

ARRIVEE
16. JAN. 2013
SUADD / PEA

Rapport relatif à la ZAC de la Butte aux Bergers à LOUVRES

Du 19/11/2012 au 21/12/2012

**Rapport d'enquête
Conclusions motivées**

**Commissaire enquêteur
Ghislaine MENARD**

Sommaire

1- Généralités concernant l'enquête

1-1 Contexte juridique

Genèse du projet

Contexte de l'enquête

1-2 Présentation de la commune

2- Motifs et enjeux du projet soumis à l'enquête

2-1 Les objectifs du projet

2-2 Les contraintes et enjeux

2-3 La modification du PLU

2-4 L' enquête parcellaire

3- Déroulement de l'enquête

3-1 Désignation du commissaire-enquêteur

3-2 Publicité

3-3 Déroulement des permanences et clôture de l'enquête

-Remarques du public

-Remarques des personnes publiques associées(PPA)

4- Analyse des observations

- Largeur de la zone verte et plantations
- Qualité architecturale des constructions
- estimation des terrains appartenant au Centre ophtalmologique des Quinze-vingt
- Ligne à haute tension
- Gestion de la zone verte
- Evolution des surfaces agricoles
- Préservation de la biodiversité
- Indemnisation des propriétaires

- **Conclusions motivées relatives à la Déclaration d'Utilité Publique**
- **Conclusions motivées relatives à la modification du Plan Local d'urbanisme (PLU)**
- **Conclusions motivées relatives à l'enquête parcellaire**

Annexes

- **Courrier envoyé aux chambres consulaires**
- **Plan de dévoiement de la ligne THT**
- **Avis du domaine**

1 -Généralités concernant l'enquête

1-1 Contexte juridique

Genèse du projet

Par délibération du 23/09/2005, la commune de Louvres a adopté son Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui identifiait le secteur dit de la Butte aux Bergers comme un potentiel de développement d'activités sur la commune et a classé ce secteur en zone 1AU, zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'activités pouvant comporter des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Par délibérations du Conseil Communautaire Roissy Porte de France (CCRPF) en date du 24/06/2008 et du conseil municipal de la ville de Louvres en date du 27/06/2008 , les objectifs poursuivis par la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ont été définis ainsi que les modalités de concertation.

Les délibérations du CCRPF en date du 03/03/2009 et du 24/03/2009 ont respectivement approuvés le bilan de la concertation et créé la ZAC de la Butte aux Bergers.

Dans le cadre de la compétence intercommunale en aménagement de zones d'activités, le conseil municipal a délégué l'aménagement de ce secteur à la CCRPF.

Une consultation d'aménageurs a été engagée et le groupement Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) et Etablissement Public d' Aménagement Plaine de France (EPAPF) a été retenu. Une délibération de la CCRPF en date du 28/05/2010 les a désignés comme concessionnaires conjoints et solidaires. Un traité de concession a été signé le 08/07/2010

Enfin la CCRPF et le conseil municipal de la ville de Louvres par délibérations en date respectivement du 25/01/2012 et du 09/12/2012 ont donné un avis favorable à la mise en œuvre de la procédure préalable de déclaration d'utilité publique (DUP) de la ZAC de la Butte aux Bergers, valant mise en compatibilité du PLU de Louvres, et à la mise en œuvre conjointe de l'enquête parcellaire, au profit de l'AFTRP.

Contexte de l'enquête

Comme indiqué précédemment, la réalisation de ce projet est soumise à la fois à une **enquête préalable à la DUP valant mise en conformité du PLU de la ville de Louvres et à une enquête parcellaire.**

La procédure entre dans le cadre de l'article L 123-6 du code de l'environnement qui prévoit que lorsqu'un projet est soumis à plusieurs enquêtes dont une est régie par le code de l'environnement, il peut être procédé à une enquête unique. C'est le cas en l'espèce, puisqu'une modification du PLU est nécessaire.

Par ailleurs la demande de DUP est régie par l'article R11-3 du code de l'expropriation et l'enquête parcellaire par l'article R11-19 du même code.

Conformément aux articles L 123-16 et R 123-23 du code de l'urbanisme, le 27/09/2012, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été conviées par la Préfecture du val d'Oise, Direction Départementale des territoires, à une réunion destinée à examiner la mise en compatibilité du PLU de Louvres avec le projet de réalisation de la ZAC. La plupart des organismes étaient absents ou excusés. Aucune opposition ou remarque de fond sur le projet n'a été exprimée par les personnes présentes.

Toutefois, compte tenu des enjeux du projet, il m'a semblé utile de solliciter l'avis des chambres consulaires auxquelles j'ai adressé un courrier en date du 19/11/2012, annexé au rapport.

1-2 Présentation de la commune

La ville de Louvres, 9049 habitants, est située à l'est du département du val d'Oise, à 20 kms environ de Paris et aux portes de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, porteur d'activités économiques prestigieuses et variées. Pour autant, la commune n'est pas située dans le périmètre d'exposition au bruit de l'aéroport.

Elle fait partie des 18 communes membres de la CCRPF qui comporte 45000 habitants et 90000 salariés.

Elle bénéficie d'un réseau de transport routier et ferroviaire très privilégié : A1, A104, RD 317, RER D. Une ligne TGV traverse également le territoire communal.

Située sur un plateau calcaire recouvert de limons fertiles les 3/5 de sa superficie sont constitués de terres agricoles.

Elle accueille une zone industrielle, enclavée dans le tissu urbain.

Peu d'actifs travaillent sur la commune qui manque d'emplois locaux.

Malgré une augmentation de la population ces dernières années, la commune garde un aspect de bourgade tranquille, entourée de champs.

La réalisation d'un éco-quartier situé au nord-est de la commune devrait démarrer prochainement et comportera à terme 3300 logements.

