

**Conseil Départemental de l'Allier**

**AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER**

**Commune de TOULON SUR ALLIER**

**PROJET**

ENQUETE DU 17 FEVRIER AU 18 MARS 2025

# Mémoire justificatif des échanges proposés

*(en application de l'article R123-10 du Code Rural et de la Pêche Maritime)*

Réf.: 39109 - date : 21 janvier 2025



**CABINET CEDRIC ROBIN**



**SELARL de Géomètre-Expert**

ROBIN Cédric, géomètre-expert agréé  
2 Rue du Bel Horizon  
03260 SAINT-GERMAIN-DES-FOSSÉS  
tél.: 04.70.98.42.07  
cedric.robin@robingeometre.fr  
www.robingeometre.fr

## **1. PREAMBULE**

Le présent mémoire a trait au projet d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (AFAFE) de TOULON-SUR-ALLIER. La zone aménagée s'étend sur un périmètre d'environ 316 ha (superficie cadastrale).

Le projet d'AFAFE est le résultat des modifications apportées à la suite de la consultation des propriétaires sur « l'AVant-Projet ». Ce projet sera éventuellement revu afin d'intégrer les modifications que décidera la Commission Communale à l'issue de l'enquête publique et le cas échéant les ultimes modifications que décidera la Commission Départementale. Il deviendra alors le plan définitif dont le Président du Conseil Départemental ordonnera le dépôt en mairie.

## **2. RAPPEL DES DIFFERENTES PHASES QUI ONT CONDUIT A LA REALISATION DE CE PROJET**

### **2.1. L'étude d'Aménagement Foncier**

Cette étude a été réalisée par le Cabinet Xavier DE TAILLANDIER Géomètre-Expert pour le volet foncier, et par ECOGEE pour le volet environnement, entre Avril 2017 et Mars 2018.

Cette phase préalable a été l'occasion de rappeler les règles de fond du Code rural et de la pêche maritime au sujet de l'AFAFE et de mettre en évidence les enjeux environnementaux du territoire afin d'élaborer le cadre de leur préservation (schéma directeur de l'environnement).

### **2.2. L'enquête sur le mode d'aménagement, le périmètre et les prescriptions environnementales**

Elle a eu lieu du 4 juin au 4 juillet 2018.

La Commission Communale d'Aménagement Foncier a examiné les observations et réclamations lors de sa séance du 26 septembre 2018.

### **2.3. L'arrêté ordonnant l'opération d'aménagement foncière agricole forestier et environnemental**

Le Président du Conseil Départemental de l'Allier a ordonné par délibération du 4 juillet 2019 les opérations d'aménagement foncier agricole forestier et environnemental sur le territoire de la commune de TOULON-SUR-ALLIER et en a fixé le périmètre pour une surface cadastrale, hors domaine public, de l'ordre de 316 ha.

Préalablement à cette délibération, les prescriptions environnementales du schéma directeur avaient donné lieu à un arrêté préfectoral en date du 6 juin 2019.

### **2.4. Le Classement des sols**

La Commission Communale d'aménagement foncier a opéré le classement et l'estimation des parcelles entre Octobre et Novembre 2019.

Ces opérations ont pour but d'établir la valeur de productivité réelle des apports de chaque propriétaire et permettre ainsi la comparaison des terrains échangés lors de l'élaboration du nouveau parcellaire.

A noter que le classement ainsi réalisé, tient compte uniquement de la valeur productive des sols et est donc différent du classement figurant à la matrice cadastrale. En effet, ce dernier, dont le but est de servir de base à l'impôt foncier, repose sur la valeur locative des terres.

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 dans l'aménagement foncier.

Cette équivalence ne peut être établie que par une estimation comparative des immeubles à aménager.

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

- La détermination des natures de culture et leur division en classes,
- La fixation de la valeur à l'hectare attribuée à chaque classe,
- Le classement proprement dit, qui consiste à déterminer la classe de toutes les parcelles ou fractions de parcelles de la zone à aménager,
- L'estimation des parcelles en valeur de productivité réelle.

Il s'agit d'un classement local, momentané, fixant une valeur d'échange des terrains pendant l'aménagement foncier, sans lien ou correspondance avec le classement cadastral ou tout autre classement faisant apparaître une valeur vénale.

Le classement mis en œuvre prend en compte la valeur agronomique des sols et les contraintes d'exploitation, celles-ci pouvant constituer des facteurs limitant à la mise en valeur.

