



AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE, FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

Commission Communale d'Aménagement Foncier de CASTRES

CLASSEMENT ET EVALUATION DES PARCELLES COMPRISES DANS LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT FONCIER

Consultation publique du 20 février 2024 à 9h00 au 20 mars 2024 à 12h00

Mémoire explicatif du classement

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 du Code Rural et de la pêche maritime stipule que l'aménagement foncier a pour objet d'attribuer à chaque propriétaire une superficie globale équivalente en **valeur de productivité réelle** à celle des terres 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 de productivité réelle et non en valeur vénale ou en surface. Un classement en valeur de productivité a donc été réalisé.

DETERMINATION DES NATURES DE CULTURES ET DES CLASSES

La commission a classé, lors des séances des 5 et 6 septembre 2023 et du 3 octobre 2023, les terrains inclus dans le périmètre d'aménagement foncier en cinq natures de culture : Terres, Prés, Bois, Fiches et Sols

Pour réaliser ce classement des sols, dans un premier temps, la commission a déterminé les différentes natures de cultures rencontrées sur le territoire, elle a ensuite déterminé les différentes catégories ou classes de terrains existantes en fonction des différentes qualités de sols. Pour chacune de ces catégories, elle a choisi des parcelles témoins caractéristiques (parcelles étalons) destinées à servir de référence.

Ainsi, sur l'ensemble du périmètre concerné par l'aménagement foncier, la commission a déterminé six classes de terre, deux classes de pré, une classe de bois, une classe de friche et une classe de sol.

VALEUR – ESTIMATION

Chaque catégorie de terrain a été affectée d'une valeur en points par hectare. De manière codifiée, la 1ère catégorie de terre, a été évaluée à 10 000 points par hectare, la première catégorie de pré a été estimée à 8 000 points par hectare. La catégorie de bois a été estimée à 4000 points par hectare, la catégorie de friche a été estimée à 1000 points par hectare. Puis la commission a déterminé la différence de valeur de productivité entre chaque classe et s'est également posée la question suivante : quelle surface de la 2^{ème} classe pourrait-on échanger contre un hectare de 1^{ère} classe. La même opération a été successivement effectuée entre la 3^{ème} et la 2^{ème} classe, la 4^{ème} classe et la 3^{ème} classe...

Cette valeur ne constituant qu'un terme de comparaison entre chaque classe, la commission d'Aménagement Foncier a fixé des chiffres « ronds » pour faciliter les calculs.

AFAFE DE LA COMMUNE DE CASTRES						
BASES DU CLASSEMENT						
Liste des parcelles témoins						
Classe	Commune	Parcelle	Lieu-dit	Propriétaire	Caracteristiques	Valeur
T1	Castres	E 533p	La Bourdasse	Indivision BARRAILLER	Terre argilo-calcaire	10000pts
		E 357p	Puech Saint Jamme	CAVALIE Bruno		
		IT 19	Peyrous	Indivision ALBOUY		
T2	Castres	E 357p	Puech Saint Jamme	CAVALIE Bruno	Terre argilo-calcaire moins profonde	9000pts
		E 377p	Métairie Basse	LAJOURMARD DE BELLABRE DE GODAILH Henri		
T3	Castres	E 376p	Métairie Basse	LAJOURMARD DE BELLABRE DE GODAILH Henri	Terre limono-argileuse ou terre argilo-calcaire avec présence de cailloux	7500pts
		E 511p	Le Sestayral	GENIES Jérôme		
T4	Castres	E 942p	Peyrous Grand	BRUS David	Terre graveleuse à plat	5800pts
T5	Castres	IX 88p	Du Peyrous Grand	Indivision BLATTES	Terre graveleuse en pente ou terre légère à plat avec forte présence de cailloux	5000pts
		E 909p	Peyrous Grand	ALBA Michel		
		E 1279p	Peyrous Grand	Indivision BRUS		
T6	Classe de déclassement de la T4 et de la T5					4000pts
S	Sol ou partie de parcelle incultivable					0100pts
P1	Castres	IS 50p	Grelle	Indivision ALBOUY		8000pts
		IV 105p	Les Pauvres	Indivision ALBOUY		
P2	Castres	IT 1p	Les Pauvres	Indivision ALBOUY		6000pts
		E 428p	La Fédial	MYLONAS Marie		
F	Friche					1000pts
B	Boisement, bosquet					4000pts

