

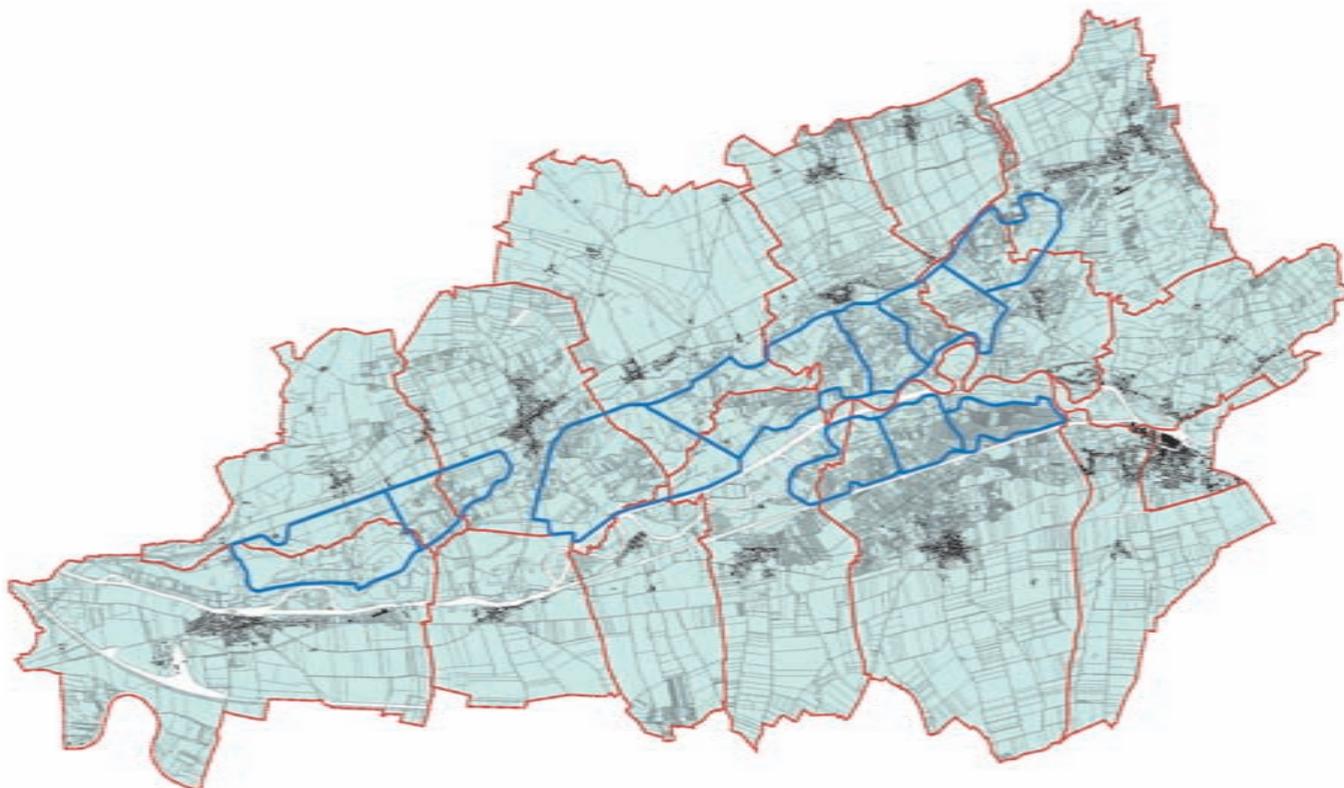


LES GRANDS LACS DE SEINE
8, rue Villiot - 75012 Paris
iibrbs@iibrbs.fr
01 44 75 29 12

Etude globale
pour
l'aménagement de la Bassée
www.la-bassee.com

ETUDE DES ASPECTS DE LA MAITRISE FONCIERE LIES A L'AMENAGEMENT DE LA BASSEE

Structuration du foncier et définition des bases d'indemnisation



| Modifications | Dates |
|-------------------|--------------------------|
| | |
| | |
| DOSSIER N° 03.416 | dressé en septembre 2004 |

Conception générale : Cabinet GREUZAT

40, Rue Moreau Duchesne - 77910 VARREDDES - Tel : 01 64 33 18 29 - Fax : 01 60 09 19 72
E-mail : contact@cabinet-greuzat.com - Web : <http://www.cabinet-greuzat.com>



| | |
|--|-----------|
| A. STRUCTURATION DU FONCIER..... | 4 |
| I - ACQUISITION DES DONNEES, CONSTITUTION DU SIG..... | 6 |
| I.1 - Digitalisation des planches cadastrales | 6 |
| I.2 - Acquisition et traitement des données littérales du cadastre | 8 |
| I.3 - Problèmes rencontrés, corrections apportées | 8 |
| I.3.1. Imperfections du plan cadastral | 8 |
| I.3.2. Correspondance plan / données littérales D.G.I. | 9 |
| I.4 - Acquisition et intégration des données acquises lors des réunions avec les exploitants agricoles | 9 |
| I.5 - Constitution du SIG | 9 |
| I.5.1. Choix du logiciel SIG pour l'analyse des données | 9 |
| I.5.2. Lien parcellaire – base de donnée..... | 10 |
| I.5.3. Couches SIG..... | 10 |
| II - ANALYSE DE LA STRUCTURATION DU FONCIER..... | 11 |
| II.1 - Démarche retenue pour cette analyse | 11 |
| II.1.1. Choix des périmètres d'analyse..... | 11 |
| II.1.1.1 Périmètre global | 11 |
| II.1.1.2 Périmètres fonctionnels | 11 |
| II.1.2. Choix des éléments analysés | 14 |
| II.1.3. Choix des données d'entrée..... | 14 |
| II.2 - Analyse globale de la structuration du foncier dans le périmètre d'étude | 15 |
| II.2.1. Structuration du parcellaire | 15 |
| II.2.2. Propriétaires | 15 |
| II.2.2.1 Les propriétaires privés | 15 |
| II.2.2.2 Les propriétaires publics et para-publics | 16 |
| II.2.3. Occupation du sol..... | 16 |
| II.3 - Analyse par unité fonctionnelle | 19 |
| II.3.1. Casiers n° 1 et 2 | 19 |
| II.3.1.1 Espaces de digues..... | 19 |
| II.3.1.2 Espaces de stockage | 19 |
| II.3.1.3 Bâtiments..... | 22 |
| II.3.2. Casier n° 3..... | 23 |
| II.3.2.1 Espaces de digues..... | 23 |
| II.3.2.2 Espaces de stockage | 23 |
| II.3.2.3 Bâtiments..... | 24 |
| II.3.3. Casier n° 4..... | 26 |
| II.3.3.1 Espaces de digues..... | 26 |
| II.3.3.2 Espaces de stockage | 26 |
| II.3.3.3 Bâtiments..... | 28 |
| II.3.4. Casier n° 5..... | 30 |
| II.3.4.1 Espaces de digues..... | 30 |
| II.3.4.2 Espaces de stockage | 30 |
| II.3.4.3 Bâtiments..... | 31 |
| II.3.5. Casiers n° 6, 7 et 8 | 33 |
| II.3.5.1 Espaces de digues..... | 33 |
| II.3.5.2 Espaces de stockage | 33 |
| II.3.5.3 Bâtiments..... | 35 |
| II.3.6. Casiers n° 9 et 9bis..... | 37 |
| II.3.6.1 Espaces de digues..... | 37 |
| II.3.6.2 Espaces de stockage | 37 |
| II.3.6.3 Bâtiments..... | 40 |
| III - ANALYSE DE LA STRUCTURATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES..... | 44 |
| IV - ANALYSE DES IMPACTS FONCIERS POTENTIELS ET MESURES ENVISAGEABLES..... | 47 |
| IV.1 - Impacts fonciers | 47 |
| IV.1.1. Prélèvement foncier et constitution de servitudes..... | 47 |
| IV.1.2. Effet de coupure et de déstructuration des propriétés et des exploitations | 47 |

