



AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE, FORESTIER
ET ENVIRONNEMENTAL (AFAFE)
AVEC EXCLUSION D'EMPRISE
DANS LE CADRE DE LA LIAISON AUTOROUTIERE CASTRES TOULOUSE

COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-DES-PRES avec extension sur SOUAL

MEMOIRE JUSTIFICATIF DES ECHANGES PROPOSES

Justifiant des dispositions du projet d'aménagement foncier (article R 123-10- 3° du Code Rural et de la pêche maritime) ordonné par arrêté départemental du 22 juin 2023

Enquête publique du 12/10/2026 au 16/11/2026



1- RAPPEL DU CONTEXTE - PERIMETRE

La liaison autoroutière Castres Toulouse a été déclarée d'utilité publique par le décret n°2018-638 du 19 juillet 2018.

La Commission Communale d'Aménagement Foncier de Saint-Germain-des-Prés a été instituée par arrêté départemental en date des 22 décembre 2020 et 18 janvier 2022.

La Commission Communale d'Aménagement Foncier (C.C.A.F.) a émis un avis favorable sur le mode d'aménagement et le périmètre dans sa séance du 19 septembre 2022, suite à l'instruction des réclamations et l'examen des observations émises lors de l'enquête publique relative au périmètre qui s'est déroulée du 20 juin au 26 juillet 2022.

L'aménagement foncier avec exclusion d'emprise a été ordonné par arrêté départemental du 22 juin 2023 qui en fixe également le périmètre.

La Commission Communale d'Aménagement Foncier (C.C.A.F.) a modifié le périmètre dans sa séance du 05 octobre 2023

Par arrêté du 05 mars 2024, le Président du Conseil Départemental a modifié l'arrêté départemental du 22 juin 2023 ordonnant l'opération afin de prendre en compte le périmètre modifié proposé par la CCAF dans sa séance du 05 octobre 2023.

Ainsi, le périmètre, après modifications, couvre une surface d'apport totale cadastrée de 866ha36a63ca.

2- CLASSEMENT DES TERRES

Les opérations de classement ont pour but d'établir la valeur de productivité réelle des apports de chaque propriétaire.

Chaque propriétaire doit recevoir, par la nouvelle distribution parcellaire, une superficie globale équivalente, en valeur de productivité réelle, à celle des terrains qu'il a apportés, déduction faite de la surface nécessaire aux ouvrages collectifs.

L'équivalence en valeur de productivité réelle doit, en outre, être assurée dans chacune des natures de cultures.

Lors des journées de travail qui se sont déroulées les 25 et 26 janvier 2024, la Sous-Commission Communale d'Aménagement Foncier a procédé à l'établissement des bases du classement et au choix des parcelles dites « étalons ».

Pour ce faire, elle a proposé de répartir les parcelles à aménager, selon trois natures de cultures à savoir :

- Les **terres** comprenant :
 - Les parcelles actuellement utilisées pour la culture,
 - Les prairies artificielles ressemées régulièrement,
 - Les terrains bâtis et leurs dépendances immédiates,
 - Les parcelles de productivité agricole nulle,
 - les terrains à utilisation spéciale.

- Les **prés** comprenant :
 - Les prairies naturelles, ne pouvant pas être mises en culture,
 - Les landes et parcours.

- Les bois comprenant :
 - Les parcelles supportant des boisements et taillis spontanés ou des plantations

A l'intérieur de chacune des natures de cultures, il est proposé de définir un certain nombre de classes ou catégories en fonction de la géomorphologie, de la pédologie, de la topographie et de l'orientation, à savoir :

- Pour les terres : 6 classes (T1 à T6), un indice i sera ajouté pour repérer les parcelles bénéficiant d'installations fixes d'irrigation.
- Pour les prés : 3 classes (P1 à P3)
- Pour les bois : 2 classes (B1 à B2)

Pour chacune des natures de cultures, la première classe correspond aux terrains dont le rendement est le plus fort en raison des éléments de productivité du sol.

A la seconde classe, correspondent les terrains dont la productivité est moindre par comparaison à la première classe, et ainsi de classe en classe.

Pour chacune des natures de cultures et classes, la Sous-Commission a proposé **une valeur à l'hectare en « points », basée uniquement sur la valeur de productivité du sol.**

On obtient ainsi :

T1 et Ti1 : 23 000 pts/ha	P1 : 19 000 pts/ha	B1 : 10 000 pts/ha
T2 et Ti2 : 22 000 pts/ha	P2 : 15 000 pts/ha	B2 : 5 000 pts/ha
T3 et Ti3 : 18 500 pts/ha	P3 : 8 000 pts/ha	
T4 et Ti4 : 15 000 pts/ha		
T5 et Ti5 : 11 000 pts/ha		
T6 : 2 000 pts/ha		

La valeur « aménagement foncier » d'une parcelle est la multiplication de sa surface exprimée en hectares par la valeur à l'hectare de la classe dans laquelle elle a été rangée. Si la parcelle en cause a été divisée entre plusieurs classes, on forme le produit de chacun de ses éléments de surface par sa valeur à l'hectare, puis on totalise les produits ainsi obtenus.

