

Maître d’Ouvrage :
Communauté d’Agglomération Plaine Vallée
1, rue de l’Egalité
95230 Soisy sous Montmorency



COMMUNAUTE D’AGGLOMERATION PLAINE VALLEE

ZONE D’AMENAGEMENT CONCERTÉ
Val d’Ezanville

Bilan de la concertation préalable
Octobre 2022

Vu pour être annexé à la délibération en date du **XX/XX/2022**
M. **XX, Président de la Communauté d’Agglomération Plaine Vallée**

Assistance à maîtrise d’ouvrage



Expertise Urbaine
267, boulevard PEREIRE 75017 PARIS
Tél : 01 81 93 84 30

PREAMBULE

I. Introduction – Bilan de la concertation, création de la ZAC du Val d'Ezanville

- 1.1 Les objectifs poursuivis par le projet
- 1.2 Pourquoi une ZAC ?
- 1.3 Le cadre législatif de la concertation
- 1.4 Les objectifs de la concertation
- 1.5 Les modalités de la concertation et sa mise en œuvre

II. Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du Val d'Ezanville

- 2.1 Les modalités de la concertation
- 2.2 Synthèse des observations et prise en compte des

III. Conclusion - Enseignements

- 3.1 Conclusion

IV. LES ANNEXES

- 4.1 Délibération de la création de la ZAC du Val d'Ezanville
- 4.2 Informations disponibles sur le site internet du Val d'Ezanville
- 4.3 Informations disponibles sur les sites internet des villes d'Ezanville, de Moisselles et de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée
- 4.4 Affiche réunions publiques
- 4.5 Ensemble des supports de présentations des réunions publiques
- 4.6 Compte-rendu des Réunions publiques
- 4.7 Registre de participation en ligne sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée
- 4.8 Registres écrits dans les villes d'Ezanville, de Moisselles et au siège de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée

PREAMBULE

La zone commerciale du Val d'Ézanville est située à cheval sur deux communes de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée ; en grande partie sur Ézanville et dans une moindre mesure sur Moisselles. Cette zone de 15,5 ha construite à partir des années 1970, initialement dédiée aux équipements de la maison, est aujourd'hui en grande partie en friche après la fermeture de plusieurs enseignes majeures : ATLAS – FLY – CASTORAMA... Elle doit nécessairement se réinventer pour, de nouveau, jouer un rôle structurant pour le territoire et ses habitants. Son positionnement le long de grandes infrastructures de transport (RD301) lui donne en effet un fort potentiel de développement.

Le périmètre originel du Val d'Ézanville 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 événements conjoncturels ont totalement modifié les conditions économiques du projet et la concession a perdu sa substance économique, mettant fin à la concession d'aménagement.

La Communauté d'Agglomération 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. Ces aspects ont été éclaircis et ont permis de définir un plan guide d'aménagement urbain de la nouvelle zone. 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'Ézanville une vocation économique mixte et pérenne.

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet sur le secteur du Val d'Ézanville, conformément aux conclusions des études, une procédure de concession d'aménagement a été lancée par délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2022. La procédure est en cours.

En date du xxxxx, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée a décidé de poursuivre l'opération de recyclage de la Zone Commerciale du Val d'Ézanville sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté, dans le respect des orientations d'aménagements et de programmation définies lors de l'étude de préfiguration urbaine.

Dans ce cadre et au regard des dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que « Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel. », la Communauté d'Agglomération a engagé une phase de concertation préalable en invitant l'ensemble des habitants de la Communauté d'Agglomération à assister à différentes Réunions Publiques, à consulter le site internet dédié à l'opération de requalification du Val d'Ézanville et à compléter les registres (écrits et en ligne) afin de consigner les avis et observations éventuelles. Le présent dossier vise à effectuer le bilan de cette concertation préalable qui s'est déroulée du 29 septembre 2021 au 14 novembre 2022, autour du projet d'aménagement du Val d'Ézanville par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

I. INTRODUCTION – MISE EN PLACE DE LA CONCERTATION

1.1 LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROJET

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.

