

AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE, FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

Commission communale d'Aménagement Foncier D'ORIOLLES

EVALUATIONS DES FONDS COMPRIS DANS LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT FONCIER

Consultation publique du 13 novembre 2025 à 9h00 au 17 décembre 2025 à 17h00

Mémoire explicatif de l'évaluations des fonds

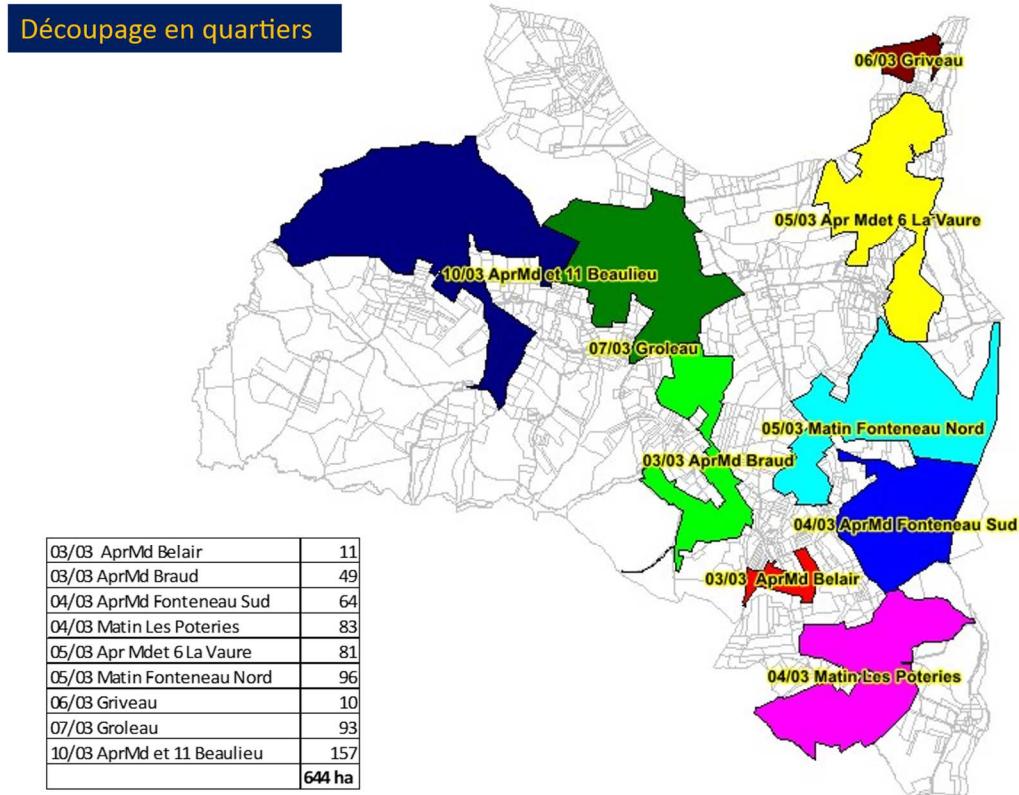
La Commission Communale d'Aménagement Foncier aidée de la sous-commission a procédé au classement des sols et à l'estimation des parcelles comprises dans le périmètre d'aménagement foncier.

L'article L 123-4-1 du Code Rural et de la pêche maritime stipule que l'aménagement foncier a pour objet que chaque propriétaire doit recevoir des attributions d'une valeur équivalente à celle de ses apports et d'une superficie qui ne doit être ni inférieure ni supérieure à 10% à celle desdits apports 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 vénale ou en surface. Un relevé des éléments déterminants de la valeur des fonds a donc été réalisé.

