

2021-16401
16 JUL. 2021

Accusé de réception en préfecture
095-219502192-20200129-2020-22-DE
Date de télétransmission : 30/01/2020
Date de réception préfecture : 30/01/2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE D'ERMONT

SEANCE DU 29 JANVIER 2020

L'an deux mille vingt, le vingt-neuf du mois de janvier, à 20 heures 45.

OBJET : EQUIPEMENT URBANISME COMMERCES

Présentation d'un dossier d'enquête unique composé du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et du dossier d'enquête parcellaire dans le cadre de l'implantation de la Ferme Pédagogique

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, le 22 janvier 2020, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Hugues PORTELLI.

N°2020/22

Présents :

M. Hugues PORTELLI, *Maire*,
M. HAQUIN, Mme PEGORIER-LELIEVRE, Mme MARY, M. BLANCHARD,
Mme BOUVET, M. TELLIER, Mme DUPUY, M. PICARD-BACHELERIE,
Mme MEZIERE, *Adjointes au Maire*.

Le nombre des Conseillers
Municipaux en exercice est
de 35.

M. HERBEZ, Mme NEVEU, Mme BERNIER, M. LANDREAU, M. CAZALET,
M. BUI, Mme GUTIERREZ, Mme ROCK, M. EL MAHJOUBI, M. RAVIER,
Mme CASTRO-FERNANDES, M. FABRE, M. BOYER, M. TCHENG,
M. LUCCHINI, M. CLEMENT, *Conseillers Municipaux*.

Arrivée à 20h47 : Mme CHIARAMELLO

Absent excusé : M. NACCACHE

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Mme Y. HYA	(pouvoir à M. PORTELLI)
M. HASSINI	(pouvoir à Mme PEGORIER-LELIEVRE)
Mme DE CARLI	(pouvoir à M. BUI)
M. KHINACHE	(pouvoir à M. EL MAHJOUBI)
M. QUENUM	(pouvoir à Mme MARY)

Absentes : Mme OEHLER, Mme SEVIN-ALLOUET

Affichée le : 05/02/2020

Déposée en Sous-Préfecture le : 30/01/20

Le Maire,



Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'Article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Mme Castro-Fernandes ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Détails et voies de recours :

Si vous désirez contester la présente décision, vous pouvez saisir le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux, l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme des deux mois valant rejet).

OBJET :

EQUIPEMENT, URBANISME, COMMERCES :

Présentation d'un dossier d'enquête unique composée du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et du dossier d'enquête parcellaire, dans le cadre de l'implantation de la Ferme Pédagogique

Sur la proposition du Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu les avis des Commissions Equipement, Urbanisme, Commerces et Affaires Générales, Finances qui se sont prononcées le 22 janvier 2020 ;

Considérant que la ville d'Ermont a projeté la construction d'une ferme pédagogique qui sera essentiellement destinée à l'accueil des enfants dans le cadre scolaire, mais également de public sur des créneaux horaires plus restreints ;

Considérant que le caractère pédagogique et culturel de cette ferme permet ainsi de considérer le programme comme d'utilité publique ;

Considérant l'implantation de cette ferme pédagogique sur les parcelles identifiées sur le Plan de masse joint en annexe et correspondant au quartier le Foirail ;

Considérant que ce secteur fait également partie d'un projet d'aménagement global issu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP FOIRAIL) du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'afin de mener à bien ce projet, un appel d'offre de maîtrise d'œuvre a été lancé en juillet 2018 et le groupement ARCHIMEN/OSMOSE INGENIERIE a été retenu par décision municipale n°2018/287 en date du 28 septembre 2018 ;

Considérant qu'un périmètre global d'aménagement a été défini afin de prévoir une surface de terrain suffisante (environ 7 500 m²) et de répondre aux besoins d'un tel aménagement, à savoir :

- La construction d'un bâtiment pouvant accueillir les animaux de la ferme, permettant le stockage des aliments et l'aménagement de bureaux ;
- La construction d'une volière pour les oiseaux et la bassecour comprenant une mare ;
- L'aménagement du parc pour créer une zone de pâturages, de promenade, de piquenique et des clôtures ;
- La réalisation de toutes les voiries et réseaux divers nécessaires à l'exploitation de la ferme.

