

ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique,
au profit de l'Etablissement public d'Aménagement (EPA) Plaine de France,
du projet de réalisation des secteurs Quartier Gare et le Roncé
de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France,
sur le territoire de la commune de Louvres (95380 - Val d'Oise),

4 novembre - 6 décembre 2013

Rapport d'enquête et conclusions motivées

En particulier :

Page 13, analyse des observations du Public

Page 15, résultat de la consultation

Page 17, conclusions et avis DUP

Sommaire :

Rapport d'Enquête

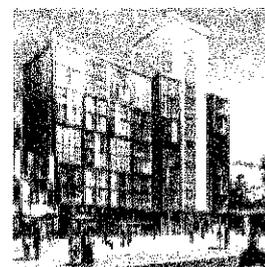
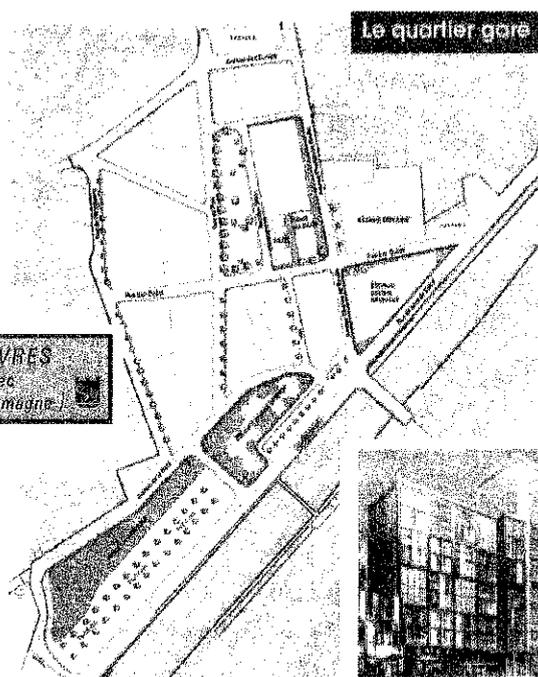
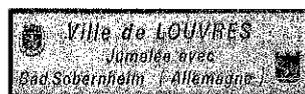
- 1 - Organisation et déroulement de l'Enquête
- 2 - Objet de L'Enquête
- 3 - Présentation et analyse des observations du Public
- 4 - Résultat de la consultation

Conclusions

Constat, avis

Annexes

- 1 - Glossaire et définitions
- 2 - Les affectations du zonage du PLU
- 3 - Les mises en compatibilité des documents d'Urbanisme
- 4 - Procès verbal de synthèse des observations et Mémoire réponse de l'EPA Plaine de France



Bertrand Maupoumé,
Commissaire Enquêteur du Département de Paris
31 décembre 2013

Rapport d'enquête

Les Villes de Louvres et Puiseux-en-France sont au cœur de la Communauté d'Agglomération Roissy - Porte de France (CARPF) et situées dans le périmètre d'intervention de l'**Etablissement public d'Aménagement (EPA) Plaine de France** qui est chargé de procéder à toute opération destinée à favoriser l'aménagement, la restructuration urbaine et le développement économique et social du secteur, en particulier l'opération d'aménagement de l'**Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France**. L'EPA est ainsi chargée de procéder aux acquisitions foncières et immobilières, ainsi qu'aux études et travaux nécessaires en vue de la revente des biens acquis dans les secteurs opérationnels à plusieurs promoteurs bailleurs.

Dans ce cadre, elle souhaite avoir recours à une procédure d'expropriation sur le **secteur du Quartier de la Gare à Louvres** compris dans la ZAC, ainsi que sur une petite partie hors ZAC nécessaire à la réalisation du pôle d'échange multimodal prévu sur ce quartier (comprenant, notamment, une gare routière et un parc de stationnement relais), et sur le **secteur du Roncé** afin d'aménager un pont route sur VF et sa voie de raccordement qui reliera le secteur des Frais-Lieux à la RD 317, non compris dans la ZAC.

Aussi, a-t-elle sollicité l'ouverture d'une **Enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP)**, à son bénéfice, sur ces secteurs.

*

*

Suite à la désignation le 19 août 2013 par le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise d'un Commissaire Enquêteur (et de son suppléant), le Préfet du Val d'Oise a pris le 17 septembre un **arrêté de prescription et d'organisation de cette enquête**, après consultation du Commissaire Enquêteur sur la durée et les dates d'enquêtes, ainsi que les jours et heures de permanence. Il prescrit que sera procédé du lundi 4 novembre au vendredi 6 décembre 2013, soit pendant 33 jours consécutifs, au profit de l'Etablissement public d'Aménagement (EPA) Plaine de France, à une Enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique du projet de réalisation des secteurs Quartier Gare et le Roncé de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux en France, sur le territoire de la commune de Louvres (95380 - Val d'Oise).

1 - Organisation et déroulement de l'enquête

Je me suis déplacé le 6 septembre pour une reconnaissance des grands axes de la Ville et du contour de la ZAC.

Après que le dossier d'enquête règlementaire relatif au projet m'eut été adressé le 11 septembre et dans le cadre de ma compréhension de l'opération, j'ai effectué le 18 septembre une reconnaissance détaillée du secteur de la Gare. Le même jour, j'ai pris un contact initial avec la Mairie de Louvres/ Affaires générales.

J'ai rencontré, le 23 septembre, le responsable du projet à l'Etablissement publique (EPA) Plaine de France qui a pu répondre à mes interrogations sur certains points du dossier et sur son environnement, de procédure et de calendrier.

Après une dernière visite des deux secteurs (Quartier Gare et Zone d'activités du Roncé), j'ai pu remettre à la Mairie de Louvres, le 24 octobre, le Registre d'enquête coté et signé par mes soins, constater les mesures prises pour l'information du Public sur la tenue de l'enquête (formalités légales de publicité : publication et affichage de l'Avis d'Enquête publique), vérifier le contenu du dossier mis en Mairie à la disposition du Public et évoquer l'organisation des permanences du Commissaire Enquêteur.

L'Enquête s'est déroulée du lundi 4 novembre au vendredi 6 décembre 2013, le siège de l'enquête étant la Mairie de Louvres. Les permanences du Commissaire Enquêteur ont eu lieu le vendredi 8 novembre (de 14h à 17h), le mardi 19 novembre (de 17h à 20h), le jeudi 28 novembre (de 17h à 20h), le vendredi 6 décembre (de 14h à 17h), en clôture. Le Commissaire Enquêteur a disposé d'un local pour recevoir les personnes souhaitant avoir un entretien avec lui.

Le Dossier d'enquête et le Registre d'enquête ont été mis à la disposition du Public à la Mairie de Louvres les lundi, mercredi et vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h - et les mardi et jeudi de 9h à 12h et de 14h à 20h

Formalités légales de publicité

Un Avis au Public reprenant les indications contenues dans l'Arrêté préfectoral du 17 septembre a été publié dans 2 journaux locaux 15 jours avant le début de l'enquête, et rappelé dans les 8 jours après le début de celle-ci :

- Le Parisien, édition du Val d'Oise des 16 octobre et 6 novembre ;
- La Gazette, des 16 octobre et 6 novembre.

Une affiche portant les indications contenues dans l'Arrêté préfectoral à la connaissance du public a été apposée préalablement au début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci en Mairie, sur des panneaux municipaux d'affichage

administratif (affichage public), ainsi que sur les lieux et au voisinage des opérations projetées, visibles de la voie publique.

J'ai pu vérifier l'existence et la constance de l'affichage mis en place, en particulier les 24 octobre, 6 novembre, 8 novembre, 19 novembre, 28 novembre et 6 décembre.

L'Enquête a, également, été annoncée sur le site Internet de la Ville et dans le bulletin municipal « *Louvres-Infos* ».

Composition du dossier d'enquête

Le Dossier soumis à enquête comprenait, outre :

- l'Arrêté du 17 septembre 2013 du Préfet du Val d'Oise, prescrivant l'ouverture d'Enquête ;

les documents suivants :

- Notice explicative ;
- Plan de situation ;
- Plan général des travaux ;
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- Appréciation sommaire des dépenses ;
- Plan périmétral de la DUP ;
- Etude d'impact ;
- Avis de l'Autorité environnementale du 24 juillet 2013 (Préfecture de Région Ile-de-France / DRIEE) sur le projet de ZAC « Eco-quartier » à Louvres et Puisseux-en-France (Val d'Oise) ;
- Mémoire en réponse de l'EPA Plaine de France ;
- Avis délibéré de l'Autorité environnementale du 27 octobre 2010 (CGEDD) sur le projet de ZAC « Eco-quartier » à Louvres et Puisseux-en-France (92) ;
- Mention des textes régissant l'Enquête publique en cause ;
- Bilan de la concertation.

Durant les enquêtes, puis en clôture, des documents ont été annexés au Dossier réglementaire :

- première publication : extraits du Parisien et de La Gazette du 16 octobre ;
- deuxième publication : extraits du Parisien et de La Gazette du 6 novembre ;

Le dossier de présentation est particulièrement bien élaboré.

2 - Objet de l'Enquête

Situation

Le secteur concerné par la présente Enquête de DUP est localisé au Centre Nord de la Ville de Louvres et s'inscrit dans le projet d'aménagement de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France.

« Louvres se situe en région Ile-de-France, dans le département du Val d'Oise, au Nord de l'intersection de l'ancienne Route nationale 17 avec la Francilienne, à proximité immédiate de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle dont l'emprise commence à deux kilomètres du centre-ville, et à vingt-quatre kilomètres de Paris.

Les communes limitrophes sont au nombre de huit, dont Puiseux-en-France qui partage avec Louvres la vaste zone pavillonnaire au nord de la gare.

Le centre-ville ancien, sur l'ancien tracé de la RD 317, est bâti dans une cuvette en plaine de France, à une altitude comprise entre 70 m et 90 m au-dessus du niveau de la mer. Les quartiers à l'ouest et au nord sont établis à flanc de coteau, et l'altitude dépasse les 100 m aux limites de l'agglomération (point culminant à 126 m d'altitude au nord, près de Puiseux). L'ancienne route nationale, orientée dans un sens nord-sud, reste la rue principale du bourg (rue de Paris). Le tracé actuel de la RD 317 contourne Louvres à l'est, à peu de distance des dernières maisons. La LGV Nord traverse le territoire communal dans un sens nord-est - sud-ouest ».

« Si la proximité de l'aéroport Charles de Gaulle met Louvres de plain-pied dans la modernité, la Ville n'oublie pas sa riche histoire. Il est vrai que, depuis Saint Rieul et Saint Justin, sa situation sur l'axe Paris - Europe du Nord lui a toujours valu une grande animation, au temps des auberges médiévales comme à celui de la circulation automobile ».

Symboles du passé agricole de la Ville (car l'agriculture céréalière caractérise toujours le paysage), les silos à grains (déplacés en zone industrielle) ont été intégrés au projet urbain - l'un deux, modernisé et rendu habitable, étant conservé au cœur de la future place urbaine et commerçante. La commune, cependant, s'est industrialisée, avec des zones industrielles de La Briqueterie et d'activités du Roncé et de La Sucrierie

Sur le plan accès/ transports, Louvres a une situation privilégiée :

- autour de la gare RER, ligne D,
- à proximité du pôle d'emplois de Roissy,
- à 30 mn du Centre de Paris en RER (Gare Saint Lazare),
- à proximité des grandes infrastructures routières : A1, A 104 (La Francilienne), RD 317,
- hors du Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris - CDG.

