

## **Partie 2 - CONCLUSIONS MOTIVEES**

### **I. CONCLUSIONS MOTIVEES de l'enquête DUP**

### **II. CONCLUSIONS MOTIVEES de l'enquête PARCELLAIRE**

### **III. CONCLUSIONS MOTIVEES de l'enquête Loi sur l'EAU**



**I - CONCLUSIONS MOTIVEES concernant l'enquête préalable à la  
Déclaration d'Utilité Publique**

## Préambule

Par traité de concession en date du 1er décembre 2016, Grand Paris Aménagement a été désigné aménageur de la ZAC du Bois du Temple, par la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF).

Le Préfet du Val d'Oise a saisi le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, le 12 octobre 2020, pour demander la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le Projet de construction du parc d'activités dans le cadre de la ZAC du Bois du Temple.

Madame Dalila DA COSTA ALVES, a été désignée Commissaire enquêteur, par l'ordonnance n° E20000044/95 du Tribunal Administratif de Cergy en date 19 octobre 2020.

Monsieur le Préfet du Val d'Oise a fixé par arrêté n° 2020-16037 du 30 octobre 2020, l'organisation de trois enquêtes, et par application de l'article L.123-6 du code de l'environnement, elles se sont déroulées sous la forme d'une enquête unique du samedi 28 novembre au lundi 28 décembre 2020 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.

Cette enquête unique est requise préalablement :

- **à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet,**

## I. Généralités

La commune de Puisseux-en-France a souhaité créer un parc d'activités au sud du territoire communal, en limite de la ZAC actuelle, de la Butte aux Bergers à Louvres. Pour mener à bien l'aménagement, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et la commune de Puisseux-en-France se sont lancées dans une procédure de ZAC : *la ZAC du Bois du Temple*.

En accord avec la Commune, l'opération est conduite par la CARPF, compétente en matière d'aménagement et de développement économique et qui sera le concédant de la ZAC.

Par délibération de son conseil du 18 décembre 2014, la CARPF a approuvé le bilan de la concertation relatif au dossier modificatif de création de la ZAC du Bois du Temple, et a créé la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Bois du Temple couvrant une surface totale de 27,2 hectares.

### 1.1.-Le Contexte de l'élaboration

La CARPF a concédé l'aménagement à Grand Paris Aménagement (anciennement AFTRP) par un traité de concession signé le 1er décembre 2016. GPA est un établissement public à caractère industriel et commercial (SPIC) régi par les articles L. 321-29 à L. 321-36 du code de l'urbanisme qui réalise, pour le compte des collectivités locales, toutes interventions foncières et toutes actions ou opérations d'aménagement.

Au titre de la concession d'aménagement, GPA a souhaité engager une procédure d'expropriation et sollicite le bénéfice de la déclaration d'utilité publique pour l'acquisition et l'aménagement des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC du Bois du Temple, pour le compte du maître d'ouvrage.

Le projet de ZAC Bois du Temple a fait l'objet d'un 1<sup>er</sup> arrêté de création, approuvé en conseil communautaire le 20 octobre 2011. Toutefois, lors de l'élaboration du PLU de Puisseux-en-France le périmètre retenu, fut remis en cause et a nécessité l'élaboration d'un dossier modificatif en 2013.

La nouvelle emprise a été présentée au public lors d'une réunion de concertation le 20 novembre 2013 à l'issue de laquelle le nouveau dossier de création modificatif a été approuvé en date du 18 décembre 2014, (délibération n°2014/235) par la communauté de communes Roissy Porte de France (CARPF).

Le dossier modificatif, a créé un nouveau périmètre, et défini une nouvelle orientation. Ces modifications ont requis la réalisation d'une étude d'impact, et cette dernière, a fait l'objet d'un avis de la part de l'Autorité Environnementale en date du 6 octobre 2014. Ce « nouveau » projet a nécessité la modification du zonage en vigueur au Plan d'Occupation des Sols approuvé, afin de permettre cet aménagement (urbanisation du site). Cette modification a été faite dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme alors en cours.

Le projet s'inscrit en continuité de la ZAC de la Butte aux Bergers de Louvres, créée le 24 mars 2009, afin de pouvoir bénéficier notamment d'un accès privilégié à la Francilienne via les infrastructures prévues dans le cadre de cette ZAC.

Compte tenu de la surface de plancher prévue, qui est supérieure à 40.000 m<sup>2</sup>, surface au-dessus de laquelle une étude d'impact est nécessaire pour la concertation préalable, ainsi que le dossier de création de la ZAC (rubrique 39 du tableau annexé à l'article R.122-2-I du code de l'environnement).

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) doit être préalable à l'acquisition de parcelles. Cette enquête est également de type environnemental, et entraîne obligatoirement l'actualisation de l'étude d'impact, ce qui a été réalisé.

## **1.2- Le Projet de la ZAC du Bois du Temple**

Le périmètre opérationnel est situé en grande partie sur la commune de Puisseux-en-France, en zonage AUj au Plan Local d'Urbanisme (approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2013), destiné à accueillir les parties urbanisées du parc d'activités.

La limite de l'opération est située en appui du tissu urbanisé actuel (lotissement résidentiel), en zone N, et accueillera des espaces verts paysagers visant à réduire d'une part la co-visibilité vis-à-vis du lotissement voisin sur la ZAC, et d'autre part à la création d'un vaste espace végétal permettant l'absorption et la régulation des eaux de ruissellement.

Le nouveau périmètre (2013) a permis de reconfigurer la ZAC, et les ajustements apportés concernant l'implantation et l'orientation de la ZAC ont permis au projet :

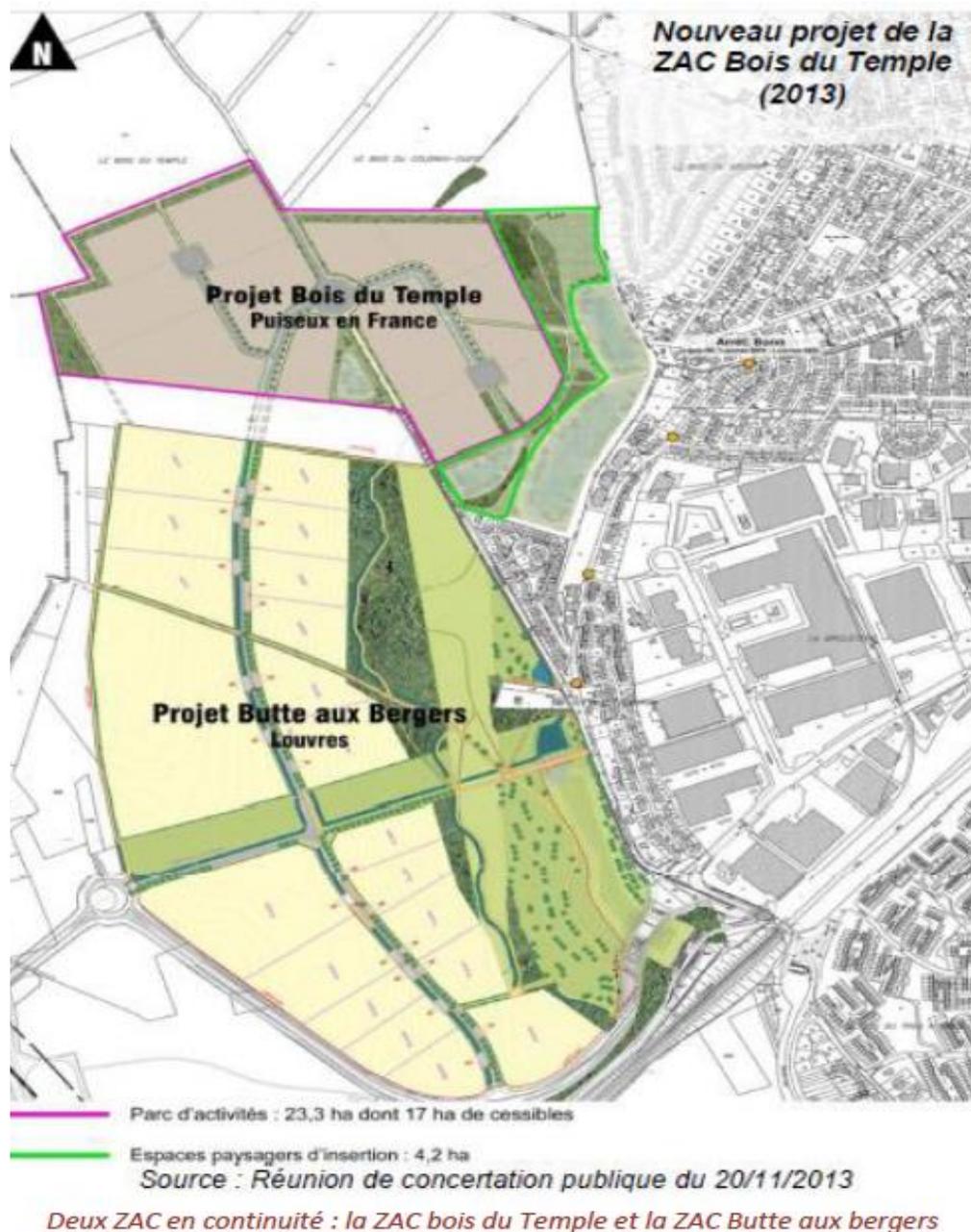
- *d'être compatible avec le nouveau PLU approuvé,*
- *de concentrer le développement de l'opération sur les terrains les moins exposés plus à l'est dans la zone au plus fort dénivelé, où la qualité pédologique des sols est moindre.*

### **1. *Le nouveau périmètre est donc plus homogène et impacte moins de « bonnes » terres. De plus dans la nouvelle configuration, Ouest-Est, il s'appuie et conforte la continuité urbaine existante des bourgs de Puisseux-en-France et Louvres, en cohérence et continuité avec le projet de ZAC Butte aux Bergers au Sud.***

Le périmètre global du projet, inclura aussi dans l'emprise des terrains situés sur la commune de Louvres, nécessaires à la réalisation de la voirie reliant la ZAC du Bois du Temple à celle de la Butte aux Bergers. En effet, une bande de terrain au Sud de la ZAC Bois du Temple sera également acquise dans le but de créer une liaison entre cette ZAC à celle de la Butte aux Bergers. Cette voie nouvelle, (Sud de l'opération), est indispensable par rapport à la desserte du futur parc d'activités de Puisseux-en-France et par rapport à son raccordement aux autres réseaux.

