



AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE, FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier de SAIX, SOUAL, CAMBOUNET SUR LE SOR ET VIVIERS LES MONTAGNES

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

Consultation publique du 20 février 2024 à 14h00 au 20 mars 2024 à 17h00

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 du 6 septembre 2023, des 4, 5 et 14 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 sept classes de terre, trois 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 1^{ère} catégorie de terre, a été évaluée à 10 000 points par hectare, la première catégorie de pré a été estimée à 10 000 points par hectare. La catégorie de bois a été estimée à 4 000 points par hectare, la catégorie de friche a été estimée à 1 000 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 SAIX, SOUAL, VIVIERS LES MONTAGNES, CAMBOUNET SUR LE SOR						
BASES DU CLASSEMENT						
Liste des parcelles témoins						
Classe	Commune	Parcelle	Lieu-dit	Propriétaire	Caractéristiques	Valeur
T1	Viviers les Montagnes	ZA 57p	Beaupré	DESPLATS Paul	Terre argilo calcaire profonde	10000pts
	Soual	D 1071p	Château Noir	LOPEZ Jonathan		
T2	Viviers les Montagnes	ZA 72p	Les Carayols	GAU Jérôme	Terre argilo caclaire moins profonde	9500pts
	Saix	C 2134p	La Carlarié	ADA Emmanuel et consorts		
T3	Soual	A 93p	Les Costes	ROUANET Christophe	Terres limoneuses sableuses ou limon argileux sableux	8000pts
	Saix	AA 18p	Embel	Indivision RECORD		
	Saix	A 17p	La Bouriette	BENNE Francis		
	Cambounet sur le Sor	B 520p	Ganaussac	Indivision COMBASTET		
T4	Soual	A 267p	Donnadieu Haut	Indivision DESPLATS	Limon caillouteux plat profond	6500pts
	Saix	AK 19	Cambaillegue	Indivision NIEL		
	Saix	C 1299p	Le Rascas	CHAPPAL André		
T5	Cambounet sur le Sor	B 181p	Tres Cantous	Indivision BLANC	Limon caillouteux avec forte présence de cailloux ou de faible profondeur	5500pts
	Soual	A 416p	Les Costes	Indivision COMBASTET		
	Saix	AH 85p	Les Paissieus	FABRE Pierre		
T6	Saix	A 732p	Le Rigourdel	Indivision BERNARDIN	Limon caillouteux en forte pente	5000pts
T7	Classe de déclassement de la T5 et de la T6					4000pts
S	Sol ou partie de parcelle incultivable					0100pts
P1	Soual	A 135p	Métairie Neuve	CABROL Audrey	Prairie de fauche ou de pâture humide	10000pts
	Viviers les Montagnes	ZA 43p	Les Carayols	Indivision GAU		
P2	Soual	A 362p	L'Estap	Indivision DESPLATS	Prairie de fauche ou de pâture	8500pts
	Saix	AC 18p	Lagueraudarie et Champs Lys	RECORD Jean		
	Saix	AK 65p	Cambaillegue	Indivision ALBA		
P3	Saix	C 3414p	Fenouillet	JACQUET Loïc	Prairie séchante	5500pts
	Saix	AB 57p	Boussac	HOLMIERE André		
	Saix	AL 102p	La Serre	Indivision METGE		
	Cambounet sur le Sor	B 1155p	Guarriguet	Communauté communes Sor et Agout		
F	Friche					1000pts
B	Boisement - bosquet					4000pts

TABLEAU D'EQUIVALENCE DES CLASSES											
		T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	P1	P2	P3
	valeurs	10000	9500	8000	6500	5500	5000	4000	10000	8500	5500
T1	10000	1,00	1,05	1,25	1,54	1,82	2,00	2,50	1,00	1,18	1,82
T2	9500	0,95	1,00	1,19	1,46	1,73	1,90	2,38	0,95	1,12	1,73
T3	8000	0,80	0,84	1,00	1,23	1,45	1,60	2,00	0,80	0,94	1,45
T4	6500	0,65	0,68	0,81	1,00	1,18	1,30	1,63	0,65	0,76	1,18
T5	5500	0,55	0,58	0,69	0,85	1,00	1,10	1,38	0,55	0,65	1,00
T6	5000	0,50	0,53	0,63	0,77	0,91	1,00	1,25	0,50	0,59	0,91
T7	4000	0,40	0,42	0,50	0,62	0,73	0,80	1,00	0,40	0,47	0,73
P1	10000	1,00	1,05	1,25	1,54	1,82	2,00	2,50	1,00	1,18	1,82
P2	8500	0,85	0,89	1,06	1,31	1,55	1,70	2,13	0,85	1,00	1,55
P3	5500	0,55	0,58	0,69	0,85	1,00	1,10	1,38	0,55	0,65	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	57ha47a34ca	7.8%
Terre 2	44ha36a96ca	6.0%
Terre 3	196ha08a40ca	26.7%
Terre 4	70ha15a96ca	9.5%
Terre 5	39ha19a50ca	5.3%
Terre 6	2ha96a96ca	0.4%
Pré 1	23ha58a67ca	3.2%
Pré 2	72ha29a72ca	9.8%
Pré 3	60ha31a55ca	8.2%
Sol	108ha13a85ca	14.7%
Bois	52ha25a89ca	7.1%
Friches	7ha81a41ca	1.1%

CARACTERISITQUES DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT FONCIER

Surface cadastrale du périmètre	734ha66a19ca
Nombre de parcelles	1 219
Nombre de propriétaires	365
Nombre de compte de propriété	243

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 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 T6 qui passe en T7).

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

Philippe CACHOD