La Ville de Louvres fait partie de la **Communauté d'agglomération de Roissy Porte de France**, structure intercommunale, qui fédère 19 communes et quelque 90 000 habitants - un ensemble de communes situées à proximité de la zone aéroportuaire Paris-Charles de Gaulle et qui souhaitent mutualiser la richesse fiscale de cette zone d'activité majeure de l'Île-de-France, tout en gardant leur autonomie (voir Annexe 1 « Glossaire & Définitions »).

Références d'Urbanisme

La commune de Louvres est couverte par un Plan local d'Urbanisme approuvé le 23 septembre 2005.

Une **Révision simplifiée**, approuvée le 24 mai 2012, a ouvert à l'urbanisation l'ensemble de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puisieux-en-France, classant les secteurs concernés en zone à dominante résidentielle, avec équipements publics (prise en compte des axes d'écoulement pluvial et le secteur archéologique dans la zone agricole) - et, en particulier, une zone **UBa** dans la zone **UB** (zone de constructions denses) pour permettre la réalisation d'un quartier de La Gare, mixte à destination de logements, de commerces et services, de bureaux et d'activités artisanales.

Une nouvelle procédure de **Révision générale** est en cours (Enquête publique récente du 17 octobre au 18 novembre 2013) pour apporter de nouvelles modifications réglementaires, en particulier la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Gare (en zone **UBa**) et le changement de bénéficiaire de l'Emplacement réservé sur le secteur du Roncé en vue de la réalisation du pont route sur la voie ferrée et la liaison avec la RD 317.

Le Commissaire Enquêteur a pu consulter le PLU de Louvres (dans sa version en cours de révision générale) et, en particulier :

le **Plan l'Aménagement et de Développement durable/ PADD** - dont le projet se décline en quatre grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme :

- diversifier l'habitat et permettre une croissance harmonieuse de la population,
- développer et réorienter l'activité économique,
- promouvoir et adapter des modes de déplacement doux,
- préserver et mettre en valeur le patrimoine.

et l'**Orientation particulière d'Aménagement et de Programmation** portant sur le secteur défini d'extension de l'urbanisation (opérations d'aménagement) sur le quartier Gare pour garantir la réalisation de nouveaux espaces résidentiels et de commerces, et équipements publics.

A noter, également, que le projet de **Déplacement de la ligne THT 400 kV Penchard-Plessis Gassot** a été soumis à Enquête publique du 30 mai au 29 juin, avec un avis favorable du Commissaire Enquêteur sur un fuseau proposé de moindre impact.

Le projet

Le projet est porté par l'**Etablissement public d'aménagement (EPA) de la Plaine de France**, qui est chargé, sur son territoire d'intervention, de procéder à toute opération destinée à favoriser l'aménagement, la restructuration urbaine et le développement économique et social (voir Annexe 1 « Glossaire & Définitions »).

Il s'inscrit dans le projet d'aménagement de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France (82 ha), qui comprend trois secteurs. **Le périmètre de la présente DUP porte sur le secteur du Quartier Gare (plus la zone du Roncé) - 11,4 ha.** Il ne comprend pas celui des Frais-Lieux (47 ha, qui a déjà fait l'objet d'une DUP pour réserve foncière en 2010) et celui du Bois-Coudray à Puiseux-en-France (24 ha, DUP à intervenir).

Situation actuelle de l'opération projetée

Le secteur du Quartier Gare, situé à Louvres au Nord du Centre historique, est une zone urbanisée d'environ 11,5 ha. Il s'étend de la gare SNCF au Sud au lotissement de la Fontaine Sainte Geneviève au Nord, et de la zone d'activités de la Briquèterie à l'Ouest aux lotissements de la Pépinière à l'Est. Le tissu urbain y est hétérogène, constitué essentiellement des silos agricoles de la société Agora (en cours de destruction), d'un Centre commercial, de quelques bâtiments d'activités vieillissants et bâtiments à usage d'habitation (environ une quinzaine de logements). Au cœur du projet, la gare RER permet de rejoindre Paris et accueille aussi la gare routière.

La nécessaire maîtrise foncière des propriétés bâties et non bâties

La Commune de Louvres est propriétaire de plusieurs parcelles, notamment d'une partie de la voirie, de bassins de rétention, d'un terrain nu à usage de parc de stationnement.

RFF/ Réseau ferré de France possède une grande parcelle en limite de la gare, sur laquelle sont édifiés des bureaux (SNCF Direction Paris-Nord), des hangars à usage commercial et aux activités semble-t-il contestées (SARL CRC/ vente de matériels de travaux publics).

L'EPFVO/ Etablissement public foncier du Val d'Oise est propriétaire depuis janvier 2011 de l'ancienne emprise foncière de la société Agora qui comprenait sur 33 ha des silos à grains (en cours de destruction) et des bâtiments annexes, dont un à usage commercial (Jardinerie GAMM VERT). L'EPFVO est également propriétaire des bâtiments de l'entreprise TDL/ Transport Distribution Logistique (toujours en activités).

Une société privée est propriétaire sur 14 ha du Centre commercial Simply Market de la Gare de Louvres, toujours en pleine activité avec une station service et, sur une galerie commerciale : deux agences bancaires, un petit supermarché, un bar-brasserie, trois lieux de restauration et 11 boutiques diverses.

D'autres propriétaires privés possèdent des parcelles bâties, en particulier au 2, avenue de la Gare (petit immeuble avec commerces) - 10, avenue Charles de Gaulle (Cabinet médical) - parcelles avenue de l'Europe et chemin de Marly-la-Ville.

Certaines parties de voirie sont incluses dans des propriétés privées et devront faire l'objet de régularisations foncières.

A noter que l'immeuble récent d'habitat collectif situé sur la place de la Gare (OPIEVOY) et celui de l'avenue Charles de Gaulle (KAUFMANN) ne sont pas compris dans le périmètre de la ZAC - et non plus la parcelle bâtie AC17 de RFF qui accueille des activités utiles au ferroviaire.

L'intervention envisagée

Le projet d'aménagement urbain vise à créer une **nouvelle centralité attractive** à l'échelle de l'agglomération Louvres et Puiseux-en-France et un **lieu de mixité fonctionnelle constitué autour d'un pôle intermodal** permettant l'accès à différents modes de transport (train, bus, voiture, bicyclette) reliant Louvres aux bassins d'emploi de Roissy et de Paris.

Il comporte :

- la construction de 850 logements, un habitat collectif et intermédiaire en îlots conçus « *de manière ramassée* » ;
- le déplacement du Centre commercial existant au rez-de-chaussée de nouveaux bâtiments (sur deux « linéaires commerciaux » : le Passage-promenade de liaison et la Place « aux Silos ») avec une offre de commerces et de services renforcée et plus diversifiée ;
- la construction d'un Groupe scolaire (18 classes) et équipement petite enfance
- la réalisation des voiries primaires et secondaires et la requalification de l'avenue Charles de Gaulle ;
- l'élargissement du pont rail sur la RD 184/ avenue Général Leclerc ;
- la restructuration du pôle d'échanges multimodal au droit de la gare avec une gare routière, un parc relais de 250 places, un parc à vélos sécurisé, une dépose-taxi ;
- la création d'un parc urbain ;
- l'aménagement de deux places : une esplanade au pôle gare (« mise en scène accès gare ») et une autre au niveau des anciens silos (animée par les commerces de rez-de-chaussée) - et d'un passage promenade (dit « Mail ») reliant les deux places.

Constitution foncière du secteur du Roncé

Il s'agit de l'acquisition de 5 parcelles (dont 3 appartiennent à la CARPF) nécessaires à l'aménagement du pont-route franchissant les voies ferrées et de sa voie de raccordement à la RD 317.

Le programme prévisionnel des constructions de ce programme global comprend environ 43 500 m² de SHON, répartis en :

- environ 28 500 m² de SHON à usage de logements diversifiés ;
- environ 4 000 m² de SHON à usage de commerces et locaux artisanaux ;
- environ 11 000 m² de SHON à usage de bureaux et d'activités tertiaires.

Le calendrier

Le Quartier Gare est le premier secteur de l'Eco-quartier à être urbanisé.

Le phasage de l'opération devra prendre en compte les contraintes de démolition/dépollution (terres fortement concentrées en cyanures), l'opération-tiroir pour le Centre commercial, le dévoiement de la ligne THT 400 000 V.

Les travaux de démolition portent en 2013 sur l'ensemble des bâtiments de l'ancienne coopérative (silos 2, 3 et 6 ; local commercial ; hangars) et deux pavillons.

Puis,

1. les premières constructions concerneront en 2014 les lots de logements A2 et B2, ainsi que D3 et E (avec commerces) et H - dont le silo 1 réhabilité (avec supermarché, parc de stationnement souterrain et commerces) ; simultanément sera réalisé le pôle multimodal, la première tranche du groupe scolaire et l'élargissement du pont-rail (circulation à double sens sur chaussée, deux trottoirs et piste cyclable) ; les premiers logements pourraient être livrés d'ici à 2016 ;
2. la deuxième phase des travaux pourra commencer après les travaux de démolition/ dépollution du Centre commercial et le transfert de ses activités plus à l'Est - à la fin 2016.

Un rythme de livraison de 220 logements est prévu, annuellement - jusqu'en 2027 pour la totalité de l'Eco-quartier.

Financement du projet

L'estimation sommaire des dépenses relatives aux aménagements projetés est de 84 265 282 euros HT, incluant :

- 48 006 620 € pour les acquisitions foncières ;
- 1 021 438 € pour les études générales ;
- 15 667 000 € pour les travaux d'infrastructure ;
- 8 436 739 € pour les ouvrages d'art ;
- 3 451 766 € pour les honoraires ;
- 37 681 069 € pour les autres frais.

A laquelle il convient d'ajouter 9 302 160 € de travaux de superstructure.

Soit un total de 93 567 442 € pour le Quartier Gare et Le Roncé.

Le projet, au sein de la ZAC de l'Eco-quartier, a fait l'objet d'une large communication et d'une bonne concertation depuis la décision d'élaboration (du 19 février au 21 mai 2010) :

- deux réunions publiques (lancement de la concertation et bilan des ateliers) ;
- six ateliers urbains ;
- une exposition en Mairies de Louvres et de Puisieux, et à la CCRPF/ CARPF ;
- des registres pour observations en Mairies et à la CCRPF/ CARPF
- un blog internet : www.ecoquartier-louvres-puisieux.fr ;
- des insertions dans les journaux locaux ;
- une communication dans le magazine municipal d'information.

Le projet a donné lieu, par la publication d'une **Etude d'impact** (actualisée pour 3 340 logements), à une notification aux Services de l'Etat.

