



**Aménagement Foncier Agricole et
Forestier
des communes de
*CHATEAUNEUF DU FAOU, LANDELEAU,
LENNON et PLONEVEZ DU FAOU*
lié à la mise à 2x2 voies de la RN 164**

**CONSULTATION sur
LA RECONNAISSANCE des PROPRIETAIRES,
LE CLASSEMENT ET L'ÉVALUATION DES
PARCELLES COMPRISES
DANS LE PÉRIMÈTRE D'AMÉNAGEMENT FONCIER**

**du 22 Août au 20 Septembre 2016
à la Mairie de CHATEAUNEUF DU FAOU**

**Mémoire explicatif
du CLASSEMENT DES SOLS**

Document établi par :
La société ONILLON-DURET
Géomètres Experts Fonciers
BP75, 12 allée Joseph TOUCHAIS
49700 DOUE LA FONTAINE

I. Pourquoi un Classement des Sols ?

La présidente du Conseil Départemental du FINISTERE a ordonné par arrêté du 28 septembre 2015, une opération d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier avec inclusion de l'emprise de la 2x2 voies-RN 164, basée sur la valeur de productivité des sols, sur une partie du territoire des communes de CHATEAUNEUF DU FAOU, LANDELEAU, LENNON et PLONEVEZ DU FAOU et en a fixé le périmètre pour une surface de 2150 hectares environ.

L'article L.123-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose 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,...* »

Cette équivalence ne peut être établie que par une estimation comparative des immeubles situés dans le périmètre **y compris ceux situés sous l'emprise du futur ouvrage.**

Le but de l'estimation est l'établissement de l'équivalence de valeur de productivité réelle entre les parcelles pour permettre les futurs échanges.

La valeur vénale et le classement figurant à la matrice cadastrale ne peuvent être retenus. En effet, ce classement cadastral repose sur la valeur locative des terres. Or, 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 et la position vis-à-vis des chemins d'accès.

Un seul classement doit être établi sur le périmètre.

Ce classement n'est valable que pour ce périmètre à la date de l'ouverture des opérations d'aménagement foncier.

II. Méthodologie

La commission intercommunale a réalisé le classement et l'estimation des parcelles soumises aux opérations d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier au cours du premier semestre de l'année 2016.

Les sols doivent être classés selon **leur vocation naturelle ou réglementaire** à produire.

1. La commission a d'abord choisi les **NATURES DE CULTURE** dans sa séance du 23 janvier 2016.

Compte tenu de la spécificité des terrains englobés dans le périmètre, **4 natures de cultures** ont été retenues :

La nature TERRE (T), la nature PRÉ (P), la nature BOIS (B) et la nature LOISIRS-JARDIN (L)

2. **Plusieurs parcelles témoins** ont été choisies par classe et par valeur en points dans les natures de culture **TERRE, PRÉ** et **BOIS**.

Le choix de ces parcelles a été réalisé par la commission intercommunale avec l'appui du géomètre aménageur et du Conseil Départemental du FINISTERE.

Des sondages à la tarière ont été pratiqués sur le terrain pour **chacune des parcelles témoins**, permettant ainsi à chaque membre de la commission de visualiser l'aspect de chacune des classes en vue du futur classement par secteur.

Ces sondages ont été réalisés les 23, 24 Février et 10 Mars 2016.

Ce travail de la CIAF a été présenté à l'ensemble des agriculteurs concernés par le périmètre de l'Aménagement Foncier lors d'une réunion le 14 Mars 2016.

III. Détails des Valeurs de productivité par Nature de culture :

La nature TERRE

Correspond aux terres labourables.

10 classes ont été constituées en fonction de la productivité des fonds.

Pour chaque classe et par unité de surface, un nombre de points correspondant à la productivité réelle des fonds a été attribué.

Pour les meilleures terres, la commission a attribué la valeur *10000 points* à la 1^{ère} classe. La commission s'est par ailleurs enquis de fixer la valeur d'équivalence pour chacune des classes suivantes **en fonction des 35 sondages réalisés sur le terrain et répertoriés sur le tableau des parcelles-étalons.**

Les parcelles en friche ont fait l'objet d'un déclassement d'1 ou 2 classes en fonction de leur état.

Un déclassement d'1 classe d'environ 15 mètres de large a été effectué le long des boisements.

Les peupleraies ont été classées en fonction de la qualité du sol.

La classe de Terre 11 correspond aux chemins et voies empierrées ou goudronnées

Valeurs en points/hectare de la Nature de culture TERRE -

T1= 10000

T2= 9500

T3= 9000

T4= 8500

T5= 8000

T6= 7500

T7= 7000

T8= 6500

T9= 6000

T10= 5500

T11= 1000

L'équivalence des superficies entre les différentes classes de nature TERRE ressort sur les tableaux annexés à la fin du mémoire.

