

AVIS D'ACQUISITION PAR PREEMPTION

Publication effectuée en application de l'article R 143-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime, relatif à la publication des préemptions

N° Ap 77 23 0139 01

La Safer de l'Île-de-France porte à la connaissance du public qu'elle a exercé son droit de préemption prévu aux articles L.143-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime sur les biens désignés ci-après.

Commune de LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX(77) - Surface sur la commune : 2 ha 25 a 70 ca - 'Les marais': YD- 31- 32- 33- 34- 35 **Commune de ROZAY-EN-BRIE(77)** - Surface sur la commune : 10 ha 81 a 50 ca - 'Le saule boudot': ZD- 39[64](J)- 39[64](K)- 40[62](J)- 40[62](K) - 'Les carreaux': ZD- 38[4](K)- 38[4](L)- 38[4](J)[P1]

Cette préemption a été exercée en vue d'atteindre les objectifs suivants (article L 143-2 du Code Rural) :

Art. L143-2 Code rural et de la pêche maritime : 2° La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L. 331-2

Art. L143-2 Code rural et de la pêche maritime : 8° La protection de l'environnement, principalement par la mise en oeuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent code ou du code de l'environnement

Elle est ainsi motivée (article L 143-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime) :

Bien que composé de huit parcelles cadastrales, le bien vendu correspond à un seul et même ensemble foncier, d'une superficie significative (13 ha 21 a 20 ca), longeant l'Yerres.

Il s'agit d'un étang ayant conservé une activité piscicole, accompagnée d'un camping, mais ce dernier fait l'objet d'un arrêté municipal de cessation d'activité.

Sur le terrain, cette propriété correspond à un espace naturel majoritairement en eau avec des espaces en friches herbacées, partiellement boisés. On note la présence de quelques mobil homes tout autour de l'étang. Une construction notable est aussi présente à l'entrée du site, servant à l'habitation des gardiens du camping « Les étangs des Carreaux », selon le notaire instrumentaire.

L'ensemble du site est grillagé et accessible via un chemin.

Inclus dans un secteur naturel soumis au phénomène de mitage en raison de sa proximité avec la Route Nationale 4, ce site est à cheval sur deux communes à savoir ROZAY-EN-BRIE et LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX.

Diverses parcelles de terrain avec bordures d'étangs, d'une superficie estimée à 5 ha 87 a 00 ca, font actuellement l'objet d'un bail à la SARL ETANGS LES CARREAUX-MONDINE (camping).

Il s'agit d'une préemption partielle portant sur la partie non bâtie du bien, d'une surface d'environ 13 ha 07 a 20 ca. En effet, le bâtiment à usage d'habitation ne fait pas l'objet de la préemption. Une servitude de passage au bénéfice de l'acquéreur du pavillon devra être créée.

La partie préemptée à Rozay en Brie est classée en zone naturelle au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et celle, localisée à Lumigny Nesles Ormeaux, est classée en zone agricole et naturelle au PLU.

L'ensemble du site est classé en zone rouge et orange du Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la vallée de l'Yerres.

Il est concerné par une aire d'alimentation de captage (AEP) et appartient partiellement à une enveloppe d'alerte zone humide de classe B selon la Direction Régionale Interdépartementale de l'Environnement de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT).

Le bien appartient aussi au continuum de la sous-trame bleue et partiellement au réservoir de biodiversité selon le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

L'ensemble de ces classements de protection souligne la haute valeur environnementale du site.

Dans ce contexte l'intervention de la SAFER vise en priorité la protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvés par ces personnes publiques en application du Code Rural et de la Pêche Maritime ou du Code de l'Environnement.

Elle vise aussi la consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et surtout l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes. Des exploitants du secteur pourraient être intéressés pour la diversification de leur activité par un projet piscicole en raison de la proximité de l'agglomération parisienne.

La Safer a connaissance de demandes locales conformes à ces objectifs parmi lesquelles on peut citer à titre d'exemples :

- Une collectivité locale, qui pourrait être intéressée par son acquisition afin de redonner la vocation naturelle au site et de le préserver de manière durable. Celle-ci poursuit une politique de protection des continuités écologiques dont la propriété vendue constitue un élément majeur en raison de l'importance de sa superficie. En cas de maîtrise du bien, la collectivité pourrait engager un programme de restauration écologique.

- Un porteur de projet piscicole, à la recherche de biens de ce type, ayant déjà candidaté auprès de la SAFER sur d'autres propriétés semblables en Essonne, qui pourrait être intéressé pour développer l'activité de pêche et de pisciculture sur cette propriété.

Bien entendu, ces exemples ne préjugent en rien du choix de la SAFER et la publicité préalable à la rétrocession permettra à tous les intéressés de présenter leur candidature.

Quel que soit l'attributaire retenu, l'objet de la préemption sera garanti en assortissant la rétrocession de ce bien d'un cahier des charges imposant le maintien de sa vocation agricole ou naturelle pendant une durée minimum de vingt ans.

Le prix proposé par la SAFER tient compte des prix pratiqués localement pour des immeubles de même nature et de son classement dans les documents d'urbanisme.

A titre comparatif, les prix du secteur pour des terrains comparables tels qu'ils résultent des ventes notifiées à la SAFER sont les suivants :

- Une notification de vente datant du 23/11/2020 portant sur les parcelles E 364 et ZB 9, d'une contenance totale de 3 ha 03 a 58 ca, au prix de 11 000 € soit 0.36 €/m² à Luzancy ;

- Une notification de vente datant du 26/11/2021 portant sur la parcelle ZO 144, d'une superficie de 1 ha 01 a 32 ca, au prix de 4800 € soit 0.47 €/m² à Amillis ;

- Une notification de vente datant du 13/03/2020 portant sur la parcelle ZD 31, d'une contenance de 1 ha 44 a 60 ca, au prix de 7230 € soit 0.50 €/m² à Précy sur Marne ;

- Une notification de vente datant du 19/07/2019 portant sur la parcelle ZF 36, d'une contenance totale de 2 ha 39 a 57 ca, au prix de 30 000 € soit 1.25 €/m² à Isles les Villenoy ;

- Une notification de vente datant du 08/03/2019 portant sur les parcelles A 15, A 16, A 501 et A 586, d'une superficie totale de 7 ha 09 a 13 ca, au prix de 115 000 € soit 1.62 €/m² à Marolles sur Seine.

En conséquence, la SAFER exerce son droit de préemption partielle au prix de 234 000 € sur la partie non bâtie du bien, correspondant à une superficie d'environ 13 ha 07 a 20 ca sous réserve de la réalisation d'un document d'arpentage par un géomètre expert dont les frais seront à la charge de la SAFER.

A ce prix s'ajoute une commission d'agence calculée au prorata de la valeur de la partie préemptée.

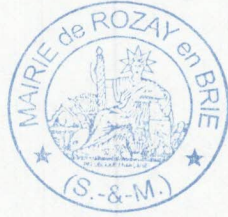
Un nouvel avis sera publié ultérieurement en vue de recueillir les candidatures à l'attribution desdits biens.

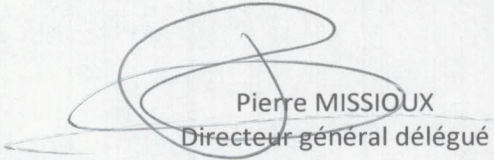
A ROZAY-EN-BRIE....., le 16 Novembre 2023.....

Visa du Maire et cachet valant attestation d'affichage
pendant le délai légal de 15 jours

Pour la Safer
le 14 novembre 2023

Le Maire
P. PERCİK




Pierre MISSIOUX
Directeur général délégué