



Séance du Conseil Municipal du vendredi 29 mars 2024

**Délibération du Conseil Municipal
Ville de Villiers-le-bel**

Séance ordinaire du vendredi 29 mars 2024

N°36/Aménagement du territoire

Versement d'une indemnité à un exploitant agricole pour dédommagement suite à une campagne d'investigations pédologiques pour la mise en œuvre du projet de parc agro urbain

Le vendredi 29 mars 2024, à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en séance le 15 mars 2024, s'est réuni sous la présidence de M. Jean-Louis MARSAC.

Secrétaire : Mme Teresa EVERARD

Présents : M. Jean-Louis MARSAC, Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Allaoui HALIDI, Mme Rosa MACEIRA, M. Maurice MAQUIN, Mme Mariam CISSE-DOUCOURE, M. Daniel AUGUSTE, Mme Véronique CHAINIAU, M. Christian BALOSSA, Mme Teresa EVERARD, M. Jamil RAJA, Mme Laetitia KILINC, M. Léon EDART, Mme Géraldine MEDDA, M. Gourta KECHIT, Mme Myriam KASSA, M. Faouzi BRIKH, Mme Hakima BIDLHADJELA, M. Maurice BONNARD, Mme Sabrina MORENO, M. William STEPHAN, Mme Efatt TOOR, M. Pierre LALISSE, Mme Carmen BOGHOSSIAN, M. Cédric PLANCHETTE, Mme Marine MACEIRA, M. Cémil YARAMIS, M. Sori DEMBELE, M. Mohamed ANAJJAR, M. Bankaly KABA, Mme Nicole MAHIEU-JOANNES

Représentées : Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO par M. Bankaly KABA, Mme Virginie SALIBA par M. Sori DEMBELE

Absents excusés : M. Jean-Pierre IBORRA, M. Hervé ZILBER

Absent :

M. le Maire informe le Conseil Municipal du travail entrepris au droit des terres agricoles situées en proximité urbaine. Celles-ci désignent les 63 hectares dont la forme de couloir renforce le caractère singulier des lieux situés tout au long de l'urbanisation des deux enveloppes urbanisées de la commune. Depuis une demi-douzaine d'années, la Ville a entrepris la tenue d'un dialogue avec les exploitants cultivant au sein de ce couloir afin de :

- satisfaire les attentes des exploitants à propos des domaines communaux convenus : entretien des chemins ruraux, barriérage, lutte dissuasive contre les dépôts sauvages (pose d'enrochement, etc.) ;
- maintenir l'accès des engins agricoles jusqu'aux terres situées en proximité urbaine ;
- articuler les implications du projet de renouvellement urbain et la conduite des exploitations en place.

Fort de près de la moitié de la surface occupée à Villiers-le-Bel, le périmètre cultivé n'en demeure pas moins sujet aux périls récurrents en proximité urbaine et notamment la survenue de dépôts sauvages. Susceptibles de dégrader de manière pérenne la qualité du sol en place, la lutte dissuasive qui en découle concerne les pouvoirs du Maire notamment dans un but de préserver le cadre de vie :

- réprimer l'abandon ou le dépôt illégal de déchets ;
- notifier l'obligation d'entretien des terrains non bâtis situés à une distance < 50 m des habitations.

A la suite de ce constat, la Ville a estimé le périmètre inactif situé en proximité urbaine entre 7 à 9 hectares. Certain du potentiel agronomique des lieux, le maintien de l'activité agricole semble approprié à cet égard. En revanche, il constitue un défi à la lumière des spécificités in situ des parcelles (caractère disséminé, situation foncière hétérogène, nécessaire investissement dans la remise en culture). En effet, ce patrimoine implique un soin à apporter afin de parvenir à assembler le tout en un ensemblier au profit d'un ou de plusieurs futur(s) exploitant(s).

En parallèle, la Ville pilote le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) sur les quartiers du Village, de Derrière les Murs de Monseigneur et du Puits-La-Marlière, et elle a été désignée lauréate en avril 2021 de l'appel à projets Quartiers Fertiles via le programme de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Pour mémoire, les principaux objectifs sont les suivants :

- offrir une fréquentation du site au profit des habitants,
- destiner les productions aux habitants des quartiers prioritaires au profit de cultures de proximité directement comestibles (arboriculture fruitière, maraîchage, etc.),
- déployer un programme pédagogique via l'investissement auprès des écoliers,
- inclure les organismes de formation alentours via des chantiers d'insertion, l'appui saisonnier au chef d'exploitation, etc.

