AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL
(Livre I Titre II du Code rural et de la Pêche Maritime)

Des communes de Saïx, Cambounet sur le Sor, Soual et Viviers les Montagnes (CIAF6) lié à la construction de la liaison autoroutière Castres – Toulouse (L.A.C.T - A69)

(Article 123-24 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime)

MÉMOIRE JUSTIFICATIF DES ÉCHANGES PROPOSÉS

(en application des dispositions de l'article R123-10 du code rural et de la pêche maritime)

Geomat
GÉOMÈTRES-EXPERTS
FONCIER & URBANISME
TOPOGRAPHIE 3D
COPROPRIÉTÉ

1. Historique de la procédure

1.1. Objectifs et orientations de l'étude d'aménagement foncier

Elle a été réalisée conjointement par le Cabinet VALORIS-SOGEXFO, géomètres experts, et le bureau d'étude ADRET Environnement, conseil en environnement.

Cette étude a permis :

- À la commission intercommunale de se prononcer sur la nécessité d'un aménagement foncier d'un point de vue foncier (structure des propriétés et des exploitations), environnemental et d'aménagement du territoire communal,
- Au préfet de fixer les prescriptions environnementales à respecter dans l'aménagement du nouveau parcellaire,
- Au conseil départemental pour fixer le périmètre à aménager.

L'étude d'aménagement a permis d'identifier toutes les caractéristiques du territoire concerné, notamment pour les deux volets suivants :

- Volet foncier et agriculture : il traite de la propriété foncière tant au niveau des propriétaires que du découpage cadastral. Il aborde également le thème des exploitations agricoles et du type d'agriculture pratiquée sur le périmètre.
- Volet environnement : il aborde les rubriques : topographie, pédologie, climatologie… (les milieux physiques) ainsi que l'aspect paysage, végétation, faune… (les milieux naturels).

1.2. Arrêté des prescriptions environnementales

Le 25 mai 2023, le préfet du Tarn a pris un arrêté, sur la base de propositions faites par la commission intercommunale d'AFAFE et l'étude d'aménagement, de prescriptions environnementales fixant les règles à respecter par le projet d'aménagement foncier en matière :

- De maintien des prairies,
- De maintien des haies,
- De maintien des espaces boisés,
- Des risques naturels, d'inondations et d'érosion,
- De maintien des zones humides,
- De préconisation pour la réalisation des travaux connexes…

1.3. Définition de la zone à aménager

Une enquête publique a été conduite du **29 aout au 3 octobre 2022** dans le cadre de la définition du périmètre et du mode d'aménagement foncier à mettre en œuvre sur le périmètre de la CIAF6.

À l'issue de l'enquête publique, et après avoir recueilli l'avis de la commission intercommunale d'aménagement foncier et des communes de Saïx, Cambounet sur le Sor, Soual et Viviers les Montagnes, le Président du Conseil Départemental du Tarn a ordonné, le **22 juin 2023**, une procédure d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental, avec exclusion de l'emprise autoroutière, sur un périmètre d'environ **1 093ha (y compris le domaine public non cadastré)** sur une partie des territoires des communes de Saïx, Cambounet sur le Sor, Soual et Viviers les Montagnes avec une extension sur la commune de Saint-Germain-des-Prés et se décomposant ainsi (surfaces cadastrées) :

- Sur le territoire de Saïx : 389ha 76a
- Sur le territoire de Cambounet sur le Sor : 73ha 59a
- Sur le territoire de Soual : 190ha 44a
- Sur le territoire de Viviers les Montagnes : 78ha 46a
- Sur le territoire de Saint-Germain-des-Prés : 2ha 41

Soit au total : 734ha 66a

2. La procédure d'aménagement foncier agricole forestier et environnemental

2.1. Le classement des sols

L'article L 123-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime stipule 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 à aménager.

On parvient à cette estimation en regroupant les parcelles comprises dans le périmètre, en un certain nombre de classes dont la valeur de productivité réelle est déterminée. Et en considérant chacune de ces classes comme terme de comparaison dans la recherche de l'équivalence de valeur.

Le classement des parcelles est propre au périmètre de l'aménagement foncier de Saïx, Cambounet sur le Sor, Soual et Viviers les Montagnes, est indépendant de tout autre classement ou estimation. Par application des dispositions du Code rural et de la pêche maritime, ce classement ne tient compte que de la valeur de productivité réelle des fonds.

