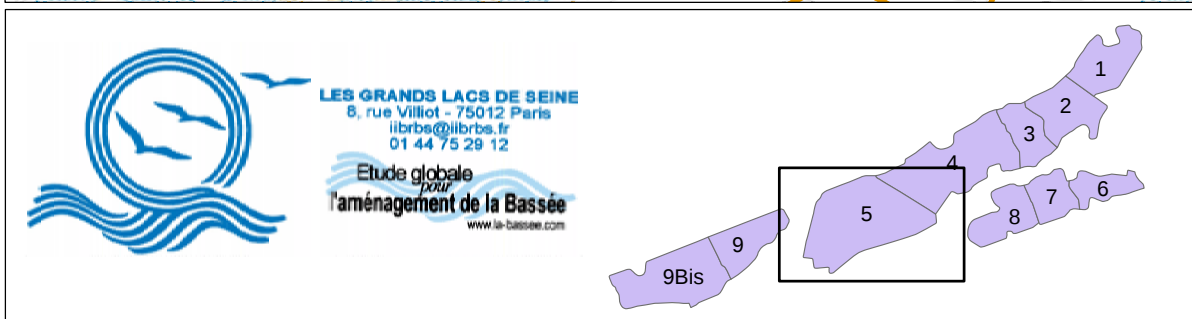
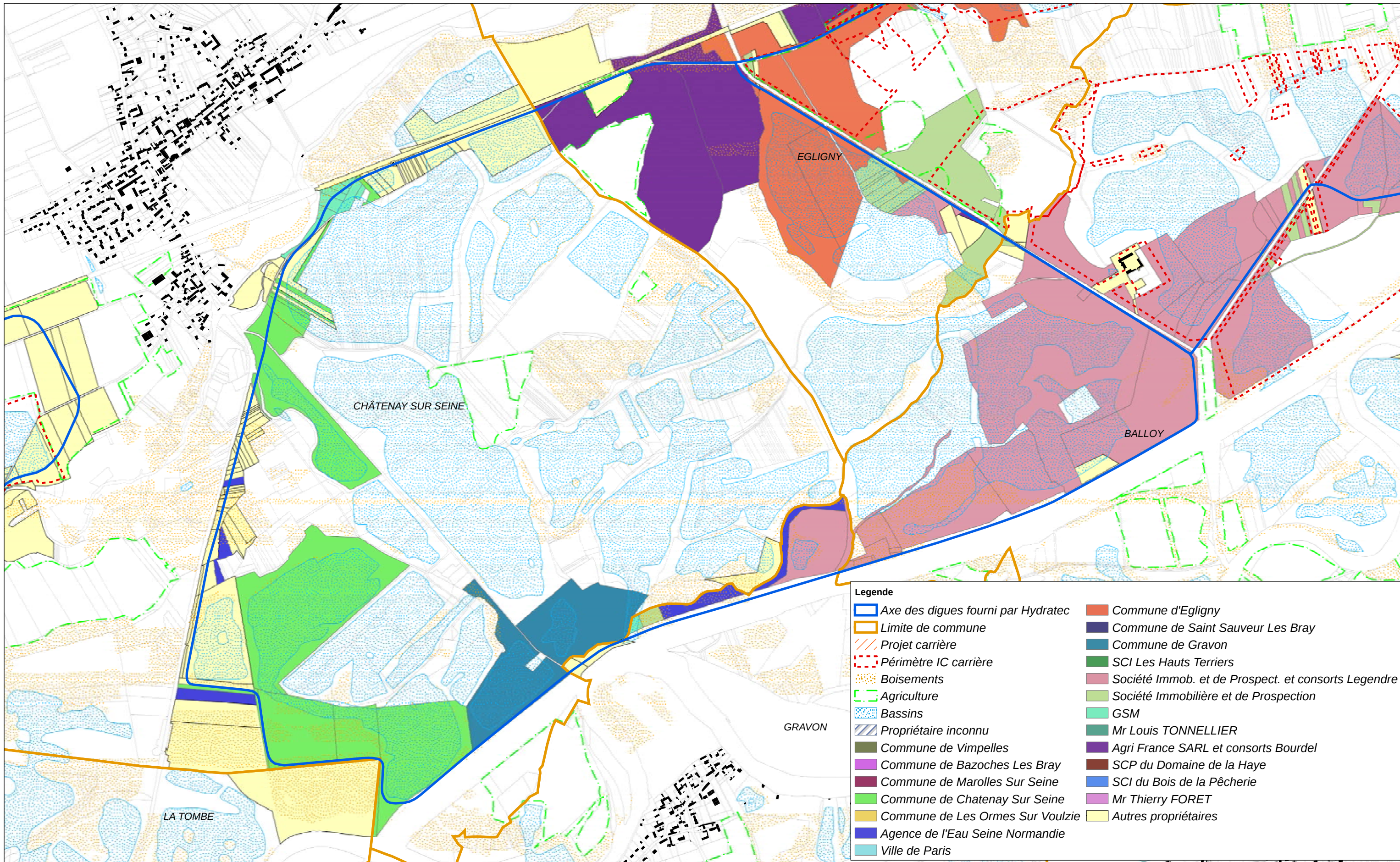


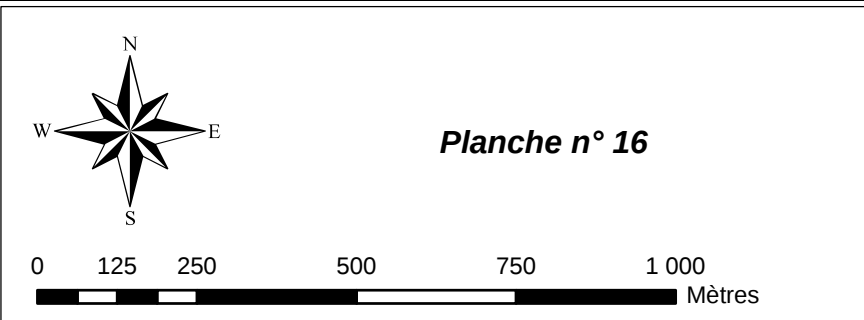
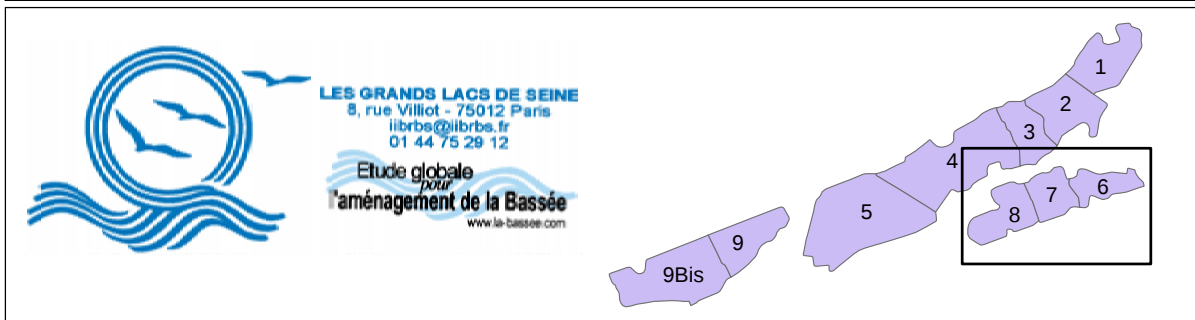
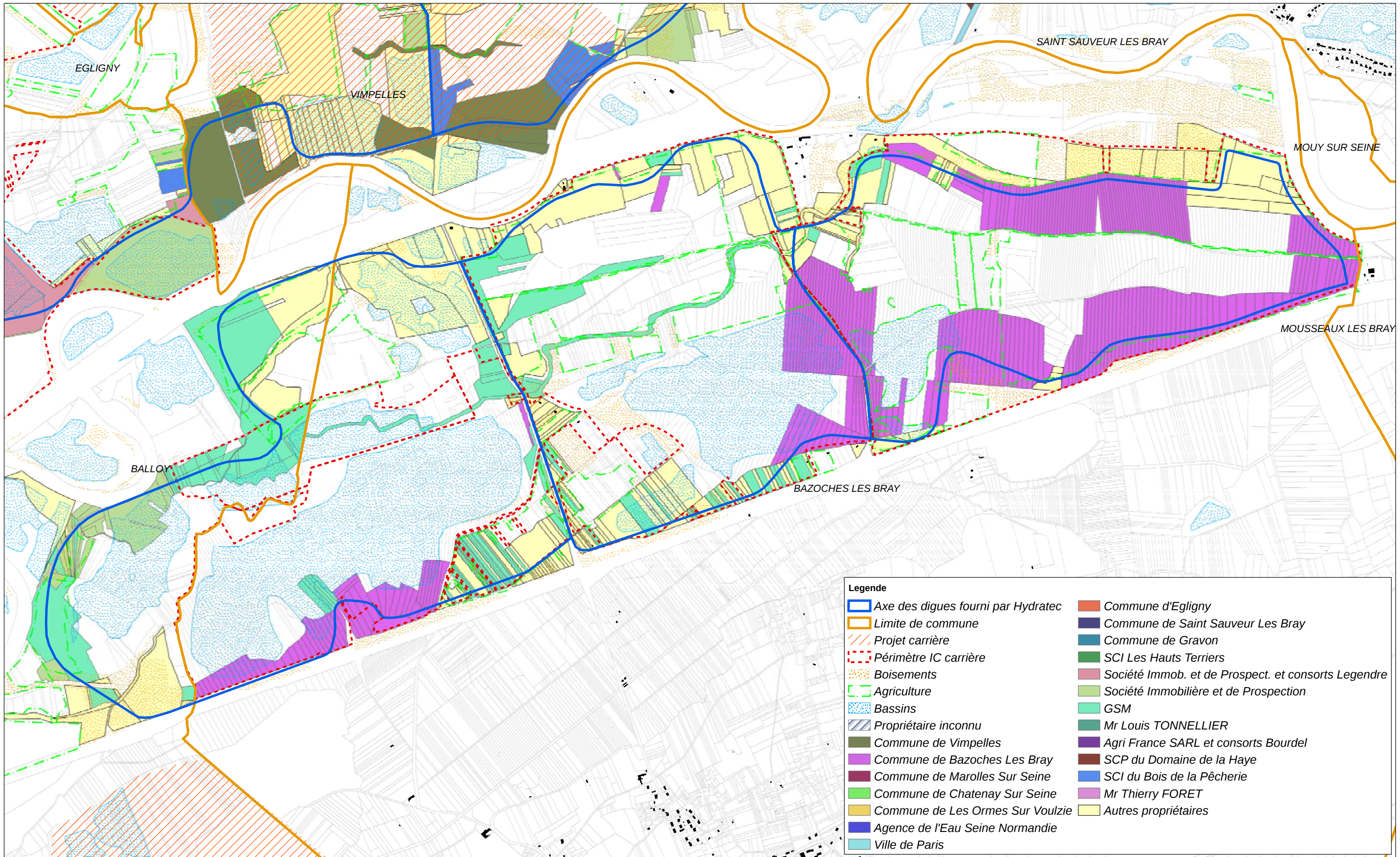