Le projet de classement, approuvé par la CCAF le 4 décembre 2019, a été réalisé en plusieurs étapes avec des travaux confectionnés par la CCAF, la Sous-Commission, les propriétaires et les exploitants.

#### **2.4.1. Nature de culture**

Celles-ci sont déterminées en fonction de la vocation naturelle du sol.

Cette détermination est importante car elle permet d'assurer l'équilibre du compte de chaque propriétaire par nature de culture.

Ainsi par nature de culture, le compte de propriété doit être équilibré à +/- 20% près en valeur, sauf par dérogation si la surface d'une nature de culture est inférieure à 50 ares.

A noter que cette dérogation n'est pas applicable si un propriétaire possède une seule nature de culture. A l'exception des éventuels besoins pour les ouvrages collectifs, le compte de propriété doit retrouver la même valeur de productivité à +/- 1% près et une surface totale équivalente à +/- 10% près.

Sur proposition de la Sous-Commission, la CCAF a décidé de retenir, 3 natures de culture :

- P = PRE : parcelles exploitées traditionnellement en prairie
- T = TERRE : parcelles qui n'ont pas été classées en prés, y compris les prairies temporaires
- SPE = SPECIFIQUE : terrains bâtis, terrains à bâtir au sens de l'article L.123-3 du Code Rural, mares et boires

#### **2.4.2. Classes par nature de culture**

Le nombre de classes varie selon les différentes qualités du sol à l'intérieur de chaque nature de culture.

Afin de tenir compte de ces diversités et permettre un classement cohérent, la Commission a décidé de retenir :

- 3 classes pour les Prés
- 5 classes pour les Terres
- 1 classe pour le Spécifique

#### **2.4.3. Parcelles étalons**

Pour permettre de classer tout le territoire, des parcelles références appelées "parcelles étalons" ont été choisies à l'intérieur du périmètre.

15 parcelles étalons ont été choisies sur tout le périmètre avec 5 pour la nature Pré et 10 pour la nature Terre.

#### **2.4.4. Classement des sols sur tout le territoire**

Le classement sur le reste du territoire, s'est ensuite réalisé en classant chaque parcelle ou portion de parcelle par comparaison avec les témoins les plus proches.

Ce travail, réalisé sur les mois de Octobre et Novembre 2019 avec la Sous-Commission, a été reporté sur les plans cadastraux avec une couleur pour chaque classe.

#### **Valeur - Estimation**

En fixant une valeur à l'hectare de la classe la plus élevée (10 000 points), la Commission a définie la valeur à l'hectare des autres classes.

La base de cette estimation a été faite sur le principe suivant : pour obtenir l'équivalent de 1 ha de 1ère classe, quelle superficie de 2ème classe peut-on échanger ? Cette surface étant déterminée, un simple calcul donne la valeur à l'hectare. Cette même opération, renouvelée entre la 2ème et 3ème classe et ainsi de suite, donne les valeurs suivantes :

Nature	Classe	Critères de classements	Points/ha	
PRES	P	1	<b>Très bon pré</b> , sol profond, peu séchant	10 000
	P	2	<b>Bon pré</b> , craignant l'humidité ou la sécheresse	7 000
	P	3	<b>Pré moyen</b> , craignant beaucoup l'humidité ou la sécheresse, ou accidenté	5 000
TERRES	T	1	<b>Très bon terrain</b> , sain, homogène, profond et limoneux	10 000
	T	2	<b>Bon terrain</b> , limoneux sableux	9 000
	T	3	<b>Terrain moyen</b> , sableux, léger et peu profond, graviers en surface	7 000
	T	4	Mauvais terrain, très sableux	5 000
	T	5	<b>Terrain improductif</b> , chemin empierré ou goudronné	1 000
SPE		Parcelle à usage spécifique	10 000	

#### **2.4.5. Consultation sur le classement**

Ce projet de classement des terres et reconnaissance des propriétaires réels a été soumis à une consultation publique du 20 Décembre 2019 au 20 Janvier 2020 où le Président de la CCAF et le géomètre ont assuré des permanences.

Lors de cette consultation, 4 observations ont été formulées dont aucune en rapport avec le classement des sols. Ces observations ont été examinées par le CCAF dans sa séance du 14 Février 2020, la Commission approuvant ainsi le classement d'une manière définitive.

### **2.5. L'Avant-Projet**

Cette étape officielle dans la procédure d'AFAFE, est essentielle afin d'obtenir un projet le plus abouti possible en terme de consensus local.