TABLEAU D'EQUIVALNCE DES CLASSES								
	T1	T2	T3	T4	T5	T6	P1	P2
valeurs	10000	9000	7500	5800	5000	4000	8000	6000
10000	1,00	1,11	1,33	1,72	2,00	2,50	1,25	1,67
9000	0,90	1,00	1,20	1,55	1,80	2,25	1,13	1,50
7500	0,75	0,83	1,00	1,29	1,50	1,88	0,94	1,25
5800	0,58	0,64	0,77	1,00	1,16	1,45	0,73	0,97
5000	0,50	0,56	0,67	0,86	1,00	1,25	0,63	0,83
4000	0,40	0,44	0,53	0,69	0,80	1,00	0,50	0,67
8000	0,80	0,89	1,07	1,38	1,60	2,00	1,00	1,33
6000	0,60	0,67	0,80	1,03	1,20	1,50	0,75	1,00

Après avoir déterminé les bases du classement, les membres de la sous-commission et commission, avec l'aide du géomètre, ont procédé au classement de l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre des opérations en comparant systématiquement chaque parcelle ou partie de parcelle aux parcelles témoins. L'ensemble du territoire à aménager a été classé de cette manière. Le résultat de ce travail a été reporté sur les plans présentés à la consultation des propriétaires.

REPARTITION DES CLASSES DANS LE PERIMETRE

Classes	Surface dans le périmètre	Pourcentage
Terre 1	8ha65a17ca	2.6%
Terre 2	103ha74a73ca	31.4%
Terre 3	30ha85a97ca	9.3%
Terre 4	31ha27a11ca	9.5%
Terre 5	13ha93a02ca	4.2%
Terre 6	0ha62a86ca	0.2%
Pré 1	35ha01a99ca	10.6%
Pré 2	28ha96a92ca	8.8%
Sol	17ha19a14ca	5.2%
Bois	31ha30a04ca	9.5%
Friches	28ha78a50ca	8.7%

CARACTERISITQUES DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT FONCIER

Surface cadastrale du périmètre	330ha35a45ca
Nombre de parcelles	390
Nombre de propriétaires	159
Nombre de compte de propriété	96

REMARQUES

Le classement figurant à la matrice cadastrale n'a été retenu que comme indication mais non comme base du classement aménagement foncier. En effet, 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 : éloignement du centre d'exploitation, position vis-à-vis des chemins d'accès.

L'un des buts des travaux d'aménagement foncier étant de supprimer les enclaves et servitudes, le classement aménagement foncier ne peut tenir compte de la position des parcelles anciennes vis-à-vis des chemins.

Pour ce qui est de l'éloignement du siège d'exploitation, la distance des îlots d'exploitation étant amenée à changer dans le cadre de l'aménagement foncier, il ne peut être pris en considération.

CAS PARTICULIERS DE CLASSEMENT :

La commission a également décidé de déclasser par rapport au terrain normal certaines parties de territoire pour les motifs et dans les conditions reprises ci-dessous :

- **Classement des chemins :**

- Chemins cultivés : classement comme la classe riveraine la plus basse,
- Chemins de terre : décote d'une catégorie par rapport à la classe riveraine la plus basse,
- Chemins empierrés ou revêtus : décote de deux catégories par rapport à la classe riveraine la plus basse (sauf pour la T5 qui passe en T6).

- **Déclassement autour des zones boisées :**

Pour tenir compte des inconvénients liés à la présence de bois, il a été convenu que les bordures de bois seront déclassées :

- Déclassement d'une catégorie par rapport à la classe riveraine sur une largeur de 20m lorsque la parcelle se situe au Nord du boisement
- Déclassement d'une catégorie par rapport à la classe riveraine sur une largeur de 10m lorsque la parcelle se situe au Sud, à l'Est ou à l'Ouest du boisement

- **Déclassement autour des poteaux « doubles jambes » :**

Pour tenir compte des inconvénients liés à la présence de poteau dans les parcelles, il a été convenu un déclassement d'une catégorie sur un rayon de 10m autour du poteau.

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

Philippe CACHOD