



**AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET
ENVIRONNEMENTAL**

(Livre I Titre II du Code rural et de la Pêche Maritime)

**De la commune de Castres (CCAF7) 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)



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 communale 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 communale 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 **30 août au 29 septembre 2022** dans le cadre de la définition du périmètre et du mode d'aménagement foncier à mettre en œuvre sur la commune de Castres.

À l'issue de l'enquête publique, et après avoir recueilli l'avis de la commission communale d'aménagement foncier et de la ville de Castres, 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 **330ha** sur le territoire de la commune de Castres.

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 Castres, 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.

① 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 communale 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 communale a établi une grille de classement représentative de l'ensemble des parcelles présentes sur le périmètre.

Les 5 et 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 8 000 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 communale sont les suivantes :

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

Des cas de déclassement systématiques ont été mises en place :

Déclassement autour des bois :	20m quand la parcelle est au Nord du bois	décote d'une catégorie par rapport à la classe riveraine
	10m quand la parcelle est au Sud du bois	
	10m quand la parcelle est à l'Est ou à l'Ouest du bois	
Classement des chemins	Chemins déjà remis en culture	classement comme la classe riveraine la plus basse
	chemins de terre	decote d'une classe par rapport à la classe riveraine la plus basse
	chemins empierrés ou revêtus	decote de deux classes par rapport à la classe riveraine la plus basse (sauf pour la T5 qui passe en T6)
Déclassement lié aux poteaux	Poteaux doubles	déclassement d'une catégorie sur un rayon de 10m de large autour du poteau

2.1.2. Classement des parcelles

- **Le 3 octobre 2023**, la sous-commission communale 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 communale et des exploitants agricoles a permis d'établir un classement homogène et objectif du territoire.

- **Le 13 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 communale 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 à la mairie de Castres du **20 février au 20 mars 2024** inclus. Le président de la commission communale dans son rôle de commissaire enquêteur a recueilli 3 observations, mais aucune ne concernait le classement des sols, objet de la consultation.

Le classement approuvé lors de la réunion de la commission communale **du 30 novembre 2023** est adopté définitivement.

2.2. Évolution du périmètre d'AFAFE

Le périmètre d'aménagement foncier de la commune de Castres n'a pas fait l'objet de modifications à la suite de la consultation sur le classement des sols.

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 communale

De larges réunions de concertation ont été menées à la communauté d'agglomération de Castres - Mazamet avec le géomètre, et de manière collective avec la sous-commission communale d'Aménagement Foncier composée des exploitants agricoles et des membres de la Commission Communale 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 Castres **le 17 septembre 2024** afin d'élaborer les premiers axes d'échanges parcellaires à privilégier pour la restructuration des propriétés au sein des exploitations agricoles.

Le 13 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 7 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 Communale 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 à la communauté d'agglomération de Castres – Mazamet **du 18 mars au 2 avril 2025 inclus**. Des permanences du géomètre, se sont tenues les **18, 26 mars et 2 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 **15 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 communale 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 (Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable). 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 départementale n°1012 (Rocade Sud de Castres) bordant l'Est du périmètre,
- La ligne ferroviaire de Castelnaudary à Rodez qui coupe le périmètre au Sud de la Métairie Basse,
- La rivière Agout en bordure Ouest du périmètre.

2.4.2. Le projet en quelques chiffres

Surface du périmètre d'AFAFE (hors voirie)	330ha 20a 45ca
Nombre de comptes de propriétés	96
Nombre de propriétaires	162
Nombre d'exploitants agricoles	15

2.4.3. Données statistiques du projet

	APPORT	ATTRIBUTION	VARIATION
DONNÉES CONCERNANT LA PROPRIÉTÉ			
Nombre de parcelles	393	177	-55%
Nombre d'îlots	190	162	-14,4%
Nombre d'îlots par compte de propriété	2	1,7	-15%
Nombre de parcelles par îlot de propriétés	2,1	1,1	-23,1%
Surface moyenne des îlots	1ha 73a 79	2ha 02a 54	+16,5%
Surface moyenne des parcelles cadastrales	84a 02	1ha 86a 56	+122%
DONNÉES CONCERNANT LES EXPLOITATIONS			
Nombre d'îlots d'exploitation	135	104	-23%
Nombre d'îlots par exploitant	8,4	6,5	-22,6%
Surface moyenne des îlots	2ha 44a 59	3ha 15a 50	+29%

Le coefficient de réduction apporté aux îlots par l'AFAFE est de : 0.30

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

La commune de Castres concernée 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 de Castres.

2.4.3. Le programme des travaux connexes

Le programme des travaux connexes a été établi en **janvier 2025** avec la sous-commission communale 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 CASTRES CCAF7

Description travaux	Quantité	Unité
A - Aménagement des sols		
Arrachage haie	567	ml
Comblement fossé	449	ml
Déplacement compteur AEP	1	u
Rampe d'accès 10ml + réhausse poteau téléphone	1	u

H - Hydraulique		
Création fossé	875	ml
Curage fossé	621	ml
Passage busé 6ml	5	u
Renaturation de cours d'eau	230	ml

M - Milieux naturels		
Plantation haie	1669	ml

Enquête publique sur le projet – AFAFE DE CASTRES (CCAF7) - GEOMAT



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 communale, des réclamations formulées pendant l'enquête publique sur le projet qui se tiendra du **19 octobre au 27 novembre inclus**.

La matérialisation des nouvelles parcelles fera l'objet de modifications après l'examen des réclamations en commission communale (CCAF) 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 Communale 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 entraînera 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 Communale (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 à la mairie de Castres, 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



Signature
numérique de
Philippe CACHOD
Date : 2026.09.17
08:43:19 +02'00'