



Arrêté n°2024-17591

prescrivant, au profit de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), l'ouverture de l'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe du projet de requalification de la zone commerciale « Val d'Ezanville », mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Val d'Ezanville sur les communes d'Ezanville et de Moisselles.

Le préfet du Val-d'Oise

Chevalier de l'Ordre national du Mérite

- Vu** le code de l'environnement ;
- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L2243-4 ;
- Vu** le décret du 9 mars 2022 portant nomination de M. Philippe COURT en qualité de préfet du Val-d'Oise (hors classe) ;
- Vu** le décret du 16 septembre 2022 portant nomination de Mme Laetitia CESARI-GIORDANI en qualité de secrétaire générale de la préfecture du Val-d'Oise ;
- Vu** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- Vu** le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) ;
- Vu** l'arrêté conjoint de la Première ministre et du ministre de l'intérieur en date du 10 juin 2022 portant nomination de Mme Nunzia PAOLACCI, ingénieure des ponts, des eaux et des forêts, dans l'emploi de directrice départementale adjointe des territoires du Val-d'Oise, à compter du 11 juillet 2022, pour une durée de quatre ans, avec une période probatoire de six mois ;
- Vu** l'arrêté ministériel du 19 novembre 2018 portant nomination de M. Albert DUDON, ingénieur en chef des ponts, des eaux et des forêts, affecté à l'IPEF rattaché en gestion au SG depuis le 12 février 2018 est muté à la direction départementale des territoires du Val-d'Oise à compter du 16 novembre 2018 pour exercer les fonctions d'adjoint au directeur départemental des territoires ;
- Vu** la délibération n°2023-02-08_12 du 08 février 2023 par laquelle la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) demande, au profit de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), l'ouverture de l'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe, du projet de recyclage de la zone commerciale Val d'Ezanville sur les territoires d'Ezanville et de Moisselles.
- Vu** le courrier de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée en date du 16 février 2023 sollicitant l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, préalablement à la déclaration d'utilité publique du projet de recyclage de la zone commerciale Val d'Ezanville sur les territoires d'Ezanville et de Moisselles, auprès du préfet du Val-d'Oise ;
- Vu** l'avis de l'autorité environnementale MRAe-APJIF-2023-010 du 05 octobre 2022 ;
- Vu** le mémoire en réponse du responsable du projet (Communauté d'Agglomération Plaine Vallée) aux recommandations de l'autorité environnementale ;
- Vu** le dossier d'enquête préalable à la DUP composé conformément aux dispositions de l'article R 123-8 du code de l'environnement comprenant, notamment, une étude d'impact ;

Vu le dossier d'enquête parcellaire composé conformément aux dispositions de l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la décision du 12 février 2024 du président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant M. Albert ZAMUNER, en qualité de commissaire enquêteur et M. Christian OUDIN en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Vu les dispositions de l'article L 122-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique relatif aux opérations concernant des immeubles soumis au régime de la copropriété ;

Considérant qu'il est nécessaire d'autoriser le recours à la procédure d'expropriation pour acquérir l'emprise des parcelles mentionnées dans l'état parcellaire inclus dans le dossier d'enquête parcellaire et faisant partie d'une copropriété ;

Sur proposition de la secrétaire générale de la préfecture,

ARRÊTE

Article 1 : Il sera procédé du mardi 02 avril 2024, 09h00 au lundi 06 mai 2024, 17h00 inclus, soit pendant 35 jours consécutifs, au profit de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), à une enquête publique unique, préalable à la DUP et parcellaire conjointe, relative au projet de recyclage de la zone commerciale Val d'Ezanville sur les territoires d'Ezanville et de Moisselles.

Article 2 : Le siège de l'enquête publique est fixé à l'hôtel de ville d'Ezanville Place Jules Rodet 95460 Ezanville.

Article 3 : Le commissaire enquêteur désigné par le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise est M. Albert ZAMUNER, cadre du BTP en retraite.

