



**AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE  
FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL  
EN LIEN AVEC L'AMÉNAGEMENT DE LA RN 164**

**Communes de CAUREL, GUERLEDAN  
SAINT-CONNEC ; avec extension sur SAINT-GILLES-  
VIEUX-MARCHE et SAINT-CARADEC**

**DOSSIER DE CONSULTATION PORTANT SUR LA  
RECONNAISSANCE, LE CLASSEMENT ET L'ÉVALUATION DES  
PROPRIÉTÉS DANS LE PÉRIMÈTRE D'AMÉNAGEMENT  
FONCIER**

**DU 29 SEPTEMBRE 2025 AU 29 OCTOBRE INCLUS**

---

**MÉMOIRE EXPLICATIF JUSTIFIANT LES OPÉRATIONS DE  
CLASSEMENT DES SOLS**

---

## SOMMAIRE

### Table des matières

I – LA PROCEDURE D'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL.....	3
I -1 – L'application de l'article L123-24 du Code Rural et de la Pêche Maritime.....	3
I -2- Le déroulement de la procédure.....	4
I -3- Le périmètre d'aménagement.....	4
II – LE CLASSEMENT.....	5
II -1- La fonction du classement des terres.....	5
II -3- La méthode de classement des terres.....	6
III – LES VALEURS D'ECHANGES.....	7
III -1- Tableau des valeurs.....	7
III -2- Seuils de tolérances.....	8

Le maître d'ouvrage de l'opération :

**Conseil départemental des Côtes d'Armor**  
**Direction du Patrimoine -**  
**9 Place du Général de GAULLE**  
**CS 42371 – 22023 SAINT BRIEUC CEDEX 1**  
**Service Patrimoine Immobilier : ☎ 02.96.77.32.58**

\*  
\* \*

# **I – LA PROCEDURE D'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL**

## **I -1 – L'application de l'article L123-24 du Code Rural et de la Pêche Maritime**

L'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental de CAUREL, GUERLEDAN, SAINT-CONNEC ; avec extension sur SAINT-GILLES-VIEUX-MARCHE et SAINT-CARADEC s'exerce sur une partie des territoires communaux de ces communes à l'exception des zones urbanisées. Il s'appuie sur une démarche collective associant les élus, les propriétaires, les agriculteurs, les associations locales, les acteurs de bassins versants, les cabinets d'études et entreprises en charge de l'établissement du projet d'aménagement foncier.

Cette opération s'inscrit dans le contexte de la mise à 2x2 voies de la RN 164 de la section de Guerlédan sous maîtrise d'ouvrage du Préfet de la région Bretagne. L'emprise foncière nécessaire à la réalisation de l'ouvrage routier et de ses besoins en mesures de compensations est d'environ 128 ha impactant essentiellement des terres agricoles. L'acte portant Déclaration d'Utilité Publique du 17 janvier 2019 mentionne expressément l'application des dispositions des articles L123-24 et L352-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