| | |
|--|-----------|
| IV.2 - Mesures | 55 |
| IV.2.1. des mesures de réductions d'impacts | 55 |
| IV.2.2. des mesures compensatoires | 55 |
| B. DEFINITION DES BASES D'INDEMNISATION | 57 |
| I - Les bases des scénarios d'indemnisation liée à la construction de l'ouvrage | 59 |
| I.1 - Point de vue technique | 59 |
| I.2 - Point de vue juridique | 59 |
| I.3 - Point de vue financier | 60 |
| II - Les bases des scénarios d'indemnisation liée à l'utilisation de l'ouvrage..... | 62 |
| II.1 - Point de vue technique..... | 62 |
| II.2 - Point de vue juridique..... | 62 |
| II.3 - Point de vue financier..... | 65 |
| III - Les espaces agricoles et forestiers..... | 67 |
| III.1 - Construction de l'ouvrage | 67 |
| III.2 - L'adaptation à l'ouvrage | 69 |
| III.3 - L'utilisation de l'ouvrage | 69 |
| III.4 - Les bases financières..... | 70 |
| IV - Les espaces de carrière | 71 |
| IV.1 - Construction de l'ouvrage..... | 71 |
| IV.2 - L'adaptation à l'ouvrage et son utilisation..... | 72 |
| IV.3 - Les bases financières..... | 72 |
| V - Les espaces de loisirs..... | 73 |
| V.1 - La construction de l'ouvrage | 73 |
| V.2 - L'adaptation à l'ouvrage | 73 |
| V.2.1. Espaces de loisirs légers et de détente..... | 73 |
| V.2.2. Chasse | 73 |
| V.2.3. Pêche..... | 74 |
| V.3 - L'utilisation de l'ouvrage | 75 |
| V.3.1. Espaces de loisirs légers et de détente..... | 75 |
| V.3.2. Chasse | 75 |
| V.3.3. Pêche..... | 75 |
| V.4 - Les bases financières | 75 |
| V.4.1. Espaces de loisirs légers et de détente..... | 75 |
| V.4.2. Chasse | 76 |
| V.4.3. Pêche..... | 76 |
| VI - Les espaces bâtis..... | 77 |
| C. CONCLUSION : STRATEGIES FONCIERES ET D'INDEMNISATIONS | 78 |



A. STRUCTURATION DU FONCIER

La maîtrise foncière constitue un enjeu de taille pour un tel projet car en son absence il n'y a plus de projet.

L'acceptation locale d'un tel projet sera très liée à la façon de gérer cette maîtrise foncière.

Pour appréhender les caractéristiques du foncier et définir une stratégie foncière qui colle au territoire et à ses spécificités, il est indispensable de le situer à l'échelle parcellaire pour mettre en relation le projet et les propriétaires concernés.

Dans le cadre de cette étude, nous aborderons uniquement les secteurs situés à l'intérieur des zones de stockage, où l'influence de l'ouvrage sera forte, avec deux types d'espaces :

- les espaces des talus digues et des ouvrages hydrauliques où il est envisagé des acquisitions ;
- les espaces de stockage où il est envisagé la mise en place de protocoles avec les propriétaires et les usagers de ces espaces.

Cette analyse est menée à deux échelles, celle de l'ensemble des secteurs de stockage et celle de chaque unité fonctionnelle. Elle précise :

- la typologie du foncier concerné en matière de propriété (grands propriétaires privés, publics, multitude de petits propriétaires, agriculteurs, exploitants de carrières,.....) ;
- les incidences pressenties de l'ouvrage sur la structuration du foncier en relation avec les usages en utilisant les études déjà menées à ce propos.

Elle permet de mettre en évidence :

- **une approche des différentes emprises à acquérir où il sera nécessaire de mettre en place des protocoles ;**
- **les secteurs les plus complexes en terme foncier et ceux à privilégier pour une première opération ;**
- **les problématiques de la mise en place de cette maîtrise foncière ;**
- **la ou les stratégies foncières à envisager (outils, partenaires, ...).**

Le système d'information géographique (SIG) a été constitué sur l'ensemble du territoire des communes concernées par le projet, ceci afin d'avoir à la fois :

- la possibilité d'étendre ou de modifier le périmètre de l'étude ;
- des informations foncières en dehors des périmètres de stockage qui sont de première importance dans le contexte particulier de la Bassée pour réaliser d'éventuels échanges par exemple ;
- les bases d'une réflexion globale sur l'aménagement de la Bassée qui n'est pas simple à mettre en oeuvre en particulier sur une problématique foncière.

I - ACQUISITION DES DONNEES, CONSTITUTION DU SIG

Le périmètre de constitution du SIG (voir plan ci après) comprend les 16 communes suivantes :

- Balloy ;
- Bazoches Les Bray ;
- Chatenay sur Seine ;
- Egligny ;
- Gravon ;
- La Tombe ;
- Les Ormes Sur Voulzie ;
- Luisetaines ;
- Saint Sauveur Les Bray ;
- Vimpelles ;
- Courcelles en Bassée ;
- Marolles sur Seine ;
- Mouy ;
- Bray sur Seine ;
- Mousseau Les Bray ;
- et une petite partie de la commune de Paroy.

I.1 - DIGITALISATION DES PLANCHES CADASTRALES

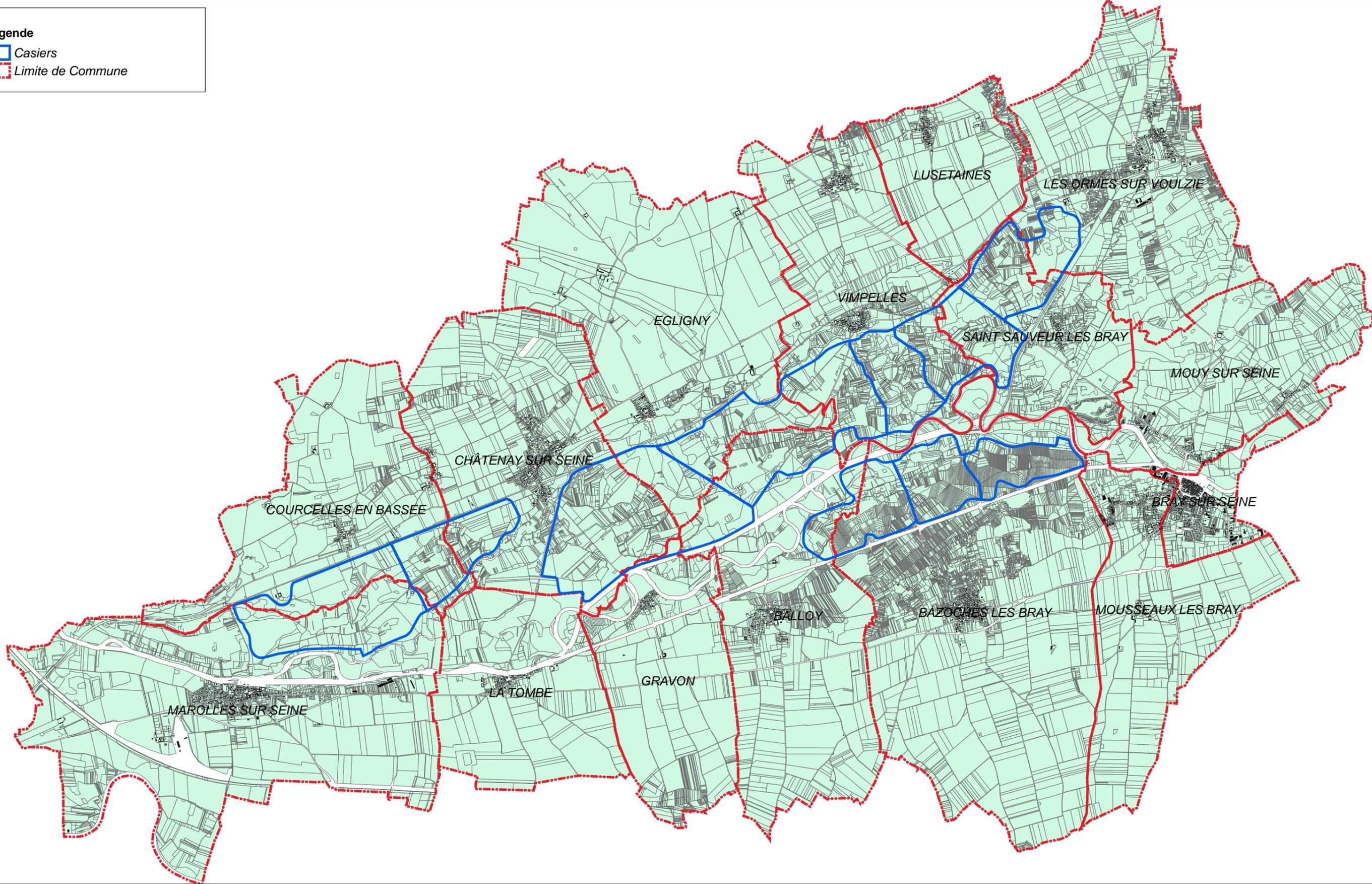
La digitalisation des planches cadastrales s'est déroulée de la manière suivante :

