

# Retours d'expérience d'un gestionnaire

## Syndicat Mixte du Bassin Versant du Lez

Journée technique ARBE RRGMA  
14 juin 2022

MAITRISER LE FONCIER POUR FACILITER LES  
PROJETS GEMAPI



Syndicat Mixte  
du Bassin versant  
du Lez

# Présentation du territoire et du SMBVL

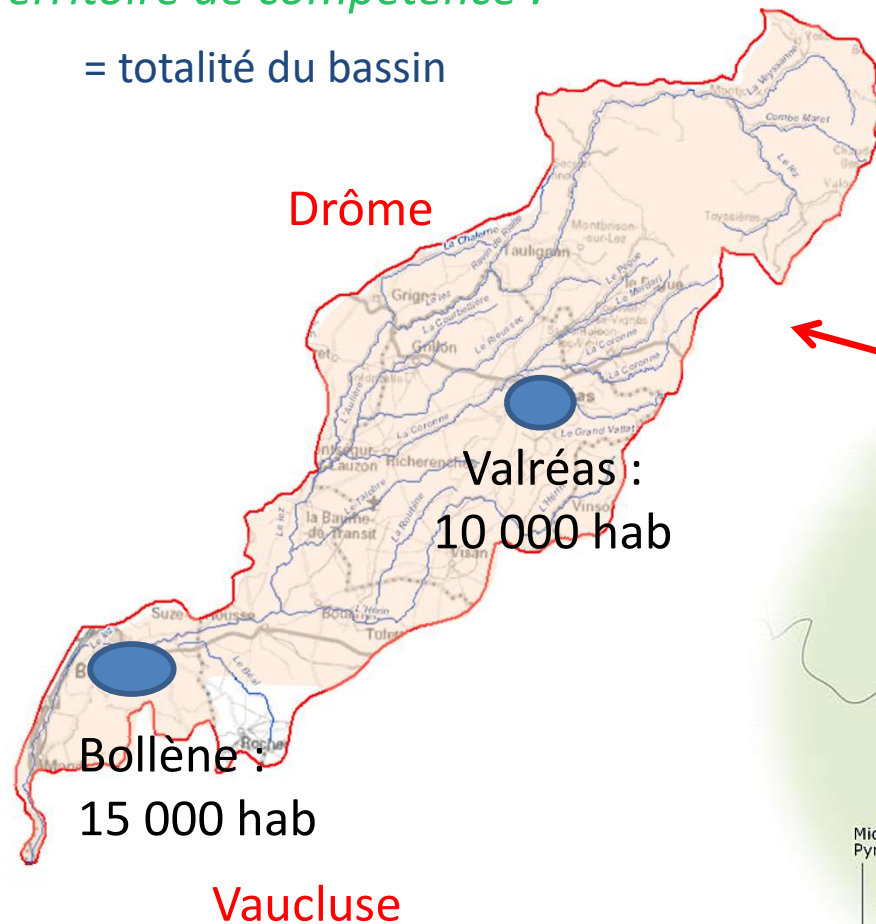


**Identité** : Créé en 1997 suite à la crue de 1993 à partir de trois structures intercommunales

**Compétences** : GEMAPI + items 11 et 12 de l'art. L212-7 du CE / Arrêté Préfets du 25/02/2019

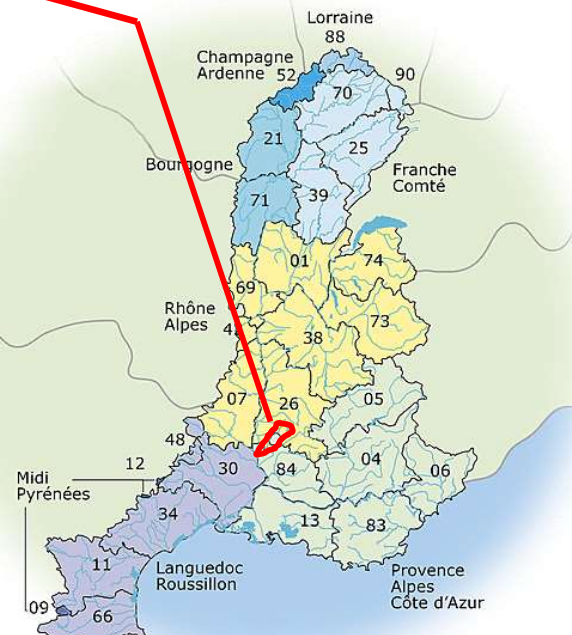
**Territoire de compétence** :

= totalité du bassin



Le bassin versant du Lez:

- à cheval sur 2 départements et 2 régions
- 5 EPCI à fiscalité propre
- 28 communes
- 53 000 hab
- 455 km<sup>2</sup>
- 320 km de cours d'eau



Equipe technique  
SMBVL = 8 agents

Dispositifs :

- PAPI complet
- SAGE en cours
- Contrat de bassin versant
- DIG PPRE .../...