DETERMINATION DES NATURES D'OSSUPATION DU SOL

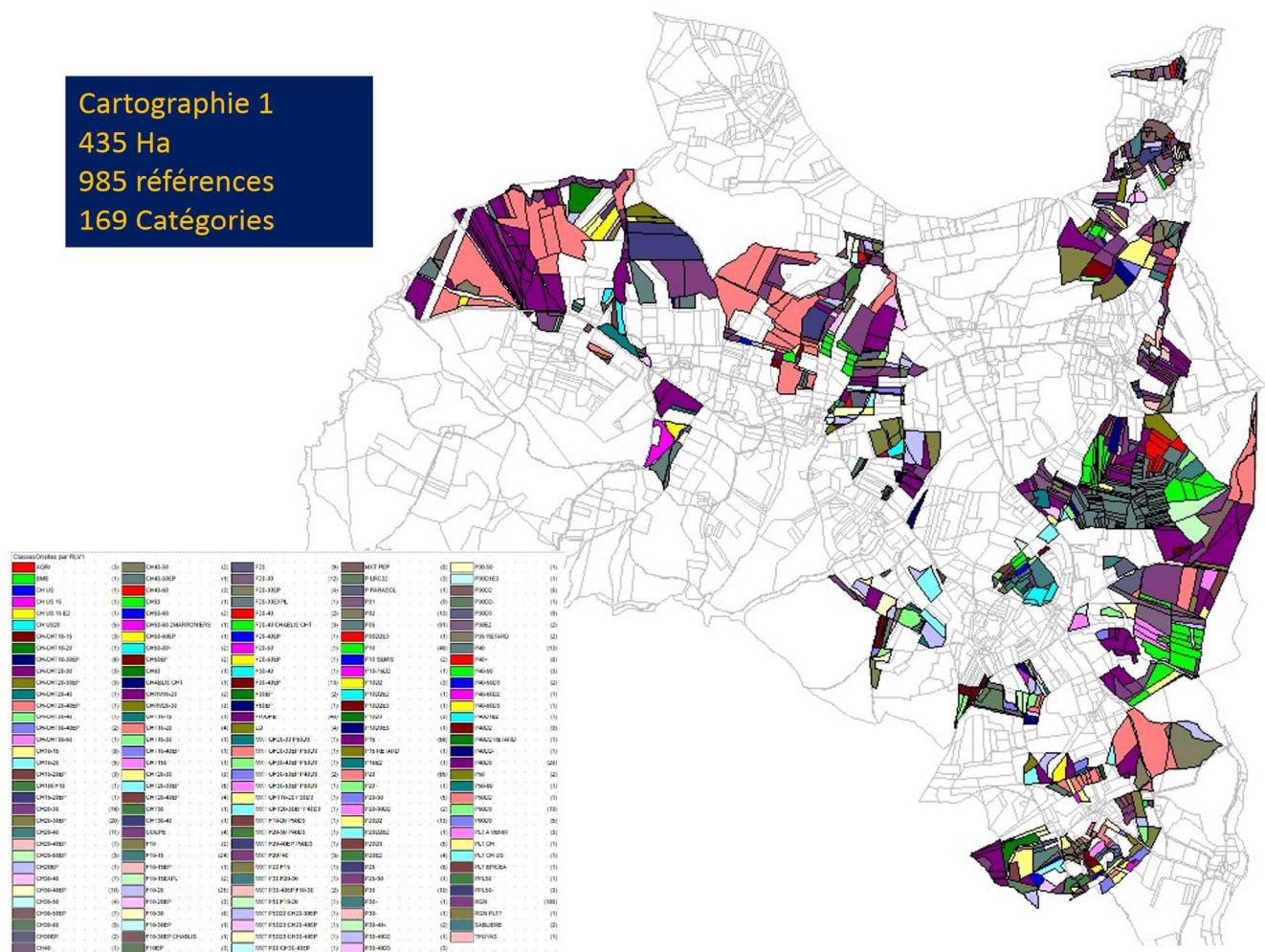
Le cabinet GEOMAT et le cabinet ECTAUR, mandatés par le Département de la Charente, et des membres de la sous-commission qui le désirait, ont répertorié, sur le terrain, l'ensemble des essences de bois concerné dans le périmètre d'aménagement foncier.



