

AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE, FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

Commission intercommunale d'Aménagement Foncier de PILLAC et de BORS-DE-MONTMOREAU

ÉVALUATION DES FONDS COMPRIS DANS LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT FONCIER

Consultation publique du 12 novembre 2025 à 14h00 au 17 décembre 2025 à 12h00

Mémoire explicatif de l'évaluation des fonds

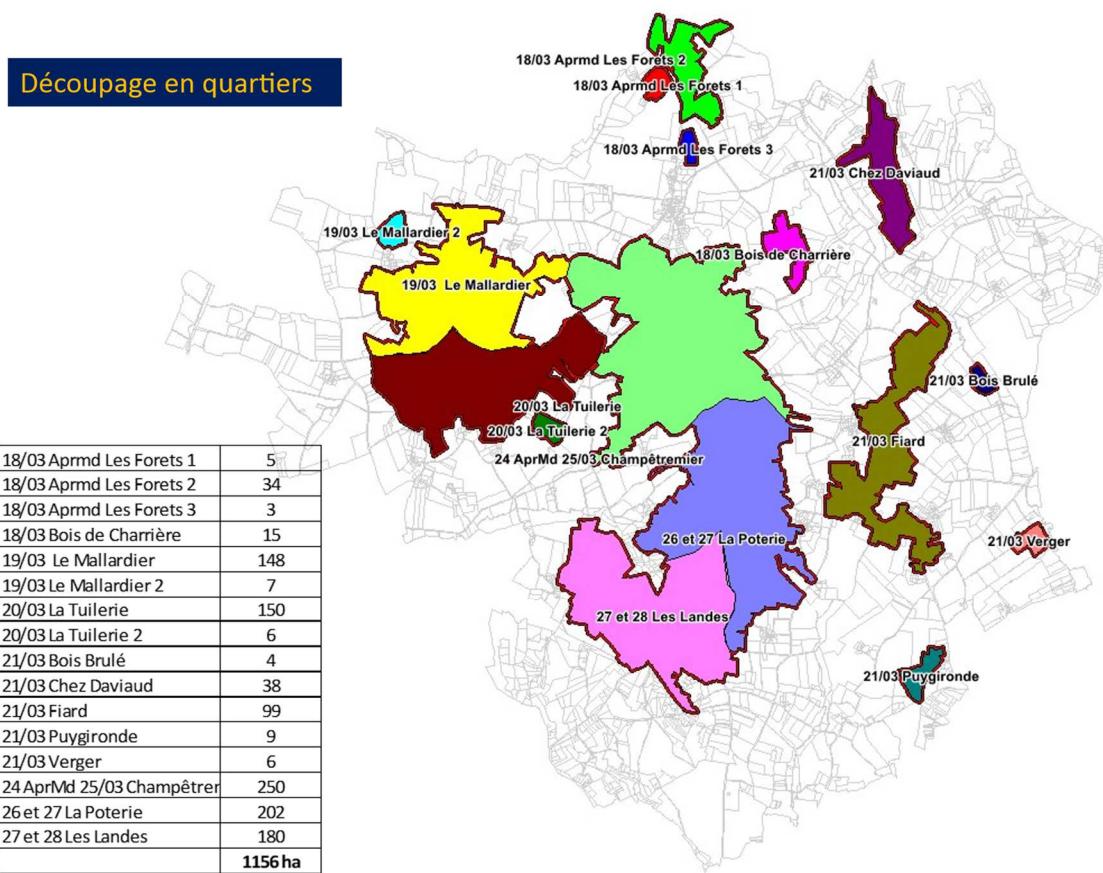
La Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier aidée de la sous-commission a procédé au classement des sols et à l'estimation des parcelles comprises dans le périmètre d'aménagement foncier.

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.