# Gérer le foncier pour faire de la GeMAPI



- Le cours d'eau non domanial – un bien COMMUN sur un fonds PRIVÉ
- La propriété du cours d'eau...un bien non cadastré
  - 320 km de cours d'eau sous gestion du SMBVL
  - Près de 6 000 propriétaires (?)
  - Des conflits nés des obligations exercées par le propriétaire et le gestionnaire
- La GeMAPI porte sur des biens majoritairement privés...
- Et le foncier sur des terrains très souvent à usage agricole...

**ANIMATION - CONCERTATION**



# L'organisation du SMBVL



- 1 agent Chargée de gestion foncière - 1 ETP  
+ mobilisation Directeur sur certaines phases + appui secrétariat / gestion des conventions
- Moyens
  - Données cadastrales (attention à non exhaustivité)
  - Logiciels & applications libres GEOFONCIER - QGIS – EXCEL
  - Marché AMO Acquisitions foncières
  - Marché prestations géomètres
  - Marché assistance juridique non contentieuse
  - Convention de veille foncière avec SAFER
  - Subventionnement de diverses opérations par partenaires financiers (Etat, Agence AERMC, Région, Départements) en fonction des dispositifs contractuels et des règles propres à chaque financeur
- Spécificités liées à nos structures / missions ⇒ isolement, formation
- Mutualisation inter-structures ? / compétences / charge de travail

- Exemple du dossier Protection de la Ville de Bollène contre les crues centennales du Lez
    - Reconstruire, rehausser ou conforter des digues existantes privées à 95% sur un linéaire de 3,2 km / Construire une digue de contention de 4,5 km sur des terrains exclusivement privés ⇒ emprise de 9 ha
    - Redonner à la rivière un espace de divagation / EBF de 55 ha délimité par la digue de contention
    - Un CIC de 10 ha
- PERIMETRE DUP – ACQUISITIONS FONCIERES**  
**74 hectares – 130 terriers – 403 parcelles**

- Convention avec SAFER / poids du volet agricole (près de 50 ha)
  - Veille foncière sur le périmètre / avis SMBVL sollicité
  - Rencontres individuelles propriétaires et exploitants en amont enquêtes publiques
  - Recueil des accords individuels (promesse de vente, renonciation d'exploitation des parcelles, servitudes...)

# Gestion des acquisitions foncières

Exemple du dossier Protection de la Ville de Bollène contre les crues centennales du Lez



- Des gammes de prix unifiées à l'échelle des 2 départements pour le prix du terrain nu
  - Echanges SMBVL / 2 SAFER / 2 services des Domaines
  - Eaux et bois 3000 €/ha – Landes 5000 €/ha – Terres 10 000 € /ha
  - Application de l'indemnité de remploi uniquement sur les emprises DUP mais applicable sur les acquisitions amiables
  - Acquisition des reliquats
  
- Protocole TGV (1995 révisé) utilisé pour la valorisation du capital végétal et des différentes indemnités (éviction, perte d'exploitation, fumures...)

# Qui fait quoi - Acquisitions foncières

Phases DUP – Enquête parcellaire	SMBVL (mobilisation d'un prestataire gestion des notifications)
Validation par propriétaire et exploitant	Echanges multiples avec SAFER et SMBVL Vérifications auprès SPF par SMBVL Validation des conditions de vente par SMBVL
Signature des documents contractuels (PUV, résiliation bail, servitudes...)	SAFER Par SMBVL pour certains acteurs institutionnels ou économiques
Géomètre	Missionné par SMBVL SMBVL valide les DA
Délibérations Ecriture acte administratif	SMBVL Acte notarié est l'exception (demande vendeur ou dossier singulier)
Validation juridique de l'acte	AMO du SMBVL
Signature des actes	SMBVL
Paiement	Percepteur après phase SPF et deuxième vérification par DGFIP
Publication acte	AMO du SMBVL