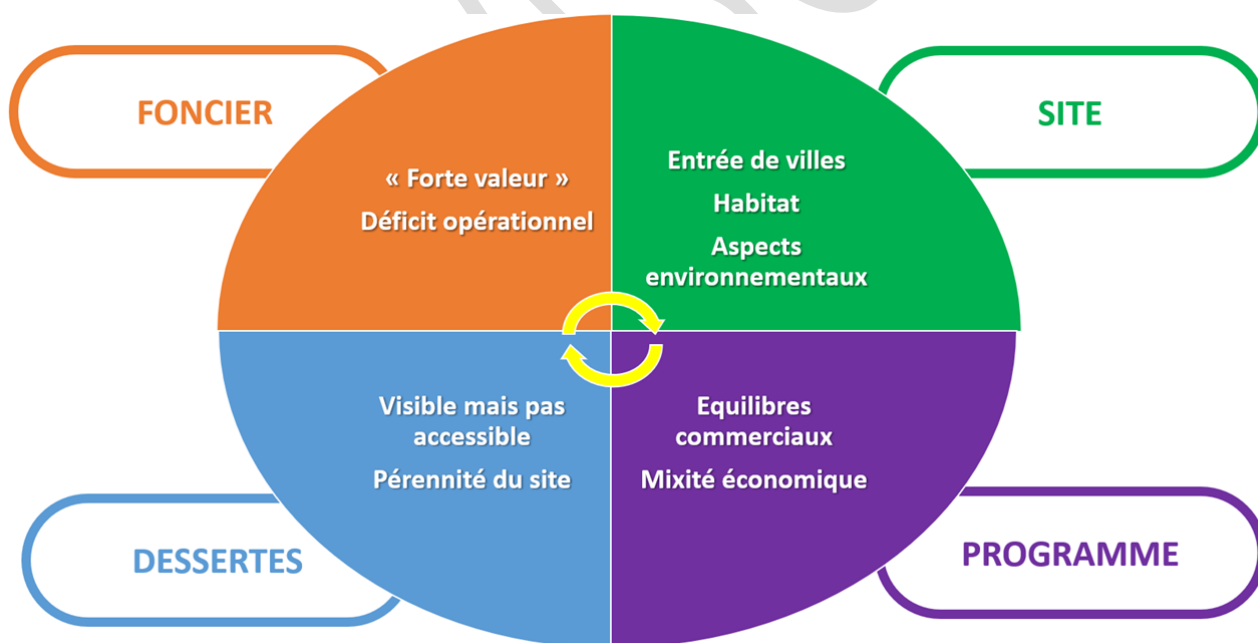
Pour y parvenir, l'ensemble de la zone devra bénéficier de nouveaux équipements adaptés aux besoins des entreprises et conformes aux normes techniques et environnementales d'aujourd'hui.

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...

Le recours à la procédure d'urbanisme opérationnel de ZAC assurera aux collectivités le contrôle complet de cette opération publique d'envergure.

Les enjeux du projet de recyclage de la friche commerciale du Val d'Ezanville sont les suivants :



Le projet d'aménagement de la ZAC Val d'Ezanville s'inscrit dans la démarche de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, de la Ville d'Ezanville et de Moisselles de mettre en œuvre une stratégie de recyclage de la zone commerciale en friche, répondant aux besoins des habitants et des différents usagers du territoire.

Aujourd'hui, les études de faisabilité ayant été menées, et un plan-guide du périmètre ayant été esquissé, il est désormais temps de passer au stade opérationnel.

Les objectifs poursuivis sont désormais de :

- Désenclaver le site en l'intégrant pleinement à l'échelle locale en l'inscrivant dans la trame urbaine du territoire intercommunal ;
- Requalifier la zone commerciale en créant une zone économique et commerciale mixte, attractive, adaptée aux besoins de la population et à l'évolution des modes de vie ;
- Composer à la fois avec les espaces d'habitat, les terrains agricoles et les grandes infrastructures routières situés à proximité.