Aussi lors de son élaboration, nous avons privilégié un maximum de concertation avec les propriétaires et exploitants concernés.

Cette étape de l'avant-projet s'est déroulée suivant la chronologie suivante :

- 16 Mars 2022 : Réunion de travail sur l'Avant-Projet en Sous-Commission
- 6 Avril 2022 : Réunion de travail sur l'Avant-Projet en Sous-Commission
- 8 Juin 2022 : Réunion de travail sur l'Avant-Projet en Sous-Commission
- 10 au 25 Octobre 2022 : Enquête sur l'Avant-Projet

La Sous-Commission s'est réunie le 7 Décembre 2022 pour examiner les 9 réclamations et permettre ensuite la confection du projet.

### **3. LE PROJET**

#### **3.1. Les objectifs du projet**

Dans sa conception, le projet d'AFAGE s'est attaché à respecter les 3 objectifs de la loi de 2005 sur le Développement des Territoires ruraux à savoir :

- Amélioration des conditions d'exploitation des propriétés rurales
- Aménagement des territoires communaux
- Valorisation des espaces ruraux

##### **3.1.1. Amélioration des conditions d'exploitation des propriétés rurales**

Dans sa conception, le projet d'AFAGE s'est attaché à restructurer les propriétés foncières conformément au Code Rural et suivant les grands principes suivants :

- Regrouper le plus possible les propriétés et du même coup les exploitations qui en découlent ;
- Rapprocher dans la mesure du possible ou bien ne pas éloigner les terres du siège d'exploitation ;
- Desservir chaque îlot de propriété en annulant au maximum les différentes servitudes existantes (exception de certaines parcelles à vocation spéciale : cimetières, bois) ;
- Retrouver la même valeur de productivité réelle

##### **3.1.2. Aménagement des territoires communaux**

La Commune de TOULON-SUR-ALLIER n'a pas souhaité profiter de l'aménagement foncier pour effectuer des réserves foncières.

Le nouveau parcellaire n'entraîne pas de modification significative du réseau des chemins. En effet, celui-ci s'appuie essentiellement sur les structures des voies communales et chemins ruraux existants. Le plan de voirie a été transmis pour approbation au conseil municipal de TOULON-SUR-ALLIER.

##### **3.1.3. Environnement – Valorisation des espaces naturels**

Dans le cadre du projet d'AFAGE, le géomètre s'est attaché à être le garant du respect du schéma directeur de l'environnement. Ainsi tout le long des négociations, les prescriptions environnementales ont toujours été mises en avant au même titre que la modification parcellaire.

Le projet d'AFAGE a été bâti de manière à éviter ou du moins réduire au maximum les impacts sur l'environnement. Ainsi dans les différentes variantes présentées à l'approbation des propriétaires, l'incidence sur le schéma directeur était toujours appréhendée et si les mesures d'évitement ou de réduction n'étaient pas possibles, alors des compensations ont été mises en place.

Les résultats obtenus en matière environnementale (cf. étude d'impact) soit en conformité avec les prescriptions du schéma directeur annexé à l'arrêté préfectoral.

Dans les cas où l'évitement n'est pas compatible avec un parcellaire cohérent, des mesures compensatoires ont été mises en place.

