

Aménagement Foncier Agricole et Forestier Intercommunal du Canal Seine Nord – Lot 4

Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier de BARASTRE, BERTINCOURT, BUS, HAPLINCOURT, LEHELLE, METZ-ENCOUTURE, NEUVILLE-BOURJONVAL, ROCQUIGNY, RUYAULCOURT, YTRES, TRESCAULT, VELU et VILLERS PLOUICH

CLASSEMENT et EVALUATION DES PARCELLES COMPRISES DANS LE PERIMETRE D'AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER

Consultation du 10 février au 10 mars 2020

MEMOIRE EXPLICATIF DU CLASSEMENT et de l'EVALUATION

Sur proposition de la sous-commission, la commission intercommunale a opéré le classement et l'évaluation des parcelles incluses dans le périmètre de l'Aménagement Foncier Agricole et Forestier.

L'Article L 123-4 du Code Rural 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](#) et compte tenu des servitudes maintenues ou créées.* »

Cette équivalence ne peut être établie que par une estimation comparative des immeubles inclus dans le périmètre d'aménagement foncier, le but de l'estimation étant l'établissement de l'équivalence de la valeur de productivité entre les parcelles soumises à l'Aménagement Foncier Agricole et Forestier.

Ce but a été atteint en groupant, en un certain nombre de classes, de valeurs connues, les parcelles du périmètre intéressé et en considérant chacune de ces classes comme terme de comparaison dans la recherche de l'équivalence en valeur de productivité.

Le classement figurant à la matrice cadastrale a été retenu comme indication, et non comme base du classement de l'Aménagement Foncier Agricole et Forestier.

Le classement cadastral repose sur la valeur locative des terres. Si pour cette valeur locative il est tenu compte de la valeur de productivité, d'autres considérations sont retenues, telles que l'éloignement du centre d'exploitation, la position vis-à-vis des chemins d'accès.

L'un des buts des travaux d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier étant de supprimer les enclaves et les servitudes, après les opérations, toutes les parcelles doivent être desservies par des chemins, donc, le classement ne peut tenir compte de la position des parcelles anciennes vis-à-vis des chemins.

Pour ce qui est de l'éloignement du centre d'exploitation, il est bien certain que la Commission Intercommunale, lors de l'élaboration du projet devra en tenir compte, mais séparément de son classement.

La commission a classé les terrains inclus dans le périmètre d'aménagement foncier en **une seule et même nature de culture** dite « polyculture »

Elle a divisé le territoire à aménager en un certain nombre de zones, groupant des parcelles ou fractions de parcelles, représentant les mêmes qualités de productivité, caractérisant les classes qui sont au nombre de 10.

Pour chaque classe, une ou plusieurs parcelles de comparaison a été choisie. (Voir tableau ci-dessous)

Nature	Classe	Pts/ha	Description	Parcelles témoins	Propriétaire	Exploitant
Polyculture	1	10000	Limon jusqu'à 50 cm	BERTINCOURT ZH n°163	WATEL Claude	EARL WASSON Frere
	1			BERTINCOURT ZH n°174	TABARY-HARLET Andree	EARL WASSON Frere
	1			YTRES ZH n°13	Indivision THERY	THERY Dominique
	1			YTRES ZI n°18	Indivision HENOCQUE	BASSEZ Claude
	1			LECHELLE ZD n°8	TRANNIN Gabriel	TRANNIN Gabriel
	1			LECHELLE ZD n°41	WILMORT Wilfried	CARON-RICAUX Cecile
	1			LECHELLE ZA n°41	Indivision CATHELAIN	CATHELAIN Xavier
	1			NEUVILLE-BOURJONVAL ZC n°66	CATHELAIN Pierre-Marie	CATHELAIN Xavier
	1			RUYAULCOURT ZI n°2	SCI des Tourelles	EARL La Frenaie
	1			RUYAULCOURT ZH n°27	VEREECKE-BRANDICOURT Catherine	SCEA BECQUET
	1			RUYAULCOURT ZA n°109	PATIN Michel	PATIN Michel
	1			NEUVILLE-BOURJONVAL ZA n°32	COCHE Raymond	COCHE Raymond
	1			BARASTRE ZE n°139	BRUGUET Joel	POUILLAUDE Jean-Marie
	1			BARASTRE ZC n°65	DUBOIS-BROGNARD Beatrice	DUBOIS Laurent
	1			HAPLINCOURT ZD n°99	FATIEN Alain	FATIEN Alain
	1			ROCQUIGNY ZB n°70	COCHE Raymond	COCHE Raymond
	1			METZ EN COUTURE ZK n°21	Centre Communal Action Sociale de Cambrai	CATHELAIN Xavier
	1			METZ EN COUTURE ZA n°7	DEMARLE Philippe	EARL DEMARLE
	1			METZ EN COUTURE ZE n°64	POUILLAUDE Eric	GAEC POUILLAUDE
	1			METZ EN COUTURE ZD n°23	DEGAND Claude	DEGAND Claude
1	METZ EN COUTURE ZB n°5	DEGAND Michel	DEGAND Pascal			
1	TRESCAULT ZD n°41	CORMONT Pierre	EARL DEMARLE			
1	TRESCAULT ZD n°80	PARENT Philippe	EARL MASCAUX			
1	TRESCAULT ZE n°48	CARON Pierre	CARON Antoine			
Polyculture	2	9700	Limon argileux jusqu'à 50 cm sans cailloux	BARASTRE ZD n°45	MOURONVAL Jean-Louis	LEIGNEL Nicolas
	2			HAPLINCOURT ZB n°16 (Nord-Est)	COUPE Therese	EARL Membre Lingot

