

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

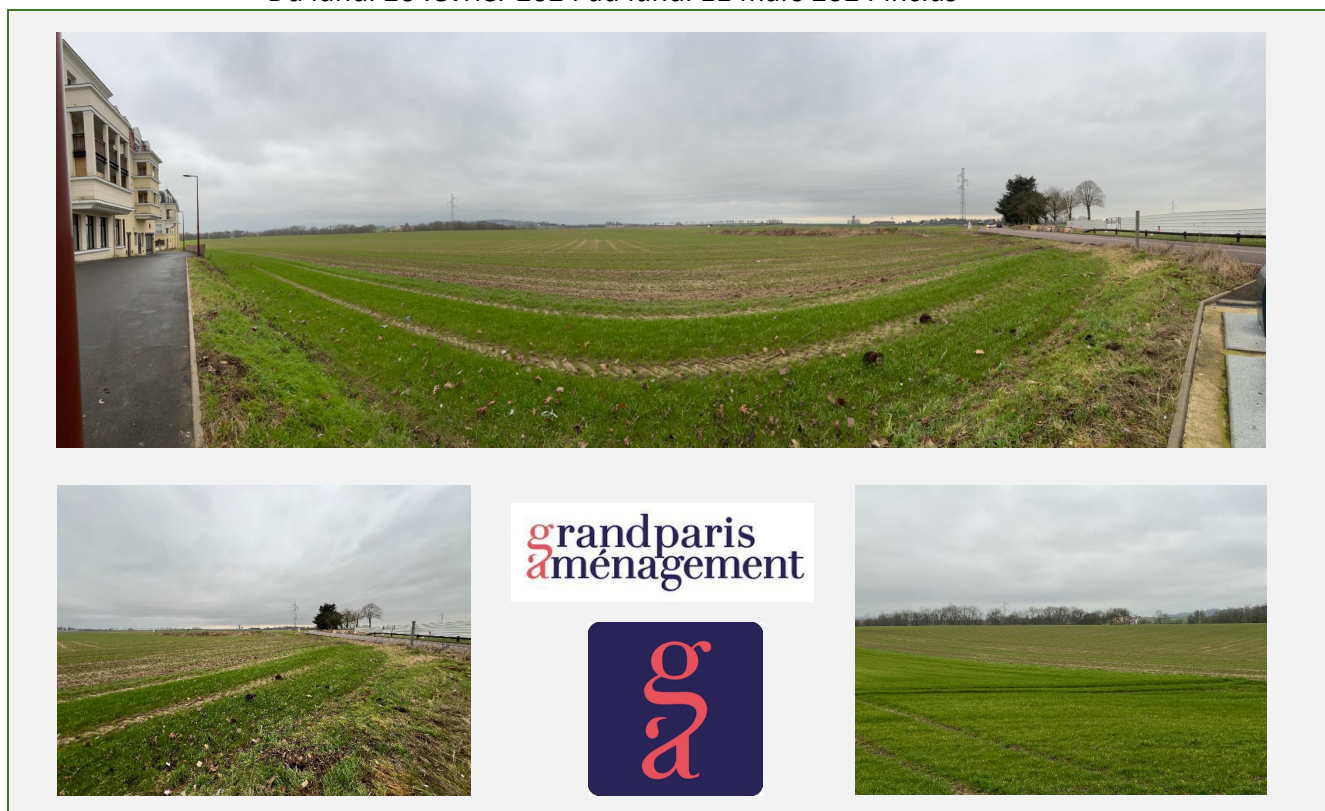
ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

DEPARTEMENT DU VAL-D'OISE COMMUNE DE PUISEUX-EN-FRANCE

Enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA)

Du lundi 26 février 2024 au lundi 11 mars 2024 inclus



PROCES VERBAL D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

COMMISSAIRE ENQUETRICE : Annie POIRET

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024

DESTINATAIRE :

Préfecture du Val d'Oise – DDT – Service de l'urbanisme et de l'aménagement durable

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

SOMMAIRE

PROCES VERBAL D'ENQUETE PARCELLAIRE dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France – secteur du Bois du Coudray à Puiseux-en-France	6
I - GÉNÉRALITES ET CONTEXTE DE L'ENQUETE	6
I-1. Le cadre général du projet	6
I-1.1 Rappel sur le projet de réalisation de la Zone d'aménagement concerté de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France (95).....	6
I-1.2 Présentation de l'état d'avancement du projet et l'objectif de la prorogation de la DUP.....	9
I-2. Objet de l'enquête parcellaire	12
I-3. Cadre juridique	14
I-3.1 Cadre juridique.....	14
I-3.2 Rôle du (de la) commissaire enquêteur(trice).....	16
I-4. Composition du dossier d'enquête	16
I-5. Renseignements cadastraux et périmètre de la DUP	17
II – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	18
II-1. Modalités d'organisation de l'enquête	18
II-1.1 Désignation de la commissaire enquêtrice.....	18
II-1.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête.....	18
II-2. Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête	19
II-2.1 Réunion avec la préfecture du Val d'Oise et le porteur de projet : Grand Paris Aménagement.....	19
II-2.2 Visite des lieux.....	20
II-2.3 Mesures de publicité – information du public.....	22
- Les parutions dans les journaux	22
- Les affichages légaux	23
- Notifications individuelles auprès des propriétaires	23
II-2.4 Ouverture du registre.....	25
III – DEROULEMENT DE L'ENQUETE	25
II-1. Modalités de consultation, permanences et mise à disposition du dossier	25
II-2 Clôture du registre	27
II-3 Remise du PV de synthèse des observations et mémoire en réponse du MO.	27

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

IV – ANALYSE DES OBSERVATIONS RECCUEILLIES LORS DE L'ENQUÊTE, REPONSES DU PORTEUR DU PROJET, APPRECIATION DE LA CE	28
V – POSITION DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LA CESSIBILITÉ DES PARCELLES	36
ANNEXES	39

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Glossaire

CARPF : Communauté d'agglomération Roissy Porte de France
CD : Conseil départemental
CE : Commissaire Enquêteur(trice)
DDT 95 : Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise
DPU : droit de préemption urbain
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
EPA - Plaine de France : Établissement public d'aménagement Plaine de France
EPFIF : Établissement Public foncier d'Ile de France
EPIC : Établissement Public Industriel et Commercial
GPA : Grand Paris Aménagement
MO : Maître d'ouvrage
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PNR : Parc naturel régional
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SCoT : Schéma de cohérence territoriale
ZAC : Zone d'aménagement concerté

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

PROCES VERBAL de la commissaire enquêtrice
Enquête parcellaire dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France – secteur du Bois du Coudray à Puiseux-en-France

... / ...

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

PROCES VERBAL D'ENQUETE PARCELLAIRE dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France – secteur du Bois du Coudray à Puiseux-en-France

I - GÉNÉRALITES ET CONTEXTE DE L'ENQUETE

I-1. Le cadre général du projet

I-1.1 Rappel sur le projet de réalisation de la Zone d'aménagement concerté de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France (95)

La présente enquête parcellaire porte sur des terrains situés sur la commune de Puiseux-en-France, dans le cadre du projet d'extension urbaine initié en 2004-2006 sur les communes de Puiseux-en-France et Louvres ayant pour objectifs la création et l'aménagement d'un Eco-quartier dans le cadre de la ZAC.

Le deux communes situées à l'est du département du Val-d'Oise, appartiennent à la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France (CARPF) qui regroupe 42 communes et qui a vocation à coordonner les actions intercommunales en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace. Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) inscrit ce secteur, dès 2009, comme « secteur d'urbanisation préférentielle ».

Le projet a été confié dans un premier temps à l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Plaine de France et à la Communauté de communes de Roissy Porte de France devenue CARPF. La gouvernance de l'opération a été modifiée par le décret n°2016-1915 du 27 décembre 2016 après la fusion de l'EPA Plaine de France avec **Grand Paris Aménagement (GPA) qui est devenu le maître d'ouvrage (MO)**.

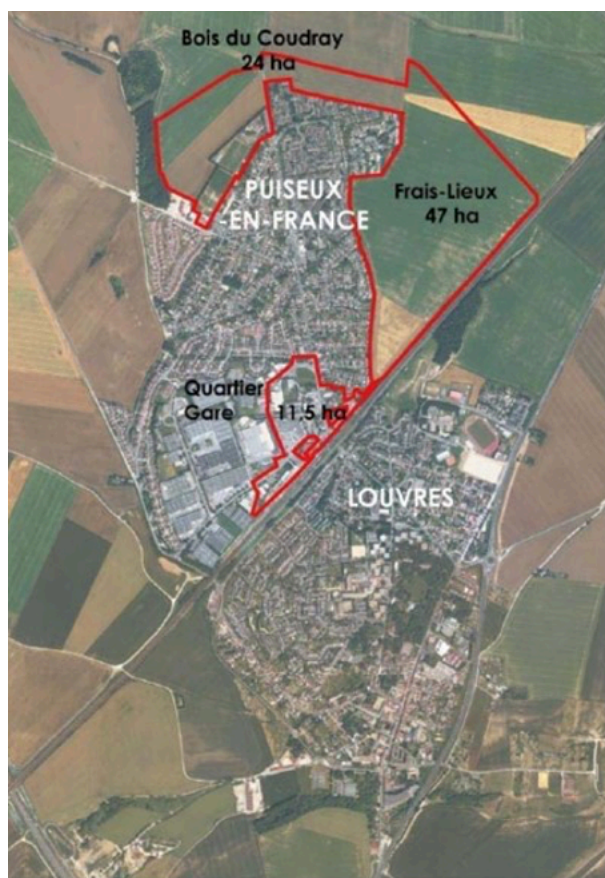
Il s'inscrit dans le cadre d'une réflexion générale du territoire des deux communes et s'insère dans **une cohérence urbaine et paysagère** visant à endiguer et à corriger l'étalement de la ville, en mettant en œuvre le rôle de chacune des deux communes comme « village rural », emblématique du territoire (incluant Villeron, comme « porte de forêt » et ouvrant sur le PNR Oise-Pays de France).

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Ce projet de grande ampleur a nécessité la mise en place d'une stratégie foncière adaptée pour répondre aux enjeux d'un tel développement et maîtriser les coûts fonciers et immobiliers sur une temporalité assez longue et avec un phasage adapté.



Plan de localisation de la ZAC (source : Atelier Castro-Denissof)

La ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France s'étend le long des voies ferrées du RER D, jusqu'aux terres agricoles des Frais-Lieux à Louvres et autour du Bois du Coudray à Puiseux-en-France.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Elle est limitée par :

- **des terres agricoles au nord ;**
- la voie ferrée du RER D à Louvres ;
- **le Bois du Coudray à Puiseux-en-France, au nord-ouest ;**
- la zone industrielle de la Briquetterie de Louvres au sud-ouest.

Le choix de ce périmètre de ZAC est fondé d'une part sur la proximité de la gare RER de Louvres (secteur stratégique de développement au PLU) et d'autre part sur la volonté de créer une urbanisation continue (le site des Frais-Lieux est proche de la gare RER, il prolonge l'urbanisation à l'est dans la continuité des secteurs d'habitats existants de Louvres et Puiseux-en-France).

Trois secteurs sont identifiés à l'intérieur du périmètre de la ZAC (Cf. Plan présenté supra) :

- le secteur du quartier Gare à Louvres : zone de 11,5 ha incluant la gare RER ;
- le secteur des Frais-Lieux à Louvres : zone de 47 ha qui est constituée essentiellement de territoires agricoles ;
- **le secteur du Bois du Coudray à Puiseux-en-France : cette zone de 24ha est constituée de terres agricoles et d'un ensemble d'équipements publics de sport et de loisirs. Ce site est délimité à l'ouest par le Bois du Coudray et au sud par des quartiers d'habitation pavillonnaires.**

Le secteur du Bois du Coudray à Puiseux-en-France est localisé en dehors du village de Puiseux-en-France. Il s'inscrit dans la continuité des Frais-Lieux et des récentes extensions urbaines réalisées sur la commune. Son urbanisation doit permettre d'une part de relier les deux communes entre elles et d'autre part de connecter davantage Puiseux-en-France au reste du territoire et au réseau d'infrastructures de déplacement existant.

La présence de certaines contraintes sur le territoire (présence de ligne très haute tension) et les choix d'aménagement ont permis de définir une limite claire d'urbanisation au nord de l'agglomération.

Le phasage de la création du pôle urbain a été le suivant :

- 2004-2006 : études préalables (diagnostics, programmation, phasage) : CARPF et Établissement Public d'Aménagement Plaine de France ;
- 2006 : le SCOT confirme les ambitions du secteur avec l'objectif à terme de création de 4000 logements ;

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

- 2008 : début de la phase opération de l'Eco-quartier avec l'objectif à terme de 3550 logements ;
- 2014 : arrêté préfectoral n°11789 du 4 mars 2014 déclarant d'utilité publique sur le territoire de la commune de Louvres, au profit de l'EPA Plaine de France, l'acquisition et l'aménagement de terrains nécessaires à la réalisation des secteurs du quartier gare et celui du Roncé ;
- **2016 : arrêté préfectoral n°2016-12931 du 3 février 2016 déclarant d'utilité publique au profit de l'EPA Plaine de France, le projet de réalisation de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France, à Puiseux-en-France et portant approbation des nouvelles dispositions du PLU de la commune ;**
- **2016 : arrêté préfectoral n°2016-13494 du 23 août 2016 prescrivant une enquête parcellaire réalisée du 10 au 29 octobre 2016 sur le territoire de Puiseux-en-France ; (l'arrêté de cessibilité correspondant n'a pas été pris) ;**
- 2016 : décret n°2016-1915 du 27 décembre 2016, l'EPA Plaine de France fusionne avec **Grand Paris Aménagement** qui devient le Maître d'Ouvrage (MO) de l'opération ;
- **2020 : arrêté préfectoral n°2020-16160 du 19 janvier 2021, portant prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique, au profit de Grand Paris Aménagement (anciennement Établissement Public d'aménagement) pour le projet de réalisation de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres / Puiseux-en-France, à Puiseux-en -France.**

I-1.2 Présentation de l'état d'avancement du projet et l'objectif de la prorogation de la DUP

L'aménagement de la ZAC repose sur, d'une part **des objectifs d'urbanisation maîtrisée** (création d'un Eco-quartier susceptible d'accueillir à terme 3340 logements, émergence d'un nouveau pôle urbain autour de la gare de Louvres articulé autour de son environnement régional, mise en place d'un niveau d'équipements performant et optimisé) et d'autre part, **des objectifs de développement durable** (maintien des continuités biologiques, division par 4 de l'émission de gaz à effet de serre d'ici 2050, limitation de l'usage de l'automobile ...).

