



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS **DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi vingt-quatre septembre, le Conseil Municipal, dûment convoqué s'est réuni à dix-neuf heures en session ordinaire dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Alain TOUCHARD, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 27.

Date de convocation : 18 septembre 2024.

PRÉSENTS : M. Alain TOUCHARD, Maire, M. Robert JEULIN, Mme Odile MATHIEU, M. Jacques SEGUIN, Mme Anne PELLÉ, M. Jean-Paul TONNIEAU, Mme Fanny TIGÉ, Adjoint, M. Jean-Pierre GUILLOT, M. Philippe MOREAU, Mme Annie TAVENNEC, Mme Catherine VENOT-REIG, M. Éric VIGNEAU, Mme Martine LESAGE, Mme Sylvie LECOUP, Mme Carole SOLVET, M. Mathieu HENRI, M. Olivier DUPORT, M. Olivier GUILLOU, Mme Sophie LOPES, Mme Julie HINGANT et M. Jérémy VANBERSEL, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS : M. Xavier GODART, Adjoint, Mme Yannick LEMOULT, Mme Valérie BOURDON, M. François SOULAS, M. Éric JOSEPH et Mme Estelle GUILLOU, Conseillers Municipaux.

POUVOIRS : M. Xavier GODART donne pouvoir à M. Olivier DUPORT, Mme Yannick LEMOULT donne pouvoir à Mme Catherine VENOT-REIG, Mme Valérie BOURDON donne pouvoir à M. Jean-Paul TONNIEAU, M. François SOULAS donne pouvoir à M. Mathieu HENRI, M. Éric JOSEPH donne pouvoir à M. Olivier GUILLOU et Mme Estelle GUILLOU donne pouvoir à Mme Julie HINGANT.

M. Jérémy VANBERSEL a été élu secrétaire de séance.



3.2 : DOMAINE ET PATRIMOINE - ALIÉNATIONS :

2024-66. PROJET ÉCONOMIQUE - SEQUOIA À GIDY - CESSIION DE TERRAINS NÉCESSAIRE À LA COMPENSATION DE ZONE HUMIDE AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ CAPSTONE :

Monsieur le Maire rappelle que la société SEQUOIA a obtenu un permis de construire et une autorisation d'exploiter au titre des installations classées pour l'environnement sur le territoire de la commune de Gidy pour y installer des entrepôts de logistique, d'une superficie d'environ 55 000 m² sur un terrain d'environ 15 ha.

Lors de l'étude d'impact, il a été constaté que le projet est installé sur une zone humide.

À ce titre, l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2022 relatif à l'autorisation d'exploiter, précise que l'exploitant met en place les mesures de compensation sur les parcelles situées dans le même bassin, à savoir :

Au droit des parcelles 0080, 0081, 0084, 0201 et 0203 de la section cadastrale R du territoire de la commune de Gidy et 0483, 0484, 0522 et 0523 de la section cadastrale B sur le territoire de la commune d'Ormes, l'exploitant met en place les mesures de compensation suivantes sur une superficie minimale de 14,49 ha :

- Création de mares et de mouillères ;
- Plantation de végétations caractéristiques des milieux de prairies hygrophile et mésophile, et de gazons vivaces exondés continentaux selon une répartition définie par un écologue ;
- Création d'un merlon en limite Nord et Ouest de la parcelle 0081 et Ouest de la parcelle 0523 permettant d'augmenter le temps de résidence des eaux de ruissellement au droit des parcelles de compensation, en faveur du développement-des zones humides. Ce merlon présente une hauteur minimale suffisante pour garantir le tamponnement d'un volume de 17 000 m³ d'eau au droit des parcelles de compensation en cas d'évènement pluvial majeur. La création de ce merlon fait l'objet d'un rapport géotechnique dans lequel cette capacité est justifiée. Ce rapport est tenu à la disposition de l'inspection des installations classées. Une haie est plantée au sommet du merlon permettant ainsi de renforcer les corridors écologiques entre les boisements de part et d'autre des parcelles de compensation ;

Au cours des années n+1, n+2, n+3, n+5, n+10 suivant le chantier de construction, puis au-delà tous les 5 ans, l'exploitant fait intervenir a minima 2 fois par an, aux périodes jugées propices, un écologue chargé de vérifier le développement des végétations sur les parcelles de compensation. Ce suivi fait l'objet d'un registre tenu à la disposition de l'inspection des installations classées ;

Jusqu'à la cessation d'activité de la plateforme logistique, l'exploitant est responsable de la gestion et du maintien de la fonctionnalité des parcelles de compensation.

Les activités agricoles mises en place sur les parcelles de compensation ne sont pas de nature à porter atteinte aux zones humides et à la biodiversité qui s'y développe.