Ainsi, dans l'**Avis de l'Autorité environnementale** du 24 juillet 2013, après analyse de cette étude, la Préfecture de la Région Ile-de-France/ Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie,

- rappelle que les avis précédents ont souligné les risques de pollution des sols et des nappes phréatiques aux cyanures au droit du centre commercial actuel existant à proximité de la gare et que des éléments relatifs à sa prise en considération, tels que l'évaluation quantitative des risques sanitaires, ne sont pas détaillés dans l'étude (l'EPA précise, dans son mémoire en réponse, les conditions d'études de sols complémentaires sur la dépollution menée par le Bureau d'étude IDDEA 2012 pour mieux localiser et caractériser cette pollution en profondeur, vérifier la compatibilité du site avec le projet envisagé et définir les solutions à mettre en place pour le traitement des sols, en privilégiant les mesures éprouvées et/ou innovantes permettant d'éviter le recours à la mise en décharge ou le confinement de la source) ;
- recommande de préciser que, pendant la durée du projet, les installations (stations de traitement et piézomètres) de surveillance des trois nappes devront être préservés, tant que la pollution des eaux souterraines le justifiera (l'EPA précise, dans son mémoire en réponse, que la station de traitement restera en place durant la durée des travaux et, si nécessaire, après la réalisation du projet d'aménagement - et qu'un plan de relocalisation des piézomètres, qui permettent le contrôle régulier du niveau de la nappe phréatique, a été arrêté en accord avec l'ADEME et la Police de l'Eau) ;
- prescrit, pour les silos agricoles, dont la cessation d'activité a été actée au titre de la réglementation ICPE pour usage industriel, que l'état de pollution résiduelle des terrains concernés doit être rendu compatible avec l'usage résidentiel (l'EPA précise, dans son mémoire en réponse, que des mesures de tri, de retrait, de traitement et, le cas échéant, de mise en décharge des terres « polluées » ont été imposées aux promoteurs dans le cadre des

opérations de terrassement des chantiers de construction des logements et des commerces - ces promoteurs étant tenus d'adresser des rapports de fond de fouilles) :

- estime important, pour ce qui concerne la protection de la ressource en eau, de prendre en compte les différents périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable - y compris les PPE/ Périmètres de protection éloignée des captages voisins (l'EPA confirme, dans son mémoire en réponse, qu'il n'y a pas de périmètre de captage d'eau aux abords de l'opération et que les PPE des captages de Fontenay-en-Parisis seront pris en compte ; de plus, sur le secteur « Gare », il est envisagé de recourir à des chaussées réservoirs assises sur des formes étanches, ou des ouvrages de stockage des eaux pluviales étanches drainées vers les réseaux existants - pour éviter que des pollutions dans les sols ne risquent d'être portées en profondeur par les eaux d'infiltration) ;
- observe, s'agissant de la gestion des eaux, qu'un concept de gestion intégrée des eaux sur site excluant les zones polluée est prévu, mais que, dans le cadre de la maîtrise hydraulique de ce projet, des séparateurs d'hydrocarbures sont peu adaptés au traitement des eaux de ruissellement urbaines (l'EPA confirme, dans son mémoire en réponse, qu'une gestion des eaux de ruissellement au plus près des lieux de précipitation est assurée par des outils plurifonctionnels - compte tenu de la plurifonctionnalité des ouvrages, ce qui exclut toute notion de transit des eaux pluviales, de concentration ou d'infiltration forcée ; de même, pour ce qui concerne les polluants présents dans les eaux pluviales, les dispositifs de noues, d'espaces verts creux et de structures en grave drainantes devraient permettre d'éviter la concentration des polluants en un point) ;
- note les incertitudes qui persistent sur le projet de dévoiement de la ligne à très haute tension 400kV Penchard - Plessis - Gassot, en particulier sur un calendrier ou des solutions alternatives (l'EPA s'engage « à minima », dans son mémoire en réponse, et pour ce qui concerne l'exposition aux champs électromagnétiques, à n'urbaniser les lots en limite des 15 mètres de part et d'autre de la ligne existante qu'après dévoiement - de même, la programmation en première partie du projet tient compte d'une implantation à plus de 100 mètres des équipements sensibles (partie Groupe scolaire) ;
- aborde les effets du projet sur la santé, souligne l'intérêt d'une évaluation du risque sanitaire (ERS) pour anticiper l'impact du projet futur sur la population alentour (l'EPA confirme, dans son mémoire en réponse, que les sources de pollution (atmosphérique, eaux, sonores et sols) ont bien été évaluées et que le projet d'éco-quartier, par nature, n'aura pas d'effets négatifs sur la santé - bien au contraire, il permettra de réduire les nuisances existantes et d'améliorer l'environnement des populations existantes, en particulier sur la

question de pollution des sols (surveillance par sondages et travaux de réhabilitation, si nécessaire) :

- note que les mesures envisagées (et planifiées) pour limiter les nuisances de chantier, en phase travaux, sont adaptées et devraient être « déclinées » à l'ensemble de la réalisation de la ZAC (l'EPA confirme, dans son mémoire en réponse, qu'elle impose à ses promoteurs (et à leurs entreprises de travaux) une Charte des chantiers à faible nuisance ; elle précise, par ailleurs, que les travaux sur le secteur attenant des Frais-Lieux débuteront par la construction sur le secteur du Roncé du pont-route de franchissement des voies ferrées et de sa voie de raccordement à la RD 317 - permettant d'éviter la circulation des camions dans le quartier Gare durant les travaux.

Les Services de l'EPA ont apporté des précisions dans un Mémoire en réponse à cet avis de la DRIEE (cf. annotations en bleu, ci-dessus).

3 - Présentation et analyse des observations du public

Observations verbales

Pas de visite le 8 novembre de 14h à 17h.

Pas de visite le 19 novembre de 17h à 20h.

Entretien en Mairie le 28 novembre avec **Monsieur Paul Cochet**, résidant rue Jules Fossier, marquant son intérêt pour l'objet de l'enquête, en particulier le secteur des Frais-Lieux, puisqu'il sera mitoyen du quartier des Fauvettes.

Le Commissaire Enquêteur, en précisant que le secteur des Frais-Lieux n'est pas concerné par cette DUP (déjà déclarée, par ailleurs, en février 2010), lui communique des informations sur l'objet de l'enquête, et lui apporte (sur son questionnement) des précisions sur l'opération du Roncé (pont route sur la VF et voie de raccordement à la RD 317).

Entretien en Mairie le 28 novembre avec **Monsieur René Chainay**, résidant rue Jules Fossier, représentant les copropriétaires de 70 à 80 lots, marquant son intérêt pour l'objet de l'enquête, en particulier le secteur des Frais-Lieux, puisqu'il sera mitoyen du quartier des Fauvettes.

Le Commissaire Enquêteur, en précisant que le secteur des Frais-Lieux n'est pas concerné par cette DUP (déjà déclarée par ailleurs en février 2010), lui apporte des informations sur l'objet de l'enquête.

Entretien en Mairie le 6 décembre avec **Monsieur et Madame Magon**, résidant square Port Bou, marquant leur intérêt pour l'objet de l'enquête, en particulier le secteur Gare dont ils seront très voisins. Ils pourraient être acquéreurs d'un logement dans les nouveaux îlots, voire pour personnes âgées.

Le Commissaire Enquêteur leur apporte des informations sur l'objet de l'enquête et les renvoie sur l'EPA Plaine de France ou l'Urbanisme de la Mairie pour tout complément concernant la commercialisation des réalisations futures.

Position de l'EPA Plaine de France = des « *bulles de vente* » seront implantées dans le quartier Gare par les promoteurs afin de recevoir les personnes intéressées par les produits immobiliers mis en vente.

En reconnaissance de site le 8 novembre avant de tenir ma permanence en Mairie, j'ai pu m'entretenir avec le personnel du restaurant le Flore de la zone commerciale « **Simply Market** » qui m'a confirmé la priorité qui leur a été accordée de réinstallation dans la future zone commerciale.

Le Commissaire Enquêteur a pris acte de cet engagement du Maître d'ouvrage.

Position de l'EPA Plaine de France = conformément au Code de l'Expropriation, les occupants de ces locaux commerciaux « *bénéficieront d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition de locaux de même nature compris dans l'opération* » ; des

propositions de transfert seront faites par les investisseurs commerciaux qui devront « *produire des attestations émanant de l'ensemble des locataires qui s'estimeront remplis de leurs droits à l'encontre de leur bailleur ...* ».

En reconnaissance de site le 6 décembre avant de tenir ma permanence en Mairie, j'ai rencontré le Docteur Farnault, propriétaire d'un logement et du cabinet médical au 10, avenue Charles de Gaulle. A mon questionnement sur la « maîtrise foncière » en cours, il a évoqué les propositions de relogement de l'EPA avec une offre de reconstruction à toute proximité. Il m'a confié ses dernières préoccupations de financement de ce projet d'urbanisme, dont « *partie en indemnisation qui pourrait être fortement imposée* ».

Le Commissaire Enquêteur a pris acte de l'offre de relogement (confortable et à toute proximité) de ce propriétaire-occupant et noté la remarque sur la part d'indemnisation.

Position de l'EPA Plaine de France = les occupants de locaux professionnels, qu'ils soient propriétaires ou locataires, peuvent prétendre à un relogement - « *le local de remplacement devant assurer la satisfaction des besoins professionnels de l'occupant* » ; une promesse d'échange a ainsi été signée le 18 décembre 2013 entre l'EPA et Monsieur et Madame Farnault ; s'agissant de « *la fiscalisation de l'indemnité qui leur sera versée au titre des troubles que connaîtra leur activité du fait de travaux d'aménagement* », celle-ci ne s'appliquera pas « *s'il est procédé au réemploi de l'intégralité de l'indemnité par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité* ».

Observations écrites

Pas d'observations écrites en première semaine (4 au 8 novembre), deuxième semaine (11 au 15 novembre), troisième semaine (18 au 22 novembre) et cinquième semaine (2 au 6 décembre).

Annotation sur le Registre d'enquête le 28 novembre de Monsieur René Chainay, résidant rue Jules Fossier, qui « *s'est déplacé pour voir si les maisons des Fauvettes étaient concernées par l'enquête* ».

Le Commissaire Enquêteur, en précisant que le secteur des Frais-Lieux n'est pas concerné par cette enquête, lui a apporté, lors de l'entretien, des informations sur la « déclaration publique » devant s'appliquer aux seuls secteurs Gare et Le Roncé.

4 - Résultat de la consultation

La consultation du Public a finalement permis au Commissaire Enquêteur de rencontrer **7 personnes**, aussi bien à l'occasion de ses permanences, que lors de visites sur site. De plus, **une seule personne s'est exprimée par écrit** sur le registre.

Le projet de DUP ne soulève donc pas d'objections (et non plus d'observations) de la part des résidents de la Commune, occupants et riverains des deux secteurs concernés (Gare et Le Roncé).

Je retire de cette consultation (assez décevante) qu'une « *Déclaration d'utilité publique* » sur un secteur Gare - Le Roncé du futur « *Eco-quartier* » n'a pas suscité d'intérêt particulier du **Public résident ou riverain**, car celui-ci - *saturé* par la concertation de 2010 sur la réalisation de la ZAC, par la consultation de 2012 sur la révision simplifiée du PLU, par les consultations de 2013 sur le projet de déplacement de la ligne THT et sur la révision générale du même PLU - n'a sans doute pas compris le sens ni la portée de cette DUP sur les seuls secteurs Gare et le Roncé.

Il est vrai, que la démarche d'« *Utilité publique* » (en particulier dans sa notion généreuse et solidaire d'offre « diversifiée » de logements) n'est pas comprise par le Public comme emportant les expropriations nécessaires à la réalisation des grands projets d'aménagements urbains (atteinte légale au droit de propriété privé).

On peut penser, aussi, que la procédure de « *maîtrise foncière* », engagée administrativement depuis 2005 (et négociations à l'amiable) sur l'ensemble du périmètre de la ZAC, n'a pas rencontré d'incompréhensions.

On peut observer, enfin, que la non concomitance sur ce dossier des enquêtes de DUP et Parcellaire prive les propriétaires (non alertés par une Notification individuelle d'ouverture d'enquête parcellaire) d'une opportunité de s'exprimer et le Commissaire Enquêteur d'une occasion d'évaluer l'importance de cette « emprise foncière » et de la réussite d'une démarche apaisée ... (le Commissaire Enquêteur, en l'occurrence, a obtenu de l'expropriant potentiel/EPA et AFTRP communication de la documentation parcellaire et a procédé à une recherche - très incomplète et ciblée - des propriétaires de biens, propriétaires-occupants, locataires et baux commerciaux).

*

*

Interventions du Commissaire Enquêteur

J'ai demandé le 23 octobre et obtenu de l'EPA et de l'AFTRP la communication d'une Liste de propriétés du périmètre de DUP.