**Etude des aspects de la maîtrise foncière
liés à l'aménagement de la Bassée**

Parcelles touchées par l'emprise des digues

Casier 5

CABINET GREUZAT
GEOMETRE EXPERT
URBANISTE BET VRD
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
Tél. : 01 24 33 18 29
Fax : 01 20 09 16 72
contact@cabinet-greuzat.com
http://www.cabinet-greuzat.com

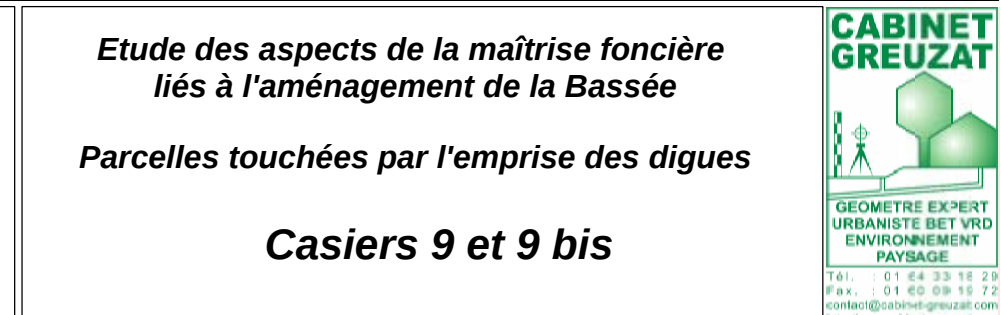
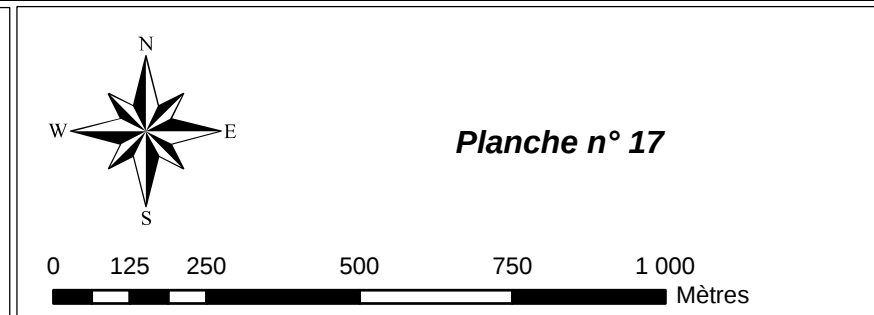
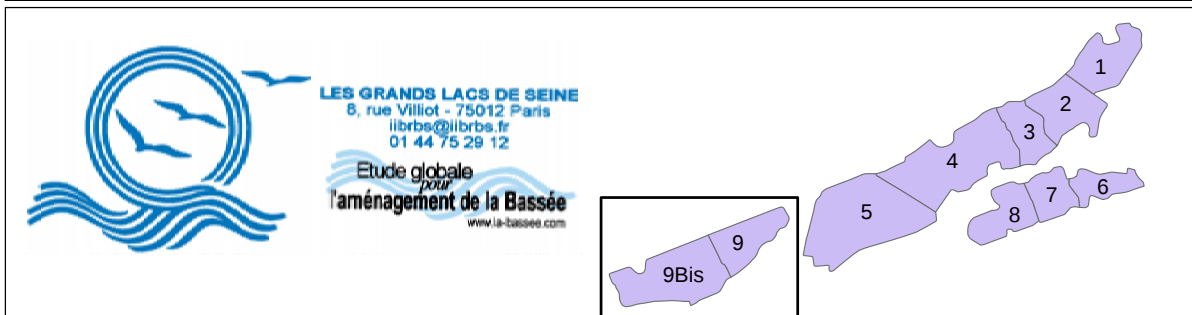
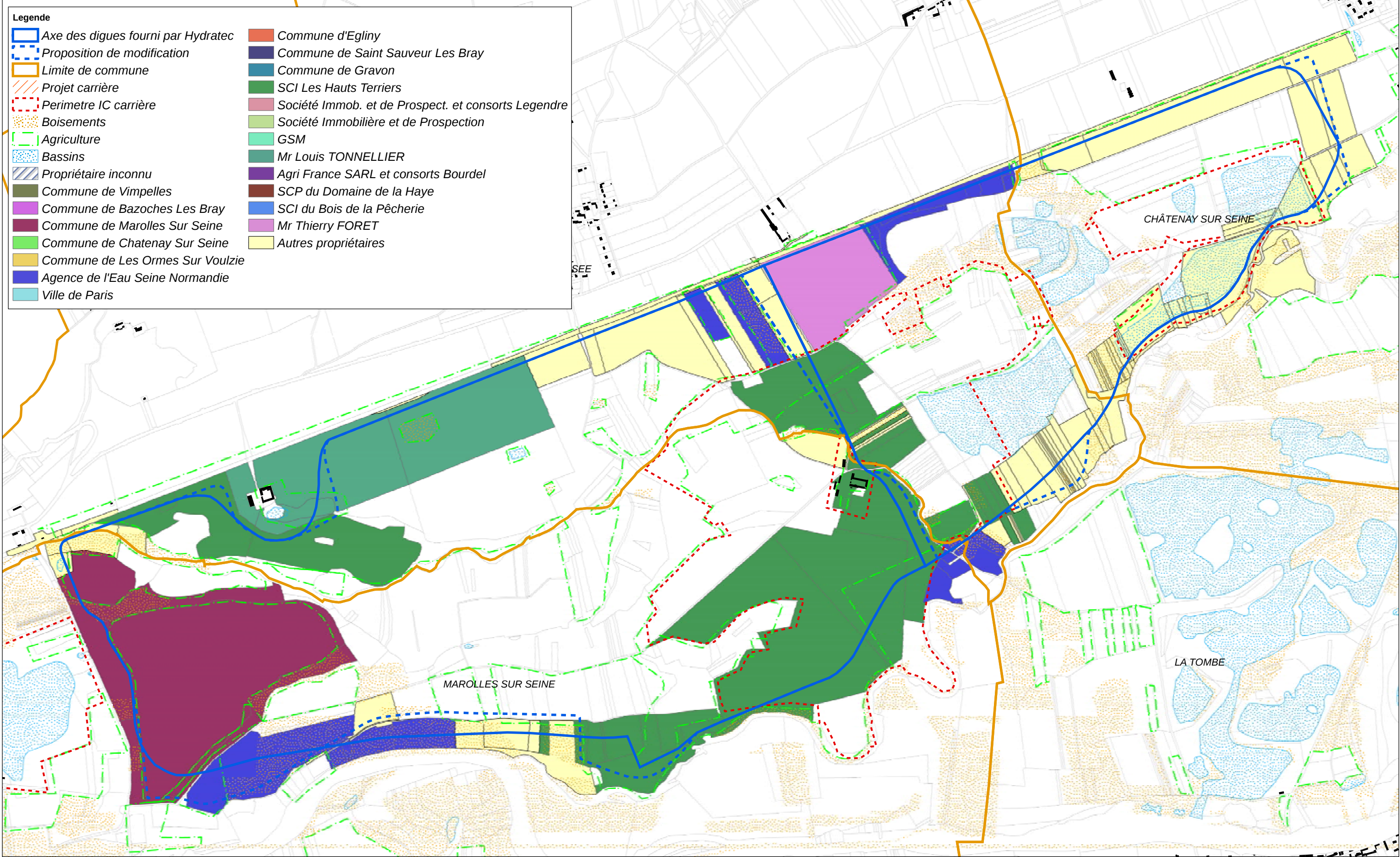


