

AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER

COMMUNE DE THIMONVILLE

**CLASSEMENT ET ESTIMATION DES PARCELLES
COMPRISES DANS LE PERIMETRE A AMENAGER**

MEMOIRE EXPLICATIF

L'Aménagement Foncier de THIMONVILLE porte sur 789 hectares divisés en 727 parcelles, réparties entre 219 comptes de propriété (516 propriétaires concernés).

<u>COMMUNE</u>	<u>SURFACE TOTALE (ha)</u>
THIMONVILLE	713
BACOURT	1
FLOCOURT	36
JUVILLE	14
MORVILLE SUR NIED	10
SAINT EPVRE	8
TRAGNY	7
=====	
TOTAL	789 ha

La Commission Communale d'Aménagement Foncier a élaboré le classement et l'estimation des parcelles comprises dans le périmètre d'Aménagement Foncier.

Les articles L 123.1 à L 123.4 du Code rural spécifient que chaque propriétaire doit recevoir, par la nouvelle distribution, une superficie globalement équivalente, en valeur de productivité réelle à celle des terrains qu'il a apportés, déduction faite de la surface nécessaire aux ouvrages collectifs.

Selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, il est admis une tolérance de plus ou moins 1 % en valeur, sans entacher la règle de l'équivalence.

De plus, compte tenu de la jurisprudence du même Conseil d'Etat, la règle de l'équivalence n'est pas respectée si l'écart entre la surface des apports réduits et la surface des attributions est de nature à entraîner un déséquilibre de l'exploitation. Dans la pratique, un écart supérieur à 10 % peut être considéré comme une limite à ne pas dépasser.

Sauf accord exprès des intéressés, l'équivalence en valeur de productivité réelle doit, en outre, être assurée par la Commission Communale d'Aménagement Foncier dans chacune des natures de culture qu'elle aura déterminées.

Il peut être toutefois dérogé, dans la limite de 20 % ou d'un apport inférieur à 80 ares, à l'obligation d'assurer l'équivalence par nature de culture, conformément à la délibération de la C.D.A.F. du 21/08/2007.

Cette équivalence ne peut être établie que par une estimation comparative des parcelles à aménager.

Dans ce but, la Commission Communale d'Aménagement Foncier de THIMONVILLE a :

- déterminé quatre natures de culture : les terres, les prés, les vergers à mirabelliers et les bois.

<u>Nature et Classe</u>		<u>Valeur à l'Ha</u>	<u>Surface incluse en ha</u>
TERRE	T1	10000	93
TERRE	T2	9300	237
TERRE	T3	8500	100
TERRE	T4	7500	26
TERRE	T5	6000	7
TERRE	T6	3000	16
TERRE	T7	1000	32
PRES	P1	9300	5
PRES	P2	8500	63
PRES	P3	7500	43
PRES	P4	6000	54
PRES	P5	4000	17
VERGERS	V1	9300	1
BOIS	B1	3000	95
=====			
TOTAUX			789 ha

- divisé chacune des natures de culture en classe. Pour chaque classe, elle a indiqué une ou plusieurs parcelles-type ou parcelles-étalon qui la caractérise le mieux,
- fixé pour chaque classe sa valeur à l'hectare en valeur de productivité réelle,
- parcouru l'ensemble du territoire à aménager, et chaque parcelle a été comparée aux parcelles-étalon précédemment définies (le cas échéant, la Commission Communale a pu être amenée à diviser la parcelle en plusieurs classes différentes).

Il est utile de préciser ici que :

- le classement de l'Aménagement Foncier est établi en fonction de :
 - la productivité réelle de la parcelle, c'est à dire en fonction du rendement que l'on peut en attendre pour une fertilisation, une qualité d'exploitation identique aux autres.
 - l'état des lieux (les parcelles en friches ou en haie sont déclassées).
 - la topographie : les parcelles en pente sont plus difficilement exploitables.
 - l'orientation et la situation : les parcelles en bordure de forêt sont déclassées.
 - l'engorgement en eau des parcelles (état hydrique), les mouillères sont déclassées.
 - la géologie (profondeur de substratum, affleurement d'argile, ...)
 - la sensibilité à l'érosion.

- le classement cadastral n'a pas été retenu comme base du classement de l'Aménagement Foncier, car il repose sur la valeur locative des terres et celle-ci dépend non seulement de la valeur de productivité, mais aussi de l'éloignement du centre d'exploitation et de la position vis à vis des chemins d'accès ;
- le classement de l'Aménagement Foncier n'a pas tenu compte de la position des parcelles vis à vis des chemins. En effet, l'un des buts de l'Aménagement Foncier étant de supprimer les enclaves et les servitudes, après les opérations, toutes les parcelles devront être desservies par des chemins ;
- le classement de l'Aménagement Foncier n'a pas tenu compte de l'éloignement du centre d'exploitation, mais il est bien certain que la Commission Communale lors de l'élaboration du projet, devra en tenir compte.

Lorsque le classement a été terminé, le géomètre a reporté sur les plans parcellaires les limites des classes et chaque parcelle ou partie de parcelle a reçu une coloration d'une teinte conventionnelle.

Le tableau ci-après indique pour chaque nature de culture et de classe, les parcelles-étalon définies par la Commission Communale.

