

DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR

Mise à 2x2 voies de la RN164

Aménagement Foncier, Agricole, Forestier et Environnemental
sur les communes de CAUREL, GUERLÉDAN, SAINT-CONNEC,
SAINT- CARADEC et SAINT-GILLES-VIEUX-MARCHÉ

**CONSULTATION DES PROPRIÉTAIRES SUR LA RECONNAISSANCE,
LE CLASSEMENT ET L'ÉVALUATION DES PROPRIÉTÉS**

du 29 septembre au 29 octobre 2025

**RAPPORT DU PRÉSIDENT
DE LA COMMISSION INTERCOMMUNALE D'AMÉNAGEMENT FONCIER**

1 - CONTEXTE DE L'AMÉNAGEMENT FONCIER

1.1 - Principes de l'aménagement foncier

L'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental (AFAFE) est un processus visant à reconfigurer les parcelles foncières à l'échelle communale ou intercommunale. Ces aménagements ruraux sont réalisés sous la responsabilité des départements depuis 2005.

En pratique, l'AFAFE se présente comme une opération de modification de la répartition foncière visant à optimiser l'utilisation des terres agricoles et forestières. Les AFAFE se produisent en particulier dans le cadre d'aménagements linéaires (pour la création par exemple de voies rapides, de LGV), dès qu'il y a une Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Dans tous les cas de figure, il s'agit de réorganiser les parcelles afin d'améliorer leur agencement pour favoriser une exploitation plus efficiente et durable, et contribuer à la préservation de l'environnement.

Cette procédure nécessite la participation et la concertation entre les propriétaires fonciers, les exploitants agricoles, les collectivités locales, les professionnels de l'aménagement du territoire comme les géomètres-experts, et d'autres parties prenantes concernées. L'objectif est de concilier les intérêts multiples tout en répondant aux besoins spécifiques des territoires ruraux.

1.2 - Cadre réglementaire

Dans le cadre de la mise à deux fois deux voies de l'axe central de la Bretagne (RN164) concernant la déviation dite de Guerlédan, le projet d'AFAFE sur les communes de CAUREL, GUERLEDAN, SAINT-CARADEC et SAINT-CONNEC fait suite aux étapes suivantes :

- Arrêté préfectoral du 17/01/2019, déclarant d'utilité publique les travaux de mise à 2x2 voies de la RN 164 sur le secteur : article L.123-24 du Code Rural et de la pêche maritime.

Cet arrêté stipule notamment que lorsque les expropriations en vue de la réalisation d'un grand ouvrage public sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations agricoles et forestières dans une zone déterminée, l'obligation est faite au maître d'ouvrage de remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'exécution d'opérations d'aménagements fonciers mentionnées à l'article L121-1.

- Courrier du Préfet de Région daté du 22/01/2018, sollicitant du Département des Côtes d'Armor la mise en place d'une procédure d'Aménagement Foncier, Agricole, Forestier et Environnemental : article L.123-4 du Code Rural et de la pêche maritime.
- Constitution de la Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier (CIAF), en date du 15/06/2022, par la Commission Permanente du Conseil Départemental : articles L.121-2 et 121-4 du Code Rural et de la pêche maritime.

2 – LA CIAF ET SES DÉCISIONS

La CIAF est initialement composée de 28 membres titulaires ayant voix délibérative et de 15 membres suppléants, soit :

- le président et son suppléant, commissaires-enquêteurs désignés par le Président du Tribunal judiciaire de Saint-Brieuc, à la demande du Président du Conseil Départemental.
- un représentant du Président du Conseil Départemental et un suppléant,

- les 4 maires des communes concernées,
- les représentants propriétaires de biens fonciers non bâtis élus par les conseils municipaux : 2 titulaires et un suppléant par commune ;
- les membres exploitants désignés par la Chambre d'Agriculture : 2 titulaires et un suppléant par commune ;
- 3 personnes qualifiées en matière de faune, flore et protection de la nature et des paysages et 3 suppléants ;
- le délégué du Directeur départemental des Finances Publiques ;
- 2 représentants des services du Conseil département et 2 suppléants ;

ainsi que deux membres à titre consultatif :

- le représentant du maître d'ouvrage du projet routier (DREAL) ;
- le représentant de l'administration chargée du contrôle de l'opération (DDTM).

