

✓ Au niveau du zonage nature, **aucune protection réglementaire** de type Arrêté de protection de Biotope, Parc naturel Régional, Réserve naturelle nationale, Natura 2000, Zone humide d'importance internationale (RAMSAR) n'a été recensé sur le périmètre du projet.

✓ Au niveau des inventaires nature (ZNIEFF), **aucun inventaire n'a été recensé** sur le périmètre projet

✓ Au niveau du zonage paysage, **aucun site inscrit, site classé, site ou zone de protection UNESCO** n'a été recensé sur le périmètre projet

✓ Au niveau des risques naturels et technologiques majeurs, la zone de projet est soumise aux **risques naturels et technologiques** suivants :

- **Sismicité : zone 1 (faible)**
- **Inondation : territoire à risque important d'inondation (TRI)** avec une crue de moyenne probabilité sur la zone. PPRI approuvé en 2001 et remplacé par le nouveau PPRI approuvé le 20 janvier 2015. Ce PPRI Val d'Orléans a été mis en œuvre pour répondre à un aléa de crue à débordement lent de cours d'eau (*Source : Géorisques.gouv.fr*).
- **Mouvement de terrain**, tassements différentiels et Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines).

Cartographie de la représentation du Territoire à Risque d'Inondation (TRI)



Source : <http://www.georisques.fr>



2.4 Les propriétaires fonciers

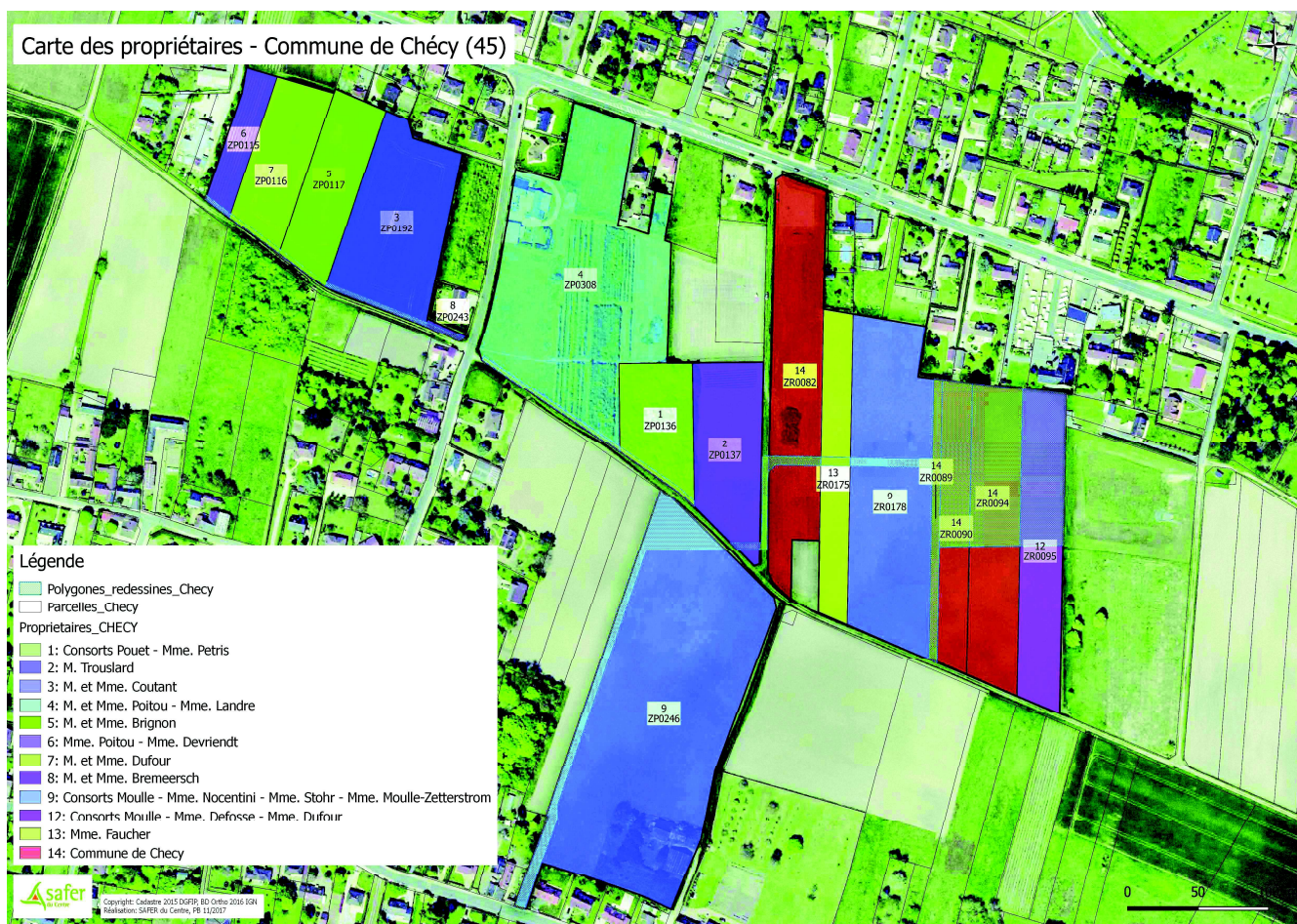
Les 16 parcelles étudiées appartiennent à 12 comptes de propriété distincts :

- **Parcelles ZR 89, 90, 94 et 82** : Commune de Chécy. Ces biens font partie du foncier privé de la commune, et à ce titre, il peut être revendu. A l'inverse le domaine public ne peut faire l'objet d'une quelconque aliénation.
- **Parcelle ZR 95** : 14 indivisaires, dont certains habitent encore dans le département. Le compte de propriété concerné regroupe deux parcelles totalisant 1 ha 26 a 70 ca sur la commune de Chécy. Un représentant de l'indivision a été désigné pour être le contact privilégié de la Safer.
- **Parcelles ZR 178 et ZP 246 (k)** : 9 indivisaires qui font partie de l'indivision de la parcelle précédente, la ZR 95. Le compte de propriété concerné regroupe au total 7 parcelles totalisant 5 ha 64 a 06 ca sur la commune Chécy. Un représentant de l'indivision a été désigné pour être le contact privilégié de la Safer.
- **Parcelle ZR 175** : une propriétaire domiciliée à Royan (17). Cette propriétaire possède trois parcelles sur la commune, d'une surface totale de 54 a 81 ca.
- **Parcelle ZP 137** : un propriétaire domicilié à Loury (45). Il s'agit de la seule parcelle que possède ce propriétaire sur la commune de Chécy. Ce propriétaire est l'exploitant de cette parcelle.
- **Parcelle ZP 136** : une indivision composée de 5 propriétaires, dont un domicilié à Combleux. Le compte de propriété est composé de 2 parcelles, d'une superficie totale de 88 a 93 ca.
- **Parcelle ZP 320** : 3 indivisaires dont 1 usufruitier et 1 nu-propriétaire domiciliés à Chécy. Ce compte de propriété regroupe 2 parcelles à Chécy d'une superficie totale de 2 ha 31 a 11 ca.
- **Parcelle ZP 243** : 2 indivisaires domiciliés à Chécy. Ce compte de propriété comprend 2 parcelles à Chécy d'une superficie totale de 11 a 20 ca.
- **Parcelle ZP 192** : 2 indivisaires habitant Chécy. Ceux-ci possèdent 11 parcelles pour 2 ha 83 76 ca sur ce compte de propriété. La parcelle étudiée est en cours de rachat par l'exploitant en place depuis novembre 2017.
- **Parcelle ZP 117** : 2 indivisaires habitant Chécy et qui possèdent 3 parcelles d'une superficie totale de 1 ha 02 a 25 ca.
- **Parcelle ZP 116** : 1 propriétaire habitant la commune de Chécy. Ce compte de propriété comprend 16 parcelles d'une superficie totale de 8 ha 10 a 80 ca.
- **Parcelle ZP 115** : 2 propriétaires dont 1 usufruitier. Les propriétaires ne vivent pas à Chécy. Ce compte de propriété est composé de 9 parcelles sur la territoire de Chécy, représentant 1 ha 91a 52 ca.

