

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTESÉANCE ORDINAIRE DU 30 JUIN 2021

<p>Nombre de Conseillers :</p> <p>en exercice..... 61 présents..... 46 procurations..... 13 absents 2 Suffrage exprimé ... 59</p>	<p>L'an deux mille vingt et un, le TRENTE JUIN, à vingt heures et trente minutes,</p> <p>Le Conseil de la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLEE, légalement convoqué par courrier du 24 Juin 2021 et par affichage du 24 Juin 2021, s'est réuni à la Salle des Fêtes de Soisy-sous-Montmorency, sise 16 avenue du Général de Gaulle, sous la présidence de Monsieur Luc STREHAIANO, Président et Maire de Soisy-sous-Montmorency.</p>
---	--

Etaient présents :

- **Andilly :**
- **Attainville :**
- **Bouffémont :**
- **Deuil-la Barre :**

- **Domont :**
- **Enghien-Les-Bains :**
- **Ezanville :**
- **Groslay :**
- **Margency :**
- **Moisselles :**
- **Montlignon :**
- **Montmagny :**
- **Montmorency :**
- **Piscop :**
- **Saint-Brice-sous-Forêt :**
- **Saint-Gratien :**
- **Saint-Prix :**
- **Soisy-sous-Montmorency :**

Daniel FARGEOT,
/
Michel LACOUX, Joëlle POTIER,
Muriel SCOLAN, Adrien BONTEMS, Dominique PETITPAS, Bertrand DUFOYER, Vanessa MICHARD, Christophe CELESTIN, Vincent GAYRARD,
Michelle HINGANT, Josette MARTIN,
Sophie MERCHAT, Marc ANTAO,
Eric BATTAGLIA, Agnès RAFAITIN-MARIN, Sébastien ZRIEM,
Patrick CANCOUËT, Ghislaine CHAUVEAU, François JEFFROY,
Thierry BRUN,
Véronique RIBOUT,
Alain GOUJON,
Patrick FLOQUET, Marie-Noëlle FLOTTERER-CHARTIER, François ROSE, Thierry MANSION,
Stéphane PEGARD, Michèle NOACHOVITCH, Pierre GUIRAUDET, Emma GROSJEAN, Romain ESKENAZI,
/
Nicolas LELEUX, Virginie PREHOUBERT, Thierry FELLOUS, Norah TORDJMAN,
Julien BACHARD, Karine BERTHIER, Francis DOCQUINCOURT, Géralde FERDEL, Emmanuel MIKAEL,
Céline VILLECOURT,
Luc STREHAIANO, Bania KRAWZEZYK, François ABOUT, Christian DACHEZ,

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Absents excusés ayant donné Procuration :

Yves CITERNE à Véronique RIBOUT ; Frédéric BOURDIN à Michel LACOUX ; Charles ABEHASSERA à Michelle HINGANT ; Michel WIECZOREK à Josette MARTIN ; Philippe SUEUR à Luc STREHAIANO ; Linda LAVOIX à Thierry BRUN ; Maxime THORY à Pierre GUIRAUDET ; Christian LAGIER à Eric BATTAGLIA ; Jean-Pierre YALCIN à Patrick FLOQUET ; Jacqueline EUSTACHE-BRINIO à Julien BACHARD ; Didier LOGEROT à Karine BERTHIER ; Martine OZIEL à François ABOUT ; David CORCEIRO à Nicolas LELEUX ;

Absents excusés : Caroline SOUMAT, Jean-Pierre ENJALBERT,

Le Président ayant ouvert la séance et fait appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire de séance pris dans le sein du conseil.

Monsieur Adrien BONTEMS est désigné pour remplir cette fonction.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE - VAL D'EZANVILLE

OBJET : VAL D'EZANVILLE : Lancement d'une opération d'aménagement et de requalification de la zone d'activités : définition des objectifs, présentation du périmètre d'étude, ouverture et modalités de la concertation publique

EXPOSE DES MOTIFS

Le périmètre originel du Val d'Ezanville a fait l'objet d'un lotissement commercial dans les années 70 mais sans être achevé. Face à la dégradation commerciale progressive du site, au cours de ces dernières années, mais également de son potentiel de développement au regard de son emplacement le long de la RD301 et des terrains restants disponibles, la Communauté de Communes de l'Ouest de la Plaine de France a signé, en date du 31 décembre 2015, une concession d'aménagement avec le groupement SOPIC/SEMAVO pour l'aménagement d'une nouvelle zone commerciale plus étendue.