Pour cela, la Ville tâche de réunir de manière régulière les exploitants en proximité urbaine dans un périmètre où prendre place implique de relever les défis suivants :

- s'implanter auprès d'infrastructures d'énergie (lignes à haute tension, canalisations de transport de gaz),
- obtenir l'adhésion des exploitants en grandes cultures pour lesquels l'enjeu demeure de maintenir l'accessibilité des parcelles (taille des engins, modification plan de voirie, déprédation, etc.).

Parvenir aux objectifs précités, en tant que maîtrise d'ouvrage, implique de garantir la venue des entreprises nécessaires à la régénération des emprises visées. Actuellement, aucune disposition contractuelle n'assure les modalités d'intervention auprès des terres agricoles où l'objectif demeure de préserver le niveau de fonctionnalité des terres agricoles qui seront restituées après les travaux, mais également d'indemniser les agriculteurs connaissant un préjudice par le biais de propositions financières amiables et équitables.

La Chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France assure un rôle d'interface entre les maîtrises d'ouvrage et les agriculteurs pour favoriser les accords amiables. A cette fin, celle-ci fournit l'application de barèmes d'indemnisation pour ce qui concerne les dégâts causés aux récoltes et aux sols, ornières occasionnés notamment par les forages et fouilles.

Publiés par la Chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France, les barèmes en vigueur notamment pour la réalisation de sondages géotechniques, conduisent à fixer le montant du dédommagement versé aux exploitants agricoles (année 2023).

Il convient de déterminer les modalités de versement d'une indemnité de dédommagement pour la réalisation de travaux préalables au déploiement d'un projet d'agriculture urbaine s'appliquant en l'espèce à un terrain agricole situé en secteur naturel et dont l'exploitant aurait subi un préjudice en raison d'une campagne de prélèvements (investigation réalisée en janvier 2024).

Nécessaire à la conduite de cette étude agropédologique, la compensation procurée par la Ville de Villiers-le-Bel a été jointe à l'exploitant accompagnée du détail du procédé de travaux in situ (nature, conditions et calendrier des interventions). Dans le cadre d'une acquisition prochaine afin de parvenir à la maîtrise foncière de l'ensemble de l'îlot Semard, il convient de procéder à l'indemnisation de « SCEA Griset de Gonesse », exploitant de ce terrain.

Selon le barème d'indemnisation en vigueur et la stratégie d'investigation, le versement d'une indemnité forfaitaire globale d'un montant de 5 757,48 € (12 prélèvements à la pelle mécanique au prix forfaitaire de 479,79 €) devra être versée à l'exploitant susmentionné.

M. le Maire rappelle que la présente indemnité n'entre pas dans le champ d'application de la T.V.A. et en conséquence elle est nette de taxes.

M. le Maire propose donc au Conseil Municipal de l'autoriser à procéder au versement de l'indemnité au bénéfice de l'exploitant « SCEA Griset de Gonesse ».

M. le Maire entendu,

Le Conseil Municipal en ayant délibéré,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération du Conseil Communautaire n°19.269 de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France du 21 novembre 2019 portant approbation de la Charte agricole et forestière actualisée sur le territoire du Grand Roissy,

VU la Charte agricole et forestière sur le territoire du Grand Roissy signée le 28 janvier 2020,

VU la candidature de la Ville de Villiers-le-Bel lauréate à l'issue du comité d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) lors de la deuxième vague de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » le 18 février 2021,

VU la décision du Maire n°177/2023 du 10 juillet 2023 portant sur le diagnostic de pollution et analyse agronomique des terres agricoles de la commune de Villiers-le-Bel et préconisations,

VU la décision du Maire n°243/2023 du 2 octobre 2023 portant rectification d'erreur matérielle de la décision n°177/2023 du 10 juillet 2023 : diagnostic de pollution et analyse agronomique des terres agricoles de la commune de Villiers-le-Bel et préconisations,

