

Yves LE NORCY
Commissaire enquêteur
23 avenue Marie-Amélie
60500 CHANTILLY
y-lenorcy@wanadoo.fr

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX VALLEES



PROJET DE CREATION DE LA ZAC « PARC D'ACTIVITES DES DEUX VALLEES » par la Communauté de communes des Deux Vallées A LONGUEIL--ANNEL (Oise)

Enquête Publique Unique
préalable à la Déclaration d'Utilité publique et Parcellaire
du 26 août au 1^{er} octobre 2013

Rapport du Commissaire Enquêteur

Pièces jointes :

1. Avis et conclusions motivées sur la Déclaration d'Utilité Publique
2. Avis et conclusions motivées sur la cessibilité des terrains
3. Annexes
4. Registre d'enquête

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE

1. INTRODUCTION	page 4
2. CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	page 5
2.1.Schéma synthétique de la procédure de création d'une ZAC	page 5
2.2 L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique	page 6
2.3 L'enquête parcellaire	page 6
2. 4 Conditions de réalisation de l'enquête publique unique	page 7
2.5. Composition du dossier d'enquête publique unique	page 8
2.6 Les textes réglementaires régissant l'enquête publique	page 8
3. PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET ET DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	page 10
4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	page 13
4.1 Les diligences préalables à l'enquête et en cours d'enquête.	page 13
4.2 L'enquête publique	page 14
4.3 La notification aux propriétaires	page 16
4.4 Les diligences après la clôture de l'enquête publique	page 18
5. ANALYSE DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE	page 19
5.1 La commune d'implantation du projet	page 19
5.2 Objectif et programme du projet d'aménagement	page 20
5.3 Le choix d'implantation du projet	page 20
5.4 Le scénario retenu pour l'aménagement	page 20
5.5 Les principaux aménagements	page 21
5.5.1.Le système viaire du projet	page 21
5.5.2.Le projet paysager	page 22
5.5.3. La gestion hydraulique du projet	page 22
5.5.4. La desserte en réseaux	page 23
5.6 Le coût estimé du projet	page 23
5.7 Le contexte réglementaire du projet	page 23
5.7.1 Les servitudes	page 23
5.7.2 Compatibilité avec le SCoT	page 23
5.7.3 Compatibilité avec le PLU de LONGUEIL-ANNEL	page 24
5.7.4. Compatibilité avec le SDAGE Seine Normandie	page 25
5.7.5 Compatibilité avec le SRCAE	page 25
5.9 Impact socio-économique du projet	page 26
5.10 Impact du projet sur l'environnement	page 26
5.10.1.Concernant le cadre de vie (trafic, bruit, air, sécurité)	page 26
5.10.2 Concernant la gestion des eaux	page 26

PREMIERE PARTIE

1. INTRODUCTION

Dans le prolongement des réflexions traduites dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), la Communauté de Communes des Deux Vallées (CC2V), au titre de ses compétences communautaires en matière de développement économique, a lancé en janvier 2011 une consultation pour une mission d'étude de faisabilité en vue de créer une zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation économique à LONGUEIL-ANNEL, commune de son territoire.

Les principaux objectifs de la CC2V sur ce secteur sont :

- la structuration du poumon économique et le renforcement de l'attractivité du territoire,
- la création d'un parc d'activités mixte en continuité des deux zones communales de THOUROTTE et LONGUEIL -ANNEL afin de créer un espace économique fort diversifiant la nature des activités,
- la création d'emplois pour limiter les déplacements domicile/ travail,
- l'implantation de nouveaux actifs afin d'assurer un équilibre démographique sur les communes,
- le développement économique du territoire concentré sur deux sites stratégiques au regard de leur desserte par la RD 1032,
- une offre foncière répondant aux besoins des entrepreneurs locaux et régionaux,
- assurer la ressource fiscale sur le territoire pour permettre le développement des services,
- la qualité environnementale et architecturale de la zone,
- l'aménagement d'une entrée de ville qualitative pour LONGUEIL-ANNEL et THOUROTTE,
- la préservation du cadre de vie des riverains.

Par délibération en date du 21 Février 2012, le Conseil Communautaire a décidé la mise en œuvre de la procédure de ZAC et a défini les objectifs poursuivis par le projet du Parc d'activités des Deux Vallées.

Le territoire de la Communauté de Communes bénéficie d'une attractivité économique due à une bonne accessibilité autour de l'axe COMPIEGNE - NOYON. Toutefois, pour faire face aux territoires concurrentiels voisins, la Communauté de Communes des Deux Vallées souhaite développer une offre foncière répondant à des impératifs de qualité d'aménagement et adaptée à la diversité des besoins des entreprises.

Le parc d'activités communautaire sera conçu comme une opération d'urbanisme de grande qualité impliquant l'intégration au paysage urbain, des aménagements paysagers, d'un haut niveau d'équipements et d'une qualité environnementale. Sa situation lui permet de constituer un lien entre les deux zones d'activités existantes, celle des Champs Sainte-Croix à LONGUEIL--ANNEL et celle du Gros Grelot à THOUROTTE.

Le périmètre de la ZAC couvrira 19 hectares et concerne principalement des parcelles agricoles privées.

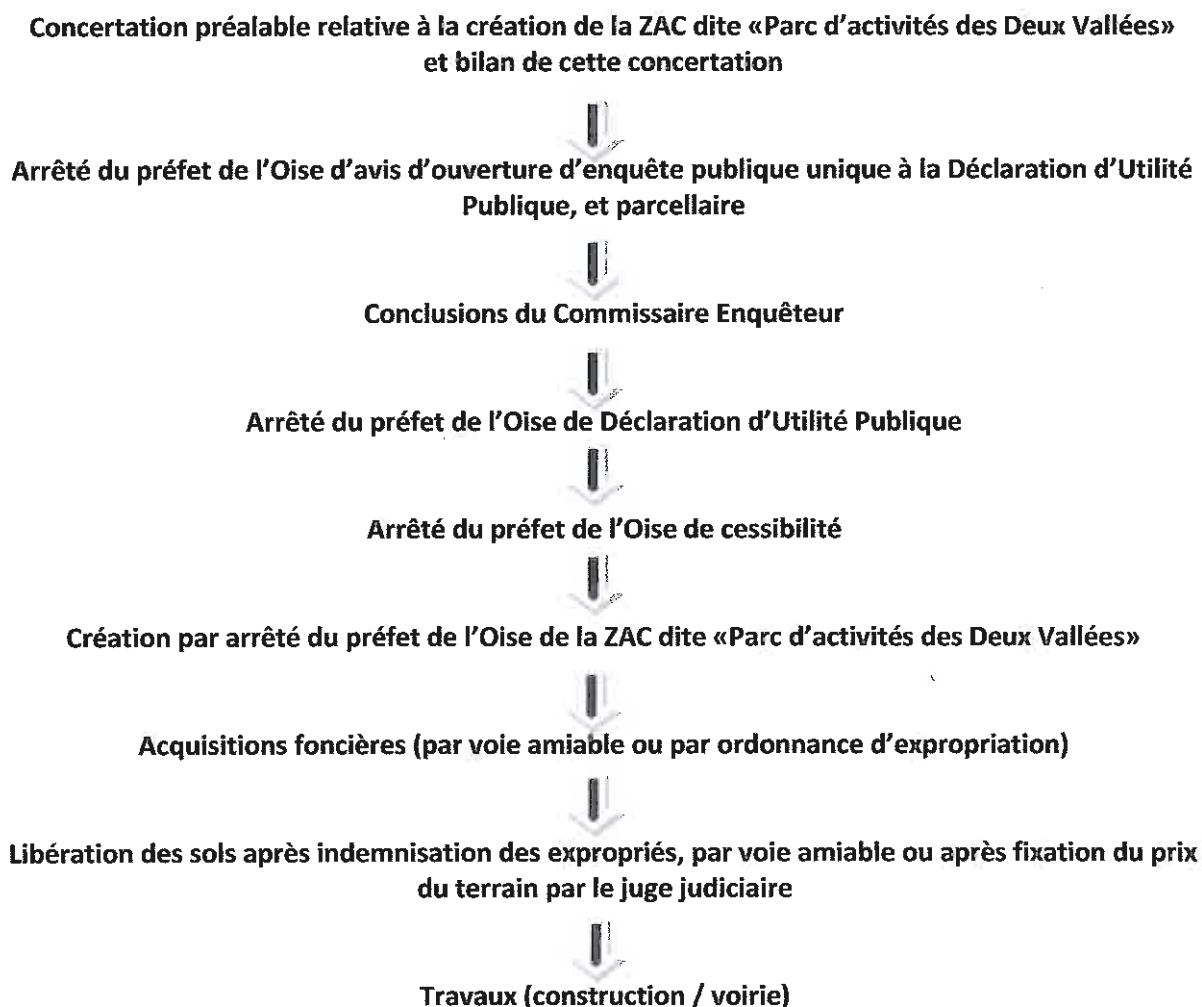
Le parti d'aménagement se veut être une illustration des grandes options retenues pour le site et une réponse aux orientations fixées par la Communauté de Communes dans un contexte plus global. Il est le fruit d'une réflexion commune de l'équipe de projet et du maître d'ouvrage après avoir mené l'étude d'impact. Maître d'ouvrage de l'opération, la Communauté de Communes des Deux Vallées décide notamment des acquisitions immobilières nécessaires à la réalisation des aménagements prévus.

2. CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par délibération du 26 Novembre 2012, la Communauté de Communes des Deux Vallées a considéré que la réalisation de la ZAC dite « Parc d'activités des Deux Vallées » nécessite d'engager les démarches de maîtrise foncière : campagne d'acquisition foncière amiable avec la commune de LONGUEIL-ANNEL, acquisitions des « points durs » de négociation par expropriations reconnues d'utilité publique ; elle a donc décidé d'approuver le dossier d'enquête préalable à la DUP de l'opération. Elle a également décidé de solliciter de Monsieur le Préfet de l'Oise de procéder à l'ouverture de deux enquêtes publiques éventuellement conjointes, l'une préalable à la DUP, l'autre parcellaire afin de procéder à l'acquisition foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la ZAC Intercommunale « Parc d'activités des Deux Vallées ». Elle a sollicité en même temps la déclaration d'utilité publique de l'opération et la déclaration de cessibilité des parcelles dont la cession est nécessaire.

Une zone d'aménagement concerté (ZAC) est une opération publique d'aménagement de l'espace urbain en vertu du Code de l'urbanisme (article L311-1 et suivants) instituée par la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967 pour se substituer aux zones à urbaniser en priorité (ZUP), et modifiée à de nombreuses reprises depuis. La ZAC n'est pas un document d'urbanisme. C'est une opération d'aménagement (L300-1 du Code de l'Urbanisme).

2.1. Schéma synthétique de la procédure de création d'une ZAC



2.2 L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

La loi soumet à un régime d'enquête publique de droit commun dite « enquête environnementale », en application de l'article L123-2 du Code de l'Environnement, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

La liste des catégories d'aménagements, d'ouvrages ou de travaux soumis à ce régime est limitativement définie par renvoi aux projets soumis à étude d'impact visés au tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement.

Ainsi font obligatoirement l'objet d'une étude d'impact les travaux, constructions et aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieur ou égale à 40 000 m² ou dont le terrain couvre une superficie d'assiette supérieure à 10 ha sur le territoire d'une commune dotée d'un PLU n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération.