ⓘ Le classement établi dans le cadre de la procédure d'aménagement foncier est indépendant du classement cadastral qui 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 l'éloignement du centre d'exploitation, la position vis-à-vis des chemins d'accès, etc.

La commission intercommunale d'aménagement foncier, assistée de la sous-commission, a opéré le classement et l'estimation en valeur de productivité des parcelles soumises aux opérations d'AFAFE dans le courant de **l'automne 2023** et a procédé de la manière suivante.

2.1.1. Établissement de la grille de classement

Pour l'estimation des parcelles, la commission intercommunale a établi une grille de classement représentative de l'ensemble des parcelles présentes sur le périmètre.

Le 6 septembre 2023, la sous-commission a identifié les différentes natures de cultures représentées dans le périmètre. Elle en a retenu cinq :

- Terre : parcelles labourables,
- Pré : parcelles en prairie et non labourables,
- Bois : parcelles boisées,
- Friche : parcelles en friche,
- Sol : parcelles bâties et/ou incultivables.

Au sein de la nature de culture Terre, plusieurs classes ont été distinguées en fonction de la productivité des fonds, auxquelles un nombre de points par hectare a été attribué. La meilleure classe de terre s'est vu attribuer 10 000 points par hectare, la valeur en points des classes suivantes étant définie par comparaison. La meilleure classe de Pré s'est vu attribuer la valeur de 10 000 points par

hectare, la valeur en points des classes suivantes étant définie par comparaison. La nature de culture Bois s'est vu attribuer 4000 points par hectare. La catégorie Friche s'est vu attribuer la valeur de 1000 points par hectare, et la nature Sol s'est vu attribuer la valeur de 100 points par hectare.

Et plusieurs parcelles témoins ont été choisies par classe et par valeur de productivité dans chaque nature de culture.

Les classes retenues par la commission intercommunale sont les suivantes :

AFAFE SAIX, SOUAL, VIVIERS LES MONTAGNES, CAMBOUNET SUR LE SOR

BASES DU CLASSEMENT

Liste des parcelles témoins

Classe	Commune	Parcelle	Lieu-dit	Propriétaire	Caracteristiques	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 Jérome	Terre argilo caclaire moins profonde	9500pts
	Saïx	C 2134p	La Carlarie	ADA Emmanuel et consorts		
T3	Soual	A 93p	Les Costes	ROUANET Christophe	Terres limoneuses sableuses ou limon argileux sableux	8000pts
	Saïx	AA 18p	Embel	Indivion RECORD		
	Saïx	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
	Saïx	AK 19	Cambaillergue	Indivion NIEL		
	Saïx	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		
	Saïx	AH 85p	Les Paissieus	FABRE Pierre		
T6	Saïx	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
	Saïx	AC 18p	Lagueraudarie et Champs Lys	RECORD Jean		
	Saïx	AK 65p	Cambaillergue	Indivision ALBA		
P3	Saïx	C 3414p	Fenouillet	JACQUET Loïc	Prairie séchante	5500pts
	Saïx	AB 57p	Boussac	HOLMIERE André		
	Saïx	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

Des cas de déclassement systématiques ont été mises en place :

Classement des chemins	chemins de terre	décote d'une classe par rapport à la classe riveraine la plus basse
	chemins empierrés ou revêtus	décote de deux classes par rapport à la classe riveraine la plus basse (sauf pour la T6 qui passe en T7)

2.1.2. Classement des parcelles

- **Les 4 et 5 octobre 2023**, la sous-commission intercommunale a procédé au classement de chaque parcelle incluse dans le périmètre par comparaison aux parcelles témoins retenues.

La présence aux réunions de travail des membres de la commission intercommunale et des exploitants agricoles a permis d'établir un classement homogène et objectif du territoire.

- **Le 14 novembre 2023**, un plan de synthèse du classement en couleur a été présenté à la sous-commission afin de rectifier et d'approuver le travail réalisé auparavant.

- **Le 30 novembre 2023,** la commission intercommunale a adopté le projet de classement et l'évaluation des parcelles et a proposé sa mise en consultation auprès de l'ensemble des propriétaires.

