



Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental

Commune de VILLEDIEU-SUR-INDRE

Extension sur la commune de NIHERNE

MEMOIRE JUSTIFICATIF DES ECHANGES

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 CHATEAUXROUX Tél. 02 54 07 52 26



INSTITUT DES
GÉOMÈTRES-EXPERTS

DEPARTEMENT DE L'INDRE

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

Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental

MEMOIRE JUSTIFICATIF DES ECHANGES

Etude d'Aménagement Foncier

Dans le cadre du projet d'aménagement de la voie de contournement de VILLEDIEU-SUR-INDRE (déviation de la RD n° 943), la Commission Communale d'Aménagement Foncier (C.C.A.F.) de Villedieu-sur-Indre (constituée par arrêté du Président du Conseil Départemental de l'Indre le 27 mars 2017) a envisagé, lors de sa réunion du 20 avril 2017, la mise en œuvre d'un aménagement foncier sur une partie de la commune de VILLEDIEU-SUR-INDRE avec extension sur la commune de NIHERNE. Ainsi, le Département de l'Indre a diligenté la réalisation d'une étude d'aménagement qui s'est déroulée de 2017 à 2021.

Durant cette période le géomètre a rencontré les propriétaires et exploitants.

La déclaration d'utilité publique de la déviation a été arrêtée le 23 septembre 2021 par le Préfet (les travaux de l'Aménagement foncier seront pris en charge financièrement par le Département de l'Indre).

Le Département de l'Indre s'est constitué une réserve foncière pour compenser l'impact de l'emprise de la déviation.

La Commission Communale d'Aménagement Foncier a proposé le 20 octobre 2021 un périmètre avec inclusion d'emprise de la déviation, qui a été soumis à une enquête publique du 25 janvier 2022 au samedi 26 février 2022 inclus. Les réclamations et observations ont été examinées par la Commission Communale d'Aménagement Foncier dans sa séance du 31 mars 2022.

L'arrêté préfectoral du 27 juillet 2022 définit les prescriptions de l'aménagement foncier à respecter par les commissions dans l'organisation du plan du nouveau parcellaire et l'élaboration du programme de travaux.

Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental

Par arrêté du 20 février 2023, Le Président du Conseil Départemental de l'Indre a ordonné l'opération d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental, avec inclusion de l'emprise routière de la déviation (RD 943), sur une partie de la commune de VILLEDIEU-SUR-INDRE avec extension sur la commune de NIHERNE.

L'opération d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental s'étend sur 1017 hectares, voiries comprises, et concerne 230 comptes de propriété soit 330 propriétaires, dont 117 mono-parcellaires avant aménagement.

Classement des sols

La Sous-Commission, la Commission Communale d'Aménagement Foncier et des exploitants conviés sur le terrain pendant l'hiver 2023 ont effectués des sondages à la tarière, avec la participation d'un expert pédologue, permettant aux membres des commissions de visualiser l'aspect du sol, en vue du classement.

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 l'ensemble du périmètre.

La Commission Communale dans sa séance du 17 mars 2023 a retenu trois natures de cultures « Terre, Bois et Eau ».

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

Les propriétaires concernés ont reçu un bulletin individuel afin de formuler leurs observations et souhaits sur la nouvelle disposition parcellaire.

La consultation des propriétaires sur le classement des sols s'est déroulée du mercredi 26 avril 2023 au jeudi 25 mai 2023 inclus. Il a été fait 7 observations qui ont été examinées par la Commission Communale d'Aménagement Foncier dans sa séance du 20 juin 2023.

Avant-Projet parcellaire

Le Géomètre a privilégié la concertation par la rencontre :

- des propriétaires et exploitants pendant la consultation sur le classement,
- des exploitants début 2024.

Puis un avant-projet a été élaboré et mis à la consultation en mairie de VILLELDIEU-SUR-INDRE du samedi 15 juin au jeudi 4 juillet 2024 inclus.

Les 38 observations ont été étudiées par la Sous-Commission Commission Communale d'Aménagement Foncier dans sa séance du 10 septembre 2024 afin d'établir le projet parcellaire et le programme des travaux connexes.

Projet parcellaire et de travaux connexes

La Commission Communale d'Aménagement Foncier a établi le projet d'échanges avec l'appui de la Sous-Commission, du Géomètre et de la chargée d'étude d'impact.

Dans le cadre de l'élaboration du projet, la commission s'est attachée à obtenir un groupement rationnel des propriétés afin d'en améliorer les conditions d'exploitations en tenant compte des réserves foncière du département pour le tracé de l'emprise de la déviation.

Le nombre de parcelles est passé de 897 avant aménagement foncier, avec une surface moyenne des parcelles de 1 ha 09, à 335 parcelles d'une surface moyenne de 2 ha 94. Le nombre de comptes mono-parcellaires dans le cadre du projet est de 179, contre 117 avant aménagement.

Il est prévu 11 cessions (ventes) par sous seing privé.

Le projet intègre :

Les demandes communales sur la modification de la voirie et l'attribution de parcelles en réserves foncières aux deux communes (Délibérations jointes au dossier d'enquête).

Les demandes environnementales par la création de parcelles communales et départementales pour les plantations de haies et/ou sauvegarde de haies existantes et le respect des prescriptions préfectorales.

Les demandes de travaux connexes sous la Maîtrise d'Ouvrage de la commune de VILLEDIEU-SUR-INDRE (travaux financés par le Département de l'Indre) : Suppression de chemins, création de chemins, de fossés en bordure de chemin, aménagement d'un fossé par la pose d'un collecteur perforé, arrachage de friches, débroussaillage ou élagage et plantation de haies.

Modalités et dates de prise de possession des nouveaux lots

Le transfert de propriété, prévu pour la fin de l'année 2025, aura lieu à la clôture de l'opération d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental, le jour du dépôt des plans en mairies. Ce même jour, le procès-verbal sera déposé au Service de la Publicité Foncière et les plans, au Service du Cadastre.

Cette date sera portée à la connaissance des intéressés par arrêté du Président du Conseil Départemental publié dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairies.

Cependant, la Commission Communale d'Aménagement Foncier, pour tenir compte des cultures en place, a délibéré le 30 octobre 2024 sur les modalités et les dates de prise de possession des nouveaux lots et a demandé à la Commission Départementale d'Aménagement Foncier de proposer au Conseil Départemental l'envoi en possession provisoire des nouvelles parcelles.

Suite à la proposition faite par la Commission Départementale d'Aménagement Foncier dans sa séance du 8 novembre 2024, la Commission Permanente du Conseil Départemental de l'Indre a décidé, lors de sa réunion du 22 novembre 2024, de l'envoi en possession provisoire des nouvelles parcelles (décision annexée).

Conformité du projet de travaux connexes et du nouveau parcellaire aux prescriptions environnementales de l'arrêté préfectoral

Par courrier ci-annexé en date du 22 novembre 2024 adressé à Monsieur le Président du Conseil Départemental, Monsieur le Préfet a indiqué que le projet de lotissement parcellaire et de travaux connexes était conforme aux prescriptions environnementales fixées par l'arrêté préfectoral n° 36-2022-07-27-00010 du 27 juillet 2022.

Le Président de la Commission Communale d'Aménagement Foncier,

M. François HERMIER