- scannérisation des planches des communes de Marolles sur Seine et Courcelles en Bassée (les autres communes nous ont été fournies directement sous forme de fichier raster par les services du cadastre) ;
- digitalisation des planches par commune adjacente ;
- adaptation et géo référencement des planches non carroyées ;
- adaptation des limites de commune ;
- recalage général.

La digitalisation des 280 planches cadastrales a abouti à la digitalisation de 28394 parcelles.

Legende

- Casiers
- Limite de Commune



LES GRANDS LACS DE SEINE
8, rue Villot - 75012 Paris
librbs@librbs.fr
01 44 75 29 12
Etude globale
pour
l'aménagement de la Bassée
www.la-bassee.com

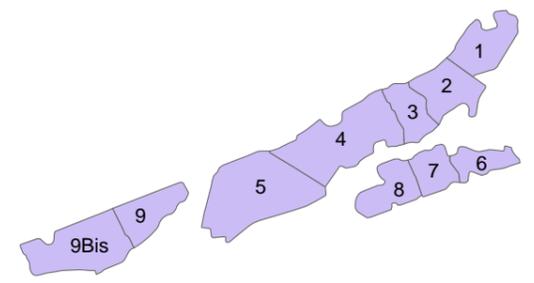


Planche n° 1



Etude des aspects de la maîtrise foncière
liés à l'aménagement de la Bassée

Périmètre du SIG

CABINET GREUZAT
GEOMETRE EXPERT
URBANISTE BET VRD
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
Tél. : 01 64 33 18 29
Fax. : 01 60 09 19 72
contact@cabinet-greuzat.com
http://www.cabinet-greuzat.com

I.2 - ACQUISITION ET TRAITEMENT DES DONNEES LITTERALES DU CADASTRE

La Direction Générale des Impôts (D.G.I.) fournit les informations littérales sous forme de trois fichiers ASCII :

- un fichier contenant la liste des propriétés non bâties ;
- un fichier contenant la liste des propriétés bâties ;
- un fichier contenant la liste des propriétaires et numéros de compte par commune.

Ces fichiers regroupant les 16 communes de la présente étude, contient 28325 propriétés et 12480 comptes de propriétaires.

Chaque compte de propriétaire est identifié par un numéro unique. Ce numéro est le seul lien avec la liste des parcelles. Cependant, le fichier fourni par le cadastre liste les comptes de propriétaires par commune. De cette façon, on retrouve des comptes identiques mais avec des numéros de compte différents. Il est donc important de regrouper les numéros des comptes identiques dans les communes différentes afin de pouvoir effectuer des analyses par casier, groupes de casiers ou sur l'ensemble du territoire des 16 communes.

Il était impossible d'opérer un regroupement automatique de ces comptes (erreurs d'orthographe, contenu des champs identiques mais champs inversé,..) mais celui-ci était indispensable pour garantir la pertinence des résultats des analyses géostatistiques. Nous avons donc réalisé un regroupement manuel. Le fichier original comptait 12480 comptes des propriétaires, après regroupement il en compte 11010.

I.3 - PROBLEMES RENCONTRES, CORRECTIONS APPORTEES

I.3.1. IMPERFECTIONS DU PLAN CADASTRAL

Une grande partie des planches n'étant pas carroyée (environ 50 %) nous avons dû recalculer et géo référencer ces planches cadastrales. Ce recalage a été effectué à l'aide des planches carroyées voisines, mais aussi des plans photogrammétriques disponibles, ainsi que des cartes IGN au 1/25000 (pour le contrôle des limites de commune).

L'assemblage des planches entre les différentes communes a, lui aussi, demandé d'importantes adaptations du plan cadastral afin de faire correspondre les limites de parcelles de chaque côté de la limite de commune.

La digitalisation de l'ensemble des planches des communes concernées par le projet ainsi que celles des communes non concernées directement a permis d'améliorer le calage des planches cadastrales, le nombre des planches carroyées entourant le périmètre d'étude étant important.

D'autre part, lors de la digitalisation, 38 numéros de parcelles étaient illisibles ou manquants.

I.3.2. CORRESPONDANCE PLAN / DONNEES LITTERALES D.G.I.

La comparaison de la liste de parcelles issues de la digitalisation et celle des données littérales de la D.G.I. nous a permis de mettre en évidence les incohérences suivantes :

- 77 parcelles de la liste de la D.G.I. n'ont pas de référence dans la liste des parcelles digitalisées ;
- 95 parcelles digitalisées n'ont pas de référence dans les parcelles de la liste de la D.G.I.

Ces incohérences sont dues principalement à la différence de mise à jour entre les planches cadastrales et les informations littérales de la D.G.I..

La base de données résultante comporte 65 parcelles dont le propriétaire est inconnu : 27 parcelles indiquées DP « Domaine Public », 38 parcelles dont le numéro était illisible sur les planches cadastrales.

Il ne faut jamais perdre de vue que le plan cadastral est un document fiscal qui sert à recouvrir l'impôt et ne constitue en aucun cas une définition des limites foncières.

I.4 - ACQUISITION ET INTEGRATION DES DONNEES ACQUISES LORS DES REUNIONS AVEC LES EXPLOITANTS AGRICOLES

Afin de recenser de façon schématique les exploitations agricoles et la typologie de leurs cultures dans l'emprise des futurs casiers, deux réunions ont été faites avec les intéressés après avoir pris contact avec les exploitants, différentes mairies et carriers afin de recenser le maximum d'exploitants agricoles concernés. Elles ont eu lieu :

- le 24 juin 2004 en mairie d'Egligny ;
- le 20 Septembre 2004 en mairie de Saint Sauveur les Bray.

Au cours de ces deux réunions, 19 exploitants nous ont communiqués les renseignements demandés.

En ce concerne les secteurs exploités, ils ont fait l'objet d'un report manuel avec les exploitants présents sur le fond de plan topographique qui a ensuite été digitalisé pour être intégré dans le SIG, en intégrant les typologies de cultures et les exploitants.

Les renseignements obtenus, sur la typologie des cultures, sont d'ordre général.

I.5 - CONSTITUTION DU SIG

I.5.1. CHOIX DU LOGICIEL SIG POUR L'ANALYSE DES DONNEES

Nous avons choisi d'utiliser le logiciel ARCVIEW ©de la société ESRI pour constituer le SIG et effectuer les analyses statistiques et graphiques. La puissance du logiciel permet de gérer la grande quantité d'informations issues de la digitalisation.

Mais il gère surtout nativement et simplement les relations de base de donnée de « type un à plusieurs » ou « plusieurs » à « plusieurs », nécessaire pour gérer l'association d'une parcelle à plusieurs propriétaires.

Le SIG reste exportable vers d'autres logiciels tel que MAPINFO®, mais il ne pourra pas gérer directement ces associations.

