



PUISEUX EN FRANCE

# PLU. 1 ■ Rapport de Présentation

Approuvé le 16 décembre 2013







## SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRESENTATION

### CONTEXTE COMMUNAL 7

#### Présentation de la commune..... 9

#### Les objectifs de la révision..... 11

Contenu du dossier de PLU 12

#### Structures intercommunales ..... 13

Communauté d'Agglomération de Roissy Porte de France (CARPF) 13

Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation pour le développement de l'Est du Val d'Oise (SIEVO) 13

### I - DIAGNOSTIC 15

#### La population..... 17

Une croissance irrégulière 17

Une population plutôt jeune 18

Une tendance vers la réduction de la taille des ménages 18

Un taux d'actifs assez élevé 19

Des employés et des professions intermédiaires 20

Une forte mobilité des actifs 20

#### Equilibre social de l'habitat ..... 21

De l'habitat individuel en accession 21

Logement social 22

De grands logements 22

Constructions neuves 23

#### Développement économique..... 24

Peu d'emploi sur la commune 24

De bonnes terres agricoles 24

Un tissu économique peu dense à Puiseux 25

Au cœur d'un environnement économique dynamique 25

Equipements commerciaux 26

Le pôle commercial Puiseux-en-France 27

Le marché 27

Le pôle de la gare à Louvres 27

Une piste à suivre 27

#### Les transports et les déplacements .....28

Les accès routiers 28

La voirie locale 28

Une forte polarisation du trafic vers le sud 28

Très peu d'accidents 29

Les chemins 31

Les pistes cyclables 31

Les transports en commun 32

Chemin de fer: 32

Réseau aérien: 33

Les projets d'infrastructures autoroutières et routières 33

#### Aménagement de l'espace .....34

Le village 35

Synthèse des caractéristiques de la typologie urbaine du village : 37

Le Centre 38

Synthèse des caractéristiques de la typologie de l'habitat individuel implanté sur des grandes parcelles. 39

#### Equipements et services .....44

Equipements administratifs et culturels 44

Equipements sanitaires et sociaux 44

Equipements scolaires 45

Equipements sportifs et de loisirs 47

#### Prévisions et Besoins.....49

Besoins répertoriés en matière d'habitat et prévisions démographiques 49

Besoins répertoriés en matière de développement économique 50

Besoins répertoriés en matière d'équipements et de services 51

Besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace 52

Besoins répertoriés en matière d'environnement et de paysage 52

Besoins répertoriés en matière d'agriculture 53

Besoins répertoriés en matière de transports 54

### II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS 55

#### Topologie.....57

Le relief 57

#### Géologie .....58

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Un climat de type semi océanique .....</b>                              | <b>59</b> |
| Les températures                                                           | 59        |
| Les précipitations                                                         | 60        |
| Vents dominants                                                            | 60        |
| <b>L'eau.....</b>                                                          | <b>61</b> |
| Eaux de surface                                                            | 61        |
| Eaux souterraines                                                          | 61        |
| Les zones humides                                                          | 62        |
| L'eau potable                                                              | 63        |
| L'assainissement                                                           | 63        |
| <b>Une qualité de l'air qui reste bonne .....</b>                          | <b>64</b> |
| Encadrement réglementaire pour la surveillance et l'amélioration de l'air. | 64        |
| <b>Espaces naturels.....</b>                                               | <b>66</b> |
| La flore                                                                   | 66        |
| La faune                                                                   | 67        |
| Le bois du Coudray :                                                       | 68        |
| Les lotissements :                                                         | 68        |
| Les protections existantes                                                 | 69        |
| <b>Pollutions, risques et nuisances.....</b>                               | <b>71</b> |
| Les inondations                                                            | 71        |
| Le transport de matières dangereuses                                       | 73        |
| Les lignes électriques                                                     | 74        |
| Les mouvements de terrain                                                  | 75        |
| Plaquette « retrait – gonflement des sols argileux                         | 76        |
| <b>Le bruit.....</b>                                                       | <b>80</b> |
| Les infrastructures routières                                              | 80        |
| Les bruits aériens                                                         | 81        |
| <b>Les énergies .....</b>                                                  | <b>82</b> |
| <b>Les déchets .....</b>                                                   | <b>85</b> |
| Collecte d'ordures ménagères                                               | 85        |
| <b>La santé humaine .....</b>                                              | <b>86</b> |
| Impact de la pollution de l'air                                            | 86        |
| Effets du bruit sur la santé                                               | 86        |
| Equipements électromagnétiques                                             | 87        |
| Le transport de Gaz                                                        | 88        |

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Le transport d'hydrocarbures (Trapil) | 88 |
|---------------------------------------|----|

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Patrimoine culturel, architectural, paysager, archéologique .....</b> | <b>89</b> |
| Aperçu historique                                                        | 89        |
| Le patrimoine classé                                                     | 90        |
| Le bâti de caractère                                                     | 90        |
| Le patrimoine archéologique                                              | 91        |
| Atlas des paysages du Val d'Oise                                         | 92        |
| Les grands paysages                                                      | 96        |
| Les espaces agricoles forgent l'identité du territoire                   | 97        |
| La vallée de la Fontaine Sainte Geneviève et les franges urbaines        | 97        |
| <b>La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers .....</b> | <b>98</b> |

### III - CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET JUSTIFICATION DES REGLES **99**

|                                                                                 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Prise en compte des objectifs supra communaux pour établir le PADD .....</b> | <b>102</b> |
| Le SCOT de l'Est du Val d'Oise                                                  | 102        |
| Les orientations prises en compte par le Plan Local d'Urbanisme                 | 103        |
| Le Projet de Schéma Directeur de la Région Ile de France                        | 105        |
| Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France                                   | 106        |
| Plan de Déplacement Départemental (PDD) du Val d'Oise                           | 108        |
| Plan Local de Déplacement (PLD) du SIEVO                                        | 108        |
| Le SDAGE                                                                        | 108        |
| SAGE                                                                            | 109        |
| <b>Les objectifs communaux .....</b>                                            | <b>110</b> |
| Le maintien de l'identité du centre ancien du village de Puiseux                | 110        |
| Une urbanisation maîtrisée à travers l'aménagement de l'éco quartier            | 110        |
| Développer l'activité économique sur le site du « Bois du Temple »              | 110        |
| Une politique d'équipements, adaptée aux besoins communaux                      | 111        |
| Maintenir l'activité agricole et les paysages liés à l'agriculture              | 111        |
| Valoriser les espaces naturels et les paysages                                  | 111        |
| Favoriser les démarches de développement durable                                | 111        |

|                                                                                                     |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Les grands projets .....</b>                                                                     | <b>112</b> |
| Le contrat de Projets Etat- Région (CPER) 2007-2013                                                 | 112        |
| L'Eco-quartier de Louvres et de Puiseux-en-France                                                   | 113        |
| La zone d'activité du Bois du Temple                                                                | 115        |
| Une lecture de la ville à plusieurs échelles                                                        | 115        |
| <b>Justification des dispositions réglementaires .....</b>                                          | <b>116</b> |
| Justification du plan de zonage                                                                     | 117        |
| <b>Justification des règles.....</b>                                                                | <b>119</b> |
| Les règles communes à l'ensemble des zones                                                          | 119        |
| Les règles particulières à chaque zone                                                              | 121        |
| Les zones d'urbanisation future                                                                     | 125        |
| La zone agricole                                                                                    | 127        |
| La zone naturelle et forestière                                                                     | 128        |
| <b>IV - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT</b>                                 | <b>129</b> |
| <b>Le PADD au regard de l'environnement .....</b>                                                   | <b>132</b> |
| <b>Prise en compte de la protection et de la valorisation des espaces naturels et bâtis.....</b>    | <b>133</b> |
| Constitution de lisières                                                                            | 133        |
| La valorisation du Bois du Coudray                                                                  | 133        |
| L'entrée de ville nord                                                                              | 134        |
| Les liaisons douces                                                                                 | 134        |
| <b>Prise en compte de démarches environnementales innovantes dans les secteurs d'évolution.....</b> | <b>135</b> |
| Le projet de l'éco-quartier                                                                         | 135        |
| La zone d'activité du Bois du Temple.                                                               | 140        |
| <b>V - INDICATEURS</b>                                                                              | <b>141</b> |



## CONTEXTE COMMUNAL

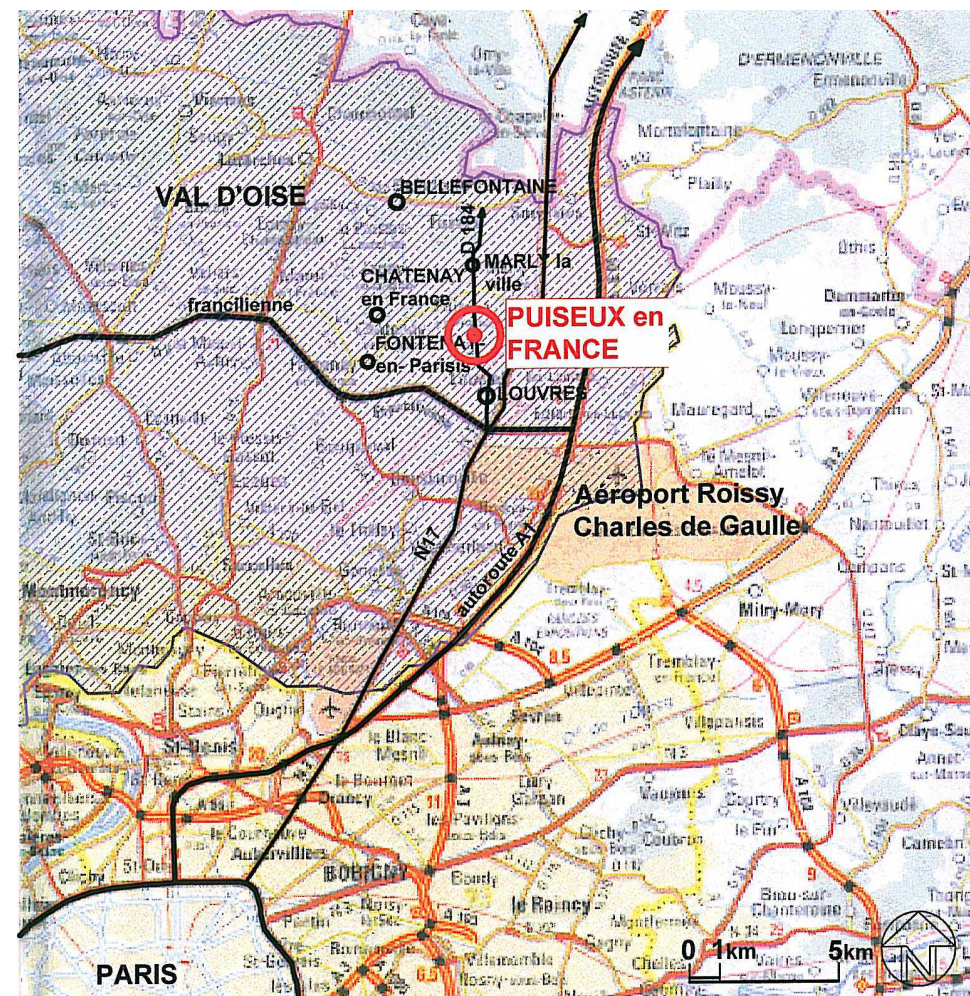
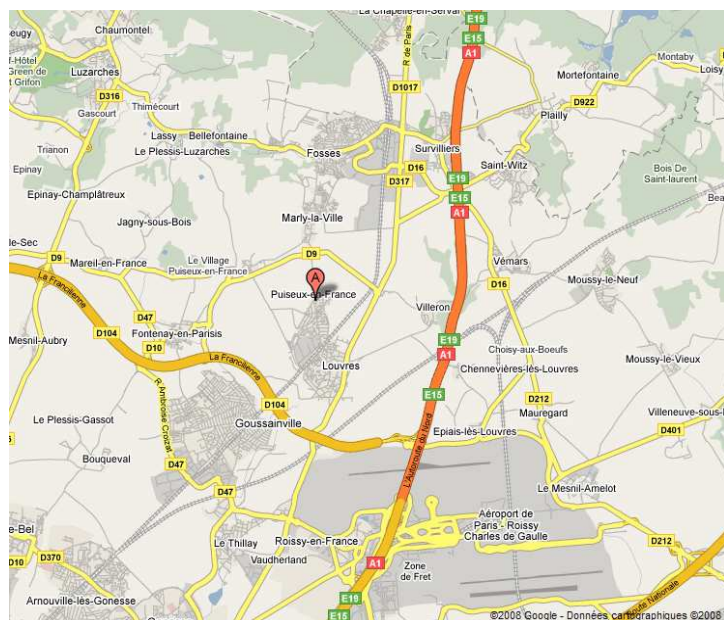




## Présentation de la commune

La commune est située au Nord-Est du département du Val d'Oise, dans la Plaine de France. Elle est à une quinzaine de kilomètres de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle et à une trentaine de kilomètres au nord de Paris.

La commune est accessible par les départementales 9 et 184. Etant située à proximité de l'autoroute A1 et de la route départementale 317 ainsi que de la Francilienne, Puisseux est de ce fait, bien desservie et se trouve en prise directe avec la capitale et le département du Val d'Oise.

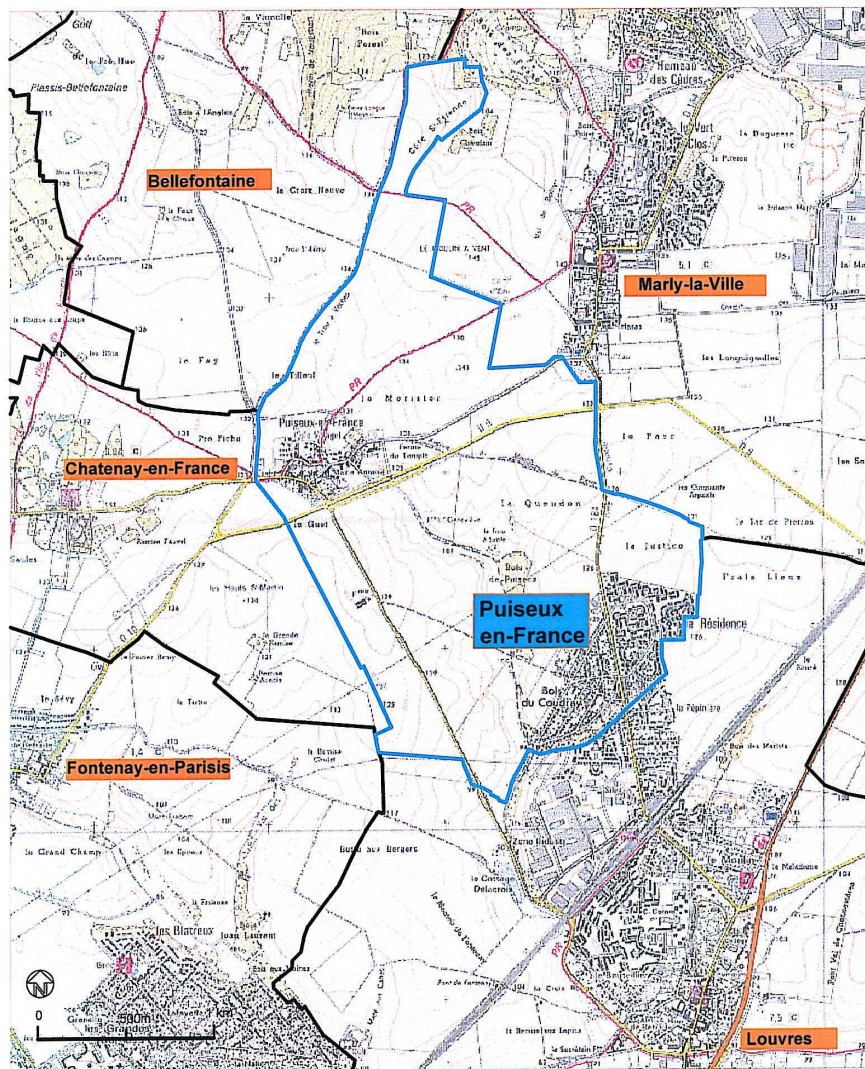




Le territoire de la commune de PUISEUX-EN-FRANCE s'étend sur 522,25 hectares (source IAU IF) et accueille 3395 habitants en 2008 (source : INSEE).

Les communes limitrophes sont : Bellefontaine au Nord, Louvres au Sud, Marly-la-Ville à l'Est, Châtenay-en-France et Fontenay-en-Parisis à l'Ouest.

Les espaces urbanisés de la commune se répartissent en 2 entités « Puiseux-en-France village » et « Puiseux-en-France centre » séparées par des champs.





Les étapes du processus de développement urbain de la commune ont donné lieu à une succession de révisions du Plan d'Occupation des Sols initial, approuvé le 3 août 1981 dans les formes suivantes :

- P.O.S. prescrit le 3/02/77 pour l'ensemble du territoire communal à l'exception de la ZAC du Bois du Coudray. Le P.O.S. est approuvé le 3/08/81 et mis à jour le 31/12/82
- Mise en révision totale le 27/05/83. Le 30/04/84, révision est étendue au périmètre de la ZAC du Bois du Coudray, achevée le 11/03/84. Le P.O.S. est approuvé le 6/12/85
- Mise en révision totale du P.O.S. le 12/06/87. Révision partielle N°1 (secteur est du village) approuvée le 21/12/90. Révision partielle N°2 (PUISEUX-VILLAGE et PUISEUX) approuvée le 15/04/92
- Mise en révision totale du P.O.S. le 30/03/98. Le P.O.S. est approuvé le 15/12/99 et c'est ce document qui fait l'objet de l'actuelle révision.

Par la délibération du 20 novembre 2002, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision du POS, selon la procédure d'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), sur l'ensemble du territoire communal.

**Les objectifs municipaux de cette révision sont les suivants :**

Puiseux souhaite s'inscrire dans une dynamique de développement économique et de logements.

Par ailleurs, le souhait de la commune, d'aménager de nouveaux territoires rend cette révision nécessaire. Elle permettra d'affiner et de valider les options d'urbanisme choisies.

Faire correspondre le POS à la mise en œuvre des objectifs urbanistiques municipaux ainsi qu'aux exigences actuelles de protection et d'aménagement spatial de la commune,

Redéfinir partiellement l'affectation des sols et l'organisation de l'espace communal,

Répondre aux exigences de la loi n°2000-18 du 13 décembre 2000 dite loi « SRU » qui remplace notamment le Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La loi Engagement National pour l'environnement du 13 juillet 2010 dite Grenelle II impose au PLU d'intégrer une dimension de développement durable largement accrue.

## ■ Contenu du dossier de PLU

Le dossier de PLU comprend :

- Un rapport de présentation
- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Des orientations d'aménagement et de programmation
- Un règlement qui comprend des documents écrits et des documents graphiques
- Des annexes.

### ■ Communauté d'Agglomération de Roissy Porte de France (CARPF)

La ville de Puiseux fait partie de la **Communauté d'Agglomération de Roissy Porte de France (CARPF)** constituée de 19 communes de l'est du Val d'Oise depuis 2013.

Cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) agit au quotidien pour les habitants dans plusieurs domaines regroupés par compétences. Conformément à ce que prévoient la loi et les statuts de la Communauté de Communes, ces compétences sont exercées :

– **de manière obligatoire pour :**

L'aménagement de l'espace et les actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté.

– **de manière optionnelle pour :**

La protection et la mise en valeur de l'environnement et des paysages, la politique du logement et du cadre de vie, la voirie et la construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et d'enseignement.

– **de manière facultative pour :**

L'action sociale, l'action scolaire, la coopération décentralisée, la culture, l'informatique et les télécommunications, la sécurité, le sport et le transport.

La ville de Puiseux et la ville de Louvres se sont engagées dans une démarche d'éco-quartier en accord avec la Communauté d'Agglomération de Roissy dans le cadre d'une ZAC sous la maîtrise d'ouvrage de **l'établissement public d'aménagement Plaine de France**.

### ■ Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation pour le développement de l'Est du Val d'Oise (SIEVO)

Le SIEVO regroupe (depuis 2010) 25 communes du Val d'Oise dont les quatre communes de la Communauté d'Agglomération de Val de France, 18 communes de la Communauté d'Agglomération de Roissy Porte de France ainsi que 3 autres communes (Goussainville, Gonesse et Bonneuil-en-France).

**Le syndicat a pour objet :**

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



## DIAGNOSTIC

1





### ■ Une croissance irrégulière

La population est analysée sur la base des données INSEE.

La population de Puiseux en France est de 3 394 habitants en 2008.

Elle connaît une croissance démographique plus soutenue depuis les années 2000.

Cette croissance est similaire à celle du département du Val d'Oise.

L'évolution démographique est marquée par le triplement de la population entre 1968 et 1975 où le nombre d'habitants passe alors de 1 020 habitants à 2 966.

Cette augmentation correspond à la réalisation des quartiers à l'est de la RD184.

Entre 1975 et 1999, la population se stabilise autour des 3 000 habitants.

Dans les années 2000, la population connaît une légère augmentation. Le nombre d'habitants passe de 2 931 à 3 394 habitants soit 463 personnes de plus, ce qui représente une croissance d'environ 14%.

|                                        | 1968  | 1975  | 1982  | 1990  | 1999  | 2008  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Population                             | 1 020 | 2 966 | 3 098 | 3 121 | 2 931 | 3 394 |
| Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> ) | 199,6 | 580,4 | 606,3 | 610,8 | 573,6 | 664,2 |

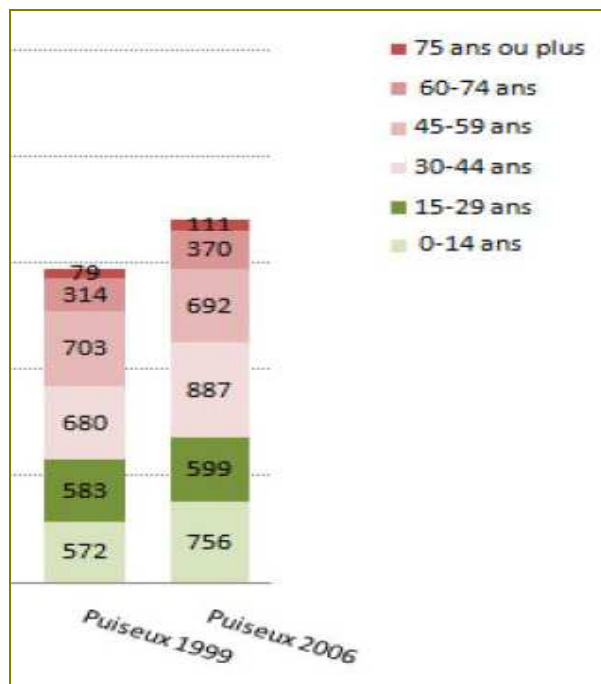
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

La croissance de la population repose sur un solde naturel positif et dynamique c'est-à-dire qu'il y a plus de naissance que de décès.

|                                                  | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2008 |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | +16,5       | +0,6        | +0,1        | -0,7        | +1,6        |
| - due au solde naturel en %                      | +0,5        | +0,9        | +0,5        | +0,5        | +0,9        |
| - due au solde apparent des entrées sorties en % | +16,0       | -0,2        | -0,4        | -1,2        | +0,7        |
| Taux de natalité en ‰                            | 10,5        | 12,3        | 8,8         | 9,6         | 14,0        |
| Taux de mortalité en ‰                           | 5,5         | 3,7         | 3,7         | 4,8         | 4,8         |

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales - État civil.

## ■ Une population plutôt jeune



En 2006, la population de Puiseux présente une composition plutôt jeune comme sur l'ensemble de la Communauté de Communes Roissy Porte de France.

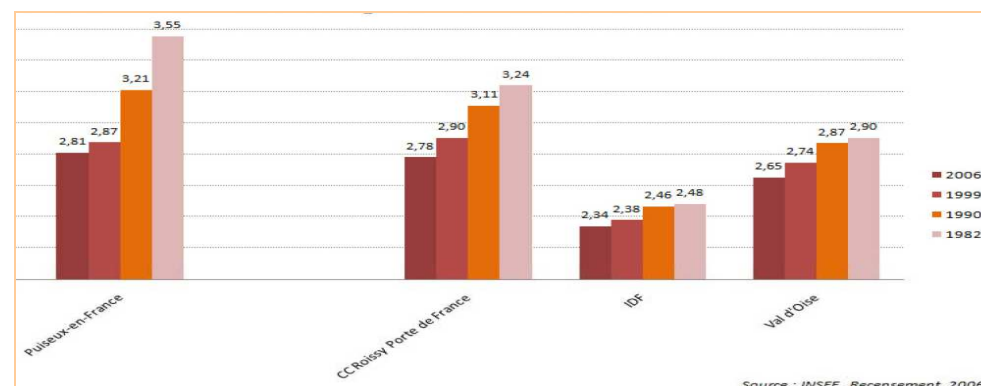
En 2006, 66% de la population a moins de 45 ans.

Les 30-44 ans représentent 26% de la population et les 0-14 ans 22%.

L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 15 ans et les plus de 60 ans) est de 1.6.

## ■ Une tendance vers la réduction de la taille des ménages

Puiseux reste une commune familiale où la taille moyenne des ménages, atteint 2,81 personnes par foyer en 2006. Ce taux est proche de celui de la Communauté de Communes de Roissy et légèrement supérieur à celui du département.



Evolution de la taille des ménages entre 1982 et 2006

Depuis 1975, la taille des ménages est en constante diminution. Au cours des dernières années, les ménages d'une personne et des couples sans enfant ont progressés alors que les ménages de 3 ou 4 personnes ont régressés.

Parmi les personnes seules, la part des plus de 65 ans est importante. Elle représente 43%.

|                                      | 2005  | 1999 |
|--------------------------------------|-------|------|
| Nombre de ménages                    | 1 205 | 1020 |
| Part des ménages d'une personne (%)  | 16,6  | 14,0 |
| Nombre moyen de personnes par ménage | 2,8   | 2,9  |

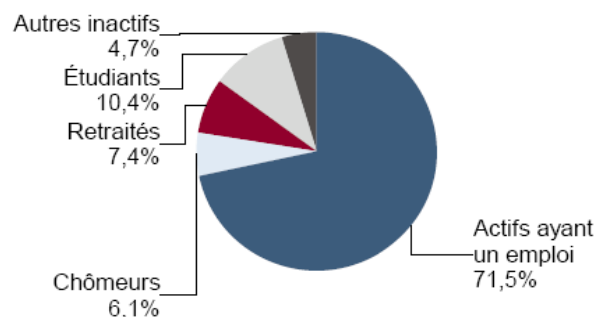
## ■ Un taux d'actifs assez élevé

La commune compte 1 785 actifs, ce qui représente une part de 77,6% de la population.

Le taux d'emploi est de 71.5%, supérieur à la moyenne du département.

Le taux d'activité en 2008 est en augmentation par rapport à 1999 où il s'élevait à 70.1%. Concernant les hommes, il atteint 81,3% alors que pour les femmes, il est de 74%.

Le taux de chômage est de 6.1% et atteint plus les hommes (7.30%) que les femmes (4,90%). Ce taux de chômage est inférieur à la moyenne du Val d'Oise qui est de 9%.



Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

### Population de 15 à 64 ans par type d'activité

|                                                    | 2008         | 1999         |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>                                    | <b>2 299</b> | <b>2 118</b> |
| Actifs en %                                        | 77,6         | 70,6         |
| dont :                                             |              |              |
| actifs ayant un emploi en %                        | 71,5         | 64,9         |
| chômeurs en %                                      | 6,1          | 5,5          |
| Inactifs en %                                      | 22,4         | 29,4         |
| élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en % | 10,4         | 11,6         |
| retraités ou préretraités en %                     | 7,4          | 9,6          |
| autres inactifs en %                               | 4,7          | 8,2          |

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

|                 | Population   | Actifs       | Taux d'activité en % | Actifs ayant un emploi | Taux d'emploi en % |
|-----------------|--------------|--------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Ensemble</b> | <b>2 299</b> | <b>1 785</b> | <b>77,6</b>          | <b>1 644</b>           | <b>71,5</b>        |
| 15 à 24 ans     | 429          | 188          | 43,7                 | 144                    | 33,7               |
| 25 à 54 ans     | 1 474        | 1 404        | 95,2                 | 1 320                  | 89,5               |
| 55 à 64 ans     | 396          | 193          | 48,7                 | 180                    | 45,6               |
| <b>Hommes</b>   | <b>1 143</b> | <b>929</b>   | <b>81,3</b>          | <b>846</b>             | <b>74,0</b>        |
| 15 à 24 ans     | 210          | 102          | 48,5                 | 71                     | 33,8               |
| 25 à 54 ans     | 747          | 732          | 97,9                 | 688                    | 92,1               |
| 55 à 64 ans     | 185          | 96           | 51,7                 | 87                     | 46,7               |
| <b>Femmes</b>   | <b>1 156</b> | <b>855</b>   | <b>74,0</b>          | <b>799</b>             | <b>69,1</b>        |
| 15 à 24 ans     | 218          | 86           | 39,2                 | 73                     | 33,5               |
| 25 à 54 ans     | 727          | 673          | 92,5                 | 632                    | 86,8               |
| 55 à 64 ans     | 210          | 97           | 46,1                 | 94                     | 44,6               |

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

## ■ Des employés et des professions intermédiaires

La population active de Puiseux est constituée pour l'essentiel d'employés et de professions intermédiaires. Elles représentent, à elles deux, environ 60% des personnes ayant un emploi.

Dans une moindre mesure, la catégorie des ouvriers est relativement importante et représente 25% des personnes ayant un emploi.

Les cadres, les professions libérales ainsi que les artisans et les commerçants sont assez peu représentés (9,8% et 5,3%). Seulement 0.25% des actifs sont dans le secteur agricole.

Le revenu fiscal moyen par foyer atteint 41 194 €, ce qui est supérieur au revenu moyen national (31 413€) et à celui du département du Val d'Oise (36 860€).

| catégorie socioprofessionnelle             |              |                                   |              |                                   |
|--------------------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------|
|                                            | 2008         | dont actifs<br>ayant un<br>emploi | 1999         | dont actifs<br>ayant un<br>emploi |
| <b>Ensemble</b>                            | <b>1 809</b> | <b>1 649</b>                      | <b>1 516</b> | <b>1 412</b>                      |
| dont :                                     |              |                                   |              |                                   |
| Agriculteurs exploitants                   | 4            | 4                                 | 4            | 4                                 |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise  | 91           | 91                                | 80           | 80                                |
| Cadres et professions intellectuelles sup. | 280          | 268                               | 148          | 144                               |
| Professions intermédiaires                 | 573          | 552                               | 440          | 424                               |
| Employés                                   | 519          | 486                               | 484          | 456                               |
| Ouvriers                                   | 317          | 247                               | 348          | 304                               |

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires.

## ■ Une forte mobilité des actifs

|                                                                                 | 2008         | %            | 1999         | %            |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>                                                                 | <b>1 654</b> | <b>100,0</b> | <b>1 379</b> | <b>100,0</b> |
| Travaillent :                                                                   |              |              |              |              |
| dans la commune de résidence                                                    | 137          | 8,3          | 93           | 6,7          |
| dans une commune autre que la commune de résidence                              | 1 517        | 91,7         | 1 286        | 93,3         |
| située dans le département de résidence                                         | 656          | 39,7         | 511          | 37,1         |
| située dans un autre département de la région de résidence                      | 810          | 49,0         | 737          | 53,4         |
| située dans une autre région en France métropolitaine                           | 47           | 2,9          | 36           | 2,6          |
| située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger) | 3            | 0,2          | 2            | 0,1          |

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Le tableau ci-dessus montre que seul 8.3% des Puiséens travaillent sur la commune. Ce taux indique une très forte mobilité de la population active résidant à Puiseux, vers des lieux de travail extérieurs à la commune.

Ces flux quotidiens se concentrent pour 39,7% d'entre eux sur le Val d'Oise et pour 49% vers un autre département de la région.

### ■ De l'habitat individuel en accession

La commune de Puiseux-en-France est essentiellement résidentielle.

En 2008, le parc de logements de Puiseux en France est constitué essentiellement d'habitat individuel en accession à la propriété.

En 2008, Puiseux compte 1283 logements qui se répartissent de la façon suivante :

- 1251 résidences principales soit 97,5% du parc.
- 3 résidences secondaires et logements occasionnels soit 0,3% du parc.
- 29 logements vacants soit 2,3% du parc

Par rapport à 1999, le parc a augmenté d'environ 230 logements ce qui représente une augmentation de 22,6%.

En 2008, le nombre de résidences principales est de 97,5% du parc.

Le taux de vacance faible, de 2,3%, indique que le parc de logement est de bonne qualité et que la pression résidentielle est assez forte.

|                                                  | 2008         | %            | 1999         | %            |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>                                  | <b>1 283</b> | <b>100,0</b> | <b>1 062</b> | <b>100,0</b> |
| Résidences principales                           | 1 251        | 97,5         | 1 020        | 96,0         |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 3            | 0,3          | 14           | 1,3          |
| Logements vacants                                | 29           | 2,3          | 28           | 2,6          |
| Maisons                                          | 1 159        | 90,3         | 1 005        | 94,6         |
| Appartements                                     | 123          | 9,6          | 36           | 3,4          |

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

La commune est marquée par une très forte proportion de logements individuels. Ils représentent **90.3%** du parc alors que les logements en collectifs totalisent **9.6%** du parc.

Ce fort taux d'habitat individuel est à rapprocher d'un faible pourcentage de locataires (7%).

|                                     | 2005  | 1999  |
|-------------------------------------|-------|-------|
| Ensemble des résidences principales | 1 205 | 1 020 |
| Part des propriétaires (%)          | 90,3  | 88,6  |
| Part des locataires (%)             | 7,6   | 7,0   |

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005, RP99 - Exploitations principales

## ■ Logement social

Depuis l'adhésion de Goussainville dans la communauté d'agglomération Roissy-Porte de France (CARPF) le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la commune de Puiseux est entrée dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU, renforcée par la loi du 18 janvier 2013 relative au renforcement des obligations de productions de logements sociaux.

Le taux doit atteindre au minimum 25% du parc de résidences principales.

Aujourd'hui, le taux de logement social sur la commune représente 0,2% du parc. Il s'agit d'un taux très faible

**LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation**

|                                  | 2009   |       |                     |
|----------------------------------|--------|-------|---------------------|
|                                  | Nombre | %     | Nombre de personnes |
| Ensemble                         | 1 232  | 100,0 | 3 344               |
| Propriétaire                     | 1 086  | 88,1  | 3 005               |
| Locataire                        | 122    | 9,9   | 281                 |
| dont d'un logement HLM loué vide | 2      | 0,2   | 3                   |
| Logé gratuitement                | 24     | 2,0   | 58                  |

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

## ■ De grands logements

La commune présente une dominante de grands logements offrant un bon niveau de confort et pour la moitié, réalisés avant 1974 et occupés depuis au moins 10 ans.

En 2008, les 4 pièces et plus représentent 82.4% du parc. Ce phénomène freine l'accueil et l'installation de jeunes ménages.

**nombre de pièces**

|                  | 2008  | %     | 1999  | %     |
|------------------|-------|-------|-------|-------|
| Ensemble         | 1 251 | 100,0 | 1 020 | 100,0 |
| 1 pièce          | 20    | 1,6   | 12    | 1,2   |
| 2 pièces         | 73    | 5,8   | 41    | 4,0   |
| 3 pièces         | 128   | 10,2  | 110   | 10,8  |
| 4 pièces         | 388   | 31,1  | 363   | 35,6  |
| 5 pièces ou plus | 642   | 51,3  | 494   | 48,4  |

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

|                                                      | Nombre       | %            |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Résidences principales construites avant 2006</b> | <b>1 224</b> | <b>100,0</b> |
| Avant 1949                                           | 117          | 9,6          |
| De 1949 à 1974                                       | 589          | 48,1         |
| De 1975 à 1989                                       | 270          | 22,1         |
| De 1990 à 2005                                       | 247          | 20,2         |

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Le parc de logement de Puiseux est à 48,1% constitué d'habitats construits entre 1949 et 1974.

Puiseux a donc vu arriver de jeunes ménages dans les années 1950, 1960 et 1970. Leur entrée, aujourd'hui dans le troisième âge provoque une réduction du nombre de personnes par foyer.