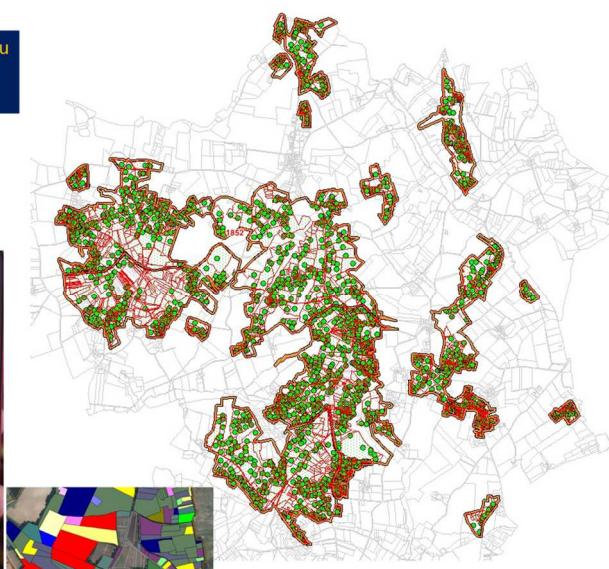
L'équivalence entre les apports et les attributions de terrains se mesure donc en valeur vénale ou en surface. Un relevé des éléments déterminants de la valeur des fonds a donc été réalisé.