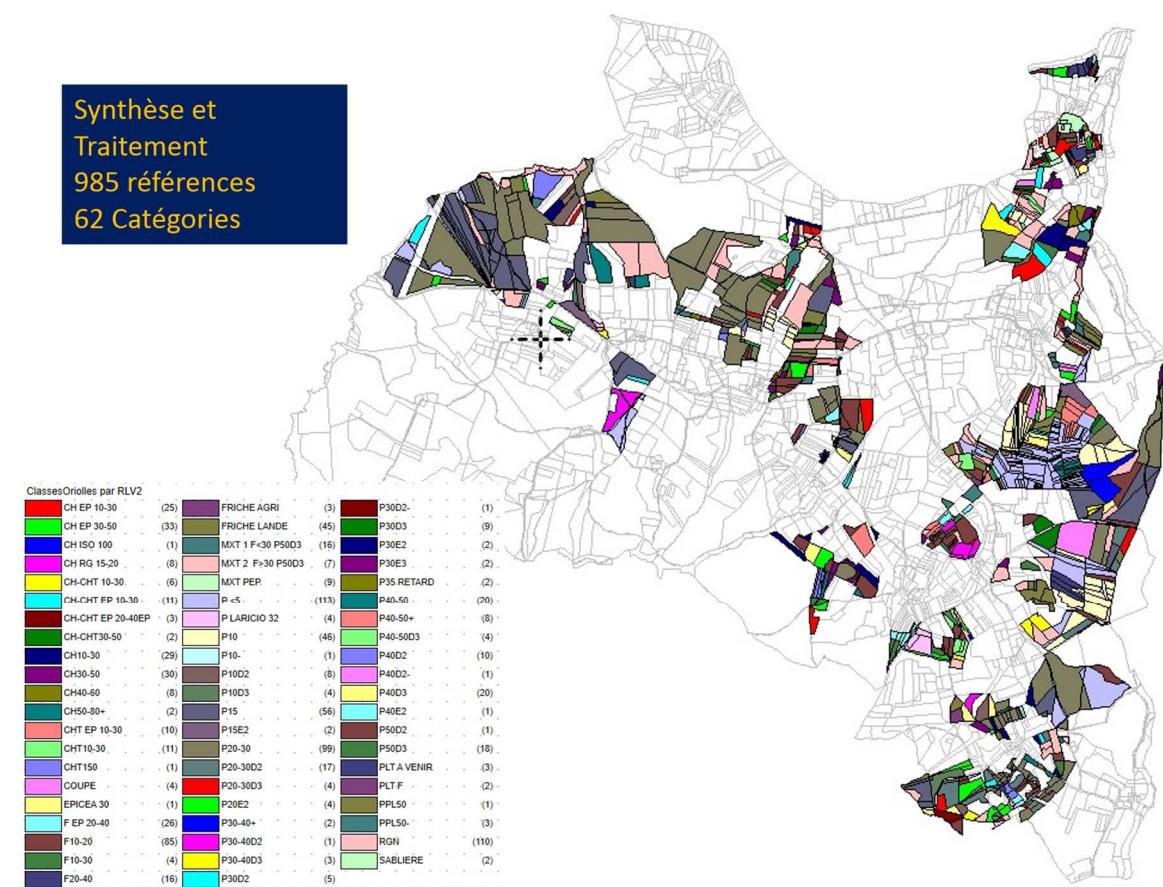


Pour réaliser cette étude, le groupe de travail, aarpenté les 1150 parcelles du périmètre d'aménagement foncier du 3 au 7 mars 2025.

Mr HOURCASTAGNE (cabinet ECTAUR) a aidé à localiser et identifier, dans chaque parcelle la nature du bois qui s'y trouvait, soit 985 références réparties en 169 catégories.



Un premier travail, du cabinet ECTAUR, a été de regrouper les 985 références réparties en 62 catégories (Pins, Pins déclassés, Petits feuillus denses, petits feuillus épars, feuillus moyens, feuillus mixtes et friche régénérée)



Une première réunion a eu lieu le 12 mai 2025, avec une sous-commission réduite, afin de retravailler les 62 catégories (ou classes) trouvées et de définir une valeur vénale à chacune (établie en points)

