



Titre II du Livre 1^{er} du Code rural et de la pêche maritime

**AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE, FORESTIER
ET ENVIRONNEMENTAL
de SAINT-MARTIN-LA-PALLU**
avec extensions sur les communes de
CHABOURNAY, JAUNAY-MARIGNY et THURAGEAU

CONSULTATION

DU 2 NOVEMBRE 2021 AU 3 DECEMBRE 2021

**SUR LA RECONNAISSANCE, LE CLASSEMENT ET L'ESTIMATION DES TERRES
SOUMISES A L'AMENAGEMENT FONCIER**

MEMOIRE EXPLICATIF DU CLASSEMENT

**CLASSEMENT ET EVALUATION DES PARCELLES
COMPRISES DANS LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT FONCIER DE SAINT-MARTIN-LA-PALLU**

CONSULTATION DU 2 NOVEMBRE 2021 AU 3 DECEMBRE 2021

MEMOIRE EXPLICATIF DU CLASSEMENT

Dans le cadre de la procédure d'aménagement foncier, l'article L.123-4 du Code rural et de la pêche maritime spécifie que l'aménagement foncier a pour objet d'attribuer à chaque propriétaire, dans chacune des catégories de terrain définies comme natures de culture, « une superficie globale équivalente, en valeur de productivité réelle, à celle des terrains qu'il a apportés ».

Cette équivalence ne peut être établie que par une estimation comparative des immeubles à aménager. Aussi différents types de sol ont été répertoriés, par natures de culture et par classes, considérant chacune d'elles comme terme de comparaison dans la recherche de l'établissement de l'équivalence de valeur.

Une unité spéciale appelée « point d'aménagement foncier » exprime la valeur réelle de productivité du sol. Pour sa détermination, la Commission doit recueillir tous les facteurs internes et externes de la productivité et pondérer leur influence relative.

Le classement ainsi opéré dans le cadre de l'aménagement foncier lui est propre. Il ne porte que sur une valeur de productivité réelle des terrains, sans lien avec toute idée de valeur vénale, locative ou cadastrale.

Après avoir défini les classes de terrain et leur valeur comparative, la Commission communale d'aménagement foncier a confié à une sous-commission l'élaboration d'un projet de classement et d'estimation de l'ensemble des parcelles qui bénéficieront de l'opération. Pour cela, elle a divisé le territoire à aménager en cinq zones qu'ont parcouru plusieurs propriétaires et / ou exploitants pendant plusieurs jours, au cours du printemps 2021. Ceux-ci ont ensuite remis leur proposition à la Commission qui a adopté, le 29 juillet 2021, le classement et l'estimation des parcelles soumis à consultation.

Chaque parcelle ou fraction de parcelle présentant les mêmes qualités de productivité est évaluée en fonction du barème établi par la Commission communale d'aménagement foncier, qui distingue les natures de culture et les classes de valeur pour lesquelles des parcelles témoins ont été retenues.

La Commission a décidé, après étude de la « vocation culturelle » des sols compris dans le périmètre à aménager, de déterminer quatre natures de culture :

- « terre labourable » comprenant 10 classes,
- « pré »,
- « terre de marais »,
- « bois ».

Son pouvoir d'appréciation s'est exercé non sur l'état de culture des parcelles au moment de l'aménagement foncier mais sur leur aptitude à être cultivées compte tenu des conditions locales.

I. Définition des classes et parcelles témoins

1-1 Les classes

Nature de culture	Définition de la classe	Valeur à l'hectare (points)
TERRE 1	- Aubues argilo-calcaires profondes	10 000
TERRE 2	- Aubues argilo-calcaires semi-profondes	9 700
TERRE 3	- Aubues argilo-calcaires superficielles	9 200
TERRE 4	- Terre noire profonde	9 000
TERRE 5	- Bornais argileux	8 300
TERRE 6	- Groies argileuses - Sablo limoneux	8 000
TERRE 7	- Sable sur argile - Argile humide	7 300
TERRE 8	- Groies séchantes - Sable séchant - Terre très humide	7 000
TERRE 9	- Sable à lapins	3500
TERRE 10	- Chemin empierré, carrière, talus...	1000
MARAIS 1	- Sable noir - Marais tourbeux - Terre noire profonde de marais	9000
MARAIS 2	- Terre blanche de marais	8500
MARAIS 3	- Marais très humide	5000
MARAIS 4	- Marais inculte	1000
PRE 1	- Pré sain	8000
PRE 2	- Pré humide	5000
BOIS 1	- Bois futaie	8000
BOIS 2	- Bois taillis	5500
BOIS 3	- Bosquet arbustif	3500

