

Département de la Moselle

**AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER**

**COMMUNE d'ASSENONCOURT**

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

**MEMOIRE EXPLICATIF**

L'Aménagement Foncier d'ASSENONCOURT porte sur 974 hectares divisés en 769 parcelles, réparties entre 147 comptes de propriété (223 propriétaires concernés).

<u>COMMUNE</u>	<u>SURFACE TOTALE</u>
ASSENONCOURT	777 47 66
AZOUDANGE	178 45 68
FRIBOURG	11 80 71
GUERMANGE	6 44 69
=====	
TOTAL	974 18 74

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 d'ASSENONCOURT 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	72 27 91
TERRE T2	9500	216 34 93
TERRE T3	9000	206 97 80
TERRE T4	8500	65 41 38
TERRE T5	7500	19 95 55
TERRE T6	5000	9 31 42
TERRE T7	1000	11 29 04
PRES P1	8500	44 06 23
PRES P2	7500	127 33 07
PRES P3	6500	84 79 43
PRES P4	5500	55 79 90
PRES P5	4000	34 14 70
VERGERS V1	8000	0 43 50
VERGERS V2	7000	1 77 62
VERGERS V3	6000	0 43 91
VERGERS V4	4000	0 18 24
BOIS B1	3000	23 64 11
=====		=====
TOTAUX		974 18 74

- 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.**

## 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 ? "




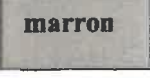





Cette surface fixée, un simple calcul a donné les valeurs à l'hectare à la 2<sup>ème</sup> classe. La même opération a été successivement effectuée entre la 3<sup>ème</sup> et la 2<sup>ème</sup> classe, la 4<sup>ème</sup> et la 3<sup>ème</sup> classe, etc...

Les valeurs de productivité apparaissent ci-après :

NATURE	CLASSE	VALEUR
TERRE	T 1	10000
TERRE	T 2	9500
TERRE	T 3	9000
TERRE	T 4	8500
TERRE	T 5	7500
TERRE	T 6	5000
TERRE	T 7	1000
PRES	P 1	8500
PRES	P 2	7500
PRES	P 3	6500
PRES	P 4	5500
PRES	P 5	4000
VERGERS	V 1	8000
VERGERS	V 2	7000
VERGERS	V 3	6000
VERGERS	V 4	4000
BOIS	B 1	3000

## Commune d' ASSENONCOURT

### Liste des parcelles étalons

<b>TERRE</b>	<b>Teinte</b>	<b>Classe</b>	<b>Valeur</b>	<b>Section</b>	<b>N°</b>	<b>Lieu-dit</b>	<b>Propriétaire</b>
		T 1	10 000	3	61	Paffemade	DREYER Katia née VIVILLE
		T 2	9 500	10	108	Marinville	ADELE Marie née HASSE
		T 3	9 000	5	3	Guitteche	THOMAS Marie Thérèse
		T 4	8 500	10	17	Vase et Rouge	VIVILLE Herbert et épouse
		T 5	7 500	6	48(Sud)	Froment	CHENEL Lionel
		T 6	5 000	6	48 (Est)	Froment	CHENEL Lionel
		T 7	1 000	<b>Eaux, Routes, Chemins empierrés, Bâtiments, Talus, Carrières</b>			
<b>PRES</b>							
	<b>Teinte</b>	<b>Classe</b>	<b>Valeur</b>	<b>Section</b>	<b>N°</b>	<b>Lieu-dit</b>	<b>Propriétaire</b>
		P 1	8 500	8	176 (Sud)	Petit Pâquis	MOUCHOT Michel
		P 2	7 500	10	8	Sur l'Etang	Indivision SIMERMAN-GALAND
		P 3	6 500	7	41(Centre)	Chemin de Languimberg	Indivision SIMERMAN-PELTRE
		P 4	5 500	7	80 (Est)	Boul	Commune d'ASSENONCOURT
		P 5	4 000	7	81	Petit Azoudange	BOUCHY Jean-Marc
<b>VERGERS A MIRABELLIERS</b>							
	<b>Teinte</b>	<b>Classe</b>	<b>Valeur</b>				
		V 1	8 000	<b>Jeune Verger bien entretenu</b>			
		V 2	7 000	<b>Ancien Verger bien entretenu</b>			
		V 3	6 000	<b>Ancien Verger avec petits rejets</b>			
		V 4	4 000	<b>Ancien Verger avec grosses friches</b>			
<b>BOIS</b>							
	<b>Teinte</b>	<b>Classe</b>	<b>Valeur</b>				
		B 1	3 000	<b>Sols de Friches et Bois</b>			