Article 4 : Pendant toute la durée de l'enquête publique, un exemplaire du dossier d'enquête préalable à la DUP, comprenant notamment l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, le mémoire en réponse du responsable du projet, ainsi qu'un exemplaire du dossier d'enquête parcellaire comprenant le plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments et la liste des propriétaires, ainsi qu'un registre d'enquête unique seront déposés aux lieux, jours et horaires suivants :

du lundi au vendredi de 08h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h00 sauf jour(s) férié(s)

- Siège de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) -Direction du développement économique – emploi -1 rue de l'Égalité – 95 230 Soisy-sous-Montmorency
- Hôtel de ville d'Ezanville Accueil -Place Jules Rodet - 95460 Ezanville
- Hôtel de ville de Moisselles Accueil 5 rue du Moutier – 95570 Moisselles

Le public pourra consigner ses observations, dans le respect des règles sanitaires en vigueur, sur l'utilité publique de l'opération et sur la limite des biens à exproprier sur le registre unique ouvert à cet effet, ou les adresser par écrit à l'hôtel de ville d'Ezanville, à l'attention personnelle du commissaire enquêteur, où elles seront annexées au registre d'enquête.

Les courriers réceptionnés après la clôture de l'enquête ne seront pas pris en compte.

Pendant 3 permanences, le commissaire enquêteur recevra en personne les observations et propositions du public à l'Hôtel de ville – Salle du conseil municipal - place Jules Rodet- 95 460 Ezanville aux jours et heures suivants :

- Mardi 02 avril 2024 de 09h00 à 11h45
- Samedi 20 avril 2024 de 09h00 à 12h00
- Lundi 06 mai 2024 de 14h00 à 17h00

Article 5 : Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, les pièces du dossier soumis à l'enquête seront par ailleurs mises à disposition du public :

- sur le site dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/valdezanville>
- sur la plateforme du ministère de l'écologie : <https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/home>
- sur le site internet de la préfecture du Val-d'Oise : <https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>

Article 6 : Durant l'enquête, des observations et propositions pourront être envoyées par écrit au siège de l'enquête, à l'attention personnelle du commissaire enquêteur :

Hôtel de ville d'Ezanville - Place Jules Rodet 95 460 Ezanville

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

De plus, le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé accessible via le site dédié au projet : valdezanville@mail.registre-numerique.fr.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites sur le registre d'enquête unique, seront consultables au siège de l'enquête et sur le site internet dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/valdezanville> ou par courriel à l'adresse suivante : valdezanville@mail.registre-numerique.fr

Article 7 : La notification individuelle du dépôt du dossier à l'hôtel de ville d'Ezanville sera faite par l'expropriant sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie dans les conditions prévues par l'article R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndicats. En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire qui en fera afficher une et, le cas échéant, au locataire ou preneur de bail rural.

Cette notification doit être terminée avant le dépôt du dossier à l'hôtel de ville d'Ezanville. Par conséquent, les envois doivent être faits au moins quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête, pour tenir compte du délai de retrait des recommandés.

Article 8 : Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie, seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées aux articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière, c'est-à-dire :

- en ce qui concerne les personnes physiques, les noms, prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance et profession des parties, ainsi que le nom de leur conjoint avec, éventuellement, la mention de veuf ou veuve de...
- en ce qui concerne les sociétés, les associations, syndicats et autres personnes morales, leur dénomination et, pour toutes les sociétés, leur forme juridique, leur siège social et la date de leur constitution définitive
- pour les sociétés commerciales, leur numéro d'immatriculation au registre du commerce,
- pour les associations, leur siège, la date et le lieu de leur déclaration,
- pour les syndicats, leur siège, la date et lieu de dépôt de leurs statuts.

À défaut de ces indications, les intéressés auxquels la notification est faite sont tenus de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Article 9 : En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

Article 10 : Le public sera informé de l'ouverture de l'enquête par un avis publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours dans deux journaux diffusés dans le département du Val-d'Oise.

L'avis sera publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur le territoire des communes d'Ezanville et de Moisselles aux lieux habituels d'affichage administratif ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée. L'accomplissement de cette mesure incombera respectivement au maire d'Ezanville, au maire de Moisselles et au président de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée qui devront le certifier au terme de l'enquête.

