

## JOURNEE TECHNIQUE

### « MAITRISER LE FONCIER POUR FACILITER LES PROJETS GEMAPI »

Le diagnostic préalable ou étude de dureté foncière :

**Retour d'expérience par un cas concret  
du Syndicat Mixte d'Eygues en Aygues (SMEA)**

## Comment obtenir une maîtrise foncière ?

- **Conventionnement**
- **Servitude d'Utilité Publique** (ex: SUP MAPTAM)
- *Acquisition*
  - *Achat d'opportunité (SAFER)*
  - *Achat à l'amiable*
  - *Emplacement réservé (PLU / PLUi)*
  - *Expropriation / DUP*

# CONTEXTE

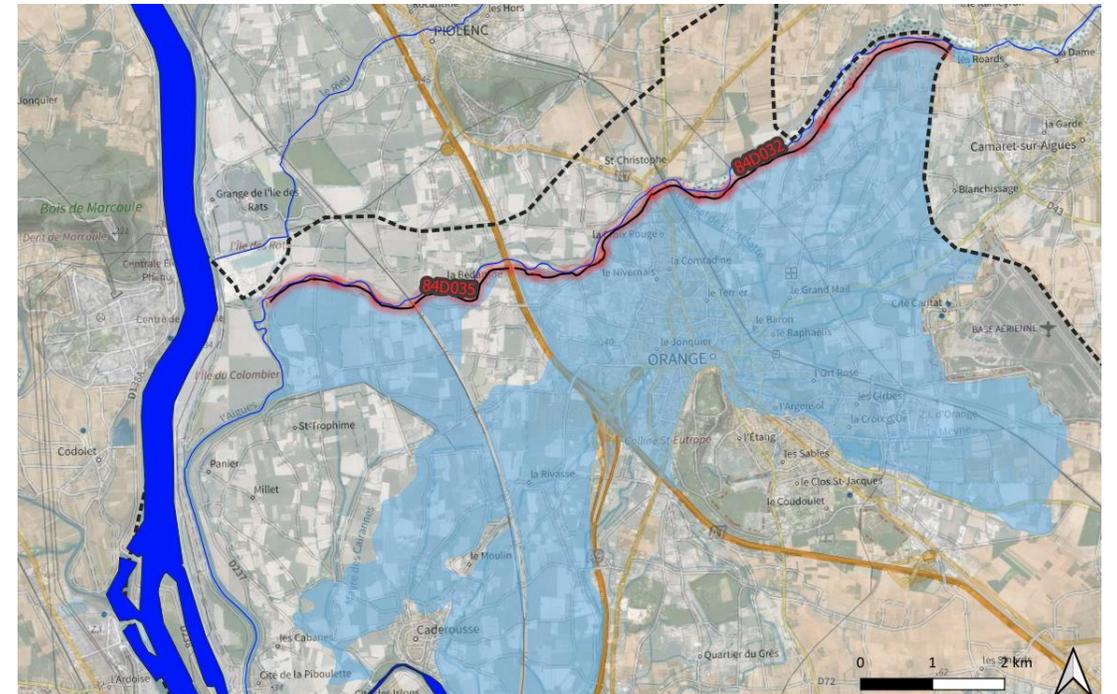
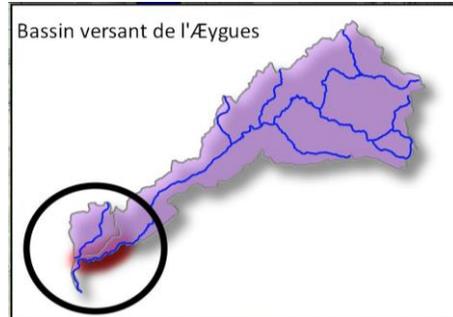
## ❖ Contexte géographique

### • Bassin versant

- L'Æygues
- 1 000 km<sup>2</sup> / 1 000 km de réseau hydrographique
- 3 départements / 2 régions / 7 EPCI / 65 communes

### • Système d'endiguement « Rive gauche de l'Æygues à Orange »

- Aval du bassin versant / commune d'Orange (Vaucluse)
- 2 digues d'une longueur totale de 11,5 km
- Zone protégée potentielle : supérieure à 30 000 personnes
- Classe A



# CONTEXTE

## ❖ Contexte réglementaire

Décret « Digue » de 2015

=> **Introduit la notion de système d'endiguement (SE)**: regroupement d'une ou plusieurs digues et des ouvrages pouvant jouer le rôle de protection contre les inondations (vanne, batardeau, station pompage etc.)