A travers cette opération, l'ambition est de valoriser cette zone commerciale délaissée, dans une démarche de recyclage urbain, en proposant une offre d'activités économiques mixtes, permettant d'assurer une meilleure pérennité et une diversité d'accueil et de services aux entreprises, salariés et habitants, dans un cadre agréable et respectueux de l'environnement

1.2 POURQUOI UNE ZAC ?

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure administrative qui permet la réalisation d'une opération d'urbanisme. Selon les termes des articles L. 311-1 et R.311-1 du Code de l'Urbanisme, elle peut être définie comme une opération d'initiative publique permettant, à la fois, et de façon cohérente, de programmer des équipements publics et de permettre l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis en vue de réalisation de constructions destinées à différents usages (habitations, services, commerces, etc.), ce qui est le cas sur le Val d'Ézanville.

La ZAC est un gage de maîtrise du projet par la collectivité puisqu'elle permet à cette dernière d'exprimer sa volonté politique en définissant l'ensemble des éléments techniques et financiers de la future urbanisation (réseaux, équipements publics, formes urbaines, programmation, aspects extérieurs...).

La ZAC comporte deux étapes :

→ La **création** de ZAC, constitue le premier volet de la démarche engagée. Elle définit l'opportunité de réaliser l'opération et ses effets, en analysant notamment les impacts prévisibles sur l'environnement et les mesures compensatoires dans le cadre de la réalisation d'une étude d'impact. La décision de création de ZAC résulte donc des études préalables et du bilan de la concertation préalable engagée, et s'appuie sur un dossier comprenant :

- Un rapport de présentation,
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du périmètre,
- Le régime financier,
- Une étude d'impact.

→ La **réalisation** de la ZAC permet d'une part de préciser la nature du projet et d'autre part d'établir les conditions précises de sa réalisation (financement, programme). Le dossier de réalisation de ZAC comprend les pièces suivantes :

- Le programme des équipements publics,
- Le projet de programme global des constructions,
- Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

1.3 LE CADRE LEGISLATIF DE LA CONCERTATION

La concertation préalable relative au projet de ZAC du Val d'Ézanville, qui s'est déroulée du 29 septembre 2021 au 14 novembre 2022, a été organisée conformément aux dispositions des articles L. 103-2 et suivants, L. 300-

2 et L. 300-4 du Code de l'Urbanisme.

→ **Extraits de l'article L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :**

Font 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 : la création d'une zone d'aménagement concerté.

Les modalités de concertation doivent, pendant une durée suffisante au regard de l'importance du projet, permettre au public 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 par l'autorité compétente.

A l'issue de la concertation, le Président présente le bilan de la concertation devant le Conseil Communautaire qui en délibère.

→ **Extraits de l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme :**

L'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le présent code à toute personne y ayant vocation.

Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

→ **Extraits de l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme :**

L'autorité compétente met à la disposition du public un dossier de présentation du projet comportant au moins une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné, sa destination, les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés, comprenant un avant-projet architectural dans le cas où le projet comporte des bâtiments, ainsi que la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords.

Ce dossier est mis à disposition du public dans des conditions lui permettant d'en prendre connaissance et de formuler des observations ou propositions. Celles-ci sont enregistrées et conservées. Le bilan de la concertation est joint à la demande de permis.

1.4 LES OBJECTIFS DE LA CONCERTATION

La concertation préalable a pour objectif de consulter les riverains, les habitants, les associations, les acteurs économiques et toutes les personnes qui s'estiment concernées par la définition du projet d'aménagement global du Val d'Ezanville. Elle permet ainsi au plus grand nombre d'émettre des remarques, avis et attentes vis-à-vis du projet. La concertation est une obligation légale, inscrite au Code de l'Urbanisme.

Cependant, la concertation est aussi, pour la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée :

- Une composante effective de l'élaboration du projet,
- Une pratique citoyenne et une volonté de l'équipe communautaire.

C'est ainsi qu'à l'issue de l'étude urbaine, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée a organisé deux réunions publiques, a mis en ligne un site internet dédié au projet, et a mis à disposition des registres disponibles en Mairie de Moisselles, d'Ezanville et au siège de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée. L'objectif de la concertation préalable, organisée en complémentarité de la démarche participative initiée volontairement par la Communauté d'Agglomération, est de permettre à tous les acteurs, parties prenantes et des citoyens de donner leur avis et observations sur les grandes orientations en cours d'études et de les consigner au sein d'un registre.

