Maîtrise d'ouvrage :

SMAPP Syndicat Mixte d'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt

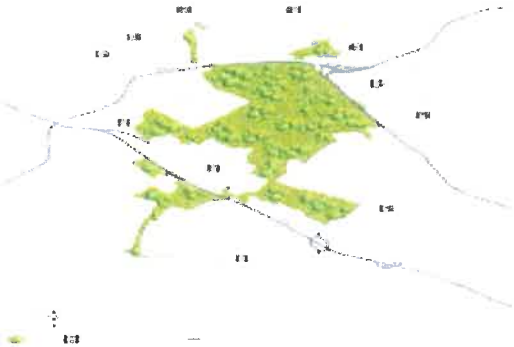
PROJET D'AMENAGEMENT FORESTIER DE LA PLAINE DE PIERRELAYE-BESSANCOURT

val d'oise le département

SMAPP

SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA PLAINE DE PIERRELAYE ET BESSANCOURT

NOTICE EXPLICATIVE



Prestataires :

INGEO

SYSTRA CONSEIL & AMENAGEMENT

Partenaires :

PREFET DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE

Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU VAL D'OISE

NOTICE EXPLICATIVE

1. L'OPERATION

a- Présentation du maître d'ouvrage :

Le Syndicat mixte pour l'aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt autour d'un projet de création d'une nouvelle forêt (SMAPP) est le maître d'ouvrage du projet.
Les membres du SMAPP sont : la Région Ile de France, le Département du Val d'Oise, la Communauté d'Agglomération Val Parisis et les communes de Méry-sur-Oise et de Saint Ouen l'Aumône.

Le syndicat a pour objet :

- La réalisation de toutes études, acquisitions foncières et tous travaux directement et indirectement nécessaires à la transformation de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt en espace naturel, constitué principalement d'une forêt ;
- La création, l'exploitation et la gestion de cet espace naturel ;
- La création et la gestion de tous les équipements liés et à l'usage de cet espace ;
- La gestion de la transition de l'espace agricole.

b- Situation géographique et intégration territoriale de l'aménagement forestier:

La Plaine de PIERRELAYE-BESSANCOURT, située à 25 km de Paris dans le département du Val d'Oise, s'étend sur sept communes : PIERRELAYE, BESSANCOURT, FREPILLON, HERBLAY, MÉRY-SUR-OISE, SAINT-OUEN L'AUMÔNE et TAVERNY.
Le projet de création de la forêt sur la Plaine est né de la volonté de requalifier ce territoire engagé dans un processus de dégradation et de lui d'offrir de nouvelles perspectives. La forêt permettra d'affirmer le rôle de la Plaine en tant que maillon de la ceinture verte régionale inscrite au SDRIF et de renforcer les continuités écologiques, notamment entre la Seine et l'Oise et entre les différentes forêts du territoire : celle de l'Isle Adam au Nord-Est, de Montmorency à l'Est et celle de Saint-Germain au Sud.
Le schéma d'aménagement forestier de la Plaine répond aux contraintes techniques décelées par les études pré opérationnelles et à l'ambition de requalification et de renaturation de la Plaine.