Polyculture	3	9000	Limon avec granules de craie	Aucune parcelle témoin de référencée, les surfaces classées en 3 correspondent à des déclassements des classes 1 ou 2		
Polyculture	4	8500	Limon argileux jusqu'à 50 cm avec cailloux	NEUVILLE-BOURJONVAL ZC n°47 (Nord-Ouest)	Commune de NEUVILLE-BOURJONVAL	EARL de BOURJONVAL
	4			RUYAULCOURT ZI n°14 (Est)	SCI des Tourelles	EARL La Frenaisie
	4			BERTINCOURT ZC n°66 (Sud)	CAHIER Daniel	DOLEZ Bruno
	4			METZ-EN-COUTURE ZB n°129 (Sud-Est) déclassé en 5 pour cause de pente	COQUEL Philippe	COQUEL Philippe
	4			TRESCAULT ZA n°24 (Sud)	Indivision DEGAND	LAOUT Francis
Polyculture	5	8000	Argile avec éventuellement petits cailloux	BUS ZA n°19 (Nord-Ouest)	Commune de BUS	HOMBERT Bruno
	5			HAPLINCOURT ZB n°115 (Sud-Est)	TABARY-CHOPIN Daniele	EARL FRASSAINT
Polyculture	6	7500	Classe 5 avec pente entre 5 et 10 %	METZ-EN-COUTURE ZC n°77 (Centre)	Commune de GOUZEAUCOURT	Inconnu
Polyculture	7	6800	Craie grasse (à réserve hydrique – craie à 30-40 cm)	METZ EN COUTURE ZC n°91 (Ouest) déclassé en 9 pour cause de forte pente	GOSSELET Damien	GOSSELET Daniel
	7			VILLERS-PLOUICH ZA n°3 (Centre) déclassé en 9 pour cause de pente	Indivision BRAY	DUPUY Xavier
	7			TRESCAULT ZA n°7 (Sud) déclassé en 9 pour cause de pente	LAOUT Guy	Inconnu
	7			TRESCAULT ZD n°4 (Centre Sud-Est) déclassé en 9 pour cause de pente	Centre Communal Action Sociale de Cambrai	Inconnu
Polyculture	8	6500	Argile lourde	HERMIES ZI n°71 (Nord-Est)	DE COLNET BOUDOUX Myriam	Inconnu
	8			HAPLINCOURT ZA n°97 (Sud-Ouest)	SCI Artois Albret	Inconnu
	8			HAPLINCOURT ZB n°15 (Nord-Est)	LUCAS BIAULET Brigitte	Inconnu
	8			VILLERS-PLOUICH ZA n°5 (Centre)	CATHELAIN GORGUET Lucette	CATHELAIN Xavier

Polyculture	9	6200	Craie sèche (craie à 0-40 cm)	HERMIES ZI n°105 (Nord-Ouest)	BERTHOUX-CAHIER Christine	???
	9			BEUGNY ZE n°2 (Sud-Ouest)	FRASSAINT Jean-Noel	???
Polyculture	10	1000	non-valeur talus, chemin en cailloux, mares,....			

