



Le partage du territoire rural

Chaque bien possède ses caractéristiques propres et la multitude des niveaux de partage du territoire ne fait qu'ajouter de la complexité à l'estimation de sa valeur. Pour appréhender cette complexité, l'Expert Foncier met en œuvre une méthode d'approche en trois étapes qui nécessite d'allier méthode, rigueur et réflexion dynamique.

I - Caractéristiques réglementaires de la zone

Déterminer avec précision dans quelle(s) zone(s) est situé le bien et la réglementation afférente à celle(s)-ci relève de la responsabilité de l'Expert Foncier. Dans la pratique, cette tâche s'avère particulièrement difficile du fait :

- a) de la multitude des zonages existants**, qui peuvent parfois se superposer :
- ✓ urbanisme (SCoT⁽¹⁾, PADD⁽²⁾, PLU⁽³⁾, etc.),

- ✓ environnement et gestion de l'eau (zone vulnérable, Natura 2000, ZNIEFF⁽⁴⁾, périmètres de captage, ZSCE⁽⁵⁾, servitudes, etc.),
- ✓ protection des espaces agricoles et lutte contre l'artificialisation des sols,
- ✓ risques naturels et technologiques (zone inondable, risque sismique, etc.),
- ✓ contrôle des structures (schémas directeurs),
- ✓ zone d'appellation (AOC⁽⁶⁾, IGP⁽⁷⁾, etc.), et présenter des antagonismes économiques (plans de développement),

sociaux, fiscaux, administratifs, etc.

- b) de la perpétuelle évolution des zonages** (création, modification du périmètre et de leur réglementation, évolutions législatives et réglementaires, etc.) ;

- c) de la difficulté d'accéder à une information complète et fiable** ; de plus en plus d'informations sont disponibles sur-internet (notamment www.geofoncier.fr, www.geoportail.gouv.fr, site de la

DREAL⁽⁸⁾, CARTELIE⁽⁹⁾, etc.). L'expert doit veiller à la fiabilité de sa source et à sa mise à jour. Parfois, il devra accomplir un véritable parcours du combattant pour obtenir l'information recherchée...

Pour limiter les écueils, l'Expert Foncier se doit de mettre ses connaissances à jour en continu, se constituer un fonds documentaire conséquent, voire construire un réseau pluridisciplinaire.

II - Caractéristiques du bien dans le cadre du projet

Outre l'analyse précise des caractéristiques du bien à évaluer (nature, destination, etc.) qui constitue le socle de son évaluation, l'expert analysera dans quel contexte se situe l'opération d'évaluation.

Deux cas sont en effet à distinguer :

a) l'évaluation dans le cas d'une "opération figée" qui ne va pas né-

cessairement modifier la situation du bien (exemple : retour dans le patrimoine privé d'un bien professionnel, partage successoral ou d'indivision post communautaire, liquidation...).

b) l'évaluation dans le cas d'une "opération dynamique" avec création ou développement d'activité(s), ce qui induira :

✓ au préalable, de déterminer la compatibilité des règles de la zone avec le projet,

✓ puis d'opérer une analyse dynamique pour délimiter leurs incidences sur le projet, et le cas échéant, définir les moyens nécessaires pour adapter ce dernier aux contraintes définies de la zone.