2- Motifs et enjeux du projet soumis à l'enquête

2-1 Les objectifs du projet

La réalisation de la ZAC de la Butte aux Bergers située à l'ouest de la commune de Louvres, sur des terrains agricoles, s'inscrit dans la dynamique du territoire liée au développement de la plateforme aéroportuaire et dans la démarche de la CCRPF et de la commune de Louvres de développer l'attractivité de son territoire.

Elle a pour objectif **d'accueillir de nouvelles entreprises, mais constituera aussi une alternative pour les entreprises installées dans la zone industrielle du Coudray**, réalisée dans les années 60, enclavée au cœur des quartiers résidentiels, vieillissante et partiellement vide permettant de **reconquérir cet espace afin de restructurer le pôle gare** et d'en faire un quartier mixte d'habitat, de bureaux et de commerces.

Le montant prévisionnel du coût de l'opération est estimé à 11 900 000€, hors acquisitions foncières.

Divers types d'activités seront accueillis :

- des activités logistiques et industrielles (31000m²)
- des activités de type parc (25000m²)
- des activités tertiaires clés en main (16600m²)
- des activités clés en main (66500m²)
- un pôle de service (21000m²)

Une première tranche de travaux de 60000m² est prévue avant 2020.

Elle permettra également de **créer une entrée de ville et de désenclaver le sud-ouest du territoire communal**. En effet, la réalisation **d'un barreau de liaison avec la Francilienne** est programmée et est indissociable du présent projet. L'étude d'impact relative à la création de ce barreau fait ressortir, au travers de l'étude de circulation qui l'accompagne, que la ZAC n'a pas d'effet immédiat important sur la circulation, mais que l'effet cumulé des divers projets en cours sur le territoire conduit à un engorgement en 2030. Ce barreau ouvrira par ailleurs de nouvelles perspectives en matière de transports en commun entre la gare RER de Louvres et Roissy Pôle.

L'opération sera structurée autour d'une voie nouvelle dont le tracé nord-sud assurera la desserte de la majeure partie des parcelles cessibles.

Enfin elle prévoit la **création d'une zone verte de 17ha**, accessible à la population, valorisant l'entité paysagère du vallon et créant une transition entre le tissu urbain et la zone d'activités. Elle participe également de la gestion des eaux pluviales et au maintien d'une biodiversité. Des plantations particulières permettront de diversifier la flore et à terme la faune et participera à la sécurisation des bassins

La reprise du tracé du chemin de Fontenay permet de maintenir l'accès aux espaces agricoles et le chemin de randonnée existant.

2-2 Les contraintes et enjeux

D'une superficie de 60 Ha, la ZAC est située sur une butte, entre la vallée du Croult et le vallon qui sépare la zone urbaine de la zone agricole et naturelle et son périmètre est bordé à l'ouest par la francilienne, au nord par une ligne à très haute tension, au sud par la voie de chemin de fer et à l'est par la route de Puiseux, en surplomb.

La déclivité du terrain retenu entraîne une **relation de co-visibilité** entre le quartier résidentiel du Cottage de la Croix et les futures constructions de la ZAC.

Cette contrainte est intégrée dans le projet, au travers de la création de la zone verte, d'une part et des options architecturales, d'autre part. En effet, la volonté affichée de soigner les façades visibles des circulations ou de la ville, au travers d'une continuité visuelle de qualité et de positionner les équipements et matériels peu esthétiques de manière non visible depuis les abords du site est de nature à traiter de manière satisfaisante cette relation de co-visibilité. Le règlement de la zone 1 AU du PLU conforte ces options. (cf. infra)

D'une manière plus globale, s'agissant d'un paysage agricole ouvert, et compte tenu de la déclivité du terrain, on repère de nombreux points d'appel visuels : Château d'eau, bois et bosquets, lignes électriques et pylônes, bien visibles, notamment depuis la partie sud de la ZAC. Il faut noter que le dévoiement de la ligne à très haute tension prévu à une date non connue actuellement, sera de nature également à requalifier le paysage.

L'étude d'impact réalisée en mars 2012 et complétée à la demande de l'Autorité environnementale en septembre 2012 pointe les enjeux environnementaux du projet :
- **sa cohérence avec les autres opérations** prévues à l'échelle du projet (desserte routière), à celle de la commune de Louvres (éco quartier, requalification du quartier de la gare) et ses abords immédiats et à celle du bassin d'emplois de Roissy,

-l'évolution et l'usage des sols et notamment **le rythme de régression des terres à vocation agricole,**

-la maîtrise des impacts du projet notamment en matière de préservation des paysages, de limitation de la pollution de l'air et du bruit, des conséquences de l'imperméabilisation des sols.

Les aménagements paysagers, le choix des implantations et l'architecture sont donc des exigences fondamentales de l'opération.

Le secteur retenu:

- ne présente pas d'intérêt écologique particulier, sauf au niveau du bassin de rétention existant, situé en dehors du périmètre, ni de risques technologiques,
- n'est pas dans un périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable,
- présente un aléa faible de remontées d'eau des nappes souterraines

-est soumis à des servitudes spécifiques liées aux activités de transmission hertziennes, de protection de la ressource en eau et aux voies classées bruyantes (voies RER et circulation routière en zone sud)

Des règles de construction liées à l'isolation acoustique sont, en conséquence, indispensables au sud .

Un diagnostic archéologique sera à réaliser dans la partie réservée à la zone verte, compte tenu de la possibilité que s'y trouvent des vestiges archéologiques.

2-3 La modification du PLU

Le règlement de la zone 1AU prévoit que les constructions sont autorisées dans le seul cadre d'opérations d'ensemble.

Les installations SEVESO sont interdites, mais les installations classées sont autorisées dans la mesure où la zone de risque ne sort pas du périmètre industriel.

Il aborde les items habituels et je ne ferais état ici que des points qui sont de nature à conforter les objectifs qualitatifs annoncés ou peuvent au contraire paraître en deçà des ambitions ou sujets à amélioration.