J'ai demandé le 30 octobre à la Mairie de Louvres de bien vouloir annoncer l'Enquête publique sur le Site de la Ville et de proposer la Notice explicative en téléchargement.

J'ai demandé le 27 novembre à l'EPA Plaine de France des éclaircissements sur la liste des propriétés du secteur Gare et obtenu un Etat et un Plan parcellaires.

J'ai eu un court entretien le 6 décembre, en fin de permanence de clôture, avec une responsable du service de l'Urbanisme de la ville de Louvres.

J'ai adressé le 9 décembre à l'EPA Plaine de France un **Procès verbal de synthèse** des observations, propositions et contre-propositions du Public.

J'ai reçu le 20 décembre de l'EPA Plaine de France un **Mémoire réponse** détaillé sur mes interrogations et sur les préoccupations des propriétaires et commerçants « déplacés » et des riverains.

Conclusions

Enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique,
au profit de l'Établissement public d'Aménagement (EPA) Plaine de France,
du projet de réalisation des secteurs Quartier Gare et le Roncé
de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France,
sur le territoire de la commune de Louvres (95380 - Val d'Oise),

La présente Enquête porte sur la Déclaration d'utilité publique (DUP) **sur le secteur du Quartier de la Gare à Louvres** compris dans la Zone d'aménagement concertée ainsi que sur une petite partie hors ZAC nécessaire à la réalisation du pôle d'échange multimodal prévu sur ce quartier (comprenant, notamment, une gare routière et un parc de stationnement relais), **et sur le secteur du Roncé** afin d'aménager un pont route sur VF et sa voie de raccordement qui reliera le secteur des Frais-Lieux à la RD 317, non compris dans la ZAC.

Elle est organisée pour l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation du projet. L'EPA Plaine de France, qui doit **assurer la maîtrise foncière des propriétés bâties ou non bâties nécessaires à la réalisation de cette opération**, peut, en effet, avoir recours à une procédure d'expropriation.

*

*

Une « théorie du bilan » instaure une approche comparative entre les avantages, d'un côté, et les inconvénients, de l'autre, que peuvent engendrer les opérations projetées.

Le projet par présenté l'« aménageur », l'EPA Plaine de France, pour la Ville de Louvres et s'inscrivant dans celui de la ZAC Ecoquartier, **relève de l'intérêt général en ce sens qu'il concerne le logement et l'habitat** dans un secteur d'Ile-de-France où la demande est pressante à tous les niveaux. Cette opération s'inscrit dans le développement résidentiel du nord de Roissy-en-France, en zone hors Plan d'Exposition au bruit (PEB), avec un accent sur la qualité de vie dans des espaces publics « *travaillés* » et « *partagés* ».

Ce projet d'aménagement urbain vise, aussi, à « *créer une nouvelle centralité attractive à l'échelle de l'agglomération Louvres et Puiseux-en-France et un lieu de mixité fonctionnelle constitué autour d'un pôle intermodal permettant l'accès à différents modes de transport reliant Louvres aux bassins d'emploi de Roissy et de Paris* ».

Et, à l'évidence, le projet sur le secteur Gare et du Roncé bénéficie, en toute priorité au sein de la ZAC, d'une situation privilégiée :

- autour de la gare RER, ligne D,
- à proximité du pôle d'emplois de Roissy,
- à 30 mn du Centre de Paris en RER (Gare Saint Lazare),
- à proximité des grandes infrastructures routières : A1, A104 (La Francilienne), RD 317,
- hors du Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle.

A l'évidence, aussi, la réalisation du pont route sur la voie ferrée et la liaison avec la RD 317 est particulièrement justifiée pour un accès au futur secteur urbanisé des Frais Lieux - réalisation d'autant plus prioritaire que les travaux entrepris sur la ZAC attireront dès l'année 2015 un trafic d'engins de travaux et camions de livraison de matériaux et d'emport de déchets de chantier. Par ailleurs, les parcelles concernées par ce périmètre du Roncé figurent en « *emplacement réservé de voirie* » dans le Plan local d'Urbanisme de la Ville de Louvres.

Ce « *projet urbain durable* » et ce « *nouveau quartier à vivre* » ont bien été conçus en application du cadre législatif et sont compatibles avec les prescriptions du niveau régional et local :

- la **Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU)** de décembre 2000, modifiée par la **Loi Urbanisme et Habitat (UH)** de juillet 2003, qui préconisent l'équilibre entre développement et renouvellement urbain, la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale et l'utilisation économe et maîtrisée des espaces ;
- le **Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)** qui définit l'avenir possible et souhaitable, en termes d'aménagement de l'espace et en termes d'évolutions sociales, économiques et environnementales - en particulier, la satisfaction des besoins en logements, la diversification de l'offre de logements, la recherche de la qualité en matière d'environnement urbain (espaces publics, services et transports) - à noter que le nouveau SDRIF 2013, soumis à Enquête publique en avril-mai 2013, a été adopté le 18 octobre par le Conseil régional et doit être approuvé par décret en Conseil d'Etat en 2014 ;
- le **Schéma de Cohérence territoriale/ SCOT** du Syndicat intercommunal d'Etudes et de Programmation pour le Développement de l'Est du Val Oise/ SIEVO - en particulier, la densité (40 logements/ha), la mixité des formes urbaines de l'habitat individuel (en bande, intermédiaire, collectif), le pôle de centralité urbaine autour de la gare, la protection et la mise en valeur du paysage du territoire) - à noter que l'Enquête publique sur le projet de révision du SCOT, prévue en octobre/ novembre 2013, a été reportée ;

- le **Plan local d'Urbanisme (PLU)** de la Ville de Louvres (approuvé en 2005, puis révisé), et ses mises en conformité :
 - sa **révision simplifiée** (Enquête publique récente du 20 février au 20 mars 2012) approuvée le 24 mai 2012 - qui a ouvert à l'urbanisation l'ensemble de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France, classant les secteurs concernés en zone à dominante résidentielle, avec équipements publics (prise en compte des axes d'écoulement pluvial et le secteur archéologique dans la zone agricole) - et, en particulier, une zone **UBa** dans la zone **UB** (zone de constructions denses) pour permettre la réalisation d'un quartier de La Gare, mixte à destination de logements, de commerces et services, de bureaux et d'activités artisanales ;
 - et sa **révision générale** (Enquête publique actuelle du 17 octobre au 18 novembre 2013) devant être approuvée (probablement) en février 2014 - pour apporter de nouvelles modifications règlementaires, en particulier la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Gare (en zone **UBa**) et le changement de bénéficiaire de l'Emplacement réservé sur le secteur du Roncé en vue de la réalisation du pont route sur la voie ferrée et la liaison avec la RD 317.

Il est aussi compatible avec d'autres documents supra-communaux :

- le **Plan de déplacement urbain (PDU)** de l'Ile-de-France et ses orientations (maillage de liaisons douces, desserte en transports en commun, pôle intermodal de la gare, limitation cde la place de la voiture en ville) ;
- le **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE)** Seine Normandie de 2009 et ses orientations (eaux pluviales des terrains privés gérées à la parcelle, sans écoulements à l'aval ; eaux pluviales des espaces publics collectées et infiltrées dans les noues et les espaces verts en favorisant la dépollution par décantation des polluants avant d'être rejetées à débit régulé ; sur le secteur Gare tant que la garantie de dépollution des sols n'est pas acquise = mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux à la parcelle avec rejets à débits limités dans les réseaux existants), et le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** Croult-Enghien-Vieille Mer de 2011 dont le Règlement est en cours d'instruction (le dossier d'autorisation auprès de la Police de l'eau a reçu un avis favorable après l'Enquête publique en décembre 2012) ;
- le **Plan d'exposition au bruit (PEB)**, le périmètre de la ZAC de l'Ecoquartier se situant en dehors du PEB de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle.

Le projet a été soumis à une **Etude d'impact**, qui décrit l'état initial de l'environnement dans lequel il s'inscrit (dans une aire d'étude suffisamment définie), qui relève les effets dommageables probables qu'il pourrait engendrer sur

l'environnement et qui évoque les mesures envisageables pour supprimer, réduire ou compenser ces impacts.

Cette étude d'impact a été soumise à l'avis de l'**Autorité environnementale** (Autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'Environnement, le Préfet de Région/ DRIEE) - qui a estimé que « *le document présenté est globalement satisfaisant et l'étude d'impact complète, détaillée et bien illustrée* ».

Cet avis souligne les risques de pollution des sols, des nappes phréatiques et eaux de ruissellement urbaines, les incertitudes liées au déplacement de la ligne THT, les risques sanitaires, les risques liés aux nuisances de chantier - auxquels le Maître d'ouvrage a apporté des réponses et assurances satisfaisantes.

*

*

Cependant, il convient de noter que la **Déclaration d'utilité publique** emportera recours à procédure d'expropriation.

« L'utilité publique d'une opération ne peut être déclarée que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social et les atteintes à d'autres intérêts publics qu'elle entraîne ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ».

La Commune de Louvres est propriétaire de plusieurs parcelles, RFF/ Réseau ferré de France possède une grande parcelle en limite de la gare, l'EPFVO/ Etablissement public foncier du Val d'Oise est propriétaire depuis janvier 2011 de l'ancienne emprise foncière de la société Agora qui comprenait les silos à grains et des bâtiments annexes, ainsi que des bâtiments de l'entreprise TDL/ Transport Distribution Logistique (toujours en activités).

Mais, une société privée est propriétaire sur 14 ha du Centre commercial Simply Market de la Gare de Louvres, toujours en pleine activité avec une station service et, sur une galerie commerciale : deux agences bancaires, un petit supermarché, un bar-brasserie, trois lieux de restauration et 11 boutiques diverses.

Et d'autres propriétaires privés possèdent des parcelles bâties, en particulier au 2, avenue de la Gare (petit immeuble avec commerces) - 10, avenue Charles de Gaulle (Cabinet médical) - parcelles avenue de l'Europe et chemin de Marly-la-Ville.

Certaines parties de voirie sont incluses dans des propriétés privées et devront faire l'objet de régularisations foncières.

Les Organismes publics ont acquis une grande partie de la propriété foncière et l'EPA Plaine de France poursuit sa démarche d'acquisition à l'amiable des dernières parcelles bâties et non bâties du secteur privé, s'engageant à une « *protection des occupants d'habitation* »

Or, le projet de DUP ne soulève pas d'objections (et non plus d'observations) de la part des résidents de la Commune, occupants et riverains des secteurs concernés.

On peut considérer que cette consultation (assez décevante) sur une « *Déclaration d'utilité publique* » sur un secteur Gare - Le Roncé du futur « *Eco-quartier* » n'a pas suscité d'intérêt particulier du **Public résident ou riverain**, car celui-ci - *saturé* par la concertation de 2010 sur la réalisation de la ZAC, par la consultation de 2012 sur la révision simplifiée du PLU, par les consultations de 2013 sur le projet de déplacement de la ligne THT et sur la révision générale du même PLU - n'a pas compris le sens ni la portée de cette DUP sur les seuls secteurs Gare et le Roncé.

Il est vrai, que la démarche d'« *Utilité publique* » (en particulier dans sa notion généreuse et solidaire d'offre de logements) n'est, sans doute, pas comprise par le Public comme emportant les expropriations nécessaires à la réalisation des grands projets d'aménagements urbains (atteinte légale au droit de propriété privé).

On peut penser, aussi, que la procédure de « *maîtrise foncière* », engagée administrativement depuis 2005 sur l'ensemble du périmètre de la ZAC (et négociations à l'amiable), n'a pas rencontré d'incompréhensions.