**Etude des aspects de la maîtrise foncière
liés à l'aménagement de la Bassée**

Parcelles touchées par l'emprise des digues

Casiers 6, 7 et 8

CABINET GREUZAT
GEOMETRE EXPERT
URBANISTE BET VRD
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
Tél. : 01 64 33 18 29
Fax. : 01 60 09 16 72
contact@cabinet-greuzat.com
http://www.cabinet-greuzat.com



IV.2 - MESURES

Deux types de mesures peuvent être envisagées :

- des mesures de réductions d'impacts
- des mesures compensatoires

IV.2.1. DES MESURES DE REDUCTIONS D'IMPACTS

- o en adaptant par exemple le tracé des digues (cf proposition d'évolution du tracé de façon à minimiser les impacts fonciers sur les casiers 9 et 9 bis)
- o en élaborant le projet de digues en essayant de minimiser les impacts fonciers

IV.2.2. DES MESURES COMPENSATOIRES

Ces mesures compensatoires sont définies en la matière par la loi :

Lorsque les expropriations, en vue de la réalisation des aménagements ou ouvrages soumis à étude d'impact, sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations agricoles et forestières dans une zone déterminée, l'obligation est faite au maître de l'ouvrage, dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'exécution d'opérations d'aménagement foncier et de travaux connexes.

Conformément aux dispositions de l'article L 123-24 du Code Rural, afin de remédier aux dommages causés aux propriétés et aux structures des exploitations par la création de l'ouvrage, le Maître d'Ouvrage prendra à sa charge les frais de remembrement rural ou de tout autre aménagement foncier prévu à l'article susvisé (remembrement aménagement, aménagement foncier agricole et forestier ou aménagement foncier forestier) dans les périmètres perturbés par la réalisation de l'ouvrage ainsi que les travaux connexes. Les Commissions Communales et Départementales d'Aménagement Foncier fixeront en accord avec le maître d'ouvrage lesdits périmètres.

Au cas où une Commission Communale d'Aménagement Foncier déciderait qu'une opération d'échanges d'immeubles ruraux, de réorganisation foncière, ou tout autre mode d'aménagement foncier (échanges amiables par exemple), serait mieux adaptée que les modes d'aménagement foncier prévus par l'article L 123.24 modifié du Code Rural, à la conjoncture locale pour pallier les déstructurations susvisées, le Maître d'Ouvrage sera sans doute contraint de prendre en charge l'ensemble des frais occasionnés par ces opérations (frais de géomètres, actes authentiques, remboursement des droits de mutation,...) ainsi que les travaux connexes reconnus nécessaires.

Dans ce cas un ou des remembrements peuvent être envisagés avec inclusion de l'emprise nécessaire aux ouvrages.

Pour notre secteur la mise en œuvre de remembrement est rendue complexe en particulier de part :

- la typologie très différente des espaces et des usages ;
- la présence de ressources en granulats et en eau.
- La présence des plans d'eau

Dans le cas présent, les réflexions en matière d'aménagement foncier devront porter non seulement sur la construction de l'ouvrage, mais encore sur son adaptation à l'intérieur de l'ouvrage en prenant en compte les orientations de l'article L-123.1 du code rural et en particulier le fait que l'aménagement foncier doit également avoir pour objet l'aménagement rural du périmètre dans lequel il est mis en œuvre.

L-123.1. Le remembrement, applicable aux propriétés rurales non bâties, se fait au moyen d'une nouvelle distribution des parcelles morcelées et dispersées.

Il a principalement pour but, par la constitution d'exploitations rurales d'un seul tenant ou à grandes parcelles bien groupées, d'améliorer l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis. Il doit également avoir pour objet l'aménagement rural du périmètre dans lequel il est mis en œuvre

B. DEFINITION DES BASES D'INDEMNISATION

La mise en œuvre du projet s'effectuera en deux phases :

- la construction de l'ouvrage,
- l'utilisation de l'ouvrage.

Il convient de distinguer dans chacun des deux cas quels seront les scénarios d'indemnisation, sachant que l'IIBRBS envisage, en terme foncier, de procéder à des acquisitions en ce qui concerne le territoire des digues et de procéder à la constitution de servitudes dans les espaces de stockage

- **Pour les acquisitions, les scénarios d'indemnisation devront être ceux pratiqués dans des cas similaires de construction d'ouvrages d'utilité publique.**
- **Pour les servitudes liées à l'utilisation de l'ouvrage, il conviendra de distinguer l'adaptation des activités et usages à la possibilité d'utilisation de l'ouvrage et son utilisation proprement dite avec stockage d'eau à l'intérieur des casiers. Les scénarios dans ce cas sont nouveaux et donc moins faciles à appréhender.**

Ce territoire de la Bassée comporte une caractéristique importante qu'il y a lieu de bien appréhender en la matière : c'est la multitude d'activités et d'usages d'un même territoire qui souvent se superposent et sont de plus en évolution permanente. De plus, à l'échelle d'une réalisation potentielle de ce projet (5ans minimum), d'autre activités ou usages peuvent voir le jour notamment du fait de l'exploitation des carrières et de la présence de nombreux plans d'eau.

Cette multitude d'usages et leur superposition engendre un grand nombre d'acteurs sur un même espace, en dehors du propriétaire foncier, qui sera concerné par la mise en œuvre de l'ouvrage. Un préalable indispensable consiste en leur identification et leur suivi qui ne sera pas simple, avec par exemple des usages non écrits (en particulier pour la forêt, l'agriculture et les usages récréatifs) ou pour la présence de servitudes (passages, réseaux, ...).

Pour constituer les scénarios d'indemnisation dans de bonnes conditions, il y aura donc lieu au préalable de recenser les éléments qui devront être pris en compte pour identifier, non seulement les personnes concernées par les indemnités, mais encore, la nature et le montant des indemnités :

- ◇ autorisation préfectorale au titre des ICPE,
- ◇ autorisation préfectorale ou ministérielle au titre du défrichement,
- ◇ bail agricole et ou forestier (écrit, court terme, long terme, verbal, précaire,),
- ◇ bail commercial (écrit, précaire,...),
- ◇ foretage,
- ◇ prêt à usage (écrit, verbal, de fait,...),
- ◇ convention de gestion (écrite, verbale, de fait,...),
- ◇ convention amiable (écrite, verbale, de fait,...),
- ◇ concession de droit (droit de chasse, de pêche,...),
- ◇ servitudes,
- ◇ impacts économiques sur les activités,
- ◇

I - LES BASES DES SCENARIOS D'INDEMNISATION LIEE A LA CONSTRUCTION DE L'OUVRAGE

I.1 - POINT DE VUE TECHNIQUE

La difficulté première en la matière consiste en la définition des emprises qui seront nécessaires à la construction de l'ouvrage et qui intégreront à la fois les emprises de l'ouvrage lui-même mais encore celles nécessaires par exemple : au désenclavement des parcelles, aux réductions d'impact paysager ou d'impact sur les exploitations de carrière, aux espaces de mise à l'abri des matériels,... ou encore aux compensations en boisement à mettre en œuvre en matière de défrichement. Il sera indispensable d'établir ces emprises de façon fiable, notamment avant l'enquête parcellaire prévue dans le cadre de la procédure d'expropriation, ce qui permettra d'évaluer les impacts fonciers engendrés et de séparer les espaces concernés par la procédure d'expropriation et ceux concernés par la constitution des servitudes.