Section	N°	Superficie totale (en m ²)	Emprise projet (en m ²)	Propriétaire
ZR	89	1180	1180	Commune de Chécy
ZR	90	4 400	2 513	
ZR	94	7 710	4 077	
ZR	82	9 840	233	
ZR	95	6 880	3 362	Indivision DUFOUR/ MOULLE
ZR	178	13 146	349	Indivision MOULLE
ZP	246 (k)	26 664	2 896	
ZR	175	4 560	125	Mme FAUCHER
ZP	137	6 130	92	M. TROUSLARD
ZP	136	4 270	197	Indivision POUET
ZP	320 (j) et (k)	20454	351	Indivision POITOU
ZP	243	175	83	M. Mme BREMEERSCH
ZP	192	8743	228	M. Mme COUTANT
ZP	117	5020	122	M. et Mme BRIGNON
ZP	116	4760	131	M. Mme DUFOUR
ZP	115	2090	64	Mme POITOU, Mme DEVRIENDT

L'ensemble de ces comptes de propriété (chaque propriétaire de chaque compte) ont été contactés par courrier envoyé le 9 novembre 2017.

Propriétaires des parcelles objets de l'étude



2.5 L'occupation du sol

La nature cadastrale ne reflète pas toujours la nature réelle des parcelles. Aussi, pour étudier l'**occupation réelle et actuelle** des parcelles concernées par les projets de la commune, un repérage a été réalisé sur le terrain.

La majorité des parcelles sont cultivées. Les parcelles ZP 136 et une partie de la parcelle ZP 320 sont en friches (anciens vergers). La parcelle ZP 243 est aujourd'hui un jardin d'agrément (Cf : Photo 2).



PHOTO n° 1/ Source : Safer du Centre 19 mai 2017

Localisation et sens des prises de vue des photos :

PHOTO n°2 / Source : Safer du Centre
du 5 octobre 2017



PHOTO n°3 / Source : Safer du Centre du 5 octobre 2017



PHOTO n°4 / Source : Safer du Centre du 19 mai 2017

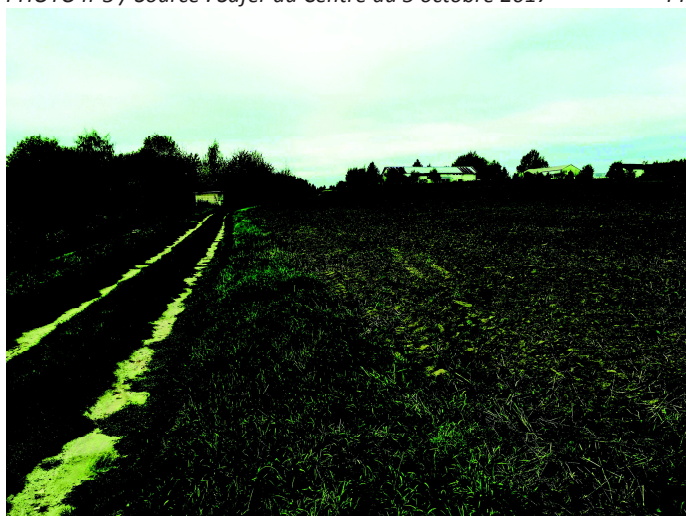


PHOTO n°5 / Source : Safer du Centre du 5 octobre 2017

2.6 Les exploitants agricoles

Deux exploitants agricoles sont concernés par le projet.

L'exploitant (réf. 045-201852) est un agriculteur âgé d'une trentaine d'année. Il produit des grandes cultures céréalières et des oléoprotéagineux pour une surface de près de 362 ha. Son exploitation est très morcelée avec une répartition de sa production sur près de 9 communes du secteur périurbain.

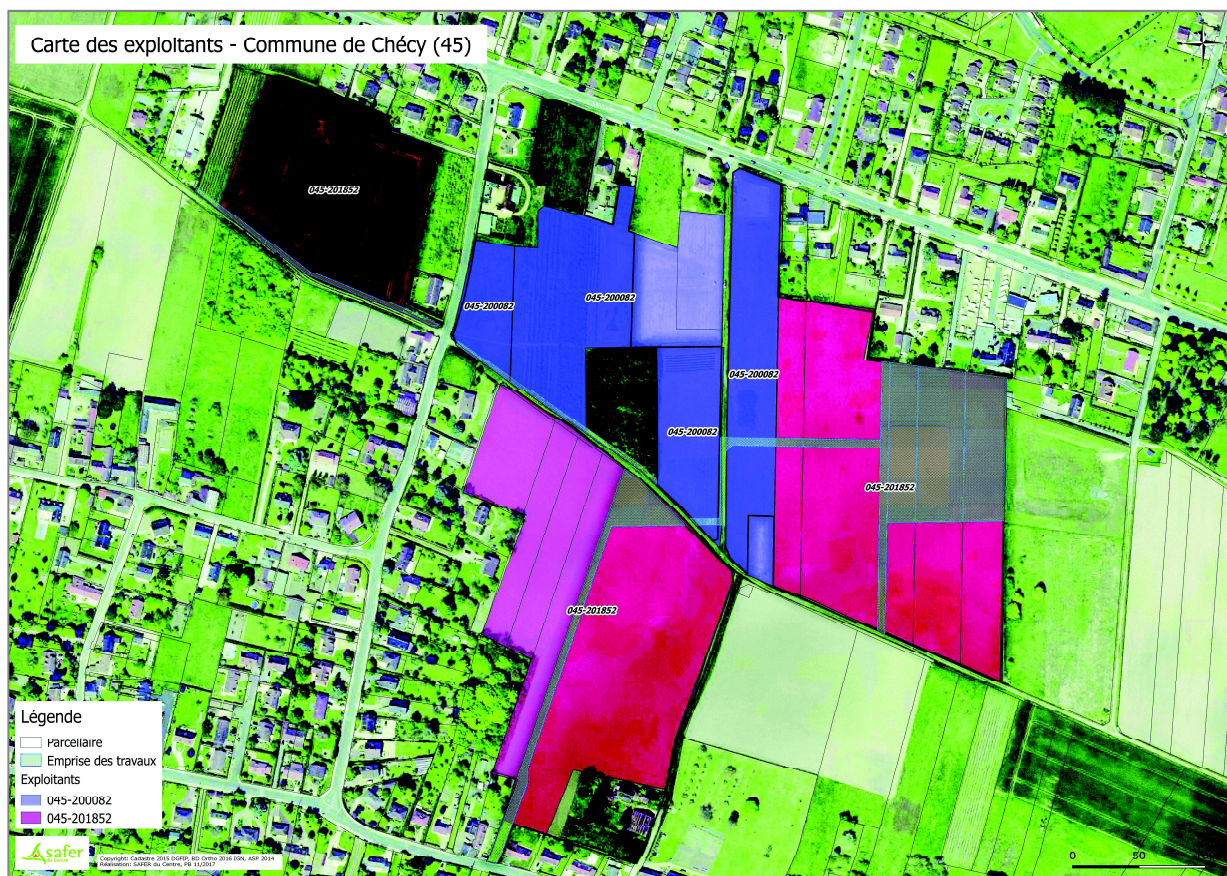
L'exploitant (réf. 045-200082) est un jeune agriculteur installé depuis janvier 2016 en maraîchage biologique diversifié. Compte-tenu de ce type de production, les surfaces d'exploitation sont restreintes. Aujourd'hui il exploite seulement 4,5 ha, localisés sur le même site. Cette installation a été soutenue par la ville de Chécy, qui a participé en mettant à bail à l'exploitant des parcelles communales. Pour sécuriser son installation, il a acheté du foncier à proximité qui n'appartenait pas à la commune, pour maîtriser son outil de travail. Le projet de la Métropole intervient sur son site d'installation. Le projet initial concernait des emprises bien supérieures qui mettaient en péril son activité économique.