En outre, sont mentionnées, les valeurs de productivité à l'hectare, ainsi que les teintes conventionnelles caractéristiques de chaque classe (pour les terres : teintes pleines, pour les prés : rayures teintées, pour les vergers à mirabelliers : points teintés et pour les bois: croix teintées).

23 feuilles de plan sont ainsi soumises à enquête publique.

VALEUR DE PRODUCTIVITE :

La Commission Communale a fixé la valeur de la classe la plus élevée (Terre 1) en prenant comme base la valeur moyenne des terrains compris dans cette classe.

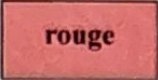

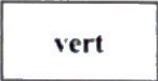


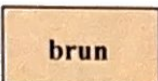
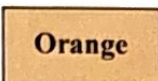
Elle a fixé à 10 000 points à l'hectare, puis, par comparaison, elle a déterminé la valeur de la classe suivante, et ainsi de suite.

La Commission, pour arriver à ce résultat, s'est posé la question suivante : "Quelle surface la 2^{ème} classe pourrait-on échanger contre un hectare de la 1^{ère} classe ? "

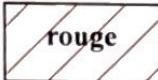
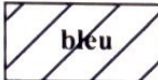

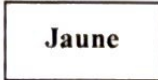
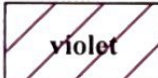
Cette surface fixée, un simple calcul a donné les valeurs à l'hectare à la 2^{ème} classe. La même opération a été successivement effectuée entre la 3^{ème} et la 2^{ème} classe, la 4^{ème} et la 3^{ème} classe, etc...

Commune de THIMONVILLE
Liste des parcelles étalons


TERRE

<u>Teinte</u>	<u>Classe</u>	<u>Valeur</u>	<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Lieu-dit</u>	<u>Propriétaire</u>
 rouge	T 1	10 000	27	38	Petite Fin	LEONARD Maurice
 bleu	T 2	9 300	28	98 (sud)	Sente de Tragny	ERHARD Sophie Née MARQUE
 vert	T 3	8 500	31	35 (sud)	La Fourasse	GAEC des Palombes
 jaune	T 4	7 500	31	42 (sud)	Les Portions	HOUZELLE Christian
 violet	T 5	6 000	31	43 (Nord)	Le Roulé	ERHARD Sophie née MARQUE
 brun	T 6	3 000	18	38	Commune de SAINT-EPVRE Bois de Saint Epvre	Indivision MARTIN
 Orange	T 7	1 000	Eaux, Routes, Chemins empierrés, Bâtiments, Talus, Carrières			

PRES

<u>Teinte</u>	<u>Classe</u>	<u>Valeur</u>	<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Lieu-dit</u>	<u>Propriétaire</u>
 rouge	P 1	9 300	28	45	Vitpraye	LEONARD Maurice
 bleu	P 2	8 500	27	30 (Ouest)	Petite Fin	MICHEL Cédric
 vert	P 3	7 500	29	165	Seubreux	MARTIN Hervé
 Jaune	P 4	6 000	29	112 (Ouest)	Sur le Chemin de Flebourg	LEONARD Maurice
 violet	P5	4 000	31	45 (Est)	Les Portions	Commune de THIMONVILLE

VERGERS A MIRABELLIERS

<u>Teinte</u>	<u>Classe</u>	<u>Valeur</u>	
 rouge	V 1	9 300	Verger entretenu

BOIS

<u>Teinte</u>	<u>Classe</u>	<u>Valeur</u>	
 rouge	B 1	3 000	Sols de Friches et Bois

DRAINAGES EXISTANTS

Soulte pour les drainages existants avec plan de recolement, et réalisés depuis moins de 25 ans à la date de prise de possession des nouvelles parcelles.
Ceux-ci seront indemnisés sur la base de 3000 €/ha amortis sur 25 ans depuis la date de leur réalisation.

Pour les autres drainages, le classement des sols en tient compte

TABLEAU D'EQUIVALENCE DE SURFACE DE CLASSES

Un Hectare en :		devient en :									
T1	T2 P1 : T3 P2 : T4 P3 : T5 P4 : P5	T6 B1 : T7									
	V1										
T1	1.00.00:	1.07.53:	1.17.65:	1.33.33:	1.66.67:	2.50.00:	3.33.33:	10.00.00:			
T2 P1 V1	0.93.00:	1.00.00:	1.09.41:	1.24.00:	1.55.00:	2.32.50:	3.10.00:	9.30.00:			
T3 P2	0.85.00:	0.91.40:	1.00.00:	1.13.33:	1.41.67:	2.12.50:	2.83.33:	8.50.00:			
T4 P3	0.75.00:	0.80.65:	0.88.24:	1.00.00:	1.25.00:	1.87.50:	2.50.00:	7.50.00:			
T5 P4	0.60.00:	0.64.52:	0.70.59:	0.80.00:	1.00.00:	1.50.00:	2.00.00:	6.00.00:			
P5	0.40.00:	0.43.01:	0.47.06:	0.53.33:	0.66.67:	1.00.00:	1.33.33:	4.00.00:			
T6 B1	0.30.00:	0.32.26:	0.35.29:	0.40.00:	0.50.00:	0.75.00:	1.00.00:	3.00.00:			
T7	0.10.00:	0.10.75:	0.11.76:	0.13.33:	0.16.67:	0.25.00:	0.33.33:	1.00.00:			

Le

Le Président

Le Géomètre-Expert

Le Secrétaire