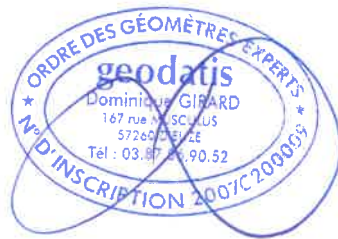
## Tableau de correspondance

Un Hectare en :	devient en :																
	T1	T2	T3	T4	P1	V1	T5	P2	V2	P3	V3	P4	T6	P5	V4	B1	T7
T1	1.00.00	1.05.26	1.11.11	1.17.65	1.25.00	1.33.33	1.42.86	1.53.85	1.66.67	1.81.82	2.00.00	2.50.00	3.33.33	10.00.00			
T2	0.95.00	1.00.00	1.05.56	1.11.76	1.18.75	1.26.67	1.35.71	1.46.15	1.58.33	1.72.73	1.90.00	2.37.50	3.16.67	9.50.00			
T3	0.90.00	0.94.74	1.00.00	1.05.88	1.12.50	1.20.00	1.28.57	1.38.46	1.50.00	1.63.64	1.80.00	2.25.00	3.00.00	9.00.00			
T4 P1	0.85.00	0.89.47	0.94.44	1.00.00	1.06.25	1.13.33	1.21.43	1.30.77	1.41.67	1.54.55	1.70.00	2.12.50	2.83.33	8.50.00			
V1	0.80.00	0.84.21	0.88.89	0.94.12	1.00.00	1.06.67	1.14.29	1.23.08	1.33.33	1.45.45	1.60.00	2.00.00	2.66.67	8.00.00			
T5 P2	0.75.00	0.78.95	0.83.33	0.88.24	0.93.75	1.00.00	1.07.14	1.15.38	1.25.00	1.36.36	1.50.00	1.87.50	2.50.00	7.50.00			
V2	0.70.00	0.73.68	0.77.78	0.82.35	0.87.50	0.93.33	1.00.00	1.07.69	1.16.67	1.27.27	1.40.00	1.75.00	2.33.33	7.00.00			
P3	0.65.00	0.68.42	0.72.22	0.76.47	0.81.25	0.86.67	0.92.86	1.00.00	1.08.33	1.18.18	1.30.00	1.62.50	2.16.67	6.50.00			
V3	0.60.00	0.63.16	0.66.67	0.70.59	0.75.00	0.80.00	0.85.71	0.92.31	1.00.00	1.09.09	1.20.00	1.50.00	2.00.00	6.00.00			
P4	0.55.00	0.57.89	0.61.11	0.64.71	0.68.75	0.73.33	0.78.57	0.84.62	0.91.67	1.00.00	1.10.00	1.37.50	1.83.33	5.50.00			
T6	0.50.00	0.52.63	0.55.56	0.58.82	0.62.50	0.66.67	0.71.43	0.76.92	0.83.33	0.90.91	1.00.00	1.25.00	1.66.67	5.00.00			
P5 V4	0.40.00	0.42.11	0.44.44	0.47.06	0.50.00	0.53.33	0.57.14	0.61.54	0.66.67	0.72.73	0.80.00	1.00.00	1.33.33	4.00.00			
B1	0.30.00	0.31.58	0.33.33	0.35.29	0.37.50	0.40.00	0.42.86	0.46.15	0.50.00	0.54.55	0.60.00	0.75.00	1.00.00	3.00.00			
T7	0.10.00	0.10.53	0.11.11	0.11.76	0.12.50	0.13.33	0.14.29	0.15.38	0.16.67	0.18.18	0.20.00	0.25.00	0.33.33	1.00.00			

Le

Le Président

Le Géomètre-Expert



Le Secrétaire