I.5.2. LIEN PARCELLAIRE – BASE DE DONNEE

De manière à pouvoir réaliser des analyses sur l'ensemble du périmètre des 16 communes, ou sur des périmètres plus petits (casiers, groupes de casiers), nous avons créé un identifiant parcelle de manière à pouvoir identifier de manière unique chacune des 28394 parcelles digitalisées.

Ainsi, chaque parcelle digitalisée est identifiée par un code qui est la concaténation de plusieurs informations :

- le numéro INSEE de la commune dans laquelle se situe la parcelle ;
- le numéro de la planche cadastrale dans laquelle se situe la parcelle ;
- le numéro cadastral de la parcelle.

Exemple pour la parcelle 38 de la section G à Chatenay sur Seine : 77101G10038

Chaque polygone représentant une parcelle est donc identifié par un code unique qui sert de lien avec la base de données sous Access.

A chaque parcelle de la liste de la D.G.I. intégrée dans Access, il a donc été attribué un numéro de compte correspondant à un ou plusieurs propriétaires (indivisions, biens non délimités...). La base de donnée créée est donc constituée de deux tables (parcelles et propriétaires) qui sont liées par une relation :

| 11223 77101G10038 | | 38 G | | 1750 L'Essert | | CHATENAY SUR SEINE | 5550 | |
|-------------------|----------|-----------------------|----------------|-----------------------|------------------|--------------------|--------------------|--|
| Numéro | Titre | Nom | Prenom | Suite | Adresse | CodePostal | Ville | |
| 521 | Madame | ANDRIEUX Alain née LE | MOIGNE | Isabelle, n.-prop. | 12 RTE DE BRAY | 77130 | TOMBE (LA) | |
| 522 | Monsieur | LE MOIGNE | Roger époux de | MODE Micheline, usuf. | 2 RUE DE LA GARE | 77480 | CHATENAY-SUR-SEINE | |
| 523 | Madame | LE MOIGNE Roger née | MODE | Micheline, usuf. | 2 RUE DE LA GARE | 77480 | CHATENAY-SUR-SEINE | |

L'exemple ci-dessus illustre le cas où il existe plusieurs propriétaires pour une parcelle.

I.5.3. COUCHES SIG

Le SIG parcellaire se compose ainsi de six « couches » :

- une couche parcellaire qui contient les polygones des parcelles et leurs identifiants ;
- une table « parcelle » qui contient la liste de toutes les parcelles et leurs caractéristiques (numéro, section, lieudit, commune, surface cadastrale, numéro de compte de propriétaire) ;
- une table « propriétaires » qui contient la liste de tous les propriétaires (Numéro de compte, nom et prénom, adresse) ;
- une couche d'informations « exploitants » ;
- une couche « fond de plan » qui contient les autres; éléments issus de la digitalisation (bâti, limite de commune, de section ...).

II - ANALYSE DE LA STRUCTURATION DU FONCIER

II.1 - DEMARCHE RETENUE POUR CETTE ANALYSE

Deux analyses seront menées : une analyse générale englobant l'ensemble des zones de stockage, et une plus précise menée au niveau des casiers, par ensembles « fonctionnels ».

II.1.1. CHOIX DES PERIMETRES D'ANALYSE

II.1.1.1 Périmètre global

Il s'agit, dans un premier temps, de présenter une analyse des caractéristiques du foncier sur l'ensemble des parcelles concernées par le projet, c'est-à-dire les parcelles se trouvant dans les zones de stockage et les parcelles se trouvant sur ou aux abords immédiats des digues.

Ne disposant pas de tracé précis de l'emprise même des talus digues, des différents ouvrages et rétablissement d'accès, nous avons choisi une largeur d'emprise de 50 m, qui correspond à la largeur d'acquisition pouvant être atteinte par une digue dans la configuration de tracé actuel. Les largeurs d'emprises étudiées varient en fonction des ouvrages sur la digue (route, chemin piéton,...) et sont comprises entre 34 et 52 mètres.

Même si dans certains secteurs l'emprise des digues sera moindre, la définition de cette emprise ne paraît pas maximaliste en terme foncier et permet d'intégrer le fait qu'il sera nécessaire, en dehors des emprises strictes des ouvrages, d'acquérir des restes de parcelles coupées par l'ouvrage et non utilisables, des zones de recul des boisements au niveau des digues ou des voies (autant d'éléments qui se sont pas quantifiables aujourd'hui de façon précise).

Ce périmètre d'étude est donc défini de la manière suivante :

Il correspond à l'ensemble des parcelles se trouvant dans les espaces de stockage, ainsi que celles intersectées par le tracé des digues dont la largeur est définie arbitrairement à 50 mètres (25 m de part et d'autre du tracé de mars 2004 fourni par HYDRATEC).

II.1.1.2 Périmètres fonctionnels

Afin de pouvoir cerner correctement l'ensemble des problématiques foncières relatives à la mise en place des différentes aires de stockage, il est indispensable d'analyser la structuration du foncier par sous ensembles « fonctionnels » de casiers. Ceux – ci correspondent aux casiers ou groupes de casiers pouvant être mis en oeuvre de manière indépendante.

D'après les données du projet, dont nous disposons à l'heure actuelle, nous pouvons distinguer six ensembles fonctionnels. A savoir :

- les casiers n° 1 et 2 (le remplissage et la vidange du casier 1 s'effectue par le casier 2) ;
- le casier n° 4 ;
- le casier n° 3 (il ne peut être mis en œuvre qu'après réalisation du casier 4) ;
- le casier n° 5 ;
- les casiers n° 6, 7 et 8 (le remplissage s'effectue par les casiers 6 et 7 et la vidange par le casier 8) ;
- les casiers n° 9 et 9 bis (le remplissage et la vidange du casier 9 s'effectuent par le casier 9 bis).

Pour chaque casier ou ensemble de casiers, nous effectuerons deux analyses de la structuration du foncier :

- une analyse dans les espaces des digues et des ouvrages hydrauliques où il est envisagé des acquisitions ;
- une autre analyse dans les espaces de stockage où il est envisagé la mise en place de protocoles avec les propriétaires et les usagers de ces espaces.

La définition géométrique du périmètre d'étude de ces espaces reprend en partie le principe évoqué en 1.1.1 pour le périmètre global.

Ainsi :

- les espaces des talus digues et des ouvrages hydrauliques correspondent aux espaces situés sur une bande de 50 m de large centrée sur le tracé actuel des digues ;
- les espaces de stockage correspondent à la surface restante à l'intérieur des casiers.

Chaque digue commune à deux casiers a été associée au casier étant susceptible d'être réalisé en premier.

Legende

-  Axe des digues fourni par Hydratec
-  Limite de commune
-  Zones de stockage digues 1 et 2
-  Zones de stockage digue 3
-  Zones de stockage digue 4
-  Zones de stockage digue 5
-  Zones de stockage digues 6, 7 et 8
-  Zones de stockage digues 9 et 9 bis
-  Emprise Dignes casier 3
-  Emprise Dignes Casiers 6, 7 et 8
-  Emprise Dignes Casiers 9 et 9bis
-  Emprise Dignes Casiers 1 et 2
-  Emprise Digue Casier 4
-  Emprise Digue Casier 5