Le but de la concertation, au sens large du terme, est de construire un projet avec la participation du public sur le secteur du Val d'Ezanville, ainsi faire que les décisions prises répondent d'autant mieux aux attentes de la population, tout en respectant l'intérêt général.

1.5 LES MODALITES DE LA CONCERTATION ET SA MISE EN ŒUVRE

A. LES MODALITES DE CONCERTATION

Le Conseil Communautaire du 30 juin 2021 a d'une part, décidé d'engager une procédure de ZAC sur le secteur du Val d'Ezanville et d'autre part, a défini les modalités de la concertation préalable.

Conformément à l'article L 103-2, L. 300-2 et L. 300-4 du Code de l'Urbanisme, une procédure de concertation préalable au projet de ZAC a été menée, associant les habitants, les associations locales et autres personnes concernées, avec pour objectifs :

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

La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée a ainsi défini, par délibération du conseil communautaire du 30 juin 2021, les modalités de concertation préalable :

- 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 (CAPV) 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

B. MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Les réunions publiques

Deux réunions publiques ont été organisées, l'une le 29 septembre 2021 et la seconde le 10 mai 2022.



Affiches des deux réunions publiques

La première réunion publique a réuni près de 190 personnes et environ 40 personnes ont suivi la réunion par retransmission.

Cette réunion était organisée en deux parties :

- 1^{ère} partie, environ 45 minutes : présentation du contexte, des enjeux du projet et des premières orientations d'aménagement et de programmation
- 2^{ème} partie, environ 75 minutes : questions et remarques des participants.

Cette réunion a été l'occasion de présenter le projet, les acteurs participant à son développement et le calendrier à l'ensemble des habitants. De nombreuses thématiques ont été abordées à l'instar de la future programmation de la ZAC, la question de la circulation, la future programmation ou encore son insertion dans le paysage.



Réunion publique du 29 septembre 2021

La seconde réunion publique a réuni près de 70 personnes. Cette réunion était également organisée en deux parties :

- **1^{ère} partie**, environ 75 minutes : présentation du contexte, des enjeux du projet et des premières orientations d'aménagement et de programmation, du calendrier, présentation du projet de recyclage du bâtiment Castorama-BUT, projet porté par l'entreprise DE VLIER
- **2^{ème} partie**, environ 45 minutes : questions et remarques des participants.

Cette réunion a été l'occasion de revenir sur le projet, de présenter ses évolutions, et de présenter le projet de recyclage commercial du bâtiment Castorama-BUT porté par DE VLIER. Les questions des nuisances sonores, visuelles, de la gestion des espaces publics, de la programmation et des accès (notamment les mobilités douces et actives) ont été abordées.



Réunion publique du 10 mai 2022

Le registre en ligne

Le registre en ligne, a été mis en ligne à partir du 15/10/2021 jusqu'au 14/10/2022, il est accessible depuis le site internet du projet du Val d'Ézanville (<https://val-ezanville.fr/concertation/>), de la Mairie de Moisselles, de la Mairie d'Ézanville et de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

En date du 6 octobre 2022, le registre en ligne avait recueilli 46 d'avis dont 32 exploitables.

De nombreuses thématiques ont été abordées par les participants :

- Les nuisances sonores, visuelles ;
- La programmation commerciale envisagée ;
- Les accès, le stationnement et la circulation ;

- Le cadre paysager du projet et son intégration dans son environnement ;
- Le calendrier du projet.

The image shows a screenshot of the Val d'Ezanville website. At the top, there is a navigation menu with categories: ACTUALITÉS, HISTORIQUE, LE PROJET, LES ACTEURS, and PARTICIPEZ. Below the menu, there is a large banner for 'Concertation'. To the right of the banner, there are three input fields for user information: 'Courriel', 'Adresse', and 'Vos observations / Votre contribution'. Below the banner, there is a section for 'Concertation publique préalable' with fields for 'Votre Prénom' and 'Votre Nom'. To the right of this section, there is a 'Les dernières actualités' section with three news items: 'DONNEZ VOTRE AVIS SUR LE PROJET DE CRÉATION DE LA ZAC DU VAL D'EZANVILLE!', 'LANCEMENT DE LA PROCÉDURE D'ATTRIBUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT', and 'COMMUNICATION DU RAPPORT DE L'OPÉRATION DE DIAGNOSTIC ARCHÉOLOGIQUE'.

