



**DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
COMMUNES DE LOUVRES ET PUISEUX-EN-FRANCE**

ZAC DU BOIS DU TEMPLE

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

2. NOTICE EXPLICATIVE

*Notice explicative – Dossier d'enquête préalable à la DUP
ZAC du Bois du Temple à Louvres et Puisseux-en-France (95)*

SOMMAIRE

PREAMBULE

ADDENDUM

1. RAPPEL DU CONTEXTE DE L'OPERATION ET DE L'ETAT INITIAL DU SITE
2. PRESENTATION ET OBJECTIFS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT
 - 2.1 Présentation de l'opération
 - 2.2 Périmètre de l'opération
 - 2.3 Périmètre de la DUP
 - 2.4 Objectifs de l'aménagement
3. RAISONS DU CHOIX DU PARTI D'AMENAGEMENT NOTAMMENT AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT (Article R.112-6 du Code de l'Expropriation)
4. DESCRIPTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DU PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS
 - 4.1 Les orientations d'aménagement
 - 4.2 Principes de composition
 - 4.3 Programme des constructions
5. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME
6. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

CONCLUSION – DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Addendum

Le décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015, entré en vigueur le 6 août 2015, transforme l'établissement public antérieurement dénommé Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) en GRAND PARIS AMENAGEMENT. Certaines pièces du présent dossier ont été rédigées avant l'entrée en vigueur du décret et conservent donc l'ancienne dénomination de l'établissement.

Préambule

Le présent dossier, établi conformément aux articles L. 110-1, R. 112-4, R. 112-6 et R. 112-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, a pour objet le projet d'un parc d'activités dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Bois du Temple à PUISEUX EN FRANCE.

La commune de PUISEUX 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 PUISEUX 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.

A l'issue d'une procédure de mise en concurrence, la CARPF a concédé l'aménagement à GRAND PARIS AMENAGEMENT (anciennement AFTRP) par un traité de concession signé le 1er décembre 2016.

GRAND PARIS AMENAGEMENT est un établissement public à caractère industriel et commercial 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, GRAND PARIS AMENAGEMENT souhaite 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.

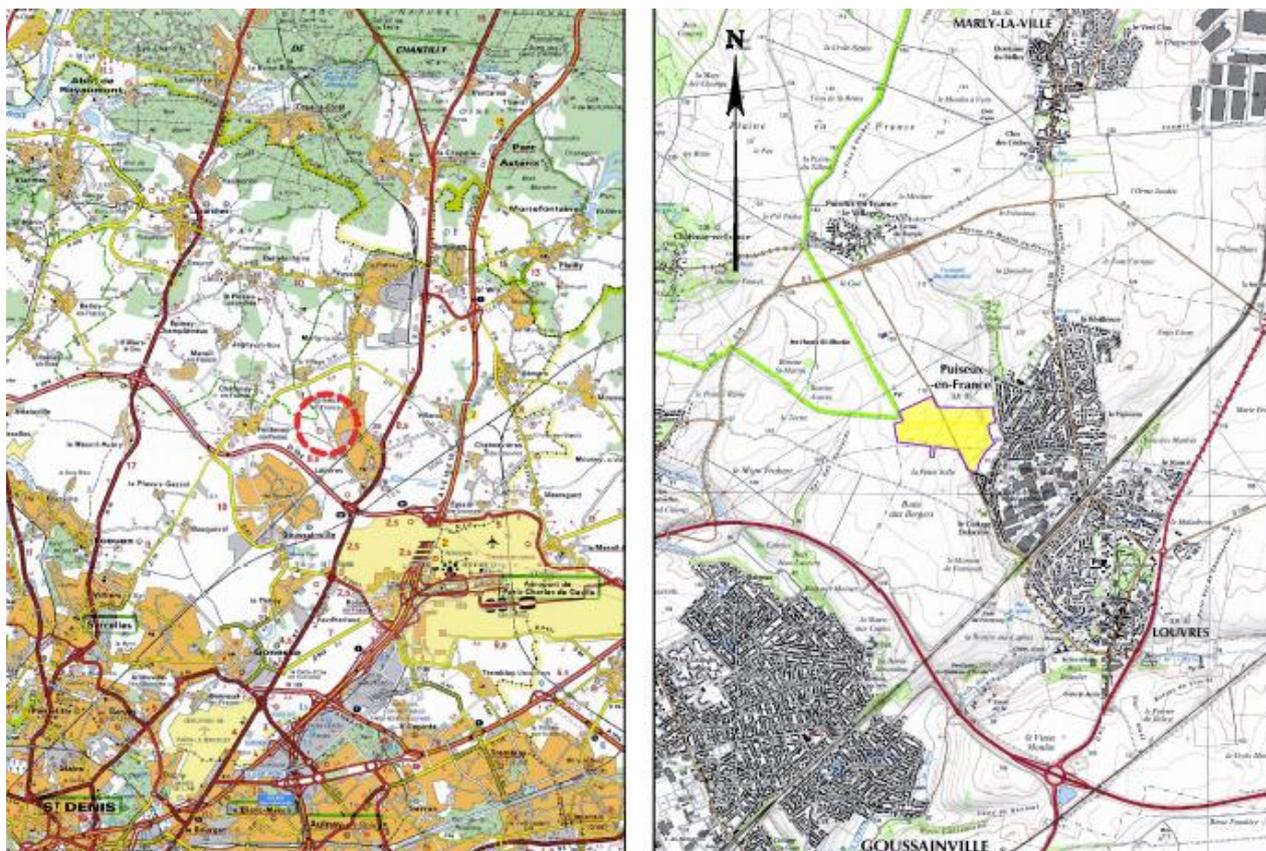
Cette notice explicative vise à présenter le contexte et les objectifs du projet d'aménagement de la ZAC du Bois du Temple ainsi que les modalités de sa mise en œuvre permettant ainsi de démontrer les avantages et la nécessité de ce projet et donc son caractère d'utilité publique.

1. RAPPEL DU CONTEXTE DE L'OPERATION ET DE L'ETAT INITIAL DU SITE

La commune de Puiseux-en-France est située dans le département du Val d'Oise. Ce projet s'inscrit en continuité de la ZAC de la Butte aux Bergers et compte environ 3400 habitants. Elle est située à environ 30 km de Paris et à 15 km au nord ouest de l'aéroport international Roissy Charles de Gaulle.

La création de l'aéroport et de la gare TGV a permis à la commune de connaître un développement urbain important depuis les années 1970. La commune bénéficie d'une bonne desserte par les transports grâce à la présence du RER D à Louvres qui assure un accès à Paris en 25 minutes et à l'autoroute Francilienne dont l'accès est renforcé par le barreau de liaison à Louvres (ouvrage réalisé en 2019).

La population de la commune se répartit en deux espaces urbanisés séparés par des champs : « Puiseux village » et les nouveaux quartiers de « Puiseux ville », qui forment une agglomération homogène avec la commune limitrophe de Louvres, et abritent une large majorité de la population. La commune fait partie du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France.



Aujourd'hui, Puiseux-en-France bénéficie d'une forte attractivité en terme de développement économique compte tenu de la qualité de sa desserte et de la proximité de l'aéroport international. La CARPF souhaite créer des espaces susceptibles d'accueillir des entreprises en assurant une cohérence de fonctionnement à l'échelle intercommunale.

Le projet initial reposait sur le principe d'une modification du zonage en vigueur du Plan d'Occupation des Sols afin d'autoriser l'urbanisation du site, modification prévue dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme alors en cours.

Dans le cadre d'élaboration du PLU, la concertation publique réglementaire a été mise en place et les personnes publiques associées, consultées conformément à la procédure, ont remis en cause le périmètre proposé pour la création de cette nouvelle zone d'urbanisation AU considérant que le projet n'était pas inscrit en continuité d'une urbanisation existante ce qui a conduit à la définition d'un nouveau périmètre de la zone AU.

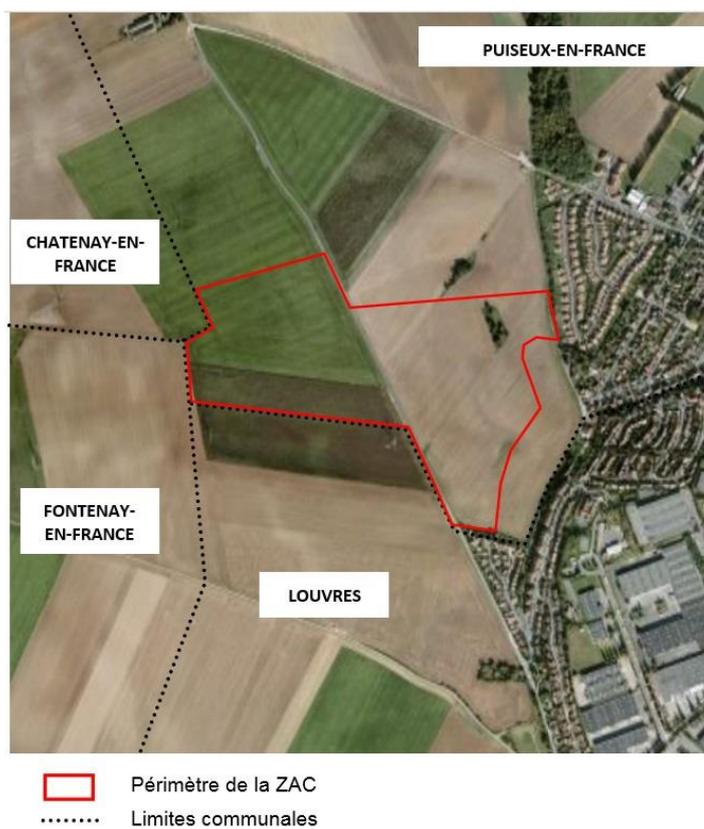
En effet, la ZAC Bois du Temple sur la commune de Puiseux-en-France a fait l'objet d'un premier acte de création en 2011 pour lequel le périmètre a été remis en cause lors de l'élaboration du PLU de Puiseux-en-France.

