

## RÉPUBLIQUE FRANCAISE

Département de l'Aube  
Arrondissement de NOGENT-SUR-SEINE  
Canton de SAINT-LYE

# AMÉNAGEMENT FONCIER

Titre II du Livre I du Code Rural et de la Pêche Maritime

## AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE, FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

### COMMISSION COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT FONCIER

#### Chantier de CHARMOY

Extensions sur les communes de : FAY-LES-MARCILLY, AVANT-LES-MARCILLY et BOURDENAY

### MÉMOIRE EXPLICATIF

Justifiant les opérations de classement et d'évaluation des parcelles

**Dossier : 18-0150**

Indice	Date	Réalisé par	Modification
A	15.05.2025	HOME	Version initiale

#### **FP GÉOMÈTRE EXPERT**

42 bis rue de la Paix - 10000 TROYES  
03.25.73.47.25 - contact@fp-geometre-expert.fr

**A. PIECHOWSKI - V. LEBLANC - F. BRETON - M. LEBLANC**  
Géomètres Experts associés  
**F. SEGOND - T. HELME**  
Géomètres Experts salariés

Sur proposition de la Sous-Commission, la Commission Communale d'Aménagement Foncier a opéré le classement et l'estimation des parcelles concernées par les travaux d'aménagement foncier, agricole et forestier.

L'article L.123-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime précise que l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental a pour but d'attribuer à chaque propriétaire, par la nouvelle distribution et dans chacune des natures de cultures, une superficie équivalente en valeur de productivité, à celle des terrains qu'il apporte dans le périmètre soumis à l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental, déduction faite de la surface nécessaire aux ouvrages collectifs.

Lorsque la commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier le propose, le conseil départemental peut décider d'ordonner une opération d'aménagement foncier agricole et forestier en dérogeant aux dispositions de l'article L. 123-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Les tolérances fixées par le Conseil Départemental sont inscrites à la délibération n°032024/108 du 25 mars 2024 ordonnant l'opération d'aménagement foncier (article 8) :

a) Tolérance applicable à l'équivalence par nature de culture :

La tolérance à ne pas dépasser entre les valeurs des apports et celle des attributions d'un propriétaire dans les différentes natures de culture est fixée à 10% et à 50 ares la surface en deçà de laquelle les apports d'un propriétaire, dans une certaine nature de culture, pourront être compensés dans une autre nature de culture.

b) Surface maximale de compensation entre parcelles boisées et non boisées :

La surface maximale par propriétaire à l'intérieur de laquelle il sera possible d'effectuer la compensation entre parcelles boisées et non boisées est fixée à 0,50 hectare, la commune de Charmoy et de Fay-lès-Marcilly étant classées en région naturelle de la Champagne crayeuse.

Le but du travail de la Commission Communale d'Aménagement Foncier est de proposer des bases d'estimation et de classement des parcelles comprises dans le périmètre d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental.

Ce but a été atteint en groupant en un certain nombre de classes de valeur commune les parcelles des périmètres intéressés, en fonction de la vocation culturale des sols et en considérant chacune de ces classes comme terme de comparaison dans la recherche et l'établissement de l'équivalence de valeur de productivité des sols.

Le classement figurant à la matrice cadastrale n'a pas été retenu comme critère d'évaluation.

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.

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

La Commission a retenu trois natures de culture correspondant à trois secteurs bien déterminés du territoire ; la nature **TERRE ROUGE**, la nature **TERRE BLANCHE** et la nature **BOIS** – regroupant 12 classes sur l'ensemble du chantier d'aménagement foncier agricole et forestier. Elle a divisé ces trois secteurs du territoire aménagé en zones groupant des parcelles ou fractions de parcelles représentant les mêmes qualités de productivité (Zones d'Égale Valeur ou ZEV).

Lors de la consultation sur la recherche des propriétaires réels et le classement des terres, des plans de chaque section cadastrale seront affichés avec indication des numéros de compte de propriété, du classement des sols, des surfaces de chaque parcelle, ainsi que le nombre de points correspondant.

## LE SECTEUR DE NATURE TERRE ROUGE

Ce secteur comprend toutes les parties agricoles cultivées ou cultivables et les vergers de terres rouges.

