

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

075-200075224-20241217-2024-73-CS-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2024

Publication : 19/12/2024

OBJET :
Seine-Bassée -
Acquisitions foncières -
INDIVISION LEGENDRE

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-sept décembre, les membres du Comité syndical du Syndicat mixte ouvert, dénommé « Établissement public territorial de bassin Seine Grands Lacs », convoqués par son Président, M. Patrick OLLIER, le quatre décembre, se sont réunis à 10h30 au siège de l'Établissement sis 12 rue Villiot à PARIS 12^e. Conformément à l'article 9.5 des statuts de l'Établissement et selon les modalités fixées par la délibération du Comité syndical n°2021-76/CS du 9 novembre 2021, la réunion était accessible en visioconférence.

Étaient présents :

Au titre de la Métropole du Grand Paris :

En présentiel, 12 rue Villiot 75012 PARIS :

Patrick OLLIER,

En téléconférence :

Vincent BEDU,

Philippe GOUJON,

Patrice LECLERC,

Au titre du Conseil de Paris :

Au titre du Conseil départemental des Hauts-de-Seine :

En présentiel, 12 rue Villiot 75012 PARIS :

Denis LARGHERO,

En téléconférence :

Josiane FISCHER,

Au titre du Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis :

En téléconférence :

Frédéric MOLOSSI,

Au titre du Conseil départemental du Val-de-Marne :

En téléconférence :

Chantal DURAND

Au titre de Troyes Champagne Métropole :

En présentiel, 12 rue Villiot 75012 PARIS :

Jean-Michel VIART

En téléconférence :

Philippe GUNDALL,

Au titre de l'agglomération du Grand Saint-Dizier, Der et Vallées :

En téléconférence :

Jean-Yves MARIN

Au titre de de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux :

En présentiel, 12 rue Villiot 75012 PARIS :

Régis SARAZIN

Nombre des membres
composant le
Comité syndical 31

En exercice..... 31

Présents à la
Séance 13

Représentés
par mandat 6

Absents 12

Au titre de de la Région Grand Est :

En téléconférence :
Annie DUCHENE

Étaient absents excusés :

*Sylvain BERRIOS,
Sylvain RAIFAUD,
François VAUGLIN,
David ALPHAND,
Jean-Noël AQUA,
Pierre RABADAN,
Pénélope KOMITÉS,
Dan LERT,
Jérôme LORIAU,
Magalie THIBAULT,
Mohamed CHIKOUCHE,
Laurence COULON,*

Avaient donné pouvoir de voter en son nom :

*François-Marie DIDIER donne pouvoir à François-Marie DIDIER
Christophe NAJDOVSKI donne pouvoir à Patrick OLLIER
Grégoire De la RONCIÈRE donne pouvoir à Denis LARGHERO
Bélaïde BEDREDDINE donne pouvoir à Frédéric MOLOSSI
Jean-Michel BLUTEAU donne pouvoir à Patrick OLLIER
Jean-Pierre BARNAUD donne pouvoir à Chantal DURAND*

La majorité des membres étant présente,

Monsieur LARGHERO a été désigné pour assurer les fonctions de Secrétaire de séance, qu'il a accepté.

M. Baptiste BLANCHARD, Directeur général des Services, lui a été adjoint à titre d'auxiliaire.

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

Mesdames, Messieurs,

L'EPTB Seine Grands Lacs porte le projet de construction d'un cinquième ouvrage dans le secteur de la Bassée aval, dédié à la protection de la région Ile-de-France contre les inondations.

Ce projet poursuit deux objectifs dans une perspective de développement durable :

- la diminution des effets d'une inondation majeure en Ile-de-France
- la valorisation écologique de la zone humide de la Bassée aval.

Ce projet a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 15 décembre 2020.

1. Rappel du contexte

Après concertation avec le public et sur la base d'une analyse multicritère, l'emplacement du site pilote de l'opération de la Bassée a été défini. Il s'étend sur les communes de Balloy, Châtenay-sur-Seine, Égligny et de Gravon sur un espace d'environ 360 ha, délimité par un linéaire de digues en terre de 7,9 km pour une hauteur moyenne de 2.3 m, avec une capacité de stockage de 10 millions de m³.

En complément, cinq sites de valorisation écologique, d'une superficie de 192,5 ha, ont été définis en 2015 après concertation avec les associations locales :

- Site des Parquets à La Tombe (34 ha)
- Bras et île de « Belle Épine » à La Tombe (18 ha)
- Zone humide de l'Auxence à Châtenay-sur-Seine (33 ha)
- Marais de Bazoches-lès-Bray à Bazoches-lès-Bray (53 ha)
- Bras de Seine de Gravon et de Balloy (54,5 ha).