Le programme d'aménagement de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres / Puiseux-en-France est une opération qui porte sur la création de 3 340 logements (dont 25 % de logements sociaux et 5% de logements spécifiques) d'ici à 2033 ainsi que sur la création de 20 000m² de surface de plancher à usage de commerces, activités et services et 22 000 m² de surface de plancher à usage d'équipements publics. **Le périmètre total de la ZAC de l'Eco-quartier est d'environ 82 ha.**

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

En 2020 lors de la demande de prorogation de la DUP la situation était la suivante :

- dans le quartier de la gare 411 logements ont été livrés et les commerçants transférés ;
- dans le secteur des Frais-Lieux 424 logements étaient en cours de livraison ;
- dans le secteur du Bois du Coudray 73 logements situés en entrée de ville ont été livrés il s'agit de l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation. La partie est du Bois du Coudray (7ha dénommés « Derrière les bois ») était en cours de développement.

La zone du Bois du Coudray sur lequel se situe la présente enquête parcellaire a vocation à accueillir des logements ainsi que des équipements publics et d'activités économiques commerciales et professionnelles.

Plan de phasage aménagement secteur Bois du Coudray / Derrière-les-Bois
(Grand Paris Aménagement)



COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Le Plan d'aménagement du Bois du Coudray identifie 3 phases :

1. 73 logements réalisés et livrés ;
2. le secteur de Derrières-les-Bois, entièrement maîtrisé par Grand Paris Aménagement et l'EPFIF, concerne des travaux réalisés entre 2021 et 2023 ;
3. **le développement du périmètre ouest pour lequel la prorogation de la DUP a été obtenue.**

Le secteur du Bois du Coudray, dans sa partie ouest, doit permettre la construction d'environ 400 logements. Composé de petits collectifs, d'habitats intermédiaires et individuels, ce nouveau secteur résidentiel doit compléter l'offre existante sur la commune et à l'échelle de l'Eco-quartier.

Les équipements publics construits ou rénovés sont l'école du Bois du Coudray qui va être agrandie, un nouveau gymnase intercommunal créé par la CARPF, enfin la Ville de Puiseux-en-France programme la construction d'une salle de spectacle - polyvalente et la rénovation de l'ancien gymnase.

La maîtrise foncière sur la zone du Bois du Coudray est la suivante :

A la suite de l'arrêté préfectoral n°2016-12931 du 3 février 2016 déclarant d'utilité publique au profit de l'Établissement Public d'Aménagement Plaine de France, le projet de réalisation de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres / Puiseux-en-France, à Puiseux-en-France et portant approbation des nouvelles dispositions du PLU de la commune, une première enquête parcellaire a été prescrite et réalisée (arrêté préfectoral n°2016-13494 du 23 août 2016) et l'arrêté de cessibilité n'a pas été pris.

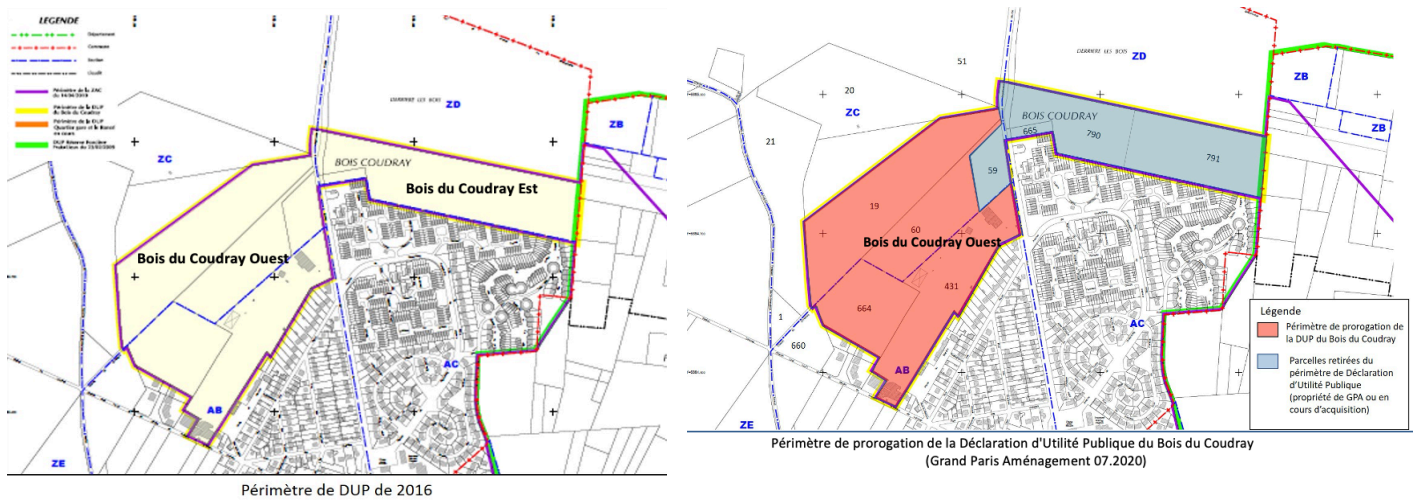
Ainsi :

- la parcelle ZC 59 a été acquise à l'amiable par l'EPA Plaine de France à la commune de Puiseux-en-France en octobre 2015 ;
- le secteur est du Bois du Coudray a fini d'être acquis par Grand Paris Aménagement en 2021 ;
- l'acquisition du secteur ouest par le MO a nécessité la prorogation de la DUP de 2016 pour le secteur concerné (en rouge sur le plan).

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.



I-2. Objet de l'enquête parcellaire

La présente enquête parcellaire ouverte sur le fondement de l'arrêté n°2023-17578 est un élément essentiel de la procédure qui doit permettre d'achever le projet d'aménagement de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres / Puiseux-en-France, sur la commune de Puiseux-en-France.

A la suite de la première enquête parcellaire (10 au 29 octobre 2016) qui portait sur la totalité du Bois du Coudray (Cf. Plan supra : périmètre de DUP de 2016) l'arrêté de cessibilité n'a pas été pris.

Sur ce secteur, depuis 2016 plusieurs parcelles identifiées sur la zone de DUP sont devenues propriétés du MO et ont été aménagées, il s'agit de :

- la parcelle ZC 59 acquise à l'amiable par l'EPA Plaine de France à la commune de Puiseux-en-France en 2015 ;
- les parcelles 665, 790, 791 formant le Bois du Coudray Est qui sont depuis 2021 en totalité propriété de Grand Paris Aménagement.

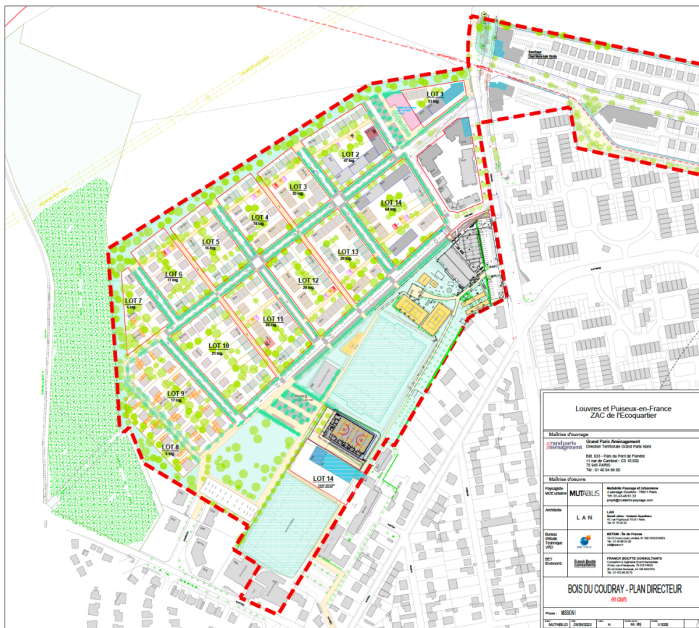
Cependant, la partie ouest du Bois du Coudray constituée par les parcelles ZC 19, ZC 60, AB 664, n'étant pas acquise par le MO à la date d'échéance de la DUP, le MO a demandé au Préfet du Val d'Oise de bien vouloir proroger la DUP ; l'arrêté préfectoral de prorogation de la DUP a été pris le 27 décembre 2020.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Plan Parcellaire secteur Bois du Coudray,
Puiseux-en-France



Par lettre adressée à la Préfecture du Val d'Oise (DDT95) en date du 4 avril 2023, Grand Paris Aménagement a sollicité l'ouverture d'une enquête parcellaire concernant les parcelles citées supra.

La commissaire enquêtrice a été choisie sur la liste d'aptitude départementale aux fonctions de commissaire enquêteur en cours, établie par la Commission du Val d'Oise (placée sous l'autorité du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise).

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

La présente enquête a donc pour objet de connaître les 23 propriétaires et ayants droit pouvant prétendre à une indemnisation. **Elle concerne les 3 parcelles sus mentionnées sur une superficie de 11 ha 26a 40ca sur la commune de Puiseux-en-France.**

Il s'agit de :

- déterminer les emprises des terrains concernés par l'opération projetée qui feront l'objet d'une acquisition amiable ou forcée par l'autorité expropriante si nécessaire ;
- identifier les propriétaires réels et autres titulaires de droits réels et personnels intéressés ; au cours de cette enquête parcellaire, seuls les propriétaires, les titulaires de droits réels et les locataires concernés sont appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits.

Les intéressés sont invités à consigner pendant toute la durée de l'enquête leurs observations sur le registre d'enquête mis à leur disposition à la mairie de Puiseux-en-France.

Ils peuvent également adresser leurs observations par écrit à la mairie de Puiseux-en-France à l'attention de la commissaire enquêtrice, où elles seront annexées au registre d'enquête.

A l'issue de cette enquête, un arrêté de cessibilité permettant de déclarer cessibles les propriétés dont l'acquisition est nécessaire sera pris par le préfet du département concerné en l'espèce celui du Val d'Oise.

I-3. Cadre juridique

I-3.1 Cadre juridique

L'article 545 du Code civil prévoit que : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Le Code de l'expropriation dans son article L 1 prévoit que : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Les enquêtes parcellaires engagées en vue d'une expropriation pour cause d'utilité publique se fondent sur un état parcellaire et peuvent être menées selon deux procédures :

- elles peuvent être conduites conjointement avec l'enquête préalable à la DUP que celle-ci soit environnementale ou pas, elles suivent alors la procédure de l'enquête de DUP à laquelle elles se rattachent, article R 131-3 du code de l'expropriation ;
- **elles peuvent être menées séparément et postérieurement à l'enquête préalable de DUP à laquelle elles se rapportent et suivent alors une procédure propre. Tel est le cas de la présente enquête.**

Le présent dossier d'enquête parcellaire qui intervient postérieurement à l'enquête préalable de DUP, est régi par le code de l'expropriation et ses articles de R.131-1 à R.131-14.

L'enquête parcellaire s'inscrit dans le cadre du SDRIF. Elle est conforme au PLU de la Commune de Puiseux-en-France.

Elle se fonde sur :

- l'arrêté préfectoral n°2016-12931 du 3 février 2016 déclarant d'utilité publique **au profit de l'Établissement Public d'aménagement Plaine de France, le projet de réalisation de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres / Puiseux-en-France, à Puiseux-en-France et portant approbation des nouvelles dispositions du PLU de la commune ;**
- le décret n°2016-1915 du 27 décembre 2016 par lequel l'EPA Plaine de France fusionne avec **Grand Paris Aménagement** qui devient Maître d'ouvrage (MO) de l'opération ;
- **l'arrêté préfectoral n°2020-16160 du 19 janvier 2021, portant prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique, au profit de Grand Paris Aménagement (anciennement Établissement Public d'aménagement), le projet de réalisation de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France, à Puiseux-en -France ;**
- l'arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres / Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

I-3.2 Rôle du (de la) commissaire enquêteur(trice)

Afin de garantir son indépendance et sa neutralité à l'égard de l'autorité organisatrice, de l'administration et du public, le (la) commissaire enquêteur (trice) est désigné(e) pour cette enquête parcellaire par l'autorité préfectorale organisant l'enquête.

Conformément à l'article L 123-13 du code de l'environnement, le (la) commissaire enquêteur (trice) conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète du dossier et participer effectivement au processus de décision. Il permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. Le (la) commissaire enquêteur (trice) n'est ni un(e) juriste ni un(e) expert(e) .

Pendant l'enquête, le (la) commissaire enquêteur(trice) est reçu (e) par le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête à sa demande ou à la demande de ce dernier. Il peut visiter les lieux concernés, entendre toutes les personnes concernées par le projet.

Dans son rapport, le (la) commissaire enquêteur (trice) doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Dans le cadre d'une enquête parcellaire, le (la) commissaire enquêteur (trice) donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération.

Le procès-verbal et les conclusions sont consultables sur le lieu où s'est déroulée l'enquête et en préfecture où ils peuvent être consultés sur support papier.

I-4. Composition du dossier d'enquête

Pièce 1 : notice explicative : document de 4 pages portant sur :

- la présentation de la procédure et le contexte administratif ;
- l'objet de l'enquête parcellaire ;
- le déroulement de l'enquête ;
- la constitution du dossier d'enquête parcellaire.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Pièce 2 : un état parcellaire : document de 8 pages.

Pièce 3 : un plan parcellaire de janvier 2021 à l'échelle 1/2000 ; il s'agit d'un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments sur lequel les parcelles touchées par le projet sont tramées de couleur rouge (périmètre de DUP) ; l'emprise de la ZAC est tramée de couleur bleue.

Autre document :

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 (Annexe n°1), portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Appréciation de la CE : le dossier mis à l'enquête est complet au regard de la réglementation en vigueur.

I-5. Renseignements cadastraux et périmètre de la DUP

Le projet d'aménagement sur le Bois du Coudray dans le cadre de la réalisation de la ZAC couvre 11 ha 26a 40ca sur la commune de Puiseux-en-France.

Dans le cadre du projet GPA dispose des éléments d'identification du foncier nécessaire au projet.

Les terrains à exproprier consistent en un ensemble de 3 parcelles :

- **parcelle ZC 19** : 5ha 62a 53ca et 2ha 49a 67ca (hors emprise) – 11 propriétaires ont été identifiés ;
- **parcelle ZC 60** : 2ha 98a 30ca – 4 propriétaires ont été identifiés ;
- **parcelle AB 664** : 2ha 65a 57ca – 8 propriétaires ont été identifiés.

L'identification des emprises et l'identité des propriétaires et ayants-droits figurent page 13 et 24 du présent rapport et en annexe 4.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

II – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

II-1. Modalités d'organisation de l'enquête

II-1.1 Désignation de la commissaire enquêtrice

Par courrier en date du 04 avril 2023, la directrice de projets foncier et patrimoine nord et ouest de Grand Paris Aménagement a sollicité la préfecture du Val d'Oise (DDT 95) pour que soit ouverte une enquête parcellaire sur le secteur du Bois du Coudray à Puiseux-en-France (parcelles AB n°664, ZC n°19 et 60 d'une contenance globale de 11ha 26a 40ca) dans la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres / Puiseux-en-France.

Conformément à la liste d'aptitude à la fonction de commissaire enquêteur du Val d'Oise au titre de l'année en cours, à l'article L 123.1 et suivants du code de l'environnement, au dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'expropriation, j'ai été désignée comme commissaire enquêtrice pour la présente enquête, par arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 (**Annexe 1**).

