

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

### SÉANCE ORDINAIRE DU 23 NOVEMBRE 2022

<p><u>Nombre de Conseillers :</u></p> <p>en exercice..... 60 présents..... 44 procurations..... 14 absents ..... 3 Suffrage exprimé ... 58</p>	<p><b>L'an deux mille vingt-deux, le vingt trois novembre deux mille vingt deux à 20 heures et 30 minutes,</b></p> <p>Le Conseil de la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLEE, légalement convoqué par courrier du 17 novembre 2022 et par affichage du 17 novembre 2022 , s'est réuni à Salle des fêtes de Soisy-Sous-Montmorency, sous la présidence de <b>Monsieur Luc STREHAIANO</b>, Président.</p>
--	--

#### Composition du Conseil :

<u>Andilly :</u>	Daniel FARGEOT (Virginie HENNEUSE, suppléante)
<u>Attainville :</u>	Yves CITERNE (Lina SCALZOLARO, suppléante)
<u>Bouffémont :</u>	Michel LACOUX, Joëlle POTIER,
<u>Deuil-la Barre :</u>	Muriel SCOLAN, Adrien BONTEMPS, Dominique PETITPAS, Bertrand DUFOYER, Vanessa MICHARD, Christophe CELESTIN, Vincent GAYRARD,
<u>Domont :</u>	Frédéric BOURDIN, Michelle HINGANT, Charles ABEHASSERA, Marie-France MOSOLO, Michel WIECZOREK,
<u>Enghien-Les-Bains :</u>	Philippe SUEUR , Sophie MERCHAT, Marc ANTAO, Linda LAVOIX,
<u>Ezanville :</u>	Eric BATTAGLIA, Agnès RAFAITIN-MARIN, Sébastien ZRIEM,
<u>Groslay :</u>	Patrick CANCOUËT, Ghislaine CHAUVÉAU, François JEFFROY,
<u>Margency :</u>	Thierry BRUN (Florence VILLE-VALLEE, suppléante),
<u>Moisselles :</u>	Véronique RIBOUT (Jean-Pierre LECHAPTOIS, suppléant),
<u>Montlignon :</u>	Alain GOUJON (Béatrice PELLETIER, suppléante),
<u>Montmagny :</u>	Patrick FLOQUET, Marie-Noëlle FLOTTERER-CHARTIER, François ROSE, Thierry MANSION,
<u>Montmorency :</u>	Maxime THORY, Caroline SOUMAT, Stéphane PEGARD, Michèle NOACHOVITCH, Pierre GUIRAUDET, Emma GROSJEAN, Romain ESKENAZI,
<u>Piscop :</u>	Christian LAGIER (Sébastien PAUTRAT, suppléant)
<u>Saint-Brice-sous-Forêt :</u>	Nicolas LELEUX, Virginie PREHOUBERT, Thierry FELLOUS, Norah TORDJMAN, Jean-Pierre YALCIN,
<u>Saint-Gratien :</u>	Julien BACHARD, Jacqueline EUSTACHE-BRINIO, Didier LOGEROT, Karine BERTHIER, Francis DOCQUINCOURT,
<u>Saint-Prix :</u>	Géralde FERDEL, Emmanuel MIKAEL,
<u>Soisy-sous-Montmorency :</u>	Céline VILLECOURT, Jean-Pierre ENJALBERT,
	Luc STREHAIANO, Bania KRAWIEZYK, François ABOUT, Martine OZIEL, Christian DACHEZ, David CORCEIRO,

#### Etaient présents :

Luc STREHAIANO, Christian LAGIER, Muriel SCOLAN, Patrick FLOQUET, Julien BACHARD, Véronique RIBOUT, Frédéric BOURDIN, Maxime THORY, Céline VILLECOURT, Eric BATTAGLIA, Michel LACOUX, Patrick CANCOUËT, Yves CITERNE, Joëlle POTIER, Adrien BONTEMPS, Bertrand DUFOYER, Vanessa MICHARD, Christophe CELESTIN, Vincent GAYRARD, Michelle HINGANT, Charles ABEHASSERA, Marie-France MOSOLO, Michel WIECZOREK, Sophie MERCHAT, Linda LAVOIX, Agnès RAFAITIN-MARIN, Sébastien ZRIEM, François JEFFROY, Marie-Noëlle FLOTTERER-CHARTIER, François ROSE, Thierry MANSION, Caroline SOUMAT, Stéphane PEGARD, Michèle NOACHOVITCH, Pierre GUIRAUDET, Romain ESKENAZI, Virginie PREHOUBERT, Thierry FELLOUS, Norah TORDJMAN, Francis DOCQUINCOURT, Géralde FERDEL, Emmanuel MIKAËL, 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 :