Considérant que le terrain assiette du projet du périmètre comprend les parcelles suivantes :

- la parcelle AO 282, d'une surface de 1 053 m², qui a fait l'objet d'une aliénation suivant délibération du Conseil Municipal en date du 22 mars 2018 réalisé le 3 juillet 2018 sur lequel repose un pavillon qui devra servir de logements (deux) pour les techniciens de la ferme ;

Délibération N° 2020/22

- la parcelle section AO N° 496, d'une surface de 1 000 m², appartenant à l'indivision « compte propriétaire 950219M 101920°, dont la fiche signalétique est annexée à la présente ;
- la parcelle cadastrée section AO 281 d'une surface de 660 m² appartenant à un particulier.

Considérant que l'intégration de ces parcelles au périmètre de la ferme pédagogique est indispensable à l'économie générale de la ferme pédagogique ;

Considérant qu'à ce jour, les négociations n'ont pas permis de parvenir à un accord amiable ou de conclure la transaction avec les propriétaires des parcelles AO 281 et AO 496 ;

Considérant qu'afin de ne pas retarder le déroulement de la phase du projet de la ferme pédagogique, il importe de se réserver la possibilité de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et à la fixation judiciaire des indemnités à verser aux propriétaires des lots susvisés en cas d'échec des négociations amiables ;

Considérant que cette procédure permet de saisir le représentant de l'Etat dans le Département afin qu'il puisse déclarer le projet d'utilité publique après la réalisation d'une enquête publique qu'il aura alors diligentée préalablement ;

Considérant l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique qu'il convient afin de réduire les délais de joindre conjointement à la demande d'enquête publique, une enquête parcellaire sur les parcelles concernées avec présentation du dossier d'enquête parcellaire,

Sur présentation du dossier d'enquête préalable comprenant les documents suivants (R. 112-4 Code de l'expropriation) ; le plan de situation ; la notice explicative ; une note de présentation; le plan général des travaux; les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants; l'appréciation sommaire des dépenses

Sur présentation du dossier d'enquête parcellaire comprenant les documents suivants : le plan parcellaire et l'état parcellaire (liste des propriétaires).

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL

- **DECIDE** de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique avec la procédure conjointe d'enquête préalable et enquête parcellaire en cas d'échec des négociations avec les propriétaires des parcelles cadastrées AO281 et AO496 ;

- **AUTORISE** le Maire à effectuer toutes les démarches administratives nécessaires pour mener à bien ladite procédure et à signer tous les actes y afférents.

Pour extrait conforme,



Le Maire
Hugues PORTELLI

**NOTICE EXPLICATIVE EN VUE
DE L'EXPROPRIATION DE TERRAINS
POUR LA CREATION D'UNE FERME PEDAGOGIQUE**

Vu pour être annexé à
délibération n°2020./22 du 29/01/20
ERMONT, le 30/01/20.
Le Maire,



1. PREAMBULE

La commune d'Ermont a décidé de construire une ferme pédagogique dans le cadre d'un projet d'aménagement du quartier du FOIRAIL prévu par une orientation d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme sur les parcelles identifiées sur la plan joint à la présente notice explicative rédigée par application des dispositions de l'article R. 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La ferme pédagogique accueillera principalement des enfants dans le cadre d'activités scolaires ainsi que, le cas échéant, un public adulte sur des créneaux horaires plus restreints.

La commune projette d'ouvrir la ferme pédagogique au public en 2020.

Afin de mener à bien ce projet, la commune a passé un marché public de maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation de la ferme au mois de septembre 2018.