DETERMINATION DES NATURES D'OCCUPATION DU SOL

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

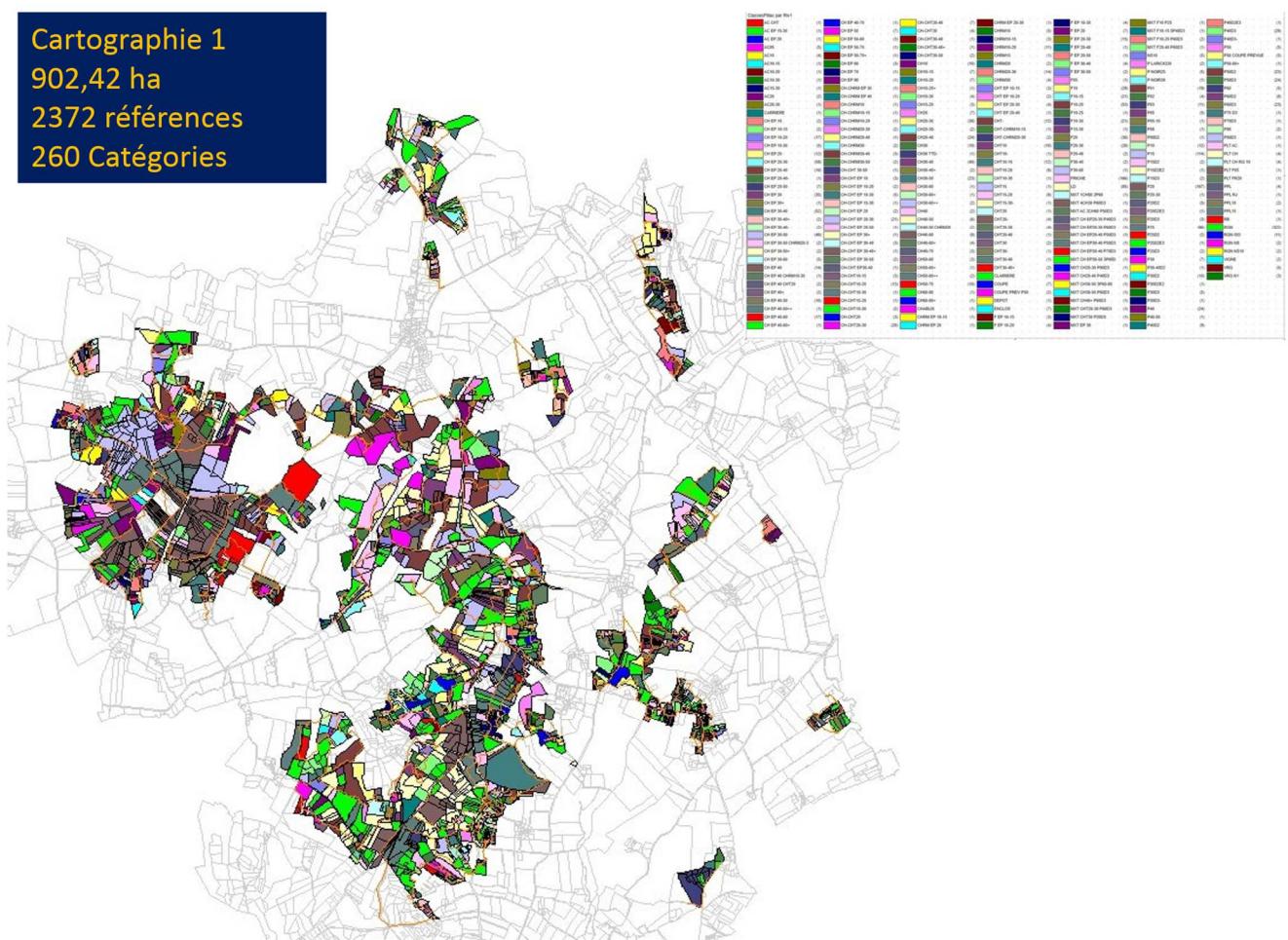


Relevés de terrain du
18 au 28 Mars 2025
110 km de parcours

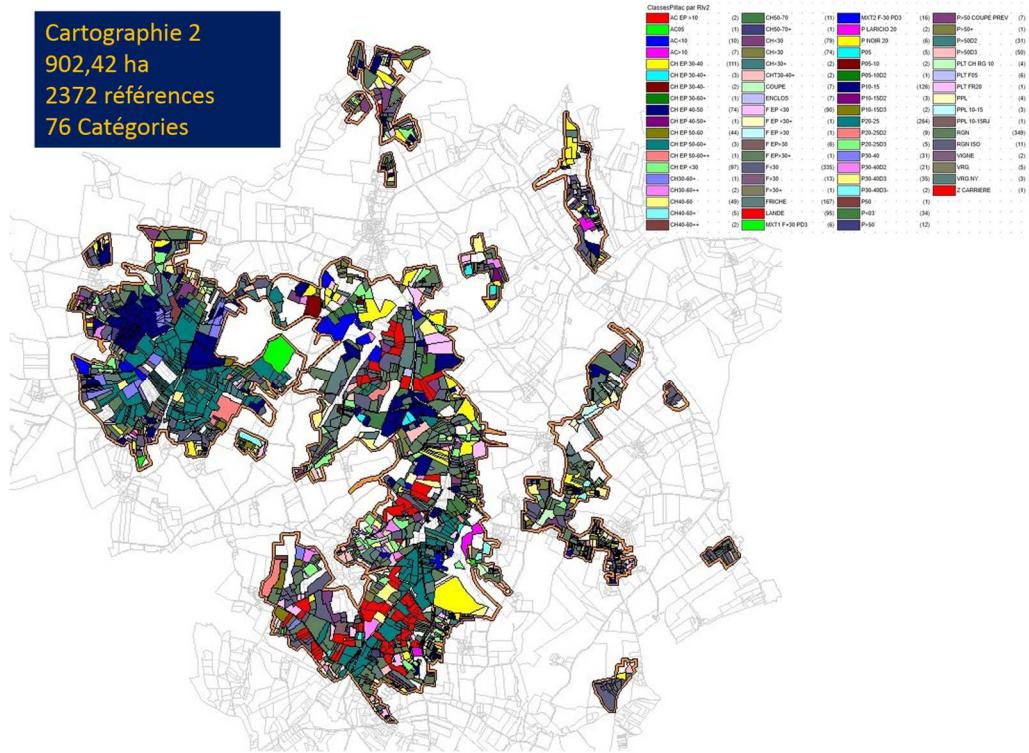


Pour réaliser cette étude, le groupe de travail, aarpenté les 2420 parcelles du périmètre d'aménagement foncier du 18 au 28 mars 2025.

Mr HOURCASTAGNE (cabinet ECTAUR) a aidé à localiser et identifier, dans chaque parcelle la nature du bois qui s'y trouvait, soit 2372 références réparties en 260 catégories.



Un premier travail, du cabinet ECTAUR, a été de regrouper les 2372 références réparties en 76 catégories (Pins, Pins déclassés, Petits feuillus denses, petits feuillus épars, feuillus moyens, feuillus mixtes et friche régénérée)



Une première réunion a eu lieu le 13 mai 2025, avec une sous-commission réduite, afin de définir la valeur de chaque essence d'arbre trouvé sur le périmètre, soit 76 catégories (ou classes) auquel il faut rajouter, les éléments, comme les étangs, les bâtiments, les terres, les prés qui représente des classes supplémentaires et de définir une valeur vénale à chacune (établie en points)

