



Intervenir directement sur le parcellaire

INTERVENIR SUR LE PARCELLAIRE EN ACQUÉRANT DU FONCIER

PRIORITÉ



COÛT TOTAL



MAÎTRE(S) D'OUVRAGE



RIV4VAL

TYPE D'OPÉRATION

ANNÉES



COMMUNES CONCERNÉES

Toute les communes du bassin versant

ACTEURS DU FONCIER CONCERNÉS

- État
- Collectivités Territoriales
- SAFER
- Chambre d'agriculture
- Agriculteurs
- Exploitants
- Usagers
- Géomètres

RÉFÉRENCE(S) SDAGE

OF n°4 : Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau

Contexte et justification de l'action

L'action foncière doit permettre, sur certains espaces ciblés, d'acquérir la propriété de tout ou une partie des parcelles concernées par les actions du Contrat de rivière :

- selon la nature de l'action, des zones seront identifiées pour mettre en place des démarches d'acquisition,
- selon les opportunités, le Riv4val pourra décider de se porter acquéreur de parcelles concernées par des actions du Contrat de rivière.

Ces acquisitions peuvent se réaliser à l'amiable, lorsqu'une opportunité se présente ou par voie d'expropriation via une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Les acquisitions à l'amiable seront privilégiées par le Riv4val, qui déploiera les moyens nécessaires à cette fin : découpage parcellaire, rencontres avec les propriétaires et les exploitants/usagers, mise en place d'un protocole concerté pour l'indemnisation des propriétaires et des exploitants, etc.

Objectifs visés

- Mettre en œuvre les actions nécessaires pour avoir la maîtrise foncière des espaces concernés par les actions du Contrat de rivière.
- Se porter acquéreur de foncier lorsque la nature des actions prévues dans le Contrat de rivière le rend nécessaire ou lorsqu'une opportunité d'acquisition permet de faciliter la réalisation des actions du Contrat de rivière.
- S'assurer la maîtrise complète de la réalisation des actions et de l'entretien des sites dans l'objectif de répondre aux actions prévues dans le Contrat de rivière.

Description de l'action

Acquérir à l'amiable

Dans la mesure du possible, le Syndicat Rivières des 4 Vallées préférera l'acquisition amiable. Elle permet la négociation du prix et des conditions de vente avec le propriétaire : les deux parties décident d'un commun accord des modalités de la cession du bien. Elle peut être mise en œuvre en dehors (voire à l'intérieur) d'une procédure spécifique ou en fonction des opportunités.

L'acquisition permettra au Riv4val de disposer de tous les droits liés à la maîtrise foncière.

Dans le cadre du présent Contrat de rivière, des objectifs ont été fixés, hiérarchisés, et concertés.

Le Riv4val souhaite mener une démarche fine d'acquisition foncière afin de permettre la réalisation des actions issues de la déclinaison de ces objectifs.

Dans la mesure du possible, cette démarche se concentrera uniquement sur les besoins du Riv4val. Des opérations de découpage parcellaire seront ainsi mises en œuvre afin que le Riv4val n'ait en gestion que les emprises nécessaires à la bonne mise en œuvre des actions du Contrat.

Les découpages parcellaires sont utilisés :

- lorsque les propriétaires souhaitent conserver les surfaces non touchées par les actions du Contrat de rivière et vendre les surfaces du parcellaire touchées par les actions du Contrat de rivière.
- dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

La mise en œuvre de l'action s'appuie sur plusieurs outils et méthodes :

- mise en place d'outils de référence de prix et réalisation d'un protocole d'indemnisation des propriétaires et des exploitants,
- information auprès des propriétaires sur les actions, les enjeux et les objectifs du Contrat de rivière,
- rencontre individuelle avec les propriétaires pour explication et négociation ; envoi de courriers et de questionnaires aux propriétaires afin de sonder leur intérêt éventuel quant à la vente de leur bien,
- action d'échange en fonction des opportunités (convention SAFER) ou en fonction des réserves foncières déjà acquises par le Riv4val,
- inventaire des propriétés publiques en zones concernées par les projets du Contrat de rivière,
- achat ou échange parcellaire,
- réaliser des découpages parcellaires sur la base des besoins édictés dans le Contrat de rivière,
- mettre en place un marché à bon de commande avec un géomètre-expert.