La commune de Puisseux-en-France, fait partie du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France et bénéficie aujourd'hui d'une ;

### **2. *forte attractivité en termes de développement économique dû à la qualité de sa desserte et de la proximité de l'aéroport international.***



A noter que la commune a connu une urbanisation importante grâce à l'implantation du RER D, plus particulièrement depuis 1970 avec l'implantation de l'aéroport Paris CDG. De plus, elle bénéficie d'une aussi bonne desserte par les transports grâce à la présence de :

- 3. RER D à Louvres, qui assure un accès à Paris en 25 minutes,**
- 4. l'autoroute Francilienne dont l'accès sera renforcé par la création programmée d'un barreau de liaison à Louvres.**

### 1.3.-Les ambitions du Projet

L'implantation du projet, en continuité de l'urbanisation existante de Puisseux-en-France et de Louvres (quartier du Bois du Coudray), impacte essentiellement des terres agricoles.

La zone d'étude du projet se constitue :

- *entièrement de terrains cultivés au Nord, à l'Ouest, au Sud-Ouest ;*
- *de lotissements pavillonnaires à l'Est et au Sud-Est.*



**5. Le projet s'inscrit dans une dynamique territoriale globale, intégrant cet aménagement à la ZAC limitrophe de la Butte aux Bergers (61 ha, dont 17ha d'espaces verts) et au projet d'Ecoquartier de Louvres et Puisseux-en-France, qui prévoit 3.340 logements, plus des commerces et des équipements publics.**

**6. La CARPF et la commune souhaitent élaborer un projet urbain afin de créer des espaces susceptibles d'accueillir des entreprises permettant d'assurer une cohérence de fonctionnement à l'échelle intercommunale, en complémentarité de celles présentes dans la ZAC de la Butte aux Bergers limitrophe, qui a été réalisé sur la commune de Louvres.**

La ZAC du Bois du Temple est destinée à accueillir des entreprises artisanales, ainsi que l'implantation de petites et moyennes entreprises.

Le programme prévisionnel global de construction est d'environ 100 000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher avec une surface cessible totale d'environ 17 ha, dont le programme prévisionnel de construction prévoit notamment :

- la demande d'entreprises du BTP (Bâti Parc et artisans) et celle d'entreprises de l'éco entreprises, telles que :
- des services aux entreprises,
- de petites entreprises,
- des activités de distribution.
- Les parcelles commercialisables sur le parc d'activités auront des tailles variées et les divisions devront s'établir en fonction de la commercialisation afin de garder une grande souplesse d'adaptation aux besoins des acquéreurs.
- Le plan d'aménagement d'un parc d'activités, doit pouvoir évoluer pour répondre aux besoins très diversifiés des entreprises.

**7. L'aménagement de la ZAC du Bois du Temple, entend mutualiser les moyens et rationaliser les ressources tout en répondant à la nécessité de créer de nouveaux emplois pour l'arrivée des 9.000 habitants prévus pour l'Ecoquartier en cours d'aménagement.**

#### **1.4.- L'Intérêt général de l'opération**

L'aménagement du secteur de développement économique du site du Bois de Temple a pour objectif d'étoffer l'offre d'emploi du territoire intercommunal, dans la continuité de l'ensemble d'entreprises de la Butte aux Bergers à Louvres.

L'intérêt général de l'opération est illustrée ci-après en quatre points en matière ; **de paysage, de desserte, de qualité environnementale et de développement durable/ liaisons douces**. En effet, au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain constitue, un des principaux enjeux du projet retenu, est de permettre d'intervenir de manière concrète en :

**1. En matière de paysage pour :**

- Préserver le paysage depuis la Vallée de Sainte Geneviève,
- Assurer une insertion paysagère vis-à-vis du Parc Naturel Régional, par le traitement de la limite de l'urbanisation dans le grand paysage.
- Préserver la qualité des vues des riverains, notamment par le traitement des lisières paysagère aux abords du bassin de rétention, en frange Est, et en créant un large bosquet dans le prolongement de l'espace boisé classé existant,
- Valoriser la perspective vers le Nord,
- Traiter avec soin le raccordement des voiries entre les deux zones d'activités sur la bande foncière anciennement grevée par la servitude liée à la ligne haute tension et située sur la commune de Louvres,
- Gérer et réguler les eaux pluviales et le ruissellement.

**2. En matière de desserte pour :**

- Bénéficier, à terme, de l'accès direct à la Francilienne et aux TC via la Butte aux Bergers (bus notamment vers gare RER de Louvres). De plus l'aménagement de cette desserte sera un facteur d'attractivité pour les entreprises, dont les objectifs environnementaux concernent notamment les déplacements de leurs employés, et contribuera au développement durable en réduisant la part VP des salariés.

- *Supprimer à terme toute circulation automobile sur une séquence importante de la Route de Puisseux, au profit des déplacements piétons et cycles (disparition des nuisances actuelles liées au trafic pour les riverains situées sur les deux communes limitrophes.*
- *Intégrer un arrêt de bus pour les salariés travaillant dans le Parc,*
- *Relier les divers cheminements existants,*
- *Sécuriser la circulation,*
- *S'inscrire en cohérence avec les aménagements de voiries de la Butte aux Bergers.*

**3. En matière de qualité environnementale par :**

- *La consommation raisonnée des terres agricoles qui doit être limitée, afin de maintenir à long terme les équilibres locaux (ressource, imperméabilisation, effets bénéfiques des cultures...).*
- *L'économie d'eau par la plantation d'essences végétales faiblement consommatrices d'eau ou localisées exclusivement dans les espaces plus humides liées à la gestion alternative de l'eau.*
- *le choix des essences avec entretien réduit, pour en limiter les coûts et s'assurer la pérennité du suivi.*
- *L'enrichissement écologique par la plantation de végétaux sélectionnés pour renforcer la richesse écologique locale et ne pas présenter de risques allergènes. Le site actuel, agricole, ne constituant pas un espace d'une grande richesse écologique, les plantations d'arbres et d'arbustes locaux dans les espaces publics renforceront la biodiversité.*

**4. Les liaisons douces**

*La création des voies internes au parc d'activités de Puisseux, outre les emprises publiques dédiées aux piétons et vélos, contribuera également au développement des promenades en lisière des champs. En effet, le chemin de Puisseux à Louvres libéré de la circulation automobile, depuis la sortie de Louvres jusqu'à l'accès au parc d'activités de Puisseux, permettra la création d'une séquence de voie piéton/vélos reliée aux chemins existants, et permettra d'offrir aux habitants une promenade en boucle.*

**8. Le Commissaire enquêteur**

- *La ZAC, permettra d'une part de rationaliser les RESSOURCES, et d'éviter l'étalement urbain, et de facto, la multiplication des infrastructures à créer pour desservir les secteurs d'entreprises et de concentrer, dans des opérations encadrées sur le plan du paysage et de l'environnement, le déploiement des zones d'activités.*
- *...et les MOYENS car elle permet d'interdire et d'encadrer les activités envisagées qui seraient incompatibles avec un quartier d'habitat par la nature et le type des constructions (liées pour partie au coût de construction), leur volume, le trafic généré (fréquences, horaires, ...) notamment en terme de poids lourds ou véhicules utilitaires, les éventuelles nuisances liées à celles-ci (bruits, stockages, ...).*

### 1.5.- Le Projet de la ZAC du Bois du Temple, s'inscrit dans un contexte réglementaire

La ZAC du Bois du Temple s'inscrit dans un contexte réglementaire, notamment :

1°- *De compatible avec le PLU et son règlement* concernant la zone applicable à l'emprise de cet aménagement. En effet, cette urbanisation est permise par le zonage UAj au Plan Local d'Urbanisme (*approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2013*), destiné à accueillir les parties urbanisées du parc d'activités.

2°- *De respect de la hiérarchie des normes supra-communales, dans un lien de compatibilité, par rapport aux règles du SCoT approuvé fin 2019*, document de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale à un horizon de 10 à 15 ans.

3°- *De conformité avec les objectifs du Schéma directeur de la région Ile de France*, puisque le site de la ZAC du Bois du Temple est inscrit en tant que : *espace d'urbanisation préférentielle dans le SDRIF de 2013. Il y est identifié en tant que secteur d'urbanisation préférentielle*. Pour rappel, le SDRIF incite les projets à forte intégration environnementale, aussi :

4°- L'aménagement de la ZAC du Bois du Temple, participe aux objectifs du SRCAE, du PRC, du PCET et ... pour limiter les émissions de gaz à effet de serre.