D'une manière générale il est à noter que **le règlement est volontairement peu contraignant**, l'AFTRP travaillant sur un cahier des prescriptions de la ZAC qui détaillera pour chacun des enjeux – bruit, déplacement, eau, paysage, sol, déchets, énergie, management- les actions à mener par l'aménageur sur l'espace public et par les constructeurs sur les parcelles privées. L'aménageur prévoit d'imposer aux acquéreurs de la ZAC un cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui intégrera des contraintes plus fortes.

-hauteur des constructions: elles ne devront pas dépasser 15m, par rapport à un niveau de référence calculé pour chaque lot en fonction des courbes de niveau du terrain. Cette

hauteur couramment admise en matière de bâtiment à usage industriel peut ici être perçue comme excessive, compte tenu de la contrainte de co-visibilité évoquée précédemment. Toutefois, l'impact visuel sera limité par l'adaptation des hauteurs à la topographie.

-stationnement : malgré la volonté de privilégier les transports en commun et les circulations douces, compte tenu des créations d'emplois ambitionnées, le nombre de places de stationnement prévues me paraît un peu en deçà des besoins. Toutefois le règlement prévoit des adaptations en plus ou en moins, au cas par cas.

De plus on peut déplorer qu'il ne soit pas prévu la réalisation de quelques places de stationnement le long de la voirie interne à la zone ou en lisière de celle-ci, pour les éventuels visiteurs.

-Aspect extérieur : l'éventail des possibilités ouvertes, notamment au niveau des matériaux, ne garantit pas suffisamment la qualité et l'unité architecturale souhaitées sur les façades visibles de la ville ou des voies. La règle permet d'espérer « une certaine harmonie de couleurs et de matériaux de construction et vise à intégrer au maximum les éléments techniques des constructions ». Ce point méritera d'être précisé par l'aménageur.

Il serait intéressant de rechercher une solution collective à la pose des antennes et paraboles, particulièrement inesthétiques, plutôt que de les autoriser à la parcelle. Toutefois l'arrivée de la fibre optique à Louvres est espérée avant la commercialisation des premiers lots, ce qui réglerait la question.

-Plantations : Une superficie d'au moins 15% de la surface du terrain doit être plantée, ce qui est un ratio convenable et un arbre à grand développement devra être planté par tranche de 100m² d'espaces verts. Par ailleurs des écrans végétalisés de plantes grimpantes devront être prévues autour des aires de stockage et les cours de service devront être entourées d'arbres et d'arbustes. Toutefois il aurait été utile de préciser les espèces végétales interdites car invasives et celles préconisées car bien adaptées au milieu existant.

La desserte et gestion des réseaux est globalement traitée de manière satisfaisante.

2-4 L' enquête parcellaire

L'enquête parcellaire porte sur les terrains à acquérir par l'AFTRP, habilitée par le code de l'urbanisme (art. L 321-29 à L 321-36) et compétente en qualité d'aménageur désigné pour réaliser la ZAC de la Butte aux Bergers et constitue une étape nécessaire à l'intervention de l'ordonnance d'expropriation qui sera requise pour les terrains qui n'auront pas été acquis à l'amiable.

Elle permet aux propriétaires de signaler les éventuelles erreurs ou omissions que pourraient comporter le plan et l'état parcellaires et a également pour objet de rechercher l'identité complète des propriétaires, locataires ou ayants-droit

La répartition des parcelles est la suivante :

-45 parcelles appartiennent à des propriétaires privés pour une surface totale de 48ha 48a 85ca

- 8 parcelles appartiennent à diverses collectivités publiques pour une superficie de 4ha 28a 40ca

-l'AFTRP est déjà propriétaire de 5 parcelles pour une superficie de 8ha 99a 85ca .

En application de l'article R11-22 du code de l'expropriation, les propriétaires, tous identifiés, ont reçu un courrier recommandé avec demande d'accusé de réception . Seuls 3 propriétaires de 5 parcelles n'ont pu être touchés par ce courrier.

Conformément à la procédure, Monsieur le Maire de Louvres a procédé à l'affichage de la notification de ce constat transmis par l'AFTRP.

L'estimation du montant relatif à l'acquisition de la totalité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération est celle calculée par les services du domaine à savoir 6 055 000€. Elle tient compte de la situation des terrains en zone N ou 1 AU et comprend l'indemnité principale, l'indemnité de remploi et l'indemnité d'évictions agricoles et prévoit une majoration de 20% pour la marge de négociation et les aléas de procédure.

4- Déroulement de l'enquête

3-1 Désignation du commissaire-enquêteur

Dès réception de la décision du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise en date du 24/08/2012 me désignant en qualité de Commissaire-enquêteur, j'ai pris contact avec la commune de Louvres, qui n'a pas souhaité me recevoir avant le 27/09, date à laquelle se déroulait une réunion en Préfecture sur le projet. J'ai appris par la suite qu'il s'agissait de la réunion avec les Personnes Publiques Associées et que la ville ne s'y était pas rendue. J'ai donc été reçue à Louvres le 05/10, accompagnée de M. Millard, mon suppléant, par M. Chesnel, directeur des services techniques et Mme Rouchié, responsable de l'urbanisme. Les seuls documents en leur possession étaient ceux du dossier de création de ZAC et ils semblaient déplorer de n'être pas plus au courant de l'avancement du projet .La Directrice des services elle-même ne savait plus si elle avait reçu des documents ou non.

Ils nous ont indiqué que c'était le Syndicat Intercommunal Roissy Plaine de France qui était le porteur du dossier, ce qui explique en partie leur absence d'implication, du moins à cette étape.