AUTRE	NB	Ha	CLASSE	Pts	PINS DEC	NB	Ha	CLASSE	Pts	PETITS FEUILLUS	NB	Ha	CLASSE	Pts
Etang - Mare			A01	100	P10-	1	0,2	P09A	1900	CH10-30	29	8,68	F01A	1800
Batiment + Sol			A02	2000	P10D2	8	4,25	P09B	1900	CH-CHT 10-30	6	4,52	F01B	1800
SL			A03	1500	P10D3	4	2,07	P10	1400	CHT10-30	11	3,05	F02	1300
TERRE			A04	3000	P20-30D2	17	7,29	P11	2300	F10-20	85	27,13	F03A	1500
PRES			A05	1500	P20-30D3	4	1,87	P12	1500	F10-30	4	0,67	F03B	1500
FRICHE RGN	NB	Ha	CLASSE	Pts	P20E2	4	0,95	P13	2300	F20-40	16	3,31	F01C	1800
FRICHE AGRI	3	0,44	A06	X	P30-40D2	1	0,61	P14	2400	CHT EP 10-30	10	3,82	F04A	1200
FRICHE LANDE	45	17,13	A07	1000	P30-40D3	3	0,91	P15	1600	CH EP 10-30	25	7,53	F04B	1200
RGN	110	45,56	A08	1000	P30D2	5	1,74	P16	2400	CH-CHT EP 10-30	11	3,36	F04C	1200
SABLIERE	2	0,09	A09	X	P30D2-	1	1,36	P17	2200	CH-CHT EP 20-40EP	3	0,36	F04D	1200
COUPE	4	5,94	A10	1000	P30D3	9	4,28	P18	1600	F EP 20-40	26	5,28	F04E	1200
PINS	NB	Ha	CLASSE	Pts	P30E2	2	0,56	P19	2400	FEUILLUS MOYENS	NB	Ha	CLASSE	Pts
P <5	113	35,85	P01	3500	P30E3	2	0,66	P20	2200	CH30-50	30	5,92	F05	4500
P10	46	19,8	P02A	3800	P35 RET	2	1,23	P21A	4000	CH40-60	8	1,27	F06	5000
P15	56	44,06	P03	4000	P40-50D3	4	0,69	P22A	2700	CH50-80+	2	0,07	F07	5500
P15E2	2	3,22	P02B	3800	P40D2	10	4,54	P21B	4000	CH-CHT30-50	2	0,08	F08	4000
P20-30	99	96,4	P04	4500	P40D2-	1	1,08	P22D	3800	PPL50	1	0,02	F09	3000
P30-40+	2	4,75	P05	4800	P40D3	20	6,2	P22B	2700	Autres Feuilllus	NB	Ha	CLASSE	Pts
P40-50	20	6,12	P06	8000	P40D1E2	1	0,6	P23	7000	CH EP 30-50	33	9,17	F10	1300
P40-50+	8	3,22	P07	8300	P50D2	1	0,11	P24	4000	CH ISO 100	1	0,07	F11	Attente
P LARICIO 32	4	2,26	P08A	5000	P50D3	18	5,49	P22C	2700	CH RG	8	4,75	F12	5000
EPICEA 30	1	0,3	P08B	5000						CHT150	1	0,004	F13	1200
										PLT A VENIR	3	2,15	F14	Attente
										PLT F	2	0,92	F15	2500
										PPL50-	3	0,37	F16	1500
										CLASSE	NB	Ha	CLASSE	Pts
										MXT 1 F<30 P50D3	16	5,17	A11	2700
										MXT 2 F>30 P50D3	7	2,98	A12	3000
										MXT PEP	9	2,66	A13	1200

Une deuxième réunion a eu lieu le 12 juin 2025, avec une sous-commission réduite, afin de retravailler les 62 catégories (ou classes) trouvées et de définir une valeur vénale à chacune (établie en points)

