DEUX-SÈVRES
LE DÉPARTEMENT

COMMISSION INTERCOMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER de FAYE L'ABBESSE-GEAY-NOIRTERRE

Séance du 20-01-2021
Approbation du projet de classement et d'évaluation des parcelles

GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

- Principe général du classement des terres

-établir la valeur de productivité réelle des apports de chaque propriétaire

-permettre la comparaison des terrains échangés lors de l'élaboration du nouveau parcellaire

➢ Le classement tient compte **uniquement** de la valeur productive des sols et sera donc différent de la valeur vénale, locative ou cadastrale qui sert de base à l'impôt foncier dont les critères plus larges sont :

- la facilité d'accès
- la facilité d'exploitation
- la taille et la forme de la parcelle
- l'éloignement du centre d'exploitation
- les valeurs locative et productive…

GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

- # Travaux de classement des terres

Articles L123-4 et R123-5 à 7 du Code Rural

Lorsque que la commission a établi le projet de classement…le dossier est soumis à la consultation publique des propriétaires…

Les opérations de classement comprennent :

1. la détermination des différentes natures de culture et la division en différentes classes
2. le choix des parcelles témoins
3. la détermination de la valeur à l'hectare de chaque classe
4. le classement de tout le périmètre
5. l'estimation des parcelles en valeur de productivité

GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

- # 1- Détermination des natures de culture et division en classes

Natures de culture

Déterminées en fonction de la vocation naturelle du sol (ex : prairie naturelle, terre, bois, vigne, marais, etc.)
Détermination importante car elle assure l'équilibre du compte de chaque propriétaire (art. L123-4)
+/- 1% en valeur et +/- 10% en surface
+/- 20% en valeur par nature de culture avec dérogation si < 50ares
Cette dérogation des 50 ares n'est pas applicable si une seule nature de culture

Classes

Le nombre de classes varie suivant les qualités du sol
Un nombre trop faible de classes nivelle trop les différences de valeurs des terres
En augmentant le nombre, on améliore la précision du classement
A titre d'exemple, il est recommandé d'adopter

5 ou 6 classes pour les terres labourables
3 ou 4 classes pour les prés

Proposition 3 natures de culture : **TERRE-PRE-BOIS**

- TERRE (T)
  - Terre productive labourable
  - Prairie temporaire cultivable
- PRE (P)
  - Prairie naturelle
  - Coteaux
  - Zone humide
  - Pièces d'eau
- BOIS (B)
  - Bois de travail
  - Bois de chauffage
  - Taillis friches

8 classes Terres

Définition de la classe	
Terres très profondes (50 cm et plus), saines, faciles à travailler, sans contrainte où tout type de cultures est possible. Excellent ressuyage 2 à 3 jours maxi. Très bon potentiel	T1
Terres profondes (35 à 50 cm), saines, faciles à travailler, où tout type de cultures est possible .Ressuyage inférieur à 1 semaine.	T2
Terres profondes (30 à 35 cm) où tout type de cultures est possible. Ressuyage 1 à 2 semaines.	T3
Terres peu profondes (25 à 30 cm) humides et/ou séchantes avec présence de cailloux.Terres nécessitant du drainage. Temps de ressuyage supérieur à 2 semaines.	T4
Terres très humides ou très séchantes. Profondeur de 20 à 25 cm. Terres nécessitant du drainage. Mauvais ressuyage .	T5
Terres très humides, pierreuses et sans profondeur (20 cm).Terres limite labourables	T6
Coteaux exploités.Terre sèche sans profondeur ou très humide.Non labourable.	T7
Terres inexploitables et non productives (rues-chemins-carrière…)	T8

5 classes Prés

Pré sain avec terre profonde ou fond de vallons ou bord de rivière	P1
Pré de bonne qualité,terre moins profonde et saine ou pré précoce séchant sans herbe l'été.	P2
Pré humide et marécageux avec un peu de joncs.	P3
Pré très humide sans valeur avec joncs et broussailles .	P4
Etangs-mares.	P5