### 9. Le Commissaire enquêteur

- *La ZAC du Bois du Temple, entend répondre aux 4 objectifs motivant l'intérêt général, et ci-dessus développés, tels la valorisation environnementale de l'aménagement, par la démarche de développement durable, mis en œuvre pour créer une nouvelle zone d'activités dans un espace en forte mutation, tout en créant des espaces paysagers de qualité.*

### 1.6.- Le Déroulement de l'Enquête

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'Enquête publique unique, a été publié par les soins du Préfet, en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans chacun des deux communes.

Il a été aussi publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de la commune de Puisseux-en-France : <https://www.puisseux-en-france>, et aussi sur le site Internet de la Préfecture du Val d'Oise, rubrique : *politiques publiques / onglet : aménagement du territoire, urbanisme, déclaration d'utilité publique*.

Cet avis a également été affiché par voie d'affiches, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci à Louvres, Puisseux-en-France. Cette dernière était aussi le siège de l'enquête et le lieu des permanences.

J'ai pu constater par moi-même lors des permanences la réalité de cet affichage sur le terrain, et dans les deux Mairies, que d'une part les affiches étaient conformes à l'arrêté ministériel du 24.04.2012 et d'autre part respectaient les contraintes de lisibilité depuis la voie publique. Les communes en charge de

communiquer un certificat d'affichage, ont justifié en date du 12 janvier 2021, que les affichages ont été réalisés dans les conditions prévues par l'arrêté prescrivant l'enquête.

Il n'y a pas eu de mesures de publicité complémentaires, qui auraient pourtant mérité d'être mises en œuvre compte tenu :

- de l'ancienneté « relative » de la concertation (fin 2013),
- de la situation « sanitaire COVID », qui a perturbé et impacté les comportements,
- de la proximité « relative », du projet avec le lotissement adjacent, ayant généré une affluence inhabituelle

Cependant, comme indiqué ci-avant, **la publicité a bien été effectuée conformément aux prescriptions du code de l'environnement, et peut donc être considérée comme suffisante.**

### 1.7- Mise à disposition du dossier d'enquête et Permanences

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 31 jours consécutifs, à savoir du ; **samedi 28 novembre 2020 au lundi 28 décembre 2020 inclus**, soit 31 jours consécutifs.

Il était possible de prendre connaissance du dossier, dans les Mairies de Louvres et Puisseux-en-France, aux jours et horaires habituels d'ouverture, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

La commune de Puisseux-en-France était le siège de l'enquête et le lieu des permanences, et le public a pu être reçu en Mairie, par Madame le Commissaire-enquêteur lors de quatre permanences, aux dates et heures indiqués dans l'arrêté :

- **Samedi** 28 novembre 2020 de 9h 00 à 11h 45
- **Lundi** 07 décembre 2020 de 14h 45 à 17h 45
- **Mercredi** 16 décembre 2020 de 14h 45 à 17h 45
- **Lundi** 28 décembre 2020 de 14h 45 à 17h 45

La participation du public faite par courriel sur [enqueteplupuisseuxenfrance@gmail.com](mailto:enqueteplupuisseuxenfrance@gmail.com) a été annexée au registre d'enquête dès réception et tenus à la disposition du public, (les courriels ont été imprimés et agrafés au registre papier.

Les observations pouvaient être déposées selon différentes voies :

<b>Registre papier</b> déposé en mairie de Puisseux-en-France, siège de l'enquête,	<b>23</b>
<b>Orales</b> , auprès du Commissaire enquêteur (tableau dépouillement, partie rose)	<b>35</b>
<b>Par courrier</b> adressée à Madame le Commissaire enquêteur au siège de l'enquête,	<b>1</b>
<b>Par courriel</b> à l'adresse suivante : <a href="mailto:enqueteplupuisseuxenfrance@gmail.com">enqueteplupuisseuxenfrance@gmail.com</a>	<b>14</b>

Au total ce sont donc **73 contributions** (*dont une arrivée après la clôture de l'enquête et à laquelle il fut répondu*), qui ont été faites soit sous la forme soit : *d'observations, de questions, de demandes.*

L'analyse des contributions par thématique, permet de constater que les **enjeux/préoccupations** du public, ayant participé est majoritairement axé sur **cinq thématiques**, que pour certains, les 5 sont cumulées.

Concernant l'intérêt général du projet et la DUP, 2 thématiques ont été plus particulièrement retenues ; la première concerne *la concertation, information* (Affichage et publicité) et la deuxième *la destruction des terres agricoles*

1- **La concertation, l'information (Affichage et publicité) ;**

2- **La destruction des terres agricoles ;**

- *manque de prospective alimentaire,*

Les observations et/ou critiques, évoqués le plus fréquemment en rapport avec l'intérêt général, seraient : *la concertation, l'information, la communication, la destruction des terres agricoles...*

❖ **La Concertation, ...son ancienneté :**

En effet, il y a un délai de six ans entre décembre 2014 et décembre 2020... *délai qui a été jugé trop long par certains habitants, qui avaient oublié, ...qui n'habitaient pas la commune à l'époque de la réunion publique de novembre 2013.* Pour rappel ;

- la CARPF a approuvé par délibération de son conseil du 18.12.2014, le bilan de la concertation relatif au dossier modificatif, et a créé la ZAC du Bois du Temple qui couvre une surface totale de 27,5 hectares.
- Le bilan de concertation nous renseigne, qu'une réunion publique a eu lieu le 20.11.2013 à Puisseux-en-France (salle Grenier), que des invitations ont été distribuées dans les boîtes à lettre, qu'environ 50 personnes ont participé à cette réunion, au cours de laquelle il a été rappelé que la concertation se poursuivait et qu'un Registre était à disposition du public.
- Des registres ont été mis à la disposition du public: *au siège de la CARPF, en Mairie de Puisseux-en-France.* Le registre mis à disposition au siège de CARPF a disparu, mais a été immédiatement remplacé et ***qu'aucune remarque n'a été portée sur les registres.***
- L'information électronique/Internet fut faite sur le site de la CARPF avec la présentation du projet en novembre 2013, sur [www.ccroissyportedefrance.fr](http://www.ccroissyportedefrance.fr). En plus des modalités de concertation obligatoires, la CARPF a inséré un article présentant le projet dans le *Magazine de la CARPF n°3 de Décembre 2013. Article de décembre 2013.* Les modalités de la concertation ont été arrêtées par le Conseil de la CARPF réuni le 19.09.2013 et par et le Conseil Municipal de Puisseux-en-France réuni le 15.10.2013.

❖ **La publicité et l'Affichage... jugée pas suffisante, voire absente...**

Comme indiqué ci-avant, l'absence de mesures de publicité complémentaires a souvent été évoquée et/ou critiquée... J'ai vérifié et constaté la réalité des mesures légales de publicité sur les journaux avant et pendant la durée de l'enquête (attestations sont jointes en annexe), que sur les sites Internet.

Par ailleurs, j'ai pu constater par moi-même lors des permanences la réalité de l'affichage sur le terrain, et dans les Mairies de Louvres et Puisseux-en-France, que d'une part les affiches étaient conformes à l'arrêté ministériel du 24.04.2012 et que d'autre part, elles respectaient les contraintes de lisibilité depuis la voie publique. Les communes en charge de communiquer un certificat d'affichage, ont justifié en date du 12 janvier 2021, que les affichages ont été réalisés dans les conditions prévues par l'arrêté prescrivant l'enquête.

**Le Public:**

- Demande la tenue d'1 réunion pub avec GPA car aucune information n'a été faite sur le projet
- Demande le report de l'enquête dans l'attente de cette réunion pu.
- DENONCE le MANQUE d'INFORMATION
- CRITIQUE l'implantation des affiches jaunes, (emplacements non pertinents et dangereux, dans un virage ou alors sans passage).
- PAS d'INFORMARTION sur les panneaux lumineux ...
- Demande : L'ABANDON du projet

**Grand Paris Aménagement**

*Le bilan n'a pas soulevé d'observations susceptibles de remettre en cause le projet présenté ainsi que le principe de modification du dossier de création de la ZAC. La concertation publique a bien eu lieu en amont de la définition du projet. Celle-ci n'a pas fait apparaître ni de remarques, ni d'observations sur le projet.*

*D'après l'article L600-11 du code de l'urbanisme, les modalités prévues par délibération ayant bien été respectées, il n'est plus possible d'invoquer une irrégularité de la procédure de concertation.*

*Le projet prévu à l'enquête public s'inscrit dans l'aménagement défini lors de la concertation préalable. Il n'y a pas eu d'évolution du projet depuis. Les études ont simplement été poursuivies afin de s'assurer de la faisabilité de l'opération et pour avancer les procédures réglementaires. L'enquête publique intervient 6 ans après la concertation, ce qui est le temps normal nécessaire à la fois aux études de conception et aux procédures règlementaires.*

**10. Le Commissaire-enquêteur**

- *J'atteste que la CONCERTATION, la PUBLICITE LEGALE, ainsi que l'AFFICHAGE concernant l'enquête publique unique, pour l'aménagement de la ZAC du Bois du Temple, respectent le formalisme réglementaire requis en la matière, ont été effectuées conformément aux prescriptions du code de l'environnement, et peuvent être considérées comme suffisantes.*

❖ *la destruction des terres agricoles...*

**Le public:**

ZAC non pertinente et inutile,

NON au bétonnage des terres agricoles pour faire des parkings pour Roissy.