52,3% des ménages occupent leur logement depuis plus de 10 ans. L'ancienneté s'explique par le fort taux de propriétaires occupants de la commune.

|                       | Nombre de ménages | Part des ménages en % | Population des ménages | Nombre moyen de pièces par logement personne |            |
|-----------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------------------|------------|
| <b>Ensemble</b>       | <b>1 251</b>      | <b>100,0</b>          | <b>3 394</b>           | <b>4,5</b>                                   | <b>1,7</b> |
| Depuis moins de 2 ans | 99                | 7,9                   | 236                    | 3,6                                          | 1,5        |
| De 2 à 4 ans          | 183               | 14,7                  | 552                    | 4,1                                          | 1,4        |
| De 5 à 9 ans          | 314               | 25,1                  | 1 022                  | 4,6                                          | 1,4        |
| 10 ans ou plus        | 654               | 52,3                  | 1 584                  | 4,7                                          | 1,9        |

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Le taux de confort des logements est bon; 98,6% d'entre eux sont équipés de salle d'eau.

|                                        | 2008         | %            | 1999         | %            |
|----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>                        | <b>1 251</b> | <b>100,0</b> | <b>1 020</b> | <b>100,0</b> |
| Salle de bain avec baignoire ou douche | 1 233        | 98,6         | 995          | 97,5         |
| Chauffage central collectif            | 27           | 2,1          | 8            | 0,8          |
| Chauffage central individuel           | 965          | 77,2         | 841          | 82,5         |
| Chauffage individuel "tout électrique" | 197          | 15,7         | 115          | 11,3         |

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

## ■ Constructions neuves

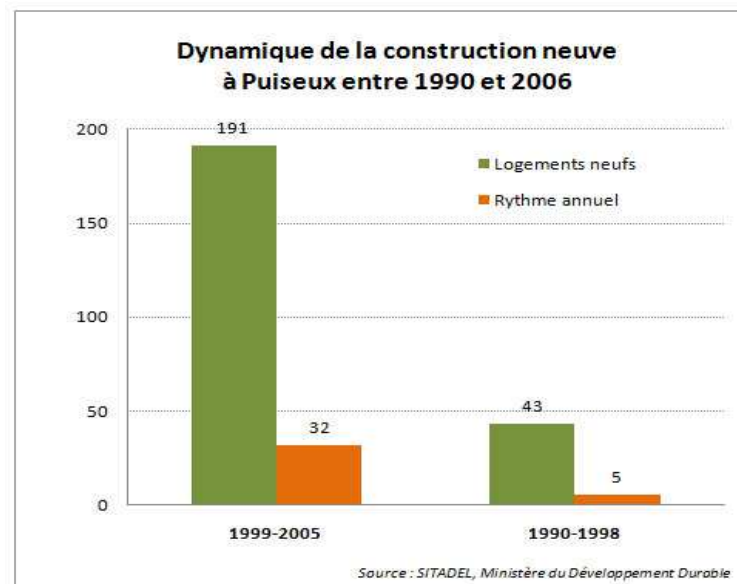
Le rythme de la construction neuve a connu de fortes fluctuations.

Il passe de 2,9 logements pour 1000 habitants à 14,7 entre 1999 et 2003 où il atteint un rythme moyen annuel de 32 logements.

La période 1990-1999 a été marquée par le desserrement des ménages et la construction neuve a été insuffisante pour répondre à ce besoin, ce qui a aboutit à une légère baisse démographique.

Dans la période suivante, la construction a permis l'arrivée de nouveaux habitants.

Actuellement, la dynamique constructive, ralentie de nouveau est inférieure à celle connue dans la Communauté de Communes mais reste supérieure à celle du département.



### ■ Peu d'emploi sur la commune

La commune offre un nombre d'emploi limité.

|                                               | 2008  | 1999  |
|-----------------------------------------------|-------|-------|
| Nombre d'emplois dans la zone                 | 317   | 261   |
| Actifs ayant un emploi résidant dans la zone  | 1 654 | 1 379 |
| Indicateur de concentration d'emploi          | 19,2  | 18,9  |
| Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en % | 66,8  | 63,6  |

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales

Le nombre d'emploi le plus important se situe dans le secteur tertiaire.

### ■ De bonnes terres agricoles

L'agriculture représente la base principale de développement économique de la commune.

Avec 2 sièges d'exploitations (propriétaires exploitants), les surfaces agricoles couvrent 4/5e du territoire communal.

A vocation principalement céréalière, les productions agricoles sont principalement : le blé, la betterave sucrière, le maïs, le colza, la féverole (biocarburant).

Elle s'exerce sur le plateau, sur des terrains « de bonne valeur agronomique »- (limons profonds).

Le développement de l'urbanisation n'a pas remis en cause la structure des exploitations qui bénéficient de bonne condition de desserte des pièces cultivées.

Ainsi, les mutations de l'espace agricole se sont récemment essentiellement caractérisées par la consommation des terres pour l'urbanisation.

Dans ce contexte, l'avenir des exploitations paraît assuré sauf restrictions ou problèmes de circulation pour les engins agricoles et limitation de tonnage.

L'espace agricole se caractérise par des sols d'une bonne qualité agronomique et des exploitations tournées vers le céréaliculture.



## ■ Un tissu économique peu dense à Puiseux

A Puiseux, le secteur industriel et le secteur artisanal n'ont jamais connu un développement important sur la commune.

Ces activités s'intègrent au tissu urbain sous la forme de petites entités.

En 2007, sur 87 établissements, 64% sont dans les services, 16% dans l'industrie et 15% dans le commerce.

La structure commerciale présente est portée par une supérette et des commerces de proximité regroupés essentiellement le long de la route de Marly.

La zone d'activité la plus proche est la ZI de Louvres à vocation artisanale et commerciale comprenant une soixantaine d'entreprises soit environ 1000 emplois.

## ■ Au cœur d'un environnement économique dynamique

Puiseux-en-France se situe au cœur d'un tissu économique très dynamique, proximité de Roissy-Charles de Gaulle et des pôles d'Aulnay-Saint-Denis et Marly-Fosses.

Sa proximité avec l'aéroport de Roissy (1<sup>er</sup> aéroport d'affaires d'Europe, 1<sup>er</sup> aéroport de fret, 2<sup>ème</sup> de passagers, 140 000 emplois), fait bénéficier à Puiseux d'atouts majeurs notamment en termes d'emplois et d'infrastructures de transports.

Profitant de cette proximité, la CARPF dispose d'un tissu économique très fortement tourné vers l'accueil d'activités en lien avec la plateforme aéroportuaire (activités de transport ou logistiques, entreprises industrielles ou de services ayant besoin de mobilité aérienne).

Le taux de création d'entreprises est élevé aussi bien à l'échelle du secteur de la Plaine de France que de la CARPF.

En 2006, La plaine de France enregistrait un taux de création de 16,91%.

## ■ Equipements commerciaux

Dans la région, l'offre commerciale est assez conséquente et constituée de grands centres commerciaux très attractifs, Fosses, Goussainville et plus loin, Paris Nord II et Parinor.

Dans ce contexte, la zone d'influence des commerces de Puiseux est limitée à un rôle de proximité.

Une étude sur les commerces pour le développement du pôle urbain de Louvres/ Puiseux-en-France de 2006 montre que l'offre commerciale du secteur de Gonesse à Fosses est rapidement accessible compte tenu des grands axes de déplacement (RD 317, Francilienne).

L'offre existante repérée, porte sur les dispositifs de plus de 300 m<sup>2</sup>, l'armature commerciale de ce secteur se caractérise donc actuellement par :

3 hypermarchés de petite taille (3820 m<sup>2</sup> en moyenne) et un ensemble de supermarchés et de discounts dont la surface totale équivaut quasiment à la surface des hypermarchés

| Villes         | Hypers   | m <sup>2</sup> | Supers             | m <sup>2</sup> | Discounts    | m <sup>2</sup> |
|----------------|----------|----------------|--------------------|----------------|--------------|----------------|
| Gonesse        | Leclerc  | 4260           | Franprix           | 741            |              |                |
| Goussainville  | Champion | 2700           | Leader Price       | 1300           | Aldi<br>Lidl | 668<br>705     |
| Le Thillay     |          |                | Super U            | 1800           |              |                |
| Louvres        |          |                | Simply<br>Diagonal | 1600<br>700    |              |                |
| Puiseux        |          |                | Leader Price       | 600            |              |                |
| Marly la Ville |          |                | Marché +           | 430            |              |                |
| Fosses         | Leclerc  | 4500           |                    |                | Lidl         | 795            |
| <b>Totaux</b>  |          | <b>11460</b>   |                    | <b>7171</b>    |              | <b>2168</b>    |

Le tableau ci-dessous montre que la densité commerciale (exprimée en mètres carrés pour 1000 habitants) des supermarchés présents sur Louvres et Puiseux est en dessous de la densité moyenne relevée dans le département du Val d'Oise.

| Classe                     | Secteur de Gonesse | Secteur de Goussainville | Secteur de Louvres/Puiseux | Val d'Oise | France |
|----------------------------|--------------------|--------------------------|----------------------------|------------|--------|
| Hypermarchés               | 53                 | 82                       | 0                          | 133        | 125    |
| Supermarchés<br>+ discount | 33                 | 55                       | 78                         | 97         | 155    |
| Autres                     | 21                 | 9                        | 0                          | 4          | 7      |

Source Schéma de Développement commercial Zone Est du Val d'Oise 2004

## ■ Le pôle commercial Puiseux-en-France

Le pôle commercial de Puiseux se situe sur la route de Marly à la hauteur de la mairie.

Il dispose d'un Leader Price et se compose en plus de :

Un tabac presse, un salon de coiffure, une esthéticienne, une boulangerie chaude, un primeur, une pharmacie, un cabinet médical

Il s'agit d'un pôle qui répond avant tout à des besoins de proximité et d'achats quotidiens qui rayonne sur un poids de population de 3400 personnes environ (1020 ménages) complété par les flux de passage des habitants de Marly la Ville qui se rendent à la gare de Louvres.

Correctement conçu, il marque un élément de centralité dans Puiseux.

Le « leader price » est un supermarché d'une surface de 600 m<sup>2</sup>. Il accueille en moyenne 400 clients par jour et réalise un chiffre d'affaires d'environ 5,5 M€ / an, ce qui constitue une très bonne performance.



## ■ Le marché

Le marché de Puiseux se tient 2 fois par semaine (vendredi et dimanche matin) sur les parkings du centre Leader Price.

## ■ Le pôle de la gare à Louvres

Le centre commercial de la gare constitue le pôle le plus attractif de l'agglomération Louvres/Puiseux-en-France. Il se compose d'un supermarché de 1700m<sup>2</sup> et d'une galerie commerciale de 16 commerces.

## ■ Une piste à suivre

Une étude a été lancée en 2011 par le Fond d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce pour élaborer sur la base d'un diagnostic sur les commerces existants un programme d'actions pour les aider dans leur développement.

Puiseux-en-France se situe à proximité de grandes infrastructures de transport : l'autoroute A1, la Francilienne, la ligne TGV nord, la ligne RER D.

Les voies de communication à Puiseux-en-France se concentrent dans la partie Sud de la commune ; Le Nord étant peu accessible, longé ou traversé uniquement par des chemins ruraux ou de randonnée.

### ■ Les accès routiers

La commune de Puiseux-en-France est maillée par 2 principales voies structurantes : la RD184 et la RD9.

La desserte du territoire communal s'effectue à partir de la D9 depuis l'Est et l'Ouest et par la D184 depuis le Sud et le Nord.

Ces deux routes départementales se croisent en limite Est de la commune à proximité de Marly-la-Ville. Elles forment l'essentiel de l'armature routière du territoire.

La D9, reliée à la RD 317 (ancienne N 17), dessert directement le village de Puiseux et met ce dernier en prise directe avec les communes limitrophes de l'Ouest, Châtenay-en-France et Fontenay-en-Parisis.

La D9 est une voie de desserte et de passage. Elle ne traverse aucune entité bâtie sur le territoire de Puiseux.

La D184, avenue du Général Leclerc puis route de Marly, dessert les quartiers Sud de Puiseux. Elle possède donc les caractéristiques d'une voie urbaine dans cette portion et constitue la rue principale de cette partie de l'agglomération. A la sortie et jusqu'à Marly-la-Ville, elle est doublée d'une piste cyclable.

Les grands centres de proximité sont représentés par LOUVRES, FOSSES et GONESSE.

### ■ La voirie locale

Depuis le village, Puiseux compte 2 routes secondaires sur son territoire :

Le chemin vicinal, CV1 qui assure une liaison nord-sud secondaire, reliant la D9 à Louvres.

A l'Est, l'ancienne D9, rejoint Marly-la-Ville.

En outre, vers le nord, hors territoire communal mais le long de la limite, une voie relie le village aux communes de Bellefontaine et du Plessis – Luzarches.

### ■ Une forte polarisation du trafic vers le sud

Globalement, le trafic de l'agglomération est fluide.

Les analyses du trafic montrent que : l'agglomération de LOUVRES – PUISEUX produit une modification de trafic de la RD 317 de 25.000 à 30 000 véhicules / jour.

Ce qui conduit à remarquer que les échanges sont principalement orientés vers le Sud.

Toutefois, les voies Nord CD184 et CV1 supportent des trafics atteignant 3000 à 5000 véhicules/jour. Ce qui conduirait à supposer que l'agglomération est probablement traversée par un transit reliant les deux voies Nord à la RD 317.

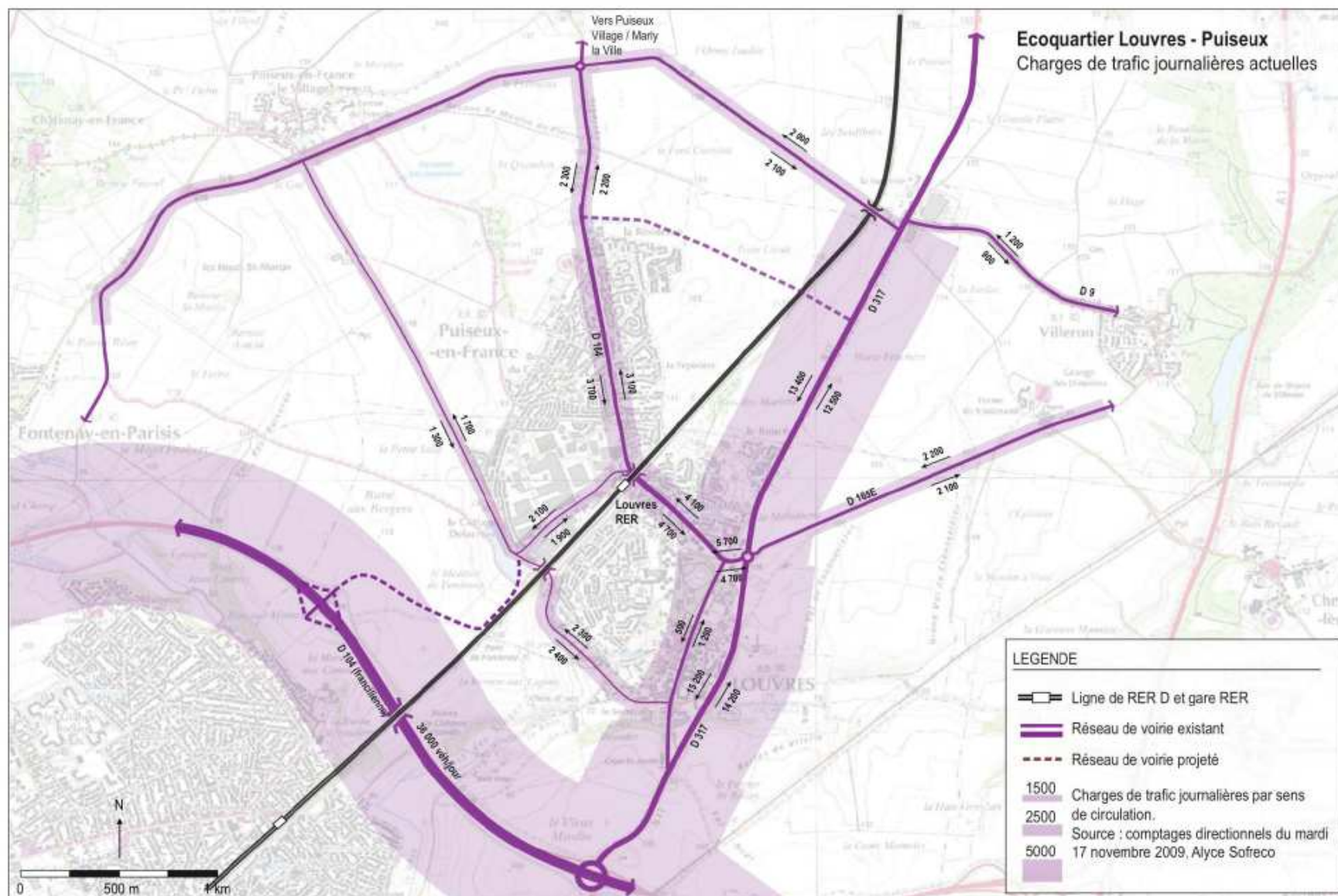
Puiseux ne bénéficie pas de liaison directe entre son village et le centre. Ce dernier est dans une logique de communication Nord – Sud en direction de Marly-la-Ville et de Louvres. Quant au village, il est relié « en étoile » aux communes limitrophes de Marly-la-Ville, Louvres, Châtenay-en-France, Fontenay-en-Parisis et Bellefontaine.

### ■ Très peu d'accidents

Le pôle de la sécurité routière de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture du Val d'Oise (DDEA95) a publié les bilans des accidents survenus dans le département pour les années 2006 et 2007.

Sur la commune de Puiseux-en-France, elle recense 1 accident mortel en 2007 survenu sur la RD184.

Les accidents sont rares.





## ■ Les chemins

### • Les chemins de randonnée

La commune de Puiseux-en-France est concernée par un **Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR)**.

Le 1<sup>er</sup> PDIPR du Val d'Oise a été établi entre 1977 et 1981. Il a été actualisé. Aujourd'hui, le PDIPR représente un maillage de 1 600 km de chemins.

D'après les données de ce plan, deux itinéraires de «promenade et randonnée» ont été identifiés à Puiseux.

Le premier relie Puiseux-en-France Village à Louvres. Cet itinéraire emprunte un chemin rural dit « Avenue de la Fontaine Sainte-Geneviève » longeant le bois de Puiseux.

Un deuxième itinéraire, reliant Louvres à Fontenay-en-Parisis, traverse la partie sud de Puiseux.

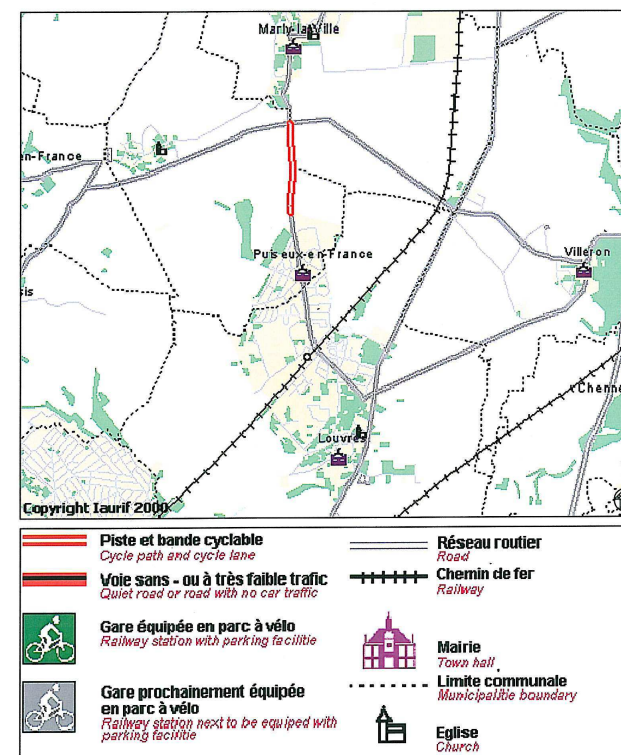
### • Les chemins d'exploitations

Du fait de la vocation agricole de la commune, plusieurs kilomètres de chemins d'exploitations sillonnent le territoire notamment le chemin de promenade dit « De la Fontaine Sainte-Geneviève ».

## ■ Les pistes cyclables

Une piste cyclable est aménagée le long de D 184. Elle relie les quartiers Sud-est de Puiseux à la ville de Marly.

Le tronçon situé sur la commune est long d'environ 500m.



## ■ Les transports en commun

Par les transports en commun, la commune (le village et Puiseux) est principalement desservie par le réseau SNCF à partir la gare située à LOUVRES - accessible par la RD184 et desservie par les lignes d'autocar R1 et R7.

## ■ Chemin de fer:

La gare de TGV la plus proche est celle de l'aérogare 2 de la plate forme aéroportuaire Roissy Charles de Gaulle, située à une dizaine de kilomètres.

Les TGV qui y transitent assurent la desserte de plusieurs métropoles européennes (Bruxelles, Londres, Cologne ...) et françaises (Lille, Lyon ...).

Pour les déplacements régionaux, la gare la plus proche est celle de Louvres qui se trouve à un peu moins de 3 km, par la route, de Puiseux-en-France soit environ 20mn à pieds.

### • La gare de Louvres

Le pôle de la gare de Louvres est le point de convergence de plusieurs systèmes de transport : la gare du RER D ; une gare routière, terminus de 7 lignes régulières de bus ; une station de taxis sur la place de la gare ; une zone de dépose-minute.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains (PDU) d'Ile-de-France, le pôle de la gare de Louvres a été identifié et inscrit comme pôle du réseau principal PDU. En 2004, un contrat de Pôle, actualisé en 2010, a été approuvé sur ce secteur, intégrant des principes d'aménagement et des réflexions sur son évolution.

Ce contrat de pôle vise non seulement à améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité des usagers à la gare, mais aussi à faire émerger une centralité urbaine à partir du pôle gare

à l'échelle des communes de Louvres et de Puiseux-en-France. Les enjeux prioritaires identifiés dans le contrat sont l'organisation du stationnement de rabattement et l'accessibilité de la gare (piétons, PMR, vélos).

Concernant l'accès automobile à la gare, l'essentiel du trafic provient du CV1 et surtout de la RD184 qui traverse l'agglomération.

Le mode d'accès privilégié à la gare est la marche à pied (52%), puis le bus (38%) et la voiture (9,5% dont 5% en stationnement). Les usagers de la gare de Louvres sont essentiellement originaires de Louvres (79%). Le reste des voyageurs provient de Marly la Ville (5% des entrants en gare), Puiseux-en-France (4%) et Villeron (4%).

Les modes de rabattement actuels vers la gare RER font état d'une bonne représentation des modes alternatifs à la voiture.

### • Le RER D

La gare RER D de Louvres place l'agglomération à 30 minutes de Paris (Gare du Nord, Chatelet, Gare de Lyon). La ligne RER D dessert la commune de Louvres.

Selon les comptages, elle compte 3 860 entrants par jour.

La fréquence des trains est d'environ 15 minutes en heure de pointe et 30 minutes en heures creuses, pour un total de 53 liaisons quotidiennes en semaine.



- **Autocar:**

Transports scolaires : les établissements scolaires communaux sont desservis régulièrement.

Autres destinations: 2 lignes assurent la desserte des quartiers (compris une ligne pour le village) et l'acheminement vers les 3 gares RER les plus proches

La **ligne R1** circule sur la RD 184 et assure la liaison entre le centre de Puiseux et la gare Louvres. Elle circule le samedi jusqu'à 1 heure du matin.

La **ligne R7** circule sur la RD184 puis la RD9 en assurant la liaison entre la gare de Louvres et Puiseux-en-France Village, 13 bus par jour. Elle dessert les deux groupes scolaires de Puiseux-en-France (GP le Bois du Coudray et GP Marcel Pagnol) ainsi que le complexe sportif André Malraux.

- **Réseau aérien:**

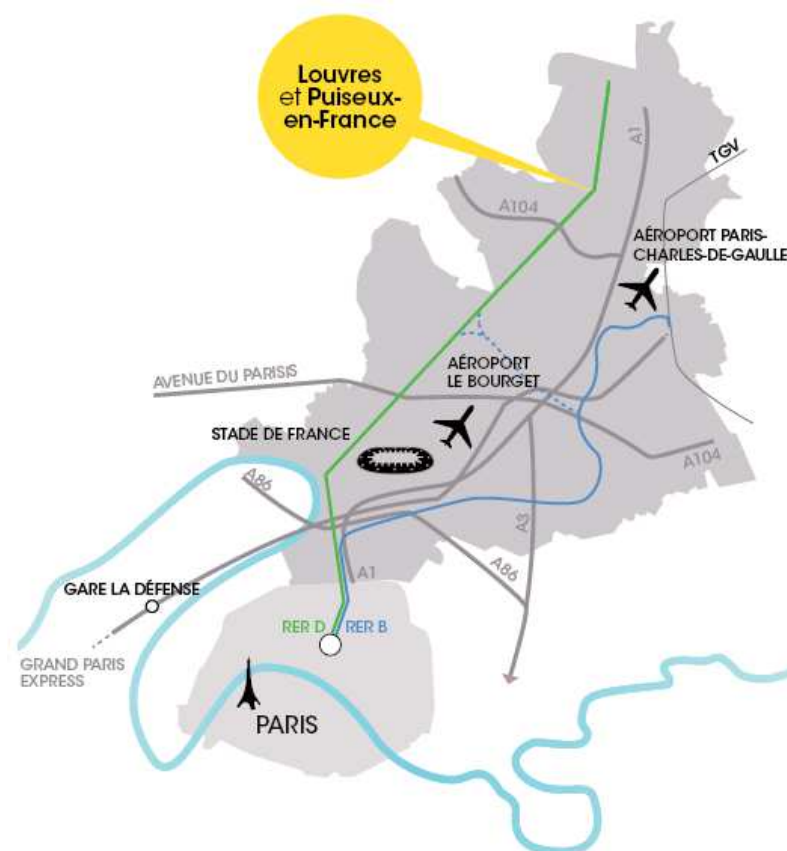
La proximité avec l'aéroport ROISSY CDG situe Puiseux-en-France à environ 3 heures de vol de la plupart des capitales européennes.

- **Les projets d'infrastructures autoroutières et routières**

Une nouvelle connexion à la Francilienne depuis le secteur pôle Gare à Louvres

L'élargissement du passage sous la voie SNCF, projet à l'étude dans le cadre de la ZAC éco-quartier.

Le nouveau franchissement de la voie ferrée au nord est avec la connexion à la RD 317, projet à l'étude dans le cadre de la ZAC éco-quartier.



L'analyse quantitative de l'occupation du sol met en évidence l'importance de l'espace rural (85,2 % du territoire). L'espace urbain où domine l'habitat individuel occupe 12,1% de la commune.

La densité de l'espace urbain est de 53 habitants/hectare.

Comme présenté dans le résumé de l'historique, le processus d'urbanisation a généré le développement successif de deux entités urbaines de formes et de fonctions distinctes, à savoir :

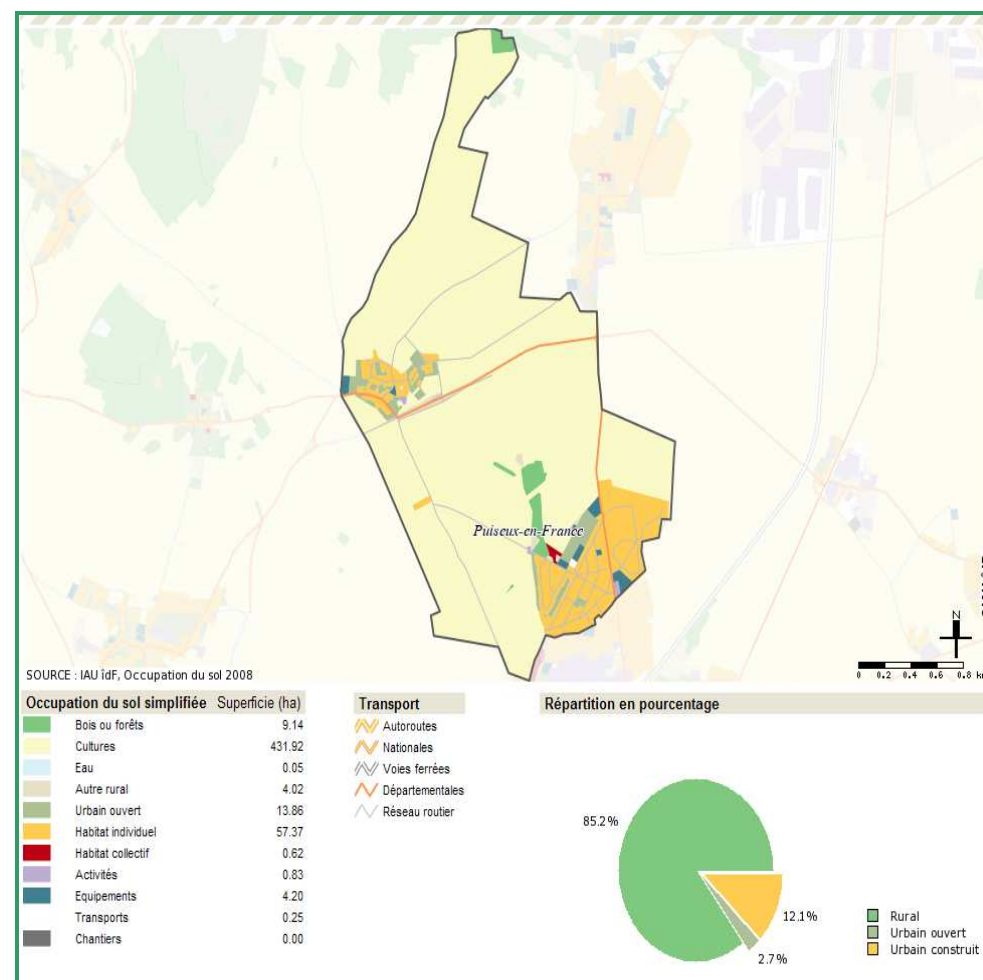
au centre du territoire communal en liaison avec la vocation agricole de la plaine de France, l'entité d'origine dénommée **Le VILLAGE**,

en relation avec le processus d'urbanisation à partir de l'aménagement et du développement des infrastructures viaires et ferroviaires, **Le CENTRE**.

### Fiche communale, Mode d'Occupation du Sol 2008

|    | Rural  | Urbain ouvert | Urbain construit |
|----|--------|---------------|------------------|
| %  | 85.2   | 2.7           | 12.1             |
| ha | 445.12 | 13.86         | 63.26            |

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Superficie totale | 522.25 ha  |
| Population 2006   | 3 414 hab  |
| Densité           | 6.5 hab/ha |



## ■ Le village



Photo de P.Guignard

Après un fléchissement de sa population entre 1962 (225 habitants) et 1982 (175 habitants), le village a connu une forte croissance résultant de l'opération d'ensemble au nord et de la densification du tissu existant. Il compte actuellement 350 habitants (Source : INSEE – recensement Général de la population provisoire).

Le développement du village résulte notamment de l'attractivité pour l'environnement rural qu'il propose et qui compense la carence en équipements commerciaux et administratifs.

Parallèlement, se sont engagées des opérations dans le tissu ancien tant sur le domaine bâti (constructions nouvelles, réhabilitation) que non bâti (réaménagement de l'espace public), confortant ainsi ses capacités attractives avec l'école et la plaine de jeux.

L'agrément procuré par son cadre bâti et non bâti, le village a régénéré sa vocation résidentielle et affirmé son statut.

- **La composition urbaine et architecturale**



La reconnaissance de la valeur patrimoniale de la rue Lucien Girard Boisseau et la politique d'aménagement qui en a résulté se traduit aujourd'hui par le maintien des caractères fonctionnels et paysagers qui qualifient le village.

La préservation de la forme urbaine du « village rue », par la continuité visuelle et la densité du bâti, la régularité de l'implantation des constructions, demeure structurante de la perception d'un axe principal rythmé par les entrées et les placettes ponctuant le parcours de la traversée et constituant l'espace public majeur.



- **Les opérations récentes**

En cohérence avec le tissu d'origine, le programme d'aménagement au nord développe un parti d'aménagement qui articule l'ancien et le nouveau par une continuité de la voirie et la constitution d'un îlot d'échelle compatible avec la morphologie du village.

Sur les franges, l'implantation du bâti qualifie les limites par l'expression végétale dominante des fonds de parcelle.

A l'est, face à la ferme du Temple, les constructions récentes n'ont pas altéré l'impact des masses bâties et boisées remarquables marquant cette entrée du village.



Formés par les rues Lucien Girard Boisseau, du Puits, des Tilleuls et du Merisier, deux îlots bâtis au pourtour et jardinés aux coeurs occupent une position centrale.



Ruelle du Puits

A l'ouest, deux petites entités s'organisent autour de placettes desservies par la rue des Tilleuls. De la même façon, la rue du Gué et la ruelle Vanne desservent des petits groupements d'habitat récent.

- **l'organisation de la parcelle**

Tant pour ce qui concerne le noyau villageois que les opérations récentes, les parcelles sont généralement longues et étroites. Les constructions sont fréquemment implantées sur une limite séparative, voir d'une limite séparative à l'autre.

Hormis quelques édifications récentes et les grands établissements agricoles ou grandes demeures particulières, l'emprise au sol est élevée. La hauteur des bâtiments intérieurs, est presque toujours inférieure ou égale à celle des bâtiments sur rue.

La hauteur varie entre R et R+1+C. Quelques édifices particuliers ont une hauteur supérieure.

■ **Synthèse des caractéristiques de la typologie urbaine du village :**

|                                      |                                                         |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Taille moyenne des parcelles         | 180m <sup>2</sup>                                       |
| Implantation par rapport à la rue    | Alignement et retrait. Retrait sur échantillon : 6.95m. |
| Implantation sur limites séparatives | Construction sur limites et en retrait. Retrait: 4.90m. |
| Profondeur moyenne parcelle          | 25m                                                     |
| Largeur moyenne parcelle             | 7.60m                                                   |
| Emprise au sol                       | 40.30%                                                  |
| Niveaux                              | R+combles à R+1                                         |
| IOS (COS existant)                   | 0.45                                                    |



- **la couverture végétale**

L'empreinte paysagère du village dans le grand paysage est notamment caractérisée par une imbrication des masses bâties compactes et homogènes et de masses boisées consistantes et dominantes. Ces boisements sont localisés pour l'un à l'entrée est du village et pour l'autre en limite sud (ancienne entrée par la rue du Gué). Leur impact est d'autant plus fort du fait de la rareté des boisements à l'échelle du territoire.

A l'échelle du paysage urbain, la végétation des jardins procure outre l'agrément domestique, un cadre végétal de transition entre le domaine bâti et son terroir particulièrement sur les franges sud-ouest et nord dominées par la présence de l'habitat individuel.

On relève également, ponctuellement, quelques plantations marquant les points d'articulation de l'axe principal et signes de représentation de l'espace public (plantations à l'entrée ouest et au centre).



## ■ Le Centre

### • La structure urbaine

La composition s'articule sur l'axe de la RD184 le quel, depuis la ligne SNCF, contribue fortement à structurer les agglomérations de PUISEUX et de LOUVRES dans une continuité de tissu urbain.

Ainsi ce tronçon constitue une grande séquence (passage de la voie ferrée / sortie de Puiseux ville) de « l'avenue » poursuivant la traversée de LOUVRES au sud de la voie ferrée.

De part et d'autre de cet axe se sont développées deux grandes principales entités :

- entre 1915 et 1930, le quartier ouest, correspondant au lotissement du Bois du Coudray et son extension récente sous la forme d'un parc d'équipements sportifs,
- entre 1975 et 1990, les quartiers ouest et le pôle d'équipements publics et commerciaux.

### • Le quartier du Bois du Coudray

Affirmant une géométrie s'appuyant sur les grands tracés existants, il est typique des lotissements de l'entre deux guerre par le tracé rectiligne des voies.

Ce quartier comprend des équipements (scolaire et sportifs), de l'habitat pavillonnaire et une opération récente sous forme de petits collectifs.

La chapelle est enserrée entre deux bâtiments à usage d'habitat En frange à l'ouest, le pôle d'équipements sportifs occupe un vaste terrain en pente, des terrassements très importants ont été nécessaires pour installer les trois terrains de football.



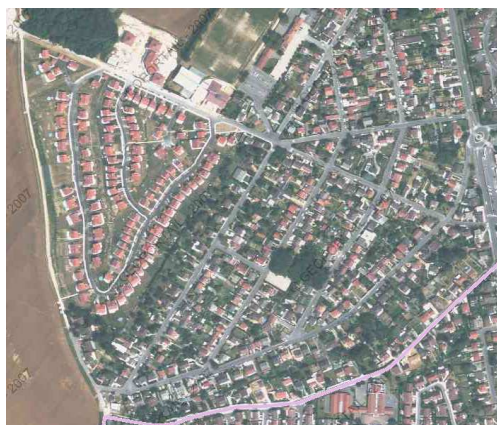
Concernant les formes urbaines, on distingue :

► **L'habitat individuel**

Il est implanté sur des parcelles de forme rectangulaire homogène, d'environ 350m<sup>2</sup>. Les constructions sont implantées en retrait de la rue.

Le coefficient d'occupation des sols (COS) existant est d'environ 0.32.

Le paysage de la rue est structuré par l'alignement strict des clôtures constituées le plus souvent en maçonnerie derrière lesquelles émergent des haies ou des compositions arbustives.



L'opération récente d'habitat individuel groupé « Kaufman and broad » présente les mêmes caractéristiques de forme, de taille et d'implantation. On note un traitement différent des clôtures (absence de muret). Le végétal est très présent et les jardins sur rue sont non clos.

L'habitat individuel implanté sur grande parcelle d'environ 1000 m<sup>2</sup> situé en bordure des équipements sportifs. Les constructions sont implantées en retrait de la rue, l'emprise au sol de la construction est faible. Le COS est également faible (0.11).