Section	N°	Type d'occupation	Exploitant agricole N° d'exploitant	Surface totale déclarée
ZR	95	bail verbal (au 01/11/2001)	045-201852	362 ha
ZR	94	bail précaire signé avec la mairie de Chécy		
ZR	90			
ZR	89			
ZR	178	bail verbal (au 01/11/2001)		
ZR	175	bail verbal (statut des petites parcelles)		
ZP	192	Propriétaire exploitant		
ZP	117	bail verbal (au 01/11/2001)		
ZP	116	bail verbal (au 01/11/2001)		
ZP	246	bail verbal (au 01/11/2001)		
ZR	82	bail rural de 18 ans (au 01/01/2016)	045-200082	4,5 ha
ZP	137	Propriétaire exploitant		
ZP	320	bail rural de 9 ans (au 01/01/2016)		

Le projet nécessite une emprise de 14 569 m², soit 1 ha 45 a 69 ca, ce qui représente un impact de :

- 0,4% de la surface totale de l'exploitant 045-201852,
- 1,7% de la surface de l'exploitant 045-200082.

Exploitants des parcelles objets de l'étude



PARTIE III - EVOLUTION DU PROJET

Compte tenu de l'impact important du projet initial sur les exploitations agricoles et du contexte difficile qui en a découlé, la SAFER a choisi de commencer son travail de prise de contact avec les deux exploitants. Par ailleurs, une parcelle de jardin d'agrément est concernée par le projet. Elle est située à proximité immédiate de la maison d'habitation et présente un fort désagrément vis-à-vis du propriétaire.

A l'issue de ces premières rencontres et des remarques soulevées par les exploitants, une réunion de travail avec Orléans Métropole a permis de relever les différentes contraintes techniques qui se présentaient.

3.1 Evolution du projet pour tenir compte des remarques des exploitants

Le premier exploitant rencontré est le jeune exploitant installé en 2015 en maraîchage biologique.



Au vu du découpage de l'emprise du projet sur la parcelle ZR 82 et de l'enclavement de certaines parcelles, et après discussions avec la SAFER, Monsieur TROUSLARD serait intéressé pour être relocalisé et pouvoir exploiter les parties nord des parcelles ZR 175 et ZR 178. Par ailleurs, la partie sud de la parcelle ZR 82 (en fin de période de conversion en Biologique) pourrait être échangée au profit de l'autre exploitant dans la zone, en compensation des parties nord des parcelles ZR 175 et ZR 178.

La parcelle ZP 137, dont il est propriétaire, est concernée par le projet. L'emprise prévue initialement laisse un petit triangle inexploitable, compte-tenu de sa faible taille. Il demande

que l'acquisition de la Métropole porte sur l'emprise ainsi que sur le reste de la parcelle en triangle.

M. BERTHEAU, le **deuxième exploitant de la zone**, demande à délocaliser le chemin d'accès au sud du bassin. Il souhaiterait qu'il vienne en limite de la parcelle ZR95, pour ainsi éviter de couper son îlot de culture et éviter d'ajouter une rupture d'exploitation.

Il est intéressé pour poursuivre l'exploitation des parcelles ZR 95, ZR 94, ZR 90 et ZR 89, et pourrait être acheteur du solde des parcelles non utilisées pour le projet d'Orléans Métropole (en partie propriété communale).

Au vu du découpage de l'emprise du projet pour le chemin et fossé orientés est-ouest et qui dessert le bassin et de l'enclavement qui en découle, et après discussions avec la SAFER, Monsieur BERTHEAU serait intéressé pour être relocalisé et exploiter les parties sud des parcelles ZR 82, ZR 175 et ZR 178.

Proposition de la SAFER à Orléans Métropole :

- Une acquisition du reliquat de la parcelle ZP 137,
- Décaler l'accès sud au bassin de rétention, vers la parcelle ZR 95,
- Intégrer au projet la relocalisation Nord-Sud des exploitants pour éviter le morcellement de leurs îlots de culture.

À la suite de discussion avec la Métropole lors d'un rendez-vous de travail, l'ensemble de ces remarques ont été validées.

3.2 Evolution du projet suite aux contraintes des propriétaires et du projet

Les propriétaires de la parcelle en jardin ont été rencontrés le 6 décembre avec un technicien du service assainissement, pour leur présenter le projet de la Métropole et ses conséquences et impacts sur la parcelle du fait des travaux. Après discussions et validation ultérieure, le fossé sur ce secteur pourra être canalisé et réalisé sur l'emprise du chemin existant.



En complément, lors de cette visite de terrain sur les parcelles ZP115, 116 et 117, le responsable technique a estimé que le relief et la configuration naturelle de ces parcelles permet d'éviter le creusement d'un nouveau fossé. L'emprise des travaux est diminuée d'autant.



3.3 Projet final de la Métropole

Compte tenu des évolutions du projet, de nouvelles cartes ont été réalisées. Les propriétaires et l'emprise des travaux concernés par le projet diminuent. La surface totale à acquérir correspond à 1 ha 55 a 61 ca.

Un diagnostic archéologique doit être réalisés avant la réalisation du projet. Il comprend une phase de diagnostic archéologique, qui selon les résultats pourront aboutir à une prescription de fouilles.

Les zones à sonder ont été communiquées à la Métropole. Les deux secteurs qui seront ciblés sont les deux futurs bassins, présents sur les parcelles ZR 95, ZR 94, ZR 90, ZR 89 et la parcelle ZP 246.