Réhabilitation de la ZAC en déshérence de Louvres au lieu et place de la destruction des terres cultivables, en violation des accords de Paris et les engagements gouvernementaux (remarque récurrente pour

### **Grand Paris Aménagement**

*Les espaces agricoles protégés par le SCOT représentent 16.197 ha sur le territoire de CARPF et s'appuient sur la charte agricole. Cette charte agricole a été validée par le conseil communal du 21.11.2019, et a été signée par la collectivité et ses partenaires le 28.01.2020. Le périmètre de la ZAC ne fait pas partie des 16.197 ha des espaces agricoles pérennisés à 30 ans.*

*L'enjeu de la ZAC est lié à celui de la mutation de la ZI du Coudray, réalisée à la fin des années 1960 et aujourd'hui enclavée au sein de quartiers résidentiels. De plus, au regard de son obsolescence, celle-ci est amenée à muter dans les années à venir. La première phase de cette mutation est inscrite dans la ZAC de l'Ecoquartier de Louvres et Puisseux qui prévoit la réalisation de plus de 3300 logements et de commerces dont une part importante sera localisée autour de la gare sur une partie des emprises de la ZI du Coudray.*

*L'obsolescence de cette ancienne zone permet d'envisager une mutation dont la vocation serait une nouvelle zone mixte à dominante d'habitat au regard de sa situation privilégiée hyper centrale accrochée à la gare RER D et au pôle gare multimodal.*

### **11. Commissaire enquêteur**

- ***L'aménagement impacte 27,5 ha de terres agricoles d'intérêt agricole moindre, dont l'urbanisation est inscrite au SDRIF, permise par la Charte agricole et compatible avec le PLU approuvé.***
- ***De plus, la topographie du parcellaire facilement « appréhendée », par un non initié, permet de visualiser la « forte » pente descendant depuis le Sud du futur aménagement (limitrophe ZAC aux Bergers et future voirie) vers l'urbanisation actuelle, (lotissement Kaufmann). Le parcellaire y est constitué de terres agricoles, et présente à cet endroit, une sorte de « dent creuse », permettant un « remplissage urbain » en appui des deux urbanisations existantes au Sud (ZAC aux Bergers et future voirie) et au Nord-Est en appui du pavillonnaire existant.***

### **Conclusions motivées du commissaire enquêteur**

A L'ISSUE DE L'ENQUETE AYANT DURE 31 JOURS ET APRES :

- Avoir procédé à une étude attentive et répétée des différents documents du dossier présenté à l'enquête,
- Avoir effectué 4 visites de la ZAC du Bois du Temple, dont une avec les représentants de la mairie de Puisseux-en-France et de l'aménageur Grand Paris Aménagement, afin d'appréhender le contexte et la topographie de l'emprise de l'opération projetée ;
- Avoir eu une réunion en présentiel avec les représentants de la Grand Paris Aménagement, Monsieur le Maire et son équipe, et la CARPF, avant l'enquête et plusieurs autres réunions téléphoniques avec Grand Paris Aménagement au cours de l'enquête.
- Avoir analysé avec attention les remarques, questions ainsi que les propositions orales et écrites du public,
- Avoir eu des échanges avec diverses entités, notamment la Préfecture et Grand Paris Aménagement;

- Avoir échangé et communiqué à Grand Paris Aménagement le 06.01.2020, soit huit jours après la fin de l'enquête le procès-verbal des observations et/ou demandes qui ont été recueillies durant l'enquête,
- Avoir reçu des réponses de Grand Paris Aménagement au PV de synthèse par téléphone le 20.01.2021, puis en réunion présentielle et visio-conférence le 22.01.2021 ;
- Avoir procédé à l'analyse croisée des intérêts de chaque « acteur », et ci-dessus détaillés dans les points n°1 à n° 11 (*écritures en violet*) ;
- Avoir eu recours à la théorie "du bilan" et m'être assurée que les avantages de l'opération l'emportaient sur ses inconvénients, et en tenant compte de l'ensemble des intérêts publics et privés en jeu ;
- Avoir jugé et jugé de l'opportunité du projet ;
- Avoir constaté le caractère nécessaire de l'expropriation, à travers la démonstration de l'absence de solutions alternatives ;
- Avoir vérifié, que l'opération, objet de la DUP est compatible avec le PLU approuvé, et ne méconnaît pas les dispositions du règlement de la zone AUj, dans laquelle sa réalisation est prévue.
- Considérant le bon déroulement de toute la procédure d'enquête, conformément à l'Arrêté n°2020-16037 pris par Monsieur Préfet du Val d'Oise, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique, l'information du public et les conditions de son accueil ;
- Considérant le bilan des observations recueillies pendant la durée de l'enquête et selon les prescriptions fixées par ce même arrêté ;

SUR LE FOND ainsi que SUR LA FORME DE L'ENQUÊTE en fonction des différentes étapes du Projet, je considère que le bilan est largement favorable au projet et ma conviction intime est que la ZAC de du Bois du Temple présente bien un caractère d'intérêt public, qui justifie la déclaration d'utilité publique de l'opération.

Pour toutes ces raisons et après avoir tiré le bilan des avantages et inconvénients que j'accorde au projet,

J'émet un

**AVIS FAVORABLE**  
**à la DUP du projet d'Aménagement de la ZAC du Bois du Temple.**

## **II. CONCLUSIONS MOTIVEES sur l'enquête PARCELLAIRE**

La deuxième partie des conclusions motivées concerne :

- **la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet (enquête parcellaire)**

## 1. Objet de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour finalité de déterminer la liste des propriétaires et ayants droit et d'acquérir, par voie amiable ou d'expropriation, les biens ou les droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation de la ZAC de la du Bois du Temple.

Elle se fait au profit de GPA, Grand Paris Aménagement, aménageur de cette ZAC. Elle est conjointe à l'enquête devant préalablement faire la preuve de l'utilité publique de l'opération d'aménagement nécessitant cette expropriation.

L'enquête parcellaire a pour finalité :

- La détermination de l'emprise foncière du projet avec les parcelles concernées qui feront l'objet d'une acquisition amiable ou forcée par l'autorité expropriante.
- La recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et d'autre ayants droit à indemnité (locataires, fermiers), étant rappelé que dans le cadre de l'enquête parcellaire, seuls les titulaires de droits réels et les locataires sont appelés à se faire connaître et à faire valoir leurs droits.

## 2. L'emprise de l'aménagement : les parcelles impactées

Le nombre de parcelles impactées par le projet de la ZAC du Bois du Temple, comptabilise au total 10 parcelles et 10 propriétaires, pour une *emprise totale de 27, 461 ha se répartissant ainsi* :

### LOUVRES : 0, 2154 ha

- Nombre d'Entités Parcellaires : 1
  - Nombre de Parcelles : 1
- Total surface en Emprise **0,2154 ha**  
Total surface hors emprise 4, 0656 ha

### PUISEUX-en-France : 27, 2456 ha

- Nombre d'Entités Parcellaires : 9
  - Nombre de Parcelles : 9
- Total surface en Emprise : **27, 2456 ha**  
Total surface hors emprise : 9, 91.51 ha

Le périmètre impacte donc ;

- 9 parcelles de terre agricole, comprises dans la ZAC du Bois du Temple et représentant une superficie globale de 27 ha 24 a 56 ca,
- 1 parcelle de terre agricole, située à l'extérieur de la ZAC du Bois du Temple et représentant une superficie de 21 a 54 ca, sont concernées par l'enquête parcellaire.

Il est à préciser que le lancement de la procédure d'expropriation ne remettra pas en cause les négociations en cours et la possibilité pour GPA de poursuivre la recherche d'accords amiables avec les propriétaires.

### 3. Bilan coût/avantage : Estimation sommaire des dépenses

Au stade actuel du projet, l'estimation des dépenses concernant la réalisation de cette opération d'aménagement s'élève à la somme de 10 182 719 € hors taxes, se décomposant comme il est précisé ci-après.

#### 1. Evaluation des Indemnités d'Expropriation

Une estimation globale et sommaire évaluée à 4 700 000 € hors taxes le montant relatif à l'acquisition de la totalité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC du Bois du Temple, en ce compris les indemnités de toute nature qui seront dues aux propriétaires et exploitants.

#### 2. Estimation du cout des travaux

Le montant prévisionnel des travaux d'aménagement prévus dans le cadre de la réalisation de l'opération de la ZAC Du Bois du Temple est estimé à 4 602 750 € hors taxes.

#### 3. Estimation du cout des honoraires Techniques

Le montant prévisionnel des honoraires techniques prévus dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Du Bois du Temple est estimé à 829 969 € hors taxes

### 4. Bilan parcellaire Concernant cette enquête parcellaire,

Je n'ai reçu que deux observations du public concernant l'enquête parcellaire

M. GUILLEMIN

- Terrain en indivision (7 personnes) : 5ha 38
- Questions p/r à la VENTE et à la PROCEDURE :
  - parcellaire impacté par le projet ;
  - si la parcelle n'est pas impactée « complètement » que devient le reste

#### **Grand Paris Aménagement**

*La partie du terrain non impactée par le projet n'a pas vocation à muter, conformément au L242-1 du code de l'expropriation.*

**Public : des discussions croisées des présents,** ont mis en cause *l'équilibre financier de l'opération.*

Il a été fortement remis en cause « *le profit* » de la vente de terrain agricole à des prix « *exorbitants* ».