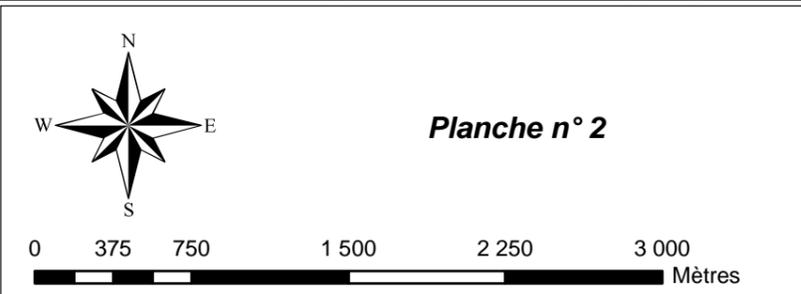
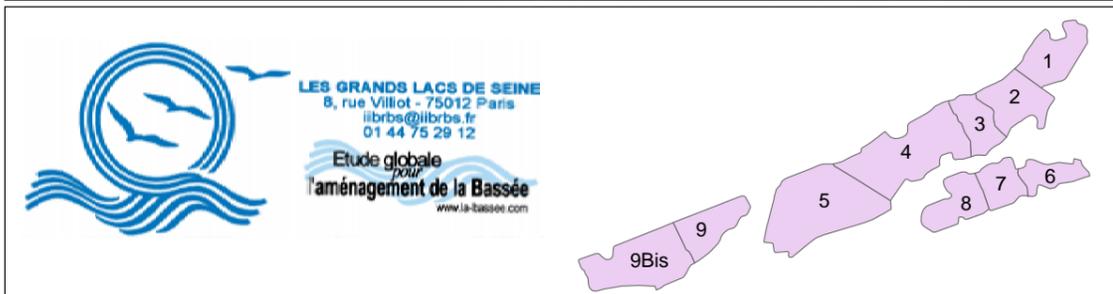
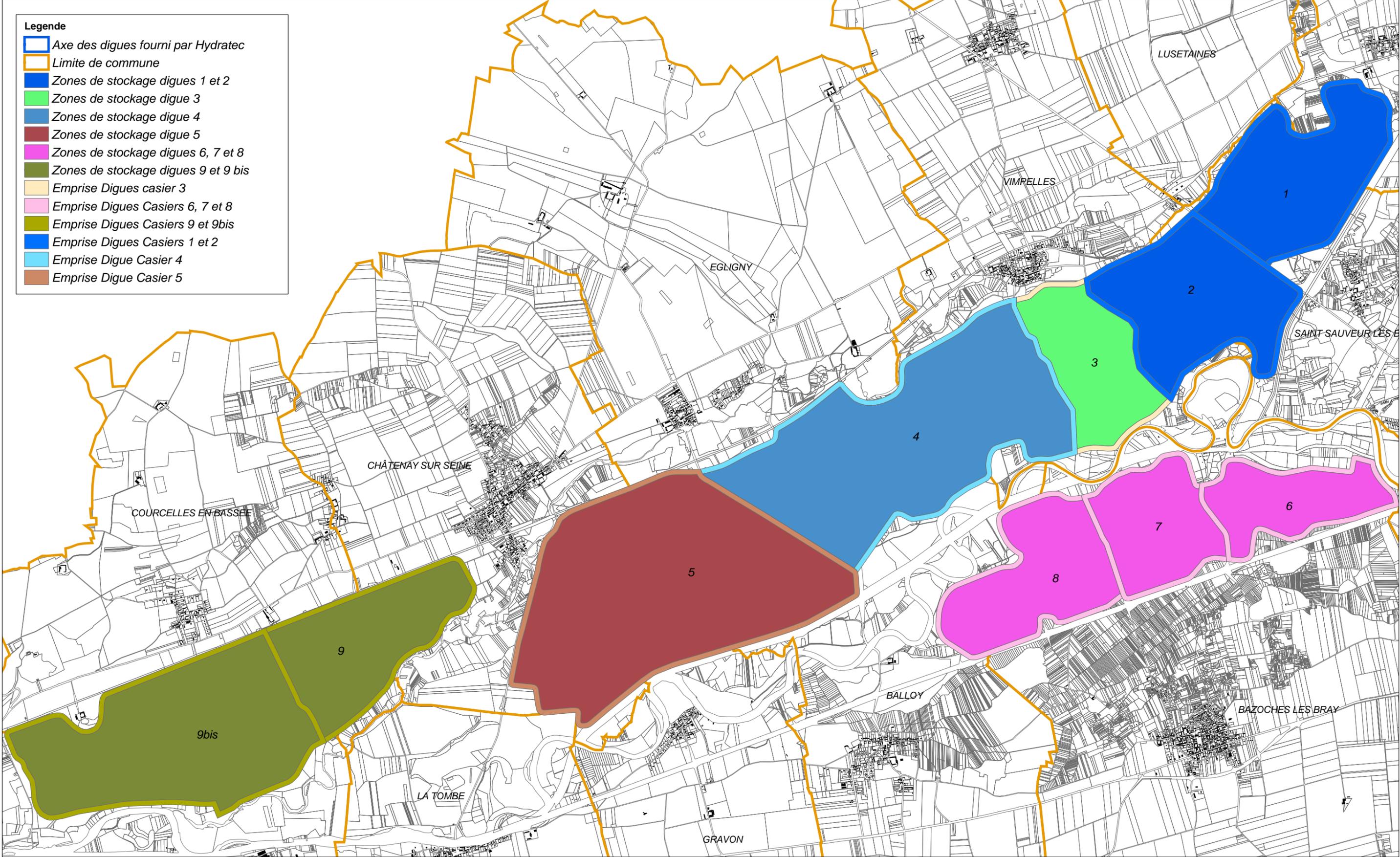


Planche n° 2

Etude des aspects de la maîtrise foncière liés à l'aménagement de la Bassée

Definition des périmètres

CABINET GREUZAT
GEOMETRE EXPERT
URBANISTE BET VRD
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE

Tél. : 01 64 33 18 29
Fax : 01 60 09 19 72
contact@cabinet-greuzat.com
http://www.cabinet-greuzat.com

II.1.2. CHOIX DES ELEMENTS ANALYSES

Afin d'appréhender les différentes typologies foncières présentées par chaque casier ou ensemble de casiers, il est prévu, pour chacun d'eux d'analyser :

- la configuration du parcellaire : Cette analyse permet de mesurer l'impact sur le parcellaire du tracé des digues.
- la typologie des propriétaires : cette analyse met en évidence les grands propriétaires fonciers concernés par le tracé des digues ou par la mise en place de protocoles dans les zones de stockage. Elle permet aussi de mesurer la complexité de la maîtrise du foncier en mesurant le nombre et le type de propriétaires concernés.
- les caractéristiques générales de l'occupation du sol : cette analyse permet de constituer une première estimation des surfaces des différentes typologies d'occupation du sol qui ont été regroupées en :
 - o agriculture ;
 - o carrière (périmètre autorisé) ;
 - o boisements ;
 - o plan d'eau ;
 - o autres.
- les parcelles bâties qui sont particulièrement problématiques pour le stockage (*liste non exhaustive identifiée par croisement entre les éléments du relevé photogrammétrique et ceux des plans cadastraux sans préjuger de leur utilisation et de leur nature. L'identification des propriétaires du bâtiment faite à partir du cadastre peut être erronée du fait de la non cohérence entre le plan cadastral et le relevé photogrammétrique*).

D'autre part, ces éléments permettront de mettre en évidence, pour chaque casier ou ensemble de casier, la complexité foncière qui pourrait être rencontrée, et permettre une hiérarchisation.

II.1.3. CHOIX DES DONNEES D'ENTREE

Pour cette analyse, nous avons utilisé les données du SIG parcellaire, mais aussi les informations sur l'occupation du sol issues du SIG mis en place dans le rapport « Etude de l'occupation des sols et des enjeux environnementaux en Bassée aval ».

Les données sur l'occupation des sols (boisements, bassins, carrières autorisées, agriculture,...) issues de cette étude ont été obtenues à partir de la digitalisation de cartes IGN au 1/25000 ou de photographies aériennes. Leurs limites ne reflètent donc pas précisément les contours actuels des différentes occupations du sol dans le secteur, elles sont cependant une bonne indication sur la répartition de l'occupation du sol dans l'état actuel du projet. De plus, en particulier pour les carrières, la situation d'avancement des exploitations a notablement évolué (situation au 31/12/2001).

Un travail indispensable dans la poursuite du projet sera la mise à jour des informations du SIG au 1/25000 avec le relevé photogrammétrique et le SIG parcellaire.

II.2 - ANALYSE GLOBALE DE LA STRUCTURATION DU FONCIER DANS LE PERIMETRE D'ETUDE

Le SIG mis en place permet d'analyser les principales caractéristiques du foncier dans l'emprise du projet (digues et zones de stockage), au niveau de la structuration même du parcellaire, ainsi qu'au niveau des propriétaires.