La Commission a ensuite déterminé un certain nombre de critères de classement par rapport à des cas particuliers rencontrés dans le périmètre d'aménagement foncier.

Les lisières de bois ont été déclassées (- 1 classe) sur 10 mètres afin de prendre en considération leur influence sur les cultures.

Les terres situées dans le secteur dit marais du Baillant ne sont pas identifiées en tant que « terre de marais » car elles n'en sont pas typiques, comme celles du marais de la Pallu (terres blanches ou noires, profondes, faciles à travailler et non séchantes); elles sont globalement plus argileuses et séchantes. Elles ont donc été classées en « terre labourable » avec une légère surqualification permettant de rattraper le différentiel de point avec les marais.

Ne donnent pas lieu à déclassement :

- les arbres isolés,
- les pylônes et poteaux électriques,
- les rives de cours d'eau,

car les surfaces concernées ne sont pas significatives et / ou peuvent être valorisées au titre des SIE (Surfaces d'Intérêt Écologique) dans le cadre de la PAC.

1-2 Parcelles témoins

Nature et Classe	Valeur en point	Types de sol	Parcelles témoins				
			Secteur	Commune	Références cadastrales	Lieu-dit	Compte de propriété
Terre 1	10 000	- Aubues argilo-calcaires profondes	3	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	B 364	Puybert	16700
			4	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	E 822	Les vallées	58200
Terre 2	9 700	- Aubues argilo-calcaires semi-profondes	3	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	C 16	Brochereau	15580
			4	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	D 631	Roussay	44160
			4	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	E 90	Le bois chaperon	2080
Terre 3	9 200	- Aubues argilo-calcaires superficielles	4	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	D 454	Bonnivet	58480
			4	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	E 251	Le clos de Roussay	37980
Terre 4	9 000	- Terre noire profonde	2	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	A 1055	Les chétifs champs	8900
			5	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	D 109	Le peisseau	64140
Terre 5	8 300	- Bornais argileux	2	JAUNAY-MARIGNY	146 D 631	La pièce de Vengely	27800
			1	THURAGEAU	AT 54	Prés du sols	8880
Terre 6	8 000	- Groies argileuses - Sablo-limoneux	4	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	E 3	Les roussets	51460
			1	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	O 1388	Champ de belle vue	40360
Terre 7	7 300	- Sable sur argile - Argile humide	2	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	A 1182	Les petites pièces	44600
			4	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	F 801	Bois de Gerge	41660
Terre 8	7 000	- Groies séchantes - Sable séchant - Terre très humide	5	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	F 453	Pièce du charbon blanc	6580

Terre 9	3 500	- Sable à lapins	2	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	A 632	Les bruleries	56660
			4	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	F 728	Champ de Bonnavet	56280
Terre 10	1 000	- Chemin empierré, carrière, talus...	4	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	F 1157	Grande pièce de Mavault	31360
			1	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	O 1135	L'arceau	48680
Pré 1	8 000	- Pré sain	1	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	O 345	Boussay	36240
Pré 2	5 000	- Pré humide	3	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	B 775	Lille	61660
			1	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	O 510	Le breuil	16920
Marais 1	9 000	- Sable noir - Marais tourbeux - Terre noire profonde de marais	5	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	H 75	Marais de Purnaud	2020 Commune de Saint-Martin-la-Pallu
			5	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	N 797	Marais du grand gué	5380
Marais 2	8 500	- Terre blanche de marais	4	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	E 151	Les pallues	53280
			5	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	N 859	La rivière au bled	45500
Marais 3	5 000	- Marais très humide	5	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	H 1097	Marais de la guérinière	20700
			5	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	N 606	Le grand gué	59220
Marais 4	1 000	- Marais inculte	4	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	F 902	Moulin chaperon	38880
Bois 1	8 000	- Bois futaie	3	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	C 1082	Vieux	39540
			3	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	C 1135	Peublanc	55080
Bois 2	5 500	- Bois taillis	2	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	ZR 4	Le jagour	64980
			2	JAUNAY-MARIGNY	146 D 553	La vivalin	64340
Bois 3	3 500	- Bosquet arbustif	3	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	B 89	Le giroleau	39520
			1	SAINT-MARTIN-LA-PALLU	71 A 48	Palleteau	300 - Etat