■ **Synthèse des caractéristiques de la typologie de l'habitat individuel implanté sur des grandes parcelles.**

|                                      |                                                                            |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Taille moyenne des parcelles         | 1000m <sup>2</sup>                                                         |
| Implantation par rapport à la rue    | Retrait : 6.60m moyen                                                      |
| Implantation sur limites séparatives | Retrait dans tous les cas. Le plus petit : 2.45m, le retrait moyen : 3.80m |
| Profondeur moyenne parcelle          | 41.80m                                                                     |
| Largeur moyenne parcelle             | 23.90m                                                                     |
| Emprise au sol                       | 9%                                                                         |
| Niveaux                              | R+combles à R+1                                                            |
| IOS (COS existant)                   | 0.11                                                                       |





► ***L'habitat collectif récent.***



Il est réalisé sous la forme de plot de collectifs de R+2, le long de la rue de la Grange. Il marque l'entrée à la future zone d'extension en bordure du Bois du Coudray.

- **Les quartiers Est**

Greffés sur l'axe principal par l'avenue de Grafenberg, ils sont formés par la juxtaposition d'opérations groupées de constructions à usage d'habitat.

Elles se composent de plusieurs entités indépendantes et juxtaposées, desservies par l'avenue de Grafenberg.

Ces entités se différencient par le type de logement (individuel isolé, individuel groupé) et la forme urbaine induite par le tracé du réseau viaire en boucle (courbe et sinueux) ou en impasse (géométrie orthogonale).



Concernant les différents programmes, on distingue :

► **Les« Hameaux»**

Les maisons sont accolées par bande de six unités et sont implantées à l'alignement des voies.

Les garages sont intégrés aux constructions.

Une bande est constituée de six maisons identiques(R+1+comble), l'individualisation se matérialisant par les couleurs, des menuiseries ou de ravalement différentes.



Des personnalisations plus marquées ont été apportées par les occupants lors de remplacement de certains éléments.

L'ensemble est très homogène. Les parcelles font environ 110 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions est de 60% et le COS observé est d'environ 1.3.

Présente sur les espaces collectifs, quelques plantations d'alignement soulignent la géométrie d'une « placette » ou accompagnent ponctuellement le tracé de la voirie.

► **Rue des trois mats**

Les parcelles sont de forme quasi rectangulaire, longue et étroite pour les maisons en R+1.

Les garages sont groupés en cercle autour d'une placette circulaire.

La simplicité des volumétries marquées par les toitures en terrasse donne une très grande homogénéité à cet ensemble.

On notera l'absence de clôtures sur rue.

Le végétal est dominant dans la perception du paysage car il est très fourni. Le parti de composition végétale varie les essences, les formes, les hauteurs, les compositions.





► **Rue de Calliope et rue de Périclès.**

Les parcelles sont généralement de forme trapézoïdale et mesurent environ 300 m<sup>2</sup> et les maisons y sont implantées en léger recul par rapport à l'alignement. Les constructions sont implantées sur une limite séparative et souvent accolées deux par deux. L'emprise au sol des constructions est d'environ 40%. Le coefficient d'occupation du sol moyen observé est de 0.3.

Une grande homogénéité se dégage de l'ensemble. Les volumétries sont semblables.

Les constructions sont de faibles hauteurs (2,30m à l'égout du toit, quelques unes possédant un étage après extension).

La pente des toitures est faible (inférieure à 30°).

Les haies sont constituées par des espèces persistantes pour la plupart et donc rarement d'espèces caduques.



► **Allée du Bois**

Les parcelles rectangulaires sont de tailles similaires (environ 500 m<sup>2</sup>) et les maisons y sont implantées en recul par rapport à l'alignement (de 3.30m à 12 m). Les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative. Le COS observé est d'environ 0.2.

La hauteur des constructions est de R+C.



- Le pôle d'équipement commercial, administratif et scolaire



Il marque l'entrée sud de Puisieux ville. Par sa position dans l'organisation du tissu urbain à la croisée de l'axe principal (RD184) et de l'avenue de Grafenberg, par la composition architecturale et paysagère (plantations d'alignement) et par les fonctions qu'il intègre, ce pôle est perçu comme un lieu fédérateur des fonctions urbaines principales.

Son potentiel d'extension est à ce jour quasi inexistant.

### ■ Equipements administratifs et culturels

#### • Administration

- Mairie, située au centre de Puiseux
- Agence postale : implanté dans les locaux de la mairie sous forme d'une antenne.

Les capacités actuelles sont insuffisantes, surtout dans la perspective de la construction d'environ 500 nouveaux logements.

Le service des impôts est localisé à LOUVRES pour la trésorerie et à GARGES-LES-GONESSE pour l'Hôtel des impôts.

#### • Equipements culturels

- Eglise Saint Geneviève située au village, office mensuel
- Chapelle : lotissement du Bois du Coudray
- Cimetière : situé au village, sa capacité est suffisante.

#### • Equipements socioculturels

- Bibliothèque située en mairie. L'accueil du public est très restreint.
- Salle des fêtes de 200 places maximum.
- « Mille club » : salle de réunion
- Salle des associations
- Centre aéré : situé dans l'école Marcel Pagnol

#### • Equipements divers

- Un marché hebdomadaire avec boucherie, fruits et légumes, pâtisserie, crèmerie.

La gendarmerie et la lutte contre l'incendie ainsi que la police municipale intercommunale sont situées à Louvres.

### ■ Equipements sanitaires et sociaux

Les Puiséens disposent sur leur commune d'un foyer pour les personnes âgées

Concernant l'hospitalisation :

- Les hôpitaux sont à GONESSE et à SENLIS.
- Hospices, maisons de retraite sont situés à GONESSE, LOUVRES, MARLY LA VILLE, GOUSSAINVILLE.

## ■ Equipements scolaires

Puiseux-en-France compte 2 écoles maternelles et 3 écoles élémentaires.

- **Ecole maternelle et primaire Marcel Pagnol**



Adresse : impasse Marcel Pagnol

Etat : bon

Localisation : centrale, à côté de la mairie, parking

Fréquentation : 297 élèves pour 11 classes

L'école abrite aussi le centre aéré communal. Il accueille 70 enfants durant l'année et 100 enfants lors des vacances d'été. Il occupe plusieurs salles de classe.

- **Ecole maternelle et élémentaire du Bois du Coudray**

Adresse : place Lucien- Girard - Boisseau

Etat : tout neuf sauf une partie dont l'état est moyen, présence de fissures

Localisation : à proximité des installations sportives de Puiseux, parking à proximité

Fréquentation : 6 classes pour 125 élèves





- **Situation des effectifs 2010/2011**

|                                 | Maternelle | Primaire   | Total      | Capacité résiduelle |
|---------------------------------|------------|------------|------------|---------------------|
| <b>Ecole du VILLAGE</b>         |            |            |            |                     |
| nombre de classes               | 0          | 1          | <b>1</b>   |                     |
| nombre d'élèves                 | 0          | 16         | <b>16</b>  |                     |
| <b>Ecole MARCEL PAGNOL</b>      |            |            |            |                     |
| nombre de classes               | 5          | 6          | <b>11</b>  |                     |
| nombre d'élèves                 | 140        | 157        | <b>297</b> |                     |
| <b>Ecole du BOIS DU COUDRAY</b> |            |            |            |                     |
| nombre de classes               | 2          | 4          | <b>6</b>   |                     |
| nombre d'élèves                 | 37         | 88         | <b>125</b> |                     |
| TOTAL nombre de classes         | <b>7</b>   | <b>11</b>  |            |                     |
| nombre d'élèves                 | <b>177</b> | <b>261</b> | <b>438</b> |                     |

Estimation des capacités résiduelles : les groupes scolaires ont atteint leur capacité et ne sont pas en mesure d'accueillir des effectifs supplémentaires

Les groupes scolaires sont complétés par 2 restaurants scolaires municipaux d'une capacité de 100 et 80 couverts environ.

- **Enseignement secondaire**

Il n'existe pas de collège à Puiseux ni de lycée.

On compte 2 collèges et 1 lycée privé à Louvres et 3 lycées publics sont à Fosses, Gonesse et Saint Witz.

A Louvres, les collèges ont une capacité d'environ 1040 élèves.

- **La petite enfance**

Puiseux-en-France ne dispose pas de structure d'accueil des moins de 3 ans.

## ■ Equipements sportifs et de loisirs

L'offre sportive est assez importante. Les installations sont en revanche un peu vétustes, notamment le gymnase.

- **Gymnase**



Adresse : route de Marly

Localisation : à la lisière des champs

Activités : en plus du gymnase, local des anciens, le grenier, le mille club, terrain de jeux

Etat : moyen

Il s'agit d'un gymnase de type B dans lequel on peut pratiquer le handball, le basket-ball, le volley-ball, le badminton, le tennis, le judo, le tennis de table et la gymnastique.

Des compétitions sportives peuvent s'y dérouler

- **Boulodrome**



Etat : propre

Présentation : 4 pistes identiques

Localisation : dans le complexe sportif de Puiseux en France

- **Courts de tennis extérieurs**



2 terrains de plein air et un terrain couvert

Etat : moyen

Localisation : dans le complexe sportif de Puiseux en France

- **Dojo**

Deux dojos

Adresse : rue de Puiseux

Etat : neuf

Accès par les nouvelles habitations

- **Terrain de football**



3 terrains

Etat : bon

Localisation : dans le complexe sportif de Puiseux en France

### ■ Besoins répertoriés en matière d'habitat et prévisions démographiques

La demande en logement est grandissante au sein même de la ville de Puiseux et l'agglomération. Il s'agit, notamment de permettre les parcours résidentiels, de loger les jeunes Puiséens décohabitants, répondre aux besoins de chacun qui peuvent varier en fonction de l'âge ou de l'évolution familiale. Il s'agit également de permettre l'accueil de population nouvelle.

Les éléments du diagnostic indiquent que l'offre en logements ne permet pas de répondre aux demandes actuelles, à la fois l'accueil des nouvelles populations et les parcours résidentiels.

C'est pourquoi il paraît nécessaire de :

- construire des logements sociaux
- développer le logement locatif privé ainsi que le logement individuel en accession
- développer des produits immobiliers adaptés, notamment pour les jeunes décohabitants, les personnes âgées, les étudiants, les familles monoparentales...

#### ● Rappel du diagnostic :

A Puiseux, c'est la période 1990-1999 qui a été très fortement marquée par le desserrement des ménages (-1,23%).

La construction neuve a même été insuffisante pour répondre à ce besoin interne (71 logements neufs pour 137 logements nécessaires aux besoins endogènes) et n'a pas permis de maintenir la population au même niveau, ce qui a abouti au recul démographique de la commune (-190 habitants).

La très forte accélération du rythme de construction depuis 1999 (de 2,5 logements par an pour 1000 hab. en 90-99 à 9,7 en 99-06) a permis une importante arrivée de population nouvelle (+2,2% par an 1999 et 2006) et une baisse du rythme de réduction de la taille des ménages (de -1,23% par an en 90-99 à -0,33% en 99-06).

Malgré cette dynamique, la vacance et le nombre de résidences secondaires continuent de baisser, signe que la pression résidentielle reste forte.

On compte 3 394 habitants en 2008, aux revenus importants (41 194 € par ménage).

- Après un recul démographique entre 1990 et 1999, une très forte reprise de la croissance (+2,2% par an entre 1999 et 2006), liée à **une construction neuve très dynamique** (32 logements par an).
- La construction neuve a permis l'arrivée de jeunes ménages avec enfants qui permettent de rajeunir la population communale (remontée de l'indice de jeunesse) et de ralentir le phénomène de desserrement.

Cependant celui-ci se poursuit, on note une progression importante du nombre de personnes de plus de 60 ans et un recul relatif des familles avec enfants, signe que la commune subit un phénomène de vieillissement structurel que l'arrivée de populations nouvelles ne permet que d'atténuer.

Le parc de logement est très homogène, il est très largement dominé par les grands logements individuels occupés par leurs propriétaires, il est très largement sous-occupé.

La vacance est quasiment nulle.

- **Prospective :**

La commune de Puiseux s'est engagée à construire environ 440 logements dans le projet d'Eco-quartier avec l'Établissement Public d'Aménagement Plaine de France et prévoit également la construction d'une soixantaine de logements (dont opération Jean Moulin) dans la zone agglomérée en vue de la densification du tissu urbain.

- **Hypothèse : poursuite du rythme de construction (32 logements par an)**

En tenant compte de cette projection, environ 32 logements par an, il faudra environ 16 ans pour réaliser les 500 logements envisagés. C'est donc un horizon à 2029.

La date d'achèvement de l'Eco-quartier est prévue pour 2028.

Ce calendrier corrobore avec l'hypothèse d'un rythme de construction maintenu aux alentours de 32 logements par an.

En maintenant ce rythme de construction, la commune de Puiseux comptera pour la période 2013/2029, 500 logements supplémentaires.

- **Evolution démographique :**

L'évolution démographique serait en 2029 de 1400 habitants supplémentaires en conservant comme hypothèse la taille actuelle de 2.8 habitants par logement.

La population serait alors de 4 814 habitants (3414+1400).

- **Evolution du nombre de logements sociaux :**

La commune comprend actuellement 0,2% de logement social.

Le programme de la ZAC de l'éco-quartier intègre la réalisation de 30% de logements sociaux.

Avec ce projet, la commune va accroître son pourcentage de logement social qui atteindra alors 7,50% environ.

Puiseux, dans le cadre de ce PLU va rattraper son retard en matière de production de logement social par une augmentation progressive de son taux.

## ■ **Besoins répertoriés en matière de développement économique**

Puiseux en France se situe en plein faisceau Nord de la région Ile de France, stratégique à la fois à l'échelle francilienne et à l'échelle nationale.

La présence d'équipements majeurs (les pôles de Roissy et du Bourget, le triangle de Gonesse) et de potentialités foncières importantes contribuent à l'attractivité territoriale.

Aujourd'hui, la commune ne dispose d'aucune zone d'activité et ne peut répondre à la demande.

En effet, le potentiel de développement économique doit être développé en s'appuyant à la fois sur les pôles existants et sur la proximité des axes de dessertes.

La ville de Puiseux en accord avec la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France étudie l'aménagement d'une zone d'activité sur le site du « Bois du temple » dans le prolongement du projet de la ZAC de la « butte aux Bergers » sur Louvres.



## ■ Besoins répertoriés en matière d'équipements et de services

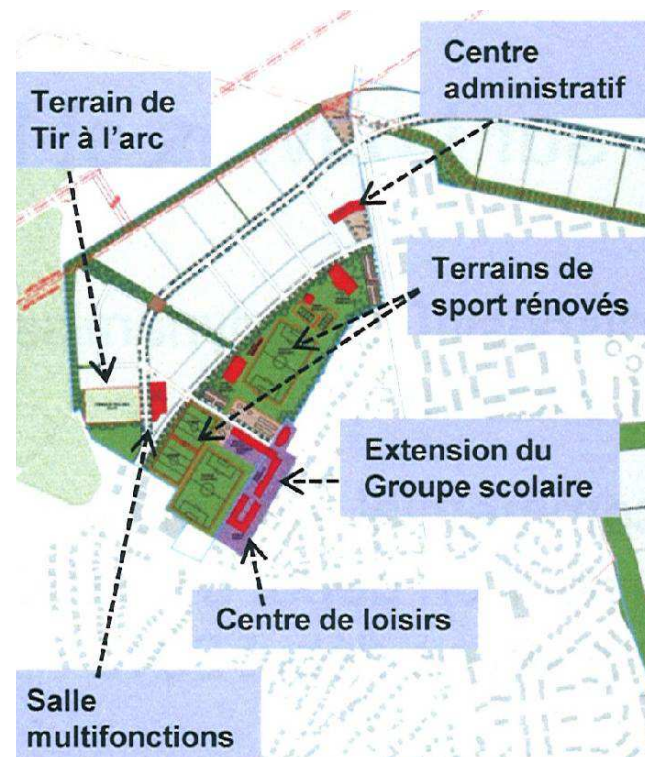
Les différents projets de construction prévus sur la commune vont engendrer la nécessité d'adapter l'offre de service en matière d'équipements. L'apport le plus important de population va provenir de la réalisation de l'éco-quartier puisque c'est à terme, environ 1232 habitants de plus à Puiseux. Il est donc nécessaire de répondre aux besoins des nouveaux habitants et de les intégrer en faisant évoluer le niveau d'équipements notamment scolaires et péri scolaires.

Dans le cadre du projet d'Eco-quartier, l'offre sportive est restructurée autour des équipements sportifs actuels : le terrain de football d'honneur est rénové. Les deux petits terrains de football sont légèrement déplacés pour permettre d'accueillir l'extension de l'école du Bois du Coudray.

Tous ces équipements sont intégrés au sein d'un espace paysager : le Parc des Sports. Il sera bordé par un mail et une voie de desserte longée d'îlots d'habitation.

De celui-ci jusqu'au Bois du Coudray s'étire une coulée verte qui offre des vues sur le bois. Elle permet de rejoindre une promenade plantée en lisière de campagne qui relie les trois nouveaux quartiers. Une salle de sport et un terrain de tir à l'arc complètent cette offre à proximité.

Par ailleurs la commune a fait une demande de subvention dans le cadre d'un contrat régional pour la création d'un nouveau centre de loisirs comprenant un Relai Assistance Maternelle (RAM) et une bibliothèque et la réalisation d'une nouvelle mairie plus fonctionnelle et plus centrale.



Document présenté par l'EPA en juin 2011:

Programme prévisionnel des équipements dans l'Eco quartier.

## ■ Besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace

A travers l'analyse urbaine et la prise en compte des projets, la commune de Puiseux-en-France se concentre sur plusieurs thèmes d'aménagement de l'espace afin de valoriser son patrimoine et de conforter son cadre de vie :

### • Traiter l'entrée de ville Nord

L'éco-quartier donne l'opportunité de mener une réflexion sur la création d'une nouvelle entrée de ville nord. Le PLU a défini des grandes orientations d'aménagement de l'espace de cette entrée avec la création de deux séquences majeures, une entrée de ville très ouverte à vocation de parc suivie d'une place composée devant la future mairie.

### • Compléter le réseau de liaisons douces

A l'intérieur des opérations futures, des liaisons douces sont aménagées de manière à prolonger le réseau existant et à faciliter les déplacements des piétons et des vélos.

Aménagement de lisières boisées pour intégrer les nouvelles urbanisations.

Des lisières plantées et boisées seront réalisées dans le cadre des projets afin d'intégrer les constructions et de marquer une limite à l'urbanisation.

## ■ Besoins répertoriés en matière d'environnement et de paysage

### • Bois du Coudray

La ville de Puiseux présente un paysage de plateau agricole avec environnement bâti relativement bas composé de deux entités urbaines distinctes, le village qui s'est développé autour de son église et le centre en continuité avec Louvres.

Toutefois dans un vallon, un bosquet marque fortement le paysage.

La démarche de la ville est de pérenniser ces caractéristiques paysagères.

Le Bois du Coudray fait l'objet de protection, classement en EBC au PLU et il a été récemment acquis pour sa gestion par l'Office National des Forêts.

### • Les futures lisières

Outre l'insertion de l'urbanisation dans le paysage, l'objectif également est de permettre le développement d'une faune et d'une flore plus riche en créant des continuités biologiques.

## ■ Besoins répertoriés en matière d'agriculture

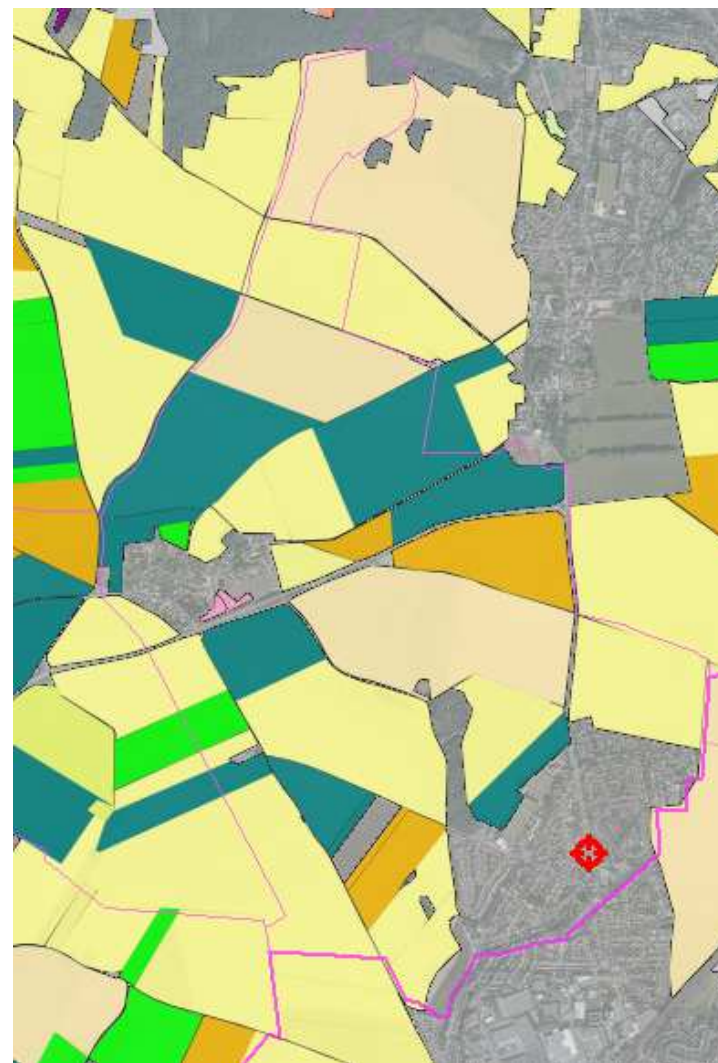
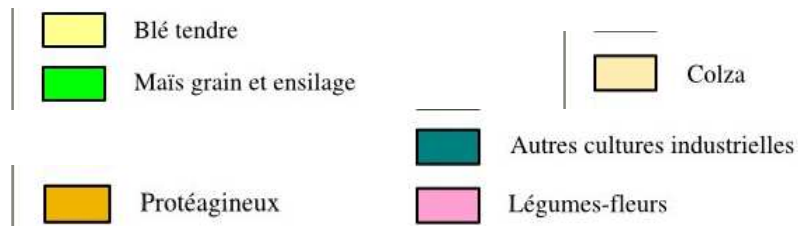
Les projets d'éco-quartier et de la zone d'activité vont générer la disparition de l'activité agricole sur les sites d'extension.

Néanmoins, les mutations induites par le projet ne remettent pas en cause la prédominance de l'activité agricole à l'échelle de la commune.

La réalisation de l'Eco-quartier donnera lieu à une indemnisation aux exploitants pour la perte de surface, et pourrait permettre aux agriculteurs de trouver de nouveaux débouchés pour la filière agricole.

Les extensions urbaines sont prévues en continuités des zones urbaines existantes ce qui permet de préserver de grandes entités agricoles nécessaires à cette activité de céréaculture.

Par ailleurs, il a été tenu compte des déplacements des engins agricoles sur la commune afin d'assurer la desserte des terres.



Source IGN

## ■ Besoins répertoriés en matière de transports

Les personnes habitant Puiseux travaillent majoritairement à l'extérieur de la ville entraînant l'utilisation importante de la voiture dans les déplacements domicile-travail. Cependant un réseau de bus permet de rabattre sur la gare de Louvres.

- **Par rapport à ce constat, des objectifs sont formulés :**

- Reconfigurer les réseaux de transport en commun pour prendre en compte les nouveaux projets (éco-quartier et parc d'activité du Bois du Temple).
- Renforcer le réseau de cheminements doux

Ces objectifs s'accompagnent d'un renforcement de la sécurité pour les piétons et les automobilistes.

## **ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS**

**2**





## ■ Le relief

Le territoire de la commune se situe dans la Plaine de France qui se présente sous la forme d'un plateau incliné vers le Sud-est.

La Plaine de France forme un ensemble topographique homogène se caractérisant par des plaines ponctuées de buttes et de vallées. Le relief se distingue par la vallée du Croult dont les versants peuvent atteindre 40m de dénivelés au sud-est de Goussainville.

Au niveau de Puiseux en France, le relief se caractérise par un vaste plateau régulier entaillé par le réseau hydrographique qui détermine trois entités topographiques :

- Le plateau, oscillant entre 120 et 141m d'altitude. Le point culminant est situé au lieu-dit « Le Merisier ». Les pentes sont en moyenne inférieures à 3%. A l'extrême Nord de la commune les pentes se durcissent, et sont supérieures à 10%.
- La vallée du Bois de Puiseux au sud, située à 90m d'altitude. Les pentes à cet endroit sont en moyenne de 5 à

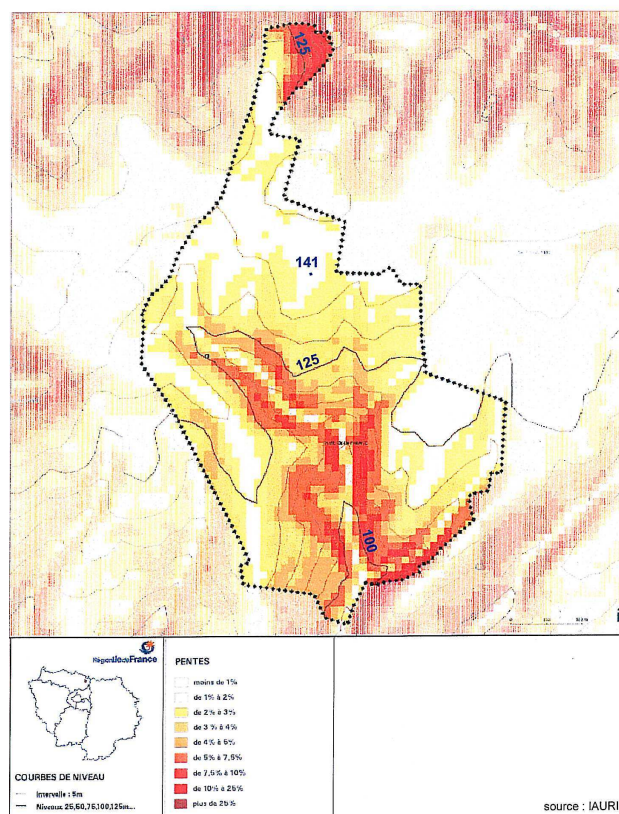
7.5 % et très ponctuellement supérieures à 10%.

Les vallées sèches et en particulier celles correspondant au talweg de la Justice.

**Le village de Puiseux en France** est établi à l'Ouest du territoire communal, sur le plateau et au début de la vallée du bois de Puiseux. Son altitude moyenne est de 125m.

**Le centre** édifié dans le prolongement de Louvres au Sud-est de la commune se situe entre 105 et 115m d'altitude.

La zone du bois du Coudray se caractérise par un point culminant à 125.50 NGF et un point bas à 112.50. Les pentes varient de 2 à 13%. La ligne de crête traverse le secteur du nord au sud. On note un talweg le long du chemin de la fontaine Sainte Geneviève et à l'est du bois. Le site du bois du Coudray bénéficie d'une bonne orientation sud, sud-ouest.



Le secteur appartient au Parisien ou Plaine de France. Cette dernière est un bassin sédimentaire constitué d'un empilement alternant des couches meubles et cohérentes.

La plateforme superficielle de la Plaine de France est une couche de calcaire résistante : le marnocalcaire de Saint-Ouen. L'ensemble est relativement plat et recouvert d'un limon épais favorable à l'agriculture.

Localement, la majeure partie du territoire à savoir le nord de la commune, le village et le sud-ouest (localisation de la future zone d'activité), est occupée par les **limons des plateaux (LP)**.

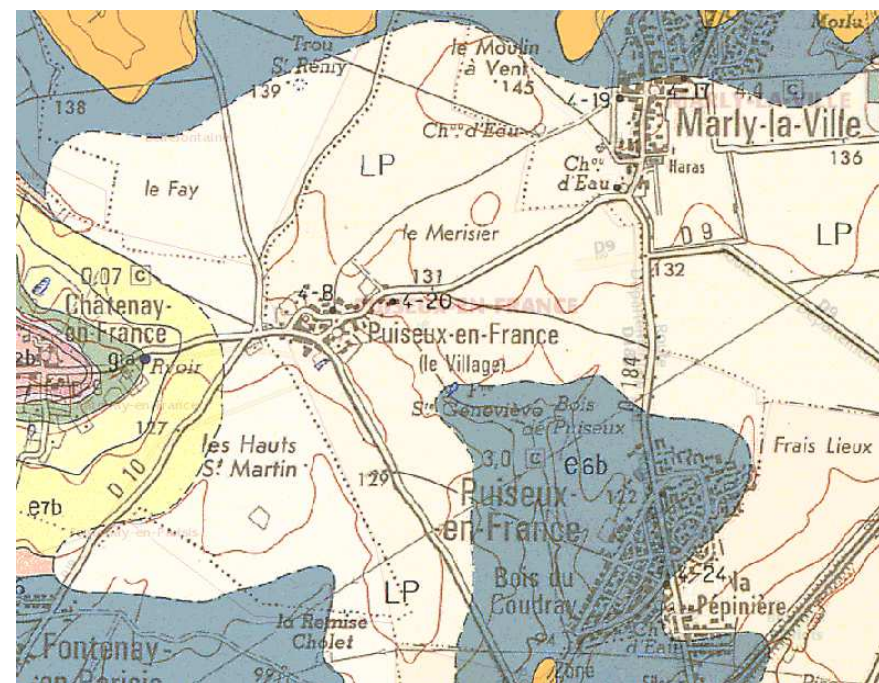
Il s'agit d'un sol constitué d'une accumulation de dépôts hétérogènes d'origine différente et souvent remaniés. Ils peuvent atteindre dans la région une épaisseur d'environ 13m. Ils sont de couleur ocre à rougeâtre, le plus souvent argileux, sableux, renfermant des fragments de grès ou de calcaire.

Ces limons sont favorables aux cultures en raison notamment de sa bonne capacité de rétention en eau. Ils peuvent être utilisés également comme terre à brique.

En revanche ces sols présentent une fragilité importante vis-à-vis des phénomènes d'érosion car le substrat est naturellement battant. De plus, lors de fortes pluies, il se crée une croûte de battance et l'infiltration de l'eau devient alors impossible, l'eau ruisselle et crée parfois des inondations.

Le sud-est de la commune, qui inclut les nouveaux quartiers et le bois du Coudray, est constitué d'un feuilleté de **sables et de calcaires, le marinésien (e6b)**.

Ce succède, **les sables d'Ezanville**, formation marneuse verdâtre, renfermant une faune lagunaire, **le calcaire de Ducy**, peu épais, **les sables de Mortefontaine**, sables fins riches en fossiles, **le calcaire de Saint-Ouen**, épais (5 à 15m) et compact, **les sables de Monceau**, sables fins plus ou moins argileux et enfin le **calcaire de Noisy-le-Sec**, marnes calcareuses verdâtres.



Source : BRGM

Le climat de la commune de Puiseux-en-France bénéficie d'un climat de type océanique dégradé qui correspond à des hivers plutôt doux et des étés frais.

### ■ Les températures

Tout au long de l'année, les températures sont plutôt douces avec une moyenne annuelle de 11,2°C.

Cependant, l'éloignement de la mer et l'apparition sporadique d'influences continentales renforce les écarts de température qui sont de l'ordre de 15°C en moyenne entre le mois de janvier et le mois d'août.

La courbe des températures indique que les mois les plus chauds sont juillet et août avec en moyenne 19,1°C. Les mois les plus froids sont décembre, janvier et février avec une température avoisinant 4°C.

En moyenne, il gèle (sous abri) 48 jours par an (avec 6 jours sans dégel). La température dépasse 25°C, 39,4 jours par an.

Les données suivantes correspondent aux températures et précipitations observées à Roissy-en-France sur la période 1971-2000.

|               | J   | F   | M   | A   | M    | J    | J    | A    | S    | O    | N   | D   | An   |
|---------------|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|-----|-----|------|
| Moyenne en °C | 4,0 | 4,5 | 7,5 | 9,8 | 13,8 | 16,7 | 19,1 | 19,1 | 15,9 | 11,9 | 7,2 | 4,9 | 11,2 |

| Température minimale      |                                   |         |                 |
|---------------------------|-----------------------------------|---------|-----------------|
| 2010                      | Moyenne annuelle                  | 7,1°C   |                 |
|                           | Valeur quotidienne la plus basse  | -8,1°C  | 1 Janvier 2010  |
|                           | Valeur quotidienne la plus élevée | 22,2°C  | 1 Juillet 2010  |
| <b>Normales 1971-2000</b> |                                   |         |                 |
|                           | Moyenne annuelle                  | 7,4°C   |                 |
| <b>Records annuels</b>    | Moyenne annuelle la plus basse    |         | 1986            |
|                           | Moyenne annuelle la plus élevée   | 6,2°C   | 2000            |
|                           | Valeur quotidienne la plus basse  | -17,8°C | 17 Janvier 1985 |
|                           | Valeur quotidienne la plus élevée | 23,8°C  | 12 Août 2003    |
|                           |                                   |         |                 |
| Température maximale      |                                   |         |                 |
| 2010                      | Moyenne annuelle                  | 14,5°C  |                 |
|                           | Valeur quotidienne la plus basse  | -3,0°C  | 1 Janvier 2010  |
|                           | Valeur quotidienne la plus élevée | 34,4°C  | 1 Juillet 2010  |
| <b>Normales 1971-2000</b> |                                   |         |                 |
|                           | Moyenne annuelle                  | 15,1°C  |                 |
| <b>Records annuels</b>    | Moyenne annuelle la plus basse    |         | 1987            |
|                           | Moyenne annuelle la plus élevée   | 13,7°C  | 2003            |
|                           | Valeur quotidienne la plus basse  | -10,8°C | 16 Janvier 1985 |
|                           | Valeur quotidienne la plus élevée | 39,0°C  | 12 Août 2003    |
|                           |                                   |         |                 |

Météo France Roissy 2010

## ■ Les précipitations

Les précipitations sont assez régulières toute l'année et leur hauteur moyenne annuelle varie entre 628 mm et 718 mm.

Les fortes précipitations interviennent entre octobre et janvier ainsi qu'en mars et mai.

Il pleut en moyenne 119 jours par an.

La fréquence des orages est estimée entre 20 et 22 jours par an. Ils apparaissent surtout aux mois de mai et août. Du fait de l'imperméabilité des sols, ces orages peuvent entraîner des inondations par ruissellements.

Le brouillard est fréquent d'octobre à février (41,3 jours par an en moyenne sur la zone de Roissy-en-France).

La grêle n'est observée que 1,4 jours par an.

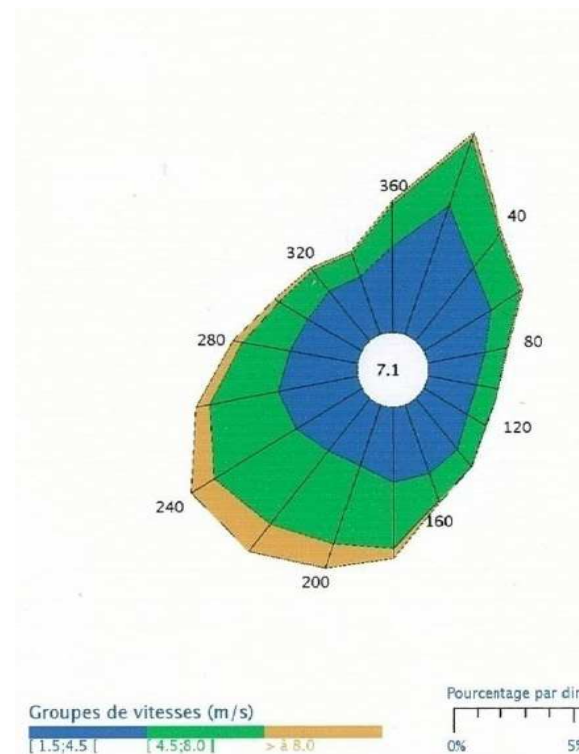
La neige tombe en moyenne, 17,2 jours par an, essentiellement entre novembre et mars.

| Hauteur de précipitations           |                                    |          |                |
|-------------------------------------|------------------------------------|----------|----------------|
| 2010                                | Cumul annuel                       | 667,8 mm | 1 Juillet 2010 |
|                                     | Hauteur quotidienne la plus élevée | 39,9 mm  |                |
| Normales 1971-2000                  | Cumul annuel moyen                 | 701,2 mm |                |
| Nombre de jours avec précipitations |                                    |          |                |
| 2010                                | Total annuel                       | 96 j     |                |
| Normales 1971-2000                  | Total annuel moyen                 | 119 j    |                |

Météo France Roissy, 2010

## ■ Vents dominants

L'analyse de la rose des vents fait apparaître des vents dominants de secteur sud-ouest et dans une moindre mesure de secteur nord-est. On relève des rafales de vent supérieures à 58 km/h en moyenne 50 jours par an, alors que les vents supérieurs à 100 km/h ne sont observés que 1,3 jours par an.





### ■ Eaux de surface

Le territoire de PUISEUX EN FRANCE est un plateau situé sur deux bassins versants : celui de l'Ysieux, qui rejoint l'Oise et celui du Croult, affluent de la Seine.