Philippe SUEUR à Sophie MERCHAT ; Alain GOUJON à Julien BACHARD ; Nicolas LELEUX à Virginie PREHOUBERT ; Thierry BRUN à Luc STREHAIANO ; Daniel FARGEOT à Maxime THORY ; Dominique PETITPAS à Muriel SCOLAN ; Ghislaine CHAUVÉAU à Patrick CANCOUËT ; Emma GROSJEAN à Caroline SOUMAT ; Jacqueline EUSTACHE-BRINIO à Géralde FERDEL ; Didier LOGEROT à Patrick FLOQUET ; Karine BERTHIER à Francis DOCQUINCOURT ; Jean-Pierre ENJALBERT à Céline VILLECOURT ; Bania KRAWIEZYK à François ABOUT ; David CORCEIRO à Emmanuel MIKAËL ;

Absents : Jean-Pierre YALCIN, Martine OZIEL,

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 Thierry FELLOUS est désigné pour remplir cette fonction.

## DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : Zones d'activité économique

## **OBJET : Val d'Ezanville - Approbation du dossier de création de ZAC**

### **1 – EXPOSE DES MOTIFS**

Le périmètre originel du Val d'Ezanville a fait l'objet d'un lotissement commercial dans les années 90, sans être achevé. Face à la dégradation commerciale progressive du site au cours de ces dernières années et à 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.

Par délibération, en date du 30 juin 2021, le Conseil Communautaire a décidé d'engager la procédure de création de ZAC et a défini les objectifs de l'opération et les modalités de la concertation.

#### **• Les objectifs de la ZAC**

La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée a retenu lors des études préalables les premières orientations d'aménagement permettant de requalifier le secteur du Val d'Ezanville. Les objectifs de la ZAC sont de :

- Requalifier la friche commerciale en y développant un programme d'activités économiques mixte (PME / PMI, artisanat, service, commerces) permettant de répondre aux besoins des habitants et de renforcer le maillage économique intercommunal
- Désenclaver le site en l'intégrant pleinement à l'échelle locale, en l'inscrivant dans le tissu urbain (pavillonnaire, commercial) et naturel existant (notamment agricole), en s'appuyant sur les voiries présentes sur le site et en créant des cheminements doux vers les quartiers pavillonnaires limitrophes, les équipements et les commerces,
- Développer un projet porteur d'une forte qualité urbaine (formes architecturales, restructuration de l'existant...), paysagère (espaces verts et espaces publics, voiries...) et environnementale (gestion des eaux pluviales, trame verte...).

L'ambition de l'opération 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.

#### **• Le périmètre de ZAC s'étend sur une superficie d'environ 15,5 hectares et est délimité par :**

A l'Ouest, le périmètre s'arrête à la RD301,

Au Sud, la D370 et l'avenue de Bourgogne

Le périmètre s'arrête à l'Est par le quartier des Bourguignons,

Au Nord, il est bordé par des terrains agricoles (Plaine de France).

#### **• Le programme prévisionnel de construction est constitué :**

- D'un Parc d'activités (bureaux et locaux d'artisanat) dédié aux PME/PMI. Ce type de programme rencontre une forte demande sur le territoire. Il présente également l'avantage de relocaliser l'emploi, alors que 80% des actifs de l'agglomération travaillent à l'extérieur de Plaine Vallée.
- Des services pour des activités de santé, loisirs, crèche ;
- D'un pôle de restauration, à destination des habitants et des salariés ;

Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le Tribunal administratif de CERGY PONTOISE peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes : 1/ Date de sa réception en sous-préfecture de Sarcelles 2/ Date de sa publication 3/ Date de sa notification le cas échéant.

Dans ce même délai de deux mois, un recours gracieux peut être formé devant le Président de la communauté d'agglomération Plaine Vallée, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux de deux mois lequel recommencera à courir soit : 1 / A compter de la notification de la réponse du Président de Plaine Vallée 2 / Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse pendant ce délai.

- De commerces de plus petite surface comparativement au précédent projet d'aménagement, sont également planifiés.

Le programme prévisionnel prévoit ainsi une constructibilité globale d'environ 52 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Les modalités de financement :**

Eu égard aux conditions financières de réalisation de l'opération, il a été décidé que les constructions réalisées dans le cadre de la ZAC « Val d'Ezanville » seront exclues du champ d'application de la Taxe d'Aménagement pour la part communale et intercommunale.

La ZAC est par conséquent soumise au régime des participations qui permettra de financer, en partie ou en totalité, les équipements publics rendus nécessaires par la réalisation de la ZAC.