Le projet s'inscrivait en continuité de la ZAC de la Butte aux Bergers de Louvres créée le 24/03/2009 afin notamment de bénéficier d'un accès privilégié à la Francilienne via les infrastructures prévues dans le cadre de cette ZAC.

Depuis, des ajustements ont été portés sur le périmètre d'implantation de la ZAC afin d'être cohérent avec le nouveau PLU. Le périmètre initialement retenu d'orientation Nord-Sud a donc été ajusté vers une orientation Ouest-Est afin d'éviter l'étalement urbain et de concentrer l'urbanisation au plus près des franges bâties existantes (bourgs de Puiseux-en-France et de Louvres).

Pour mener à bien l'aménagement, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) et la commune de Puiseux-en-France se sont lancées dans une procédure de ZAC : la « ZAC du Bois du Temple ».

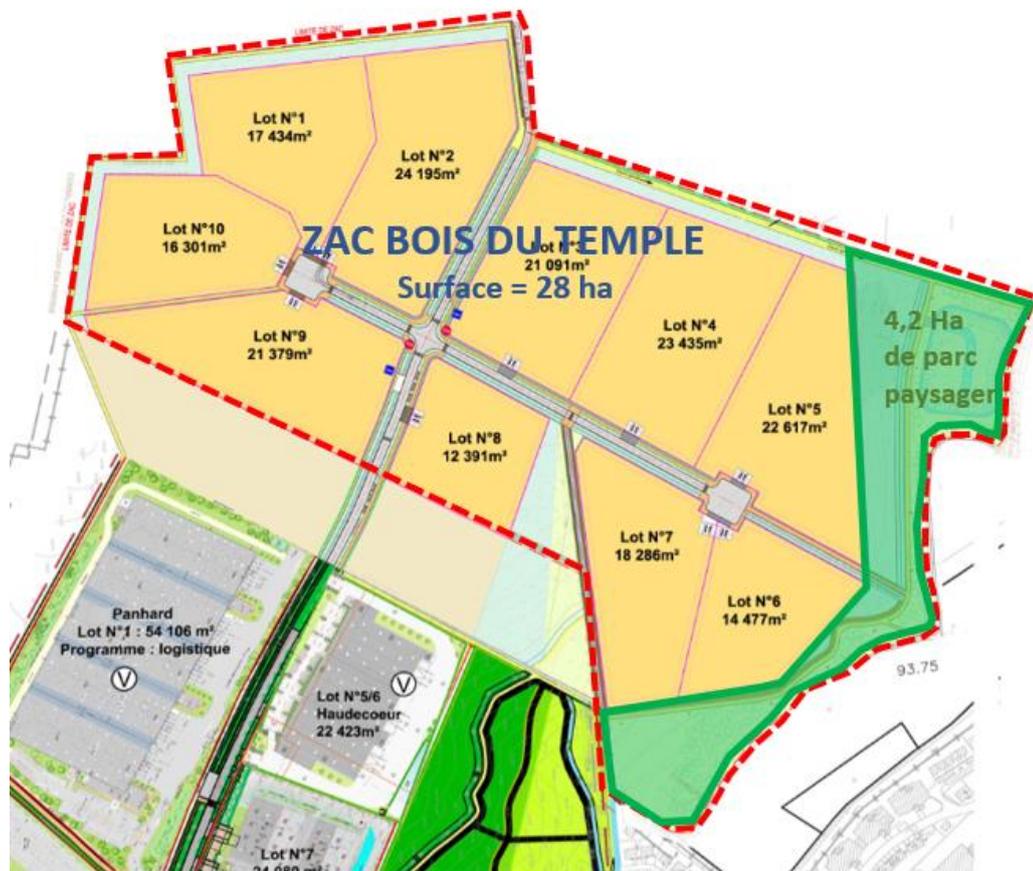
En accord avec la commune, l'opération est conduite par la CARPF, compétente en matière d'aménagement et de développement économique et qui sera le concédant de la ZAC .



2. PRESENTATION ET OBJECTIFS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

2.1 Présentation de l'opération

Le parc d'activités de Bois du Temple nécessite l'aménagement d'environ 23,3 ha dont environ 19 ha destinés à accueillir des petites et moyennes entreprises. Le périmètre de la ZAC intègre un espace paysager de 4,2 ha, ce qui porte la surface globale de l'opération à 27,5 ha.



Le périmètre opérationnel est assis en grande partie sur le zonage AUj défini dans le Plan Local d'Urbanisme (approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2013) pour accueillir les parties urbanisées du parc d'activités. Sa frange en limite de quartier résidentiel est en zone N, elle accueillera des espaces verts paysagers visant à réduire les vues du quartier d'habitat voisin sur le parc, et à proposer des espaces de régulation des eaux de ruissellement.

Le périmètre inclura par ailleurs 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, cette voie est indispensable tant du point de vue de la desserte du future parc d'activités de Puiseux-en-France que du point de vue de son raccordement aux réseaux divers.

Orientation d'aménagement de la ZAC Bois du Temple (PLU de 2013)



Le programme prévisionnel de construction prévoit notamment la demande d'entreprises du BTP (Bâti Parc et artisans) et celle d'éco entreprises. Les parcelles commercialisables sur le parc d'activités auront des tailles variées. Les divisions devront s'établir en fonction de la commercialisation afin de garder une grande souplesse d'adaptation aux besoins des acquéreurs. En effet, le plan d'aménagement d'un parc d'activités, doit pouvoir évoluer pour répondre aux besoins très diversifiés des entreprises.

Ainsi, le programme prévisionnel global de construction est d'environ 100 000 m² de surface de plancher, et la future zone d'activités de Puiseux-en-France devrait notamment accueillir :

- Des services aux entreprises,
- Un pôle de PME et artisans du bâtiment,
- Des petites entreprises,
- Des activités de distribution,
- Des éco entreprises.

2.2 Périmètre de la ZAC

Le périmètre de la ZAC du Bois de Temple se situe à une quinzaine de kilomètres de l'aéroport Paris Charles de Gaulle et à une trentaine de kilomètres au nord de Paris.

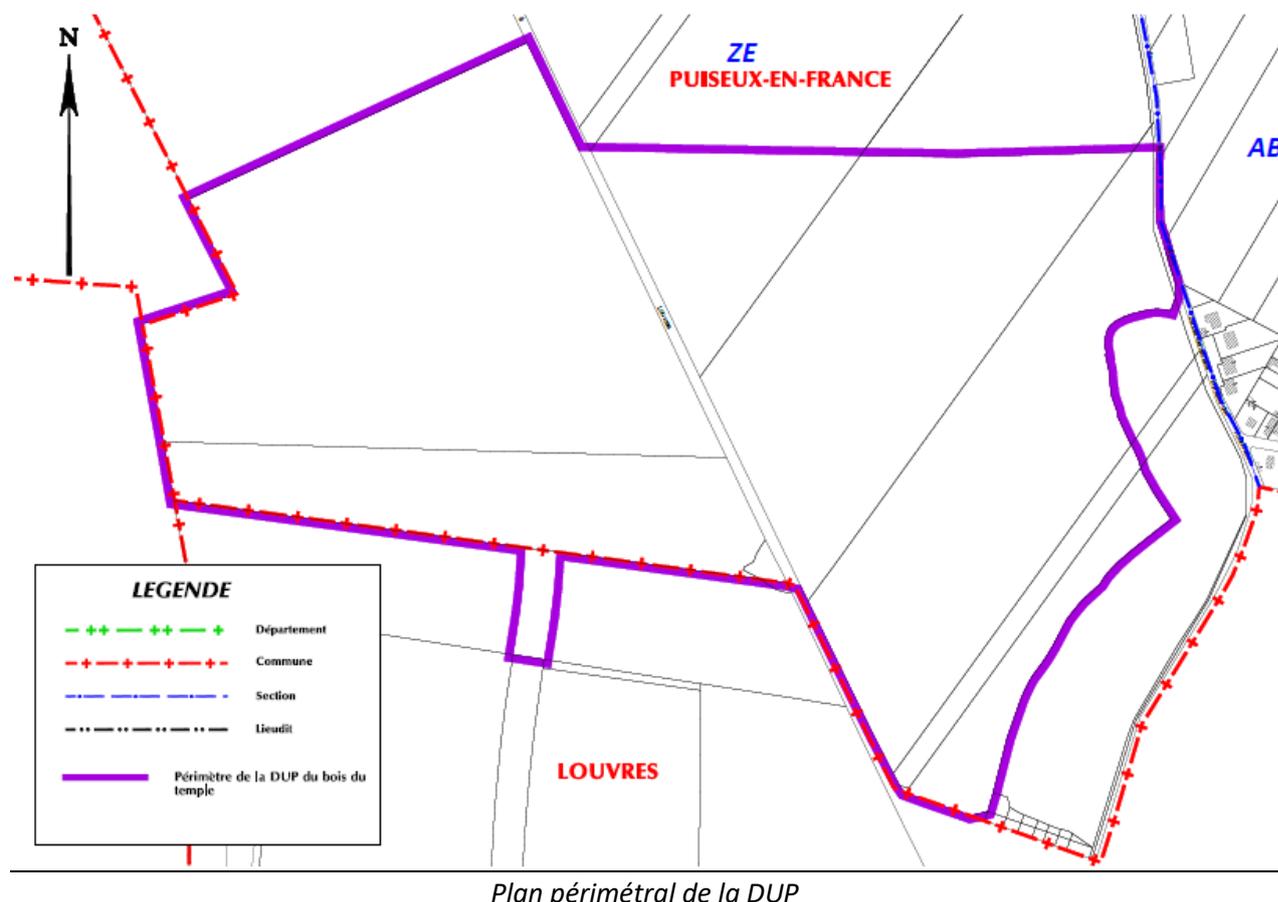
Le terrain d'emprise du projet représente 27,5 hectares et est délimité :

- au nord, par des parcelles agricoles,
- à l'ouest, par les limites communales de Châtenay-en-France et Fontenay-en-Paris,
- au sud, par la limite communale de LOUVRES,
- et à l'est, par le bourg de Puiseux-en-France et les bassins de rétention

2.3 Périmètre de la DUP

Notice explicative – Dossier d'enquête préalable à la DUP
ZAC du Bois du Temple à Louvres et Puiseux-en-France (95)

Le périmètre de DUP représente une superficie globale de 27 ha 46 a 10 ca . Il correspond au périmètre de la ZAC du Bois du Temple, ainsi qu'à l'emprise du terrain nécessaire à la réalisation de la voirie reliant la ZAC du Bois du Temple à celle de la Butte aux Bergers, indispensable tant du point de vue de sa desserte que du point de vue de son raccordement aux réseaux divers.



