

Aménagement Foncier Agricole et Forestier Intercommunal du Canal Seine Nord – Lot n° 1

Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier de BARALLE, BOURLON, BUISSY, EPINOY, MARQUION, OISY-LE-VERGER, PALLUEL, RUMAUCOURT, SAINS-LEZ-MARQUION, SAUCHY-CAUCHY, SAUCHY-LESTREE, AUBENCHEUL-AU-BAC, FRESSIES, RAILLENCOURT-SAINTE-OLLE, HAYNECOURT, SANCOURT et SAILLY-LEZ-CAMBRAI

CLASSEMENT ET EVOLUTION DES PARCELLES COMPRISES DANS LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER

Consultation du 26 Mai au 26 Juin 2020

MEMOIRE EXPLICATIF DU CLASSEMENT et de l'EVALUATION

Sur proposition de la sous-commission, la commission intercommunale a opéré le classement et l'évaluation des parcelles incluses dans le périmètre de l'Aménagement Foncier Agricole et Forestier.

L'Article L 123-4 du Code Rural spécifie que : « *Chaque propriétaire doit recevoir, par la nouvelle distribution, une superficie globale équivalente, en valeur de productivité réelle, à celle des terrains qu'il a apportés, déduction faite de la surface nécessaire aux ouvrages collectifs mentionnés à l'article L. 123-8 et compte tenu des servitudes maintenues ou créées.* »

Cette équivalence ne peut être établie que par une estimation comparative des immeubles inclus dans le périmètre d'aménagement foncier, le but de l'estimation étant l'établissement de l'équivalence de la valeur de productivité entre les parcelles soumises à l'Aménagement Foncier Agricole et Forestier.

Ce but a été atteint en groupant, en un certain nombre de classes, de valeurs connues, les parcelles du périmètre intéressé et en considérant chacune de ces classes comme terme de comparaison dans la recherche de l'équivalence en valeur de productivité.

Le classement figurant à la matrice cadastrale a été retenu comme indication, et non comme base du classement de l'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental.

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 l'éloignement du centre d'exploitation, la position vis-à-vis des chemins d'accès.

L'un des buts des travaux d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et environnemental étant de supprimer les enclaves et les servitudes, après les opérations, toutes les parcelles doivent être desservies 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 Intercommunale, lors de l'élaboration du projet devra en tenir compte, mais séparément de son classement.

La commission a classé les terrains inclus dans le périmètre d'aménagement foncier en **une seule et même nature de culture** dite « polyculture »

Elle a divisé le territoire à aménager en un certain nombre de zones, groupant des parcelles ou fractions de parcelles, représentant les mêmes qualités de productivité, caractérisant les classes qui sont au nombre de 12.

Pour chaque classe, une ou plusieurs parcelles de comparaison a été choisie. (Voir tableau ci-dessous)

Nature	Classe	Pts/ha	Critères	Parcelle témoins Communes/ Section, n° de parcelle	Propriétaires	Exploitants
Polyculture	T1	10 000	Bon limon profond de + 40 cm apte à toutes les cultures	BARALLE ZE n° 85	LECOMTE Didier	LECOMTE Didier
				EPINOY ZE n° 8	DHORDAIN Didier	DHORDAIN Didier
				SAUCHY-CAUCHY ZB n° 8	TABARY Andrée	MERCIER Marie-Paule
				SAUCHY-LESTREE ZH n° 48	EVRAUD Claude	EARL BAIES
Polyculture	T2	9 800	Limoneux un peu argileux entre 30 et 40 cm, ou /et présence de petits cailloux en surface apte à toutes les cultures	SAUCHY-CAUCHY ZA n° 10	LAUDE Jean	VALAND Bertrand
				SAUCHY-LESTREE ZN n° 246	SAFER	GAEC DUPRIE
				FONTAINE NOTRE DAME ZM n° 90	DE FRANQUEVILLE Hervé	JACQUEMART Jean-François
Polyculture	T3	9 400	Argileux limoneux inférieur à 30 cm ou limon un peu crayeux	BUISSY ZB n° 13	BLARY Marie-Claude	BLARY Cécile
				SAINS LES MARQUION ZK n° 7	LEMAIRE Annie	DUBOIS Guy
Polyculture	T4	8 500	Craie grasse	BOURLON ZR n° 58	COLY Florence	LAMAND Bernard
				FRESSIES ZD n° 33	BUSTIN Valérie (Nu-prop) BUSTIN Monique (Usuf)	ERAL BUSTIN

