

Visite des fosses
pédologiques
5/7 septembre 2024



Principes d'estimation des terres



Principes d'estimations

- Base : cote de sol établie par le pédologue
=> exprime la productivité relative du sol
- Déduction / Supplément apportés par la Commission d'estimation
- Taxations forfaitaires



Déductions (I)

- Pente
 - Base : modèle numérique de terrain

Annexe 1 - Déductions pour pentes

Pente	Déduction	Cotation du sol selon étude GEO & Environnement												
		100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40
[%]	[%]	Déductions en points												
<10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	5	5	5	5	4	4	4	4	3	3	3	3	2	2
14	10	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	5	5	4
18	14	14	13	13	12	11	11	10	9	8	8	7	6	6
22	19	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	10	9	8
26	24	24	23	22	20	19	18	17	16	14	13	12	11	10
30	28	28	27	25	24	22	21	20	18	17	15	14	13	11
34	33		28	26	25	23	21	20	18	16	15	13	12	10
38	38		33	31	29	27	25	24	22	20	18	16	14	12
42	42		37	35	33	31	29	27	24	22	20	18	16	14
46	47		42	40	37	35	33	30	28	26	23	21	19	16
>46	-	Taxation à forfait												

Déductions (II)

- Déduction pour ombrage selon orientation (50% de la valeur)
 - Lisières / vergers / arbres isolés
- Pierrosité (en tenant compte des déductions déjà opérées par le pédologue)
- Têtes de roche
- Terrains beaucoup / peu demandés
- Déductions pour parcelles difformes (max. 30%)
- Exposition défavorable (max. 10 pts)



Taxation forfaitaire

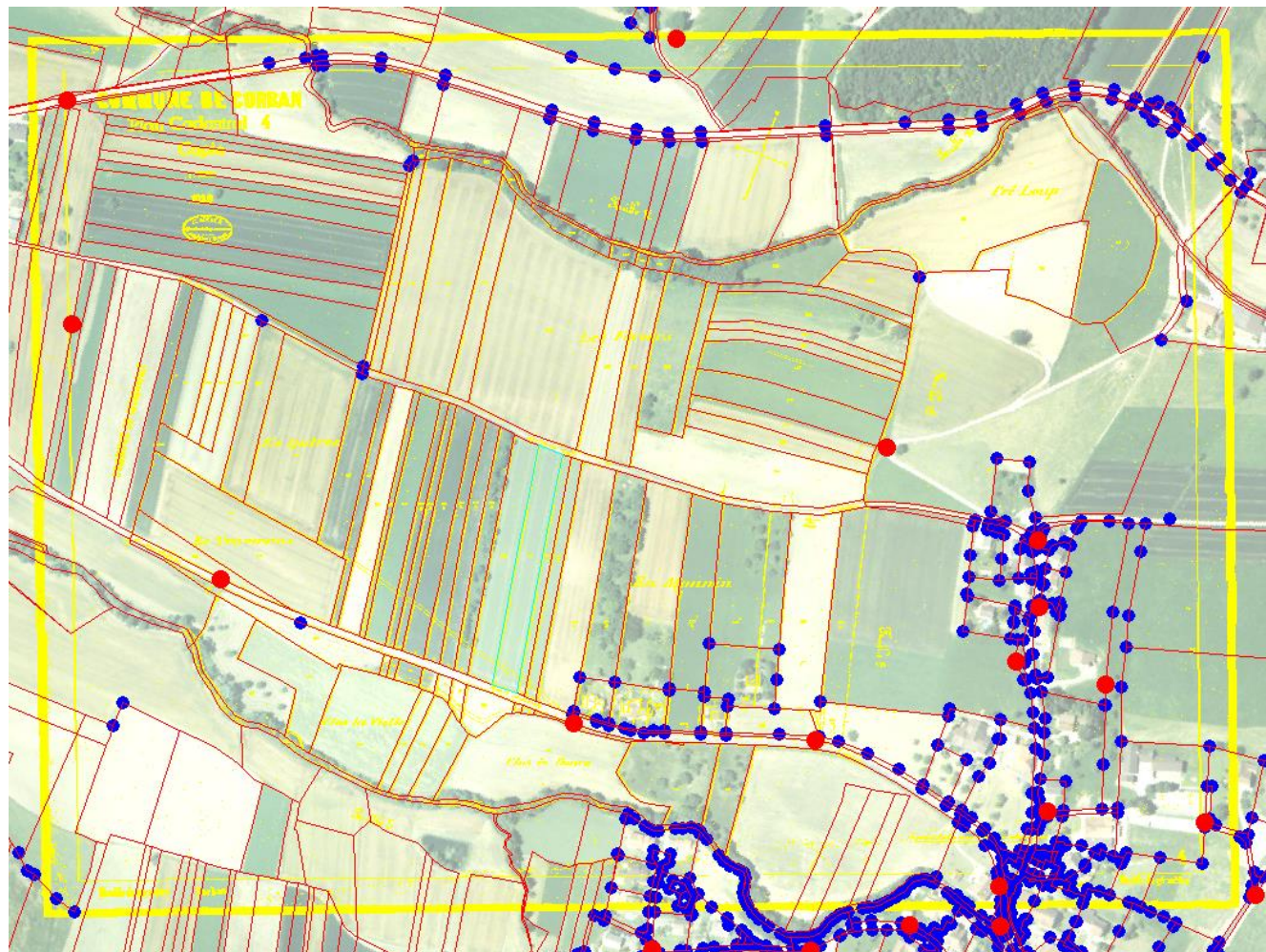
- Aisance des bâtiments / fermes
- Routes, chemins, passages revêtus
- Forêts, haies
- Secteurs contigus à la zone à bâtir
- Secteurs contenus dans la zone à bâtir
- Cours d'eau, fossé



