

# ETUDE DES ASPECTS DE LA MAITRISE FONCIERE DU PROJET DE LA BASSEE

SCENARIO DE CONDUITE DE PROJET

2004 (Cabinet Greuzat)

## PARTIE 1 : OBJECTIF

L'objectif de l'étude est de donner à l'EPTB Seine Grands Lacs une analyse et des recommandations sur la démarche pour assurer une mise en œuvre harmonieuse et efficace du projet d'aménagement de la Bassée.

L'étude s'accompagne d'un volet obligations légales et réglementaires avec des indications précises sur les démarches de concertation obligatoires, une numérisation et un assemblage des planches du cadastre.

## PARTIE 2 : DEMARCHE

L'étude a été menée par le cabinet Greuzat en plusieurs étapes avec :

- une étude complète de définition du contexte foncier,
- une mission pluridisciplinaire sur l'environnement menée en partenariat avec les bureaux d'études Ecosphère et Hydrosphère (l'étude « occupation des sols et enjeux environnementaux en Bassée aval », ainsi que sa synthèse, sont disponibles sur le site Internet du débat public),
- une note avec un organigramme de recommandations sur la conduite du projet d'aménagement,
- la création d'un observatoire du foncier.

Une cartographie parcellaire sous Système d'Information Géographique (SIG) a été mise en place, elle constitue le principal outil à la disposition de l'EPTB Seine Grands Lacs pour aborder les différentes problématiques foncières qui se sont posées et qui pourraient se poser à lui dans l'avenir.

## PARTIE 3 : L'OCCUPATION DES SOLS EN BASSEE

### LE CONTEXTE FONCIER DU SITE DU PROJET HYDRAULIQUE DE LA BASSEE

**Il concerne 11 communes et 1 000 à 1 200 propriétaires dont les surfaces de terrains se répartissent comme suit :**

- 50 % possèdent un terrain inférieur à 2 500 m<sup>2</sup>,
- 25 % possèdent un terrain compris entre 2 500 et 10 000 m<sup>2</sup>,
- 25 % possèdent un terrain supérieur à 10 000 m<sup>2</sup>.

**Trois types d'activités principales sont présentes sur le site :**

- l'agriculture,
- l'exploitation forestière,
- l'exploitation de carrières.

**Des usages récréatifs sont également à mentionner :**

- la pêche avec des associations et des particuliers,
- la chasse avec des associations et des particuliers,
- la détente, surtout aux abords des plans d'eau,
- l'écologie, la richesse du site est attractive et fournit des perspectives intéressantes pour le développement de l'éco-tourisme.

**Dans la plaine de la Bassée, la structuration du foncier est la suivante :**

- des secteurs avec des propriétaires de surfaces importantes, plus ou moins morcelées, qui correspondent aux secteurs agricoles, aux plans d'eau et aux carrières,
- des secteurs très morcelés avec une multitude de propriétaires. La cartographie de la maîtrise foncière dans ces secteurs s'avère difficile à réaliser.

**Le cas des exploitations de granulats :**

Le projet d'aménagement de la Bassée pourrait avoir des conséquences sur l'exploitation des carrières notamment :

- la perte des gisements situés sous les ouvrages,
- la modification des conditions de remise en état des gravières,
- la modification du planning d'exploitation,
- l'adaptation des installations d'extraction et de traitement des granulats, ainsi que la gestion de l'inondation périodique des zones d'extraction.

Les espaces endigués 2, 3 et 4 (voir carte des espaces endigués) seraient concernés par de futurs projets d'exploitation identifiés à ce jour. Les problèmes posés pour ces futures carrières seraient des pertes de gisement, des modifications d'autorisation et une recherche d'harmonisation des chantiers.

