



Vu pour être annexé à

l'arrêté de ce jour 2021-16401

Cergy-Pontoise, le 16 JUIL. 2021

## LE FOIRAIL

# DOSSIER ENQUÊTE PUBLIQUE

## EXPROPRIATION DE TERRAINS

Parcelle AO 281 – 45 route de Franconville

Parcelle AO 496 – Le Clos Laisnées

EN VUE DE L'EXTENSION  
DE LA FERME PÉDAGOGIQUE

Route de Franconville



**NOTICE EXPLICATIVE RELATIVE À  
L'EXPROPRIATION DE TERRAINS  
Parcelle AO 281 – 45 route de Franconville  
Parcelle AO 496 – Le Clos Laisnées  
EN VUE DE L'EXTENSION  
DE LA FERME PÉDAGOGIQUE  
Route de Franconville**



Vu pour être annexé à

l'arrêté de ce jour

Cergy-Pontoise, le

2021-16401

16 JUL. 2021



## SOMMAIRE

### PARTIE I

1 / Présentation du programme	Page 1 à 12
2 / Orientation de l'Aménagement Partagé et de programmation (OAP LE FOIRAIL)	Page 12 à 14
2.1 Historique	
a - OAP du PLU approuvé le 27/04/2017	
b - Les priorités retenues par la commune	
3 / Évaluation environnementale	Page 15
4 / Plan de situation	Page 16
5 / Plans de masse	Page 17 à 20

### PARTIE II

1 / Aspects techniques et financiers de l'expropriation	Page 21 à 24
--	--------------

- Acquisitions foncières
- Coût des travaux

## PARTIE I

### 1. PRÉSENTATION DU PROGRAMME

La commune d'Ermont a construit une ferme pédagogique en 2019 dans le cadre d'un projet d'aménagement du quartier du FOIRAIL prévu par une OAP (Orientation d'Aménagement Programmée et de programmation) du PLU (Plan Local d'Urbanisme) sur les parcelles identifiées sur la plan joint à la présente notice explicative rédigée en application des dispositions de l'article R. 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La ferme pédagogique accueille 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 a inaugurée la ferme pédagogique courant mars 2020.

À ce jour, la commune est propriétaire des parcelles suivantes, d'une superficie totale de 6569 m<sup>2</sup> qui constitue l'unité foncière, objet de l'opération :

Commune	Référence cadastrale	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )
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
<b>Surface entité foncière concernée</b>			<b>6569</b>

La commune a affecté une superficie de 4880 m<sup>2</sup> des parcelles précitées propre à la construction de la ferme pédagogique ; le reliquat des surfaces de 1 689 m<sup>2</sup> étant occupé par les espaces publics (route, trottoirs, arrêt de bus...) nécessaires au bon fonctionnement de la ferme.

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 m<sup>2</sup>.

La totalité de ces travaux ont été réalisés avec une ouverture effective au public au mois d'avril 2020.

Il résulte de l'analyse de l'équipe de maîtrise d'œuvre de l'établissement auteur et concepteur du projet de la ferme pédagogique et des études réalisées par le collectif « La Bergerie Nationale », référent en la matière, que le projet de la commune devrait avoir une superficie minimale d'environ 7500 m<sup>2</sup> 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 cette dernière atteigne au minimum 7500 m<sup>2</sup>, la commune a acquis la parcelle AO n° 282 d'une superficie de 1053 m<sup>2</sup> le 3 juillet 2018 sur laquelle un pavillon édifié à ce jour a été totalement réhabilité afin de créer les logements nécessaires pour le personnel chargé de l'exploitation de la ferme.

Une partie de cette parcelle sera réservée à l'extension de la ferme pédagogique, équivalente à 720m<sup>2</sup>.

Au vu de l'examen du plan parcellaire annexé, il est nécessaire pour la commune d'acquérir également les parcelles section AO n° 496, sis 45 route de Franconville d'une superficie de 1000 m<sup>2</sup> et AO n° 281, sis Le Clos Laisnées d'une superficie de 660 m<sup>2</sup> pour créer une seule et unique unité foncière qui permettrait d'atteindre la superficie minimale nécessaire pour la bonne exploitation de la ferme pédagogique, soit 7 300m<sup>2</sup>.