L'Ysieux, qui prend sa source entre FOSSES et SURVILLIERS, coule au nord du territoire de Puiseux et conflue avec la Thève et l'Oise, juste au-delà de l'abbaye de Royaumont.

Au sud, le Croult qui prend naissance entre LOUVRES et GOUSSAINVILLE va rejoindre la Seine au niveau de St Denis après s'être grossi des eaux du Petit Rosne à Arnouville-les-Gonesse.

La ligne de partage des eaux entre ces deux bassins versants passe approximativement sur le plateau du Merisier et celui du Frémieux de PUISEUX EN FRANCE.

La partie septentrionale du territoire élimine ses eaux de ruissellement vers l'Ysieux en empruntant la Côte St Etienne de Puiseux, ou le Val du Belloy de Marly la Ville.

Le reste du territoire voit ses eaux ruisseler vers le Rhin puis le Croult. Le principal talweg qui les draine est le

chemin de la Fontaine Ste Geneviève qui reçoit les eaux pluviales en provenance des lieux-dits « Le Tilleul » et du « Merisier ».

Les eaux sont ensuite acheminées vers le Rhin, au sud de Louvres. Ce cours d'eau se jette en aval dans la rivière du Croult, au niveau de la commune de Goussainville. Ces cours d'eau font partie de la masse d'eau Croult dont l'objectif fixé par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est d'atteindre le bon potentiel (seuil du Bon Etat de la Directive Cadre sur l'Eau) en 2025.

Des mesures permettant d'évaluer la qualité de l'eau du Rhin ont été réalisées par le SIAP et la DDT 95. Elles montrent que le cours d'eau présente une qualité d'eau médiocre. Les pollutions sont d'origine agricole et urbaine.

### ■ Eaux souterraines

L'aquifère du département du Val d'Oise, est l'aquifère multicouche de l'éocène moyen et inférieur. Il s'étend sur une surface de 4000km². La direction générale des eaux est la direction est-ouest.

D'après le BRGM, la profondeur approximative de la nappe est comprise entre 37 et 57 m dans le secteur du Bois du Coudray.

Un forage de reconnaissance a été réalisé par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Région Nord Ecouen en 1995 au croisement de la RD9 avec l'avenue du Moulin de pierres

Les résultats indiquent une profondeur de la nappe à 49,89 m.

Concernant la qualité des eaux, l'eau est très minéralisée mais peu chargée en nitrates. La vulnérabilité de cet aquifère est faible puisqu'il est protégé par plusieurs mètres de terrains peu perméables : limons, niveaux argileux ou marneux dans le Calcaire de Saint-Ouen, marnes et Caillasses qui sont considérées comme peu perméables verticalement.

Les formations géologiques du secteur sont propices à la présence de nappes souterraines.



## ■ L'eau potable

La commune de Puiseux-en-France adhère au syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de la région Nord-Ecouen.

La commune de Puiseux-en-France était alimentée en eau potable par le puits ou le réservoir de Mareil-en-France jusqu'à fin mai 2009 puis par le mélange des eaux traitées des puits de Mareil-en-France et de celui de Fontenay-en-Parisis/le Thiercy pour le reste de l'année.

L'eau distribuée a présenté une très bonne qualité bactériologique. Cette eau est restée conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres physicochimiques (nitrates, fluor, pesticides).

Le réservoir de Marly-la-Ville est utilisé comme secours.

Les capacités sont suffisantes pour l'alimentation en eau et la défense incendie avec un potentiel permettant de faire face à un développement de l'urbanisation.

Présence d'un captage et forage de distribution publique situé en entrée de ville nord.

## ■ L'assainissement

L'assainissement de la commune a été conçu selon le mode séparatif de collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

La commune de Puiseux-en-France dispose d'un réseau d'assainissement assez complet.

### ► Les eaux usées

A Puiseux-en-France, le réseau des eaux usées est géré par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne. Le réseau est raccordé à l'usine de traitement des eaux de Bonneuil-en-France (95).

Toutes les rues du village sont équipées de collecteurs qui se raccordent sur une canalisation posée le long du chemin de la Fontaine Saint Geneviève. Les collecteurs du lotissement du Bois du Coudray se raccordent également sur cette canalisation.

Il a été constaté quelques dysfonctionnements dans le réseau.

Dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, un programme de mise en conformité du réseau a été proposé.

Le SIAH donne pour les calculs d'eaux usées, les valeurs suivantes :

150L/jour/habitant pour le l'habitat collectif et 200L/jour/habitant pour l'individuel.

### ► Les eaux pluviales

Des collecteurs d'eaux pluviales ont été installés dans les rues principales du village. Ils se déversent dans un fossé longeant le chemin de la Fontaine Sainte Geneviève. Le réseau achemine les eaux vers le ru du Rhin. Les eaux sont rejetées directement dans la rivière.

Il est demandé au pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci si la nature du sol le permet ou leur restitution au réseau public des eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de **0,7 litre /seconde/hectare..** Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de **50 ans**. L'infiltration n'est pas possible dans un sol gypseux

Pour lutter contre les inondations du territoire, un bassin de rétention (bassin de la Fontaine Sainte Geneviève) a été réalisé par le SIAH dans le cadre de la lutte contre les inondations et pour réguler les apports d'eaux pluviales provenant de la commune de Puiseux-en-France.

### ■ Encadrement réglementaire pour la surveillance et l'amélioration de l'air.

La loi sur l'air du 30 décembre 1996 a donné aux collectivités territoriales un rôle en matière de prévention, de surveillance, de réduction ou de suppression des pollutions atmosphériques. Elle a, aussi permis de préciser les conditions de surveillance de la pollution atmosphérique, les objectifs de qualité de l'air, les seuils de recommandation et d'information, les seuils d'alerte et les valeurs limites qui doivent être respectés ; ces derniers pouvant être définis comme suit :

- **Objectif de qualité** : niveau de concentration de substances polluantes dans l'atmosphère, fixé dans le but d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs de la pollution pour la santé humaine et/ou l'environnement, à atteindre dans une période donnée.
- **Seuil de recommandation et d'information** : niveau de concentration en polluants au delà duquel une exposition de courte durée a des effets limités et transitoires sur la santé des

personnes sensibles et à partir duquel une information de la population est obligatoire.

- **Seuil d'alerte** : il s'agit du seuil au-delà duquel une exposition de courte durée présente un risque pour la santé publique et à partir duquel il est nécessaire de prendre les mesures d'urgence permettant d'abaisser les concentrations. Il regroupe, outre les actions prévues au niveau d'information, des mesures de restriction ou de suspension des activités concourant aux pointes de pollution de la substance considérée, y compris, le cas échéant, de restriction de la circulation des véhicules, laquelle implique la gratuité des transports collectifs.
- **Valeur limite** : niveau maximal de concentration de substances polluantes dans l'atmosphère, fixé dans le but d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs de la pollution pour la santé humaine et/ou l'environnement.

Plusieurs plans sont prévus par la loi afin de prévenir et de réduire la pollution atmosphérique. La commune de

Puiseux-en-France est concernée par les plans décrits ci-après.

**Le Plan Régional pour la qualité de l'Air**, institué par la loi et approuvé par arrêté du Préfet de Région en date du 31 mai 2000, a permis d'évaluer l'état de la qualité de l'air en Ile de France, de bâtir une politique pour améliorer la qualité de l'air et de proposer des orientations générales à l'adresse des autorités publiques. Ce document est actuellement en révision.

Le plan compte 21 recommandations réparties au sein de 10 thématiques et déclinées en 75 actions. Les grands thèmes qui ont un impact sur la qualité de l'air sont :

- l'aménagement du territoire,
- la cohérence territoriale, l'aménagement, l'urbanisme et le logement,
- les ambiances intérieures,
- l'énergie dans les bâtiments,
- l'activité industrielle et commerciale,
- l'activité agricole et l'entretien des espaces,
- l'activité aéroportuaire,
- le transport de voyageurs,
- le transport de marchandises,
- l'information et la sensibilisation.

**Le plan de protection de l'atmosphère de la région Ile-de-France** a été approuvé le 7 juillet 2006 par arrêté inter préfectoral. Son objectif est de réduire les émissions des sources de pollution atmosphérique afin de respecter les limites réglementaires.

Neuf mesures réglementaires ressortent :

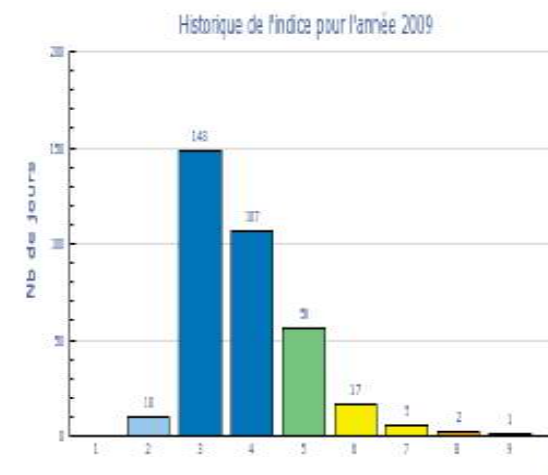
- mise en oeuvre obligatoire de plans de déplacements pour les grands pôles générateurs de trafic,
- abaissement à 80 mg/Nm<sup>3</sup> de la concentration en NO<sub>x</sub> (oxyde d'azote) des émissions des Unités d'Incinération des Ordures ménagères situées dans le périmètre francilien sensible aux NO<sub>x</sub>,
- renforcement des dispositions applicables aux installations de combustion, restriction du recours aux groupes électrogènes et encadrement de l'utilisation du bois comme combustible,
- obligation pour toutes les chaudières neuves au gaz ou au fioul de plus de 70 kW (chaudières collectives) de respecter des normes de faible émission d'oxydes d'azote,
- réduction des rejets de composés organiques volatils (COV) par la mise en place de récupérateurs de vapeurs d'hydrocarbures pour les stations services,

- restrictions de la circulation en cas de pic de pollution pour les véhicules légers,
- identification visible du niveau de pollution, généralisation et harmonisation en petite couronne des règlements de livraison avec des restrictions particulières pour les véhicules les plus polluants et restriction de la circulation des poids lourds lors des pics de pollution (franchissement des niveaux d'alerte successifs) dans le coeur dense de l'agglomération
- intensification des contrôles des cyclomoteurs et suppression de la dérogation dont bénéficient les deux-roues motorisés pour l'application de la mesure de circulation alternée, lors des pics de pollution,
- encadrement de l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance (APU) sur les plates-formes aéroportuaires de Paris-Charles de Gaulle et de Paris-Orly

Le réseau AIRPARIF donne une appréciation spécifique au site de Louvres, commune limitrophe de Puiseux-en-France, pour l'année 2009<sup>4</sup>.

L'indice de qualité de l'air est bon (il est compris entre 3 et 4) pour la majorité de l'année. Cependant, il faut noter une proportion non négligeable de jours

d'indice 5, équivalent à une qualité de l'air moyenne.



<sup>4</sup> Source : [www.airparif.asso.fr](http://www.airparif.asso.fr), « surveillance de la qualité de l'air autour des plateformes aéroportuaires ».

La qualité de l'air du secteur est légèrement influencée par les pollutions de l'aéroport CDG ainsi que par l'agglomération parisienne. Les valeurs de concentration en NO<sub>2</sub> (dioxyde d'azote) montrent une qualité de l'air acceptable.



La région Ile-de-France est située au carrefour de plusieurs zones biogéographiques et sur un axe migratoire des oiseaux. Cette localisation privilégiée confère à cette région une biodiversité riche malgré un contexte très urbanisé.

Puiseux-en-France est à la charnière de l'expansion urbaine parisienne et des territoires ruraux de l'Oise et de la Seine et Marne.



Le territoire de la commune est occupé en majeure partie par des champs cultivés qui laissent peu de place au développement d'une faune et d'une flore naturelle. La diversité des milieux naturels est donc faible et se réduit aux quelques habitats moins modifiés par l'action de l'homme : bosquets, fossés et accotements des routes et chemins. Cet environnement trop disséminé, ne met pas à disposition de continuités naturelles favorable à la diversité biologique.

Les boisements se réduisent au bois du Coudray et au bois de Puiseux.

Du fait de la prédominance de l'habitat individuel, la commune compte peu d'espaces verts aménagés.

### ■ La flore

Aux abords des routes et dans les fossés, seules des espèces communes ont été recensées (graminées, certaines espèces à cycle court ou se développant par rhizomes). Ont été repérés, la **Berce commune** (*Heracleum sphondylium*), la **Fléole des prés** (*Phleumpratense*), le **Colza** (*Brassica sp.*), le **Lamier blanc** (*Lamium album*), le **Lamier pourpre** (*Lamium purpureum*), le **Plantain lancéolé** (*Plantagolanceolata*), la **Grande oseille** (*Rumex acetosa*), la **Consoude officinale** (*Symphytum officinalis*), le **Pissenlit sp.** (*Taraxacum sp.*), la **Violette sp.** (*Viola sp.*), l'**Achillée mille-feuilles** (*Achillea millefolium*), la **Fétuque des prés** (*Festuca pratensis*), la **Capselle bourse à pasteur** (*Capsella bursapastoris*), la **Bugle rampante** (*Ajuga reptans*), l'**Ortie dioïque** (*Urtica dioica*), la **Pâquerette vivace** (*Bellis perennis*), la **Carotte sauvage** (*Daucus carota*), le **Lierre terrestre** (*Glechoma hederacea*), la **Potentille ansérine** (*Potentilla anserina*), le **Cirse des champs** (*Cirsium arvense*), le **Gaillet gratteron** (*Galium aparine*), le **Gaillet mou** (*Galium mollugo*).

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien a lancé depuis les années 2000 un vaste programme d'amélioration de la connaissance de la flore du bassin parisien.

Sur la commune de Puiseux-en-France, 171 espèces végétales ont été recensées (prospections en 2001 et 2002), dont 2 envahissantes et 15 introduites.

Aucune espèce menacée n'a été localisée sur la commune.

## ■ La faune

Du fait de la pauvreté des habitats naturels du secteur, la faune est relativement limitée. Par ailleurs, le déplacement des animaux est limité par les ouvrages de l'homme et se résume pour la petite faune uniquement aux fossés et bords de chemins.

Les champs cultivés, les bois et les lotissements avec espaces verts constituent les milieux mis à la disposition de la faune dans la commune de Puiseux.

Seules des espèces communes peuvent s'y installer.

### • Les petits mammifères

Sont présents dans les cultures le mulot et le campagnol des champs.

Le Lapin de garenne est également présent notamment près des boisements.

Des prédateurs comme la belette et le renard sont présents le long des chemins ou aux abords du bois.

### • Les grands mammifères (chevreuils, sangliers)

Ils ne s'aventurent qu'exceptionnellement jusqu'à Puiseux, la commune étant éloignée de massifs boisés importants.

### • Les chauves-souris :

Le type de milieu en présence et l'absence de structure végétale (pas d'arbre, pas de haie, pas de corridor de déplacement) en font une zone peu favorable aux chauves-souris.

Les seuls contacts établis ont été réalisés en bordure urbaine de Puiseux-en-France et ont permis l'identification d'une espèce de

chauve-souris, la **Pipistrelle commune**, espèce commune des villes et villages.

### • Les insectes

En période de floraison des espèces cultivées (colza, maïs mais aussi espèces fleuries des jardins), les cortèges d'insectes pollinisateurs se développent (abeilles, guêpes, frelons, papillons...). Ce ne seront cependant que des espèces communes car les habitats sont trop banalisés pour permettre l'installation d'espèces rares.

Plusieurs espèces de papillons effectuent leur cycle vital dans les zones cultivées.

### • Les oiseaux :

La faune aviaire est typique des milieux ouverts.

Les espèces observées ou potentiellement observables sont typiques de milieux ouverts.

La principale utilisation des cultures par les oiseaux est la recherche de nourriture. Les oiseaux viennent des milieux limitrophes (bois, lotissements).

Les oiseaux observés sont : **l'Alouette des champs** (*Alauda arvensis*), le **Pinson des arbres** (*Fringilla coelebs*), la **Corneille noire** (*Corvus corone corone*), le **Corbeau freux** (*Corvus frugilegus*), la **Bergeronnette grise** (*Motacilla alba*), le **Pigeon ramier** (*Columba palumbus*), l'**Etourneau sansonnet** (*Sturnus vulgaris*), la **Pie bavarde** (*Pica pica*) et le **Busard cendré** (*Circus pygargus*).

Seules trois espèces sont protégées au titre de l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national, à savoir le Pinson des arbres, la Bergeronnette grise et le Busard cendré.

Des neuf espèces observées, il n'y a que l'Alouette des champs qui niche au sein de la commune (nid au sol).

Il faut signaler le passage en migration d'un mâle de Busard cendré. Ce rapace protégé, dont les effectifs sont en fort déclin en France, utilise des habitats correspondant à ceux du projet (champs de blé, d'orge voire de colza).

En termes de sensibilité, l'Alouette des champs représente l'espèce la plus sensible. Même si elle n'est pas protégée, le fort déclin de ces effectifs depuis ces dernières années requiert un peu d'attention à son égard.

### ■ Le bois du Coudray :

Le bois du Coudray est le milieu le plus naturel de la commune. Il présente une végétation hétérogène ponctuée de clairières.

Il est possible de distinguer une chênaie, frênaie et une charmaie à tilleuls. De nombreuses espèces telles que le Frêne (*Fraxinus excelsior*), l'Erable, le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Clématite (*Clematis vitalba*), Rosier des champs, le groseiller rouge et le muillepertuis velu sont aussi présents dans le bois.

Des efforts se sont concentrés sur le Bois du Coudray avec une politique visant à restaurer la qualité de ce milieu forestier. La poursuite de cette politique lors de l'aménagement des quartiers futurs aux abords et notamment dans le traitement des espaces de lisière est nécessaire pour préserver ce patrimoine.

Outre l'agrément esthétique et fonctionnel (parcours de santé) procuré par cette entité, celle-ci demeure sensible en raison des qualités du milieu biologique des formations boisées en particulier.

Il accueille des oiseaux nicheurs tels que des pics verts, pics épeiche, des rouges-gorges, des fauvettes, des mésanges, des grives, des mésanges, des pouillots....



### ■ Les lotissements :

Les jardins des particuliers, si l'usage de phytosanitaires est limité et le couvert végétal diversifié, peuvent offrir une biodiversité nettement supérieure à ce qui est rencontré dans les parcelles agricoles.

Les jardins privés, contribuent à la diversification des espèces en accueillant une avifaune.

## ■ Les protections existantes

Puiseux-en-France a été intégrée, le 29 mars 2002, au site classé de la vallée de l'Ysieux et de la Thève qui l'objet d'une servitude d'utilité publique. Cette servitude touche le nord de la commune.

### • Parc Naturel Régional de l'Oise Pays de France

Les vallées de l'ysieux et de la Thève sont intégrées au Parc naturel régional Oise - Pays de France Il s'agit d'un territoire principalement rural.

Le Parc naturel régional Oise - Pays de France couvre 60 000 ha. Il correspond à la partie occidentale du plateau calcaire du Valois, marqué par la présence des trois massifs forestiers d'Halatte, Ermenonville et Chantilly. Il intègre également des espaces de transition avec les entités paysagères voisines : la vallée de l'Oise au nord et à l'ouest, le Valois agricole à l'est, la Plaine de France (site inscrit) et la vallée de l'Ysieux au sud et la Goële et le Multien au sud-est.

Fruit d'une érosion séculaire, son relief alterne vallées (Oise, Nonette, Thève, Ysieux pour les principales) et buttes témoins (Mont Pagnotte, Butte de Saint-Christophe, Buttes de Montépilloy, Châtenay-en-France (site classé) ou Mareil-en-France). **La forêt** et l'eau constituent les éléments fondamentaux des paysages du Parc.

Au sein de ces grandes entités paysagères, le territoire offre des sites aussi variés que **les marais et les prairies humides** de la vallée de la Thève, les champs cultivés du Valois, les futaies du Mont Pagnotte, les parcs et jardins de la vallée de la Nonette, **les landes à bruyères** et les pins d'Ermenonville. Ces sites aux ambiances paysagères très typées, leur diversité et leur rapprochement, alliés à une concentration d'éléments du patrimoine historique et culturel, font de ces paysages un ensemble exceptionnel.



La charte pour la période « 2005 – 2015 », s'articule autour des objectifs suivants :

- Maîtriser l'évolution du territoire soumis à de fortes pressions foncières ;
- Favoriser la prise en compte de l'environnement et du paysage dans la gestion courante des espaces naturels, notamment agricoles et forestiers.
- Préserver, restaurer et gérer les milieux naturels d'intérêt écologique, gérer durablement les ressources naturelles
- Mettre en valeur le patrimoine historique et culturel du territoire ;
- Préserver la qualité des paysages naturels et bâtis ;

- Promouvoir un développement économique respectueux de l'environnement et de la diversité du territoire;
- Promouvoir un tourisme nature/culture maîtrisé en organisant l'accueil du public dans les espaces naturels, en contribuant à la mise en réseau des sites et des acteurs touristiques... ;
- Informer et sensibiliser le public à l'environnement et au patrimoine
- Faire du Parc un lieu de recherche et d'observation, de formation et d'expérimentation.

- **Site inscrit et site classé**

***Le site de la « Butte de Châtenay »***

Classée du fait de son caractère pittoresque : des maisons groupées autour de l'église, un château et son parc, un couronnement boisé vers lequel montent les cultures céréalières, la butte s'inscrit dans un paysage agricole. Le respect de son caractère est donc étroitement tributaire du maintien de l'activité agricole.

***Le site inscrit « Plaine de France »***

A été inscrit du fait de son caractère pittoresque. Cette plaine accompagne le château d'Ecouen, construit durant la renaissance.



### ■ Les inondations

La commune de Puiseux peut être affectée par des inondations liées aux eaux pluviales qui lors d'orages violents occasionnent de forts ruissellements.

Une inondation par ruissellement pluvial est provoquée par les seules précipitations tombant sur l'agglomération ou sur des bassins périphériques de faible taille, dont les ruissellements empruntent un réseau hydrographique naturel ou artificiel à débit très faible ou non permanent, et sont ensuite évacués par le système d'assainissement. Il ne s'agit donc pas d'inondation due au débordement d'un cours d'eau permanent.

Les caractéristiques sont les suivantes :

- **Il s'agit d'un phénomène localisé dans l'espace et dans le temps**, survenant dans des parties de bassins versants, allant de superficies faibles (30 à 40 km<sup>2</sup>), à moyennes. Il arrive que les bassins versants n'ayant jamais subi d'inondations connues, soient subitement affectés par une inondation exceptionnelle.

- **Le ruissellement n'est pas canalisé dans un cours d'eau identifié**, mais dans des parties de bassins versants sans écoulement permanent (vallons secs, thalwegs, corps de rue en milieu urbain).

- **Le phénomène pluvieux est soit un orage, soit une période pluvieuse exceptionnelle**

Les inondations par ruissellement succédant à des orages surviennent surtout entre mai et novembre. Elles sont directement liées à l'intensité pluvieuse. Elles dépendent aussi de la pluviométrie hivernale : un sol gorgé d'eau a une capacité de rétention réduite. Elles peuvent aussi succéder à une longue période de précipitations. Elles surviennent alors souvent entre

octobre et février et sont consécutives à la quantité d'eau tombée plus qu'à l'intensité.

Le territoire de Puiseux a connu plusieurs épisodes d'inondation :

- le 17/02/1982,
- le 3/05/1984,
- en mai 1993 où plusieurs pavillons ont été endommagés par une coulée de boue rue Périclès,
- et enfin le 2/07/2000 où des sous-sols et garages rue du Général Leclerc, rue de la Frégate et rue Caliope.

Certains de ces événements ont fait l'objet d'un arrêté interministériel portant constatation de l'état de catastrophe naturelle les 16/07/1984 et 25/10/2000.

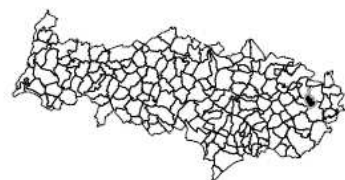
La préfecture du Val d'Oise a recensé avec la commune, des axes de ruissellements possibles lors d'épisodes orageux et elle a constitué un fascicule regroupant des recommandations et les consignes à suivre en cas d'inondations. Ce fascicule est consultable en mairie de Puiseux.

Les principaux axes concernés sont :

- Un grand axe nord-ouest/sud-est traversant la commune par le bourg et le bois du Coudray.
- Un autre axe est identifié en limite communale sud-est, traversant pour l'essentiel des zones pavillonnaires (Général Leclerc, Graffenberg..).

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des risques (PPR)

## Commune de Puisseux-en-France



### Contraintes du sol et du sous-sol

Echelle: 1/10 000

Date de mise à jour 13 mai 2012

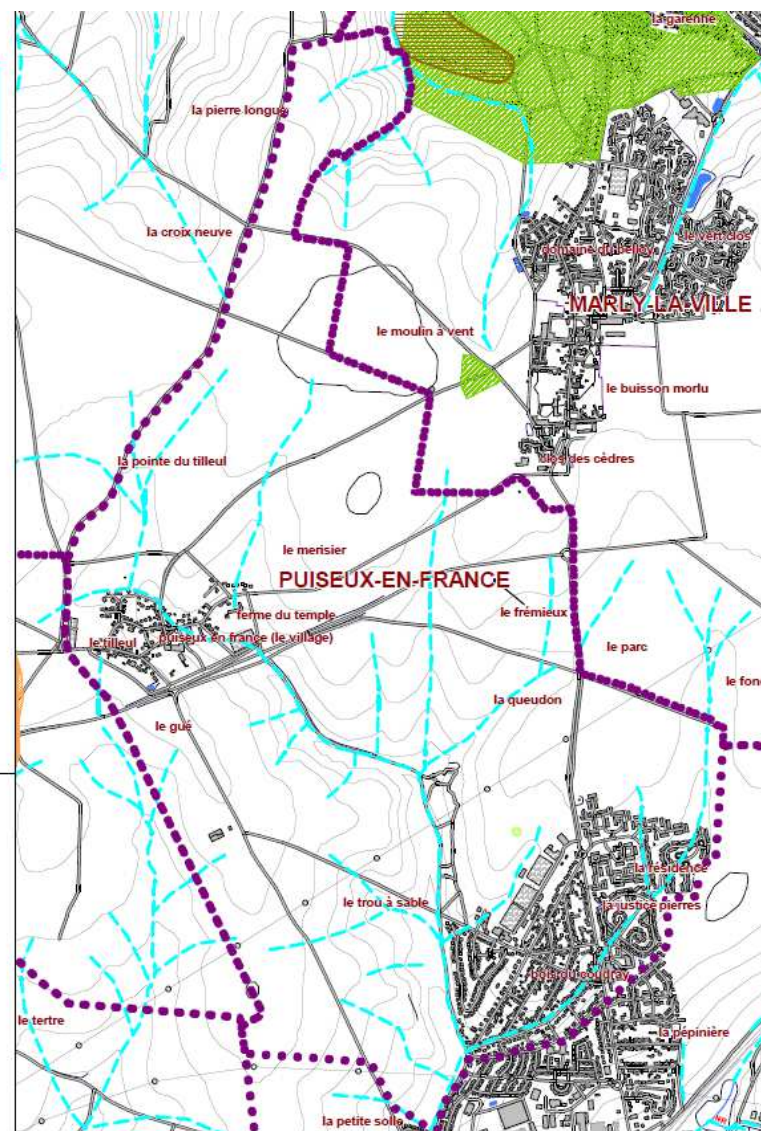


#### LEGENDE

- Axes de ruissellement temporaire lors d'orages
- Cavités anthropiques hors PPR et R111-3
- Limite communale
- Cours d'eau
- Plan d'eau

Attention : les axes de ruissellement ne coïncident pas toujours avec la topographie donnée par les courbes de niveau. L'imprécision des courbes de niveau sur la BDTopo peut en être la cause.

SAAD/PG le 31 mai 2012  
Sources : DOT95, BD CARTO, BD Topo Pays d'Yonne, IGN  
Carte: 12\_06\_1050

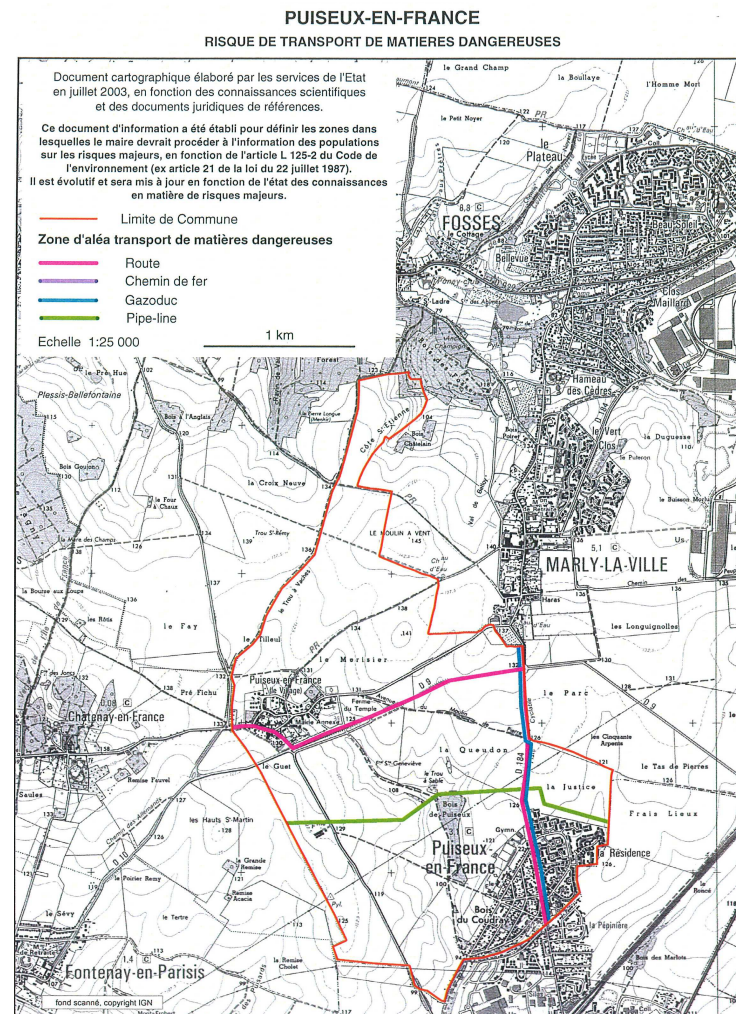


## ■ Le transport de matières dangereuses

*Le transport par canalisations interurbaines* : la commune est concernée d'une part par le transport des hydrocarbures (oléoduc traversant le territoire d'est en ouest est enterré à environ 1,20m) et d'autre part, par le transport de gaz combustibles (gazoduc Haute Pression 40 bar traversant la commune du nord au sud).

Le tracé des canalisations est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

*Le transport routier* : la commune est également exposée à des risques liés au transport de matières dangereuses par la route. Ces risques se concentrent sur les routes départementales 9 et 184.





## ■ Les lignes électriques

La commune de Puiseux est traversée par une ligne aérienne très haute tension : **la ligne Moimont-Plessis de 225 kV** qui passe en bordure nord du secteur du Bois du Coudray.

La réglementation sur les champs magnétiques 50 Hz ne prévoit pas, pour l'exposition du public, de distance limite par rapport aux lignes, mais un seuil de référence fixé à 100  $\mu$ T (100 microteslas). Ainsi **l'arrêté du 17 mai 2001**, applicable aux ouvrages neufs, établit en son article 12 bis « pour les réseaux électriques en courant alternatif, la position des ouvrages par rapport aux lieux normalement accessibles aux tiers doit être telle que le champ électrique résultant en ces lieux n'excède pas 5 kV/m et que le champ magnétique associé n'excède pas 100  $\mu$ T dans les conditions de fonctionnement en régime de service permanent »

Le champ magnétique 50 Hz à l'aplomb d'une ligne HT dépend de nombreux paramètres et, en premier lieu, du courant transitant dans cette ligne, lui-même fonction de la consommation des clients.

La valeur maximale est de l'ordre de 30  $\mu$ T à l'aplomb d'un ouvrage 400 kV et de 1  $\mu$ T à une distance de 100 mètres. En pratique, même si une habitation se trouve juste au-dessous d'une ligne, le seuil de référence de 100  $\mu$ T n'est donc pas atteint.

Les seules exigences réglementaires en matière de distance aux lignes concernent la sécurité électrique des personnes.

Les bâtiments au voisinage des lignes HT doivent respecter une distance minimale de sécurité par rapport aux conducteurs sous tension, pour éviter tout risque d'électrocution.

RTE (Réseau de Transport d'électricité) doit donc être consulté sur tout projet de construction au voisinage immédiat de ses ouvrages afin de vérifier la conformité du projet par rapport à ces distances réglementaires

Hormis cette disposition, il n'existe pas de définition juridique des couloirs de ligne. Cependant, le décret du 19 août 2004 relatif aux servitudes d'utilité publique permet au préfet d'instituer au voisinage de lignes électriques aériennes à très haute tension, des servitudes administratives limitant ou interdisant certaines constructions.

Les projets devront être conformes à la réglementation en vigueur

***Le territoire de Puiseux-en-France est concerné par une servitude relative à l'établissement des canalisations électriques***

(14) : il s'agit de la ligne 225 kV Moimont-Plessis-Gassot et de la ligne 400 kV Chambry-Plessis-Gassot à l'extrémité Sud de la commune.

Les propriétaires doivent réserver le libre passage et l'accès pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations.

### • Servitudes aéronautiques

Le territoire de Puiseux-en-France est grève de **servitudes aéronautique de dégagement (T5)** liées à l'aéroport Roissy Charles de Gaulle et l'aérodrome du Bourget.

Elle interdit la création d'obstacles fixes (permanents ou non permanents) susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne. Le propriétaire peut procéder sans autorisation à l'établissement de plantations, remblais et obstacles de toute nature, si ces obstacles demeurent à 15 m au dessous de la cote qui résulte du plan de dégagement. Les plans de servitudes indiquent les cotes.

## ■ Les mouvements de terrain

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

Une étude spécifique a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM) pour la DDEA 95 sur l'ensemble du département du Val d'Oise. Cette étude détermine les zones susceptibles d'être concernées par le phénomène de retrait – gonflement des sols argileux.

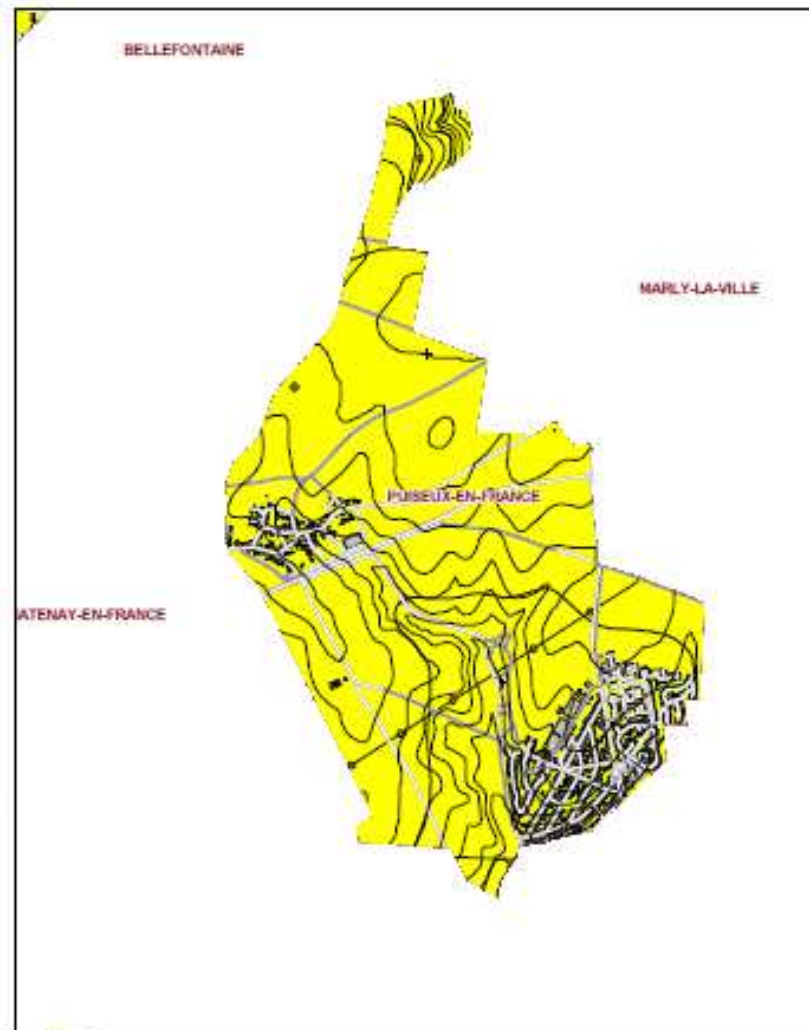
La commune de Puiseux est classée en zone d'aléa faible (zone jaune sur la carte ci-jointe).

Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau, ils gonflent sous l'effet de fortes pluies, ils se rétractent en période de sécheresse, ce qui crée un risque de glissement en cas de talutage des constructions.