La DUP de la ZAC dite « Parc d'activités des Deux Vallées » est donc soumise à étude d'impact et par suite à enquête publique au titre de l'article L123-2 du code de l'Environnement.

En revanche, en application de l'article R123-1 du Code de l'Environnement, la création de la ZAC en tant que telle ne fait pas l'objet d'une procédure d'enquête publique.

La procédure de DUP est donc une procédure exorbitante du droit commun qui ne peut être engagée que pour la réalisation de travaux ou opérations présentant une utilité publique certaine et nécessitant une acquisition des terrains.

Selon l'article L 11-1 du Code de l'expropriation

« I. — L'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête publique et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés.

II. — L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux, d'aménagements, de constructions ou d'ouvrages constituant une opération mentionnée à l'article L. 123-2 du code de l'environnement est régie par le chapitre III du titre II du livre Ier du même code.

III. — L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations autres que celles mentionnées au II est menée par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. Ce décret fixe notamment la durée, le champ de l'enquête, les informations soumises au public, les modalités de désignation et les pouvoirs du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. »

2.3 L'enquête parcellaire

Pour ce qui concerne la partie « enquête parcellaire » de l'enquête unique, elle est régie par les articles L11-1 et R11-4 à R11-13 et R19 à R31 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le texte de référence est l'article L11-1-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

« Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages constitue une des opérations mentionnées à l'article L. 123-1 du code de l'environnement et que sa réalisation rend nécessaire l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers, la déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement intervient, au vu des résultats de l'enquête prévue à l'article L. 11-1 du présent code, selon les modalités et dans les conditions suivantes :

1- *Si l'expropriation est poursuivie au profit d'une collectivité territoriale ou d'un de ses établissements publics, l'autorité compétente de l'État demande, au terme de l'enquête publique, à la collectivité ou à l'établissement intéressé de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'environnement. Après transmission de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai imparti à la collectivité ou à l'établissement intéressé, l'autorité de l'État compétente décide de la déclaration d'utilité publique.*

Lorsque l'opération est déclarée d'utilité publique, la légalité de la déclaration de projet mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être contestée que par voie d'exception à l'occasion d'un recours dirigé contre la déclaration d'utilité publique. Les vices qui affecteraient la légalité externe de cette déclaration sont sans incidence sur la légalité de la déclaration d'utilité publique. »

L'enquête parcellaire a pour objet de déterminer avec précision le bien à acquérir par procédure amiable ou par voie d'expropriation pour la réalisation du projet. Elle a également comme finalité la recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres personnes ayant droit à indemnité, qu'ils soient locataires ou fermiers. Le commissaire enquêteur doit donc vérifier que le maître d'ouvrage a bien procédé aux notifications d'ouverture de l'enquête publique parcellaire et du dépôt du dossier d'enquête en mairie, et notifié le dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie aux propriétaires dans les délais et les formes réglementaires.

L'enquête parcellaire a un caractère contradictoire en ce sens que les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier. Ces propriétaires ont la possibilité de discuter la localisation et l'importance de l'emprise par écrit.

La procédure «d'enquête publique» a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, préalablement à certaines décisions, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

2. 4 Conditions de réalisation de l'enquête publique unique

En application de l'article L123-6 du Code de l'Environnement, « lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête unique régie par le présent chapitre, dès lors que les autorités compétentes désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. »

En application de l'article R123-7 du Code de l'Environnement, « lorsqu'en application de l'article L123-6 une enquête publique unique est réalisée, l'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage responsable des différents éléments du projet, plan ou programme soumis à enquête et le dossier soumis à enquête publique est établi sous la responsabilité de chacun d'entre eux.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises, et une note de présentation non technique du projet, plan ou programme.

La durée de l'enquête unique ne peut être inférieure à la durée minimale la plus longue prévue par l'une des réglementations.

L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

L'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à chacune des autorités compétentes pour prendre les décisions en vue desquelles l'enquête unique a été organisée, au président du tribunal administratif et aux maîtres d'ouvrage du projet, plan ou programme. »

2.5 Composition du dossier d'enquête publique unique

Concernant les travaux d'aménagement soumis à étude d'impact, le dossier comprend les éléments visés à l'article R123-8 du Code de l'Environnement, à savoir :

- L'étude d'impact et son résumé non technique qui évalue les effets positifs et négatifs, permanents ou temporaires du projet sur l'environnement et la santé, et propose différentes mesures pour limiter, réduire, supprimer, voire compenser ces nuisances ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement
- Un document qui mentionne les textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet
- Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet et notamment la délibération de la collectivité maître d'ouvrage concernant l'engagement de la procédure de DUP ;
- Le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC.

Concernant les acquisitions foncières à mener par voie d'expropriation, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique répond en outre à la réglementation en vigueur, en particulier aux dispositions de l'article R11-3-I du code de l'expropriation, le dossier est complété des pièces suivantes :

- La notice explicative qui donne le contexte et l'objet de l'enquête et justifie l'opération, notamment d'un point de vue environnemental,
- Un document précisant les textes régissant l'enquête et la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative,
- Le plan de situation permettant de localiser le projet,
- Le plan général des travaux,
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- Une appréciation sommaire des dépenses,
- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments,
- 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 service de la publicité foncière au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

2.6 Les textes réglementaires régissant l'enquête publique

La présente enquête est régie par les textes suivants :

Code de l'environnement, et notamment

- Les articles L 122-1 à L 122-3-5 et R 122-1 et suivants relatifs à la nécessité et aux modalités d'exécution de l'étude d'impact,

- Les articles L 123-1 à L123-19, L126-1 relatifs aux enquêtes publiques relatives aux projets susceptibles d'affecter l'environnement, et les articles R 123-1 à R123-27 relatifs aux enquêtes publiques

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment

Les articles L 11-1 et suivants, à L 11-8 et suivants, ainsi que R 11-1 à R11-31 qui précisent les grandes lignes de la phase administrative de la procédure d'expropriation (à savoir la déclaration d'utilité publique précédée de l'enquête préalable et l'arrêté de cessibilité précédé de l'enquête parcellaire), les conditions d'attribution et les délais inhérents à la déclaration d'utilité publique, les éléments relatifs à l'arrêté de cessibilité.

Code de l'Urbanisme, et notamment

- Les articles L110-1 à L111-11 relatifs aux règles générales d'urbanisme

3. PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET ET DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Dans le projet soumis à enquête publique, le Conseil communautaire de la Communauté de communes a délibéré favorablement le 21 février 2012 sur le principe de mise en œuvre d'une procédure de ZAC sur le territoire de la commune de LONGUEIL -ANNEIL afin de produire une nouvelle offre de parcelles pour des activités créatrices d'emplois (Annexe 1). Il a délibéré positivement le 26 novembre 2012 aux fins d'approuver les dossiers d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, des solliciter auprès de Monsieur le Préfet de l'Oise l'ouverture de ces enquêtes en vue de procéder à la déclaration de cessibilité des propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire (Annexe 2).

La présente enquête publique vise à informer le public et recueillir, sur la base d'un dossier technique comprenant notamment une étude d'impact, ses observations, avis, suggestions et éventuelles contre-propositions sur l'utilité publique

- des travaux d'aménagement de la ZAC dite «Parc d'activités des Deux Vallées» tels que décrits dans le dossier de DUP;
- des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC.

Le dossier technique tenu à la disposition du public, établi par la CC2V, maître d'ouvrage, comprenait

Pour la partie relative à la procédure d'utilité publique :

- la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes en date du 26 novembre 2012 approuvant les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire établis conformément à l'article R11-3 II du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- une notice explicative (14 pages) exposant sommairement l'objet de l'opération, décrivant le projet, son insertion dans l'environnement et argumentant l'utilité publique de l'opération projetée ;
- les plans de situation (au nombre de trois) nécessaires pour positionner respectivement la commune, la zone concernée dans la commune et son environnement et les aménagements projetés notamment le réseau viaire et le découpage en lots ;
- le plan général des travaux : plan à l'échelle 1/500 des aménagements prévus : voiries et cheminements, espaces verts, plantations, noues, division en lots ;
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants : voiries internes, pose des réseaux divers (eau potable, eaux usées, télécom, électricité), moyens d'assainissement des eaux pluviales et aménagement paysager comprenant un parc ;
- une estimation sommaire des dépenses incluant l'estimation des indemnités de dépossession et d'éviction réalisée pour chaque parcelle cadastrée par le Service de l'Oise de France Domaine ;
- une étude d'impact réalisée par le Bureau d'Etudes Techniques AREA (193 pages) analysant l'état initial du site et de son environnement, décrivant le projet, évaluant ses impacts sur l'environnement et sur la santé, exposant les raisons des choix retenus, et proposant les mesures correctives prévues ; l'avis de l'autorité environnementale sur cette étude émis le 28 septembre 2012 ; et les compléments à l'étude d'impact établis à la suite de l'avis de l'autorité environnementale (12 pages)
- la mention des textes réglementaires constituant le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire ;

Pour l'enquête parcellaire spécifiquement,

- le plan parcellaire à l'échelle au 1/5041^e établi par la Communauté de Communes à l'aide du logiciel spécifique de l'Institut Géographique National,
- l'état parcellaire ou liste des propriétaires (1 feuillet au format A3) établissant par numéro de parcelle, l'adresse de la parcelle, l'identité et l'adresse du propriétaire connue à la date du début de l'enquête, et précisant la nature du terrain et la superficie de la parcelle à acquérir exprimée en m².

L'état parcellaire fourni dans le dossier fait apparaître **que treize parcelles sont concernées par le projet, cadastrées AE1 à AE12 et ZD52**; elles appartiennent à 6 personnes physiques (les parcelles AE1, 3, 5, 8, 11 et 12), à 4 indivisions (les parcelles AE2, 4, 7 et 10), à 2 sociétés (parcelles AE6 et ZD52) et à une collectivité locale, la commune de LONGUEIL--ANNEL (parcelle AE9). L'emprise foncière du projet représente une superficie de 19 hectares 19 ares 23 centiares (191 923 m²). 97,45% de cette emprise est constituée de terres agricoles ; la parcelle ZD52 d'une superficie de 4 891m² accueille des « activités » de stockage de divers matériaux de démolition notamment. L'ensemble est répertorié dans le tableau suivant :