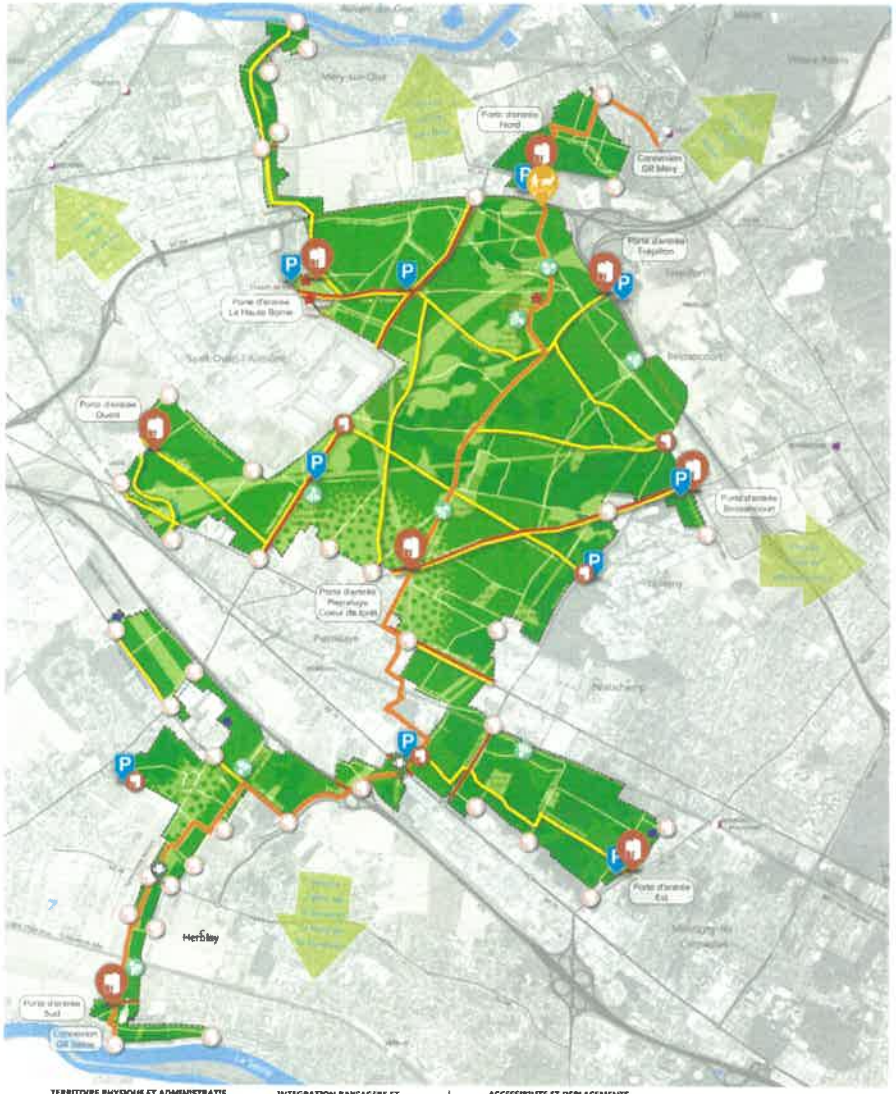
L'aménagement forestier, d'une surface de 1340 hectares environ, permettra de valoriser de façon durable cette Plaine, en affirmant son rôle naturel et écologique, en proposant un nouveau poumon vert aux Franciliens permettant ainsi de construire une image positive pour ce territoire.
La réalisation de la forêt sera échelonnée sur une dizaine d'années, tenant compte des délais administratifs et opérationnels, du phasage des travaux de plantation et des aménagements (création de voies, franchissement d'accès et d'aires de stationnement, etc.), et du plan de financement.

Le projet a été déclaré d'utilité publique par le Préfet du Val d'Oise le 24 février 2020. Une première ordonnance d'expropriation a été délivrée par le Juge en date du 24 juin 2021 sur le secteur Nord de la Plaine (secteur 1)

Le présent dossier concerne l'enquête parcellaire du secteur situé au cœur de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt (secteur n°2a), sur les communes de Saint-Ouen l'Aumône et Pierrelaye,

c- Présentation du projet d'aménagement forestier :

Le projet prévoit la création d'un nouvel espace forestier d'environ 1 340 ha composé des bois existants, de nouveaux boisements, d'espaces ouverts, de chemins et de lieu d'accès. Le schéma d'aménagement forestier retenu répond à l'ensemble des objectifs environnementaux, sociaux et paysagers du projet en prenant en compte les résultats de l'évaluation environnementale et de la concertation.