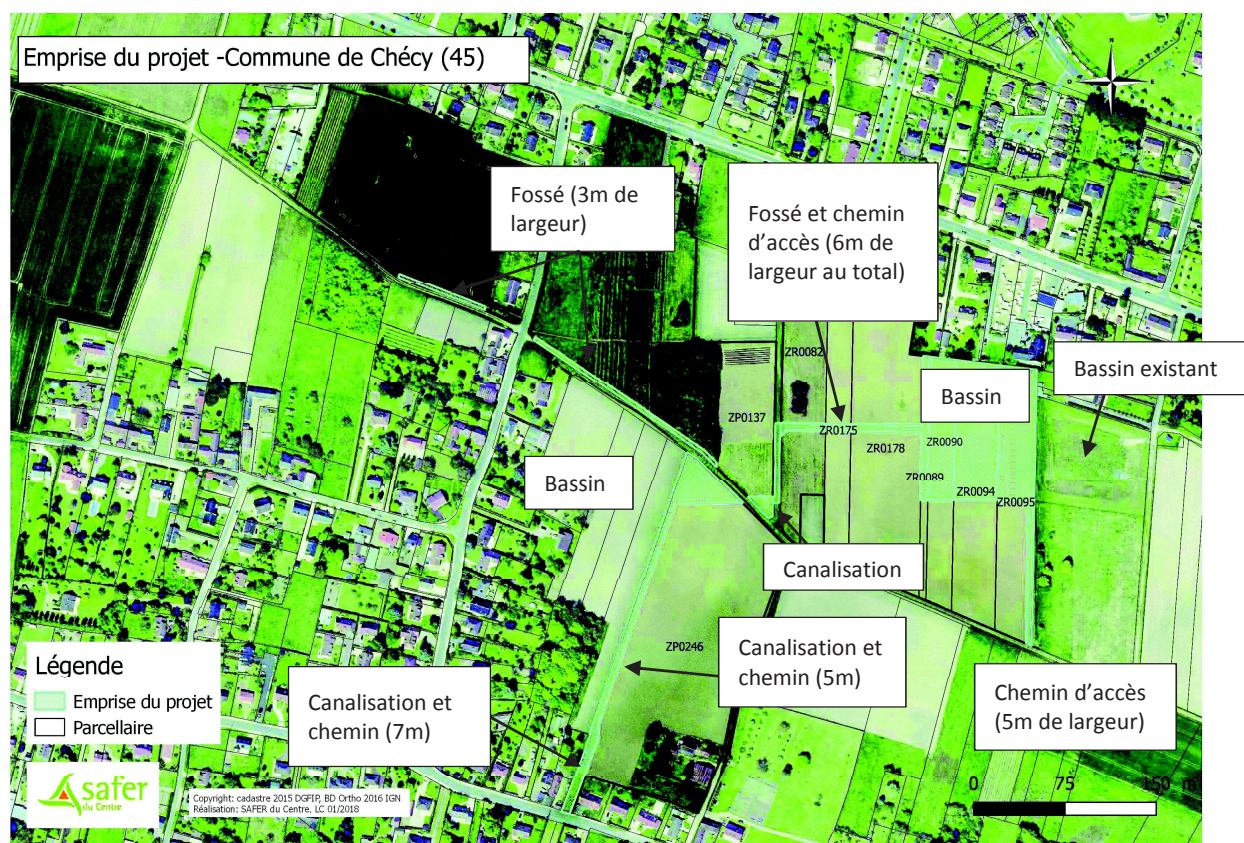
Le planning prévisionnel des sondages : début mars (sélection de l'opérateur), fin avril (convention signée avec un opérateur), courant mai/juin (début des sondages). La collectivité a indiqué qu'il pourrait essayer de tenir compte des cultures en cours pour éviter des dégâts de culture. L'exploitant des parcelles a implanté des orges d'hivers. La récolte s'effectue habituellement début juillet et peut se terminer au plus tard au 15 juillet. Pour être sûrs de ne pas empêcher la récolte, il faudrait prévoir que le début des sondages soit postérieur à cette date.



Tableau final des acquisitions et des emprises :

Section	N°	Superficie totale (en m ²)	Emprise projet (en m ²)	Propriétaire
ZR	89	1180	1180 -734 (chemin)=446	Commune de Chécy
ZR	90	4 400	2 513	
ZR	94	7 710	4 077	
ZR	82	9 840	233	
ZR	95	6880	3362 + 573 (chemin)=3935	Indivision DUFOUR/ MOULLE
ZR	178	13 146	349	Indivision MOULLE
ZP	246 (k)	26 664	2 896	
ZR	175	4 560	125	Mme FAUCHER
ZP	137	6 130	92+ 119=211 (pointe)	M. TROUSLARD
ZP	136	4 270	197	Indivision POUET
ZP	320 (j) et (k)	20454	351	Indivision POITOU
ZP	192	8743	228	M. BERTHEAU (acquisition fin 2017)
Emprise totale du projet			15 561 m², soit 1 ha 55 a 61 ca	

Description détaillée du projet



PARTIE IV - POSITIONNEMENT DES PROPRIETAIRES ET DES EXPLOITANTS

4.1 Les propriétaires fonciers

Nous avons mené une **enquête auprès des propriétaires fonciers** présents sur le périmètre d'étude afin de **collecter des renseignements sur leurs parcelles** (usage, situation locative...) et de **recueillir leurs intentions** par rapport au projet d'acquisition par la commune de Chécy.

L'enquête s'est déroulée de la manière suivante :

- Dans un premier temps, **un courrier de présentation des projets, accompagné d'un questionnaire d'enquête**, a été transmis à chacun des propriétaires concernés par le projet, après avoir été préalablement validés par la collectivité. Ce courrier a été transmis début novembre 2017 (Cf courrier de présentation en Annexe 1).

Les propriétaires concernés par cette première phase de prise de contact correspondent à la première version du projet.

- Dans un second temps, les propriétaires ont été **contactés dans la mesure du possible par téléphone**, dans le but d'organiser, s'ils le souhaitent, une rencontre.

Les propriétaires concernés par cette deuxième phase de prise de contact correspondent à la version finale du projet revu avec Orléans Métropole (certains propriétaires ne sont donc pas relancés car plus concernés).

Le tableau et la carte ci-après présentent les résultats de cette enquête. Les intentions des propriétaires ont été classées dans les catégories suivantes :

- **Vendeurs** : cette catégorie regroupe les propriétaires qui, lors de l'enquête, se sont manifestés « vendeurs » de leur(s) bien(s) foncier(s) sans difficulté particulière ;
- **Echange** : cette catégorie regroupe les propriétaires qui sont prêts à libérer l'espace demandé, sous réserve de retrouver du foncier en échange : une compensation foncière ;
- **Non vendeurs** : cette catégorie regroupe les propriétaires fonciers qui ne souhaitent pas vendre leur(s) bien(s) foncier(s) ;
- **Vendeur sous conditions** : cette catégorie regroupe les propriétaires fonciers qui sont prêts à vendre le foncier avec des conditions particulières (autre qu'un échange) : prix non satisfaisant, ...