Une partie de ces parcelles désignées ci-dessus sont la propriété de la Ville d'Ormes à savoir :

Section	Numéro	Lieudit (Commune)	Superficie
B	483	Bois de Montaigu (Ormes)	23 628
B	523	Bois de Montaigu (Ormes)	3 090
R	80	Montaigu (Gidy)	800
R	81	Montaigu (Gidy)	85 931
TOTAL			113 449

La commune d'Ormes s'était engagée à favoriser la mise à disposition des terrains lui appartenant sur Ormes et sur la commune de Gidy au lieudit Montaigu, pour permettre la réalisation d'entrepôts logistiques au profit de la société SEQUOIA.

Au cours de l'instruction du dossier, la Ville d'Ormes a pris connaissance des conditions des mesures de compensation qui rendent incultes les terrains.

Il a été rappelé à l'investisseur par courrier en date du 24 mars 2021 les points suivants :

« Il s'avère que le site choisi appartient à la Ville d'Ormes et fait l'objet d'une convention d'occupation précaire avec un exploitant agricole d'Ormes, Monsieur Marc BLONDEAU.

Il est exact qu'un rendez-vous a eu lieu en Mairie d'Ormes, avec Monsieur le Maire de Gidy, le cabinet d'études et le futur exploitant du site, pour présenter le projet.

Le Conseil Municipal, seul compétent en matière d'affectation des propriétés communales, n'a jamais délibéré pour autoriser la transformation des terres agricoles de la Ville d'Ormes en zone humide pour ce projet de création d'une entreprise de logistique, ce qui constitue un préalable indispensable à la mise en œuvre des mesures de compensation. En effet, la Ville d'Ormes a acquis ces terrains pour permettre de réaliser des opérations foncières avec des agriculteurs qui pourraient se voir impactés par des opérations d'aménagements futurs sur le territoire de la commune.

Ce projet de compensation avec un gel de 20 années à minima, empêcherait la réalisation des projets d'échanges fonciers avec les exploitants agricoles. »

Il a donc été proposé à l'investisseur de faire un échange de terres agricoles de même nature sur le territoire d'Ormes ou à la périphérie immédiate.

Plusieurs rencontres ont permis de trouver un accord pour la cession des parcelles, car l'investisseur CAPTSONE, n'était pas en capacité de trouver des terrains agricoles de substitution.

En revanche, et afin de ne pas enclaver les parcelles restant appartenir à la commune, un projet de division a été demandé à AXIS CONSEILS, géomètre de la Ville d'Ormes.

La superficie totale qui ferait l'objet de la cession est de 11ha 22a 96ca, au prix de 25 € le mètre carré, soit un montant total de 2 807 400 € (pour mémoire les parcelles ont été acquises par acte notarié du 2 mai 2006 auprès de Madame Thérèse DOTREMONT - héritière de son frère Jean DOTREMONT).

Monsieur le Maire rappelle que toute cession doit obligatoirement faire l'objet d'une évaluation foncière par le service des Domaines. La demande d'estimation a été faite, mais ne remettra pas en compte le prix car il est supérieur à la probable valeur qui sera fixée.

Une délibération approuvant les conditions de cession devra être présentée lors d'un prochain Conseil Municipal.

Concernant les conditions suspensives, dont pourrait se prévaloir SEQUOIA, il a été précisé que le notaire de la commune sera sollicité pour vérifier les termes juridiques de la rédaction de la promesse d'achat qui ont été proposés comme suit :

- De la purge d'un éventuel droit de préemption de la SAFER ;
- De la purge des obligations archéologiques et de la mise en chantier du projet (condition suspensive au profit de la société SEQUOIA qui, seule pourra s'en prévaloir ou y renoncer pour pouvoir notamment acquérir plus rapidement les parcelles) ;
- De la signature d'une convention (quelle qu'en soit la nature) satisfaisante pour la société SEQUOIA relativement à la maîtrise pour au moins 30 ans des parcelles de terre appartenant à la famille THÉNOT et visées dans notre arrêté.

Monsieur le Maire précise que SEQUOIA devra supporter l'ensemble des frais inhérents à la vente (géomètre, droits de mutation, frais de notaire...).

Quant aux conditions de paiement, la Ville d'Ormes pourrait accepter le paiement en deux parts égales, 50 % à la signature de l'acte, et le solde des 50 % à la date anniversaire de la signature, l'année suivante.

Le Conseil Municipal approuve cette délibération à l'unanimité.

Pour extrait certifié conforme et certification des formalités prévues aux articles L.2121-7 à L.2121-25 du Code Général des Collectivités Locales. Fait à Ormes le 25 septembre 2024.

Le Maire,
Alain TOUCHARD

Transmis au Représentant de l'État le : 26 septembre 2024.

Publié ou notifié le : 26 septembre 2024.