La définition des scénarios d'indemnisation nécessite également la planification de la mise à disposition dans l'espace et le temps des emprises nécessaires.

La seconde difficulté réside en la définition des activités et des personnes concernées par la construction de l'ouvrage et dans la quantification des impacts induits.

I.2 - POINT DE VUE JURIDIQUE

La construction de l'ouvrage implique la maîtrise foncière des terrains qui vont supporter cette « construction ». Compte tenu notamment de la nécessité d'assurer l'entretien des digues qui est indispensable à la gestion des crues, il paraît nécessaire d'acquérir le foncier correspondant.

Cette acquisition est envisagée par l'IIBRBS de façon amiable avec un recours possible à l'expropriation.

De ce fait, pour ce qui concerne la construction de l'ouvrage, les bases des scénarios d'indemnisation doivent s'appuyer sur celles utilisées dans le cadre de l'expropriation puisque le recours à celle-ci doit être envisagé pour ne pas se trouver dans des situations de blocage de l'opération pour des raisons de maîtrise foncière. Il faudra cependant prendre en compte les pratiques locales et les expériences similaires vécues dans le cadre des ouvrages linéaires par exemple.

Les principes généraux suivants doivent être rappelés :

Tout d'abord le code civil qui pose le principe suivant : *« nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité »*.

Le code de l'expropriation indique à l'article. L. 13-13.que « **Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation** ».

Le préjudice certain est celui qui est immédiatement chiffrable. Le principe est qu'une utilisation future et certaine doit être indemnisée tandis qu'une utilisation éventuelle ne l'est pas. Mais il y a une large possibilité d'appréciation du juge dans chaque cas d'espèce.

Le juge prononce des indemnités distinctes en faveur des parties qui les demandent à des titres différents. Il y donc intérêt à définir en amont les personnes physiques ou morales qui peuvent être concernées notamment pour mener des négociations amiables.

Le montant des indemnités est fixé en espèces d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété.

La réparation intégrale du préjudice implique l'octroi d'une indemnité principale qui consiste en la valeur du bien exproprié et d'indemnités accessoires qui ont pour objet de réparer les préjudices résultant de l'expropriation autres que la perte de valeur vénale du bien.

Le montant de l'indemnité principale ne peut excéder l'estimation faite par le service des domaines si une mutation à titre gratuit ou onéreux, antérieure de moins de 5 ans à la date de la décision portant transfert de propriété, a donné lieu à une évaluation administrative rendue définitive en vertu des lois fiscales ou à une déclaration d'un montant inférieur à ladite estimation.

Le propriétaire d'un terrain exproprié pour partie a la possibilité de requérir l'emprise totale dans certaines conditions.

A partir de l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, l'expropriant peut, dès qu'il est en mesure de déterminer les parcelles qu'il envisage d'exproprier, procéder à la notification des offres d'indemnité. Ces offres précisent, en les distinguant, l'indemnité principale le cas échéant, les offres en nature et chacune des indemnités accessoires.

La demande d'emprise totale doit être faite par l'exproprié dans les 15 jours suivant la notification des offres par l'expropriant.

Pour les immeubles bâtis, il n'y a pas de règle impérative inscrite dans la loi. Il appartient à l'exproprié, s'il estime que la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, de demander l'emprise totale au juge qui appréciera.

Pour les terrains nus, l'exproprié peut requérir l'emprise totale pour toute parcelle qui, par suite du morcellement, se trouve réduite au quart de la contenance totale, si toutefois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si la parcelle ainsi réduite est inférieure à 10 ares.

I.3 - POINT DE VUE FINANCIER

L'évaluation financière des indemnités est fixée souverainement par le juge, mais devra être établie en amont avec l'appui des différents représentants des propriétaires et des activités concernées et des services fiscaux concernés par les négociations amiables.

Les scénarios d'indemnisation doivent prendre en compte la multiplicité d'usages et leur évolution et une difficulté importante sera d'assurer non seulement l'évaluation financière des indemnités mais encore la pérennité de l'information entre la date de son recueil et celle de l'indemnisation afin d'indemniser les bonnes personnes pour les bonnes choses si l'on veut opérer justement et minimiser les risques de contentieux.

II - LES BASES DES SCENARIOS D'INDEMNISATION LIEE A L'UTILISATION DE L'OUVRAGE

Le principe général retenu à ce jour par l'IIBRBS, est la constitution de servitudes sur les espaces concernés par le stockage afin de laisser aux propriétaires l'usage de leur bien et de ne pas entraîner pour la collectivité des charges d'entretien et de gestion importantes (maîtriser la végétation, encadrer la fréquentation,...).

Il conviendra cependant, au cas par cas, d'examiner en relation avec le projet de territoire les opportunités foncières en la matière qui permettraient par exemple de confier la gestion à un tiers en vue d'une valorisation économique, touristique, environnementale.

Dans le cas de site d'intérêt récréatif ou pédagogique ouvert au public une préemption du département au titre des Espaces Naturels Sensibles peut de plus être envisagée en amont du projet.

Dans le cas où certains secteurs devraient recevoir de façon beaucoup plus régulière des inondations à vocation écologique par exemple, il pourrait être opportun d'envisager sur ces zones des acquisitions qui faciliteraient la gestion de celles-ci et éviteraient la mise en place et le traitement récurrent d'indemnisations particulières.

II.1 - POINT DE VUE TECHNIQUE

Du fait de la faible fréquence moyenne d'utilisation envisagée de l'ouvrage (une fois tous les 5 ou 6 ans), il convient de distinguer les indemnisations liées à l'adaptation des activités à l'ouvrage et aux moins values éventuelles engendrées sur la valeur des propriétés concernées, de celles liées à l'utilisation effective avec inondation des casiers qui pourraient être versées à chaque occurrence de crues au vu des dégâts constatés.

Les conséquences de la surinondation peuvent être plus ou moins graves notamment en fonction de la période à laquelle se produit l'évènement, de la hauteur d'eau atteinte et de la durée de stockage. Mais il faudra garder à l'esprit que, dans le cas présent, les terrains concernés sont peu ou pas inondés et que le stockage prévu sera un fait largement novateur et sur des hauteurs d'eau qui seront significatives.

II.2 - POINT DE VUE JURIDIQUE

Il est tout d'abord important de bien intégrer le fait que le stockage met en cause l'ensemble des droits attachés au foncier et concerne toutes les parties prenantes de ces droits (locataires, usagers, ...).

Deux types de servitudes peuvent être instituées sur ces secteurs : des servitudes conventionnelles et des servitudes réglementaires. Compte tenu de la complexité d'instituer des servitudes conventionnelles qui doivent être négociées avec l'ensemble des personnes concernées en s'appuyant sur le code civil, et être publiées au fichier immobilier pour assurer

leur pérennité lors des mutations de propriété, les avancées apportées par l'article L.211.2 du Code de l'environnement seront à utiliser pour ce projet dès la parution des décrets d'application. Le contenu de cet article, étant donné son importance dans le cadre de ce projet, est reproduit ci-dessous pour les parties qui concernent ce type d'ouvrage, car il fixe le cadre des protocoles :

Art. L. 211-12.- (L. n° 2003-699, 30 juill. 2003, art. 48) –

I. — Des servitudes d'utilité publique peuvent être instituées à la demande de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leurs groupements sur des terrains riverains d'un cours d'eau ou de la dérivation d'un cours d'eau, ou situés dans leur bassin versant, ou ...

II. — Ces servitudes peuvent avoir un ou plusieurs des objets suivants :
1° Créer des zones de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement, par des aménagements permettant d'accroître artificiellement leur capacité de stockage de ces eaux, afin de réduire les crues ou les ruissellements dans des secteurs situés en aval ;
2° ...

III. — Les zones soumises à ces servitudes sont délimitées par arrêté préfectoral. Celui-ci est pris après enquête publique menée conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

IV. — Dans les zones de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement mentionnées au 1° du II, l'arrêté préfectoral peut obliger les propriétaires et les exploitants à s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des ouvrages destinés à permettre l'inondation de la zone. A cet effet, l'arrêté préfectoral peut soumettre à déclaration préalable, auprès des autorités compétentes en matière d'urbanisme, les travaux qui, en raison de leur nature, de leur importance ou de leur localisation, sont susceptibles de faire obstacle au stockage ou à l'écoulement des eaux et n'entrent pas dans le champ d'application des autorisations ou déclarations instituées par le code de l'urbanisme.