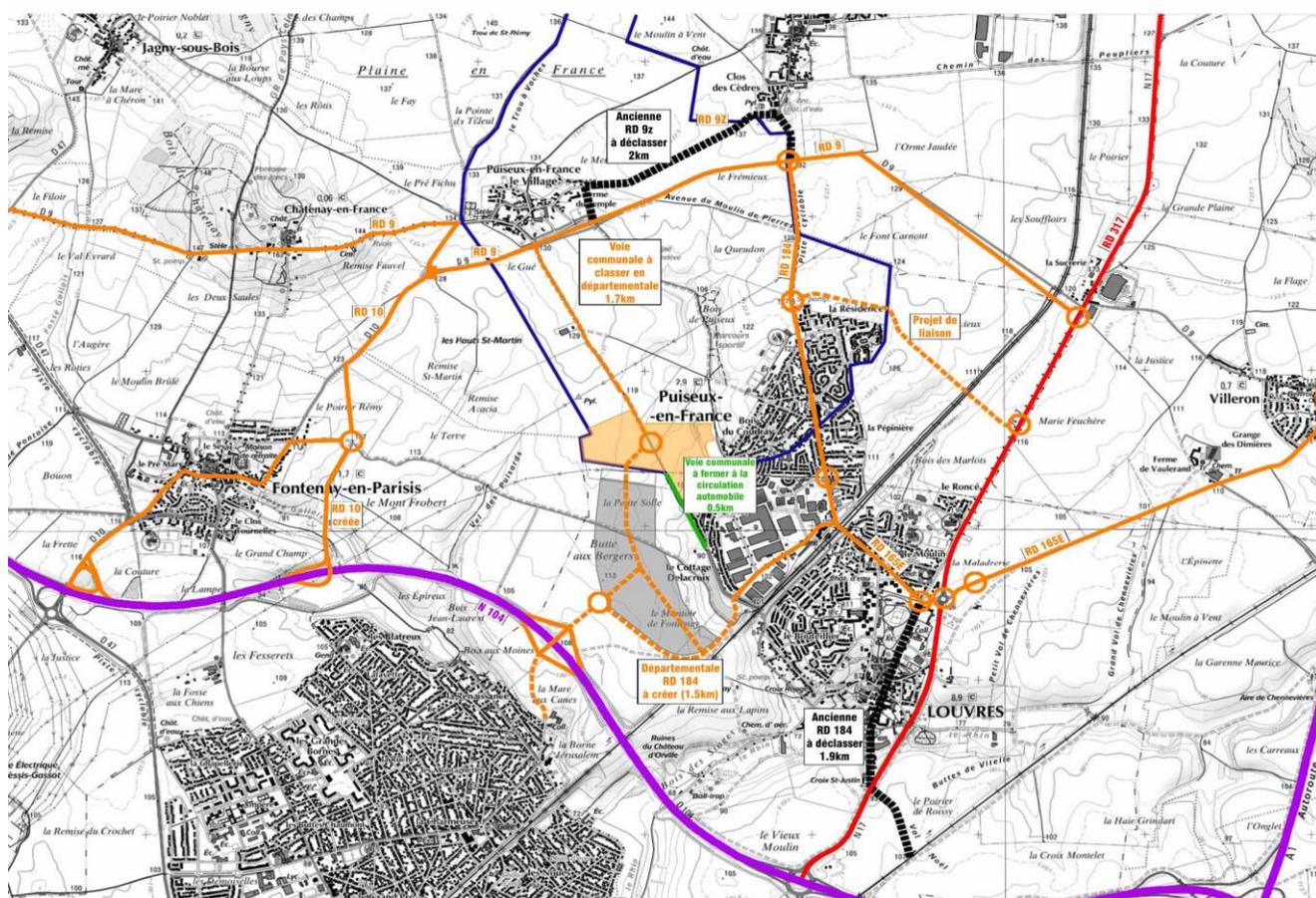
2.4 Objectifs de l'aménagement

En matière de paysage :

- 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 et notamment de la frange nord de l'opération,
- Préserver la qualité des vues des riverains, en frange Est, 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.

En matière de desserte :

- Bénéficier de l'accès direct à la Francilienne et aux transports en commun via la Butte aux Bergers (bus notamment vers gare RER de Louvres),
- Supprimer à terme toute circulation automobile sur une séquence importante de l'actuelle Route de Puiseux, au profit des déplacements piétons et cycles (disparition des nuisances actuelles liées au trafic pour les riverains situés 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.



Réseau viaire à terme

La qualité environnementale :

La consommation des terres agricoles doit être limitée, afin de maintenir à long terme les équilibres locaux (ressource, imperméabilisation, effets bénéfiques des cultures...).

Le projet de création du Parc d'activités du Bois du Temple s'inscrit dans une perspective de développement durable et de rejet du mitage du territoire. En effet, sa création en continuité du projet de la Butte aux Bergers permet de concentrer, dans des opérations encadrées sur le plan du paysage, le déploiement des zones d'activités et d'éviter l'étalement urbain et la multiplication des infrastructures à créer pour les desservir.

Cette coordination des parcs d'entreprises de Louvres et Puiseux facilitera par ailleurs la mise en place d'une desserte par les transports en commun performante vers le RER, et la création des liaisons piétons et vélos en continuité, mais aussi favoriser au travers du regroupement des entreprises, le covoiturage.

Ces mesures favorables au développement durable, devront être complétées par celles liées à la construction et au fonctionnement des entreprises. En effet les économies d'énergie restent essentiellement aux mains des constructeurs et des futurs utilisateurs. Les collectivités à l'origine du parc d'activités peuvent contribuer à cette évolution des entreprises, en encourageant ces choix au travers du cahier de cession (prescriptions architecturales et environnementales).

Par ailleurs, et au-delà de la mise en œuvre de constructions réduisant au mieux leur consommation énergétique, le Parc d'activités de Puiseux développera les objectifs environnementaux suivants :

- La mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales

En aménagement, la gestion des eaux pluviales est une cible environnementale essentielle. La gestion écologique des eaux pluviales, permet de conserver une infiltration sur site, de créer des espaces humides, favorables à la biodiversité.

De plus, les entreprises seront encouragées à développer le stockage et à employer l'eau de pluie recueillie à différents usages (entretien des espaces verts, ...) afin de réduire leur consommation d'eau potable.

La gestion publique des eaux pluviales, permet d'assurer une gestion pérenne et contrôlée, qui contribue à la qualité des aménagements d'espaces publics du Parc d'activités.

- L'économie d'eau

Les essences végétales mises en œuvre devront s'inscrire dans une logique de gestion de l'eau : elles seront faiblement consommatrices ou localisées exclusivement dans les espaces plus humides liées à la gestion alternative de l'eau.

Par ailleurs le choix des essences sera guidé par une volonté de concentrer les espaces d'entretien, pour en limiter les coûts et s'assurer la pérennité du suivi.

- L'enrichissement écologique

Les végétaux plantés dans le parc d'entreprises devront être sélectionnés pour renforcer la richesse écologique locale et ne pas présenter de risques allergènes.

Le site actuel, agricole, ne constitue pas un espace d'une grande richesse écologique. Les plantations d'arbres et d'arbustes locaux dans les espaces publics comme cessibles renforceront la biodiversité.

- **La desserte transports en commun**

La liaison entre le parc d'activités de Puiseux et celui de Louvres permettra de relier les entreprises à la gare RER de Louvres. Cette desserte sera un facteur d'attractivité pour les entreprises, dont les objectifs environnementaux concernent notamment les déplacements de leurs employés.

- **Les liaisons douces**

La création des voies internes au parc d'activités de Puiseux devra s'accompagner des emprises publiques nécessaires pour les déplacements piétons et vélos.

Mais l'aménagement du parc d'activités contribuera également au développement des promenades en lisière des champs. En effet, si le chemin de Puiseux à Louvres est libéré de la circulation automobile, depuis la sortie de Louvres jusqu'à l'accès au parc d'activités de Puiseux, une séquence de voie piéton/vélos pourra être reliée aux chemins existants. Cela permettra d'offrir aux habitants une promenade en boucle accessible directement depuis les quartiers de logements.

Le chemin de Puiseux à Louvres sera alors réservé à la circulation des piétons et des vélos, jusqu'à l'intersection du parc d'activités de Puiseux.

La stratégie de développement local

Par ailleurs, la mise en œuvre de deux opérations quasiment contiguës permet le développement économique de deux communes et l'amélioration du cadre de vie des riverains au travers du délestage du trafic Route de Puiseux. Elle offre l'opportunité de valoriser la cohérence de l'action politique et publique de l'ensemble des acteurs.

3. RAISONS DU CHOIX DU PARTI D'AMENAGEMENT NOTAMMENT AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT (ARTICLE R.112-6 DU CODE DE L'EXPROPRIATION)

La justification de l'opération au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain est développée dans l'ensemble du dossier. Cette insertion constitue en effet un des principaux enjeux de la création de cette zone d'activités et du projet retenu en particulier.

Elle permet d'éviter l'étalement urbain et 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.