VU l'avis favorable de la Commission Finances du 11 mars 2024,

VU l'avis de la Commission Urbanisme – Travaux – Habitat – Développement Durable du 14 mars 2024,

CONSIDERANT les barèmes d'indemnisation en vigueur (année 2023) et à disposition de l'administration, au sujet des sondages géotechniques de la Chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France, et notamment ceux relevant de fouilles à la pelle mécanique supérieurs à 2 mètres, s'élevant à 479,79 € par trou jusqu'à 40m² sans mélanger les terres végétale et vierge,

CONSIDERANT l'intervention du groupement Sol&Co (mandataire) et Microhumus (cotraitant) pour la réalisation d'une campagne d'investigations pédologiques nécessaire au diagnostic de pollution et analyse agronomique auprès de l'îlot P. Semard (2.2 ha) et plus précisément les parcelles cadastrées section AL n°10, 458, 392, 448, 396, 421, 394, 420, 398, 459 et 454,

CONSIDERANT que l'exécution de la campagne nécessite le versement d'une indemnité forfaitaire globale d'un montant de 5 757,48 € (12 prélèvements à la pelle mécanique au prix forfaitaire de 479,79 €), au bénéfice de l'exploitant « SCEA Griset de Gonesse »,

APPROUVE le versement au bénéfice de l'exploitant « SCEA Griset de Gonesse » d'une indemnité consécutive pour un montant de 5 757,48 €,

PRECISE que l'indemnité susvisée pourra être actualisée au regard des barèmes d'indemnisation des sondages de l'année 2024 lorsque ces derniers seront connus,

AUTORISE M. le Maire ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités et à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Délibéré le jour, mois et an que dessus (vote pour : 33 – Contre : 0 – Abstention : 0 – Ne prend pas part au vote : 0)

La Secrétaire de séance,
Mme Teresa EVERARD



Le Maire,
M. Jean-Louis MARSAC



Publication le : **10 AVR. 2024**
Transmission en Sous-préfecture le : **10 AVR. 2024**

Mairie de Villiers-le-Bel
Direction Aménagement et Développement Territorial
Mission Renouvellement Urbain
32 rue de la République
95400 Villiers-le-Bel
Affaire suivie par PENHA Antoine
DRUHL-24-0095-D

Villiers-le-Bel, le 18 janvier 2024

Le Maire de Villiers-le-Bel
À :

SCEA Griset de Gonesse
M. Jean-Louis GRISET
22 bd Pierre Brossolette
Appt 401
LAON 02000

Objet : Conduite du projet d'aménagement de parc agro-urbain, proposition financière d'indemnisation et acquisition foncière auprès de l'îlot P. Semard (2.2 ha)

Monsieur,

Le phénomène de recul des terres agricoles dans les zones péri-urbaines incite la Ville à entreprendre la préservation de ce patrimoine. Désormais désignée lauréate de l'appel à projets Quartiers Fertiles via l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, l'aménagement du parc agro-urbain concourt à la réussite de l'opération de renouvellement urbain des quartiers de Derrière-Les-Murs de Monseigneur (DLM) et du Puits-La-Marlière (PLM). Convaincu de la pertinence d'une plus grande intégration des terres agricoles situées au plus proche de l'agglomération francilienne via une exploitation davantage tournée vers une forme de proximité, je vous prie de bien vouloir trouver en annexe le détail de l'intervention du groupement retenu :

- les dates prévisionnelles d'interventions sont programmées du 23 au 25 janvier prochains, sous réserve de conditions météorologiques réunies (nécessité d'un sol ressuyé : pas de pluie avant/pendant).

Selon le barème d'indemnisation en vigueur (établi par la Chambre d'agriculture) et la stratégie d'investigation, nous vous proposons un montant équivalent à 5 757,48 € (12 prélèvements à la pelle mécanique au prix forfaitaire de 479,79 €). Vous considérant comme exploitant des lieux, le préjudice produit par l'intervention est supporté par votre société. Une fois votre accord formalisé, nous vous soumettrons un document d'autorisation d'intervention qui rappellera, entre autres, les modalités susmentionnées et notamment le paiement de cette indemnité.

