

PRÉFET DU VAL-D'OISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Service de l'urbanisme et
de l'aménagement durable

Pôle études et aménagement

**ARRETE n° 2015-12798 déclarant d'utilité publique, au profit de la SEMAVO, le projet
d'aménagement de la ZAC Sud-Roissy à ROISSY-en-FRANCE**

**Le préfet du Val-d'Oise
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le code de l'environnement ;

VU la délibération en date du 25 septembre 2014 par laquelle le conseil de la communauté d'agglomération Roissy Porte de France (CARPF) sollicite du préfet, l'ouverture d'une enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), au profit de la SEMAVO, du projet d'aménagement de la ZAC Sud Roissy à ROISSY-en-FRANCE et à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet ;

VU le dossier de demande de déclaration d'utilité publique soumis à enquête ;

VU l'avis de l'Autorité Environnementale du 16 janvier 2015 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2015-12386 du 23 avril 2015 prescrivant au profit de la SEMAVO, l'ouverture de l'enquête publique unique, relative au projet d'aménagement de la ZAC Sud Roissy et préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et à la cessibilité des terrains et/ou propriétés bâties nécessaires à la réalisation de l'opération ;

VU le rapport et les conclusions de Mme GOSSIN-BIGOT, commissaire enquêteur, en date du 5 août 2015, par lesquels celle-ci émet un avis favorable à la demande de déclaration d'utilité publique du projet ;

VU l'avis de M. le sous-préfet de SARCELLES du 19 août 2015 ;

VU la délibération n° 2015/137 du 24 septembre 2015 par laquelle le conseil de la communauté d'agglomération Roissy Porte de France prononce la déclaration de projet de l'opération instituée par l'article L 122-1 du code de l'expropriation ;

VU le document institué par l'article L 122-1, 5ème alinéa, du code de l'expropriation, annexé à la délibération n° 2015/137 ;

SUR proposition de M. le secrétaire général de la préfecture du Val-d'Oise ;

ARRETE

Article 1 : Est déclaré d'utilité publique, au profit de la SEMAVO, le projet d'aménagement de la ZAC Sud-Roissy, à ROISSY-en-FRANCE.

Article 2 : Est annexé au présent arrêté, conformément aux dispositions de l'article L 122-1 du code de l'expropriation, un document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général de l'opération.

Article 3 : M. le président directeur général de la SEMAVO est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit, s'il y a lieu, par voie d'expropriation, les immeubles compris dans le périmètre tel qu'ils figurent au dossier, situés sur le territoire de la commune de ROISSY-en-FRANCE.

Article 4 : La présente déclaration d'utilité publique sera considérée comme nulle et non avenue si les expropriations à effectuer pour la réalisation du projet ne sont pas accomplies dans le délai de cinq ans à compter de la date de publication du présent arrêté.

Article 5 : Les personnes concernées peuvent contester la légalité de cet arrêté et saisir le tribunal administratif de Cergy d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa publication.

Elles peuvent également, au préalable dans ce même délai, saisir l'autorité préfectorale d'un recours gracieux. Cette demande prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme de 2 mois, le silence de l'autorité préfectorale vaut rejet implicite).

Article 6 : M. le secrétaire général de la préfecture du Val-d'Oise, M. le sous-préfet de Sarcelles, M. le président directeur général de la SEMAVO, M. le président de la CARFP et M. le maire de ROISSY-en-FRANCE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département et sur le site internet de la Préfecture, et fera l'objet d'un affichage en mairie.

Fait à Cergy-Pontoise, le 3 NOV. 2015

Le préfet,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Daniel BARNIER

DOCUMENT ANNEXE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET DE REALISATION
DE LA ZAC SUD ROISSY A ROISSY-EN-FRANCE
(article L.126-1 du code de l'environnement et article L.122-1 du code de l'expropriation)

I - PRESENTATION DU PROJET DE REALISATION DE LA ZAC SUD ROISSY A ROISSY-EN-FRANCE

1. MOTIF ET CONSIDERATION QUI JUSTIFIENT LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DE L'OPERATION

Situé à proximité de la plateforme aéroportuaire Paris Charles de Gaulle, et plus précisément dans le prolongement de la zone hôtelière de Roissy-en-France, dans un territoire en pleine mutation, le secteur de projet bénéficie d'une très bonne attractivité. La proximité du village et de l'église Saint-Eloi, classée monument historique, permet d'inscrire le projet dans un cadre urbain et paysager de qualité.