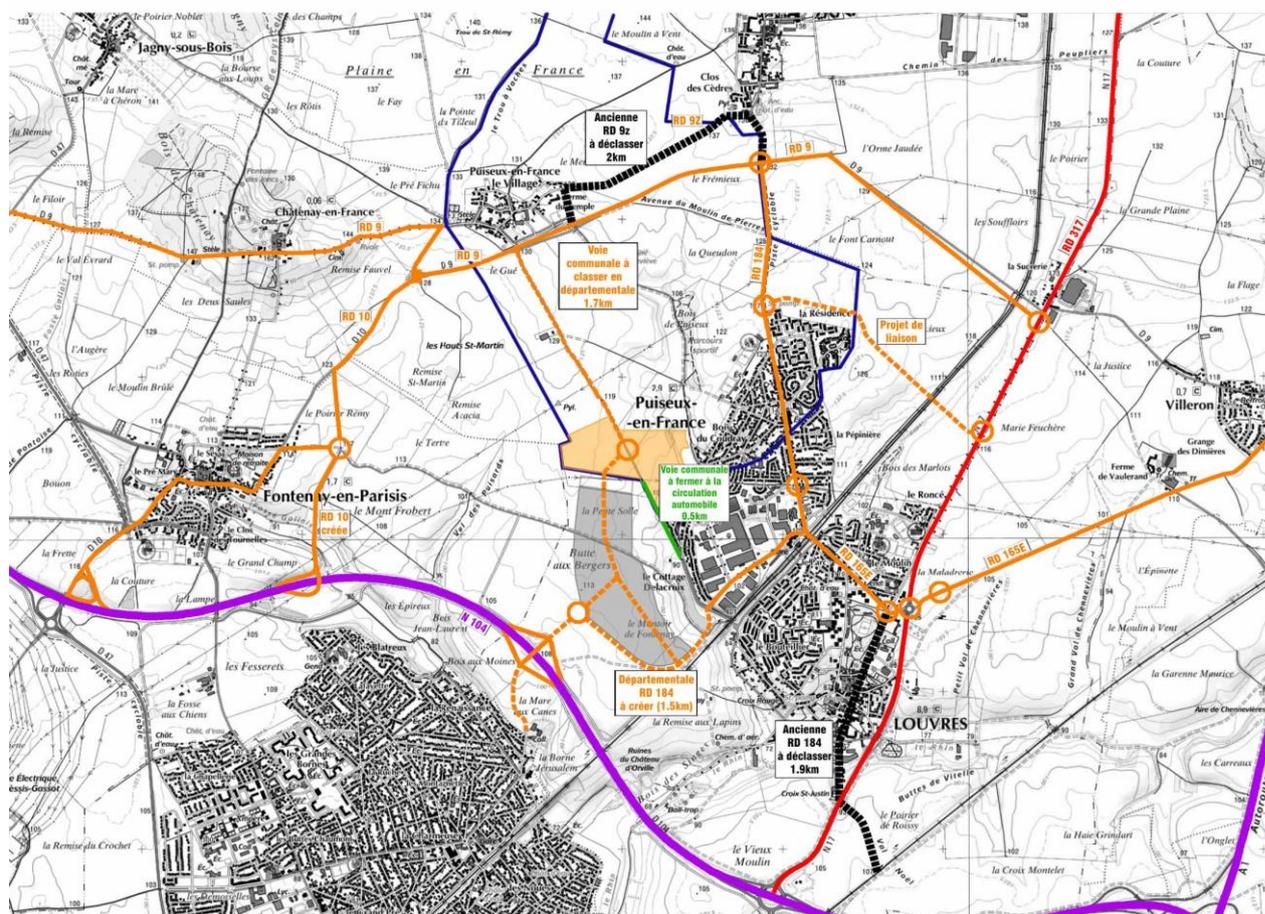
Les activités envisagées dans ces zones, qui font suite à des études de marché, sont incompatibles avec un quartier d'habitat par la nature et le type des constructions (liées pour partie au coût de construction), leur volume, le trafic généré (fréquences, horaires, ...) notamment en terme de poids lourds ou véhicules utilitaires, les éventuelles nuisances liées à celles-ci (bruits, stockages, ...).

Insertion dans l'environnement urbain

A l'échelle du secteur, Le parc d'activités du Bois du Temple s'inscrit en complémentarité et synergie avec différents projets en cours sur le territoire de la CARPF.

Pour rappel, le projet de développement territorial de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France dans le secteur, comprend la création de logements comme de zones d'activités avec le projet d'écoquartier de Louvres et de Puisseux-en-France et la création de ZAE comme celle de la Butte aux Bergers, à Louvres, et celle du Bois du Temple à Puisseux-en-France. Ces différentes opérations permettent de développer des zones d'activités nécessaires au dynamisme économique du territoire et d'équilibrer l'aménagement global de celui-ci au travers de la création d'un nouveau quartier d'habitat. Elles s'inscrivent toutes quatre dans une perspective forte de développement durable du territoire et dans une démarche environnementale.

Le projet d'écoquartier développé par Grand Paris Aménagement en partenariat avec la CARPF et les communes concernées prévoit la mise en œuvre d'une mixité avec la présence de certaines activités au sein des quartiers d'habitat. Cependant, les activités envisagées dans les ZAE, qui font suite à des études de marché, sont incompatibles avec un quartier d'habitat par la nature et le type des constructions, leur volume, le trafic généré notamment en terme de poids lourds ou véhicules utilitaires.



En effet, à l'exception de bureaux et d'activités de services, l'implantation d'activités en zone d'habitat, à l'heure actuelle, ouvre à terme des risques de conflits et contentieux (notamment en cas d'évolution quelconque de l'activité pour bruits, trafic, odeur, baisse éventuelle de la valeur foncière, (...)). Par ailleurs,

la charge locative ou foncière dans un quartier mixte d'habitat constituerait pour de nombreuses entreprises des charges financières trop importantes.

La mixité fonctionnelle et urbaine doit être une source de richesse de vie pour le quartier mais la programmation envisagée doit mesurer l'opportunité de cette mixité au regard du risque de conflits d'usages.

La création de zone d'activités répond aux besoins des entreprises de profiter des synergies offertes par le regroupement sur certains secteurs, et de valorisation de leur image nécessaire à leur dynamisme et pérennité.

Le projet de la ZAC du Bois du Temple vient s'inscrire en continuité du projet de la ZAC de la Butte aux Bergers : elle permet par celle-ci à la fois de constituer un ensemble cohérent mais permet par ailleurs, à terme, de condamner le trafic automobile sur une séquence de la Route de Louvres à Puiseux-en-France, au profit de liaisons douces.

Cette continuité permet d'éviter toute circulation nouvelle sur les deux Communes, et d'envisager par ailleurs la mise en place d'une desserte TC (par effet d'échelle, puisque les deux projets devraient réunir à terme environ 1700 personnes).

La viabilisation du projet via la Butte aux bergers évitera d'importants travaux sur les réseaux existants, plus proches des secteurs résidentiels.

Insertion dans l'environnement paysager

Le projet retenu pour le site a par ailleurs pour objet de s'inscrire dans son environnement paysager au travers de différents aménagements (et futures prescriptions paysagères et environnementales).

Il traite en effet avec attention chacune de ses franges. Pour rappel, la création du parc d'activités de Puiseux s'inscrit dans les enjeux de territoire ci-après :

- l'intégration dans le grand paysage, qui se compose de grandes emprises cultivées, ponctuées de bosquets,
- l'intégration dans le paysage rural immédiat,
- la gestion de la covisibilité, afin de ne pas déprécier le cadre de vie (bruit, paysage, embouteillage, pollution) des résidents du secteur.

A cette fin, et dans l'optique de lisières pérennes, les aménagements du projet prévoient notamment :

- La création d'un bosquet en lisière Sud-Ouest du périmètre,
- La mise en place de boisement en frange Est du Parc (inscrit à terme dans le foncier public et constituant le prolongement de l'espace public du bassin existant),
- La mise en place d'une haie bocagère, sur la lisière Ouest et Nord du Parc.

La mise en place de végétaux locaux permettant de développer le nichage sera privilégiée. La biodiversité sera par ailleurs encouragée par la mise en œuvre de noues et bassins pour la gestion des eaux pluviales. Seules des essences locales, robustes, favorables à la biodiversité, non allergènes et nécessitant peu d'entretien seront mises en œuvre sur le site.

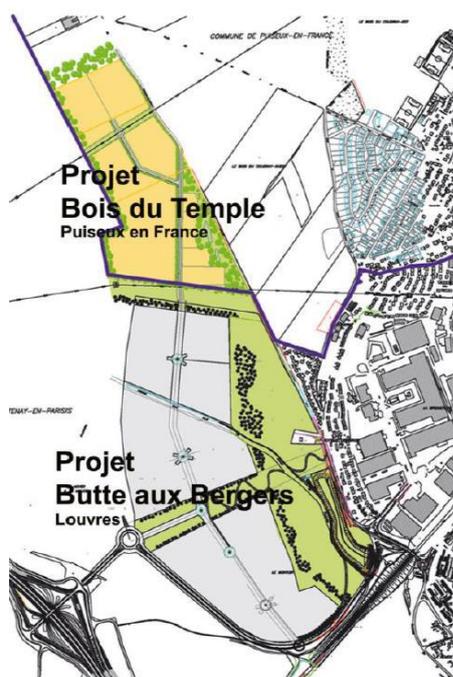
Evolution du périmètre de l'opération

Pour rappel, la ZAC Bois du Temple sur la commune de Puiseux-en-France a fait l'objet d'un premier acte de création en 2011 pour lequel le périmètre a été remis en cause lors de l'élaboration du PLU de Puiseux-en-France.

Le projet s'inscrivait en continuité de la ZAC de la Butte aux Bergers de Louvres créée le 24/03/2009 afin notamment de bénéficier d'un accès privilégié à la Francilienne via les infrastructures prévues dans le cadre de cette ZAC.

Le projet reposait cependant sur le principe d'une modification du zonage en vigueur du Plan d'Occupation des Sols afin d'autoriser l'urbanisation du site, modification prévue dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme alors en cours.

Ancien projet de la ZAC Bois du Temple (2011)



Nouveau projet de la ZAC Bois du Temple (2013)

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la Concertation Publique réglementaire a été mise en place. Les Personnes Publiques Associées, consultées conformément à la procédure, ont remis en cause le périmètre proposé pour la création de cette nouvelle zone d'urbanisation AU considérant que le projet **n'était pas inscrit en continuité d'une urbanisation existante** ce qui a conduit à la définition d'un nouveau périmètre de la zone AUj

Depuis, des ajustements ont été portés sur le périmètre d'implantation de la ZAC afin d'être cohérent avec le nouveau PLU.