On peut observer, enfin, que la non concomitance sur ce dossier des enquêtes de DUP et Parcellaire prive les propriétaires (non alertés par une Notification individuelle d'ouverture d'enquête parcellaire), d'une opportunité de s'exprimer et le Commissaire Enquêteur d'une occasion d'évaluer l'importance de cette « *emprise foncière* » et de la réussite d'une démarche apaisée ... (le Commissaire Enquêteur, en l'occurrence, a obtenu de l'expropriant potentiel/EPA communication de la documentation parcellaire et a procédé à une recherche - très incomplète et ciblée - des propriétaires de biens, propriétaires-occupants, locataires et baux commerciaux).

*

*

Ces constatations ainsi faites,

considérant que l'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes d'information, et moindres de participation du Public,

considérant que l'opération s'inscrit dans les préconisations de construction de logements des différents niveaux de planification urbaine,

considérant que le secteur Gare concerné présente une forte sous-occupation circonstancielle (et à toute proximité du « *pôle d'échanges multimodal* ») pour lequel une logique de requalification urbaine apparaît nécessaire,

considérant que le programme prévisionnel des constructions de ce programme global comprend des logements « *diversifiés* », des commerces et équipements publics,

considérant que cette enquête n'a pas donné lieu à contestation du Public,

je donne un **avis favorable** dans son utilité publique à ces opérations d'aménagement urbain sur les secteurs Quartier Gare et Le Roncé de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France, sur le territoire de la commune de Louvres (95380 - Val d'Oise).

Cet avis est assorti d'une recommandation concernant la procédure de « d'intervention foncière » qu'emportera la Déclaration d'Utilité publique.

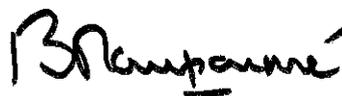
Recommandation

Dans ce contexte de création d'un « *nouveau quartier à vivre* », et de « *ville durable à la française* » où « *l'humain est au cœur du projet* », l'expropriation (si elle s'avère nécessaire) des dernières parcelles bâties privées n'est pas concevable sans véritable relogement des occupants, propriétaires ou non (et non seulement indemnisation), traduisant une juste « réparation intégrale » du préjudice subi : matériel, professionnel, moral, familial et de délocalisation.

Aussi, l'autorité expropriante, intervenant aux dépens d'administrés de la Ville de Louvres, devrait poursuivre sa politique de « *protection des occupants d'habitation* », étendue aux propriétaires-occupants, et compenser cette dépossession par une autre reprise de propriété dans une stricte proximité géographique, voire même dans les immeubles compris dans l'opération.

Il en est de même pour les commerçants, évincés à terme, qui devraient être repositionnés en toute priorité et dans les meilleures conditions dans la nouvelle zone commerciale (passage/ promenade dit « mail » et place « aux silos »).

Fait et remis ce jour, le 31 décembre 2013



Bertrand Maupoumé
Commissaire-Enquêteur

Destinataires :

Sous-Préfecture du Val d'Oise - Sarcelles

1, boulevard François Mitterrand

95200 Sarcelles

(servie par les Services de la Sous-Préfecture de Sarcelles)

Préfecture du Val-d'Oise - Cergy Pontoise

Direction départementale des territoires

5, avenue Hirsch

95010 Cergy-Pontoise Cedex

(servi par le Commissaire Enquêteur)

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

2-4, boulevard de l'Hautil - BP 30322

95027 Cergy-Pontoise Cedex

annexes (à usage du Public, lecteur du présent rapport) :

1 - Glossaire et définitions

2 - Les affectations du zonage du PLU

3 - Les mises en compatibilité des documents d'Urbanisme

4 - Procès verbal de synthèse des observations

et Mémoire réponse de l'EPA Plaine de France

Pièces jointes :

Dossier réglementaires de DUP

Registre relatif à l'utilité publique

Glossaire et définitions

(à l'usage du Public, lecteur du présent rapport)

1AU	Zone à urbaniser (plan de zonage de Louvres)
2AU	Zone à urbaniser (plan de zonage de Louvres)
A	Zone agricole (plan de zonage de Louvres)
ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AFTRP	Agence foncière et technique de la Région parisienne
CARPF	Communauté d'agglomération Roissy Porte de France
CCRPF	Communauté de Communes Roissy Porte de France
CGEDD	Conseil général de l'Environnement et du Développement durable
DDT	Direction départementale des territoires
DRIEE	Direction régionale et interdépartementale Environnement et Energie
DUP	Déclaration d'utilité publique
EPA	Etablissement public d'Aménagement (Plaine de France)
EPFVO	Etablissement public foncier du Val d'Oise
EQRS	Evaluation quantitative des risques sanitaires
ERS	Evaluation des risques sanitaires
ICPE	Installation classée pour l'Environnement
ISDI	Installation de stockage des déchets inertes
MEDDTL	Ministère de l'Environnement et du Développement durable
N	Zone naturelle et forestière (plan de zonage de Louvres)
NGF	Nivellement général de la France (cote NGM, altitude orthométrique de réf.
NQU	Nouveaux quartiers urbains (Label)
PADD	Plan d'Aménagement et de Développement durable
PDU	Plan de déplacements urbains
PDUIF	Plan de Déplacement Urbain de l'Ile-de-France
PEB	Plan d'exposition au bruit
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'Urbanisme
POS	Plan d'emploi des sols (de Puisieux-en-France)
PPRI	Plan de prévention du risque d'inondation
PPRT	Plan de prévention des risques technologiques
R+chiffre+C	Rez-de-chaussée + étage(s) + combles
RFF	Réseau ferré de France
RTE	Réseau de transport d'Electricité

SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des Eaux (Croult-Enghien-Vieille Mer)
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Croult-Croult-Enghien-Vieille Mer
SDRIF	Schéma directeur de la Région Ile-de-France
SEM	Société d'Economie mixte
SIEVO	Syndicat intercommunal d'Etudes et de Programmation pour le Développement de l'Est du Val Oise
SUP	Servitudes d'Utilité publique
TCSP	Transport en commun en site propre
TGN	Tangentielle Nord
THT	Très haute tension (dévoisement ligne Penchard - Plessis Gassot)
THT	Très haute tension (lignes aérienne de 225 kV et 400 kV)
TLN	Tangentielle Nord
TRAPIL	Société des transports pétroliers par pipeline
UA	Zone urbaine (plan de zonage de Louvres)
UB	Zone urbaine (plan de zonage de Louvres)
UC	Zone urbaine (plan de zonage de Louvres)
UF	Zone urbaine (plan de zonage de Louvres)
UG	Zone urbaine (plan de zonage de Louvres)
UI	Zone urbaine (plan de zonage de Louvres)
UZ	Zone urbaine (plan de zonage de Louvres)
ZAC	Zone d'aménagement concertée
ZAD	Zone d'aménagement différé
ZNIEFF	Zone naturelle d'Intérêt écologique floristique et faunistique

La démarche Eco-quartier

Parce qu'elle vise à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, construire et gérer la Ville, la démarche Eco-quartier recouvre tous les aspects de l'aménagement durable,

- de la démarche de projet (gouvernance, pilotage, localisation du projet, évaluation, etc.),
- aux aspects plus techniques liés au cadre de vie et aux usages (mixité sociale, vivre ensemble, solidarité, densité, formes urbaines),
- au développement économique et territorial (mixité fonctionnelle, emplois, mobilité, etc.),
- ainsi qu'à la préservation des ressources et l'adaptation aux changements climatiques (eau, biodiversité, énergie, etc.).

Le terme « **emprise** » (foncière) peut être employé dans son sens juridico-administratif de « main mise de l'administration sur une propriété privée ».

L'Étude d'impact décrit l'état initial de l'environnement dans lequel s'inscrit le projet, ainsi que les impacts qu'il engendre et les mesures destinées à supprimer, réduire ou compenser ses nuisances.

L'avis de l'Autorité environnementale (Préfet de Région/ DRIEE) vise à éclairer le Public sur la qualité de l'Étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. A l'issue de l'Enquête publique, cet avis est un des éléments dont l'autorité compétente tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Un piézomètre est un tube qui permet, depuis la surface, d'accéder à l'eau d'une nappe phréatique - pour en relever le niveau piézométrique de pression. On fore, aussi, un tube analogue afin de réaliser des prélèvements d'eau dans la nappe, pour en analyser la composition physico-chimique ou biologique. Cela est souvent le cas après une pollution où la qualité de l'eau la nappe doit être surveillée, parfois durant plusieurs années.

On parle de mitage pour une dissémination spontanée ou insuffisamment contrôlée de constructions implantées dans des zones rurales ou en périphérie des agglomérations, entraînant une détérioration du paysage et des risques de pollution du milieu naturel.

On parle d'artificialisation du sol ou d'un milieu, d'un habitat naturel ou semi-naturel quand ces derniers perdent les qualités qui sont celles d'un milieu naturel, une « naturalité », qualité qui inclut une capacité autoentretenu à abriter une certaine biodiversité, des cycles naturels (carbone, azote, eau, oxygène, etc.) et biogéochimique (puits de carbone par exemple). L'artificialisation s'accompagne généralement d'une perte de capacité d'auto-cicatrisation de la part du milieu (moindre résilience écologique). A titre d'exemple, l'artificialisation de la nature dans les espaces verts, golfs, sur les talus routiers ou par l'éclairage artificiel peut respectivement induire des situations de piège écologique, d'impacts plus ou moins négatifs, de *roadkill* (animaux écrasés ou blessés par les véhicules), de nuisances et pollution lumineuse, etc.

Des politiques d'aménagement visent à lutter contre l'artificialisation du territoire par la périurbanisation. Un des objectifs de la Trame verte et bleue (ensemble des continuités écologiques terrestres et aquatiques) est de limiter ce phénomène et en atténuer les conséquences.

Continuités écologiques = ensemble des réservoirs de biodiversité (diversité des espèces animales et des espaces naturels) et corridors écologiques (voies de déplacement empruntées par la faune et la flore).

Une noue est une sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, qui recueille provisoirement de l'eau, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer (évapotranspiration) ou l'infiltrer sur place.

Cette "noue", intégrée dans l'environnement local, absorbe les pics de ruissellement sans envoyer l'eau vers l'aval où elle contribuait autrefois aux inondations. Elle s'y infiltrera lentement dans le sol, en grande partie dépolluée par les plantes et les bactéries naturellement présentes.

Les noues sont de plus en plus utilisées par l'écologie urbaine, ou associées à des approches de type haute qualité environnementale (HQE) avec souvent comme premier objectif de limiter la pollution de l'eau et d'améliorer l'environnement urbain et la santé. Ces techniques doivent alors être mises en œuvre par des spécialistes et avec un suivi adéquat, de manière à éviter l'infiltration dans la nappe de polluants ou substances indésirables.

Un **transport en commun en site propre (TCSP)** est un transport en commun qui emprunte une voie ou un espace qui lui est réservé.

La **Tangentielle Nord**, parfois nommée **Tangentielle légère Nord (TLN)**, est un projet de ligne de tram-train francilien de rocade projeté par le syndicat des transports d'Île-de-France (STIF) et devant relier la gare de Sartrouville (Yvelines) à la gare de Noisy-le-Sec (Seine-Saint-Denis). En juillet 2017, elle reliera d'abord la gare d'Épinay-sur-Seine (RER C) à la gare du Bourget (RER B).

Cette ligne, exploitée par la SNCF, sera longue de 28 kilomètres et devrait transporter chaque jour 150 000 voyageurs.

« **Les Domaines** » (Code du domaine de l'Etat)

Dans les bureaux des Directions des services fiscaux et au Service central des domaines, un service des évaluations immobilières centralise, contrôle et transmet tous les éléments destinés à déterminer la valeur locative ou la valeur vénale des immeubles dont la location ou l'acquisition est projetée par des services de l'Etat, par des établissements publics nationaux ou par leurs concessionnaires.