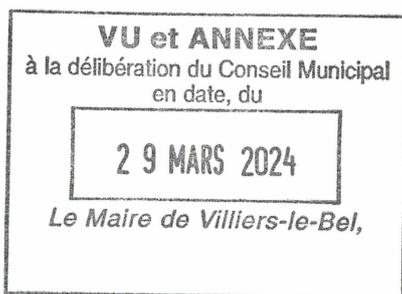
Par ailleurs, vous êtes propriétaire de la parcelle cadastrée section AL n°394 (superficie de 1 877m²) pour laquelle la Ville souhaiterait vous proposer une offre d'acquisition à 9 euros/m², toutes indemnités confondues et dont un prix estimé à 16 893 €. Cette parcelle située en bordure de l'urbanisation où la Ville demeure vigilante aux difficultés d'exercice de l'activité agricole et aux conséquences comme le risque d'abandon et d'enfrichement des terres. Le site s'avère cohérent avec l'objectif d'agriculture urbaine. Je vous invite à formaliser votre accord pour ces deux propositions dans les meilleurs délais afin que je puisse les soumettre pour approbation auprès du Conseil municipal du 29 mars prochain.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

M. Le Maire
Jean-Louis MARSAC



Pour le Maire,
Maurice MAQUIN
Adjoint au Maire chargé des Travaux et du
Développement Durable



Annexe : Détail de l'intervention pédologique à site P. Semard (2.2 ha), Villiers-le-Bel (95)

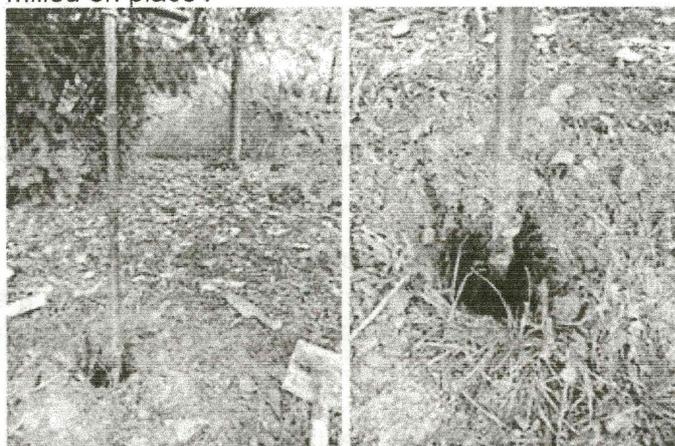
32, rue de la République • 95400 Villiers-le-bel • 01 34 29 28 27 • www.ville-villiers-le-bel.fr

Détail de l'intervention pédologique à site P. Semard (2.2 ha), Villiers-le-Bel (95)

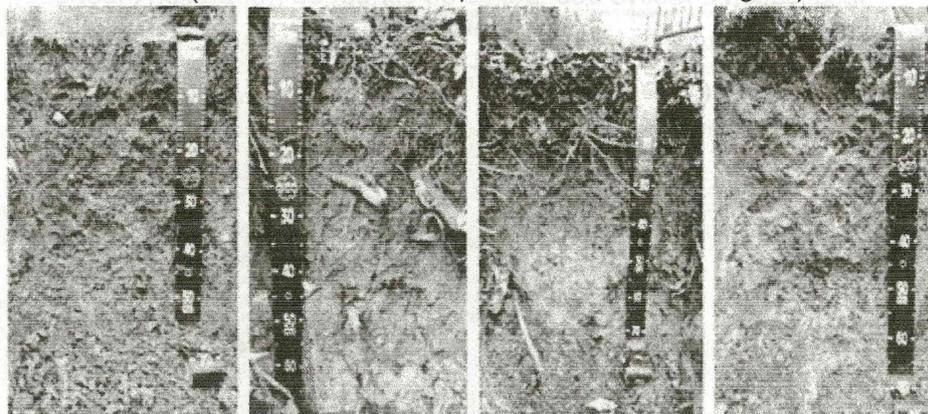
Procédé d'intervention

Intervention sur site pour échantillonner les terres et évaluer la qualité pédologique des sols. La Ville a retenu un groupement pour établir un diagnostic pollution, agronomique et biologique (bureaux d'étude : Sol&Co et Microhumus).