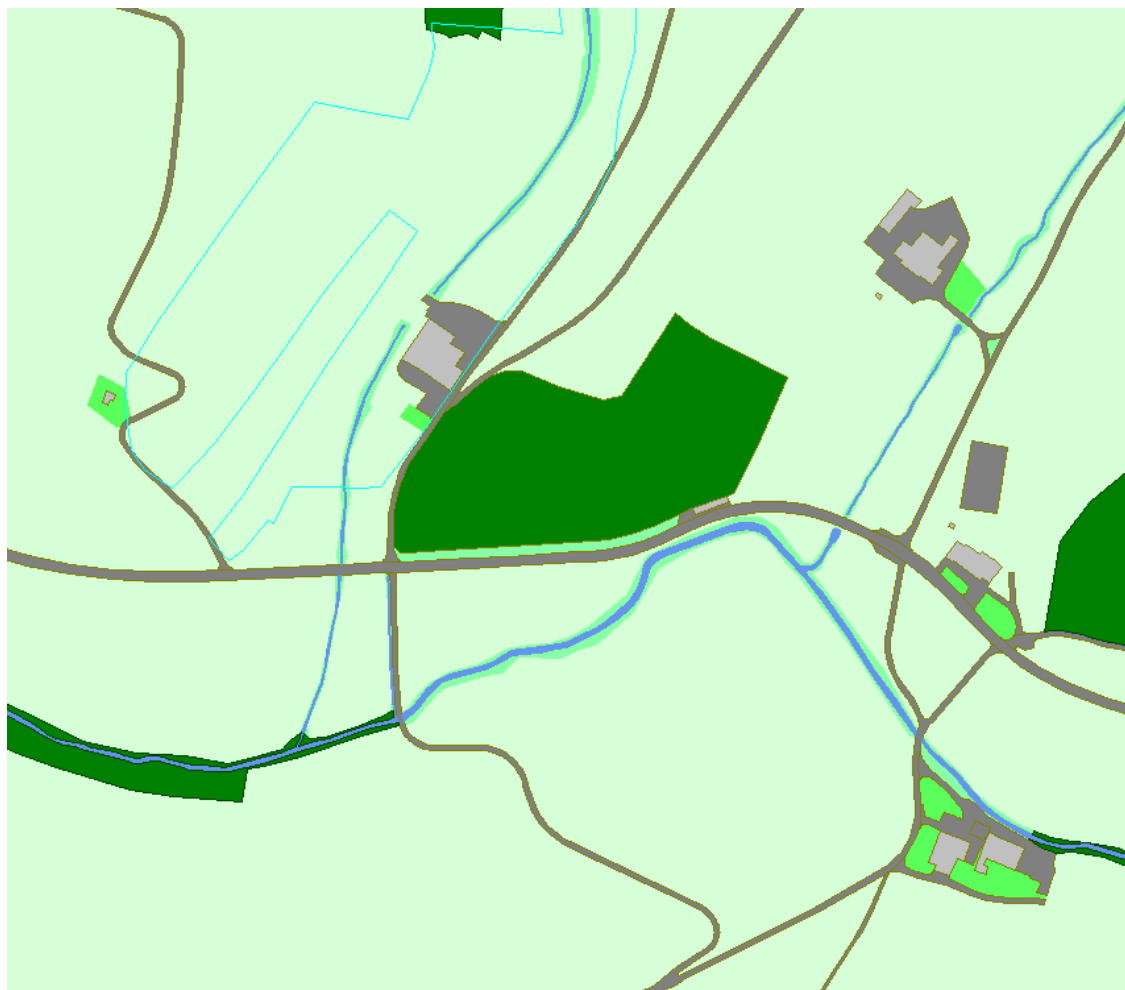
SAF
Haute-Ajoie

Visite des fosses
pédologiques
5/7 septembre 2024

Cadastre numérique