Thématique	Prescriptions	Respect de l'arrêté préfectoral
Eau et milieux aquatiques	Interdiction des travaux impactant les lits mineurs, les lits majeurs et la ripisylve des cours d'eau, sauf travaux hydrauliques et/ou d'accès aux parcelles soumis à autorisation.	Aucuns travaux connexes n'impactent ces milieux.
	Interdiction de travaux de drainage et nouveaux forages agricoles destinés à l'irrigation.	Aucun drainage ou nouveau forage agricole ne sont prévus dans le programme des travaux connexes.
	Préservation des zones humides et des prairies situées sur le bassin versant de la Sonnante, du ruisseau de la Crevée et du Rio de Bessay.	Les zones humides ne sont pas impactées par le projet.
	Compensation à 100 % des zones humides éventuellement détruites dans le même bassin versant et à fonctionnalités équivalente, sinon, compensation à 200 %.	Aucune compensation n'est nécessaire.
Biodiversité et paysage	Maintien des arbres isolés, sauf exception justifiée avec compensation à 200 % si arrachage nécessaire. Préservation stricte des arbres isolés remarquables.	Huit arbres isolés sont prévus à être arrachés dans le programme des travaux connexes dont un mort. Cinq de ces arbres sont situés en milieu de parcelles dont les dimensions ont été réduites par le passage de la RN7 (R2) et par la base de vie des travaux de la RCEA (R6). Les trois autres arbres isolés (R8) sont situés en bordure d'un fossé à buser permettant ainsi d'agrandir la surface de la parcelle. Le programme des travaux connexes prévoit la plantation de 16 arbres, le ratio de compensation est donc respecté. Aucun arbre isolé remarquable n'est concerné par ces arrachages.
	Maintien des haies et alignements d'arbres, sauf exception justifiée avec compensation à 200 % à rôle identique.	Une haie de 120 m qui se trouve en milieu de parcelle est prévue à arracher. Elle est compensée par une plantation de haie de 360 m à quelques mètres, pour un rôle identique. Le ratio de compensation est donc respecté.
	Adaptation des périodes de travaux aux enjeux faunistiques identifiés. Destruction des haies en période de nidification interdite. Mise en place de dispositions en phase travaux pour éviter la prolifération d'espèces invasives, notamment la Renouée du Japon.	Les travaux éviteront les périodes sensibles des espèces faunistiques, y compris l'arrache de la haie et des arbres isolés. Aucune espèce invasive n'est connue au niveau de sites de travaux connexes.
	Travaux strictement limités aux aménagements nécessaires au projet dans les secteurs identifiés comme « à enjeux écologiques ».	Les travaux hydraulique H3, de voirie V1, d'irrigation I2 et I3, d'arrachage R2, R6 et R9, d'élagage R5 et d'installation de clôture C1 seront strictement réalisés dans leurs emprises nécessaires.
	Travaux d'aménagement soumis à une évaluation préalable des incidences Natura 2000.	Aucune incidence significative sur les sites Natura 2000 proches n'a été identifiée.
Patrimoine	Si mise à jour de vestiges archéologiques lors des travaux connexes, signalement au service régional d'archéologie. Destruction interdite avant examen par des spécialistes.	Sans objet
	Si travaux connexes situés dans le périmètre de protection du château de Montchenin, accord nécessaire de l'architecte des bâtiments de France.	Les travaux hydrauliques H3, H4 et H5, l'arrachage d'un arbre isolé R6, la création du chemin V1 et les travaux d'irrigation I4 et I5 seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **3.2. Le projet en quelques chiffres**

#### Coefficient de réduction

Conformément à l'article L 123-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime et à la jurisprudence, 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 dans l'aménagement foncier avec une tolérance de 1% en points et 10% en superficie.

Le coefficient de réduction pour les ouvrages collectifs notamment pour les emprises des chemins à créer a été fixé à 0%, la commune de TOULON-SUR-ALLIER disposant des surfaces d'apports nécessaires.

#### Indicateurs quantitatifs

Le périmètre de 316 ha est composé de 105 parcelles cadastrales comportant 80 îlots de propriétés et 34 comptes de propriétés dont 18 monoparcélaires, et 9 exploitants.

	Avant	Après
Nombre de parcelles cadastrales	106	85
Surface moyenne des parcelles	30 071 m <sup>2</sup>	37 601 m <sup>2</sup>
Nombre d'îlots de propriété	80	71
Surface moyenne des îlots	39 468 m <sup>2</sup>	44 486 m <sup>2</sup>
Coefficient de réduction en propriété	0,20	

	Avant	Après
Nombre d'îlots d'exploitation	31	28
Surface moyenne des îlots	74 526 m <sup>2</sup>	82 576 m <sup>2</sup>
Nombre moyen de parcelles par îlot	1,355	1,393
Nombre moyen d'îlot par exploitation	3,4	3,1
Coefficient de réduction en exploitation	0,14	

#### Cession de petites parcelles

Conformément aux articles L121-24 et R121-33 à 35 du Code Rural et de la Pêche Maritime, des cessions de petites parcelles peuvent être réalisées au cours de la procédure.

Aucune cession n'a été effectuée dans le périmètre.

### 3.3. Programme de travaux connexes

Conformément aux dispositions du code rural et de la pêche maritime, l'enquête publique sur le projet doit comporter le programme des travaux lié aux modifications parcellaires et leur estimation financière.

Ce programme de travaux a été établi en conformité rigoureuse avec l'arrêté préfectoral de prescriptions environnementales.

Ces travaux seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune de TOULON-SUR-ALLIER et financés par le maître d'ouvrage routier.