A ce jour, la commune est propriétaire des parcelles suivantes, d'une superficie totale de 6569 m² qui constitue une unité foncière :

Commune	Référence cadastrale	Adresse	Surface(m ²)
ERMONT	950219 AO0283	CLOS LAISNEES, ERMONT	1435
ERMONT	950219 AO0284	CLOS LAISNEES, ERMONT	593
ERMONT	950219 AO0285	0047 RTE DE FRANCONVILLE, ERMONT	1161
ERMONT	950219 AO0286	0049 RTE DE FRANCONVILLE, ERMONT	674
ERMONT	950219 AO0287	0051 RTE DE FRANCONVILLE, ERMONT	618
ERMONT	950219 AO0288	CLOS LAISNEES, ERMONT	1522
ERMONT	950219 AO0497	CLOS LAISNEES, ERMONT	566
		surface entité foncière concernée	6569

La commune projette d'affecter une superficie de 4880 m² des parcelles précitées à la construction de la ferme pédagogique ; le reste des terrains devant faire l'objet de travaux de viabilisation et d'aménagements routiers.

Un permis de construire a été accordé à la commune, daté du 30 avril 2019 pour la construction de la ferme pédagogique sur la superficie précitée de 4880 m².

Le groupement attributaire du marché public de maîtrise d'œuvre du mois de septembre 2018 susmentionné a pour mission de concevoir et de suivre l'exécution des travaux de construction de la ferme pédagogique sur le terrain précité de 4880 m².

Il résulte de son analyse et des études réalisées par le collectif « La Bergerie Nationale », référent pour ce qui concerne la création des fermes pédagogiques, que le projet de la commune devrait avoir une superficie minimale d'environ 7500 m² pour permettre :

- la construction des bâtiments nécessaires pour accueillir les animaux, stocker les denrées alimentaires et aménager des bureaux destinés au personnel chargé de l'exploitation de la ferme ;
- la construction d'une volière pour les oiseaux et l'aménagement d'une basse-cour qui comprendrait une mare ;
- l'aménagement d'un parc pour créer des zones de pâturage et de quarantaine indispensables à l'hygiène et à la qualité de vie des animaux ainsi que des sentiers de promenade et une aire de pique-nique ;
- la réalisation de tous les équipements de voirie et réseaux nécessaires divers pour l'exploitation de la ferme pédagogique.

Pour étendre la superficie de la ferme pédagogique de manière à ce que sa superficie atteigne au minimum 7500 m², la commune a acquis la parcelle AO n° 282 d'une superficie de 1053 m² le 3 juillet 2018 sur laquelle un pavillon édifié à ce jour doit être totalement réhabilité afin de créer les logements nécessaires pour le personnel chargé de l'exploitation de la ferme.

Au vu de l'examen du plan parcellaire ci-joint, il est nécessaire pour la commune d'acquérir également les parcelles section AO n° 496 d'une superficie de 1000 m² et AO n° 281 d'une superficie de 660 m² pour créer une seule et unique unité foncière qui permettrait d'atteindre la superficie minimale nécessaire pour la bonne exploitation de la ferme pédagogique.

A ce jour, les négociations menées avec les propriétaires des parcelles AO 281 et AO 496 n'ont pas permis à la commune de trouver un accord amiable pour leur acquisition.

Afin de ne pas retarder la réalisation du projet de ferme pédagogique, la commune a décidé de lancer une procédure d'expropriation pour acquérir les parcelles AO 281 et AO 496.

La commune demandera au Préfet du département du Val d'Oise de déclarer d'utilité publique le projet de ferme pédagogique après qu'une enquête publique ait été menée.

2. PARTI PRIS RETENU POUR LA REALISATION DU PROJET DE FERME PEDAGOGIQUE

Le quartier du Foirail est une friche dont l'aménagement en cours est prévu par une orientation d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 27 avril 2017.

Préalablement à la construction de la ferme pédagogique, la commune a, d'abord, construit un nouveau conservatoire de musique situé à l'angle de la route de Franconville et de la rue Jean Richepin dont l'ouverture au public est prévue au mois de mars 2020.

Des travaux de voirie et d'aménagement paysager sont également en cours pour prolonger la route de Franconville qui devrait notamment permettre d'accéder à la future ferme pédagogique et de créer un parc de stationnement pour ses usagers ainsi que pour ceux du conservatoire de musique.

La rue Paul Eluard, grevée d'un emplacement réservé dans le plan local d'urbanisme, doit également être prolongée pour faciliter l'accès à la ferme.