À 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 réaliser le projet d'extension de la 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 d'extension de la ferme pédagogique après qu'une enquête publique ait été menée.

## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE LA FERME PÉDAGOGIQUE

- ❶ Bâtiment principal destiné à l'accueil des animaux, au stockage des denrées alimentaires et bureaux du personnel en charge de l'exploitation



- ❷ Partie du bâtiment principal réservé aux rongeurs



③ Partie du bâtiment principal réservé à l'accueil des animaux et bureaux destinés au personnel



④ Volière et aménagement d'une basse-cour avec mare



⑤ Zones de pâturage



⑥ Aire de pique-nique



⑦ Équipements de voirie et réseaux nécessaires divers à l'exploitation de la ferme pédagogique





## **RAPPEL PARTI PRIS RETENU POUR LA RÉALISATION DU PROJET DE FERME PÉDAGOGIQUE**

Le quartier du Foirail se situe au cœur de l'OAAP Le Foirail (Orientation d'Aménagement Programmée et de programmation) du PLU portant le même nom dont une présentation détaillée fait l'objet du point suivant.

La révision du PLU arrêtée le 27 avril 2017 prévoyait dans le cadre de son PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) et notamment celle de l'OAAP dit le Foirail, un réaménagement foncier de l'ensemble du quartier.

Préalablement à la construction de la ferme pédagogique, la commune a, d'abord, construit un nouveau conservatoire de musique, de théâtre et de danse situé à l'angle de la route de Franconville et de la rue Jean Richepin inauguré au public depuis le mois de mars 2020.

Des travaux de voirie et d'aménagement ont été réalisés pour prolonger la route de Franconville qui dessert notamment la ferme pédagogique, le parc de stationnement créé à cette occasion pour les usagers ainsi que pour permettre l'accès au conservatoire de musique, de théâtre et de danse.

### Photographie du conservatoire de musique, de théâtre et de danse



Clôture de la  
ferme

Route de Franconville  
rénovée

Aménagement des  
espaces



La rue Paul Éluard, grevée d'un emplacement réservé dans le plan local d'urbanisme, a été également prolongée pour permettre aux véhicules agricoles d'accéder aux bâtiments.



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 m<sup>2</sup>.

L'ensemble des travaux correspondant à ce permis de construire ont été réalisés sur la période juin 2019 à février 2020.

Cette construction correspond à une première phase du projet globale de la ferme pédagogique.

Il reste à réaliser les espaces verts et paysagés de la ferme comprenant notamment :

- l'aménagement d'une aire de pique-nique,
- les clôtures cernant la totalité de l'espace nouvellement créé,
- les aménagements des chemins et des espaces verts,
- les nouvelles zones de pâturage,

La commune a acquis la parcelle AO n° 282 sur laquelle est implantée les logements des gardiens. Une partie de son espace vert sera réservé pour les besoins de l'extension de la ferme pédagogique.

Cependant, il est nécessaire qu'elle acquiert également les parcelles AO 281 et 496 d'une contenance réciproque et étendre la ferme pédagogique de 7 300 m<sup>2</sup>, en-dessous de laquelle la bonne exploitation de cette ferme serait compromise.

## **CONCLUSION**

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

## 2. OPÉRATION DE L'AMÉNAGEMENT PROGRAMMÉ ET DE PROGRAMMATION

### 2.1 Historique

#### a- OAP révision du PLU 2017

Dans le PADD (Plan d'Aménagement de Développement Durable) du PLU 2016, était inscrit sur le secteur dit Foirail les éléments suivants :