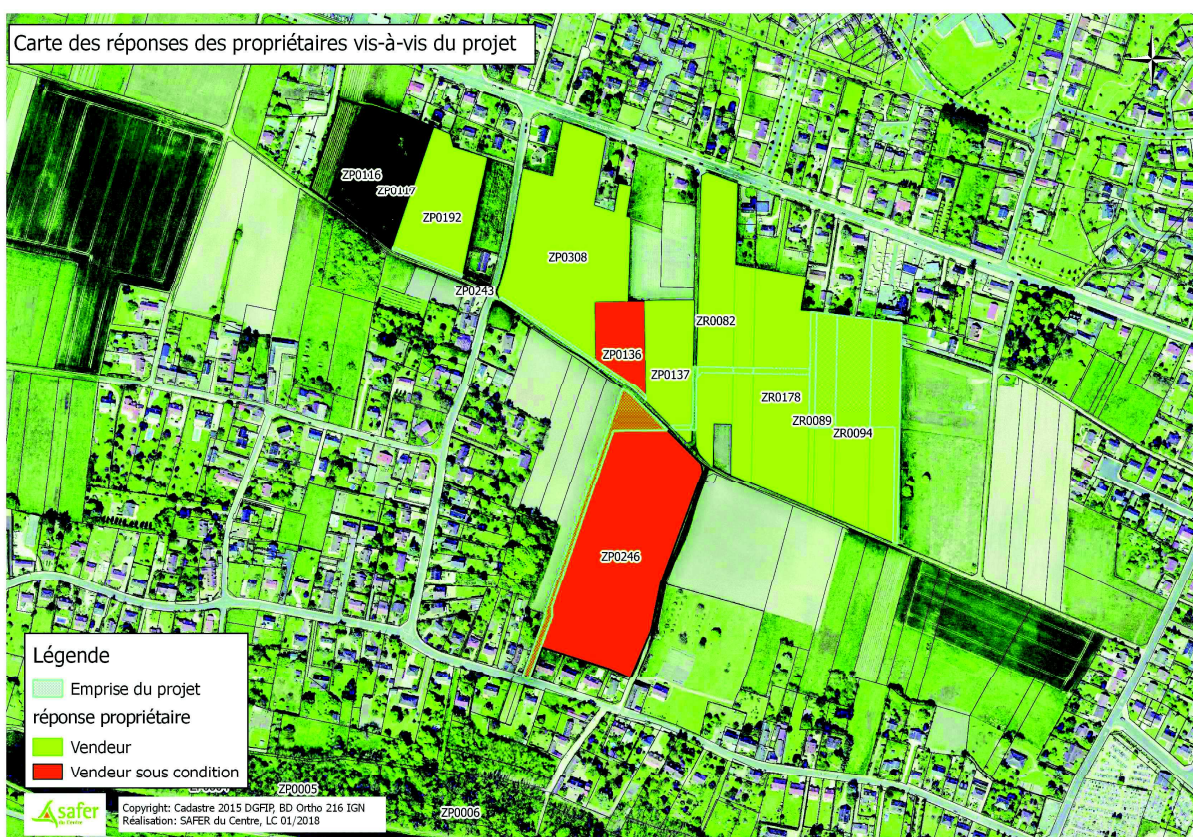
Tableau des réponses des propriétaires privés :

À la suite d'un rendez-vous en mairie de Chécy le 8/12/2017, la commune a reconfirmé son accord pour céder le foncier à Orléans Métropole dans le cadre du projet. La commune a également assurée vouloir limiter l'impact et aider à la relocalisation des exploitants.

Propriétaires	Parcelles	Intentions	Observations relevées
Indivision MOULLE	ZR 178 et ZP 246	VENDEUR ET VENDEUR SOUS CONDITIONS	<p><i>Envoi courrier et questionnaire / Prise de contact téléphonique par la SAFER et entretien réalisé le 07-12-2017 :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Grande indivision, M. MOULLE représente l'indivision auprès de sa famille. Plusieurs courriers adressés aux autres indivisaires ont été retournés à la SAFER non distribués. • Parcelle exploitée par un exploitant • <u>Les membres de l'indivision n'ont pas pour projet de s'opposer au projet.</u> Ils sont prêts à vendre les emprises du projet qui sont nécessaires au prix de référence. • L'indivision est prête à vendre le reste de la parcelle ZR 95. Pour la parcelle ZP 246, une partie est en zone constructible au document d'urbanisme. L'indivision souhaiterait que le zonage en partie constructible soit prise en compte dans le calcul du prix d'acquisition. Par ailleurs, l'indivision avait comme projet de valoriser avec l'accès en zone constructible, une partie de la zone agricole pour un projet d'habitations. Les propriétaires ne sont vendeurs que sur l'emprise du projet de la ZP 246 <p>➔ La Safer a indiqué au propriétaire qu'il faudrait se renseigner auprès de la commune pour la question de la mise en constructibilité d'une partie de la parcelle.</p>

Mme FAUCHER Chantal	ZR 175	VENDEUSE	<p><i>Envoi courrier et questionnaire/Relance par courrier / recherches complémentaires / Prise de contact téléphonique par la SAFER réalisé le 16-01-2018 :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • La parcelle est exploitée par un exploitant sous bail rural. • La propriétaire n'est pas opposée à la vente de l'emprise du projet au prix de référence. • La propriétaire n'est pas opposée à la vente du reste de la parcelle, pour aider à la relocalisation des exploitants sur le site au prix de référence.
Indivision POITOU	ZP 320	VENDEUR	<p><i>Envoi courrier et questionnaire / Prise de contact téléphonique par la SAFER et entretien réalisé le 15-12-2017 :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcelle rebornée et porte le numéro ZP320 au cadastre. • La parcelle est exploitée par un exploitant • Les co-indivisaires ne sont pas opposés à la vente de l'emprise du projet au prix de référence. • Le reste de la parcelle sera conservée par les propriétaires.
Monsieur BERTHEAU	ZP 192	VENDEUR	<p><i>En tant qu'exploitant de la zone, lors de la rencontre « exploitant », il a été évoqué la possibilité de vendre l'emprise pour le projet d'Orléans Métropole, une fois qu'il serait propriétaire.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le propriétaire n'est pas opposé à vendre l'emprise du projet au prix de référence.
Monsieur TROUSLARD	ZP 137	VENDEUR	<p><i>En tant qu'exploitant de la zone, lors de la rencontre « exploitant », il a été évoqué la possibilité de vendre l'emprise pour le projet d'Orléans Métropole.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le propriétaire a demandé que le reliquat de la parcelle nécessaire au projet soit aussi acheté. La Métropole a accepté. • Le propriétaire n'est pas opposé à vendre l'emprise du projet au prix de référence.

<p>Indivision POUET</p>	<p>ZP 136</p>	<p>VENDEUR SOUS CONDITION</p>	<p><i>Envoi courrier et questionnaire / Prise de contact téléphonique par la SAFER et entretien réalisé le 17-12-2017 :</i></p> <p>Contact pris avec Mme POUET Monique (la mère), le notaire de la famille et Mme PETRIS (la fille et qui a procuration de ses frères).</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mère n'est pas opposée à vendre, sous réserve de l'accord de ses enfants (dont elle n'a pas de nouvelles), la fille est prête à vendre mais pas au prix de référence. • Elle estime que ce prix est trop bas, elle avance des prix multipliés par 10 par rapport au prix de référence.
------------------------------------	----------------------	--	--



4.2 Les exploitants agricoles

Nous avons mené une **enquête auprès des exploitants agricoles** présents sur le périmètre d'étude afin de :

- Connaître les **caractéristiques de chaque exploitation agricole** concernée,
- Identifier les **titres d'occupation des agriculteurs** pour chacune des parcelles concernées par l'étude,
- Recueillir le **positionnement de chaque exploitant agricole** par rapport au projet d'acquisition par la collectivité.

L'enquête s'est déroulée de la manière suivante : les 2 exploitants agricoles concernés ont été **contactés et rencontrés individuellement**.

Les tableaux présentés pages suivantes synthétisent les données recueillies. Les souhaits des exploitants ont été classés dans les catégories suivantes, lors de l'enquête :

- **Disposés à libérer moyennant indemnisation** : cette catégorie regroupe les exploitants qui sont prêts à libérer les terrains cultivés sans difficulté particulière, sans demande de compensation foncière / d'échanges et moyennant une indemnisation ;
- **Echange** : cette catégorie regroupe les exploitants qui sont plutôt ouverts à la discussion et prêts à étudier la réalisation d'échange afin de ne pas subir de perte foncière ;
- **Non disposés à libérer** : cette catégorie regroupe les exploitants qui ont manifestés leur souhait que les choses soient conservées en l'état et leur volonté de rester en place (pas de libération ni par échange, ni par indemnisation).
- **Suivent la position de leurs propriétaires** : cette catégorie regroupe les exploitants qui ne se sont pas positionnés clairement, indiquant qu'ils étaient simplement locataires et que par conséquent, ils suivraient le positionnement de leurs propriétaires.

