

DÉPARTEMENT DES YVELINES

LES ESSARTS-LE-ROI

Enquête publique
au titre des articles L 181-1 et
suivants du Code de
l'environnement
relative à l'autorisation concernant
la construction d'un lotissement
« le château d'eau »
lieu dit « La Pièce du Pressoir »

CONCLUSIONS MOTIVÉES
DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR

Objet et déroulement de l'enquête publique

Cette enquête publique porte sur la parcelle AK72 qui a été scindée en deux parcelles, la AK 223 pour la réalisation d'un lotissement et la AK 222 pour une réserve foncière.

Le lotissement au lieu dit « La Pièce du Pressoir » comprend 72 lots pour des maisons individuelles et un lot de 18 logements collectifs sociaux.

La réserve foncière est destinée à des aménagements futurs d'équipements publics, sans grandes précisions sur la teneur de ces aménagements (parc paysagé, jardins familiaux, équipements sportifs, équipements publics, etc.)

Après qu'un permis d'aménager ait été délivré à l'aménageur TEPACTER, la DDT a classé en zones humides l'ensemble du site sur le critère unique de l'hydromorphie des sols.

Classification qui est contestée par l'agriculteur exploitant qui découvre après avoir signé une convention d'exploitation pour la parcelle D8, dite de compensation, qu'il ne pourra y réaliser le mode d'exploitation qu'il envisageait.

La disposition D6.83 du SDAGE prévoit en cas d'impact d'un projet sur les zones humides une compensation complémentaire de 50 % de la surface impactée par le projet.

L'objectif de « zéro rejets » est mis en avant en EP. 1 du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge Yvette.

Dans ce sens, les règles du PLU des ESSARTS-LE-ROI pour la zone 1AUi.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 3 pour le « Château d'Eau » mentionne une volonté de gestion durable des eaux pluviales en citant l'exemple d'une noue de récupération.

Le Tribunal administratif m'a désigné comme commissaire enquêteur le 05/01/2018.

L'arrêté préfectoral n° 18-005 portant sur l'ouverture d'une enquête publique au titre des articles L 181-1 et suivants du Code de l'environnement relative à l'autorisation concernant la construction du lotissement date du 24/01/2018.

L'enquête publique de demande d'autorisation environnementale s'est déroulée dans de parfaites conditions en mairie des ESSARTS-LE-ROI du mercredi 21 février au vendredi 23 mars 2018 inclus.

Les personnes rencontrées se sont montrées intéressées par le dossier avec de nombreux échanges entre elles et le commissaire enquêteur.

Des observations ont été déposées sur le registre ou adressées en mairie par voie postale ou via le site de l'enquête publique.

Une sortie sur le terrain a été organisée en fin d'enquête avec l'aménageur, l'agriculteur et une conseillère municipale pour pouvoir visualiser une jachère et pouvoir comparer l'état de son sol et de sa végétation avec la parcelle D8.

Avis du commissaire enquêteur

Les zones humides représentent 5,5 % du territoire métropolitain français. Elles sont menacées par l'extraction de matériaux, le drainage agricole et l'urbanisation qui auraient détruit 2/3 des zones en 30 ans.

La préservation des zones humides a fait l'objet de la Convention de RAMSAR en 1971.

Le 3^{ème} plan d'action 2014-2018 pour la sauvegarde des zones humides a été adopté en juin 2014. Il vise entre autres, le renforcement de la prise en compte des milieux humides dans l'aménagement urbain.

La définition de la zone humide est donnée par l'article L 211-1 du Code de l'environnement. Cette définition est précisée par l'article R 211-08 du même code.

Les critères à retenir pour la définition des zones humides sont relatifs à la morphologie des sols, liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et/ou à la présence éventuelle de plantes hygrophiles qui sont définies à partir de listes établies par région biogéographique.

Si l'article R 211-08 et l'arrêté du 24/06/2008 précisent que les deux critères de définition de la zone humide (terrain et végétation) sont alternatifs, le Conseil d'Etat a considéré le 22/02/2017 que pour caractériser une zone humide, l'article L 211-1 énonce deux critères cumulatifs.

Cette interprétation étant très restrictive et pouvant mettre en danger les zones humides, le Ministère de la Transition écologique et solidaire a édité une note technique le 26/06/2017 relative à la caractérisation des zones humides.