Des chiffres ont été cités :

- Prix bas pratiqué dans le VO = 2.780€
- Prix haut pratiqué dans le VO = 8.360€

Interrogation p/r au prix annoncé de 172.827,00€/ha...*qui profiter d'un tel « cadeau »... ?*

### **Grand Paris Aménagement**

*Il n’y a pas de sources accompagnant les chiffres avancés. Néanmoins il peut être précisé les éléments suivants.*

- *Le prix total figurant au dossier de DUP inclut les prix d’acquisition mais également tous les frais annexes : frais d’éviction, frais notariaux, publicité foncière, frais d’avocat...*

*Par ailleurs, cette estimation du coût d’acquisition repose sur une estimation réalisée par les Services de l’état des Domaines.*

*Elle est basée sur un coût d’acquisition de terrains situés en zone constructible d’où la différence importante avec un coût d’acquisition pour des terrains ayant vocation à rester des terres agricoles.*

### **Commissaire enquêteur**

*...a explicité (ou tenté d’expliquer) : la différence ENTRE prix vente du terrain en « zone N » terrain agricole, et prix de vente de parcelles en « zone AU » terrain constructible, même si ce dernier est aussi du terrain en exploitation agricole.*

*Concernant le « profit » et les « prix exorbitants » ...la question est hors propos et procédure, puisque fondée sur une mauvaise interprétation du prix du terrain en exploitation agricole, qui est zoné au PLU approuvé comme terrain à bâtir et non comme terrain agricole...*

Lors de l’enquête publique, et comme dit précédemment il y a eu que 2 observations auxquelles il a été répondu, mais aucune contestation de la part des propriétaires concernés par l’expropriation.

Cette expropriation au profit de GPA devra permettre la réalisation de la ZAC de la du Bois du Temple, dont il est aménageur, fait l’objet en parallèle d’une procédure de demande d’utilité publique.

Après examen, comme indiqué ci-dessus, l’emprise du projet est justifié et l’atteinte à la propriété privée n’est pas excessive eu égard à l’utilité publique du projet d’aménagement de la ZAC du Bois du Temple.

J’é mets un

### **“AVIS FAVORABLE”**

à l’emprise parcellaire telle que définie par l’état parcellaire, Pièce n°3, du DOSSIER ENQUETE PARCELLAIRE mis à l’Enquête publique.



EP	Sect° Num	Lieudit	Superficie en m <sup>2</sup>	Emprise	Propriétaires	Date notification	Accusé réception
<i>communes de Louvres</i>							
1	ZA 142	LA PETITE SOLLE	42 818	P	<b>Monsieur Philippe POTONNIEE</b> 2, Place Michel Debré 75006 PARIS	04/11/2020	06/11/2020
<i>commune de Puisseux-en-France</i>							
3	ZE 81	LE BOIS DU TEMPLE	32 297	T	<b>Madame Valérie POTONNIEE</b> 20, rue Auber 94300 VINCENNES	04/11/2020	12/11/2020
					<b>Madame Claude POTONNIEE née FORESTIER</b> 2, Place Michel Debré 75006 PARIS	04/11/2020	06/11/2020
					<b>Madame Christine GORAGUER née POTONNIEE</b> 2, Place Michel Debré 75006 PARIS	04/11/2020	06/11/2020
					<b>Monsieur Jean-Christophe POTONNIEE</b> 213, chemin du Moulin 73420 DRUMETTAZ-CLARAFOND	04/11/2020	07/11/2020
					<b>Monsieur Olivier POTONNIEE</b> 20, rue Villeneuve 13001 MARSEILLE	04/11/2020	16/11/2020
					<b>Madame Christiane GIRARD-BOISSEAU</b>	04/11/2020	06/11/2020
2	ZE 22	LE BOIS DU TEMPLE	95 450	T	26, rue Lucien Girard-Boisseau 95380 PUISEUX-EN-FRANCE	04/11/2020	06/11/2020
5	ZE 61	LE BOIS DU COUDRAY OUEST	86 997	P			
8	ZE 95	LE BOIS DU COUDRAY OUEST	52 430	P			
10	ZE 99	LE BOIS DU COUDRAY OUEST	10 814	T	<b>Monsieur Damien ARNOULD</b> 7, chemin de la Porte du Temple 95380 PUISEUX-EN-FRANCE	04/11/2020	06/11/2020
					<b>Monsieur Emmanuel ARNOULD</b> 12, rue Henri Dunant 77230 DAMMARTIN-EN-GOËLE	04/11/2020	06/11/2020
					<b>Monsieur Julien ARNOULD</b> 26, rue Lucien Girard-Boisseau 95380 PUISEUX-EN-FRANCE	04/11/2020	06/11/2020
4	ZE 80	LE BOIS DU TEMPLE	563	T	<b>Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique des Vallées du</b> Croult et du Petit Rosne 1, rue de l'Eau et des Enfants 95500 BONNEUIL-EN-FRANCE	04/11/2020	06/11/2020
6	ZE 63	LE BOIS DU COUDRAY OUEST	87 395	P	<b>Groupement Foncier Agricole des Consorts FOSSIER</b> représenté par Monsieur Philippe FOSSIER 11, rue Victor Baron 95380 LOUVRES	04/11/2020	09/11/2020

7	ZE 93	LE BOIS DU COUDRAY OUEST	348	T	<b>Madame Christiane GIRARD-BOISSEAU</b>	04/11/2020	06/11/2020
9	ZE 97	LE BOIS DU COUDRAY OUEST	5 313	T	26, rue Lucien Girard-Boisseau 95380 PUISEUX-EN-FRANCE	04/11/2020	06/11/2020
					<b>Monsieur Damien ARNOULD</b> 7, chemin de la Porte du Temple 95380 PUISEUX-EN-FRANCE	04/11/2020	06/11/2020
					<b>Monsieur Emmanuel ARNOULD</b> 12, rue Henri Dunant 77230 DAMMARTIN-EN-GOËLE	04/11/2020	06/11/2020
					<b>Monsieur Julien ARNOULD</b> 26, rue Lucien Girard-Boisseau 95380 PUISEUX-EN-FRANCE	04/11/2020	06/11/2020

### **III. CONCLUSIONS MOTIVEES de l'enquête Loi sur l'EAU**

La troisième partie des conclusions motivées concerne :

**Loi sur l'Eau et les milieux aquatiques du 30 Décembre 2006,**

*Codifiée par les articles L214-1 à L214-11 du Code de l'Environnement, et aux articles et décrets suivants :*

- article L214-32 du Code de l'Environnement soumettant un certain nombre d'installations, ouvrages, travaux et activités à des procédures de déclaration ou d'autorisation auprès du Préfet,
- décret n°93-742 du 29 Mars 1993 explicitant les procédures d'autorisation et de déclaration,
- décret n°93-743 du 29 Mars 1993 modifié par les décrets n°99-736 du 27 Août 1999, n°2001-189 du 23 Février 2001, n°2002-202 du 13 Février 2002 et n°2006-880 du 17 Juillet 2006 portant application de l'article L214-2 du Code de l'Environnement définissant dans une nomenclature annexée la nature et l'importance des installations, ouvrages, travaux et activités concernés, précisant le régime dont ils relèvent – déclaration ou autorisation.
-

## 1. GÉNÉRALITÉS

La ZAC du Bois du Temple, ayant une *superficie supérieurs à 20 ha*, relève du régime de l'autorisation, concernant le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol. Le projet est soumis :

- Au titre I : Prélèvement
- Au titre II : rejets
- Au titre III : impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique.

Les décrets cités précédemment ont été intégrés au code de l'environnement sous les articles R.214-2 à R.214-56 et l'art. R214-32 du Code de l'Environnement. Celui-ci énonce le formalisme obligatoire imposé au dossier. A savoir, concernant ce projet d'aménagement et au vu de sa surface, l'obligation de faire une étude d'impact (*art. R.122-5 à R122-9 du code de l'environnement*).

### 1.1. Rappel de l'objet de l'enquête publique unique

La commune de Puisseux-en-France a souhaité créer un parc d'activités au sud du territoire communal, en limite de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Butte aux Bergers à Louvres. Pour mener à bien l'aménagement, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) et la commune de Puisseux-en-France se sont lancées dans une procédure de ZAC : *la ZAC du Bois du Temple*.

La CARPF, compétente en matière d'aménagement et de développement économique et qui sera le concédant de la ZAC. L'aménagement est conduit par Grand Paris Aménagement.

L'enquête publique unique préalable portait sur thématique :

- l'utilité publique des travaux d'aménagement de ZAC, dont les conclusions motivées ont été traités ci-avant, au chapitre I ;
- l'enquête parcellaire, dont les conclusions motivées ont été traités ci-avant, au chapitre II ;
- **l'autorisation au titre du code de l'Environnement (Loi sur l'eau), objet du chapitre III ci-après.**

### 1.2-Le Milieu Naturel et les impacts « attendus » du l'aménagement de la ZAC du Bois du Temple

Les inventaires et/ou études menées dans le cadre du « dossier Loi sur l'eau », réalisé par SEGI – en août 2020 nous renseignent sur l'état initial des terrains impactés par l'emprise de la ZAC, des contraintes rencontrées, des protections existantes...et notamment celles concernant :

#### 1. La topographie :

*Le périmètre d'étude est en pente de direction générale Ouest-Est. Les bassins de rétentions se trouvent à l'extrémité Est, en continuité de la vallée Sainte-Geneviève, et l'altitude varie de 125 m NGF à 95 m NGF. Le terrain d'assiette du périmètre opérationnel comporte une pente de 30 mètres environ*

#### 2. L'eau potable : Captages

D'après le BRGM, la *profondeur approximative de la nappe est comprise entre 37 et 57 m NGF dans le secteur du Bois du Coudray* et un forage de reconnaissance réalisé 1995 au *croisement de la RD9 avec l'avenue du Moulin de Pierres*, indiquent une profondeur de la nappe à 49,89 m.