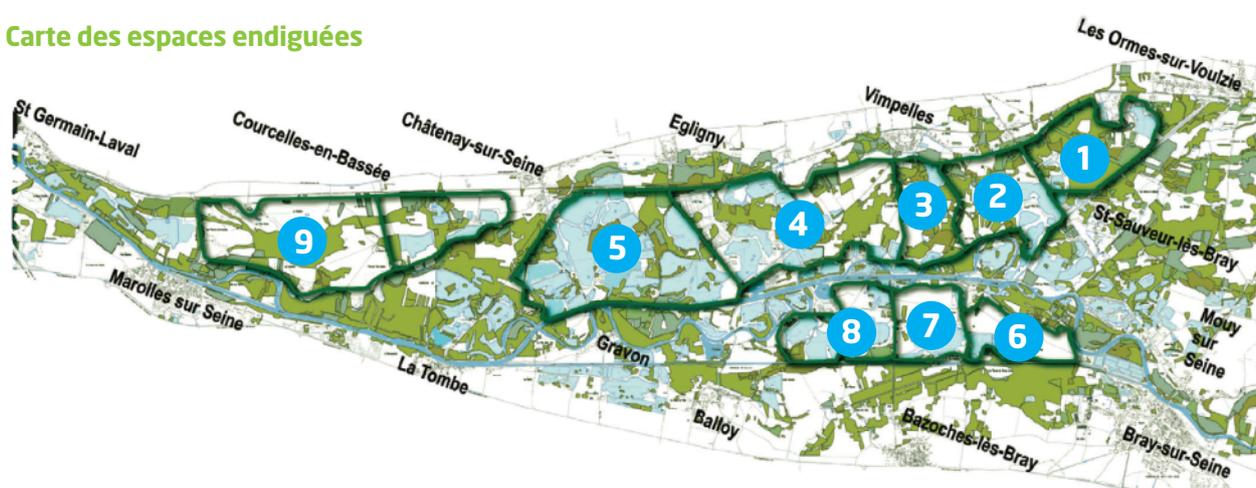
L'extrémité ouest de l'espace endigué 9 prévoit une exploitation qui tiendrait compte des talus projetés.

**La place de l'agriculture** est en régression et le morcellement des secteurs encore cultivés devrait continuer au profit des plans d'eau issus de l'extraction des granulats. Le projet entraînerait une accentuation de ce morcellement. La pratique agricole dans les espaces restants devrait être préservée.

**L'activité forestière** subirait les mêmes effets de coupure avec comme conséquence un risque de gêne pour la gestion forestière. **Les pratiques de loisirs** liées aux plans d'eau, à la pêche et à la chasse, devraient d'une façon générale s'adapter aux spécificités nouvelles du territoire et au caractère d'inondabilité prévisible. Cette adaptation est à envisager dans le cadre d'une mise en valeur globale de la Bassée (projet de territoire), intégrant l'ensemble des usages identifiés (randonnée, vélo, nautisme, tourisme vert...). La mise en œuvre du projet d'aménagement de la Bassée pourrait en faciliter la cohérence et l'implantation.

## LES ESPACES CONCERNÉS PAR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

### Carte des espaces endigués



Dans le cadre de l'étude foncière, seuls les terrains compris sous les talus et dans les emprises des espaces endigués ont été pris en compte. Deux types d'espaces sont définis :

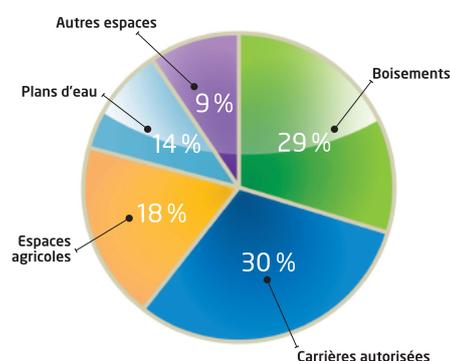
- les espaces situés sous l'emprise directe des ouvrages qui feraient l'objet d'acquisitions,
- les espaces de stockage qui feraient l'objet de protocoles avec indemnités possibles ou achat à la demande des propriétaires.

### Les espaces concernés directement par le projet seraient :

- 5 900 parcelles concernées avec 573 propriétaires,
- 3,5 % des propriétaires possèdent ainsi 65 % environ de la superficie totale du périmètre,
- 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).

### La surface totale concernée est de 2 500 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.



## PARTIE 4 :

# RECOMMANDATIONS POUR LA CONDUITE DU PROJET

### LES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES DU PROJET

L'étude d'impact qui sera menée si la décision de réaliser le projet est prise à l'issue du débat public devra étudier les questions de compatibilité vis-à-vis de la ressource en eau, mais également **préciser les impacts potentiels des talus-digues vis-à-vis de l'église classée d'Egigny et l'église inscrite de Vimpelles, ainsi que les mesures d'insertion spécifiques envisagées par l'étude paysagère.**

**Le projet hydraulique entrerait en outre dans le champ d'application de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.** En fonction des résultats du diagnostic, l'EPTB Seine Grands Lacs pourrait être amené à faire des choix techniques ou à modifier son projet initial pour préserver les découvertes archéologiques. En cas de découverte d'importance exceptionnelle, le préfet pourrait prolonger la durée d'intervention et, le cas échéant, demander une modification du projet de construction ou d'aménagement.