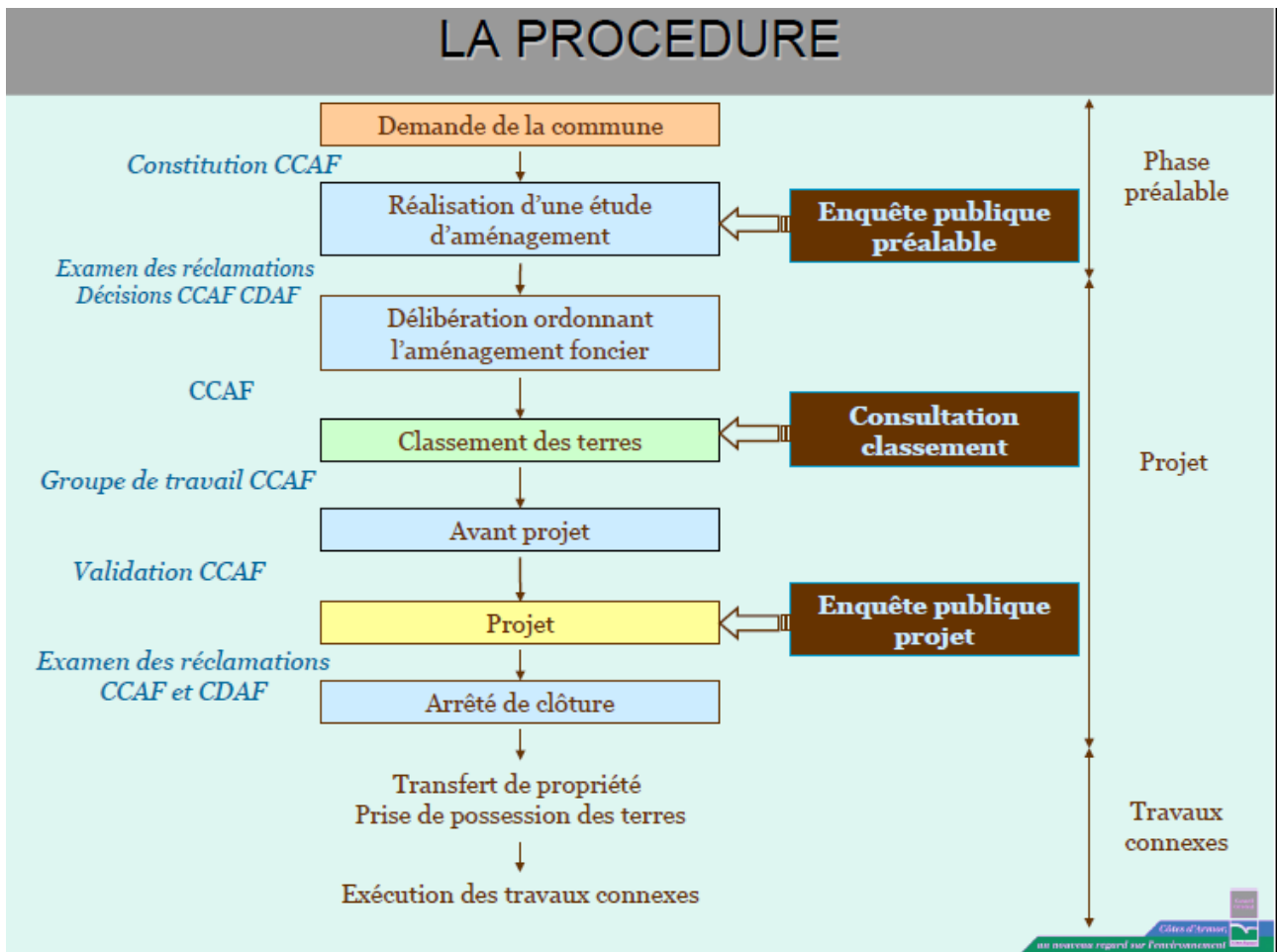
Ces articles disposent que, lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics, tel que le projet d'aménagement de la RN 164, sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation est faite au maître de l'ouvrage de remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'exécution d'opération d'aménagement foncier et de travaux connexes.

Dans ce contexte réglementaire, l'opération d'aménagement foncier, conduite sous maîtrise d'ouvrage départementale, s'inscrit dans la réalisation de trois objectifs définis au Code Rural et de la Pêche Maritime :

- Le confortement de l'activité agricole,
- la contribution aux besoins d'équipement de la Commune,
- la préservation et la mise en valeur des paysages et des espaces naturels ruraux.

## **I -2- Le déroulement de la procédure**

La conduite de l'opération d'aménagement foncier agricole forestier et environnemental de CAUREL, GUERLEDAN, SAINT-CONNEC ; avec extension sur SAINT-GILLES-VIEUX-MARCHE et SAINT-CARADEC a nécessité une phase de réflexion préalable (étude d'opportunité ou d'aménagement) puis une succession de phases réglementaires (enquête publique préalable, adoption de mesures conservatoires) dont la phase actuelle de classement des terres.