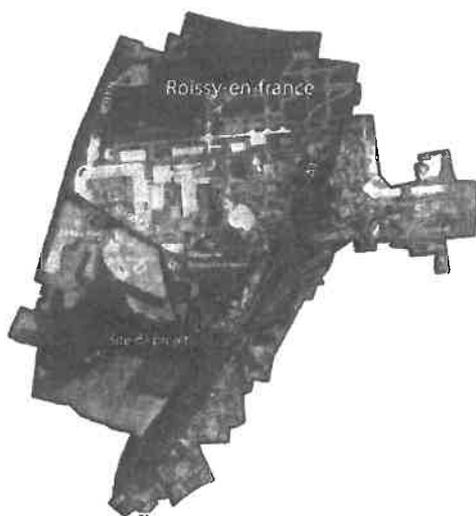
Son accessibilité routière est également très intéressante. En effet, le site est accessible depuis l'infrastructure autoroutière (A1). Il est également longé et desservi par la RD 902a et traversé par la principale artère communale, l'avenue Charles de Gaulle. Par ailleurs, sa localisation en entrée de ville et sa proximité avec les deux opérations de parcs d'activités en cours d'achèvement, le parc du Moulin et le Parc Mail, favorisent la lisibilité d'une opération future. Au regard de ces éléments, le site d'étude est voué à une mutation certaine dans les années à venir.

Identifié comme l'un des derniers secteurs de développement majeur de la commune au Plan Local d'Urbanisme, cet espace de 11,5 hectares, a vocation à accueillir un parc d'activités à haute valeur ajoutée, à caractère tertiaire, commercial, culturel et hôtelier comprenant aussi des activités de services, de loisirs et des activités diverses, en lien avec les objectifs du territoire du Grand Roissy qui souhaite se positionner dans le développement d'activités dites « métropolitaines supérieures ».

En effet, en 2010, la zone économique du Grand Roissy représente 260 000 emplois pour 269 000 actifs résidents. Elle représente donc un pôle d'emploi majeur de la région Ile-de-France. L'objectif du Grand Roissy est de faire de l'aéroport Charles de Gaulle et de sa région le pôle économique le plus dynamique d'Europe, centré autour de l'innovation et des échanges internationaux.

Le projet de territoire du Contrat de Développement Territorial (CDT) du Coeur Economique Roissy Terres de France, signé en février 2014, souhaite mettre en valeur la filière du tourisme d'affaires, congrès et salons. 50 projets de développement territorial dont la ZAC Sud Roissy sont identifiés afin de concrétiser les objectifs de création d'emplois, de logements, de transports collectifs, de circulation en modes doux, d'infrastructures.

Par ailleurs, cette opération permettra d'offrir de nouveaux emplois sur un territoire caractérisé par un taux de chômage important.



2. LES OBJECTIFS DE L'OPERATION

Situé dans le prolongement de la zone hôtelière actuelle de Roissy et en lien direct avec le village historique de Roissy-en-France, le site de la ZAC apparaît comme un secteur de développement idéal, facilement accessible qui bénéficie d'une forte visibilité, en vitrine le long de la RD 902a.

La réalisation de la ZAC Sud Roissy doit répondre aux objectifs suivants :

- terminer l'urbanisation du village de Roissy-en-France,
- réaliser une véritable entrée de ville vers le centre ancien,
- satisfaire une forte demande d'hôtellerie,
- implanter des activités tertiaires complémentaires avec les autres projets en cours,
- pérenniser et renforcer l'emploi,
- réaliser un projet innovant et de qualité dans un secteur à forte présence touristique internationale et dans un contexte de développement durable.

En termes de composition urbaine et paysagère, l'objectif est d'apporter un aménagement d'ensemble et de qualité à ce secteur par :

▣ la valorisation de l'entrée de ville :

- en apportant une attention particulière à la programmation avec l'implantation d'activités porteuses d'une image dynamique,
- en structurant l'espace par la construction de bâtiments phares et de nouvelles ambiances végétales qui permettront d'afficher un paysage mieux maîtrisé,
- en intégrant les projets d'infrastructures planifiés qui contribueront à faciliter la desserte du site et à renforcer son positionnement stratégique à l'échelle de la plateforme aéroportuaire.