II.2.1. STRUCTURATION DU PARCELLAIRE

L'ensemble des parcelles concernées par le projet regroupe **5888 parcelles** réparties sur 22 sections cadastrales et 12 communes.

La superficie moyenne d'une parcelle est de 4300 m², mais on constate une forte disparité dans la taille des parcelles : de 4 m² à 329222 m².

II.2.2. PROPRIETAIRES

Dans le périmètre d'étude, on dénombre environ **573** comptes de **propriétaires** chacun correspondant à une ou plusieurs personnes (indivisions, usufruitiers, nu-propriétaires, biens non délimités,...).

- 44 % des propriétaires possèdent une superficie inférieure à 2500 m² ;
- 24 % des propriétaires possèdent une superficie comprise entre 2500 m² et 10000 m² ;
- 32 % des propriétaires possèdent une superficie supérieure à 10000 m².

Une grande partie de la surface du périmètre d'étude est détenue par un petit nombre de grands propriétaires. **Les vingt plus importants propriétaires (3,5 % des propriétaires) possèdent ainsi 64,6 % de la superficie totale du périmètre d'étude.**

II.2.2.1 Les propriétaires privés

Dans le périmètre d'étude, les propriétés privées représentent **70,3 % de la superficie totale** avec environ **555 propriétaires**. Elles regroupent :

- des particuliers,
- des sociétés (exploitants de carrières,...),
- des associations.

Les 10 plus importants propriétaires privés (leurs propriétés regroupent 35 % de la superficie totale avec une présence importante des exploitants de carrière) sont :

| Propriétaire | Surface | % de la superficie totale |
|--|--------------------------|---------------------------|
| SCI Les Hauts Terriers | 1 982 458 m ² | 7,82 % |
| Société Immobilière et de Prospection | 1 732 632 m ² | 6,84 % |
| Société Immobilière et de Prospection et consorts Legendre | 1 512 068 m ² | 5,97 % |
| GSM | 1 124 205 m ² | 4,43 % |
| SCP du domaine de la Haye | 713 199 m ² | 2,81 % |
| Agri France Sarl et consorts Bourdel | 483 725 m ² | 1,91 % |

| | | |
|--|------------------------|--------|
| SCI Du Bois de la Pêcheurie | 400 698 m ² | 1,58 % |
| SCI et de Placement | 364 633 m ² | 1,43 % |
| Monsieur TONNELIER Louis | 307 765 m ² | 1,21 % |
| Agri France Sarl et consorts Bourdel et Bougon | 291 113 m ² | 1,14 % |

II.2.2.2 Les propriétaires publics et para-publics

Dans le périmètre d'étude, **les propriétés publiques** représentent **29,7 % de la superficie totale répartie en 18 propriétaires publics**. Elles regroupent en particulier **les communes et l'Agence de l'Eau Seine Normandie (AESN)**.

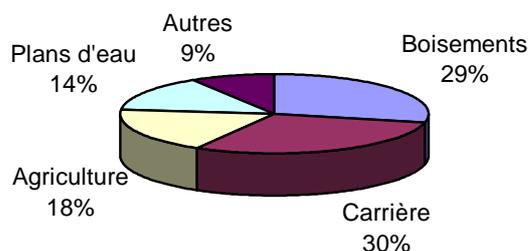
Les 9 plus importants propriétaires publics (leurs propriétés regroupent 29,7 % de la superficie totale) sont :

| Propriétaire | Surface | % de la superficie totale |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Commune de Bazoches Les Bray | 1 861 501 m ² | 7,35% |
| Commune de Vimpeles | 1 141 635 m ² | 4,51% |
| Commune de Chatenay sur Seine | 1 047 959 m ² | 4,14% |
| Commune de Marolles sur Seine | 650 345 m ² | 2,57% |
| Agence de l'Eau Seine Normandie | 643 191 m ² | 2,54% |
| Commune d'Egigny | 498 324 m ² | 1,97% |
| Commune de Gravon | 481 351 m ² | 1,90% |
| Commune de Les Ormes sur Voulzie | 474 974 m ² | 1,88% |
| Commune de Saint Sauveur les Bray | 374 561 m ² | 1,48% |

II.2.3. OCCUPATION DU SOL

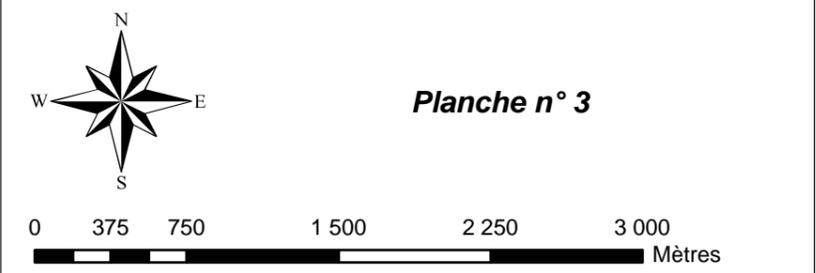
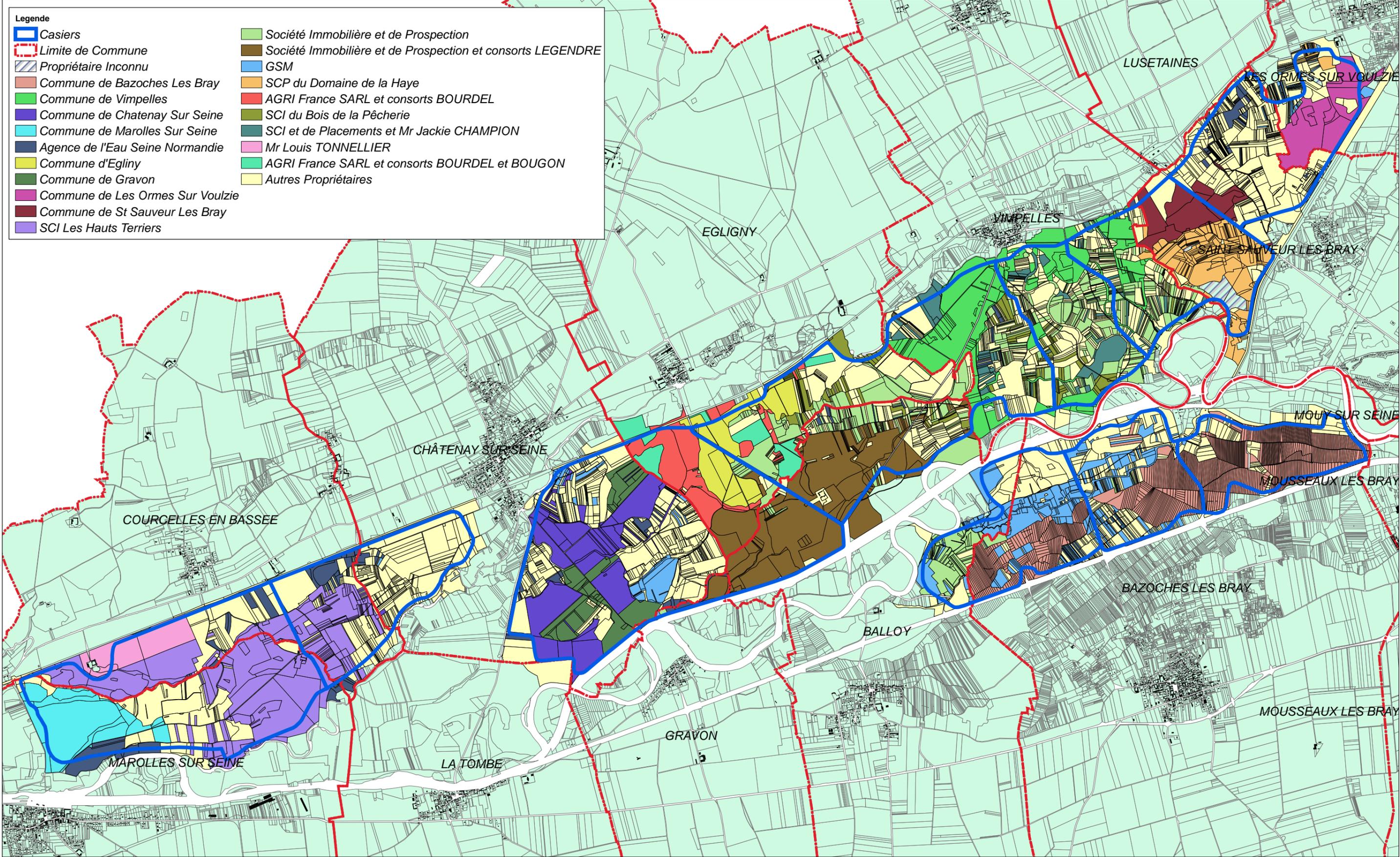
L'occupation du sol, dans le périmètre des zones de stockage est répartie de la manière suivante (en considérant indépendamment les secteurs de carrières) :

- Agriculture : 4 265 930 m²
- Carrière : 6 894 470 m²
- Boisements : 6 665 382 m²
- Plan d'eau : 3 336 000 m²
- Autres : 2 071 770 m²



Avec la présence importante de grands propriétaires dans les secteurs de carrière.