Nous avons convenu le 1^{er} octobre avec la Préfecture, en la personne de Mme Hingrat, de la période de l'enquête et des dates de permanences que j'ai donc pu communiquer à la mairie à savoir que celle-ci se déroulerait du 19/11 au 21/12/2012 et que je me tiendrais à disposition du public en mairie :

- le mardi 20/11/2012 de 15h à 18h
- le jeudi 29/11/2012 de 17h à 20h
- le mardi 11/12/2012 de 17h à 20h
- le vendredi 21/12/2012 de 15h à 18h

J'ai profité de ce premier contact pour me rendre sur le site de la ZAC et faire un tour de ville.

Je me suis rendue en Préfecture dans la semaine du 08/10 pour récupérer le dossier et j'en ai profité pour parapher le registre d'enquête.

Par ailleurs, au retour de Louvres, j'ai appelé Mme Hingrat qui m'a expliqué que les interlocuteurs les plus pertinents étaient Mme Mintz et son équipe à l'AFTRP .

J'ai donc appelé Mme Mintz et nous avons convenu d'un rendez-vous dans leurs locaux pour le 12/11/2012.

Entre temps, le 10/10, j'ai reçu un courrier de la DDT ainsi que l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique qui précisait les modalités de son déroulement et les responsabilités de chacun.

Le 23/10, de passage à proximité des locaux de l'AFTRP, j'ai récupéré l'étude d'impact modifiée et complétée conformément à la demande de l'Autorité Environnementale. Celui-ci m'a été renvoyé par la Préfecture accompagné de l'étude d'impact relative à la voie de liaison du pôle urbain de Louvres-Puiseux à la francilienne.

La rencontre avec l'AFTRP à laquelle je me suis rendue accompagnée de M. Millard fut particulièrement utile. La présentation du projet et les précisions sur la procédure, les réponses apportées à mes questions par l'équipe, (Florence Mintz, Directrice adjointe de l'ingénierie foncière et immobilière, Damien Audric, Chef de projet et Morgane Catoire, chargée d'études), m'ont permis de mieux cerner les enjeux et le contexte du projet. Par ailleurs je me suis rendue sur la ZI du Moulin à Roissy puis sur le site de la ZAC de la Butte aux Bergers guidée par M. Audric qui souhaitait me montrer une réalisation dont certains aspects sont comparables au futur projet de Louvres et me faire découvrir la perspective sur la ville depuis le point le plus haut du terrain retenu pour la réalisation de la future zone d'activités. Je tiens ici à les remercier pour le temps qu'ils m'ont accordé et leur disponibilité.

2-2 Publicité

La publicité officielle a été réalisée au moyen de la publication de l'avis d'enquête publique dans les journaux locaux, la Gazette du Val d'Oise et le parisien, respectivement en date des 30 et 31/10/2012, puis, pour rappel, les 20 et 21/11/2012, dans les délais prescrits à savoir 15 jours au moins avant le démarrage de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours (cf. attestations de parution annexées au dossier).

L'information du public a été assurée par une insertion sur le site web de la commune de Louvres et par voie d'affichage sur les panneaux administratifs de la commune, au format et couleur imposés, et les 2 panneaux lumineux. (cf. attestation du Maire de la commune annexée au dossier). L'AFTRP a également affiché l'arrêté sur le site de la ZAC de la Butte aux Bergers. Ces affichages sont bien restés en place durant toute la durée de l'enquête. Les certificats d'affichage sont annexés au dossier d'enquête.

Aucune réunion publique n'a été programmée, mais une information complète avait été donnée à l'occasion de la création de la ZAC en 2008, au travers de réunions publiques, d'articles dans le journal municipal et d'une exposition.

Le bilan de la concertation figure dans le présent dossier d'enquête.

2-3 Déroulement des permanences et clôture de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans aucune difficulté, dans des conditions matérielles satisfaisantes. Le dossier a bien été mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie. Aucune personne ne semble s'être présentée en dehors de mes permanences.

Remarques du public

J'ai reçu 9 personnes au cours de la première et dernière permanence correspondant à 7 démarches différentes :

-Les 2 premières personnes intervenaient pour le compte de leur fils qui envisageait d'acheter une maison rue Jean Monnet dont le jardin fait face à la ZAC et s'interrogeaient quant aux effets du projet sur la circulation Route de Louvres à Puiseux et sur les éventuelles nuisances qu'il pouvait engendrer. Ils souhaitaient connaître la largeur de la zone verte au droit de la rue Jean Monnet et devaient me recontacter pour obtenir une réponse moins approximative que celle que je leur ai fournie au vu de documents en ma possession.

-Les personnes suivantes représentaient le centre ophtalmologique des Quinze-vingt et venaient simplement se renseigner sur la destination des terrains propriété du centre, porteurs d'une valeur morale et sentimentale, car provenant d'une donation très ancienne (cadastrés E461, E178 et E76).

Ils sont favorables à la cession et sont seulement dans l'attente de la négociation sur le montant de l'indemnisation.

-M Charrier, riverain du projet d'éco-quartier est venu, par simple curiosité citoyenne, prendre connaissance des éléments essentiels du dossier que je lui ai commentés. Il a fait

part, en l'écrivant dans le registre d'enquête, de sa satisfaction de voir que le projet comportait une grande zone verte.

-M. Delangle, représentant l'association « point à la ligne », a pris connaissance de l'état et du plan parcellaire et aurait aimé, par ailleurs, que le futur tracé et/ou la mention du déplacement de la ligne à très haute tension qui traverse la commune en limite nord figure dans le dossier. Il a donc formulé son inquiétude sur le registre d'enquête.

M. Fossier, l'un des principaux propriétaires fonciers de Louvres et de ses environs, responsable de l'EARL du Moulin Saint Rieul, père du nouveau maire de la commune, suite à la démission de M. Messenger, est venu me parler de l'évolution des surfaces agricoles dans les communes proches de Roissy et m'a remis une lettre que je joins à ce rapport, dans laquelle il pose diverses conditions préalables au transfert de propriété prévu pour la réalisation de la ZAC.