TERRITOIRE PHYSIQUE ET ADMINISTRATIF

- Cours d'eau
- Limites et nom des communes
- Voies ferrées
- Gares
- Réseau routier
- Périmètre d'amenagement forestier

INTEGRATION PAYSAGERE ET FONCTIONNELLE DU PROJET

- Massif forestier créé par plantation nouvelle (600 ha) et par restauration des boisements existants (370 ha)
- Clairières et espaces ouverts techniques
- Cônes de vue sur le grand paysage
- Elements patrimoniaux à preserver
- Secteurs de relocalisation des gens du voyage

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- Routes traversantes ouvertes à la circulation automobile
- Réseau de chemins multi randonnée (90 km)
  - GR de Pays
  - Chemins principaux
  - Chemins secondaires
- Les acces à la forêt
  - Portes d'entrée (8)
  - Accès secondaires (4)
  - Accès de proximité (38)
- Aires de stationnement (11) de 15 à 30 places chacune
- Franchissement (1) doublé d'un passage pour la grande faune
- Passages à petite et moyenne faune (2) (aménagements sous route type crapauduc)

N

0 250 500 1000 m

SMAPP

d- La procédure d'expropriation :

La zone d'étude qui s'étend sur 1340 hectares présente un parcellaire très morcelé. On compte environ 6000 parcelles, dont moins de la moitié appartiennent à des partenaires publics. Cette configuration a permis au maître d'ouvrage de commencer les négociations à l'amiable avec ces derniers avant de faire la demande de DUP. À ce jour, 560 hectares environ ont d'ores-et-déjà été acquis à l'amiable.

Les procédures foncières s'inscrivant dans un temps long, il est nécessaire d'anticiper les démarches d'acquisition foncière à réaliser longtemps avant le démarrage du projet d'aménagement. La procédure d'expropriation apparaît ici indispensable pour mener à bien l'acquisition des 4000 parcelles appartenant à des propriétaires privés. En parallèle de cette démarche, les opportunités d'acquisition à l'amiable doivent toujours être considérées. Néanmoins, parce que le morcellement de la propriété foncière est très important, la poursuite de l'acquisition à l'amiable des terrains privés restants s'avère chronophage. La DUP et l'expropriation sont donc indéniablement la solution la plus efficace pour mener à bien le projet.

L'ensemble du projet a été déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral n°2020-15728 du 24 février 2020. Une première ordonnance d'expropriation portant sur environ 200 ha a été rendue par le juge de l'expropriation en juin 2021.

Compte tenu de l'importance de l'opération, de ses contours géographiques, et de la temporalité de sa réalisation, une répartition en trois secteurs a été définie selon le plan ci-contre.

e- Analyse de la situation en matière de nature et occupation du sol, maîtrise foncière et impact sur le bâti

Actuellement, ce territoire, essentiellement agricole, présente une pollution en métaux lourds (Eléments Traces Métalliques – ETM), suite à des pratiques d'épandages d'effluents urbains pendant un siècle.
Environ 10 % des emprises sont dédiées à des infrastructures de déplacement (route, voie ferrée ...) et ne seront pas expropriées.

Les parcelles à acquérir sont occupées par des espaces naturels agricoles (60% de la superficie du projet) et boisés (30 % de la superficie du projet), figurant majoritairement en zones naturelles forestières (Nf) ou en zones naturelles (N) des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes concernées.
L'aménagement forestier permettra de maintenir la vocation naturelle sur l'ensemble du périmètre.

Un périmètre de veille foncière institué en 1999 par la Région Ile-de-France (Périmètre régional d'intervention foncière - PRIF), renforcé par le classement en Espace naturel sensible (ENS) des secteurs boisés principaux existants en 2008, ont permis que la Région Ile-de-France fasse l'acquisition de 593 parcelles, pour environ 122 ha dans le périmètre de projet du SMAPP. Ces parcelles ont aujourd'hui été acquises par le SMAPP. En 2018, pour concrétiser une prospection confiée à la SAFER, le SMAPP se porte acquéreur d'une soixantaine de parcelles pour environ 9,6 ha.