L'arrêté préfectoral peut également soumettre à déclaration préalable les ouvrages qui, en raison de leur nature, de leur importance ou de leur localisation, sont susceptibles de faire obstacle au stockage ou à l'écoulement des eaux et n'entrent pas dans le champ d'application des autorisations ou déclarations instituées par le code de l'urbanisme. Le préfet peut, par décision motivée, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration, s'opposer à la réalisation de ces ouvrages ou prescrire les travaux nécessaires. Les travaux de réalisation de ces ouvrages ne peuvent commencer avant l'expiration de ce délai.

Pour les travaux visés au premier alinéa du présent IV, ainsi que pour les travaux et ouvrages soumis à une autorisation ou à une déclaration instituée par le code de l'urbanisme et qui sont susceptibles, en raison de leur nature, de leur importance ou de leur localisation, de faire obstacle au stockage ou à l'écoulement des eaux, l'autorité compétente pour statuer en matière d'urbanisme recueille l'accord du préfet qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration ou de la demande d'autorisation pour s'opposer à l'exécution des travaux ou prescrire les modifications nécessaires. Les travaux ne peuvent commencer avant l'expiration de ce délai.

En outre, l'arrêté préfectoral fixe les dispositions nécessaires dans un délai déterminé pour évacuer tout engin mobile pouvant provoquer ou subir des dommages.

V. ...

VI. — L'arrêté préfectoral peut identifier, le cas échéant, les éléments existants ou manquants faisant obstacle à l'objet de la servitude ou la suppression, la modification ou l'instauration est rendue obligatoire. La charge financière des travaux et l'indemnisation du préjudice pouvant résulter de ces derniers incombent à la collectivité qui a demandé l'institution de la servitude. Toutefois, si lesdits éléments appartiennent à l'Etat ou à ses établissements publics, la charge des travaux incombe à celui-ci.

VII. — Lorsque l'un des objets, en vue duquel la servitude a été instituée, implique la réalisation par la collectivité publique d'installations, travaux ou activités, les propriétaires et exploitants sont tenus de permettre en tout temps aux agents chargés de leur aménagement, entretien ou exploitation, d'accéder aux terrains inclus dans le périmètre des zones soumises à servitude.

VIII. — L'instauration des servitudes mentionnées au I ouvre droit à indemnités pour les propriétaires de terrains des zones grevées lorsqu'elles créent un préjudice matériel, direct et certain. Ces indemnités sont à la charge de la collectivité qui a demandé l'institution de la servitude. Elles sont fixées, à défaut d'accord amiable, par le juge de l'expropriation compétent dans le département.

IX. — Les dommages matériels touchant les récoltes, les cultures, le cheptel mort ou vif, les véhicules terrestres à moteur et les bâtiments causés par une surinondation liée à une rétention temporaire des eaux dans les zones grevées de servitudes mentionnées au II, ouvrent droit à indemnités pour les occupants.

Toutefois, les personnes physiques ou morales qui auront contribué par leur fait ou par leur négligence à la réalisation des dommages sont exclues du bénéfice de l'indemnisation dans la proportion où lesdits dommages peuvent leur être imputables.

Ces indemnités sont à la charge de la collectivité qui a demandé l'institution de la servitude grevant la zone.

Les dommages touchant les récoltes, les cultures, les bâtiments et le cheptel mort ou vif affectés aux exploitations agricoles sont évalués dans le cadre de protocoles d'accords locaux. A défaut, ils sont évalués dans les conditions prévues par l'article L. 361.10 du code rural qui indique :

En cas de calamités, les dommages sont évalués :

- 1° Pour les bâtiments, d'après les conditions fixées par la police d'assurance ;*
- 2° Pour le cheptel mort ou vif, d'après sa valeur au jour du sinistre ;*
- 3° Pour les sols, d'après les frais nécessaires à la remise en état de culture ;*
- 4° Pour les récoltes ou cultures, d'après les frais nécessaires pour la remise en culture si celle-ci peut être de nouveau réalisée dans des conditions normales de production et de commercialisation et, dans le cas contraire, d'après la valeur marchande qu'auraient eue les produits détruits parvenus à maturité en tenant compte du nombre de récoltes qui ne pourront avoir lieu, l'expertise se faisant au niveau de l'exploitation.*

X. — Pour une période de dix ans à compter de la date de publication de l'arrêté préfectoral constatant l'achèvement des travaux mentionnés au VI ou, si de tels travaux ne sont pas nécessaires, à compter de la date de publication de l'arrêté préfectoral instituant une ou plusieurs des servitudes mentionnées au I, **le propriétaire d'une parcelle de terrain grevée par une de ces servitudes peut en requérir l'acquisition partielle ou totale par la collectivité qui a demandé l'institution de la servitude.**

Ce droit de délaissement s'exerce dans les conditions prévues aux articles L. 230.1 et suivants du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut, dans le même temps, requérir l'acquisition partielle ou totale d'autres parcelles de terrain si l'existence de la servitude compromet leur exploitation ou leur usage dans des conditions similaires à celles existant avant l'institution de la servitude.

XI. — Dans les zones mentionnées au II, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents peuvent instaurer le droit de préemption urbain dans les conditions définies à l'article L. 211.1 du code de l'urbanisme. Ils peuvent déléguer ce droit à la collectivité qui a demandé l'institution de la servitude.

XII. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

Ce décret précisera la démarche à suivre, mais dans les espaces en mutation qui constituent le territoire de ce projet, il faut envisager dès maintenant l'évolution des protocoles.

En effet, par exemple pour les baux et conventions existantes entre propriétaires et exploitants établis sans la contrainte de surinondation, il paraît opportun d'indemniser l'exploitant et pas le propriétaire sur l'adaptation à l'ouvrage. Dans le cas de conclusions de ces baux et conventions établis ou révisés postérieurement à la mise en service de l'ouvrage et intégrant une baisse des loyers pour prendre en compte la surinondation, c'est le propriétaire qui devrait être indemnisé.

II.3 - POINT DE VUE FINANCIER

L'évaluation financière des indemnités est ici délicate car dans bien des cas, les impacts sont difficiles à quantifier et les expériences sont peu nombreuses.

Cette évaluation nécessitera un travail en commun à mener en amont avec les représentants concernés des activités et les propriétaires fonciers.

La mise en œuvre du casier initial permettra d'ajuster ces évaluations.

Sachant qu'il peut être opportun de se poser la question pour certaines activités : vaut-il mieux financer pendant 5 ans ou plus l'adaptation à l'ouvrage ou financer une fois tous les cinq ans les dégâts provoqués par stockage ?

Du point de vue financier, la possibilité offerte au propriétaire de droit de délaissement nécessite pour l'IIBRBS la mise en place de réserves financières pour parer à cette éventualité.

La mise en œuvre de protocoles d'indemnisation devra être concertée en amont avec les représentants des propriétaires et des professions concernées ainsi qu'avec la direction des services fiscaux de Seine et Marne.

Cette concertation ne pourra aboutir véritablement qu'après une définition précise du projet et des impacts. Elle devra être conduite tout au long de l'élaboration des études. L'harmonisation des points de vue des propriétaires, des exploitants et usagers du territoire est indispensable pour faciliter la compréhension et l'adoption de l'octroi et des modes de calcul des indemnisations. Elle pourrait se traduire par exemple par une charte qui explicite les accords pris.

Le temps nécessaire pour aboutir à des accords peut être significatif et est à intégrer dans la planification. Cependant la procédure d'expropriation pour la construction de l'ouvrage et celle pour l'institution de servitudes d'utilité publique, qui sera précisée par décret, devrait faciliter leurs mises en œuvre et éviter les points de blocages.

Il apparaît important de prévoir l'évolution des protocoles dans le temps et un examen adapté de leurs applications à chaque période d'utilisation de l'ouvrage.

La mise en œuvre du casier initial permettra l'évaluation et la validation des protocoles envisagés.

La mise en place d'une commission de conciliation serait de nature à faciliter la gestion des incompréhensions et des conflits.

Ces principes généraux analysés, il est étudié ci-dessous les spécificités des activités principales de ce territoire.

III - LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

III.1 - CONSTRUCTION DE L'OUVRAGE

La construction de l'ouvrage va entraîner pour les exploitations, à la fois une perte de terrains exploitables, des modifications des conditions d'exploitation, et éventuellement des pertes de récoltes. Deux situations peuvent se présenter : le propriétaire des terrains a concédé un droit d'exploiter ou le propriétaire est exploitant des terrains.