Au cours de l'année 2018, plusieurs évènements conjoncturels ont totalement modifié les conditions économiques du projet et la concession a perdu sa substance économique, mettant fin à la concession d'aménagement.

Parmi les facteurs les plus substantiels :

- *les mutations en cours sur l'activité commerciale qui bouleversent les conditions de l'équilibre économique ayant présidé à la conclusion de la concession d'aménagement,*
- *la défaillance du groupe FLY,*
- *la fermeture programmée du magasin CASTORAMA au premier trimestre 2020,*
- *une valorisation des actifs existants en décalage avec la réalité du marché de l'immobilier commercial.*

Plaine Vallée a signé en 2019 une convention de portage foncier avec l'EPFIF et lancé une nouvelle étude au printemps 2020 afin de déterminer les conditions de faisabilité technique et financière d'un nouveau projet ainsi que sa programmation.

Aujourd'hui, ces aspects ont été éclaircis et permettent d'envisager la finalisation de l'étude qui définira un plan guide d'aménagement urbain (plan masse) de la nouvelle zone.

Ce plan de composition servira de base à la concertation et au déroulé des procédures d'aménagement.

L'ambition et les objectifs de la Communauté d'Agglomération et des collectivités concernées sont de mettre en œuvre une opération de requalification visant à résorber la friche commerciale et à redonner au site du Val d'Ezanville une vocation économique mixte et pérenne.

Pour y parvenir, l'ensemble de la zone devra bénéficier de nouveaux équipements (VRD) adaptés aux besoins des entreprises et conformes aux normes techniques et environnementales d'aujourd'hui.

Les questions d'accès au site, de circulations douces, de transport en commun seront traitées dans le cadre de l'opération.

Une nouvelle offre foncière à destination d'entreprises à valeurs ajoutées et créatrices d'emplois sera proposée afin de diversifier la programmation proposée sur la zone.

A ce titre, une mixité des activités sera recherchée avec, outre une partie existante à vocation commerciale à régénérer, une nouvelle offre pour de l'activité de services et une offre immobilière pour des entreprises artisanales, des PME/PMI...

L'opération a fait l'objet d'une présentation au bureau municipal d'Ezanville le 23 juin dernier au cours de laquelle le projet et ses conditions de faisabilité techniques, économiques et financières ont été exposés :

- *la programmation économique mixte du site : activités commerciales, services, PME-PMI-artisanat ...,*
- *le plan de composition urbain : dessertes, circulations douces, voiries, gestion des eaux, espaces verts...*
- *le principe et les montant des participations financières respectives des collectivités pour l'aménagement et l'équipement de la zone au regard du choix d'orientation stratégique de la commune excluant toute forme d'habitat*
- *le calendrier opérationnel et les modes de réalisation.*

<p>Accusé de réception en préfecture 095-200056380-20210630-DL2021-06-30_8-DE Date de télétransmission : 06/07/2021 Date de réception préfecture : 06/07/2021</p>

Le recours à la procédure d'urbanisme opérationnel de ZAC assurera aux collectivités le contrôle complet de cette opération publique d'envergure dont la maîtrise d'ouvrage fera l'objet d'une délégation dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement.

L'étape n°1 de création d'une ZAC consiste à mener une concertation préalable associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de concertation sont à fixer par délibération du Conseil Communautaire pour permettre au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables, et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la concertation, le Conseil Communautaire en arrêtera le bilan.

L'étape n°2 consistera dans l'approbation du dossier de création par le conseil de communauté.

PROJET DE DELIBERATION

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,

VU le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants, et L.123-19 et suivants,

CONSIDERANT que l'aménagement du territoire et le développement de l'activité économique relèvent des compétences obligatoires de la Communauté d'Agglomération,

CONSIDERANT la volonté conjointe de la communauté d'agglomération et de la ville d'Ezanville de prendre l'initiative de réaliser une opération de requalification et d'aménagement de la Zone d'Activités Economiques du Val d'Ezanville leur assurant le contrôle sur les choix et les partis pris d'aménagement et de programmation,

CONSIDERANT d'une part qu'une partie du financement de l'opération sera assurée par le soutien financier de l'Etat, et que d'autres sources de subventionnement seront recherchées (Région, Département),

CONSIDERANT d'autre part que PLAINE VALLEE et la commune d'Ezanville contribueront chacune à l'équilibre de l'aménagement et des équipements de la zone qui seront réalisés en régie ou concédés, par le versement d'une participation au financement de la programmation,