Par l'arrêté du 3 février 2025, la composition de la Commission a été réduite des représentants de la commune de Saint-Caradec (maire, membres propriétaires et membres exploitants).

La CIAF s'est réunie à sept reprises depuis sa mise en place et a pris les principales décisions suivantes, antérieurement à la présente consultation des propriétaires :

Le 28 juin 2022, la CIAF s'est prononcée pour la réalisation d'une opération d'AFAFE, a demandé à M. le Président du Conseil Départemental de faire réaliser l'étude d'aménagement foncier.

Le 28 février 2023, la CIAF a demandé à M. le Président du Conseil Départemental de procéder à des compléments d'études d'investigations sur une zone de 255 ha, dont 5,89 ha sur la commune de Saint-Gilles -Vieux-Marché.

Le périmètre initial a ensuite été étendu à la marge sur la commune de Saint-Gilles -Vieux-Marché pour prendre en compte les enjeux environnementaux à intégrer (sans que des représentants de cette commune aient rejoint la Commission).

Le 12 décembre 2023, à la suite de la présentation de l'étude d'aménagement, la Commission a confirmé sa décision de procéder à la réalisation de l'opération d'aménagement foncier proposé avec inclusion de l'emprise de l'aménagement de l'ouvrage routier, a décidé de valider les propositions de prescriptions que devront respecter le plan du nouveau parcellaire et les travaux connexes. Elle a également décidé la mise en place d'une sous-commission pour l'étude des demandes d'autorisation de modification de l'état des lieux. Elle a enfin demandé au Conseil Départemental de soumettre à enquête publique le projet d'opération d'aménagement foncier, son périmètre et les prescriptions que devront respecter le plan du nouveau parcellaire et les travaux connexes.

L'enquête publique, menée par Mme Christine BOSSE, s'est déroulée du 4 juin au 5 juillet 2024.

Le 22 novembre 2024, les membres de la Commission se sont prononcés sur les 40 observations et réclamations formulées lors de l'enquête publique sur le projet d'AFAFE, sur son périmètre et ont confirmé leur accord sur les propositions de prescriptions que devront respecter le plan du nouveau parcellaire et les travaux connexes. Par ailleurs elle a confirmé le principe de l'inclusion des parcelles situées dans l'emprise sous les futurs ouvrages.

Le 30 janvier 2025, le calendrier de l'aménagement foncier est présenté. A la suite de la réduction du périmètre de l'opération, la Commission prend acte du retrait des membres de la commune de Saint-Caradec de la Commission. Elle se prononce sur la soustraction du

périmètre de 4 parcelles bâties situées dans l'emprise de l'ouvrage routier.

Le 6 février 2025, le cabinet de géomètres NICOLAS, en charge de l'opération, présente à la Commission la grille de classement des terres qui est approuvée à l'unanimité. Les propositions de parcelles témoin font ensuite l'objet d'une validation in situ.

Le 9 septembre 2025, la CIAF a approuvé le projet du classement des terres effectué sur le terrain par le géomètre, accompagné de membres de la CIAF et d'exploitants agricoles. Elle a également donné son accord sur les modalités de la consultation des propriétaires en vue de s'assurer de leur véritable identité, ainsi que sur les modalités de recueil leurs observations ou réclamations sur le projet de classement.