3 classes Bois

Bois de travail : futaie,peupliers,châtaigniers,acacias	B1
Bois de chauffage	B2
Taillis friches	B3

- 2- Les parcelles témoins ou références

Parcelles choisies dans chaque classe, comme étant une référence, afin de classer tout le territoire par comparaison à ces témoins

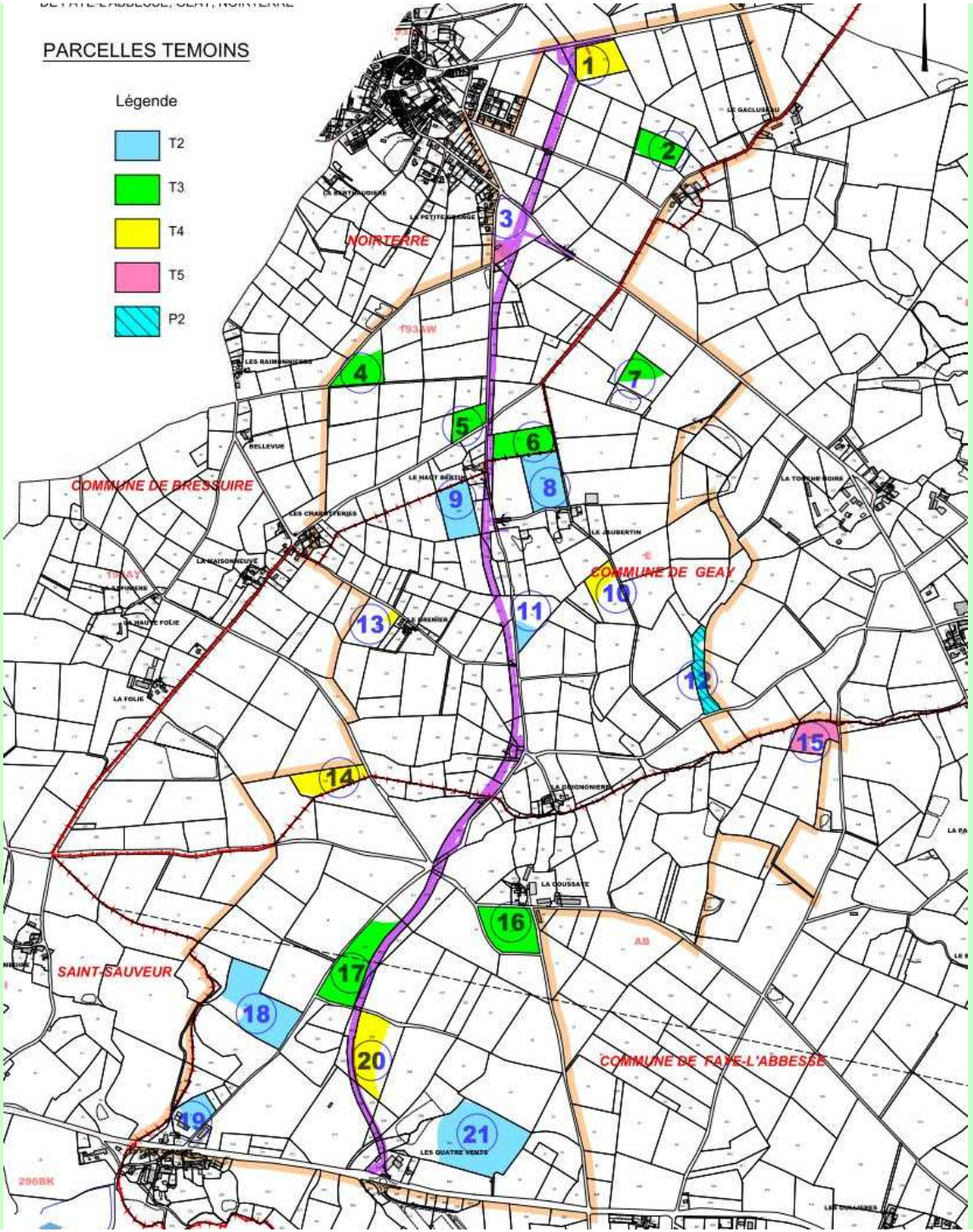
Ces parcelles références doivent :

- Être bien connues des membres de la Commission et Sous-Commission
- Être parfaitement identifiées
- Être disséminées sur tout le périmètre
- Être homogènes

A défaut d'homogénéité, une fraction de parcelle peut-être adoptée à condition de bien la délimiter.