Des précautions particulières doivent donc être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait – gonflement des sols argileux » jointe ci-après.



Carte "retrait - gonflement des sols argileux" sur la commune de Puiseux en France





## ■ Plaquette « retrait – gonflement des sols argileux

### ■ Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

#### ■ Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



#### ■ Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

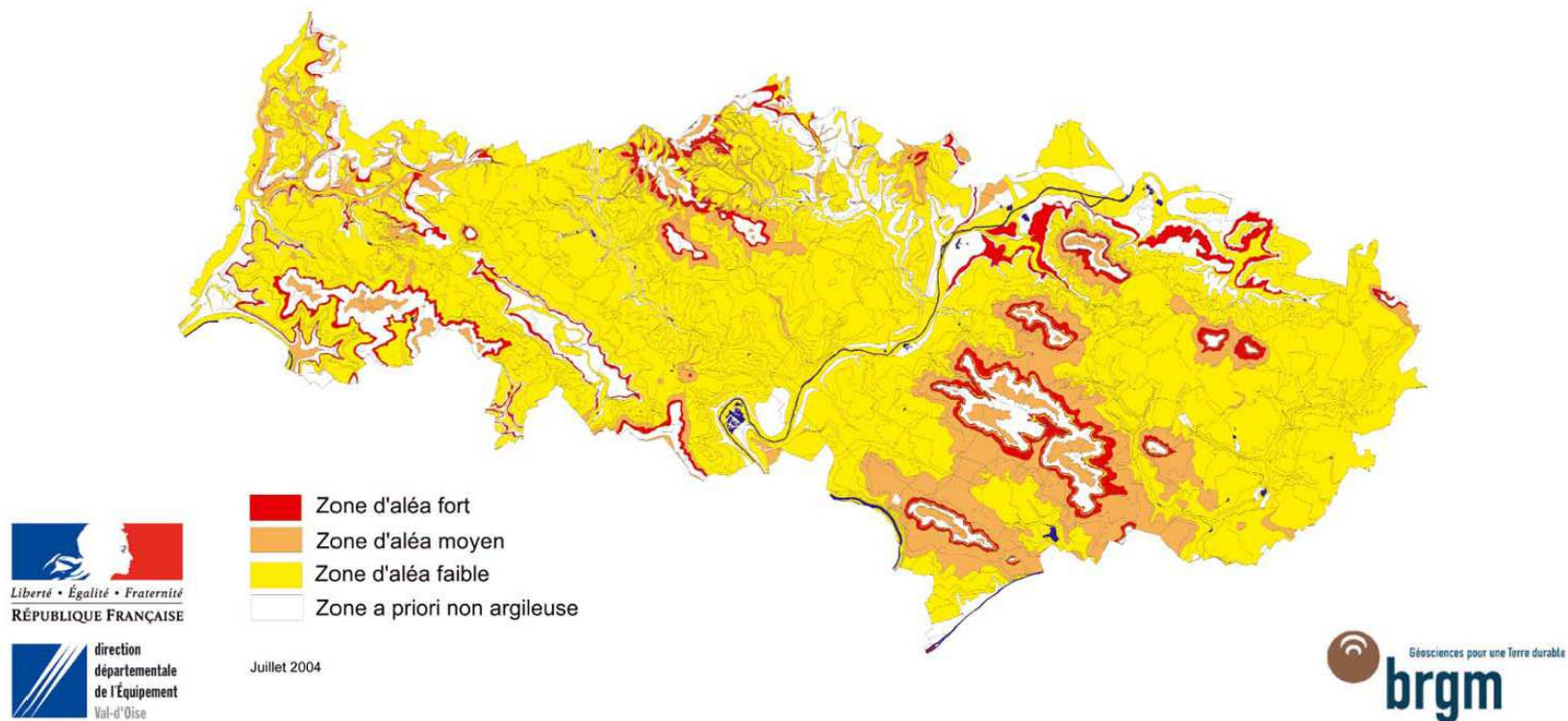
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



#### ■ Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

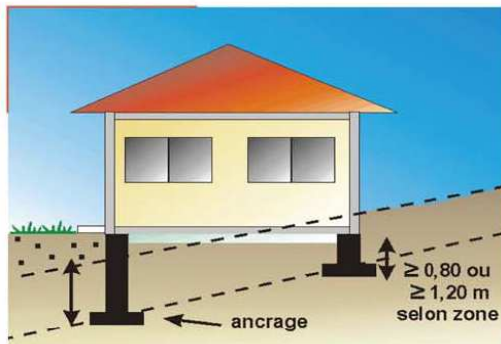
## ■ Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



# Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

## ■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

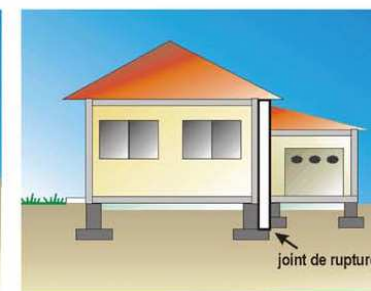
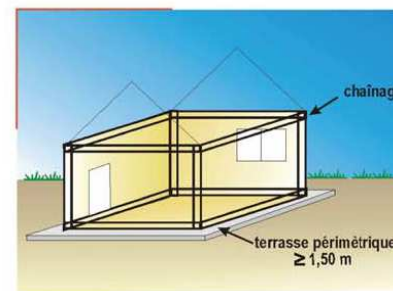


## ■ Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

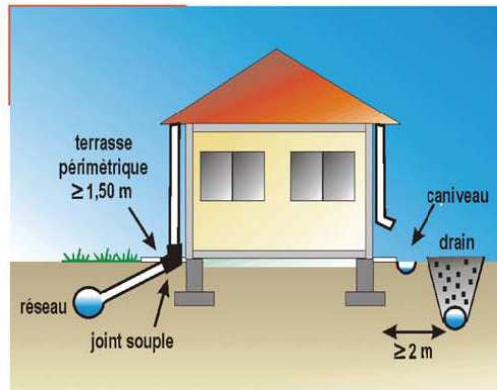
## ■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.





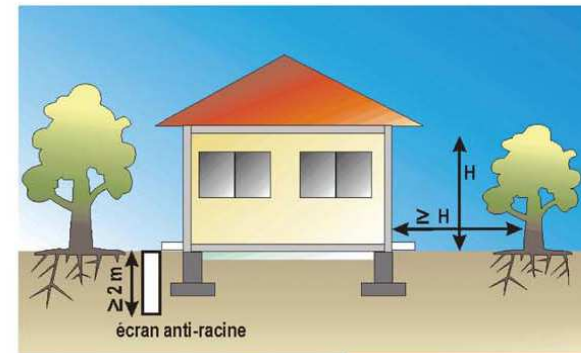
### ❑ Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

### ❑ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



Les nuisances sonores proviennent pour l'essentiel du réseau routier.

### ■ Les infrastructures routières

Certaines infrastructures de transports créent une situation d'exposition au bruit.

La prévention du bruit des infrastructures routières et les prescriptions en matière d'isolation ont été réglementées par le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 qui précisent, à partir du niveau acoustique des voies, le périmètre concerné par les nuisances sonores et les prescriptions d'isolation à appliquer lors de la construction d'un bâtiment.

Dans chaque département, c'est le Préfet qui est chargé de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques acoustiques et du trafic.

Sur la commune de Puiseux-en-France, la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité des infrastructures de transport terrestre a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 28 janvier 2002.

La **RD 184** et la **RD 9** ont été répertoriées comme axes bruyants de la commune.

La RD184 est classée catégorie 4 de la limite communale de Louvres à la sortie de l'agglomération de Puiseux puis en catégorie 3 de la sortie de l'agglomération à l'intersection avec la RD9.

La RD9 est classée catégorie 3 sur toute la traversée de Puiseux,

Ce classement induit des dispositions réglementaires à prendre en compte dans les projets de construction pour lesquels une isolation acoustique renforcée sera nécessaire.

- Concernant la RD9 et la RD184, dans la portion allant de la sortie agglomérée à la RD9, la largeur de la bande de protection est de 100m de large de part et d'autre des infrastructures. En zone agglomérée, avenue Charles de Gaulle, la bande de protection est large de 30m de part et d'autre de la RD 184.

| Catégorie de l'infrastructure | Niveau sonore au point de référence Laeq (6h-22h) dB(A) | Niveau sonore au point de référence Laeq (22h-6h) en dB(A) | Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1) |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                             | Laeq>81                                                 | Laeq>78                                                    | 300 m                                                                                          |
| 2                             | 76<Laeq<=81                                             | 71<Laeq<=76                                                | 250 m                                                                                          |
| 3                             | 70<Laeq<=76                                             | 65<Laeq<=71                                                | 100 m                                                                                          |
| 4                             | 65<Laeq<=70                                             | 60<Laeq<=65                                                | 30 m                                                                                           |
| 5                             | 60<Laeq<=65                                             | 55<Laeq<=60                                                | 10 m                                                                                           |



## ■ Les bruits aériens

Les *Plans d'exposition au bruit* (PEB) instaurés en 1985 par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes sont un outil de maîtrise de l'urbanisme autour des aéroports. Le plan d'exposition au bruit détermine, aux abords d'un aérodrome, des zones de bruit à l'intérieur desquelles s'appliquent des contraintes d'urbanisme, afin d'éviter que des populations nouvelles ne viennent s'installer dans des secteurs susceptibles d'être exposés à un certain niveau de gêne sonore. Il vise ainsi à concilier activité aéronautique et développement maîtrisé des communes riveraines en déterminant des utilisations de sols compatibles avec cet objectif.

L'arrêté interpréfectoral du 3 avril 2007 a approuvé la révision du PEB de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle.

La commune de Puiseux-en-France n'est pas concernée par le PEB actuel.

La région Ile-de-France a une faible capacité de production d'énergie, ce qui induit une forte dépendance (à plus de 90%). Les moyens de production franciliens sont majoritairement d'origine pétrolière.

Mais il existe également une petite proportion de production d'énergie liée aux usines d'incinération (0.4 Mtep/an) ou à la géothermie (0.13 Mtep/an).

Les énergies renouvelables représentent moins de 5% de l'énergie finale consommée sur le territoire francilien. Les principales sources renouvelables en Ile-de-France sont actuellement par ordre d'importance les déchets (essentiellement les ordures ménagères qui sont incinérées dans des unités avec récupération de la chaleur produite, soit directement dans des réseaux de chaleur, soit sous forme électrique), la biomasse (majoritairement pour le chauffage domestique dans des foyers ouverts) et la géothermie profonde alimentant 29 réseaux de chaleur.

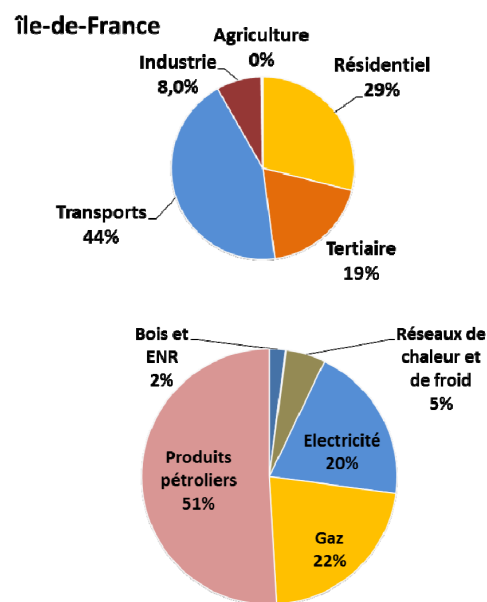
Enfin, l'Ile-de-France est la région française qui possède le plus grand nombre de réseaux de chaleur. 35% d'entre eux sont alimentés par des énergies renouvelables ou considérées comme telles, comme la géothermie ou l'incinération des ordures ménagères, la biomasse n'y est pour l'instant que peu utilisée. Ces réseaux existants sont des atouts importants pour le développement

des énergies renouvelables, atouts que n'ont pas les autres régions.

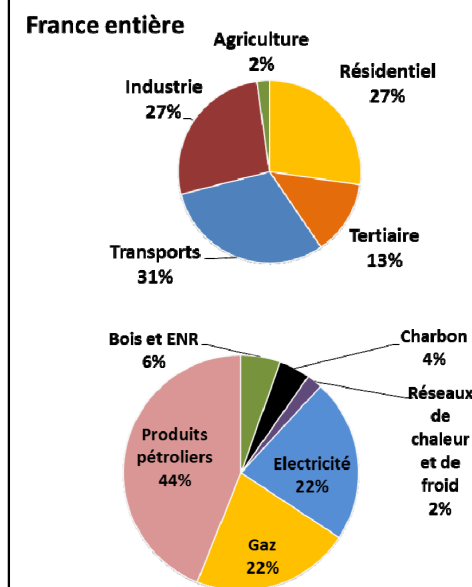
Les principales dispositions réglementaires sont issues des réflexions du Grenelle de l'Environnement, qui vise à passer de 9% à 23% la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie en 2020, objectif qui peut se traduire par un plan concerté pour les filières les plus matures (bois combustible, éolien, solaire thermique...) et par des efforts à porter sur le développement de filières prometteuses (méthanisation, solaire photovoltaïque...).

**Les consommations énergétiques en Ile de France – Année de référence : 2005**  
Consommation énergétique finale : ~ 300 000 Gwh/an / 24,6 Mtep.

### Répartition par secteur et par énergie



Source UT-DRIEE/DDT 95



- **État des lieux et perspectives de développement des énergies renouvelables et de récupération Solaire dans le Val d'Oise:**

#### **Les énergies solaires et éoliennes :**

- **Photovoltaïque** : 2,7 MW installés dans le Val d'Oise à fin juin 2011
- **Thermique** : 40 200 m2 installés en 2009 en IdF pour une production de 1,5 ktep
- **Éolien** : Pas de zone de développement de l'éolien (ZDE)

Etant donné les fortes contraintes dans le Val d'Oise, d'ordre paysagères, patrimoniales, environnementales, radioélectriques, Défense, un **Schéma Régional Éolien** est élaboré afin de dresser les parties du territoire favorables au développement de l'éolien. Les ZDE seront possibles uniquement dans ces zones

#### **La biomasse, combustible et méthanisable**

- **Biomasse** (grandes installations de combustion) : 1 chaufferie biomasse de 25 MW et plusieurs projets en cours dont ADP Roissy
- **3 incinérateurs** d'ordures ménagères tous raccordés à un réseau de chaleur
- **2 installations de stockage de déchets non dangereux valorisant le biogaz**
- Quelques installations de **méthanisation des boues de stations d'épuration** et un projet de méthanisation agricole.

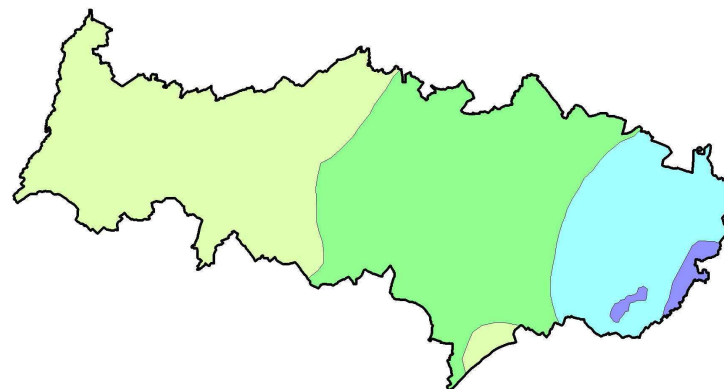
Il y a un potentiel de 150 000 tonnes annuelles exploitables (DRIAFA 2007).

Obligation de trier les bio-déchets alimentaires (ménages, hypermarchés, restaurants (art 204 de la loi Grenelle II)

En revanche il faut traiter les fumées pour conserver une bonne qualité de l'air.

#### **Le potentiel géothermique**

- **Géothermie** : 1 installation sur nappe profonde (Dogger) à Villiers-le-Bel
- **5 opérations recensées de pompes à chaleur (PAC) collectives** ou sur sondes
- **1 opération de récupération de chaleur** sur eau chaude sanitaire
  - **14 réseaux de chaleur** dans le Val d'Oise soit une longueur de plus de 120 km; plus de 100 000 équivalents logements raccordés. En revanche, peu de réseaux de chaleur utilisent au moins 50 % d'ENR



#### **Potentiel géothermique**

- 1\_Très favorable
- 2\_Plus favorable
- 3\_Favorable
- 4\_Peu favorable

- **Gaz et électricité**

Le territoire est en grande partie desservi par le gaz.

Concernant l'électricité, l'ensemble du territoire est desservi. Il est alimenté par un réseau haute tension, souterrain provenant du poste source de Moimont situé à Marly-la-Ville.

L'alimentation basse tension est encore réalisée dans certains quartiers en aériens.

- **Téléphone**

Le territoire est desservi par un réseau Télécom transitant par un génie civil enterré composé de fourreaux et chambre de tirage.

La commune est concernée par une servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1).

Elle est liée au centre de réception de Marly-la-Ville.

Dans les zones de protection et de garde, elle interdit aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour ces appareils un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre.

Dans les zones de garde, elle interdit de mettre en service du matériel susceptible de perturber les réceptions radioélectriques du centre.

Les propriétaires gardent le droit de mettre en service des installations électriques sous conditions.

### ■ Collecte d'ordures ménagères

Sur la commune de Puiseux-en-France, la collecte et le traitement des ordures ménagères relèvent de la **compétence de la Communauté de Communes Roissy Porte de France** qui est membre du Syndicat Mixte pour la Gestion et l'Incinération des Déchets Ménagers de la Région de Sarcelles (SIGIDURS). Il compte 41 communes.

Sa mission est de traiter et valoriser les déchets ménagers des 285 000 habitants de son territoire.

Les habitants ont à leur disposition:

- un bac à couvercle vert pour les ordures ménagères,
- un bac à couvercle jaune pour les emballages recyclables,
- des sacs gratuits pour les déchets verts.

Le ramassage et l'évacuation en décharge sont assurés par des entreprises privées.

La collecte des déchets sur la commune de Puiseux-en-France se fait de la manière suivante :

- Ordures ménagères : le mardi et le vendredi,
- Déchets verts : le vendredi,
- Encombrants : 2<sup>ème</sup> jeudi du mois,
- Déchets ménagers spéciaux (huile de vidange, batteries, piles, peintures ...) : Le 3<sup>ème</sup> mercredi du mois de 8h à 12h (écobus sur le parking du Gymnase)

D'autre part, 3 points d'apport volontaires sont disponibles sur la commune et 3 déchèteries (Sarcelles, Gonesse et Bouqueval / Le Plessis Gassot) sont disponibles pour les habitants de Puiseux-en-France.

L'incinération des déchets apportés au SIGIDURS alimente en chauffage le Grand Ensemble à Sarcelles, soit 14 000 logements.

En ce qui concerne les entreprises, les déchets assimilés aux ordures ménagères sont collectés par la CARPF.

Pour les autres déchets (emballages carton, plastique...), les entreprises doivent faire appel à des prestataires privés ou se rendre directement à une déchetterie.



Le maintien en bonne santé d'une population résulte de nombreux paramètres tels que l'organisation et l'accessibilité aux services de santé, le patrimoine génétique individuel, le mode de vie, la qualité de l'environnement, etc.

Les maladies provoquées par de mauvaises conditions environnementales, sont rarement liées à un contaminant particulier, sauf dans certains cas comme celui du mésothéliome provenant de l'exposition à l'amiante, mais à une multiplicité de facteurs agissant dans l'apparition ou l'aggravation d'une pathologie.

Les risques sanitaires induits par les pollutions environnementales doivent être appréhendés d'un point de vue accidentel, exposition à des substances éminemment dangereuses, mais également d'un point de vue chronique avec une exposition régulière à de faibles quantités de polluants.

### ■ Impact de la pollution de l'air

L'exposition ponctuelle ou régulière à une pollution urbaine de fond a des effets importants sur la santé publique :

- hyperréactivité bronchitique chez l'asthmatique,
- augmentation de la sensibilité des bronches aux infections microbiennes particulièrement chez l'enfant,
- risques de malformation embryonnaire,
- effets cancérigènes,
- mortalité cardio-vasculaire

Il apparaît que les zones où la population est la plus exposée à la pollution de l'air sont les abords des grandes infrastructures de transport.

Dans l'environnement proche de Puiseux-en-France, quatre grandes sources de polluants atmosphériques peuvent être signalées :

- L'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle
- La RN104
- La RD 9
- Le silo à grains de CAPA (poussières)

L'orientation majoritaire des vents du sud-ouest place faiblement la commune sous l'influence des polluants de ces sources.

### ■ Effets du bruit sur la santé

Le territoire de Puiseux-en-France est soumis aux bruits des voitures.

Une exposition à un niveau sonore élevé peut provoquer une perte temporaire voire définitive de l'audition. Par ailleurs le bruit est responsable d'un ensemble de troubles psychophysiologiques générant de la fatigue et du stress. Les effets du bruit sur le sommeil augmentent le malaise.

Il n'y a pas d'habituation physiologique au bruit.

## ■ Equipements électromagnétiques

Concernant l'effet éventuel sur la santé des champs magnétiques 50 Hz – tels que ceux générés par les réseaux électriques –, plus de trente années de recherches ne permettent pas d'établir une relation de cause à effet avérée. La plupart des études s'intéressant au sujet ont avancé qu'il ne fallait pas être exposé à plus de 0,3 à 0,4  $\mu\text{T}$  en exposition annuelle moyenne. Or, pour une ligne très haute tension de 400 kV, l'exposition à une distance de 100m est de 1  $\mu\text{T}$  et de 0,25  $\mu\text{T}$  à une distance de 200m.

L'OMS (Organisation mondiale de la santé) dans son rapport n° 322 de juin 2007 considère, aujourd'hui, comme insuffisantes les preuves scientifiques d'un possible effet sanitaire à long terme. C'est aussi celle du rapport d'expertise commandité par l'Afsset (Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail) et publié en avril 2010.

La réglementation en vigueur en France est, à ce stade, alignée sur les textes européens et conforme aux positions de l'OMS. Elle permet de garantir à chacun un niveau élevé de protection qui, de ce fait, n'a pas conduit à ce jour à appliquer des dispositions particulières.

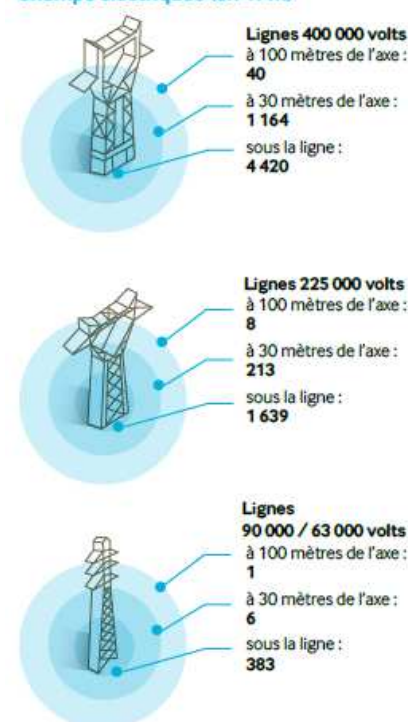
Actuellement, seule une recommandation européenne de juillet 1999 fixe une restriction de base à 100  $\mu\text{T}$  (= 1000 milligauss) pour le champ magnétique émanant d'une source ou appareil électrique à destination du public. Elle est en vigueur dans la plupart des pays de l'Union européenne.

Concernant la ligne de Moimont, un principe de précaution a été préconisé de la part de l'Agence Nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail et qui instaure une limite inconstructible de 100m de part et d'autre de la ligne.

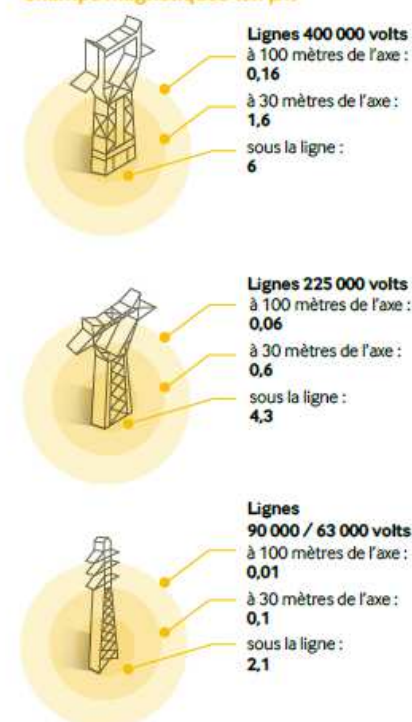
A titre d'exemple :

### Exemples de champs électriques et magnétiques 50 Hz pour les lignes électriques aériennes

#### Champs électriques (en V/m)

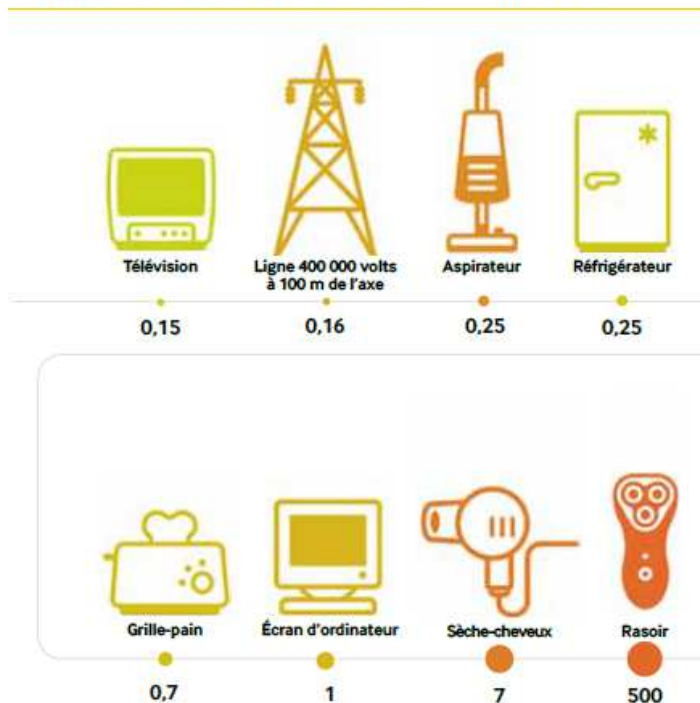


#### Champs magnétiques (en $\mu\text{T}$ )



Source : <http://www.rte-france.com/fr/actualites-dossiers/comprendre/les-champs-electromagnetiques/les-sources-de-cem/l-electricite-dans-notre-quotidien>

Valeurs de champs magnétiques émis par une ligne très haute tension et par quelques appareils domestiques du quotidien (en  $\mu T$ )



Source : <http://www.rte-france.com/fr/actualites-dossiers/comprendre/les-champs-electromagnetiques/les-sources-de-cem/l-electricite-dans-notre-quotidien>

## ■ Le transport de Gaz

La canalisation de Gaz Transport Haute Pression 40 bar traverse le territoire sur un axe nord-sud. La présence de cette canalisation a entraîné l'interdiction de construire un établissement recevant du public, accueillant plus 300 personnes dans une bande de 20m et les constructions accueillant 100 personnes dans une bande de 10m.

## ■ Le transport d'hydrocarbures (Trapil)

La présence induit un certain nombre de contraintes :

Les constructions autres que les établissements recevant du public (ERP) et les Immeubles Grande Hauteur (IGH), doivent être implantés à une distance de 10m.

Les ERP accueillant plus de 100 personnes doivent être implantés à une distance de 165m de part et d'autre de la canalisation.

Les ERP accueillant plus de 300 personnes et les IGH d'habitation d'au moins 28m doivent être implantés à une distance de 220m de part et d'autre de la canalisation.

Les arbres et les arbustes doivent être plantés en dehors d'une bande de servitude de 2.50m de part et d'autre de la canalisation.

Pour l'aménagement d'espaces verts, la couverture minimum à assurer au dessus de la canalisation est de 0,80m.

### ■ Aperçu historique

La première mention d'un établissement humain sur le site de Puiseux date du XII<sup>e</sup> siècle. D'abord sous le nom de « Putéoli » puis au XIII<sup>e</sup> siècle de « Puseaux ». Toutefois, des vestiges archéologiques répertoriés au « Bois du Coudray », au « Trou à sable » ainsi que dans les secteurs du Frémieux et du Moulin à Vent témoignent d'une occupation humaine plus ancienne.

Le plan d'intendance de 1783 et le plan de la commune 1899 représentent un petit village constitué autour de l'église et de l'axe de l'actuelle rue Lucien Girard Boisseau. La commune qui comptait 334 habitants en 1754 n'en compte plus que 169 en 1831. Jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, le village n'évolue guère, son économie étant concentrée autour des activités agricoles et des fonctions administratives et religieuses.

C'est au début du XX<sup>e</sup> siècle, sous l'impulsion de la construction de la gare ferroviaire de Louvres en 1919, que la commune de Puiseux commence à se développer au Sud-est de son territoire, autour de ce nouveau pôle, dans le prolongement de la ville de Louvres.

Se dessine alors la figure de l'agglomération que nous connaissons aujourd'hui avec l'existence d'une part du « village », hameau au centre de son terroir agricole et au Sud-est un vaste quartier établi dans la continuité de Louvres et contenant les fonctions administratives de la commune.





## ■ Le patrimoine classé

Le Patrimoine bâti d'intérêt majeur (au sens d'une valeur de reconnaissance par les services compétents) est représenté par **l'église du village** inscrite aux monuments Historiques depuis 1976.



## ■ Le bâti de caractère

Au titre de l'article L123-1-5(7°), la ferme du Temple et sa cour ont été identifiés comme élément du paysage à préserver. Cette construction présente un intérêt architectural participant à la qualité patrimoniale de la commune. Leur transformation ou leur aménagement est encadrés par une réglementation visant la sauvegarde et à la pérennisation de leurs caractéristiques.



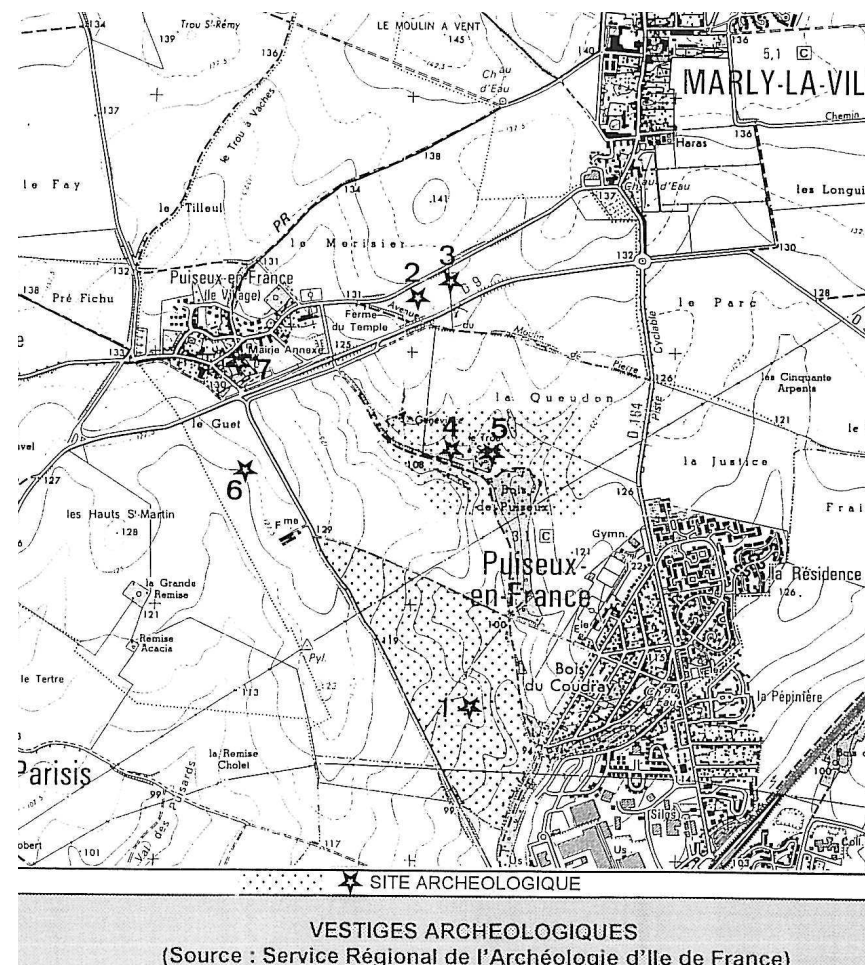


## ■ Le patrimoine archéologique

On dénombre 7 secteurs d'intérêt patrimonial ou archéologique répertoriés sur le territoire communal :

- 1 lieudit « Le Bois de Coudray »,
- 2 et 3 lieudit « Le Fremieux »,
- 4 et 5 lieudit « Le trou à Sable »
- 6 Lieudit « Le Guet »,
- 7 Eglise Sainte Geneviève.

Le risque de mise au jour de vestiges est qualifié d'élevé au lieu-dit « Le Bois-du-Coudray » ouest - section 2E, parcelles 11 et suivantes.



## ■ Atlas des paysages du Val d'Oise

La Convention européenne du paysage de Florence du 20 octobre 2000 a donné un nouvel aux politiques du paysage. Elle le reconnaît en tant que composante essentiel du cadre de vie des populations, expression de leur patrimoine culturel et naturel. Elle fixe comme objectif de préserver durablement « la qualité et la diversité des paysages européens ».

Pour atteindre cet objectif les états signataires de la Chartes ont opté pour le développement de la connaissance. C'est dans ce cadre que la DDT95 et la DRIEE ont réalisé l'Atlas des paysages.

L'Atlas conçu comme un outil d'aménagement du territoire repose sur un découpage en unités paysagères qui sont relatées en tant que réalités physique et culturelle et analysées en termes d'enjeux et de prospectives.

La commune de Puiseux-en-France est située pour l'essentiel dans l'unité de paysage de « plaine de Mareil en France ».

L'analyse du paysage qui en ressort et les préconisations conseillées pour ce territoire seront illustrées ci-dessous par des extraits et des illustrations de la charte.

« La plaine, telle que perçue depuis les espaces urbanisés, au sud, est un paysage uniforme et encombré dans lequel la perception des étendues cultivées est contrariée par les signes d'usages variés qui assujettissent ce territoire à la grande agglomération. »

« Apparaissant comme une antichambre du paysage ouvert du Vexin, la plaine de Mareil-en-France constitue ainsi une « pièce de paysage » de plateau, essentielle dans la géographie du bassin parisien »

« La plaine semble ainsi être la limite d'une mégapole. Depuis les villages de plaine qui occupent le sommet des buttes témoins, Paris ne semble jamais loin. »



*Depuis Châtenay-en-France, la plaine de Mareil-en-France présente un visage partagé entre l'efficacité des grandes cultures et les besoins de l'agglomération parisienne. Les objets de la grande agglomération, pylônes et châteaux d'eau saillent çà et là sans ménagement pour ce territoire plat. Les grands ensembles et les nappes pavillonnaires se sont agrégés aux villages anciens.*

Les principales caractéristiques sont :

- « Un plateau cultivé en bordure d'agglomération
- Des paysages fortement contraints par des réseaux d'infrastructures de grande envergure
- Un territoire ouvert qui donne à voir les unités voisines »



« Cette étendue de paysage de plateau surplombe les vallées de Chauvry, de Presles et de l'Ysieux.



*Vue vers le bois de Puisieux depuis la RD 184, les ourlets boisés permettent une lecture des talwegs*

La surface plane des cultures est innervée de talwegs dont les profils en creux s'engravent dans la topographie. Ces talwegs agissent dans le paysage comme des anfractuosités, reliefs cachés dont seuls les ourlets boisés révèlent l'existence.

La surface cultivable est importante et les terres (limon des plateaux) réputées pour être parmi les plus riches d'Europe pour leurs rendements céréaliers.

Dans cette planimétrie très homogène et étale, les buttes témoins de Mareil-en-France et Chatenay-en-France, hautes d'environ 50 m au dessus du plateau, émergent assez nettement. »

« L'absence de perception sur les vallons secs et les talwegs confère au plateau un caractère très plan et isotrope. Il y a ainsi peu de relation entre la plaine et les petits cours d'eau qui la sillonnent. Pourtant, un grand nombre d'affluents du Croult et du Petit Rosne innervent la plaine de minces vallons resserrés.

L'exploitation céréalrière de leurs pentes permet d'en apprécier la structure encaissée. A mi pente, de longues lanières restent inexploitées en raison d'une trop forte déclivité. Elles forment des ourlets boisés dont la présence renforce le caractère intimiste

des vallons. Le regard glisse sous les lignes à haute tension et s'attache aux paysages changeants du ciel, immensément présent.

Le paysage ouvert d'openfield, dénudé, reste un motif très fort qui permet des vues au-delà des limites de l'unité. »

« Le fort développement de l'urbanisation à proximité de l'unité génère une forte pression de fréquentation de la plaine de France. A la différence de certains morceaux de campagne uniquement dédiés à la production agricole, la plaine de France est un espace arpenté bien que non aménagé pour ces usages. Du point de vue du jardin, la plaine de France peut être considérée comme une clairière parisienne, cernée par les lisières urbaines. »

« Dans ce contexte, les talwegs dans la plaine sont des vecteurs importants de nouvelles typologies de jardins et de continuités des espaces de nature. Ces configurations quelque peu encaissées semblent...plus favorables à la promenade que les espaces de plateau plus exposés aux nuisances du vent et des avions. »

« Le secteur de la plaine de France, dont l'évolution est pour partie conditionnée par le développement de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle est un territoire en fort contraste avec ses abords. L'Ouest, le Sud et l'Est de l'unité s'urbanisent fortement tandis que la plaine est de plus en plus traversée par divers réseaux d'infrastructures. »

#### • Enjeux de paysage et pistes de réflexion

« Le caractère spécifique de ce territoire est d'être en mutation et d'accumuler les contrastes....Malgré la disparition des openfields aux horizons infinis, les ouvertures agricoles restent des valeurs appréciables de cette unité. Tout se voit dans ce paysage. Le dégagement du plateau offre une vision parfaite des silhouettes de l'agglomération et des buttes boisées. »

« L'enjeu de paysage principal a trait au développement et à la pertinence des territoires cultivés sur des sols limoneux particulièrement riches mais dans un contexte urbain en pleine expansion. »

« Les structures paysagères de plateau nécessitent une grande vigilance quant aux aménagements de ces territoires et de leurs bords.

Les extensions urbaines et les limites des formes construites des villages de la plaine de France ne peuvent être envisagées massivement sans que cela remette en question le caractère ouvert de cette unité.

Des « enveloppes paysagères » dessinées par les talwegs ou les buttes de Châtenay et Mareil sont en mesure de contenir les formes urbaines dans une échelle respectueuse de la plaine. Elles peuvent en partie commander les limites éventuelles des développements et des formes urbaines et permettre de les inscrire dans une organisation identifiée. »

« Les infrastructures routières nécessitent d'être abordées non sous l'angle unique de la circulation mais comme éléments de territoire et de développement, associées aux espaces paysagers et urbains dont elles peuvent anticiper les futures articulations et les qualités d'espace.

Le plus souvent linéaires, les infrastructures franchissent les talwegs sans prendre la précaution d'y ménager des passages. Les remblais qui entravent la continuité des vallons s'avèrent en partie responsables du morcellement des territoires et des difficultés de gestion et de fréquentation qui en découlent ».

• **Constituer des parcours paysagers en réseau :**

■ Une action très positive consiste à valoriser un réseau reliant les espaces publics urbains - requalifiés si nécessaire- aux espaces naturels et ruraux, sous forme de promenades, de lieux aménagés.

■ Des aménagements simples de type barrière escamotable pour à la fois assurer le passage des machines agricoles et limiter les intrusions motorisées illicites dans les champs peuvent permettre la cohabitation de plusieurs usages et fonctions du milieu agricole.

■ Les ruisseaux et talwegs forment un potentiel de lieux intéressants à associer à ce réseau d'espaces publics. Leurs aménagements, si besoin à l'occasion d'un travail sur la gestion des eaux de ruissellement, sont à renforcer. Les bandes enherbées, les bassins d'infiltration sont ici également une occasion de traiter le paysage.

■ Les autres éléments naturels, ourlets boisés et forêts, marais, pelouses calcaires qui se développent sur les installations de stockage des déchets inertes (ISDI) sont à l'occasion à intégrer à ces réseaux, à protéger et valoriser.

Le chamboulement de ces terres pourrait offrir le moyen de voir se développer une complexité faunistique et floristique complémentaire aux grandes cultures mono spécifiques.

■ Une frange de ville constituée de jardins, vergers, prairies, d'équipements sportifs ou d'activités de plein air peut constituer une agréable promenade proche de chez soi et d'où l'on regarde le paysage environnant. Le dispositif permet également de fixer dans l'espace une limite à l'urbanisation et de contenir l'étalement urbain.

L'unité présente un caractère ouvert à maintenir. L'agriculture et la richesse des terres de la plaine de France sont essentielles à encourager. C'est elle en effet qui permet l'ambiance du paysage et les dégagements visuels. On veillera par exemple à ne pas gêner le passage des engins, à maintenir le contact entre les cultures et les fermes situées en agglomération, à ne pas scinder trop gravement les exploitations, ce qui pourrait générer des secteurs de déprise agricole et des fermetures du paysage. Dans un souci de cohérence paysagère des territoires traversés par les infrastructures, certaines parcelles de champs scindées par les réseaux gagneraient à être remembrées.



- **Maîtriser les silhouettes et les qualités urbaines en rapport avec les espaces ouverts :**

#### ■ **Le tissu urbain**

Les processus de soudures urbaines en général dus au développement d'activités le long des réseaux participent à l'indistinction entre les différentes unités urbaines accentuant fortement l'importance de la nappe urbaine qui depuis la plaine de France paraît immense. L'image urbaine se rapporte clairement à un paysage de banlieue associant les silhouettes des grandes cités à des typologies pavillonnaires de toutes époques et des typologies faubouriennes que l'on peine à discerner. Le fonctionnement presque résiduel des centres villes anciens et des villages de la plaine de France (dont certains perdent des habitants), pose sur cette unité les problématiques du renouvellement des formes urbaines et la pertinence d'un habitat à proximité de fortes nuisances.

#### ■ **Façades urbaines**

Sur les bords de la plaine, les questions de façades urbaines, plutôt que de franges urbaines doivent être considérées. L'épaisseur de la limite, la qualité de l'architecture, le rapport aux espaces cultivés et naturels des façades représentent tout autant des enjeux d'usages et de représentation des espaces extérieurs que des enjeux de perception et d'image de la ville.



## ■ Les grands paysages

Puiseux-en-France se situe à la charnière de l'expansion urbaine parisienne et des territoires ruraux de l'Oise et de la Seine et Marne.

Son environnement immédiat est à la fois celui de la plaine céréalière et celui d'une métropole et de son aéroport.

La morphologie du site de la plaine de France définit un paysage structuré par l'étendue du plateau, les buttes témoins et les vallées.

Le territoire communal s'inscrit dans ce schéma avec l'unité des espaces ouverts du plateau fractionné par la présence de la butte de CHATENAY-EN-FRANCE, l'entité du village, et les espaces sinueux de la vallée sèche de Puiseux-en-France.

La vocation agricole dominante laisse peu de place aux boisements lesquels se développent sur les sols pauvres et difficilement praticables au creux et sur les versants de la vallée.

L'évolution récente du grand paysage sur la commune résulte principalement du développement de l'urbanisation à partir de la gare de Louvres, laquelle constitue aujourd'hui une troisième grande unité paysagère. Le paysage urbain est marqué essentiellement par l'habitat individuel.

Cette extension du domaine bâti, outre la transformation radicale de la perception du paysage à cet endroit, a entraîné la disparition de terres agricoles et de boisements dont le massif du Bois du Coudray qui couvrait une partie des terrains aujourd'hui lotis.

D'autres éléments plus isolés à prendre en compte dans l'évolution du grand paysage peuvent être recensés :

- les plantations d'alignements en déperissement (ancienne RD9 entre le village et MARLY-LA-VILLE), ou celles d'implantation récente (mail accompagnant la piste cyclable en bordure de la RD184),

- l'aménagement de la RD9 au sud du village,
- les lignes électriques moyennes tension dans leur traversée du plateau et de la vallée du Puiseux, impactent le territoire de la commune.



La préservation de l'étendue agricole, la délimitation assez nette des fronts bâtis et la présence de boisements à l'endroit de la vallée de Puiseux sont autant de caractéristiques qui façonnent une lecture aisée d'un grand paysage sur le site.

## ■ Les espaces agricoles forgent l'identité du territoire

Les zones agricoles du territoire du SIEVO sont inscrites dans la zone naturelle d'équilibre de la Plaine de France. Elles se composent de terrains qui présentent dans l'ensemble une haute qualité agronomique.

La plaine céréalière et ses grandes exploitations constituent le paysage immédiat de Puiseux et contribuent à l'identité du territoire. Les cultures s'étirent entre les vallées de l'Ysieux au nord et celle du Croult au sud et dessinent un paysage ouvert sans relief apparent.

La plaine agricole se caractérise par un espace ouvert, qualifié notamment par un axe visuel nord-est/sud-ouest et balisé par le village, la butte de CHATENAY EN France et la vallée de Puiseux.

Bien que révélant ces éléments, certains boisements peuvent apparaître résiduels : c'est le cas du « cordon » végétal ténu accompagnant le sillon à la naissance de la vallée de Puiseux.

Des nombreuses relations visuelles entre les différents points de vue existent : ferme, franges bâties du village, plantations d'accompagnement des voies.

La structure rurale comporte un maillage de chemins dont certains ont conservé leurs anciennes structures arborées.

Un bâti vernaculaire, intimement lié à la plaine céréalière participe à l'identité agricole de Puiseux avec notamment de grandes fermes céréalières, (une à Puiseux village) ; des gués ; des maisons de pays ; des églises (St Rieult et St Justin).

Toutefois, ces espaces agricoles sont menacés sur les franges urbaines par la forte pression de l'urbanisation.

Les lisières urbaines sont par ailleurs aujourd'hui souvent brutes et peu travaillées.

## ■ La vallée de la Fontaine Sainte Geneviève et les franges urbaines

Marquée par le massif du Bois du Coudray, le relief de la vallée de Puiseux et le front d'urbanisation de PUISEUX et de LOUVRES, la composition paysagère plus resserrée que sur le plateau produit des échelles de perception limitée.

L'absorption partielle de la présence bâtie par la couverture végétale (Bois de Puiseux et les plantations en franges bâties), la préservation d'unités agricoles assez vastes et la silhouette relativement homogène des franges urbaines contribuent à l'équilibre et à la cohérence de l'ensemble.



Entrée de ville Nord.

## La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

L'ouverture à l'urbanisation dans le cadre du PLU sera réalisée sur des terres agricoles.

Il convient de rappeler que le projet d'éco-quartier Louvres-Puiseux s'inscrit dans la géographie prioritaire du SDRIF depuis 1994 et qu'il répond à des objectifs de développement urbain et à des besoins en logements à l'échelle francilienne. Ainsi, l'extension urbaine se justifie en partie par l'histoire du projet et par les besoins franciliens en logements.

La conciliation de la préservation des terres agricoles et de la forte pression foncière est une problématique à l'échelle de l'EPA Plaine de France. Une étude prospective réalisée en 2010 d'études, a souligné l'importance des terres agricoles sur le territoire, qui représentent 21 600 ha de SAU, soit 44% de l'espace total, et sont caractérisées par une grande qualité agronomique. Les cultures « COP » (céréales et oléo-protéagineux) représentent environ 80% des surfaces cultivées. La taille des 80 exploitations du territoire est en moyenne importante. Le nord du territoire se caractérise par des regroupements des agriculteurs afin de faciliter la culture des surfaces, tandis que le centre du territoire est plus morcelé. Au total, ces exploitations représentent 250 emplois directs, et environ 130 emplois induits, pour un chiffre d'affaire total d'environ 100 millions d'euros.

La forte pression foncière fragilise l'exploitation agricole. En 20 ans (1982-2003), 19% de l'espace agricole a disparu, soit environ 120 ha / an. Le prix du foncier a été multiplié par 4 sur la même période. D'ici à 2025, ce sont 2 900 ha qui sont réservés pour des projets urbains, soit près de 30% de l'espace agricole, ce qui menace la pérennité de cette activité.

La fonctionnalité de ces espaces agricoles dépend beaucoup de

leur rapport à l'espace urbanisé. L'étude menée par Blezat Consulting souligne la fragilité des exploitations à proximité du front urbain au sud du territoire, et le relatif bon fonctionnement des exploitations moins morcelées du nord du territoire.

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

Le projet de l'éco-quartier a été étudié et a évolué dans le sens d'une consommation moindre des espaces agricoles. En effet, en 2009, le projet portait sur 108 hectares, en 2010, sur 105 hectares et pour aujourd'hui occuper 82 hectares.

Au niveau de la commune de Puiseux la zone dédiée à l'habitat de l'éco-quartier porte sur **17,7 hectares**.

Concernant la zone d'activité du Bois du Temple, l'accueil des nouvelles entreprises, créatrices d'emplois ne peut se faire dans les emprises urbanisées de la commune. En effet de nombreuses activités économiques nécessitent des besoins spécifiques en termes d'espace.

Toutefois le projet a été étudié de manière à impacter le moins possible les surfaces et le fonctionnement agricoles.

Le projet se développe sur une surface de **24,4 hectares**.

Les projets d'extension diminuent la zone agricole de 42,1 hectares

## **CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET JUSTIFICATION DES REGLES**

**3**





**L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme** est l'occasion pour la commune de Puiseux de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la ville.

Par rapport au document applicable aujourd'hui, le contenu des documents de PLU est modifié suite aux différentes lois :

- la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains votée le 13 décembre 2000 (loi SRU)
- la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (loi LUH)
- la loi du 12 juillet 2010 (grenelle2).

La ville de PUISEUX a mis en révision son Plan d'Occupation des Sols en vue d'étudier l'opportunité d'aménager des zones d'urbanisation future comprenant la création d'une zone de développement dédiée principalement à l'habitat, de prévoir l'aménagement d'un parc d'activités et de rénover et compléter ses équipements publics.

Par ailleurs, à l'occasion de cette révision, la commune souhaite vérifier, sur le reste de la commune, la cohérence de son document et procéder à des adaptations mineures.

En partenariat avec la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France (CARPF) et l'Etablissement Public d'Aménagement Plaine de France, des études préalables ont été menées sur les projets d'extension.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (Article.123-1, 2° alinéa du Code de l'urbanisme).

Le projet de ville de Puiseux, exprimé par le PADD et les outils de mise en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doit

permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement qui visent le respect des objectifs du développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet de trois débats en conseil municipal.

Le projet de PADD présenté en conseil municipal le 16 juillet 2008 a été modifié et a fait l'objet d'un nouveau débat lors du conseil municipal du 27 septembre 2011 pour intégrer les évolutions concernant principalement le projet d'Eco quartier.

Suite aux avis émis à l'enquête publique qui s'est déroulée aux mois de juin et juillet 2012, le PADD a été modifié pour prendre en compte les remarques dont notamment celles qui concernaient le périmètre de la zone d'activité du Bois du Temple et l'abandon d'une réserve pour la construction d'un collège.

**Le PADD a été de débattu le 18 décembre 2012.**

**La définition du projet urbain pour la ville de Puiseux s'est fondée sur :**

- La prise en compte des objectifs supra communaux
- La prise en compte des objectifs communaux
- L'intégration de grands projets : l'Eco quartier de Louvres et Puiseux et l'aménagement de la zone d'activité du Bois du temple
- Une lecture de la ville à plusieurs échelles

## Prise en compte des objectifs supra communaux pour établir le PADD

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenus pour l'ensemble de la commune.

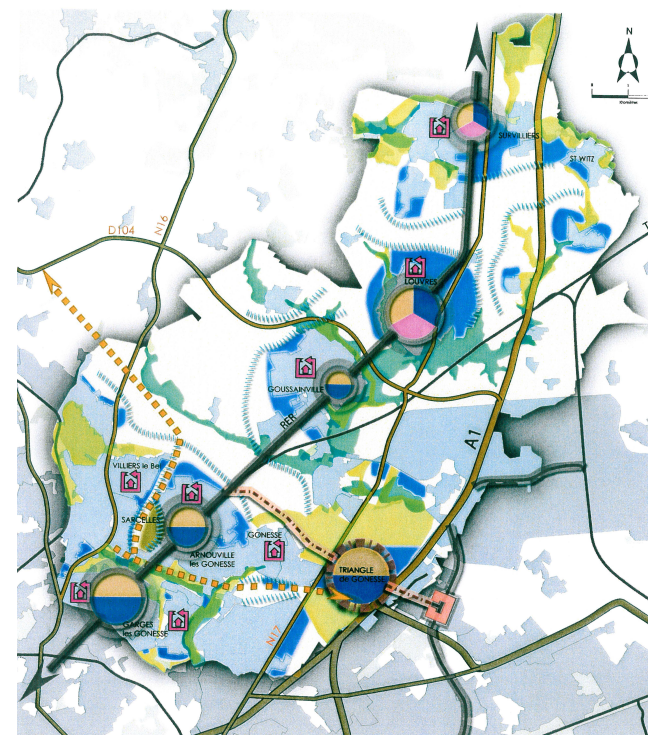
Les choix retenus pour établir le PADD intègrent les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Les principales orientations du SCOT et leurs incidences sur le projet de PADD de Puiseux sont résumées ci-après.

### ■ Le SCOT de l'Est du Val d'Oise

L'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Est du Val d'Oise a été prescrite par la délibération du comité Syndical du SIEVO en date du 22 janvier 2003 et a été approuvé le 29 juin 2006. Ce document est actuellement en révision.

Le SCOT en vigueur, programme le développement et l'aménagement du territoire de **24 Communes du SIEVO**, dont les 4 Communes de la Communauté d'Agglomération « Val de France », les 14 Communes de la Communauté d'Agglomération « Roissy Porte de France » ainsi que les communes de Plessis-Gassot, Bouqueval, Goussainville, Gonesse, Bonneuil-en-France et Ecouen.



#### Pôles de centralité à développer

- Services
- Habitat
- Activités (dont commerces)
- Renouvellement Urbain
- Espace agricole à aménager
- Espace agricole
- Corridor biologique à valoriser

- Espace naturel ou agricole à préserver
- Coupure d'urbanisation : valorisation paysagère inter-urbaine
- Zone urbanisée et limites stratégiques à l'urbanisation future
- Boulevards Urbains
- Principe de raccordement RER B-D

A l'échelle communautaire, les objectifs du SCOT énoncés à travers le projet d'aménagement et de développement durables sont les suivants:

- Pour un développement équilibré : permettre l'évolution économique et sociale de la population, rendre le territoire attractif
- La nécessité d'un développement maîtrisé
- Une gestion de l'espace rigoureuse
- Un territoire pour tous : mixité et inclusion sociale parcours de logements et d'emplois diversifiés
- La préservation et l'amélioration du cadre de vie
- La gestion des flux
- La prévention des risques.

### ■ **Les orientations prises en compte par le Plan Local d'Urbanisme de Puiseux-en-France sont les suivantes :**

- **La préservation des espaces naturels.**

- Valorisation des continuités biologiques et réaliser une coupure d'urbanisation végétale.
- Emergence d'un corridor biologique dans le prolongement du bois du Coudray par la présence du bassin de rétention, d'un talus végétale en limite d'urbanisation et d'une haie le long du chemin de la Fontaine Sainte Geneviève.
- Limite d'urbanisation entre Puiseux-en-France et Marly-la-Ville au nord du futur Eco-quartier.

- **Valoriser les vieux villages**

Leur silhouette, leur morphologie générale, et notamment la hauteur des bâtiments, leur trame viaire, qui en constitue l'authenticité, devront être respectées.

Le village de Puiseux éloigné du reste de la partie construite de la commune, fait l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifique qui vise à maintenir les caractéristiques du bâti et de son implantation.

- **Les ouvertures à l'urbanisation**

Au niveau du SCOT, les espaces ouverts à l'urbanisation ont été appréciés en fonction de la situation de 1999.

Par rapport à cette situation, les surfaces maximales autorisées ont été calculées avec la précision maximale qu'autorisaient les données disponibles : ces données doivent, cependant être interprétées en prenant en compte une marge d'erreur qui est de + 11 %.

A Puiseux en France sur les 118 hectares partiellement urbanisables au SDRIF, le SCOT prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'un potentiel de 52 hectares (soit avec la marge de modulation 57,72 hectares maximum) avec 66 hectares de coupures paysagères à déterminer. Le respect de ces ratios est vérifié.

**Les zones d'extension de l'urbanisation projetées sont les suivantes :**

- une zone de 17,7 hectares (zone AU éco au plan de zonage) dédiée principalement à l'habitat
- une zone de 24.4 hectares réservée à l'activité (zone AUJ au plan de zonage).

Par ailleurs, sont comptabilisées, les zones urbanisées depuis 1999 :

- 6,9 hectares correspondant à la zone UGk au le plan de zonage.
- 4,8 hectares relatifs à la zone UF (ex IINA du POS) et la zone UG (ex INA du POS).

Globalement le potentiel d'urbanisation totalise 53,8 hectares.

La trame paysagère s'appuie sur la présence du Bois du Coudray. Celui-ci est confirmé dans sa vocation naturelle au plan local d'urbanisme (11 hectares). Entre la future zone d'activité et la zone urbaine actuelle une coupure verte est aménagée en continuité du bassin de rétention. Cette coupure paysagère, qui intègre des terrains agricoles, le bassin de rétention, et le bois du Coudray totalise plus de 60 hectares.

**• Les zones d'urbanisation futures à vocation d'habitat**

Le SCOT précise que les zones à urbaniser favoriseront l'utilisation économe de leurs surfaces, en prenant en compte la nécessité d'une insertion morphologique du bâti compatible avec l'environnement, en référence à un objectif global de densité de 40 logements à l'hectare, objectif qui ne saurait, cependant, s'analyser opération par opération.

Dans le cadre de l'écoquartier Louvres/Puiseux-en-France, cette densité est respectée avec des secteurs plus denses notamment

a proximité de la gare de Louvres et des secteurs moins denses notamment à Puiseux-en-France.

Elles privilégieront la mixité des formes urbaines, en interdisant le recours exclusif à la maison individuelle pour l'ensemble d'un pôle de développement.

La création de logements sociaux sera systématiquement recherchée pour toute opération de construction nouvelle : elles favoriseront la diversité des modes résidentiels et des modes de financement et faciliteront le logement des personnes handicapées.

Le projet d'Eco quartier comprend la réalisation d'environ 440 logements, la restructuration des équipements sportifs existants, l'extension du groupe scolaire, l'accueil d'une résidence pour personnes âgées.

La diversité des formes urbaines sera recherchée avec une variété de typologie (maisons individuelles isolées et/ou groupées, petits collectifs). Une part de 25% de logements sociaux + 5% de logements dédiés à une population spécifique (personnes âgées, étudiants, ..) sera réservée.

**• Les zones d'activité**

Au niveau du SCOT, le pôle Louvres- Puiseux est identifié comme site stratégique pour le fonctionnement du territoire.

Dans la continuité du projet de zone d'activité du secteur de la « Butte aux Bergers », la ville de Puiseux-en-France prévoit l'aménagement d'une zone d'activité.

La compacité de l'urbanisation sera recherchée et afin de privilégier la densité, le règlement n'impose pas de COS sur cette future zone.

Le Plan Local de Puiseux-en-France a pris en compte les orientations d'aménagement du Schéma de cohérence territorial.

## ■ Le Projet de Schéma Directeur de la Région Ile de France

Le Conseil Régional a arrêté par délibération du 25 octobre 2012, un nouveau projet de Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) qui confirme les acquis du SDRIF de 2008. Dans le projet spatial régional la commune de Puiseux-en-France est localisée en agglomération de pôle de centralité de Louvres, un pôle de centralité à conforter dans la plaine céréalière au nord de la plateforme aéroportuaire de Roissy.

La commune, située à 9 km des pôles d'emplois de Roissy, contribuera à l'objectif d'équilibre entre les logements et les emplois.



## ■ Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France

Le plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) fixe, pour la région, les modalités ou actions à respecter pour préserver la qualité de l'air, diminuer l'usage de la voiture particulière, et valoriser l'ensemble des modes alternatifs. Il a été approuvé par arrêté inter préfectoral du 15 décembre 2000.

Les objectifs du PDUIF sont de préserver le fonctionnement métropolitain en rendant plus attractifs les transports collectifs tout en facilitant les conditions de circulation à l'échelle régionale, notamment pour les transports de marchandise. La politique des déplacements définie par le PDU d'Ile de France est essentiellement axée sur :

- la réduction du trafic automobile (atténuation des pollutions et des nuisances sonores, de l'insécurité due à l'excès de vitesse en ville).
- Le confort et la sécurité des déplacements dans la ville en particulier ceux des piétons et des cyclistes.
- La reconquête d'une urbanité, par la qualité des aménagements de l'espace public et de la voie.

*A l'échelle de l'agglomération de Louvres et Puiseux-en-France, les principaux enjeux en termes de déplacements sont les suivants :*

- La mise en place de liaisons transversales bénéficiant aux habitants du territoire, où les transports en commun en site propre doivent être privilégiés
- La mise en place d'une liaison entre le RER B et le RER D, qui permet notamment d'améliorer l'accès à la zone de Roissy.
- La maîtrise des flux routiers qui doit s'appuyer sur une politique de développement basée sur les transports en commun existants et projetés, et l'offre en stationnement

- Le développement des circulations douces et des espaces publics

Le PDUIF est actuellement en révision. Sa nouvelle version devrait être approuvée à la fin de l'année 2012.

### • Les objectifs du Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

Le PDUIF a été instauré par la Loi d'Orientations sur les Transports Intérieurs (LOTI) de 1982, et modifié par la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) de 1996. Il est obligatoire pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants et définit la politique locale de déplacement et de mobilité.

En Ile-de-France, le choix a été fait d'un PDU régional, eu égard aux réalités économiques et urbaines de la région.

Chaque commune, ainsi que les acteurs du transport, doivent respecter ce plan (compatibilité des PLU notamment).

Approuvé en décembre 2000, le PDUIF est le résultat d'une réflexion menée par la région Ile-de-France, le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF), le conseil de Paris, les sept départements et les communes franciliennes.

Le PDUIF définit des principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement.

Ces actions portent sur les points suivants :

- **La mobilité au service du développement durable** : les trois objectifs visés sont : diminuer le trafic automobile, augmenter la part des transports collectifs et favoriser la marche et l'utilisation du vélo.
- **L'augmentation de l'usage des modes alternatifs** : l'objectif est d'exploiter plus efficacement les réseaux routiers

et ferroviaires en menant des actions sur le partage de l'espace public.

- **La préservation du fonctionnement métropolitain** : l'objectif est de faciliter l'ensemble des déplacements à l'échelle métropolitaine.
- **L'amélioration de la qualité des déplacements routiers** : l'objectif est de faciliter la circulation routière à l'échelle régionale.
- **L'intégration des transports de marchandises** : l'objectif est d'optimiser la fréquentation des itinéraires alternatifs existants (information des transporteurs, développement des transports ferroviaires).
- **Une nouvelle politique d'urbanisme** : l'objectif est de rapprocher les zones d'habitat des zones d'emploi et d'achats.
- **La définition d'une nouvelle logistique urbaine** : l'objectif est de la définir en s'appuyant sur les infrastructures et plates-formes existantes en particulier celles desservies par le fer et la voie d'eau.
- **En augmentant la centralité au-delà de la zone agglomérée dense** : l'objectif est de favoriser une politique d'aménagement global de l'Île de-France en créant des pôles hiérarchisés (noyaux urbains existants et villes nouvelles) et en les reliant par un réseau maillé de transport.
- **En desservant mieux les grands pôles** : l'objectif est de mieux desservir la périphérie de l'agglomération (notamment par les transports collectifs

Depuis 2007, le PDUIF est en cours de révision. Les orientations du projet de PDUIF sont :

- agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public,
- rendre les transports collectifs plus attractifs,
- redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements,
- donner un nouveau souffle à la pratique du vélo,
- agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés,
- rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements,
- rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal,
- construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en oeuvre du PDUIF,
- faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

La commune de Puiseux-en-France appartenant à la région Île-de-France répond aux objectifs du PDUIF actuel.

## ■ Plan de Déplacement Départemental (PDD) du Val d'Oise 2000-2010

Document de référence, il définit la politique des déplacements multimodaux le long du réseau routier départemental en fonction des évolutions et des attentes des usagers du Département.

Il vise également à :

- approuver les opérations, donnant à ces dernières, valeur de « Projet d'Intérêt Général » (P.I.G.), afin de les rendre opposables dans les documents de planification et d'urbanisme,
- engager la concertation avec les collectivités territoriales concernées sur les conditions de réalisation des projets après leur programmation par l'Assemblée départementale,
- établir les études de faisabilité des projets et définir le coût de l'objectif de chacune d'elles en préalable à la prise en considération des projets,
- contractualiser les financements à mettre en place avec les différents partenaires du Département (Région Ile-de-France, R.F.F., S.T.P., collectivités territoriales, groupement de communes, etc.),
- mettre au point les missions respectives en matière de gestion, d'entretien et d'exploitation du domaine public départemental.

Il s'articule autour de 4 volets :

- modernisation du réseau routier départemental,
- aménagement du territoire,
- politique de la Ville et des Transports,
- environnement / circulations douces.

## ■ Plan Local de Déplacement (PLD) du SIEVO

Un pré-diagnostic a été réalisé courant 2010 par le SIEVO.

Le SIEVO élabore actuellement son PLD.

## ■ Le SDAGE

Le 2<sup>e</sup> **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)** du bassin Seine-Normandie est entré en vigueur le 17 décembre 2009, date de publication au Journal officiel de l'arrêté préfectoral qui l'approuve.

La mise en place des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a été prévue par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, afin de fixer pour chaque bassin les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le bassin Seine-Normandie couvre 8 régions, 25 départements et 9000 communes, il s'étend sur environ 100 000 km<sup>2</sup>. Cet outil de planification définit pour 15 ans des orientations en vue d'une gestion équilibrée de l'eau sur ce bassin. Le SDAGE préconise également des actions au niveau local dans les sous-bassins versants qui sont mises en œuvre par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

La DCE (Directive Cadre de l'Eau du 22 décembre 2000) vise à établir un cadre pour la gestion et la production des eaux par bassin hydrographique. Elle fixe des objectifs pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines.

Depuis la loi de transposition de la directive-cadre sur l'eau (DCE) d'avril 2004, les plans locaux d'urbanisme (PLU), les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les cartes communales (CC) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec « *les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de*

**qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ».**

L'article 13 de la loi Grenelle 2 complète le L111-1-1 du code de l'urbanisme et précise que, lorsqu'un territoire est couvert par un SCOT, le lien de compatibilité PLU-SDAGE ne s'appliquera qu'à travers ce SCOT.

Cependant, comme le SCOT est actuellement en révision, le PLU rappelle sa compatibilité avec le SDAGE sur les points suivants :

La prise en compte du risque d'inondations :

- un dossier sur les risques d'inondation est consultable en mairie. Il permet de connaître la localisation des axes de ruissellement existant sur le territoire de la commune et donne des consignes à suivre en cas d'inondation.
- l'étude d'impact réalisée dans le cadre de la création de la ZAC, montre que le projet d'éco-quartier prend en compte ce risque.
- De plus, un plan des axes de ruissellement est joint en annexe du présent PLU.

La prise en compte des zones humides :

- Le PLU intègre au plan de zonage une mesure de protection des zones humides au titre de l'article 123-1-5 (7°).
- L'aménagement d'une zone protectrice plantée entre la future zone d'activité et le bassin de rétention.
- Une cartographie des zones humides est jointe en annexe du PLU.

## ■ SAGE

Le SAGE est un outil de planification à portée réglementaire qui est opposable à toute personne publique ou privée de manière plus ou moins forte : les décisions qui interviennent dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec le SAGE, les autres décisions doivent le prendre en compte. Ainsi, par exemple, les documents d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme,...) doivent respecter les orientations du SAGE. La CLE est chargée de veiller au respect des décisions du SAGE notamment en formulant des avis sur les dossiers d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

**Le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer** (SAGE 03018) est en cours d'instruction. Son arrêté de périmètre a été délivré le 11 mai 2011. D'une superficie de 446 km<sup>2</sup>, il couvre 87 communes de la Seine Saint Denis et du Val d'Oise.

Le maintien des différents équilibres de la ville de Puiseux est le fil conducteur du projet communal qui s'articule autour des orientations d'aménagements et d'urbanisme suivantes:

### ■ Le maintien de l'identité du centre ancien du village de Puiseux

La pérennité de la valeur patrimoniale du village, outre son aspect physique avec la préservation et la mise en valeur de sa physionomie générale, doit être également recherchée en favorisant le maintien d'une mixité des fonctions.

La commune a prévu de pouvoir accueillir à terme quelques nouvelles familles pour maintenir l'éducation scolaire et les services de proximité. Une zone de développement à long terme a été définie. Des études complémentaires permettront d'en définir le contenu et son phasage dans le temps.

### ■ Une urbanisation maîtrisée à travers l'aménagement de l'éco quartier

L'évolution des caractères sociodémographiques marque un retrait des capacités attractives de la commune qui ne dispose pas d'un potentiel suffisant pour diversifier son offre en matière de logement, considéré dans le cadre de la planification de développement du pôle d'agglomération de Puiseux.

La volonté d'une redynamisation de sa vocation résidentielle bien intégrée au tissu communal et préservant les espaces paysagers, s'exprime sur Puiseux dans l'élaboration d'un projet d'éco-quartier.

Le programme étudié est le suivant :

- environ 440 logements
- mixité du type d'habitat : petits collectifs, maisons individuels
- une part de 25% de logements sociaux + 5% de logements spécifiques (personnes âgées, étudiants...).

Le développement de cette zone entraînera la requalification de l'entrée de ville Nord de Puiseux.

### ■ Développer l'activité économique sur le site du « Bois du Temple »

La commune de Puiseux n'est dotée d'aucune zone pouvant accueillir de l'activité. La commune souhaite pouvoir répondre à cette demande en aménageant un parc d'activité, situé au Sud de Puiseux en limite de Louvres dans la continuité de la zone d'activité projetée (secteur de la Butte aux Bergers).

La surface de la zone est d'environ 24,4ha.

L'aménagement de la zone nécessitera un projet d'aménagement global pour permettre une bonne distribution des dessertes afin que cette zone puisse à la fois être autonome et maillée avec le projet d'aménagement de la zone d'activité sur Louvres.

La vocation de la zone est d'accueillir de petites et de moyennes entreprises.



### ■ Une politique d'équipements, adaptée aux besoins communaux

En accompagnement du développement de la ville (500 logements environ), sont envisagées, la création de classes supplémentaires, la restructuration des équipements sportifs existants et la construction d'une nouvelle mairie.

### ■ Maintenir l'activité agricole et les paysages liés à l'agriculture

La ville souhaite maintenir de grandes entités agricoles et conforter l'activité de céréalicultures. Pour ce faire il est important de maintenir les chemins agricoles et de traiter les lisières avec l'urbanisation.

### ■ Valoriser les espaces naturels et les paysages

Il s'agit de contribuer à valoriser l'identité du territoire de cette partie de la Plaine de France en préservant l'harmonie de la silhouette générale créée par les rapports entre les entités bâties qui doivent rester compactes et homogènes, leur accompagnement végétal et l'intégrité de la plaine agricole.

Une trame paysagère intégrant des liaisons douces permet de relier les sites attractifs tels que le bois du Coudray et le musée intercommunal d'histoire et d'archéologie de Louvres, ainsi que les équipements et les commerces

### ■ Favoriser les démarches de développement durable

La ville de Puiseux s'investit dans une démarche de développement durable tout particulièrement à travers la conception du projet d'Eco quartier. Cette démarche se fonde notamment sur les labels tels que « Nouveaux Quartiers Urbains » de la région Ile de France et la charte d'aménagement durable de l'EPA Plaine de France.

### ■ Le contrat de Projets Etat- Région (CPER) 2007-2013

La mise en œuvre de la politique d'aménagement du territoire s'appuie sur un contrat établi entre l'Etat et la Région pour une durée de 7 ans. Ce contrat fixe les objectifs en matière d'infrastructures de transports, de développement économique, d'équipement et d'équilibre territorial, il définit les actions à engager et la répartition des financements entre État, Région et collectivités locales.

La Plaine de France et l'aire d'influence de l'aéroport de Roissy font partie des priorités du CPER, en tant que territoire d'intérêt régional et national. Ce territoire a pour objectif de devenir un pôle de développement majeur pour la région Ile-de-France. Il concentre de fortes possibilités de construction de logements, et doit aussi permettre de conforter l'organisation polycentrique métropolitaine. Le développement équilibré est recherché pour ce territoire afin de garantir aussi bien l'habitat, l'emploi et les services. Louvres et Puiseux-en-France, faisant partie de l'aire d'influence de l'aéroport, sont comprises dans ce pôle de développement majeur. Une convention-cadre a été signée entre l'Etat à travers la Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France, l'EPA Plaine de France, la CARPF, Louvres et Puiseux-en-France, en mars 2009.

A l'est, l'Eco Quartier de Louvres et de Puiseux-en-France prévoit la mise en œuvre à terme de plus de 3 300 logements, de différents équipements publics de proximité (groupe scolaire, crèche, terrain, de commerces et petites zones d'activités.

Celui ci viendra s'inscrire sur différents quartiers du territoire :

- le pôle gare de Louvres (11,5ha),
- le secteur des Frais Lieux, à Louvres de 47ha,

Le secteur du Bois du Coudray-Derrière les Bois, à Puiseux-en-France de 24 ha.

Au sud, la zone d'activité du Bois du Temple (24,4ha) s'inscrit dans la continuité de la ZAC de la Butte aux Bergers (60ha) située sur la commune de Louvres.

Les deux opérations de développement prévues sur la commune de Puiseux, l'Eco quartier « site du Bois du Coudray- Derrière les Bois » et la zone d'activité du Bois du Temple s'inscrivent dans le projet global de développement du territoire

## ■ L'Eco-quartier de Louvres et de Puiseux-en-France

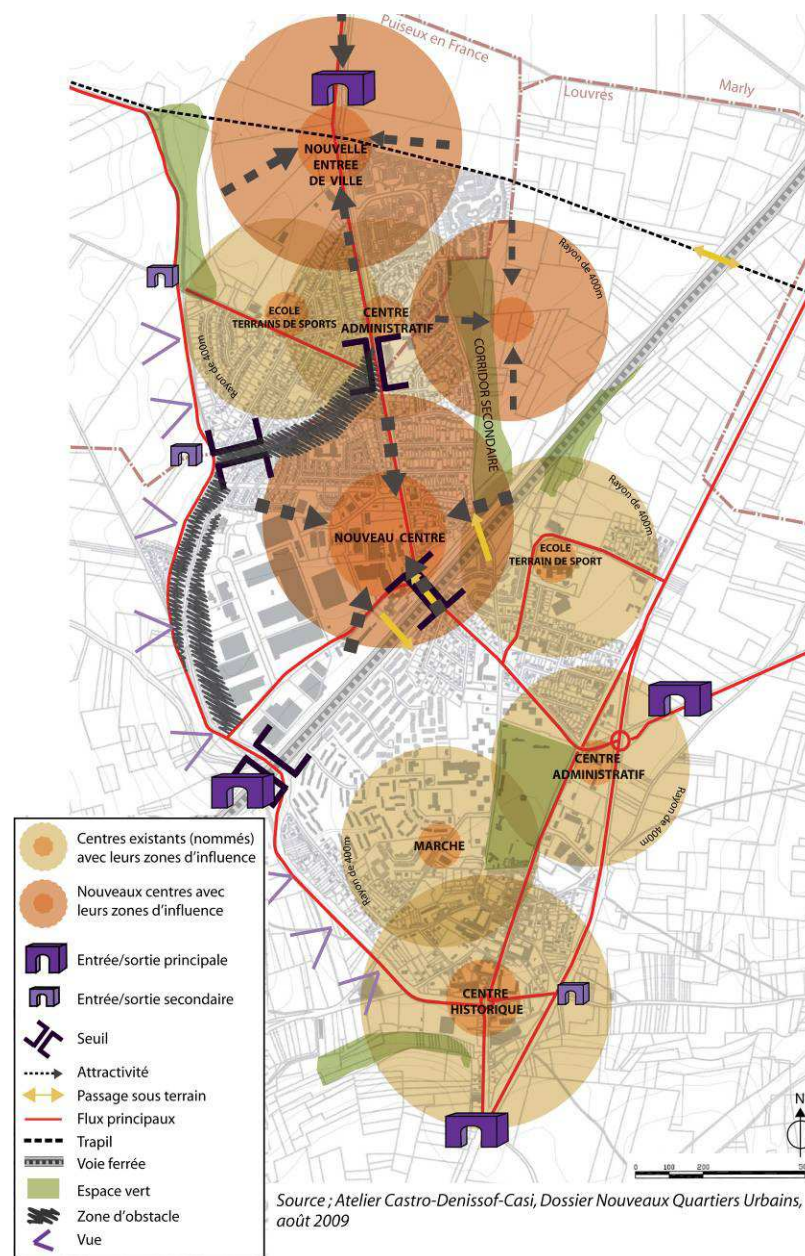
Le projet de développement urbain de Louvres et Puiseux-en-France consiste en **une opération de restructuration et d'extension urbaine**. C'est un projet ambitieux et qui prévoit une urbanisation maîtrisée dans l'espace et dans le temps.

La ZAC, qui a été créée par arrêté préfectoral le 14 avril 2011 a fait l'objet d'une étude d'impact. Le dossier de réalisation a été approuvé en Conseil d'Administration de l'EPA le 22 mars 2013, et présenté aux Conseils Municipaux des communes de Puiseux-en-France et de Louvres. La ZAC doit permettre la création de 312 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 270 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation, soit environ 3340 logements à terme, répartis sur trois secteurs contigus: le quartier Gare, les Frais Lieux et le Bois du Coudray

### • A l'échelle du territoire élargi,

La démarche a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble qui a permis d'identifier des grands principes en termes de forme et d'organisation urbaine.

- La réflexion s'appuie sur une analyse fine de la topographie du territoire et une compréhension générale du milieu naturel permettant de définir les grandes orientations du projet telles que les trajets des écoulements des eaux, le maillage des circulations douces et des transports en commun, la structuration des îlots et l'organisation de l'espace public.
- La démarche vise à créer des continuités urbaines et paysagères entre les nouveaux quartiers et l'existant.
- Le projet vise à développer une centralité urbaine autour du pôle gare à l'échelle des deux communes mais crée aussi des centralités secondaires à l'échelle des quartiers de Frais Lieux et du Bois du Coudray.







Source EPA : Atelier Castro-Denissof- Casi

Les plans ci-contre illustrent une formalisation urbaine possible des intentions d'aménagement.

#### • Echelle communale : le secteur du Bois du Coudray

Le nouveau quartier créé sur le secteur du Bois du Coudray a pour vocation la réalisation d'environ 440 logements ainsi que la requalification de l'entrée de ville.

En effet, le quartier se structurera autour de l'entrée de ville nord située sur la RD184 autour d'une place publique accueillant équipements et commerces.

Ce quartier sera essentiellement résidentiel et prévoit l'accueil d'environ 440 logements repartis en maisons individuelles et petits collectifs. C'est le quartier le moins dense de l'éco-quartier car le plus éloigné de la gare de Louvres.

Concernant les équipements, le projet prévoit l'agrandissement de l'école du Bois du Coudray et la rénovation des terrains de sport existants.



Source : Atelier Castro-Denissof- Casi

## ■ La zone d'activité du Bois du Temple

La création d'une zone d'activité répond aux besoins des entreprises, de profiter des synergies offertes par le regroupement sur certains secteurs.

Le projet d'aménagement du parc d'activité du Bois du Temple vient s'inscrire en continuité du projet de la ZAC de la Butte aux Bergers.

Elle constituera un ensemble cohérent.

Cette continuité permet de limiter la circulation nouvelle sur les deux communes, et d'envisager par ailleurs la mise en place d'une desserte TC (par effet d'échelle, puisque les deux projets devraient réunir à terme environ 2500 personnes).

## ■ Une lecture de la ville à plusieurs échelles

La démarche d'élaboration du projet de ville de Puiseux correspond à la définition d'un ensemble cohérent d'orientations visant à harmoniser les actions de la commune avec celles d'autres collectivités publiques et acteurs locaux. Les différents objectifs, fixés dans le PADD, doivent pour aboutir, s'inscrire dans les territoires dans lesquels ils se situent.

Le projet de ville de Puiseux se décline à trois niveaux géographiques :

- l'échelle régionale et intercommunale correspond aux thématiques de développement et de protection qui relèvent d'une logique de bassin ou d'aire géographique qui dépassent les seules limites communales ;
- l'échelle de la ville, comme territoire administratif sur lequel sont conduites des réflexions et mise en œuvre des politiques et des actions dans le domaine de l'habitat, de développement économique, de l'environnement et des équipements publics ;
- l'échelle des quartiers permet de mettre en évidence la spécificité de chaque quartier de Puiseux-en-France. C'est à cette échelle que les orientations d'aménagement ont été définies.

Le projet de ville est alors une réponse globale et cohérente aux différents enjeux fondamentaux qui se posent à différentes échelles du territoire, enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement et le diagnostic.



## Justification des dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Puiseux ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la ville se fixe et présente dans son document intitulé « Projet d'aménagement et de développement durables ».

Les dispositions réglementaires du PLU, répondent en outre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les avis et observations des habitants, des différentes personnes publiques et privées concernées ont été sollicités.

Le règlement se compose d'un document écrit et de planches graphiques.

Compte tenu des caractéristiques de la commune, des critères retenus et des objectifs d'aménagement visés, le territoire communal fait l'objet d'un découpage en zones repérables sur les documents graphiques et auxquelles s'appliquent des règles rédigées dans le document écrit. Des réserves pour équipements sont faites et figurent également sur les planches graphiques.

Les zones sont réparties en grandes familles auxquelles sont attribuées des appellations spécifiques :

Les **zones urbaines**, repérées par la lettre « **U** », sont des zones équipées ou pouvant le devenir immédiatement et pour lesquelles l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol est un droit, exercé dans le respect des règles énoncées.

Les **zones d'urbanisation future** repérées par les lettres « **AU** » sont les zones d'urbanisation future dont l'aménagement est souhaité à terme. Les opérations projetées doivent respecter les conditions fixées par la collectivité dans une réflexion préalable.

Les **zones agricoles** sont notées par la lettre « **A** ». L'activité agricole est admise sans contrainte.

Les zones **naturelles et forestières** notées par la lettre « **N** » sont des zones de protection du patrimoine naturel du territoire.

Chaque lettre est suivie d'un indice permettant de préciser la vocation de la zone ou ses particularités.

La partie écrite est structurée en 16 articles qui définissent la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol, les conditions d'occupation du sol et les possibilités maximales d'occupation du sol.

Seules sont obligatoires les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Leur présentation peut être soit écrite aux articles 6 et 7, soit graphique (R.123-9, dernier alinéa).

## ■ Justification du plan de zonage

L'ensemble du territoire de la ville de Puiseux se trouve réparti en zones jointives dont chacune possède une homogénéité globale vis-à-vis de son aptitude à accueillir un type d'urbanisation souhaité. A chaque zone correspond le même droit d'occupation du sol.

Le découpage retenu prend en compte les travaux d'analyses précédents qui ont fourni une série d'éléments de réflexion et ont permis d'identifier des zones urbaines homogènes. Ce découpage traduit également les zones de devenir identique mises en évidence par le projet d'aménagement et de développement durable de la ville.

### ► **Les zones urbaines**

Le PLU distingue quatre zones différentes sur l'ensemble du territoire communal : UA, UF, UG, et UK.

#### • **LA ZONE UA**

La zone UA correspond au village de Puiseux.

Les objectifs de la zone UA visent à préserver la morphologie générale du bourg en permettant la réhabilitation du patrimoine existant et d'intégrer de nouvelles constructions sans bouleverser les formes urbaines.

#### • **LA ZONE UF**

Cette zone correspond à un ensemble d'équipements publics à dominante sportive et scolaire.

#### • **LA ZONE UG**

Elle correspond à un habitat individuel implanté en ordre discontinu sur la parcelle. Généralement les constructions sont implantées en retrait de la voie.

Un secteur UGb est créé pour intégrer les zones UKa et UKb de l'ancien POS. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.

L'opération d'ensemble Kaufman réalisée sous l'ancien POS (zone INA) est intégrée en zone UGk avec un règlement spécifique pour les clôtures.

#### • **LA ZONE UK**

Il s'agit d'une zone à caractère de maisons individuelles denses. Un secteur UKc intègre des petits collectifs, la mairie, les commerces.

► **Les zones d'urbanisation future**

• **LA ZONE AU éco-quartier**

Cette zone d'urbanisation future correspond au projet d'éco-quartier qui doit permettre un projet ambitieux comprenant un programme d'environ 440 logements dont 25% de logements sociaux et 5% de logements sociaux spécifiques comprenant une résidence pour personnes âgées.

L'ancien POS classait le site en zone d'urbanisation future et en zone agricole.

La zone a été divisée en trois secteurs : AU éco1 à dominante pavillonnaire, AU éco pouvant recevoir des petits collectifs à R+2 et AU éco entrée de ville. Des orientations d'aménagement précisent les conditions d'aménagement de la zone.

• **LA ZONE AUJ**

L'aménagement du site doit permettre la réalisation d'une zone d'activité dans le prolongement de la ZAC de la Butte aux Bergers. Des orientations d'aménagement précisent les conditions d'aménagement de la zone.

► **La zone agricole**

• **La zone A**

Il s'agit d'une zone réservée à l'exploitation agricole. Elle comprend les terrains riches agricoles du plateau. Elle regroupe les espaces agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.

► **Les zones naturelles et forestières**

**La zone naturelle** comprend des espaces naturels qui compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages doivent être conservés. La zone N intègre le bois du Coudray.

► **Les prescriptions graphiques complémentaires**

Outre la division du territoire en zones, le PLU peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage.

Il s'agit notamment des emplacements réservés pour la localisation des espaces publics, des installations d'intérêt collectif et des espaces boisés classés.

Aucun emplacement réservé, n'est inscrit dans ce PLU.

Pour protéger les ensembles paysagers, les zones humides et les espaces verts urbains tels que les corps de ferme, jardins..., une trame spécifique est instaurée sur leur périmètre au titre de l'article L.123-1-5 7°.

Les espaces boisés classés sont répertoriés au plan de zonage.

Le périmètre de la ZAC de l'éco-quartier a été reporté sur un plan en annexe.

L'écriture réglementaire du PLU de Puiseux a évolué dans sa forme par rapport à celle du POS :

- d'une part, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et s'adapter au projet de la ville;
- d'autre part, pour répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des PLU tel que défini aux articles L123-1 et R123-9 du Code de l'Urbanisme.

### ■ Les règles communes à l'ensemble des zones

Certaines règles communes à l'ensemble des zones, sont présentées dans ce paragraphe :

#### • **Article 1 et 2 : Types d'occupation interdits ou soumis à des conditions particulières.**

- L'article 1 permet d'interdire dans chaque zone du PLU, les constructions ou occupations du sol qu'il n'est pas souhaitable de laisser s'installer comme par exemple des dépôts de véhicules hors d'usage, des dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets, des campings et des terrains des caravanes, des carrières...
- L'article 2 autorise différentes occupations ou utilisations des sols en les soumettant à certaines conditions. Par exemple peuvent être autorisées dans certaines zones, des établissements ou des constructions, générateurs de nuisances, des installations classées pour la protection de

l'environnement... Dans ce cas des dispositions devront être prises pour rendre ces installations compatibles avec les milieux environnants, réduire les risques et minimiser la gêne causée au voisinage.

- D'autre part, il est rappelé que dans les secteurs de protection acoustique, les constructions de logements et de bureaux, ainsi que les établissements de soin et d'enseignement seront soumis aux normes d'isolement acoustique prescrites.

#### • **Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

L'article 3 permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies privées ou publiques.

La notion de sécurité de tous les usagers de la voie et les contraintes de passage, les véhicules de ramassage des ordures ménagères constituent les principaux motifs des limitations administratives.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

*Évolution par rapport au POS*

Les dispositions concernant les accès et la voirie ont été ajoutées.

L'article 3 n'était pas réglementé dans l'ancien POS.

- **Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

L'article 4 a été renforcé par des recommandations sur le traitement des eaux usées et pluviales en prenant en compte les recommandations du SIAH. Afin de réduire le problème de la saturation des réseaux d'assainissement, la gestion des eaux pluviales à la parcelle est préconisée.

La mise en place du tri sélectif entraîne une multiplication des containers de déchets ménagers. Il est demandé que les locaux destinés à recevoir les containers soient adaptés à cette problématique.

Ces dispositions ont pour but de contribuer à l'effort en matière de développement durable et traduisent l'objectif du PADD de sensibiliser les habitants au respect de l'environnement et de mettre en place un accompagnement plus incitatif sur les problématiques de gestion des déchets, de l'usage de l'eau et de l'énergie.

Il est demandé aux constructions de se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable et aux réseaux d'assainissement des eaux usées.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enterrées chaque fois que les conditions techniques le permettent.

*Evolutions par rapport au POS*

|                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le paragraphe sur le traitement des eaux pluviales est complété.<br>Celui sur le traitement de la collecte des déchets est rajouté. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- **Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée**

La taille des parcelles n'est pas règlementée dans l'ensemble des zones.

- **Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitation, bureaux, commerces...).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2.30m et une longueur de 5 mètres.

Les normes de stationnement sont fixées à une place de stationnement par 55m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation.

Pour la construction d'une surface de plancher de plus de 250m<sup>2</sup>, il est demandé d'aménager un local pour le stationnement des vélos et des poussettes.

*Evolutions par rapport au POS*

|                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les normes sont définies par rapport à la surface de plancher constructible plutôt qu'au nombre de logements (défavorisant les petits logements). |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| Le stationnement pour les vélos et poussettes est ajouté. |
|-----------------------------------------------------------|



## ■ Les règles particulières à chaque zone

### ► Les zones urbaines

#### ZONE UA

Cette zone est affectée essentiellement à l'habitat du village.



#### Caractéristiques de l'existant

|                                      |                                                         |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Taille moyenne des parcelles         | 180m <sup>2</sup>                                       |
| Implantation par rapport à la rue    | Alignement et retrait. Retrait sur échantillon : 6.95m. |
| Implantation sur limites séparatives | Construction sur limites et en retrait. Retrait: 4.90m. |
| Profondeur moyenne parcelle          | 25m                                                     |
| Largeur moyenne parcelle             | 7.60m                                                   |
| Emprise au sol                       | 40.30%                                                  |
| Niveaux                              | R+combles à R+1                                         |
| IOS (COS existant)                   | 0.45                                                    |

#### Implantation du bâti : articles 6, 7 et 8

- Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait des voies existantes, à modifier ou à créer. La continuité bâtie pourra être assurée par des clôtures.
- L'implantation des constructions en limite séparative touchant la voie est admise pour les façades aveugles.
- En cas de retrait, les constructions respecteront des distances minimales indiquées ci-dessous:
  - au moins 4 m si le mur comporte des baies
  - au moins 2,50 m si le mur est aveugle

#### Evolutions par rapport au POS

- La règle de l'alignement est identique. La continuité bâtie sera obtenue par la construction des clôtures à l'alignement. Des règles de prospect sont instaurées

#### Espaces extérieurs : articles 9 et 13

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.
- Les espaces libres en dehors du stationnement et des cheminements doivent être plantés.
- Les haies constituant les clôtures seront composées de plusieurs essences locales.

#### Evolutions par rapport au POS

- Les règles sont identiques au POS.

#### Volumes, formes architecturales et densité : articles 10, 11, 14

- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage pour conserver la typologie de bourg rural.
- La majorité des toitures sont en pente, et sont donc favorisées par le règlement même si les toitures-terrasses restent autorisées.
- Le Cos maximal est de 0,6.

#### Evolutions par rapport au POS :

- La règle de densité est identique au POS. Une hauteur au faîtage est ajoutée. Le règlement sur l'aspect extérieur des constructions a été complété.

- **La zone UF**



Cette zone est dédiée aux grands équipements principalement sportifs.

► **Implantation du bâti : articles 6, 7 et 8**

Les constructions devront s'implanter au moins à 4 mètres des voies.

L'implantation des constructions en limite séparative est admise pour les façades aveugles.

En cas de retrait, les constructions devront respecter par rapport à la limite séparative, des distances minimales indiquées ci-dessous:

Le mur comporte des baies : la distance doit être au moins de 6 mètres.

Le mur est aveugle : la distance doit être au moins de 2,50 m.

Les constructions non contiguës sur une même propriété, doivent respecter une distance supérieure ou égale à 4 mètres.

*Evolutions par rapport au POS*

La référence à la hauteur de façade a été supprimée pour évaluer les prospects.

► **Espaces extérieurs : articles 9 et 13**

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

*Evolutions par rapport au POS*

Les règles sont identiques au POS.

► **Volumes, formes architecturales et densité : articles 10, 11, 14**

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

*Evolutions par rapport au POS :*

La hauteur maximum des constructions a été ajoutée.

## ZONE UG

Cette zone est affectée essentiellement à l'habitat pavillonnaire.



### Caractéristiques de l'existant

| Caractéristique                      | Valeur                                                                                                                                 |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taille moyenne des parcelles         | 330m <sup>2</sup>                                                                                                                      |
| Implantation par rapport à la rue    | Retrait : 7.30m moyen (de 5m à 10m)                                                                                                    |
| Implantation sur limites séparatives | Construction en limites séparatives et retrait.<br>Le retrait moyen : 1.65m, le plus petit : 0.45m, un cas de mitoyenneté sur 2 côtés. |
| Profondeur moyenne parcelle          | 33m                                                                                                                                    |
| Largeur moyenne parcelle             | 10m                                                                                                                                    |
| Emprise au sol                       | 25%                                                                                                                                    |
| Niveaux                              | R+combles à R+1                                                                                                                        |
| IOS (COS existant)                   | 0.32                                                                                                                                   |

### Implantation du bâti : articles 6, 7 et 8

- **En UG et UGk**: les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 m de l'alignement;
- **En UGb**, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 2 m.
- **Dans le cas de mur aveugle** : les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou des limites séparatives latérales, soit en recul de celles-ci. En cas de retrait, les constructions devront respecter une distance minimum de 2,5 mètres.
- **Dans le cas d'ouverture** tournée vers une limite séparative, la construction doit respecter un retrait d'au moins 4 mètres de cette même limite.
- **En fond de terrain** : les constructions doivent respecter un retrait de 4 mètres. Toutefois les constructions si la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite n'excède pas 2.6 mètres peuvent s'implanter sur la dite limite.

### Evolutions par rapport au POS

- La règle de l'alignement est identique. La rédaction des règles de prospect est simplifiée.

### Espaces extérieurs : articles 9 et 13

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.
- Les espaces libres en dehors du stationnement et des cheminements doivent être plantés.
- Les haies constituant les clôtures seront composées de plusieurs essences locales.

### Evolutions par rapport au POS

- Les règles sont identiques au POS.

### Volumes, formes architecturales et densité : articles 10, 11, 14

- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage.
- En UG, UGb et UGk le Cos maximal autorisé est de 0,4.



## ZONE UK

Il s'agit d'une zone à caractère principal de construction individuelle dense



ZONE UKc

### Caractéristiques de l'existant

|     | Nombre de parcelles | Taille moyenne des parcelles | Implantation par rapport à la rue                | Implantation sur limites séparatives     | Emprise au sol | Niveaux     | IOS (COS existant) |
|-----|---------------------|------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|-------------|--------------------|
| UK  |                     | 107.46                       | Alignement                                       | mitoyenneté                              | 58.60%         | R+1+combles | 1.32               |
| UKa | 2                   | 299m <sup>2</sup>            | Alignement et retrait d'une partie de la façade. | mitoyenneté                              | 39.95%         | R+combles   | 0.30               |
| UKb | 2                   | 516m <sup>2</sup>            | Retrait : 3.30m mini et 12.50m maxi              | Mitoyenneté et retrait. 2.92m de retrait | 25%            | R+combles   | 0.20               |

### Implantation du bâti : articles 6, 7 et 8

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 2 mètres.
- Dans le cas de mur aveugle** : les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou des limites séparatives latérales, soit en recul de celles-ci. En cas de retrait, les constructions devront respecter une distance minimum de 2,5 mètres.
- Dans le cas d'ouverture** tournée vers une limite séparative, la construction doit respecter un retrait d'au moins 4 mètres de cette même limite.
- En fond de terrain** : les constructions doivent respecter un retrait de 4 mètres. Toutefois les constructions si la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite n'excède pas 2.6 mètres peuvent s'implanter sur la dite limite.

### Evolutions par rapport au POS

- La règle de l'alignement est identique. La rédaction des règles de prospect est simplifiée.

### Espaces extérieurs : articles 9 et 13

- L'emprise au sol n'est pas réglementée

### Evolutions par rapport au POS

- Les règles sont identiques au POS.

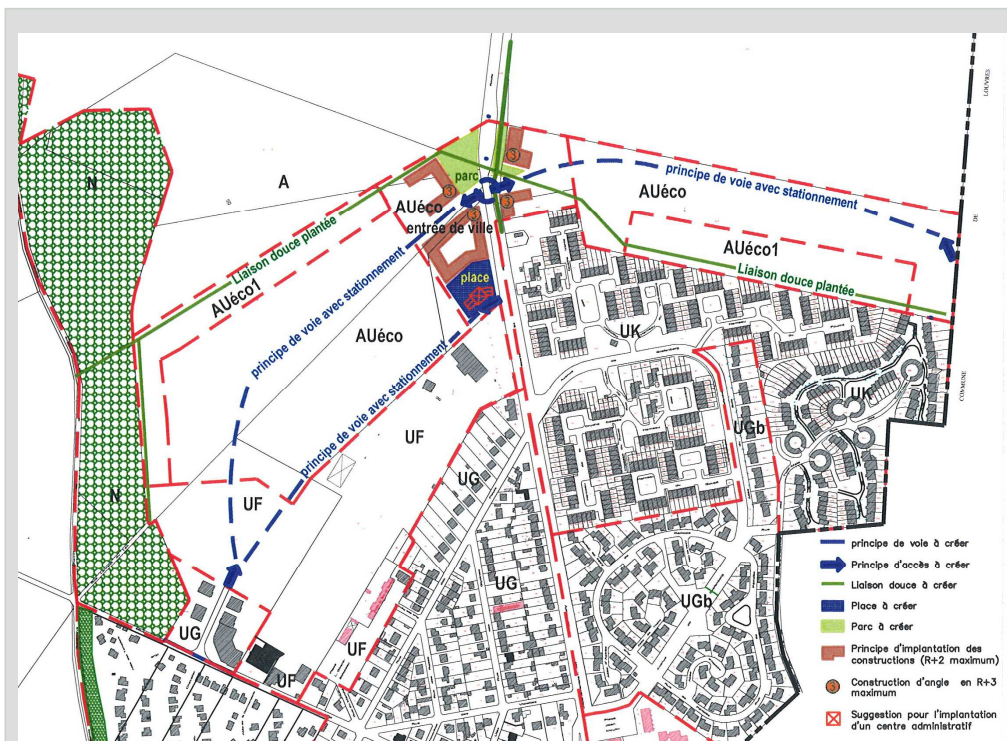
### Volumes, formes architecturales et densité : articles 10, 11, 14

- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage.
- En UKc, la hauteur maximum de la construction est limitée 9 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage.



## ■ Les zones d'urbanisation future

### ZONE AU éco quartier



Des orientations d'aménagement sont réalisées afin de préciser les conditions d'aménagement de cette zone.

#### Les principes sont:

Le traitement de la voie structurante, le traitement qualitatif de l'intersection entre la voie structurante de l'éco-quartier et la RD 184, l'aménagement de l'entrée de ville, la typologie urbaine de la zone AU éco, l'aménagement de la liaison douce. Ces points sont développés dans le document 3-1 « orientations d'aménagement et de programmation de l'éco-quartier ».

#### Implantation du bâti : articles 6, 7 et 8

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 2 mètres.
- Les constructions nouvelles pourront être édifiées soit:
  - Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales;
  - En retrait d'au moins 2.5 m des dites limites.
- Dans le cas d'ouvertures tournées vers une limite séparative, la construction doit respecter un retrait de 6 mètres au moins par rapport à cette même limite.
- Les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 4 mètres minimum. Cette distance est réduite à 2.5 mètres en cas de façades aveugles.

#### Espaces extérieurs : articles 9 et 13

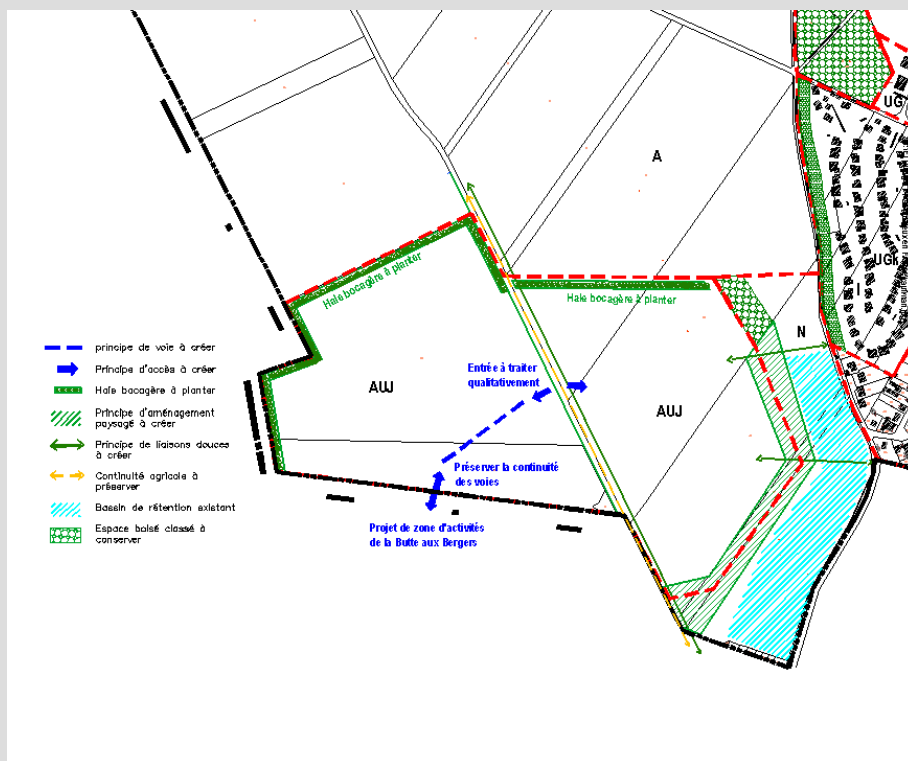
- **AU éco1 et AU éco2:** 25% au moins de la superficie du terrain devront être traités en espace vert, avec 15 % de la surface d'origine en pleine terre. Cette disposition aide à la gestion des eaux pluviales et participe à l'accueil de la biodiversité.
- **AU éco entrée de ville:** défini dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

#### Volumes, formes architecturales et densité : articles 10, 11, 14

- **AU éco1:** La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage.
- **AU éco:** La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage.
- **AU éco entrée de ville:** R+2 avec ponctuellement aux angles R+3.
- Les toitures en pentes seront majoritaires pour créer une ambiance villageoise en référence au village. Les toitures terrasses seront végétalisées pour constituer une ressource contribuant à la biodiversité et diminuant les rejets d'eaux pluviales.
- **Surface de plancher habitat : 45 000 m<sup>2</sup>**



## ZONE AUJ



### Implantation du bâti : articles 6, 7 et 8

- Les constructions devront s'implanter à 5 mètres au moins en recul de l'alignement.
- Les constructions doivent respecter de 6 mètres par rapport aux limites séparatives
- Les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 4 mètres minimum.

### Espaces extérieurs : articles 9 et 13

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de l'unité foncière
- Les haies bocagères auront une largeur minimum de 6 mètres.

### Volumes, formes architecturales et densité : articles 10, 11, 14

- La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres à l'ouest du CV1 et à 8 à l'est du CV1.
- Il n'est pas fixé de Cos.

### Orientations d'aménagement

Au delà des enjeux de développement et de dynamisme économique, les aménagements devront permettre :

- De préserver le paysage depuis la Vallée de Sainte Geneviève,
- D'assurer une insertion paysagère vis-à-vis du Parc Naturel Régional, par le traitement de la limite de l'urbanisation dans le grand paysage.
- De préserver la qualité des vues des riverains au travers du traitement des lisières paysagères.
- De traiter le raccordement des voiries entre les deux zones d'activité.
- D'intégrer des liaisons douces.
- De préserver la circulation des engins agricoles sur le CV1.

## ■ La zone agricole

### • La zone A



Cette zone regroupe les espaces agricoles de la commune.  
Sont admises les constructions directement liées au fonctionnement des exploitations.

#### ► **Implantation du bâti : articles 6, 7 et 8**

Les constructions devront s'implanter à 10 mètres des voies.

Les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

Les constructions non contiguës sur une même propriété, doivent respecter une distance supérieure ou égale à 4 mètres.

*Evolutions par rapport au POS*

|                                                    |
|----------------------------------------------------|
| Des règles de prospect sont instaurées : 4 mètres. |
|----------------------------------------------------|

#### ► **Espaces extérieurs : articles 9 et 13**

Les projets devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

*Evolutions par rapport au POS*

|                                    |
|------------------------------------|
| Les règles sont identiques au POS. |
|------------------------------------|

#### ► **Volumes, formes architecturales et densité : articles 10, 11, 14**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 11 au faitage.

Les constructions devront s'intégrer dans le paysage.

*Evolutions par rapport au POS :*

|                                         |
|-----------------------------------------|
| Ajout d'une hauteur maximum au faitage. |
|-----------------------------------------|

## ■ La zone naturelle et forestière



### ● La zone N

Cette zone est constituée par des espaces naturels et forestiers où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la vocation naturelle des sites ou de leur qualité paysagère. Elle intègre notamment le bois du Coudray.

Étant donné qu'environ 80% du territoire de la commune est consacré à la culture agricole, les espaces naturels et forestiers sont peu nombreux. Dans ce PLU, ils représentent environ 3,6% du territoire. La plupart d'entre eux accueillent des activités sportives, de loisirs et de jardinage. C'est pourquoi le règlement de la zone autorise « les aménagements de sport, de tourisme et de loisirs liés à la vocation d'espace naturel de la zone ». Le COS est de 0,05.

En revanche, lorsque ces zones présentent un intérêt écologique ou paysager, une protection supplémentaire au titre de l'article L.123-1-5 7° ou un classement en EBC est instauré.

### ► **Implantation du bâti : articles 6, 7 et 8**

Les constructions devront s'implanter en retrait ou à l'alignement des voies.

Les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

Les constructions non contiguës sur une même propriété, doivent respecter une distance supérieure ou égale à 4 mètres.

*Evolutions par rapport au POS*

Des règles de prospect sont instaurées : 4 mètres.

### ► **Espaces extérieurs : articles 9 et 13**

Les projets devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

*Evolutions par rapport au POS*

Les règles sont identiques au POS.

### ► **Volumes, formes architecturales et densité : articles 10, 11, 14**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faitage.

Les constructions devront s'intégrer dans le paysage.

*Evolutions par rapport au POS :*

Ajout d'une hauteur maximum au faitage.

## **INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

**4**





L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la ville de Puiseux-en-France de mener une réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la ville.

La partie diagnostic du rapport de présentation du PLU a consisté à élaborer un état des lieux des différentes caractéristiques environnementales, naturelles, paysagères et urbaines de la commune, puis à mettre en lumière leurs enjeux.

Au regard des spécificités de Puiseux, le projet d'Aménagement et de Développement Durables définit des orientations contribuant à la mise en valeur et à la protection de l'environnement naturel et urbain, tant à l'échelle de la ville qu'à l'échelle des projets de quartiers (l'éco-quartier et la zone d'activité du Bois du Temple).

Enfin, le règlement du PLU traduit ces orientations par des mesures qui régissent l'occupation des sols et son évolution.

La prise en compte de l'environnement, et notamment le souci d'équilibre entre espaces urbanisés, naturels et libres et entre les différentes fonctions urbaines actuelles et à venir, a été au cœur des préoccupations de la ville.

C'est bien un souci de développement durable et cohérent du territoire communal qui a présidé à la définition des objectifs et des règles. La démarche de développement durable a été menée dans le cadre des projets d'extension.

## ***Le PADD au regard de l'environnement***

---

Le PADD est le socle d'un projet de développement qui intègre les différentes échelles, de la commune à l'agglomération, en tenant compte des volontés de développement et de démarches environnementales innovantes à mettre en œuvre.

Ce projet s'articule autour des orientations suivantes :

- **Le maintien de l'identité du centre ancien du village de Puiseux.**
- **L'affirmation de l'identité résidentielle.**
- **Une urbanisation maîtrisée à travers l'aménagement de l'éco-quartier.**
- **Le développement de l'activité économique sur le site du « Bois du Temple »**
- **Une politique d'équipements adaptée aux besoins communaux.**
- **Maintenir l'activité et les paysages liés à l'agriculture**
- **Mettre en valeur le bois du Coudray et réaliser un maillage à travers les liaisons douces**
- **Favoriser les démarches de développement durable**

En particulier, le PADD identifie des actions visant à la préservation du cadre de vie, des espaces verts et du patrimoine bâti et à l'intégration des projets de développement :

- Maîtriser l'urbanisation des nouveaux espaces.
- Adhérer à des démarches de développement durable.
- Valoriser le village.
- Marquer l'entrée de ville nord avec l'éco-quartier.
- Permettre un ajustement qualitatif des dispositions réglementaires.
- Prévoir des dessertes en transport en commun dans les nouveaux projets.
- Aménager un maillage de circulations douces.
- Prendre en compte des normes de protection phonique.
- Etudier les possibilités de réduire les nuisances visuelles.
- Valoriser les espaces existants, en développant la trame végétale.
- Mise en valeur d'espaces verts et sportifs.
- Renforcer une trame viaire hiérarchisée entre les quartiers.
- Accueillir une gamme de logements variée.

## *Prise en compte de la protection et de la valorisation des espaces naturels et bâtis.*

---

Le PLU s'attache à travers ses documents à valoriser l'existant naturel ou bâti et à intégrer les projets d'extension.

Les actions prioritaires portent sur :

- La réalisation de lisières paysagées
- La valorisation du Bois du Coudray
- La création d'une entrée de ville
- L'extension du réseau de liaisons douces
- La préservation de la typologie du village.
- Le maintien des entités agricoles.

### ■ Constitution de lisières

Afin de favoriser l'insertion des nouvelles zones d'urbanisation, il est prévu que chaque frange bénéficie d'un traitement végétal (plantations d'arbres, de bosquets, aménagements paysagers liés aux noues et bassins) Ainsi les franges qui sont en contact direct avec les espaces naturels ou agricoles seront dotées d'une lisière permettant de délimiter les relations entre espace urbanisé et espace non-urbanisé.

Dans **l'éco-quartier**, une lisière se traduit par la création d'une promenade en « bord de blé » généreuse.

Concernant la **zone d'activité**, les franges sont traitées par la création de haies champêtres sur le pourtour et le paysagement aux abords du bassin de rétention.

Le trapil est également intégré dans l'éco-quartier par l'aménagement d'un mail planté qui fera le lien entre le projet d'extension et l'urbanisation existante.

En outre ces lisières permettent de diminuer l'impact visuel des constructions dans le paysage.

Le PLU, à travers les orientations d'aménagement et de programmation identifie et qualifie ces différents espaces naturels qui seront réalisés dans le cadre des projets

### ■ La valorisation du Bois du Coudray

Le principal espace boisé de la commune sera protégé et valorisé dans le cadre de l'aménagement de l'éco-quartier.

Le Bois du Coudray figure en zone naturelle (N) au PLU et une trame d'espaces boisés classés (EBC) renforce sa protection.

Les plantations (alignements d'arbres, noues, bosquets, talus) prévues dans le cadre des projets peuvent permettre l'accueil d'une faune et d'une flore plus diversifiée qu'actuellement.

En effet, ces différents milieux vont permettre de reconstituer un écosystème disparu sur un secteur agricole intensif.

## ■ L'entrée de ville nord

Le projet de l'éco-quartier est l'occasion de recomposer l'entrée de ville nord de Puiseux-en-France. Il s'agit d'un espace stratégique à la croisée de la RD 184 et de la voie structurante interne de l'éco-quartier. Ce site est par ailleurs contraint par la traversée souterraine du trapil et du gaz ainsi que par la présence des lignes électriques haute tension aériennes.

La composition de cette entrée de ville se traduit par la réalisation d'un espace vert ouvert sur la plaine agricole et la création d'une place urbaine où se localisera la future mairie. Des d'immeubles collectifs dans un style villageois avec des toitures en pente viendront signaler cette entrée de ville.

Le PLU, à travers les orientations d'aménagement et de programmation préconise le traitement des espaces publics en entrée de ville et donne des orientations architecturales.

## ■ Les liaisons douces

A travers leur projet d'aménagement, les maitres d'ouvrage intègrent des voies spécifiques pour les vélos et les piétons qui permettent d'accéder aux principaux pôles d'attraction et en liaison avec la trame de chemins et voiries existante. Dans l'éco-quartier cette liaison douce se superpose à l'est au tracé du trapil et à l'ouest en frange de l'urbanisation où elle rejoint le Bois du Coudray et le chemin de la Fontaine Sainte Geneviève.

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

## ■ Les zones humides

Les principales zones humides présentent sur le territoire de Puiseux font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 (7°). Il s'agit à travers ce classement de veiller à ne pas compromettre l'équilibre biologique du milieu, à permettre le développement d'une faune et d'une flore caractéristiques de ces zones et à réaménager un espace permettant de recueillir les eaux pluviales.

Le projet de la zone d'activité du Bois du Temple prévoit de renforcer le caractère naturel d'une partie de terrain anciennement classée agricole. Ce terrain regroupe un bosquet et un bassin permettant de favoriser la biodiversité des zones humides et de permettre le maintien du caractère naturel de ces zones.

## Prise en compte de démarches environnementales innovantes dans les secteurs d'évolution

Les projets d'éco-quartier et de la zone d'activité du Bois du Temple font l'objet d'une démarche de développement durable menée par l'EPA et la Communauté d'Agglomération (CARPF) avec la ville.

### ■ Le projet de l'éco-quartier

L'intégration de la ZAC dans le PLU intègre le projet dont les objectifs environnementaux sont énumérés ci-après.

Principes et objectifs en matière de développement durable

Pour concrétiser cette démarche, le projet d'éco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France s'est fixé des principes et des objectifs à atteindre :

#### - L'ambition « facteur 4 »

Le « facteur 4 » est un concept qui vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) en divisant par 4 d'ici 2050 les émissions actuelles pour limiter le réchauffement climatique planétaire. Les implications directes du facteur 4 sur les territoires ont été traduites par les orientations suivantes :

- Economies d'énergie et utilisation d'énergies renouvelables
- Utilisation de la biomasse
- Gestion durable des ressources
- Stockage du carbone
- La démarche « @d Aménagement durable », portée par la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement (DRIEA).

Cette démarche doit aider à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement durable fondé sur les conclusions du Grenelle de l'environnement. La démarche @d comporte entre autres, au regard des enjeux du développement durable, 14 lignes d'action incontournables et des indicateurs simples et quantifiables.

#### Démarche @d Aménagement Durable : grands principes

Les lignes d'action ou grands principes en termes de développement durable à prendre en compte dans le projet sont :

- Réduire l'empreinte écologique
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Offrir un cadre propice au développement d'une économie durable
- Assurer le développement humain
- Privilégier la boucle locale alimentaire
- Assurer une densité humaine urbaine
- Construire une mixité fonctionnelle
- Construire une mixité sociale
- Diminuer les déplacements mécanisés individuels domicile-travail
- Réduire la consommation d'énergie des bâtiments
- Développer la surface des biotopes
- Réduire la quantité de population exposée aux risques et aux nuisances
- Privilégier les matériaux de construction renouvelables, recyclés ou réutilisés
- Diminuer les rejets d'eau hors du quartier



### - Les « Nouveaux Quartiers Urbains » (NQU)

La Région Ile-de-France a mis en place un dispositif innovant pour les collectivités porteuses de projets. Baptisé « Nouveaux quartiers urbains », il rend obligatoire, dès l'élaboration, un processus de concertation avec les habitants, les entreprises, la commune, l'intercommunalité, les sociétés de transports publics etc. Dans ce cadre, les collectivités bénéficieront d'un soutien financier et un accompagnement à tous les stades de la réalisation. Le projet doit notamment être innovant sur au moins l'un des 17 critères fixés (voir ci- dessous).

### Critères et objectifs des projets « Nouveaux Quartiers Urbains » (NQU)

#### Affirmer la cohérence territoriale

1. S'inscrire dans la géographie prioritaire du SDRIF
2. S'appuyer sur une qualité de desserte en transports collectifs
3. Affirmer le rôle territorial du quartier
4. S'inscrire dans le contexte urbain local, l'histoire du lieu et être en capacité de rétroagir sur la ville

#### Répondre à la crise du logement

5. Participer significativement à l'effort régional de production de logements
6. Programmer en adaptant l'offre de logements aux besoins
7. Garantir la mixité sociale

#### Organiser la mixité des fonctions urbaines et la compacité

8. Assurer la mixité des fonctions, des usages et des espaces
9. Intégrer l'économie dans la ville
10. Concevoir la ville dense et compacte

#### Intégrer la qualité Environnement au cœur du projet

11. Economiser les ressources naturelles
12. Participer à la robustesse écologique locale et globale et la qualité paysagère
13. Soigner la qualité des espaces publics urbains
14. Traiter de façon optimisée les risques et pollutions du site

#### Faire évoluer les modes de faire et les pratiques

15. Améliorer la gouvernance du projet
16. Favoriser l'émergence d'une nouvelle culture urbaine
17. Penser la gestion durable du quartier en intégrant la mutabilité, la réversibilité et l'adaptabilité

### - **La charte de l'EPA Plaine de France**

Pour inscrire pleinement le projet dans une démarche de développement durable, l'EPA Plaine de France a défini **quatre défis** lui permettant d'orienter ses actions sur le territoire :

- La lutte contre le réchauffement climatique et la dépendance aux énergies fossiles qui passe par la question des déplacements, d'économie d'énergie, de valorisation des ressources locales.
- La restauration de la biodiversité
- La gestion durable du cycle de l'eau
- La gestion des nuisances sonores, des déchets et des sols pollués

Ainsi, l'analyse croisée des indicateurs et exigences issus des différents référentiels donnent un cadre d'objectifs au projet (lutte contre le réchauffement climatique; biodiversité; gestion durable de l'eau; mixité, espaces publics).

Déclinaison de ces principes dans le projet urbain

L'ensemble des principes en termes de développement durable se décline de manière thématique. Les solutions envisagées afin d'atteindre ces objectifs sont évoquées ci-dessous.

### - **Biodiversité : maintenir et renforcer les continuités biologiques**

Il s'agit à travers ce projet d'éco quartier de **participer à la robustesse écologique et globale et à la qualité paysagère régionale.**

Les orientations du projet se déclinent à plusieurs échelles et concernent l'ensemble des milieux.

### **A l'échelle du paysage agricole :**

- Maintenir l'ouverture sur les grands paysages
- Maintenir l'unité des cultures depuis les limites urbaines jusqu'aux lignes de crêtes
- Conforter les limites ouest en situation de belvédère sur le vallon.
- Inscrire une limite nord, matérialisée par une voie de circulation à caractère rural (mode d'implantation par rapport aux courbes de niveaux, traitement des accotements).
- Planter les secteurs de production d'énergie selon la mutabilité des exploitations.
- Favoriser le développement de nouvelles filières agricoles périurbaine (énergétique, alimentaire, bio-matériaux).

**Concernant les autres milieux naturels** (ceinture forestière, milieux humides), le projet a pour ambition de **maintenir la continuité des milieux en réhabilitant les couloirs vert et bleus de biodiversité et en créant de nouveaux biotopes** élargissant la biodiversité de la faune et la flore.

### **A l'échelle des quartiers**

Un des objectifs est de protéger l'équilibre entre l'urbain et le rural en hiérarchisant fortement la nature des espaces publics et en leur attribuant des fonctions précises. Enfin, le projet a pour objectif de construire des limites urbaines différenciées selon les situations géographiques.

Concernant la gestion des espaces publics, le principe repose sur la **minimisation des coûts d'entretien de ces espaces** en proposant diverses solutions basées sur le dimensionnement des espaces publics, sur la mise en place d'une gestion différenciée de ces espaces, sur la plantation de végétaux adaptés au sol et au climat etc.

- **« Facteur 4 » : diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050**

Le projet d'éco-quartier a pour ambition de répondre à cet objectif notamment en augmentant la masse végétale à l'échelle du projet et de la ville à travers la plantation d'arbres, ou encore en utilisant des sources d'énergie non polluantes.

- **Mobilité : vers une ville des « courts chemins »**

Concernant la mobilité, l'éco-quartier a pour ambitions de réduire les déplacements domicile-travail, de limiter l'usage de la voiture et de favoriser l'usage des transports en commun et les modes de transport doux.

D'autre part, un des objectifs du projet est d'encourager les habitants à utiliser les transports en commun et cela passe par le développement d'un maillage de liaisons douces et de bus sur l'ensemble du territoire.

Enfin, le projet vise à développer la pratique quotidienne de « courts chemins » à l'intérieur de l'agglomération, notamment pour l'accès aux équipements, aux commerces et à la gare.

- **Gestion des eaux pluviales : vers le « zéro rejet »**

Dans le cadre du périmètre de l'opération Louvres et Puiseux-en-France, la gestion de l'eau pluviale doit répondre à de multiples enjeux en termes de durabilité des dispositifs mis en œuvre, de sécurité atteinte, et de rentabilité économique. **Le projet d'éco-quartier a pour ambition le « zéro rejet » d'eau pluviale dans le réseau actuel.** La gestion alternative de l'eau pluviale sera intégrée dans l'urbanisation pour éviter les risques d'inondation. Les objectifs concernant la gestion des eaux pluviales sont ainsi les suivants :

- Réduire et ralentir les apports en eaux de ruissellement en créant des zones d'infiltration aussi bien sur les espaces publics que les espaces privés.
- Retenir et réguler le rejet des eaux pluviales en amont afin de prévenir les risques d'inondation
- Collecter les eaux pluviales par des ouvrages de stockage à l'aval sur les espaces publics ;
- Recycler les eaux pluviales collectées pour les réutiliser.
- Maîtriser la consommation d'eau en valorisant la ressource en eau pluviale.
- Affirmer la présence de l'eau dans le site et valoriser le paysage par le cheminement des eaux pluviales.

Diverses solutions sont envisagées pour infiltrer, stocker et récupérer les eaux pluviales. Le projet prévoit des zones de stockage à la parcelle, et à l'îlot en amont ainsi que des ouvrages de rétention en aval sur les espaces publics.

- **Assainissement des eaux usées : un traitement écologique et local**

Le projet a pour ambition de **gérer de manière écologique les eaux usées au plus près de leur rejet et de les traiter localement** de façon écologique. Outre la dépollution des eaux usées, la réutilisation de ces eaux traitées fait aussi partie des objectifs du projet en les conduisant dans le lit des rivières ou pour des usages domestiques.

- **Economiser les ressources en eau potable**

Il s'agit de **maîtriser la consommation en eau potable et d'éviter le gaspillage**. Une des solutions envisagées dans le projet est l'installation de compteurs individuels.

- **Performance énergétique : des bâtiments économes en énergie et une production d'énergie durable et écologique**

La réflexion sur la performance énergétique doit être réalisée à plusieurs échelles :

A l'échelle des bâtiments, l'objectif est de **réduire la consommation globale d'énergie utile** en construisant des immeubles économes en énergie, d'un niveau minimum en Bâtiment Basse Consommation (BBC). L'utilisation de matériaux durables est aussi préconisée de même qu'une conception urbaine en faveur des économies d'énergies (renouvelables et non renouvelables).

Un panel de bâtiments proposant des performances énergétiques diverses sera réalisé à partir du niveau Bâtiment à Basse Consommation (BBC).

A l'échelle de la ZAC et de la ville, le projet repose sur le principe de diminution des émissions de gaz à effet de serre en recherchant une source d'énergie durable.

- **Déchets : diminuer le volume des déchets et les recycler de manière écologique**

La gestion des déchets ménagers est une problématique importante pour un projet d'une telle ampleur. Les objectifs du projet sont :

- Réduire la quantité de déchets collectés en développant des filières de valorisation
- Réduire les nuisances sonores liées au cycle de ramassage des ordures ménagères
- Adapter le système de ramassage au système de voirie
- Assurer une bonne propreté des espaces publics
- Réduire les coûts de gestion des déchets

Des solutions sont envisagées afin de **diminuer le volume de déchets collectés** :

- le compostage, qui consiste à trier les déchets organiques afin de fabriquer un compost naturel et ainsi de diminuer le volume de déchets à incinérer.
- la méthanisation, qui est une méthode innovante permettant de valoriser les déchets ménagers non recyclables tout en produisant de l'énergie sous forme de biogaz par l'action de fermentation des déchets.

L'ensemble de ces propositions sera étudié avec la CARPF, compétente en matière de gestion des déchets.

## ■ La zone d'activité du Bois du Temple.

Le projet de création du Parc d'activités du Bois du Temple s'inscrit dans une perspective de développement durable et de rejet du mitage du territoire.

En effet sa création en continuité du projet de la Butte aux Bergers permet de concentrer, dans des opérations encadrées sur le plan du paysage, le déploiement des zones d'activités et d'éviter l'étalement urbain et la multiplication des infrastructures à créer pour les desservir. Cette coordination des parcs d'entreprises de Louvres et Puiseux facilitera par ailleurs la mise en place d'une desserte TC performante vers le RER, et la création des liaisons piétons et vélos en continuité, mais aussi favoriser au travers du regroupement des entreprises, le covoiturage. Ces mesures favorables au développement durable, devront être complétées par celles liées à la construction et au fonctionnement des entreprises.

En effet les économies d'énergie restent essentiellement aux mains des constructeurs et des futurs utilisateurs. Les collectivités à l'origine du parc d'activités peuvent contribuer à cette évolution des entreprises, en encourageant ces choix au travers du cahier de cession (prescriptions architecturales et environnementales).

**Le projet de Parc d'activités de Puiseux développe les objectifs environnementaux suivant :**

### - **La mise en oeuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales**

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

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

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

### - **L'économie d'eau**

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

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

### - **L'enrichissement écologique**

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

Le site actuel, agricole, ne constitue pas un espace d'une grande richesse écologique. Les plantations d'arbres et d'arbustes locaux dans les espaces publics comme cessibles, mis en œuvre notamment au travers du pré verdissement, renforceront la biodiversité.



## INDICATEURS

5



La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape dans la démarche évaluative du PLU. C'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du PLU tout au long de sa durée, au cours de sa mise en œuvre et au plus tard dans les 6 ans.

Le tableau de bord qui suit permet de cibler les indicateurs reflétant l'impact du PLU sur les enjeux environnementaux identifiés sur la commune. Il reviendra à la collectivité de suivre ces indicateurs. Elle pourra être aidée par la Communauté d'Agglomération Roissy-Porte de France pour la mise à disposition de bases de données permettant de renseigner les indicateurs.

| Thèmes                                 |                                                            | Indicateurs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Oui    | Non | Valeur de référence                                                                                                   |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Préserver et valoriser l'environnement | Préservation des espaces naturels et bâtis et des paysages | <b>Importance des espaces naturels: bois, forêt, espaces boisés classés, espace agricole</b><br>• <b>Bilan des espaces boisés classés :</b><br>-Déclassement de 1560m <sup>2</sup> au village et de 9200m <sup>2</sup> au bois du Coudray pour dégager le passage de la ligne électrique aérienne et pour permettre l'aménagement de la liaison douce plantée. Classement d'un boisement existant, au nord du bassin de rétention de 3934m <sup>2</sup> .<br>-En 1985: les EBC représentaient 10,18ha, en 2000, ils représentaient 11,29ha et le projet de PLU en totalise 10,60. |        |     | 10,60 ha                                                                                                              |
|                                        |                                                            | <b>Délimitation par le SCOT d'espace à préserver</b><br>• <b>Axe vert du bois du Coudray</b> repéré au SCOT et pris en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X      |     |                                                                                                                       |
|                                        |                                                            | <b>Présence d'un patrimoine bâti protégé</b><br>• <b>Eglise Sainte Geneviève</b> inscrite aux monuments historiques depuis 1976.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | X      |     |                                                                                                                       |
|                                        |                                                            | <b>Présence d'un bâti de caractère :</b><br>• <b>La ferme du Temple et sa cour</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X      |     |                                                                                                                       |
|                                        | Préservation des ressources naturelles                     | • <b>SDAGE</b> Seine-Normandie et <b>SAGE</b> Croult-Enghien-Vieille Mer<br>• Risques d'inondation par ruissellement des eaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X<br>X |     | A prendre en compte dans les projets.                                                                                 |
|                                        | Optimiser les énergies renouvelables                       | Le règlement permet la construction de bâtiments remplissant des critères de performances énergétiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | X      |     |                                                                                                                       |
|                                        | Préservation de la biodiversité                            | Présence d'espaces remarquables: Znieff                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        | X   |                                                                                                                       |
|                                        |                                                            | <b>Présence de réservoirs et de corridors biologiques</b><br>• <b>Préserver la continuité écologique</b> qui intègre le bassin de rétention et le traitement de ses abords, les haies plantées le long de l'habitat pavillonnaire jouxtant le chemin de la Fontaine Sainte Geneviève, le bois du Coudray et les zones humides.                                                                                                                                                                                                                                                    |        |     | Protection des zones humides et des haies au titre de l'article L.123-1-5 7°. Classement en zone N du Bois du Coudray |
|                                        |                                                            | • Aménagement récent d'un bassin de rétention.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | X      |     | Classement en zone N au PLU                                                                                           |

| Thèmes                                  |                                    | Indicateurs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Oui | Non | Valeur de référence                                                        |
|-----------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|----------------------------------------------------------------------------|
| Assurer une gestion économe de l'espace | Optimisation de l'espace (densité) | <p><b>Densité des secteurs urbanisés et évolution de la densité dans les précédents POS et PLU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Au village</b> : le POS et le PLU définissent une densité de 0,6. Le sous secteur avec un COS de 0,45 a été incorporé à la zone du village, augmentant ainsi les droits à construire.</li> <li>• <b>Au centre</b> : la densité de la zone pavillonnaire évolue de 0,40 à 0,45. Par ailleurs dans la zone pavillonnaire dense le COS n'est pas réglementé.</li> </ul> |     |     | COS zone UA (village) : 0,60<br>COS zone UG : 0,45<br>Zone UK : pas de COS |
|                                         | Potentiel du renouvellement urbain | <p><b>Présence des dents creuses, friches, Logements vacants, Bâti à rénover</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mutation</b> en zone constructible, de parcelles situées en cœur de village et classées en zone naturelle dans l'ancien POS. Augmentation de la zone urbaine UA de <b>0,7ha</b>.</li> </ul>                                                                                                                                                                                            |     |     | Augmentation de la zone urbaine de <b>0,7ha</b>                            |
|                                         | Limitation de l'étalement urbain   | <p><b>Extensions</b></p> <p>En continuité de l'existant, la commune de Puiseux va accueillir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un <b>éco quartier</b> qui propose un programme diversifié d'environ 440 logements. La zone d'extension de l'ancien POS (II NA) de 8,34 ha est augmentée de <b>13,5ha</b> pour sa réalisation.</li> <li>• une zone d'extension à vocation d'activité sur <b>24,4ha</b>.</li> </ul>                                                                                          |     |     | L'augmentation des zones d'extension totalisent <b>37,9ha</b>              |
|                                         |                                    | <p><b>Consommation des espaces naturels et agricoles :</b></p> <p>L'ensemble des extensions AUéco et AUJ entraînent la diminution de la zone agricole de <b>37,9ha</b>.</p> <p>Les zones naturelles N augmentent au village de 1ha (déclassement de jardins particuliers de la zone A) et au centre de 6,8ha pour l'aménagement du bassin et de ses abords. Globalement la zone agricole est diminuée de <b>7,8ha</b>.</p>                                                                                              |     |     | Diminution de la zone agricole de 45,7ha par rapport à l'ancien POS.       |



| Thèmes                            |                                                                                         | Indicateurs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Oui | Non | Valeur de référence                                                           |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-------------------------------------------------------------------------------|
| Favoriser la mixité fonctionnelle | Diversité de l'offre de logement                                                        | <p><i>Le projet Répartition individuelle/ collectif, Répartition locataires/propriétaires, Pourcentage de logements sociaux</i></p> <p>• <b>Situation actuelle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 90% de logement individuel et 10% de logement collectif.</li> <li>- 90% de propriétaires et 10% de locataires</li> </ul> <p>• <b>Situation projetée :</b></p> <p>Le programme de l'éco quartier, 440 logements environ va faire évoluer la répartition. Il est programmé de réaliser 25% de logements sociaux plus 5 % de logements spécifiques (personnes âgées, étudiants...). Le programme prévoit la construction d'environ 50% de logement individuel et environ 50% de logement collectif.</p> |     |     | Données Insée                                                                 |
|                                   | Les équipements publics                                                                 | <p><i>Proximité et localisation des équipements, services</i></p> <p>Pour prendre en compte le développement de la ville, les équipements seront complétés et restructurés, notamment concernant les équipements scolaires et l'offre sportive.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |     | Réalisation du programme des équipements publics de la ZAC de l'éco quartier. |
|                                   | Soutien de l'activité                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Actuellement la ville de Puiseux offre peu de possibilité d'emploi. Pour soutenir l'activité économique, la commune prévoit la réalisation d'une zone d'emploi sur son territoire dans le prolongement la zone d'activité de Louvres.</li> <li>• L'activité économique agricole est maintenue.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |     | Réalisation de la ZAC du Bois du Temple.                                      |
|                                   | Mode doux et transports collectifs: qualité de la desserte et du maillage du territoire | Les orientations d'aménagement prévoient l'intégration de cheminements doux dans les zones d'urbanisation qui complètent le maillage existant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |     | Réalisation des liaisons douces.                                              |



Ce document a été réalisé par le bureau d'étude Sétif en collaboration avec la ville de Puiseux-en-France.



127 avenue Victor Hugo 92140 Clamart – Tél : 01 43 22 48 24 –  
[setif@wanadoo.fr](mailto:setif@wanadoo.fr)

*Les intervenants sont :*

*Laure Lagarrigue : Urbaniste- Architecte*

*Florence Sarré : Architecte- Paysagiste*



## **Commune de PUISEUX en FRANCE**

### **Modification du Plan Local d'Urbanisme**

#### NOTE DE PRESENTATION

---

Mairie de PUISEUX en FRANCE  
9580 Puisseux en France

Mai 2017 pour approbation

# **SOMMAIRE**

|                                                                                                                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Préambule</b>                                                                                                      | <b>p3</b>  |
| <b>I - Exposé des motifs</b>                                                                                          | <b>p5</b>  |
| <b>II - Présentation des justifications des modifications</b>                                                         | <b>p6</b>  |
| <b>III - Présentation des ajustements apportés après enquête publique et avis des personnes publiques consultées.</b> | <b>P12</b> |



## **Modification du PLU de PUISEUX en FRANCE.**

### **Préambule :**

Le PLU de Puisseux en France a été approuvé le 16 décembre 2013.

La commune de Puisseux en France dispose d'une expérience de trois années depuis l'approbation du PLU en vigueur depuis 2013. Cette période a fait apparaître plusieurs dispositions du règlement qui s'avèrent inadaptées et engendrent des difficultés dans la gestion de l'évolution urbaine de la commune.

Les objectifs de la modification du PLU concernent des ajustements du règlement des zones bâties, ainsi que une augmentation d'une protection du paysage en zone UGk.

La procédure de modification est retenue car conformément à l'article L 153-41 une partie des évolutions prévues engendrera une diminution des possibilités de construire.

Article L153-41 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*  
*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*  
*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*  
*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

La présente modification permettra également de prendre en compte les conséquences de la loi ALUR (Loi n°2014-366 du 24 mars 2014) qui a supprimé l'article 5 concernant les caractéristiques des terrains et le COS (coefficient d'occupation des sols). Cette mesure s'applique de fait depuis le 27 mars 2014 mais nécessite cependant une mise en cohérence des articles concernés.

Il est donc nécessaire de modifier à ce titre les articles **UA 5, UA 14, UG 5, UG 14, UF 5, UF 14, UK 5, UK 14, A 5, A 14, N5 et N 14**, dans lesquels la mention « supprimé » sera portée.

Dans le cadre de la présente modification la commune souhaite utiliser l'article L 151-15 du code de l'urbanisme qui permet d'imposer un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux, dans les programmes de construction de logements. Compte tenu du déficit de logements sociaux constaté sur la commune, il est décidé d'appliquer cette règle sur les zones UA et UG qui présentent des capacités

de nouvelles constructions. Cette disposition est introduite aux articles 2 des zones UA et UG.

**Les articles modifiés sont :**

**UA2, UA 5, UA11, UA 12, UA 14**

**UF 5, UF 6, UF 14**

**UG2, UG 5, UG 6, UG 11, UG 12, UG 13, UG 14**

**UK 5, UK 6, UK7, UK 14**

**A5 et A14**

**N 5, N 14**

La présente modification du PLU de PUISEUX en France s'inscrit dans la continuité de la mise en compatibilité du PLU qui a été mise en œuvre en ce qui concerne la zone d'urbanisation future du projet d'Eco quartier de Louvres Puisseux.

Cette mise en compatibilité a fait évoluer le règlement de la zone AU ECO et le plan de zonage du PLU.

Les pièces du présent dossier de modification ont intégré ces évolutions issues de la procédure de DUP conclue par l'arrêté préfectoral n°2016 12931.

## **I - Exposé des Motifs**

Le dossier de modification est composé de la présente note de présentation, du règlement initial, et du règlement modificatif, du plan de zonage du centre modifié et initial.

L'ensemble des modifications apportées visent à mieux maîtriser l'évolution des tissus urbains constitués à la fois au village ancien et dans le centre de la commune.

L'application du PLU depuis 2013 a montré quelques désavantages qui ont tendance à perturber l'homogénéité des quartiers pavillonnaires qui existaient.

Les ajustements réglementaires vont permettre de conserver les caractéristiques urbaines essentielles à l'attractivité et à la pérennité des quartiers concernés.

Dans le centre-ville la composition du tissu urbain existant fait apparaître deux types dominants de compositions urbaines.

Les quartiers classés en UG compris entre la route de Marly, la rue des Fleurs et la rue des Fauvettes, constituent des îlots de lotissements anciens, qui se sont développés au début du XX<sup>ème</sup> siècle essentiellement avec le développement du chemin de fer à Louvres.

Ces quartiers sont caractérisés par un tissu de maisons individuelles implantées en retrait de l'alignement présentant des jardins à l'arrière des maisons.

Ces ensembles bâtis constituent une part importante de l'identité de la commune.

A l'Est de la route de Marly et à l'Ouest de la zone UG, de vastes opérations de maisons individuelles ou de maisons accolées ont été développées depuis les années 1980 environ. Ces tissus urbains sont très compacts et structurés et engendrent peu de possibilités d'évolution. Ces quartiers sont classés en UK, UGb et UGk.

L'évolution des tissus urbains par la mise en œuvre du PLU, a montré une évolution vers une densification des parcelles construites. La gestion du stationnement doit mieux accompagner cette évolution en intégrant dans les opérations de logements groupés des places pour les visiteurs, car la capacité de stationnement des espaces publics existants, ne peut pas évoluer en même temps que les mutations des parcelles privées. Cet ajustement concerne aussi bien le centre-ville que le village ancien.

La modification des articles 5 et 14, traduit l'évolution législative de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

## **II- Présentation des justifications des modifications**

### **Zone UA (village ancien)**

- **Complément de l'article 2**

Afin de respecter les objectifs de mixité sociale qui s'imposent à la commune, il est prévu d'utiliser l'article L 151-15 du code de l'urbanisme qui permet d'imposer une part minimum de logements locatifs sociaux.

Il est convenu d'imposer 25% de logements locatifs sociaux aux programmes de logements de plus de 3 logements.

- **Réécriture de l'article 5 relatif aux caractéristiques des terrains**

Conformément à la loi ALUR l'article est supprimé.

- **Réécriture de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions**

La rédaction du second alinéa concernant les parements extérieurs est modifiée pour faciliter sa compréhension. Il est précisé que ce sont les enduits en ciment gris qui sont interdits.

L'article est également complété par des précisions concernant les éléments du paysage identifiés sur le document graphique. Il est précisé que les bâtiments de caractère repérés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour tout projet de modification ou de démolition partielle ou totale. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

- **Réécriture de l'article 12 relatif au stationnement**

Il est prévu d'ajouter un alinéa aux règles de stationnement en vigueur afin d'intégrer dans les opérations de constructions neuves ou de réhabilitations, reconversion, une obligation de créer 10% de places visiteurs en plus à partir de 3 logements, avec un minimum de 1 place visiteur.

Ceci permettra d'accompagner l'augmentation des habitants et usagers, dans des tissus urbains où les espaces publics ne peuvent pas évoluer simultanément aux opérations développées sur les parcelles privées.

De plus le nombre de mètre carré de surface de plancher, engendrant une place de stationnement est porté à 50 m², au lieu de 55 m² pour accompagner la densification constatée.

- **Réécriture de l'article 14 (COS)**

Conformément à la loi ALUR, le Coefficient d'occupation des sols est supprimé.

### **Zone UF (secteur d'équipements publics)**

- **Réécriture de l'article 5 relatif aux caractéristiques des terrains**

Conformément à la loi ALUR l'article est supprimé.

- **Réécriture de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement**

Il est prévu d'autoriser la construction des équipements prévus sur la zone, soit à l'alignement, soit en retrait. Ceci permettra d'optimiser l'utilisation des terrains communaux et renforcera la visibilité de ces constructions qui constituent des points de repères importants dans le tissu urbain.

- **Réécriture de l'article 14 (COS)**

Conformément à la loi ALUR, le Coefficient d'occupation des sols est supprimé.

### **Zone UG (centre ville)**

- **Complément de l'article 2**

Afin de respecter les objectifs de mixité sociale qui s'imposent à la commune, il est prévu d'utiliser l'article L 151-15 du code de l'urbanisme qui permet d'imposer une part minimum de logements locatifs sociaux.

Il est convenu d'imposer 25% de logements locatifs sociaux aux programmes de logements de plus de 3 logements.

- **Réécriture de l'article 5 relatif aux caractéristiques des terrains**

Conformément à la loi ALUR l'article est supprimé.

- **Réécriture de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement**

Il est prévu de compléter l'article 6 de la zone UG, en intégrant dans le règlement une bande de constructibilité. Cette bande constructibilité est définie à partir de 4m depuis l'alignement, jusqu'à une profondeur de 20 m depuis l'alignement. Cela



imposera aux constructions neuves de s'implanter dans cette bande de constructibilité qui est définie en fonction des implantations majoritaires existantes. Ceci permettra de conserver l'homogénéité du paysage urbain actuel et de préserver les ilots de jardins qui sont regroupés en fonds de parcelles et constituent des distances de vis-à-vis que la commune souhaite préserver.

Les fonds de parcelles pourront accueillir des annexes type appentis ou remises.

Les constructions existantes situées au-delà de la bande de constructibilité ou en limite, pourront s'agrandir en dehors de la bande de constructibilité, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation de la présente modification du PLU.

Il est précisé que cette bande de constructibilité ne concerne pas les secteurs UGb et UGk.

- **Réécriture de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur**

La rédaction du second alinéa concernant les parements extérieurs est modifiée pour faciliter sa compréhension. Il est précisé que ce sont les enduits en ciment gris qui sont interdits.

En UGK, Il est supprimé la possibilité de doubler les haies ou massifs arbustifs d'un grillage plastifié. Ceci renforcera la qualité du paysage engendré qui sera constitué par une dominante végétale continue.

Il est précisé que les portails et portillons sont interdits.

- **Réécriture de l'article 12 relatif au stationnement**

Il est prévu d'ajouter un alinéa aux règles de stationnement en vigueur afin d'intégrer dans les opérations de constructions neuves ou de réhabilitations, reconversion, une obligation de créer 10% de places visiteurs en plus à partir de 3 logements, avec un minimum de 1 place visiteur.

Ceci permettra d'accompagner l'augmentation des habitants et usagers, dans des tissus urbains où les espaces publics ne peuvent pas évoluer simultanément aux opérations développées sur les parcelles privées.

De plus le nombre de mètre carré de surface de plancher, engendrant une place de stationnement est porté à 50 m<sup>2</sup>, au lieu de 55 m<sup>2</sup> pour accompagner la densification constatée.

### **Réécriture de l'article 13 – relatif aux espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé), ce qui traduit la volonté de conforter le caractère jardiné du quartier.

- **Réécriture de l'article 14 (COS)**

Conformément à la loi ALUR, le Coefficient d'occupation des sols est supprimé.

#### **Zone UK**

- **Réécriture de l'article 5 relatif aux caractéristiques des terrains**

Conformément à la loi ALUR l'article est supprimé.

- **Réécriture de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement**
- **Réécriture de l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 

Il est intégré l'interdiction de construire ou d'aménager des terrasses fixes sur les réseaux d'assainissement publics qui peuvent être implantés dans les parcelles privées. La localisation précise de ces réseaux d'assainissement publics peut être faite sur le plan des réseaux assainissement établi par Véolia en mai 2015, annexé au présent dossier de modification du PLU.

L'article UK7 est également complété pour permettre l'implantation de constructions annexes, soit en limite séparative, soit avec uniquement 1m de retrait.

- **Réécriture de l'article 14 (COS)**

Conformément à la loi ALUR, le Coefficient d'occupation des sols est supprimé.

#### **Zone A**

- **Réécriture de l'article 5 relatif aux caractéristiques des terrains**

Conformément à la loi ALUR l'article est supprimé.

- **Réécriture de l'article 14 (COS)**

Conformément à la loi ALUR, le Coefficient d'occupation des sols est supprimé.

|                      |
|----------------------|
| <b><u>Zone N</u></b> |
|----------------------|

- **Réécriture de l'article 5 relatif aux caractéristiques des terrains**

Conformément à la loi ALUR l'article est supprimé.

- **Réécriture de l'article 14 (COS)**

Conformément à la loi ALUR, le Coefficient d'occupation des sols est supprimé.

### **Modification du document graphique du centre.**

Pour améliorer la protection des caractéristiques paysagères des quartiers existants, la trame de protection au titre de l'ancien article du CU L 123 – 1-5-(7) (nouvel article 151-23) concernant les ensembles végétaux est augmentée. En lisière Ouest, le long du chemin de la fontaine Sainte Geneviève, une bande de protection figure déjà sur les haies de lisière, cette bande est augmentée sur un espace vert existant du quartier afin de le maintenir, jusqu'à abords de la rue du manoir. Ainsi cet espace vert contribue au maintien d'emprises favorables à la biodiversité jusque dans les tissus urbains existants.

### **Modification du document graphique du village.**

Plusieurs bâtiments sont repérés au titre de l'article L 151-19 du CU (ancien article L 123-1-5 (7), en tant que bâtiments de caractère.

### **III- Présentation des ajustements apportés après enquête publique et avis des personnes publiques consultées.**

**1** : Suite à la demande de l'UDAP (Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine) deux corrections sont apportées :

Zone UA le sous-titre Parements extérieurs est remplacé par façades.

L'indication que tout enduit ciment gris est interdit est remplacée par l'interdiction de tout enduit ciment.

Les mêmes corrections sont reportées à l'article 11 de la zone UG.

**2** : Pour la zone UK la référence du Plan Veolia annexé est modifiée car une version plus récente a été obtenue par la ville.

Le Plan Véolia annexé est daté de décembre 2015.