Mademoiselle	HENOCQUE	Marie	12 rue l'Abbé Darras	60150	LONGUEIL -- ANNEL	AE 1	91 900	Terre agricole
Madame	BOUVIGNIES	Thérèse	155 Boulevard de la Reine	78000	VERSAILLES	AE2	2 040	Terre agricole
Madame	BOUVIGNIES	Bernadette	16 rue de l'Abbé Darras	60150	LONGUEIL -- ANNEL	AE2	2 040	Terre agricole
Monsieur	BOUVIGNIES	Francis	12 rue de la Prairie	60150	LONGUEIL -- ANNEL	AE2	2 040	Terre agricole
Monsieur	BOUVIGNIES	Henri	15 rue du Sud	60150	THOUROTTE	AE2	2 040	Terre agricole
Madame	BOUVIGNIES	Simone	Chez M. LAMY Jean-Claude, 57 rue de Guernesey	76790	LE TILLEUL	AE2	2 040	Terre agricole
Madame	BOUVIGNIES	Cécile	101 rue d'Amiens	62000	ARRAS	AE2	2 040	Terre agricole
Monsieur	JUSTICE	Marc	4 place de la Mairie	60150	LONGUEIL -- ANNEL	AE3	1 200	Terre agricole
Madame	LENFANT	Marie-Paule	Appt 10 - 628 rue de Pimprez	60170	RIBECOURT-DRESLIN	AE4	1 200	Terre agricole
Madame	LENFANT	Viviane	Impasse des Presles	60150	LONGUEIL -- ANNEL	AE4	1 200	Terre agricole
Monsieur	BAUJOIN	Claude	64 rue de la République	60150	THOUROTTE	AE5	9 200	Terre agricole
	SAINT GOBAIN Glass		1 rue Montluçon BP 30102	60777	THOUROTTE Cedex	AE 6	9 300	Terre agricole
Monsieur	STASSIN	Bernard	40 chemin Tournié	31190	AUTERIVE	AE7	31 300	Terre agricole
Monsieur	CAILLE	Jérôme	Roquefoulet	31560	MONTGEARD	AE7	31 300	Terre agricole
Monsieur	CAILLE	Daniel	1 rue du Moulin	60510	LITZ	AE8	6 600	Terre agricole
	Mairie		20 rue des Ecoles	60150	LONGUEIL -- ANNEL	AE9	9 500	Terre agricole
Monsieur	GENET	Pierre	18 chemin Basiquans	64800	SAINT - VINCENT	AE10	630	Terre agricole
Monsieur	GENET	Olivier	6 résidence Chasse Royale	37360	SEMBLANCAY	AE10	630	Terre agricole
Monsieur	GENET	Franck	L'Hugaudière	49410	LE MARILLAIS	AE10	630	Terre agricole
Monsieur	GENET	Christophe	244 rue des Pinsons	44150	ANETZ	AE10	630	Terre agricole
Madame	JUSTICE	Georgette	1 rue du Petit Marais	60150	LONGUEIL -- ANNEL	AE11	6 300	Terre agricole
Madame	VANDENBOSCH	Monique	8 rue du Martellois	60150	LONGUEIL -- ANNEL	AE12	17 862	Terre agricole
	SCI du Village	Mme NUGIER	160 route de Giraumont	60150	LONGUEIL -- ANNEL	ZD52	4 891	Activités

Une seule parcelle est propriété d'une collectivité territoriale concernée par le projet (parcelle AE9) et il résulte des premiers avis recueillis tant par la Commune de LONGUEIL--ANNEL que par la Communauté de Communes que la procédure de cession amiable ne permettra sans doute pas d'assurer à la CC2V la propriété dont elle estime avoir besoin. En outre l'émiettement et l'imbrication du parcellaire imposent l'acquisition de la totalité des parcelles, faute de quoi le projet serait irréalisable. C'est pourquoi le maître d'ouvrage a estimé nécessaire de solliciter la possibilité d'utiliser la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

4.1 LES DILIGENCES PREALABLES A L'ENQUETE ET EN COURS D'ENQUETE.

Le 6 mai 2013 Monsieur le Préfet de l'Oise a sollicité du Tribunal administratif d'AMIENS la désignation d'un commissaire enquêteur. (Annexe 3). Le 24 mai 2013 Madame la Présidente du tribunal administratif d'AMIENS m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et elle a désigné Monsieur Jean-Yves MAINECOURT en qualité de commissaire enquêteur suppléant. (Décision n° E13000165/80 cf. Annexe 4)

Après avoir attesté n'avoir aucun intérêt personnel ou fonctionnel dans l'objet de l'enquête unique et avoir été nommé, je me suis entretenu, en présence du commissaire enquêteur suppléant, avec Madame ELOY, du Bureau des affaires juridiques et de l'urbanisme de la Direction des relations avec les collectivités locales pour prendre une première connaissance du dossier, déterminer le nombre et les dates et horaires des permanences et les conditions générales de l'enquête publique unique.

Le 19 juin 2013 Monsieur le Préfet de l'Oise a pris l'arrêté prescrivant **l'ouverture d'enquête publique unique de déclaration d'utilité publique et parcellaire, relatives au projet de création de la ZAC dite « Parc d'activités des deux vallées » par la communauté de communes des deux vallées à LONGUEIL--ANNEL** en fixant notamment la durée, les dates et le lieu des permanences, les formalités de publicité et les dispositions spécifiques concernant les propriétaires intéressés. L'avis au public a été établi le même jour par le Préfet.(Annexe 5 et 6)

Avant et pendant l'enquête, j'ai rencontré à plusieurs reprises Madame Gaëlle CHAUVELIN, Responsable du service Habitat - Cadre de Vie, à la Communauté de Communes des Deux Vallées, pour procéder avec elle à l'analyse du dossier et en mesurer les enjeux et les choix pour la CC2V. Le 25 juillet 2013 nous avons fait un point sur l'état parcellaire et un premier relevé des envois de courriers recommandés aux propriétaires identifiés ; la CC2V a procédé à des recherches complémentaires dans deux cas d'indivision, et nous avons pointé la liste des affichages publics effectués en l'absence de retrait des courriers recommandés. Cette partie du travail a été complétée de façon régulière pendant la durée de l'enquête. Nous avons ensemble visité le périmètre de la parcelle et j'ai pu apprécier notamment la disposition et la topographie des lieux.

A deux reprises ensuite j'ai procédé à des visites complémentaires pour mieux apprécier la distribution des lots envisagés, le positionnement des voiries et leur raccordement à la fois aux réseaux existants et notamment au réseau viaire de la ZAC située au nord du projet.

Le 26 août 2013 a été ouverte l'enquête publique, par la signature du registre d'enquête, le paraphage des registres destinés à recueillir les avis et observations du public, la vérification du dossier déposé en mairie, puis l'ouverture de la première permanence.

Au cours de l'enquête, j'ai eu l'occasion de m'entretenir le 3 septembre 2013 avec Monsieur Daniel BEURDELEY, Maire de LONGUEIL--ANNEL, afin de mieux comprendre à la fois le projet de ZAC de la CC2V et les intérêts ou difficultés que pouvait y trouver la commune sur laquelle le projet est prévu. J'ai également bénéficié de sa bonne connaissance de ses administrés pour passer en revue l'état du parcellaire, obtenir des informations complémentaires, et connaître les éléments déjà connus de lui sur les intentions éventuelles des propriétaires et de l'exploitant agricole locataire.

J'ai contacté la Chambre d'Agriculture de l'Oise afin de clarifier autant que possible la situation d'exploitation des parcelles faisant l'objet de l'enquête, notamment en raison des absences de réponses, ou des délais mis par certains propriétaires à répondre aux demandes d'information concernant un bail consenti à un agriculteur. Les services consulaires n'ont pas pu me renseigner.

4.2 L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique unique s'est déroulée conformément à l'article R123-2 et suivants du code de l'environnement et à l'article R11-3 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et selon les dispositions de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Oise en date du 19 juin 2013. Elle s'est étalée sur une période de **37 jours** du lundi 26 août au mardi 1^{er} octobre 2013 inclus.

Le **dossier technique** tenu à la disposition du public, établi par la CC2V, maître d'ouvrage, comprenait, comme il est détaillé pages 10 et 11,

❖ **Pour la partie relative à la procédure d'utilité publique :**

- la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes en date du 26 novembre 2012 approuvant les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire
- une notice explicative décrivant le projet
- les plans de situation nécessaires
- le plan général des travaux
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- une estimation sommaire des dépenses
- une étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et les compléments de l'étude d'impact établis à la suite de l'avis de l'autorité environnementale
- les textes réglementaires constituant le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire

Pour l'enquête parcellaire spécifiquement,

- le plan parcellaire à l'échelle au 1/5041^e établi par la Communauté de Communes
- l'état parcellaire ou liste des propriétaires (1 feuillet au format A3) établissant par numéro de parcelle, l'adresse de la parcelle, l'identité et l'adresse du propriétaire connue à la date du début de l'enquête, et précisant la nature du terrain et la superficie de la parcelle à acquérir exprimée en m².

- ❖ le registre d'enquête contenant 32 feuillets non mobiles, destiné à recevoir les observations du public.

La consultation du dossier d'enquête : Le public y a eu accès, outre les permanences, aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux de la mairie de LONGUEIL--ANNEL, Place de la Mairie

- les lundi, mardi et mercredi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- le jeudi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 19h00
- le vendredi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 19h00

Il m'a été déclaré par la secrétaire de mairie que deux personnes sont venues consulter le dossier en mairie en dehors des permanences.

L'affichage : L'avis au public établi par la préfecture de l'Oise a été affiché dès le 22 juillet 2013 et il est demeuré postérieurement au 1^{er} octobre 2013 au lieu habituel sur le panneau situé à la porte de la Mairie, rue des Ecoles, ce dont je me suis personnellement assuré avant et pendant l'enquête, notamment le 10 août 2013, et à l'occasion de la dernière permanence le 1^{er} octobre 2013.

La CC2V a procédé à l'affichage du même avis dans ses locaux, 9 rue du Maréchal Juin à THOUROTTE, ce dont je me suis également assuré à deux reprises.

La CC2V a fait fabriquer et disposer un panneau d'affichage de cet avis à proximité des parcelles concernées par l'enquête publique, à l'intersection de la RD932 et de la Route de Mélicocq. Cette affichage était conforme aux dispositions de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques de l'affichage prévu à l'article R123-11 du code de l'environnement. La CC2V ayant constaté en début d'enquête que ce panneau avait été enlevé, elle en a fait fabriquer et poser un nouveau au même lieu (cf photo jointe Annexe 7).

Les certificats attestant de ces affichages, signés respectivement par Monsieur le Maire de LONGUEIL-ANNEL le 3 octobre 2013 et Monsieur le Président de la Communauté de communes des Deux Vallées le 4 octobre 2013 sont joints au rapport. (Annexe 8)

En outre à la requête de la CC2V Maître Philippe LACHAUD, huissier de justice à THOUROTTE a établi un premier constat en date du 22 juillet 2013 et un second en date du 2 octobre 2013 par lesquels il atteste de l'affichage de l'avis au public dans les conditions précisées ci-dessus. (Annexe 9)

La publicité de l'enquête par un avis au public de son ouverture a été effectuée par la Préfecture de l'Oise sous la forme d'insertions dans « Le Courrier Picard » le jeudi 1^{er} août 2013 et « Le Parisien » (Edition Oise) le même jour, soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête. Ces insertions ont été renouvelées dans les huit premiers jours de l'enquête, à savoir le lundi 26 août 2013 dans « Le Courrier Picard » et « Le Parisien » (Edition Oise). (Annexe 10)

Autres formes de publicité : bien que ces dispositions n'aient pas été fixées par l'arrêté préfectoral, la CC2V a fait figurer sur son site internet la quasi-totalité du dossier d'enquête publique. De plus la Mairie de LONGUEIL-ANNEL a inséré sur son site internet à partir du 4 septembre 2009 un avis d'information sur l'enquête publique et une note synthétique en présentant l'objet ainsi que les dates et heures des trois permanences restant à tenir. Elle a utilisé les panneaux électroniques d'information pour rappeler les jours et heures des permanences. (Annexe 11)

Les permanences : L'enquête a eu une durée de 37 jours du lundi 26 août 2013 au mardi 1^{er} octobre 2013 inclus. J'ai tenu les permanences prévues par l'arrêté à la Mairie, dans une salle permettant une bonne qualité de la consultation du dossier et des entretiens

- le lundi 26 août 2013 de 14h30 à 17h30 ;
- le samedi 7 septembre 2013 de 9h à 12h;
- le mercredi 18 septembre 2013 de 14h30 à 17h30 ;
- le mardi 1^{er} octobre 2013 de 9h à 12h.