Les scénarios d'indemnisation pour ces terrains sont connus et pratiqués régulièrement par les propriétaires et les exploitants notamment à l'occasion des réalisations d'ouvrages d'utilité publique qui sont « monnaie courante » dans le département de Seine et Marne.

Il convient de distinguer l'indemnité principale due au propriétaire qui dans ce cas est établie sur la valeur occupée des biens expropriés et celle due à l'exploitant agricole des terrains qui peut comprendre :

- l'indemnité d'éviction,
- le supplément pour réduction d'un bail à long terme,
- le supplément pour déséquilibre d'exploitation,
- la perte pour privation de jouissance résultant d'une prise de possession anticipée par le maître d'ouvrage,
- la perte de parcelles contiguës au corps de ferme,
- l'allongement de parcours directement lié à l'emprise,
- la perte de clôture de points d'eau,
- la perte sur réseaux d'irrigation ou de drainage,
- les dommages liés aux travaux d'édification de l'ouvrage,
- ...

En Seine et Marne, le prélèvement important de terrains nécessaires à la réalisation d'opérations déclarées d'utilité publique, a induit la naissance d'un protocole d'indemnisation entre les organisations professionnelles agricoles et la direction des services fiscaux de Seine et Marne applicable à compter du 01/01/2000 (voir copie en annexe). Ce protocole a pour objet de constater les accords intervenus entre les soussignés sur le montant des indemnités destinées à réparer les préjudices directs, matériels et certains subis par les propriétaires exploitants et les exploitants agricoles du fait de l'amputation d'une partie de leur exploitation pour la réalisation d'opérations poursuivies pour cause d'utilité publique, soit à l'amiable, soit dans le cadre de la procédure d'expropriation par les collectivités ou les organismes soumis à la consultation des domaines.

Dans le cas d'ouvrages linéaires importants comme la LGV EST par exemple, un protocole spécifique dit « protocole d'accord sur les conditions de réparation des dommages de travaux publics » a été établi entre RFF maître d'ouvrage et les organisations professionnelles agricoles et les services fiscaux qui a pour objet de fixer sur l'ensemble des départements concernés :

- les modalités et les conditions de réparation des dommages de travaux publics causés au foncier agricole et incombant au maître d'ouvrage,
- les modalités de libération rapide des terrains,
- les conditions de régularisation et de règlement des indemnités traitées dans l'accord cadre sur les principes d'indemnisation des exploitants agricoles.

Ces protocoles serviront sans doute de base à la négociation et à la mise en place de protocoles similaires pour le présent projet. Une démarche en amont pour négocier ces protocoles nous paraît indispensable en s'appuyant sur l'expérience acquise par la chambre d'agriculture de Seine et Marne.

Il sera à notre avis nécessaire que les protocoles portent à la fois sur la construction de l'ouvrage et sur son utilisation.

Les terrains forestiers présentent la particularité d'être moins concernés par une mise à bail d'exploitation que les terrains agricoles et le plus souvent, nous aurons à faire au propriétaire qui assure l'exploitation de ses bois avec dans les faits, en dehors des peupleraies et des espaces gérés par l'ONF, peu de gestion concédée. Le seul droit concédé habituellement sera la chasse qui sera étudié ci -après.

Pour les terrains forestiers, il y aura à distinguer pour l'indemnité principale :

- la valeur du sol (fond forestier),
- la valeur de la couverture (de consommation ou de sauvetage)
- la valeur d'avenir.

La valeur de la couverture et la valeur d'avenir doivent être estimées à dire d'expert. Dans le cas présent, leur détermination est complexe car :

- les peuplements forestiers ne sont pas homogènes,
- leur estimation ne peut se faire valablement pour la valeur de la couverture et la valeur d'avenir que par expertise in situ, ce qui nécessite au préalable leur identification et par conséquent la délimitation foncière des parcelles concernées qui est difficile en secteur boisé dense et dans un parcellaire très morcelé.

Lors des travaux de la LGV EST, un accord cadre des principes d'indemnisation des propriétaires forestiers a été établi entre les syndicats de propriétaires forestiers, les centres régionaux de la propriété forestière, les chambres d'agriculture et la direction des services fiscaux. Il définit l'indemnité principale avec le calcul de la valeur ainsi que les indemnités accessoires (réemploi, effet de lisière, chasse, bornes, trouble d'aménagement de la forêt).

Conformément aux dispositions de l'article L123.24 du code rural, afin de remédier aux dommages causés aux propriétés et aux structures des exploitations par la création de l'ouvrage, le maître d'ouvrage prendra à sa charge les frais de remembrement rural ou de tout autre aménagement foncier prévu à l'article sus visé dans les périmètres perturbés par la réalisation de l'ouvrage ainsi que les travaux connexes à l'aménagement foncier retenu.

Compte tenu du contexte particulier de ce secteur de la Bassée, la mise en œuvre de cet aménagement sera complexe.

III.2 - L'ADAPTATION A L'OUVRAGE

La mise en œuvre de casiers de stockage se traduira :

- sur les propriétés concernées, par une nouvelle appréciation éventuelle de la valeur vénale et de la valeur locative des terrains,
- sur les exploitations, par la nécessité d'adapter le mode cultural pour minimiser les impacts en cas d'utilisation de l'ouvrage.

Pour les terrains agricoles, la question du choix du financement soit de l'adaptation à l'ouvrage de façon permanente qui conduirait à une indemnité annuelle, soit des dégâts engendrés par l'utilisation de l'ouvrage doit être posée.

Car dans ce cas, l'adaptation à l'ouvrage concernerait en particulier la mise en œuvre de cultures moins sensibles aux inondations hivernales et le non stockage d'engins, de matériels ou de stocks en période sensible, les autres choses étant réalisées ou indemnisées dans le cadre de la construction de l'ouvrage (desserte, drainage, irrigation,...). Compte tenu de la répartition des crues envisagées nécessitant un stockage, le non usage de cultures mises en place avant début mars permettrait d'éviter les dégâts sur 78 % des utilisations de l'ouvrage.

Certains impacts engendrés par la construction de l'ouvrage peuvent perdurer suite à la non mise en œuvre d'aménagement foncier ou d'aménagement foncier insuffisant. C'est le cas pour l'exploitant de l'allongement de parcours, des défigurations de parcelles ou encore de la rupture d'unité d'exploitation qui engendre un surcoût d'exploitation qui est pérenne.

Pour les terrains forestiers, l'adaptation à l'ouvrage concernerait en particulier la gestion du stockage des coupes et la mise à l'abri des matériels et engins qui pourraient par exemple être indemnisées à l'occasion de la mise en œuvre des coupes.

III.3 - L'UTILISATION DE L'OUVRAGE

Comme nous l'avons vu ci-dessus, les conséquences du stockage peuvent être plus ou moins graves notamment en fonction de la période à laquelle se produit l'évènement, de la hauteur d'eau atteinte et de la durée du stockage et c'est particulièrement le cas pour les espaces agricoles et forestiers qui deviendront d'autant plus sensibles que les stockages seront faits tard dans la saison.

L'article L.211.12 du Code de l'environnement précise les conditions d'indemnisation en particulier pour les activités agricoles. Leurs modalités d'application seront sans doute précisées dans le décret à venir.

En Seine et Marne, il existe notamment un barème d'indemnisation départemental (ci-joint en annexe) qui concerne les dégâts causés aux sols et aux récoltes.

Dans ce cas, les dégâts pouvant être très différents en fonction non seulement de la nature de la crue, mais encore de celle des cultures présentes, il paraît plus opportun de procéder aux indemnisations après chaque évènement en fonction des dégâts constatés.

Pour les espaces forestiers, les dégâts n'étant qu'éventuels, il conviendra également de procéder de façon similaire en fonction des dégâts constatés ou bien de négocier un forfait.

III.4 - LES BASES FINANCIERES

Le marché foncier local de ce type de terrain est animé par les exploitants de carrière et l'AESN qui ont tendance à faire référence localement et de ce fait les facteurs habituels de détermination de la valeur prennent moins d'importance.

En moyenne, le prix des terres aujourd'hui serait localement compris entre 0,3 € et 0,5 € le m² avec une indemnité d'éviction comprise entre 0,3 et 0,5 € du m² hors autres indemnités.

Pour les indemnités de manière générale, il y a lieu de se référer aux protocoles existants ci-joints qui seront la base des négociations à venir.

En ce qui concerne l'adaptation à l'ouvrage en utilisant des cultures mises en place au printemps, il serait nécessaire d'évaluer la perte engendrée par l'exploitant de ne pas utiliser les autres cultures qui pourrait se faire à partir de la différence de marge brute.

