### **9<sup>ème</sup> CLASSE – D :**

Nature :

**Terres avec sable séchant drainées**

Parcelle étalon :

- Parcelle **F n° 468 partie**, commune de Chaource lieudit « **La Borne Carée** »

### **Parcelles en nature de Bois**

#### **CLASSE Unique :**

Nature :

**Bois.**

Parcelles étalons :

- Parcelle **A n° 190**, commune de Chaource lieudit « **Les Bruyères** »,
- Parcelle **C n° 687**, commune de Chaource lieudit « **Bas de Truchaux** »

#### **▪ Mare et Pâture**

Pour les mares, il n'y aura aussi qu'une seule classe.

Pour les pâtures, il est proposé de subdiviser les catégories de pâture en deux :

- les sols des Pâtures non drainés notés sans suffixe (exemple P7)
- les sols des Pâtures drainés notés avec le suffixe D (exemple P7D) et une trame avec des tirets.

#### **1<sup>ère</sup> CLASSE :**

Nature :

**Pâtures sur terres limoneuses**

Parcelle étalon :

- Parcelle **B n° 22 partie**, commune de Chaource lieudit « **Les Ponts de la Foire** ».

#### **2<sup>ème</sup> CLASSE :**

Nature :

**Pâtures sur terres limoneuses (avec présence de sable et/ou d'argile).**

Parcelles étalons :

- Parcelle **E n° 63 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **Les Prés de la Cure** »

#### **3<sup>ème</sup> CLASSE :**

Nature :

**Pâtures sur terres rouges**

Parcelle étalon :

- Parcelle **B n° 39 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **Les Arpents** »

#### **4<sup>ème</sup> CLASSE :**

Nature :

**Pâtures sur terres argilo - Calcaires**

Parcelle étalon :

- Parcelle **AI n° 71 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **Les Prés de la Roque** »

#### **5<sup>ème</sup> CLASSE :**

Nature :

**Pâtures sur terres argilo – sableuses**

Parcelles étalons :

- Parcelle **A n° 191 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **Les Bruyères** »

#### **6<sup>ème</sup> CLASSE :**

Nature :

**Pâtures sur terres argilo – sableuses (avec dominance d'argile)**

Parcelles étalons :

- Parcelle **B n° 61 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **Fontaine Saint - Vincent** »
- Parcelle **D n° 398 partie**, commune de Chaource lieudit « **La Paillarde** »

-  
**7<sup>ème</sup> CLASSE :**

Nature :

**Pâtures sur terres argileuses, sableuses (avec dominance de sable)**

Parcelle étalon :

- Parcelle **E n° 383 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **Les Vieilles Fourches** »

**8<sup>ème</sup> CLASSE :**

Nature :

**Pâtures sur terres fortement argileuses**

- Parcelle **AD n° 26 partie**, commune de Chaource lieudit « **Fontaine Saint - Vincent** »
- Parcelle **C n° 700 partie**, commune de Chaource lieudit « **Bas du Truchaux** »

**9<sup>ème</sup> CLASSE :**

Nature :

**Pâtures sur terres avec sable séchant**

Parcelle étalon :

- Parcelle **F n° 81 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **La Borne Carrée** »

**4<sup>ème</sup> CLASSE - D :**

Nature :

**Pâtures sur terres argilo – calcaires drainées**

Parcelle étalon :

- Parcelle **F n° 108 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **Le Bochot** »

**5<sup>ème</sup> CLASSE – D :**

Nature :

**Pâtures sur terres argilo – sableuse drainées**

Parcelles étalons :

- Parcelle **A n° 231 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **Les Bruyères** »

**6<sup>ème</sup> CLASSE – D :**

Nature :

**Pâtures sur terres argilo – sableuses drainées (avec dominance d'argile)**

Parcelles étalons :

- Parcelle **D n° 396 en totalité**, commune de Chaource lieudit « **La Paillarde** »

#### **7<sup>ème</sup> CLASSE – D :**

Nature :

**Pâtures sur terres argileuses, sableuses drainées (avec dominance de sable)**

Parcelle étalon :

- Parcelle **B n° 221 partie**, commune de Chaource lieudit « **Les Genièvres** »

#### **8<sup>ème</sup> CLASSE – D :**

Nature :

**Pâtures sur terres fortement argileuse drainées**

Parcelle étalon :

- Parcelle **B n° 636 partie**, commune de Chaource lieudit « **Les Genièvres** »

#### **9<sup>ème</sup> CLASSE – D :**

Nature :

**Pâtures sur terres avec sable séchant drainées**

Parcelle étalon :

- Parcelle **B n° 221 partie**, commune de Chaource lieudit « **Les Genièvres** »

#### **Parcelles supportant une mare :**

##### **CLASSE Unique :**

Nature :

**Mare.**

Parcelles étalons :

- Parcelle **A n° 24**, commune de Chaource lieudit « **Les Hauts Grillots** »,
- Parcelle **B n° 336**, commune de Chaource lieudit « **La Navarre** »

La liste des parcelles étalons proposée par la Sous-Commission Communale a servi de base pour le classement des terres, pâtures, mare 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 critères de classement par rapport à des cas particuliers rencontrés dans le périmètre des opérations :

- Lisières des **bois, bosquets**, déclassement dans chaque catégorie de terre :
  - 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 **d'une classe par rapport au classement le plus faible des terres adjacentes**,
  
- Pour les **pylônes et poteaux** de toutes natures, déclassement dans chaque catégorie de terre et pâture d'une classe dans un diamètre de 20m autour du poteau.
  