Pour permettre cette désignation, j'ai déclaré sur l'honneur, n'avoir aucun lien avec le maître d'ouvrage ou les personnes en charge de l'organisation, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête au sens des dispositions de l'article L 123-5 du code de l'environnement.

II-1.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 porte sur l'ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres / Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et la désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant (**Annexe 1**) du lundi 26 février 2024 au lundi 11 mars 2024, soit 15 jours consécutifs.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Cet arrêté :

- identifie les dates de l'enquête parcellaire et le territoire de celle-ci ;
- précise les modalités d'accès du public aux documents et registre de l'enquête à la mairie de Puiseux-en-France : 2 Place Jean Moulin 95380 Puiseux-en-France aux horaires habituels d'ouverture de la mairie ;
- définit les moyens de participation du public par courrier postal adressé en mairie à l'attention de la commissaire enquêtrice ;
- nomme la commissaire enquêtrice
- précise les dates des permanences et les horaires pendant lesquels le public sera reçu ;
- détaille les mesures de publicité par voie de presse et d'affichage en mairie ainsi que sur le site de la préfecture du Val d'Oise ;
- rappelle la procédure de consultation des propriétaires concernés (sur notification adressée par courrier avec AR par le maître d'ouvrage, réponse requise de chaque propriétaire par envoi d'un questionnaire complété) ;
- fixe les modalités de clôture de l'enquête et le délai de rédaction du procès-verbal de l'opération.

II-2. Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête

Pour la commissaire enquêtrice, la phase préparatoire d'une telle enquête comporte 2 étapes successives et coordonnées :

- sa contribution à l'élaboration par les services de la préfecture (autorité organisatrice de l'enquête) de l'avis d'enquête,
- l'acquisition de la connaissance du dossier par la lecture des documents qui lui ont été transmis par la MO, par la présentation qui lui est faite par le MO ainsi que par la visite effectuée sur le terrain.

II-2.1 Réunion avec la préfecture du Val d'Oise et le porteur de projet : Grand Paris Aménagement.

Dès la notification de ma désignation par la préfecture du Val d'Oise, j'ai adressé le 6 novembre 2023 par mail, à Mme Virginie Fromont chargée d'études procédures aménagement pré-opérationnel du SUAD de la DDT l'attestation d'impartialité signée.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Le 13 novembre 2023 Madame Nathalie Maestracci, directrice des projets nord et ouest de la direction du foncier et du patrimoine de l'EPIC Grand Paris Aménagement a pris contact avec moi pour évoquer le dossier et me proposer une réunion de préparation et de présentation de l'enquête parcellaire.

Le 13 décembre 2023 à 15h une réunion de préparation de l'enquête et de la présentation du dossier s'est tenue en distanciel (Teams) en présence de Madame Nathalie Maestracci, de Madame Virginie Fromont, de Monsieur Frédéric Cauvin directeur de projet attaché à la direction du territoire « Grand Paris Nord » et en charge du pilotage de l'Eco-quartier de Louvres-Puiseux, de Monsieur Thomas Hamelin, responsable d'opération de la direction territoriale nord de Grand Paris Aménagement et de moi-même. Cette réunion avait comme objectifs l'organisation de l'enquête, préalable à la signature de l'arrêté préfectoral dont :

- les dates de début et de fin de l'enquête et les modalités de publicité ;
- le nombre de permanences nécessaires et suffisantes pour accueillir le public et recevoir les observations ;
- les dates, heures et lieux de ces permanences ;
- les modalités de la publicité ;

ainsi que la présentation du projet d'aménagement de la ZAC de l'éco-quartier de Louvres-Puiseux-en-France et de l'enquête parcellaire dans le secteur du bois du Coudray à Puiseux-en-France.

Des échanges réguliers par téléphone et par mails ont permis d'affiner les préparatifs de l'enquête et de me transmettre les informations et documents permettant de compléter ma connaissance du dossier.

II-2.2 Visite des lieux

Je me suis rendue sur le site le 30 janvier 2024 dans le cadre de la seconde rencontre avec le maître d'ouvrage. J'étais accompagnée de Madame Nathalie Maestracci et de Monsieur Thomas Hamelin qui étaient en mesure de me présenter le site, les détails du projet, de me permettre d'identifier les parcelles objet de l'enquête et de répondre à mes demandes d'informations complémentaires.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Ainsi, j'ai pu poser aux représentants du MO plusieurs questions me permettant d'approfondir ma connaissance du dossier :

- sur la nature de l'occupation des parcelles le MO m'a précisé l'identité des propriétaires et des exploitants ;
- sur la parcelle ZC 19 dont une partie n'entre pas dans le cadre de l'enquête j'ai pu visualiser le terrain concerné ;

La reconnaissance « terrain » photographies du 30 janvier 2024.



Figure 1: ensemble des parcelles



Figure 2 : parcelle AB 664



Figure 3 : parcelle ZC 60

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.



Figure 4 : parcelle AB 664



Figure 5 : parcelle ZC 19 et ZC 60

Appréciation de la CE : ainsi, sur le fondement de ces constatations il apparaît que les trois parcelles objet de l'enquête m'ont été clairement présentées.

II-2.3 Mesures de publicité – information du public

- Les parutions dans les journaux

Conformément à l'article R 112.14 du code de l'expropriation, un avis au public a été publié en caractères apparents huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans un journal local diffusé dans le département à savoir (Annexe n°2) :

Annonces légales	1 ^{ère} parution	2 ^{ème} parution
Le Parisien	13 février 2024	27 février 2024

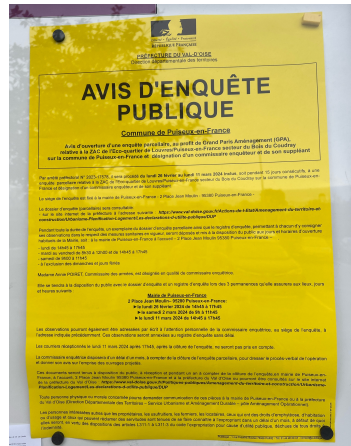
COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

- **Les affichages légaux**

Une affiche reprenant les principales dispositions de l'arrêté préfectoral a été exposée dans 14 points de la commune de Puiseux-en-France dès le 26 février 2024 et maintenue tout au long de l'enquête.



Cet affichage a fait l'objet d'un procès-verbal constatant son effectivité dressé par Maître Olivia Plantard, commissaire de justice le 26 février 2024. J'ai pu également vérifier lors de mes prises de permanence la réalité de l'affichage et de son maintien tout au long de l'enquête. Enfin, un certificat d'affichage a été établi par le maire de Puiseux-en-France (Cf. Annexe 3 PV de constat d'affichage et Annexe 3 bis Certificat d'affichage).

- **Notifications individuelles auprès des propriétaires**

Grand Paris Aménagement a fait procéder, conformément à la particularité des enquêtes parcellaires, à l'envoi d'une notification individuelle par pli recommandé avec accusé de réception à chaque propriétaire et ayant-droit concerné, ainsi qu'à leurs éventuels mandataires en respectant les délais réglementaires. Cette notification est prévue à l'article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle doit être terminée avant le dépôt du dossier en mairie. Par conséquent, les envois doivent être faits au moins quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête, pour tenir compte du délai de retrait des recommandés.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Appréciation de la CE : l'ensemble des notifications a été adressé par GPA le 6 février 2024, ce qui est conforme à la réglementation.

En réponse, le propriétaire concerné est tenu, en application de l'article R.131-7 du code de l'expropriation, de fournir toutes indications relatives à son identité ou, à défaut, de donner tous les renseignements en sa possession sur l'identité des propriétaires réels.

J'ai pu disposer de la liste de ces envois de notification avec leur statut actualisé de réception ou non réception. J'ai demandé au maître d'ouvrage de m'indiquer le nombre de notifications qui n'avaient pu être distribuées (pas de retour de l'A/R, propriétaire décédé, non-conformité de signature ...) et qui devaient être affichées en mairie.

Enquête parcellaire - Notifications en Mairie de Puiseux-en-France
(article R. 131-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Par arrêté n°2023-17578 du 1er/02/2024, Monsieur le Préfet du Val d'Oise a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire destinée à déterminer exactement les terrains à acquérir de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France.

Cette enquête se déroulera du lundi 26 février au lundi 11 mars 2024 inclus.

Les propriétaires des biens désignés ci-dessous n'ont pu, à ce jour, être touchés par les lettres recommandées avec demande d'avis de réception, qui leur ont été adressées :

EP	Référence Cadastre		Lieu-dit	Surface totale en m ²	Surface emprise en m ²	Propriétaires
	Section	Numéro				
1	2C	19	Le Bois du Coudray Est	81 220	50 253	Monsieur Pierre DE WILDE 186, rue de Thaur 80130 CATTELOUX-PUMEDON
		60	Le Bois du Coudray Est	29 830	29 830	Monsieur Bernard SAUVART 10, avenue Godelroy-Domergue 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES
3	AB	664	Le Bois du Coudray Est	20557	20557	Monsieur Henry BAUCHE Calle Granda 33 PLAYA DEL CARIBEN Boriquet Monsieur Maxime BAUCHE Calle Granda 25 PLAYA DEL CARIBEN Boriquet Madame May-Les RESNER 14, rue de la Mule Noire 13100 AIX-EN-PROVENCE

Conformément au... disposition... l'article cité, notification en double copie est faite, pour ces propriétaires, à Monsieur le Maire... Puiseux-en-France
à charge pour lui d'en afficher une en Mairie.

Figure 6 : affichage en mairie de Puiseux-en-France des propriétaires n'ayant pas réceptionné leur notification

L'ensemble des 23 propriétaires inscrits sur l'état parcellaire a été destinataire des notifications par lettre recommandée avec accusé de réception (Annexe 4).

5 d'entre eux n'ont pas réceptionné leur pli dans le délai réglementaire et ont donc fait l'objet d'un affichage de la notification en mairie (Cf. Figure 6).

Le 19 mars jour de l'ouverture de l'enquête 7 questionnaires avaient été renvoyés.

Appréciation de la CE : Sur l'ensemble de ces points je peux attester que les formalités d'information des propriétaires ont été correctement effectuées.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

II-2.4 Ouverture du registre

Le 14 février 2024, je me suis rendue à la DDT afin de prendre en charge le registre et le dossier d'enquête.

Le 21 février 2024, après un premier contact téléphonique avec Monsieur Compastier en charge du service de l'urbanisme de la mairie de Puiseux-en-France, j'ai été reçue à la mairie par Monsieur Yves Murru Maire de la commune, Monsieur Jean-Philippe Samy Directeur Général des Services et Madame Virginie Jouani pour le service de l'urbanisme. J'ai pu déposer le registre (pour qu'il soit paraphé par le Monsieur le maire) ainsi que le dossier d'enquête qui m'avait été remis par la DDT, reconnaître les locaux des permanences et effectuer un tour de la commune pour m'assurer de l'effectivité de la publicité réalisée par voie d'affiches.

III – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II-1. Modalités de consultation, permanences et mise à disposition du dossier

Durant toute la durée de l'enquête, du lundi 26 février 2024 à 14h45 au lundi 11 mars 2024 à 17h45, soit pendant 15 jours consécutifs selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral N° 2023-17578 du 1er février 2024, chacun pouvait prendre connaissance des pièces du dossier mis à l'enquête à la mairie de Puiseux-en-France 2 Place Jean Moulin ; aux jours et heures d'ouverture habituels (hors jours fériés), les :

- lundi de 14h45 à 17h45 ;
- mardi de 8h30 à 12h et de 14h45 à 17h45 ;
- mercredi de 8h30 à 12h00 et de 14h45 à 17h45 ;
- jeudi de 8h30 à 12h00 et de 14h45 à 17h45 ;
- vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h45 à 17h45 ;
- samedi 9h00 à 11h45.

Afin de recevoir les observations écrites et/ou orales du public, les 3 permanences que j'ai assurées, ont eu lieu conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral :

- lundi 26 février 2024 – 14h45 à 17h45 ; 4 personnes se sont présentées et ont consigné des observations sur le registre ;
- samedi 2 mars 2024 – 09h00 à 11h45 ; 1 personne s'est présentée et a consigné une observation sur le registre ;
- lundi 11 mars 2024 – 14h45 à 17h45 ; 4 personnes se sont présentées et 2 ont consigné des observations sur le registre.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations sur le registre papier ouvert à cet effet et déposé à la mairie de Puiseux-en-France, 2 Place Jean Moulin – 95380 Puiseux-en-France.

Les observations du public pouvaient également être transmises par écrit à la mairie de Puiseux-en-France à l'attention de la commissaire enquêtrice et annexées aux registres d'enquête.

Il convient de noter qu'aucun dysfonctionnement, ni incident majeur, n'a été relevé lors de l'enquête parcellaire en général et des 3 permanences en particulier. Celle-ci s'est déroulée dans des conditions matérielles conformes à cet exercice, permettant une participation effective et en toute sécurité du public.



Il est encore à signaler qu'aucune demande écrite et/ou orale de prolongation de l'enquête n'a été formulée.

Appréciation de la CE : En ce qui concerne « le climat général » de l'enquête parcellaire, je relève qu'elle a suscité un intérêt particulier pour la parcelle ZC19, parcelle pour laquelle 2 propriétaires et 1 propriétaire-exploitant se sont présentés et ont consigné des observations complétées, pour l'un d'entre eux, par une lettre adressée à la commissaire enquêtrice et insérée au registre.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Comme cela est souvent constaté pour ce type d'enquête, des administrés soucieux de savoir comment évoluent les travaux du projet ou faisant état des nuisances que les travaux peuvent occasionner ce sont également présentés, cependant leurs observations n'entrent pas dans le champ de l'enquête parcellaire.

II-2 Clôture du registre

L'enquête parcellaire s'est terminée comme prévu, le lundi 11 mars 2024 à 17h45. Le registre d'enquête papier, fut clos à l'issue de cette dernière permanence, signé par Monsieur le maire.

Le registre d'enquête, le dossier mis à l'enquête, ainsi que l'ensemble des documents, ont été rassemblés et emmenés par moi-même ce jour.

II-3 Remise du PV de synthèse des observations et mémoire en réponse du MO.

Lors des 3 permanences, 9 personnes se sont présentées et 6 ont consigné leurs observations sur le registre (R).

Les observations se répartissent ainsi :

- 8 contributions (notées R) ont été notées sur le registre ;
- 1 contribution (notée C) a été reçue par courrier à l'adresse de la mairie à l'attention de la commissaire enquêtrice et versée au registre concerné, elle est à confondre avec l'observation 5R ;
- 2 observations : 1R et 6R sont hors de champ de l'enquête parcellaire ;
- 6 observations concernent la parcelle ZC 19 : 2R, 3R, 4R, 5R et 1C (à confondre), 7R, 8R.

A l'expiration du délai de l'enquête, j'ai rencontré sous huitaine Madame Nathalie Maestracci et Monsieur Thomas Hamelin représentants le MO, GPA et leur ai communiqué les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse en date du 13 mars 2024. Cette rencontre s'est déroulée en distanciel le 13 mars 2024 à 17h30 (Annexe 5). Le MO a disposé d'un délai de quinze jours pour produire s'il le jugeait utiles ses réponses. Ces dernières m'ont été transmises par mail (lettre du 27 mars 2024 - Annexe 6).