Pendant les 4 permanences, sept personnes se sont présentées, certaines à deux reprises, pour consulter le dossier et/ou obtenir des précisions sur son contenu et/ou déposer un courrier.

Les heures et jours de permanence avaient été retenus pour faciliter l'accès à toutes les catégories d'habitants, notamment en fin d'après-midi ou le samedi matin. Cependant le

public n'est pas venu en nombre, mais il m'a été facile de constater que l'information du public était claire sur l'existence de cette enquête unique ; la proximité de cette procédure avec l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui contient les dispositions liées au projet de ZAC et au cours de laquelle les oppositions ou réserves s'étaient déjà exprimées, explique sans aucun doute cette modeste participation.

Registre : Le lundi 26 août 2013 a été ouvert, coté et paraphé, le registre d'enquête à 32 feuillets non mobiles afin que les personnes concernées puissent, dès le premier jour de l'enquête, y inscrire leurs observations, et qu'y soient enregistrées celles qui seraient éventuellement adressées par écrit au commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête publique a été consulté, en dehors des heures de permanence du commissaire enquêteur, par deux personnes. Au total six observations ont été portées sur le registre.

Observation	auteur
1	Monsieur André BOUCHER de LONGUEIL-ANNEL (60)
2	Monsieur Daniel CAILLE de LITZ (60)
3	Madame Georgette JUSTICE de LONGUEIL-ANNEL (60)
4	Monsieur Georges de ROMEMONT, pour la Société SAINT GOBAIN Développement et Groupe, de PANTIN (93)
5	Monsieur Marc JUSTICE de LONGUEIL-ANNEL (60)
6	Monsieur Viviane NUGIER pour la SCI Le Village de LONGUEIL-ANNEL (60)

Courrier : Pendant la durée de l'enquête j'ai reçu en mairie de LONGUEIL-ANNEL ou il m'a été remis, trois courriers ou documents, dont deux contiennent une annexe, que j'ai intégrés au registre.

numéro	auteur	pièces jointes
1	Madame Georgette JUSTICE de LONGUEIL-ANNEL (60)	Promesse de bail
2	Mademoiselle Marie Bénédicte HENOCQUE de LONGUEIL-ANNEL (60)	Copie de CNI
3	Monsieur Marc JUSTICE de LONGUEIL-ANNEL (60)	Copies de courriers

4.3 LA NOTIFICATION AUX PROPRIETAIRES

L'état parcellaire contenu dans le dossier d'enquête publique faisait état de 13 propriétaires à raison d'un par parcelle cadastrée. Cependant

- deux parcelles sont propriétés de sociétés
- une parcelle appartient à la commune de LONGUEIL-ANNEL
- six parcelles appartiennent chacune à une personne physique
- quatre parcelles sont en indivision.

Le 1^{er} juillet 2013 la CC2V a adressé de ce fait pour une notification individuelle, conformément à la réglementation, 23 lettres recommandées avec avis de réception (LRAR) aux propriétaires identifiées à partir des informations dont elle disposait avant l'ouverture de l'enquête. Les échanges réguliers que j'ai eus avec Madame CHAUVELIN, de la CC2V, et avec certains propriétaires ont permis de compléter et préciser la liste des propriétaires et de limiter le nombre final des retours qui n'ont pu toucher leurs éventuels destinataires.

24 notifications ont donc été adressées, dont 23 avant le 24 août 2013 conformément à l'article 13 de l'arrêté préfectoral et 1 postérieurement, l'identification de cette personne (Madame Dominique NATTIER) n'ayant été possible que lors d'un entretien avec un copropriétaire de la même indivision à l'occasion de la première permanence.

- 16 accusés de réception ont été retournés entre le 11 et le 17 juillet 2013, à l'exception de celui qui correspond à l'expédition ultérieure, retourné le 6 septembre 2013.
- 8 envois n'ont pu être remis à leurs destinataires pour les raisons suivantes :
 - Personne décédée : 2
 - Envoi non réclamé : 4
 - Destinataire inconnu à l'adresse : 1
 - Défaut d'adresse : 1 (le pli correspondant a pu être remis en main propre contre décharge par la CC2V)

Conformément à la réglementation dans ces 8 cas notification a été faite à Monsieur le Maire de LONGUEIL--ANNEL qui en a fait afficher copie sur les panneaux municipaux, ce dont je me suis assuré à quatre reprises au fil de l'enquête publique (Annexe 12)

Il s'agit de

1. Madame Thérèse BOUVIGNIES à VERSAILLES, 155 boulevard de la Reine
2. Madame Cécile BOUVIGNIES à ARRAS, 101 rue d'Amiens (décédée)
3. Madame Bernadette BOUVIGNIES à LONGUEIL-ANNEL, 16 rue de l'abbé d'Arras (décédée)
4. Monsieur Francis BOUVIGNIES à LONGUEIL--ANNEL, 12 rue de la Prairie
5. Monsieur Henri BOUVIGNIES à THOUROTTE, 15 rue du sud
6. Monsieur Daniel CAILLE à LITZ, 1 rue du Moulin (renvoi d'une LRAR le 9/9/2013 retirée le 14/9/2013)
7. Monsieur Olivier GENET à 37380 SEMBLACAY, 6 résidence Chasse Royale
8. Madame Viviane LENFANT à LONGUEIL--ANNEL, Impasse des Presles (envoi remis en main-propre à son époux Monsieur BOUCHER André le 28/08/2013)

Le tableau récapitulatif des envois, retours et affichages figure à l'annexe 13.

En raison de la nécessité de clarifier certaines informations rapportées oralement au cours des premières permanences, j'ai adressé moi-même le 9 septembre 2013 à trois propriétaires une invitation à me rencontrer à l'occasion de l'une des deux dernières permanences, à savoir la société SAINT GOBAIN, la SCI du Village et Monsieur Marc JUSTICE. Les trois propriétaires ont donné suite à cette invitation et ont pu préciser leur position par inscription d'observations dans le registre et, pour l'un d'eux, par remise complémentaire d'un courrier.

Les propriétaires ayant reçu la notification du dépôt du dossier en mairie de LONGUEIL--ANNEL sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité ainsi que d'appeler ou de faire connaître à l'expropriant l'identité des fermiers, locataires, ou personnes disposant de droits ou pouvant réclamer des servitudes. Huit propriétaires ont répondu à cette obligation à la date du 15 octobre 2013.

Mais en l'espèce la situation est clairement identifiée. En effet sur 12 parcelles correspondant à 18 ha environ (180 732 m²) soit 94% des terres agricoles concernées par le projet de ZAC, l'exploitant agricole unique est Monsieur Marc JUSTICE, propriétaire de l'une des parcelles, cadastrée AE3 pour 1 200 m². Son information sur le projet, la procédure et les enjeux est donc complète.

La parcelle AE11 de 6 300 m² propriété de Madame Georgette JUSTICE, est donnée à bail à la SCEA de la Ferme de l'église à MELICOQ (60) dont le co-gérant est Monsieur Mathieu LAMBERT.

Enfin la parcelle ZD52 est utilisée pour le dépôt de matériaux de démolition par le propriétaire la SCI du Village qui a rédigé une observation et fait part de sa position à l'égard d'une éventuelle cession.

4.4 LES DILIGENCES APRES LA CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique étant terminée le 1^{er} octobre au soir, j'ai repris le registre le 3 octobre en mairie de LONGUEIL--ANNEL. Le registre a été clos par mes soins.

Le 6 octobre j'ai adressé le procès-verbal de synthèse par messagerie électronique à Madame CHAUVELIN, représentant la CC2V. (Annexe 14)

J'ai sollicité et obtenu le 7 octobre 2013 un entretien avec Monsieur Patrice CARVALHO, Président de la CC2V et Maire de THOUROTTE, auquel j'ai remis un exemplaire papier de mon procès-verbal de synthèse. Il m'en a été donné récépissé. Cet entretien m'a permis d'obtenir le point de vue complet du Président de la communauté de communes, maire de la cité voisine, dont le développement des activités est très complémentaire de celui que permettra le projet concerné. De même j'ai pu recueillir auprès de lui les informations sur la cohérence entre le projet examiné et l'état d'utilisation de la ZAC du Gros Grelot située sur sa commune. Enfin je l'ai interrogé sur les procédures que la CC2V pouvait envisager pour acquérir, progressivement comme il me l'a été rappelé, les terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC.

J'ai reçu par messagerie électronique le mémoire en réponse établi par la CC2V le 17 octobre 2013. Ce documents est annexé au présent rapport (Annexe 15). Le 17 octobre également, j'ai reçu le tableau définitif des informations liées à l'état parcellaire.

J'ai rédigé mon rapport et mes conclusions conformément à l'article 15 de l'arrêté préfectoral du 19 juin 2013 que j'ai remis à Monsieur le Sous-préfet de COMPIEGNE le 30 octobre 2013 conformément au délai réglementaire. J'en ai adressé copie à Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'AMIENS.

5. ANALYSE DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

5.1 La commune d'implantation du projet

LONGUEIL-ANNEL est une commune située dans l'Oise, arrondissement de COMPIEGNE, à 65 km de BEAUVAIS (ville préfecture), à 8km de COMPIEGNE et à 15 km de NOYON. Sa population est de 2 379 habitants (recensement de 2010) pour une superficie de 5,94 km². 50% de la superficie est constituée de terres agricoles, ce qui s'explique par l'importance du massif forestier.

Elle est structurée par deux axes routiers majeurs, la RD 1032 qui permet de rejoindre l'autoroute A1 en 15 mn via la RN 31, et la RD 932 qui traverse la commune (sous le nom d'avenue de la Libération). Le site de la ZAC projetée se situe entre ces deux axes et sera donc facilement accessible.

La commune fait partie de la Communauté de communes des Deux Vallées dont la dénomination illustre sa localisation au confluent des vallées de l'Oise et du Matz. Cette communauté est constituée majoritairement des communes du canton de RIBECOURT-DRESLINCOURT. Dans la vallée de l'Oise, elle se trouve entre la communauté de communes du Pays Noyonnais (NOYON au nord) et de la communautés d'agglomération de la Région de COMPIEGNE (COMPIEGNE au sud). La CC2V, créée en 1996, regroupe les 16 communes de BAILLY, CAMBRONNE-LES-RIBECOURT, CHEVINCOURT, CHIRY-OURSCAMP, LE PLESSIS-BRION, LONGUEIL-ANNEL, MACHEMONT, MAREST-SUR-MATZ, MELICOCQ, MONTMACQ, PIMPRESZ, RIBECOURT-DRESLINCOURT, SAINT-LEGER-AUX-BOIS, THOUROTTE, TRACY-LE-VAL, VANDELICOURT, pour une population totale de 23 450 habitants répartis sur 116 km².