- Objectif : décrire le fonctionnement pédologique des sols en place et échantillonner les différents horizons.
- Déploiement opérationnel : la campagne d'échantillonnage sera réalisée grâce à l'utilisation de :
 - tarière, permettant d'extraire des carottes de sol de 7 cm de diamètre et d'un mètre de profondeur maximum, selon une méthode non destructive du milieu en place :



- pelle mécanique permettant d'ouvrir des profils de sol allant jusqu'à la roche mère (environ 2 mètres de profondeur, 1 m de largeur) :



Remise en état des parcelles après intervention

Selon une coupe schématique réalisé sur les terres agricoles (~ 1 km à vol d'oiseau), voici l'objet qui nous concerne ici :

<p>VU et ANNEXE à la délibération du Conseil Municipal en date, du</p> <p>29 MARS 2024</p> <p>Le Maire de Villiers-le-Bel,</p>
--

M. Le Maire
Jean-Louis MARSAN



Prof.	Lithologie	Descriptions
0		Terre végétale limono-argileuse marron foncé à cailloutis et racines 0,3 m
1		Limon argileux marron clair
2		2 m

Le groupement s'assure de respecter à ce que les trous de sondages soient rebouchés et les terrains remis en état en vue de les restituer à leur usage initial. Les sondages seront recouverts après prélèvement selon la lithologie des terrains traversés (sans mélanger les horizons successifs). Aussi, eux précisent qu'il est probable d'observer du foisonnement a posteriori du rebouchage.

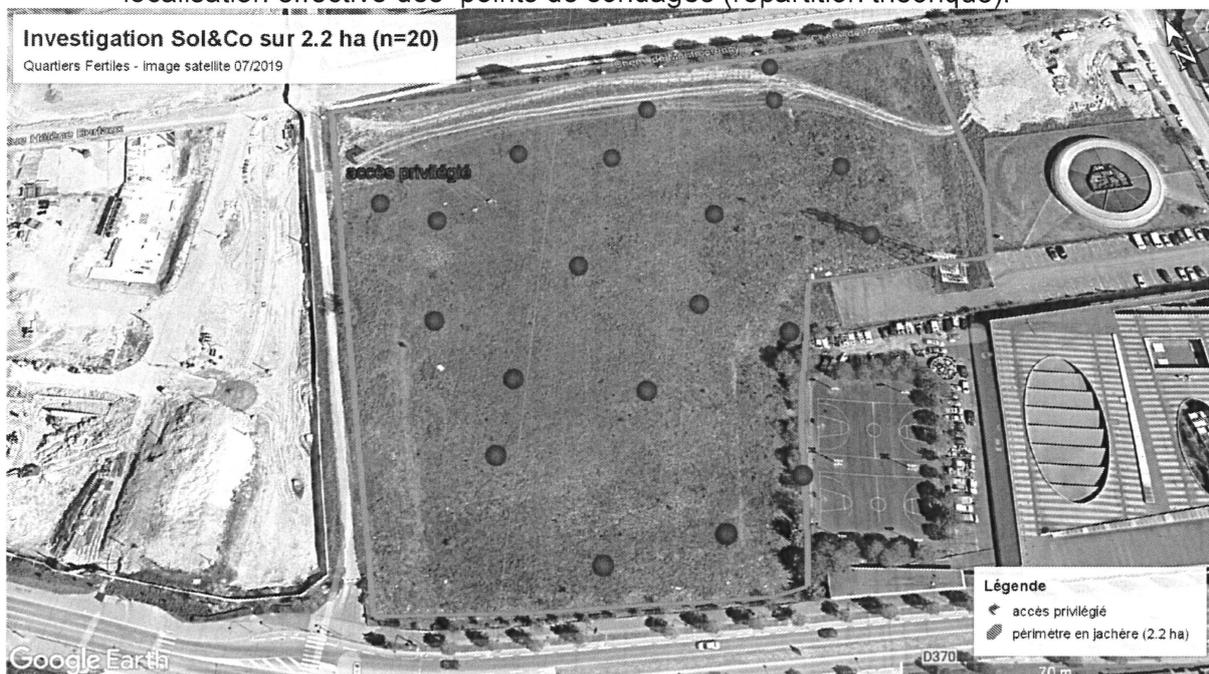
Descriptif précis des interventions à réaliser ainsi que leur localisation

- disponibilités du groupement aux dates du 23-24-25 janvier prochains :
 - intervention à l'occasion de conditions météorologiques privilégiées (sol réessuyé).
 - procédé d'investigation :
 - dure 3 jours (2 jours à la mini-pelle/ 1 jour à la tarière),
 - 20 points de sondage (12 à la pelle mécanique + 8 à la tarière manuelle sur 2.2 ha) d'une profondeur allant jusqu'à la roche mère.

