

Commissaire enquêteur :

Serge DUSSOULIER
Officier de la Marine Nationale (H.)
Inscrit sur la liste départementale
du Val d'oise

Conclusions motivées

La procédure de DUP, destinée à mettre en balance le droit de propriété avec un intérêt public, doit permettre l'arbitrage entre des intérêts divergents. Ainsi, l'avis qui doit être rendu nécessite de répondre à plusieurs questions relatives à l'intérêt général, au périmètre d'expropriation, au bilan avantages-coûts à la proportionnalité de l'enjeu et à l'utilité publique. Ainsi, tenant compte des éléments du dossier, des observations déposées et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, les points suivants seront examinés :

- Le projet mis à l'enquête présente-t-il réellement un caractère d'intérêt général ?
- Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ?
- Le bilan coût-avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?

1. L'opération projetée est-elle d'intérêt général ?

S'étendant sur 2000 ha environ, la plaine de Pierrelaye est entourée de sept communes : Frépillon, Bessancourt, Taverny, Herblay-sur-Seine, Pierrelaye, Saint-Ouen-l'Aumône, Méry-sur-Oise. Elle est occupée par des cultures végétales (maraîchères principalement) de 1899 à 1999. Pendant un siècle, elle sera l'un des périmètres d'épandages des eaux usées brutes de la ville de Paris et de sa grande couronne.

Avec le développement industriel et le rejet des effluents toxiques de toute nature dans un réseau unique et pas contrôlé, ces épandages ont pollué les sols aux métaux lourds qui se sont concentrés dans la couche supérieure.

En 1994, le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) définit la plaine comme « Espace vert paysager à protéger ».

En 1999, la consommation des produits issus du maraîchage est interdite. La production « non consommable » qui subsiste (maïs essentiellement) a pour effet de fixer les métaux lourds en surface. Mais cela ne suffit pas et la situation continue de se dégrader : sols pollués, bois dégradés, dépôts de déchets sauvages, occupations par des populations non-sédentaires.

En 2005, l'apparition d'un parasite du maïs annonce la fin de ce qui reste d'agriculture sur la plaine. Désormais, ce territoire peut être considéré comme sinistré.

C'est ainsi qu'en 2011, le conseil des ministres inscrit dans le Grand Paris le projet de requalification de la plaine de Pierrelaye-Bessancourt.

Aujourd'hui, le projet d'aménagement forestier de la plaine, mené par le Syndicat Mixte d'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt, vise les objectifs suivants :

- Renaturer la plaine
- Réaliser grâce à un reboisement, une liaison verte entre les forêts de l'Île Adam et de Saint-Germain-en-Laye
- Gérer les pollutions et les occupations illégales des sols
- Améliorer le cadre de vie de habitants
- Donner une meilleure image à ce territoire

Constatant la volonté des pouvoirs publics de faire prendre à la plaine un nouveau départ tout en apportant une vie meilleure aux habitants, que la reforestation permettra de filtrer les émissions de CO² et de lutter contre le réchauffement climatique, que les pollutions des sols seront combattues, que ce territoire sera nettoyé de tous ses déchets, qu'une nouvelle économie locale permettra de relancer le maraîchage de proximité, et qu'enfin, cette opération consiste à **créer un espace vert de 1350 hectares**, le commissaire enquêteur estime que **ce projet d'aménagement forestier présente indéniablement un caractère d'intérêt général.**

2. Le recours à l'expropriation est-t-il nécessaire pour atteindre les objectifs fixés par le projet mis à l'enquête publique ?

Dans ce cas précis, il ne s'agit pas de chercher du terrain pour réaliser un projet mais de mener un projet destiné à sauver des terrains. En effet, le but premier de cette opération est de sécuriser le territoire (sol et sous-sol), de le nettoyer, de le vider de toute présence humaine permanente pour protéger les individus de la contamination par métaux lourds. Ensuite, il sera nécessaire de connaître avec la plus grande précision le taux résiduel de ces derniers avant que d'accueillir le public.

Ce territoire comporte environ 6000 parcelles dont 45% appartiennent à des propriétaires publics, ce qui a permis au maître d'ouvrage d'ouvrir des négociations amiables avant de demander la DUP. Quant aux propriétaires privés, un bon nombre d'entre eux, dans l'impossibilité de négocier ou attendant plus d'informations se tourneront vers les procédures habituelles.

Le périmètre de l'emprise a été défini en prenant pour référence le pourtour des secteurs d'épandages. C'est pourquoi il n'y a pas de réelle pression foncière.

D'une part le maître d'ouvrage ne possède pas de réserve foncière et de l'autre il doit faire diligence pour dépolluer cette plaine dans des délais raisonnables. Il devra, par conséquent, avoir recours à l'expropriation qui s'avère être la seule option pour acquérir le reste du foncier saturé de métaux lourds.

Ainsi, le commissaire enquêteur constatant que le territoire concerné doit être utilisé dans sa totalité afin que la dépollution soit complète, considère que le périmètre concerné est pertinent et proportionné par rapport à l'opération. L'expropriation est nécessaire pour atteindre le but poursuivi.

3. Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de l'opération ?

Il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération ne sont pas excessifs par rapport aux avantages. Doivent ainsi être pris en considération « les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, éventuellement, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics » par rapport à l'intérêt présenté par l'opération.

3.1. Les atteintes à la propriété privée

Des agriculteurs s'exprimant par écrit ou reçus en permanence, ont décrit leur profond regret de voir disparaître leur patrimoine agricole.

Des particuliers, surtout quatre d'entre eux, résidant sur la limite de l'emprise mais à l'intérieur du périmètre, entrevoient avec désolation la disparition de leur maison familiale.

Deux apiculteurs craignent de perdre leurs ruchers.

Compte tenu des garanties offertes par la procédure contradictoire d'expropriation et prévue par la loi (indemnisation, relogement obligatoire, etc..), les résidents concernés éviteront toute spoliation.

Le commissaire enquêteur estime que la DUP ne semble pas devoir être refusée de ce chef.

3.2. Le coût financier d l'opération

Le coût total de l'opération est évalué à 84,5 M€ (conditions économiques de juin 2018). Le montant des acquisitions foncières est estimé à 45 M€ , celui des travaux à 37 M€ et à 2,5 M€ les frais de procédures et des aléas.

Les indemnités d'éviction agricole sont fixées à 1 €/m² (cf. jurisprudence du TGI de Pontoise).

Le commissaire enquêteur constate que le maître d'ouvrage a prévu d'entamer des négociations amiables avant de faire appel aux procédures règlementaires en vigueur (expropriation, notamment).

A ce stade d'évolution du projet, l'évaluation financière peu paraître succincte mais elle sera réévaluée en temps réel, au fur et à mesure de l'intégration des nouveaux postes de financements/dépenses.

Au vu du projet à réaliser, le commissaire enquêteur estime que le coût financier de l'opération n'est pas excessif. Cependant, il doit être complété et réévalué en tant que de besoin.

3.3. Inconvénients d'ordre social et atteinte à d'autres intérêts publics

Cette opération n'engendre aucune atteinte à d'autres intérêts publics, ni au regard de la santé (au contraire, l'aménagement forestier va tendre à éliminer les pollutions dangereuses), ni au regard de l'environnement (au contraire c'est un projet qui va reboiser et assainir). Il y a lieu, cependant, d'examiner les deux sortes d'inconvénients suivants, qui ont émergé pendant cette enquête.

3.3.1. Sujets exposés par des habitants

Trois habitants de maisons individuelles périphériques mais prises dans le périmètre, ont été reçus au cours des permanences et ont exprimé leurs doléances.

A Bessancourt :

- Mr Pascal CLERC, 130 rue de Pierrelaye, Plan S1-B-P4, propriétaire des parcelles BM 293 et BM 672, au lieudit La Vente. Couple de retraités, souhaitent finir leurs jours dans cette maison qu'ils ont construite, située à l'extrémité Sud de la propriété, en limite intérieure de l'emprise, pour moitié de la parcelle BM 672. Leur contribution foncière au projet serait la parcelle BM 293 et la moitié Nord de BM 672.
- Mr Bernard ROLAND, 1 rue des Plâtrières, Plan S1-B-P6, propriétaire de la parcelle BM 706. Patron d'un site BTP pour lequel il est endetté (à hauteur de 80 000 € selon lui), il souhaite continuer son exploitation. Cette dernière est située dans le prolongement de la zone d'activités de Taverny. Il peut se séparer de la moitié Ouest de sa propriété car il doit pouvoir disposer d'une sortie véhicules côté Est, où se trouve une voie équipée d'un demi-tour routier.

A Méry-sur-Oise :

- Mme Maria Fernanda RAFAEL (née Vinhais), Méry-sur-Oise, représentant la SCI Rafaela, propriétaire des parcelles F 312, F 313, F 543, F 544, au lieudit Montarcy. F 312 est libre, F 313 supporte la maison familiale, F 543 et F 544 génèrent la ressource principale de la famille. En effet, madame est handicapée, monsieur, retraité, et ils ont deux enfants à charge. Dans cette propriété, seule la parcelle F 312 peut-être cédée car elle n'est pas d'une nécessité vitale pour la famille.

Pour de fortes raisons d'ancrage et d'affinités pour leur environnement naturel, ou même par nécessité économique, ces trois familles limitrophes ont besoin de garder leur habitat actuel. Pour le commissaire enquêteur, accéder à ces requêtes n'apparaît pas de nature à ruiner l'économie générale du projet et par là même, de remettre en question l'intérêt public de l'opération. En retour, ces trois familles souhaitent participer à la vie du projet.

3.3.2. Sujets exposés par des exploitants agricoles

Sujet sensible du dossier, les cessations d'activités agricoles et artisanales liées à l'emprise, engendreront des pertes d'emploi donc du chômage. L'aménageur n'ayant pas de foncier agricole pour procéder à des échanges, devra recourir au dispositif d'indemnisation prévu par la loi

mais, au demeurant, relativement complet, qui tient compte de l'intégralité du préjudice subi dès lors qu'il est « direct, matériel et certain ».