Elle nous apprend que la jurisprudence du Conseil d'État ne s'applique pas en cas de végétation « non spontanée » ou en l'absence de végétation liée à des conditions naturelles.

En l'espèce, la parcelle AK 72, devenue parcelles AK 222 et 223, avait étéensemencée. Nous sommes, a priori, de ce fait, dans le cas n° 2 exposé dans la note ministérielle en page 3.

En conséquence, un seul critère est à retenir, le critère pédologique.

L'annexe I de l'arrêté du 24/06/2008 précise :

1. 1. 2. Cas particuliers

Dans certains contextes particuliers (fluviosols développés dans des matériaux très pauvres en fer, le plus souvent calcaires ou sableux et en présence d'une nappe circulante ou oscillante très oxygénée ; podzols humiques et humoduriques), l'excès d'eau prolongée ne se traduit pas par les traits d'hydromorphie habituels facilement reconnaissables. Une expertise des conditions hydrogéomorphologiques (en particulier profondeur maximale du toit de la nappe et durée d'engorgement en eau) doit être réalisée pour apprécier la saturation prolongée par l'eau dans les cinquante premiers centimètres de sol.

Cependant, les parcelles AK 222 et 223 n'étaient pas travaillées, ni semées depuis le début octobre 2014.

En témoignent les exploitants agricoles au moyen de leurs attestations.

Sommes-nous alors dans le cas n°1 ou le cas n°2 de la note technique ?

Le Centre d'Ingénierie Aquatique et Écologique écrit en page 28 de son rapport de décembre 2016, qu'au sens de l'arrêté du 24/06/2008, tous les sols sondés sont hydromorphes.

En page 33, il conclue que *les terrains sont soumis à un engorgement temporaire révélé essentiellement par l'oxydation de l'horizon argileux et l'observation d'une nappe sub-affleurant à entre 15 et 20 cm de profondeur.*

Cet avis du Centre d'Ingénierie Aquatique et Écologique est antérieur à l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017.

Les travaux ont débuté en octobre 2017 avant la déclaration de la DDT du 20/12/2017 disant que le dossier était « *jugé complet et régulier* ».

Or, la Chambre d'Agriculture n'a pas été consultée !

Monsieur Thierry ROUXEL précise que c'est parce que la zone a été déclarée en zone humide qu'il y a cette enquête publique pour une autorisation environnementale.

S'il n'y avait pas eu classification en zone humide, l'alternative du bassin de rétention évoquée en pièce PA8 du permis d'aménager aurait pu par exemple être retenue avec quelques aménagements pour qu'elle s'accorde avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie (Défi 1 et 8).

Nous avons bien compris, à entendre Monsieur Thierry ROUXEL, que le basculement en zone humide avait un coût certain qui allait être répercuté dans le prix du m² loti auprès des particuliers.

Pour exemple, le suivi des oiseaux et des chauves-souris pour 45 600 € et le suivi hydrologique, floristique et faunistique qui va coûter en 5 ans 55 440 €.

La zone humide a été identifiée uniquement sur le critère pédologique compte tenu de la présence de végétation non spontanée sur une parcelle agricole (cas n° 2 de la note technique).

La parcelle D8 vient compenser la destruction de la « zone humide » du lotissement et des équipements publics à venir (mise en réserve AK 222).

La parcelle D8 restera en zone agricole au PLU et est destinée à un élevage extensif sur prairie humide.

43 803 m² du lotissement (parcelle AK 223) + 23 431 m² de réserve (parcelle AK 222) soit 67 234 m² sont compensés à 150 % sur la parcelle agricole D8 de 116 680 m².

(100 680 m² de surfaces de compensation zones humides effectives + 16 000 m² de remblais).

Le commissaire enquêteur comprend que le projet impose sur la parcelle agricole D8 de 11ha 66a 80ca un changement d'exploitation d'une culture blé ou colza vers de l'herbage sur zone humide reconstituée après destruction du drainage existant.

Destruction qui ne semble pas faire l'unanimité.

Nous avons entendu « *obstruction* » à plusieurs reprises.

Par ailleurs, si le terrain devient trop humide, le projet économique de Monsieur René LONGCÔTÉ s'écroulera car il ne pourra mettre des chevaux au vert à cause du sol trop humide... Lui restera quelques highlanders pour le plaisir des promeneurs!