Ces parcelles ont fait l'objet d'un sondage systématique avec les membres de la Sous-Commission

2-Parcelles témoins



GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

PARCELLES TEMOINS AFAFE DE FAYE-L'ABBESSE, GEAY, NOIRTERRE

Classe	N°	Commune	Section	N°	Surface	Lieu dit	Propriétaire	Exploitant
T2	8	GEAY	E	224	24000	LE JAUBERTIN	Cté ROUX Serge	ROUX SERGE ET ANTOINE GAEC LA BAYE
	9	GEAY	E	202	19720	LE PETIT JAUBERTIN	BACLE Jacques épx de SECHET Andrée	ROUX SERGE ET ANTOINE GAEC LA BAYE
	11	GEAY	E	73p	4814	LE JAUBERTIN	MERCERON Philippe épx de GEVEAUX Dominique et Cts	LIAUD Michel GAEC LA FOLIE
	18	FAYE-L ABBESSE	AB	9p	42554	L AURAIRE	Mme BERNIER Chantal	MAINARD Franck
	19	FAYE-L ABBESSE	AB	3p	10514	L AURAIRE	Cté MAINARD Franck	MAINARD Franck
	21	FAYE-L ABBESSE	AB	864p	58690	LES CHAMPS DE L AURAIRE	LES BOURNAIS	THIBAUDEAU Philippe & Clément GAEC LES BOURNAIS
T3	2	NOIRTERRE	AT	110p	13072	LE GACLUSEAU NOIRTERRE	Mme LEMAIRE François née CAILLAULT Anne	GUINEFOLEAU Damien
	4	NOIRTERRE	AW	77p	15150	BDES DE LA GRANGE NOIRTERRE	Mme BIROT Yves née BOISSONNEAU Cécile et Cts	LIAUD Michel GAEC LA FOLIE
	5	NOIRTERRE	AW	67	10065	BDES DE LA GRANGE NOIRTERRE	Mme BIROT Yves née BOISSONNEAU Cécile et Cts	LIAUD Michel GAEC LA FOLIE
	6	NOIRTERRE	AW	251	19079	LE HAUT BERTIN NOIRTERRE	Cté ROUX Serge	ROUX SERGE ET ANTOINE GAEC LA BAYE
	7	GEAY	E	9p	7513	TERRARE	CHEVILLARD Bertrand et Cts	MAROLLEAU Jean-Yves EARL MAROLLEAU
	16	FAYE-L ABBESSE	AB	26	27225	LES CHAMPS DE L AURAIRE	Cté FONTENEAU Marc	FONTENEAU ALEXANDRA
	17	FAYE-L ABBESSE	AB	922p	32741	LES CHAMPS DE L AURAIRE	Cté FONTENEAU Marc	FONTENEAU ALEXANDRA
T4	1	NOIRTERRE	AT	210p	18329	CHP DE LA CHAPELLE NOIRTERRE	Mme LEMAIRE François née CAILLAULT Anne	GUINEFOLEAU Damien
	10	GEAY	E	57p	6919	LE JAUBERTIN	Cté ROUX Serge	ROUX SERGE ET ANTOINE GAEC LA BAYE
	13	GEAY	E	145p	1560	LES CHABOTTERIES	GRELLIER Patrick et Cts NP. par Mme GRELLIER née CHATRY Jeanne US.	CLOCHARD Eric-Catherine-Anthony-Laurent-Valentin GAEC PLESSIS TRISTAN
	14	GEAY	E	129p	16173	LES BRANDES SUD	MERCERON Philippe épx de GEVEAUX Dominique et Cts	LIAUD Michel GAEC LA FOLIE
	20	FAYE-L ABBESSE	AB	903p	22880	LES CHAMPS DE L AURAIRE	SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL	SAFER PRECAIRE
T5	3	NOIRTERRE	AW	41p	2436	PETITES BRANDES NOIRTERRE	Mme RICHAULT née CHABAUTY Hélène	LIAUD Michel GAEC LA FOLIE
	15	FAYE-L ABBESSE	AB	493p	12315	LA COUSSAYE	SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL	SAFER PRECAIRE
P2	12	GEAY	E	50p	11695	LES VERSENEAUX	Mme BENOIST Claire NP. par Cté BENOIST Jacques US.	MERLANDE GUY-GERARD

GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

- 3- La valeur à l'hectare de chaque classe

➢Fixation d'une valeur à l'hectare pour chaque classe, qui sera une valeur d'échange sans aucun lien avec :

- la valeur vénale
- la valeur locative
- la valeur cadastrale

→ POINTS D'AMENAGEMENT FONCIER

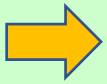
Cette unité exprime la valeur réelle de productivité des sols

➢Valeur arbitraire pour la classe 1 (2000 pts) puis la valeur des autres classes se fait en fonction des équivalences entre chaque classe.

- 3- La valeur à l'hectare de chaque classe

TERRES	1ère classe	:	2000	points soit	1 ha 00 a 00 ca	de 1ère classe
	2ème classe	:	1900	points soit	95 a 00 ca	de 1ère classe
	3ème classe	:	1750	points soit	87 a 50 ca	de 1ère classe
	4ème classe	:	1600	points soit	80 a 00 ca	de 1ère classe
	5ème classe	:	1450	points soit	72 a 50 ca	de 1ère classe
	6ème classe	:	1050	points soit	52 a 50 ca	de 1ère classe
	7ème classe	:	600	points soit	30 a 00 ca	de 1ère classe
	8ème classe	:	200	points soit	10 a 00 ca	de 1ère classe
PRES	1ère classe	:	1750	points soit	1 ha 00 a 00 ca	de 1ère classe
	2ème classe	:	1450	points soit	82 a 86 ca	de 1ère classe
	3ème classe	:	1050	points soit	60 a 00 ca	de 1ère classe
	4ème classe	:	600	points soit	34 a 29 ca	de 1ère classe
	5ème classe	:	200	points soit	11 a 43 ca	de 1ère classe
BOIS	1ère classe	:	1500	points soit	1 ha 00 a 00 ca	de 1ère classe
	2ème classe	:	1000	points soit	66 a 67 ca	de 1ère classe
	3ème classe	:	500	points soit	33 a 33 ca	de 1ère classe

Tableau d'équivalence



GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

TABLEAU D'EQUIVALENCE CLASSEMENT

	Valeur /ha
T1	2000
T2	1900
T3	1750
T4	1600
T5	1450
T6	1050
T7	600
T8	200

TERRES	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
Pour 1 ha de T1,on échangerait	1,0000	1,0526	1,1429	1,2500	1,3793	1,9048	3,3333	10,0000
Pour 1 ha de T2,on échangerait	0,9500	1,0000	1,0857	1,1875	1,3103	1,8095	3,1667	9,5000
Pour 1 ha de T3,on échangerait	0,8750	0,9211	1,0000	1,0938	1,2069	1,6667	2,9167	8,7500
Pour 1 ha de T4,on échangerait	0,8000	0,8421	0,9143	1,0000	1,1034	1,5238	2,6667	8,0000
Pour 1 ha de T5,on échangerait	0,7250	0,7632	0,8286	0,9063	1,0000	1,3810	2,4167	7,2500
Pour 1 ha de T6,on échangerait	0,5250	0,5526	0,6000	0,6563	0,7241	1,0000	1,7500	5,2500
Pour 1 ha de T7,on échangerait	0,3000	0,3158	0,3429	0,3750	0,4138	0,5714	1,0000	3,0000
Pour 1 ha de T8,on échangerait	0,1000	0,1053	0,1143	0,1250	0,1379	0,1905	0,3333	1,0000