2.1.3. Consultation sur le classement des sols et reconnaissance des propriétés réelles

La consultation sur le classement, la reconnaissance et l'évaluation des propriétés a eu lieu simultanément en mairie de Soual et en mairie de Viviers les Montagnes du **20 février au 20 mars 2024** inclus. Le président de la commission intercommunale dans son rôle de commissaire enquêteur a recueilli 22 observations écrites et 11 contributions concernaient l classement des sols, objet de la consultation.

Le 21 mai 2024, la commission intercommunale, après avoir étudié chacune des observations, a validé définitivement le classement des sols.

2.2. Évolution du périmètre d'AFAFE

À la suite de la consultation sur le classement, le périmètre a été modifié sur l'extension de Saint-Germain-des-Prés, car il y avait des parcelles présentes dans deux périmètres d'aménagement foncier. Un arrêté modificatif du périmètre a été pris par le **14 novembre 2024** par le président du département du Tarn. Le périmètre passant ainsi de **734ha 66a** à **733ha 01a** soit une réduction de **0.23%**

2.3. Élaboration de l'avant-projet

2.3.1. Les règles d'équivalence à respecter (art 123-4 du code rural et de la pêche maritime)

En application de la décision de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier du 27 février 2015 prise sur le fondement de l'article L.121-24 du code rural et de la pêche maritime :

- 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.**

La procédure de cession de petites parcelles est possible pour toutes les natures de culture **dans la limite d'un hectare et demi en surface et pour une valeur inférieure à 1500 €.**

D'autre part, 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 10%**, **et** lorsque la **différence entre la valeur de productivité réelle** des attributions d'un propriétaire et celle de ses apports **n'excède pas 1%, après application du coefficient de réduction le cas échéant.**
- **La tolérance entre la valeur de productivité réelle par nature de culture** des attributions d'un propriétaire et la valeur de productivité réelle de ses apports est de **20%**

2.3.2. Déroulement de la concertation avec la sous-commission intercommunale

De larges réunions de concertation ont été menées au gymnase Elie Castelle de Saïx avec le géomètre, et de manière collective avec la sous-commission intercommunale d'Aménagement Foncier composée

des exploitants agricoles et des membres de la Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier afin d'obtenir un large consensus en cohérence avec les enjeux du territoire aménagé.

Ces réunions de concertation se sont déroulées à Saïx **les 19 et 20 septembre 2024** afin d'élaborer les premiers axes d'échanges parcellaires à privilégier pour la restructuration des propriétés au sein des exploitations agricoles.

Les 13 et 14 novembre 2024, les premières orientations de restructuration des exploitations ont été présentées à la sous-commission afin de permettre aux exploitants de prendre connaissance ensemble des premières propositions et d'effectuer des ajustements.

Le 8 janvier 2025, le plan des exploitations quasi finalisé a été présenté à la sous-commission. Cette réunion a permis également de recenser les besoins en matière de travaux connexes à mettre en œuvre dans le périmètre d'AFAFE.

Afin de respecter l'arrêté préfectoral des prescriptions environnementales, le programme des travaux connexes (programme des travaux nécessaires à la prise de possession des nouveaux lots) a été établi avec la collaboration du bureau d'étude Valoris, conseil en environnement, chargé de la réalisation de l'étude d'impact du projet d'aménagement foncier pour le compte du maître d'ouvrage de la procédure d'Aménagement Foncier Agricole et Environnemental (AFAFE).

Cette collaboration active, a permis une parfaite adéquation entre le parcellaire (avant-projet) projeté et les enjeux environnementaux identifiés dans le périmètre, a été effectuée dès l'établissement de l'avant-projet à savoir :

- Les enjeux hydrauliques et hydrogéologiques,
- Les enjeux écologiques : biodiversité, liaisons naturelles,
- Les enjeux liés aux paysages et au patrimoine bâti.

Lors de cette réunion, la Sous-Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier a décidé de soumettre à l'avis du public l'avant-projet de redistribution parcellaire et le programme des travaux connexes.

Cette consultation s'est déroulée simultanément en mairie de Soual et en mairie de Viviers les Montagnes **du 25 mars au 9 avril 2025 inclus**. Des permanences du géomètre se sont tenues les **25 et 26 mars et les 3, 8 et 9 avril 2025** afin de renseigner les propriétaires et les exploitants sur l'avant-projet et de recueillir les observations sur le registre prévu à cet effet. Le dossier de consultation était également consultable par voie dématérialisée sur le site internet de Geomat. Une boîte mail était à disposition en complément du registre pour les personnes souhaitant obtenir des renseignements et/ou déposer une observation.

Durant la consultation, 11 observations ont été reçues, ces réclamations ont été examinées par la sous-commission le **16 mai 2025** afin de proposer des solutions sur celles-ci. Les plans ainsi modifiés serviront de support pour la réalisation de l'étude d'impact réalisée par le bureau d'étude environnement Valoris.

2.4. Élaboration du projet

Le projet présenté a été adopté par la commission intercommunale d'aménagement foncier lors de sa séance du **18 septembre 2025**. À la suite de cette réunion, l'étude d'impact et le programme de travaux connexes seront soumis à l'avis de l'autorité environnementale (**I**nspection **G**énérale de l'**E**nvironnement et du **D**éveloppement **D**urable). L'étude d'impact a été déposée par le Département en février 2026 auprès des services de l'IGEDD afin de recueillir l'avis de l'Autorité environnementale.

2.4.1. Infrastructures présentes dans le périmètre

Sur le périmètre, les ouvrages linéaires suivants sont présents :

- La route nationale 126 traversant le périmètre de Soual à Castres,
- Les routes départementales n°50 et 51, routes de Sémalens,
- La route départementale n°926 (route de Toulouse) bordant le périmètre au Château Noir à Soual,
- La ligne ferroviaire de Castelnaudary à Rodez,
- La rivière Agout en bordure Est du périmètre,
- La rivière Bernazobre sur les communes de Soual et Viviers les Montagnes.

2.4.2. Le projet en quelques chiffres

Surface du périmètre d'AFAFE (hors voirie)	718ha 07a 78ca
Nombre de comptes de propriétés	229
Nombre de propriétaires	343
Nombre d'exploitants agricoles	24

2.4.3. Données statistiques du projet

	APPORT	ATTRIBUTION	VARIATION
DONNÉES CONCERNANT LA PROPRIÉTÉ			
Nombre de parcelles	1202	411	-65%
Nombre d'îlots	405	352	-13,1%
Nombre d'îlots par compte de propriété	1,8	1,5	-16,7%
Nombre de parcelles par îlot de propriétés	3	1,2	-60%
Surface moyenne des îlots	1ha 77a 30	2ha 03a 45	+14,8%
Surface moyenne des parcelles cadastrales	59a 74	1ha 74a 71	+192,5%
DONNÉES CONCERNANT LES EXPLOITATIONS			
Nombre d'îlots d'exploitation	211	176	-16,6%
Nombre d'îlots par exploitant	8,8	7,3	-17%
Surface moyenne des îlots	3ha 40a 32	4ha 08a 00	+19,9%

<u>Le coefficient de réduction apporté aux îlots par l'AFAFE est de : 0.30</u>

Ce coefficient est calculé selon la formule : C = (I-I') / (I – P) avec I : nombre d'îlots avant AFAFE
I' : nombre d'îlots après AFAFE
P : nombre de comptes au PV

Tout au long de l'élaboration de l'avant-projet puis du projet, la sous-commission, assistée du géomètre, s'est attachée à obtenir un groupement rationnel des propriétés. Le projet tend également à constituer des îlots d'exploitations de grande taille afin de répondre aux exigences techniques et économiques des agriculteurs tout en respectant les tolérances légales du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM). L'objectif de cette procédure permet de maintenir une agriculture pérenne, garante d'un territoire vivant et respectueuse de l'environnement.

2.4.1. *Réserves foncières : ordonnance n°67-809 du 22 septembre 1967*

Les communes de Saïx, Cambounet sur le Sor, Soual et Viviers les Montanges concernées par l'aménagement foncier n'a pas demandé à bénéficier de la possibilité de constituer une réserve foncière.

2.4.2. *Prélèvement pour les ouvrages collectifs*

Il n'y a de prélèvement pour la création d'ouvrages collectifs dans le périmètre d'aménagement foncier des communes de Saïx, Cambounet sur le Sor, Soual et Viviers les Montagnes.

2.4.3. *Le programme des travaux connexes*

Le programme des travaux connexes a été établi en **janvier 2025** avec la sous-commission intercommunale d'aménagement foncier assistée du géomètre.