VERGERS et Autres	Nb	Surface	Classes	Valeur	CHENES	Nb	Surface	Classes	Valeur	FEUILLUS	Nb	8	Classes	Valeur
			A01	100	CH<30	62	23,43	F01	4000	CHT30-40+	2	0,6	F18	5000
Batiment + Sol			A02	2000	CH>30	67	15,6	F02A	4500	F<30	335	97,67	F19	3000
SL			A03	1500	CH>30+	2	0,82	F02B	4500	F>30	13	4,09	F20	3500
TERRE			A04	3000	CH30-40+	1	1,1	F02C	4500	F>30+	1	0,53	F21	4000
PRES			A05	1500	CH30-60+	2	1,46	F03	7000	FEUILLUS EPARS	Nb	Surface	Classes	Valeur
ENCLOS	7	0,52	A06C	2000	CH30-60++	2	0,6	F04	8000	F EP <30	90	27,46	F22	2000
VIGNE	2	1,02	A13	2500	CH40-60	50	12,7	F05	5000	F EP <30+	1	0,9	F23	3000
VRG	5	0,3	A06A	2000	CH40-60+	5	3,97	F06	8000	F EP >30	7	3,79	F24	2500
VRG NY	3	2,87	A06B	2000	CH40-60++	2	0,62	F07A	10000	F EP >30+	1	0,63	F25	3500
CARRIERE	1	0,14	A08	1000	CH50-70	11	0,88	F08	9000	ACACIA et PLANTATION Feuilllus	Nb	Surface	Classes	Valeur
FRICHE RGN COUPE LANDE	Nb	Surface	Classes	Valeur	CH50-70+	1	0,05	F07B	10000	AC EP >10	2	0,11	F26	3500
COUPE	7	3,25	A07A	500	CHENES EPARS	Nb	Surface	Classes	Valeur	AC <10	10	11,15	F27A	5000
FRICHE	168	57,97	A07B	500	CH EP <30	97	29,91	F09A	3000	AC>10	7	2,52	F27B	5000
LANDE	95	50,98	A07C	500	CH EP 30-40	111	52,66	F10	3500	AC05	1	7,27	F27C	5000
P>50 COUPE PREV	7	4,67	A09	5000	CH EP 30-40-	2	0,47	F09B	3000	PLT CH RG 10	4	0,64	F28	4000
RGN	351	125,94	A10	800	CH EP 30-40+	3	1,81	F11	4500	PLT F05	6	2,27	F29A	3000
RGN ISO	11	1,97	A10A	800	CH EP 30-60+	1	0,2	F12	5000	PLT FR20	1	1,97	F29B	3000
MIXTE	Nb	Surface	Classes	Valeur	CH EP 40-50	74	29,99	F13	7000	PPL	4	1,65	F30	5000
MXT1 F>30 PD3	6	1,75	A11	3500	CH EP 40-50+	1	0,22	F14	7500	PPL 10-15	3	2,28	F31	7000
MXT2 F>30 PD3	16	7,38	A12	3000	CH EP 50-60	44	11,1	F15	9000	PPL 10-15RJ	1	0,28	F32	3500
PINS	Nb	Surface	Classes	Valeur	CH EP 50-60+	3	1,52	F16	13000					
P<03	34	18,06	P01A	3000	CH EP 50-60++	1	3,21	F17	15000					
P05	5	2,4	P01B	3000										
P05-10	2	3,11	P01C	3000										
P10-15	126	49,79	P02	3500										
P20-25	264	115,01	P03	4000										
P30-40	31	14,78	P04A	9000										
P50	1	2,04	P04B	9000										
P>50	12	3	P04C	9000										
P>50+	1	0,21	P04D	9000										
P LARICIO 20	2	3,69	P03A	4000										
P NOIR 20	6	4,16	P03B	4000										
PINS DECLASSES	Nb	Surface	Classes	Valeur										
P05-10D2	1	0,18	P05A	1500										
P10-15D2	3	1,43	P05B	1500										
P10-15D3	2	0,86	P05C	1500										
P20-25D2	9	7,9	P06A	2500										
P20-25D3	5	3,39	P05D	1500										
P30-40D2	21	10,07	P07	3500										
P30-40D3	35	16,97	P08	2000										
P30-40D3-	2	0,22	P05E	1500										
P>50D2	31	12,96	P09	5000										
P>50D3	50	14,38	P10	3000										

Une deuxième réunion a eu lieu le 13 juin 2025, avec une sous-commission réduite, afin de retravailler les 57 catégories (ou classes) trouvées et de définir une valeur vénale à chacune (établie en points)