III - L'évaluation

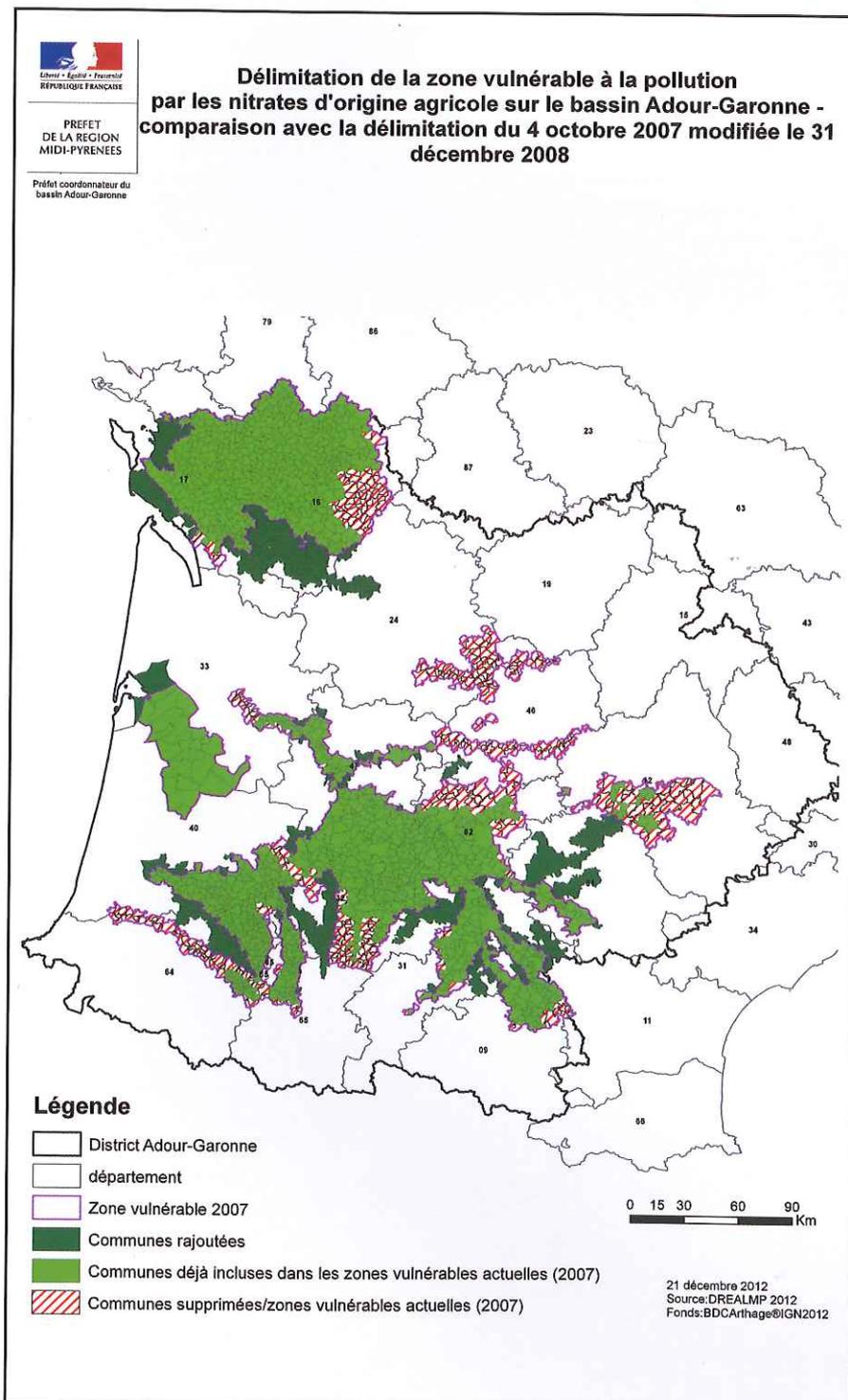
Il s'agit enfin pour l'expert de déterminer quelles incidences (contraintes ou opportunité) la réglementation aura sur la valeur du bien :

a) exemples de moins-value résultant de restrictions attachées à la zone (contraintes) :

✓ inclusion du terrain dans le périmètre de protection d'un captage d'eau (restrictions d'usage, inconstructibilité...),

✓ servitudes environnementales,

✓ réglementation d'une zone d'un PLU imposant pour tout projet la création d'une surface paysagère de minimum 20 % de la surface totale du projet...



(1) Schéma de Cohérence Territoriale

(2) Projet d'Aménagement et de Développement Durable

(3) Plan Local d'Urbanisme

(4) Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique

(5) Zone Soumise à Contrainte Environnementale

(6) Appellation d'Origine Contrôlée

(7) Indication Géographique Protégée

(8) Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

(9) Application développée par le ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables