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, soit le 11 avril 2024, je devais transmettre le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

annexées, avec mon rapport, mes conclusions motivées / Procès-verbal à Monsieur le Préfet du Val d'Oise. J'ai apporté l'ensemble le 9 avril 2024 à la DDT.

IV – ANALYSE DES OBSERVATIONS RECCUEILLIES LORS DE L'ENQUÊTE, REPONSES DU PORTEUR DU PROJET, APPRECIATION DE LA CE

Hors champ de l'enquête parcellaire :

Observation 1R : Monsieur Xavier MULOT (Président de l'ASL du Val des Templiers) et Monsieur Lindsay VELLIEN (Secrétaire de l'ASL du Val des Templiers).

Ils font état d'une préoccupation de l'ASL concernant le système d'évacuation des eaux pluviales. La réalisation d'une nouvelle zone résidentielle sur les parcelles qui seront acquises par GPA et les constructions et aménagements du secteur font craindre à l'ASL une augmentation du risque d'inondation pour le secteur du Val des Templiers. Les représentants de l'ASL demandent donc que le porteur de projet « veille à ce que le système d'évacuation des eaux pluviales tienne compte de ce problème majeur, en favorisant une évacuation vers le Bois du Coudray et que toute mesure soit prise pour éviter l'inondation du bas de la résidence ».

Réponse du MO : actuellement, les eaux pluviales suivent la pente naturelle du terrain sur le secteur dit du Bois-du-Coudray. La nature argileuse des sols, relativement imperméable, favorise donc la non-infiltration des eaux pluviales et leur écoulement en point bas. D'autant que ces terres agricoles ne sont pas aménagées pour traiter le ruissellement d'eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales est une donnée importante du futur projet urbain, les études techniques de conception des espaces publics qui débutent viseront notamment à répondre à cette problématique, par l'aménagement d'ouvrages spécifiques (noues paysagères, massifs drainants...).

Le projet d'aménagement prévoit par ailleurs des espaces verts en limite de l'ASL des Templiers, espaces qui permettront une meilleure infiltration des eaux pluviales. L'ensemble de ces mesures contribuera à une amélioration de la situation actuelle.

Appréciation de la CE : ce lotissement est situé au sud-est de la parcelle AB 664. L'observation formulée est hors champ de l'enquête parcellaire. Cependant je relève que la réponse du MO apporte une information de nature à mieux comprendre le projet d'aménagement. La

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

réalisation des aménagements permettra de mieux maîtriser la problématique de l'écoulement des eaux pluviales que ce qu'il est actuellement possible de faire sur des terres agricoles.

Observation 6R : Monsieur AKINAUME NZAPA habitant Hameau du fournil souhaite connaître l'échéancier des travaux et obtenir un plan de représentation.

Réponse du MO : sur la commune de Puiseux-en-France, 73 logements ont été livrés en entrée de ville, les travaux sur le secteur Derrière-les-Bois / Quartier du Vertpuits ont débuté et concernent la construction de 227 logements qui seront livrés à partir de début 2026. Le secteur concerné par la présente enquête parcellaire, concerne la production de 350 logements, qui devraient être construits à partir de 2027. Vous pouvez vous rapprocher de la ville de Puiseux-en-France ou de Grand Paris Aménagement pour tout complément d'information.

Appréciation de la CE : La rue Hameau du Fournil est située au sud du secteur de Derrière-les-Bois dont les travaux sont en cours d'achèvement. **L'observation formulée est hors champ de l'enquête parcellaire.** Cependant je prends en compte la réponse du MO qui contribue avec clarté à informer les administrés qui se sont présentés lors des permanences.

Parcelles relevant de l'enquête

Parcelle ZC 19 :

Monsieur Luc DE CLIPPELEIR représentant également Madame Cécile SAHRE tous deux propriétaires de la parcelle ZC 19 porte les observations suivantes :

Observation 2R :

Monsieur DE CLIPPELEIR est interpellé par la découpe proposée qui enclave le reliquat de la parcelle qui n'entre pas dans le champ de la DUP soit environ 2,5ha.

Réponse du MO : le périmètre de la ZAC et la surface définie initialement ont été élaborés pour tenir compte du nombre de logements à développer sur ce nouveau secteur. Grand Paris Aménagement n'a vocation à acquérir que les seuls fonciers nécessaires à son projet urbain.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Appréciation de la CE : je prends note de cette réponse et rappelle que le périmètre de la ZAC a été pris en compte et validé dans le cadre de l'enquête publique relative à la DUP.

Observation 3R :

Aucun accès n'est laissé au reliquat de la parcelle (Cf. observation 2R).

Réponse du MO : un cheminement agricole pourrait être pensé en lisière de la parcelle 000 ZC 20, en limite du projet urbain.

Un cheminement au droit de la parcelle 000 ZC 20 serait d'autant plus approprié en cas de recours à des produits phytosanitaires, afin de tenir compte de la réglementation en vigueur sur les distances de sécurité à proximité des habitations. Sachant que côté projet urbain, une lisière de 15m d'espaces publics sera aménagée, afin de constituer une promenade piétonne et cycliste. Les constructions seront par ailleurs en retrait de 5 mètres à l'intérieur des limites séparatives. Ce qui constitue déjà un retrait d'une vingtaine de mètres par rapport aux limites des zones agricoles.



Localisation des parcelles ZC19 et ZC20 sur la commune de Puiseux-en-France

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Appréciation de la CE : je prends en compte cette réponse et préconise qu'un dialogue soit engagé en ce sens avec les propriétaires de la parcelle et l'exploitant. La lisière de 15 m d'espaces publics aménagés ainsi que le retrait de 5 m à l'intérieur des limites séparatives vont conduire à reconsidérer l'estimation de la superficie de la surface agricole exploitable sur le reliquat de parcelle telle que présenté par le propriétaire ; cette superficie pourrait s'avérer plus importante du fait de la nature des aménagements présentés par le MO dans sa réponse.

Observation 4R :

Monsieur DE CLIPPELEIR considère que la perte d'exploitation de la parcelle est plus importante que sa superficie réelle (2,5ha) en raison des normes relatives aux traitements imposées aux agriculteurs qui ne vont pas permettre de l'exploiter en totalité. Il présente **la perte de la valeur agronomique** de cette parcelle en raison de son enclavement et d'une possibilité d'exploitation réduite.

Sur le fondement de ces trois observations l'intéressé demande que soit imposée l'obligation de réquisition d'emprise totale.

Réponse du MO : le périmètre de la ZAC et la surface définie initialement ont été élaborés pour tenir compte du nombre de logements à développer sur ce nouveau secteur. Grand Paris Aménagement n'a vocation à acquérir que les seuls fonciers nécessaires à son projet urbain. Acquérir l'ensemble de l'emprise ZC19 impliquerait de construire davantage, ce qui n'est pas envisageable. Le PLU de la commune de Puiseux-en-France ayant fixé que les zones constructibles ne s'étendraient pas au-delà du périmètre de la ZAC.

Par ailleurs, la présence de lignes à haute tension au nord de la parcelle impose un recul de 25m du front bâti, ce qui conforte le caractère non constructible d'une part importante de la parcelle ZC19 (l'enfouissement de ce réseau représenterait un coût trop important pour l'opération).

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.



Localisation des lignes HTA sur la parcelle ZC19

En cas de volonté commune des propriétaires de la parcelle ZC19 de vendre la partie de la parcelle qui ne serait pas urbanisée, ces derniers pourraient envisager de se rapprocher des propriétaires de la parcelle ZC20 attenante.

En ce qui concerne l'exploitabilité de la parcelle, la réglementation nationale s'impose aux exploitants agricoles en cas d'utilisation de produits phytosanitaires, sachant que côté projet urbain, une lisière de 15m d'espace public sera aménagée, pour constituer une promenade piétonne. Les constructions seront par ailleurs en retrait de 5 mètres à l'intérieur des limites séparatives. Ce qui constitue déjà un retrait d'une vingtaine de mètres par rapport aux limites des zones agricoles.

Appréciation de la CE: Le MO a répondu de manière argumentée aux observations présentées. La présence de la ligne à haute tension est une contingence forte pour que le reliquat de parcelle ne puisse pas être maîtrisée utilement par GPA. Cette appréciation est effectuée en complément de celle apportée à l'observation 4R.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Parcelle ZC 19 :

Monsieur Pierre DE WILDE fermier de la parcelle ZC 19 porte par courrier du 5 mars 2024 (inséré au registre d'enquête) l'observation suivante :

Observation 5R et 1C : Monsieur De Wilde présente la parcelle référencée comme disposant d'un « très bon potentiel » surtout pour les très grandes cultures et plus particulièrement la betterave sucrière notamment en raison de son accessibilité (accès routier et aire de chargement des semis remorques). **Il met en avant le fait que la parcelle restante va perdre son meilleur potentiel et donc son intérêt agricole. L'intéressé précise que la réglementation sanitaire de plus en plus exigeante ne permettra pas une exploitation de toute la parcelle en raison des normes de plus en plus restrictives à respecter en matière de distance d'épandage vis-à-vis des propriétés riveraines ; il évalue la superficie de la partie non exploitable de 95 ares à 2,1ha.**

Afin de réduire les nuisances et les incivilités induites par la non exploitation d'une partie de la zone restante, Monsieur De Wilde demande la création d'une zone tampon à l'activité agricole de 50 m et la mise en place d'une clôture de 1,80 m.

Il demande également la création d'un accès adapté à l'exploitation agricole concernée (betteraves sucrières) c'est-à-dire un passage dimensionné pour les ensembles routiers 44/48 tonnes.

Il insiste sur le fait qu'une nouvelle emprise urbaine ne doit pas affecter la mise en valeur et la vocation agricole de son voisinage proche.

Réponse du MO : en ce qui concerne l'exploitabilité de la parcelle, la réglementation nationale s'impose aux exploitants agricoles en cas d'utilisation de produits phytosanitaires, sachant que côté projet urbain, une lisière de 15m d'espace public sera aménagée, pour constituer une promenade piétonne. Les constructions seront par ailleurs en retrait de 5 mètres à l'intérieur des limites séparatives. Ce qui constitue déjà un retrait d'une vingtaine de mètres par rapport aux limites des zones agricoles.

Un cheminement agricole pourrait être pensé en lisière de la parcelle 000 ZC 20, en frontière du projet urbain afin de répondre à la problématique de l'accessibilité de la parcelle 000 ZC19, ce qui constituerait une réponse côté parcelle agricole à la nécessité d'avoir une zone tampon avec les habitations en cas de recours à des produits phytosanitaires.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Une clôture d'1,80 m n'est pas souhaitable d'un point de vue paysager. Nous comprenons le souhait de disposer d'une limite parcellaire bien définie. La lisière de l'espace de promenade pourra être marqué par un merlon de terre végétale doublé de la plantation d'une haie.

Appréciation de la CE : Monsieur DE WILDE est également l'un des propriétaire de la parcelle. Cette observation est récurrente pour cette parcelle. Je note qu'au regard des éléments de réponse transmis par le MO la superficie du reliquat de parcelle réellement exploitable et estimé dans le PV d'observation ne serait pas aussi réduit. (CF. PV : compte tenu de la réglementation sanitaire de plus en plus restrictive en matière d'épandage l'exploitabilité du reliquat de la parcelle ZC 19 sera limitée. Au regard de la superficie de parcelle restante (environ 2,5ha) et de l'estimation présentée par l'intéressé de la superficie de cette parcelle non exploitable en raison des règles phytosanitaires (95 ares à 2,1ha) la superficie exploitable serait de 1,5 à 0,5 ha). Je prends note de la réponse formulée concernant la clôture et préconise un dialogue avec l'exploitant pour que l'aménagement proposé permette d'éviter les nuisances et incivilités sur un terrain qui ne serait pas exploité.

Parcelle ZC 19 :

Observations 7R :

Monsieur Paul GUILLEMIN, membre de l'indivision propriétaire de la parcelle ZC 19 demande que tous les membres de l'indivision soient destinataires de toutes les informations ayant trait à la présente procédure notamment celles portant sur les offres d'indemnisations.

Réponse du MO : Nous sommes tenus d'appliquer la réglementation en vigueur et d'informer l'ensemble des membres de l'indivision pour toute transmission d'informations officielles, telles que mentionnées dans le code de l'expropriation.

Appréciation de la CE : je prends note de cette réponse.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Observations 8R :

Monsieur Paul GUILLEMIN attire l'attention de la CE sur le fractionnement de la parcelle et demande une préemption totale de la parcelle plutôt que partielle.

Réponse du MO : le périmètre de la ZAC et la surface définie initialement ont été élaborés pour tenir compte du nombre de logements à développer sur ce nouveau secteur. Grand Paris Aménagement n'a vocation à acquérir que les seuls fonciers nécessaires à son projet urbain. Acquérir l'ensemble de l'emprise ZC19 impliquerait de construire davantage, ce qui n'est pas envisageable. Le PLU de la commune de Puiseux-en-France ayant fixé que les zones constructibles ne s'étendraient pas au-delà du périmètre de la ZAC.

Par ailleurs, la présence de lignes à haute tension au nord de la parcelle impose un recul de 25m du front bâti, ce qui conforte le caractère non constructible d'une part importante de la parcelle ZC19 (l'enfouissement de ce réseau représenterait un coût trop important pour l'opération).



Localisation des lignes HTA sur la parcelle ZC19

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

En cas de volonté commune des propriétaires de la parcelle ZC19 de vendre la partie de la parcelle qui ne serait pas urbanisée, ces derniers pourraient envisager de se rapprocher des propriétaires de la parcelle ZC20 attenante.

Appréciation de la CE : je prends note de cette réponse qui, comme il était attendu est similaire à celle apportée à l'observation 4R.