VERGERS et Autres	Nb	Surface	Pts	Classes	CHENES	Nb	Surface	Classes	Pts	Classes	FEUILLUS	Nb	Surface	Classes	Pts	Classes
					CH<30	82	23,43	F01	4000	C01	F<30	335	97,67	F19	3000	F01
					CH>30	67	15,6	F02A	4500	C02	F=30	13	4,09	F20	3500	F02
					CH>30+	2	0,82	F02B	4500	C02	F>30+	1	0,53	F21	4000	F03
					CH30-40+	1	1,1	F02C	4500	C02	CHT30-40+	2	0,6	F18	5000	F04
Elang - Mare			100	A01	CH40-60	50	12,7	F05	5000	C03	FEUILLES EPARS					
CARRIERE	1	0,14	1000	A02	CH30-60+	2	1,46	F03	7000	C04	F EP <30	90	27,46	F22	2000	F05
SL			1500	A03	CH30-60++	2	0,6	F04	8000	C05	F EP >30	7	3,79	F24	2500	F05
PRES 1			2500	A04	CH40-60+	5	3,97	F06	8000	C05	F EP <30+	1	0,9	F23	3000	F06
PRIES 2			1000	A05	CH50-70	11	0,88	F08	9000	C06	F EP >30+	1	0,63	F25	3500	F07
Batiment + Sol			2000	A06	CH40-60++	2	0,62	F07A	10000	C07	ACACIA et PLANTATION Feuillus					
ENCLOS	7	0,52	2000	A07	CH50-70+	1	0,05	F07B	10000	C07	Nb	Surface	Classes	Pts	Classes	
VRG	5	0,3	2000	A07	CHENES EPARS	Nb	Surface	Classes	Pts	Classes	PLT F05	6	2,27	F29A	3000	F08
VRG NY	3	2,87	2000	A07	CH EP <30	97	29,91	F09A	3000	C08	PLT FR20	1	1,97	F29B	3000	F08
VIGNE	2	1,02	2500	A08	CH EP 30-40-	2	0,47	F09B	3000	C08	AC EP >10	2	0,11	F28	3500	F09
TERRE 1			3000	A09	CH EP 30-40	111	52,66	F10	3500	C09	PPL 10-15RJ	1	0,28	F32	3500	F09
TERRE 2			1500	A10	CH EP 30-40+	3	1,81	F11	4500	C10	PLT CH RG 10	4	0,64	F24	4000	F10
FRICHE RGN COUPE LANDE	Nb	Surface	Pts	Classes	CH EP 30-60+	1	0,2	F12	4500	C10	AC<10	10	11,15	F27A	5000	F11
COUPE	7	3,25	500	A11	CH EP 40-50	74	29,99	F13	7000	C11	AC>10	7	2,52	F27B	5000	F11
FRICHE	168	57,97	500	A11	CH EP 40-50+	1	0,22	F14	7000	C11	AC05	1	7,27	F27C	5000	F11
LANDE	95	50,98	500	A11	CH EP 50-60	44	11,1	F15	9000	C12	PPL	4	1,65	F30	5000	F12
RGN	351	125,94	800	A12	CH EP 50-60+	3	1,52	F16	13000	C13	PPL 10-15	3	2,28	F31	7000	F13
RGN ISO	11	1,97	800	A12	CH EP 50-60++	1	3,21	F17	15000	C14	MIXTE					
PINS	Nb	Surface	Pts	Classes							MXT2 F-30 PD3	16	7,38	A12	3000	F14
P<03	34	18,06	3000	P01							MXT1 F-30 PD3	6	1,75	A11	3500	F15
P05	5	2,4	3000	P01												
P05-10	2	3,11	3000	P01												
P10-15	126	49,79	3500	P02												
P20-25	264	115,01	4000	P03												
P30-40	31	14,78	9000	P04												
P50	1	2,04	9000	P04												
P>50	12	3	9000	P04												
P>50+	1	0,21	9000	P04												
P LARICIO 20	2	3,69	4000	P05												
P NOIR 20	6	4,16	4000	P05												
PINS DECLASSEES	Nb	Surface	Pts	Classes												
P05-10D2	1	0,18	1500	P06												
P10-15D2	3	1,43	1500	P06												
P10-15D3	2	0,86	1500	P06												
P20-25D3	5	3,39	1500	P06												
P30-40D3	2	0,22	1500	P06												
P30-40D3	35	16,97	2000	P07												
P20-25D2	9	7,9	2500	P08												
P>50D3	50	14,38	3000	P09												
P30-40D2	21	10,07	3500	P10												
P>50 COUPE PREV	7	4,67	5000	P11												
P>50D2	31	12,96	5000	P11												