Les compétences de la CC2V, traduite dans son Projet de Territoire, comprennent notamment le développement économique et aménagement de l'espace (SCoT, réserves foncières, droit de préemption urbain, création, réalisation ZAC et ZAD, politique de développement économique), la voirie (plan et entretien des voiries communautaires), la protection et la mise en valeur de l'environnement (notamment la prévention et la gestion des risques), trois domaines qui sont concernés directement par le projet de ZAC et justifient que ce soit la communauté de communes qui en soit le maître d'ouvrage.

LONGUEIL-ANNEL est située sur un territoire urbain où l'activité industrielle à partir de grandes entreprises est très prégnante. Mais la commune ne disposant pas de ce type d'établissements sur son propre territoire, elle a développé une zone d'activités dite « des Champs Sainte-Croix » qui accueille principalement une quinzaine de petites ou moyennes entreprises ainsi qu'une pépinière d'entreprise depuis avril 2012. La situation géographique de la ZAC projetée lui permettra de réaliser une continuité entre cette zone ancienne et la Zone d'Activités « Le Gros Grelot » de THOUROTTE. En plus de cette zone d'activités, le secteur artisanal est assez bien étoffé et le plus souvent installé de manière diffuse dans le tissu urbain.

Mais l'offre en foncier à vocation économique est très limitée sur le territoire et reste par ailleurs concentrée sur des petites parcelles qui permettent de répondre aux demandes de foncier que pour les TPE (Très Petites Entreprises), les PME/PMI et les artisans.

Les grandes entreprises, quant à elles, nécessitent de réserver de grandes surfaces foncières. Elles souhaitent généralement, avec les entreprises moyennes et petites, être regroupées en ensemble important permettant de mutualiser les services et de renforcer leur image.

Or le territoire de la Communauté de Communes des Deux Vallées bénéficie d'une forte attractivité économique due à la très bonne accessibilité autour de l'axe COMPIEGNE - NOYON.

Le dynamisme économique du territoire devrait être encore favorisé avec la mise en service du canal à grand gabarit Seine – Nord – Europe puis l’extension progressive de la région parisienne qui se traduit par des transferts d’entreprises.

Face à ces territoires concurrentiels et à ces opportunités, la CC2V s’impose une politique de développement d’offre foncière répondant à des impératifs de qualité d’aménagement et adaptée à la diversité des besoins des entreprises. Elle prévoit que la ZAC communautaire des Deux Vallées devra être conçue comme une opération d’urbanisme de grande qualité impliquant l’intégration au paysage urbain, des aménagements paysagers, un haut niveau d’équipements et la qualité environnementale.

5.2 Objectif et programme du projet d’aménagement

Le programme envisagé permettra la viabilisation d’environ 20 parcelles dont la taille variera de 2 000 à 15 000 m² afin de s’adapter à un maximum de clients potentiels et de garantir la possibilité d’évolution de la zone.

5.3 Le choix d’implantation du projet

Le projet de ZAC « Le Grand Champ » s’inscrit dans la continuité de la zone des Champs Lacroix à LONGUEIL-ANNEL et ZAC du Gros Grelot de THOUROTTE. Elle permet d’assurer une continuité urbaine le long de l’avenue la Libération et de combler l’espace interstitiel non aménagé.

Cette zone assurera le bouclage viaire avec la ZAC du Gros Grelot et la continuité piétonne et paysagère entre les trois zones. Un front urbain sera ainsi constitué en entrée de ville de LONGUEIL-ANNEL et la dent creuse sera occupée de manière à constituer un véritable cœur économique dynamique.

Le périmètre de la ZAC (qui a la forme d’un parallélogramme) est constitué

- à l’est, de la RD 1032 (orientée NE-SO)
- au sud, du chemin d’exploitation (orienté SE-NO)
- à l’ouest, d’une ligne droite (orientée NE-SO) passant au milieu des terres agricoles cultivées
- au nord, de la Route de MELICOQ.

Il concerne principalement des parcelles agricoles ; il intègre toutefois une parcelle triangulaire au sud-ouest du projet qui est aujourd’hui utilisé pour du stockage de matériaux de démolition.

Les terrains privés non maîtrisés par l’aménageur représentent la quasi-totalité du périmètre de DUP. En première intention, une campagne d’acquisition amiable sera menée par la Communauté de Communes avec le concours de la commune. Cette ZAC sera aménagée par tranche en fonction de la commercialisation des futurs lots.

5.4 Le scénario retenu pour l’aménagement

Trois scénarios d’aménagement ont été étudiés dans le cadre de l’élaboration de ce projet de zone d’activités : ils portaient principalement sur le positionnement du giratoire d’entrée de zone et sur l’intégration de la parcelle triangulaire (cadastrée ZB52) en entrée de zone.

Concernant la parcelle triangulaire au nord-est, en raison de sa faible valorisation qualitative actuelle, le choix a été fait de l’intégrer au périmètre de ZAC afin de la commercialiser et de créer un espace de connexion agréable entre la zone commerciale de LONGUEIL-ANNEL et la nouvelle zone communautaire.

Pour le giratoire d'entrée de zone, deux choix étaient possibles : face à l'impasse Narcisse Louvet ou face à la Rue du Martellois. La seconde option a été retenue : ainsi l'accès principal de la ZAC sera indépendant de la zone des Champs Sainte-Croix de LONGUEIL-ANNEL, de l'entrée actuelle de la zone du Gros Grelot et du futur accès au centre commercial Hyper U. L'accès à la ZAC se fera via un giratoire situé sur la RD 932 sécurisant la sortie de la rue du Martellois.

Le lien avec la zone des Champs Sainte Croix de LONGUEIL-ANNEL se fera par des cheminements doux dans un premier temps au regard des coûts d'aménagements engendrés par la création de voiries. Toutefois il sera possible de créer une liaison viaire à plus long terme.

Le plan masse proposé permet la viabilisation d'environ 20 parcelles. Le découpage prévisionnel constitue des lots de taille variable entre 2 000 et 15 000 m². Si une entreprise était intéressée par une superficie plus grande, certains lots pourraient être regroupés. La répartition des parcelles (les plus grandes à l'ouest) vise à diriger les poids lourds directement vers la RD1032 via la ZAC du Gros Grelot et à éloigner leurs nuisances des habitations.

5.5 Les principaux aménagements

Le principe de développement durable a sous-tendu la démarche de conception du projet. Ainsi ont été pris en compte les atouts et les contraintes du site, et la nécessité de gérer les eaux pluviales avec des techniques alternatives favorables au développement de la biodiversité, de limiter tout mouvement de terre, de limiter l'imperméabilisation des sols, de traiter l'intégration paysagère, de veiller au maintien des équilibres économiques locaux, et de garantir les liaisons douces entre les trois zones et vers le centre de LONGUEIL-ANNEL.

La gestion alternative des eaux pluviales avec noues, bassins paysagers, rétention à la parcelle, afin d'être en conformité avec la loi sur l'eau, et la possibilité de l'utilisation de choix environnementaux (alimentation par énergie solaire, traitement des déchets, chauffage par chaudière à bois...) notamment traduisent l'ambition de qualité environnementale qui anime le projet.

5.5.1. Le système viaire du projet

L'entrée principale du site se fera par un giratoire implanté au croisement de l'avenue de la Libération (RD932) et de la rue du Martellois répondant aux exigences des services techniques du Conseil Général et de l'Etat ; il lui est prévu un rayon de 25 m.

La circulation sera à double sens sur l'ensemble de la ZAC ; une fourche permettra de distribuer les flux de circulation. Le plan de circulation prévoit un bouclage autour d'un îlot central qui permet l'entrée et la sortie sur le giratoire.

La voirie de la ZAC communautaire se connectera sur l'avenue du Gros Grelot, aujourd'hui en attente de la ZAC de THOUROTTE. Ainsi sera créé un accès direct à la RD 1032, qui devrait être progressivement la voie la plus utilisée par les poids lourds en provenance de cette RD 1032. Le giratoire devrait supporter en majorité les flux provoqués par les employés ou les clients.

Les deux chemins ruraux au nord et au sud du site seront laissés libres de passage et en l'état pour permettre aux agriculteurs l'accès aux espaces cultivés à l'ouest du site.

Le profil de voirie retenu pour la ZAC se composera :

- d'une bande roulante de 6,50 m, permettant le croisement des poids lourds et des voitures.
- d'un espace de déplacements doux mixtes de 2,50 m, sur lequel cyclistes et piétons se partageront l'espace.
- d'une noue de 3,50 m pour la gestion des eaux pluviales.

Des espaces de stationnement poids lourds de 18mx3m seront aménagés afin de limiter le stationnement anarchique dans les noues.

Trois placettes constitueront des espaces de rencontres entre les différents usagers et mettront en valeur certains espaces du parc d'activités économiques.

5.5.2. Le projet paysager

Un cahier des charges sera établi pour assurer la qualité architecturale des bâtiments, avec les limites qu'impose la fonctionnalité.

Un parc sera réalisé en limite de la zone commerciale de LONGUEIL-ANNEIL afin de constituer un lieu de promenade agréable. Il créera un corridor écologique préservant les continuités vertes vers l'espace agricole. Des bassins de stockage y seront réalisés permettant de valoriser le foncier en y gérant les eaux pluviales.

Un rideau végétal sera planté sur un merlon sur les limites du site et le long de la RD932. Pour améliorer la qualité de l'entrée de ville, des îlots d'arbres de hautes tiges et d'arbres en cépées y seront implantés.

Au cœur du site, les haies de façades, les noues plantées d'arbres et arbustes et de végétation basse contribueront à la qualité paysagère, tout comme des plantes adaptées aux milieux humides permettant une phyto épuration et des gazons de type prairie fleurie.

5.5.3. La gestion hydraulique du projet

L'aménagement de cette zone met en place des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales de manière gravitaire. L'eau présente sur la chaussée sera orientée vers la noue grâce à une voirie type mono pente. Les haies situées de part et d'autre de la chaussée participeront également à la gestion des eaux pluviales.

Il sera demandé aux entreprises de gérer leurs eaux pluviales à la parcelle, d'une part en limitant les volumes d'eau à stocker, d'autre part en créant un bassin sur le point bas de leur parcelle ; seul un débit de fuite sur l'espace public pourra être autorisé.

Les eaux pluviales recueillies sur l'espace public seront stockées dans les bassins situés au sud du site en point bas (cf § 5.5.2), au sein de la coulée verte. Ils formeront une succession de petits réservoirs reliés entre eux par des techniques de surverse, à mesure du remplissage des bassins successifs. L'ensemble aura une capacité de stockage d'environ 8 000 m³.

La création d'un fossé associé au merlon planté sur l'ensemble du pourtour de la zone permettra la récupération des eaux pluviales en provenance des bassins versants amont. Il s'agit de capter les eaux qui provoqueraient des ruissellements sur la commune et de les diriger vers un bassin de stockage et d'infiltration situé dans le parc. Les eaux captées s'infiltreront dans les fossés en partie haute puis seront redirigées vers les bassins créés sur la zone d'activités.

Un dossier d'autorisation au titre de la police de l'eau a été déposé, conformément à la législation en vigueur, pour lequel les crédits d'étude ont été votés par la CC2V.

5.5.4. La desserte en réseaux

Dans le cadre des études de création, une enquête réseaux a été menée. Celle-ci a mis en évidence la compatibilité du programme du projet d'aménagement de la ZAC avec les réseaux existants.