- « le principe d'une acquisition amiable après concertation avec les structures représentatives de la propriété et de la profession agricole.

- Une juste et préalable indemnisation du foncier en cohérence avec la destination future du secteur

- Une juste et préalable indemnisation de l'éviction agricole

- Une analyse des conséquences et de l'impact de ces prélèvements sur la pérennité des exploitations et les conséquences sur l'aval et l'amont du tissu économique agricole local

- Une nécessaire restructuration des exploitations par la pratique massive d'échanges de cultures, dans la mesure où le territoire communal n'a jamais fait l'objet d'un remembrement. »

Il souhaite que soit engagée une réflexion pour préciser le SCOT et « sanctuariser » des terres agricoles sur le territoire concerné. Il regrette par ailleurs que l'étude d'impact ne laisse pas davantage de place au volet agricole et à la biodiversité.

-M. Fossier, Maire de Louvres est ensuite venu me voir pour savoir comment se déroulait l'enquête et me faire part de sa position délicate au regard du développement inéluctable de sa commune au détriment de l'activité agricole.

-Enfin une habitante de la partie sud de la route de Louvres à Puiseux a consulté les plans, regrette que ce projet supprime la vue qu'elle avait sur les champs et souhaite que des arbres de haute tige soient plantés avant même le démarrage des travaux pour masquer rapidement la vue des constructions à venir. Elle aurait également souhaité avoir davantage

de garanties quant à l'aspect esthétique des constructions envisagées. Enfin elle souhaitait savoir qui gèrerait la zone verte après réalisation.

J'ai clôturé l'enquête le 21/12 à l'issue de ma dernière permanence et suis repartie avec l'intégralité du dossier.

Remarques des personnes publiques associées

Aucune remarque sur le fond du projet n'a été formulée par les PPA présentes lors de la réunion du 27/09/2012 convoquée par la Préfecture.

Le 24/12, la mairie de Louvres m'a transmis le courrier de la **Chambre d'Agriculture**, envoyé à mon intention, en réponse à celui que je lui avais fait parvenir. Celle-ci déplore la nouvelle ponction faite sur l'espace agricole et l'absence de prise en compte sérieuse de ses conséquences pour les entreprises liées à l'activité agricole. Il souhaite donc qu'un travail soit effectué sur cet aspect en vue de déterminer les mesures compensatoires au préjudice subi.

Dès le 22/12, j'ai transmis à l'AFTRP le **procès-verbal de synthèse** (joint en annexe). L'agence étant fermée jusqu'au lundi 07/01, je n'ai pas rencontré le responsable de projet, ce qui n'était, à priori, pas indispensable compte tenu de la nature des remarques ou questions posées par le public ou la Chambre d'Agriculture.

Les réponses de l' AFTRP me sont parvenues le 08/01 soit 17 jours après ma saisine. Le non respect strict des délais prévus par les textes n'est pas, me semble t'il, préjudiciable et apparait parfaitement compréhensible en cette période de fêtes de fin d'année.

4- Analyse des observations

Les observations du public n'ont pas porté sur le fond du dossier, mais sur des points annexes ou secondaires ne remettant en cause ni son utilité publique, ni son contenu, ni le règlement de la zone 1AU modifiant le PLU.

Concernant l'enquête parcellaire il en est de même, les remarques de M. Fossier et de la Chambre d'Agriculture étant d'ordre général et nécessitant une réflexion pour la phase d'expropriation et d'indemnisation à venir après la présente enquête.

Largeur de la zone verte et plantations

L'AFTRP, interrogée par mail le 03/12 m'a précisé ce que j'avais moi-même évalué et indiqué à la personne que je recevais, que «la distance entre la limite est de la route de Louvres à Puisseux et les fonds de parcelles cessibles de la ZAC mesure au minimum 130m (en

limite nord de l'opération) et au maximum 280m en limite sud de l'opération. Au centre de l'opération la distance varie de 230 à 250m. »

L'importance de la zone verte, son épaisseur, constituent donc un écran conséquent entre la ZAC et les premières habitations.

Concernant la demande de plantations d'arbres en lisière d'opération du côté habité, la question est à étudier dans le cadre des prescriptions données à l'opérateur. Cette question, comme toutes celles liées aux conséquences du chantier sur la vie des riverains mériterait d'être abordée au cours d'une réunion avec les habitants concernés avant le démarrage des travaux.

Qualité architecturale des constructions

Les déclarations d'intention, la volonté affichée par les porteurs du projet, le règlement de la zone 1AU qui sera précisé par le cahier des prescriptions architecturales sont de nature à rassurer sur l'attention qui sera portée à la qualité architecturale des constructions. (cf. chap. Modification du PLU p.6).

Destination des terrains appartenant au Centre ophtalmologique des Quinze-vingt

Le fait que les 3 parcelles concernées soient destinées à la réalisation d'une Zone d'Activités Economiques satisfait le Centre dont les terrains ne sont pas compris dans la partie réservée à la zone verte.

Ligne à haute tension

Lors des réunions de concertation qui se sont tenues en 2010 et 2011, Réseau de Transport d'Electricité (RTE) a présenté le plan de dévoiement des lignes THT présentes sur la commune selon le plan annexé au présent rapport.

Gestion de la zone verte

Le contrat signé entre la Communauté de communes Roissy Porte de France et l'aménageur prévoit que les voiries et espaces verts soient rétrocédés à La CCRPF qui en assurera la gestion.