Le périmètre initialement retenu d'orientation Nord-Sud a donc été ajusté vers une orientation Ouest-Est pour venir présenter une continuité urbaine avec les bourgs de Puiseux-en-France et Louvres.

4. DESCRIPTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DU PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

4.1 Les orientations d'aménagement

Il s'agit d'un parc d'activités de 23,3 ha, dont environ 17 ha cessibles, destiné à accueillir des petites et moyennes entreprises. 4,2 ha supplémentaires, en frange Est de la ZAC, sont consacrés à l'insertion du projet dans son environnement.

L'aménagement du secteur de développement économique du site du Bois de Temple a pour objectif de compléter l'offre d'emploi du territoire intercommunal, dans le prolongement du parc d'entreprises de la Butte aux Bergers à Louvres. Les orientations d'aménagement et de programmation de la zone d'activités Bois du Temple définies dans le PLU sont les suivantes :

En matière de paysage :

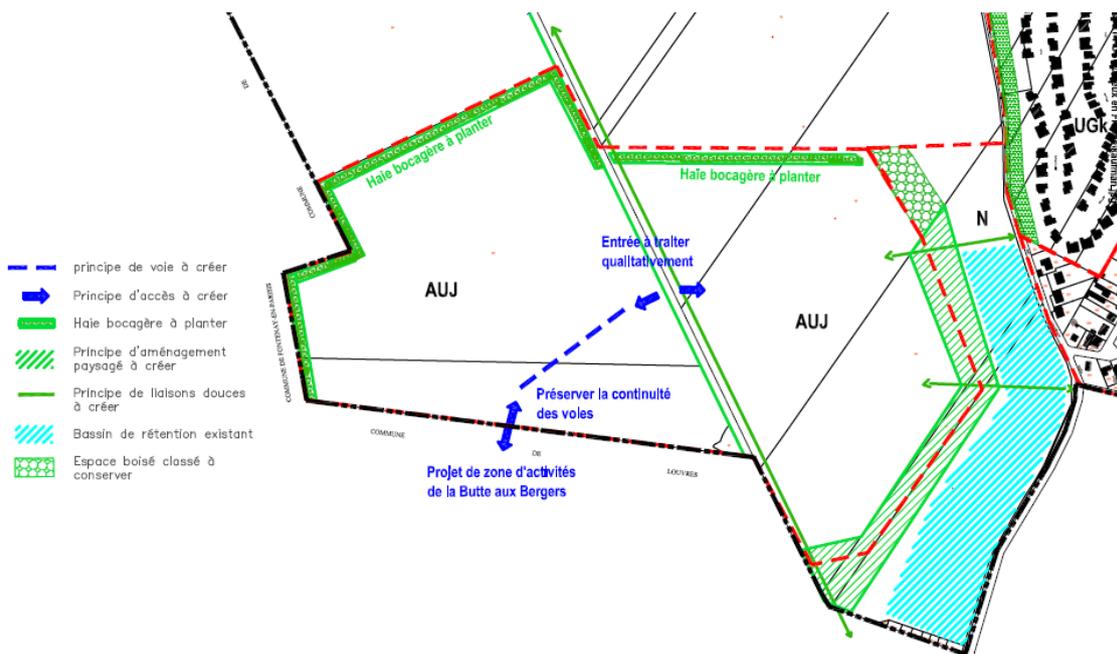
- De préserver le paysage depuis la Vallée de Sainte Geneviève,
- D'assurer une insertion paysagère vis-à-vis du Parc Naturel Régional, par le traitement de la limite de l'urbanisation dans le grand paysage.
- De préserver la qualité des vues des riverains, notamment au travers du traitement des lisières paysagère aux abords du bassin de rétention.

En matière de desserte :

- De bénéficier de l'accès direct aujourd'hui réalisé à la francilienne,
- D'organiser une continuité des parcours de liaisons douces entre les quartiers existants et le nouveau parc d'entreprises,

En matière d'environnement :

- Mettre en œuvre une gestion alternative des eaux pluviales,
- Renforcer la richesse écologique locale par la plantation d'arbres et d'arbustes,
- Renforcer le réseau vert composé par la succession des lieux : Bois du Coudray, Haies bocagères et bassin de rétention.



Orientation d'aménagement de la ZAC Bois du Temple (PLU de 2013)

4.2 Principes de composition

Les aménagements du Parc du Bois du Temple devront à la fois :

- S'inscrire en parfaite continuité des aménagements de la Butte aux Bergers afin de valoriser la cohérence de l'action publique et de constituer une séquence harmonieuse, notamment sur un territoire qui deviendra un nouvel accès au village de Puiseux ;
- Développer dans cette continuité, une écriture propre, au travers du détail, susceptible de caractériser l'opération du Bois du Temple.

Le réseau viaire pourra être réalisé en plusieurs phases. L'implantation, les volumes et les exigences architecturales seront adaptés aux spécificités du site et de l'environnement.

Les grands principes de compositions découlent directement des orientations du projet. Ils concernent essentiellement :

- Le traitement de l'ensemble des franges du projet ;
- Le raccordement à la ZAC de la Butte aux Bergers notamment au travers d'une voirie principale centrale qui constituera l'épine dorsal des deux zones ;
- La gestion «paysagère» des eaux pluviales.

L'urbanisation du Parc d'activités de Puiseux se développe en frange de terres qui doivent rester cultivées à long terme. A l'ouest du site, le Parc Naturel Régional préserve la pérennité du paysage.

Compte tenu de la topographie, le parc d'activités sera vu en fond de perspective des champs. Seuls quelques bosquets font obstacle à la vue ouverte. Il conviendra de composer un paysagement d'arbres à grand développement et d'arbres à petit développement, afin de s'intégrer dans le paysage rural, sans former une barrière.

Le long du chemin de Puiseux à Louvres, la définition des parcelles des entreprises devra permettre la création d'une séquence de bosquets qui rythmeront la future promenade et constitueront un filtre visuel entre le paysage agricole et les bâtiments d'activités. La gestion écologique des eaux pluviales, nécessitera également des emprises, le long du chemin, pour acheminer l'eau vers les bassins existants au pied de la Butte aux Bergers.

4.3 Programme des constructions

Le programme prévisionnel global de construction est d'environ 100 000 m² de Surface de plancher (SDP).

La zone d'activités du Bois du Temple doit accueillir les locaux d'entreprises artisanales, ainsi que l'implantation de petites et moyennes entreprises.

4,2 hectares supplémentaires, en frange Est de la ZAC , sont consacrés à l'insertion du projet dans son environnement.

Le programme prévisionnel global de construction est d'environ 100 000 m² de surface de plancher.

La future zone d'activités de Puiseux pourrait notamment accueillir :

- Des services aux entreprises,
- Un pôle de PME et artisans du bâtiment,
- Des petites entreprises,
- Des activités de distribution,
- Des éco entreprises.

Le programme prévisionnel de construction prévoit notamment la demande d'entreprises du BTP (Bâti Parc et artisans) et celle d'entreprises de l'éco entreprise. Les parcelles commercialisables sur le parc d'activités auront des tailles variées. Les divisions devront s'établir en fonction de la commercialisation afin de garder une grande souplesse d'adaptation aux besoins des acquéreurs. En effet, le plan d'aménagement d'un parc d'activités, doit pouvoir évoluer pour répondre aux besoins très diversifiés des entreprises.



Plan des espaces publics (AVP) et répartition des lots privés

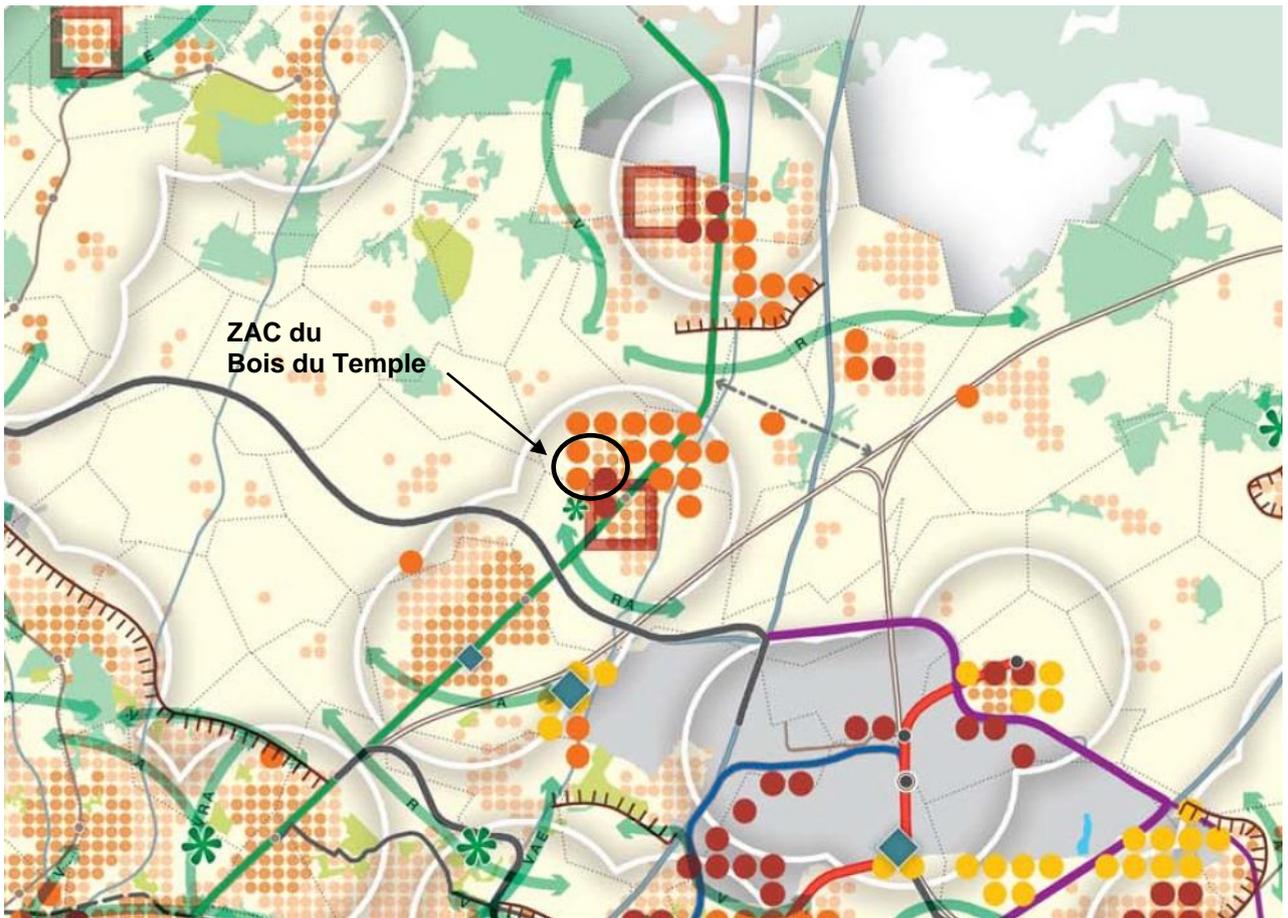
5. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

a) Le SDRIF

Le SDRIF fixe des objectifs relatifs à l'amélioration de la qualité des pôles urbains et des centralités. Il incite à la mise en place de projets ambitieux dans des zones de mutation et notamment au développement de l'accueil d'activités liées à la recherche scientifique intégrées à des espaces paysagers de qualité.