*La qualité des eaux est très minéralisée mais peu chargée en nitrates. La vulnérabilité de cet aquifère est faible puisqu'il est protégé par plusieurs mètres de terrains.*

La commune de Louvres comporte un *captage F4*, dont *périmètre de protection éloigné associé à ce captage se situe à environ 800 m au Sud du secteur d'étude, qui maintenant à l'arrêt, car une pollution de la nappe aux cyanures a été découverte en mars 1996.*

### 3. Réseau hydrographique :

Le territoire de la commune de Puisseux-en-France est constitué par un plateau situé sur deux bassins versants :

- Le bassin versants de l'Ysieux, qui rejoint l'Oise,
- Le bassin versants du Croult, affluent de la Seine.
- *Il n'existe pas de cours d'eau sur le secteur d'étude.*
- Les eaux de ruissellement rejoignent le Rhin situé au Sud de la commune de Puisseux-en-France. *Celui-ci présente une qualité très mauvaise.*

### 4. Les zones humides : *La zone d'étude ne comporte pas de zone humide.*

### 5. Les documents de planification : *2 documents sont opposables au projet de la ZAC*

- Le site d'étude fait partie de l'unité hydrographie « Croult-Morée » pour laquelle un programme de mesures est défini par le SDAGE.
- *SAGE Croult-Enghien Vieille Mer*

### 6. Les RISQUES (naturels, et technologiques) : *synthèse des risques impactant la commune et/ou l'emprise du projet*

- La commune dispose *une procédure de « Vigilance Météo »*,
- Le site est soumis au *risque d'aléa faible, (zonage jaune)*, concernant le retrait et gonflement d'argiles.
- Le site comporte une *sensibilité faible concernant le risque d'inondation par remontée de nappe*, mis à part au niveau des bassins de rétention où la sensibilité est très élevée.
- 4 ICPE en fonctionnement existent sur la commune de Louvres mais aucune classée SEVESO :
  - *SDC, Entreposage, manutention, commerces ;*
  - *AGORA, stockage de céréales ;*
  - *TOBLER SAS, mécanique, électrique, traitement de surface ;*
  - *Plateforme COSSON, traitement de déchets urbains.*
- Pollution des sols ;
  - *Il n'existe pas de sites BASIAS ou BASOL sur le périmètre opérationnel.*
  - *Une étude géotechnique devra être réalisée avant la réalisation des travaux, ainsi si des traces de pollution sont découvertes, des investigations plus poussées pourront être réalisées.*

## 7. Le Milieu Naturel : les « protections » du milieu naturel, impactant l'emprise du projet

La commune de Puisseux-en-France ne comporte *aucun type de protection en ce qui concerne, les sites classés, inscrits, inventaires, Natura 2000 ...etc.*

Le site d'étude est presque exclusivement réservé à de la culture intensive, et présente un degré d'artificialisation très élevé, où les terres labourées et plantées régulièrement ne peuvent permettre l'expression d'une flore diversifiée ni la présence de plantes patrimoniales. La zone d'étude est caractérisée par deux éléments défavorables au développement des espèces animales et végétales :

- *la banalisation et simplification des habitats, et*
- *la quasi-absence de corridors écologiques dans le paysage.*

Au regard des espèces observées in situ et potentiellement présentes le reste de l'année, *seule l'avifaune peut poser problème vis-à-vis du projet de ZAC.*

- *Concernant le Busard cendré, espèce protégée plus emblématique, la nidification ne peut être avérée.*
- *Il n'a pas été remarqué de corridor biologique sur le site d'étude et aucune inter-relation écosystémique ne semble significative avec les sites Natura 2000 et les ZNIEFF et ZICO voisins.*
- *Le périmètre opérationnel se composant de parcelles céréalières, la faune terrestre est relativement pauvre et limitée.*

### **Synthèse de l'absence des impacts du projet sur le Milieu Naturel :**

- *La parcelle concernée par l'emprise, présente une pente de 30% descendant depuis l'actuel site logistique (ZAC de la Butte aux Bergers) et future voirie, au Sud du futur projet, jusqu'à l'urbanisation du bourg. Comme dit précédemment, ce parcellaire cultivé, dont les terres sont de moindre qualité, se trouve encaissé entre deux zones urbaines et forme « une dent creuse » dont le remplissage urbain est rendu possible par les documents d'urbanisme, PLU, SCoT et SDRIF.*
- *Le site d'étude ne comporte aucun type de protection en ce qui concerne, les sites classés, inscrits, inventaires, Natura 2000 ...etc.*
- *Les terres impactées par le projet, présentent un degré d'artificialisation très élevé, sont labourées intensivement, et ne permettent pas l'expression d'une flore diversifiée ni la présence de plantes patrimoniales, est globalement assez banale et représentative de milieux artificiels enrichis en nutriments. Le seul élément qualitatif est un bosquet classé EBC présent au Nord-Est du périmètre opérationnel.*

*Au vu de l'absence de caractéristiques qualitatives du site, de la faible vulnérabilité de l'aquifère, de l'inexistence de risques avérés, les impacts du futur projet concernant les 7 problématiques ci-dessus décrites, sont fort réduits, sinon nuls.*

Des contraintes existent toutefois et devront être appréhendées dans la mise en œuvre de l'aménagement projeté.

### 1.3- Synthèse des contraintes du site et des mesures correctrices

**1. Ruissellement importants** (événements pluvieux exceptionnels, et forte intensité des précipitations de mai à mi-août sous forme d'orages).

- *Création d'ouvrages de rétention capables de contenir et réguler une pluie de période de retour de 50 ans et un débit de fuite de 0,7 l/s/ha. Rejet dans le bassin du SIAH en capacité de recevoir les volumes correspondants.*

**2. Altitude approximative environ 100 m NGF et forte pente :** Les terrains s'inclinent vers la vallée de la Fontaine Sainte-Geneviève, vallée relativement encaissée.

- *L'écoulement des eaux du projet se fera de façon gravitaire jusqu'au point bas de la vallée. Le projet devra s'adapter à la morphologie du site. Un remblai routier de la voie de liaison à proximité est nécessaire pour traverser le vallon.*

**3. Présence de cavités souterraines à proximité du projet**

- *Les terrains sont moyennement perméables. La stabilité des terrains est à confirmer par des études géotechniques complémentaires ;*

**4. La zone d'étude n'est traversée par aucun écoulement permanent.**

- *Les eaux de ruissellement de la ZAC devront être régulées et traitées. Les contraintes de régulation sont de 0,7 l/s/ha pour une pluie de période de retour de 50 ans (contraintes du SIAH).*

**5..Nappes bien protégées.** Présence d'un périmètre de protection éloignée. Nappes peu vulnérables.

- *Précautions à prendre en compte pour éviter toute pollution éventuelle de la nappe superficielle.*

**6..Le projet en dehors des zones NATURA 2000, n'est concerné par aucune zone écologique protégée particulière**

- *Pas de contraintes particulières*

#### **Synthèse des impacts du projet :**

**Les Impacts « attendus » du projet sont analysés par rapport à 6 thématiques ;**

- **la climatologie**
- **le relief,**
- **la géologie et la géotechnique,**
- **l'hydrologie,**
- **l'hydrologie**
- **le Milieu Naturel**

**... et des mesures correctrices ci-dessus rapportées, sont prévues par GPA.**

## 2. Bilan des Observations du Public, concernant l'enquête environnementale

Les problèmes et/ou observations pouvant se rattacher à l'enquête environnementale, et qui non pas encore invoquées dans les 2 précédentes conclusions, relèvent notamment de :

### 1. **La proximité de l'aménagement des habitations et ses conséquences en matière de :**

- Nuisances,
- Pollutions,
- Perte de tranquillité et qualité de vie,
- Dépréciation du bien

### 2. **Les aménagements paysagers,**

### 3. **L'aménagement d'un nouveau bassin et les conséquences y afférentes ;**

### 4. **La circulation** (voiture et poids lourds);

- Congestion,
- Sécurité des personnes et nuisances

#### **2.1. Analyse croisées Observations public/ réponses de GPA/synthèse du CE**

#### **1° La proximité de l'aménagement des habitations et ses conséquences en matière de :**

- Nuisance,
- Pollutions,
- Perte de tranquillité et qualité de vie,
- Dépréciation du bien

#### **Le Public**

La hauteur possible de 13m va défigurer encore davantage le paysage et cette nuisance visuelle aura un impact sur la valeur des biens limitrophes.

-> Limiter les hauteurs des bâtiments à celle des futaies les plus hauts du bois classé

#### **Grand Paris Aménagement**

*L'impact visuel sera atténué via l'aménagement qui prévoit de préserver la qualité des vues du quartier d'habitation situé à l'est de la ZAC, notamment au travers le traitement des lisières paysagères aux abords du bassin de rétention, par une plantation dense d'essences locales (environ 600 arbres plantés en partie Est, à terme d'une hauteur de 15 m). La lisière, d'une largeur variable pouvant aller jusqu'à 150 m, s'inscrira directement dans le prolongement de l'espace boisé classé existant.*

*Il faut noter aussi que la hauteur à 13 m (à l'Ouest de la ZAC, plus éloignée des pavillons) est inférieure aux hauteurs de la ZAC de la Butte aux Bergers à Louvres pour laquelle le PLU permet une hauteur de 19 m maximale pour la partie logisti-que et 15 m pour le reste des terrains.*

*De façon générale les Observations et les critiques concernant « la proximité, les pollutions, la dépréciation des biens... », concernent l'urbanisation existante limitrophe du projet, et émanent d'un groupe d'habitants du lotissement.*

*Certains sont venus à 3 des quatre permanences, ce même groupe (10 personnes environ), est venu ensemble lors de la 2<sup>e</sup> permanence pour contester violemment et réclamer bruyamment une réunion publique, et l'arrêt de l'enquête en cours.*