Le bilan de ces deux réunions a permis d'alléger la grille en 11 natures d'occupation du sol :

- Autres : 10 catégories
- Terre : 4 catégories
- Pré : 2 catégories
- Pins : 4 catégories
- Pins déclassés : 6 catégories
- Chênes : 7 catégories
- Chênes Epars : 7 catégories
- Feuillus : 4 catégories
- Feuillus Epars : 4 catégories
- Feuillus Mélangés : 7 catégories
- Peuplement mixte : 2 catégories

La C.I.A.F., du 26 août 2025, a validé la grille tout en rectifiant :

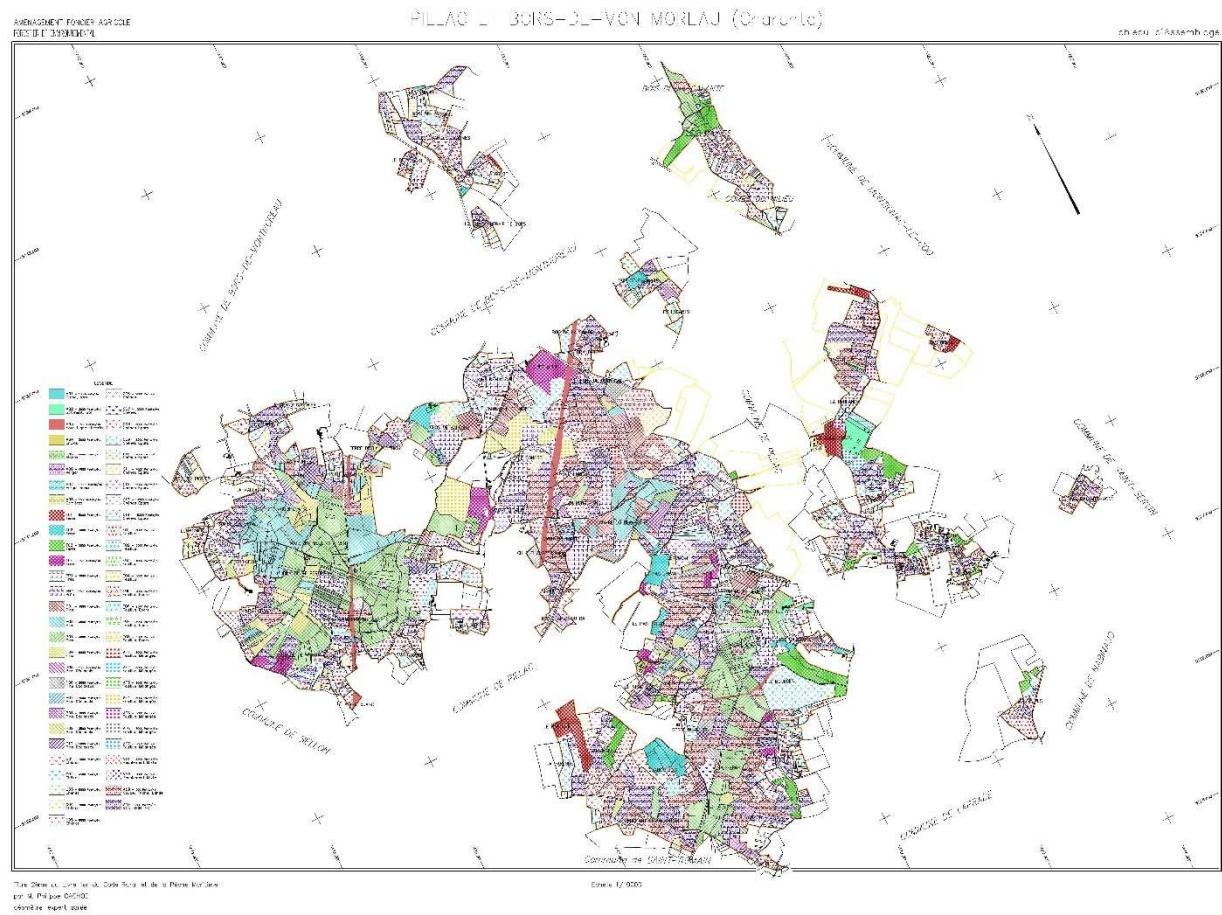
La classe A01 passe à une valeur de 10000 pts, au lieu de 100 pts
 La classe A03 passe à une valeur de 500 pts, au lieu de 1500 pts