V – POSITION DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LA CESSIBILITÉ DES PARCELLES

Après :

- avoir procédé à une étude détaillée et précise des pièces du dossier relatif à l'enquête parcellaire ;
- avoir eu une réunion en distanciel avec l'autorité organisatrice (DDT du Val d'Oise) et le MO (GPA) afin de préparer l'enquête et avoir une présentation exhaustive confortée par une visite sur le terrain ;
- m'être rendue à Puiseux-en-France pour remettre le registre préalablement au premier jour d'enquête et avoir pu constater l'effectivité des mesures préalables à l'ouverture (complétude du dossier, affichage, locaux dédiés pour recevoir le public) ;
- avoir tenu les permanences telles que prévues dans l'arrêté prescrivant l'enquête ;
- avoir pris en compte le registre d'enquête clôturé par Monsieur le maire de Puiseux-en-France ;
- avoir préparé, remis et présenté le 13 mars 2024 le PV de synthèse des observations aux représentants du MO (GPA) ;
- avoir reçu par voie dématérialisée, dans un courrier en date du 27 mars 2024 les réponses du MO ;
- avoir constaté le bon déroulement de toute la procédure d'enquête, conformément à l'arrêté préfectoral n° 2023-17578 du 1^{er} février 2024 en prescrivant les modalités.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

J'atteste que :

- le dossier relatif à l'enquête parcellaire établi conformément à l'article R 131.3 du code de l'expropriation est complet, permettant l'identification des parcelles concernées et des propriétaires ou titulaires de droits réels (Plan parcellaire) ;
- la procédure mise en œuvre dans le cadre de l'enquête parcellaire est conforme à la réglementation en vigueur ;
- la totalité des propriétaires et ayants-droits connus et identifiés au cadastre, concernés par l'emprise du projet ont bien fait l'objet d'une notification par courrier recommandé avec accusé de réception de la part du MO dans le délai réglementaire conformément à l'article R 131.6 du code de l'expropriation ;
- 18 propriétaires ont bien réceptionné leur recommandé. Seuls 5 ne l'avaient pas fait le jour de l'ouverture de l'enquête et l'affichage réglementaire en mairie a bien été mis en place ; cela ne remet pas en cause l'avancement de la procédure ;
- 7 propriétaires avaient retourné le questionnaire au jour de l'ouverture de l'enquête et le MO a poursuivi ce collationnement ;
- l'emprise de chacune des 3 parcelles est identifiée pour faire l'objet d'une acquisition amiable ou par expropriation ; elle entre bien strictement dans le projet d'aménagement de la ZAC de l'Eco-quartier secteur du Bois du Coudray ; elle est conforme à l'objet des travaux prévus ; **il convient cependant de noter que les observations et demandes formulées par les deux propriétaires et un propriétaire exploitant de la parcelle ZC 19 sont relatives au reliquat de parcelle qui n'entre pas dans le champ de la DUP ;**
- les ayants-droits intervenus durant l'enquête ont émis des demandes recevables.
- GPA a répondu complètement et de manière argumentée à l'ensemble des observations présentées dans le PV de synthèse des observations ;

En conséquence j'émet un **AVIS FAVORABLE sans réserve à la poursuite, par arrêté de cessibilité, de l'opération d'aménagement du secteur du Bois de Coudray qui a fait l'objet de la DUP prorogée par arrêté préfectoral n° n°2020-16160 du 19 janvier 2021**

Et, au vu des observations déposées relatives à la parcelle ZC19 et des éléments de réponse apportés par le MO, les préoccupations des ayants-droits ont bien été prises par GPA et je

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

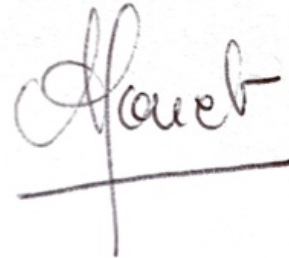
ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

recommande de poursuivre le dialogue engagé avec les propriétaires et l'exploitant/propriétaire de la parcelle afin de pouvoir concilier « l'exploitabilité » du reliquat de la parcelle et la poursuite du projet d'aménagement de la ZAC.

A Soisy-sous-Montmorency, le 6 avril 2024,

La Commissaire enquêtrice : Annie Poiret

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Annie Poiret', with a horizontal line drawn underneath the name.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Annexe 2 : Publicités légales.

Annexe 3 : Affichage enquête parcellaire.

Annexe 3bis : Certificat d'affichage.

Annexe 4 : Tableau récapitulatif des propriétaires.

Annexe 5 : PV de synthèse des observations.

Annexes 6 : Lettre réponse de GPA du 27 mars 2024.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Annexe 1



Direction départementale
des territoires

1^{er} FEV. 2024

Arrêté n°2023-17578

portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant ;

Le préfet du Val-d'Oise

Chevalier de l'Ordre national du Mérite

- Vu** le code général des collectivités territoriales;
- Vu** le code de l'expropriation pour cause de déclaration d'utilité publique ;
- Vu** la loi n°2004-809 du 13 août 2004 modifiée relative aux libertés et aux responsabilités locales ;
- Vu** le décret n°2004-374 du 29 avril modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements;
- Vu** le décret du 9 mars 2022 portant nomination de M.Philippe COURT en qualité de préfet du Val-d'Oise (hors classe) ;
- Vu** le décret du 16 septembre 2022 portant nomination de Mme Laetitia CESARI-GIORDANI en qualité de secrétaire générale de la préfecture du Val d'Oise ;
- Vu** l'arrêté du Premier ministre du 5 septembre 2018 portant nomination de M. Nicolas MOURLON en qualité de directeur départemental des territoires du Val d'Oise ;
- Vu** l'arrêté DCAT n°2022-135 du 19 septembre 2022 portant délégation de signature à Mme Laetitia CESARI-GIORDANI, secrétaire générale de la préfecture du Val d'Oise ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 23-046 du 12 juillet 2023 donnant délégation de signature à M. Nicolas MOURLON, directeur départemental des territoires du Val d'Oise ;
- Vu** l'arrêté n°2016-12903 en date du 15 janvier 2016 déclarant d'utilité publique, au profit de l'Établissement public d'aménagement (EPA) Plaine de France, le projet de réalisation de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France, à Puiseux-en-France et portant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune ;
- Vu** l'arrêté n°2016-12931 en date du 3 février 2016 annulant et remplaçant l'arrêté n°2016-12903 et déclarant d'utilité publique, au profit de l'Établissement public d'aménagement (EPA) Plaine de France, le projet de réalisation de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France, à Puiseux-en-France et portant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 2020-16160 du 19 janvier 2021 portant prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral n° 2016-12931 du 3 février 2016 déclarant d'utilité publique, au profit de Grand Paris Aménagement (anciennement Établissement Public d'Aménagement), le projet de réalisation de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France, à PUISEUX-en-FRANCE ;
- Vu** la liste départementale des commissaires enquêteurs pour l'année en cours ;

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Vu le courrier de la directrice de projets foncier et patrimoine Nord et Ouest de Grand Paris Aménagement (GPA), en date du 04 avril 2023 sollicitant l'ouverture d'une enquête parcellaire sur le secteur du Bois du Coudray à Puiseux-en-France (parcelles AB n° 664, ZC n°19 et 60 d'une contenance globale de 11 ha 26 a 40 ca) dans la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France ;

Vu le dossier d'enquête parcellaire comprenant:
- une notice explicative de l'enquête parcellaire
- le plan parcellaire
- un état parcellaire

SUR proposition du directeur départemental des territoires ;

ARRÊTE

Article 1 : Il sera procédé, au profit de GPA et sur le territoire de la commune de Puiseux-en-France, du **lundi 26 février au lundi 11 mars 2024 inclus, soit 15 jours consécutifs**, à une enquête parcellaire relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France.

Article 2 : Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête, sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le maire de Puiseux-en-France, seront déposés dans à la mairie
Ces documents seront mis à la disposition du public en mairie de Puiseux-en-France, 2 Place Jean Moulin 95380 Puiseux-en-France aux horaires d'ouverture habituels soit :

- Lundi de 14h45 à 17h45
- Mardi de 8h30 à 12h00 et de 14h45 à 17h45
- Mercredi de 8h30 à 12h00 et de 14h45 à 17h45
- Jeudi de 8h30 à 12h00 et de 14h45 à 17h45
- Vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h45 à 17h45
- Samedi de 9h00 à 11h45

Article 3 : Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations sur la limite des biens à exproprier sur le registre ouvert à cet effet et dans le respect des mesures sanitaires en vigueur ou les adresser par écrit à la mairie de Puiseux-en-France à l'attention de la commissaire enquêteur, où elles seront annexées au registre d'enquête.

Les courriers pourront être adressés par voix postale.

Les courriers réceptionnés le lundi 11 mars 2024 après 17h45 après la clôture de l'enquête ne seront pas pris en compte.

Article 4 : Madame Annie POIRET, Commissaire des armées en retraite, est désignée en qualité de commissaire enquêteur.

La commissaire enquêteur recevra le public à la mairie aux dates et heures ci-dessous précisées, lors des permanences suivantes :

**Mairie de Puiseux en France,
2 Place Jean Moulin 95280 Puiseux-en-France :**

lundi 26 février 2024 de 14h45 à 17h45
samedi 2 mars 2024 de 09h00 à 11h45
lundi 11 mars 2024 de 14h45 à 17h45

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Article 5 : Madame Annie LE FEUVRE, Juriste en retraite, est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

Article 6 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête parcellaire sera publié par les soins du préfet, en caractères apparents huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans un journal local.

Le même avis sera publié dans la mairie de Puiseux-en-France siège de l'enquête par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés huit jours avant la date d'ouverture de l'enquête et devra le rester jusqu'à la fin de celle-ci.

Ces affiches visibles et lisibles depuis la voie publique seront conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012, format A2 (42 cm x 59,4 cm), en caractères noirs sur fond jaune, comportant le titre « AVIS D'ENQUÊTE PARCELLAIRE » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur.

Il sera justifié de l'accomplissement de cette mesure de publicité par un certificat du maire.

L'avis sera également publié sur le site Internet de la préfecture du Val-d'Oise.

Article 7 : La notification individuelle du dépôt du dossier en mairie sera faite par l'expropriant (GPA) sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie dans les conditions prévues par l'article R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire qui en fera afficher une et, le cas échéant, au locataire ou preneur de bail rural.

Toutes les notifications devront être effectuées au plus tard quinze jours avant la fin de l'enquête.

Article 8 : Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant (GPA) du dépôt du dossier à la mairie, seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées aux articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière, c'est-à-dire :

– en ce qui concerne les personnes physiques, les noms, prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance et profession des parties, ainsi que le nom de leur conjoint avec, éventuellement, la mention de veuf ou veuve de...

– en ce qui concerne les sociétés, les associations, syndicats et autres personnes morales, leur dénomination et, pour toutes les sociétés, leur forme juridique, leur siège social et la date de leur constitution définitive,

– pour les sociétés commerciales, leur numéro d'immatriculation au registre du commerce,

– pour les associations, leur siège, la date et le lieu de leur déclaration,
– pour les syndicats, leur siège, la date et lieu de dépôt de leurs statuts.

À défaut de ces indications, les intéressés auxquels la notification est faite sont tenus de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Article 9 : À l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos par le maire et sera transmis dans les 24 heures à la commissaire enquêtrice désignée par l'article 4, avec le dossier d'enquête parcellaire. Celle-ci donnera son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dressera le procès-verbal de l'opération après avoir consulté toutes personnes susceptibles de l'éclairer, et transmettra ensuite ce procès verbal, accompagné des registres d'enquête et du dossier d'enquête parcellaire au directeur départemental des territoires.

3

Arrêté n°2023-17578

prescrivant sur les communes de Puiseux-en-France l'ouverture d'une enquête parcellaire au profit du grand Paris aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres secteur du Bois du Coudray ;

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Toutes ces opérations devront être terminées dans un délai d'un mois maximum suivant la clôture de l'enquête.

Le préfet adresse copie de ces pièces à GPA afin de lui permettre de demander l'arrêté de cessibilité.

Le procès verbal et les conclusions de la commissaire d'enquêtrice seront consultables à la mairie de Puiseux-en-France et en direction départementale des territoires, SUAD-Pôle foncier, 5, avenue Bernard Hirsch, 95010 CERGY CEDEX.

Article 10 : Les frais d'affichage, de publication et l'indemnité allouée à la commissaire enquêtrice seront à la charge du maître d'ouvrage (GPA).

Article 11 : Dans l'hypothèse où la commissaire enquêtrice proposerait un accord avec l'expropriant, un changement de tracé rendant nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrain, bâties ou non bâties, il serait procédé à une enquête complémentaire, comme il est indiqué à l'article R.131-11 du code de l'expropriation.

Article 12 : La secrétaire générale de la préfecture du Val-d'Oise, le directeur départemental des territoires, le président de Grand Paris Aménagement (GPA), le maire de Puiseux-en-France et la commissaire enquêtrice sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Cergy, le

01 FEV. 2024

Le préfet,

Philippe COURT

COMMUNE de Puiseux-en-France Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Annexe 2

VIII ANNONCES 95 JUDICIAIRES ET LÉGALES **Le Grand Parisien**
Mardi 13 février 2024

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2024 pour la publication des annonces judiciaires et légales en vertu de l'arrêté préfectoral n° 2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant. Le Parisien est également habilité pour l'année 2024 pour la publication des annonces judiciaires et légales en vertu de l'arrêté préfectoral n° 2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant. Le Parisien est également habilité pour l'année 2024 pour la publication des annonces judiciaires et légales en vertu de l'arrêté préfectoral n° 2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

LES MARCHÉS PUBLICS
Consultez aussi nos annonces sur <http://www.demarches.legisparisien.fr>

Marchés + de 90 000 Euros

Identification de l'organisme qui passe le marché

VILLE DE VILLIERS-LE-BEL
32 rue de la République - 95400 Villiers-le-Bel

Marchés - de 90 000 Euros

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAL PARISIS

COMMISSION DE PRE-DIAGNOSTIC THERMIQUE ET ACCOMPAGNEMENT À LA MISE EN ŒUVRE D'OPÉRATIONS VUE DE RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS ÉNERGETIQUES DES ENTREPRISES DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAL PARISIS

Constitution de société

LES MARCHÉS PUBLICS
Consultez aussi nos annonces sur <http://www.demarches.legisparisien.fr>

Marchés + de 90 000 Euros

Identification de l'organisme qui passe le marché

VILLE DE VILLIERS-LE-BEL
32 rue de la République - 95400 Villiers-le-Bel

Marchés - de 90 000 Euros

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAL PARISIS

COMMISSION DE PRE-DIAGNOSTIC THERMIQUE ET ACCOMPAGNEMENT À LA MISE EN ŒUVRE D'OPÉRATIONS VUE DE RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS ÉNERGETIQUES DES ENTREPRISES DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAL PARISIS

Constitution de société

LES MARCHÉS PUBLICS
Consultez aussi nos annonces sur <http://www.demarches.legisparisien.fr>

Marchés + de 90 000 Euros

Identification de l'organisme qui passe le marché

VILLE DE VILLIERS-LE-BEL
32 rue de la République - 95400 Villiers-le-Bel

Marchés - de 90 000 Euros

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAL PARISIS

COMMISSION DE PRE-DIAGNOSTIC THERMIQUE ET ACCOMPAGNEMENT À LA MISE EN ŒUVRE D'OPÉRATIONS VUE DE RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS ÉNERGETIQUES DES ENTREPRISES DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAL PARISIS

Constitution de société

LES MARCHÉS PUBLICS
Consultez aussi nos annonces sur <http://www.demarches.legisparisien.fr>

Marchés + de 90 000 Euros

Identification de l'organisme qui passe le marché

VILLE DE VILLIERS-LE-BEL
32 rue de la République - 95400 Villiers-le-Bel

Marchés - de 90 000 Euros

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAL PARISIS

COMMISSION DE PRE-DIAGNOSTIC THERMIQUE ET ACCOMPAGNEMENT À LA MISE EN ŒUVRE D'OPÉRATIONS VUE DE RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS ÉNERGETIQUES DES ENTREPRISES DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAL PARISIS

Constitution de société

LES MARCHÉS PUBLICS
Consultez aussi nos annonces sur <http://www.demarches.legisparisien.fr>

Marchés + de 90 000 Euros

Identification de l'organisme qui passe le marché

VILLE DE VILLIERS-LE-BEL
32 rue de la République - 95400 Villiers-le-Bel

Marchés - de 90 000 Euros

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAL PARISIS

COMMISSION DE PRE-DIAGNOSTIC THERMIQUE ET ACCOMPAGNEMENT À LA MISE EN ŒUVRE D'OPÉRATIONS VUE DE RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS ÉNERGETIQUES DES ENTREPRISES DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAL PARISIS

Constitution de société

LES MARCHÉS PUBLICS
Consultez aussi nos annonces sur <http://www.demarches.legisparisien.fr>

Marchés + de 90 000 Euros

Identification de l'organisme qui passe le marché

VILLE DE VILLIERS-LE-BEL
32 rue de la République - 95400 Villiers-le-Bel

Marchés - de 90 000 Euros

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAL PARISIS

COMMISSION DE PRE-DIAGNOSTIC THERMIQUE ET ACCOMPAGNEMENT À LA MISE EN ŒUVRE D'OPÉRATIONS VUE DE RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS ÉNERGETIQUES DES ENTREPRISES DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAL PARISIS

Constitution de société



Pour acheter votre annonce en ligne sur le Parisien

Rendez-vous sur leparisien.annonces-legales.fr

Un parcours simple, pratique et rapide de la rédaction de votre annonce au justificatif de parution

Plus de renseignements : 01 84 21 09 27



Toutes nos annonces en scannant ce QR Code



Ferrari&Cie Agence de Publicité Légale, Judiciaire, Institutionnelle et Formalités des sociétés 7, Rue Sainte-Anne – 75001 Paris
Pour vos publications contactez-nous : agence@ferrari.fr Tél. 01 42 96 05 50 www.ferrari.fr

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

Enquête publique

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Annexe 3



SAS MyHuissier
Société Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice
9 Place Saint-Louis – 95300 PONTOISE

Guillaume LE PEILLET - Julie DARCO
Commissaires de Justice Associé

Olivia PLANTARD et Leticia SAILLE
Commissaires de Justice salariés

Guillaume LÉTURGIE
Clerc Habilité aux Constats

07.82.79.99.60
etude@myhuissier.com

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'an deux mille vingt-quatre et le **quinze février**.

A LA REQUETE DE :

GRAND PARIS AMENAGEMENT, domicilié bâtiment 33, parc du Pont de Flandres, 11 Rue de Cambrai – CS 10052 - 75945 PARIS Cedex 19, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Lequel m'expose :

Qu'il a procédé à l'affichage d'un avis d'enquête publique sur la commune de PUISEUX EN France (Val d'Oise), Zac de l'Ecoquartier de Louvres, et secteur du Bois du Coudray.

Que dans le but de réserver ses droits, il entend faire dresser par Commissaire de Justice un procès-verbal de constat attestant de l'affichage dudit avis d'enquête publique.



COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Qu'il me requiert à cet effet.

**C'EST POURQUOI,
DEFERANT A CETTE REQUISITION,
JE, Guillaume LETURGIE,
Clerc Habilité aux constats au sein de la SAS MyHuissier, Commissaires
de Justice associés à la Résidence de PONTOISE, y demeurant, 9 Place
Saint Louis, soussigné,**

Certifie m'être transporté ce jour à :

PUISEUX EN FRANCE (Val d'Oise), où étant :

J'ai procédé ainsi qu'il suit et ai pu faire les constatations suivantes :

A titre liminaire, j'annexe au présent procès-verbal de constat l'avis d'enquête publique conforme à celui qui est affiché aux différents points décrits ci-dessous.

Je me suis transporté aux adresses ci-après où j'ai constaté l'avis d'enquête publique affiché au format A2 sur fond jaune tel qu'annexé au présent procès-verbal de constat.

- Rue des Pinsons sur la commune de Puiseux en France à l'angle avec la rue du Général Leclerc



COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

- Rue de la Grange



- 48 route de Marly



COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

- Au 7 allée d'Astrée



- Au 46 rue de Marly



COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

- 2 cité des Fleurs



- Au complexe André Malraux situé route de Marly,



COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

- Avenue Grafenberg, angle rue du Cuvier



- Rue Périclès,



COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

- A la Mairie, place Jean Moulin,



- Avenue Grafenberg au croisement avec l'allée des bois,



COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

- Avenue Grafenberg, ,



- 10 Rue Lucien Boisseau, affichage en trois endroits,



COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

- 36 Rue Lucien Boisseau /Rue Du Puits,



- 5B Rue Lucien Boisseau,



COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

**TELES SONT MES CONSTATATIONS ;
ET DE TOUT CE QUE DESSUS JE DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL
DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Le présent acte comporte 10 feuilles

Monsieur Guillaume LÉTURGIE
Clerc habilité aux constats

Maitre Olivia PLANTARD
Commissaire de Justice salarié



COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Annexe 3bis



Puiseux
EN FRANCE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Yves MURRU, Maire de PUISEUX EN FRANCE (Val d'Oise) atteste qu'ont été affichés du 26 février 2024 au 11 mars 2024 dans les vitrines extérieures de la mairie :

- L'avis d'enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement relatif à la ZAC de l'Ecoquartier de Louvres/Puiseux-en-France, secteur Bois du Coudray,
- L'arrêté préfectoral n°2023-17578 prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire,
- Les courriers de notification de l'enquête parcellaire non remis.

Fait à PUISEUX EN FRANCE, le 13/03/2024

Le Maire,
Yves MURRU



COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Annexe 5
PV de synthèse des observations

A Soisy-sous-Montmorency, 13 mars 2024.

Madame Annie POIRET
Commissaire enquêtrice
à
Monsieur le Directeur Général de
Grand Paris Aménagement

Objet : enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France.

Référence : arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Pièces jointes : - Procès-verbal des observations émises ;
- Copie du registre d'enquête (6 pages).

L'enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France s'est déroulée du lundi 26 février 2024 au lundi 11 mars 2024 (17h45 inclus), soit une durée de 15 jours consécutifs.

Cette enquête a permis de recueillir 8 observations, lors des permanences du 26 février, du 2 mars, du 11 mars, par écrit sur le registre mis à disposition ; une contribution transmise par courrier du 5 mars 2024 a été insérée au registre, elle s'inscrit dans la continuité du passage de Monsieur Pierre De Wilde lors de la permanence du 26 février 2024.

Ainsi, je porte à votre connaissance, le procès-verbal de synthèse des observations ainsi que la copie du registre d'enquête sur laquelle figure les observations exhaustives qui ont été formulées.

Conformément à la réglementation référencée, je vous saurais gré de bien vouloir m'adresser sous 15 jours les réponses que vous jugerez utiles d'y apporter.

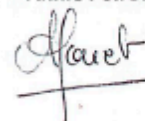
Je vous prie d'agréer Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Document de 12 pages transmis le 13 mars 2024 et repris lors de la réunion qui s'est tenue en distanciel le 13 mars 2024. Établi en deux (2) exemplaires (un destiné à Monsieur le Directeur Général de GPA et le second destiné à Madame la commissaire enquêtrice).

Pour le Directeur Général de GPA
NATHALIE MAESTRACCI

GRAND PARIS AMÉNAGEMENT
Pour le Directeur Général et par délégation
Nathalie MAESTRACCI
Directrice de Projets Foncier et Patrimoine
Nord et Ouest

La commissaire enquêtrice
Annie Poiret



COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 26 FEVRIER 2024 AU 11 MARS 2024

Enquête parcellaire – aménagement de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France sur la commune de Puiseux-en-France.

PJ 1 : PROCES -VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Commissaire enquêtrice : Annie POIRET

Par décision du Préfet du val d'Oise - arrêté n°2023-17578 du 1^{er} février 2024.

Ce procès-verbal comporte d'une part des observations qui n'entrent pas dans le champ de l'enquête parcellaire et d'autre part, les observations formulées par les propriétaires et ayants droits des parcelles, elles concernent donc l'enquête.

Je vous rappelle que vous disposez d'un délai réglementaire de 15 jours, à compter de ce jour, 13 mars 2024, date de remise du procès-verbal, pour établir, si vous le jugez nécessaire, un mémoire en réponse à ces observations.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 26 février 2024 au lundi 11 mars 2024 (17h45 inclus), soit une durée de 15 jours consécutifs, à la mairie de Puiseux-en-France :
2 Place Jean moulin – 95380 Puiseux-en-France.
Le dossier d'enquête et le registre « papier » y étaient disponibles.

L'enquête publique s'est terminée comme prévu, le lundi 11 mars 2024 à 17h45. Le registre d'enquête a été clos à l'issue de cette dernière permanence, signé par Monsieur le Maire.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions tant dans sa phase de préparation avec l'autorité organisatrice : la Préfecture du Val d'Oise (DDT), qu'avec le maître d'ouvrage : Grand Paris Aménagement ; que lors de son déroulé et des permanences, sans incident particulier.

1. 8 contributions (notées R) ont été notées sur le registre ;
2. 1 contribution (notée C) a été reçue par courrier à l'adresse de la mairie à l'attention de la commissaire enquêtrice et versée au registre concerné.

Lors des 3 permanences, 9 personnes se sont présentées et 6 ont consigné leurs observations sur le registre (R).

- Permanence n° 1** : mairie de Puiseux-en-France : 2 Place Jean moulin – 95380 Puiseux-en-France, lundi 26 février 2024 – 14h45 à 17h45 : 4 personnes se sont présentées et ont consigné des observations sur le registre.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

- Permanence n° 2 : mairie de Puiseux-en-France : 2 Place Jean moulin – 95380 Puiseux-en-France, samedi 2 mars 2024 – 09h00 à 11h45 : 1 personne s'est présentée et a consigné une observation sur le registre.
- Permanence n° 3 : mairie de Puiseux-en-France : 2 Place Jean moulin – 95380 Puiseux-en-France, lundi 11 mars 2024 – 14h45 à 17h45 : 4 personnes se sont présentées et 1 a consigné des observations sur le registre.

Un courrier (noté C) a été reçu à l'intention de la commissaire enquêtrice, il fait suite à l'observation de Monsieur Pierre De Wilde déposée sur le registre lors de la permanence de la commissaire enquêtrice le 26 février 2024. Ce courrier a été inséré au registre.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

SYNTHESE DES OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC

8 observations ont été reçues sur le registre d'enquête (R). 1 courrier (R) a été adressé à la commissaire enquêtrice.

Les contributions concernent :

Hors champ de l'enquête parcellaire :

Observation 1R : Monsieur Xavier MULOT (Président l'ASL du Val des Templiers) et Monsieur Lindsay VELLIEN (Secrétaire de l'ASL du Val des Templiers).

Ils font état d'une préoccupation de l'ASL concernant le système d'évacuation des eaux pluviales. La réalisation d'une nouvelle zone résidentielle sur les parcelles qui seront acquises par GPA et les constructions et aménagements du secteur font craindre à l'ASL une augmentation du risque d'inondation pour le secteur du Val des templiers. Les représentants de l'ASL demandent donc que le porteur de projet « veille à ce que le système d'évacuation des eaux pluviales tienne compte de ce problème majeur, en favorisant une évacuation vers le Bois du Coudray et que toute mesure soit prise pour éviter l'inondation du bas de la résidence ».

Note de la CE : Ce lotissement est situé au sud-est de la parcelle AB 664. L'observation formulée est hors champ de l'enquête parcellaire.

Observation 6R : Monsieur AKINAUME NZAPA habitant Hameau du fournil souhaite connaître l'échéancier des travaux et obtenir un plan de représentation.

Note de la CE : La rue Hameau du Fournil est située au sud du secteur de Derrières-le-Bois dont les travaux sont en cours d'achèvement. L'observation formulée est hors champ de l'enquête parcellaire. Dans le même registre deux habitants de Puiseux-en-France se sont présentés lors de la permanence du 11 mars. Ils souhaitaient avoir des précisions sur la nature et les objectifs de l'enquête et connaître l'état d'avancement de l'aménagement de la ZAC.

Parcelles relevant de l'enquête

Parcelle ZC 19 :

Monsieur Luc DE CLIPPELEIR représentant également Madame Cécile SAHRE tous deux propriétaires de la parcelle ZC 19 porte les observations suivantes :

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Observation 2R :

Monsieur DE CLIPPELEIR est interpellé par la découpe proposée qui enclave le reliquat de la parcelle qui n'entre pas dans le champ de la DUP soit environ 2,5ha.

Observation 3R :

Aucun accès n'est laissé au reliquat de la parcelle (Cf. observation 2R).

Observation 4R :

Monsieur DE CLIPPELEIR considère que la perte d'exploitation de la parcelle est plus importante que sa superficie réelle (2,5ha) en raison des normes relatives aux traitements imposées aux agriculteurs qui ne vont pas permettre de l'exploiter en totalité. Il présente **la perte de la valeur agronomique** de cette parcelle en raison de son enclavement et d'une possibilité d'exploitation réduite.

Sur le fondement de ces trois observations l'intéressé demande que soit imposée l'obligation de réquisition d'emprise totale.

Note de la CE : les observations formulées tant sur l'exploitabilité de la parcelle qu'il reste, que sur le fait que la parcelle soit prise en compte dans sa totalité sont légitimes. Il me semble souhaitable qu'une réponse détaillée soit apportée par le MO.

Pour quelle raison la totalité de la parcelle n'a-t-elle pas été prise en compte dans le projet d'aménagement de la ZAC. Qu'impliquerait sur le plan de la procédure la réquisition d'emprise totale ?

Parcelle ZC 19 :

Monsieur Pierre DE WILDE fermier de la parcelle ZC 19 porte par courrier du 5 mars 2024 (inséré au registre d'enquête) l'observation suivante :

Observation 5R et 1C : Monsieur De Wilde présente la parcelle référencée comme disposant d'un « très bon potentiel » surtout pour les très grandes cultures et plus particulièrement la betterave sucrière notamment en raison de son accessibilité (accès routier et aire de chargement des semis remorques). **Il met en avant le fait que la parcelle restante va perdre son meilleur potentiel et donc son intérêt agricole. L'intéressé précise que la** réglementation sanitaire de plus en plus exigeante ne permettra pas une exploitation de toute la parcelle en raison des normes de plus en plus restrictives à respecter en matière de distance d'épandage vis-à-vis des propriétés riveraines ; il évalue la superficie de la partie non exploitable de 95 ares à 2,1ha.

Afin de réduire les nuisances et les incivilités induites par la non exploitation d'une partie de la zone restante, Monsieur De Wilde demande la création d'une zone tampon à l'activité agricole de 50 m et la mise en place d'une clôture de 1,80 m.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Il demande également la création d'un accès adapté à l'exploitation agricole concernée (betteraves sucrières) c'est-à-dire un passage dimensionné pour les ensembles routiers 44/48 tonnes.

Il insiste sur le fait qu'une nouvelle emprise urbaine ne doit pas affecter la mise en valeur et la vocation agricole de son voisinage proche.