AUTRE	NB	Ha	CLASSE	Pts	CLASSE	PINS DECLASSES	NB	Ha	CLASSE	Pts	CLASSE	PETITS FEUILLUS	NB	Ha	CLASSE	Pts	CLASSE
Etang - Mare - Sabliere			A01	100	A01	P10D3	4	2,07	P10	1400	P10	CHT10-30	11	3,05	F02	1200	F01
Batiment + Sol			A02	2000	A02	P20-30D3	4	1,87	P12	1500	P11	CHT EP 10-30	10	3,82	F04A	1200	F01
SL			A03	1000	A03	P30-40D3	3	0,91	P15	1600	P12	CH EP 10-30	25	7,53	F04B	1200	F01
CHEMINS			A04	1000	A04	P30D3	9	4,28	P18	1600	P12	CH-CHT EP 10-30	11	3,36	F04C	1200	F01
PRES			A05	2000	A05	P10-	1	0,2	P09A	1900	P13	CH-CHT EP 20-40EP	3	0,36	F04D	1200	F01
VIGNES			A14	3000	A06	P10D2	8	4,25	P09B	1900	P13	F EP 20-40	26	5,28	F04E	1200	F01
FRICHE RGN	NB	Ha	CLASSE	Pts		P30D2-	1	1,36	P17	2200	P14	CH EP 30-50	33	9,17	F10	1300	F02
FRICHE AGRI (AUTRE)	3	0,44	A06	1500	A07	P30E3	2	0,66	P20	2200	P14	F10-20	85	27,13	F03A	1500	F03
FRICHE LANDE	45	17,13	A07	1000	A08	P20-30D2	17	7,29	P11	2300	P15	CH ISOLE 100	1	0,07	F11	1500	F03
RGN + COUPE	110	45,56	A08	1200	A09	P20E2	4	0,95	P13	2300	P15	F10-30	4	0,67	F03B	1500	F03
RGN	110	45,56	A08	1200	A10	P30-40D2	1	0,61	P14	2400	P16	CH10-30	29	8,68	F01A	1800	F04
PINS	NB	Ha	CLASSE	Pts		P30D2	5	1,74	P16	2400	P16	CH-CHT 10-30	6	4,52	F01B	1800	F04
P <5	113	35,85	P01	3500	P01	P30E2	2	0,56	P19	2400	P16	F20-40	16	3,31	F01C	1800	F04
P15E2	2	3,22	P02B	3700	P02	P40-50D3	4	0,69	P22A	2700	P17	FEUILLES MOYENS	NB	Ha	CLASSE	Pts	CLASSE
P10	46	19,6	P02A	3800	P03	P40D3	20	6,2	P22B	2700	P17	PPL50	1	0,02	F09	3000	F05
P15	56	44,06	P03	4000	P04	P50D3	18	5,49	P22C	2700	P17	CH-CHT30-50	2	0,08	F08	4000	F06
P20-30	99	96,4	P04	4500	P05	P40D2-	1	1,08	P22D	3800	P18	Ch30-50	30	5,92	F05	4500	F07
P30-40+	2	4,75	P05	5000	P06	P35 RETARD	2	1,23	P21A	4000	P19	CH40-60	8	1,27	F06	5000	F08
P LARICIO 32	4	2,26	P08A	5000	P07	P40D2	10	4,54	P21B	4000	P19	CH50-80+	2	0,07	F07	5500	F09
EPICEA 30	1	0,3	P08B	5000	P07	P50D2	1	0,11	P24	4000	P19	PPL50-	3	0,37	F16	1500	F10
P40D1E2	1	0,6	P23	7000	P07							CH RG	8	4,75	F12	5000	F11
P40-50	20	6,12	P06	8000	P08							PLT F	2	0,92	F15	2500	F12
P40-50+	8	3,22	P07	8300	P09							PLTA A VENIR	3	2,15	F14	1500	F13
												MXT	NB	Ha	CLASSE	Pts	
												MXT 1 F<30 P50D3	16	5,17	A11	2700	F14
												MXT 2 F>30 P50D3	7	2,98	A12	3000	F15
												MXT PEP	9	2,66	A13	1200	F16

Le bilan de ces deux réunions a permis d'alléger la grille en 6 natures d'occupation du sol :

- Autres : 10 catégories
- Pins : 9 catégories
- Pins déclassés : 10 catégories
- Petits Feuillus : 4 catégories
- Feuillus Moyens : 9 catégories
- Peuplement mixte : 3 catégories

La C.C.A.F., du 26 août 2025, a validé la grille en 5 natures d'occupation du sol :