Pour les bois, hors couverture et valeur d'avenir spécifiques à expertiser, la valeur des bois taillis serait en moyenne aujourd'hui comprise entre 0,2 et 0,3 € le m².

La mise en place d'un ouvrage important induit souvent localement et ponctuellement une augmentation de la valeur des terrains liés à l'opportunité que crée l'ouvrage et à la nécessité de son acceptation locale qu'il convient d'intégrer.

La mise en œuvre d'une opération d'aménagement foncier de type remembrement est délicate dans ce cas à estimer. Un ordre de grandeur, y compris les travaux connexes, peut être de 600 € à 1300 € /ha de terrain situé dans les périmètres perturbés.

IV - LES ESPACES DE CARRIERE

IV.1 - CONSTRUCTION DE L'OUVRAGE

La construction de l'ouvrage va entraîner pour les exploitations de carrière à la fois une perte de terrains exploitables et dans le cas des carrières autorisées des modifications des conditions d'exploitation et de remise en état qui nécessiteront notamment une modification des autorisations administratives correspondantes (voir étude de l'occupation des sols et des enjeux environnementaux en Bassée aval par le groupement ECOSPHERE, HYDROSPHERE, CABINET GREUZAT).

Au vu de la jurisprudence et des expériences récentes dans des cas similaires, il peut être adopté les principes suivants :

Pour l'indemnité principale correspondant à la perte de terrains exploitables, il y aura lieu d'indemniser d'une part le sol et d'autre part le gisement. Deux situations peuvent se présenter : le propriétaire des terrains a concédé un droit d'exploiter à un carrier ou le carrier qui exploite est propriétaire des terrains.

La valeur globale des terrains dits exploitables est différente s'il s'agit :

- de terrains appartenant à une autorisation d'exploiter en vigueur au titre des ICPE où le sol et la perte de gisement est à estimer de façon séparée du prix de vente des matériaux extraits. Sachant que dans un principe général, dans le cas où le propriétaire et l'exploitant sont différents, la valeur du sol revient au propriétaire et celle du gisement à l'exploitant si le foretage a déjà été versé au propriétaire par l'exploitant.
- de terrains non autorisés en carrière mais présentant un gisement exploitable où la perte de gisement peut être estimée de façon globale avec le terrain. Dans ce cas le gisement ne peut être indemnisé que dans la mesure où il est techniquement et économiquement exploitable et que la réglementation précisant le zonage des terrains n'interdit pas l'exploitation.

Concernant l'indemnisation des modifications des conditions d'exploitation et de remise en état, il conviendra de distinguer :

- les surcoûts induits par l'exécution simultanée des travaux de construction de l'ouvrage et d'exploitation de la carrière,
- les modifications induites sur l'exploitation en cours ou à venir (phasages, terrassements, acheminement, ...),
- les modifications induites sur les infrastructures de transport ou de traitement des matériaux,
- les modifications induites sur la remise en état réalisée, en cours, ou à venir,
- les modifications induites sur les autorisations de carrière au titre des ICPE.

L'évolution rapide des emprises concernées par les extractions et des autorisations rend difficile l'estimation des indemnités au moment de la construction de l'ouvrage et ce d'autant

plus que des adaptations de l'ouvrage seront à opérer en fonction de l'avancement des exploitations.

IV.2 - L'ADAPTATION A L'OUVRAGE ET SON UTILISATION

Les scénarios d'indemnisation dans ce cas ont fait l'objet d'une étude concertée dans le cadre du sous-groupe de travail projet hydraulique et extraction des granulats qui réunit les exploitants de carrière concernés par le projet et l'IIBRBS.

Il a été distingué le cas de l'adaptation à l'ouvrage et celui de son utilisation.

Concernant l'adaptation à l'ouvrage, il a été identifié :

- la mise hors d'eau des convoyeurs à bande et de leur alimentation,
- la mise hors d'eau des pompes de la drague suceuse et de leur alimentation ainsi que la mise en place d'un système de déconnexion rapide de la drague,
- la constitution de pré-stocks pour maintenir la livraison des matériaux en période d'utilisation de l'ouvrage,
- la préservation des accès.

Concernant l'utilisation de l'ouvrage, il a été identifié :

- les coûts d'arrêt d'exploitation,
- le nettoyage des terrains après inondation et les terrassements éventuels nécessaires.

IV.3 - LES BASES FINANCIERES

La valeur des terrains exploitables en carrière et bénéficiant d'une autorisation peut être estimée aujourd'hui entre 2 € et 4 € le m² sachant que les variables importantes constituent le gisement effectivement présent ainsi que la découverte nécessaire pour l'atteindre auquel il convient d'ajouter les contraintes d'exploitation et de remise en état imposées dans les autorisations au titre des ICPE.

Concernant le prix du foretage il peut être estimé localement entre 1 € et 1,2 € la tonne.

La valeur des matériaux extraits et valorisés disponible à la vente peut être estimée aujourd'hui à une valeur moyenne de 12 € à 16 € la tonne.

Concernant l'indemnisation des modifications des conditions d'exploitation et de remise en état induite par l'ouvrage, elle ne pourra être évaluée qu'après une définition plus précise des emprises et de la planification, sachant qu'elle peut correspondre à des montants importants.

Concernant l'adaptation à l'ouvrage et l'utilisation de l'ouvrage, une pré estimation a été faite par les exploitants de carrière, il convient de s'y reporter en gardant à l'esprit son caractère évolutif en fonction notamment de l'avancement des projets d'extraction à venir et de la prise en compte ou non prise en compte du projet de stockage dans les années à venir par les nouvelles autorisations.

V - LES ESPACES DE LOISIRS

Les plans d'eau et leurs abords qui sont sortis de l'activité carrière constituent les espaces de loisirs privilégiés de ce territoire avec les berges des cours d'eau et les chemins où se pratiquent notamment la pêche, la chasse et la promenade, ...

Avec les propriétaires concernés et les associations locales et départementales, en particulier en ce qui concerne la chasse et la pêche, il y aura lieu de concerter les principes d'indemnisation.

V.1 - LA CONSTRUCTION DE L'OUVRAGE

La construction de l'ouvrage va entraîner pour les espaces de loisirs peu d'impacts sur les activités à terme dans la mesure où les terrains affectés à la construction des digues pourront être utilisés pour les loisirs (promenade, chasse....).

Il s'en suivra cependant une perte de terrain pour les propriétaires concernés et une perte de revenu éventuellement associée pour les activités concédées.

V.2 - L'ADAPTATION A L'OUVRAGE

Cette adaptation en dehors des points évoqués ci-dessous doit s'inscrire dans le cadre d'une démarche globale du projet de territoire visant à une mise en valeur des capacités touristiques et de loisirs de ces espaces.

V.2.1. ESPACES DE LOISIRS LEGERS ET DE DETENTE

Pour ces espaces, l'adaptation à l'ouvrage concerne en particulier les infrastructures et constructions légères mises en place (bancs, tables, abris, pontons cabanons, caravanes, barques, clôtures,...) qui risque d'être abîmées, emportées ou détruites. Il faudrait au préalable faire un inventaire de ces équipements et un audit sur leur adaptation à l'inondation ou leur condition de retrait des secteurs inondés en période de risque, afin de pouvoir choisir les solutions à adopter. Sachant que compte tenu du caractère clos des biens des espaces de ce type, l'accès à l'information ne sera pas aisé. Il se pose de plus un problème d'ordre juridique concernant la légalité des constructions ou aménagements existants.

V.2.2. CHASSE

L'adaptation à l'ouvrage concerne en particulier, les huttes de chasse présentent dans le casier 5 et les dispositifs d'agrainage du gibier.

Concernant les huttes de chasse autorisées, il est envisagé leur remplacement par un système flottant.

V.2.3. PECHE

L'adaptation à l'ouvrage concerne en particulier les pontons, abris, barques évoqués ci-dessus.

V.3 - L'UTILISATION DE L'OUVRAGE

V.3.1. ESPACES DE LOISIRS LEGERS ET DE DETENTE

Les périodes potentielles d'utilisation de l'ouvrage, de décembre à mi avril, sont de nature à minimiser les impacts. Il y aura cependant lieu de définir avec les propriétaires et gestionnaires de ces espaces les biens qui doivent bénéficier de mesures de protection ou de retrait. Les conditions de nettoyage des terrains après inondation devront être également traitées en prenant en compte les problématiques d'accès dans les espaces clôturés.

V.3.2. CHASSE

Les périodes potentielles d'utilisation de l'ouvrage, de décembre à mi avril, correspondent pour partie à des périodes de chasse, il s'ensuivra la perte de jours de chasse qu'il conviendra d'indemniser au regard de la perte de revenu ou de jouissance correspondante.