Récupérer les biens vacants et sans maître

Les biens vacants et sans maître peuvent constituer un gisement à exploiter pour maîtriser le foncier sur les espaces d'actions du Riv4val.

Selon le Code Civil : art. 713/CGPPP: L.1123-1 et suivants et L.2222-20/ Circulaire interministérielle NOR/MCT B0600026C du 8 mars 2006, juridiquement, les biens vacants et sans maître sont définis par les situations suivantes : ils font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ; ils sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers ; ils sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers - Ou les biens présumés vacants, dont le propriétaire est soit inconnu (aucun titre de propriété publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, aucun document cadastral), soit disparu ».

Outils et méthodologie permettant la mise en œuvre de l'action :

- prospection foncière et recensement des biens vacants et sans maître : bases de données (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières), réalisation d'enquêtes préalables, prospection avec les élus du territoire, des notaires, le voisinage, des registres d'état civil, prospection par opportunité lors de la mise en œuvre des projets.
- évaluation de l'intérêt d'une mobilisation des biens recensés.
- mise en œuvre de l'action en co-élaboration avec les collectivités territoriales et les services de l'État,
- accompagnement des démarches d'acquisition : les biens vacants et sans maître appartiennent aux communes, ce n'est qu'en cas de renoncement à leurs droits que l'État devient propriétaire.
- accompagnement de procédures de rétrocession des parcelles au Riv4val.

Acquérir par voie d'expropriation

Les travaux prévus dans le Contrat de rivière rendront nécessaire l'acquisition d'espaces ciblés : parcelles en bordure de cours d'eau, espaces de mobilité, zones humides, etc.

Après une démarche auprès des propriétaires et des exploitants afin d'obtenir la propriété et la gestion des terrains à l'amiable, le Riv4val pourra décider d'avoir recours à l'expropriation afin d'avoir une garantie de propriété. Pour ce faire, il engagera des procédures de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur ces espaces

La DUP est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique. Elle est obtenue à l'issue d'une enquête publique.

Conditions de mise en œuvre de l'action :

La DUP est réalisée en même temps que la DIG sur les linéaires concernés par les travaux dans le cadre du Contrat de rivière. L'engagement d'une procédure d'expropriation à la suite de la Déclaration d'Utilité Publique est mise en œuvre dans le cas où un accord avec les propriétaires ne pourrait être trouvé.

Outils et méthodologie permettant la mise en œuvre de l'action :

- constitution de dossiers de DUP en parallèle aux dossiers de DIG,
- réunions publiques de présentation de projet,
- rencontres et contacts avec les propriétaires en amont et tout au long du processus d'acquisition par voie d'expropriation afin de privilégier une acquisition amiable à l'expropriation.

Indicateurs de suivi

C-IND11 : Surface parcellaire maîtrisée dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie foncière du contrat de rivière

Détail des opérations

N° et intitulé	Maître d'ouvrage	Année(s)	Coût total	Commentaires
C-5-2-1: Acquérir à l'amiable	RIV4VAL	2015-2021	A définir	Coûts estimés à 1.25 €/m ²
C-5-2-2 : Récupérer les biens vacants et sans maître	RIV4VAL	2015-2021	A définir	
C-5-2-3: L'acquisition par voie d'expropriation	RIV4VAL	2015-2021	A définir	

Financement des opérations

N° et intitulé	Coût total HT	AE RMC		MO	
		%	Montant	%	Montant
C-5-2-1	A définir				
C-5-2-2	A définir				
C-5-2-3	A définir				