VALEUR – ESTIMATION

VERGEPS et Autres	Pts	Classes
Etang - Mare	10000	A01
Batiment + Sol	2000	A02
Sous Ligne Electrique	500	A03
ENCLOS	3000	A04
VIGNE	6000	A05
VRG	4000	A06
VRG NY	10000	A07
CARRIERE	1000	A08
COUPE/FRICHE/LANDE	500	A09
RGN/RGN ISO	800	A10
TERRES	Pts	Classes
Terre 1	5000	T01
Terre 2	4000	T02
Terre 3	3000	T03
Terre 4	1500	T04
PRES	Pts	Classes
Prés 1	3000	PR1
Prés 2	1500	PR2
PINS	Pts	Classes
P<03/P05/P05-10	3000	P01
P10-15	3500	P02
P20-25/P LARICIO 20/P NOIR 20	4000	P03
P30-40/P50/P>50/P>50+	9000	P04
PINS DECLASSES	Pts	Classes
P05-10D2/P10-15D2/P10-15D3/P20-25D3/P30-40D3-	1500	P05
P30-40D3	2000	P06
P20-25D2	2500	P07
P>50D3	3000	P08
P30-40D2	3500	P09
P>50 COUPE PREV/P>50D2	5000	P10
CHENES	Pts	Classes
CH-30	4000	C01
CH>30/CH>30+/CH30-40+	4500	C02
CH40-60	5000	C03
CH30-60+	7000	C04
CH30-60++/CH40-60+	8000	C05
CH50-70	9000	C06
CH40-60++/CH50-70+	10000	C07
CHENES EPARS	Pts	Classes
CH EP <30/CH EP 30-40-	3000	C08
CH EP 30-40	3500	C09
CH EP 30-40+/CH EP 30-60+	4500	C10
CH EP 40-50/CH EP 40-50+	7000	C11
CH EP 50-60	9000	C12
CH EP 50-60+	13000	C13
CH EP 50-60++	15000	C14
FEUILLUS	Pts	Classes
F<30	3000	F01
F>30	3500	F02
F>30+	4000	F03
CHT30-40+	5000	F04
FEUILLUS EPARS	Pts	Classes
F EP <30	2000	F05
F EP >30	2500	F06
F EP <30+	3000	F07
F EP>30+	3500	F08
FEUILLUS MELANGES : ACACIA et PLANTATION	Pts	Classes
PLT F05/PLT FR20	3000	AF1
AC EP >10/PPL 10-15RJ	3500	AF2
PLT CH RG 10	4000	AF3
AC<10/AC>10	5000	AF4
AC05	5000	AF5
PPL 10-15	7000	AF6
PPL	5000	AF7
PEUPLEMENT MIXTE	Pts	Classes
MXT1 F+30 PD3	3500	MX1
MXT2 F-30 PD3	3000	MX2

L'ensemble du classement en valeurs des fonds a été validé par la commission communale d'aménagement foncier en date du 26 août 2025.