- Legende**
-  Casiers
 -  Limite de Commune
 -  Propriétaire Inconnu
 -  Commune de Bazoches Les Bray
 -  Commune de Vimpelles
 -  Commune de Chatenay Sur Seine
 -  Commune de Marolles Sur Seine
 -  Agence de l'Eau Seine Normandie
 -  Commune d'Egligny
 -  Commune de Gravon
 -  Commune de Les Ormes Sur Vouzie
 -  Commune de St Sauveur Les Bray
 -  SCI Les Hauts Terriers
 -  Société Immobilière et de Prospection
 -  Société Immobilière et de Prospection et consorts LEGENDRE
 -  GSM
 -  SCP du Domaine de la Haye
 -  AGRI France SARL et consorts BOURDEL
 -  SCI du Bois de la Pêcherie
 -  SCI et de Placements et Mr Jackie CHAMPION
 -  Mr Louis TONNELIER
 -  AGRI France SARL et consorts BOURDEL et BOUGON
 -  Autres Propriétaires



Etude des aspects de la maîtrise foncière liés à l'aménagement de la Bassée

Grands propriétaires fonciers

CABINET GREUZAT

GEOMETRE EXPERT
URBANISTE BET VRD
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE

Tél. : 01 64 33 58 29
Fax : 01 64 09 59 72
contact@cabinet-greuzat.com
http://www.cabinet-greuzat.com

Les données foncières de base issues de cette analyse pour les espaces concernés directement par le projet sont :

- **5900 parcelles concernées avec 573 propriétaires,**
- **3,5 % des propriétaires possèdent ainsi 65 % environ de la superficie totale du périmètre d'étude,**
- **les propriétés privées représentent 70 % environ de la superficie totale avec environ 555 propriétaires, les plus grands propriétaires étant les exploitants de carrière.**
- **les propriétés publiques représentent 30 % environ de la superficie totale répartie en 18 propriétaires publics. Elles regroupent en particulier les communes et l'Agence de l'Eau Seine Normandie (AESN).**
- **une surface totale concernée de 2500 ha environ,**
- **29% de la surface correspond à des boisements,**
- **30% de la surface correspond à des carrières autorisées,**
- **18% de la surface correspond à des espaces agricoles,**
- **14% de la surface correspond à des plans d'eau,**
- **9% de la surface correspond aux autres espaces.**

II.3 - ANALYSE PAR UNITE FONCTIONNELLE

II.3.1. CASIER N° 1 ET 2

II.3.1.1 Espaces de digues

Les espaces de digues des casiers 1 et 2 concernent **581 parcelles** ou parties de parcelles, regroupant **129 propriétaires** (comptes). Ils forment une surface totale de **55 ha** environ. 3 parcelles ou parties de parcelles ont des propriétaires inconnus (environ 0,7 ha).

3.1.1.1 Propriétaires

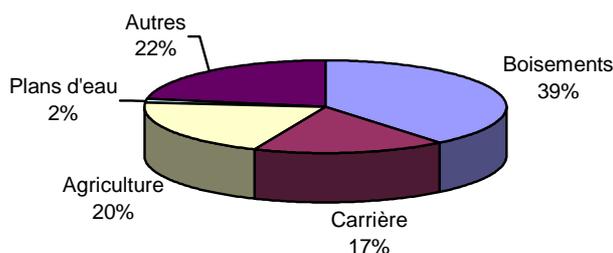
Les propriétaires privés regroupent 75 % de la surface des digues sur les casiers 1 et 2, les propriétés publiques 25 %.

Les plus importants propriétaires sont :

| Propriétaire | Surface | % de la superficie totale |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Société immobilière et de prospection | 58 520 m ² | 10,58% |
| SCP du domaine de la Haye | 53 646 m ² | 9,70% |
| Commune de Les Ormes sur Voulzie | 49 287 m ² | 8,91% |
| Commune de Vimpelles | 30 670 m ² | 5,55% |
| Commune de Saint Sauveur les Bray | 26 402 m ² | 4,78% |

3.1.1.2 Occupation du sol et activités dans l'emprise des digues

Répartition de l'occupation du sol :



Il s'agit d'un secteur où les bois sont particulièrement présents (39% de la surface)

La digue ouest coupe des secteurs de projet de carrière.

II.3.1.2 Espaces de stockage

Les espaces de stockage des casiers 1 et 2 contiennent **1168 parcelles** ou parties de parcelles, regroupant **199 propriétaires** (comptes). Ils forment **une surface totale de 359 ha environ**. 6 parcelles ont des propriétaires inconnus considérés propriétaires privés (environ 9ha).

3.1.2.1 Propriétaires privés

Les propriétaires privés regroupent 70 % de la surface de stockage sur les casiers 1 et 2.

Les plus importants propriétaires sont :

| Propriétaire | Surface | % de la superficie totale |
|---------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| SCP du domaine de la Haye | 606 719 m ² | 17,07 % |
| Société Immobilière et de prospection | 210 798 m ² | 5,93 % |
| Mr Hue Roland | 147 199 m ² | 4,14 % |
| Mr Charle Jean-Louis | 106 555 m ² | 3,00 % |
| Mr Hue Bernard | 101 890 m ² | 2,87 % |

3.1.2.2 Propriétaires publics

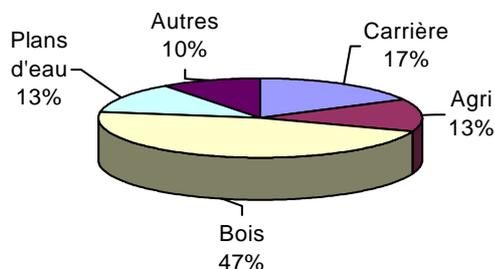
Ils regroupent 30 % de la surface de stockage sur les casiers 1 et 2.