P1	1750
P2	1450
P3	1050
P4	600
P5	200

PRES	P1	P2	P3	P4	P5
Pour 1 ha de P1,on échangerait	1,0000	1,2069	1,6667	2,9167	8,7500
Pour 1 ha de P2,on échangerait	0,8286	1,0000	1,3810	2,4167	7,2500
Pour 1 ha de P3,on échangerait	0,6000	0,7241	1,0000	1,7500	5,2500
Pour 1 ha de P4,on échangerait	0,3429	0,4138	0,5714	1,0000	3,0000
Pour 1 ha de P5,on échangerait	0,1143	0,1379	0,1905	0,3333	1,0000

B1	1500
B2	1000
B3	500

BOIS	B1	B2	B3
Pour 1 ha de B1,on échangerait	1,0000	1,5000	3,0000
Pour 1 ha de B2,on échangerait	0,6667	1,0000	2,0000
Pour 1 ha de B3,on échangerait	0,3333	0,5000	1,0000

GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

4 & 5-classement et estimation de la totalité du périmètre

			% de la nature de culture	% du Périmètre
CLASSEMENT TERRE		390 87 19		83,10%
Terre 1	T1	00 00	0,00%	
Terre 2	T2	44 03 71	11,27%	
Terre 3	T3	268 60 68	68,72%	
Terre 4	T4	55 21 34	14,13%	
Terre 5	T5	12 80 74	3,28%	
Terre 6	T6	82 67	0,21%	
Terre 7	T7	19 72	0,05%	
Terre 8	T8	9 18 33	2,35%	