Ainsi, les ambitions du projet tendent à répondre aux objectifs fixés ci-dessus puisqu'il s'agit de créer une nouvelle zone d'activités dans un espace en forte mutation, en créant des espaces paysagers de qualité.

Le site de la ZAC Bois du Temple est inscrit en espace d'urbanisation préférentielle dans le SDRIF de 2013. Il y est identifié en tant que secteur d'urbanisation préférentielle.



ZAC du Bois du Temple

Relier et structurer **Polariser et équilibrer** **Préserver et valoriser**

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports existants	Les réseaux de transports existants		
	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de tracés)
Niveau de dessert national et international	—	—	—
Niveau de dessert métropolitain	<ul style="list-style-type: none"> Réseau RER RN A RN B RN C RN D RN E 	<ul style="list-style-type: none"> Nouveau Grand Paris Tracé de liaison 	← -- -->
Niveau de dessert territorial	—	—	← - - - ->
Gare ferroviaire, station de métro (sans Paris)	*		
Gare TGV	*		

Les réseaux routiers et fluviaux	Les réseaux routiers et fluviaux		
	Existant	Intensifié à réqualifier	Projet (Principe de tracés)
Autoroute et voie rapide	—	—	—
Réseau routier principal	—	—	—
Francisage	—	—	—
Aérodromes fluvial	—	—	← - - - ->

Les aéroports et les aérodromes

- L'armature logistique**
- ◆ Site multimodal d'enjeux nationaux
 - ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains
 - ◆ Site multimodal d'enjeux territoriaux

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

■ Pôle de centralité à conforter

Les fronts urbains d'intérêt régional

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- ◆ Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- ◆ **Les continuités**
 - ◆ Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Extrait du SDRIF 2013

b) Le SCOT

La procédure de révision du SCoT menée par le syndicat mixte d'études et de programmation pour le développement de l'est du Val d'Oise (SIEVO) a été lancée par une délibération de son comité syndical en date du 24 novembre 2011.

Le projet de SCoT a été arrêté en juillet 2013, puis en mars 2014 et a fait l'objet de deux avis défavorables successifs du Préfet du Val d'Oise et d'un avis défavorable du commissaire enquêteur à la suite de l'enquête publique. Le SCoT n'a pu être approuvé.

La dissolution du SIEVO a été prononcée par arrêté préfectoral du 3 mars 2015 à la demande des deux communautés d'agglomération (CA Roissy Pays de France, CA Val de France) et a entraîné de facto l'abrogation du SCoT approuvé en 2006.

Jusqu'en Décembre 2019, le territoire n'était plus couvert par un SCoT.

La communauté d'agglomération de Roissy Pays de France (CARPF) a délibéré le 29 septembre 2016 sur l'élaboration d'un nouveau SCoT sur son territoire. Celui-ci a été validé en décembre 2019.

Il identifie Puiseux en France comme une commune bénéficiant d'une capacité d'extension de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal et la ZAC de Bois du Temple comme une localisation préférentielle des extensions possible sur le territoire de la CARPF.

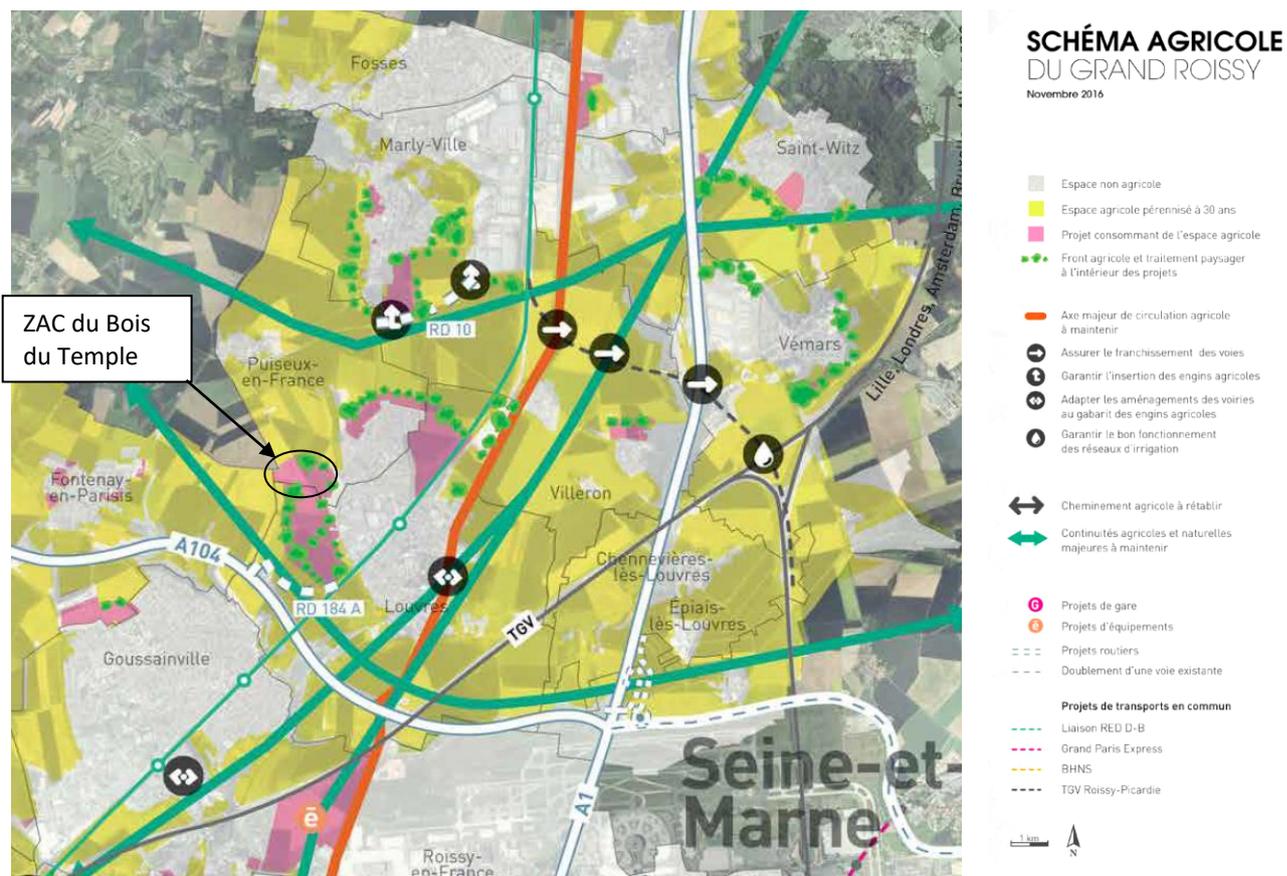
La zone d'étude est identifiée dans le secteur d'urbanisation préférentielle du SCOT.

c) Le schéma agricole du Grand Roissy

Le Grand Roissy est un territoire essentiel à l'attractivité du Grand Paris et de la France. C'est un territoire singulier aux enjeux spécifiques : avec la mondialisation des échanges les aéroports des métropoles mondiales sont devenus de puissants moteurs de développement économique, social et touristique. Pour concrétiser ce potentiel de développement et ainsi contribuer à la compétitivité de l'Île-de-France, le territoire doit trouver ses grands équilibres sociaux, résidentiels, environnementaux et d'accessibilité. Parmi eux, la préservation des ressources naturelles, des sols et des terres agricoles est un élément essentiel pour la résilience et l'attractivité du territoire du Grand Roissy.

C'est dans ce but qu'un projet agricole de territoire a été lancé en 2009, concrétisé en Décembre 2016 à travers la Charte agricole du Grand Roissy, résultat d'un travail partenarial et concerté entre les élus locaux, les représentants agricoles du territoire et l'Etat.

Le futur parc d'activités du Bois du Temple est bien identifié dans cette charte, en tant que projet d'aménagement inscrit dans la réflexion de développement du territoire prenant en compte la question de la consommation des terres agricoles.