Mixité d'usages et de fonctions ou **Mixité fonctionnelle** = équipements, commerces, logements (dont sociaux).

La **Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France (DRIEE-IF)** est un service déconcentré du Ministère en charge de l'Environnement. Elle met en œuvre sous l'autorité du Préfet de la Région d'Ile-de-France les priorités d'actions de l'Etat en matière d'Environnement et d'Energie et plus particulièrement celles issues du Grenelle de l'Environnement. Elle intervient dans l'ensemble des départements de la région grâce à ses unités territoriales (UT).

La DRIEE-IF regroupe quatre anciennes entités :

- la Direction régionale de l'Environnement (DIREN),
- le Service technique interdépartemental de l'Inspection des Installations classées (STIIIC) de la Préfecture de Police,
- le Service Eau/Environnement du Service de la Navigation de la Seine (SNS),

- la Direction régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE) hors activités de développement industriel et métrologie.

La Direction départementale des territoires (DDT) succède, depuis le 01/07/2010 à la Direction départementale de l'équipement et de l'agriculture, elle-même issue de la fusion de la DDE et de la DDAF.

La DDT constitue, avec la Direction départementale de la cohésion sociale et la Direction départementale de la protection des populations, l'une des trois Directions départementales interministérielles, placées sous l'autorité du Préfet, issues de la réorganisation des services de l'État au niveau régional et départemental.

La DDT reprend l'ensemble des missions de la DDEA, ainsi que certaines missions environnementales anciennement traitées par la préfecture (installations classées, traitement des déchets).

La DDT est le Service technique territorial de l'État portant les politiques de développement durable auprès des collectivités locales, des acteurs économiques de l'aménagement, du bâtiment et du logement, du secteur agricole et des organisations professionnelles.

Elle intervient dans des domaines tels l'urbanisme, l'aménagement, l'habitat, la défense des espaces agricoles, le soutien à la profession, la prévention des risques, la protection des forêts et des milieux naturels, le développement durable, la sécurité routière.

La DDT n'a plus de réseau routier à sa charge. L'acte II de la décentralisation a entraîné une nouvelle distribution des tâches liées aux infrastructures routières. Depuis fin 2006, le patrimoine routier national a été transféré au Conseil général du Val d'Oise et à la Direction interdépartementale des routes d'Ile de France, service spécialisé de l'État.

La **Communauté d'agglomération Roissy Porte de France (CARPF)** est une structure intercommunale, située dans le département du Val-d'Oise et la région Île-de-France. Ancienne communauté de communes fondée en 1994, elle a acquis le statut de Communauté d'agglomération au 1^{er} janvier 2013.

La communauté regroupe un ensemble de communes situées à proximité de la zone aéroportuaire de Paris-Charles de Gaulle et qui souhaitent mutualiser la richesse fiscale de cette zone d'activité majeure de l'Île-de-France, tout en gardant leur autonomie. Le territoire de la communauté est particulièrement bien desservi par divers axes structurants de communication à l'échelle francilienne, française et européenne :

- les routes et voies rapides : autoroutes A1, Francilienne, nationale RN17,
- les transports en commun : RER B et D, gare TGV aéroport Charles de Gaulle,
- l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle.

Elle fédère 19 communes et 85 176 habitants (2010) :

- Bouqueval (301 habitants)

- Chennevières-lès-Louvres (301 habitants)
- Écouen (7474 habitants)
- Épiais-lès-Louvres (96 habitants)
- Fontenay-en-Parisis (1 924 habitants)
- Fosses (9 998 habitants)
- Goussainville (30 996 habitants)
- Le Mesnil-Aubry (920 habitants)
- Le Plessis-Gassot (79 habitants)
- Le Thillay (3 665 habitants)
- Louvres (8 972 habitants)
- Marly-la-Ville (5 609 habitants)
- Puisieux-en-France (3 434 habitants)
- Roissy-en-France (2367 habitants)
- Saint-Witz (2 659 habitants)
- Survilliers (3 710 habitants)
- Vaudherland (89 habitants)
- Vémars (2 033 habitants)
- Villeron (714 habitants)

Projet communautaire - La CARPF a reçu des communes membres les compétences suivantes :

- une compétence obligatoire : le développement économique, assuré notamment par l'agence de développement économique "Roissy développement", ainsi que par le Centre intercommunal de formation (CIF) basé à Louvres.
- des compétences facultatives :
 - la police municipale devenue ainsi intercommunale. Elle ne concerne pas encore la commune de Fosses ;
 - la collecte des déchets ménagers ;
 - les transports en commun avec le réseau intercommunal "Grand R" dont l'exploitation est assurée par le les Courriers d'Île-de-France (CIF). La communauté est autorité organisatrice des transports dite « de proximité »: le STIF, l'autorité organisatrice des transports de la région Île-de-France qui à la différence des autres régions est responsable de l'ensemble des transports, lui a délégué les transports en commun à l'intérieur de son territoire ;
 - la gestion des piscines de Fosses, Louvres, Roissy-en-France et Survilliers et le stade de Saint-Witz ;
 - le musée intercommunal d'histoire et d'archéologie à Louvres, devenu Archéa ;
 - la coordination des actions des bibliothèques municipales, avec notamment l'organisation d'une "Biennale du livre et du film de voyage" à Marly-la-Ville en décembre 2007 et novembre 2009.

L' Etablissement public d'aménagement (EPA) de la Plaine de France est un établissement public d'aménagement situé à la fois sur le département de la Seine-Saint-Denis et sur celui du Val-d'Oise, au sein de la région Île-de-France.

L'EPA rassemble 40 communes :

- 17 en Seine-Saint-Denis: Aubervilliers, Aulnay-sous-Bois, Drancy, Dugny, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Le Blanc-Mesnil, Le Bourget, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen, Sevran, Stains, Tremblay-en-France, Villepinte et de Villetaneuse ;
- 23 dans le Val-d'Oise: Arnouville-lès-Gonesse, Bonneuil-en-France, Chennevières-lès-Louvres, Ecouen, Epiais-les-Louvres, Fontenay-en-Parisis, Fosses, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Goussainville, Le Thillay, Louvres, Marly-la-Ville, Montmagny, **Puiseux-en-France**, Roissy-en-France, Sarcelles, Saint-Witz, Survilliers, Vaudherland, Vémars, Villeron, Villiers-le-Bel.

Il comprend également 6 établissements publics de coopération intercommunale :

- la Communauté d'agglomération Plaine Commune
- la Communauté d'agglomération de l'aéroport du Bourget
- **la Communauté d'agglomération Roissy Porte de France**
- la Communauté d'agglomération Val de France
- la Communauté d'agglomération de la Vallée de Montmorency
- la Communauté d'agglomération Plaine de France.

L'EPA est chargé, sur son territoire d'intervention, de procéder à toute opération destinée à favoriser l'aménagement, la restructuration urbaine et le développement économique et social.

Dans le respect des compétences des collectivités territoriales ainsi que des autres aménageurs du territoire (SEM, AFTRP ...), et selon les termes des conventions qui pourront être passées avec ceux-ci (en application de l'article R. 321-20 du code de l'urbanisme), l'EPA Plaine de France est notamment habilité à :

- réaliser les études nécessaires aux projets du territoire entrant dans le cadre des missions de l'établissement ;
- coordonner ces projets ;
- s'assurer de l'équilibre du financement de ces projets et, le cas échéant, y participer financièrement sous la forme de subventions aux maîtres d'ouvrage concernés ;
- réaliser des opérations, des équipements et des actions concourant à l'aménagement (au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme) pour son compte ou pour celui de l'État, de ses établissements publics ou des collectivités territoriales et de leurs groupements, conformément à des conventions passées avec eux.

À cet effet, l'EPA Plaine de France est habilité notamment à :

- acquérir, au besoin par voie d'expropriation, des immeubles bâtis ou non bâtis ;
- céder des immeubles acquis par voie d'expropriation (conformément aux dispositions de l'article L. 21-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) ;
- exercer le droit de préemption (dans les conditions prévues par les articles L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Il peut, à l'intérieur du même territoire, être chargé par l'État, par une collectivité territoriale ou par un établissement public d'acquérir des immeubles bâtis ou non bâtis et d'exercer leur droit de préemption.

L'Établissement Public Foncier du Val d'Oise (EPFVO), est un Établissement public national d'Etat à caractère industriel et commercial créé en 2006 au service des collectivités du département du Val d'Oise

L'Agence foncière et technique de la Région parisienne (AFTRP) est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), créé par l'Etat en 1962. Sa compétence territoriale couvre l'ensemble de l'Ile-de-France - avec deux directions déléguées, Nord et Sud, autour des pôles de Roissy et d'Evry.

Elle est un acteur majeur de l'aménagement des territoires franciliens. Elle rassemble les expertises d'un développeur urbain, autour de ses quatre métiers : études et montage d'opérations d'aménagement, ingénierie foncière et immobilière, aménagement, constructions publiques. Elle accompagne les communes et les intercommunalités qui font appel à elle pour la réalisation de nouveaux quartiers ou le renouvellement de quartiers anciens, dès le stade de la conception et pendant toute la phase de mise en œuvre : définition du programme, maîtrise foncière, réalisation des espaces et réseaux publics, commercialisation des terrains viabilisés et prescriptions aux constructeurs. Elle intervient, également, comme prestataire de services dans le domaine foncier (acquisitions, gestion, cessions) ou pour la réalisation de bâtiments publics en qualité de mandataire ou conducteur d'opérations.

Le Syndicat mixte d'étude et de programmation pour le développement de l'Est du Val d'Oise (SIEVO), regroupe 25 communes à l'est du Val d'Oise, aux abords de l'aéroport international Roissy-Charles de Gaulle. Il a pour objet

- d'élaborer un schéma de cohérence territoriale pour le secteur Est du Val d'Oise,
- d'assurer le suivi dudit schéma de cohérence territoriale,
- de décider et de mettre en œuvre, lorsque cela s'avère nécessaire, la révision du schéma de cohérence territoriale,
- de préciser les modalités de concertation conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Le zonage du PLU de Louvres

Les affectations des zones

(à l'usage du Public, lecteur du présent rapport)

PLU/ Plan local d'Urbanisme

Les lois de décentralisation ont transféré aux communes des responsabilités étendues en matière d'urbanisme. Elles disposent ainsi du pouvoir de définir et d'imposer leur politique d'aménagement de leur espace.

Document d'urbanisme (documentation de base de la planification urbaine), le Plan local d'Urbanisme (PLU) fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, les règles générales et les servitudes d'occupation et d'utilisation des sols sur le territoire de la commune. Outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de cette urbanisation. L'Etat, la Région, le Département et divers partenaires (PPA) sont associés à son élaboration.

(Il remplace le POS dans le cadre de la réforme profonde des documents d'urbanisme instaurée par la Loi 2000 - 1208 du 13 décembre 2000, dite Loi SRU - relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain, qui traduit une volonté de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable).