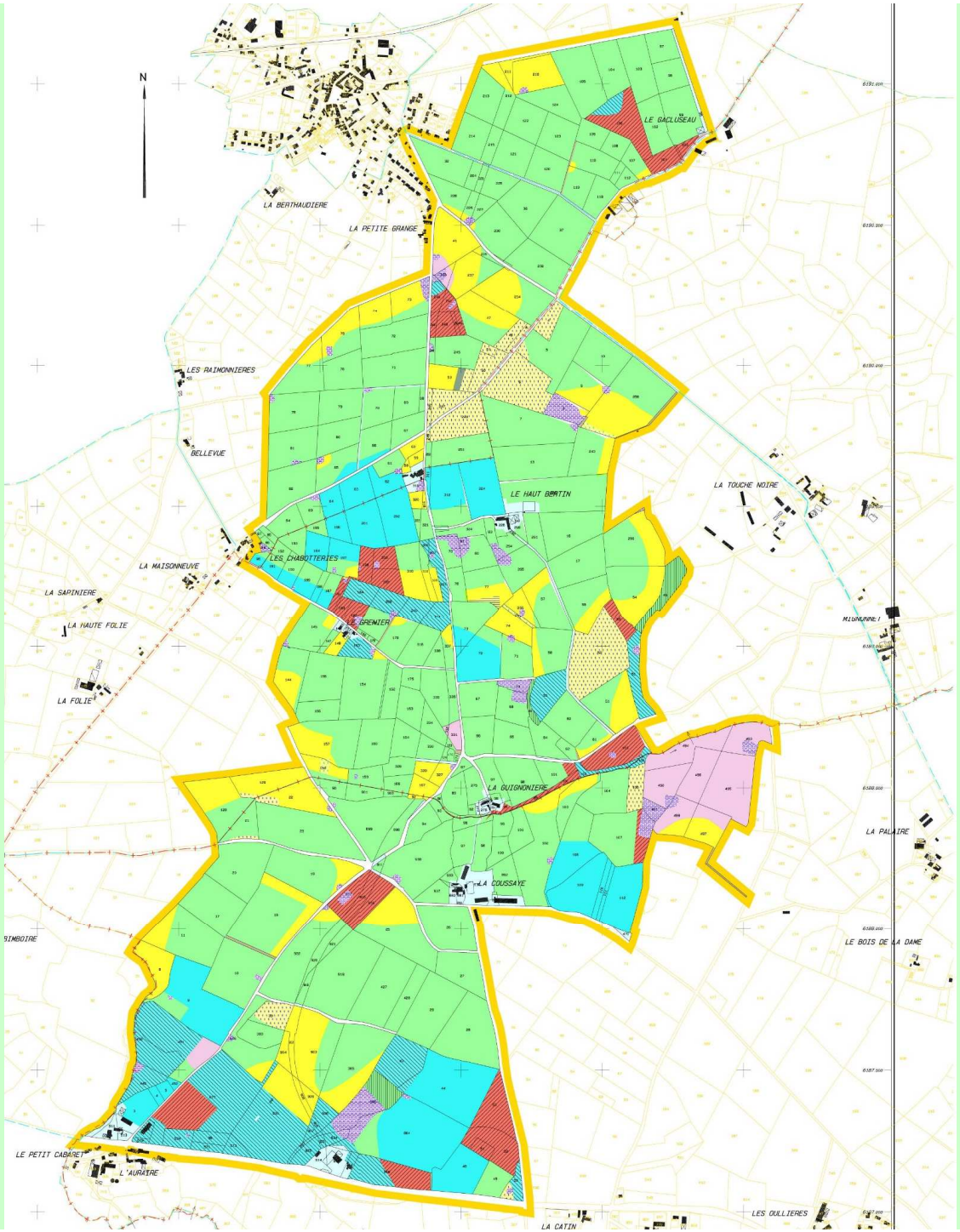
			% de la nature de culture	% du Périmètre
CLASSEMENT PRE		62 88 06		13,37%
Pré 1	P1	21 63 03	34,40%	
Pré 2	P2	30 73 47	48,88%	
Pré 3	P3	2 45 50	3,90%	
Pré 4	P4	28 66	0,46%	
Pré 5	P5	7 77 40	12,36%	

			% de la nature de culture	% du Périmètre
CLASSEMENT BOIS		16 60 31		3,53%
Bois 1	B1	00 00	0,00%	
Bois 2	B2	15 98 25	96,26%	
Bois 3	B3	62 06	3,74%	

GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

4 & 5-classement et estimation de la totalité du périmètre





GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

Données du périmètre pour la consultation publique

- SUPERFICIE DU PERIMETRE : 470^{ha}35^{a}56^{ca}
  - FAYE L'ABBESSE :192^{ha}66^{a}83^{ca}
  - GEAY : 164^{ha}88^{a}14^{ca}
  - BRESSUIRE : 112^{ha}80^{a}59^{ca}
- PARCELLES CADASTRALES : 413
- PROPRIETAIRES : 99
- AYANTS DROIT : 93
- COMPTES : 54
  - 27 Biens Propres
  - 11 Biens de Communauté
  - 16 Biens Indivis ou démembrement de propriété avec Nu-Propriétaire et Usufruitier

GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

RENSEIGNEMENTS A FOURNIR TRES EXACTEMENT PAR LES INTÉRESSÉS

ÉTAT CIVIL DU PROPRIÉTAIRE ET DE SON CONJOINT

Nom du mari :	Nom de jeune fille de l'épouse :
Prénoms (dans l'ordre de l'état-civil) :	Prénoms (dans l'ordre de l'état-civil) :
Date de naissance :	Date de naissance :
Lieu de naissance :	Lieu de naissance :
Domicile :	Domicile :
Profession :	Profession :
Date du décès (le cas échéant) :	Date du décès (le cas échéant) :
Veuf de (le cas échéant) :	Veuve de (le cas échéant) :
Divorcé de (le cas échéant) :	Divorcée de (le cas échéant) :

, à

avec ou sans (1) Contrat de mariage passé devant Me , notaire à

RÉGIME MATRIMONIAL :

Notaire actuel (s'il y a lieu) : Me , à

ÉTAT CIVIL DES PROPRIÉTAIRES INDIVIS (2)

(à remplir obligatoirement au cas où l'indication de l'indivision aura été portée dans la colonne 8.)