Extrait de la Charte agricole du Grand Roissy (Décembre 2016)

d) Le PLU de Puiseux-en-France

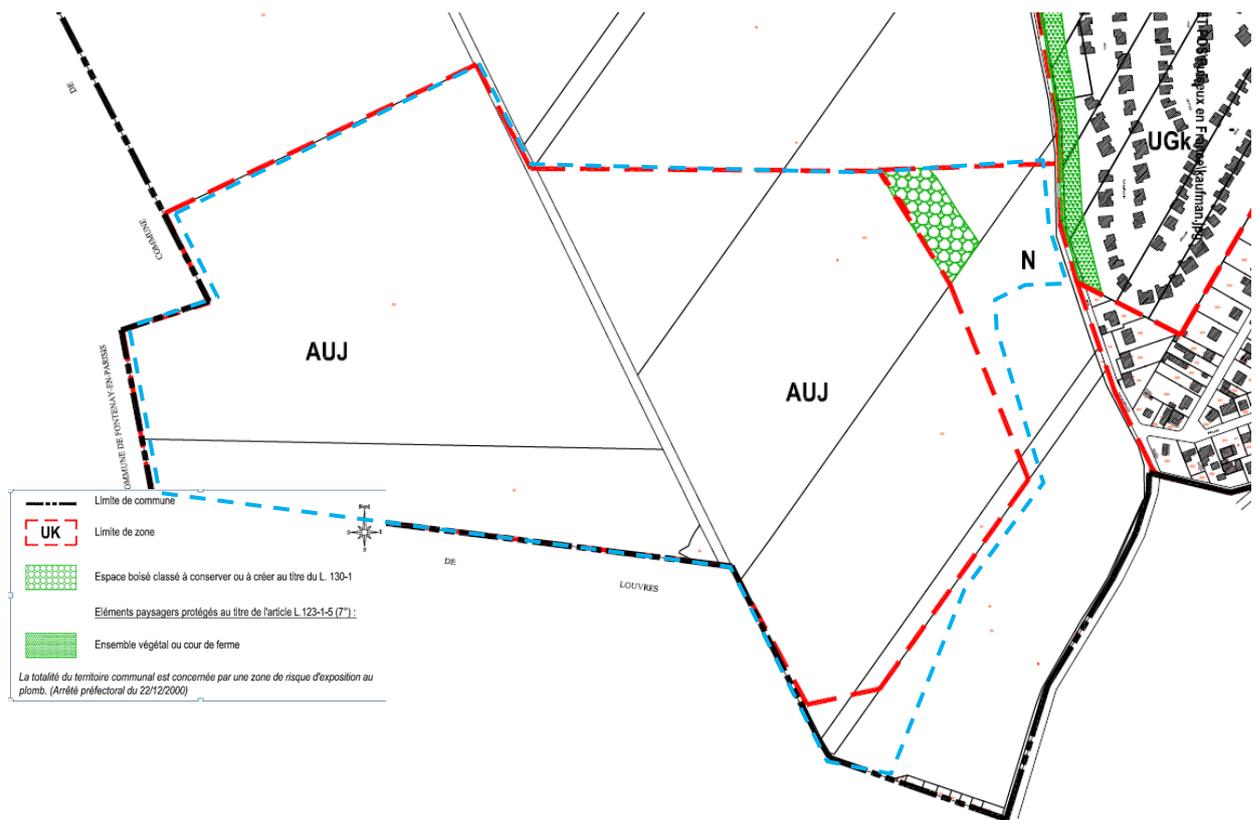
Le Plan local d'Urbanisme (PLU) de Puiseux-en-France a été approuvé le 16 décembre 2013, modifié en mai 2017 et en avril 2019.

Ce dernier autorise la création d'une zone d'activités dans ce secteur. Cette zone d'activités devra prendre en compte les orientations d'aménagements définies dans le PLU.

Les terrains compris dans la ZAC du Bois du Temple sont classés en :

- Zone AUJ : zone d'urbanisation à vocation économique
- Zone N : zone naturelle et forestière à l'est.

Un espace boisé classé (EBC) est présent au sein du Bois du Temple. Il s'agit d'un petit boisement en zone N, situé au Nord du périmètre.



Secteur d'étude

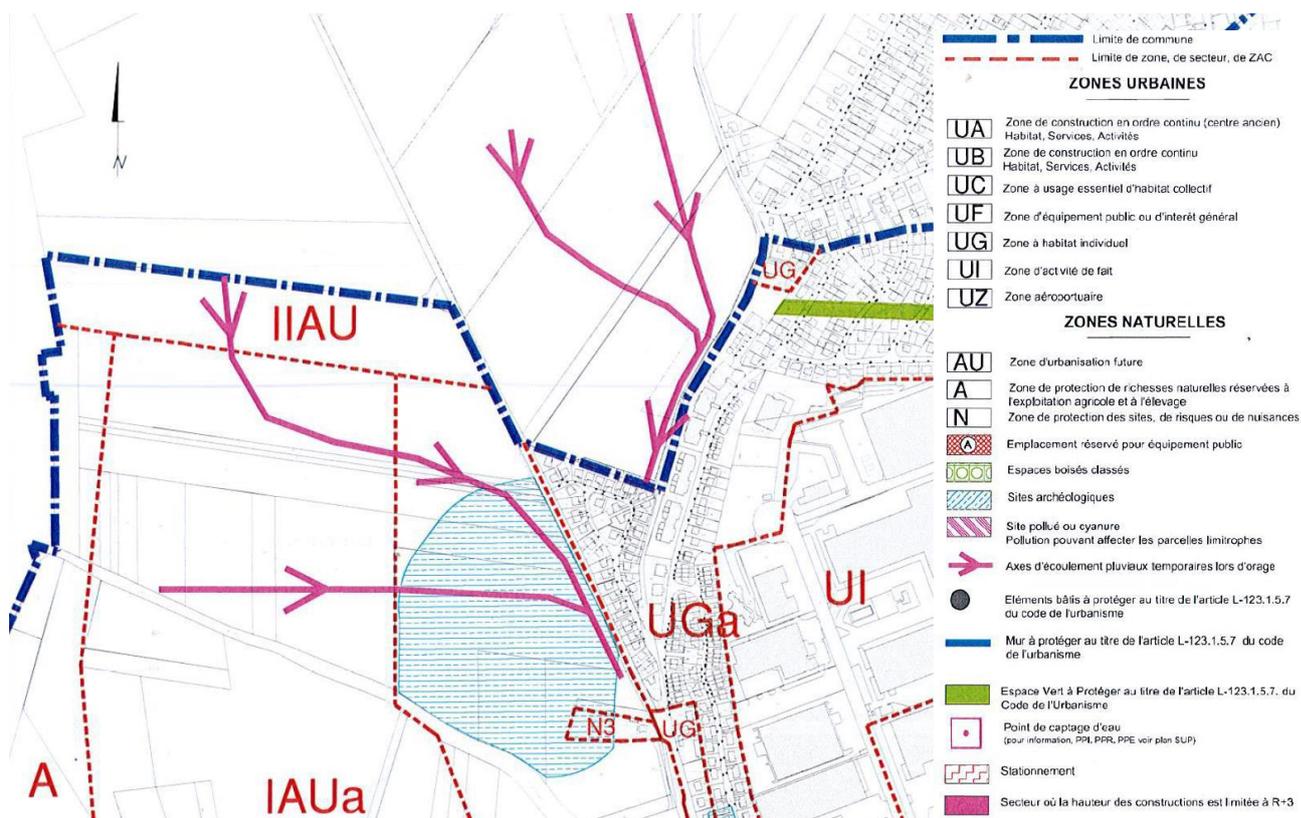
Extrait du plan de zonage du PLU de Puiseux-en-France

e) Le PLU de Louvres

Le Plan local d'urbanisme de la commune de Louvres a été approuvé en Conseil municipal le 24 janvier 2014. Des modifications simplifiées ont eu lieu : le 12 décembre 2014, le 4 novembre 2016 et en février 2019.

Le périmètre inclut 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, cette voie est indispensable tant du point de vue de la desserte du futur parc d'activités de Puiseux-en-France que du point de vue de son raccordement aux réseaux divers.

Le tracé de la voie reliant à terme les deux parcs d'activités de Louvres et de Puiseux-en-France s'inscrit sur des terrains classés par le PLU de Louvres en zone A Urbaniser (IIAU).



Extrait du plan de zonage du PLU de Louvres

f) Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévu par l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, identifie le Bois du Temple comme étant un espace d'activités économiques à développer.

Il précise de plus que ces aménagements devront permettre :

- d'accueillir des entreprises en complémentarité des différents projets développés dans la région,
- de s'inscrire en continuité urbaine de la ville et de la ZAC de la Butte aux Bergers de Louvres,
- de faciliter son accessibilité par les transports en commun et les liaisons douces,
- de préserver la qualité des paysages à travers le traitement des lisières paysagères en transition avec les terres agricoles,
- de développer des objectifs environnementaux concernant les aménagements et les futures constructions : gestion alternative des eaux pluviales, économie d'eau, renforcement de la biodiversité par les plantations.

g) Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique identifie le Bois du Temple comme zone de cultures, en bordure du tissu urbain de Puiseux-en-France. Il ne recense pas de continuités écologiques au droit de ce secteur.

Le site du Bois du Temple n'est pas identifié comme un élément participant à la trame verte et bleue de l'Île de France selon le SRCE.

h) Le SDAGE

Compte-tenu de l'application des préconisations exposées dans l'étude d'impact, le projet sera compatible avec les objectifs du SDAGE Seine Normandie.

i) Le SAGE

Compte-tenu de l'application des préconisations exposées dans l'étude d'impact, le projet sera compatible avec les objectifs du SDAGE Croult-Enghien-Vieille Mer.

Notamment, Il est demandé au projet d'être compatible avec l'article 1 du SAGE, à savoir de gérer les pluies courantes (minimum 8mm en 24h) au sein de chaque parcelle privée, soit en redimensionnant les noues pour atteindre la capacité d'infiltration de la pluie courante suite aux mesures de perméabilités à effectuer, soit en proposant des mesures de perméabilité pour chaque ouvrage de gestion publique ou privée.

Tout est mis en œuvre pour atteindre cet objectif ambitieux, a minima tendre vers cet objectif, et des discussions ont eu lieu pour y arriver de manière concertée avec le SAGE.

Le mémoire en réponse d'octobre 2020 et son annexe, rédigé suite à l'avis de l'autorité environnementale (daté d'août 2020) détaille les mesures prévues pour tendre vers l'objectif des 8 mm à la fois sur les espaces privatifs et pour les aménagements publics.

6. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

Le projet d'aménagement de la ZAC du Bois du Temple présente incontestablement une utilité publique. En effet ce projet poursuit plusieurs objectifs d'intérêt général :

a) Le développement économique et l'accompagnement de la mutation de la ZI du Coudray permettant la restructuration du secteur pôle gare de la ZAC de l'Ecoquartier

Le premier enjeu est celui du développement économique aux abords de l'aéroport Roissy Charles De Gaulle.