Note de la CE : Monsieur DE WILDE est également l'un des propriétaire de la parcelle. Cette observation est à traiter en lien avec l'observation 4R. Compte tenu de la réglementation sanitaire de plus en plus restrictive en matière d'épandage l'exploitabilité du reliquat de la parcelle ZC 19 sera limitée. Au regard de la superficie de parcelle restante (environ 2,5ha) et de l'estimation présentée par l'intéressé de la superficie de cette parcelle non exploitable en raison des règles phytosanitaires (95 ares à 2,1ha) la superficie exploitable serait de 1,5 à 0,5 ha. La réponse attendue du MO prendra en compte l'ensemble des propositions/demandes formulées par les propriétaires et le fermier.

Parcelle ZC 19 :

Observations 7R :

Monsieur Paul GUILLEMIN, membre de l'indivision propriétaire de la parcelle ZC 19 demande que tous les membres de l'indivision soient destinataires de toutes les informations ayant trait à la présente procédure notamment celles portant sur les offres d'indemnisations.

Note de la CE : Monsieur Guillemin s'est présenté accompagné de son fils ce dernier m'a précisé que le dépôt de cette observation fait suite à une communication téléphonique avec GPA qui lui a permis d'apprendre que des propositions relatives à l'indemnisation avaient été discutées avec d'autres membres de l'indivision. Il est important qu'en cas d'indivision tous les ayants-droits disposent des mêmes informations.

Observations 8R :

Monsieur Paul GUILLEMIN attire l'attention de la CE sur le fractionnement de la parcelle et demande une préemption totale de la parcelle plutôt que partielle.

Note de la CE : cette observation est à rapprocher de l'observation 4 R une réponse est attendue du MO Messieurs De Clippeleir et Guillemin manifestant leur intention de faire valoir leur droit de demander la réquisition d'emprise totale.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE


Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête relative à :
l'arrêté n° 2023-17578 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant;

En exécution de l'arrêté du 1^{er} février 2024 n° 2023-17578
de Monsieur le préfet de Val d'Oise,
je, soussigné(e), M^{me} YVES MURRU
ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, contenant 24 feuillets, pour recevoir pendant une durée de :
15 jours inclus, du lundi 26 février 2024 au lundi 11 mars 2024
les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____
_____ de _____ à _____ et de _____ à _____
_____ de _____ à _____ et de _____ à _____
_____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les observations du public.
A Puiseux-en-France,
le 26/02/2024

signature 
LE MAIRE,
YVES MURRU

Première journée :
le 26 février 2024 de 14h45 à _____ et de _____ à 17h45
1 - Observations de M⁽¹⁾ 14h45 ouverture de la permanence
15^h Visite de M. Xavier MURU (Président ASL du Val des Templics) et
M. Lindsay VERLIEN (Secrétaire ASL Val des Templics).
Après avoir pris connaissance du dossier de la Préfecture, la
préoccupation majeure de l'ASL et des résidents du Val des

ref. 501 053 Berger-Levrault (2021)

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Templiers concerne le système d'évacuation des eaux pluviales. L'expérience récente a montré qu'en cas de fortes pluies, elles se déversaient à grand torrent dans la résidence via la rue Lancelot du Lac pour aboutir dans le jardin du propriétaire du 1 allée des Templiers.

Il est fort à craindre que la construction de cette nouvelle zone résidentielle induisant une bitumisation des routes, augmente le risque d'inondations du Val des Templiers en cas de fortes pluies.

En conséquence, notre vœu est de veiller à ce que le système d'évacuation des eaux pluviales tienne compte de ce problème majeur en favorisant une évacuation vers le Bois du Coudray et que toute mesure soit prise pour éviter l'inondation du bas de la résidence.

Xavier MULLOT

Lindsay VERRIER

X. Mullot

L. Verrier

Concerne l'enquête parcellaire au profit du Grand Paris Aménagement relative à la ZAC de l'éco-quartier et plus spécifiquement de la parcelle ZC 13.

A la vue de ce que Mme Annie POISSON m'a présenté ce jour, voici les observations :

- ① La découpe proposée pour aménager la zone engendre un enclavement total des 2,5 Hectares restant, ce qui interpelle,
- ② Aucun accès n'est prévu pour atteindre la partie de cette parcelle restante (qui devient par conséquent non seulement enclavée mais inaccessible),
- ③ Cette découpe engendre une réelle perte de la valeur agronomique de la parcelle restante, puisque la surface d'aplanement ne sera pas de 2,5 Hectares mais bien moindre

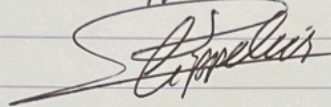
COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

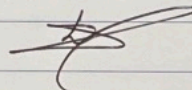
puisque les normes de règlement imposées aux agriculteurs proches des habitations, engendreront une surface cultivable réduite de moitié. Aussi se posera la question de l'intérêt pour l'exploitant de continuer à cultiver le bout de parcelle et de payer un loyer calculé sur 2,5 Hectares s'il ne peut en exploiter que la moitié, voire ne plus l'exploiter s'il n'a plus d'accès = perte totale pour nos propriétaires de la valeur économique!
Nous contestons au début la déception prévue et pensons qu'il y a lieu d'imposer une délégation de réquisition d'emprise totale.

M. De Appeloir (représentant aux côtés SAHRE)

 26/07/2024

Pierre DE WILDE passage le 26/07/2024

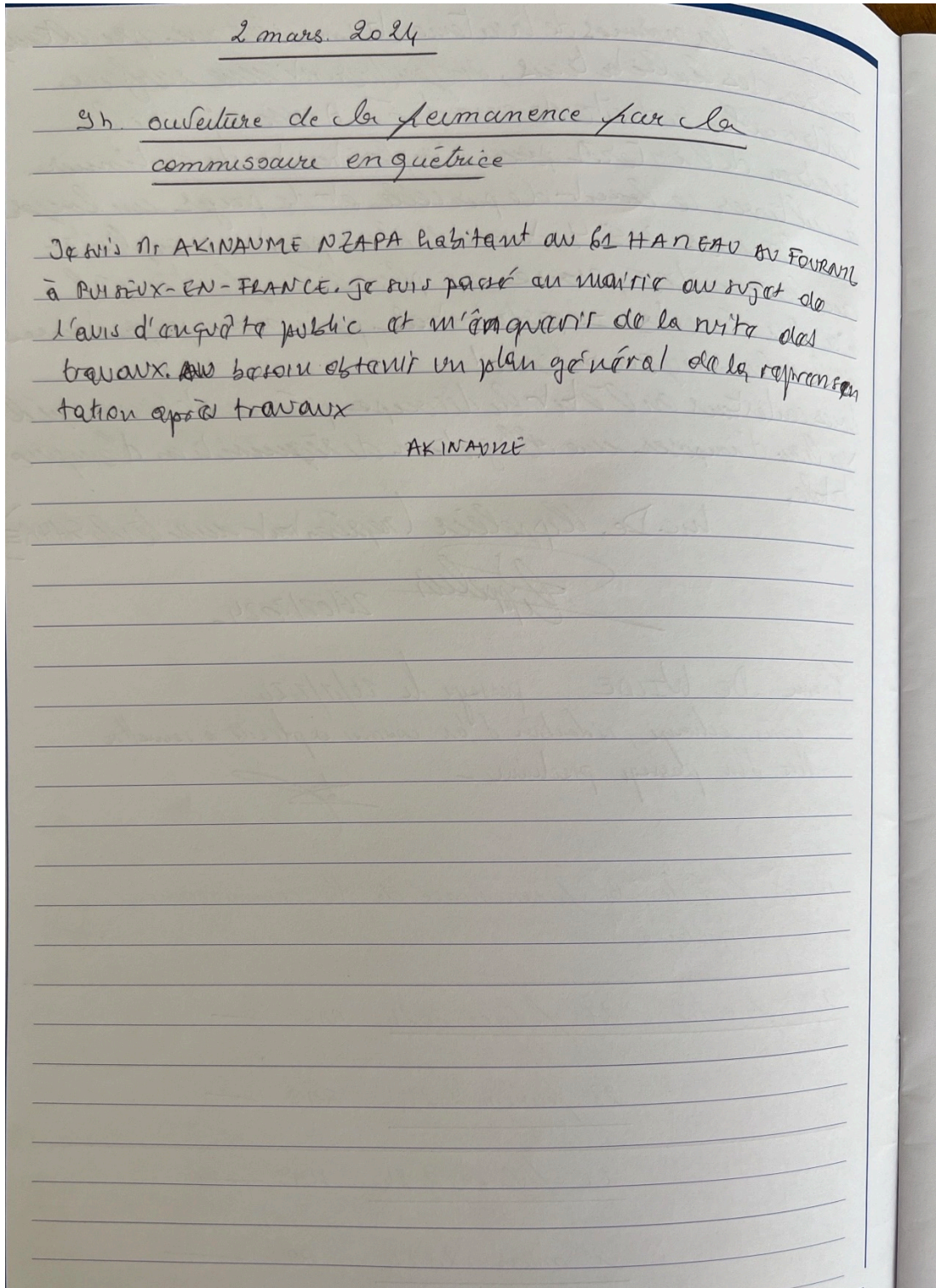
après échange, rédaction d'un courrier explicite à remettre lors d'un passage prochain -



COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.



COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Pierre DE WILDE
exploitant agricole
8 rue chef de ville
95850 Jagny sous Bois
06,81,87,96,59

Jagny sous Bois, le 05/03/2024

Objet : Enquête publique parcellaire relative à l'acquisition foncière pour l'éco-quartier.
Puiseux en France, le Coudray. Lettre remise à la mairie de Puiseux en France

Madame la commissaire enquêtrice,

A la suite de ma visite, j'adresse mes doléances écrites concernant l'aménagement de l'éco-quartier de Puiseux en France. Fermier de la parcelle ZC19 au très bon potentiel sur la zone d'emprise, je n'étais pas concerné par la proximité urbaine et les contraintes administratives y afférant. Cette parcelle en forme de pointe permet l'ensemble des grandes cultures et principalement celle de betteraves sucrières avec un accès routier et une aire de chargement des semis remorques betteravières.

Cette emprise sur la longueur, dans son meilleur potentiel affecte très largement son intérêt agricole, d'autant plus sur le plan réglementaire. La réglementation phytopharmaceutique évolue crescendo et impose des zones tampons non pulvérisées avec les propriétés riveraines habitées ou accueillant du public. Ce recul est légalement de 3 à 5 mètres, cependant, les homologations ou ré-homologations des produits commerciaux phytosanitaires imposent progressivement des distances de 10, 20 et 50 mètres interdites à l'épandage. Qu'en sera-t-il demain ?

La parcelle restante est impactée sur toute sa longueur de 450 m après emprise, ce qui peut représenter une surface louée non exploitable dans les règles de l'art de 95 ares à 2,10 hectares.

Pour cela, je demande l'application réciproque du modèle de précaution avec la matérialisation d'une zone tampon à l'activité agricole de 50 mètres aménagée par la collectivité excluant les utilisations exigeant le recul de l'activité agricole, d'autant plus que dans notre région les zones agricoles non exploitées sont visées par la cabanisation, l'installation de caravanes ou les dépôts sauvages. Ce type d'aménagement à la vertu de réduire nos nuisances potentielles (bruits, odeurs, poussières).

Par ailleurs, il est souhaitable que le projet urbain soit accompagné d'une clôture de 1,80 m sur sa longueur afin de limiter l'incivisme à l'égard des récoltes.

En outre, il doit être rendu l'accès à chaque parcelles cadastrées selon sa vocation et son usage réglementaire. L'exploitation agricole impose un passage dimensionné aux matériels peu manoeuvrable et lourds, puis pour la livraison des récoltes betteravières la circulation des ensembles routiers 44/48 tonnes.

Enfin et surtout, une nouvelle emprise urbaine (zéro artificialisation des sols) ne doit pas affecter la mise en valeur et la vocation agricole de son voisinage proche.

Avec le souhait de mobiliser toute l'attention objective des parties en charge de cette DUP et des porteurs du projet de construction de l'éco-quartier de Puiseux en France à l'égard de notre exploitation agricole, je vous prie d'agréer, Madame la commissaire enquêtrice, mes plus respectueuses salutations.

Pierre DE WILDE



COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

7 mars

8 mars

9 mars

10 mars

11 mars 14h45 permanence de C.
commissaire enquêteur

Le 11 mars 2024

ROI, Paul Guillaume, membre de l'indivision Vau-Mémère, copropriétaire de la parcelle ZC 19 demande que tous les membres de l'indivision soient destinataires de toutes formes d'échange d'information: courriers - mails - réunions - communications téléphoniques ayant trait à la présente procédure - Et en particulier sur les offres d'indemnités financières qui seront faites.

Par ailleurs, nous attirons l'attention du Commissaire Enquêteur sur le fractionnement de la parcelle induit par les limites du projet tel que définit actuellement - Aussi nous demandons une préemption totale de la parcelle plutôt que partielle -

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Annexe 6
Réponse de GPA au PV de synthèse des observations



DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
COMMUNE DE PUISEUX-EN-FRANCE

ZAC ECOQUARTIER LOUVRES ET PUISEUX-EN-FRANCE
Secteur BOIS-DU-COUDRAY

ENQUETE PARCELLAIRE
Enquête publique du 26 février 2024 au 11 mars 2024

Réponse aux observations émises par le public

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

A Paris, 27 mars 2024

Thomas HAMELIN
Responsable d'opération, Grand Paris
Aménagement

A

Madame Annie POIRET,
Commissaire enquêtrice

Objet : enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France.

Référence : arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Madame Poiret,

Pour faire suite à la transmission de la synthèse des observations émises par le public, relative à l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 26 février 2024 au lundi 11 mars 2024, vous trouverez ci-joint un mémoire en réponse aux huit observations reçues sur le registre d'enquête, ainsi qu'à l'observation qui vous a été adressée par courrier en date du 5 mars 2024.

Je reste bien sûr disponible pour toute précision et vous prie d'agréer, Madame la commissaire enquêtrice, l'expression de ma considération distinguée.

Thomas HAMELIN
Responsable d'opération
Grand Paris Aménagement

GRAND PARIS AMENAGEMENT
B&L 033 - Parc du Pont de Flandre
11 rue de Cambrai
CS 10052
75945 PARIS CEDEX 19

Enquête parcellaire / Réponse aux observations
ZAC Ecoquartier Louvres et Puiseux-en-France (95)

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Hors champ de l'enquête parcellaire :

Observation 1R : Monsieur Xavier MULOT (Président l'ASL du Val des Templiers) et Monsieur Lindsay VELLIEN (Secrétaire de l'ASL du Val des Templiers).

Ils font état d'une préoccupation de l'ASL concernant le système d'évacuation des eaux pluviales. La réalisation d'une nouvelle zone résidentielle sur les parcelles qui seront acquises par GPA et les constructions et aménagements du secteur font craindre à l'ASL une augmentation du risque d'inondation pour le secteur du Val des templiers. Les représentants de l'ASL demandent donc que le porteur de projet « veille à ce que le système d'évacuation des eaux pluviales tienne compte de ce problème majeur, en favorisant une évacuation vers le Bois du Coudray et que toute mesure soit prise pour éviter l'inondation du bas de la résidence ».

