



Communauté  
d'Agglomération  
**Plaine Vallée**  
Forêt de Montmorency



# Val d'Ezanville

## R É U N I O N P U B L I Q U E

Concertation préalable à la création  
de la Zone d'Aménagement Concerté

Quel projet pour le  
parc d'activités ?

Mercredi | 19h  
29 sept



Financé par



# **Bienvenue à toutes et à tous**

## **Quelques mots introductifs**

# Eric BATTAGLIA

Maire de la commune d'EZANVILLE  
Vice-président délégué au commerce

# Véronique RIBOUT

Maire de la commune de MOISSELLES  
Vice-présidente déléguée à l'entrepreneuriat

# Daniel FARGEOT

Maire de la commune d'ANDILLY  
Vice-président au Développement Economique

# Christian LAGIER

Maire de PISCOP  
Vice-président délégué

# Philippe REMY

Directeur du Développement économique et de l'Emploi  
Plaine Vallée

# Fabien CORBINAUD

CABINET EXPERTISE URBAINE  
Assistance à maîtrise d'ouvrage

## 18 communes au cœur du Val d'Oise, aux portes du Grand Paris



**SUPERFICIE**  
**74,7 KM<sup>2</sup>**



**POPULATION**  
**184 000 hab.**



**40 000 emplois**  
POP. ACTIVE **117 000 pers.**



**12 000 entreprises**  
**700 créations/an**



**17 PARCS**  
**D'ACTIVITÉS**



**1 INCUBATEUR**  
**1 PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES**  
**DES ATELIERS LOCATIFS**



1

# Localisation et situation du Val d'Ezanville



1976



1978



1980



1987



1990



1994





- ▶ **Zone commerciale des années 70 mono thématique :** orientée sur l'équipement de la maison.
- ▶ **Manque notable d'unité architecturale et d'accessibilité**
- ▶ **De nombreux commerces fermés, ce qui entraînent des pertes d'emplois et des pertes fiscales.**
- ▶ **Une friche commerciale en entrée de ville**



**Signature d'une concession d'aménagement pour la réhabilitation et l'extension du Val d'Ézanville SOPIC/SEMAVO (décembre 2015).**



## L'ancien projet commercial

Projet SOPIC - SEMAVO



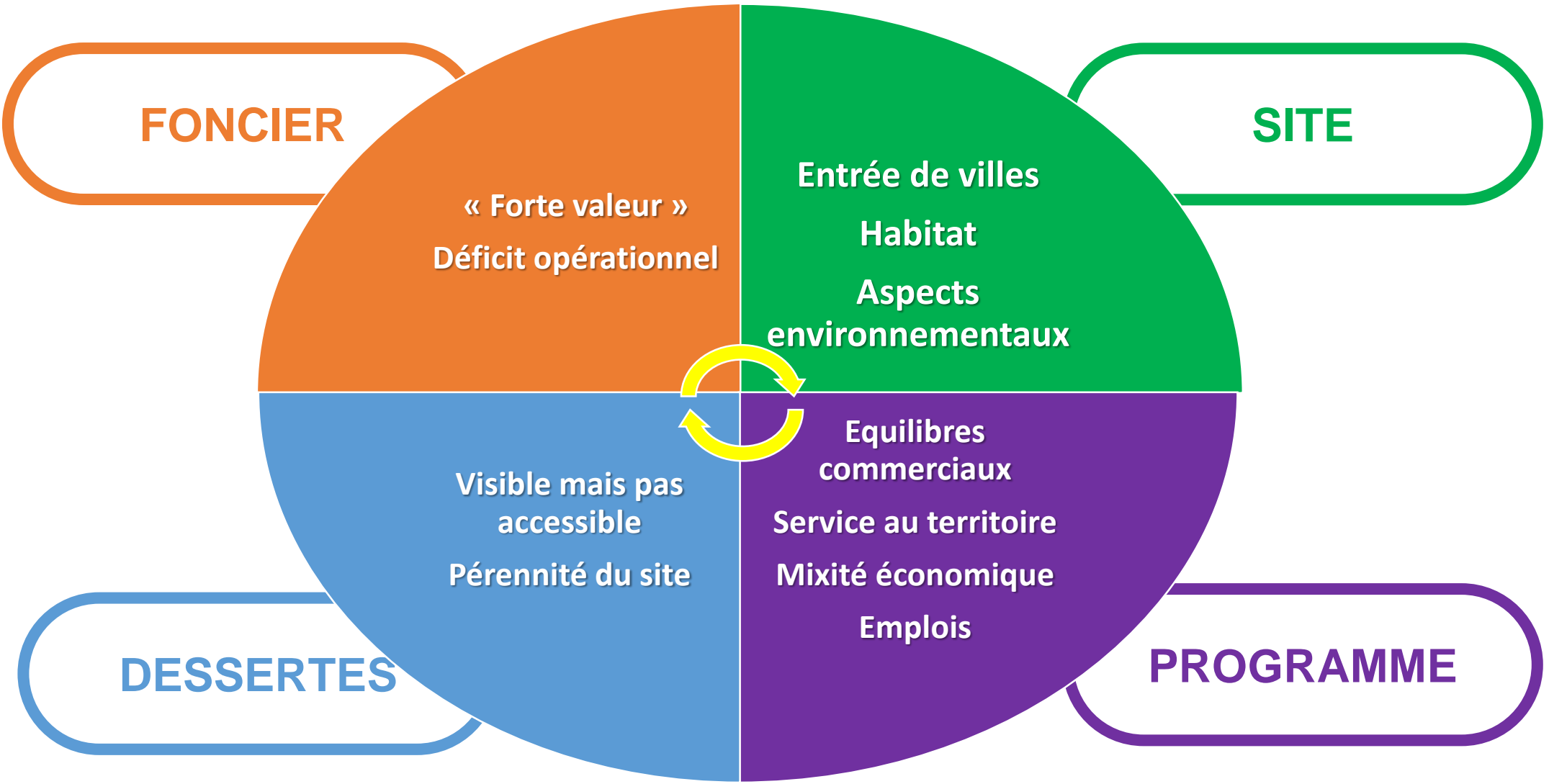
- ▶ 75 000 m<sup>2</sup> de surface plancher contre 43 000 m<sup>2</sup> à ce jour sur 17 hectares de terrain.