Dans le cadre de ce projet global d'aménagement du quartier du Foirail, la commune est titulaire d'un permis de construire daté du 30 avril 2019 pour l'exécution des travaux de construction de la ferme pédagogique sur un terrain de 4.890 m².

En sus de ce premier projet, la commune doit prévoir l'agrandissement du terrain d'assiette de la ferme pédagogique afin de disposer des terrains nécessaires pour le pâturage des animaux, l'aménagement d'une zone de pique-nique et la création de sentiers de promenade.

Outre les parcelles AO n° 283 à 288 et AO 497 qui font l'objet du permis de construire du 30 avril 2019, la commune est propriétaire de la parcelle AO 282.

Il est nécessaire qu'elle acquiert également la propriété des parcelles AO 281 et 496 pour construire et aménager une ferme pédagogique d'une superficie minimale de 7.500 m², en-dessous de laquelle la bonne exploitation de cette ferme seraient compromise.

Il en résulte que l'acquisition des parcelles AO 281 et 496 constitue l'unique parti pris possible pour la réalisation du projet.

3. ASPECTS TECHNIQUES ET FINANCIERS DE L'EXPROPRIATION

3.1 Aspects techniques

Les parcelles AO 281 et AO 496 sont des terrains nus et à bâtir.

A la suite de leur acquisition, la commune prévoit leur débroussaillage puis leur aménagement en zones de pâturage et de quarantaine pour les animaux, ainsi qu'en sentiers de promenade et en une aire de pique-nique.

Les parcelles expropriées seront comprises dans le terrain d'assiette de la ferme pédagogique qui sera clôturé.

Des arbres seront plantés sur ces mêmes parcelles.

Des travaux d'éclairage public sont également à prévoir.

3.2 Aspects financiers

DESIGNATION DES OUVRAGES pour l'aménagement du quartier du FOIRAIL	Prix en euros TTC
Construction du conservatoire de musique	6 330 000
Aménagement des espaces publics, des voiries et des réseaux divers du quartier du Foirail	1 330 000

DESIGNATION DES OUVRAGES pour la construction de la ferme pédagogique :		
Construction d'une ferme pédagogique d'une superficie de 4880 m2 sur les parcelles AO 283 à 288 et AO 497		1 930 000
Acquisition de la parcelle AO 282		400 000
Aménagement des logements pour le personnel chargé de l'exploitation de la ferme sur la parcelle AO 282		150 000
Acquisition des parcelles, hors frais de notaires et frais divers	Surface en m ²	
Section AO 281	660	89 100
Section AO 496	1000	385 000
Frais, Taxes et Emoluments estimés		36 600
Aménagement des parcelles concernées par l'expropriation		198 489
Cout total de l'opération		3 189 189