Plan de zonage

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones Urbaines et en zones Naturelles - désignées par les indices de référence U et N :

U, AU	Zones urbaines et à urbaniser
	pour la Commune de Louvres : UA, UB, UC, UF, UG, UI, UZ - 1AU, 2AU
A, N	Zones agricoles, naturelles et forestières
	pour la Commune de Louvres : A et N

Extrait du PLU de Louvres en cours de Révision générale (Règlement) :

Zone UA

Zone de construction en ordre continu, elle correspond au Centre ancien (habitat, services, activités) :

Zone UB

Zone de construction en ordre continu, elle correspond aux secteurs de constructions denses faisant l'objet de renouvellement urbain (habitat, services, activités),

UBa = secteur Gare de l'Eco-quartier,

UBb = parcelles de logements du Parc du château ;

Zone UC

Zone à usage essentiel d'habitat collectif, elle correspond au quartier de collectifs implantés de manière discontinue ;

Zone UF

Elle correspond aux équipements publics et d'intérêt collectif ;

Zone UG

Zone à habitat individuel, elle correspond aux quartiers d'habitations principalement pavillonnaires,

UGa = pas de limite de hauteur pour favoriser les opérations résidentielles mixtes,

UBb = constructibilité limitée à des extensions,

UGc = opérations de développement urbain ;

Zone UI

Zone d'activité de fait, elle correspond aux quartiers à vocation économique (établissements industriels, scientifiques et techniques, activités artisanales, équipements publics et d'intérêt général),

UIa = commerces uniquement ;

Zone UZ

Elle correspond au secteur de la plateforme aéroportuaire ;

Zone 1AUa (urbanisation future)

Elle correspond à la Zone d'aménagement concertée (ZAC) « Buttes aux Bergers » ;

Zone 1AUb (urbanisation future)

Elle correspond au secteur dit « Pommiers Frais Lieux », Zone d'aménagement concertée (ZAC) de l'Eco-quartier - opération à usage mixte destinée à recevoir des logements diversifiés, des commerces, des services, des équipements de proximité ;

Zone 1AUc (urbanisation future)

Elle correspond au secteur dit « des Marlots », réserve foncière ;

Zone 2AU

Elle correspond à la zone destinée à accueillir à moyen/ long terme de constructions à usage d'activités ;

Zone A (zones agricoles)

Zone de protection de richesses naturelles, elle correspond à la zone réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage,

Aa = interdite à la construction, l'extension et la reconstruction d'habitations existantes et de jardins,

Ab = réservée au stockage de déchets inertes ;

Zone N (zone naturelle et forestière)

Zone de protection des sites, de risques ou de nuisances, elle correspond aux zones naturelles à protéger, notamment les espaces boisés et la Vallée d'Orville.

Les mises en compatibilité des documents d'Urbanisme

	Le projet d'aménagement	La documentation d'Urbanisme
2005		PLU approuvé sept 2005
2008	Lancement projet	
2009	Projet aménagement reçoit label « Ecoquartier » - Convention Cadre Etat-EPA-CCRPF-Communes	
2010	Projet réalisation ZAC Ecoquartier de Louvres & Puisseux-en-France Concertation février - mai Bilan concertation approuvé 8 juin Création par Arrêté Préfectoral 14 août	
2011	Projet labellisé « NQU/ Nouveaux quartiers urbains » (soutien finan. Région)	
2012	Enquête publique Révision simplifiée du PLU du 20 février au 20 mars 2013	Révision simplifiée PLU (permettre urbanisation en zone UBa) - approuvée le 24 mai 2013
2013	Enquête publique préalable à la DUP du projet de déplacement de la ligne THT Penchard-Plessis Gassot du 30 mai au 29 juin 2013 Enquête publique Révision générale du PLU du 17 octobre au 18 novembre 2013 Enquête publique de DUP des secteurs Gare & Le Roncé de l'Ecoquartier du 4 novembre au 6 décembre 2013	Révision générale PLU (Orientation particulière d'aménagement et de programmation du Quartier Gare et changement bénéficiaire ER secteur du Roncé pour construction pont route sur VF et liaison RD 317)
+ orientations du Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) + orientations du Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) + orientations du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) + orientations du Schéma d'aménagement et de gestion des Eaux (SAGE)		

Bertrand Maupoumé

*Commissaire Enquêteur
du département de Paris*

21, rue George Sand - 75016 Paris
06 21 60 80 60
bmaupoume@free.fr

Paris, le 9 décembre 2013

à Madame la Présidente
de l'Établissement public d'Aménagement Plaine de France

1, place aux Etoiles
93212 La Plaine Saint Denis Cedex

à l'attention particulière de Madame Margot Longé, Chef de projet

Objet : Enquête publique portant sur la DUP du projet de réalisation des secteurs Quartier Gare et le Roncé de la ZAC de l'Eco-quartier, sur le territoire de la commune de Louvres (95380 - Val d'Oise).

Madame,

J'ai été mandaté, par Arrêté du 17 septembre du Préfet du Val de Loire, pour procéder, au profit de l'Établissement public d'Aménagement (EPA) Plaine de France, à une Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation des secteurs Quartier Gare et le Roncé de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puisseux en France, sur le territoire de la commune de Louvres (95380).

A l'issue de cette Enquête, conduite du 4 novembre au 6 décembre 2013, la procédure qui s'attache aux Enquêtes publiques prévoit de communiquer au Maître d'ouvrage un **Procès verbal de synthèse des observations du Public** et d'attendre un court Mémoire en réponse.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me faire parvenir, dans un délai de 15 jours à la réception de ce courrier, des éléments de réponse à mes questions ou préoccupations concernant ce projet - en vue d'éclairer les conclusions motivées du Rapport que je dois vous soumettre.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'expression de ma considération distinguée.

B. Maupoumé

Pièce jointe : Procès verbal de synthèse/ Relevé des observations du Public et du Commissaire Enquêteur

Procès verbal

de synthèse des observations du Public

Enquête publique portant sur la Déclaration d'Utilité publique du projet de réalisation des secteurs Quartier Gare et le Roncé de la ZAC de l'Eco-quartier, sur le territoire de la commune de Louvres (95380 - Val d'Oise)

La consultation du Public a finalement permis au Commissaire Enquêteur de rencontrer **7 personnes**, aussi bien à l'occasion de ses permanences, que lors de visites sur site. De plus, **une seule personne s'est exprimée par écrit** sur le registre.

Le projet de DUP ne soulève donc pas d'objections (et non plus d'observations) de la part des résidents de la Commune, occupants et riverains des deux secteurs concernés.

Je retire de cette consultation (assez décevante) qu'une « *Déclaration d'utilité publique* » sur un secteur Gare - Le Roncé du futur « *Eco-quartier* » n'a pas suscité d'intérêt particulier du **Public résident ou riverain**, car celui-ci - *saturé* par la concertation de 2010 sur la réalisation de la ZAC, par la consultation de 2012 sur la révision simplifiée du PLU, par les consultations de 2013 sur le projet de déplacement de la ligne THT et sur la révision générale du même PLU - n'a probablement pas compris le sens ni la portée de cette DUP sur les seuls secteurs Gare et le Roncé.

Il est vrai, que la démarche d'« *Utilité publique* » (en particulier dans sa notion généreuse et solidaire d'offre « diversifiée » de logements) n'est pas comprise par le Public comme emportant les expropriations nécessaires à la réalisation des grands projets d'aménagements urbains (atteinte légale au droit de propriété privé).

On peut penser, aussi, que la procédure de « *maîtrise foncière* », engagée administrativement depuis 2005 sur l'ensemble du périmètre de la ZAC, n'a pas rencontré d'incompréhensions.

On peut observer, enfin, que la non concomitance, sur ce dossier, des enquêtes de DUP et Parcellaire prive les propriétaires de biens, non alertés par une Notification individuelle d'ouverture d'enquête parcellaire, d'une opportunité de s'exprimer - et le Commissaire Enquêteur d'une occasion d'évaluer l'importance de cette « maîtrise foncière » et de la réussite d'une démarche « apaisée » ... (le Commissaire Enquêteur, en l'occurrence, a obtenu de l'expropriant potentiel/EPA et AFTRP communication de la documentation parcellaire et a procédé à une recherche - très incomplète et ciblée - des propriétaires de biens, propriétaires-occupants, locataires et baux commerciaux).

*

*

Aussi, les préoccupations ou observations suivantes du Public et/ou du Commissaire Enquêteur, appellent des précisions de l'EPA Plaine de France, Maître d'ouvrage.

1 - Entretien en Mairie le 6 décembre avec **Monsieur et Madame Magon**, résidant square Port Bou, marquant leur intérêt pour l'objet de l'enquête, en particulier le secteur Gare dont ils seront très voisins. Ils pourraient être acquéreurs d'un logement dans les nouveaux îlots, voire pour personnes âgées.

Réponse du Maître d'ouvrage sur les possibilités de réservation auprès des futurs promoteurs immobiliers =

2 - En reconnaissance de site le 8 novembre avant de tenir ma permanence en Mairie, j'ai pu m'entretenir avec le **personnel du restaurant le Flore de la zone commerciale « Simply Market »** qui m'a affirmé la priorité qui leur est accordée de réinstallation dans la future zone commerciale.

Réponse du Maître d'ouvrage sur les offres de repositionnement des commerçants du Marché Simply, du 2 rue de la Gare et de l'avenue de l'Europe =

3 - En reconnaissance de site le 6 décembre avant de tenir ma permanence en Mairie, j'ai rencontré le **Docteur Farnault**, propriétaire d'un logement et du cabinet médical au 10, avenue Charles de Gaulle. A mon questionnement sur la « maîtrise foncière » en cours, il a évoqué les propositions de relogement de l'EPA avec une offre de reconstruction à toute proximité. Il m'a confié ses dernières préoccupations de financement de ce projet d'urbanisme, dont *« partie en indemnisation qui pourrait être fortement imposée »*.

Position du Maître d'ouvrage sur l'offre de reconstruction du cabinet médical et du logement - dont partie en indemnisation =

4 - Plus généralement, s'agissant de mesures de *« protection des occupants d'habitation »*, le dossier d'enquête précise que *« les occupants, à la condition d'être régulièrement titrés et de bonne foi, peuvent s'ils en font la demande, se voir proposer des offres de relogement correspondantes à leur situation familiale et à leurs ressources, dans la même commune ou dans une commune limitrophe »*.

Cette opportunité (aux locataires et baux commerciaux) est-elle **systématiquement** proposée lors des démarches amiables préliminaires menées par l'autorité expropriante ?

Cette opportunité est-elle, également, proposée aux propriétaires-occupants ?

Saint-Denis, le **20 DEC. 2013**

Le directeur général

Monsieur MAUPOUMÉ
Commissaire enquêteur - Déclaration d'Utilité
Publique sur les secteurs du Quartier gare et du
Roncé à Louvres
21, rue George Sand
75016 Paris

Objet : ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France
Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique sur les secteurs du
Quartier gare et du Roncé à Louvres

Réf. : DA/CM/AMB n° 2150-13

Affaire suivie par Margot LONGÉ

Tél. : 01.49.98.16.80

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Vous avez assuré la fonction de Commissaire Enquêteur dans le cadre de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique sur les secteurs du Quartier gare et du Roncé à Louvres et nous avez fait parvenir votre procès verbal de synthèse des observations du Public le 9 décembre 2013.

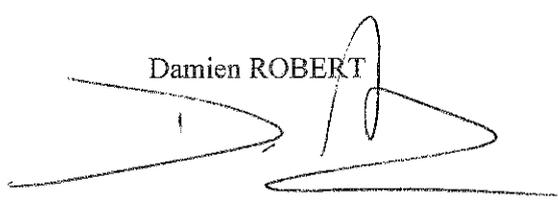
Conformément à la réglementation en vigueur, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le mémoire de réponse de l'EPA Plaine de France qui consigne les réponses que nous pouvons vous apporter dans le délai imparti à cette phase de la procédure.

Mes collaborateurs se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

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

Damien ROBERT



Pièce-jointe :

- Mémoire de réponse de l'EPA Plaine de France



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ ECO-QUARTIER DE LOUVRES ET PUISEUX-EN-FRANCE

Mémoire en réponse au Procès
Verbal de l'enquête publique
préalable à la déclaration d'utilité
publique sur les secteurs du
Quartier gare et du Roncé à
Louvres

20 décembre 2013

Préambule :

Dans le cadre de l'instruction de la demande de déclaration d'utilité publique sur les secteurs du Quartier gare et du Roncé à Louvres et conformément à la réglementation en vigueur, une enquête publique s'est tenue du 4 novembre au 6 décembre 2013.