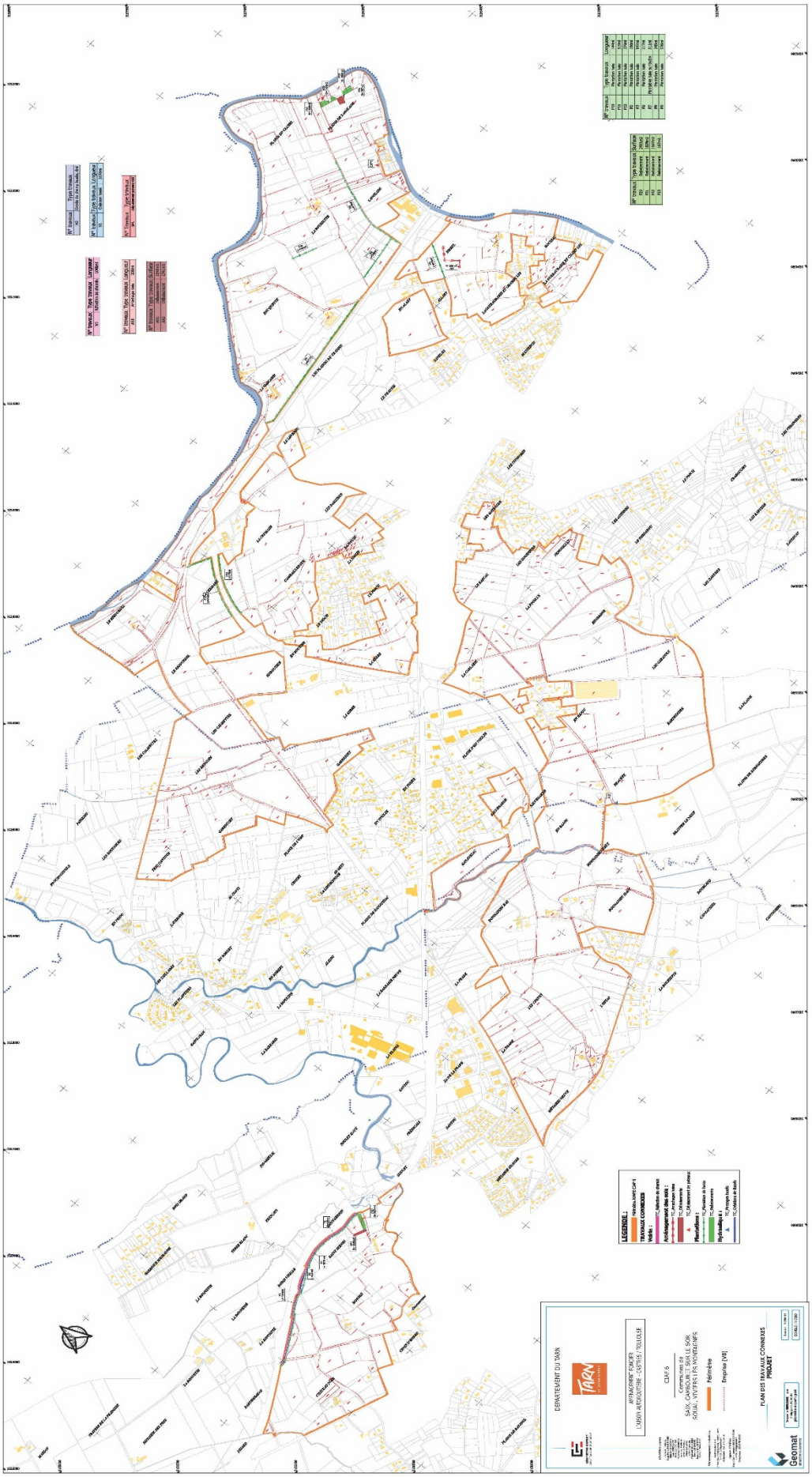
À la suite de l'élaboration d'un premier plan de travaux connexes, des échanges réguliers avec le bureau d'étude environnement Valoris Adret Nature ont eu lieu dans le but de présenter aux propriétaires et aux exploitants un projet parcellaire et travaux connexes conformes à l'arrêté préfectoral des prescriptions environnementales.