Capture d'écran du questionnaire en ligne sur le site du Val d'Ezanville

Le site internet

Le site internet du Val d'Ezanville a été mis en ligne le 15 octobre 2021. Il permet d'informer l'ensemble des acteurs participant au projet de l'avancée de ce dernier.

Le site est accessible en suivant ce lien : <https://val-ezanville.fr/>



Extraits du Site Internet du Val d'Ezanville

Les registres écrits

Cette partie sera complétée une fois que la concertation préalable sera finie.



Affiche d'information présentant la démarche et les délais de la concertation préalable.

PROVISoire

II. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET LEUR PRISE EN COMPTE

2.1 LES FORMES URBAINES ET LA DENSITÉ

Synthèse des avis (registre en ligne et réunions publiques)

Des commentaires ont émis par rapport à la hauteur du futur bâtiment BUT, au fonctionnement électrique et aux formes urbaines des futurs bâtiments.

Les réponses apportées

La hauteur du bâti du bâtiment BUT ne sera pas plus haut que le bâtiment existant. Son développement fait l'objet de plusieurs études (en cours) menées par l'entreprise DE VLIER.

L'autoproduction électrique des bâtiments sera nécessaire dans le cadre de la réglementation thermique.

Une attention particulière sera apportée aux formes architecturales sur le secteur du Val d'Ezanville : l'objectif est bien de créer un espace agréable à vivre pour tous, qui s'intègre pleinement au paysage d'Ezanville et de Moisselles.

2.2 ACCES ET CIRCULATION

Synthèse des avis (registre en ligne et réunions publiques)

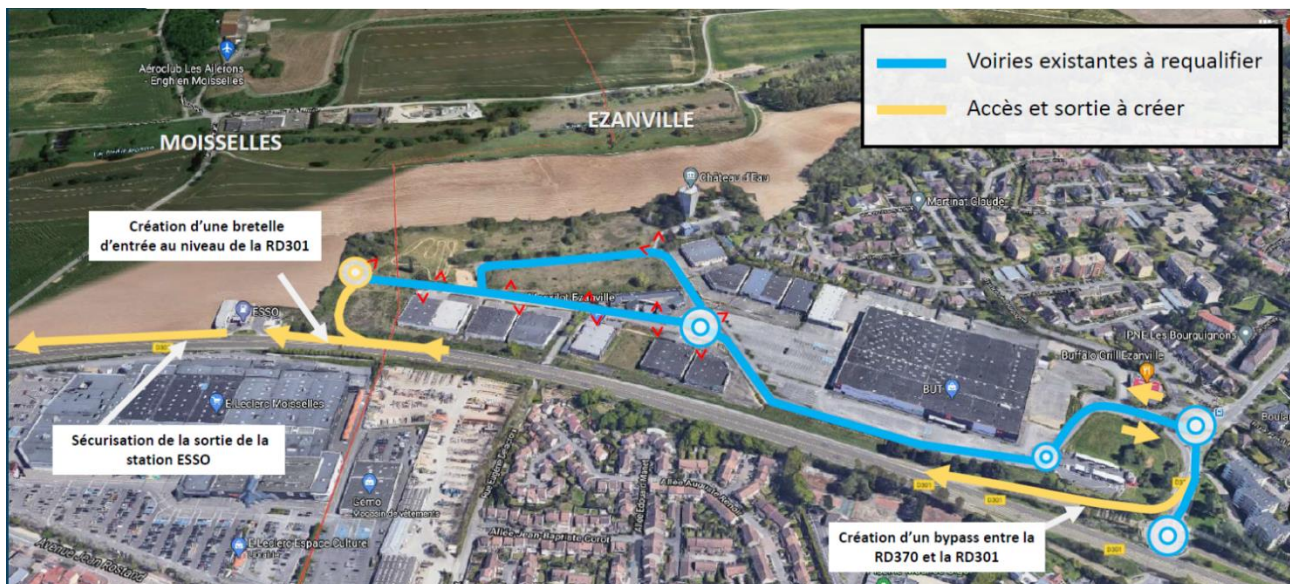
Les questions concernent principalement :