Modalités d'indemnisation

Voici le schéma qui représente la stratégie d'investigation :

- la représentation de la grille demeure à valeur indicative, ne représente pas la localisation effective des points de sondages (répartition théorique).



ville de Villiers-le-bel

**Demande d'autorisation de procéder à des sondages ou à des fouilles
pédologiques**

Cadre 1 - Exploitant

Nom : GRISET

Prénom : Jean-Louis

Téléphone : 06.85.26.13.30

Courriel : christine.rammelaere@gmail.com

Cadre 2 – Bien(s) immeuble(s) concerné(s)

Lieu-dit : La remise de Gonesse

Code Postal : 95400

Commune : Villiers-le-Bel

Parcelles cadastrales concernée par la demande :

AL	10
AL	458
AL	392
AL	448
AL	396
AL	421
AL	394
AL	420
AL	398
AL	459
AL	454

Cadre 3 – Dates des travaux

Date prévue pour le début de l'investigation pédologique : 23/01/2024

Date prévue pour la fin de l'investigation pédologique: 25/01/2024

Cadre 4 – Annexes à la présente demande

Toutes les annexes figurent sur le lien suivant :
<https://nextcloud.ville-villiers-le-bel.fr/s/FAnD9Yg6zDc9Hzm>

Un descriptif du site concerné (surface, localisation, occupation du sol, usage actuel) et un plan masse

Un descriptif du projet envisagé (destination/usage...).

Règles d'urbanisme applicables

Le périmètre considéré est parcouru par plusieurs zonages au titre de l'urbanisme :

- Zone UF,
- Zone UI,
- Zone Na :
 - sont autorisés les constructions et installations à condition d'être à destination [] en lien avec une activité agricole, de maraichage ou de jardinage et leur ouverture au public.

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables. S'applique plusieurs servitudes contextuelles au site, relatives :

- au transport d'énergie électrique (lignes à haute tension),
- aux canalisations de transport de gaz,
- zone C du plan d'exposition au bruit.
- le décret du 19 Août 2004 énonce une inconstructibilité dans un rayon de 15 mètres autour des pylônes, pouvant être porté à 40 mètres. Toutefois, un éloignement de 60 mètres est généralement recommandé pour atténuer les nuisances, rendant quasiment inconstructible l'ensemble du couloir agricole.

Cadre 5 - Signature

Signature de l'exploitant

Date 26/01/24



SCEA GRISSET de Gyennes

29 MARS 2024

Le Maire de Villiers-le-Bel,



Indemnisation des sondages 2023
(ce barème inclut la perte de récolte éventuelle)
(applicable du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023)

Service Territoires

Tél : 01 64 79 30 71

Email :

territoires@idf.chambagri.fr

FORAGES ET FOUILLES (parcelles ensemencées)	
Forage sec avec tarière	23,60 € par trou
Forage humide	204,49 € par trou jusqu'à 25 m ²
	0,53 €/ m ² supplémentaire
Fouilles à la pelle mécanique < 2 mètres	360,23 € par trou jusqu'à 40 m ² sans mélanger les terres végétale et vierge
	718,89 € par trou jusqu'à 40 m ² s'il y a mélange des terres végétales et vierge
	au-delà d'une emprise de 40 m ² : 0,53 €/ m ²
Fouilles à la pelle mécanique > à 2 mètres	479,79 € par trou jusqu'à 40 m ² sans mélanger les terres végétale et vierge
	959,61 € par trou jusqu'à 40 m ² s'il y a mélange des terres végétales et vierge
	au-delà d'une emprise de 40 m ² : 0,53 €/ m ²

PIEZOMETRES ou BORNES BALISEES	Prix unitaire/an
Par unité	64,75 €
Par unité en limite de parcelle	32,16 €