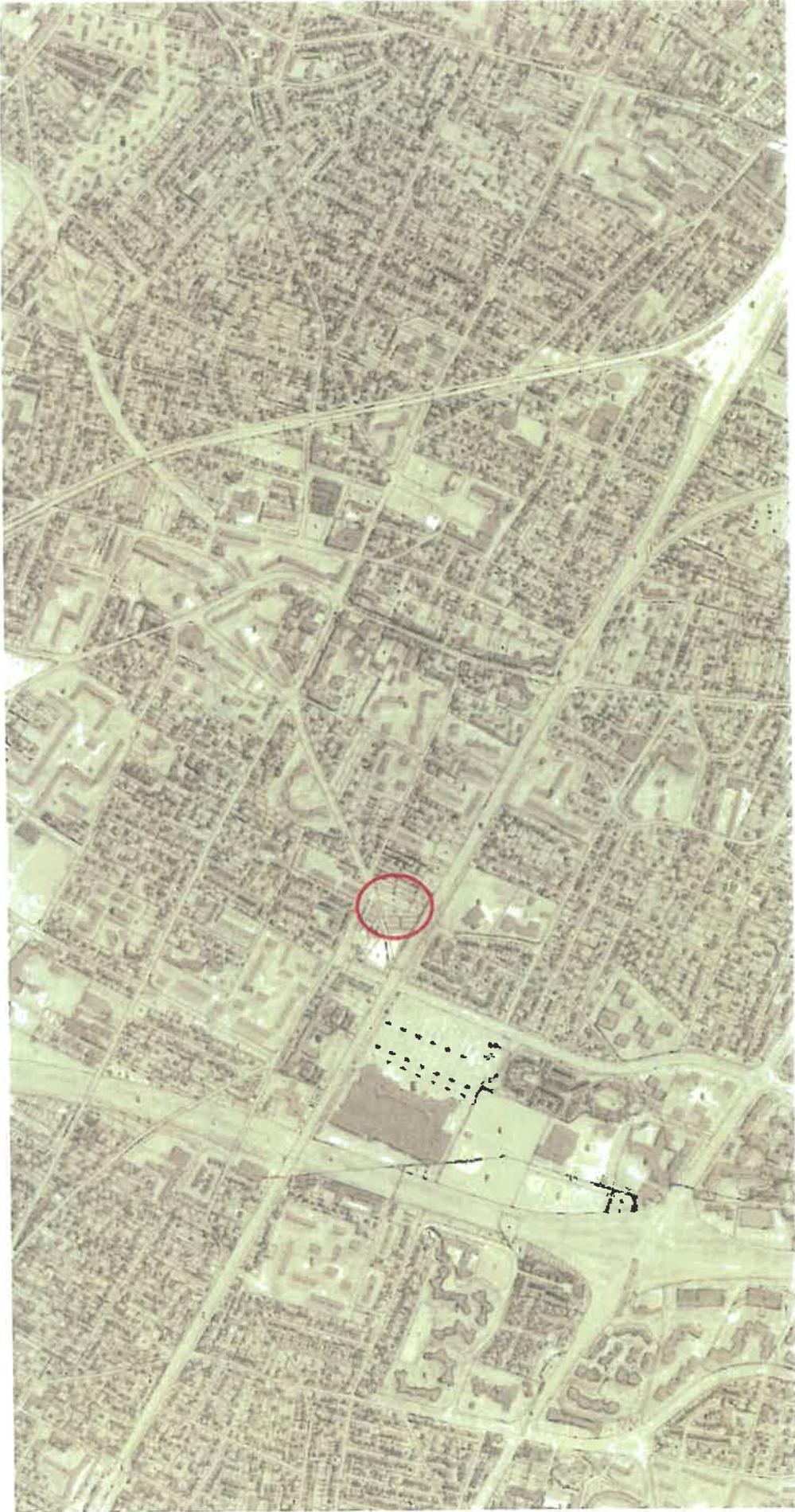
Le coût global du projet de construction et d'aménagement de la ferme pédagogique peut être évalué à la somme totale de 3 189 189 € et les dépenses nécessaires pour l'acquisition des parcelles AO 281 et AO 496 et leur aménagement à la somme de 709 189 €.