Couverture du sol disponible



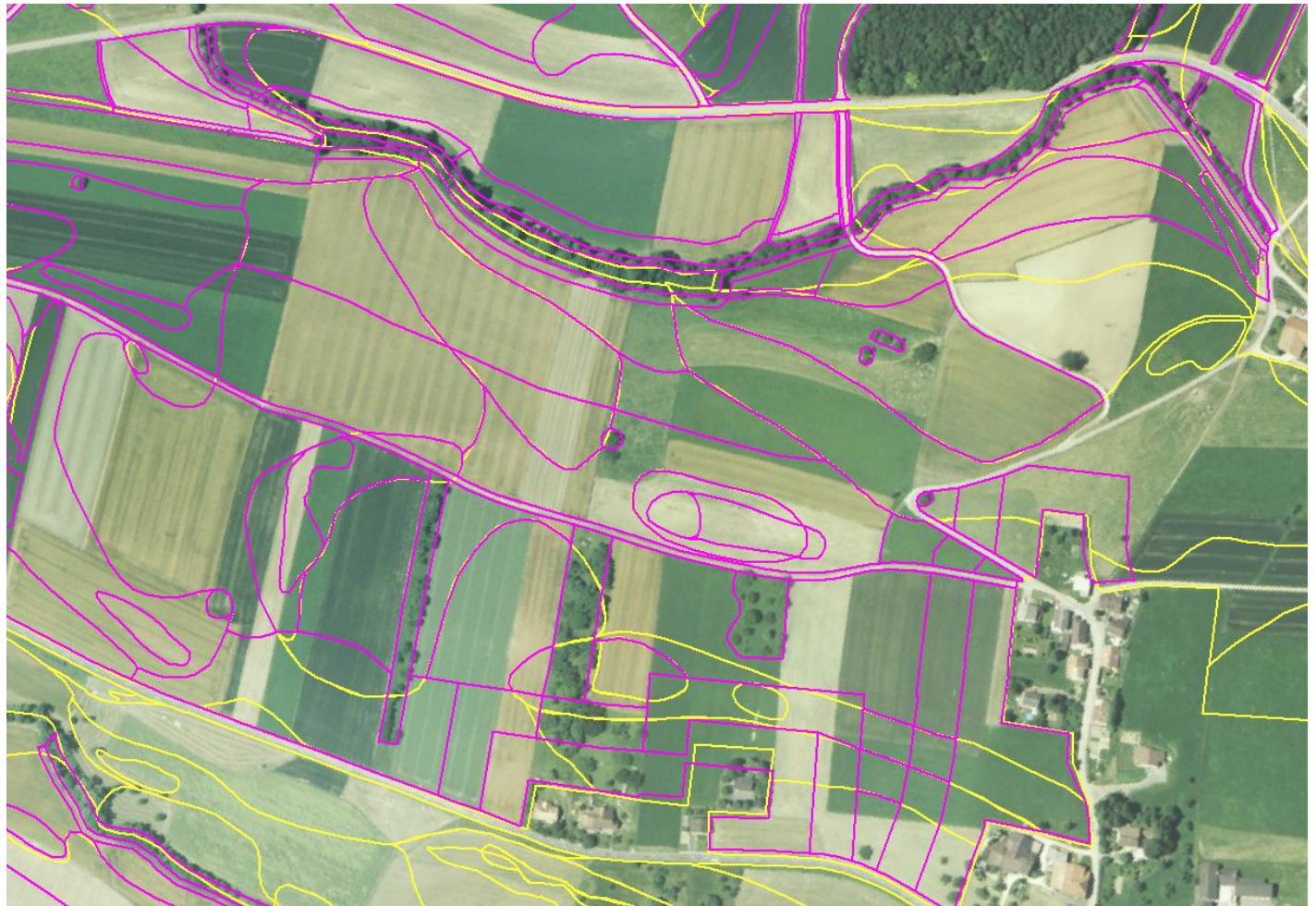
SAF
Haute-Ajoie
Visite des fosses
pédologiques
5/7 septembre 2024