Cette valeur, propre à l'aménagement foncier de Saint-Germain-des-Prés avec extension sur Soual, est sans correspondance avec la valeur vénale, la valeur locative ou fiscale de la parcelle.

Il a été ensuite choisi, des parcelles « dites étalons », réparties sur l'ensemble du périmètre, représentatives de chacune des natures de culture et des classes

Le travail de classement de chacune des parcelles, par comparaison systématique aux parcelles étalons préalablement choisies, s'est déroulé sur 4 jours (15, 22 et 29 février 2024, 7 mars 2024). Les propriétaires ont été invités à participer à ces séances de classement.

Le résultat des travaux de classement et d'évaluation des parcelles comprises dans le périmètre, a été soumis à la Commission Communale d'Aménagement Foncier lors de la séance du 04 avril 2024 et approuvé pour être soumis à consultation.

L'affichage et la consultation sur la reconnaissance, le classement et l'évaluation des propriétés se sont déroulés du lundi 03 juin au vendredi 05 juillet 2024 inclus en mairie de Saint-Germain-des-Prés où les intéressés ont pu consulter le dossier déposé à cet effet. En outre le président de la commission

Communale d'Aménagement Foncier et le géomètre se sont tenus à disposition des intéressés en mairie de Saint-Germain-des-Prés les 03 juin, 20 juin et 03 juillet 2024.

Dans les délais précisés à l'avis de consultation publié, notifié par envoi RAR à tous les propriétaires de biens inclus dans le périmètre de l'opération auquel était joint l'état des propriétés, il a été recueilli 3 observations.

La commission Communale d'Aménagement Foncier dans sa séance du 18 octobre 2024 a statué sur ces observations et adopté définitivement le plan de classement des parcelles, corrigé des décisions prises en séance.

3 - DETERMINATION DE L'APPORT REEL DES PROPRIETAIRES.

Après le dépouillement des bulletins individuels qui sont le relevé, par propriétaire, des parcelles incluses inscrites à son compte sur la matrice cadastrale, et rectification des erreurs éventuelles d'attribution, le géomètre a procédé à l'établissement du compte **d'apport réel en superficie**, par propriétaire. Puis en faisant le total des produits de la superficie de chaque parcelle par la valeur, il a obtenu l'apport réel en valeur. (Ces deux éléments apparaissent sur la partie gauche de l'état comparatif déposé).

4- DETERMINATION DE L'APPORT REDUIT

Après établissement du nouveau plan, la superficie à répartir est calculée et comparée avec la superficie d'apport. L'écart entre ces deux éléments (compte tenu de l'emprise des chemins à créer, des fossés) constitue la réduction à apporter, à chaque propriétaire.

Ainsi que le prescrit l'article L 123.4 du Code Rural et de la pêche maritime, chaque propriétaire reçoit des attributions de même valeur de productivité globale que ses apports réduits, mais non obligatoirement de même superficie. Cette valeur est traduite en points.

Le coefficient de réduction pour ouvrages collectifs a été fixé à 0%, dans la mesure où la surface nécessitée par ces ouvrages est couverte par les surfaces d'apport de la Commune.

L'équivalence en valeur doit être assurée à 1 pour cent près (1%).

L'équivalence des attributions avec les apports doit être réalisée par nature de culture, avec une tolérance fixée à 10%.

La surface en deçà de laquelle les apports d'un propriétaire pourront être compensées par des attributions dans une nature de culture différente est de 30 ares.

5 - ETABLISSEMENT DE L'AVANT PROJET

Après consultations individuelles des propriétaires des 29 et 30 janvier 2025, le géomètre a procédé à l'établissement de l'avant-projet en appliquant les principes suivants :

- désenclaver autant que faire se peut toutes les parcelles exploitables,
- tendre à regrouper les parcelles en rapprochant les parcelles éloignées du centre d'exploitation,
- appuyer systématiquement le parcellaire sur la trame des haies à conserver, des chemins existants maintenus mais aussi des murets et tas de pierres parties intégrantes du paysage,
- respecter le schéma directeur d'environnement,
- maintenir les éléments du paysage jouant un rôle stratégique dans la rétention d'eau (zones boisées, haies, murets, talus, fossés, zones humides...),
- ne provoquer aucune modification de la nature d'utilisation des zones humides,
- privilégier, dans le cas de regroupement de parcelles contiguës, la création de passages de faibles dimensions dans les haies pour les animaux et le matériel plutôt que l'arasement systématique,
- veiller à assurer la pérennité des cheminements pédestres par la proposition d'itinéraires de substitution présentant des caractéristiques identiques,
- privilégier l'évacuation des eaux de ruissellement des chemins à l'aide de revers d'eaux en « bosse » confectionnés avec le matériau d'empierrement dont l'espacement sera adapté à la

penne, afin de diriger les écoulements latéralement et ainsi éviter la création systématique de fossés,

- conserver sur le nouveau plan, le nom de chacun des lieux dits qui figure sur le cadastre, les toponymes faisant aussi partie du patrimoine local,
- privilégier les mesures d'évitement aux mesures compensatoires.
-

Cet avant-projet fut soumis à l'examen des propriétaires du 2 juin au 20 juillet 2025 inclus.