Il s'agit d'un sol argilo-limoneux ou limono-argileux, contenant des oxydes de fer qui lui donnent sa teinte rougeâtre. Ces terres sont bien structurées, profondes, et ont une bonne capacité de rétention en eau.

Dans ce secteur, la Commission Communale a retenu :

4 classes (TR1 à TR4) de terres rouges cultivables à proprement dites

## LE SECTEUR DE NATURE TERRE BLANCHE

Ce secteur comprend toutes les parties agricoles cultivées ou cultivables et les vergers de terres blanches.

Ceux sont des sols légers à moyennement profonds, à dominante limono-sableuse ou crayeuse, avec une faible teneur en matière organique. Leur couleur claire vient de la craie sous-jacente.

Dans ce secteur, la Commission Communale a retenu :

4 classes (TB1 à TB4) de terres blanches cultivables à proprement dites.

3 classes (TB5 à TB7) correspondant aux parties incultes, chemins, talus, carrières, trous d'eau et bassins.

## LE SECTEUR DE NATURE BOIS

Ce secteur soumis à l'aménagement foncier forestier comprend tous les massifs boisés.

Dans ce secteur, la Commission Communale a retenu :

1 classe (B1) de sol boisé.

## PARCELLES DE RÉFÉRENCE

---

Chaque classe est caractérisée par une ou plusieurs parcelles types dans chaque nature, à savoir :

### **Nature TERRE BROUGE**

- TR1 Parcelle ZC n° 1 (CHARMOY) - "La Grange Brulée" – Partie Ouest - à l'Indivision PARISOT
- TR2 Parcelle ZA n° 5 (CHARMOY) - "Les Villeres" à l'Indivision PARISOT
- TR3 Parcelle ZB n° 5 (CHARMOY) - "Le Moulin à Vent" – Partie Sud-Ouest - à l'Indivision JEANDARME
- TR4 Pas de parcelle de référence : Déclassement pour chemin

### **Nature TERRE BLANCHE**

- TB1 Parcelle C n° 374 (CHARMOY) - "Champ aux Oiseaux" – Partie Est - à Mme PINTA
- TB2 Parcelle ZH n° 2 (CHARMOY) - "Les Sablonnières" à Mme. DOUE Yvonne
- TB3 Parcelle ZD n° 12 (CHARMOY) - "Chemin de Villemaur" à M. DOUE Louis
- TB4 Parcelle ZI n° 4 (BOURDENAY) - "La Sablonnière" – Partie Sud - à Sté DE LA VALLEE DE L'ORVIN
- TB5 Pas de parcelle de référence : Déclassement pour chemin/ lisière
- TB6 Pas de parcelle de référence : Déclassement pour chemin / lisière
- TB7 Pas de parcelle de référence : trou d'eau / bassin / Talus (terres incultivables)

### **Nature BOIS**

- B1 Parcelle C n°247 (CHARMOY) - "Champ aux Oiseaux" à M. MOTTOT Robert

## VALEUR ESTIMATION

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 la 2<sup>ème</sup> classe pourrait-on échanger contre un hectare de 1<sup>ère</sup> classe ? Cette surface fixée, un simple calcul a donné la valeur à l'hectare à la deuxième classe.

La même opération a été successivement effectuée entre la 3<sup>ème</sup> et la 2<sup>ème</sup> classe, la 4<sup>ème</sup> et la 3<sup>ème</sup>, etc.

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

### **TERRES ROUGES**

TR1	10000 points pour 1 hectare
TR2	9750 points pour 1 hectare
TR3	9500 points pour 1 hectare
TR4	9250 points pour 1 hectare

### **TERRES BLANCHES**

TB1	10000 points pour 1 hectare
TB2	9750 points pour 1 hectare
TB3	9500 points pour 1 hectare
TB4	9250 points pour 1 hectare
TB5	9000 points pour 1 hectare
TB6	8750 points pour 1 hectare
TB7	500 points pour 1 hectare

### **BOIS**

B1	1000 points pour 1 hectare
----	----------------------------

Fait à Troyes, le 15 mai 2025  
Le Géomètre-Expert