**En matière réglementaire, le projet serait soumis à une étude d'impact sur l'environnement puisqu'il concernerait notamment :**

- des travaux d'aménagement d'un montant supérieur à 1 900 000 euros,
- une procédure de déclaration d'utilité publique,
- une procédure d'autorisation de défrichement,
- il est également soumis à une étude d'incidence dans le cadre de la procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

**Il serait soumis à enquête publique au titre de la « loi Bouchardeau », l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et la mise en compatibilité avec les différents documents d'urbanisme.**

### L'EXPROPRIATION

La procédure d'expropriation, si elle devait être mise en œuvre car une procédure d'acquisition à l'amiable n'aurait pas été possible, comporterait deux phases :

- **une phase administrative** : elle consisterait en une enquête préalable avec étude d'impact. Elle donnerait naissance à une déclaration d'utilité publique, à travers un arrêté préfectoral, un décret ou une déclaration du Conseil d'Etat. Elle se compléterait d'une enquête parcellaire avec enquête publique. Cette dernière identifierait clairement tous les propriétaires,
- **une phase judiciaire** : les tribunaux détermineraient le transfert de propriété et le montant de l'indemnisation. La mise en place de servitudes d'utilité publique prévues par la loi sur la prévention des risques naturels serait de nature à générer, sur les terrains concernés par la sur-inondation autres que les emprises des ouvrages, des droits à des indemnités.

## LE PERMIS DE CONSTRUIRE ET L'AUTORISATION DE TRAVAUX

Les digues feraient l'objet d'une autorisation de travaux et les ouvrages techniques de permis de construire. Il serait préférable de déposer un dossier pour chaque commune concernée. Cette autorisation pourrait être subordonnée à des observations ou refusée avec une justification par la mairie concernée.

## CRÉATION D'UN OBSERVATOIRE DU FONCIER

L'EPTB Seine Grands Lacs a souhaité mettre en place un observatoire du foncier, en réponse à l'inquiétude des propriétaires d'un foncier bâti, riverain ou proche des ouvrages, de voir la valeur de leur propriété diminuée par ce voisinage.

Cet observatoire utilise des informations fiables en provenance de la base de données établie lors de la présente étude. La base de données est mise à jour par les Chambres des Notaires d'Île-de-France et elle fournit mensuellement des informations. Trois types de territoires sont suivis par l'observatoire :

- les 16 communes directement touchées par le projet hydraulique,
- les trois cantons de Bray, Donnemarie et Montereau,
- le département de Seine-et-Marne.

## CONCLUSION

La mise en œuvre du projet hydraulique impliquerait un impact foncier important puisqu'il engendrerait à la fois l'acquisition de 250 à 300 hectares de terrain pour les ouvrages et la création de servitudes dans les espaces endigués, sur 2 200 hectares environ.

**Le grand morcellement du foncier, 5 900 parcelles, serait compensé par le fait que 65 % de la surface est répartie entre 20 propriétaires fonciers et que les propriétaires publics représentent 30 % de la superficie totale.**

En supplément des acquisitions propres à l'ouvrage, à l'amiable ou par expropriation, il conviendrait d'ajouter :

- les besoins engendrés par les compensations en défrichement (80 hectares environ),
- les compensations envisagées en ce qui concerne les zones tourbeuses (50 hectares environ en dehors du périmètre de l'ouvrage),
- l'ensemble des mesures compensatoires qui seraient adoptées dans le projet.

En matière de coût pour les achats de terrain ou les dédommagements possibles lors du fonctionnement de l'ouvrage, des accords avec les exploitations de granulats devraient être trouvés en ce qui concerne les manques à gagner en granulats pour les carrières autorisées sur les terrains d'assise des digues et sur la gêne potentielle due au stockage des eaux dans les espaces endigués.

**Il faut aussi noter que la mise en place d'un ouvrage important induit souvent localement et ponctuellement une augmentation de la valeur des terrains.**