Autorisation administrative

⇒ Tout SE doit être autorisé / régularisé via un Dossier d'Autorisation Initial (DAI) qui **impose d'avoir la maîtrise foncière complète** des parcelles d'assise des ouvrages et des accès pour permettre:

- **Surveillance / inspection / contrôle du SE** (24h / 24 et 365j / an).
- **Entretien de la végétation**
- **Levés divers** (topographiques, géotechniques etc.)
- **Travaux** (réfection, consolidation, reprise de désordres etc.)

## ❖ Contexte foncier

- 11,5 km
- **142 parcelles**
- **73 propriétaires**
  
- 81 % des parcelles sont privées soit 72 % du linéaire
- 8 % des parcelles sont gérées par des gestionnaires (VINCI, SNCF, ENEDIS etc..)
- Linéaire moyen des parcelles : 100 m (entre 2 m et 1,1 km)

## CONVENTION:

### Pré-requis

#### ❖ **Compétence**

- Soit compétence en interne : QGIS + disponibilité + pédagogie
- Soit par un prestataire extérieur (cabinet d'étude)

#### ❖ **Cadastre (MAJIC / EDIGEO) :**

=> N° parcelle + le nom / adresse / date naissance propriétaire

- **DATASUD** (Région SUD) – GRATUIT (fichiers non traités)
- **CRIGE PACA / CRAIG AURA** – ADHESION PAYANTE (fichiers traités)
- **Application de certains départements** (ex : GeoServices pour la Drôme)
- **Via vos EPCI membres**

#### ❖ **Localisation « précise » de l'emplacement du projet / de la digue**

- **Topographie par géomètre**
- **RGE ALTI® 1 m de l'IGN**

## CONVENTION :

### Etape des démarches

2021	DEMARCHE ET ACTION
Janvier / février (1 mois)	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Export des parcelles</b> situées dans l'emprise du SE (QGIS)</li><li>• Export des données dans Excel puis mis en forme pour <b>publipostage</b></li><li>• Réalisation de <b>cartographie individuelle des parcelles</b> concernées - Via un atlas automatique (QGIS) – 1 jour pour création de l'Atlas</li><li>• Rédaction des <b>courriers et des conventions</b></li></ul>
15 février	<b>1<sup>er</sup> courrier</b> (lettre simple) : <ul style="list-style-type: none"><li>• Indiquant la démarche de conventionnement</li><li>• Informant de la tenue de permanence</li></ul>
3 et 10 mars	<b>Tenue de permanences</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• accueil individualisé d'environ 15 min par riverain</li><li>• 26 personnes + 7 appels téléphonique soit <b>46 % des propriétaires</b></li></ul>
Fin mars	<b>2<sup>ème</sup> courrier</b> (lettre simple) contenant: <ul style="list-style-type: none"><li>• une lettre rappelant la démarche + la tenue d'une 2<sup>ème</sup> permanence</li><li>• la convention en 2 exemplaires – pour signature et renvoi</li><li>• une enveloppe préaffranchie + pré-adressée au SMEA</li></ul>
19 avril	<b>Tenue de permanence</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 4 personnes</li></ul>
30 juin	<b>55 % des propriétaires avec convention soit 71 % du linéaire</b>

## ❖ Retour NPAI (N'habite Plus A l'Adresse Indiquée)

1<sup>er</sup> courrier : 7 NPAI et 2<sup>ème</sup> courrier : 6 NPAI

⇒ **S'il s'agit d'une dame** (en multi-propriété avec un homme) => Renvoi du courrier avec le nom de famille de Monsieur – 24 % (17)

⇒ **Si date de naissance ancienne** => recherche sur internet du décès (L'internaute, Généafrance) – 11 % (5)

⇒ **Si sans contact** – 10 % (7) : essayer de trouver des contacts via Internet : copain d'avant, LinkedIn, pages blanches, personne avec le même nom de famille etc..