Reprise des plages d'estimation du pédologue



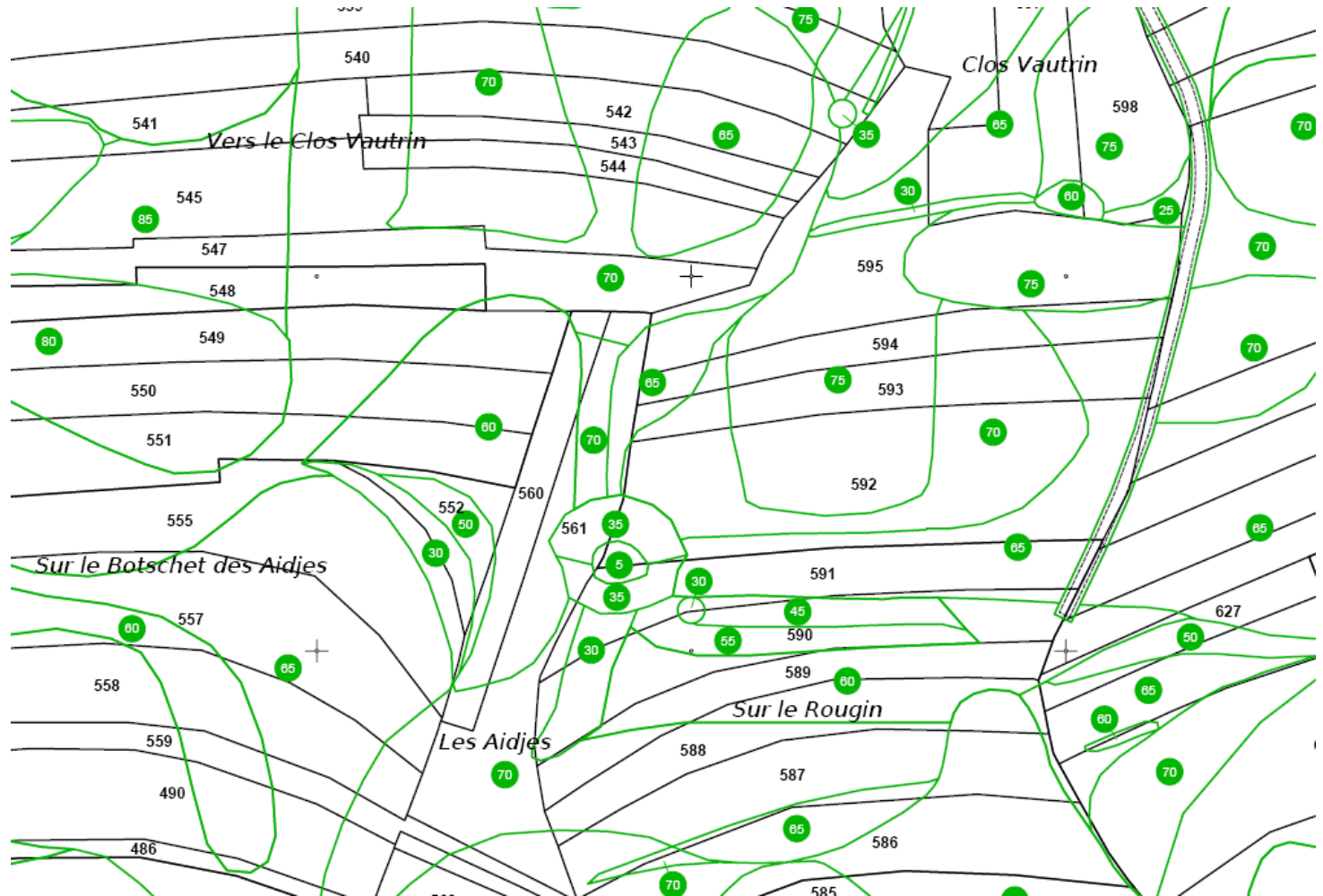
SAF
Haute-Ajoie
Visite des fosses
pédologiques
5/7 septembre 2024