En effet, les réseaux d'eaux usées, d'eau potable, de télécommunications, d'éclairages publics et d'électricité présents à proximité permettront de raccorder la ZAC.

5.6 Le coût estimé du projet

L'estimation sommaire de la totalité des dépenses relatives à la réalisation de ce projet de ZAC s'élève à 4 114 000 € TTC. Les acquisitions foncières sont estimées à 457 600 € y compris les indemnités divers (réemploi et éviction) et frais d'actes, sur la base d'une estimation de France Domaine Oise en date du 21 mai 2012.

5.7 Le contexte réglementaire du projet

5.7.1 Les servitudes

La zone d'activités de LONGUEIL-ANNEL n'est pas incluse dans un Plan de Prévention de Risque : le projet de ZAC n'est pas concerné par des servitudes liées aux PPRI et PPRT ; il n'y a pas d'espaces classés à proximité immédiate du site.

5.7.2 Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT des Deux Vallées a été approuvé le 18 décembre 2007. La commune de LONGUEIL-ANNEL est donc concernée par l'ensemble de ses objectifs et orientations.

Avec l'objectif de permettre la création de 1 500 emplois supplémentaires à l'horizon 2017, le SCoT retient parmi ses orientations générales de *"procurer le maximum d'atouts aux entreprises existantes pour assurer leur développement en améliorant le niveau des services et d'accessibilité aux zones d'activités existantes. Pour bénéficier pleinement de l'accessibilité procurée par la D 1032, localiser les principaux développements économiques aux échangeurs de la D 1032 »* (page 13 du DOG).

Pour ce faire, il précise la localisation préférentielle des activités économiques : *"Les sites d'accueil des entreprises doivent obéir à des impératifs de qualité de l'aménagement et adaptée à la diversité des besoins des entreprises.*

... Les deux parcs d'entreprises, prévus à cet effet, sont situés aux accès à la D1032 à Ribécourt et à THOUROTTE pour la plus importante. Ces parcs peuvent associer activités industrielles, tertiaires et services aux entreprises, la conception du plan d'aménagement permettant de les répartir en fonction de critère de taille, d'aspect des constructions, d'impératifs d'accessibilité et de visibilité commerciale.

Ces opérations, vitrine des Deux Vallées, doivent être conçues comme des opérations d'urbanisme de grande qualité impliquant intégration au paysage urbain, aménagements paysagers, haut niveau d'équipements, qualité environnementale. » (page 23 du DOG)

En outre le SCOT précise les moyens privilégiés pour la prise en compte de la qualité des aménagements: *« Les sites d'activités des Deux Vallées développeront leur niveau*

de qualité globale dans une perspective de développement de l'emploi : ... en favorisant l'insertion paysagère des parcs et sites d'activité, ainsi que la place des plantations et liaisons douces, ... en utilisant des techniques écologiques dans l'aménagement, notamment les techniques alternatives d'assainissement des eaux pluviales, et en mettant à profit dans l'aménagement paysager les espaces de noues et bassins nécessaires à ces techniques. » (page 24 du DOG)

La Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Oise dans son avis rendu le 5 avril 2013, émet un avis de conformité du projet avec les orientations du SCoT.

Ainsi il est clair que les dispositions retenues pour la création de la ZAC dite «Parc d'activités des Deux Vallées» constituent une contribution adaptée aux orientations générales du SCoT en permettant d'envisager la création progressive de 500 à 600 emplois.

5.7.3 Compatibilité avec le PLU de LONGUEIL-ANNEL

Dès le PLU de 2004, le classement en zone AUe des terrains concernés par le projet de ZAC dite «Parc d'activités des Deux Vallées» témoignait des orientations d'aménagement retenues, à savoir projeter des opérations d'aménagement de qualité basée sur une bonne intégration urbaine et paysagère, prolonger la zone d'activités économiques, requalifier l'entrée de l'agglomération par la RD 932. Le périmètre de la ZAC concerne deux zonages réglementaires : la zone 1AUe (pour 0,5 ha) prévue alors pour accueillir des activités nouvelles artisanales, commerciales, de bureaux et de services principalement ; la zone 2AUe « Le Grand Champ » (pour 18,5 ha) vouée à une extension à plus long terme d'activités économiques.

Le PLU de LONGUEIL-ANNEL a fait l'objet d'une révision prescrite en 2009 qui a abouti à un nouveau PLU opposable. Cette révision a conduit notamment à classer en zone 1AUe la zone précédemment en zone 2AUe pour accueillir de nouvelles constructions correspondant à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services en assurant une liaison entre les zones existantes à LONGUEIL-ANNEL et à THOUROTTE.

Cette volonté est exprimée clairement, ainsi que ses conditions de mise en œuvre dans le PADD , dont les objectifs sont de

- conforter le rôle de bourg tenu par LONGUEIL-ANNEL à l'échelle intercommunale en misant principalement sur l'offre en équipements et en emplois ; la prévision d'environ 500 emplois supplémentaires sur la ZAC est en conformité avec cet objectif.
- prévoir le développement économique en lien avec l'intercommunalité, optimiser l'usage des sites existants et offrir à l'activité agricole des contions suffisantes de développement ; la maîtrise d'ouvrage du projet de ZAC appartenant à la CC2V, celle-ci prévoit une réalisation progressive du projet en fonction des besoins réels après utilisation maximale des zones du Gros Grelot et des Champs Sainte-Croix. Cependant ce projet consommera 19 ha de terres agricoles, amputant la surface agricole de la commune de 6% ;
- optimiser les conditions de déplacement dans la commune et mettre en place un maillage piétonnier complet à l'échelle communale ; la ZAC contribuera à cet objectif en fluidifiant, grâce à ses voiries, la circulation routière, et en permettant des cheminements piétonniers sur son emprise et en liaison avec les autres voies communales;

- prendre en compte rigoureusement les sensibilités environnementales : la gestion alternative des eaux pluviales et le traitement très qualitatif des espaces publics témoignent de l'exemplarité visée sur ce point.

Comme le souligne la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Oise dans son avis rendu le 5 avril 2013, « *le projet de création est bien intégré dans le document (NDR : le PLU) ... Il n'y a pas de mise en compatibilité nécessaire.* »

5.7.4. Compatibilité avec le SDAGE Seine Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a été adopté par le Comité de Bassin le 29 octobre 2009. En cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'environnement, le SDAGE a fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le "bon état écologique" sur les deux tiers des cours d'eau et sur un tiers des eaux souterraines, ceci compte tenu des efforts importants à réaliser.

Ses huit objectifs sont les suivants :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Les dispositions prises par le projet concernant la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, ainsi que les dispositions d'aménagement des noues et des bassins permettent de concourir à certains de ces objectifs, de même que les mesures de prévention des pollutions accidentelles en phase de chantier ou en période d'exploitation.

Il demeure cependant nécessaire de s'assurer de la capacité réelle d'autoépuration des sols de la zone et de se doter de critères d'accueil des activités à venir (si elles mettent en œuvre des process industriels notamment) qui permettent de maintenir la capacité des captages actuels à assurer l'alimentation en eau potable de l'ensemble des activités ; les mêmes dispositions prudentielles devront être prises pour la gestion des eaux usées renvoyées au réseau existant et à la station de traitement du SIVOM de THOUROTTE-LONGUEIL-ANNELE.

5.7.5 Compatibilité avec le SRCAE

Le projet de schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) de Picardie approuvé par le conseil régional le 30 mars 2012, puis arrêté par le Préfet de région le 14 juin 2012 est entré en vigueur le 30 juin 2012.

Or ce document de référence a été ajouté par le décret 2012-616 du 2 mai 2012 à la liste des plans programmes figurant à l'article R122-17 du code de l'environnement. De ce fait, par application de l'article R122-5 du même code « l'étude d'impact présente... 6° Les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet avec l'affectation des sols définie par le document d'urbanisme opposable, ainsi que, si nécessaire, son articulation avec les plans, schémas et programmes mentionnés à l'article R. 122-17 ». Cette disposition est applicable depuis le 1^{er} janvier 2013. Elle ne l'était pas à la date à laquelle l'étude a été réalisée (2012) et complétée après l'avis de l'autorité environnementale.

C'est pourquoi celle-ci a expressément formulé dans son avis en date du 28 septembre 2012 que « sur la forme, l'étude d'impact est complète ». Cependant elle a fait observer que plusieurs orientations et dispositions du SRCAE pouvaient concerner le projet et recommandé de compléter les informations permettant d'apprécier l'articulation du projet avec le SRCAE de Picardie.

5.9 Impact socio-économique du projet

La ZAC « Parc d'activités des Deux Vallées », compte tenu de sa forte attractivité liée à son positionnement, a vocation à la création d'emplois dans la mesure où les entreprises qu'elle accueillera ne sont pas présentes actuellement dans la commune ou se développeront dans des conditions nouvelles. Une vingtaine de PME-PMI et des entreprises artisanales pourront être accueillies, mobilisant de 500 à 600 emplois.

Les effets induits par leur présence sur le commerce local ou les services (notamment restauration) contribueront à conforter ou développer les emplois existants. Il est possible d'envisager que certains services sociaux (crèche par exemple) trouveront aussi des raisons de se développer.

Enfin de nouvelles ressources fiscales sont attendues de l'implantation d'activités sur la zone communautaire.

5.10 Impact du projet sur l'environnement

A partir de l'analyse de l'état initial et par rapport aux enjeux relevés, les impacts prévisibles temporaires ou permanents ont été étudiés et les mesures correctives ont été envisagées.

5.10.1. Concernant le cadre de vie (trafic, bruit, air, sécurité)

A titre temporaire le chantier générera des effets sonores (engins de terrassement et de construction) pendant la journée pouvant être perçus depuis les habitations. L'adaptation des horaires et l'utilisation de matériels peu sonores seront préconisés. Le stationnement ne sera pas perturbé. La clôture, l'éclairage de nuit et le balisage des chantiers visera à éviter la suraccidentalité.

A titre permanent le trafic généré par la ZAC est estimé entre 300 et 400 véhicules par jour ; il sera initialement supporté par la RD932, puis délestable pour l'essentiel vers la RD 1032. Des aires de stationnement pour les poids lourds sont prévus. Le plan de circulation aménagé en tenant compte du nouveau giratoire (d'un rayon de 25m) et de la réduction de la vitesse devrait limiter les impacts sur la qualité de l'air, sans que ceux-ci puissent être prévus avec précision car ils dépendront de la nature des activités implantées qui, en tout état de cause, se conformeront aux exigences réglementaires. Il en va de même pour les éventuelles nuisances sonores.

5.10.2 Concernant la gestion des eaux

L'étude d'impact doit être complétée par un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau pour lequel la délibération de la CC2V a été prise et les crédits correspondants votés. Il complétera les dispositions déjà prévues.

Concernant l'assainissement des eaux pluviales

Les ouvrages de collecte et de rétention des eaux seront créés dès l'ouverture du chantier.

En raison de l'implantation de noues végétalisées pour recueillir les eaux des voiries et des espaces verts, une pollution des eaux souterraines ne pourrait être qu'accidentelle liée à un déversement de matières polluantes. Outre les moyens classiques (confinement, pompage...) il est prévu d'installer une vanne de régulation/sectionnement en aval du projet pour pouvoir « piéger » dans les noues des matières polluantes qui y seraient orientées.