CONSIDERANT que pour réaliser ce projet d'envergure, d'une superficie d'environ 15,5 hectares, il est envisagé de constituer une Zone d'Aménagement Concerté afin de concentrer au sein du périmètre identifié, les moyens d'action techniques et financiers au service du programme d'aménagement

CONSIDERANT que conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, la création d'une ZAC doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées,

CONSIDERANT que les modalités de concertation sont fixées par délibération du Conseil Communautaire et doivent permettre au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables, et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées,

Accusé de réception en préfecture 095-200056380-20210630-DL2021-06-30_8-DE Date de télétransmission : 06/07/2021 Date de réception préfecture : 06/07/2021

H.

CONSIDERANT qu'à l'issue de la concertation, le Conseil Communautaire en arrêtera le bilan,

CONSIDERANT le courrier d'engagement du maire,

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission communautaire en charge du développement économique et de l'emploi en date du 14 juin 2021,

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments rapportés et notamment les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement et les modalités de la concertation,

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE, après en avoir délibéré à l'unanimité, DÉCIDE :

ARTICLE 1 : D'APPROUVER l'objectif de résorption de la friche commerciale du VAL D'EZANVILLE, au travers d'une opération de réaménagement de la zone d'activité, visant à redonner au site une vocation économique mixte et pérenne.

ARTICLE 2 : DE RETENIR un périmètre d'étude tel que figurant au plan annexé à la présente délibération.

ARTICLE 3 : D'ENGAGER la concertation préalable à la création de la ZAC en fixant les objectifs suivants :

- informer les habitants du projet et de la volonté de créer cette ZAC ;
- présenter à la population le projet de requalification et d'aménagement envisagé ;
- permettre au plus grand nombre, habitants, associations, et toutes personnes intéressées, d'émettre leurs remarques et avis.

ARTICLE 4 : DE FIXER les modalités de la concertation, comme suit :

- Tenue d'une réunion publique en présentiel ou en distanciel (en fonction de la situation sanitaire) pour la présentation du projet et le recueil des avis et observations du public,
- Publication d'un article dans les bulletins municipaux des communes concernées (Ezanville et Moisselles) et sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération,
- Mise à disposition du public d'un dossier de concertation sur le projet de ZAC et d'un registre destiné à recueillir les avis et observations, à l'adresse administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et des communes d'Ezanville et de Moisselles.
- Mise en ligne sur le site Internet de la CAPV du dossier de concertation et d'un formulaire permettant de consigner les observations

ARTICLE 5 : D'AUTORISER le président à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en place et la conduite de ladite concertation.

ARTICLE 6 : La présente délibération sera notifiée d'une part à la Commune d'Ezanville et de Moisselles au titre des objectifs du projet partagé avec PLAINE VALLEE et d'autre part au titre des principes de financement du programme d'aménagement en découlant pour ce qui concerne la commune d'Ezanville.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.



Le Président,

Accusé de réception en préfecture
095-200056380-20210630-DL2021-06-30_8-DE
Date de télétransmission : 06/07/2021
Date de réception préfecture : 06/07/2021

Acte publié ou notifié le 08/07/2021.....
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.
Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services,

Patrice GIROT

Acte à classer

DL2021-06-30_8

1	2	3	4
En préparation	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2021-07-06T15-30-05.00 (MI231171181)

Identifiant unique de l'acte :

095-200056380-20210630-DL2021-06-30_8-DE ([Voir l'accusé de réception associé](#))

Objet de l'acte : Zone d'activités du VAL D'EZANVILLE : Lancement d'une opération d'aménagement et de requalification de la zone d'activités : définition des objectifs, présentation du périmètre d'étude, ouverture et modalités de la concertation publique

Date de décision : 30/06/2021



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 9. Autres domaines de compétences
9.1. Autres domaines de compétences des communes

Acte : [8_Val d'Ezanville Aménagement de la zone Objectifs Périmètre.PDF](#) Multicanal : Non

Pièces jointes :

[8.1 Annexe Périmètre concertation avec parcelles.PDF](#)

Type PJ : 21_DA - Décision arrêtant le projet

[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

Classer

Annuler

Préparé

Date 06/07/21 à 15:29

Par [SPECQ Nadege](#)

Transmis

Date 06/07/21 à 15:30

Par [SPECQ Nadege](#)

Accusé de réception

Date 06/07/21 à 15:36