

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°AR 77 25 0150 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 **Beautheil-Saints** - Surface sur la commune : 42 a 57 ca

Lieu-dit	Section	N°	Surface	Nature Cadastreale	Nature Réelle	Sit. Loc.	Zonage
CHP DE LA GDE PERETTE	G	1054	26 a 22 ca	BT	BT	Libre	N
CHP DE LA GDE PERETTE	G	1068	10 a 00 ca	BT	BT	Libre	N
Le Nord du Bois de la Bord	ZM	0043	6 a 35 ca	BT	BT	Libre	N

Commune de **Mauperthuis** - Surface sur la commune : 6 a 39 ca

Lieu-dit	Section	N°	Surface	Nature Cadastreale	Nature Réelle	Sit. Loc.	Zonage
LA MALGAGNE	B	0587	6 a 39 ca	VE	BT	Libre	N

Commune de **Saint-Augustin** - Surface sur la commune : 21 a 70 ca

Lieu-dit	Section	N°	Surface	Nature Cadastreale	Nature Réelle	Sit. Loc.	Zonage
LA MARINIÈRE	YK	0133	13 a 80 ca	P	BT	Libre	N
LE CHP GUERIN	ZP	0004	7 a 90 ca	P	BT	Libre	N

Cette préemption a été exercée en vue d'atteindre les objectifs suivants (article L 143-2 du Code rural et de la pêche maritime) :

Art. L143-2 Code rural et de la pêche maritime : 5° La lutte contre la spéculation foncière

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

Art. L143-2-1 Code rural et de la pêche maritime : La Safer de l'Île-de-France est autorisée à préempter, en cas d'aliénation à titre onéreux ou, dans les conditions définies à l'article L. 143-16, à titre gratuit des parcelles en nature réelle de bois ou classées en nature de bois et forêt au cadastre, d'une superficie totale inférieure à trois hectares et situées dans les zones délimitées par un document d'urbanisme mentionnées au premier alinéa de l'article L143-1, lorsque l'exercice de ce droit a pour objet la protection et la mise en valeur de la forêt desdites parcelles.

Elle est ainsi motivée (article L 143-3 du Code rural et de la pêche maritime) :

Le bien objet de la vente porte sur 6 parcelles situées sur 3 communes (Mauperthuis, Beautheil-Saints et Saint Augustin) en natures cadastrales de taillis simples, prés et vergers. En réalité, il s'agit majoritairement de taillis.

Accessibles en grande partie par des chemins, les parcelles sont incluses dans des secteurs naturels des différentes communes.

Libres de toute occupation et de toute location, ces parcelles sont classées en zone naturelle au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les parcelles G 1054, G 1068, ZM 43 et YK 133 bénéficient également de la protection « espace boisé classé » au PLU. Les parcelles B 587, YK 133 et ZP 4 appartiennent à un réservoir de biodiversité selon le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) à la zone naturelle d'intérêt Faunistique Floristique de type II, selon la Direction Régionale Interdépartementale de l'Environnement de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT).

Les parcelles G 1054 et 1068 appartiennent à une aire d'alimentation et de captage.

Dans ce contexte, l'intervention de la Safer vise en priorité la protection de l'environnement dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics.

Elle vise aussi secondairement la protection et la mise en valeur d'espaces boisés. La constitution d'îlots forestiers de plus grande dimension facilite leur mise en valeur sylvicole et leur production durable. En effet, ce massif est particulièrement morcelé.

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

- Une collectivité locale, soucieuse de préserver ces secteurs naturels boisés qui pourrait être intéressée pour acquérir ces biens en vue de restructurer à terme ces massifs, en procédant à des regroupements parcellaires, afin d'éviter tout risque de mitage.
- Un propriétaire forestier, qui pourrait être intéressé par l'acquisition d'une partie ou de l'ensemble des biens vendus afin d'agrandir son patrimoine forestier, dans ce massif.

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 forestière pendant une durée minimum de vingt ans.

Par ailleurs, le prix de vente notifié de 6244 € (0,88 €/m²) est excessif compte tenu des prix pratiqués localement pour des immeubles de même nature et de son classement dans les documents d'urbanisme.

Or, la création de références foncières élevées risque d'être un obstacle au maintien de la vocation agricole et naturelle des parcelles du secteur.

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 préemption SAFER exercée en date du 21/12/2018 portant sur les parcelles YE 11 et ZO 174, d'une superficie totale de 59 a 10 ca, au prix de 1700 € soit 0.29 €/m² ;
- Le 31/08/2021, notification de vente de cinq parcelles dont la parcelle boisée cadastrée section 028D n°370 à Beauthail-Saints (77), dans le même massif forestier, au prix de 2 800 € pour une surface de 55a 11ca, soit un prix moyen de 5 081 €/ha,
- Le 21/09/2021, notification de vente par le même vendeur que le présent dossier de préemption, quatre parcelles dont les parcelles boisées cadastrées section 028D n°143 et 144 à Beauthail-Saints (77), dans le même massif forestier, au prix de 1 500 € pour une surface de 28a 59ca, soit un prix moyen de 5 247 €/ha,

- une préemption SAFER à Beautheil-Saints exercée en date du 14/01/2022 portant sur les parcelles cadastrées section 0280D n° 46, 48 et 390, d'une contenance totale de 38 a 43 ca, au prix de 2300 € soit 0,60 €/m².

En conséquence, la Safer de l'Île-de-France exerce son droit de préemption au prix révisé de 3 500,00 €.

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

A Mauperthuis, affiché le 10/10/2025

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



Dominique CARLIER
Maire de Mauperthuis

Pour la Safer
le 06/10/2025



Jean-Baptiste SCHWEIGER
Directeur de l'Action Foncière