Il est demandé aux entreprises de gérer les eaux pluviales à la parcelle. Celles qui viennent de l'espace public seront stockées dans des bassins alimentés gravitairement et reliés par des techniques de surverse, d'une capacité de 8 000 m³ conçus pour supporter les pluies de retour de 20 ans avec un débit de fuite de 2 l/s/ha.

La pollution (particulièrement les MES, les métaux et les hydrocarbures) déposée sur les chaussées et lessivée par les pluies sera « phyto épurée » par la végétation choisie sur ce critère pour les noues et les espaces verts (rendement prévu de 70 à 80%).

Concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées

Les besoins en eau potable pour 500 à 600 salariés sont estimés à 40 m³ environ par jour. Il n'est pas possible de prévoir les besoins industriels liés à la nature des activités.

Un réseau de collecte des eaux usées sera créé dans la ZAC ; son raccordement au réseau existant se fera au niveau de l'avenue de la Libération. Le volume à traiter sera de l'ordre de 40m³/j pour les personnes ; le besoin lié aux activités sera très proche de celui constaté en consommation d'eau potable., majoré en cas de fortes pluies.

5.10.3 Concernant l'agriculture

La plus grande partie de la ZAC est constituée de terres agricoles, cultivées en alternance blé/betteraves. Le projet de ZAC consomme donc près de 19 ha de terre agricole de bonne qualité, soit 7,4% de la SAU de la seule exploitation agricole ayant son siège social sur la commune de LONGUEIL-ANNELE.

Cette question de la nouvelle affectation de terres agricoles est traitée page 34 dans les observations sur le projet de ZAC.

5.10.4 Concernant le paysage et le patrimoine

Les 19 ha de la zone sont actuellement végétalisés et non bâtis. L'impact visuel de la création de la ZAC sera majeur et son traitement a été conçu précisément sur plusieurs points : un parc au sud du site, une « ceinture verte » par un rideau végétal le long des bordures de la zone et en particulier le long de la RD932 où alterneront des îlots d'arbres de haute taille et en cépées, et la plantation de haies en façades des lots à l'intérieur de la ZAC.

Le site fera l'objet de prescriptions archéologiques à titre préventif ; un diagnostic archéologique est prévu. En cas de découverte pendant les travaux, les procédures réglementaires de déclaration auprès de la DRAC seront mises en œuvre.

5.10.5 Concernant la préservation de la biodiversité et les milieux naturels

Le site est situé en dehors de toute zone de type ZNIEFF, ZICO ou Natura 2000.

Le secteur visé par le projet est essentiellement un îlot agricole ne présentant pas un intérêt biologique particulier, le même biotope étant présent sur les parcelles situées à l'ouest de l'emprise de la ZAC. L'impact sur la flore sera donc négligeable. Il sera nécessaire toutefois de veiller à l'effet des activités qui s'y planteront et qui n'est mesurable actuellement. Concernant la faune, l'impact pourrait être globalement positif, les animaux présents pouvant trouver en proximité des biotopes identiques, et les plantations prévues pouvant attirer de nouvelles espèces habituées à la présence de l'homme.

L'étude d'impact démontre l'absence d'incidences Natura 2000 sur l'état de conservation du site.

5.10.6 Concernant l'usage économe de l'énergie et les énergies renouvelables.

On peut noter que le site offre peu de possibilités de recourir en propre aux énergies renouvelables. Seule l'utilisation d'énergie solaire ou la géothermie pourrait être retenue par certaines entreprises ; l'éolien ne semble pas adapté au territoire de la CC2V et il existe peu de fournisseurs de bois à proximité. La ZAC sera raccordée aux réseaux existants de gaz et d'électricité (dont 60% provient d'énergies renouvelables en Picardie).

5.11 Impact du projet sur la santé

L'analyse des effets sur la santé a été liée à l'analyse des effets sur l'environnement, et elle concerne principalement les nuisances sonores et la qualité de l'eau et de l'air.

Selon la base de données BASOL, aucun site pollué n'est recensé sur le territoire communal.

La qualité de l'eau potable sur la CC2V est bonne. Aucun périmètre de captage d'eau potable n'est proche du projet (le plus proche est à 750 m à l'est sans périmètre de protection).

La qualité des eaux de l'Oise qui draine un bassin versant de 17 000 km² est dégradée au plan physico-chimique et elle n'est pas classée en « bonne qualité ».

En l'absence d'informations sur la nature des activités qui seront implantées dans la ZAC, on ne peut prévoir la nature et les effets des agents polluants susceptibles d'atteindre les eaux souterraines ; seules les pollutions accidentelles peuvent être évoquées (cf page 27) , et des mesures de surveillance rapprochée mises en place auprès des entreprises à leur installation. Concernant la qualité de l'air, les effets de pollutions peuvent être provoqués soit par des inhalations de polluants, soit par la redéposition sur des cultures voisines (elles sont situées à l'ouest de la ZAC et donc protégées par l'orientation des vents dominants). La nature des activités envisagées, l'aménagement d'espaces verts et le stockage des eaux pluviales, la création d'un rideau végétal, outre les précautions prises pendant le chantier et tout au long de la vie du projet, rendent très faiblement envisageable l'exposition des populations, notamment des plus proches dans l'avenue de la Libération.

5.12 Coût des mesures correctives

Le coût des mesures correctives est détaillé dans l'étude d'impact (page 179). Il est estimé à 515 400 € TTC, soit 25% des travaux internes ou 12% du total des travaux envisagés. Il comporte

- des mesures liées à la gestion des eaux pluviales pour 162 600 €
- des mesures liées au traitement paysager du projet pour 125 600 €
- des mesures prises pour les circulations piétonnières pour 107 600 €
- des mesures de protection du patrimoine archéologiques pour 119 600 €

Ce coût n'inclut pas les charges provoquées par les éventuelles compensations de suppressions de terres agricoles.

6. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les six observations portées sur le registre et les trois courriers ou documents, dont deux contiennent une annexe, ont été regroupés selon les thèmes qu'ils abordaient dans le procès-verbal de synthèse et dans la réponse de la CC2V.

L'observation n°1 de Monsieur André BOUCHER époux de Madame Viviane LENFANT, signale que son épouse n'a pas reçu la LRAR. Contactée immédiatement la représentante de la CC2V lui en remettra un exemplaire en main propre le jour même. D'autre part il indique l'existence d'une troisième propriétaire indivis de la parcelle AE4, Madame Dominique NATTIER demeurant à CAMBRONNE-LES-RIBECOURT.

Pas de commentaire de la CC2V

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'information apportée par Monsieur André BOUCHER a permis, d'une part de remettre à Madame BOUCHER, née Viviane LENFANT, la LRAR qui lui était destinée et de compléter l'identification des propriétaires, Madame NATTIER ayant reçue et retiré la LRAR de notification.

Dans son **observation n°2**, Monsieur Daniel CAILLE, propriétaire de la parcelle AE8 fait une contre-proposition au projet de ZAC en demandant d'étudier la possibilité d'utiliser une bande de terrain longeant la D932 pour construire des logements individuels pour primo-accédants à la propriété, et en conséquence de décaler vers l'ouest la terrain réservé à la ZAC. Il précise que sans prise en compte d'un tel projet il n'acceptera pas de solution amiable.

L'observation n°3 et le **courrier n°1** de Madame Georgette JUSTICE font part de son attachement à la propriété de la parcelle AE 11 reçue en héritage ; sa famille et elle-même ont toujours estimé qu'il s'agissait de « terrain à bâtir ». Elle rappelle son opposition à ce type d'opérations et joint une promesse de bail à la SCEA de la Ferme de l'Eglise à MELICOCQ (Monsieur LAMBERT) datant de 1994.

Réponse de la CC2V aux deux observations et au courrier:

Ces 2 observations contestent notamment la vocation économique de la zone.

Le projet de ZAC à vocation d'activités est compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Deux Vallées, rendu exécutoire le 14 mai 2008, qui a identifié l'emprise de la future ZAC comme une zone stratégique pour le développement économique,*
- Le PLU de LONGUEIL-ANNEL approuvé le 17 janvier 2013 confirme cette vocation au travers du PADD qui prévoit, dans le cadre de la traduction des orientations définies au SCoT,*
 - o la possibilité de développer la zone d'activités économiques existante d'intérêt intercommunal,*
 - o Une emprise d'environ 25 ha, au lieu dit « Le Grand Champ », dont l'aménagement sera porté par la CC2V, qui viendra assurer la continuité entre la zone de LONGUEIL-ANNEL et celle de THOUROTTE.*

Il a oralement exprimé son opposition au projet de ZAC, estimant que les terrains encore disponibles sur la ZAC du Gros Grelot sont suffisants pour accueillir des petites entreprises, alors qu'ils ne sont toujours pas occupés.

Le **courrier n°2** de Mademoiselle HENOCQUE (parcelle AE1 représentant la moitié de l'emprise de la ZAC) indique qu'elle n'est pas vendeuse de cette parcelle et qu'elle souhaite un échange de terres.

Réponse de la CC2V:

La Communauté de Communes va signer une convention avec la SAFER afin de proposer des surfaces de compensation, en propriété ou en location, aux propriétaires et/ou aux exploitants concernés. Le projet de convention a été proposé aux élus lors du Bureau Communautaire du 14 octobre 2013 et devrait être approuvé lors du Conseil Communautaire du 7 novembre 2013.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La réponse de la CC2V ouvre la porte à de possibles échanges de terres dès lors que des terres agricoles libres se présenteraient dans un environnement assez proche.

*Le **projet** de convention qui m'a été remis et qui a été approuvé par le Bureau communautaire de la CC2V le 7 novembre sera soumis rapidement à l'examen du Conseil communautaire. La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) de Picardie serait alors mandatée par la CC2V pour d'une part « acquérir les parcelles constituant l'emprise de la zone d'activités estimée à 20 ha », d'autre part « proposer des surfaces de compensation, en propriété ou en location, aux propriétaires et/ou aux exploitants concernés, qui permettent de compenser les emprises ».*

Il n'en demeure pas moins que rien ne garantit que la SAFER puisse obtenir des résultats correspondants aux attentes des trois personnes qui ont porté des observations à ce sujet.

En effet la situation de la Société SAINT GOBAIN, de Mademoiselle HENOCQUE et de Monsieur Marc JUSTICE (en sa qualité de propriétaire de la parcelle AE3) diffère très sensiblement de la situation de Monsieur Marc JUSTICE en sa qualité d'exploitant agricole de près de 90% de la surface agricole mobilisée pour le projet de ZAC.

Pour les non-exploitants, la constitution d'une réserve foncière par la CC2V permettant des compensations s'appréciera sans doute en termes de superficie et de qualité des terres par comparaison avec ce dont ils sont propriétaires, la proximité n'étant qu'un critère secondaire. Par contre pour l'exploitant agricole, outre ces deux critères, ceux qui concerneront la praticabilité de du travail agricole entreront davantage en ligne ; la zone qu'il exploite actuellement est en effet très proche de son siège d'exploitation, d'un seul tenant, d'une topographie quasi idéale, et bien desservie par des routes et chemins ruraux.