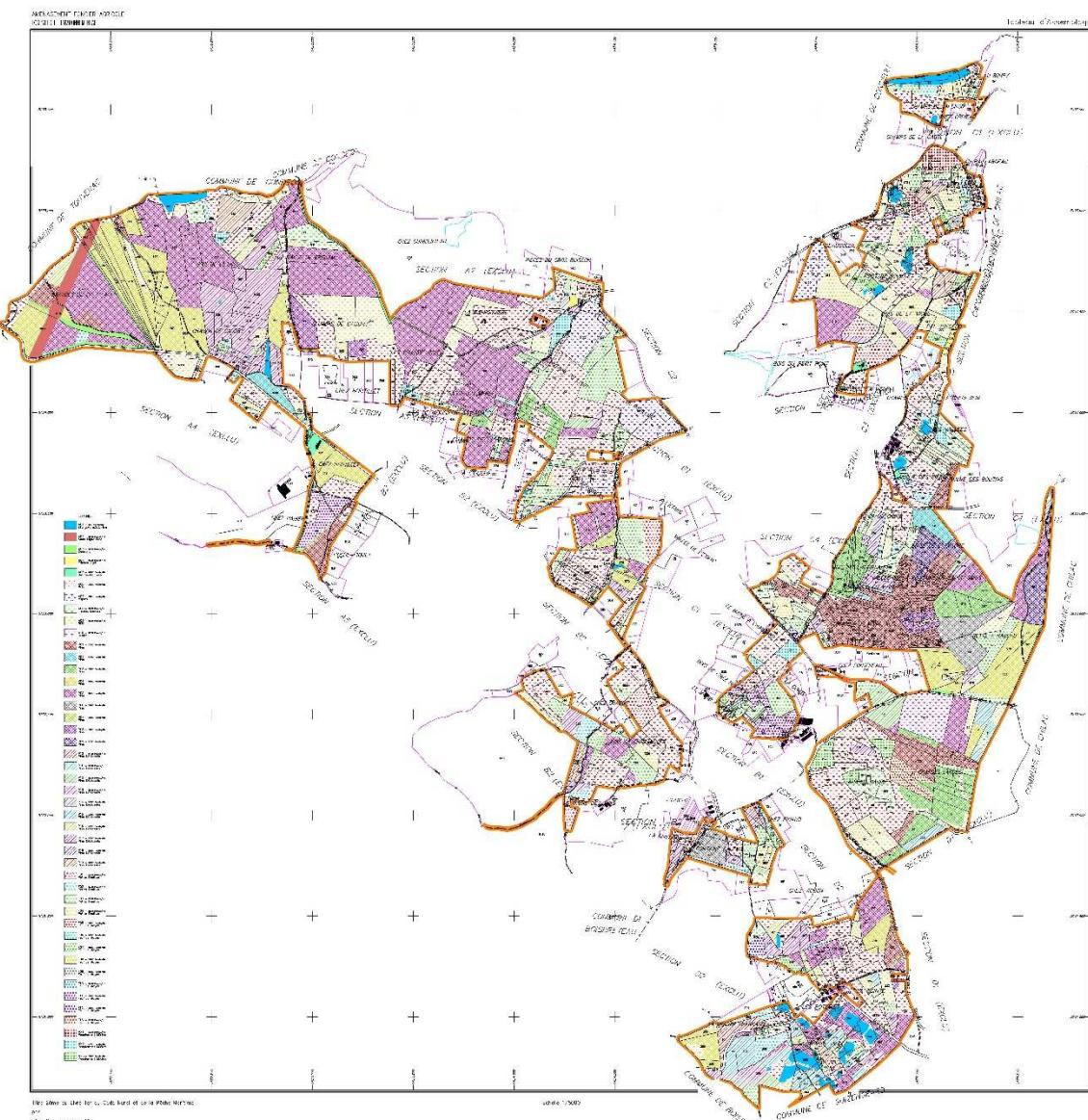
- Autres : 10 catégories
- Pins : 9 catégories
- Pins déclassés : 10 catégories
- Feuillus : 13 catégories
- Plantation mixte : 3 catégories