- La sécurisation du site avant la réalisation du projet ;
- La capacité d'absorption des nouveaux flux par les infrastructures routières ;
- Les accès au site (route départementale, accès depuis la rue Eugène Delacroix, création d'un accès piéton souterrain avec la zone commerciale du Leclerc...) ;
- Le développement des mobilités douces (transport en commun) et actives (vélo, place du piéton...) ;
- Le stationnement (parking souterrain...).

Les réponses apportées

Concernant la sécurisation du site avant le développement du projet, un portique a été installé, permettant les interventions de la gendarmerie.

Des études de circulations ont été menées et les infrastructures existantes permettront de supporter les nouveaux flux engendrés par le recyclage de la friche commerciale du Val d'Ezanville. Par ailleurs, des accès seront créés directement sur la Route Départementale. Il est prévu de maintenir l'accès depuis la rue Eugène Delacroix. Il n'est pas prévu d'établir une connexion souterraine piétonne entre le Val d'Ezanville et la zone commerciale du Leclerc (voir document ci-dessous).



Concernant le développement des mobilités douces et actives, la desserte en bus s'appuiera sur les lignes existante ; des échanges sont par ailleurs en cours avec les transporteurs afin de créer un arrêt de bus en plein cœur de la future ZAC. Le projet sera également irrigué par des pistes cyclables afin de développer le parcours cyclable communal et départemental.

Il n'est pas prévu de développer des parkings souterrains. Le stationnement sera géré sur les différentes parcelles, éventuellement mutualisé. Il n'y aura pas de stationnement sur les parties communes. Des règles pour la création des espaces verts seront imposées pour les futures constructions afin de limiter l'imperméabilisation du sol au maximum.

2.3 CADRE DE VIE, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Synthèse des avis (registre en ligne et réunions publiques)

Des propositions ont été apportées sur :

- La palette végétale (utilisation d'essences locales) ;
- La gestion des eaux pluviales ;
- La gestion des espaces verts (technique à l'instar du fauchage tardif) ;
- Le paysage de la ZAC (place du végétal, limitation des coupes d'arbres) ;
- L'insertion du projet dans le paysage.

Les réponses apportées

La palette végétale n'est pas encore définie mais l'objectif d'utiliser des essences locales est partagée.

Le périmètre de captage d'eau potable est intégré dans le projet et ses implantations.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, l'objectif est de créer un parc d'activités exemplaire, en favorisant au maximum l'infiltration sur place pour ne pas reporter sur l'aval les ruissellements générés par les surfaces imperméabilisées. Le périmètre de projet recouvre deux bassins versants, qu'il conviendra de traiter de façon différenciée. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le projet se doit de limiter au maximum ses impacts en respectant le cheminement naturel des eaux pluviales. Ainsi, **deux axes de ruissellement, orientés N/S, sont structurants** pour l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à mener les eaux pluviales vers les points bas du site.

Chaque lot sera entretenu par le propriétaire et les voiries et espaces publics seront à la charge de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Le végétal aura une place primordiale au sein du projet : il joue le rôle de tampon entre les différentes typologies urbaines (espaces d'habitation, espaces de circulations...) et de fil rouge en liant les usages à travers les mobilités actives (vélos, piétons...).

Une réflexion globale sur l'intégration du projet dans son environnement est menée, à diverses échelles. Ainsi, le projet développé s'intégrera pleinement dans le paysage à travers les usages qu'il supportera, son cadre paysager, architectural. Un travail particulier sera réalisé sur les « limites » du Val d'Ezanville, afin de permettre une intégration complète dans l'environnement vis-à-vis des infrastructures routières, des autres espaces commerciaux et des espaces agricoles et forestiers.

Afin de renforcer et de créer des liens avec l'existant, une frange paysagère sera créée le long des habitations situées rue d'Aquitaine et allée du Quercy à Ezanville.