# Acquisitions foncières - Les coûts

Phase Enquête publique DUP – Enquête parcellaire	<p>Suivi et envoi notifications parcellaires = 4 700 €</p> <p>Publications enquêtes publiques = 8 100 €</p> <p>Registre dématérialisé = 1 270 € <span style="float: right;">250 € / terrier</span></p> <p>Animation 2 réunions publiques = 1 400 €</p> <p>Frais commission enquête publique = 16 900 €</p>
Prestations SAFER	<p>150 € rencontre amont</p> <p>500 € par obtention d'une autorisation (PUV, résiliation bail)</p>
Obtention états SPF	72 € à 100 € par dossier
Géomètre	900 – 950 € par DA
Validation juridique de l'acte	<p>Grille tarifaire basée sur la valeur du bien acheté</p> <p>490 € si &lt; 1000 €</p> <p>790 € si compris entre 15 000 et 30 000 €</p> <p>3000 € si &gt; 150000 €</p> <p style="text-align: right;">Comparaison acte notarié</p> <p style="text-align: right;">Achat 19 270 € - Frais d'acte = 1 950 €</p>
Publication acte	15 € à 30 € par dossier



# Acquisition foncières - Les difficultés



- Données cadastrales non exhaustives (6 premiers propriétaires)
- Fonctionnement SPF (prépaiement / délais)
- Mandatement (contraintes paiement acte administratif avant publication
  - ⇒ Échanges amont avec le Percepteur
- Lourdeur des dossiers de subvention (différentes actions PAPI / différents enjeux côté AERMC / différents financeurs)
- Acquisitions foncières exclues du champ de récupération du FCTVA

## Les leviers

- SAFER / acteur reconnu du monde agricole
- Implication permanente de la structure maitre d'ouvrage
- Implication personnelle du « bon élu » quand cela est nécessaire
- Echanges amonts et réguliers avec tous les acteurs de la chaine
- Actes administratifs pour réduire les couts et accélérer processus

# Servitudes d'utilité publique de surinondation (art. L.211-12 C.Environnement)



- Exemple du dossier Bollène

**PERIMETRE SUP – stratégie foncière  
35 hectares – 101 terriers – 266 parcelles**

- Art L.211-12 « ...zones de rétention temporaire des eaux de crue ou de ruissellement, par des aménagements... »
- Fonctionnement de l'ouvrage : une digue de contention créée sur un linéaire de 4,5 km va freiner les écoulements des affluents en pied de digue ou en amont de la zone aménagée ⇒ on va générer des zones de surinondation
  - Augmentation de la hauteur d'eau supérieure à 10 cm pour des terrains situés en zone rouge du PPRi
  - Augmentation de la vitesse d'écoulement de l'eau supérieure à 0,2 m/s
  - Prise en compte pour 3 occurrences de crue Q10, Q30, Q90
- Stratégie du SMBVL = acquisition dès que possible
  - Financement actuellement garanti par AERMC et autres acteurs
  - Les propriétaires disposeront de 10 ans pour exiger acquisition par SMBVL / pas de financement le moment venu
  - Disposer d'un stock foncier

- Acquisition aux mêmes conditions que dans le périmètre DUP (prix unitaire, protocole TGV) mais sans application de périmètre DUP
- Il n'y aura pas de phase expropriation sur le périmètre SUP
- Elaboration d'un protocole d'indemnisation des dommages liées à la surinondation
  - Conflit avec les Chambres d'Agricultures qui veulent indemniser dès la première goutte d'eau alors que terrains inondés à l'état initial (zone rouge PPRI)
    - SMBVL ⇒ indemnisation au prorata de la surinondation créée
  - Et Installation d'exploitants sur terrain propriété du SMBVL à titre quasi gratuit
  - Chambre voudrait que SMBVL indemnise l'exploitant ; SMBVL ⇒ choix des exploitants en fonction de leur acceptation du risque sinon autre usage de ces terrains (biodiversité, agriculture solidaire...)

# Gestion du foncier « surplus » acquis par le SMBVL (reliquats, périmètres SUP, attente travaux...)



- Mise à nu des terrains par SMBVL / attention à procédure d'arrachage des vignes auprès du service des douanes
  - Avenant à la convention SAFER / recherche d'exploitants agricoles sous forme de convention de mise à disposition précaire (CMD) jusqu'à la fin des phases d'acquisition foncière – coût unitaire fixé par convention
  - Gestion des demandes de compensation foncière
  - Locations de longue durée (plantations pérennes) gérées directement par le SMBVL avec l'appui de la chambre d'agriculture
  - Refus du SMBVL de mettre en œuvre une procédure de réorganisation foncière
- 
- Gestion administrative dans le temps de tous les biens acquis par le SMBVL (mise à disposition, location, rétrocession, fiscalité foncière...)