Les mesures proposées sur ces cinq sites de valorisation visent ainsi en priorité :

- ✓ la restauration des zones humides (Prairies humides et marais, création d'ilots de senescence de boisements alluviaux) qui sont les espaces offrant le potentiel écologique le plus élevé ;
- ✓ la revalorisation des habitats aquatiques (restauration d'un bras mort naturel, reconnexion de continuité écologique, aménagement de berges et de frayères sur des bras recoupés de la Seine).

Au regard des objectifs et de l'état des négociations foncières, les actions de valorisation écologique couvrent une surface totale de 54.30 ha dont 50.5 ha consacrés aux mesures de restauration de zones humides.

2. Rappel de la stratégie foncière et de sa mise en application

Par délibération n°2017-01/15 du 26 janvier 2017 du Comité syndical, l'EPTB a fixé les grands principes de la stratégie foncière du projet ; à savoir :

- l'acquisition par voie amiable ou d'expropriation des terrains nécessaires à l'implantation des talus-digues et des ouvrages hydrauliques ;
- l'instauration d'une servitude d'utilité publique de surinondation permettant la mise en eau des terrains endigués, dont l'indemnisation sera fixée à l'amiable ou par voie de procédure ;
- l'acquisition ou l'occupation temporaire, par voie amiable, des terrains utiles à la réalisation des opérations de valorisation écologique.

L'EPTB a depuis complété cette stratégie :

- en s'autorisant à recourir également et au besoin, à la procédure d'expropriation pour s'assurer de la maîtrise des terrains nécessaires à la réalisation des mesures de compensation (possibilité précisée dans le dossier d'enquête publique) ;
- en permettant certaines acquisitions d'opportunité : par exemple en accédant à la demande de certains propriétaires souhaitant vendre leurs terrains concernés par la servitude de surinondation, ou en recherchant l'acquisition des parcelles de l'étang de la Bachère, lieu de compensation écologique, concerné par un arrêté préfectoral de protection du biotope.

Enfin, par délibération n°2024-55/CS du 14 novembre 2024, le Comité syndical de Seine Grands Lacs a approuvé la création d'une autorisation de programme en vue de l'acquisitions des terrains participant de l'optimisation du fonctionnement du site pilote, abondée de 2 M€. Cette autorisation vise à répondre au droit de délaissement dont les propriétaires de parcelles concernées par une servitude de sur-inondation à l'intérieur du casier pilote peuvent solliciter l'application. Elle permet également de limiter, par de telles acquisitions, les coûts ultérieurs de fonctionnement du casier pilote, en particulier les frais de remise en état des parcelles et/ou des activités après chaque mise en eau.

3. Valeur vénale des terrains

Dans la perspective des transactions envisagées, l'EPTB Seine Grands Lacs a consulté le service des Domaines pour obtenir les avis de valeur des terrains concernés.

Par la méthode d'évaluation dite de comparaison, le service des Domaines a analysé les ventes de terrains similaires réalisées dans le voisinage de l'opération afin d'extraire les valeurs moyennes au m² rendant compte de la tendance actuelle du marché foncier par type de terrain.

4. Acquisition des parts individuelles de propriété de 8 membres de l'indivision LEGENDRE

Les consorts LEGENDRE sont propriétaires d'une grande propriété familiale de 63 ha au sein du Casier pilote, et donc concernée par l'application de la servitude de sur-inondation utile au fonctionnement de l'ouvrage.

Composée de deux grands étangs et d'espaces boisés, la propriété est organisée autour d'une indivision composée de 11 membres.

Désireux d'éviter les gênes induites par l'application de la servitude, 8 des 11 membres de l'indivision ont exprimé leur souhait de revendre leurs parts de propriété à l'EPTB – en faisant valoir leur « droit de délaissement » (privilégiant le rachat de leurs droits, plutôt que de supporter les contraintes liées à l'exécution de la servitude).

En s'accordant à ces demandes d'acquisition de droits de propriété, l'EPTB est appelée à intégrer l'indivision foncière (réduite, de fait, à 4 membres).

En devenant « copropriétaire » de ce domaine emblématique (représentant près de 20 % du casier) à hauteur de **69,44 % des droits de propriété existants**, l'EPTB sera mieux à même d'y organiser les actions liées au fonctionnement du casier (contrôles, remises en état des terrains après mises en eau, interventions en lien à l'exploitation de l'ouvrage ...).

Compte tenu des bénéfices à retirer de cette implication directe dans la gestion du domaine, il est proposé de **concrétiser ces acquisitions de droits de propriété au prix/m² établi par le juge d'expropriation**, venu fixer, dans le cadre d'une procédure connexe, la valeur des terrains en question après expropriation des emprises de la Digue à 1,58 €/m².