VALEUR – ESTIMATION

AUTRE	Pts	CLASSE
Etang - Mare - Sablière	100	A01
Sous Ligne Electrique	1000	A02
Chemins	1000	A03
FRICHE AGRI	1500	A04
Bâtiment + Sol	2000	A05
PRES	2000	A06
VIGNES	3000	A07
FRICHE LANDE	1000	A08
RGN	1200	A09
COUPE	1200	A10
PINS	Pts	CLASSE
P <5	3500	P01
P15E2	3700	P02
P10	3800	P03
P15	4000	P04
P20-30	4500	P05
P30-40+/P LARICIO 32/EPICEA 30	5000	P06
P40D1E2	7000	P07
P40-50	8000	P08
P40-50+	8300	P09
PINS DECLASSES	Pts	CLASSE
P10D3	1400	P10
P20-30D3	1500	P11
P30-40D3/P30D3	1600	P12
P10-/P10D2	1900	P13
P30D2-/P30E3	2200	P14
P20-30D2/P20E2	2300	P15
P30-40D2/P30D2/P30E2	2400	P16
P40-50D3/P40D3/P50D3	2700	P17
P40D2-	3800	P18
P35 RETARD/P40D2/P50D2	4000	P19
FEUILLUS	Pts	CLASSE
CHT10-30/CHT EP 10- 30/CH EP 10-30/CH-CHT EP 10-30/CH-CHT EP 20- 40EP/F EP 20-40	1200	F01
CH EP 30-50	1300	F02
F10-20/CH ISOLE 100/F10- 30	1500	F03
CH10-30/CH-CHT 10- 30/F20-40	1800	F04
PPL50	3000	F05
CH-CHT30-50	4000	F06
CH30-50	4500	F07
CH40-60	5000	F08
CH50-80+	5500	F09
PPL50-	1500	F10
CH RG	5000	F11
PLT F	2500	F12
PLT A VENIR	1500	F13
PLANTATIONS MIXTE	Pts	CLASSE
MXT PEP	1200	MX1
MXT 1 F<30 P50D3	2700	MX2
MXT 2 F>30 P50D3	3000	MX3

L'ensemble de l'évaluation des fonds a été validée par la commission communale d'aménagement foncier en date du 26 août 2025.

PLAN DE DIAGNOSTIC PARCELLAIRE



LEGENDE									
A01 – 100 Points/Ha Etang,More,Sablieré	P01 – 3500 Points/Ha Pins	P10 – 1400 Points/Ha Pins Déclassés	F01 – 1200 Points/Ha Feuillus	F11 – 5000 Points/Ha Feuillus					
A02 – 1000 Points/Ha Sous Ligne Elec	P02 – 3700 Points/Ha Pins	P11 – 1500 Points/Ha Pins Déclassés	F02 – 1300 Points/Ha Feuillus	F12 – 2500 Points/Ha Feuillus					
A03 – 1000 Points/Ha Chemins	P03 – 3800 Points/Ha Pins	P12 – 1600 Points/Ha Pins Déclassés	F03 – 1500 Points/Ha Feuillus	F13 – 1500 Points/Ha Feuillus					
A04 – 1500 Points/Ha Friches Agré	P04 – 4000 Points/Ha Pins	P13 – 1800 Points/Ha Pins Déclassés	F04 – 1800 Points/Ha Feuillus	MX1 – 1200 Points/Ha Plantations Mixtes					
A05 – 2000 Points/Ha Bâtiments, Sols	P05 – 4500 Points/Ha Pins	P14 – 2200 Points/Ha Pins Déclassés	F05 – 3000 Points/Ha Feuillus	MX2 – 2700 Points/Ha Plantations Mixtes					
A06 – 2000 Points/Ha Prés	P06 – 5000 Points/Ha Pins	P15 – 2300 Points/Ha Pins Déclassés	F06 – 4000 Points/Ha Feuillus	MX3 – 3000 Points/Ha Plantations Mixtes					
A07 – 3000 Points/Ha Vignes	P07 – 7000 Points/Ha Pins	P16 – 2400 Points/Ha Pins Déclassés	F07 – 4500 Points/Ha Feuillus						
A08 – 1000 Points/Ha Friches Landes	P08 – 8000 Points/Ha Pins	P17 – 2700 Points/Ha Pins Déclassés	F08 – 5000 Points/Ha Feuillus						
A09 – 1200 Points/Ha RGN	P09 – 8500 Points/Ha Pins	P18 – 3800 Points/Ha Pins Déclassés	F09 – 5500 Points/Ha Feuillus						
A10 – 1200 Points/Ha Coupé		P19 – 4000 Points/Ha Pins Déclassés	F10 – 1500 Points/Ha Feuillus						