	1er indivisaire	2ème indivisaire	3ème indivisaire	4ème indivisaire
Nom				
Prénoms (état-civil)				
Date de naissance				
Lieu de naissance				
Domicile				
Profession				
Nom et prénom du conjoint				

Notaire : Me , à

ÉTAT CIVIL DES USUFRUITIERS (2)

(à remplir obligatoirement au cas où l'indication de l'usufruit aura été portée dans la colonne 9.)

	1er usufruitier	2ème usufruitier	3ème usufruitier	4ème usufruitier
Nom				
Prénoms (état-civil)				
Date de naissance				
Lieu de naissance				
Domicile				
Profession				
Nom et prénom du conjoint				

(1) Rayer la mention inutile.
(2) Au cas où le nombre d'indivisaires ou d'usufruitiers dépasse le cadre du présent tableau, veuillez établir et joindre une feuille complémentaire.

Exemple bulletin individuel

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE — Modèle 6

CONSEIL DEPARTEMENTAL DES DEUX-SEVRES

AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER

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

BULLETIN INDIVIDUEL

NOTICE EXPLICATIVE

Une opération d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier a été ordonnée par arrêté du Président du Conseil Départemental dans la commune visée en référence. Cet arrêté a fixé le périmètre de l'opération à l'intérieur duquel sont comprises les parcelles paraissant vous appartenir.

Les mentions relatives à ces parcelles figurent au tableau du présent bulletin et leur surface cadastrale est mentionnée colonne 4.

En vue des futures attributions, la Commission Communale d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier a établi un classement des parcelles et a procédé à leur estimation en valeur de productivité réelle. Cette valeur est exprimée en points (colonne 7).

Au cas où vous ne seriez pas d'accord avec cette estimation, il vous appartiendrait de porter vos observations sur le registre déposé à cet effet en mairie, ou de les faire connaître par lettre adressée au Président de la Commission Communale, avant la date impérative mentionnée en haut de page au verso.

Votre attention est attirée sur la nécessité de signaler les erreurs qui résulteraient du fait que ces parcelles seraient, dans le présent bulletin, portées à tort à votre compte; dans ce cas, vous auriez à préciser si possible, dans la colonne 12, le nom du propriétaire réel.

Egalement dans cette colonne 12, veuillez indiquer en regard des parcelles concernées, la nature des servitudes éventuelles ainsi que les parcelles auxquelles elles profitent et l'adresse des bénéficiaires.

En outre, il vous appartient de porter à la suite du présent bulletin les parcelles qui, comprises dans le périmètre des opérations, auraient été omises (le périmètre figure sur les plans parcellaires déposés en mairie).

En colonne 8, indiquer si les parcelles appartiennent en propre au mari, à la femme ou à la communauté. Se servir pour cela des lettres : M = pour désigner les biens propres du mari,
F = propres de la femme,
C = de la communauté,
I = indivis entre les propriétaires.

Il vous est aussi demandé d'indiquer si possible, col. 12, le nom de l'exploitant des parcelles ou l'indication 'propriétaire-exploitant' dans le cas où le propriétaire les exploite lui-même.

Enfin, il est nécessaire de donner, en dernière page, les renseignements d'état civil indispensables à l'établissement des documents définitifs appelés à servir de titre de propriété.

Le présent bulletin est à retourner, daté et signé, à la mairie mentionnée en haut de page au verso.