Synthèse des retours exploitants :

Les exploitants sont classés dans la catégorie « échange » : ils acceptent de libérer les emprises du projet, dans la mesure où ils sont indemnisés, et dans la mesure où les échanges de parcelles Nord/Sud leur permettent de retrouver une cohérence pour exploiter leurs îlots de culture.

Par ailleurs, monsieur BERTHEAU envisage d'acquérir l'îlot de culture tel qu'il sera restructuré après échange afin de maîtriser le foncier qu'il exploite.

PARTIE V - EVALUATION DE LA FAISABILITE ET DES COUTS

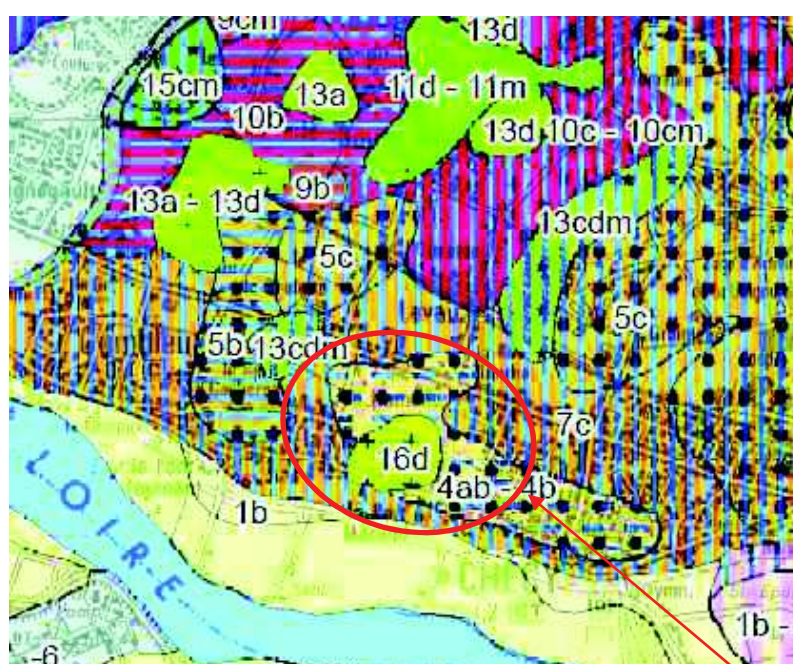
5.1 La valeur agronomique des sols

Les terrains concernés par l'étude foncière s'étendent sur un secteur qui appartient à la petite région agricole dite du *Val de Loire*.

L'analyse et les cartes suivantes sont basées sur le programme de cartographie financé par le Conseil Départemental du Loiret, le GIS SOL, et la Chambre d'Agriculture du Loiret réalisé en 2014.

A Chécy, les sols sont principalement issus des formations géologiques du Burdigalien (période géologique du tertiaire, estimée entre 21,5 et 16,3 millions d'années).

Carte des Sols :



Sols issus des formations géologiques du Burdigalien

SOLS SABLEUX

unité 6ab : sols sableux profonds et sols sableux épais, légèrement hydromorphes en profondeur

SABLE SUR ARGILE SABLEUSE OU ARGILE LOURDE

unité 7b : sols sableux sur une argile sableuse ou une argile lourde, faiblement hydromorphes et moyennement profonds

unité 7c : sols sableux sur une argile sableuse ou une argile lourde, fortement hydromorphes

unité 7cm : sols sableux sur une argile sableuse ou une argile lourde, fortement hydromorphes, reposant sur un horizon carbonaté en profondeur

Zone de projet

Sols issus des limons et des calcaires de Beauce

SOLS CALCAIRES PEU ÉPAIS



unité 16a : sols calcaires peu épais, sur calcaire dur



unité 16d : sols calcaires peu épais, sur calcaire pulvérulent

SOLS SABLO-CAILLOUTEUX MODAUX ET MINCES



unité 5ab : sols sablo-caillouteux, à horizon rédoxique de profondeur



unité 5b : sols sablo-caillouteux modaux, faiblement hydromorphes



unité 5c : sols sablo-caillouteux minces, fortement hydromorphes

Concernant la zone d'unité 5C, les sols peuvent être minces (la profondeur moyenne d'apparition de l'horizon perméable est de 50 cm). Les manifestations d'excès d'eau hivernale et printanier sont intensifiées par l'apparition précoce de la couche imperméable. Le drainage naturel de ces sols hydromorphes est faible. La texture de surface est sableuse ou sablo-limoneuse. Ces sols présentent des contraintes quant à une mise en valeur agronomique.

L'unité 16d, comprend des sols ayant une capacité de réserve d'eau plus importante. La réserve en eau du sol dépend de la profondeur d'apparition du calcaire. Ce sol contient des éléments grossiers (cailloux, graviers).

Enfin, concernant l'unité 7b, ces sols sont le plus souvent constitués d'une quarantaine de centimètres de matériaux sableux filtrants reposant sur un horizon compact quasi imperméable argilo-sableux. Dans l'horizon argilo-sableux, l'eau ne circule que très lentement. Ces sols présentent donc des signes d'hydromorphie nets dès la surface. Ils sont acides et ne contiennent pas d'éléments grossiers.

5.2 Analyse du marché foncier rural, recueil de références de prix, évaluation du foncier

• Le marché foncier rural sur la commune de Chécy

L'analyse se base sur les données du marché foncier rural observées **du 1^{er} janvier 2010 au 1^{er} novembre 2017**, qui sont issues :

- Des **déclarations d'intention d'aliéner** (DIA) adressées par les notaires à la SAFER (notifications de projet de vente de toutes les opérations portant sur des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières).
- Des opérations directement réalisées par la SAFER : il s'agit des **rétrocessions SAFER**. Dans le cas de la commune de Chécy, aucune rétrocession SAFER n'a été réalisée au cours de la période étudiée.

L'ensemble de ces opérations font l'objet d'une segmentation en plusieurs marchés :



- **Le marché hors segmentation** est principalement composé des apports en société. Le prix moyen de ce marché est très variable car il dépend des éléments constitutifs de chaque société.

- **Le marché en vue de l'artificialisation** concerne toutes les ventes de terrains agricoles avec un projet d'urbanisation ou d'infrastructure réalisé par une collectivité, un promoteur ou un particulier.

- **Le marché des maisons à la campagne** concerne toutes les ventes non agricoles à destination résidentielle. Il concerne des biens ruraux ayant potentiellement une vocation agricole.

- **Le marché des espaces de loisirs** concerne toutes les ventes dites de loisir et d'agrément.

- **Le marché des espaces non productifs** est composé des landes, des friches et des espaces naturels.

- **Le marché forestier** est composé des ventes de bois et forêts.

- **Le marché agricole** est inclus tous les biens à destination agricole que le destinataire de la vente soit exploitant ou non.

Segmentation du marché foncier rural sur la commune de Chécy

Segment de marché	Nombre de ventes	Superficie (ha)
Marché de l'Espace en vue de son Artificialisation hors Collectivités et Assimilés	20	4,8
Marché des Collectivités ou Assimilés	2	0,6
Marché des Maisons à la Campagne	25	6,4
Marché des Espaces de Loisirs non bâtis	39	8,4
Marché des Terres et Prés	21	58,3
Marché des Vignes	1	0,2
Marché des Cultures Spéciales et Divers	3	0,7
Marché Hors Segmentation	4	0,4
Total	115	79,7

Le **marché de l'artificialisation**, qui regroupe les deux premiers segments présentés dans le tableau ci-dessus, cumule 22 ventes pour 5,4 ha.