Evolution des surfaces agricoles

L'inquiétude des agriculteurs et de des représentants quant à la pérennisation de certaines exploitations en deçà d'une certaine surface cultivable est légitime. Toutefois elle apparaît inéluctable et les documents d'urbanisme supra communaux en vigueur, qu'il s'agisse du Schéma de Cohérence Territoriale ou du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) définissent les surfaces et les zones à urbaniser et celles à préserver en espaces agricoles ou

naturels. Sur les 1632 ha de terres agricoles situées sur ces 3 communes ce sont 335 ha qui seront dédiés à l'activité ou au logement, soit environ 20%. Les projets en cours(ZAC de l'éco quartier, ZAC du Bois du Temple, ZAC de la Porte de Roissy, emprise de la voie de liaison avec la francilienne et la ZAC de la Butte aux Bergers) consomment un peu plus de 50% de cette surface à savoir 175.5 Ha .

En effet, les communes de Louvres, Puisieux et Villeron **apparaissent dans le SDRIF comme un secteur d'urbanisation nouvelle important**. Le SCOT prévoit un développement important de l'habitat sur les communes de Louvres ,Puisieux, Fosses et Survilliers et un fort dynamisme de l'activité à côté de Roissy .L'étude d'impact précise que « La stratégie du SCOT sur le développement économique complète les objectifs du SDRIF d'un développement économique autour de Roissy CDG accueillant des activités exigeantes sur la performance des dessertes par **l'instauration d'une politique sélective évitant de gaspiller prématurément le patrimoine foncier et agricole** ».

Ainsi le projet de la ZAC de la Butte aux Bergers, subordonné à la réalisation du barreau entre la commune et la francilienne et a été remanié de façon à diminuer le linéaire de voirie et le nombre de ronds points consommateurs d'espaces.

Par ailleurs les échanges de culture sont pratiqués sur le territoire concerné depuis fort longtemps et il n'y a aucune raison pour que cela ne perdure pas.

Préservation de la biodiversité

L'étude d'impact fait apparaître que les terrains agricoles contenus dans le périmètre de la ZAC ne présentent pas un intérêt floristique ou faunistique particulier Il est évident qu'un tel projet modifie quelque peu l'écosystème, **mais des mesures compensatoires sont mises en œuvre** :création d'une zone verte de 17Ha sur les 60Ha prélevés sur l'espace agricole, création de noues plantées, porteuses à terme d'une faune nouvelle, obligation de plantations de haies et d'arbres dans les parcelles d'activités.

Indemnisation des propriétaires

Le principe de privilégier l'acquisition amiable à l'expropriation est acquis, l'AFTRP s'y est engagée .Le recours à la déclaration d'utilité publique , objet de la présente enquête, est de nature à faciliter les négociations amiables en instaurant un régime fiscal plus favorable pour les propriétaires et en permettant de leur octroyer une indemnité de remploi.

Cela va donc dans le sens de ce qui est souhaité tant par M. Fossier que par La Chambre d'Agriculture.

En revanche, les conséquences de la diminution de l'activité agricole sur l'ensemble de la filière agricole locale ne semble pas avoir été mesurée. Une baisse de 20% des zones

cultivées a forcément un impact en amont et en aval de cette activité, y compris peut-être en termes d'emplois.

Il me paraît indispensable, au delà des impacts du seul dossier de la ZAC de la Butte aux Bergers **qu'une réflexion soit engagée avec les représentants des professions concernées** afin de dégager des données fiables sur les conséquences économiques des projets en cours ou à venir sur les communes de la Plaine de France et que, s'il y a des conséquences significatives , elles soient objectivement prises en compte.

Conclusions motivées relatives à la Déclaration d'Utilité Publique

La ZAC de la Butte aux bergers a été créée par délibérations de la Communauté de communes Roissy Porte de France (CCRPF) en date du 03/03/2009 et du conseil municipal de la ville de Louvres en date du 24/03/2009 . La compétence économique étant du ressort de la CCRPF, celle-ci a lancé une consultation à l'issue de laquelle l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) a été retenue comme aménageur.

La CCRPF et le Conseil municipal de Louvres par délibérations respectivement en date des 25/01/2012 et 09/12/2012 ont donné un avis favorable à la mise en œuvre de la procédure préalable de Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC de la Butte aux Bergers, valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de l'enquête parcellaire, au profit de l'AFTRP.

La demande de DUP porte sur le projet de réalisation d'une zone d'activités économiques de 44 ha et d'une zone verte de 17 ha dans cette ZAC, sur des terrains actuellement entièrement dédiés à l'agriculture .

Ce projet a pour but d'accueillir de nouvelles entreprises et de proposer une alternative aux entreprises installées dans la zone industrielle du Coudray de Louvres, vieillissante et devenue inadaptée. Elle permettra, à terme, de reconquérir cet espace pour requalifier le secteur de la gare en faisant un quartier mixte d'habitat, de commerces et de bureaux.

Une transition paysagère entre la partie résidentielle située en lisière nord de la ZAC et la zone d'activité est prévue au travers d'une zone verte ouverte au public.

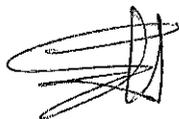
La phase construction de ce projet est subordonnée à la réalisation préalable d'un barreau de liaison entre la ville et la francilienne, afin de desservir la future zone d'activité, mais aussi de désenclaver le secteur nord ouest de la commune.