NOTA : 1) L'arrêté du Président du Conseil Départemental ordonnant l'opération a interdit, à l'intérieur du périmètre, l'exécution de travaux de nature à modifier l'état des lieux; en outre, tout projet de mutation des parcelles comprises dans l'opération doit être porté à la connaissance du Président de la Commission Communale.

2) MERCI DE FOURNIR UN EXTRAIT D'ACTE DE NAISSANCE PAR PROPRIETAIRE
3) Il vous appartient éventuellement de solliciter le conseil de votre notaire pour vérifier l'exactitude des indications du présent bulletin.

GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

édité le 8/04/2016

CONSEIL DEPARTEMENTAL DES DEUX-SEVRES

AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER DE PRAILLES

Bulletin à retourner avant le 1er Juillet 2016, en Mairie de PRAILLES(79)

N° de Compte : 9360

DÉSIGNATION DES PROPRIÉTAIRES

MEZIERES Jackie épx de JUCHAULT Andrée, usuf.
867 RUE DES CERISIERS
16430 - CHAMPNIERS

MEZIERES Christophe, n.-prop.
LA BOISSIERE
16410 - TORSAC

Mme MEZIERES née JUCHAULT Andrée, usuf.
LES TUILERIES 867 RUE DES CERISIERS
16430 - CHAMPNIERS

Mme MOREAU Serge née MEZIERES Sylvie, n.-prop.
12 RUISSEAU
86220 - DANGE-SAINT-ROMAIN

PARCELLES PARAISSANT VOUS APPARTENIR ET COMPRISES DANS LE PERIMETRE DE L'OPÉRATION

Section	N° du Plan	Lieudit	Contenance totale HA A CA	Contenance par Classe HA A CA	Nature et Classe	Valeur de productivité réelle Points	Propriété	Usufruit	Parcelles possédées depuis moins de dix ans suite à succession, donation, acquisition... Nom du propriétaire précédent	Date de l'acte	Notaire rédacteur de l'acte	éventuellement: année de fin de bail	OBSERVATIONS ex. propriétaire réel, exploitant... *(voir notice en première page)*
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			12
COMMUNE DE PRAILLES													
AH	126	LE GENET	2 50 07	1 91 61	T 3	3353							
				0 58 46	T 4	935							

FEUILLET N° 1 ET DERNIER **TOTAUX :** 2 50 07 4288

LES INDICATIONS PORTÉES SUR LE PRÉSENT BULLETIN, COMPRENANT 1 PARCELLE,
SONT RECONNUES EXACTES ET CONFORMES A LA RÉALITÉ, PAR LE PROPRIÉTAIRE SOUSSIGNÉ :

Fait à le *SIGNATURE :*

TRES IMPORTANT :

- **Col. 8 :** Porter au droit de chaque parcelle : M (pour désigner les biens propres du mari),
  F (pour désigner les biens propres de la femme),
  C (pour désigner les biens de la communauté),
  I (pour désigner les biens indivis entre les propriétaires).
- **Col. 9 :** Indiquer U si la parcelle est grevée d'usufruit.

En outre, veuillez consulter la notice explicative de la première page.

IMPORTANT : N'OMETTEZ PAS DE PRÉCISER VOTRE ÉTAT-CIVIL EN DERNIERE PAGE.

Logiciel INTEGRE

N° de Compte : 9360 DESTINATAIRE : MEZIERES Jackie épx de JUCHAULT Andrée, usuf.
FEUILLET N° 1 ET DERNIER ADRESSE : 867 RUE DES CERISIERS - 16430 - CHAMPNIERS

Exemple bulletin individuel

GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

La suite des opérations en 2021

- Janvier : Approbation par la CIAF du projet de classement
- Janvier-février : Opérations de bornage et levés topographiques
- Mars-avril : Consultation publique sur le classement des sols et la recherche des propriétaires réels
- Mai : Approbation définitive du classement par la CIAF
- Mai-juin : Traitement de la réquisition hypothécaire
- Eté-automne : Avant-Projet négociations
- Fin 2021-début 2022 : Consultation publique sur l'avant-projet

GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE