



Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental

Commune de **VILLEDIEU-SUR-INDRE**

Extension sur la commune de NIHERNE

MEMOIRE EXPLICATIF du classement des sols

SARL **GEOTOP97**

Jean-Charles DAYOT Géomètre Expert DPLG
cabinet@dayot.geometre-expert.fr

Bureau principal 19 rue du Sapin Vert 36500 BUZANÇAIS Tél. 02 54 02 21 21 Fax 02 54 02 21 29
Bureau secondaire 6 rue Petite du Palan 36000 CHATEAURoux Tél. 02 54 07 52 26



Affaire suivie par Patrick GOUINEAU Technicien Géomètre 02 54 02 21 27 gouineau@dayot.geometre-expert.fr

DEPARTEMENT DE L'INDRE

Commune de VILLEDIEU-SUR-INDRE
Extension sur la commune de NIHERNE

Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental

Classement, évaluation des parcelles comprises dans le périmètre.

Consultation du mercredi 26 avril 2023 à 9h00 au jeudi 25 mai 2023 à 17h00 inclus

MEMOIRE EXPLICATIF DU CLASSEMENT DES SOLS

Sur proposition de la Sous-Commission, la Commission Communale d'Aménagement Foncier a opéré le classement et l'estimation des parcelles soumises aux travaux d'aménagement foncier sur 1018 ha environ, pendant l'hiver 2023.

L'article L123-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime 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 possède dans le périmètre soumis à l'aménagement foncier.

Cette équivalence ne peut être établie que par une estimation comparative des immeubles à aménager, le but de l'estimation étant l'établissement de l'équivalence de valeur de productivité entre les parcelles soumises à l'aménagement foncier.

Ce but a été atteint en groupant, en un certain nombre de classes de valeur connue, les parcelles des périmètres intéressés et en considérant chacune de ces classes comme terme de comparaison dans la recherche de l'établissement de l'équivalence de valeur.

Le classement figurant à la matrice cadastrale n'a pas été retenu comme indication pour la base du classement d'aménagement foncier.

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, position vis à vis des chemins d'accès.

L'un des buts des travaux d'aménagement foncier étant de supprimer les enclaves et servitudes, après les opérations, toutes les parcelles doivent être desservies, en principe, par des chemins ; donc le classement d'aménagement foncier 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 Communale, lors de l'élaboration du projet, devra en tenir compte, mais séparément de son classement.

La Commission Communale a retenu trois natures de cultures « Terre, Bois et Eau » ; puis 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.










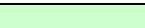

Des sondages à la tarière ont été réalisés sur le terrain pour chacune des parcelles types (étalon), avec la participation de M. Joël MOULIN en tant qu'expert pédologue, permettant aux membres des commissions de visualiser l'aspect du sol, en vue du classement par comparaison avec ces parcelles types ; déplacements effectués sur le terrain par secteur par les membres de la Sous-Commission, la Commission Communale d'Aménagement Foncier et des exploitants conviés pendant l'hiver 2023.

Ces classes sont caractérisées par une ou plusieurs parcelles types (étalon), carte

Liste des parcelles types concernées : (carte des parcelles en annexe)

Classe	Commune	Parcelle	Lieudit
Terre 1	VILLEDIEU-SUR-INDRE	A 151partie	Le Haras
		A 924partie	Puits-d'Or
Terre 2	VILLEDIEU-SUR-INDRE	A 144partie	Le Haras
Terre 3	VILLEDIEU-SUR-INDRE	ZN 39partie	La Manifratte
	NIHERNE	AB 25	Les Beauces
Terre 4	VILLEDIEU-SUR-INDRE	A 274partie	Boulonnais
Terre 5	VILLEDIEU-SUR-INDRE	ZM 13partie	Vignes de Chambon
		ZO 46partie	Les Gabillones
	NIHERNE	AW 153partie	Les Chéreaux
Terre 6	VILLEDIEU-SUR-INDRE	ZO 82partie	Le Guignier Noir
		ZP 62	Les Sables
Terre 8	VILLEDIEU-SUR-INDRE	A 403partie	Bois de Villedieu
Terre 9	Zones incultivables, Carrières, Marnières, zone avec des bâtiments, route goudronnée (accotement)		
Bois 1	Zones boisées		
Eau 1	Mares, ruisseau, rivière (hydrographie)		

