



**DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE**

**AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER  
ET ENVIRONNEMENTAL  
DE LA COMMUNE DE BRISSAC LOIRE AUBANCE**

**MEMOIRE EXPLICATIF**

**CONSULTATION  
CLASSEMENT**

**Déposé en Mairie de BRISSAC LOIRE AUBANCE  
du 9 Janvier 2025 au 10 février 2025 inclus**

## AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

Commission Communale d'Aménagement Foncier  
de BRISSAC-LOIRE-AUBANCE

### CLASSEMENT ET EVALUATION DES PARCELLES COMPRISES DANS LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT FONCIER

Consultation publique du 9 Janvier 2025 au 10 Février 2025 inclus

\*\*\*\*

<b>Mémoire explicatif du classement</b>
---

\*\*\*\*

La Commission Communale d'Aménagement Foncier aidée de la sous-commission a procédé au classement des sols et à l'estimation des parcelles comprises dans le périmètre d'aménagement foncier.

L'article L 123-4 du Code Rural et de la pêche maritime stipule que l'aménagement foncier a pour objet d'attribuer à chaque propriétaire une superficie globale équivalente en **valeur de productivité réelle** à celle des terres qu'il possède dans le périmètre objet de l'aménagement foncier.

L'équivalence entre les apports et les attributions de terrains se mesure donc en valeur de productivité réelle et non en valeur vénale ou en surface. Un classement en valeur de productivité a donc été réalisé.

Les documents proposés par la CCAF ont systématiquement été préparés en sous-commission associant notamment les membres de la CCAF et les exploitants agricoles.

Des réunions en salle et sur le terrain se sont tenues pour :

- mettre au point la grille de classement (détermination de la ou des natures de culture, de la ou des classes par nature de culture, du nombre de points à l'hectare par classe),
- identifier des parcelles ou parties de parcelle de référence représentatives de chaque classe,
- classer l'ensemble du périmètre d'aménagement en zones d'égale valeur par application de la grille de classement et en comparaison avec les parcelles de référence.

Ces réunions se sont tenues le 23 février 2023 et du 28 février au 8 mars 2023.

Les plans informatisés ont été examinés en sous-commission le 31 août 2023.

La CCAF a approuvé le 18 septembre 2024 le dossier de classement soumis à la consultation des propriétaires.

## DETERMINATION DES NATURES DE CULTURES ET DES CLASSES

La commission a classé les terrains inclus dans le périmètre d'aménagement foncier en trois natures de culture : Terres, Vignes et Bois

Pour réaliser ce classement des sols, dans un premier temps, la commission a déterminé les différentes cultures rencontrées sur le territoire, elle a ensuite déterminé les différentes catégories ou classes de terrains existantes en fonction des différentes qualités de sols. Pour chacune de ces catégories, elle a choisi des parcelles témoins caractéristiques (parcelles étalons) destinées à servir de référence.

Ainsi, sur l'ensemble du périmètre concerné par l'aménagement foncier, la commission a déterminé six classes de terre, une classe de vigne et une classe de bois.

### VALEUR – ESTIMATION

Chaque catégorie de terrain a été affectée d'une valeur en points par hectare. De manière arbitraire, la 1<sup>ère</sup> catégorie de terre, a été évaluée à 10 000 points par hectare. Puis la commission a déterminé la différence de valeur de productivité entre chaque classe et s'est également 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. 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> classe et la 3<sup>ème</sup> classe...

Cette valeur ne constituant qu'un terme de comparaison entre chaque classe, la commission d'Aménagement Foncier a fixé des chiffres « ronds » pour faciliter les calculs.

### **Grille des valeurs**

Classes	Caractéristiques	Valeurs (points)
T1	Très bonne terre - Limon argileux	10000pts
T2	Bonne terre - Limon légèrement séchant	9500pts
T3	Terre correcte. Terre plus argileuse, humide ou terre limoneuse séchante	9000pts
T4	Terre légère <u>séchante</u>	8500pts
T5	Terre très séchante	8000pts
T6	Incultivable	0100pts
V	Vigne	8500pts
B	Bois, Taillis	5000 pts

Après avoir déterminé les bases du classement, les membres de la sous-commission et commission, avec l'aide du géomètre, ont procédé au classement de l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre des opérations en comparant systématiquement chaque parcelle ou partie de parcelle aux parcelles témoins. L'ensemble du territoire à aménager a été classé de cette manière. Le résultat de ce travail a été reporté sur les plans présentés à la consultation des propriétaires.

Les différentes classes sont indiquées sur le plan par une teinte spécifique :

T1 = Rouge	T5 = Fuschia
T2 = Bleu	T6 = Gris
T3 = Vert clair	V = Quadrillage violet
T4 = Jaune	B = Hachure verte

### **REMARQUES**

Le classement figurant à la matrice cadastrale n'a été retenu que comme indication mais non comme base du classement aménagement foncier. En effet, 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 d'accès.

L'un des buts des travaux d'aménagement foncier étant de supprimer les enclaves et servitudes, le classement aménagement foncier ne peut tenir compte de la position des parcelles anciennes vis-à-vis des chemins.

Pour ce qui est de l'éloignement du siège d'exploitation, la distance des îlots d'exploitation étant amenée à changer dans le cadre de l'aménagement foncier, il ne peut être pris en considération.

### **CAS PARTICULIERS DE CLASSEMENT :**

La commission a également décidé de déclasser par rapport au terrain normal certaines parties de territoire pour les motifs et dans les conditions reprises ci-dessous :

- **Classement des chemins :**

- Chemins cultivés : classement comme la classe riveraine la plus faible,
- Chemins de terre : déclasser d'une catégorie par rapport à la classe riveraine la plus faible, sauf pour la T6
- Chemins empierrés : déclasser de deux catégories par rapport à la classe riveraine la plus faible, sauf pour la T4 qui passe en T5 et la T5 qui ne subit pas de déclasser.

- **Classement des fossés :**

- Fossés peu profond : classement comme la classe riveraine la plus faible,
- Fossés profond : déclassement d'une catégorie par rapport à la classe riveraine la plus faible, sauf pour la T5.

- **Déclassement en bordure des bosquets et boisements :**

Pour tenir compte des inconvénients liés à la présence de bois, il a été convenu que les bordures de bois seront déclassées sur une bande de 20m. Cette distance a pu être augmentée jusqu'à 30 m sur certains secteurs pour compenser la plus grande hauteur des arbres.

***Le Géomètre chargé des travaux,  
Sébastien THIROUIN***