Ce projet de compensation sur la parcelle D8 permet la réalisation d'un lotissement dit « le Château d'Eau » sur la parcelle AK 223 de 4ha 38a 03ca et d'un projet communal d'équipements publics sur la parcelle AK 222 de 2ha 34a 31ca.

Ce projet se réalisera sous réserve que ne soit pas contesté la qualification de zone humide sur les 6ha 72a 34ca (parcelles AK 222 et 223) par application du cas n° 2 de la note technique du 26 juin 2017.

Opposition que manifestent à présent deux exploitants, Messieurs René LONGCÔTÉ et Xavier BENOIT DU REY, et dans leur sens, la Chambre d'Agriculture de Région Île-de-France et l'Association YVELINES ENVIRONNEMENT.

On constate dans ce dossier que le concept de « démocratie participative » semble avoir été négligé car la Chambre d'Agriculture se plaint de n'avoir pas été consultée et Monsieur René LONGCÔTÉ manifeste son opposition à ce projet.

Il semblerait à l'entendre que lorsque Monsieur René LONGCÔTÉ a signé la convention avec le vendeur des terres et l'aménageur TEPACTER le 13 juin 2017, il n'avait pas toutes les données en mains.

Son jugement ne semble pas avoir été très bien éclairé. Il semblerait qu'il y ait un vice de consentement.

En effet, la note du ministère date du 26 juin 2017 et ce n'est qu'après avoir signé sa promesse de vente et sa convention que la question de la zone humide a été soulevée.

La rédaction de la convention est d'ailleurs litigieuse dans sa rédaction qui est très laconique. Elle ressemble plutôt à une lettre d'intention faible puisqu'elle fait référence à un arrêté préfectoral dont on ne connaît ni les modalités, ni le suivi.

Qualification de zone humide qui risque d'être remise en cause par Monsieur René LONGCÔTÉ ou toutes personnes ayant un intérêt à agir.

En effet, après l'arrêt d'assemblée du Conseil d'Etat du 29/01/1954 Institution Notre Dame du Kreisker qui distingue les circulaires interprétatives des circulaires réglementaires, un arrêt de section du Contentieux du Conseil d'Etat du 18/01/2002, Mme Duvignères, précise qu'une circulaire ou une instruction peut être déférée au juge administratif, y compris lorsqu'elle se borne à interpréter la législation ou la réglementation, dès lors que les dispositions qu'elle comporte présente un caractère impératif. Depuis cet arrêt, le critère impératif est devenu le critère exclusif de la recevabilité du recours pour excès de pouvoir dirigé contre une circulaire ou une instruction.

Monsieur René LONGCÔTÉ nous dit, ainsi que Monsieur Xavier BENOIT DU REY, que la pièce AK 72 n'était plus exploitée depuis juin 2015.

Les sondages pédologiques ont été faits uniquement le 24/11/2016 alors que nous savons que l'année 2016 a été exceptionnellement pluvieuse.

En témoignent les notes de conjoncture.

Rappelons que le rendement moyen de blé tendre dans les Yvelines était de 50 q/ha en 2016 malgré les conditions climatiques inhabituelles de mai-juin 2016 (cf. AGRICONJONCTURE Île-de-France – sept. 2016 – page 1).

Or, Monsieur Xavier BENOIT DU REY nous parle de rendements moyens en blé sur la parcelle AK 72 tournant entre 65 et 70 qx/ha. Ce qui est excellent pour cette localisation des Yvelines.

Nous ne pouvons que saluer le professionnalisme de ces professionnels qui mieux que quiconque connaissent leur terre et son potentiel.

Ce qui est également surprenant dans ce dossier, c'est que l'aménageur ait commencé ses travaux d'aménagement sans attendre l'enquête publique, détruisant ainsi toutes traces de l'état originel de la parcelle AK 72.

Monsieur Thierry ROUXEL parle d'accord verbal !

On nous dit, en permanences d'enquête publique, que 150 m² étaient susceptibles d'être humides alors que c'est l'ensemble de la parcelle AK 72 qui a été basculé en zone humide, lotissement et réserve foncière.