- Considérant que ce projet est compatible avec le Schéma directeur de la Région Ile de France (SDRIF) qui définit le secteur Louvres-Puiseux-Villeron comme un secteur d'urbanisation nouvelle important , en raison de l'attractivité du territoire, du fait de sa situation aux portes de Roissy-Charles de Gaulle,
- considérant que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) complète les orientations du SDRIF en faisant de ce secteur une zone de fort développement de l'habitat et de l'activité économique,
- considérant sa cohérence avec les autres projets ,
- considérant que le raccordement à la francilienne a été défini comme un préalable à la réalisation du projet d'une zone d'activités économiques, permettant de limiter les effets du projet, y compris en phase chantier, sur la circulation locale, voire de l'améliorer,

- considérant le nombre de créations d'emplois -3500 à terme- qui devrait être généré par cette zone et le manque d'emplois sur la commune,
- considérant que la création d'une zone verte permet de compenser de manière adaptée les conséquences sur l'écosystème de la perte des espaces agricoles
- considérant que l'étude d'impact sera complétée par une étude ultérieure au titre de la loi sur l'eau,
- considérant l'avis de l'Autorité Environnementale et les réponses satisfaisantes qui ont été apportées par l'AFTRP aux remarques formulées,
- considérant qu'aucun citoyen et qu' aucune Personne Publique Associée n'ont formulé de réserves ou d'oppositions à ce projet,

j'émet un avis entièrement favorable à la demande de DUP

Le Commissaire-Enquêteur



Conclusions motivées relatives à la modification du Plan Local d'urbanisme (PLU)

Par délibération du 23/09/2005, la commune de Louvres a adopté son Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui identifiait le secteur dit de la Butte aux Bergers comme un potentiel de développement d'activités sur la commune et a classé ce secteur en zone 1AU, zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'activités pouvant comporter des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il convient aujourd'hui de préciser la destination de cette zone de 44ha et de la règlementer.

Concernant la destination, le règlement de la zone 1AU liste donc les constructions autorisées et celles interdites. Il affirme la vocation exclusivement économique de cette partie de la ZAC.

Les installations SEVESO sont interdites, mais les installations classées sont autorisées dans la mesure où la zone de risque ne sort pas du périmètre industriel.

Le règlement apparaît peu contraignant au regard des objectifs qualitatifs annoncés pour la ZAC. Il règlemente néanmoins de manière satisfaisante la desserte et la gestion des réseaux, l'implantation et la hauteur des constructions en tenant compte de la déclivité du terrain, l'aspect extérieur des constructions, les espaces libres et les plantations. La question du stationnement fera l'objet d'une attention particulière, au cas par cas, en fonction des besoins des entreprises qui s'installeront dans la ZAC, en plus ou en moins que les normes édictées par le règlement qui constituent une base.

- Considérant les réponses apportées par l'AFTRP sur l'aspect peu contraignant du règlement et en particulier celle, rassurante, relative à la réalisation d'un cahier des charges urbaines, architecturales, paysagères et environnementales que l'aménageur imposera aux acquéreurs,
- considérant qu'un profil environnemental de la ZAC sera établi sur la base des enjeux environnementaux définis pour la ZAC, dans le respect du cadre fixé par le PLU en matière de bruit, de déplacements, d'eau, de paysages, de sols, de déchets, d'énergie et de management,
- considérant que l'enjeu de co-visibilité entre les constructions à venir et les quartiers d'habitation limitrophes est traité au travers de la prise en compte de la déclivité du terrain pour calculer la hauteur maximale des constructions fixée à 15m,
- considérant que la seule remarque du public portant sur le règlement de la zone 1AU à savoir le souhait d'une qualité architecturale des constructions, trouve sa réponse au travers des garanties fournies par l'AFTRP, les autres questions portant sur la partie réservée à la zone verte non concernée par la modification du PLU.

J'émet un avis favorable à la modification du PLU de la ville de Louvres.

Conclusions motivées relatives à l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire porte sur les terrains à acquérir par l'AFTRP, habilitée par le code de l'urbanisme (art. L 321-29 à L 321-36) et compétente en qualité d'aménageur désigné pour réaliser la ZAC de la Butte aux Bergers et constitue une étape nécessaire à l'intervention de l'ordonnance d'expropriation qui sera requise pour les terrains qui n'auront pas été acquis à l'amiable.

-considérant que la procédure prévue par le code d'expropriation a bien été respectée : Tous les propriétaires ont été avisés par courrier recommandé avec accusé de réception et la notification rédigée par l'AFTRP concernant les 3 propriétaires qui n'ont pu être touchés a bien été affichée par M. Le Maire de Louvres,

-considérant qu'aucun propriétaire n'a signalé d'éventuelles erreurs ou omissions que pourraient comporter le plan et l'état parcellaires ,

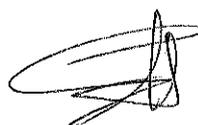
- considérant que l'estimation des acquisitions foncières est évaluée à 6 055 000 €, somme correspondant strictement à celle des services du domaine, distingue bien la valeur des terrains en fonction de leur destination (zone 1AU ou zone N) , comprend bien des indemnités de emploi et d'éviction agricole, et une majoration pour permettre la négociation,

- considérant que l'AFTRP entend privilégier la négociation amiable,

J'émet un avis favorable à l'enquête parcellaire relative aux terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC de la Butte aux Bergers

Je recommande toutefois **qu'une réflexion soit engagée avec les représentants des professions concernées** afin de dégager des données fiables sur les conséquences économiques des projets en cours ou à venir sur les communes de la Plaine de France et que, s'il y a un véritable préjudice , il soit objectivement pris en compte.

Le Commissaire - Enquêteur



MENARD Ghislaine
Commissaire-enquêteur

19/11/2012

06 73 19 31 12

ghmenard@orange.fr

Objet : ZAC de la Butte aux Bergers

Monsieur le Président,

Désignée par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, par décision du 28/08/2012, pour l'enquête susmentionnée, j'ai pris connaissance du procès-verbal de la réunion du 27/09 dernier convoquée par la Direction Départementale des Territoires, s'inscrivant dans le cadre de la procédure prévue aux articles L 123-16 et R 123-3 du code de l'urbanisme, associant les personnes publiques concernées par la mise en compatibilité du PLU de la commune de Louvres, rendue nécessaire par le projet de réalisation de la ZAC.

J'ai donc constaté que peu d'organismes étaient présents, et ne dispose donc aujourd'hui d'aucun avis des personnes publiques associées.

C'est pourquoi, compte tenu de la nature du projet - réalisation d'une ZAC à vocation économique- je me permets de vous solliciter par courrier afin de m'assurer que vous n'avez pas de remarques particulières à formuler sur ce dossier.