3 - CONTEXTE ET OBJET DE LA CONSULTATION

L'objectif de l'opération d'Aménagement Foncier, Agricole et Forestier (AFAFE) rendue nécessaire par le projet de mise à 2x2 voies de la RN164 dans le secteur de Guerlédan est de répartir le parcellaire actuel bouleversé par le futur tracé de la route :

- en veillant à améliorer les conditions d'exploitation des propriétés agricoles par une reconfiguration des parcelles et un rapprochement des terres du siège d'exploitation,
- en contribuant à faciliter la réalisation des travaux routiers et de leurs annexes,
- et en assurant la mise en valeur des espaces naturels (zones humides, espaces boisés, chemins de randonnée...) et la préservation de la biodiversité

Le projet du nouveau parcellaire repose essentiellement sur le classement préalable des terres. Cette étape revêt une importance primordiale pour les propriétaires et exploitants agricoles ; son objectif principal est de faciliter le travail ultérieur du cabinet de géomètres dans le cadre des échanges de parcelles. Accessoirement, outre la vérification de l'identité des propriétaires, elle peut être aussi l'occasion de corriger certaines autres anomalies constatées sur le plan cadastral (erreurs matérielles , défauts de mise à jour...)

Les travaux de classement des terres s'inscrivent dans la procédure d'AFAFE ordonnée le 15 mars 2025 par arrêté du Président du Conseil Départemental sur un périmètre de 2 572 hectares.

Dans le cadre d'un aménagement foncier et conformément aux dispositions de l'article L.123-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, chaque propriétaire doit recevoir, par la nouvelle distribution, sauf accord express de l'intéressé, des attributions d'une valeur vénale équivalente à celle de ses apports et d'une superficie qui ne doit pas être ni inférieure ni supérieure de plus de 10% à celle de ses apports déduction faite éventuellement de la surface nécessaire aux ouvrages collectifs.

Cette équivalence en valeur de productivité réelle doit, en outre, être assurée par la Commission intercommunale dans chacune des natures de culture qu'elle aura déterminées, sous réserve des dispositions dérogatoires prévues par le Code Rural et de la Pêche Maritime.

La présente consultation a consisté à déterminer, conformément aux dispositions des articles R.123-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime, les apports de chacun des propriétaires dans le périmètre concerné en prenant pour base la surface cadastrale et à préciser la nature et l'étendue des droits de chaque propriétaire sur les parcelles concernées.

Pour ce faire, la Commission intercommunale a déterminé six natures d'occupation du sol à l'intérieur du périmètre à aménager : une nature TERRES (T), une nature PRÉS (P), une nature BOIS (B), une nature LANDES, une nature PLAN d'EAU et une nature SOL (terrain bâti) . Dans chaque nature, elle a distingué pour les trois premières plusieurs classes en fonction de la

productivité des fonds. Pour chaque classe, elle a fixé par unité de surface le nombre de points exprimant la valeur de productivité réelle des fonds, tel que figuré sur la grille de classement des terres ci-après :

Nature	Classe	Définition	Valeur en points/ha
TERRES	T 1	Meilleure terre du périmètre : saine, profonde, abordable en toutes saisons, bien exposée	10 000
	T2	Mêmes caractéristiques générales que la précédente avec soit un peu de pierres ou une moins bonne exposition	9 500
	T3	Bonne terre moins profonde que la précédente	9 000
	T4	Terre moyenne avec défaut marqué : pierres, ouillée, peu profonde	8 000
	T5	Terre très moyenne, avec défauts plus marqués que la précédente	7 000
	T6	Mauvaise terre très mouillée, sur fond d'argile ou sur roc ou en très forte pente,	5 000
	T7	Terres abandonnées,	3 000
	T8	Carrières - rochers	1 000
PRÉS	P1	Pré mécanisable	4 000
	P2	Pré non mécanisable, joncs	2 000
	P3	Marais	1 000
BOIS	B1	Peupliers - feuillus	3 000
	B2	Résineux	2 000
	B3	Taillis	1 000
LANDES	L1	Landes (impropres à la culture)	1 000
PLAN d'EAU	PE	Mare	400
SOL	S1	Terrain bâti	500

De plus une correspondance par rapport à la classe T1 a été établie pour les autres classes de TERRES. Pour 1 ha en T1, il faut :

- 1,05 ha en T2
- 1,11 ha en T3
- 1,25 ha en T4
- 1,43 ha en T5
- 2,00 ha en T6
- 3,00 ha en T7

Après avoir adopté cette grille de classement, la Commission, lors de sa séance du 6 février 2025, a retenu par secteur géographique plusieurs parcelles témoins par nature et par classe afin de définir la valeur de productivité des parcelles voisines.