Les différentes classes sont indiquées dans chaque parcelle sur les plans par une teinte :

Classes	Couleur du plan	
TERRES		
Terre 1 (T1)	Rouge	
Terre 2 (T2)	Bleu	
Terre 3 (T3)	Vert	
Terre 4 (T4)	Jaune	
Terre 5 (T5)	Violet	
Terre 6 (T6)	Marron	
Terre 7 (T7)	Rose	
Terre 8 (T8)	Orange	
Terre 9 (T9)	Gris	
BOIS		
Bois 1 (B1)	Vert pâle	
Eau		
Eau 1 (E1)	Bleu pâle	

Valeur estimative

La Commission a fixé la valeur de la classe la plus élevée en prenant comme base la valeur moyenne des terrains compris dans cette classe. Puis, par comparaison, elle a déterminé la valeur de la classe suivante et ainsi de suite.

Le classement ne prend pas en compte une valeur ajoutée telle que les boisements, les bâtiments, les cabanons, système irrigation ...

En cas d'échange, une proposition (soulte, indemnité) devra être faite entre les attributaires.

Ces valeurs ne constituant qu'un terme de comparaison entre chaque classe, la Commission les a ramenées à des chiffres simples facilitant les calculs.

Classes	Points à l'hectare
<u>TERRES</u>	
<i>Terre 1 (T1)</i>	10 000
<i>Terre 2 (T2)</i>	9 500
<i>Terre 3 (T3)</i>	8 800
<i>Terre 4 (T4)</i>	8 000
<i>Terre 5 (T5)</i>	6 800
<i>Terre 6 (T6)</i>	5 700
<i>Terre 7 (T7)</i>	4 000
<i>Terre 8 (T8)</i>	3 000
<i>Terre 9 (T9)</i>	1 000

Classes	Points à l'hectare
<u>BOIS</u>	
<i>Bois 1 (B1)</i>	5 000
<u>EAU</u>	
<i>Eau 1 (E1)</i>	5 000

Equivalence des valeurs de classement de terre

1 ha en		Deviens en								
Classe	Points par ha	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9
T1	10000		1,0526	1,1364	1,2500	1,4706	1,7544	2,5000	3,3333	10,0000
T2	9500	0,9500		1,0795	1,1875	1,3971	1,6667	2,3750	3,1667	9,5000
T3	8800	0,8800	0,9263		1,1000	1,2941	1,5439	2,2000	2,9333	8,8000
T4	8000	0,8000	0,8421	0,9091		1,1765	1,4035	2,0000	2,6667	8,0000
T5	6800	0,6800	0,7158	0,7727	0,8500		1,1930	1,7000	2,2667	6,8000
T6	5700	0,5700	0,6000	0,6477	0,7125	0,8382		1,4250	1,9000	5,7000
T7	4000	0,4000	0,4211	0,4545	0,5000	0,5882	0,7018		1,3333	4,0000
T8	3000	0,3000	0,3158	0,3409	0,3750	0,4412	0,5263	0,7500		3,0000
T9	1000	0,1000	0,1053	0,1136	0,1250	0,1471	0,1754	0,2500	0,3333	

Déclassement

La Commission a décidé de dévaluer **d'une** classe les portions de parcelles classées en nature « terres » se situant en lisière de bois ou en bordure de haies importantes. La largeur de cette dévaluation varie suivant l'orientation géographique.

Orientation	Largeur déclassée
<i>Nord et Est</i>	10 m
<i>Sud et Ouest</i>	5 m

La Commission a décidé de dévaluer :

- **d'une** classe les portions des chemins de terre.
- de **deux** classes les portions des chemins empierrés.
- **d'une** classe les friches anciennes.