C'est sur cette base qu'a été établi le **dossier de création de ZAC du Val d'Ezanville**. Il comprend :

- Un rapport de présentation qui expose l'objet et les justifications de l'opération, décrit l'état du site et de son environnement, indique le programme prévisionnel des constructions et justifie le parti d'aménagement au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et d'insertion dans l'environnement ;
- Un plan de délimitation du périmètre de la zone ;
- Un plan de situation ;
- L'étude d'impact définie par l'article 2 du décret du 12 octobre 1977 ;
- L'indication du régime financier retenu : la ZAC est soumise au régime des participations.

**Le Président propose au Conseil Communautaire de se prononcer sur la création de la ZAC du Val d'Ezanville.**

CECI EXPOSE,

## 2 – DELIBERATION

**VU** le code général des Collectivités Territoriales,

**VU** les articles L 103-2 et suivants, L 300-1, L 311-1 et R 311-1 et suivants du code de l'Urbanisme,

**VU** la délibération n° DL2022-11-23\_8 du conseil communautaire tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du Val d'Ezanville,

**VU** le dossier de création établi conformément aux dispositions de l'article R 311-2 susvisé,

**CONSIDERANT** le dossier de création exposant notamment l'objet et la justification de l'opération, le plan de situation et de délimitation du périmètre composant la zone, l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale

**CONSIDERANT** l'avis favorable des commissions compétentes,

**LE CONSEIL DE COMMUNAUTÉ, après en avoir délibéré et à l'unanimité,**

### DECIDE

- D'approuver le dossier de création de la ZAC du Val d'Ezanville, tel qu'annexé à la présente délibération, présentant notamment la justification de l'opération, le périmètre de la ZAC et le programme global prévisionnel de construction.

Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le Tribunal administratif de CERGY PONTOISE peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes : 1/ Date de sa réception en sous-préfecture de Sarcelles 2/ Date de sa publication 3 / Date de sa notification le cas échéant.

Dans ce même délai de deux mois, un recours gracieux peut être formé devant le Président de la communauté d'agglomération Plaine Vallée, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux de deux mois lequel recommencera à courir soit : 1 / A compter de la notification de la réponse du Président de Plaine Vallée 2 / Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse pendant ce délai.



- D'approuver le programme prévisionnel du plan urbain et des constructions, tel que figurant dans le dossier de création de ZAC.
- Décider d'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Val d'Ezanville du champ d'application de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à accomplir les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et à la poursuite du projet de ZAC.

### **PRECISE**

- Que la présente délibération sera affichée pendant 1 mois au siège de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée ainsi qu'en mairies d'Ezanville et de Moisselles. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal local diffusé dans le département et d'une publication sur le site internet de la communauté d'agglomération.
- Elle sera exécutoire à compter de l'accomplissement de ces mesures de publicité.

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

Le présent acte administratif a été publié sur le site internet  
<https://www.agglo-plainevallee.fr> le 05.12.2022  
 en application des articles L2131-1 et R 2131-1 du C.G.C.T  
 et rendu exécutoire le 05.12.2022

Accusé de réception en préfecture  
 095-200056380-20221123-DL2022-11-23\_9-DE  
 Date de télétransmission : 05/12/2022  
 Date de réception préfecture : 05/12/2022

Signé électroniquement par  
 Luc STREHAIANO



Le 3 décembre 2022

Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le Tribunal administratif de CERGY PONTOISE peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes : 1/ Date de sa réception en sous-préfecture de Sarcelles 2/ Date de sa publication 3 / Date de sa notification le cas échéant.

Dans ce même délai de deux mois, un recours gracieux peut être formé devant le Président de la communauté d'agglomération Plaine Vallée, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux de deux mois lequel recommencera à courir soit : 1 / A compter de la notification de la réponse du Président de Plaine Vallée 2 / Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse pendant ce délai.

## Acte à classer

DL2022-11-23\_9

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

Identifiant FAST : ASCL\_2\_2022-12-05T10-10-43.00 ( MI241585983 )

Identifiant unique de l'acte : 095-200056380-20221123-DL2022-11-23\_9-DE ( Voir l'accusé de réception associé )

Objet de l'acte : Val d'Ezanville - Approbation du dossier de création de ZAC  
Date de décision : 23/11/2022



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme  
2.1. Documents d urbanisme  
2.1.4. Autres : ZAC ...

Acte : 9\_Val Ezanville\_Dossier de création.PDF

Multicanal : Non

Pièces jointes :

9.1 Annexe 2022 -  
Novembre - Dossier de  
création ZAC sans EI.PDF

Type PJ : 21\_DA - Décision arrêtant le projet



Imprimer la PJ avec le tampon AR

Groupe émetteur de l'acte : TOUS

Classer

Annuler

Préparé

Date 05/12/22 à 10:10

Par SPECQ Nadege

Transmis

Date 05/12/22 à 10:10

Par SPECQ Nadege

Accusé de réception

Date 05/12/22 à 10:17