Les plus importants propriétaires sont :

| Propriétaire | Surface | % de la superficie totale |
|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Commune de Les Ormes Sur Voulzie | 412 404 m ² | 11,60 % |
| Commune de Saint Sauveur Les Bray | 351 096 m ² | 9,88 % |
| Commune de Vimpelles | 186 599 m ² | 5,25 % |
| Agence de L'Eau Seine Normandie | 74 069 m ² | 2,08 % |

3.1.2.3 Occupation du sol et activités à l'intérieur des casiers

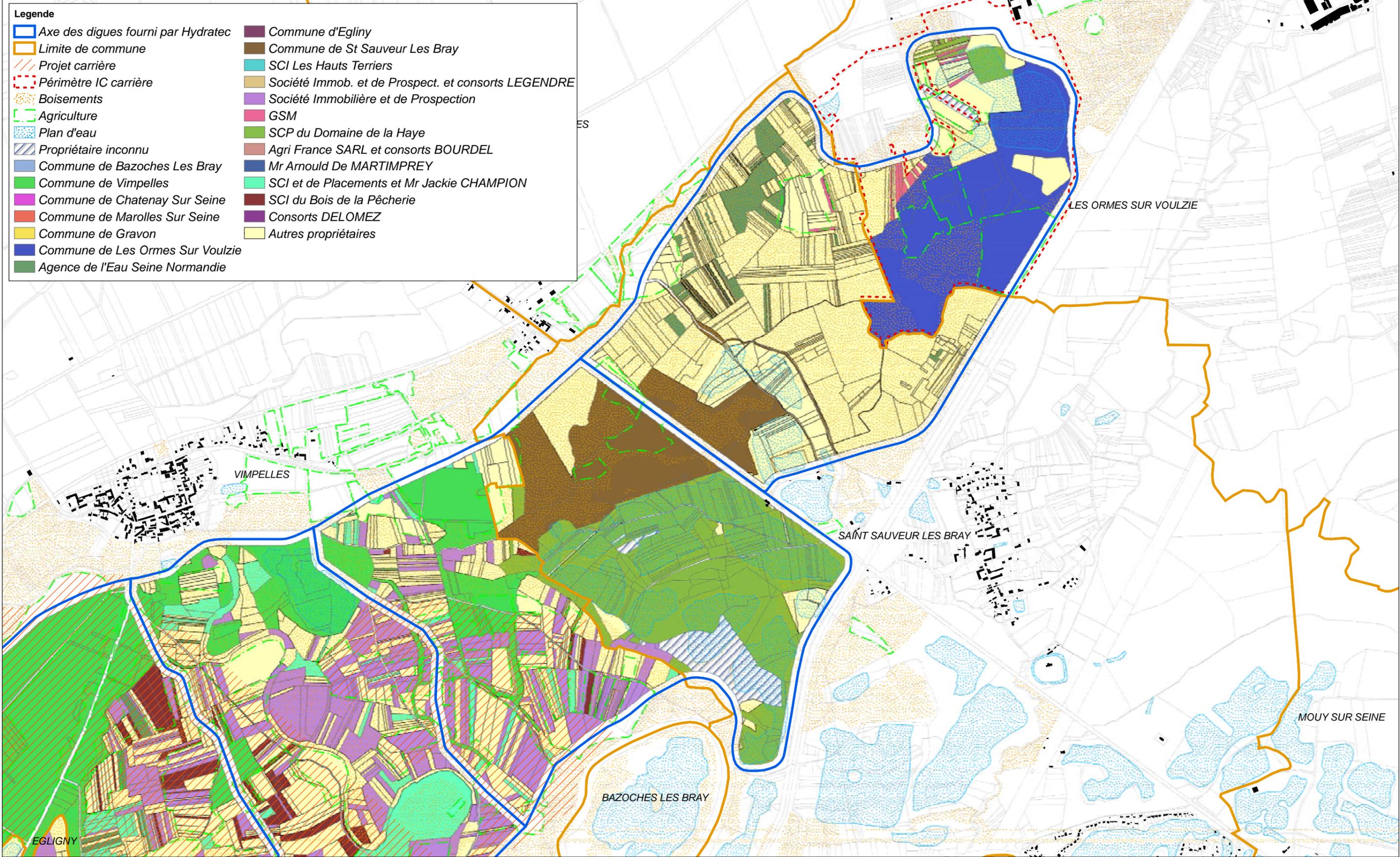
Répartition de l'occupation du sol :



Il s'agit d'un secteur où les bois sont particulièrement présents (47% de la surface).

Une carrière est actuellement exploitée par SSSB, il reste environ 43 ha sur 61 ha à exploiter. Un projet d'exploitation occupant 35 ha environ de la zone est envisagé par CSS (le projet concerne également le casier 3).

- Legende**
-  Axe des digues fourni par Hydratec
 -  Limite de commune
 -  Projet carrière
 -  Périmètre IC carrière
 -  Boisements
 -  Agriculture
 -  Plan d'eau
 -  Propriétaire inconnu
 -  Commune de Bazoches Les Bray
 -  Commune de Vimpeles
 -  Commune de Chatenay Sur Seine
 -  Commune de Marolles Sur Seine
 -  Commune de Gravon
 -  Commune de Les Ormes Sur Voulzie
 -  Agence de l'Eau Seine Normandie
 -  Commune d'Egliny
 -  Commune de St Sauveur Les Bray
 -  SCI Les Hauts Terriers
 -  Société Immob. et de Prospect. et consorts LEGENDRE
 -  Société Immobilière et de Prospection
 -  GSM
 -  SCP du Domaine de la Haye
 -  Agri France SARL et consorts BOURDEL
 -  Mr Arnould De MARTIMPREY
 -  SCI et de Placements et Mr Jackie CHAMPION
 -  SCI du Bois de la Pêcherie
 -  Consorts DELOMEZ
 -  Autres propriétaires




LES GRANDS LACS DE SEINE
 8, rue Villot - 75012 Paris
 librs@llbrs.fr
 01 44 75 29 12

Etude globale
 pour
 l'aménagement de la Bassée
 www.la-bassee.com

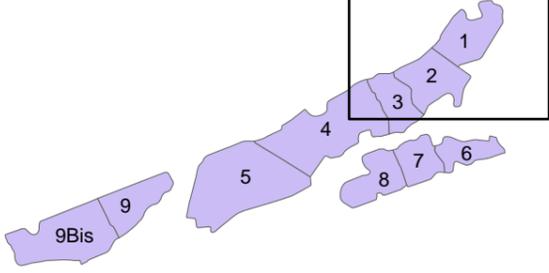
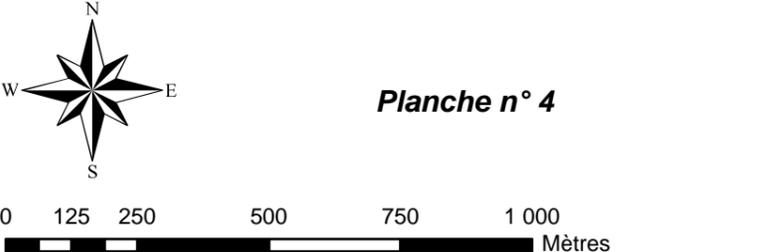



Planche n° 4

0 125 250 500 750 1 000 Mètres

Etude des aspects de la maîtrise foncière liés à l'aménagement de la Bassée

Terrains concernés par les servitudes de stockage

Casiers 1 et 2



CABINET GREUZAT
 GEOMETRE EXPERT
 URBANISTE BET VRD
 ENVIRONNEMENT
 PAYSAGE

Tél. : 01 64 33 58 29
 Fax : 01 69 09 55 72
 contact@cabinet-greuzat.com
 http://www.cabinet-greuzat.com

II.3.1.3 Bâtiments

10 parcelles bâties ont été identifiées dans le S.I.G. dans le périmètre des casiers 1 et 2 :

| Commune | ID | Surf. C | Propriétaire | Digues | Type |
|------------------------|-------|----------------------|---|--------|---------------|
| Les Ormes sur Voulzie | D 986 | 1220 m ² | Mr et Mme Pascal ALMANZA | oui | non identifié |
| Les Ormes sur Voulzie | D 924 | 5930 m ² | Consorts LENFANT | oui | carrière SSSB |
| Les Ormes sur Voulzie | D 917 | 820 m ² | Mr et Mme Gérard BOISSY | oui | carrière SSSB |
| Saint Sauveur Les Bray | C 9 | 1105 m ² | Mr Charles BEDEL | non | maison |
| Saint Sauveur Les Bray | C 10 | 2370 m ² | Mr Charles BEDEL | non | ruine |
| Saint Sauveur Les Bray | C 556 | 34641 m ² | Mr et Mme Jean-Claude BELLEGO | oui | habitation |
| Saint Sauveur Les Bray | C 616 | 3686 m ² | SCP du domaine de la Haye | oui | bureaux SSSB |
| Saint Sauveur Les Bray | C 615 | 1579 m ² | Sablières de Saint Sauveur et Mme Anne-Marie CHARLE | oui | bureaux SSSB |
| Vimpelles | D 224 | 1916 m ² | Mr et Mme Jean LOREGGIA | non | non identifié |