### I -3- Le périmètre d'aménagement

La surface du périmètre à aménager, près de 2572 ha localisés en fourreau autour de l'infrastructure routière doit permettre de remédier aux effets de coupure et de prélèvement engendrés par l'ouvrage aux propriétés et exploitations agricoles. Il doit favoriser une véritable réflexion sur l'organisation et le fonctionnement du territoire rural que ce soit sur le plan de l'économie agricole, de l'aménagement des territoires communaux ou sur le plan environnemental.

## II – LE CLASSEMENT

### II -1- La fonction du classement des terres

Le Président du Conseil départemental des Côtes d'Armor a ordonné par arrêté du 18 mars 2025 l'opération d'aménagement foncier agricole forestier et environnemental sur le territoire des communes de CAUREL, GUERLEDAN, SAINT-CONNEC ; avec extension sur SAINT-GILLES-

VIEUX-MARCHE et SAINT-CARADEC et en a fixé le périmètre sur une surface de 2572 ha.

L'aménagement foncier applicable aux propriétés rurales non bâties, se fait au moyen d'une nouvelle distribution des parcelles morcelées ou dispersées. Il a pour but, la constitution d'exploitations rurales bien groupées et d'améliorer l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis de part et d'autre de l'infrastructure routière. Mais il a également pour objet l'aménagement du territoire rural du périmètre dans lequel il est mis en œuvre et peut permettre une utilisation des parcelles à vocation naturelle, agricole ou forestière en vue de la préservation de l'environnement.

L'article L123-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime précise 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, déduction faite de la surface nécessaire aux ouvrages collectifs.... »

Cette équivalence peut être établie par une estimation comparative des immeubles situés dans le périmètre, en valeur de productivité réelle. Les échanges fonciers pourront être proposés sur la base de cette équivalence.

La Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier, instance de pilotage de l'opération, fixe les modalités de classement des parcelles situées dans le périmètre. Ce classement des terres qui constitue le socle des échanges fonciers est spécifique à l'aménagement foncier et ne se superpose en aucun cas au classement cadastral des parcelles qui repose lui sur la valeur vénale ou locative des terres.

## **II -2- La grille de classement**

La Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier a déterminé en fonction de la vocation culturelle des fonds, la ou les natures de culture à l'intérieur du périmètre d'aménagement foncier. Compte tenu de la spécificité des terrains du périmètre, elle a retenu 6 natures de cultures :

- la nature Terre (T)
- la nature Pré (P)
- la nature Bois (B)
- la nature de Landes (L)
- la nature Plan d'Eau (PE)
- la nature de Sol (S)

Dans chaque nature de culture, elle a distingué plusieurs classes en fonction de la productivité des fonds.

Pour chaque classe, la commission a fixé par unité de surface le nombre de points exprimant la valeur de productivité réelle des fonds.

## **II -3- La méthode de classement des terres**

La Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier a procédé à un classement des terres de l'ensemble des parcelles du périmètre sur la base de la grille retenue et des parcelles témoins retenues par la commission et représentatives des différentes natures et classes de terre. Ce classement est basé sur la valeur de productivité des terres, chaque parcelle du périmètre a été visitée et classée.

Les opérations de classement se sont déroulées du 26 février au 06 mai 2025, à raison d'une journée par secteur (15 secteurs en tout). Les exploitants, les membres de la commission intercommunale ainsi que toute personne intéressée, étaient conviés à ces opérations sur le terrain.

Ces opérations de classement ont permis de préciser la nature et l'étendue des droits de chaque propriétaire sur les parcelles soumises à l'aménagement foncier et déterminer l'apport de chacun des intéressés en prenant pour base la surface cadastrale des propriétés.

Ce classement est soumis durant un mois soit du 29 septembre au 29 octobre inclus, à la consultation des propriétaires. Cette phase est essentielle car elle constitue pour chaque propriétaire la valeur de son compte d'apport, valeur qu'il devra retrouver en fin d'opération, déduction faite des besoins fonciers nécessités par la réalisation d'ouvrages collectifs comme par exemple les chemins d'exploitation.