# Autres types acquisitions foncières

- Renaturation d'un cours d'eau + ZEC en traversée urbaine VALREAS
  - Instauration de servitudes d'utilité publique de surinondation
  - Dureté liée au foncier valorisable
  - Dureté lié au calendrier politique
- Acquisition foncière / protection de la ripisylve
  - Agir contre les coupes rases
  - Stratégie à conduire (où) et opportunités ponctuelles
  - Prise en compte des dispositions des arrêtés préfectoraux (pas de procédure spéciale en dessous d'un linéaire de 100 m)

**PERIMETRE stratégie foncière**

**2,6 hectares – 13 terriers – 22 parcelles**

Sur la base d'une profondeur de ripisylve de 25 m, on aboutit à un cout de 75 € pour 1 km de ripisylve acquise

Si le SMBVL devait acheter la totalité de la ripisylve de son bassin versant, le cout global serait de l'ordre 48 000 €.

Mais surcout lié à la réalisation de DA / découpage parcellaire



- SMBVL gestionnaire aujourd'hui de 5 km, à terme jusqu'à 30 km
- Mise à disposition automatique des ouvrages des communes à l'EPCI-FP
- Mise à disposition par l'EPCI-FP au Syndicat
- Acquisition ou servitude sur la partie privée ?

Foncier 1 km de digue = entre 15 000 €  
et 30 000 € (hors prestations et  
formalités)

- Cf article L.566-2-2 servitude MAPTAM
- Convention superposition d'ouvrages (cf GeMAPI / tourisme)

# Autres dossiers gestions foncières

- Elaboration des dossiers DIG (PPRE) & conventions liées à ces DIG
  - des milliers de propriétaires
  - gestion des BDD / proprio / retours des conventions

## Couts procédures

- Elaboration DIG : entre 40 000 € et 110 000 € selon le niveau d'externalisation
- Cout de passation des conventions = près de 8000 € pour le BV du Lez pour la durée d'une DIG 5 ans
- Cout des infos travaux avec les propriétaires = près de 10 000 € pour le BV du Lez sur la durée d'une DIG de 5 ans

- Procédure APPHN
  - Quel rôle final du SMBVL en lien avec propriétaires ?

*Merci de votre attention*



Syndicat Mixte du Bassin Versant du Lez  
Espace Germain Aubert  
17D rue de Tourville