Détail des coûts pour l'opération d'aménagement

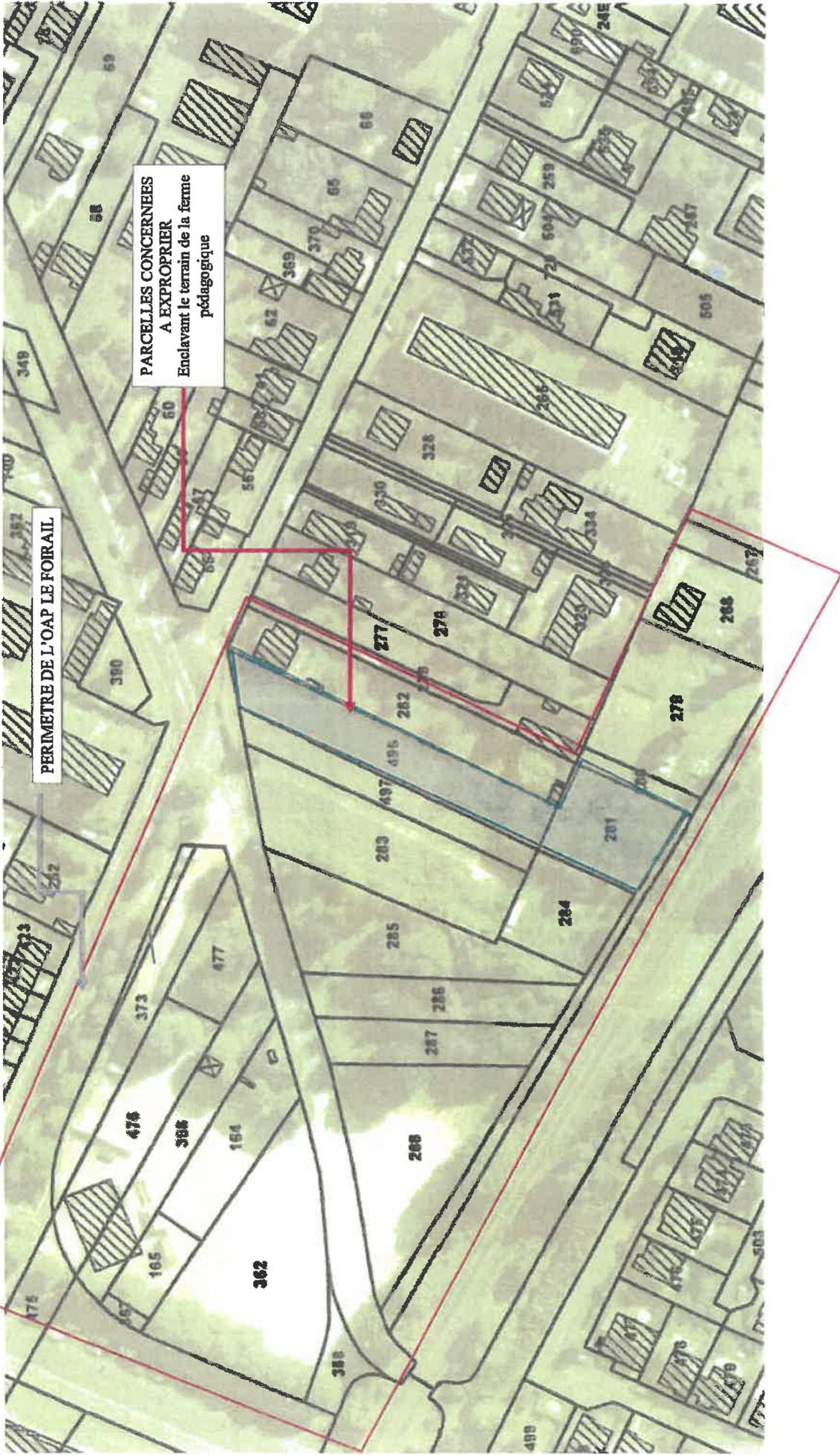
DESIGNATION	Q	PU €	P € HT (*)
Dépose clôture	140	16,00	2 240
suppression de végétalisation	1	1 650,00	1 650
décapage Terre végétale	894	16,00	14 304
terrassment en déblais	740	22,00	16 280
terrassments en remblai	400	8,00	3 200
abreuvoir	2	600,00	1 200
robinets ext	2	340,00	680
bouche à clé	1	850,00	850
PEHD 40	50	26,00	1 300
regard 40x40	1	280,00	280
drain agricole	100	22,00	2 200
regard 40x40	1	280,00	280
cloture bois	165	118,00	19 470
cloture TS	15	112,00	1 680
cloture baraudée	24	195,00	4 680
portail bois	2	1 200,00	2 400
géotextile	270	1,40	378
fondation grave 0/60	160	62,00	9 920
fondation grave 0/31,5	270	11,00	2 970
béton	270	46,00	12 420
allée terre pierre	386	24,00	9 264
fosse de plantation	25	297,00	7 425
Terre végétale pour fosses de plantation	125	8,56	1 070
filet antiérosion	335	6,00	2 010
nivellement	1200	0,80	960
arbres	25	155,00	3 875
haie	180	15,00	2 700
corbeilles	2	850,00	1 700
banc	1	5 200,00	5 200
banc bois	3	1 820,00	5 460
table	1	2 130,00	2 130
montant total HT (€)			140 176
Maitrise d'œuvre et bureaux études		16%	22428
dommage ouvrage		2%	2804
		cout total HT (€)	165 408
		TVA 20 %	33082
		cout total TTC (€)	198 489