Le géomètre et une délégation de la Commission intercommunale, en général en présence des exploitants agricoles, ont ensuite procédé sur le terrain aux opérations de classement de chaque parcelle ou partie de parcelle par comparaison avec les parcelles témoins.

C'est ce projet de classement et d'évaluation des parcelles, approuvé par la Commission intercommunale le 9 septembre 2025, qui a fait l'objet de la consultation auprès des propriétaires, organisée conformément aux articles R.123-5 à R.123-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

4 - COMPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier mis à la consultation comprend les pièces prévues à l'article R.123-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, à savoir :

1. Un mémoire explicatif justifiant les opérations de classement des sols ;
2. Deux plans à l'échelle 1/10 000, représentant l'un l'ensemble du périmètre de l'AFAF et l'emprise du projet routier, et l'autre l'assemblage des sections cadastrales ;
3. Quarante et un plans à l'échelle 1/2 000, soit un plan par section cadastrale concernée par le périmètre de l'aménagement foncier, indiquant notamment pour chaque parcelle ou partie de parcelle la nature de culture et la classe retenues ainsi que sa valeur de productivité ;
4. Un état indiquant pour chaque parcelle ou partie de parcelle, avec les renseignements cadastraux, la surface et l'estimation en valeur de productivité réelle ;
5. Un état des propriétés indiquant, pour chaque propriétaire, les parcelles paraissant lui appartenir avec l'indication de leur surface et de leur estimation en valeur de productivité réelle ;
6. Une copie de l'arrêté du Président du Conseil Départemental en date du 18 mars 2025 ordonnant la procédure d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental et fixant le périmètre correspondant ;
7. Un registre sous forme de cahier de 41 pages.

Conformément à l'article R123-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le dossier ainsi composé a été soumis pendant un mois à la consultation des propriétaires à la mairie de Guerlédan (Mur-de-Bretagne) pendant la durée de la consultation. Ils pouvaient adresser au plus tard huit jours après la fin de la consultation leurs observations au président de la Commission intercommunale.

5 - DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION

La consultation des propriétaires sur la reconnaissance, le classement et l'évaluation des propriétés comprises dans le périmètre d'aménagement foncier s'est déroulée du lundi 29 septembre au mercredi 29 octobre 2025 inclus en mairie de Guerlédan (Mur-de-Bretagne).

Les propriétaires avaient la possibilité de consulter le dossier aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie. Les plans mentionnés au § 4 ci-dessus ont été exposés à cet effet sur des panneaux dans la salle du conseil.

Un avis indiquant les dates, lieux et modalités de la consultation a été notifié par courrier avec accusé de réception ou par voie administrative aux propriétaires concernés quinze jours au moins avant l'ouverture de la consultation. Avec cet avis, chaque propriétaire a également reçu

une lettre explicative et un bulletin individuel correspondant à l'état des propriétés défini au chapitre précédent (§ 4, pièce 4 du dossier)

Conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime, l'avis de consultation a été affiché en mairies de Caurel, Guerlédan (Mur-de-Bretagne et Saint-Guen), Saint-Connec, Saint-Caradec et Saint-Gilles-Vieux-Marché.

L'avis de consultation a été publié dans le journal Ouest France (éditions des Côtes d'Armor) du mercredi 12 septembre 2025, soit 17 jours avant le début de la consultation.

La consultation a été ouverte par mes soins en mairie de Guerlédan le 29 septembre à 9 heures.