Le programme des travaux connexes se résume ainsi :

AFAFE CIAF 6

Description travaux	Quantité	Unité
A - Aménagement des sols		
Arrachage haie	209	ml
Déboisement	2989	m2
Déplacement poteaux EDF	1	u
H - Hydraulique		
Création fossé	1076	ml
Entrée de champ busée, 6ml	1	u
V - Voirie		
Réfection de chemin	1046	ml
M - Milieux naturels		
Plantation haie	3225	ml
Plantation haie sur butte	911	ml
Reboisement	5523	m2

Le plan des travaux connexes :



Le projet de travaux connexes a été établi en conformité avec les prescriptions et les recommandations environnementales émises par le préfet dans son arrêté du **25 mai 2023**.

2.4.4. Matérialisation des nouveaux lots

La matérialisation des nouvelles parcelles par l'implantation de bornes a démarré en décembre 2025 et se prolongera courant 2026. Cette matérialisation reste provisoire dans l'attente de l'examen, en commission intercommunale, des réclamations formulées pendant l'enquête publique sur le projet qui se tiendra du **19 Octobre au 27 novembre 2026 inclus.**

La matérialisation des nouvelles parcelles fera l'objet de modifications après l'examen des réclamations en commission intercommunale (CIAF) et en commission départementale (CDAF). Celle-ci sera définitivement adoptée lors de la clôture des opérations d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental effectuée par le Conseil Départemental du Tarn.

3. Modalités de prise de possession des nouveaux lots

La Commission Intercommunale a décidé de fixer, compte tenu des natures de cultures et des habitudes locales, les dates et modalités de prise de possession des nouveaux lots ainsi qu'il suit, sauf accord entre les intéressés :

Il est prévu que l'arrêté de clôture de l'opération d'aménagement foncier puisse être publié en juillet 2027 ce qui entrainera un transfert de la propriété au fur et à mesure de l'enlèvement des cultures en place.

Les intéressés sont informés que :

a) Par application des articles L 123-13 et R 127-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les effets de la publicité légale faite avant le transfert de propriété sont, en ce qui concerne les droits réels, autres que les servitudes, privilèges et hypothèques, conservés à l'égard des immeubles attribués, si la mention en est faite dans le procès-verbal des opérations, avec la désignation de leurs titulaires.

b) Par application des articles L 123-13 et R 127-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les inscriptions d'hypothèques et de privilèges prises avant la date de clôture des opérations d'Aménagement Foncier, ne conservent leur rang antérieur sur les immeubles attribués, que si elles sont renouvelées à la diligence des créanciers, dans le délai de 6 mois à dater du transfert de propriété.

c) Il est rappelé, que depuis le **22 juin 2023**, date de l'arrêté du président du Département du Tarn, ordonnant et fixant le périmètre des opérations d'Aménagement Foncier, tout projet de mutation de propriété entre vifs doit être porté à la connaissance de la Commission Intercommunale (article L 129-20 Nouveau du Code Rural).

4. Clôture de l'opération d'aménagement foncier

La clôture des opérations est envisagée en **juillet 2027** permettant ainsi le transfert de propriété sur les nouvelles parcelles qui seront publiées au service de la publicité foncière (SPF).

À cette date non définie à ce jour seront déposés les plans et procès-verbaux de l'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental dans les mairies de Saïx, Cambounet sur le Sor, Soual et Viviers les Montagnes, au service de la publicité foncière de Castres et au service du cadastre de Castres.

Ce procès-verbal ou acte de propriété sera ensuite adressé à chacun des propriétaires concernés. Les servitudes inscrites et les droits réels grevant les propriétés seront reportés sur les nouveaux lots et le

renouvellement des inscriptions hypothécaires devra être réalisé dans les six mois qui suivent la date de clôture de l'opération par le géomètre-expert en charge de l'aménagement foncier.

Cette date sera portée à la connaissance des intéressés par arrêté du Conseil Départemental publié dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie.

Les travaux connexes pourront alors débuter fin 2027 pour se prolonger sur l'année 2028.

Fait à Orléans, le 15 septembre 2026

Le Géomètre-Expert agréé en Aménagement Foncier,
Philippe CACHOD

Geomat
GÉOMÈTRES-EXPERTS

Signature numérique de Philippe CACHOD
Date : 2026.09.17 08:44:33 +02'00'