V.3.3. PECHE

Dans ce cas, l'utilisation de l'ouvrage implique une perte de poisson potentielle qui peut sur un plan d'eau donné entraîner un manque d'intérêt à la pêche qui influe sur la fréquentation et donc sur le revenu tiré de la pêche.

En effet après utilisation de l'ouvrage, le poisson présent dans un plan d'eau peut schématiquement se trouver dans le plan d'eau voisin et réciproquement, décéder en étant piégé ou être récupéré dans les pêcheries lors de la vidange de l'ouvrage. Il s'en suivra indéniablement un mélange de poisson qu'il est difficile d'estimer aujourd'hui avec le risque de transfert d'espèces indésirables (poisson chat, perche soleil par exemple) dans des plans d'eau n'en contenant pas.

Il y aura donc lieu de gérer à la fois l'indemnisation des impacts et la redistribution du poisson récolté dans les pêcheries.

La mise en place de protocole ne pourra s'effectuer que sur la base d'un audit préalable des potentialités piscicoles des plans d'eau.

La mise en place d'une expérimentation en matière d'impact serait de nature à fournir des éléments plus précis pour la mise en place des protocoles.

V.4 - LES BASES FINANCIERES

V.4.1. ESPACES DE LOISIRS LEGERS ET DE DETENTE

L'inventaire des équipements existants et de leurs caractéristiques n'existant pas, il n'est pas possible à ce stade de donner des bases financières d'estimation.

V.4.2. CHASSE

- les prix de location des terres et bois à l'hectare sont compris entre 5 et 25 €,
- les prix de location par étang et par an : 7 500 à 11 000 €,
- les prix de location pour une nuit d'une hutte sur un étang : 1 500 à 2 000 €,
- une hutte flottante de 25 m² environ 20 000 à 25 000 €.

V.4.3. PECHE

Empoisonnement pour tout type de pêche : 350 € par hectare.

Les plans d'eau du fait de leur attrait pour la chasse et la pêche sont très recherchés en particulier les petits plans d'eau de moins de 5 hectares avec des valeurs au m² comprises entre 1 et 1,2 €

VI - LES ESPACES BATIS

Il s'agit des espaces supportant des bâtiments en dur à l'opposition des constructions légères évoquées ci-dessus (voir IV.1.1.).

Pour ces espaces, compte tenu des informations disponibles à ce jour, il n'est pas possible d'effectuer une estimation de la valeur des propriétés concernées d'autant plus que ne nous ne sommes même pas en possession des superficies bâties (SHON) et de leur affectation et que les informations figurant sur les plans cadastraux diffèrent de celles figurant sur les plans photogrammétriques.

A titre indicatif, il peut être donné le prix moyen au m² de plancher des propriétés bâties dans ce secteur 1100 €/m².

C. CONCLUSION : STRATEGIES FONCIERES ET D'INDEMNISATIONS

La mise en œuvre d'un tel projet implique un impact foncier important puisqu'il va engendrer à la fois l'acquisition de 250 à 300 hectares de terrain et la création de servitudes, constituant un droit réel sur les propriétés, sur 2200 hectares environ. 5900 parcelles environ et 573 propriétaires environ sont concernés.

Il est important de garder à l'esprit que 65% de la surface concernée est possédée par 3,5% des propriétaires et que les propriétaires publics représentent 30% de la superficie totale avec une présence forte des communes.

En plus des acquisitions propres à l'ouvrage, il convient d'ajouter :

- les besoins engendrer par les compensations en défrichement (80 hectares environ). Cette surface n'étant pas prélevée obligatoirement dans le périmètre de l'ouvrage, mais plus sûrement en dehors de celui-ci.
- les compensations envisagées en ce qui concerne les zones tourbeuses qui sont évaluées à un foncier à acquérir de 50 hectares environ en dehors du périmètre de l'ouvrage.

=>Pour la construction de l'ouvrage, il existe trois solutions envisageables pour obtenir la maîtrise foncière :

- les négociations amiables des emprises ;
- la réalisation d'opérations de remembrement avec inclusion d'emprise ;
- l'expropriation.

Compte tenu des délais de réalisation d'une opération de remembrement (2 ans minimum), de la complexité de sa mise en œuvre et du caractère souverain des commissions communales et départementales d'aménagement foncier sur les choix en la matière, il ne paraît pas, à notre avis, envisageable de procéder à un remembrement avec inclusion d'emprise pour opérer la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains nécessaire aux digues.

Compte tenu du projet et de son contexte foncier, il nous paraît indispensable de mener en amont du projet dès que la décision de faire sera prise, une politique d'acquisition foncière avec des moyens financiers adaptés et ce notamment pour les propriétés bâties qui peuvent pour certaines être utilisées dans le cadre de la gestion de l'ouvrage.

En fonction des opportunités locales, cette politique d'acquisition foncière devra être faite en concertation avec les autres acteurs fonciers de ce territoire que sont les communes, les exploitants de carrière, l'AESN et la SAFER de façon à constituer des réserves foncières dans toutes les catégories de terrains présents sur ce territoire (bois, terres, plan d'eau,...).

Ces réserves foncières seront indispensables, non seulement pour maîtriser du foncier nécessaire à l'ouvrage, mais encore pour :

- faciliter les accords amiables sur les acquisitions d'emprises des digues ou sur la constitution des servitudes par le biais d'échanges fonciers ou d'exploitation
- faciliter les compensations en matière de défrichement,
- faciliter l'émergence du projet de territoire.

Il est souhaitable qu'elles soient mises en œuvre non seulement dans l'emprise du projet mais en dehors, même hors partie basse de la vallée.

Les facteurs humains sont primordiaux pour la réalisation de ce projet et la négociation amiable sera bien sur à privilégier fortement, notamment compte tenu de l'attachement très fort des populations à leur foncier.

La réalisation de ce projet nécessitera un aménagement foncier dont l'ampleur sera largement fonction de la politique menée en amont en terme foncier, tous les problèmes non résolus en la matière en amont ou dans le cadre des modalités de la construction de l'ouvrage seront à résoudre dans le cadre de l'aménagement foncier.

=>Pour la constitution des servitudes dans les zones de stockages de l'ouvrage, il nous paraît indispensable d'utiliser la procédure de mise en place de servitudes d'utilité publique pour obtenir la maîtrise foncière :

La mise au point des scénarios d'indemnisation sur ces espaces nécessitera au préalable des travaux préparatoires qu'il convient de mener conjointement à l'étude du projet. Ils consisteront en :

- la définition des emprises concernées,
- la détermination des personnes concernées,
- la définition des caractéristiques des inondations envisagées y compris leur moment dans l'année et leur périodicité ainsi que leurs impacts potentiels,
- la concertation avec les personnes concernées et leurs représentants locaux au sein des organisations syndicales et professionnelles,
- la mise en place éventuelle d'expérimentation.

Ce territoire de la Bassée comporte une caractéristique importante qu'il y a lieu de bien appréhender en la matière : c'est la multitude d'activités et d'usages d'un même territoire qui souvent se superposent et sont de plus en évolution permanente. De plus à l'échelle d'une réalisation potentielle de ce projet (5 ans minimum) d'autres activités ou usages peuvent voir le jour notamment du fait de l'exploitation des carrières et de la présence de nombreux plans d'eau.

Le SIG parcellaire mis en place constitue un outil très adapté pour mener ces politiques et donner à l'IIBRBS la possibilité d'intervenir rapidement pour saisir les opportunités ou régler des problèmes humains.

A titre d'exemple, il permet

- d'obtenir simplement une liste de propriétaires concernés par telle ou telle partie du projet ;
- mesurer rapidement les incidences foncières d'une modification partielle envisagée sur l'ouvrage ;
- de suivre l'évolution foncière en enrichissement des informations au fur et à mesure de leur collecte ;
- de créer un système puissant de gestion des acquisitions, de mise en place des servitudes.

Quels sont les enjeux financiers en matière foncière ?

- **Construction de l'ouvrage:**

- 1 - Acquisition des terrains de carrière restant à exploiter**
- 2 - Acquisition des propriétés bâties**
- 3 - Aménagement foncier**
- 4 - Acquisition des propriétés non bâties**
- 5 - Droit de délaissement**

- **Adaptation de l'ouvrage:**

- 1 - Exploitations de carrières**
- 2 - Espaces de loisirs**
- 3 - Espaces agricoles et forestiers**

La conception du projet devra s'attacher, pour minimiser les coûts, à s'adapter aux carrières existantes et projetées.