Remarque : la "description" du type de sol, doit être prise comme une indication permettant de caractériser le terrain classé - dans le périmètre d'aménagement , le classement a été fait en identifiant chaque parcelle ou partie de parcelle, par rapport à la valeur de productivité intrinsèque du sol rencontré, comparée à la valeur de productivité des différentes parcelles témoins. Cette valeur de productivité est traduite par le nombre de points attribués par hectare.

VALEUR ESTIMATION

La commission a fixé la valeur de la classe la plus élevée, en prenant comme base de valeur moyenne des terrains compris dans cette classe. 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 posée la question suivante : quelle surface de la 2^o classe pourra t-on échanger contre un hectare de la 1^o classe ? Cette surface fixée, un simple calcul a donné la valeur de l'hectare de la deuxième classe. La même opération a été successivement effectuée entre la 3^o et la 2^o classe, la 4^o et la 3^o, etc ...

Ces valeurs ne constituant qu'un terme de comparaison entre chaque classe, la commission les a ramenées à des chiffres simples facilitant les calculs. 10 classes de polyculture ont été créées pour les valeurs à l'ha suivantes :

1 ^o Classe	10 000 points l'hectare	6 ^o Classe	7 500 points l'hectare
2 ^o Classe	9 700 points l'hectare	7 ^o Classe	6 800 points l'hectare
3 ^o Classe	9 000 points l'hectare	8 ^o Classe	6 500 points l'hectare
4 ^o Classe	8 500 points l'hectare	9 ^o Classe	6 200 points l'hectare
5 ^o Classe	8 000 points l'hectare	10 ^o Classe	1 000 points l'hectare

La Commission a également décidé de déclasser par rapport au terrain normal certaines parties de territoires pour les motifs et dans les conditions reprises dans le tableau ci-dessous

Motif	Emprise du déclassement	Description du déclassement
Pentes	Secteurs où la pente se situe entre 5 et 10 %	Déclassement d'une classe sauf pour la classe 5 : création d'une classe 6 à 7 500 pts/ha qui est la classe 5 en pente
	Secteurs où la pente est supérieure à 10 %	Déclassement de deux classes avec un déclassement limité à la classe 9
Lisières de bois	Bois situé au Sud de la Parcelle : déclassement d'une bande de 30m de large le long du bois	<p>Les classes 1 et 2 passent en classe 3 Les classes 3 et 4 passent en classe 5 Pour les classes 6 à 8 on décline d'une classe La classe 9 reste en 9</p>
	Bois situé à l'Est ou à l'Ouest de la parcelle : déclassement d'une bande de 20m de large le long du bois	
	Bois situé au Nord de la Parcelle: déclassement d'une bande de 10m de large le long du bois	
Poteaux (E.D.F.)	Poteaux simples : carré de 10 m x 10 m centré sur l'axe du poteau soit 1a 00ca	Déclassement en 10
	Pylônes à 4 pieds : surface du pylône plus une bande de 10 m de large sur tout le périmètre	
Zones de cailloux	Secteurs où la concentration en cailloux est importante	<p>Les classes 1 à 4 passent en 5 pour les classes 6 à 8 on décline d'une classe La classe 9 reste en 9</p>
Les pointes	Les parcelles qui se terminent en pointe, cette pointe ne pouvant pas être supprimée par l'aménagement foncier, seront déclassées, sur la partie dont la largeur cultivable est inférieure à 50m	<p>Les classes 1 à 4 passent en 5 Pour les classes 6 à 8 on décline d'une classe La classe 9 reste en 9</p>
Les coulées d'eau	Bande de 6 m centrée sur l'axe de la coulée (3 m de part et d'autre de l'axe de la coulée)	<p>Les classes 1 à 4 passent en 5 Pour les classes 6 à 8 on décline d'une classe La classe 9 reste en 9</p>
Les chemins	Sur l'emprise du chemin	<p>Si cultivé, classement comme culture Si chemin existant, classement en non-valeur</p>

Les différentes classes sont indiquées dans chaque parcelle, sur les plans de classement, par une teinte conventionnelle :

- 1^{ère} classe = rouge
- 2^{ème} classe = bleu
- 3^{ème} classe = vert
- 4^{ème} classe = jaune
- 5^{ème} classe = orange
- 6^{ème} classe = mauve
- 7^{ème} classe = vert-bleu
- 8^{ème} classe = gris clair
- 9^{ème} classe = gris foncé avec des hachures jaunes
- 10^{ème} classe = noir

Dressé par le Géomètre Expert chargé des travaux d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier
Jean-Marc CABON