- Pour les **cours d'eau**, classement en non-valeur 10<sup>ème</sup> classe, soit 100 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 bâtis**, classement en non-valeur 10<sup>ème</sup> classe, soit 100 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 <sup>ère</sup> Classe	T 1	10000 points l'hectare
- 2 <sup>ème</sup> Classe	T 2	9000 points l'hectare
- 2 <sup>ème</sup> Classe	T 2 D	9450 points l'hectare
- 3 <sup>ème</sup> Classe	T 3	8500 points l'hectare
- 3 <sup>ème</sup> Classe	T 3 D	9350 points l'hectare
- 4 <sup>ème</sup> Classe	T 4	8200 points l'hectare
- 4 <sup>ème</sup> Classe	T 4 D	9020 points l'hectare
- 5 <sup>ème</sup> Classe	T 5	7800 points l'hectare
- 5 <sup>ème</sup> Classe	T 5 D	8580 points l'hectare
- 6 <sup>ème</sup> Classe	T 6	7500 points l'hectare
- 6 <sup>ème</sup> Classe	T 6 D	8250 points l'hectare
- 7 <sup>ème</sup> Classe	T 7	6500 points l'hectare
- 7 <sup>ème</sup> Classe	T 7 D	7150 points l'hectare
- 8 <sup>ème</sup> Classe	T 8	6000 points l'hectare
- 8 <sup>ème</sup> Classe	T 8 D	6600 points l'hectare

- 9 <sup>ème</sup> Classe	T 9	5000 points l'hectare
- 9 <sup>ème</sup> Classe	T 9 D	5500 points l'hectare
- 10 <sup>ème</sup> Classe	T 10	100 points l'hectare

**Parcelles en nature de Bois :**

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

**Parcelles en nature de Pâture :**

- 1 <sup>ère</sup> Classe	P 1	10000 points l'hectare
- 2 <sup>ème</sup> Classe	P 2	9000 points l'hectare
- 3 <sup>ème</sup> Classe	P 3	8500 points l'hectare
- 4 <sup>ème</sup> Classe	P 4	8200 points l'hectare
- 4 <sup>ème</sup> Classe	P 4 D	9020 points l'hectare
- 5 <sup>ème</sup> Classe	P 5	7800 points l'hectare
- 5 <sup>ème</sup> Classe	P 5 D	8580 points l'hectare
- 6 <sup>ème</sup> Classe	P 6	7500 points l'hectare
- 6 <sup>ème</sup> Classe	P 6 D	8250 points l'hectare
- 7 <sup>ème</sup> Classe	P 7	6500 points l'hectare
- 7 <sup>ème</sup> Classe	P 7 D	7150 points l'hectare
- 8 <sup>ème</sup> Classe	P 8	6000 points l'hectare
- 8 <sup>ème</sup> Classe	P 8 D	6600 points l'hectare
- 9 <sup>ème</sup> Classe	P 9	5000 points l'hectare
- 9 <sup>ème</sup> Classe	P 9 D	5500 points l'hectare

**Parcelles en nature de Mare :**

- Classe Unique	M1	10000 points l'hectare
-----------------	----	------------------------

## CONSULTATION SUR LA CLASSEMENT :

Pour la consultation sur le classement qui se déroule du 17/10/2023 au 17/11/2023, il est déposé en mairie :

- Le plan cadastral aux échelles du 1/2000 et au 1/2500, soit un par section cadastrale pour un total de 46 feuilles.
- Un état de section dénommé modèle 4,
- Un duplicata des bulletins individuels adressé à chaque propriétaire,
- Le mémoire de classement
- Le tableau de comparaison du classement
- Un registre pour recueillir les éventuelles observations.

La consultation sur le classement se déroulant aussi de manière dématérialisée, il a été déposé sur le site internet du Département de l'AUBE une copie des documents déposés en mairie, mais sans les noms des propriétaires, conformément à la loi de protection des données informatiques.

Chaque propriétaire a reçu un avis de consultation sur lequel est mentionné le ou les numéros de comptes le concernant et lui permettant de consulter les documents dématérialisés.

MILLY-LA-FORÊT, le 04/09/2023

Le Géomètre Expert Agréé

M. Michel PEAN



