

AMÉNAGEMENT FONCIER, AGRICOLE, FORESTIER et ENVIRONNEMENTAL

Commune d'HENRIDORFF

Avec extension sur les communes de
SAINT-JEAN-KOURTZERODE et WALTEMBOURG

MÉMOIRE EXPLICATIF SUR LE CLASSEMENT ET
L'ÉVALUATION DES PARCELLES COMPRISES DANS LE
PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

L'Aménagement Foncier, Agricole, Forestier et Environnementale (AFAFE) sur la commune d'Henridorff avec extension sur les communes de Saint-Jean-Kourtzerode et Waltembourg a été ordonnée le 9 décembre 2024 par le Département de la Moselle.

Une réunion de présentation du cabinet de géomètre et du bureau d'étude chargé de l'étude d'impact a été organisée à la mairie d'Henridorff le 3 mars 2025.

L'opération d'AFAFE s'étend en définitive sur les communes de :

- HENRIDORFF, avec une superficie de 433ha 37
- SAINT-JEAN-KOURTZERODE, avec une superficie de 36ha 97a
- WALTERBOURG, avec une superficie de 35ha 06a

Soit une superficie totale de 505 ha 40a pour 2546 parcelles appartenant à 660 comptes.

L'article L.123-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime spécifie 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 mentionnés à l'article L. 123-8 du Code Rural et de la Pêche Maritime et compte tenu des servitudes maintenues ou créées.

Cette équivalence ne peut être établie que par une estimation comparative des parcelles à aménager. Le classement figurant à la matrice cadastrale, qui est un classement fiscal, n'a pas été retenu comme base du classement d'aménagement foncier.

L'un des buts des travaux de l'aménagement foncier étant de supprimer les enclaves et servitudes après les opérations, toutes les parcelles doivent être desservies en principe par des chemins : le classement ne peut donc tenir compte de la position des parcelles anciennes vis à vis des chemins.

En ce qui concerne l'éloignement du centre d'exploitation, celui-ci n'intervient pas dans le classement des terres, mais la Commission Communale devra en tenir compte lors de l'élaboration du projet de nouveau parcellaire.

Suite à cette première réunion, une sous-commission composée de membres de la commune et des exploitants, s'est réunie le 25 mars 2025 afin de débiter les travaux de classement. La majorité des exploitants cultivant dans le périmètre a été convié à cette réunion et aux réunions suivantes, formant ainsi un groupe de travail permettant d'évaluer les terres et les prés de l'ensemble du périmètre.

Le classement a débuté par la recherche de la meilleure terre cultivée (T01) pour laquelle une valeur de 100pts à l'are a été fixée. Par comparaison, les classes suivantes ont été localisées et les valeurs de ces classes ont été définies. A l'issue de cette réunion, un plan provisoire a été envoyé à chaque membre de la sous-commission afin de préparer les réunions suivantes.

La sous-commission s'est ensuite réunie le 2 avril 2025 pour continuer le classement des terres cultivées et le 5 juin 2025 pour terminer le classement des terres et débiter le classement des prairies.

Les valeurs des classes ont été déterminés pour la nature terre et le confin Hofmatt de Saint-Jean-Kourtzerode a permis de trouver l'équivalence entre terre et pré. En effet, dans ce confin, labour et prairie se côtoient. Les exploitants ayant identifiés que le sol est identique, il a donc été décidé que la prairie P2 serait équivalente à la terre T3.

Une réunion d'information portant sur la partie bâtie du village, inclus dans l'aménagement foncier a été organisé le 1^{er} avril 2025. Lors de cette soirée, l'ensemble des propriétaires dans le village a été invité afin d'expliquer les particularités de l'opération pour ce secteur-là.

Lors de la réunion de la Commission Communale d'Aménagement Foncier, il a été décidé de définir une classe Village pour la partie incluse dans le zonage du PLU pour la partie bâti.

La sous-commission a établi un classement en 5 natures de culture :

- **Terre** pour 4 classes,
- **Pré** pour 5 classes,
- **Haie** pour 1 classe,
- **Bois** pour 1 classe,
- **Village** pour 1 classe.

Ces classes sont numérotées de :

- pour les **Terres** : **T1** à **T4**,
- pour les **Prés** : **P1** à **P5**,
- pour les **Haies** : **H1**,
- pour les **Bois** : **B1**,
- pour le **Village** : **V1**.

Elles sont représentées par des couleurs différentes et symboles sur les plans de classement.

Chacune de ces classes étant caractérisée par une parcelle type appelée aussi 'parcelle étalon' :

Nature	Classe	Commune	Section	Numéro	Lieu-dit	Surface (m²)
TERRE	T1	HENRIDORFF	C	222	Unter Herzig	7392
	T2	HENRIDORFF	C	5	Schwangen	11540
	T3	SAINT-JEAN-KOURTZERODE	02	49	Hofmatt	6067
	T4	SAINT-JEAN-KOURTZERODE	02	13	Binsenmatt	9271
PRÉ	P1	HENRIDORFF	C	279	Wiesengrund	26770
	P2	SAINT-JEAN-KOURTZERODE	02	51	Hofmatt	10261
	P3	SAINT-JEAN-KOURTZERODE	02	20	Langstuecke	6396
	P4	HENRIDORFF	C	466	St Louiser Fussweg	570
	P5	HENRIDORFF	C	212	Unter Herzig	788
BOIS	B1	HENRIDORFF	E	43	Rouillon	13380
HAIE	H1	SAINT-JEAN-KOURTZERODE	02	143	Talmatt	8653
VILLAGE	V1	HENRIDORFF	01	96	Village	6174

La Commission Communale d'Aménagement Foncier a fixé la valeur de la classe la plus élevée pour les terres, pour les prés et les autres natures en prenant comme base une valeur de 10.000 points/ha (soit 1 point/m²) pour la T1 (meilleures terres du périmètre). Puis par comparaison, elle a déterminé la valeur des classes suivantes.

Ces valeurs sont détaillées dans le tableau suivant :

GRILLE DES CLASSES ET VALEURS

Terre		Pré		Village	
N° de la classe	Nombre de points / hectare	N° de la classe	N° de la classe	N° de la classe	Nombre de points / hectare
T1	10000	P1	9500	V1	8000
T2	9500	P2	9200		
T3	9200	P3	8900		
T4	8900	P4	8500		
		P5	8000		

Bois		Haie	
N° de la classe	Nombre de points / hectare	N° de la classe	Nombre de points / hectare
B1	10000	H1	2000

Ce classement permet ainsi de calculer, par compte de propriété, en fonction des parcelles détenues et de leur superficie dans chaque classe, une valeur de productivité (exprimée en points) à retrouver en fin d'opération.

NOTE IMPORTANTE :

Le classement retenu pour l'Aménagement Foncier reste propre à celui-ci et **disparaît** à la fin des opérations, ces valeurs ne constituant qu'un moyen de comparaison entre chaque classe. En aucun cas, il ne tient lieu de base aux impositions foncières. Les propriétaires restent imposés uniquement d'après le classement cadastral actuellement en vigueur.

Sur proposition de la sous-commission, la Commission Communale d'Aménagement Foncier du 26/09/2025 a arrêté le classement et l'estimation des parcelles soumises aux travaux d'Aménagement foncier, et le présent en consultation à l'ensemble des propriétaires inclus dans le périmètre.

Le Géomètre-Expert agréé chargé des travaux

Secrétaire de la Sous-commission

Signé : Céline GÉRARD