L'acquisition des 69,44% de droits indivis s'élève à un montant total de **691 245 €**.

Acquisitions de parts de propriété

Indivisaire	Part de propriété détenue dans l'indivision	Communes	Parcelle(s)	Superficie des terrains concernés (m ²)	Part de valeur vénale associée (€)	Montant total (€)
LEGENDRE Anne Marie	8,33 %	EGLIGNY --- BALLOY	46 parcelles constitutives du domaine	63 ha	82950 €	691 245 €
LEGENDRE Dominique	9,37 %				93243 €	
LEGENDRE Eric	8,33 %				82950 €	
LEGENDRE Frédérique	9,37 %				93243 €	
LEGENDRE Françoise	8,33 %				82950 €	
LEGENDRE Martine	11,11 %				110595 €	
LEGENDRE Philippe	5,23%				52070 €	
LEGENDRE Sylvie	9,37 %				93243 €	

Ces 8 transactions seront assorties des frais d'acte individuels correspondants.

Il est proposé au Comité syndical de bien vouloir en délibérer.

DÉLIBÉRATION

Le Comité syndical,

VU la note explicative de synthèse présentée ci-dessus ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le budget du Syndicat mixte EPTB Seine Grands Lacs ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L.3111-1 et suivants ;

VU l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes ;

VU l'arrêté préfectoral N°2020/15/DCSE/BPE/E du 1er décembre 2020 portant autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 du code de l'environnement et de déclaration d'intérêt général pour la construction et exploitation d'un aménagement hydraulique et de réalisation d'actions de restauration écologique, dit « opération de site pilote de la Bassée », sur le territoire des communes de Balloy, Bazoches-lès-Bray, Châtenay-sur-Seine, Égligny, Gravon, Mousseaux-les-Bray, Montigny-Lencoup et la Tombe ;

VU l'arrêté préfectoral n°2020/DSCE/BPE/EXP du 15 décembre 2020 portant déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet de construction et d'exploitation d'un aménagement hydraulique et de réalisations d'actions de restauration écologique dit « opération de site pilote de la Bassée », emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Gravon et de Balloy ;

VU l'arrêté préfectoral 2020/08/DCSE/BPE/SERV du 15 décembre 2020 portant établissement d'une servitude d'utilité publique de sur-inondation au titre de l'article L.211-12 du code de l'environnement, dans le cadre de l'exploitation de l'aménagement hydraulique de l'opération de site pilote de la Bassée sur les communes de Balloy, Châtenay-sur-Seine, Égligny et Gravon ;

VU la délibération n°2017-01/15 du 26 janvier 2017 du Comité syndical approuvant les principes de la stratégie foncière sur le projet de la Bassée ;

VU la délibération n°2024-55/CS du 14 novembre 2024 du Comité syndical approuvant la création d'une autorisation de programme en vue de l'acquisitions des terrains participant de l'optimisation du fonctionnement du site pilote ;

CONSIDÉRANT la demande de 8 membres de l'indivision LEGENDRE de vendre les parcelles qu'ils détiennent en indivision et qui sont soumises à servitude de sur-inondation du fait du fonctionnement du casier pilote ;

CONSIDÉRANT que l'acquisition des droits de propriété des 8 membres de l'indivision LEGENDRE désireux de revendre leur part de propriété sur les terrains concernés par l'application de la servitude de sur-inondation facilitera le déroulement des actions en lien au fonctionnement du Casier et en réduira à termes les coûts ;

CONSIDÉRANT l'intérêt public de ces acquisitions foncières ;

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité,

Article 1 : DÉCIDE d'acquérir les parts de propriété individuelles listées au point 4 de la note explicative de synthèse.

Article 2 : AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer les actes s'y rapportant.

Article 3 : **DIT** que l'ensemble des droits, frais et taxes inhérents à ces acquisitions, sera à la charge exclusive de l'EPTB Seine Grands Lacs, qui s'y engage ;

Article 4 : **PRÉCISE** que le règlement de la dépense sera imputé sur le programme BASSEE_E – article 2111 pour l'exercice 2025 et ultérieur.

Le Président,



Patrick OLLIER
Ancien Ministre

Président de la Métropole du Grand Paris

LE PRÉSIDENT

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- *informe que cet acte peut faire l'objet d'un recours administratif devant le Président de l'EPTB Seine Grands Lacs dans un délai de 2 mois à compter de sa publication. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Paris à compter de la publication de la décision ou à compter de la décision de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.*

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet www.telerecours.fr