

CLASSEMENT et EVALUATION DES PARCELLES  
COMPRISES DANS LE PERIMETRE D'AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER

Enquête du 29 janvier 2024 au 29 février 2024

**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 et Forestier. 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 et Forestier 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 8.

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

Nature	Classe	Pts/ha	Description	Parcelles témoins	Propriétaire	Exploitant
Polyculture	1	10 000	Limons profonds à 50 cm et plus sans cailloux	Haut Loquin A n°167	M. BACQUET Tanguy	M. BACQUET Tanguy
ud	2	9 800	Limons humides (lents à réessuyer)	Audrehem C n°181	M. TAVERNE François	M. TAVERNE François
				Journy A n°294	Mme DELMOTTE G. née GAZIN	EARL BELLENGUEZ Arnaud
				Haut-Loquin A n°205	M. BAILLY Philippe	inconnu
				Haut-Loquin A n°56	Mlle REGNAULT Nathalie	GAEC CROQUELOIS Guillaume
				Haut-Loquin A n°302	Cté DUSAUTOIR Benoit	SCEA DUSAUTOIR Benoit
Polyculture	3	9 400	Limons avec petits cailloux	Haut-Loquin A n°78	M. HAVART Philippe	EARL BELLENGUEZ Arnaud
				Haut-Loquin B n°128	Mme POULAIN J. née HEUMEZ	EARL HEUMEZ Alain
				Haut-Loquin B n°297	M. REGNAULT Christian	M. CLIPET Michaël
				Alquines ZA n°39	Mme DECOCQ M. née BAILLY	EARL CUCHEVAL Vincent
Polyculture	4	9 000	Limons argileux	Rebergues B n°196	M. CUCHEVAL Gilles	EARL CUCHEVAL Vincent
				Haut-Loquin C n°166	M. LECOMTE Christian	SCEA DUSAUTOIR Benoit

			Haut-Loquin B n°91	M. CROQUELOIS Christian	GAEC CROQUELOIS Guillaume
Polyculture	5	8 800	Haut-Loquin A n°89	M. CROQUELOIS Luc	GAEC CROQUELOIS Guillaume
			Haut-Loquin C n°3	Mlle QUEVAL Eliane	Mlle QUEVAL Eliane
			Escoeuilles B n°271	M. DASSONVILLE Charles	inconnu
			Haut-Loquin C n°77	Mme POULAIN J. née HEUMEZ	EARL HEUMEZ Alain
			Haut-Loquin B n°91	M. CROQUELOIS Christian	GAEC CROQUELOIS Guillaume
			Haut-Loquin B n°134	M. REGNAULT Christian	inconnu
Polyculture	6	8 200	Haut-Loquin B n°361	M. LEROY Léonce	EARL HEUMEZ Alain
			Haut-Loquin C n°19	Cté HEUMEZ Alain	EARL HEUMEZ Alain
			Haut-Loquin C n°43	M. CAPELLE Auguste	EARL BELLENGUEZ Arnaud
Polyculture	7	8 000	Rebergues B n°188	Mme EVRARD M. née CUCHEVAL	M. CLIPET Michaël
			Haut-Loquin C n°331	M. DEVIGNE Maurice	EARL HEUMEZ Alain
			Haut-Loquin B n°209	Mme EVRARD E. née COQUEREL	EARL HEUMEZ Alain
Polyculture	8	7800	Haut-Loquin A n°170	Cté CUCHEVAL Gilles	EARL CUCHEVAL Vincent

				Haut-Loquin A n°177		Mlle GROMEZ Anne		EARL BELLENGUEZ Arnaud	
				Rebergues B n°188	Mme EVRARD M. née CUCHEVAL		M. CLIPET Michaël		
				Haut-Loquin C n°331	M. DEVIGNE Maurice		EARL HEUMEZ Alain		
				Haut-Loquin C n°77	Mme POULAIN J. née HEUMEZ		EARL HEUMEZ Alain		
				Haut-Loquin B n°144	Cté CROQUELOIS Jean-Claude		GAEC CROQUELOIS Guillaume		
				Haut-Loquin C n°128	M. BAILLY Philippe		M. BAILLY Philippe		
Polyculture	10	6 000	Bief	Haut-Loquin C n°233	Cté BELLENGUEZ Gérard		SCEA DUSAUTOIR Benoit		
Polyculture	11	1 000	secteurs non cultivables (talus, chemins etc..)						