Report des estimations de la commission

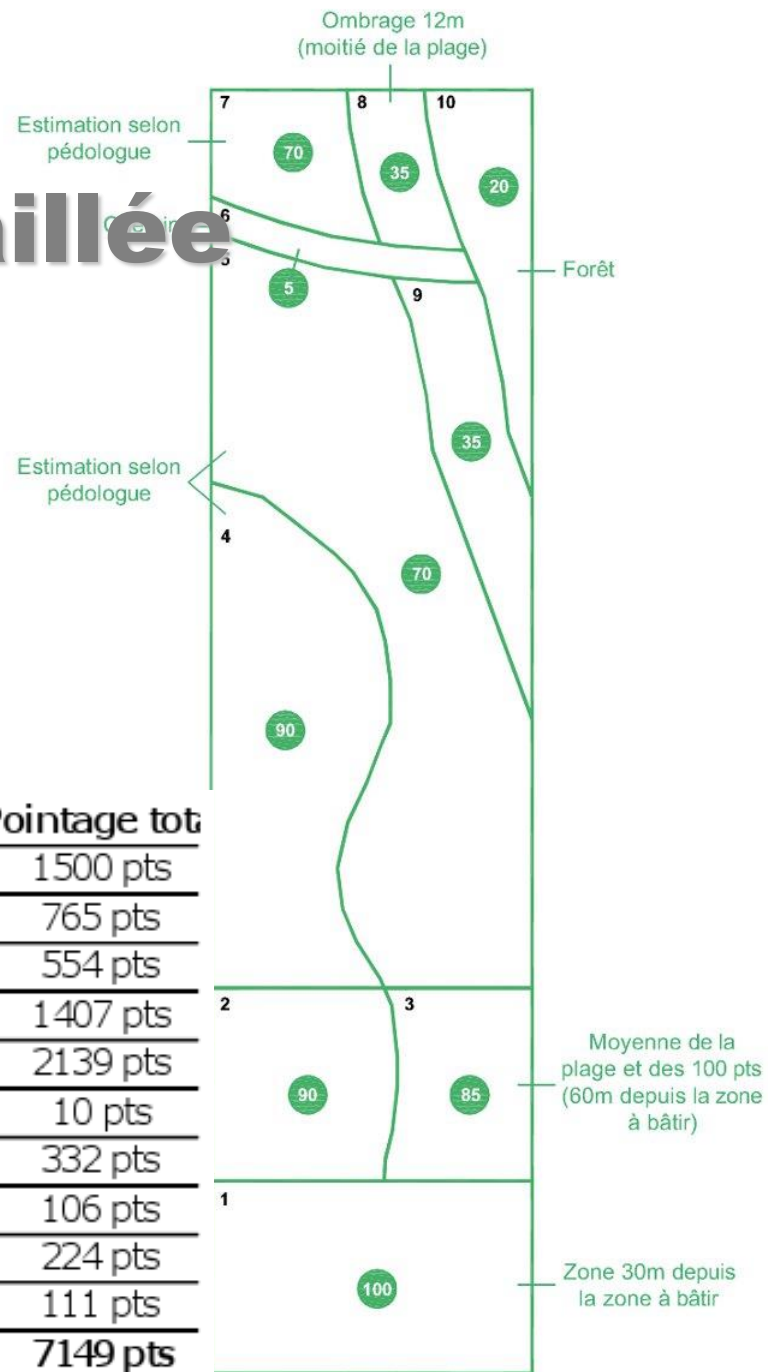


Visite des fosses
pédologiques
5/7 septembre 2024

Plan des estimations



Exemple Estimation détaillée



Plage	Pointage	Surface	Pointage tot
1	100 pts	1500 m ²	1500 pts
2	90 pts	850 m ²	765 pts
3	85 pts	652 m ²	554 pts
4	80 pts	1759 m ²	1407 pts
5	70 pts	3055 m ²	2139 pts
6	5 pts	208 m ²	10 pts
7	70 pts	474 m ²	332 pts
8	35 pts	304 m ²	106 pts
9	35 pts	641 m ²	224 pts
10	20 pts	557 m ²	111 pts
Total:		10000 m²	7149 pts



Exemple d'attribution

- Ancien état : 50 ares à 50 pts = 2'500 pts
- Attribution au nouvel état :
(sans tenir compte du coeff. d'emprise)
 - Terrain à 40 points : 62.50 ares
 - Terrain à 60 points : 41.67 ares
- Principe :
Redistribution par rapport à la valeur de la prétention



Programme de travail

- Creusage, analyse et visite des fosses (juin-sept. 2024)
- Calibrage avec les experts externes (8 août 2024)
- Coordination CE/ECR/ENV/CCSols (20 août 2024)
- Cartographie de détail et report (septembre 2024-juillet 2025)
- Livraison en 2 temps (mars 2025 / fin juillet 2025)
- Estimations CE
 - Terrain (mars – novembre 2025)
 - Bureau report (hiver 2025-2026)
- Premières journées de vœux : 1^{er} trimestre 2026
- Calcul des prétentions et de l'ancien état (printemps 2026)



- Merci de votre attention...