### Un modèle économique qui s'est effondré

- ▶ Dynamique commerciale en mutation profonde → *digitalisation, nouveaux modèles de magasins*
- ▶ Baisse des rendements locatifs → *diminution des recettes*
- ▶ Fermeture de Castorama → *désengagement des enseignes*



**Augmentation des coûts de l'opération VS diminution des recettes :**  
Opération initiale irréalisable.  
Fin de la concession d'aménagement début 2020.



# **Qu'est qu'une ZAC?**

**Ce n'est pas une Zone d'Activité Commerciale**

**Pourquoi une concertation ?**

Collectivités associées





MOISSELLES

Porteur de projet



Communauté  
d'Agglomération  
**Plaine Vallée**  
Forêt de Montmorency

Concertation



Habitants  
Entreprises

Partenaires associés









PRÉFECTURE DU VAL D'OISE

Etudes et procédures

Assistance à maîtrise d'ouvrage 

Urbanisme / architecture

BET technique / VRD

Paysage

Loi sur l'eau / hydraulique

Etudes environnementales

Autres études techniques (circulation, acoustique, ...)

Le Périmètre historique du Val d'Ezanville = 15 ha



# Que vont devenir les bâtiments existants ?



<b>TOTAL BÂTI EXISTANT</b>	43 000 m <sup>2</sup>
<b>A DÉMOLIR</b>	15 000 m <sup>2</sup>
<b>SDP PROJET À CRÉER</b>	32 000 m <sup>2</sup>
<b>SDP TOTALE</b>	60 000 m <sup>2</sup>

## Les éléments du projet : la programmation envisagée

► Le projet recherchera la mixité d'activités économiques pour une meilleure pérennité et afin d'offrir de la diversité d'accueil et des services aux entreprises, aux salariés et aux habitants