La nature PRÉ

est affectée à toute terre non labourable régulièrement sans risques ni inconvénients, notamment pour des raisons :

- d'hydromorphie ou de submersion : parcelles non drainables et non susceptibles d'être assainies sans modification sensible de l'environnement (ex : abaissement du lit d'un cours d'eau, suppression de haies bocagères ou de talus).
- de sol séchant : parcelles non irrigables dans des conditions économiques satisfaisantes
- de topographie : pentes non compatibles avec la mécanisation des pratiques culturales
- de nature du sol : présence de roches interdisant ou limitant la mécanisation.

3 classes ont été constituées en fonction de la productivité des fonds.

Pour chaque classe et par unité de surface, un nombre de points correspondant à la productivité réelle des fonds a été attribué.

Pour les meilleures terres, la commission a attribué la valeur *3500 points* à la 1^{ère} classe. La commission s'est par ailleurs enquis de fixer la valeur d'équivalence pour chacune des classes suivantes **en fonction des 3 sondages réalisés sur le terrain et répertoriés sur le tableau des parcelles-étalons.**

Les parcelles en friche ont fait l'objet d'un déclassement d'1 ou 2 classes en fonction de leur état.

Valeurs en points/hectare de la Nature de culture PRÉ –

P1= 3500

P2= 3000

P3= 2000

L'équivalence des superficies entre les différentes classes de nature PRÉ ressort sur les tableaux annexés à la fin du mémoire.

La nature BOIS

2 classes ont été retenues en fonction de la qualité et de la situation des boisements.

La 1^{ère} classe comprend les bois, taillis et futaies anciens.

La 2^{ème} classe comprend les boisements de coteaux ou les boisements liés à d'anciennes friches ou à la fermeture de zones humides.

Valeurs en points/hectare de la Nature de culture BOIS

B1= 5000

B2= 3000

La nature LOISIRS-JARDIN

1 classe a été retenue pour ces terrains aménagés et considérés comme des parcelles à utilisation spéciale.

Valeurs en points/hectare de la Nature de culture LOISIRS-JARDIN

L1= 5000

Le classement sur le terrain, toujours avec le principe du sondage à la tarière, s'est effectué en 20 journées réparties entre le 7 avril et le 17 juin 2016.

Les membres de la commission intercommunale et les exploitants des secteurs concernés se sont déplacés sur les parcelles à aménager pour les classer en comparaison aux parcelles témoins retenues en février-mars 2016.

Les exploitants ont été conviés par courrier à ces journées de visite sur les lieux, et ils ont été invités à prévenir leurs propriétaires de la tenue de ces opérations.

Leur présence ainsi que celle des membres de la Commission et de la sous-commission a permis d'établir un classement homogène et objectif.

Des sondages ont été réalisés sur l'ensemble des îlots de culture et/ou de propriété inclus dans le périmètre d'aménagement foncier.

Le plan de classement a été dressé par attribution d'une couleur et/ou d'une symbolique par classe.

Chaque classe représente des sols offrant les mêmes qualités de productivité réelle dans chaque nature de culture.

La commission s'est réunie le 23 juin 2016 afin d'examiner le travail effectué lors de ses journées de terrain.

Une présentation des plans cadastraux avec le report des classes-couleurs pour chaque parcelle, du bulletin individuel de propriété et de différentes statistiques sur le classement a permis de valider officieusement ce travail de base de l'Aménagement Foncier.

IV. Tolérances entre natures de cultures:

En application de la décision de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier en date du 19 novembre 2015, prise sur le fondement de l'article L.123-4 du code rural :

- la **tolérance entre la valeur de productivité réelle** (*nombre de points*) **par nature de culture** des attributions* d'un propriétaire et la valeur de productivité réelle de ses apports** **est de 20% (10 % pour les natures de cultures « vergers » et « cultures maraîchères »),**
- la surface en-dessous de laquelle les **apports d'un propriétaire pourront être compensés par des attributions dans une nature de culture différente est de 80 ares (40 ares pour les natures de cultures « vergers » et « cultures maraîchères »).**

De même, la jurisprudence définit l'équilibre d'un compte de propriété lorsque :

- la **différence entre la surface** des attributions d'un propriétaire et celle de ses apports **n'excède pas + ou - 10%,**
- **et** lorsque la **différence entre la valeur de productivité réelle** (*nombre de points*) des attributions d'un propriétaire et celle de ses apports **n'excède pas + ou - 1%.**

NB : * *Les attributions = nouvelles parcelles attribuées à un propriétaire après les échanges*

** *Les apports = parcelles qu'un propriétaire possède avant les échanges*

La Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier a proposé de mettre à la consultation du public le projet de classement ainsi établi lors de sa séance du 5 Juillet 2016

La consultation sur le classement aura lieu du 22 Août au 20 Septembre 2016 à la mairie de CHATEAUNEUF DU FAOU.

Le Géomètre Aménageur,
Monsieur Benoît ONILLON

le Président de la CIAF,
Monsieur Christian ROBERT

Documents annexés :

- ***Carte et tableau des parcelles témoins et de leurs valeurs***
- ***Document équivalence entre valeurs de classement***
- ***Document correspondance classe/couleur***