J'ai assuré, en tant que Président de la Commission, les permanences suivantes en mairie de Guerlédan les :

- lundi 29 septembre de 9 h 00 à 12 h 15 et de 13 h 45 à 17 h 00
- mardi 14 octobre 2025 de 9 h 00 à 12 h 15 et de 13 h 45 à 17 h 00
- mercredi 29 octobre de 9 h 00 à 12 h 15 et de 13 h 45 à 16 h 30

Pierre-Yves LAMOUR, du cabinet NICOLAS géomètres-experts de Loudéac chargé du projet, s'est tenu à la disposition des propriétaires, en mairie de Guerlédan dans la salle où étaient exposés les plans de classement des terres, les :

- lundi 29 septembre de 9 h 00 à 12 h 15 et de 13 h 45 à 17 h 00
- mardis 7, 14 et 21 septembre de 9 h 00 à 12 h 15 et de 13 h 45 à 17 h 00
- jeudis 9, 16 et 23 octobre de 9 h 00 à 12 h 15 et de 13 h 45 à 17 h 00
- mercredi 29 octobre de 9 h 00 à 12 h 15 et de 13 h 45 à 16 h 30

De nombreux propriétaires sont venus solliciter l'aide du géomètre afin de compléter et mettre à jour le bulletin individuel les concernant. Lors de chacune de mes permanences, ce sont plusieurs dizaines de propriétaires qui se sont présentés pour déposer leur bulletin individuel et qui ont, pour la plupart, eu recours à l'aide de M. Lamour pour le compléter.

La salle des permanences située au rez-de-chaussée était bien adaptée à l'accueil du public et les conditions matérielles étaient réunies pour faciliter la reconnaissance des parcelles sur les plans exposés et pour apporter les réponses aux questions posées par les propriétaires.

Mmes Estelle LE TORREC ou Cécile LE COQ du Conseil départemental, unité foncière, étaient également présentes pendant certaines permanences et ont contribué à renseigner les propriétaires dans les périodes de forte affluence.

6 - BILAN DES OBSERVATIONS

Les observations du public pouvaient être consignées :

- sur le registre des observations en mairie de Guerlédan pendant toute la consultation,
- ou par voie électronique sur le site internet du Département : cotesdarmor.fr / rubrique : avis de consultation du public, pendant toute la durée de la consultation.

Elles pouvaient également être adressées par courrier ou déposées en mairie de Guerlédan, à l'attention de M. le Président de la Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier au plus tard 8 jours après la fin de la consultation, soit le 6 novembre 2025.

Pendant la consultation, une seule déposition a été inscrite sur le registre en mairie. Aucun courrier n'a été adressé au président de la Commission à la date du 6 novembre.

Le 29 septembre 2025, observation conjointe de :

- VIDELO Yannick et VIDELO Sylvie, née GALERNE : N° de compte 4320
- GALERNE Jean et VIDELO Sylvie : N° de compte 4310
- VIDELO Théo : N° de compte 4300

« Propriétaires de l'ensemble de ces parcelles, nous n'avons jamais été informés de cet aménagement foncier ; uniquement le 29/07/2025 en recevant un courrier d'avis de consultation. Nous trouvons cela inadmissible vu le nombre d'hectares concernés, étant Mûrois d'origine et impliqués dans le secteur agricole. »

Analyse : Cette observation est sans rapport avec le classement des terres présenté à la consultation. Par ailleurs, les déposants ont bien été informés par courrier de la consultation, dont les mesures de publicité ont respecté la procédure règlementaire.

7 – CONCLUSIONS

La consultation s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le public a pu examiner les documents mis à sa disposition et recevoir les explications qu'il souhaitait.

L'absence d'observation des propriétaires sur le dossier présenté à la consultation montre la qualité du travail accompli pour l'élaboration du classement et de l'évaluation des terres par les membres de la Commission présents sur le terrain lors des opérations et par le géomètre qui a, par ailleurs, montré au cours de ses permanences une grande disponibilité et une excellente connaissance du terrain et du dossier.

Les résultats de cette opération de classement et d'évaluation des terres constituent un état du foncier le plus exact possible dans le périmètre de l'aménagement. Ils devraient donc permettre la poursuite de la procédure sur des bases très fiables.

Fait à Paule, le 23 novembre 2025

Le Président de la Commission Intercommunale
d'Aménagement Foncier

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'P' followed by a horizontal line.

Jean Pierre SPARFEL