Le géomètre s'est tenu, en Mairie de Saint-Germain-des-Prés, à la disposition des propriétaires et des tiers intéressés, pour donner toutes explications relatives à cet avant-projet et recevoir les observations des propriétaires, les 11 et 20 juin 2025.

Au total, 4 observations ont été enregistrées par le géomètre dont 2 portaient sur des demandes de modifications parcellaires. Celles-ci ont été examinées par la Sous-commission Communale d'Aménagement Foncier le 26 août 2025.

6 - ETABLISSEMENT DU PROJET

Il a été établi un projet conforme à l'avant-projet, rectifié des avis émis par la Sous-Commission.

Ce projet ainsi que le préprogramme de travaux connexes ont été validés par la Commission Communale d'Aménagement Foncier dans sa séance du 24 octobre 2025.

Le projet parcellaire, suite au retour de l'IGEDD a été approuvé par la CCAF dans sa séance du 01/07/2026 pour être soumis à l'enquête légale d'un mois après avoir été borné sur le terrain, conformément à l'article R. 123-9 du code rural et de la pêche maritime.

Le schéma de voirie a été approuvé par les Conseils Municipaux de Saint-Germain-des-Prés et Soual, chacun pour ce qui concerne le territoire de leur commune.

La Maîtrise d'Ouvrage des travaux connexes est assurée par la commune de Saint-Germain-des-Prés.

Par ailleurs, dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet d'AFAFE, prévue au titre de l'article L122-1 du Code de l'environnement, le dossier comprenant notamment l'étude d'impact du projet d'aménagement a été transmis au Conseil général de l'environnement et du développement durable pour avis de l'Autorité environnementale, ainsi qu'aux collectivités territoriales et à leurs groupements concernés.

Les travaux connexes, sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Saint-Germain-des-Prés, prévoient la restructuration de fossés, des modifications sur le réseau des haies, un élargissement de passage, le franchissement d'un ruisseau, la création d'une zone d'expansion des crues ainsi que de déplacement d'un poteau téléphonique.

L'arrachage de 252 mètres de haies sera compensé par la plantation de 1136 mètres de nouvelles haies.

L'avis complet de l'Autorité Environnementale est joint au dossier d'enquête publique.

Sont également soumis à l'enquête, le programme des travaux connexes qui a été approuvé par la Commission Communale d'Aménagement Foncier dans sa séance du 1^{er} juillet 2026, l'étude de l'impact de l'opération sur l'environnement et les mesures compensatoires proposées.

7- CONDITIONS ET DATES DE PRISE DE POSSESSION DES NOUVEAUX LOTS

L'arrêté de clôture des opérations d'aménagement foncier sera publié à l'été 2027. Le transfert de propriété se fera en suivant, au fur et à mesure de l'enlèvement des récoltes. Il n'est donc pas nécessaire en l'état, de prévoir la mise en place d'une prise de possession anticipée du nouveau parcellaire.

Dépôts divers encombrant les parcelles abandonnées (meules, etc....). Les dépôts divers devront être enlevés au plus tard le 1^{er} novembre de l'année de clôture des opérations. Passé ce délai, à défaut d'arrangement amiable, ils deviendront, de plein droit, la propriété du nouvel attributaire sans indemnité.

Enfin, il est rappelé à tous les propriétaires des terrains compris dans le périmètre que la destruction, la détérioration ou le déplacement des signaux, bornes et repères donnent lieu à l'application des dispositions des articles 257, 438, 456 et 471 du code pénal.

8 - CONCLUSIONS.

Superficie aménagée.....	866ha36a63ca
Nombre de comptes au procès-verbal.....	110
Comptes mono-parcellaires.....	47

	avant	après
Superficie aménagée	866ha36a63ca	867ha02a12ca
Nombre de parcelles	476	334
Superficie moyenne des parcelles	1ha82a	2ha60a
Nombre d'îlots de propriété	253	229
Superficie moyenne des îlots	3ha42a	3ha79a
Nombre moyen d'îlots par compte	2.30	2.08

Coefficient de réduction obtenu =

$$\frac{\text{nombre d'îlots avant} - \text{nombre d'îlots après}}{\text{nombre d'îlots avant} - \text{nombre de comptes au PV}} = \frac{253-229}{253-110} = \frac{24}{143} = \mathbf{0.17}$$

9 – ETAPES A VENIR

- Examen par la Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF) des réclamations déposées lors de la présente enquête publique. La CCAF statuera sur chaque réclamation et modifiera le projet en conséquence.
- Affichage du projet rectifié pour recours devant la Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF).
- Examen par la CDAF des éventuelles réclamations qui statuera sur chacune d'elles afin d'aboutir au projet définitif.

Le géomètre chargé des opérations.

Eric CAILLEAU