- Le secteur dit « Foirail » est un secteur qui s'étend de la gare de Cernay à l'avenue du Président Georges Pompidou. Il comprend, à l'est, un secteur bâti mixte (logements individuels et petits collectifs, à l'ouest un espace délaissé important.
  - Le secteur « Foirail » bénéficie de la proximité de la gare de Cernay, mais aucune voirie ne permet d'accéder à celle-ci. L'espace auparavant en friche est à proximité d'espaces en mutation (nouveau commissariat de Police sur l'autre rive de l'avenue). Cet espace est un lieu d'articulation entre le centre-ville élargi et les quartiers ouest et sud-ouest de la ville via la rue Jean Richepin et l'avenue du Président Georges Pompidou.
  - Ce secteur apparaît comme une opportunité pour créer de nouveaux logements et offrir des espaces à de nouveaux équipements de proximité. Il est aussi pertinent de créer une liaison automobile et piétonne vers la gare de Cernay qui crée l'opportunité de « renouveler » le secteur bâti existant, notamment les fonds de parcelles.
  - Le projet d'aménagement devra chercher à faciliter les déplacements en véhicules pour permettre de fluidifier le trafic routier et contribuer ainsi à l'amélioration de la qualité de l'air.
  - Ce secteur contribuera aux besoins de production de logements et pour créer une nouvelle liaison vers la gare :
- Ce secteur de 9,8 ha offre ainsi une véritable opportunité pour :
- Répondre en partie aux besoins en logements de la commune.
  - Créer une nouvelle liaison vers la gare de Cernay
  - Définir les espaces préférentiels d'implantation des constructions.
  - Construire la trame verte urbaine sur le territoire d'Ermont.
  - Construire un nouveau conservatoire de musique.

### OAP LE FOIRAIL

- **Permettre le développement d'un habitat diversifié répondant en partie aux besoins démographiques et aux parcours résidentiels de la commune**

Avec l'urbanisation complète de son territoire la commune d'Ermont souhaite croître modérément son nombre d'habitants et se maintenir autour du seuil de 30 000 habitants en 2030.

Les habitations, aux typologies variées (logements intermédiaires et collectifs) permettront de répondre aux attentes diversifiées des besoins en logements.

Préserver et conforter la végétation existante, notamment en confortant les alignements d'arbres sur ce secteur pour former un maillage continu sur le territoire.

- **Une structuration de l'espace public permettant de créer une nouvelle liaison vers la gare de Cernay**

Prendre en compte les entrées de ce secteur pour permettre une articulation avec la gare et les axes structurants : rue Jean Richepin et l'avenue du Président Georges Pompidou.

Créer une liaison urbaine qui s'appuie sur les aménagements de la rue, un rythme varié de la façade urbaine à constituer grâce à l'implantation de nouvelles constructions.

#### **b- Les points retenus par la commune**

Les grands principes de l'OAP ont été dorénavant et déjà réalisés, à savoir, favoriser l'implantation d'équipements publics, préserver et conforter la végétation existante.

Ainsi, ce qui faisait office de délaissés et de friche a aujourd'hui été totalement aménagé pour permettre :

- la construction d'un nouveau conservatoire de musique, de théâtre et de danse au public,
- l'aménagement d'un parking arboré pour la ferme et le conservatoire de musique, de théâtre et de danse,
- la restructuration de l'ancienne route de Franconville et l'aménagement des espaces publics alentours,
- la création d'une entrée de rue pour prolongation de la rue Paul Éluard vers la place Anita CONTI,
- la construction d'une ferme pédagogique.

Ainsi, sur l'articulation du PADD de la ville d'Ermont PLU (révision 2017), la commune a entrepris dans le respect de ses engagements une grande partie de regroupement fonciers et d'équipements publics prévus à cette OAP.

Reste ainsi à réaliser la continuité de la rue Paul Éluard à la place Anita CONTI.

**RAPPEL DE L'OAP LE FOIRAIL**

**Schéma de l'Orientation d'Aménagement Programmée et de Programmation**

Le Principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :



**Orientations d'Aménagement et de Programmation «Foirail»**

**LEGENDE:**

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau de voiries existant
-  Voie à créer
-  Liaisons douces à aménager
-  Principe de traversées «douces» à envisager
-  Aménagements qualitatifs des entrées du secteur, faciliter les accès à la gare
-  Prendre en compte l'accessibilité de la gare
-  Espace préférentiel d'implantation d'habitat mixte : petit collectif, maison de ville : et de commerces, services de proximité compatible avec l'habitat et équipements
-  Espace préférentiel d'implantation d'habitat mixte : petit collectif, maison de ville
-  Facade urbaine à composer
-  Espace vert à préserver
-  Alignement à préserver, à conforter et/ou à créer