*Le président de VOE, présent et « moteur » a relayée cette même demande. Une proposition de réunion publique lui fut faite par rapport à la règlementation... qui n'a pas été acceptée, car elle ne correspondait pas au format souhaité (l'ensemble des échanges est reporté dans le tableau d'exploitations des observations).*

**1. Les réponses de GPA, explicites et circonstanciées, démontrent :**

- *que la voie incriminée, deviendra un segment sans voiture destinée aux circulations douces,*
- *que le traitement paysager des abords du bassin, avec une plantation dense d'essences locales (environ 600 arbres plantés en partie Est, à terme d'une hauteur de 15 m), occultera l'aménagement projeté, et apportera une dimension qualitative... dans un lieu plutôt pauvre actuellement en biodiversité.*
- *que la lisière, d'une largeur variable pouvant aller jusqu'à 150 m, s'inscrira directement dans le prolongement de l'espace boisé classé existant et confortera en « épaisseur » le rideau végétal occultant et favorisant aussi la biodiversité.*
- *Concernant la dépréciation des biens... la question est subjective, est sans rapport avec l'enquête.*

### **Le Public**

L'implantation des voies trop proches des riverains va générer des pollutions atmosphériques + particules et des nuisances sonores car elles sont trop proches des habitations>Déplacer, riper les voies

### **Grand Paris Aménagement**

*Le basculement de la circulation depuis l'actuelle route de Louvres à Puisseux, qui sera fermée à terme, vers le nouvel axe Nord > Sud réduira les nuisances pour les riverains.*

**2. Comme dit précédemment, les réponses de GPA, explicites et circonstanciées, démontrent :**

- *que la section de voie adjacente au lotissement sera à terme plus calme, puisque sans voitures ;*
- *que des nuisances existent du fait de la circulation supplémentaire, mais que les flux VL et PL restant captés dans la ZAC, d'une part et l'écran végétal conséquent, d'autre part permettront de minorer nettement leur impact.*

## 2. Les aménagements paysagers,

### **Le Public :**

les boisements limitrophes du chemin des hirondelles / bassin /ZAC/lotissement vont-ils constituer un VRAI écran végétal épais et haut (+ 6m) ou c'est un *alibi vert avec des essences non locales et/ou longues à pousser*. Souhait de voir préciser les points évoqués.

### **Grand Paris Aménagement**

*Comme cela est décrit dans les différents documents du dossier d'enquête publique (Etude d'impact, Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales...), l'aménagement prévoit de préserver la qualité des vues du quartier d'habitation situé à l'Est de la ZAC, notamment au travers le traitement des lisières paysagères aux abords du bassin de rétention par une plantation dense d'essences locales (environ 600 arbres plantés en partie Est, d'une hauteur de 15 m).*

*La lisière, d'une largeur variable pouvant aller jusqu'à 150 m, s'inscrira directement dans le prolongement de l'espace boisé classé existant.*

*Cette bande boisée viendra occulter une grande partie de l'ur-banisation et valoriser les perspectives vers la vallée de Sainte Geneviève au Nord.*

- 3. Comme dit précédemment, les réponses de GPA, explicites et circonstanciées, démontrent :**
  - *la quantité et la qualité des aménagements végétaux.*
  - *une démarche volontairement développement durable via notamment la mise en œuvre de noues, qui favoriseront outre les processus biologiques, une autoépuration des eaux via l'activité organique, mais aussi le développement d'écosystèmes en microcosme riche en biodiversité.*
  - *La plantation d'essences locales peu gourmandes en eau...*
  - *Le réemploi des eaux de pluie...*
  
- 4. A terme l'aménagement de la ZAC du Bois du Temple par les mesures d'accompagnement qualitatives mises en œuvre, devrait permettre la « valorisation » écologique du site.**

### 3.-L'aménagement d'un nouveau bassin et les conséquences y afférentes

#### Le Public:

Le bassin et les emprises (*paragraphe 2.3.... « les emprises permettront ....la régulation des EP... »*)

-> Interrogation p/r aux besoins supplémentaires ...la capacité/taille du bassin semble aujourd'hui déjà surdimensionné.

-> Interrogation p/r à la valorisation de ce bassin qui est aujourd'hui très mal entretenu.

-> Interrogation p/r aux impacts écologiques.

Dans quelle mesure ce type d'ouvrage pourrait-il constituer et/ou devenir une « zone humide ».

#### **Grand Paris Aménagement**

*Concernant la dimension du bassin : conformément échanges avec l'autorité compétente, et malgré l'existence d'un bassin, GPA est tenu de gérer les besoins en EP dans les emprises de la ZAC, sans impact sur l'existant. Le calcul du dimensionnement du bassin est détaillé dans le Dossier de Loi sur l'Eau, lui-même visé par les services de la préfecture.*

*Concernant l'entretien du bassin existant : s'il s'agit du bassin existant, la gestion et l'entretien ne sont pas à la charge de la ZAC mais à celle du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH)*

*Concernant les impacts écologiques et la zone humide : La conception de ce nouveau bassin prévoit la réalisation de celui-ci comme une zone humide, créant un nouveau milieu pour permettre le développement de la biodiversité.*

#### Le Public:

1°-Pb récurrent des pollutions des sols... comment seront appréhendées et traitées les terres excavées pour l'agrandissement du bassin ? Ces terres polluées (*à priori*) seront-elles évacuées ?

2° l'entretien du bassin par le SIAH est aujourd'hui très défaillant et cela occasionne le problème des nuisances, voir des « moustiques », odeurs...etc.

3° Qui et comment sera en charge de leur gestion ?

#### **Grand Paris Aménagement**

*1°- Il n'y a pas d'agrandissement d'un bassin mais bien de la **création d'un nouveau bassin**. Des premières études de pollution ont déjà été menées (notamment issu de la base de données BASOL) : **il n'a pas été identifié de sources potentielles de pollution au droit et à proximité immédiate de la ZAC**. Des études complémentaires seront réalisées en 2021 afin vérifier l'absence d'impact et de déterminer les filières d'évacuation des terres pouvant potentiellement être excavées dans le cadre de l'aménagement du site.*

*2°- Le bassin dont il est question est sous gestion du SIAH qui en a la charge.*

*3°- Le nouveau bassin sera remis en gestion au SIAH.*

**Le Public:**

- > POLLUTIONS Lumineuses, et sonores
- > DESTRUCTION de la Biodiversité du petit bois ,
- > BILAN CARBONE
- > GESTION de l'EAU :
- les dispositifs sont dits conformes p/r au SAGE ...mais,
- préciser dispositifs + contrôle de leur mise en œuvre (limitation d'imperméabilisation /réutilisation des EP)

**Grand Paris Aménagement**

**1° Concernant les études sonores et lumineuses récentes.**

*L'étude acoustique réalisée dans le cadre de l'étude d'impact permet de caractériser les impacts sonores du projet et de montrer que le projet n'engendrera pas de dégradation de l'environnement sonore existant (p223 à 234). Au contraire, avec la transformation de l'actuelle Route de Louvres à Puisseux en voie douce, l'ambiance sonore au droit des zones bâties va être améliorée, particulièrement au droit du lotissement. Les nuisances sonores plus importantes seront concentrées dans une zone d'entreprise et non d'habitation*

*L'empreinte lumineuse relativement marquée de la ZAC de Louvres est due à plusieurs facteurs :*

- les boisements ont été plantés et doivent désormais s'étoffer et grandir. Lorsque cela sera le cas, l'empreinte visuelle sera beaucoup moins importante pour les riverains.
- certaines entreprises ne respectaient pas les règles d'éclairage ; un travail est en cours (orientation des spots, abaissement des puissances...) afin d'atténuer cette nuisance.

*Il n'est pas prévu d'activités de logistiques sur la ZAC et les entreprises seront soumises à la réglementation en vigueur sur le bruit. Par ailleurs les bâtiments ne seront pas positionnés en limite directe avec les pavillons et le parc et les boisements viendront faire écran avec le parc d'activités.*

**2° Concernant le bilan carbone**

*Il n'y a pas à ce stade de bilan carbone détaillé mais une série de me-sures (pouvant évoluer en fonction du projet) pour réduire les émissions carbone, par exemple :*

- Etude de la pertinence du développement du photovoltaïque en toiture,
- Eclairage public peu consommateur : limité aux chemins piétons PMR, équipé d'abaisseurs de puissance et de détecteurs de présence,
- Arrosage raisonné, récupération des eaux de pluies.