Commerces

Pole de Restauration et  
de services



Parc d'activités  
PME PMI ARTISANAT BUREAUX

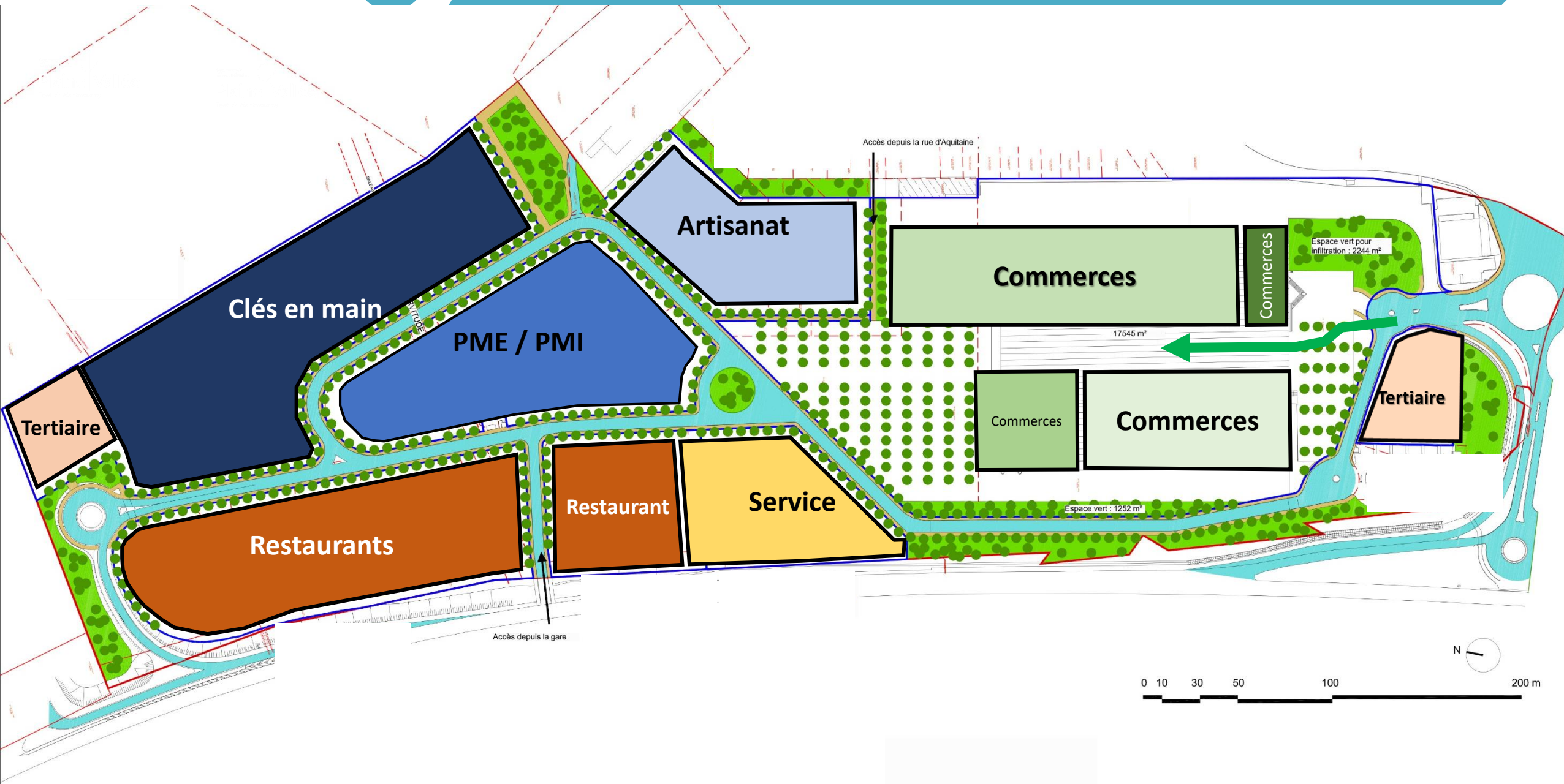




Création d'une bretelle de sortie au niveau de la RD301

Création d'un bypass au niveau du giratoire entre la RD370 et la RD301

-  Voiries existantes à requalifier
-  Accès et sortie à créer





**Entreprises**

**40 à 60**



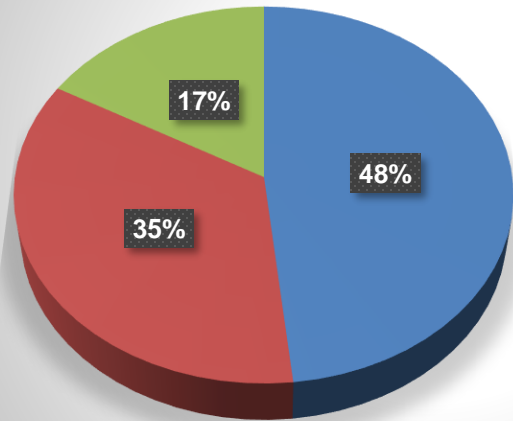
**Emplois**

**800**

## Les grandes masses budgétaires

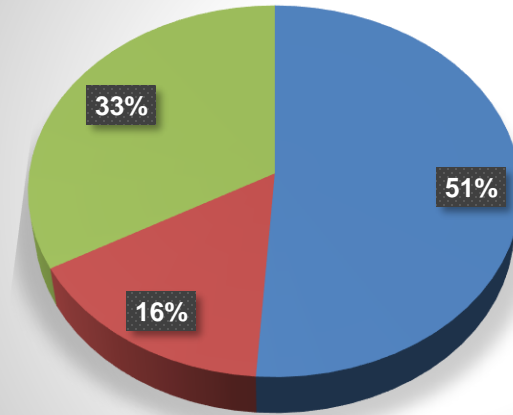
**Un budget global de 22 000 000 €**

### DEPENSES



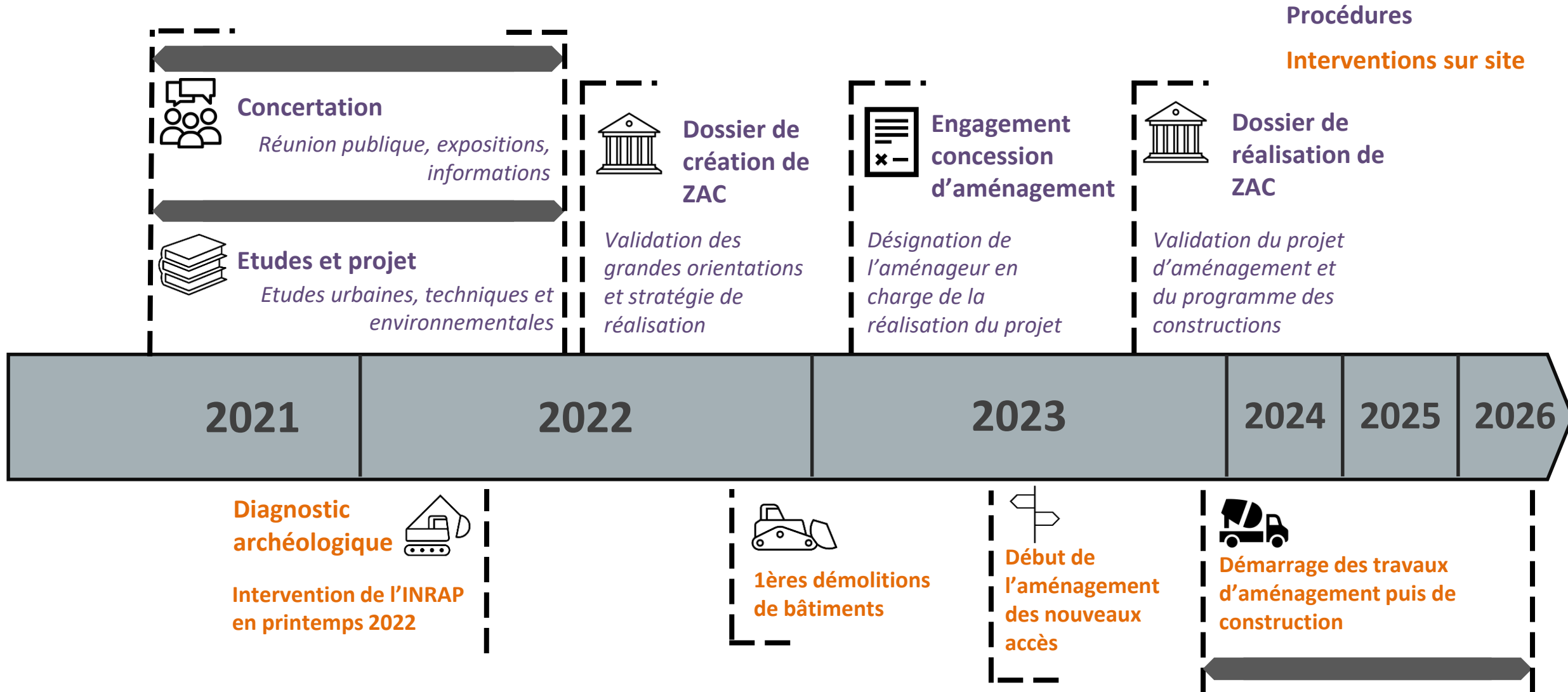
- FONCIER
- ETUDES TRAVAUX
- AUTRES CHARGES (aménagement-aléas)

### RECETTES



- Recettes commerciales
- Subventions publiques (Etat)
- Participations Plaine Vallée et Ezanville

# Le calendrier prévisionnel



## **CONCERTATION**

**Par mail à : [zac-val-ezanville@agglo-plainevallee.fr](mailto:zac-val-ezanville@agglo-plainevallee.fr)**

**Sur courrier libre adressé à Plaine Vallée à Monsieur le  
Président 1 rue de l'Égalité – 95230 Soisy sous  
Montmorency**

**Dans les registres mis à disposition dans les mairies  
d'Ezanville, Moisselles et au siège de la communauté  
d'agglomération Plaine Vallée, aux horaires d'ouverture  
habituels**

**Sur le site internet : [www.val-ezanville.fr](http://www.val-ezanville.fr)**

**Merci de votre attention  
À vos questions ?**