

# COMMUNE DE SAINT JORY DE CHALAIS

## AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL (AFAFE) EN VALEUR VENALE

### RECONNAISSANCE, CLASSEMENT ET EVALUATION DES PROPRIETES COMPRISES DANS LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT

CONSULTATION PUBLIQUE DU 3 MAI 2022 AU 10 JUIN 2022

#### MEMOIRE EXPLICATIF SUR LE CLASSEMENT ET L'EVALUATION DES PARCELLES

La Commission Communale a procédé au classement et à l'estimation des parcelles soumises aux travaux de l'aménagement foncier au cours de plusieurs journées de visites sur le terrain entre Novembre 2021 et Février 2022.

L'article L.123.4.1 du Code Rural et de la Pêche Maritime spécifie que l'aménagement a pour objet : « d'attribuer, à chaque propriétaire, une superficie globale équivalente en valeur vénale à celle des terrains qu'il apporte dans le périmètre soumis à aménagement, déduction faite de la surface nécessaire aux ouvrages collectifs ».

Cette équivalence est établie par une estimation comparative des immeubles à aménager en référence au classement effectué par la commission communale.

Cette estimation détermine l'équivalence en valeur vénale pour échange, entre les parcelles soumises à l'aménagement.

Cette estimation est réalisée par l'application d'une échelle de valeur vénale déterminée par la Commission Communale d'Aménagement Foncier, totalement indépendante du classement fiscal présent sur les documents cadastraux.

Le classement figurant à la matrice cadastrale n'est pas retenu comme base du classement de l'aménagement. En effet, le classement cadastral repose sur la valeur locative des parcelles. Elle n'est pas aussi détaillée que l'évaluation des parcelles telle qu'elle donne lieu à l'évaluation pour échange éventuel.

L'un des buts des travaux d'aménagement foncier est d'améliorer la structure parcellaire afin de permettre une exploitation raisonnée de la forêt dans une logique de développement durable, de valorisation des essences locales et de renouvellement pérenne des peuplements.

L'éloignement de parcelles du centre d'exploitation, est un des critères d'élaboration du projet, mais peut s'effacer par rapport à l'intérêt des zones ou parcelles forestières remarquables.

La Commission a visité l'ensemble des parcelles du périmètre et a déterminé **cinq natures de sols** :

- Terres agricoles (T) : 2 classes,
- Prés (P) : 3 classes,
- Etangs, pièces d'eau ou sol : 1 classe

- Chemins : 1 classe
- Bois : 18 classes

L'ensemble de ces classes est représentatif à la fois des divers types de sols rencontrés et pour les bois des valeurs des peuplements présents dans le périmètre d'aménagement.

### **VALEUR ESTIMATION**

La Commission Communale a fixé la valeur vénale de toutes les classes en prenant en référence les éléments du marché local. Les valeurs des boisements ont fait l'objet d'une attention toute particulière en tenant compte de plusieurs critères :

- La densité
- L'âge d'exploitation envisageable
- La qualité des sols
- La pente
- La desserte

Pour une même catégorie de boisement, la valeur d'estimation peut donc évoluer en fonction des différents critères ci-dessus.

Pour toutes les catégories rencontrées, les valeurs de références à l'hectare sont précisées dans le tableau ci-joint.

Une valeur de référence pour échange a donc été attribuée à chaque parcelle du périmètre d'aménagement.

Les tableaux ci-dessous précisent les différentes valeurs à l'hectare retenues.

Le Géomètre-Expert chargé des travaux.

Désignation	Utilisation - Nature	sous catégories	Valeur pour échange à l'ha	Parcelles témoins
	Prairies permanentes			
P1		Prairies sèches	3000	AO n°77
P2		Prairies humides	1500	AO n°87p
P3		prairies non fauchées à broyer ou nettoyer	300	AP n°24 - AP n°27
	Terres cultivables			
T1		Terres filtrantes	4000	AY n°207
T2		terres landeuses	2000	
E1	Etangs ou pièces d'eau - sol		500	AO n°199
C1	Chemins		150	AP n°118p

## Boisements (B)

peuplement	valeur/ha	Classe	Parcelles témoins
Futaie chênes	9000	1	ZK n°17p
Futaie chênes	5000	2	AW n°139p
Futaie mixtes résineux - chênes	3500	3	AW n°44p
Taillis ac rés ch rouges - parc privé	3000	4	AO n°140 - AX n°131p
Futaie chênes	3000		AN n°328
Futaie chênes	3000		AW n°86p
Futaie chênes	2800	5	AW n°140p
Futaie résineux	2800		AO n°189
Taillis ac réserves feuillus	2500	6	AN °297p
Futaie chênes - résineux	2500		AN n°11 - AN n°316
Futaie mixtes résineux - chênes	2300	7	AR n°190
Futaie chênes	2300		AM n°308p
Futaie résineux	2000		AP n°170
Taillis ac réserves feuillus	2000	8	AP n°261p
Taillis ac réserves feuillus	1900	9	AM n°103p
Futaie chênes	1800	10	AR n°234p
Taillis ac réserves feuillus	1700	11	ZE n°10
Taillis ac réserves mixtes	1500	12	AW n°166
Futaies de résineux	1500		AW n°33
Taillis ac réserves feuillus	1500		AT n°54
Futaie chênes	1500		AT n°77
Taillis ac réserves mixtes	1300	13	ZE n°7 - ZE n°11p
Taillis simple acacias	1300		AW n°140p
Futaies de résineux	1300		AT n°26
Taillis ac réserves feuillus modérée - taillis simple fourni	1200	14	AV n°15
Taillis ac réserves mixtes	1000	15	AY n°217
Taillis ac réserves feuillus peu dense - taillis simple modéré - résineux non traités	1000		AT n°37 - AT n°28
coupe récente - taillis simple - charmes	800		16
coupe rase - taillis pauvre - clairière - prés de fond avec boisements	500	17	AR n°161p - AP n°160p - AO n°183p
taillis variés - acacias -	500		AP n°316
Taillis en falaise	300	18	AS n°24