Le Géomètre Expert Agréé, chargé des travaux d'aménagement foncier,
M. Jean-Charles DAYOT



Le Président de la Commission Communale d'Aménagement Foncier,

M. François HERMIER

CLASSEMENT DES SOLS

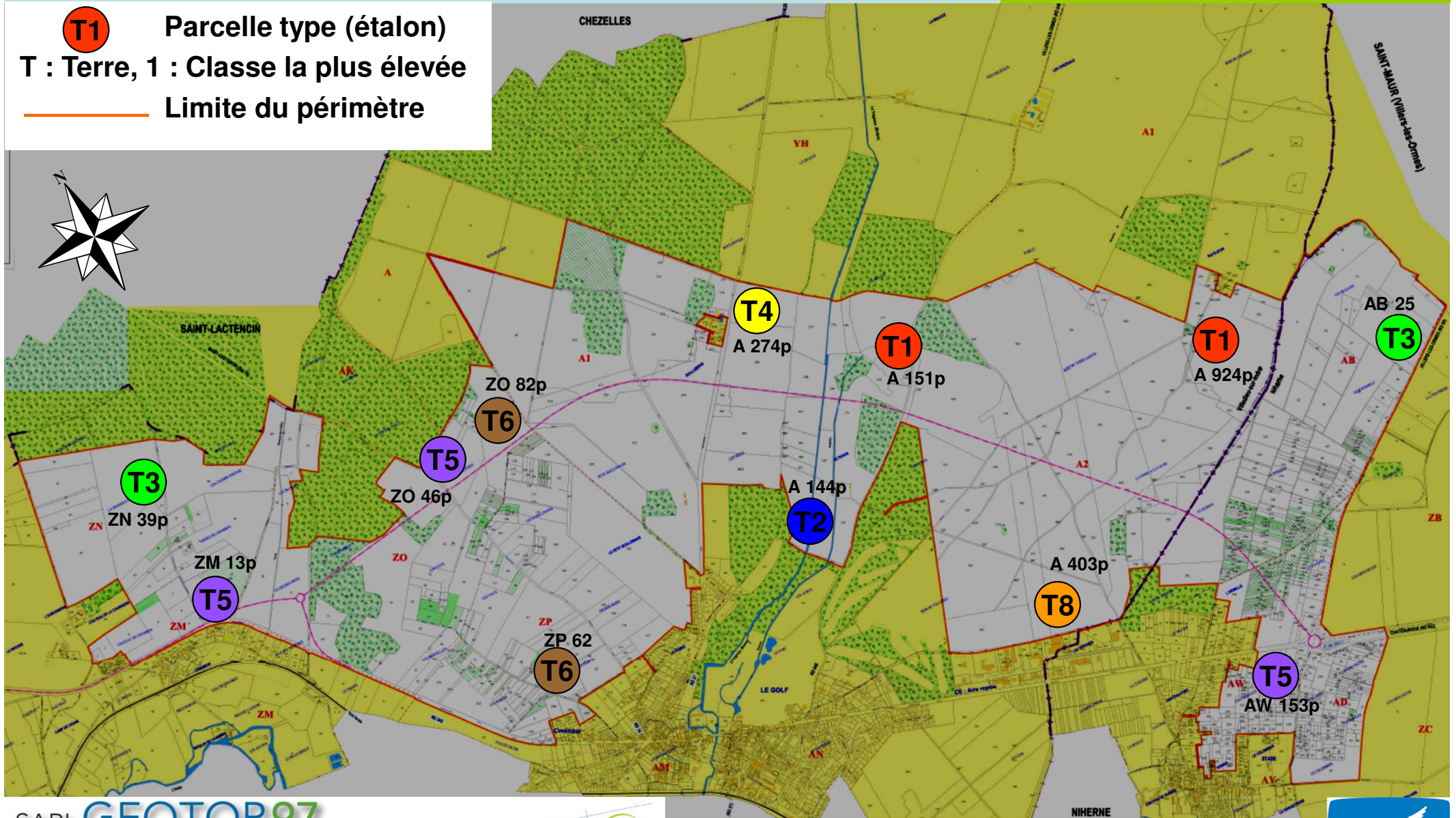
Types (étalons)

T1

Parcelle type (étalon)

T : Terre, 1 : Classe la plus élevée

— Limite du périmètre



SARL **GEOTOP97**

Jean-Charles DAYOT Géomètre Expert DPLG
cabinet@dayot.geometre-expert.fr



Bureau principal 19 rue du Sapin Vert 36500 BUZANÇAIS Tél. 02 54 02 21 21 Fax 02 54 02 21 29
Bureau secondaire 6 rue Petite du Palan 36000 CHATEAUROUX Tél. 02 54 07 52 26