L'**observation n°6** portée par Madame Viviane NUGIER au nom de la SCI Le Village propriétaire de la parcelle ZD52, relève le très fort écart qui sépare le montant des indemnités auxquelles elle aurait droit au regard de l'évaluation faite par le service de France Domaine d'une part, et les propositions fermes d'achat qu'elle a reçues pour cette parcelle, et qui ont été « gelées » par le projet de ZAC d'autre part. Elle demande donc une révision de la valeur par la CC2V et qu'une proposition de compromis lui soit faite autour de 40 000 €. Elle souhaite ne pas être contrainte au conflit. Elle souligne les travaux importants réalisés par la SCI pour aménager et clôturer cette parcelle.

Réponse de la CC2V:

L'estimation des Domaines constitue l'élément de référence pour la collectivité, pour le commissaire enquêteur et pour Monsieur le Préfet de l'Oise dans le cadre d'une procédure de

demande de déclaration d'utilité publique. Pour ce faire, le Service des Domaines de l'Etat examine les prix pratiqués du marché et la situation réglementaire du terrain.

En outre, les propositions fermes d'achat reçues par Mme Nugier peuvent correspondre à des vocations d'habitat, non prévues par le SCoT des Deux Vallées et par le PLU de LONGUEIL--ANNEL.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'observation de Madame NUGIER pour la SCI du Village dont elle est gérante fait référence à des propositions d'acquisition qu'elle a reçues de la part d'entreprises pour un prix de l'ordre de 10€/m², ce qui n'a rien d'excessif compte-tenu de l'état actuel de la destination de la parcelle et du fait qu'elle est facile d'accès.

Cependant l'estimation des domaines est trois fois inférieure et elle constitue une base de référence pour la collectivité qui dispose malgré tout de la possibilité d'y déroger. Si un prix différent de celui évalué par le service de France Domaines était retenu par la collectivité pour permettre un cession amiable, les services chargés du contrôle de légalité (le Préfet de l'Oise) devraient vérifier que le montant arrêté n'est pas disproportionné au regard de la valeur vénale du bien. En l'espèce il est envisageable de retenir un prix différent de celui déterminé par le service des Domaines mais un prix anormalement bas ou excessivement élevé est susceptible d'être sanctionné par le juge. Et dans le cas où la collectivité s'éloigne de l'avis des Domaines, elle doit prendre une décision motivée sur les conditions de l'acquisition et ses caractéristiques essentielles.

Par contre la valeur fixée par les Domaines s'imposera en cas de procédure d'expropriation.

Le PLU en vigueur a classé cette parcelle en zone 1AUe, donc la destination envisagée par le propriétaire demeure possible. Par contre elle contrevient au projet de ZAC, ce projet prévoyant que cette parcelle sera englobée dans la ZAC et utilisée pour la réalisation d'un lot, mais aussi d'un cheminement piétonnier important pour la continuité des circulations douces entre la ZAC et les autres parties de l'agglomération, ainsi que d'une placette.

Aux observations, contre-propositions ou demandes relevées ci-dessus, j'ai estimé nécessaire, pour ma complète information, de recevoir de la CC2V les réponses aux questions ci-après :

Quel est exactement le taux d'occupation des ZAC communales des « Champs Sainte Croix » à LONGUEIL--ANNEL et du « Gros Grelot » à THOUROTTE ?

Réponse de la CC2V:

La mairie de LONGUEIL--ANNEL nous a confirmé que le taux de remplissage de la ZAC du «Champs Sainte Croix » est de 100%, plus aucune parcelle n'est disponible sur cette zone. Pour la ZAC du « Gros Grelot » à THOUROTTE, le taux de remplissage est de 82% (en comptant la surface commerciale). Il reste 62 000 m² à commercialiser.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La réponse de la CC2V permet de faire litte d'une partie des commentaires entendus lors de plusieurs entretiens et qui figuraient d'ailleurs dans le dossier d'enquête publique relative au PLU de la commune, mettant en cause le taux d'occupation des zones actuellement disponibles et notamment de celle de THOUROTTE.

Quel est exactement l'état d'avancement du projet de grande surface commerciale sur la zone du « Gros Grelot », au sud du magasin BRICO DEPOT ?

Réponse de la CC2V:

Le permis de construire pour la construction d'une grande surface commerciale a été délivré le 23 mars 2012. Les travaux devraient débuter au mois de décembre 2013.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette réponse précise la réponse précédente dans la mesure où des doutes persistants s'expriment sur la réalisation du Centre commercial sur la zone du Gros Grelot. Si l'on retient le calendrier mentionné ci-dessus, les deux zones ne disposeront plus que de faibles superficies d'accueil pour de nouvelles activités et la réalisation de la ZAC dite « Parc d'activités des Deux Vallées » en apparaît d'autant plus justifiée.

Existe-t-il actuellement des réserves foncières disponibles immédiatement ou à court terme constituées de terres agricoles, soit dans la commune de LONGUEIL--ANNEL, soit sur les territoire des autres communes de la CC2V ?

Réponse de la CC2V:

La Communauté de Communes ne dispose pas de réserves foncières ; c'est pourquoi, elle va signer une convention avec la SAFER.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Pas de commentaire à ajouter à celui qui figure page 31.

7. OBSERVATION PARTICULIERE CONCERNANT LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES.

La France artificialise 79 000 hectares de terre par an, soit l'équivalent en quatre ans de la surface agricole d'un département.

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (LMAP) adoptée le 27 juillet 2010 se donnait pour objectif de lutter contre la consommation des terres agricoles, alors que la dernière enquête Teruti-Lucas du ministère de l'Agriculture montre qu'entre 2006 et 2010, 78 700 hectares ont été urbanisés tous les ans, soit l'équivalent, en quatre ans, de la surface agricole d'un département.

La FNSAFER (Fédération nationale des SAFER) rappelle que *"l'Europe est en manque d'espace agricole" et qu'"elle importe l'équivalent de la surface agricole française"*. La FNSAFER pointe trois causes à l'artificialisation des sols : l'étalement des centres urbains et l'augmentation du réseau routier, l'augmentation du nombre d'habitants, le développement des zones commerciales, artisanales, industrielles, de logistique...

En Picardie, entre 1992 et 2003, l'augmentation de surfaces urbanisées est de 7,2 m² par ha et par an, soit de 1 707 ha par an. Dans l'Oise la surface agricole utile (SAU) a diminué de 3 848 ha en 10 ans, ce qui correspond à la perte de la superficie de deux à trois exploitations de l'Oise chaque année. (source CDCEA Oise)

La problématique de création de la ZAC dite « Parc d'activités des Deux Vallées » heurte donc l'objectif du Grenelle de l'environnement de réduire cette artificialisation des sols et d'empêcher la réduction des terres agricoles cultivées. Ainsi qu'il a été noté page 27 de ce rapport, la plus grande partie de la ZAC est constituée de terres agricoles, cultivées en alternance blé/betteraves. Le projet de ZAC consomme donc près de 19 ha de terre agricole de bonne qualité, soit 7,4% de la SAU de la seule exploitation agricole ayant son siège social sur la commune de LONGUEIL-ANNEL.

Il est donc nécessaire de s'interroger sur la disparition programmée de 6,2% de la surface agricole utilisée sur la commune.

La Chambre d'Agriculture de l'Oise a donné le 6 avril 2013 un avis défavorable à la création de la ZAC en l'argumentant essentiellement sur ce point de la disparition de terres à haute valeur agronomique. Elle avait exprimé un avis dans le même sens le 31 mai 2012 sur le projet de PLU de LONGUEIL-ANNEL « notamment pour surconsommation de l'espace agricole au profit des zones d'activités économiques ». Il est à noter qu'entre les deux projets, la surface agricole mobilisée a été réduite de 27 à 19 ha.

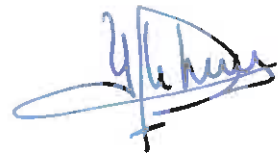
S'opposent ici deux options de développement, chacune ayant sa cohérence au plan socio-économique et au plan environnemental, entre lesquelles il n'appartient pas au commissaire enquêteur de se prononcer.

Par contre il est de son rôle de souligner la nécessité

- **en premier lieu** d'assurer une juste compensation de la perte de revenus que constituerait la suppression de 19ha à haute valeur agronomique de la capacité d'exploiter dont dispose aujourd'hui Monsieur Marc JUSTICE alors même que la propriétaire de la moitié de la surface concernée ne souhaite pas elle-même perdre le potentiel foncier dont elle dispose ; dans une moindre mesure une question de même nature est posée pour Monsieur Mathieu LAMBERT, exploitant agricole d'une petite parcelle ;
- et corolairement d'envisager une juste indemnisation des propriétaires ;

- **en second lieu** de rechercher avec la plus grande efficacité possible les échanges de terres, mais aussi la possible valorisation de terres aujourd'hui non cultivées, s'il en existe à proximité, pour les remettre en culture et compenser autant que possible la réduction des surfaces cultivées que provoque le projet (le mandat donné à la SAFER devrait permettre d'y contribuer) ;
- **en troisième lieu** de s'assurer que toutes les mesures destinées à limiter les effets de l'artificialisation des sols sur la ZAC prévues dans le projet seront effectivement mises en place et que leur efficacité sera vérifiée et renforcée si nécessaire.

Fait à CHANTILLY
Le 29 octobre 2013



Yves LE NORCY
Commissaire enquêteur
23 avenue Marie-Amélie
60500 CHANTILLY
Courriel : y-lenorcy@wanadoo.fr

LISTE DES SIGLES UTILISES

ARC	Agglomération de la Région de COMPIEGNE
CC2V	Communauté de Communes des Deux Vallées
CDCEA	Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles
CNI	Carte Nationale d'Identité
DDT	Direction Départementale des Territoires
DOG	Document d'Orientations Générales
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
LRAR	Lettre Recommandée avec Avis de Réception
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PME	Petite et Moyenne Entreprise
PMI	Petite et Moyenne industrie
PPRI	Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PPRT	Plan de Prévention des Risques Technologiques
RD	Route Départementale
SAFER	Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Energie
TPE	Très Petite Entreprise
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZICO	Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
ZUP	Zone à Urbaniser en Priorité

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1	Délibération du Conseil communautaire de la CC2V du 21 février 2012 sur le principe de la procédure de ZAC
Annexe 2	Délibération du Conseil communautaire de la CC2V du 26 novembre 2012 sur la demande de DUP et d'enquête parcellaire
Annexe 3	Demande au Tribunal Administratif enregistrée le 14 mai 2013 du Préfet de l'Oise de désigner un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête
Annexe 4	Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif du 23 mai 2013 désignant les commissaires enquêteurs (Décision n° E13000165/80)
Annexe 5	Arrêté du 19 juin 2013 de Monsieur le Préfet de l'oise prescrivant l'enquête publique unique
Annexe 6	Avis au public du Préfet de l'Oise le 19 juin 2013
Annexe 7	Vérifications de l'affichage en plusieurs points
Annexe 8	Certificats attestant de l'affichage établis par le Maire de LONGUEIL-ANNEL et le Président de la CC2V
Annexe 9	Constats d'huissier attestant de l'affichage
Annexe 10	Insertions de presse
Annexe 11	Publicité sur les sites internet et affichage lumineux
Annexe 12	Affichage des notifications non remises aux propriétaires
Annexe 13	Etat des envois et des retours de notification aux propriétaires
Annexe 14	Procès-verbal de synthèse des observations recueillies en date du 12 juin 2013
Annexe 15	Réponse de la CC2V au procès-verbal de synthèse