En résumé, le commissaire enquêteur estime que les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social que comporte l'opération, ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

4. L'utilité publique est-t-elle avérée ?

Pour faire suite à l'analyse qui précède, le commissaire enquêteur conclue qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé et qu'aucune raison ne semble s'opposer à la réalisation de ce projet.

En conséquence, il considère que les avantages que présente ce projet d'aménagement forestier de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt, l'emportent sur les inconvénients qu'il génère et que le solde avantages/inconvénients inclinant en faveur de la déclaration d'utilité publique de sa réalisation, **l'utilité publique lui semble avérée.**

Commissaire enquêteur :

*Serge DUSSOULIER
Officier de la Marine Nationale (H.)
Inscrit sur la liste départementale
du Val d'Oise*

Avis du commissaire enquêteur sur la DUP

Comme il est mentionné dans le rapport ci-joint, sur demande de monsieur le Préfet du Val d'Oise enregistrée le 09 avril 2019, monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, m'a désigné pour mener la présente enquête publique par la décision N°19000025/95 en date du 10/04/2019.

Monsieur le Préfet prend l'arrêté n° 2019-15 197 prescrivant, *au profit du Syndicat Mixte d'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt (SMAPP) :*

- *l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement forestier de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt valant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes de Pierrelaye, Saint-Ouen-l'Aumône, Méry-sur-Oise, Frépillon, Bessancourt*
- *l'ouverture d'une enquête parcellaire conjointe préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet sur le secteur n°1*

Après avoir étudié des dossiers d'enquête DUP préalable à l'acquisition de l'emprise (foncier et bâti), à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes concernées et parcellaire ;

Après présentation du projet par monsieur le président du SMAPP et madame la directrice du projet, en mairie de Frépillon et, sous la conduite de son adjointe, effectué une visite commentée du périmètre de l'emprise, permettant de situer correctement le projet dans son environnement et de mieux appréhender ses particularités ;

Après avoir constaté la bonne exécution des conditions de déroulement de la procédure (indications de l'arrêté préfectoral, mesures de publicité et d'information, conditions d'organisation et de tenue des permanences, possibilité pour le public de s'exprimer librement pendant la durée de l'enquête) ;

Après avoir assuré, en mairies et au siège de l'enquête, dix permanences, afin de recevoir toutes les personnes venant consulter le dossier d'enquête, s'entretenir avec le commissaire enquêteur, déposer des documents ou inscrire leurs observations sur les registres mis à leur disposition ;

Après avoir, une fois l'enquête close, dressé un procès-verbal de synthèse rapportant les remarques et préoccupations du public ainsi que des acteurs de la procédure, remis en main propre et commenté au maître d'ouvrage et reçu en retour, au cours d'un entretien, le mémoire en réponse établi par celui-ci ;

Après avoir procédé au dépouillement des contributions et construit le présent rapport ainsi que les avis séparés sur la DUP et l'enquête parcellaire ;

Sur le projet présenté au public

- compte tenu de la superficie du projet, du morcellement foncier très important, de la pluralité des acteurs et des situations d'occupation, **une procédure de déclaration d'utilité publique s'avère nécessaire, ainsi que le recours à l'expropriation** afin que le SMAPP puisse acquérir les parcelles d'assise du projet. L'exécution de cette procédure s'impose parce que le syndicat d'aménagement ne possède pas de foncier propre lui permettant d'envisager un projet de cette dimension à un autre endroit et dans des conditions équivalentes.
- les éléments du dossier, les contributions du public, les commentaires exprimés dans le mémoire en réponse sont annexés au présent rapport.
- le caractère **d'intérêt général de l'opération est indéniable** en ce sens que le projet d'aménagement forestier de la plaine consiste à créer **un espace vert de 1350 hectares particulièrement favorable au développement local, départemental et régional où les avantages l'emportent sur les inconvénients.**
- Le foncier obtenu sera, utilisé dans sa totalité pour réaliser l'opération ci-dessus. Le périmètre concerné est pertinent et proportionné par rapport à l'opération.
- le rapport de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé est raisonnable.
- **l'utilité publique du projet est avérée.**

Avant de se prononcer, les réserves et recommandations formulées par les personnes publiques associées ayant été levées **le commissaire enquêteur donnera les recommandations suivantes :**

- Ne pas inclure dans le périmètre les trois demeures familiales et les parcelles F543, F544 se trouvant sur la limite du projet à Bessancourt et Méry-sur-Oise, comme explicité au paragraphe 3.3.1. des conclusions motivées.
- Harmoniser au plus tôt le projet soumis à la présente enquête et celui de la commune de Bessancourt.

Ces considérations notées,

j'émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Pierrelaye, Saint-Ouen-l'Aumône, Méry-sur-Oise, Frépillon, Bessancourt.

Le 30 septembre 2019

Le commissaire enquêteur
Serge DUSSOULIER