Polyculture	T5	8 300	Argileux limoneux inférieure à 20 cm limon sableux limon crayeux entre 20 cm et 30 cm	OISY-LE-VERGER ZH n° 2	DHAUSSY Albert	DE FORGE Vincent
				OISY-LE-VERGER ZH n° 7	DHAUSSY Albert	SCEA DU FONDS
				SAINS LES MARQUIONS ZI n° 42	GUILLOT Hélène	DUBOIS Guy
				BARALLE ZC n° 12	MERCIER Danièle	MERCIER Christophe
				OISY-LE-VERGER ZE n° 162	VAILLANT Pierre	GAEC de la COUTURE
Polyculture	T6	7 500	Craie sèche avec limon inférieur 20 cm	BUISSY ZB n° 22	HURET Jeanne	BURRY Alfred
				RUMAUCOURT ZB n° 74	SILVAIN Francis	LECOMTE Jean-François
				SAUCHY-LESTREE ZM n° 113	VEYS Cédric (Nu-prop) VEYS Bernard (Usuf)	VEYS Bernard
Polyculture	T7	7 150	Argile profond (engorgement)	SAINS-LES-MARQUIION ZI N°56	LAMAND Bernard	-
Polyculture	T8	6 200	Sol sableux cultivable	OISY-LE-VERGER	GROMEZ Antoine (Nu-prop) GROMEZ Bernard (Usuf)	-
Polyculture	T9	6 100	Bief argile sèche (pas d'eau en surface)	OISY-LE-VERGER	LAUDE Eric (Nu-prop) LAUDE Roselyne (Usuf)	-
Polyculture	T10	5 500	Craie affleurante tourbe	MARQUION ZK n° 30 AUBENCHEUL-AU-BAC U n° 732	GFA Famille LABALETTE Commune d'AUBENCHEUL-AU-BAC	GFA Famille LABALETTE GAEC de la COUTURE

Polyculture	T11	5 050	Lande, rond de sable, sable avec cailloux, sable grès, argile affleurante			
Polyculture	T12	4 000	Secteurs non cultivables (non labourable, voie ferrée, talus)			
<p>Remarque : la "description" du type de sol, doit être prise comme une indication permettant de caractériser le terrain classé - dans le périmètre d'aménagement, le classement a été fait en identifiant chaque parcelle ou partie de parcelle, par rapport à la valeur de productivité intrinsèque du sol rencontré, comparée à la valeur de productivité des différentes parcelles témoins. Cette valeur de productivité est traduite par le nombre de points attribués par hectare.</p>						

VALEUR ESTIMATION

La commission a fixé la valeur de la classe la plus élevée, en prenant comme base de 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 posé la question suivante : quelle surface de la 2° classe pourra-t-on échanger contre un hectare de la 1° classe ? Cette surface fixée, un simple calcul a donné la valeur de l'hectare de la deuxième classe. La même opération a été successivement effectuée entre la 3° et la 2° classe, la 4° et la 3°, 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. 12 classes de polyculture ont été créées pour les valeurs à l'ha suivantes :

1° Classe	10 000 points l'hectare	7° Classe	7 150 points l'hectare
2° Classe	9 800 points l'hectare	8° Classe	6 200 points l'hectare
3° Classe	9 400 points l'hectare	9° Classe	6 100 points l'hectare
4° Classe	8 500 points l'hectare	10° Classe	5 500 points l'hectare
5° Classe	8 300 points l'hectare	11° Classe	5 050 points l'hectare
6° Classe	7 500 points l'hectare	12° Classe	4 000 points l'hectare

La Commission a également décidé de déclasser par rapport au terrain normal certaines parties de territoires pour les motifs et dans les conditions reprises dans le tableau ci-dessous

Motif	Emprise du déclassement	Description du déclassement
Pylônes, poteau électrique	Pylônes à pieds 400 m ²	Une classe jusqu'à T11
	Poteau électrique 100 m ²	
Pente	-	Une classe jusqu'à T11
Parcelles inondables	-	Deux classes jusqu'à T5 Une classe de T6 à T11
Chemins	Chemins en terre	Une classe jusqu'à T11
	Chemins empierrés	Deux classes, pas de déclassement pour la T11
Lisières de Bois	Au Nord du Bois : 30 mètres	Deux classes jusqu'à T5 Une classe de T6 à T11
	Au Sud du Bois : 20 mètres	Une classe jusqu'à T5 après maintien de la classe
	A l'Est et à l'Ouest : 10 mètres	Une classe jusqu'à T5 après maintien de la classe

Les différentes classes sont indiquées dans chaque parcelle, sur les plans de classement, par une teinte conventionnelle :

- 1^{ère} classe = rouge
- 2^{ème} classe = bleu
- 3^{ème} classe = vert
- 4^{ème} classe = jaune
- 5^{ème} classe = mauve
- 6^{ème} classe = orange
- 7^{ème} classe = marron
- 8^{ème} classe = bleu quadrillé
- 9^{ème} classe = vert quadrillé
- 10^{ème} classe = orange quadrillé
- 11^{ème} classe = mauve quadrillé
- 12^{ème} classe = gris quadrillé
-

Dressé par le Géomètre Expert chargé des travaux d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier
Denis ATTENCIA

GEOMAT
SELAS DE GEOMETRES-EXPERTS
au capital de 1 000 000 €
37, rue des Compagnons - 14000 CAEN
Tél. 02 31 53 39 00 - Fax 02 31 53 39 01
R.C.S. Rennes 384 653 044