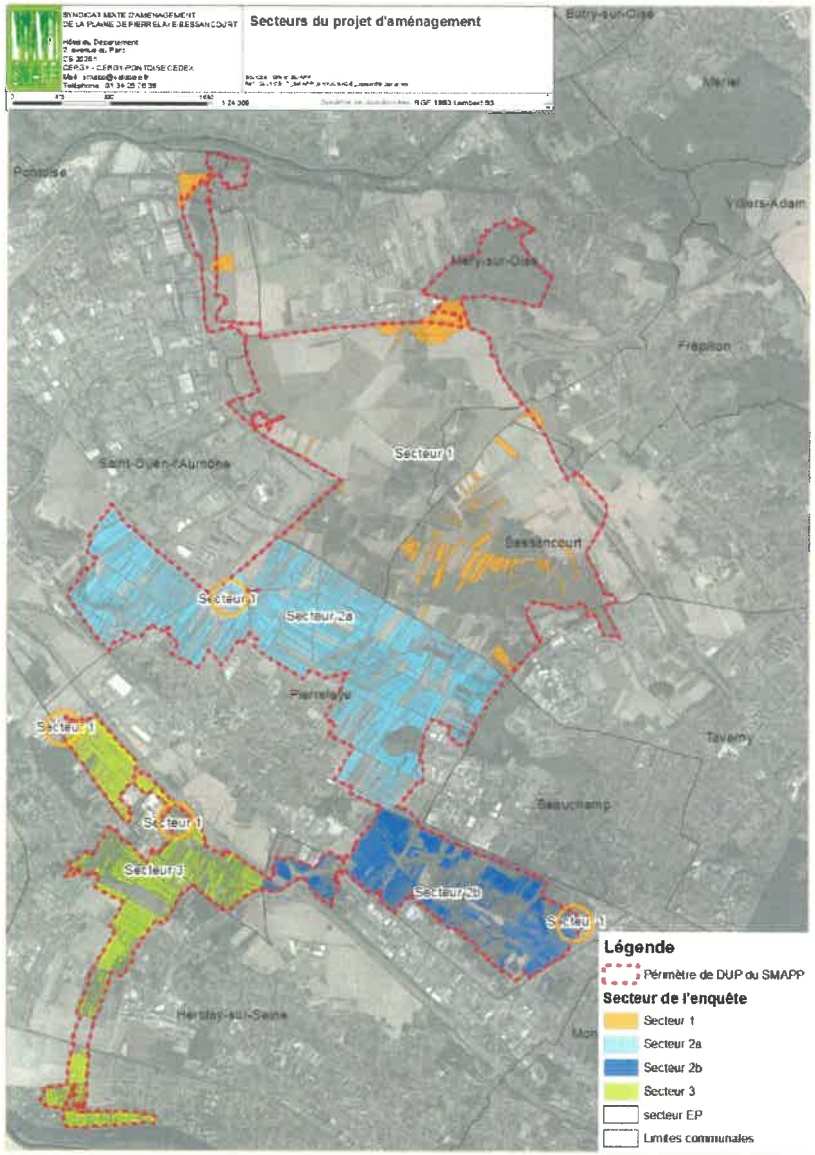
Il faut ajouter à ces superficies environ 16 ha constitués par des emprises publiques domaniales correspondant principalement aux chemins ruraux.

Les quelques ensembles bâtis expropriés sont constitués de bâtiments techniques, d'habitations, et de constructions illégales pouvant présenter des problèmes de vétusté, de salubrité, et de sécurité sanitaire. L'impact sur le bâti est donc modéré à l'échelle du projet.

f- Les caractéristiques du secteur 2 A

Le présent dossier concerne le secteur 2a, qui correspond aux communes partiellement SAINT-OUEN L'AUMÔNE et PIERRELAYE (ces communes se trouveront aussi sur le secteur 2b et 3).

L'enquête du secteur 2a concerne 988 parcelles et 272 terriers pour une superficie de 2 640 369 m² soit 264 ha.


SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT
DE LA PLAINE DE PIERRELAYE-BESSANCOURT
Secteurs du projet d'aménagement
Butry-sur-Oise
Mériel
Ponoise
Villers-Adam
Méry-sur-Oise
Frépillon
Saint-Ouen-l'Aumône
Secteur 1
Bessancourt
Secteur 2a
Pierrelaye
Tavernly
Beauchamp
Secteur 2b
Herblay-sur-Seine
Légende
Périmètre de DUP du SMAPP
Secteur de l'enquête
Secteur 1
Secteur 2a
Secteur 2b
Secteur 3
secteur EP
Limites communales

2. OBJET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Conduite conformément aux dispositions de l'article R.131-3 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, au profit de l'Etat, la présente enquête s'adresse aux propriétaires des terrains dont la maîtrise est rendue nécessaire à la réalisation du projet.

Dans le cas présent l'enquête parcellaire concerne les communes de Saint-Ouen l'Aumône et Pierrelaye. Elle est destinée à vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaires de servitude, preneurs à bail…) et autres éventuels intéressés des parcelles concernées directement concernés par le projet, en application de l'article R. 131-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle leur permettra de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à acquérir dans chacune des parcelles les concernant. Les intéressés seront invités à consigner pendant toute la durée de l'enquête leurs observations sur les registres déposés en Mairie prévus à cet effet ou à les adresser par écrit au Commissaire enquêteur.

Aux termes de l'enquête, le Commissaire enquêteur donnera son avis sur l'emprise des travaux projetés, dressera un procès-verbal de l'opération et communiquera l'ensemble du dossier (registre, avis et conclusions) à la Préfecture dans un délai de trente jours.

3. PIECES AU DOSSIER

Le dossier d'enquête parcellaire comprend, conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation :

1. Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
2. La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre et à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens, présentée en l'espèce sous la forme d'un état parcellaire.

Le dossier comprend au surplus, pour la parfaite information du public :

- La présente notice explicative

a- Etat parcellaire :

Un état parcellaire présente l'ensemble des terrains restant à acquérir sur la commune et leurs propriétaires.

Ces informations (qui détaillent les références cadastrales des terrains en question, leurs propriétaires, la surface d'emprise qui les concernent) sont regroupées par commune puis soit par unité foncière ou « terrier ».

PROPRIETE **002** (1)	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
PROPRIETAIRE - Monsieur FOING Marcel demeurant 51 rue de l'Eglise LIMAY (78520) (2)	

(3)

Mode	Référence cadastrale					Num. du plan	Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m² ou ca)
	Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface		N°	Surface	N°	Surface	
	B	184	BT	Les Cotes	225	37	37A Total	80 80	37B	146	Erreur cadastrale -1m²

Chaque page de l'état parcellaire se décomposant comme suit :

Case n°1 : Numéro de propriété ou « terrier »

Case n°2 : Désignation des propriétaires réels ou présumés

- Propriétaires identifiés au service de la publicité foncière (inscrits dans les titres d 'acquisition)
- Ayants droit identifiés au service de la publicité foncière (inscrits dans les titres d 'acquisition)
- Propriétaires éventuels (ne comparant pas dans les titres)
- Gérants

Case n°3 : Table des parcelles et de leur emprise

- Colonne 1 : non concerné
- Colonne 2 et 3 : références cadastrales de la parcelle en question (A savoir : section et numéro de parcelle)
- Colonne 4 : nature du terrain figurée au Cadastre
- Colonne 5 : lieu-dit du terrain indiqué au Cadastre
- Colonne 6 : surface totale du terrain indiquée au Cadastre
- Colonne 7 : numéro de plan parcellaire (= numéro d'identification donné aux différentes emprises sur la parcelle)
- Colonne 8 : numéro de l'emprise
- Colonne 9 : surface de l'emprise

- Colonne 10 : numéro du reliquat
- Colonne 11 : surface du reliquat
- Colonne 12 : observations – écarts cadastraux notamment

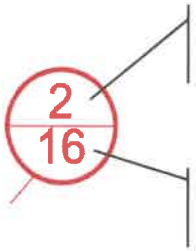
b- Plans parcellaires

14 planches de plans parcellaires sont éditées à l'échelle 1 : 1000ème sur lesquels figurent l'ensemble des terrains concernés par l'enquête et leurs emprises.