▣ la création d'une « vitrine » urbaine :

Il s'agit d'apporter une signalisation repérable et soignée à l'opération depuis les principaux axes de circulation avec :

- l'implantation de bâtiments architecturés aux épannelages et aux morphologies fluides le long de la RD 902a, vouée à être requalifiée en un boulevard urbain, de manière à soutenir et à renforcer son caractère et son image,
- le paysagement des abords de la RD 902a en tenant compte de son élargissement,
- la « mise en scène » de l'entrée de ville grâce à des traitements paysagers et architecturaux (perspectives paysagères vers l'église, repères architecturaux, ...).

▣ la création d'un paysage d'ensemble :

- en établissant une harmonie d'ensemble pour créer un sentiment d'appartenance des activités à un même territoire,
- en sortant du concept architectural traditionnel, pour créer un environnement paysager spécifique à l'échelle du rayonnement du site,
- en confiant la réalisation de l'opération à un aménageur unique afin de :
 - o garantir la cohérence et l'unicité du traitement architectural, paysager et environnemental,
 - o permettre une maîtrise foncière globale,
 - o mettre en place un cahier des charges qui fixe un cadre commun pour l'ensemble des lots.

▣ l'établissement d'une transition avec les paysages environnants :

- en assurant une transition harmonieuse entre le village et le parc d'activités du Moulin,
- en travaillant les gabarits des bâtiments, en hauteur et en volume, et le paysagement du site afin de respecter les vues et perspectives vers le village,
- en tenant compte de la gendarmerie et des jardins familiaux au Nord du site,
- en intégrant cette nouvelle frange urbaine à l'articulation des secteurs limitrophes, grâce à des traitements paysagers,
- en séquençant le site de façon paysagère pour apporter une image et une identité qualitatives au quartier (lieu de rassemblement, espaces paysagers, perspectives, bâtiments phares, ...).

3. LE PARTI D'AMENAGEMENT

Le projet s'inscrit dans la volonté d'intégrer le site à son environnement résidentiel, économique, paysager et fonctionnel immédiat.

Les grands principes d'aménagement doivent permettre d'élaborer le dessin du projet à partir des grands axes de composition définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme qui sont pour rappel :

- de composer et valoriser l'entrée de ville de part et d'autre de l'avenue Charles de Gaulle et de conserver une bande paysagère de 10 mètres le long de la RD 902a,
- d'intégrer des épannelages décroissants en contact avec les tissus bâtis existants et des points plus hauts en bordure de la RD 902a sur le secteur le plus au Sud,
- de préserver des points de vue sur le clocher de l'église et le village de Roissy depuis l'axe du chemin rural n°10 et de l'avenue Charles de Gaulle,

Accusé de réception en préfecture
095-200036093-20150925-2015-137-DE
Date de télétransmission : 25/09/2015
Date de réception préfecture : 25/09/2015

- de desservir le site en impactant le moins possible la circulation sur la RD 902a.

Dans la continuité de ces grands axes de composition, le projet :

- prévoit une nouvelle voie nord - sud à double sens de circulation qui dessert l'ensemble de l'opération. Cette voie nouvelle est raccordée au sud sur le rond-point de la Dîme existant et au nord sur la RD 902a.
- donne toute sa place au piéton, dans un cadre paisible et sécurisé, en limitant la circulation automobile à l'intérieur du site.
- crée des liaisons douces greffées aux trajets piétons et cyclables ainsi qu'aux transports collectifs existants et à ceux projetés à la périphérie du site ; l'enjeu est d'accéder aux différentes polarités du secteur (centre, aéroport, parc hôtelier, aire de sports et de loisirs de la Vallée Verte, parc d'activités,...).
- prévoit un lieu de centralité de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle.
- crée une vitrine urbaine par l'implantation d'un front bâti découpé d'objets architecturaux constituant des repères urbains et paysagers notamment depuis l'accès aux grands axes routiers (A1).
- met en scène une série de nouveaux espaces publics (lieu de centralité, jardins, voirie structurante, espaces paysagers, ...) qui servent de rotule et de zone tampon dans l'environnement.
- prévoit des épannelages progressifs vers le Sud depuis l'autoroute pour créer un repère architectural.
- intègre des transparences entre les bâtiments pour valoriser les vues depuis la RD 902a vers le clocher de l'église Saint-Eloi.

4. LE PROGRAMME

Le programme tertiaire envisagé d'environ 110 000 m² de Surface de Plancher (SDP) pourrait se répartir de la façon suivante :

- un pôle hôtelier et de résidence hôtelière au sud du site,
- un pôle d'équipements culturels, de loisirs, de commerces et de restaurants en partie centrale,
- un pôle show-rooms, concept stores et tertiaire, dans la partie nord du site.