En accord avec les schémas directeurs et la politique de développement économique assuré par la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, cette dernière a créé la ZAC Bois du Temple pour développer de l'activité économique dont la programmation a été présentée précédemment.

Cet enjeu est également 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'écoquartier de Louvres Puiseux 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.

Aussi, le projet du Bois du Temple propose des parcelles dont la superficie est inférieure à celles de l'opération de la Butte aux bergers. Ceci permettra d'accueillir des entreprises dont les besoins de locaux d'activités sont complémentaires des grandes parcelles de la Butte aux bergers. L'utilité publique de l'opération répond donc à la nécessité d'accompagner le développement résidentiel du secteur, par la capacité à accueillir des créations d'emplois qui ne peuvent pas se développer dans les quartiers résidentiels. L'évolution du développement urbain, qui vise à optimiser les espaces urbanisés, nécessite malgré tout la création de quartiers d'entreprises à l'écart des secteurs habités car le fonctionnement des entreprises engendre des déplacements et d'éventuelles nuisances qui ne peuvent pas être acceptées dans les quartiers habités.

Le développement du Parc d'activités de Puiseux en continuité de la 1^{er} opération permet d'optimiser le développement urbain et donc limiter la consommation de foncier agricole de manière incontrôlée en concentrant l'intervention publique sur un seul secteur.

D'ailleurs, le projet d'aménagement du Bois du Temple est bien identifié dans la Charte agricole du Grand Roissy de Décembre 2016, résultat d'un travail partenarial et concerté mené entre les élus locaux, les représentants agricoles du territoire et l'Etat. A l'échelle du Grand Roissy Ouest, cette charte est garante des grands équilibres sociaux, résidentiels, environnementaux et d'accessibilité du territoire. Parmi eux, la préservation des ressources naturelles, des sols et des terres agricole est un élément essentiel pour la résilience et l'attractivité du territoire.

b) Une valeur ajoutée économique pour la commune de Puiseux-en –France : la nouvelle offre d'emplois

La ZAC de la Butte aux Bergers (61 ha, y compris 17 ha des espaces verts préservés) située sur la Commune de Louvres est en cours de travaux. La création des deux zones d'activités apportera en moyenne 30 emplois à l'hectare soit :

- ZAC Bois du Temple 19 ha cessibles soit environ 550 emplois,
- ZAC de la Butte aux Bergers : 36,1 ha cessibles soit environ 1100 emplois.

Le développement de ce parc d'activités sur la commune de Puiseux-en-France permettra l'arrivée sur le territoire de nouvelles activités de services aux entreprises, aux particuliers, ainsi qu'une nouvelle offre pour les activités liées à l'artisanat et au BTP. En parallèle, l'arrivée de nouvelles activités pourra offrir de nouvelles opportunités d'emplois pour la population locale.

Pour rappel, la commune compte 135 demandeurs d'emploi avec un taux de chômage de 7,8% (Source INSEE 2011 – EMP T4).

Ces différentes opérations permettent de développer des zones d'activités nécessaires au dynamisme économique du territoire et d'équilibrer l'aménagement global de celui-ci au travers de la création d'un nouveau quartier d'habitat. Elles s'inscrivent toutes dans une perspective forte de développement durable du territoire et dans une démarche environnementale.

c) Le désenclavement du Sud Ouest du territoire communal et entrée de ville : le barreau de liaison

Le développement de l'ensemble du pôle de Louvres-Puiseux (ZAC de l'écoquartier, la ZAC de la Butte aux Bergers, la ZAC du Bois du Temple) a nécessité la mise en œuvre d'un échangeur avec la Francilienne et la réalisation d'une voie de liaison entre Louvres et la Francilienne.

Le diffuseur comme la voie de liaison permettent de créer un nouvel accès aux communes de Louvres et Puiseux-en-France, en liaison directe avec la Francilienne. Cette infrastructure viendra également désengorger les infrastructures existantes et permettre leur requalification.

Ce nouvel accès direct à la Francilienne permet également, via la zone d'activités de la Butte aux Bergers, de desservir la future ZAC du Bois du Temple. Cette desserte est rapide et indépendante du reste du territoire communal, évitant ainsi nuisances pour les riverains de la route de Louvres à Puiseux.

Les travaux de l'échangeur et de la voie de liaison se sont terminés en 2019.

Ainsi, le secteur d'activités constitués par les zones d'activités de la Butte aux Bergers et de Bois du Temple, en raison de sa position, constituera une véritable entrée Sud Ouest de la ville et de l'ensemble de l'agglomération Louvres-Puiseux.

Le traitement qualitatif des aménagements paysagers, le choix des implantations et l'architecture permettra de proposer une zone d'activités attractive assumant également un rôle d'entrée de ville majeure.

La mise en œuvre du barreau permet d'offrir une nouvelle accessibilité à toute l'agglomération de Louvres-Puiseux. Ainsi, une nouvelle offre de transports en commun entre la gare RER de Louvres et Roissy Pôle pourra être développée et les tracés des lignes R5 R6 existantes pourront être adaptés.

d) La mise en place d'une « zone verte » accessible au public ;

La zone urbaine de Puiseux-en-France dispose d'une vision en face à face avec le versant de Bois du Temple sur lequel doit être implanté la ZAC.

La contrainte de cette topographie (pentes marquées) sera intégrée dans la définition du projet pour réduire l'impact visuel des futures constructions de la ZAC de Bois du Temple pour les riverains.

Aussi, afin de préserver la qualité de vue depuis le versant urbanisé, le projet de Bois du Temple intègre la mise en place d'une zone « verte » de 4,2 hectares permettant de valoriser l'entité paysagère du vallon et assumant une fonction d'espace de transition entre la zone d'activité et le tissu urbain environnant.

De plus, cette zone verte consécutive à la réalisation de la ZAC offre un nouvel espace public de qualité, ouvert et accessible à terme communal et destiné aux habitants.

En effet, la création de zones humides tampons permettrait de compléter les aménagements existants pour la gestion des eaux pluviales et de qualifier l'ensemble du site en diversifiant la flore et à terme la faune existante, et de participer à la sécurisation des bassins.

Par ailleurs, la réalisation de l'opération permettra d'enrichir la frange Ouest de l'agglomération de Louvres Puiseux par de nouveaux parcours de liaisons douces. L'opération permettra de supprimer la circulation automobiles sur la voie communale de Puiseux à Louvres au Sud des maisons existantes de Louvres desservies par la rue Jean Monnet. Cette voie sera remplacée par la nouvelle voie de desserte de la ZAC, ainsi les maisons riveraines ne seront plus longées par la circulation automobile, mais seulement par un espace piétons et vélos. L'aménagement de l'opération organisera des cheminements piétons vélos sur la périphérie de l'opération, ce qui permettra de bénéficier des paysages ouverts des champs. Ces parcours se raccorderont au chemin existant de la Fontaine sainte Geneviève.

Les objectifs poursuivis pour l'aménagement paysagers répondent ainsi à la volonté de préserver le cadre de vie des habitants situés à proximité, les utilisateurs du parc d'activité mais aussi l'ensemble de la population locale.

e) Des objectifs environnementaux ambitieux :

La mise en œuvre du projet s'inscrit dans les objectifs nationaux de développement durable en réalisant une opération exemplaire vis-à-vis de l'enrichissement écologique du site par la définition des emprises paysagères publiques qui constitueront en lisière de l'opération et en continuité de fond de vallée à Louvres, un espace vert écologique.

La mise en œuvre de cette urbanisation permet de réaliser des aménagements d'espaces publics dont la conception et la gestion font évoluer les pratiques vers une attention plus poussée pour les logiques environnementales en place. La conception des espaces de lisières et des abords des bassins de gestion des eaux pluviales permettra de créer des milieux supports de biodiversité en relais des espaces agricoles et boisés présents.

Le projet se veut ambitieux sur de nombreuses cibles environnementales, produire de nouveaux parcs d'activité d'une nouvelle génération, mieux intégrés, mixtes, plus respectueux de ces nouveaux enjeux, moins énergivores. Il accompagne le développement urbain et démographique des deux communes de Louvres et de Puiseux, en répondant aux grands schémas d'organisation spatiale du territoire et de ses rééquilibrages en polycentralités multiples territorialisées et de proximité. La mutation des deux communes est donc globale tant en termes de développement d'une nouvelle urbanité, de nouvelles centralités, de nouveaux équipements publics générés par l'écoquartier et la constitution d'une nouvelle offre économique diversifiée de proximité et inscrite dans le développement de la métropole.

Enfin, des indemnités financières sont prévues afin de compenser l'impact de la perte de terres agricoles pour chacune des exploitations agricoles et des propriétaires concernés par ce projet.

Parallèlement à cela, une étude préalable a été réalisée conformément au cadre méthodologique régional proposé par la DRIAAF en application du décret n° 206-1190 du 31 août 2016, mettant en vigueur l'article L.112-1-3 DU Code rural et de la Pêche maritime issu de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt d'octobre 2014.

Cette étude expose l'état initial de l'économie agricole du territoire impactée par la ZAC du Bois du Temple. Elle détermine l'impact du projet sur les exploitations agricoles sous emprise et l'économie agricole du territoire. Elle évalue également les effets cumulés des autres projets connus consommant du foncier agricole sur le territoire.

Elle permet d'identifier les dynamiques locales et les leviers qui pourront venir consolider la fonctionnalité agricole du territoire, notamment au travers des mesures prévues par l'aménageur pour éviter et réduire les impacts. Cette étude présente également les mesures de compensation collectives envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire.

CONCLUSION – DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Au vu de ce dossier et de l'ensemble des éléments développés, Grand Paris aménagement a l'honneur de solliciter :

- Que les acquisitions et aménagements nécessaires à la réalisation de la ZAC du Bois du Temple à Louvres et Puisseux-en-France soient déclarés d'Utilité Publique ;
- Que la déclaration d'Utilité Publique soit prononcée au profit de Grand Paris aménagement.