II. Valeurs d'échange

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 suivante et ainsi de suite. La Commission, pour arriver à ce résultat, s'est posée la question suivante : quelle surface de la 2^{ème} classe pourrait-on échanger contre un hectare de 1^{ère} 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^{ème} classe et la 2^{ème} classe, la 4^{ème} classe et la 3^{ème} classe, etc...

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

	Terre 1	Terre 2	Terre 3	Terre 4 Marais 1	Marais 2	Terre 5	Terre 6 Pré 1 Bois 1	Terre 7	Terre 8	Bois 2	Marais 3 Pré 2	Terre 9 Bois 3	Terre 10 Marais 4
Terre 1	1.00.00	1.03.09	1.08.70	1.11.11	1.17.65	1.20.48	1.25.00	1.36.99	1.42.86	1.81.82	2.00.00	2.85.71	10.00.00
Terre 2	0.97.00	1.00.00	1.05.43	1.07.78	1.14.12	1.16.87	1.21.25	1.32.88	1.38.57	1.76.36	1.94.00	2.77.14	9.70.00
Terre 3	0.92.00	0.94.85	1.00.00	1.02.22	1.08.24	1.10.84	1.15.00	1.26.03	1.31.43	1.67.27	1.84.00	2.62.86	9.20.00
Terre 4 Marais 1	0.90.00	0.92.78	0.97.83	1.00.00	1.05.88	1.08.43	1.12.50	1.23.29	1.28.57	1.63.64	1.80.00	2.57.14	9.00.00
Marais 2	0.85.00	0.87.63	0.92.39	0.94.44	1.00.00	1.02.41	1.06.25	1.16.44	1.21.43	1.54.55	1.70.00	2.42.86	8.50.00
Terre 5	0.83.00	0.85.57	0.90.22	0.92.22	0.97.65	1.00.00	1.03.75	1.13.70	1.18.57	1.50.91	1.66.00	2.37.14	8.30.00
Terre 6 Pré 1 Bois 1	0.80.00	0.82.47	0.86.96	0.88.89	0.94.12	0.96.39	1.00.00	1.09.59	1.14.29	1.45.45	1.60.00	2.28.57	8.00.00
Terre 7	0.73.00	0.75.26	0.79.35	0.81.11	0.85.88	0.87.95	0.91.25	1.00.00	1.04.29	1.32.73	1.46.00	2.08.57	7.30.00
Terre 8	0.70.00	0.72.16	0.76.09	0.77.78	0.82.35	0.84.34	0.87.50	0.95.89	1.00.00	1.27.27	1.40.00	2.00.00	7.00.00
Bois 2	0.55.00	0.56.70	0.59.78	0.61.11	0.64.71	0.66.27	0.68.75	0.75.34	0.78.57	1.00.00	1.10.00	1.57.14	5.50.00
Marais 3 Pré 2	0.50.00	0.51.55	0.54.35	0.55.56	0.58.82	0.60.24	0.62.50	0.68.49	0.71.43	0.90.91	1.00.00	1.42.86	5.00.00
Terre 9 Bois 3	0.35.00	0.36.08	0.38.04	0.38.89	0.41.18	0.42.17	0.43.75	0.47.95	0.50.00	0.63.64	0.70.00	1.00.00	3.50.00
Terre 10 Marais 4	0.10.00	0.10.31	0.10.87	0.11.11	0.11.76	0.12.05	0.12.50	0.13.70	0.14.29	0.18.18	0.20.00	0.28.57	1.00.00













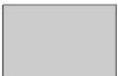






La lecture de ce tableau se fait de manière horizontale. Elle permet de voir les surfaces théoriquement échangées pour un hectare avec les autres classes. Elle met aussi en évidence que seuls les échanges avec les classes supérieures ou inférieures très proches sont dans la fourchette de tolérances de variation de surface adoptées par la Commission départementale d'aménagement foncier.