## ❖ Gestionnaires (VINCI, SNCF, ENEDIS)

- Difficulté à trouver le bon interlocuteur
- Convention formalisée pas toujours adaptée
- Aller/retour long

## ❖ Pédagogie

- Approche différentes si en zone agricole ou zone urbaine / pavillonnaire
- Expliquer clairement et simplement – **Méfiance importante des riverains**
- Rappeler les droits / devoirs des riverains + réglementation
- Nombreuses discussions téléphoniques + rencontre chez le riverain – 7% (5)



CONVENTION:

Difficultés / Points  
de vigilance

## CONVENTION:

### Bilan

#### BILAN PLUTÔT POSITIF :

- **Durée** : environ 6 mois
- **Maitrise foncière** :
  - 70 % du linéaire
  - 30 % sans retour : décédé / pas de contact / refus (5 personnes)
- **Prix** : 1 000 € (affranchissement courrier + achat enveloppe pré-affranchie)
- **Temps passé** : 30 à 50 % EQTP durant 6 mois

=> Le SMEA a souhaité passer par un prestataire extérieur

ACTIONS	DUREE	Prix
Rédaction CCTP / attribution du marché	2 mois	-
<b>Enquête parcellaire</b> : demandes des fiches de renseignements au Service de la Publicité Foncière (hypothèque)	Entre 3 et 5 mois	14€ / parcelle
<b>Constitution des dossiers de SUP / enquête publique</b>	2 mois	Entre 5 à 10 000 €
<b>Délibération de l'organe délibérant (Conseil Syndical)</b> - Approbation mise en place SUP MAPTAM - Demande au préfet d'ouverture d'enquête publique		-
<b>Formalités administratives:</b> - Consultation des services de l'Etat - Mise à jour des dossiers - Désignation du Commissaire Enquêteur	Entre 4 à 6 mois	-
<b>Organisation de l'enquête publique :</b> - Courriers d'information aux riverains (RAR) - Formalité obligatoire de publicité	15 jours avant EP	5€ / propriétaire 1 000 € pour JAL
<b>Enquête publique</b>	1 mois en mairie	2 000 € pour registre
<b>Remise du rapport du Commissaire Enquêteur (CE)</b>	1 à 2 mois	5 000 € pour l'indemnisation CE
<b>Obtention de l'Arrêté préfectoral</b>	1 à 2 mois	-
<b>TOTAL</b>	<b>Entre 12 et 18 mois</b>	<b>15 000 à 20 000€</b>

SUP "MAPTAM" :

Déroulement de la  
procédure

## SUP “MAPTAM”:

### Bilan

*... PROCEDURE EN COURS ...*

Possibilité de faire réaliser par une personne / un service dédié communal ou intercommunal:

- **Enquête parcellaire + constitution des dossiers** => service foncier + juridique
- **Cartographie / QGIS** => Sigiste

	<b>Convention</b>	<b>SUP</b>
<b>Prix</b>	<b>Faible</b>	<b>Assez élevé</b> <i>+ coût indemnisation possible</i>
<b>Délai</b>	Moins de 6 mois	1 à 2 ans
<b>Temps passé</b>	30 à 50 % EQTP entre février et juin	5 à 10 % sur 1 an
<b>Connaissance technique</b>	QGIS	QGIS + foncier + règlementaire
<b>Maitrise foncière</b>	<b>Non complète</b> (70% du linéaire)	<b>100 %</b> (affranchissement des décès / NPAI / refus)
<b>Sécurisation sur le long terme</b>	<b>Procédure non sécurisée</b> liée au propriétaire et non à la parcelle. Procédure non « formalisée / officielle »	<b>Procédure sécurisée</b> (liée à la parcelle / inscrit dans acte notarié)
<b>Perception riverain</b>	<b>1<sup>er</sup> prise de contact « privilégiée »</b> Meilleure compréhension / adhésion au projet Procédure peu intrusive	<b>Procédure un peu « brutale »</b> mais moins intrusive qu'une expropriation
<b>Risque de recours</b>	-	oui
<b>Enquête publique</b>	Pas nécessaire Permanence / réunion publique possible	Obligatoire
<b>DIG pour travaux / entretien</b>	<b>A faire</b>	-

**Aurélie SAGNIER**

Chargée de mission GEMAPI

Tel : 06 73 52 45 42

Mail : [a.sagnier@aeygues.fr](mailto:a.sagnier@aeygues.fr)



**Syndicat Mixte d'Eygues en Aygues (SMEA)**

170 rue Ferdinand Fert

ZA les Laurons

26 110 NYONS

04 75 26 98 87 / [contact@aeygues.fr](mailto:contact@aeygues.fr)

Merci  
pour votre  
attention !