Le quantitatif et l'estimatif des travaux connexes sont reportés dans les tableaux ci-dessous en conformité au plan des travaux affiché à l'enquête publique sur le projet d'aménagement foncier.

<b><u>DESIGNATION DES TRAVAUX</u></b>	Unité	Quantité	Estimation HT
<b>TRAVAUX PREPARATOIRES</b>			
Installation de chantier et DICT	Ft	1	15 000 €
Marquage et piquetage des réseaux	Ft	1	5 000 €
<b>REMISE EN CULTURE</b>			
Haie à arracher	ml	120	1 200 €
Arbre à arracher + dessouchage	U	1	250 €
Arbre à élaguer	U	1	100 €
Suppression de socle de pylône électrique	U	1	100 €
Déplacement de panneau GRTgaz	U	1	100 €
Suppression de pylône électrique	U	1	25 000 €
<b>HYDRAULIQUE</b>			
Fossé à créer	ml	300	2 250 €
Fossé à curer	ml	455	3 412.50 €
Fossé à buser Ø400	ml	125	9 375 €
Fossé à buser Ø800	ml	100	17 500 €
Buses à poser Ø600	ml	19.2	1 920 €
Buses à poser Ø800	ml	9.6	1 440 €
<b>VOIRIE</b>			
Chemin empierré	m <sup>2</sup>	700	7 000 €
<b>CLÔTURE</b>			
Clôture grillage	ml	35	1 750 €
Clôture électrique	ml	660	6 600 €
<b>PLANTATION</b>			
Haie basse	ml	210	5 250 €
Haie brise-vent	ml	360	14 400 €
Arbre de haute tige	U	16	4 000 €
<b>IRRIGATION</b>			
Conduite à condamner	U	3	1 500 €
Bouche d'irrigation à déposer	U	10	7 500 €
PVC 140 - 16 bars	ml	1310	65 500 €
PVC 160 - 16 bars	ml	1250	81 250 €
Bouche d'irrigation à créer	U	16	24 000 €
Puits à créer	U	1	7 500 €
Station de pompage	U	2	50 000 €
Cabane pour station de pompage	U	1	2 500 €
Alimentation électrique pour station de pompage	U	2	15 000 €
Câble électrique	ml	550	11 000 €
Enrouleur 110mm - 500m	U	1	50 000 €
<b>SOUS TOTAL MONTANT DES TRAVAUX HT</b>			437 397.50 €
<b>Maîtrise d'œuvre et imprévus (15%)</b>			65 609.63 €
<b>MONTANT TOTAL HT</b>			503 007.13 €



#### **4. MODALITES DE PRISE DE POSSESSION DES NOUVEAUX LOTS**

En application de l'article L 123.10 du Code Rural, la Commission Communale peut demander à la Commission Départementale de proposer l'envoi en possession provisoire des nouvelles parcelles avant l'intervention de sa décision sur les réclamations.

Lors de la séance de la CCAF du 19 Juin 2024, aucun consensus n'a été obtenu sur l'éventualité d'une prise de possession amiable, en conséquence, la prise de possession provisoire fera l'objet, à nouveau, d'un point à l'ordre du jour de la prochaine réunion après l'enquête projet.

En l'absence de demande auprès de la CDAF, la date de clôture de l'opération d'Aménagement Foncier vaudra date officielle et définitive de transfert de propriété.

A l'issue de l'enquête publique, la Commission Communale fixera les modalités et les dates de prise de possession des nouvelles parcelles en fonction des cultures en place.

Point important : ce sont les décisions de la Commission Départementale qui s'appliquent à la clôture de l'opération et le recours d'un propriétaire au Tribunal Administratif ne suspend pas la prise de possession de ses parcelles ni de celles des tiers concernés.

#### **5. CLOTURE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT FONCIER**

La clôture des opérations est envisagée à l'automne 2025 derrière les récoltes.

Lors de cette clôture dont la date précise reste à confirmer, seront déposés les plans et procès-verbaux de l'opération d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental en Mairie, aux Services de la Publicité Foncière et du Cadastre.

Le 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.

#### **6. REALISATION DES TRAVAUX CONNEXES**

Les travaux connexes seront réalisés après l'arrêté de clôture des opérations autorisant leur démarrage.

Fait le 21 janvier 2025,  
à Saint-Germain-des-Fossés,  
par M. Cédric ROBIN, géomètre-expert agréé  
chargé de l'AFAFE