Les échanges mentionnés sur fond jaune sont hors tolérances pour un hectare entre les classes considérées, mais l'équilibre des échanges est vérifié au niveau du compte de propriété.

III. Représentation graphique

Le plan de classement a été dressé par attribution d'une couleur et / ou d'une symbolique par classe :

LEGENDE

	T1 - 10000 Points/Ha		M1 - 9000 Points/Ha
	T2 - 9700 Points/Ha		M2 - 8500 Points/Ha
	T3 - 9200 Points/Ha		M3 - 5000 Points/Ha
	T4 - 9000 Points/Ha		M4 - 1000 Points/Ha
	T5 - 8300 Points/Ha		P1 - 8000 Points/Ha
	T6 - 8000 Points/Ha		P2 - 5000 Points/Ha
	T7 - 7300 Points/Ha		B1 - 8000 Points/Ha
	T8 - 7000 Points/Ha		B2 - 5500 Points/Ha
	T9 - 3500 Points/Ha		B3 - 3500 Points/Ha
	T10 - 1000 Points/Ha		

Les terrains à aménager actuellement portent sur les sections suivantes :

Commune de **SAINT-MARTIN-LA-PALLU**

sections A – B – C – D – E – F – G – H - N – O – ZL – ZM – ZR – 071 A ;

Commune de **CHABOURNAY**

section A ;

Commune de **JAUNAY-MARIGNY**

section 146 D ;

Commune de **THURAGEAU**

sections AS – AT – AV – AW.

IV. Effets du classement soumis à consultation

Au cours de la présente consultation, les propriétaires concernés par l'opération d'aménagement foncier peuvent déposer leurs observations sur un des registres mis à leur disposition en mairie, par courriel ou par courrier postal.

Les différentes remarques recueillies dans le délai imparti, soit du mardi 2 novembre 2021 au samedi 11 décembre 2021 (inclus), seront étudiées par la Commission communale d'aménagement foncier de Saint-Martin-la-Pallu qui décidera alors de modifier ou non le classement et l'estimation des terrains validée le 29 juillet 2021.

Le classement qui sera adopté au cours de la prochaine réunion de la CCAF sera déclaré définitif.

Dans le cadre de la restructuration parcellaire à opérer, pour chaque compte de propriété, seront attribués des terrains de surface et de valeur équivalentes aux apports, en fonction de l'évaluation réalisée sur l'ensemble des parcelles incluses dans le périmètre d'aménagement foncier et des principes ci-dessous.

Au cours de sa séance du 27 juillet 2020, la Commission communale d'aménagement foncier de Saint-Martin-la-Pallu a décidé de limiter à **1,5 % des apports de chaque compte de propriété tout prélèvement opéré pour réaliser des ouvrages collectifs** tels que ceux figurant à l'article L.123-8 du Code rural et de la pêche maritime.

Par décision du 9 juillet 2008, la Commission départementale d'aménagement foncier a fixé pour règle d'équivalence :

les écarts entre apports réduits et attributions de chaque compte de propriété sont limités à
+ ou – 10 % en surface
et + ou – 1 % en valeur de productivité.

En application des dispositions de l'article L.123-4 du Code rural et de la pêche maritime, il est toléré par compte de propriété que :

- **la différence entre la valeur de productivité réelle pour chaque nature de culture varie de + ou – 20 % entre apports réduits et attributions,**
- **les apports réduits en surface puissent être compensés par des attributions dans une nature de culture différente dans la limite de 80 ares.**

A Poitiers, le

Le Président de la Commission Communale
d'aménagement foncier de Saint-Martin-la-Pallu,



René SOUDÉ