Les terrains impactés y figure sous des points rouges.

Les parcelles en question y sont identifiées par :

- leurs références cadastrales (à savoir : nom de section et numéro de parcelle)
- le ou les numéros de plan parcellaire qui les concernent
- le numéro de « terrier » qui leur est associé (= numéro d'identification de l'unité foncière concernée)



Numéro de plan parcellaire

Numéro de propriété ou « terrier »

4. DISPOSITION REGLEMENTAIRES APPLICABLE A LA PRÉSENTE ENQUÊTE PARCELLAIRE

a- Organisation

L'enquête parcellaire sera effectuée dans les conditions prévues aux *articles R. 131-1 à R. 131-13 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.*

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (*cf. ci-dessous : article R.131-3 du Code de l'Expropriation*), un dossier de demande d'ouverture d'une enquête parcellaire est adressé à la Préfecture du VAL D'OISE.

Article R.131-3: ***« I. - Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à enquête dans chacune de ces communes un dossier comprenant:***

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens ».

II. - Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés. »

b- Obtention de l'arrêté d'ouverture d'enquête

Le préfet prend un arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête parcellaire. Cet arrêté précise les modalités du déroulement de ladite enquête : affichage public, délais, désignation du commissaire enquêteur, etc...

Article R.131-4 C.Expr.: «*I. - Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête, et détermine la date à laquelle celle-ci sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il fixe les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur des feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire. Il précise le lieu où siège le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois.*

II. - Lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements, les conditions de déroulement de l'enquête définies au I sont fixées par arrêté conjoint des préfets des départements concernés. Cet arrêté peut désigner le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats. »

Article R.131-5 C.Expr.: « ***Un avis portant à la connaissance du public les informations et conditions prévues à l'article R. 131-4 est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet, dans les conditions prévues à l'article R. 112-16. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu.***

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et doit être certifié par lui.

Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département, dans les conditions prévues à l'article R. 112-14. »

c- Déroulement de l'enquête parcellaire

L'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire est notifié par courrier recommandé avec accusé réception, aux propriétaires et ayant-droits concernés par l'opération (*cf. article R.131-6 du Code de l'Expropriation*).
Un questionnaire est joint à la notification, que les propriétaires doivent renvoyer après l'avoir complété de leur identité précise, coordonnées, qualité d'ayant-droit et avoir précisé la présence de leur(s) éventuel(s) locataire(s).
Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dossiers et consignera ses observations directement sur les registres d'enquête ouverts à cet effet.
Lesdites observations pourront également être adressées par écrit au Commissaire enquêteur (ou à la Commission d'enquête). Elles seront annexées aux registres d'enquêtes.

En outre, le Commissaire enquêteur recevra le public et recueillera ses observations aux lieux, jours et heures fixés par l'arrêté d'ouverture d'enquête. A

l'issue de l'enquête parcellaire, le Commissaire enquêteur établira son rapport et émettra son avis motivé.
Cet avis sera transmis, avec l'ensemble du dossier et des registres, à Monsieur le Préfet du département du VAL D'OISE.

Code de l'Expropriation : articles R.131-6 à R.131-8

Article R.131-6 C.Expr.: *« Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie en application de l'article R. 131-3 lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.*

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui en fait afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural ».

Article R.131-7 C.Expr.: *« Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels ».*

Article R.131-8 C.Expr.: *« Pendant le délai prévu à l'article R. 131-4, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ».*

CONCLUSION

Au vu de l'ensemble des éléments qui ont été exposés ci-avant et conformément aux dispositions de *l'article R.131-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*, il est demandé à Monsieur le Préfet du Département du VAL D'OISE de prendre un arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire sur le département du VAL D'OISE, dans les communes partiellement de SAINT-OUEN L'AUMÔNE et PIERRELAYE, selon le présent dossier, dans le cadre du projet d'AMÉNAGEMENT FORESTIER DE LA PLAINE PIERRELAYE-BESSANCOURT.