### 3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Pour rappel, l'aménagement prévu pour l'extension de cette ferme pédagogique, rentre dans le champ d'application de l'article R112.-2 du code de l'environnement qui indique dans son tableau les éléments suivants

#### 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement

Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale	Projets soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	<p>a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à <b>40 000 m<sup>2</sup></b>.</p> <p>b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à <b>10 ha</b>, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à <b>40 000 m<sup>2</sup></b>.</p> <p>c)</p>	<p>a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du code de l'urbanisme comprise <b>entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup></b>.</p> <p>b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha ou, dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du code de l'urbanisme est comprise <b>entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup></b>.</p>

La réforme de 2016 a privilégié une entrée par projet à celle par procédure afin d'apprécier les impacts d'un projet à une échelle pertinente et d'éviter les redondances d'études d'impacts. C'est donc le projet global qui donne lieu à évaluation

Le projet d'extension de la ferme pédagogique porte sur l'acquisition de 1660 m<sup>2</sup> par l'acquisition des parcelles AO 496 et 281.

Parallèlement, la parcelle AO 282 (parcelle appartenant à la ville), sera par cette opération une parcelle contiguë à la ferme pédagogique et pourra s'inscrire dans le périmètre de cette dernière ce qui portera l'ensemble de la superficie à 7300m<sup>2</sup>.

La surface de plancher de la ferme pédagogique n'étant pas modifiée par ce projet d'extension et portant sur 460 m<sup>2</sup>, les conditions à ce que ce projet rentre dans le cas d'une évaluation environnementale ne sont pas requises.