PLAN DIAGNOSTIC PARCELLAIRE



REPARTITION DES CLASSES DANS LE PERIMETRE

VERGERS et Autres	Pts	Classes	Ha	Pourcentage
Etang - Mare	10000	A01	1ha 93a 54	0,12
Batiment + Sol	2000	A02	6ha 85a 23	0,44
Sous Ligne Electrique	500	A03	12ha 48a 41	0,80
ENCLOS	3000	A04	0ha 54a 92	0,04
VIGNE	6000	A05	1ha 24a 33	0,08
VRG	4000	A06	0ha 65a 72	0,04
VRG NY	10000	A07	1ha 80a 49	0,12
CARRIERE	1000	A08	0ha 14a 54	0,01
COUPE/FRICHE/LANDE	500	A09	114ha 77a 29	7,35
RGN/RGN ISO	800	A10	130ha 30a 02	8,34
TERRES	Pts	Classes	270ha 74a 49	17,34%
Terre 1	5000	T01	12ha 60a 26	0,81
Terre 2	4000	T02	15ha 24a 49	0,98
Terre 3	3000	T03	26ha 86a 61	1,72
Terre 4	1500	T04	18ha 77a 45	1,20
PRES	Pts	Classes	73ha 48a 81	4,71%
Prés 1	3000	PR1	12ha 78a 20	0,82
Prés 2	1500	PR2	68ha 01a 57	4,36
PINS	Pts	Classes	80ha 79a 77	5,17%
P<03/P05/P05-10	3000	P01	25ha 04a 09	1,60
P10-15	3500	P02	48ha 13a 31	3,08
P20-25/P LARICIO 20/P NOIR 20	4000	P03	121ha 58a 03	7,79
P30-40/P50/P>50/P>50+	9000	P04	19ha 68a 29	1,26
PINS DECLASSES	Pts	Classes	214ha 43a 72	13,73%
P05-10D2/P10-15D2/P10-15D3/P20-25D3/P30-40D3-	1500	P05	1ha 65a 40	0,11
P30-40D3	2000	P06	16ha 23a 56	1,04
P20-25D2	2500	P07	4ha 31a 39	0,28
P>50D3	3000	P08	14ha 57a 72	0,93
P30-40D2	3500	P09	9ha 52a 57	0,61
P>50 COUPE PREV/P>50D2	5000	P10	15ha 73a 59	1,01
CHENES	Pts	Classes	62ha 04a 23	3,97%
CH<30	4000	C01	25ha 28a 19	1,62
CH>30/CH>30+/CH30-40+	4500	C02	15ha 95a 48	1,02
CH40-60	5000	C03	12ha 48a 51	0,80
CH30-60+	7000	C04	1ha 11a 70	0,07
CH30-60++/CH40-60+	8000	C05	5ha 59a 98	0,36
CH50-70	9000	C06	0ha 72a 04	0,05
CH40-60++/CH50-70+	10000	C07	5ha 01a 98	0,32
CHENES EPARS	Pts	Classes	66ha 17a 88	4,24%
CH EP <30/CH EP 30-40-	3000	C08	33ha 55a 54	2,15
CH EP 30-40	3500	C09	53ha 42a 04	3,42
CH EP 30-40+/CH EP 30-60+	4500	C10	2ha 03a 65	0,13
CH EP 40-50/CH EP 40-50+	7000	C11	25ha 60a 34	1,64
CH EP 50-60	9000	C12	4ha 63a 09	0,30
CH EP 50-60+	13000	C13	10ha 71a 73	0,69
CH EP 50-60++	15000	C14	4ha 73a 87	0,30
FEUILLUS	Pts	Classes	134ha 70a 26	39,42%
F<30	3000	F01	95ha 67a 52	6,13
F>30	3500	F02	4ha 44a 47	0,28
F>30+	4000	F03	0ha 52a 90	0,03
CHT30-40+	5000	F04	0ha 66a 10	0,04
FEUILLUS EPARS	Pts	Classes	101ha 30a 99	6,49%
F EP <30	2000	F05	31ha 81a 56	2,04
F EP >30	2500	F06	3ha 83a 82	0,25
F EP <30+	3000	F07	0ha 67a 32	0,04
F EP>30+	3500	F08	0ha 65a 35	0,04
FEUILLUS MELANGES : ACACIA et PLANTATION	Pts	Classes	36ha 98a 05	2,37%
PLT F05/PLT FR20	3000	AF1	4ha 39a 97	0,28
AC EP >10/PPL 10-15RJ	3500	AF2	0ha 22a 02	0,01
PLT CH RG 10	4000	AF3	0ha 67a 14	0,04
AC<10/AC>10	5000	AF4	20ha 62a 76	1,32
AC05	5000	AF5	1ha 69a 48	0,11
PPL 10-15	7000	AF6	2ha 45a 33	0,16
PPL	5000	AF7	2ha 10a 77	0,13
PEUPLEMENT MIXTE	Pts	Classes	32ha 17a 47	2,06%
MXT1 F+30 PD3	3500	MX1	1ha 48a 25	0,09
MXT2 F-30 PD3	3000	MX2	6ha 44a 73	0,41
			7ha 92a 98	0,51%
			1079ha 66a 90	100%

CARACTERISITQUES DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT FONCIER

Surface cadastrale du périmètre	1079ha45a23ca
Nombre de parcelles	2420
Nombre de propriétaires	471
Nombre de comptes de propriété	340

***Le Géomètre-expert agréé en
Aménagement foncier,***

Philippe CACHOD