Vous trouverez ci-joint, à toutes fins utiles, en complément du dossier qui a dû vous être transmis avec la convocation à la réunion du 27/09, le plan de programmation de la ZAC .

L'enquête se déroule du 19/11 au 21/12/2012. Je suis par ailleurs présente en Mairie pour mes permanences le 20/11 de 15h à 18h, le 29/11 de 17h à 20h, le 11/12 de 17h à 20h et le 21/12 de 15h à 18h. Une réponse écrite à mon intention en Mairie de Louvres ou par mail à l'adresse référencée ci-dessus, ou encore par téléphone lors de mes permanences, avant la clôture si possible, m'obligerait.

Vous remerciant de votre attention, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Ghislaine MENARD



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES
3, avenue du Chemin de Presles
94417 - SAINT-MAURICE CEDEX
TÉLÉPHONE : 01 46 11 64 47
MÉL : christine.quintin@dgfip.finances.gouv.fr
EVALUATIONS - BRIGADE OUBSTRIF

Saint Maurice, le 07/09/2011

La directrice de la DNID à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Yves DURAND
Téléphone : 06.74.86.83.59.
Télécopie : 01.46.11.63.20.
Réf : 2011-95351V2057
Objet : Actualisation d'évaluation globale et sommaire RECTIFICATIVE
(annule et remplace le précédent avis n° 2011-95351V1143 du 30/06/2011)

AFTRP

195 rue de Bercy
75582 Paris cedex 12

AVIS du DOMAINE valeur vénale

- 1 - Service consultant Direction de l'Ingénierie Foncière et Immobilière. Affaire suivie par Grâce de Jésus COCA.
- 2 - Date de consultation 23/08/2011.
Reçu le 29/08/2011
Visite le 31/08/2011
- 3 - Opération soumise au contrôle (objet et but) : Demande d'actualisation de valeur vénale en vue de la constitution d'un dossier de DUP « Travaux ». ZAC de la Butte aux Bergers à LOUVRES.
- 4 - Propriétaires présumés Divers.
- 5 - Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération
- | | |
|------------------------|---|
| Commune | LOUVRES (VAL D'OISE). |
| Adresse | Lieudits « La Petite Solle », « Le Noyer à Malice », « Le Montoir de Fontenay ». |
| Références cadastrales | - section E n° 66, 67, 68, 69, 70, 71, 74, 75, 76, 77, 170p, 174p, 175, 176p, 177, 178, 179p, 180, 458p, 461, 462, 463, 464, 465, 514p, 615, 616, 617, 618, 619, 620p, 621p, 622p, 623, 683p ;
- section ZA n° 2p, 5p, 6p, 7, 8p, 10p, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 33p, 34p, 40p, 140, 145, 146, 147, 148, 149.
Soit un total de 59 parcelles ou emprises pour une superficie globale de 527 724 m ² . |

6 – Situation locative Terrains occupés à usage agricole.

7 – Urbanisme et réseaux En zone IAU et N du PLU approuvé le 23 septembre 2005. Révision simplifiée du 12 décembre 2007 : extension de la zone IAU.

Zone IAU : Zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'activités pouvant comporter des équipements publics ou d'intérêt collectif. Pas de COS affecté. L'ouverture de la zone à l'urbanisation et la définition de règle d'urbanisme dans la zone sont subordonnées à une modification ou à une révision du P.L.U.

Zone N : Zone naturelle qu'il convient de protéger. Sont interdits les nouvelles constructions, l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, les carrières, les décharges, les dépôts de toute nature.

Répartition des surfaces par zonage au PLU :

- Zone IAU : 358 374 m²
- Zone N : 169 350 m²

Un droit de préemption urbain a été instauré sur la zone IAU au profit de l'AFTRP.

Il n'existe pas de ZAD antérieure sur le périmètre de la ZAC.

Les terrains sont desservis par des chemins et voies non équipés (chemins ruraux) ou insuffisamment équipés (route de Louvres à Puisieux, desservant des pavillons d'habitation sur son autre côté).

8 – Date de référence en cas d'expropriation et /ou de préemption La date de référence prévue à l'article L 13-15 du code de l'expropriation est, aux termes des articles L. 213-4 et L. 213-6 du code de l'urbanisme, « celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ».

9 – Détermination de la valeur vénale actuelle

Elle s'élève, en valeur arrondie, à la somme totale de 6 055 000 €, toutes indemnités confondues, détaillée dans le tableau ci-dessous.

Valeurs retenues :

- parcelles en zone N : 3 €/m² - parcelles en zone IAU : 10 €/m².
- indemnités d'évictions agricoles : 0,90 €/m²

	Emprises en zone N	Emprises en zone IAU	Total
Surfaces	169 350 m ²	358 374 m ²	527 724 m ²
Ind principale	508 050 €	3 583 740 €	4 091 790 €
Remploi (a)	59 442 €	419 298 €	478 739 €
Total foncier	567 492 €	4 003 038 €	4 570 529 €
Evictions agricoles	152 415 €	322 537 €	474 952 €
Total Indemnités	719 907 €	4 325 574 €	5 045 481 €
Majoration 20%(b)	143 981 €	865 115 €	1 009 096 €
	863 888 €	5 190 689 €	6 054 577 €

Total arrondi à 6 055 000 €.

(a) L'indemnité de remploi est indiquée sous réserve de l'obtention de la DUP. Elle correspond aux unités foncières réelles communiquées par le consultant et représente 11,30% de l'indemnité principale.

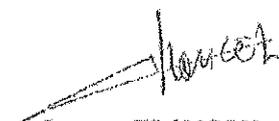
(b) Majoration pour marge de négociation et aléas de procédure.

10 – Observations particulières

Il n'est pas tenu compte dans la présente estimation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice de la DNID et par délégation


Jacques FRANCOU
Directeur départemental