84600 VALREAS

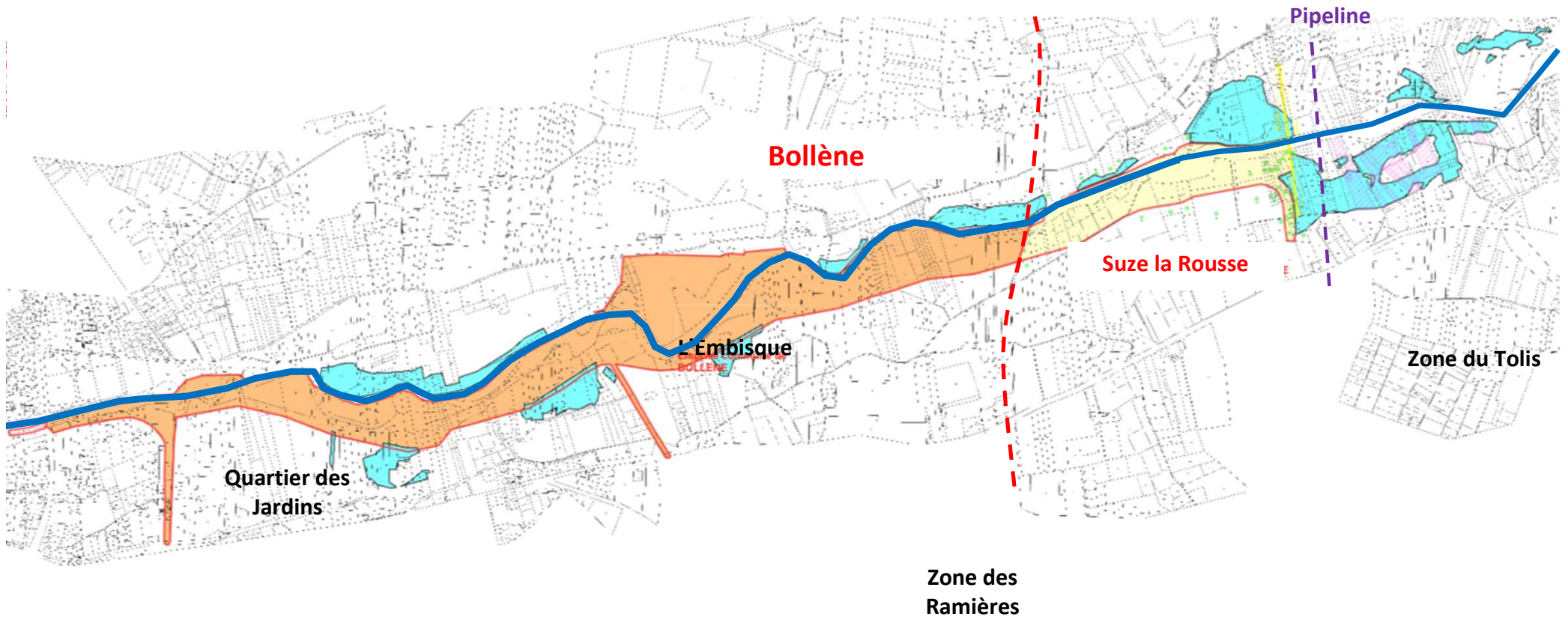
Tel. 04.90.35.60.55

[cathy.muguet@smbvl.net](mailto:cathy.muguet@smbvl.net)




[jean-louis.grapin@smbvl.net](mailto:jean-louis.grapin@smbvl.net)

[www.smbvl.fr](http://www.smbvl.fr)

# La politique foncière conduite



## LEGENDE

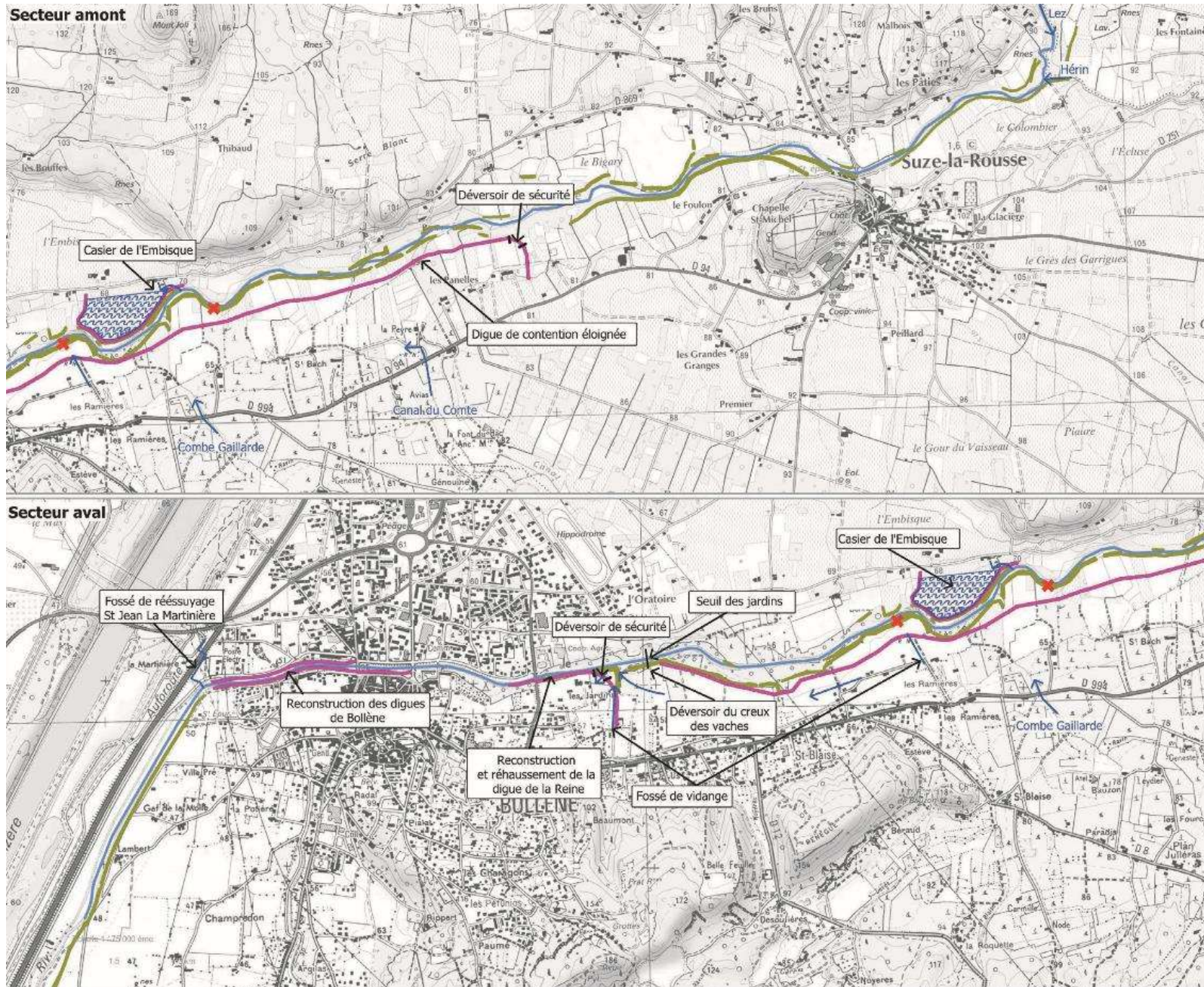
-  Périmètre DUP cne Bollène
-  Périmètre DUP cne Suze la Rouse
-  Périmètre SUP