Vous avez assuré la fonction de Commissaire Enquêteur pour cette enquête publique et nous avez fait parvenir le 9 décembre 2013 votre procès verbal concernant le déroulement de l'enquête et les questions qui vous ont été posées.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous le mémoire en réponse de l'EPA Plaine de France qui consigne les réponses que nous pouvons vous apporter dans le délai imparti à cette phase de la procédure (15 jours).

➤ Réponse du maître d'ouvrage sur les remarques relatives au déroulement de l'enquête :

Concernant votre remarque relative au peu d'intérêt qu'à suscité cette enquête publique, nous vous informons que l'EPA a communiqué de façon assez large sur le déroulement de cette procédure et en conformité avec les textes applicables. Vous relevez que cette faible participation pourrait être liée à la forte concertation qu'a menée l'EPA depuis la création de la ZAC autour du projet. Il est vrai que les habitants sont étroitement associés au projet et ont été régulièrement informés de ses avancées, tant dans le cadre des procédures d'aménagement (création de la ZAC, Dossier Loi sur l'eau, mise à disposition de l'étude d'impact du dossier de réalisation, etc), d'urbanisme (révision simplifiée du PLU, révision générale du PLU) que dans le cadre de la démarche participative que conduit l'EPA en lien étroit avec les élus de Louvres et de Puisieux-en-France.

Vous relevez que le public n'a probablement pas compris la portée ni le sens de cette DUP sur les seuls secteurs du Quartier gare et du Roncé. L'EPA s'est pourtant attaché à en expliquer le périmètre dans la notice explicative du dossier de DUP. La faible mobilisation du public est peut être liée aux négociations à l'amiable déjà très avancées sur le secteur du Quartier Gare.

Ainsi, le périmètre de la présente DUP ne comprend pas le secteur des Frais-Lieux qui a déjà fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique pour réserve foncière ainsi que le secteur du Bois Coudray à Puisieux-en-France qui fera l'objet d'une autre procédure d'expropriation. Ce périmètre de l'Eco-quartier n'est pas inclus dans cette DUP car le projet d'Eco-quartier n'est pas compatible avec le POS de la commune de Puisieux-en-France toujours en vigueur. Le PLU de Puisieux-en-France est en cours d'élaboration, son approbation devrait devenir définitive en 2014.

Le périmètre exclut également trois emprises du Quartier Gare à Louvres :

- La parcelle AB 597 qui accueille une copropriété construite récemment et qui n'a pas lieu d'être démolie. Cette parcelle n'est pas incluse dans le périmètre de la ZAC de l'Eco-quartier;
- La parcelle AC 18 qui est occupée par une copropriété avec l'Opievoy. Le projet urbain peut se développer autour de cette emprise et ne nécessite pas sa démolition Cette parcelle n'est pas incluse dans le périmètre de la ZAC de l'Eco-quartier;
- Une partie de la parcelle AC 17 qui appartient à RFF. Le bâtiment concerné par cette emprise accueille des activités utiles au ferroviaire et ne fait donc pas partie de l'emprise de DUP. L'autre partie comprise dans le périmètre de la DUP et partiellement dans le périmètre de la ZAC devrait accueillir le pôle d'échange multimodal.

Ce périmètre comprend également des parcelles sur le secteur du Roncé à Louvres qui sont comprises partiellement sur l'emplacement de voirie réservé au Plan local d'Urbanisme de Louvres. Cet emplacement réservé est destiné au franchissement de la voie ferrée au Nord Est avec la connexion à la RD 317. La réalisation du pont route et sa voie de raccordement à la RD 317 par l'EPA Plaine de France doit permettre de relier le secteur des Frais-Lieux à la RD 317.

Vous notez également que la maîtrise foncière engagée sur ce secteur par l'EPA Plaine de France depuis 2005, avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise, peut également expliquer la faible mobilisation des propriétaires de ces secteurs. En effet, sur le secteur du Quartier Gare de Louvres les négociations à l'amiable sont très avancées avec la plupart des propriétaires puisque plus de 90% des parcelles ont été acquises ou sont en voie de l'être (signature d'une promesse de vente).

Concernant la non concomitance, sur ce dossier, des enquêtes de DUP et Parcellaire celle-ci n'a pas de caractère obligatoire. L'article R11-21 du code de l'expropriation prévoit en effet que *« lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite soit en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement. »*

En l'espèce, il n'a pas paru opportun de lancer simultanément les deux enquêtes publiques afin de privilégier dans un premier temps les acquisitions amiables. Ce n'est qu'en cas d'échec de ces négociations que l'EPA sollicitera l'engagement de l'enquête parcellaire sur les parcelles non maîtrisées.

1- Question du Commissaire enquêteur : « Entretien en Mairie le 6 décembre avec Monsieur et Madame Magon, résidant square Port Bou, marquant leur intérêt pour l'objet de l'enquête, en particulier le secteur Gare dont ils seront très voisins. Ils pourraient être acquéreurs d'un logement dans les nouveaux îlots, voire pour personnes âgées ».

Réponse du Maître d'ouvrage sur les possibilités de réservation auprès des futurs promoteurs immobiliers

Monsieur et Madame Magon sont voisins mais n'ont pas la qualité d'exproprié, les dispositions concernant le relogement ou un droit de priorité ne s'appliquent pas.

Les promoteurs et l'EPA qui réaliseront des logements en accession dans le cadre de la ZAC de l'Eco-quartier communiqueront largement sur la mise en vente de ces logements. Cette communication auprès des habitants de Louvres et de Puisieux-en-France est une des conditions imposées aux promoteurs par l'EPA, qui est très attaché à la qualité des dispositifs de commercialisation mis en place par ces derniers.

Les promoteurs seront particulièrement attentifs aux modalités de leur communication lors de la mise en vente des logements, car elle joue un rôle décisif auprès des acquéreurs potentiels. Des bulles de vente seront implantées dans le Quartier Gare par les promoteurs afin de recevoir les personnes intéressées par les produits immobiliers mis en vente.

2- Question du Commissaire enquêteur : « *en reconnaissance de site le 6 novembre avant de tenir ma permanence en Mairie, j'ai pu m'entretenir avec le personnel du restaurant le Flore de la zone commerciale « Simply Market » qui m'a affirmé la priorité qui leur est accordée de réinstallation dans la future zone commerciale* ».

Réponse du Maître d'ouvrage sur les offres de repositionnement des commerçants du Marché Simply, du 2 rue de la Gare et de l'avenue de l'Europe :

Conformément au code de l'expropriation, les occupants de locaux commerciaux de ce centre commercial bénéficient d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition de locaux de même nature compris dans l'opération.

Ainsi, le transfert de l'ensemble des commerçants est prévu dans les futurs rez-de-chaussée commerciaux des immeubles qui seront construits sur le quartier gare. Des propositions de transfert sont faites par les deux investisseurs commerciaux associés dont l'un est actuellement propriétaire du centre commercial de la gare de Louvres.

La promesse de vente signée entre l'EPA Plaine de France et les deux investisseurs commerciaux le 14 janvier 2013 prévoit la remise par les investisseurs commerciaux d'attestations émanant de l'ensemble des locataires confirmant que ces derniers s'estiment remplis de leurs droits à l'encontre de leur bailleur et qu'ils renoncent à tout recours éventuel à son encontre et en tant que de besoin à l'encontre de l'EPA en tant qu'Aménageur de la ZAC Eco-Quartier de Louvres et Puiseux en France.

Ces attestations devront contenir une stipulation aux termes de laquelle le commerçant reconnaîtra expressément être rempli de son droit éventuel de priorité tel que visé, notamment aux articles L 314-5 du Code de l'Urbanisme, L 13-20 ou L 14-3 du Code de l'Expropriation, ces articles devant être littéralement reproduits aux termes des attestations en cause.

3- Question du Commissaire enquêteur : « *en reconnaissance de site le 9 décembre avant de tenir ma permanence en Mairie, j'ai rencontré le Docteur Farnault, propriétaire d'un logement et du cabinet médical au 10, avenue Charles de Gaulle. A mon questionnement sur la « maîtrise foncière » en cours, il a évoqué les propositions de relogement de l'EPA avec une offre de reconstruction à toute proximité. Il m'a confié ses dernières préoccupations de financement de ce projet d'urbanisme, dont « partie en indemnisation qui pourrait être fortement imposée ».*

Position du Maître d'ouvrage sur l'offre de reconstruction du cabinet médical et du logement – dont partie en indemnisation :

Les locataires ou occupants de locaux professionnels, qu'ils soient propriétaires ou locataires, peuvent prétendre au relogement prévu par l'article L. 314-1 du Code de l'urbanisme. Le local de remplacement doit assurer la satisfaction des besoins professionnels de l'occupant.

Ainsi, l'EPA étudie le relogement de l'habitation et du cabinet médical avec les époux Farnault sur une parcelle située dans le périmètre de Quartier Gare de Louvres. Une promesse d'échange a ainsi été signée le 18 décembre 2013 entre l'EPA et Monsieur et Madame Farnault.

Concernant, la fiscalisation de l'indemnité qui lui sera versée au titre des troubles que connaîtra son activité du fait des travaux d'aménagement, il peut être également rappelé les dispositions de l'article 150 U du code des impôts sur la fiscalité en matière d'expropriation :

« I. Sous réserve des dispositions propres aux bénéficiaires industriels et commerciaux, aux bénéficiaires agricoles et aux bénéficiaires non commerciaux, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH.

II. Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens :

[...]

4° Pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition qu'il soit procédé au emploi de l'intégralité de l'indemnité par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité ».

L'EPA relève que cet entretien a eu lieu le 9 décembre 2013, en dehors de la période d'enquête qui s'est déroulée jusqu'au 8 décembre 2013 inclus. Dans ces conditions, l'EPA s'interroge sur la validité de cette remarque et sur la possibilité de s'y référer dans le rapport final sur l'enquête publique.

4- Question du Commissaire enquêteur : *« Plus généralement, s'agissant de mesures de « protection des occupants d'habitation », le dossier d'enquête précise que « les occupants, à la condition d'être régulièrement titrés et de bonne foi, peuvent s'ils en font la demande, se voir proposer des offres de relogement correspondantes à leur situation familiale et à leurs ressources, dans la même commune ou dans une commune limitrophe ».*

Cette opportunité (aux locataires et baux commerciaux) est-elle systématiquement proposée lors des démarches amiables préliminaires menées par l'autorité expropriante ? Cette opportunité est-elle, également, proposée aux propriétaires-occupants ? »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le législateur prévoit que l'autorité expropriante a la charge d'assurer le relogement des locataires et occupants d'immeubles bâtis expropriés. Très peu de propriétaires ou occupants seront concernés par cette mesure compte-tenu de l'avancement des négociations à l'amiable.

L'EPA proposera aux occupants de locaux à usage d'habitation de choisir entre au moins deux propositions de relogement :

- qui porteront sur des locaux satisfaisant aux normes d'habitabilité ouvrant droit à la prime pour l'amélioration de l'habitat locatif ;
- qui satisferont à diverses conditions relatives à l'état des locaux offerts, à leur adaptation aux besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels de la personne à qui ils sont proposés et à leur localisation.

Pour les locaux commerciaux, conformément au code de l'expropriation, les occupants de locaux commerciaux bénéficient d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition de locaux de même nature compris dans l'opération.

Pour les propriétaires-occupants, ceux-ci bénéficient également d'un droit au relogement. Toutefois, s'ils formulent cette demande, la valeur de leur bien sera estimée en « valeur occupée », soit une valeur moindre qu'un bien estimé « libre de toute occupation ».