**3° Concernant la gestion de l'eau :**

*L'ensemble des dispositifs envisagés sur les espaces publics et privés relatifs à la gestion de l'eau figurent dans la note de gestion des EP annexées au mémoire en réponse à la MRAE de septembre 2020 (annexe 6).*

**Grand Paris Aménagement ....suite**

*La note vient montrer qu'au regard de la faible perméabilité des sols, toutes les solutions techniques envisagées permettent de tendre vers l'objectif du SAGE. Des échanges ont eu lieu entre GPA et le SAGE et des mesures complémentaires, à la fois sur les espaces publics et sur les espaces privés, ont été trouvées pour permettent d'améliorer encore la gestion des eaux pluviales et de tendre un peu plus vers l'objectif fixé des 8 mm.*

*Ces mesures sont intégrées dans la note préfecture) pendant les travaux notamment, les contrôles de la bonne mise en œuvre de ces mesures correctrices seront effectués par la Police de l'Eau (services de la préfecture) pendant les travaux notamment.*

**4°- Concernant la création d'un deuxième bassin alors que les actuels sont vides : Il est normal que la plupart du temps les bassins existants soient vides puisqu'il s'agit de bassins d'orage, régulant les eaux de pluie, qui ne se remplissent que lors de fortes pluies.**

*Conformément aux échanges avec l'autorité compétente, malgré l'existence d'un bassin, Grand Paris Aménagement est tenu de gérer les besoins en eaux pluviales dans les emprises de la ZAC, sans impact sur l'existant. Le calcul du dimensionnement du bassin est détaillé dans le Dossier de Loi sur l'Eau, lui-même visé par les services de la préfecture.*

*Le dispositif à mettre en place sera majoritairement à ciel ouvert et sera constitué de noues et d'un bassin en eau, ouvrages constitueront autant d'espaces favorables à l'amélioration écologique de la du site, ainsi qu'à la contribution dans l'installation d'une biodiversité.*

**→Noues de stockage plantées le long des voiries**

- *permettant de récupérer les eaux au plus près du point de chute*
- *réduisant le ruissellement sur la chaussée*
- *régulant les débits*
- *favorisant l'infiltration*

**→Bassins de stockage**

- *régulant les débits*
- *permettant de réduire les vitesses d'écoulement*
- *favorisant l'infiltration Ces techniques seront à privilégier également dans le cadre de la gestion des eaux pluviales et des aménagements des lots privés.*

**5. Comme dit précédemment, les réponses de GPA, explicites et circonstanciées, répondent point par point aux observations et/ou interrogations du publique, notamment concernant :**

- **Les nuisances sonores et lumineuses récentes, (point n°1).**
- **La création d'un bassin supplémentaire, (point n°4).**
- **la dérogation à l'art.1du SAGE, (point n°3)**
- **la démarche développement durable avec la technique des noues (point n°4).**

**6. Selon moi, il y a une réelle volonté de transparence afin de susciter l'adhésion au projet.**

**5..La circulation** (voiture, poids lourds, vélo...);

- Congestion,
- Sécurité des personnes et nuisances, pendant et après travaux,
- circulations douces

**Le Public:**

1°-Interrogation quant à la future desserte et sa capacité. Sera-t-elle adaptée et proportionnelle aux activités et flux à venir ?

2°Interrogation p/r à la voie nouvelle et l'intersection avec le CVi : comment s'articulent les flux ?

3°Voie verte et piste cyclable... pour cette dernière quel type d'utilisation, balade, déplacements ? Combien de Km ? Par qui sera-t-elle gérée et entretenue ?

4°La piste cyclable sera-t-elle en liaison avec l'Ecoquartier ?

**Demande concernant la piste cyclable :**

-- pratique du vélo pour les déplacements doit être sécurisée (pylônes)...

-- obligation de faire une continuité, sinon ça ne fonctionne pas car trop dangereux

**Grand Paris Aménagement**

*1°- Des estimations du trafic ont été réalisées afin de dimensionner les futures dessertes. Le trafic est effectivement à la hausse mais il est capté au sein de la ZAC, par le nouvel axe Nord>Sud, dont les dimensions répondent aux nouveaux besoins induits, à la différence avec l'actuelle route de Louvres à Puisseux. **Cet axe sert à la fois de flux de transit et de desserte.***

*2°- Il n'y aura pas de ruptures avec le fonctionnement actuel :*

*→Les véhicules légers arrivant du CVi par le Nord continueront leur route en empruntant le nouvel axe Nord>Sud via une légère courbure vers la droite. La vitesse sera limitée à 50 km/h.*

*→Les PL arriveront du Sud via la ZAC par la Francilienne, prendront le nouveau barreau de liaison, emprunteront le nouvel axe Nord>Sud et repartiront vers le Sud par le même itinéraire, pour rattraper la Francilienne, une fois leur livraison effectuée.*

*Il est prévu une chaussée moins large dans la partie Nord de la ZAC afin d'inciter les PL à ne pas emprunter le CVi. De la signalétique permettra aussi d'orienter l'itinéraire des flux PL.*

***L'armature viaire est donc organisée de manière à ce que les poids lourds arrivent et repartent par la Francilienne sans encombrer le CVi.***

***Concernant les camions pendant le chantier :** l'organisation générale mise en place lors de la phase de réalisation des travaux sera vouée à limiter au maximum l'impact de cette période vis-à-vis du milieu humain.*

*Un responsable environnement chantier (REC) sera désigné par GPA. Sa mission sera de faire respecter le règlement de chantier auquel seront tenues les entreprises intervenant sur la ZAC (notamment la norme 14001 qui se concentre sur l'impact environnemental et auquel est tenu GPA), imposera un itinéraire pour les camions de chantier :*

*- arrivée par la francilienne,*

*- passage par le barreau nouvellement créé puis*

*- accès au chantier par le nouvel axe N>S créé dans le cadre des deux ZAC, pour ne pas impacter les pavillons riverains*

### **Grand Paris Aménagement ...suite**

**3°-Les pistes cyclables seront gérées et entretenues par la CARPF. Elles seront destinées à la fois aux salariés du secteur, en permettant une meilleure connexion avec le centre gare mais aussi pour les déplacements des habitants du territoire souhaitant par exemple se rendre sur le nouveau parc. Pour mémoire, une partie de l'actuelle route de Louvres à Puisseux (CVI) sera transformée en voie verte.**

**Dans le périmètre de la ZAC, le linéaire des pistes cyclables est de :**

- **Axe nord sud : 400 ml**
- **Axe Ouest-est : 550 ml jusqu'au parc Est**
- **Voie verte : 650ml**

**4°-Le lien direct avec le reste de l'Ecoquartier n'est pas directement géré par GPA dont le périmètre s'arrête à celui de la ZAC. Mais le lien avec le reste de la ville pourra se faire par exemple soit :**

- > **En empruntant le barreau de liaison, puis l'avenue de la Gare.**
- > **Soit la voie verte via le quartier pavillonnaire existant**

**Il y a aura 2 types de piste cyclables dans la ZAC :**

- **Le premier pour la voie verte (mixte piétons vélo) qui passera dans le parc ; il s'agira d'une voie dédiée ne croisant pas de véhicules.**
- **Le second pour les pistes situées le long de la chaussée Nord-Sud et Est-Ouest : ces pistes seront séparées de la chaussée par des bordures hautes et une bande plantée et seront donc déconnectées du flux voiture et complètement sécurisées.**

- 7. La circulation (voiture, poids lourds,...), et les impacts induits en termes de sécurité, nuisances, et pollutions, est un thème récurrent dans les préoccupations du public. En effet, si l'aménagement de la ZAC du Bois du Temple, est vécu pour certains comme la destruction des terres agricoles, pour tous « l'afflux massif de camions et voitures », est la préoccupation majeure.**

**Parmi le public, peu nombreux ont compris l'aménagement viaire du projet. L'absence d'un schéma de circulation, présentant les flux, (camions), a généré des peurs. En effet, il n'a pas été compris que l'ambiance sonore au droit des zones bâties sera améliorée, particulièrement au droit du lotissement, et que les nuisances sonores les plus importantes seront concentrées au sein de la ZAC.**

- 8. La réponse en 4 points de GPA, synthétise et explique de façon claire :**

- **le fonctionnement des voiries, (point n°1)**
- **le sens des flux, (point n°2)**
- **le tronçon CVi déclassé en voie douce (point n°3)**
- **les itinéraires vélos avec les 2 pistes distinctes, (point n°4)**

**J'estime que GPA, répond point par point aux moult interrogations et/ou incompréhensions et lève toute ambiguïté quant aux « dangers potentiels », liés à la congestion automobile (CVi) et aux nuisances. Toutefois, il serait pertinent d'intégrer dans le dossier final un schéma lisible par tous, expliquant visuellement les flux, tels que décrits aux point n°2 et n°3 ci-dessus.**

### En conclusion de cette enquête publique sur l'Eau,

- Considérant le bon déroulement de toute la procédure d'enquête, conformément à l'Arrêté n°2020-16037 du 30 octobre 2020, pris par Monsieur le Préfet du Val d'Oise, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique, l'information du public et les conditions de son accueil ;
- Considérant le bilan des observations recueillies pendant la durée de l'enquête et selon les prescriptions fixées par ce même arrêté ;
- Considérant que le projet ne produira pas d'éléments susceptibles de nuire à la qualité des eaux et à la santé publique, mais au contraire contribuera à améliorer leur gestion globale en améliorant la qualité des eaux;
- Considérant la bonne intégration du projet de bassin et les efforts consentis pour l'accompagner d'un traitement paysager de qualité, permettant d'améliorer les qualités de cette partie du site ;
- Considérant le bilan des avantages du projet par rapport à ses inconvénients, que j'estime positif et ci-dessus détaillés dans les points n°1 à n°8 (*écritures en violet*) ;
- Considérant les résultats de toutes les analyses, démarches et investigations détaillées dans les rapports et conclusions qui précèdent, et **compte tenu de mes conclusions favorables à la Déclaration d'Utilité Publique du projet, et à l'emprise parcellaire nécessaire à sa réalisation,**

SUR LE FOND ainsi que SUR LA FORME DE L'ENQUÊTE, en fonction des différentes étapes du Projet, je considère que l'aménagement tel que présenté dans le dossier « Loi sur l'Eau », mis à l'enquête publique unique, m'apparaît intégrer les exigences environnementales actuelles dans une logique de développement durable, capables d'assurer un cadre de vie de qualité aux habitants de la commune de Puisseux-en-France, mais aussi aux futures entreprises du Parc d'activités et à leurs salariés.

J'émet un

### **AVIS FAVORABLE** **au projet d'Aménagement de la ZAC du Bois du Temple.**

Assorti d'une **RECOMMANDATION** :

- ***Intégrer dans le dossier final, un schéma de circulation, présentant les flux entrant/sortant notamment les camions, avec un visuel lisible et accessible à tous.***