En outre, dans les mêmes conditions de délai, il sera procédé par les soins de l'expropriant à l'affichage du même avis sur les lieux ou en un lieu situé au voisinage des aménagements, ouvrages ou travaux projetés et visible de la voie publique.

L'avis d'enquête sera également publié :

- sur le site internet de la préfecture du Val-d'Oise : <https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>
- sur le site dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/valdezanville>

Article 11 : Pendant toute la durée de l'enquête publique unique, le public pourra consigner ses observations et propositions sur un registre d'enquête unique à feuillets non mobiles, coté, paraphé et ouvert par le commissaire enquêteur.

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête unique sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Article 12 : Après clôture du registre d'enquête unique, le commissaire enquêteur rencontrera, dans le délai de huit jours, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales du public consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 13 : Le commissaire enquêteur établira un rapport unique qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations consignées ou annexées au registre. Le rapport comportera le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant au dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises (déclaration d'utilité publique et parcellaire) en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserve(s) ou défavorables au projet soumis à l'enquête publique.

Si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée sera appelée à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal devra être joint au dossier d'enquête transmis au préfet.

Faute de délibération dans le délai de trois mois, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée sera regardée comme ayant renoncé à l'opération.

Article 14 : Le commissaire enquêteur transmettra au préfet du Val-d'Oise le dossier soumis à enquête accompagné du registre d'enquête unique ainsi que son rapport et ses conclusions motivées dans le délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête.

Le commissaire enquêteur pourra solliciter, par demande motivée, un délai supplémentaire pour la remise de son rapport et ses conclusions motivées, conformément aux dispositions de l'article L. 123-25 du code de l'environnement, auprès de l'autorité compétente pour l'organisation de l'enquête et après avis du responsable du projet.

Il transmettra simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions motivées au président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Article 15 : Le préfet du Val-d'Oise adressera, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à l'expropriant ainsi qu'au président de l'EPFIF, au maire d'Ezanville et au maire de Moisselles pour y être sans délai tenue à disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication de ces pièces au siège de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (Direction du développement économique – emploi) ou à la Direction Départementale des Territoires (Service Urbanisme et Aménagement Durable – Pôle Aménagement Opérationnel) ou les consulter :

- sur le site internet dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/valdezanville>
- sur le site internet de la préfecture du Val-d'Oise : <https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>

Article 16 : Les frais d'affichage, de publication et l'indemnité allouée au commissaire enquêteur seront à la charge de l'expropriant.

Article 17 : Conformément à l'article L. 126-1 du code de l'environnement, le projet de recyclage de la zone commerciale Val d'Ezanville à Ezanville et Moisselles devra faire l'objet d'une déclaration de projet établie par l'expropriant, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'enquête.

La déclaration de projet devra mentionner l'objet de l'opération et comporter les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

Article 18 : Le projet de recyclage de la zone commerciale Val d'Ezanville à Ezanville et Moisselles pourra faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique emportant retrait des emprises expropriées de la propriété initiale, prise par arrêté du préfet du Val-d'Oise, au bénéfice de l'EPFIF, ou d'une décision de refus.

Par ailleurs, le projet pourra également faire l'objet d'un arrêté de cessibilité pris par le préfet du Val-d'Oise, au bénéfice de l'EPFIF, ou d'une décision de refus.

Article 19 : Toute information sur le projet de requalification de la zone commerciale Val d'Ezanville à Ezanville et Moisselles pourra être demandée à la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée - Direction du développement économique – emploi à l'adresse suivante :

1 rue de l'Égalité – 95230 Soisy sous Montmorency
zac-val-ezanville@agglo-plainevallee.fr - 01 30 10 91 61

Article 20 : La directrice départementale adjointe du territoire du Val-d'Oise, la secrétaire générale de la préfecture du Val-d'Oise, le président de l'EPFIF, le président de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, le maire d'Ezanville, le maire de Moisselles et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Cergy, le 8 MARS 2024

Le préfet,

Pour le Préfet,
La secrétaire générale

Laetitia CESARI-GIORDANI