Le marché des collectivités, 2 DIA reçues par la SAFER en 2017, concernent des acquisitions par la commune de Chécy :

- l'une de 223 m² au lieu-dit « Le Puits Villeberge » moyennant l'euro symbolique. L'objectif de l'acquisition était le renforcement de la sécurité
- la seconde porte sur 54 a 36 ca au lieu-dit « Les Pâtures du Port » moyennant le prix de 5 000 €/ha et concerne un projet d'équipement sportif de loisirs prévu dans le cadre d'un emplacement réservé.

Le marché hors collectivités s'avère plutôt dynamique avec 20 cessions, dont l'une d'elles représente plus de la moitié de la superficie totale cédée : il s'agit de la vente d'une parcelle de 3 ha au profit d'un promoteur immobilier dans le cadre d'un projet de lotissement.

Les ventes de **terres et prés** représentent une part importante du marché foncier rural, avec 18 % du nombre de cessions et surtout 73 % de la superficie totale cédée. Les **marchés des vignes et des cultures spéciales et divers** constituent les autres composantes du marché agricole et sont très discrets.

Le **marché des espaces de loisirs non bâtis** présente un dynamisme important, il est le segment principal en termes de nombre de ventes et il totalise une superficie non négligeable.

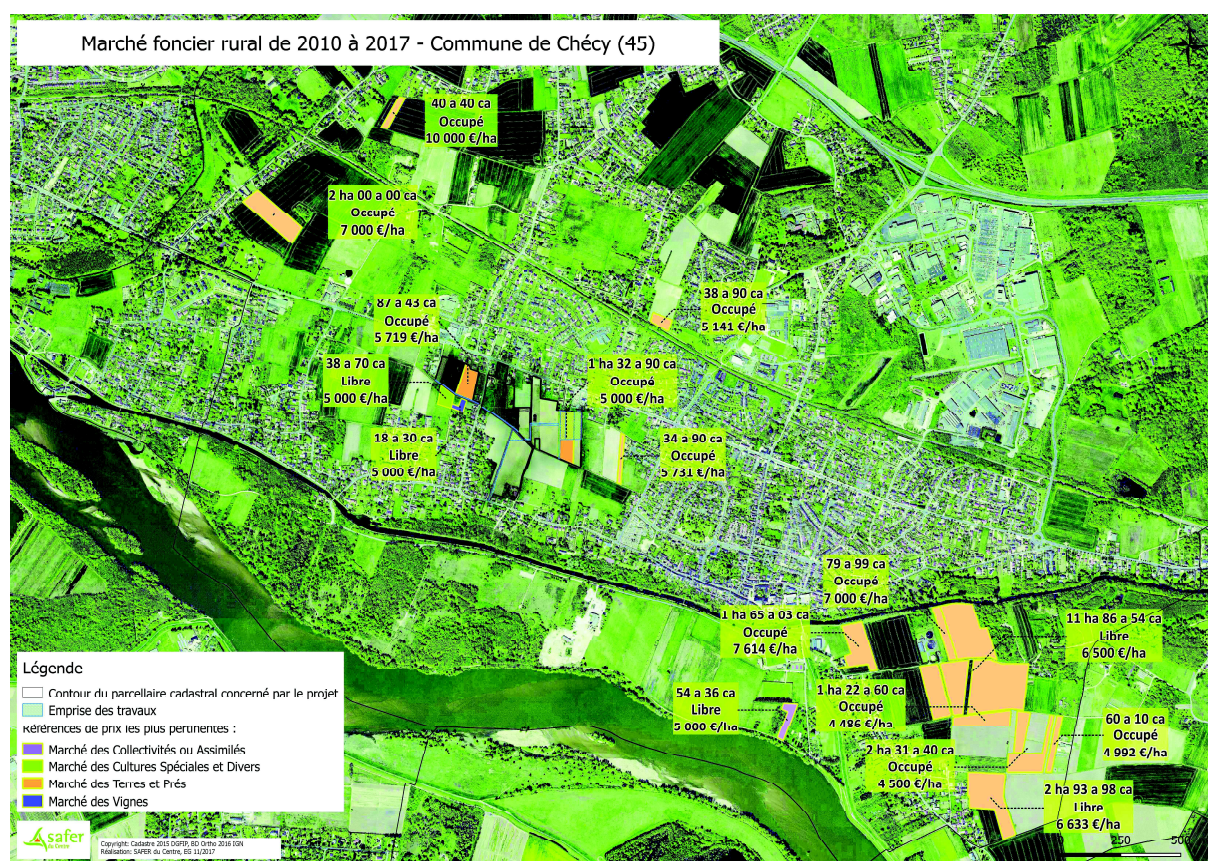
Le **marché résidentiel** (maisons à la campagne), malgré un nombre de ventes relativement élevé, est moins significatif que le marché des espaces de loisirs non bâtis.

Les éléments disponibles dans le cadre du marché foncier rural constituent une base concrète et fiable pour établir une évaluation de la valeur vénale du foncier à maîtriser. Cette évaluation se construit en exploitant les données sur les références de prix les plus pertinentes observées près de l'emprise des travaux projetés, en lien avec les informations recueillies au préalable sur le foncier concerné (zonage d'urbanisme, nature réelle des parcelles, usages, etc.).

• Les références de prix

Compte tenu des caractéristiques des parcelles du projet (agricole ou friche, en zonage quasi-exclusivement agricoles) et du projet pour lequel Orléans Métropole envisage une maîtrise foncière (équipement de service public), les références de prix les plus pertinentes concernent des cessions de biens non bâtis dans le cadre du **marché agricole** (terres et prés, vignes, cultures spéciales) et du **marché des collectivités**.

Localisation des références de prix les plus pertinentes (2010-2017)



La SAFER a reçu 2 DIA pour des cessions de biens situés à l'intérieur du périmètre formé par les limites cadastrales des parcelles sur lesquelles le projet est envisagé : l'une en 2016 au prix de 5 000 €/ha, l'autre en 2017 au prix de 5 719 €/ha, pour des biens occupés (présence d'un bail au profit de l'exploitant agricole en place).

Par ailleurs, 3 ventes concernent des biens en voisinage très proches du périmètre d'étude : 2 cessions de biens libres dans le cadre du marché des cultures spéciales et du marché des vignes moyennant un prix de 5 000 €/ha, et une troisième vente relative à une parcelle occupée au prix de 5 731 €/ha sur le marché des terres et prés.

Des références plus éloignées du périmètre d'étude méritent d'être prises en considération :

- dans la partie ouest de la commune, des valeurs vénales plus importantes ont été constatées, avec 2 cessions de parcelles de terres occupées moyennant des prix de 7 000 et 10 000 €/ha. Cette dernière vente fait tout de même figure d'exception en termes de niveau de prix.

- dans la partie sud-est de la commune, de nombreuses ventes de terres libres ou occupées ont eu lieu, avec des prix variant de 4 992 à 7 614 €/ha.

Globalement, les prix pratiqués dans le cadre du **marché agricole** se situent dans une fourchette de 5 000 à 10 000 €/ha, avec une **moyenne d'environ 6 500 €/ha**. On peut remarquer une absence de corrélation entre les prix pratiqués et le fait que les biens soient libres ou occupés. L'occupation des biens ne fera donc pas partie des critères pris en compte dans le cadre de l'évaluation des parcelles objets de l'étude.