Un magistrat risque de soulever qu'un seul relevé pédologique a été effectué le 4 NOVEMBRE 2016 alors que la note technique du 26/06/2017, allant à l'encontre d'un arrêt de chambre réunies du Conseil d'Etat, nous dit, en page 4, que les relevés floristiques doivent se faire à la saison appropriée et que les relevés pédologiques doivent de préférence être faits en fin d'hiver et en début de printemps.

La note ne précise pas combien de relevés doivent être faits mais ce qui est très surprenant, c'est que trois rapports aient été rédigés en décembre 2016, juin 2017 et octobre 2017 sur la base d'une seule expertise du terrain effectuée le 04/11/2016. Est-ce une question d'économie de contre-expertise ou une question de négligence ?

Une contre-expertise par un cabinet indépendant de l'Administration et de l'aménageur aurait dû être demandée.

Par ailleurs, on apprend à la lecture du rapport que la parcelle AK 72 n'était pas drainée.

Ce qui n'est pas surprenant étant donné ses rendements. Il n'y avait pas besoin de drainage parce que la parcelle n'était pas humide. Le drainage de la parcelle D8 remonte à 1980. Si la parcelle AK 72 en avait eu besoin, il est très probable que Monsieur Xavier BENOIT DU REY aurait fait cet investissement.

La parcelle n'était plus exploitée depuis juin 2015.

Nous n'étions donc pas dans le cas d'un sol subissant ou ayant subi des activités ou des aménagements ne permettant plus d'exprimer pleinement le caractère hydromorphe.

Enfin, cette enquête publique porte non seulement sur la réalisation d'un lotissement mais également sur une réserve foncière.

Or, nous ne savons pas grand-chose sur la destination de cette réserve foncière. La seule information remonte à sa qualification à l'OAP en secteur 2AUi.

Est-ce pour des équipements publics (parc paysagé, jardins familiaux, équipements sportifs, équipements publics, etc.) ou pour y réaliser des logements sociaux ou collectifs sociaux ou un lotissement « Château d'Eau phase 2 » ?

En conclusion,

Compte tenu du modus operandi avec lequel on a qualifié la parcelle AK 72 en zone humide,

de la servitude sur le terrain que Monsieur René LONGCÔTÉ s'apprête à acquérir et qui ne fait l'objet dans le dossier d'aucune compensation financière en contre partie de la réduction de ses droits d'usus et de fructus sur sa terre,

de l'avis de l'Association Yvelines Environnement,

de l'avis de la Chambre d'Agriculture qui parle entre autres d'erreur manifeste d'appréciation, des interrogations d'un membre de la CDPENAF,

de l'opposition de Monsieur René LONGCÔTÉ qui ne semble plus se reconnaître dans ce qu'il a signé le 13 juin 2017 ;

Je donne un *avis défavorable* à cette enquête publique portant sur une autorisation environnementale car le rapport coût / avantage est déséquilibré avec un risque non négligeable de contentieux pour erreur manifeste d'appréciation.

Je demande que la hiérarchie des normes soit respectée et que la jurisprudence du Conseil d'État soit correctement appliquée.

Les parcelles AK 222 et AK 223 ne peuvent être qualifiées de zones humides à la lecture du dossier et des témoignages entendus.

J'invite l'ensemble des parties prenantes à cette enquête publique à respecter la démocratie participative en travaillant sur un projet alternatif permettant de ne pas détruire la parcelle D8. Il suffit de revenir à la situation antérieure lors du permis d'aménager...

L'environnement fait partie d'un corpus économique et des droits de l'homme.

Je suis persuadé que les personnes que j'ai écoutées lors de cette enquête sauront trouver un juste équilibre entre l'économique, le naturel et l'humain.

En matière d'environnement, nous vivons une révolution sociétale où l'État est à égalité avec l'individu.

La DDT doit l'intégrer lors de l'instruction des dossiers où le droit de l'urbanisme et le droit de l'environnement doivent s'ajuster pour l'intérêt général tant des particuliers que des agriculteurs qui sont aussi des particuliers.

Le respect de l'environnement au travers de l'obligation positive du respect par l'Etat doit par ailleurs composer avec le droit de propriété qui est une liberté fondamentale en référence à la CEDH.

Le commissaire enquêteur

Raoul Lair de La Motte

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Lair de La Motte', written in a cursive style.