# La politique foncière conduite

EMPRISES DUP				
Bollène		Suze la Rousse		Total en ha
DIGUES	6,1 ha	DIGUES	2,3 ha	8,4 ha
ESPACE DE DIVAGATION	42 ha	ESPACE DE DIVAGATION	13 ha	55 ha
CIC EMBISQUE	11 ha			11 ha
RESSUYAGE QUARTIER ST JEAN	0,4 ha			0,4 ha
<b>Surfaces DUP à acquérir</b>	<b>59,5 ha</b>	<b>Surfaces DUP à acquérir</b>	<b>15,3 ha</b>	<b>74,8 ha</b>
<b>Périmètre DUP</b> (intégrant Lez, voirie)	<b>73,9 ha</b>	<b>Périmètre DUP</b> (intégrant Lez, voirie)	<b>17 ha</b>	<b>90,9 ha</b>

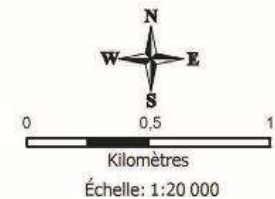
Surfaces SUP				
Bollène		Suze la Rousse		Total
<b>Périmètre SUP</b>	<b>14 ha</b>	<b>Périmètre SUP</b>	<b>21 ha</b>	<b>35 ha</b>





**SMBVL**  
Localisation des digues projet et existantes

- Réseau hydrographique
- Dignes projet
- Canaux de décharge
- Seuil
- Brèche
- ×
- Sens des écoulements





# Des débits

- En amont de la zone urbaine de Bollène,  $Q_{100} = 647 \text{ m}^3/\text{s}$
- Après aménagement, débit à l'entrée de Bollène =  $553 \text{ m}^3/\text{s}$
- Capacité actuelle maximale dans la traversée de Bollène =  $480 \text{ m}^3/\text{s}$
- Capacité maximale dans la traversée de Bollène après travaux =  $529 \text{ m}^3/\text{s}$
- Traversée de Bollène  $Q_{10} = 311 \text{ m}^3/\text{s}$     $Q_{30} = 440 \text{ m}^3/\text{s}$
- Lez aujourd'hui à Bollène  $Q = 4 \text{ m}^3/\text{s}$



# Travaux de protection contre les inondation : un choix politique, technique et financier

Considérant qu'en l'absence de dispositions législatives ou réglementaires les y contraignant, **les collectivités publiques n'ont pas l'obligation d'assurer la protection des propriétés voisines des cours d'eau** navigables ou non navigables contre l'action naturelle des eaux, cette protection incombant aux propriétaires intéressés ; que, toutefois, la responsabilité des collectivités publiques peut être engagée lorsque les dommages subis ont été provoqués ou aggravés, soit par une faute qu'elles auraient commise, soit par l'existence ou le mauvais fonctionnement d'ouvrages publics dont elles ont la charge

Cf CAA Lyon 16 juillet 2018 - n° 16LY02966