Le marché des collectivités s'avère trop restreint pour en déduire des références applicables au projet d'Orléans Métropole. On peut seulement noter l'existence d'une DIA correspondant à l'acquisition d'une parcelle de 54 a 36 ca en bord de Loire par la commune de Chécy au prix de 5 000 €/ha, dans la partie sud-est du territoire communal, dans le cadre d'un projet d'équipement sportifs ou de loisirs.

• L'évaluation du foncier

Les incidences du projet porté par Orléans Métropole sur le foncier concerné sont de nature à remettre en cause l'activité agricole sur certaines parcelles accueillant les bassins de rétention. Pour les parcelles concernées par les fossés, l'impact est moindre.

Les propriétaires fonciers situés dans l'emprise des travaux projetés ne comprendraient pas qu'une distinction soit faite au niveau des prix d'acquisition en fonction du type d'aménagement réalisé (fossé ou bassin), considérant qu'il s'agit d'un projet global dont chaque aménagement constitue un rouage indispensable. Il semble donc judicieux d'appliquer un seul niveau de prix pour l'ensemble des propriétaires.

Les éléments qui peuvent être pris en compte pour analyser le projet :

- les travaux envisagés constituent un projet de service public à part entière n'induisant pas de retombées financières directes ou indirectes pour la collectivité (contrairement à une création ou un agrandissement de zone d'activités par exemple),
- l'usage qui sera fait de ces parcelles ne sera pas agricole,
- l'emprise des travaux est située quasi-exclusivement en zone A du PLU, il semble cohérent de se baser sur les références du marché foncier agricole pour former le prix d'acquisition du foncier concerné, avec un montant essentiellement basé sur les ventes réalisées à l'intérieur ou à proximité immédiate du périmètre d'étude. **Une référence de prix pertinente sur une parcelle située dans le périmètre du projet s'est constituée à 5700 € de l'hectare.**

Globalement, notre évaluation de la valeur vénale des parcelles étudiées se situe par conséquent dans une fourchette **de 5 000 à 6 500 €/ha, quelle que soit l'occupation des biens. Soit entre 0,5 € et 0,65 € par m².**

La référence de **5700 € de l'hectare est le prix de référence proposé aux propriétaires.**

Une exception peut être faite pour la parcelle ZP 246, classée pour environ 250 m² en zone U. Sur cette parcelle, une majoration du prix d'acquisition doit être prise en compte. Pour une valorisation de 1.5 €/m², la valeur à ajouter pourra se monter à 375 € au lieu de 142 €, soit une majoration de 232 €.

Evaluation de la valeur vénale du foncier (base valeur agricole)

Parcelle	Superficie cadastrale (m ²)	Superficie dans l'emprise (m ²)	Valeur basse		Valeur haute		Prix de référence	
			Prix par m ² (€/m ²)	Prix total (€)	Prix par m ² (€/m ²)	Prix total (€)	Prix par m ² (€/m ²)	Prix total (€)
ZR 89	1180	446	€ symb.	1	€ symb.	1	€ symb.	1
ZR 90	4 400	2 513	€ symb.	1	€ symb.	1	€ symb.	1
ZR 94	7 710	4 077	€ symb.	1	€ symb.	1	€ symb.	1
ZR 82	9 840	233	€ symb.	1	€ symb.	1	€ symb.	1
ZR 95	6 880	3935	0,5	1967,5	0,65	2557,75	0,57	2242,95
ZR 178	13 146	349	0,5	174,5	0,65	226,85	0,57	198,93
ZP 246 (k)	26 664	2 896	0,5	1448	0,65	1882,4	0,57	1650,72
ZR 175	4 560	125	0,5	62,5	0,65	81,25	0,57	71,25
ZP 137	6 130	211	0,5	105,5	0,65	137,15	0,57	120,27
ZP 136	4 270	197	0,5	98,5	0,65	128,05	0,57	112,29
ZP 308/320 (j) et (k)	20454	351	0,5	175,5	0,65	228,15	0,57	200,07
ZP 192	8743	228	0,5	114	0,65	148,2	0,57	129,96
TOTAL			4 150,00		5 393,80		4 730,44	

Un budget entre 4 150,00 €uros et 5 393,80 €uros est à prévoir pour acquérir les 1 ha 55 a 61 ca.

A cela s'ajouteront les frais de géomètre pour la division des parcelles, les frais de notaire et les frais d'intervention SAFER qui seront à la charge de l'acquéreur c'est-à-dire Orléans Métropole et les frais de résiliation de bail des parcelles concernées.

Il faut noter que les propriétaires de la parcelle ZP 136, ne souhaitent pas vendre au prix de référence, Il faudra prévoir un prix supérieur. La Métropole devra se positionner sur un prix maximum d'acquisition.

Ce tableau des prix pourrait être revu si la proposition de prix était renégociée à la hausse par l'un des propriétaires.

5.3 Les indemnités à verser aux exploitants agricoles

Le montant de l'indemnité aux exploitants agricoles, versée en cas d'acquisition par une collectivité, est fixé par un protocole régional signé en juillet 2006 entre les représentants régionaux de l'agriculture et l'administration. Il est applicable depuis le 01^{er} septembre 2006.

L'indemnité d'éviction est destinée à réparer le préjudice qu'un exploitant a subi du fait de la résiliation anticipée de son bail ou de la libération anticipée des terres en propriété qu'il exploite et de ce fait de la perte de son outil de travail.

Cette indemnité doit légalement être versée dans les 2 cas suivants :

- si les exploitants sont soumis au statut du fermage. L'indemnisation ne concerne pas les occupations à titre gratuit ou sans titre.
- si le propriétaire est lui-même l'exploitant des terres ciblées.

Le protocole prévoit que, dans chaque département, une convention soit signée entre le Directeur des Services fiscaux et les représentants de l'agriculture fixe un barème d'indemnisation.

En application de ce protocole régional, la dernière convention « *relative à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors d'acquisitions immobilières pour toutes les collectivités et organismes tenus de solliciter l'avis du Service des Domaines* » a été signée pour le département du Loiret, entre le Directeur des Services fiscaux, le Président de la Chambre d'Agriculture et le Président de la FDSEA (Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles du cher) en 2016, pour la période du 01^{er} septembre 2016 au 31 août 2017 (à ce jour la nouvelle convention n'a pas été renégociée).

L'indemnité d'éviction est calculée sur la méthode des marges brutes et fixée par régions fiscales.

La commune de CHECY est située dans la région fiscale dite du *Val de Loire*. **L'indemnité d'éviction s'élève à 5 123 € par hectare** (cas particulier, zone de pression foncière : 8 années de marges brutes).

Le protocole régional prévoit également **diverses majorations de l'indemnité d'éviction**, notamment dans les cas suivants : perte de contrat, allongement de parcours, existence de bail dont la durée restante est supérieure à 5 ans, déséquilibre d'exploitation si l'aménagement porte sur plus de 5% de sa surface, aménagement foncier, rupture d'unité d'exploitation, pour difficultés d'exploitation (pointes ..).

Dans notre projet, seules les majorations au titre de l'existence d'un bail dont la durée est supérieur à 5 ans sont concernées.

Le tableau page suivante reprend l'ensemble des indemnités d'éviction qui doivent au minimum être versés aux exploitants ainsi que les pertes de culture liées aux sondages archéologiques :