REPARTITION DES CLASSES DANS LE PERIMETRE

AUTRE	Pts	CLASSE	Ha	Pourcentage
Etang - Mare - Sablière	100	A01	9ha 31a 44	1,64 %
SL	1000	A02	4ha 05a 67	0,71 %
Chemins	1000	A03	5ha 01a 66	0,88 %
FRICHE AGRI	1500	A04	0ha 65a 30	0,11 %
Bâtiement + Sol	2000	A05	1ha 27a 11	0,22 %
PRES	2000	A06	111ha 99a 77	19,71 %
VIGNES	3000	A07	12ha 61a 41	2,22 %
FRICHE LANDE	1000	A08	14ha 97a 59	2,64 %
RGN	1200	A09	37ha 41a 40	6,58 %
COUPE	1200	A10	5ha 94a 61	1,05 %
PINS	Pts	CLASSE	203Ha 25a 96ca	35.76 %
P <5	3500	P01	31ha 32a 37	5,51 %
P15E2	3700	P02	3ha 24a 95	0,57 %
P10	3800	P03	19ha 52a 40	3,44 %
P15	4000	P04	41ha 44a 02	7,29 %
P20-30	4500	P05	85ha 38a 46	15,03 %
P30-40+/P LARICIO 32/EPICEA 30	5000	P06	7ha 14a 93	1,26 %
P40D1E2	7000	P07	0ha 60a 19	0,11 %
P40-50	8000	P08	5ha 91a 13	1,04 %
P40-50+	8300	P09	5ha 68a 51	1,00 %
PINS DECLASSES	Pts	CLASSE	200Ha 26a 96ca	35.25 %
P10D3	1400	P10	2ha 08a 01	0,37 %
P20-30D3	1500	P11	1ha 38a 77	0,24 %
P30-40D3/P30D3	1600	P12	5ha 25a 42	0,92 %
P10-/P10D2	1900	P13	18ha 77a 45	3,30 %
P30D2-/P30E3	2200	P14	1ha 49a 63	0,26 %
P20-30D2/P20E2	2300	P15	8ha 36a 10	1,47 %
P30-40D2/P30D2/P30E2	2400	P16	2ha 92a 91	0,52 %
P40-50D3/P40D3/P50D3	2700	P17	12ha 18a 96	2,15 %
P40D2-	3800	P18	1ha 08a 13	0,19 %
P35 RETARD/P40D2/P50D2	4000	P19	6ha 76a 79	1,19 %
FEUILLUS	Pts	CLASSE	60Ha 32a 17ca	10.61 %
CHT10-30/CHT EP 10-30/CH EP 10-30/CH-CHT EP 10- 30/CH-CHT EP 20-40EP/F EP 20-40	1200	F01	16ha 09a 52	2,83 %
CH EP 30-50	1300	F02	8ha 10a 39	1,43 %
F10-20/CH ISOLE 100/F10-30	1500	F03	32ha 19a 97	5,67 %
CH10-30/CH-CHT 10-30/F20- 40	1800	F04	22ha 58a 76	3,98 %
PPL50	3000	F05	0ha 02a 29	0,01 %
CH-CHT30-50	4000	F06	0ha 08a 65	0,02 %
CH30-50	4500	F07	5ha 13a 72	0,90 %
CH40-60	5000	F08	1ha 05a 47	0,19 %
CH50-80+	5500	F09	0ha 07a 88	0,01 %
PPL50-	1500	F10	0ha 36a 69	0,06 %
CH RG	5000	F11	5ha 57a 89	0,98 %
PLT F	2500	F12	0ha 92a 82	0,16 %
PLT A VENIR	1500	F13	2ha 14a 13	0,38 %
PLANTATIONS MIXTE	Pts	CLASSE	94Ha 38a 18ca	16.62 %
MXT PEP	1200	MX1	2ha 67a 05	0,47 %
MXT 1 F<30 P50D3	2700	MX2	4ha 38a 90	0,77 %
MXT 2 F>30 P50D3	3000	MX3	2ha 94a 33	0,52 %
			10Ha 00a 28ca	1.76 %
			568ha 23a 55	100 %

CARACTERISITQUES DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT FONCIER

Surface cadastrale du périmètre	568ha23a55ca
Nombre de parcelles	1118
Nombre de propriétaires	205
Nombre de comptes de propriété	147

*Le Géomètre-expert agréé en
aménagement foncier,
Philippe CACHOD*