Le programme des équipements publics porte essentiellement sur les voiries, places urbaines et carrefours à créer ou à réaménager.

5. MODALITES DE REALISATION

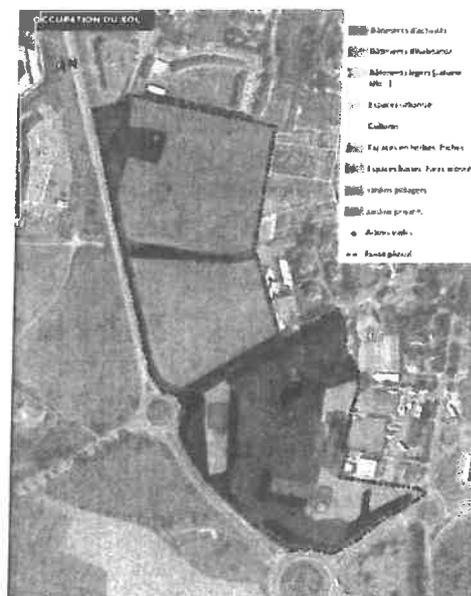
La ZAC fut créée par Roissy Porte de France le 26 septembre 2006. Un dossier modificatif de création a fait l'objet d'une approbation le 25 septembre 2014.

L'aménagement a été concédé à la SEMAVO 15 novembre 2006. Un avenant au traité de concession d'aménagement a été signé par la Semavo et la CARPF les 2 et 3 décembre 2013.

6. SITUATION DES TERRAINS A ACQUERIR

Le périmètre de l'opération couvre une superficie de 11.5ha environ. Il est traversé d'est en ouest par la RD 902 au sud et par le chemin rural n°2 au nord.

En nature de terres agricoles, des secteurs de jachère, des potagers familiaux et quelques aménagements bâtis (une porcherie, un entrepôt de la société LOGISLIC et une habitation individuelle) les propriétés sont réparties en 98 parcelles environ. Elles ont une surface globale de l'ordre de 11.5 hectares, dont 63 % environ sont d'ores et déjà maîtrisés par la SEMAVO.



Accusé de réception en préfecture
095-200036093-20150925-2015-137-DE
Date de télétransmission : 25/09/2015
Date de réception préfecture : 25/09/2015

21 parcelles restent à acquérir. Elles sont réparties en 11 propriétaires parmi lesquels on compte 5 indivisions, une SCI et une SCEA.

En outre, le périmètre englobe le chemin rural n°2 dépendant du domaine public communal ainsi que la RD 902.

7. COMPATIBILITE DE L'OPERATION PROJETEE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

- A l'échelle régionale :

Le projet d'aménagement de la ZAC Sud Roissy est compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF).

Le Grand Roissy est identifié comme Territoire d'Intérêt Métropolitain par le SDRIF 2013.

Il est qualifié de « pôle de développement majeur, où doit être concilié attractivité internationale, réduction des nuisances et valorisation agricole ».

Le schéma précise que les nouveaux projets d'urbanisation sur le pôle du Gand Roissy doivent servir une diversification des activités à forte valeur ajoutée.

L'attractivité économique doit reposer sur la diversité des activités et s'orienter en particulier vers l'aéronautique, l'hôtellerie, le tourisme d'affaires, le fret et la logistique afin de renforcer la spécificité du carrefour d'échange.

Le site du projet est identifié comme secteur d'accueil et d'organisation des fonctions internationales tournées vers la métropole.

Par ailleurs, le déficit de l'offre hôtelière sur le secteur est souligné. La volonté de développer les capacités d'hébergement temporaire du secteur est largement affirmée.

- A l'échelle communale :

L'opération est compatible avec le PLU de la commune.

Le secteur de la ZAC fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique dans le cadre du PLU.

Le projet est basé sur les préconisations énoncées dans ce document et, en ce sens, il lui est compatible.

II - REPONSES APORTEES PAR LA CARPF SUITE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur ayant donné un avis favorable au sujet de la déclaration d'utilité publique, de l'enquête parcellaire et de l'enquête publique environnementale, cette partie n'appelle pas de réponses particulières.

Accusé de réception en préfecture
095-200036093-20150925-2015-137-DE
Date de télétransmission : 25/09/2015
Date de réception préfecture : 25/09/2015