Insertion paysagère



Perspective depuis les champs



Perspective depuis la route



Perspective depuis le château d'Eau



Insertion paysagère du projet du Val d'Ezanville, (source : Etude d'insertion paysagère Denis TARGOWLA).

2.4 NUISANCES

Synthèse des avis (registre en ligne et réunions publiques)

Certains avis mentionnent la crainte du développement de nuisances sonores, visuelles liées au développement de la ZAC. La question de la gestion des nuisances sonores liées au Buffalo Grill a été abordée.

Les réponses apportées

Le projet devra effectivement tenir compte des habitations riveraines pour limiter les nuisances éventuelles.

Les propositions techniques (tampon végétal...) permettant de limiter les nuisances seront intégrées au projet. Afin de limiter au maximum les nuisances sonores et visuelles liées aux livraisons, les zones de livraisons des différents bâtiments commerciaux ne seront pas disposées le long des habitations (du côté du quartier des Bourguignons).

Des actions seront mises en place afin de limiter les nuisances sonores autour du Buffalo Grill.

Une attention particulière sera apportée à l'éclairage nocturne.

2.5 PROGRAMMATION

Synthèse des avis (registre en ligne et réunions publiques) et réponses apportées :

- **Une crainte de concurrence vis-à-vis des commerces existants, notamment en centre-ville :**

La programmation envisagée devra être complémentaire avec les autres polarités commerciales de l'agglomération ; une vigilance sera apportée quant à l'implantation de commerces concurrentiels à ceux du centre-ville d'Ezanville. Ainsi, la typologie commerciale de la ZAE sera très différente de celle du centre-ville. Le projet de requalification de la ZAC d'Ezanville s'inscrit dans une stratégie de développement pensée à une échelle globale, celle de l'intercommunalité, qui permet d'avoir une vision large et donc de prendre en compte tous les enjeux territoriaux, dont notamment la question de la concurrence et des complémentarités commerciale. A ce stade, il n'est pas prévu de commerce de détail alimentaire

- **La programmation commerciale envisagée et la possibilité d'implantation de services de loisirs (cinéma, zone de loisirs intergénérationnelle, salle de sport, salle de jeux pour enfants,) et de services médicaux. Propositions d'implantations de divers éléments de programmation : cinéma, bowling, brasserie, foodtruck, vente directe de maraichers...**

Les enseignes commerciales ne sont pas connues aujourd'hui. Il n'y aura pas de commerces alimentaires ou de discount.

Un projet est envisageable sur site mais à ce stade il n'est pas prévu d'implantation de services médicaux sur le site du Val d'Ezanville à ce stade.

La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée prend en compte l'ensemble des propositions concernant la volonté de développer les activités de loisirs au sein de la ZAC. Des études seront d'ailleurs menées dans ce sens afin d'examiner la faisabilité d'implantations d'activités de loisirs.

- **La possibilité d'implanter des activités autour de l'économie sociale et solidaire (tiers-lieux...), de la culture et des alternatives plus écologiques**

La zone est actuellement exclusivement destinée à de la consommation. Le projet proposera une plus grande diversité avec notamment de l'activité économique qui permettra de développer le tissu économique local et limiter les déplacements automobiles car il est constaté aujourd'hui que 80 % des emplois se situent en dehors de l'agglomération.

- **La possibilité d'implanter des logements et des équipements scolaires**

Le projet de recyclage de la zone commerciale du Val d'Ezanville étant porté par la volonté de développer et renforcer l'économie territoriale, la programmation n'est pas orientée vers l'intégration équipements scolaires ou la création de nouveaux logements. Par ailleurs le PLU ne permet pas la création de logements sur le site.

- **La conservation de l'activité autour de la maison et des activités existantes**

Ce type d'activités sera prévu. Il est toutefois souhaité une diversification de la programmation pour éviter une zone monofonctionnelle telle que la zone l'était, qui a périclité.

Le maintien de la station de lavage ainsi que du Buffalo Grill font partie intégrante du projet de ZAC du Val d'Ezanville.

- **L'offre économique à destination des PME / PMI**

Le projet envisage de développer une offre variée aussi bien en termes de surface de locaux que d'accès pour les implantations (location, accession), pour permettre de s'adapter à la diversité des demandes sur le territoire.

2.6 COUT DE L'OPERATION

Synthèse des avis (registre en ligne et réunions publiques)

Des questions concernent les engagements financiers de la Ville d'Ezanville.

Les réponses apportées

Les financements actés aujourd'hui : jusqu'à 5 000 000 € d'engagement pour la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et 2 000 000€ pour Ezanville. Il s'agit d'un investissement important mais nécessaire pour permettre la requalification de la zone sans développer de logement. Les recettes fiscales de la zone permettront de rentabiliser l'investissement à terme.

2.7 CALENDRIER

Synthèse des avis (registre en ligne et réunions publiques)

Des précisions sont demandées sur la commercialisation des locaux.

Les réponses apportées

Cela dépend des types de programmes et de la maîtrise foncière. La désignation de l'aménageur est prévue pour début 2023. On peut envisager que les premières commercialisations auront lieu 2 à 3 ans après.

Le calendrier prévisionnel

III. CONCLUSIONS – LES ENSEIGNEMENTS

La concertation préalable, volontairement plus étendue que les obligations légales et réglementaires, a eu pour objectif d'informer le public et toutes les personnes concernées par le projet de ZAC du Val d'Ezanville afin de permettre à tous les usagers, riverains, habitants et associations d'exprimer leur avis. Certains ont pu exprimer leurs craintes quand d'autres ont pu faire part de leur intérêt et leur compréhension des enjeux du projet d'aménagement, ainsi que leurs attentes.

En résumé, les inquiétudes et remarques des habitants pour le projet de la ZAC du Val d'Ezanville concernent principalement 4 grandes thématiques :

- La future programmation de la ZAC, qui n'est pas encore actée et pour laquelle l'ensemble des propositions émises seront étudiées ;
- Le traitement paysager et architectural du site pour lesquels sont prévus des préconisations particulières visant à une complète intégration du site dans son environnement, qui seront affinées dans le cadre de la suite du projet ;
- Les accès au site et le développement des modes doux et actifs pour lesquels sont prévus des pistes cyclables, des cheminements piétons ainsi que la création de nouveaux accès sur la route départementale ;
- Les nuisances sonores engendrées par le développement du projet, contre lesquelles plusieurs dispositions seront mises en place.

Ces thématiques ont déjà été prises en compte dans la définition des principes d'aménagement et dans la conception du schéma de la ZAC. Elles seront approfondies, notamment sur le plan technique, dans le cadre du dossier de réalisation.

Il est rappelé que le projet n'est pas figé et pourra faire l'objet d'évolutions au stade du dossier de réalisation de ZAC. Dans ce cadre, la concertation et la démarche participative pourront être poursuivies.

De plus, il faut noter que toutes les remarques et les propositions ne seront pas systématiquement reprises dans le projet : l'engagement est de les prendre en compte et de se poser la question de leur pertinence et de leur intégration au moment opportun.

IV. ANNEXES

4.1 DELIBERATION DE LA CREATION DE LA ZAC DU VAL D'EZANVILLE

PROVISoire

4.2 INFORMATIONS DISPONIBLES SUR LE SITE INTERNET DU VAL D'EZANVILLE

PROVISoire

4.3 INFORMATIONS DISPONIBLES SUR LES SITES INTERNET DES VILLES D'EZANVILLE, DE MOISSELLES ET DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE VALLEE

PROVISOIRE

4.4 AFFICHE REUNIONS PUBLIQUES

PROVISoire

4.5 ENSEMBLE DES SUPPORTS DE PRESENTATIONS DES REUNIONS PUBLIQUES

PROVISoire

4.6 COMPTE-RENDU DES REUNIONS PUBLIQUES

PROVISoire

**4.7 REGISTRE DE PARTICIPATION EN LIGNE SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION PLAINE VALLEE**

PROVISoire

4.8 REGISTRES ECRITS DANS LES VILLES D'EZANVILLE, DE MOISSELLES ET AU SIEGE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE VALLEE

PROVISoire