Note de la CE : Ce lotissement est situé au sud-est de la parcelle AB 664. L'observation formulée est hors champ de l'enquête parcellaire.

Eléments de réponse GPA : actuellement, les eaux pluviales suivent la pente naturelle du terrain sur le secteur dit du Bois-du-Coudray. La nature argileuse des sols, relativement imperméable, favorise donc la non-infiltration des eaux pluviales et leur écoulement en point bas. D'autant que ces terres agricoles ne sont pas aménagées pour traiter le ruissellement d'eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales est une donnée importante du futur projet urbain, les études techniques de conception des espaces publics qui débutent viseront notamment à répondre à cette problématique, par l'aménagement d'ouvrages spécifiques (noues paysagères, massifs drainants,...).

Le projet d'aménagement prévoit par ailleurs des espaces verts en limite de l'ASL des Templiers, espaces qui permettront une meilleure infiltration des eaux pluviales.

L'ensemble de ces mesures contribuera à une amélioration de la situation actuelle.

Observation 6R : Monsieur AKINAUME NZAPA habitant Hameau du fournil souhaite connaître l'échéancier des travaux et obtenir un plan de représentation.

Note de la CE : La rue Hameau du Fournil est située au sud du secteur de Derrières-le-Bois dont les travaux sont en cours d'achèvement. L'observation formulée est hors champ de l'enquête parcellaire. Dans le même registre deux habitants de Puiseux-en-France se sont présentés lors de la permanence du 11 mars. Ils souhaitaient avoir des précisions sur la nature et les objectifs de l'enquête et connaître l'état d'avancement de l'aménagement de la ZAC.

Eléments de réponse GPA : sur la commune de Puiseux-en-France, 73 logements ont été livrés en entrée de ville, les travaux sur le secteur Derrière-les-Bois / Quartier du Vertpuits ont débuté et concernent la construction de 227 logements qui seront livrés à partir de début 2026. Le secteur concerné par la présente enquête parcellaire, concerne la production de 350 logements, qui devraient être construits à partir de 2027. Vous pouvez vous rapprocher de la ville de Puiseux-en-France ou de Grand Paris Aménagement pour tout complément d'information.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Parcelles relevant de l'enquête

Parcelle ZC 19 :

Monsieur Luc DE CLIPPELEIR représentant également Madame Cécile SAHRE tous deux propriétaires de la parcelle ZC 19 porte les observations suivantes :

Observation 2R :

Monsieur DE CLIPPELEIR est interpellé par la découpe proposée qui enclave le reliquat de la parcelle qui n'entre pas dans le champ de la DUP soit environ 2,5ha.

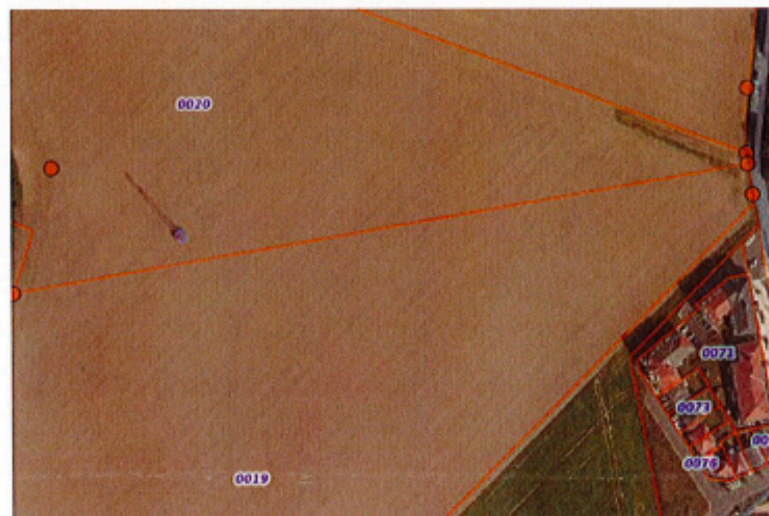
Éléments de réponse GPA : le périmètre de la ZAC et la surface définie initialement ont été élaborés pour tenir compte du nombre de logements à développer sur ce nouveau secteur. Grand Paris Aménagement n'a vocation à acquérir que les seuls fonciers nécessaires à son projet urbain.

Observation 3R :

Aucun accès n'est laissé au reliquat de la parcelle (Cf. observation 2R).

Éléments de réponse GPA : un cheminement agricole pourrait être pensé en lisière de la parcelle 000 ZC 20, en limite du projet urbain.

Un cheminement au droit de la parcelle 000 ZC 20 serait d'autant plus approprié en cas de recours à des produits phytosanitaires, afin de tenir compte de la réglementation en vigueur sur les distances de sécurité à proximité des habitations. Sachant que côté projet urbain, une lisière de 15m d'espaces publics sera aménagée, afin de constituer une promenade piétonne et cycliste. Les constructions seront par ailleurs en retrait de 5 mètres à l'intérieur des limites séparatives. Ce qui constitue déjà un retrait d'une vingtaine de mètres par rapport aux limites des zones agricoles.



Localisation des parcelles ZC19 et ZC20 sur la commune de Puiseux-en-France

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Observation 4R :

Monsieur DE CLIPPELEIR considère que la perte d'exploitation de la parcelle est plus importante que sa superficie réelle (2,5ha) en raison des normes relatives aux traitements imposées aux agriculteurs qui ne vont pas permettre de l'exploiter en totalité. Il présente la **perte de la valeur agronomique** de cette parcelle en raison de son enclavement et d'une possibilité d'exploitation réduite.

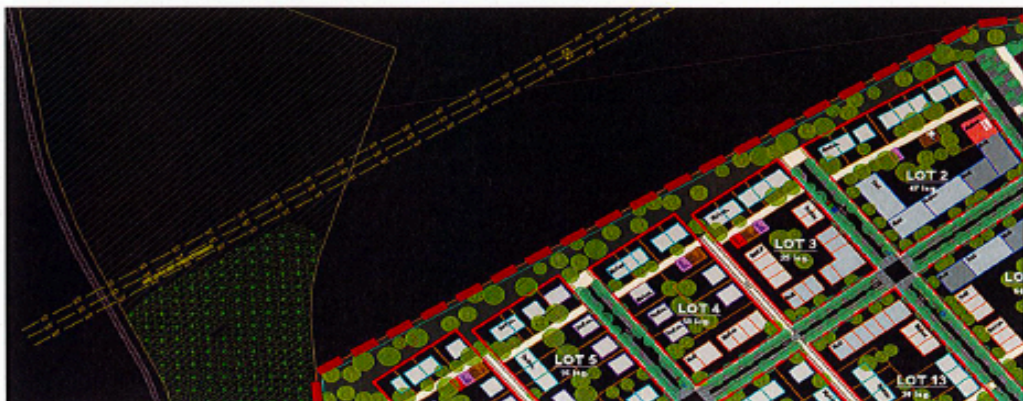
Sur le fondement de ces trois observations l'intéressé demande que soit imposée l'obligation de réquisition d'emprise totale.

Note de la CE : les observations formulées tant sur l'exploitabilité de la parcelle qu'il reste, que sur le fait que la parcelle soit prise en compte dans sa totalité sont légitimes. Il me semble souhaitable qu'une réponse détaillée soit apportée par le MO.

Pour quelle raison la totalité de la parcelle n'a-t-elle pas été prise en compte dans le projet d'aménagement de la ZAC. Qu'impliquerait sur le plan de la procédure la réquisition d'emprise totale ?

Éléments de réponse GPA : le périmètre de la ZAC et la surface définie initialement ont été élaborés pour tenir compte du nombre de logements à développer sur ce nouveau secteur. Grand Paris Aménagement n'a vocation à acquérir que les seuls fonciers nécessaires à son projet urbain. Acquérir l'ensemble de l'emprise ZC19 impliquerait de construire davantage, ce qui n'est pas envisageable. Le PLU de la commune de Puiseux-en-France ayant fixé que les zones constructibles ne s'étendraient pas au-delà du périmètre de la ZAC.

Par ailleurs, la présence de lignes à haute tension au nord de la parcelle impose un recul de 25m du front bâti, ce qui conforte le caractère non constructible d'une part importante de la parcelle ZC19 (l'enfouissement de ce réseau représenterait un coût trop important pour l'opération).



Localisation des lignes HTA sur la parcelle ZC19

En cas de volonté commune des propriétaires de la parcelle ZC19 de vendre la partie de la parcelle qui ne serait pas urbanisée, ces derniers pourraient envisager de se rapprocher des propriétaires de la parcelle ZC20 attenante.

En ce qui concerne l'exploitabilité de la parcelle, la réglementation nationale s'impose aux exploitants agricoles en cas d'utilisation de produits phytosanitaires, sachant que côté projet

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

urbain, une lisière de 15m d'espace public sera aménagée, pour constituer une promenade piétonne. Les constructions seront par ailleurs en retrait de 5 mètres à l'intérieur des limites séparatives. Ce qui constitue déjà un retrait d'une vingtaine de mètres par rapport aux limites des zones agricoles.

Parcelle ZC 19 :

Monsieur Pierre DE WILDE fermier de la parcelle ZC 19 porte par courrier du 5 mars 2024 (inséré au registre d'enquête) l'observation suivante :

Observation 5R et 1C : Monsieur De Wilde présente la parcelle référencée comme disposant d'un « très bon potentiel » surtout pour les très grandes cultures et plus particulièrement la betterave sucrière notamment en raison de son accessibilité (accès routier et aire de chargement des semis remorques). **Il met en avant le fait que la parcelle restante va perdre son meilleur potentiel et donc son intérêt agricole. L'intéressé précise que la réglementation sanitaire de plus en plus exigeante ne permettra pas une exploitation de toute la parcelle en raison des normes de plus en plus restrictives à respecter en matière de distance d'épandage vis-à-vis des propriétés riveraines ; il évalue la superficie de la partie non exploitable de 95 ares à 2,1ha.**

Afin de réduire les nuisances et les incivilités induites par la non exploitation d'une partie de la zone restante, Monsieur De Wilde demande la création d'une zone tampon à l'activité agricole de 50 m et la mise en place d'une clôture de 1,80 m.

Il demande également la création d'un accès adapté à l'exploitation agricole concernée (betteraves sucrières) c'est-à-dire un passage dimensionné pour les ensembles routiers 44/48 tonnes.

Il insiste sur le fait qu'une nouvelle emprise urbaine ne doit pas affecter la mise en valeur et la vocation agricole de son voisinage proche.

Note de la CE : Monsieur DE WILDE est également l'un des propriétaire de la parcelle. Cette observation est à traiter en lien avec l'observation 4R. Compte tenu de la réglementation sanitaire de plus en plus restrictive en matière d'épandage l'exploitabilité du reliquat de la parcelle ZC 19 sera limitée. Au regard de la superficie de parcelle restante (environ 2,5ha) et de l'estimation présentée par l'intéressé de la superficie de cette parcelle non exploitable en raison des règles phytosanitaires (95 ares à 2,1ha) la superficie exploitable serait de 1,5 à 0,5 ha. La réponse attendue du MO prendra en compte l'ensemble des propositions/demandes formulées par les propriétaires et le fermier.

Éléments de réponse GPA :

En ce qui concerne l'exploitabilité de la parcelle, la réglementation nationale s'impose aux exploitants agricoles en cas d'utilisation de produits phytosanitaires, sachant que côté projet urbain, une lisière de 15m d'espace public sera aménagée, pour constituer une promenade piétonne. Les constructions seront par ailleurs en retrait de 5 mètres à l'intérieur des limites séparatives. Ce qui constitue déjà un retrait d'une vingtaine de mètres par rapport aux limites des zones agricoles.

Un cheminement agricole pourrait être pensé en lisière de la parcelle 000 ZC 20, en frontière du projet urbain afin de répondre à la problématique de l'accessibilité de la parcelle 000 ZC19, ce qui constituerait une réponse côté parcelle agricole à la nécessité d'avoir une zone tampon avec les habitations en cas de recours à des produits phytosanitaires.

Une clôture d'1,80 m n'est pas souhaitable d'un point de vue paysager. Nous comprenons le souhait de disposer d'une limite parcellaire bien définie. La lisière de l'espace de promenade pourra être marqué par un merlon de terre végétale doublé de la plantation d'une haie.

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.

Parcelle ZC 19 :

Observations 7R :

Monsieur Paul GUILLEMIN, membre de l'indivision propriétaire de la parcelle ZC 19 demande que tous les membres de l'indivision soient destinataires de toutes les informations ayant trait à la présente procédure notamment celles portant sur les offres d'indemnisations.

Note de la CE : Monsieur Guillemin s'est présenté accompagné de son fils ce dernier m'a précisé que le dépôt de cette observation fait suite à une communication téléphonique avec GPA qui lui a permis d'apprendre que des propositions relatives à l'indemnisation avaient été discutées avec d'autres membres de l'indivision. Il est important qu'en cas d'indivision tous les ayants-droits disposent des mêmes informations.

Éléments de réponse GPA :

Nous sommes tenus d'appliquer la réglementation en vigueur et d'informer l'ensemble des membres de l'indivision pour toute transmission d'informations officielles, telles que mentionnées dans le code de l'expropriation.

Observations 8R :

Monsieur Paul GUILLEMIN attire l'attention de la CE sur le fractionnement de la parcelle et demande une préemption totale de la parcelle plutôt que partielle.

Note de la CE : cette observation est à rapprocher de l'observation 4 R une réponse est attendue du MO Messieurs De Clippeleir et Guillemin manifestant leur intention de faire valoir leur droit de demander la réquisition d'emprise totale.

Éléments de réponse GPA : le périmètre de la ZAC et la surface définie initialement ont été élaborés pour tenir compte du nombre de logements à développer sur ce nouveau secteur. Grand Paris Aménagement n'a vocation à acquérir que les seuls fonciers nécessaires à son projet urbain. Acquérir l'ensemble de l'emprise ZC19 impliquerait de construire davantage, ce qui n'est pas envisageable. Le PLU de la commune de Puiseux-en-France ayant fixé que les zones constructibles ne s'étendraient pas au-delà du périmètre de la ZAC.

Par ailleurs, la présence de lignes à haute tension au nord de la parcelle impose un recul de 25m du front bâti, ce qui conforte le caractère non constructible d'une part importante de la parcelle ZC19 (l'enfouissement de ce réseau représenterait un coût trop important pour l'opération).

COMMUNE de Puiseux-en-France
Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Arrêté préfectoral n°2023-17578 du 1^{er} février 2024 portant ouverture d'une enquête parcellaire au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), relative à la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres/Puiseux-en-France secteur du Bois du Coudray sur la commune de Puiseux-en-France et désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant.



Localisation des lignes HTA sur la parcelle ZC19

En cas de volonté commune des propriétaires de la parcelle ZC19 de vendre la partie de la parcelle qui ne serait pas urbanisée, ces derniers pourraient envisager de se rapprocher des propriétaires de la parcelle ZC20 attenante.