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.

## 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 posée la question suivante : quelle surface de la 2<sup>e</sup> classe pourra-t-on échanger contre un hectare de la 1<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> et la 2<sup>e</sup> classe, la 4<sup>e</sup> et la 3<sup>e</sup>, 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. 11 classes de polyculture ont été créées pour les valeurs à l'ha suivantes :

1 <sup>o</sup> Classe	10 000 points l'hectare	6 <sup>o</sup> Classe	8 200 points l'hectare
1 <sup>o</sup> Déclassée	9 800 points l'hectare	6 <sup>o</sup> Déclassée	8 000 points l'hectare
2 <sup>o</sup> Classe	9 800 points l'hectare	7 <sup>o</sup> Classe	8 000 points l'hectare
2 <sup>o</sup> Déclassée	9 400 points l'hectare	7 <sup>o</sup> Déclassée	7 800 points l'hectare
3 <sup>o</sup> Classe	9 400 points l'hectare	8 <sup>o</sup> Classe	7 800 points l'hectare
3 <sup>o</sup> Déclassée	9 000 points l'hectare	8 <sup>o</sup> Déclassée	7 000 points l'hectare
4 <sup>o</sup> Classe	9 000 points l'hectare	9 <sup>o</sup> Classe	7 000 points l'hectare
4 <sup>o</sup> Déclassée	8 800 points l'hectare	9 <sup>o</sup> Déclassée	6 000 points l'hectare
5 <sup>o</sup> Classe	8 800 points l'hectare	10 <sup>o</sup> Classe	6 000 points l'hectare
5 <sup>o</sup> Déclassée	8 200 points l'hectare	11 <sup>o</sup> Classe	1 000 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

<b>Motif</b>	<b>Emprise du déclassement</b>	<b>Description du déclassement</b>
Les passages d'eau	Passage d'eau et ravines ( 10 m de part et d'autre de l'axe )	Les classes 1 à 9 baissent d'une classe, la classe 10 reste en 10
Lisières de bois	Bois situé au Sud de la Parcelle : déclassement d'une bande de 20m de large le long du bois	Les classes 1 à 9 baissent d'une classe, la classe 10 reste en 10
	Bois situé à l'Est ou à l'Ouest de la parcelle : déclassement d'une bande de 15m de large le long du bois	
	Bois situé au Nord de la Parcelle: déclassement d'une bande de 10m de large le long du bois	
Les pointes	Les parcelles qui se terminent en pointe, cette pointe ne pouvant pas être supprimée par l'aménagement foncier, seront déclassées, sur la partie dont la largeur cultivable est inférieure à 30m Les classes 1 à 9 baissent d'une classe, la classe 10 reste en 10	Les classes 1 à 9 baissent d'une classe, la classe 10 reste en 10
Piquets EDF	Piquets EDF ( carré de 10 m sur 10 m centré sur le poteau )	Les classes 1 à 9 baissent d'une classe, la classe 10 reste en 10
Chemins	Chemins en dur	Déclassement de 2 classes
	Chemins cultivés	Déclassement d'une classe

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

- 1<sup>ère</sup> classe = rouge
- 2<sup>ème</sup> classe = bleu
- 3<sup>ème</sup> classe = vert
- 4<sup>ème</sup> classe = jaune
- 5<sup>ème</sup> classe = magenta
- 6<sup>ème</sup> classe = marron
- 7<sup>ème</sup> classe = gris
- 8<sup>ème</sup> classe = damier bleu foncé
- 9<sup>ème</sup> classe = bleu foncé
- 10<sup>ème</sup> classe = rose
- 11<sup>ème</sup> classe = gris à carrés noirs

Dressé par le Géomètre Expert chargé des travaux d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier  
Nicolas NANCHEN