(*) prix arrondis à l'unité

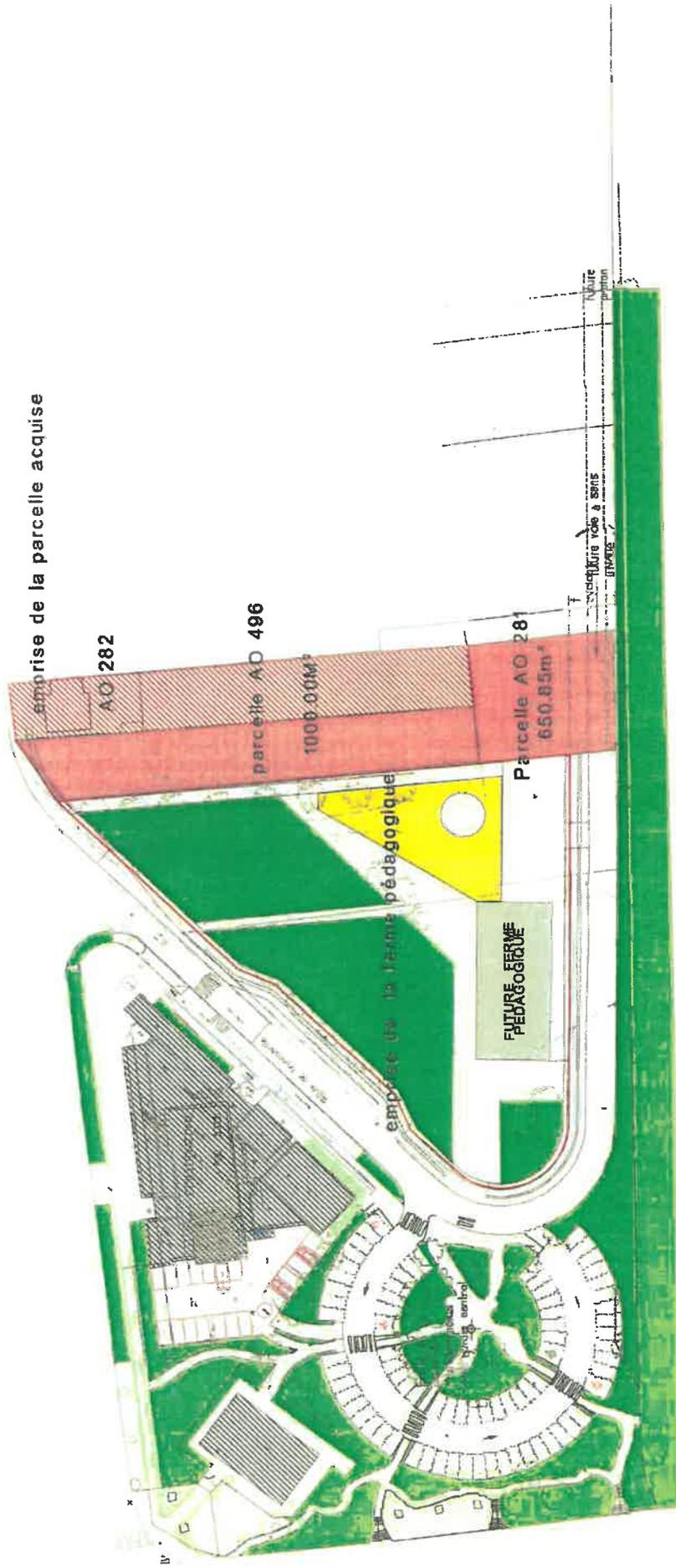
2. PHOTOGRAPHIE AERIENNE DU SITE



3. PHOTOGRAPHIE ET PLAN DE CADASTRE DES L'OPERATION DE L'OAP LE FOIRAIL



4. PLAN DE MASSE PROJET SANS EXPROPRIATION



5. PLAN DE MASSE PROJET AVEC EXPROPRIATION