#### CONCLUSION

**Il n'est pas nécessaire de porter ce projet à l'évaluation environnementale.**

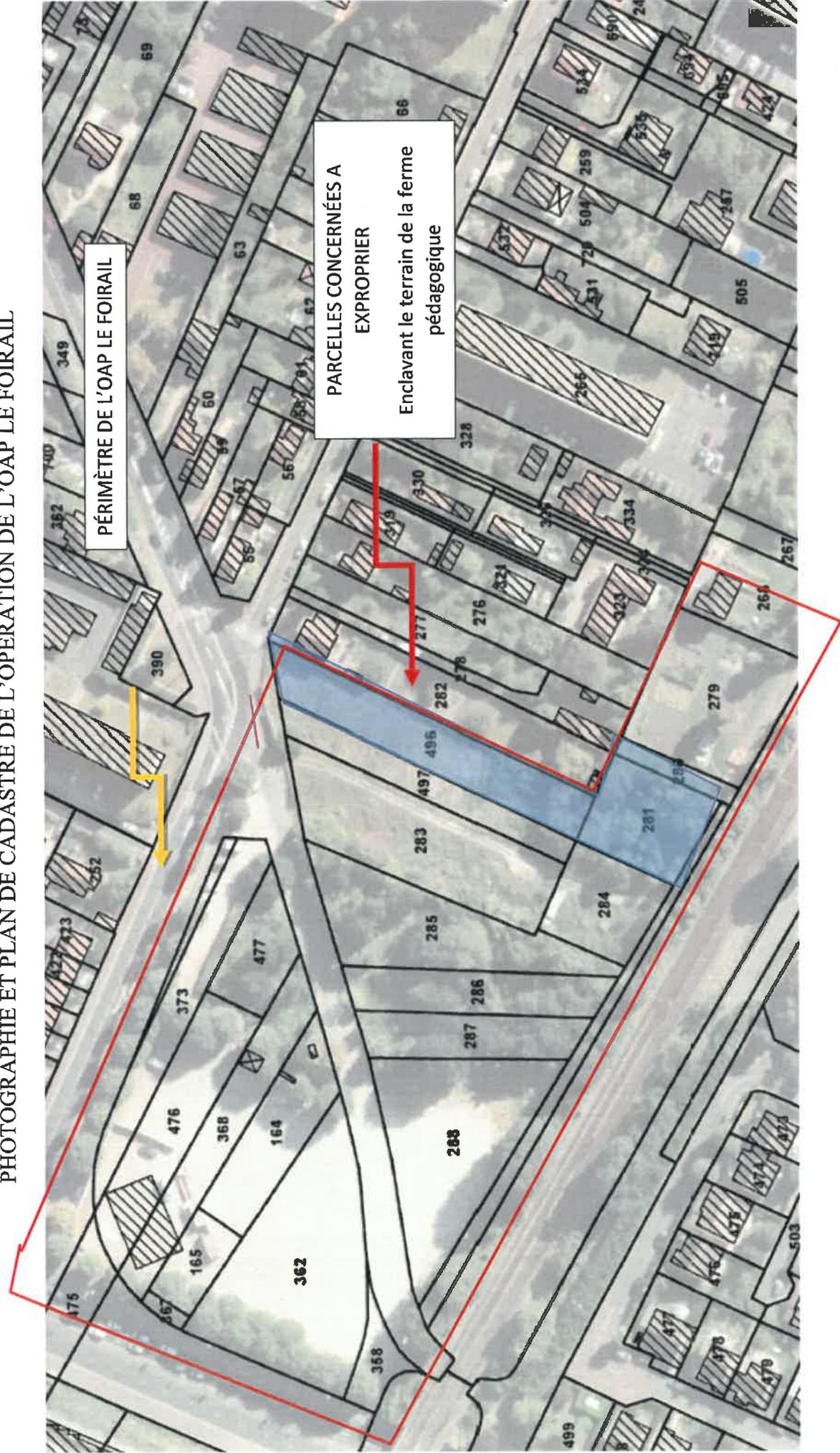


**5 PLANS DE MASSE**

**PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE DU SITE**



PHOTOGRAPHIE ET PLAN DE CADASTRE DE L'OPÉRATION DE L'OAP LE FOIRAIL



PLAN DE MASSE PROJET SANS EXPROPRIATION







## **PARTIE II**

### **1 / Aspects techniques et financiers de l'expropriation**

- Acquisitions foncières
- Coût des travaux

## 1. ASPECTS TECHNIQUES ET FINANCIERS DE L'EXPROPRIATION

### • Aspects techniques

Les parcelles AO 281 et AO 496 sont des terrains nus non bâtis.

À la suite de l'acquisition des parcelles AO 496 et AO 281 respectivement de 1000 et 660 m<sup>2</sup>, 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 intégrées dans le terrain d'assiette de la ferme pédagogique qui sera clôturée.

Une nouvelle clôture sera édifiée afin de cerner l'espace total de la ferme.

Le pavillon abritant les gardiens conservera un bout de jardin.

Des arbres ont été plantés sur l'ensemble de la ferme pédagogique. Il en sera de même pour les parcelles issues de l'expropriation.

Des travaux d'éclairage public seront prévus sur ces dites parcelles.

- Aspects financiers

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU COÛT DES TRAVAUX

DÉSIGNATION 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
Construction d'une ferme pédagogique d'une superficie de 4880 m <sup>2</sup> 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

DÉSIGNATION DES OUVRAGES pour l'extension de la ferme pédagogique :		
Acquisition des parcelles, hors frais de notaires et frais divers	Surface en m <sup>2</sup>	Prix en euros TTC
Section AO 281	660	132 000
Section AO 496	1000	430 000
Émoluments estimés		22 480
Indemnités de emploi		58 200
Frais commissaire enquêteur		1 000
Aménagement des parcelles concernées par l'expropriation		198 489
<b>Coût total de l'opération</b>		<b>842 169</b>

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS PRÉVISIONNELS RELATIF À L'AMÉNAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA FERME (HORS FONCIER)

DÉSIGNATION	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
terrassement en déblais	740	22,00	16 280
terrassements 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
clôture bois	165	118,00	19 470
clôture TS	15	112,00	1 680
clôture 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	165408
		TVA 20 %	33082
		cout total TTC	198489

(\*) prix arrondis à l'unité