## III – LES VALEURS D'ECHANGES

### III -1- Tableau des valeurs

L'équivalence des superficies entre les classes de terre et de pré ressort sur les tableaux suivants :

#### A-Terres

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
Valeur	1000	9500	9000	8000	7000	5000	3000	1000
T1	1Ha	1Ha05	1Ha11	1Ha25	1Ha42	2Ha	3Ha33	10Ha
T2	0Ha95	1Ha	1Ha05	1Ha19	1Ha36	1Ha90	3Ha17	9Ha50
T3	0Ha90	0Ha95	1Ha	1Ha12	1Ha28	1Ha80	3Ha	9Ha
T4	0Ha80	0Ha84	0Ha89	1Ha	1Ha14	1Ha60	2Ha66	8Ha
T5	0Ha70	0Ha74	0Ha78	0Ha87	1Ha	1Ha40	2Ha33	7Ha
T6	0Ha50	0Ha53	0Ha55	0Ha62	0Ha71	1Ha	1Ha66	5Ha
T7	0Ha30	0Ha32	0Ha33	0Ha38	0Ha43	0Ha60	1Ha	3Ha
T8	0Ha10	0Ha11	0Ha12	0Ha13	0Ha14	0Ha20	0Ha33	1Ha

#### B-Prés

	P1	P2	P3
Valeur	4000	2000	1000
P1	1Ha	2Ha	4Ha
P2	0Ha50	1Ha	2Ha
P3	0Ha25	0Ha50	1Ha

Le plan de classement tel que soumis à la consultation présente la répartition suivante sur le périmètre d'aménagement foncier.

Statistiques sur le classement des terres des parcelles apports				
Nature	Classe	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur (Pts)	%
TERRE	T1	1357984	1357984,00	5,278
TERRE	T2	9868892	9375447,40	38,357
TERRE	T3	4478886	4030997,40	17,408
TERRE	T4	3252041	2601632,80	12,640
TERRE	T5	900072	630050,40	3,498
TERRE	T6	300599	150299,50	1,168
TERRE	T7	298849	89654,70	1,162
TERRE	T8	522966	52296,60	2,033
BOIS	B1	61985	18595,50	0,241
BOIS	B2	310297	62059,40	1,206
BOIS	B3	1463762	146376,20	5,689
PRES	P1	683505	273402,00	2,657
PRES	P2	373701	74740,20	1,452
PRES	P3	352073	35207,30	1,368
LANDES	L1	365009	36500,90	1,419
MARE	PE	17466	698,64	0,068
SOL	S1	1120834	56041,70	4,356
<b>SOMME</b>		<b>25728921</b>	<b>18991984,64</b>	<b>100,000</b>

### III -2- Seuils de tolérances

La Commission Départementale d'Aménagement Foncier a décidé dans sa séance du 18 mai 2009 et conformément à l'article L123-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime :

- de fixer la tolérance entre la valeur de productivité réelle des parcelles des Apports et des Attributions d'un propriétaire par nature de culture à 15 %,
- de fixer à 80 ares la surface en deçà de laquelle les apports d'un propriétaire pourront être compensés dans une nature de culture différente.

Il est toutefois à noter que le Code Rural et de la Pêche Maritime permet des dérogations à ces dispositions dans le cadre d'un aménagement foncier en lien avec la construction d'une infrastructure linéaire : dans le cas des apports d'un propriétaire situé dans le périmètre perturbé par l'ouvrage, un défaut d'équivalence dans chacune des natures de culture peut être compensé par des attributions dans une ou plusieurs natures de culture différentes.

Par ailleurs des dommages qui seraient rendus inévitables en raison de l'implantation de l'ouvrage et des caractéristiques de la voirie mise en place à la suite de sa réalisation et constatés à l'achèvement des opérations d'aménagement foncier sur tout ou partie des apports d'un propriétaire, sont considérés comme des dommages de travaux publics.