

Département de la Meurthe et Moselle
AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER

Commune de CHAMPENOUX

CLASSEMENT ET ESTIMATION DES PARCELLES
COMPRISES DANS LE PERIMETRE A AMENAGER

MEMOIRE EXPLICATIF

L'Aménagement Foncier de CHAMPENOUX porte sur 478.22 hectares divisés en 568 parcelles, réparties entre 117 comptes de propriété (228 propriétaires concernés).

Le territoire à aménager est situé sur les territoires des communes de CHAMPENOUX (452.10 ha), d'AMANCE (10.24 ha) et de MAZERULLES (15.88 ha).

Les natures de culture se répartissent en Terre (324 ha), Prés (132 ha), Vergers à Mirabelliers (7 ha) et Bois (15 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 L123.4 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 09/06/2009.

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 CHAMPENOUX a :

- Déterminé quatre natures de culture : les Terres, les Prés, les Vergers à mirabelliers et les Bois.
- Divisé chacune des natures cultures en classe. Pour chaque classe, elle a indiqué une ou plusieurs parcelle-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, le 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 haies sont déclassées)
 - la topographie : les parcelles en pente sont plus difficilement exploitables
 - l'orientation et la situation
 - 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 été 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 des 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 (Terres : teintes pleines, Prés : rayures teintées, Vergers à mirabelliers : points teintés et pour les bois : croix teintées).

Les feuilles de plan mettant en évidence le classement des sols sont ainsi soumises à consultation.

Les bulletins individuels de propriété envoyés à chaque propriétaire, reprennent le classement de l'Aménagement.

Commune de CHAMPENOUX
Liste des parcelles-étalons

TERRES	Classe	Valeur	Section	N°	Lieu-dit	Propriétaire
Teinte Rouge	T1	10 000	D (Ouest)	391	Le Douaire	GFA de l'Arborétum
Bleu	T2	9 500	B	207	Aux Oreilles	GFA de l'Amezule
Vert	T3	9 000	D	115	Sur la Grande Lassièrè	GFA de l'Arborétum
Jaune	T4	8 000	A (Nord Ouest)	82	La Charmille	GFA de l'Arborétum
Violet	T5	7 000	B (Sud)	12	Drombois	Métropole du Grand Nancy
Marron	T6	5 000	B (Nord Est)	67	Le Paquis	Commune de Champenoux
Orange	T7	1 000	Eaux, routes, chemins empierrés, Batiments, Talus, Carrières			

PRES	Classe	Valeur	Section	N°	Lieu-dit	Propriétaire
Teinte Rouge	P1	9 000	A (Sud)	64	Champ Pore	BOTTELIN Cyril
			A	166	Haut de Fontenais	GFA d'Amezule
Bleu	P2	8 000	B	61	Le Bois Janson	GFA D'Amezule
Vert	P3	7 000	A (Sud)	59	Paquis de Foret	Etat Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche
Jaune	P4	6 000	D	126	Sur le Pré du Terreau	Indivision FAVIER

VERGERS A MIRABELLIERS

Teinte	Classe	Valeur	
Rouge	V1	9 000	Verger bien entretenu
Bleu	V2	8 000	Ancien verger bien entretenu
Vert	V3	6 000	Ancien Verger avec petits rejets
Jaune	V4	3 000	Ancien Verger avec grosse friches

BOIS

Teinte	Classe	Valeur	
Rouge	B1	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 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}, la 4^{ème} et la 3^{ème}, ect...

Les valeurs de productivité apparaissent ci-après :

* NATURE	* NAT. * CLASSE	* VALEUR (pts)
* ABR. *	* A L'HECTARE *	
* TERRE	* T * 1	* 10000 *
* TERRE	* T * 2	* 9500 *
* TERRE	* T * 3	* 9000 *
* TERRE	* T * 4	* 8000 *
* TERRE	* T * 5	* 7000 *
* TERRE	* T * 6	* 5000 *
* TERRE	* T * 7	* 1000 *
* PRES	* P * 1	* 9000 *
* PRES	* P * 2	* 8000 *
* PRES	* P * 3	* 7000 *
* PRES	* P * 4	* 6000 *
* VERGERS	* V * 1	* 9000 *
* VERGERS	* V * 2	* 8000 *
* VERGERS	* V * 3	* 6000 *
* VERGERS	* V * 4	* 3000 *
* BOIS	* B * 1	* 3000 *

Le Président



Le Secrétaire



Le Géomètre

