

**COMMUNE de BURLIONCOURT****CLASSEMENT ET ESTIMATION DES PARCELLES  
COMPRISES DANS LE PERIMETRE A AMENAGER****MEMOIRE EXPLICATIF**

L'Aménagement Foncier de BURLIONCOURT porte sur 839 hectares divisés en 830 parcelles, réparties entre 180 comptes de propriété (280 propriétaires concernés).

<u>COMMUNE</u>	<u>SURFACE TOTALE</u>
BURLIONCOURT	713 29 77
DALHAIN	53 09 69
HABOUDANGE	16 66 47
HAMPONT	0 76 76
OBRECK	5 89 27
PUTTIGNY	18 46 76
VANNECOURT	30 38 80
=====	
TOTAL	838 57 52

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 BURLIONCOURT 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</u>
TERRE T1	10000	34 53 51
TERRE T2	9500	155 25 08
TERRE T3	9200	285 19 86
TERRE T4	8500	199 78 36
TERRE T5	7000	28 67 18
TERRE T6	1000	31 02 13
PRES P1	8800	8 79 73
PRES P2	8000	61 53 92
PRES P3	5000	22 83 59
VERGERS V1	9200	0 78 76
VERGERS V2	9000	4 29 44
VERGERS V3	7000	0 86 97
VERGERS V4	5000	0 85 49
BOIS B1	3000	4 13 50
TOTAUX :		838 57 52

- 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).

11 feuilles de plan sont ainsi soumises à enquête publique.

**Aucune soulte de drainage n'est prévue ; le classement des sols en a tenu compte.**

## Commune de BURLIONCOURT

### Liste des parcelles-étalons

#### TERRES

<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	4 29	49 2 (Nord)	Pâtural Sur les Cent Fauchées	HENNING Isabelle ARNOULD Nicolas
bleu	T 2	9 500	29	24	Handeleure	HOUPERT Raymond et son épouse
vert	T 3	9 200	33	158	Sur Gazel	BOQUE Marie épouse EYMANN
jaune	T 4	8 500	31	51	Longues Raies	Indivision HOUPERT
violet	T 5	7 000	35	24	Grandes Vignes	CORSAINT Jacques
orange	T 6	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	8 800	29	6	Cent Fauchées	ARNOULD Nicolas
bleu	P 2	8 000	29	97 (Sud)	Portions	Commune de BURLIONCOURT
vert	P 3	5 000	33	160 (Est)	Breybourg	NONDIER Jonathan

#### VERGERS A MIRABELLIERS

<u>Teinte</u>	<u>Classe</u>	<u>Valeur</u>				
rouge	V 1	9 200	4	12	Village	HENNING Isabelle
bleu	V 2	9 000	4	88	Village	GIRARDIN Georges
vert	V 3	7 000	1	21	Village	ARNOUD Nicolas
jaune	V 4	5 000	3	111	Spielberg	RAIMOND Sylvie

#### BOIS

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

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<sup>ème</sup> classe pourrait-on échanger contre un hectare de la 1<sup>ère</sup> classe ? "

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

Les valeurs de productivité apparaissent ci-après :

```
*****
* NATURE *N ..*CL. * VALEUR *
*****
* TERRE   * T * 1 * 10000 *
* TERRE   * T * 2 * 9500  *
* TERRE   * T * 3 * 9200  *
* TERRE   * T * 4 * 8500  *
* TERRE   * T * 5 * 7000  *
* TERRE   * T * 6 * 1000  *
* PRE     * P * 1 * 8800  *
* PRE     * P * 2 * 8000  *
* PRE     * P * 3 * 5000  *
* VERGER  * V * 1 * 9200  *
* VERGER  * V * 2 * 9000  *
* VERGER  * V * 3 * 7000  *
* VERGER  * V * 4 * 5000  *
* BOIS    * B * 1 * 3000  *
*****
```

## Tableau de correspondance

Un Hectare en :	devient en :													
	T1	T2	T3	V1	V2	P1	T4	P2	T5	V3	P3	V4	B1	T6
T1	1.00.00	1.05.26	1.08.70	1.11.11	1.13.64	1.17.65	1.25.00	1.42.86	2.00.00	3.33.33	10.00.00			
T2	0.95.00	1.00.00	1.03.26	1.05.56	1.07.95	1.11.76	1.18.75	1.35.71	1.90.00	3.16.67	9.50.00			
T3 V1	0.92.00	0.96.84	1.00.00	1.02.22	1.04.55	1.08.24	1.15.00	1.31.43	1.84.00	3.06.67	9.20.00			
V2	0.90.00	0.94.74	0.97.83	1.00.00	1.02.27	1.05.88	1.12.50	1.28.57	1.80.00	3.00.00	9.00.00			
P1	0.88.00	0.92.63	0.95.65	0.97.78	1.00.00	1.03.53	1.10.00	1.25.71	1.76.00	2.93.33	8.80.00			
T4	0.85.00	0.89.47	0.92.39	0.94.44	0.96.59	1.00.00	1.06.25	1.21.43	1.70.00	2.83.33	8.50.00			
P2	0.80.00	0.84.21	0.86.96	0.88.89	0.90.91	0.94.12	1.00.00	1.14.29	1.60.00	2.66.67	8.00.00			
T5 V3	0.70.00	0.73.68	0.76.09	0.77.78	0.79.55	0.82.35	0.87.50	1.00.00	1.40.00	2.33.33	7.00.00			
P3 V4	0.50.00	0.52.63	0.54.35	0.55.56	0.56.82	0.58.82	0.62.50	0.71.43	1.00.00	1.66.67	5.00.00			
B1	0.30.00	0.31.58	0.32.61	0.33.33	0.34.09	0.35.29	0.37.50	0.42.86	0.60.00	1.00.00	3.00.00			
T6	0.10.00	0.10.53	0.10.87	0.11.11	0.11.36	0.11.76	0.12.50	0.14.29	0.20.00	0.33.33	1.00.00			

Le

Le Président

Le Géomètre-Expert

Le Secrétaire