

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
À LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE

Zone d'Aménagement concerté
VAL D'EZANVILLE

communes d'Ezanville et de Moisselles
sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération Plaine Vallée



Dossier constitué conformément
aux dispositions de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE À LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE

Zone d'Aménagement concerté VAL D'EZANVILLE

communes d'Ezanville et de Moisselles
sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération Plaine Vallée

Pièce 1 : Notice explicative



SOMMAIRE

PREAMBULE

I - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	5
A. OBJET DU DOSSIER.....	5
B. REGIME JURIDIQUE APPLICABLE AVEC MENTION DE TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE	5
C. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE.....	6
II – LE PROJET ET L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION	8
A. LE CONTEXTE	8
B. MAITRISE FONCIERE ET OCCUPATIONS.....	8
C. DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	10
1. SITUATION ET LOCALISATION DU PROJET.....	10
2. LE MILIEU PHYSIQUE.....	10
3. LE MILIEU NATUREL	12
4. LE MILIEU HUMAIN	13
5. LES RISQUES MAJEURS.....	15
6. LES DEPLACEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES	15
7. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE CULTUREL	16
8. LA SANTE PUBLIQUE	16
D. HISTORIQUE ET JUSTIFICATION DU PROJET	18
D. OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT	18
E. LE PROJET D'ENSEMBLE ET LES SECTEURS D'INTERVENTION DU PROJET.....	19
1. LE PROGRAMME PREVISIONNEL	19
2. LES INTENTIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZAC AU STADE DE LA CREATION	21
III – LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET.....	27
A- Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur	26
B- Au regard de son insertion dans l'environnement	26

PREAMBULE

Autorité bénéficiaire



Etablissement Public Foncier d'Ile de France
4-14 rue FERRUS

La déclaration d'utilité publique est demandée au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), établissement public foncier de l'Etat, régi par les articles L321-1 à L321-13, et R312-1 et suivants du code de l'urbanisme, et créé par le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est à PARIS (75014), 4-14 rue Ferrus, identifié au SIREN sous le numéro 495120008 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

L'article 2 du décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France stipule que :

« Conformément aux dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, l'établissement est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement.

Ces missions peuvent être réalisées par l'établissement public foncier soit pour son compte ou celui de l'Etat et de ses établissements publics, soit pour le compte des collectivités territoriales et de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions passées avec eux. Pour les opérations réalisées pour le compte des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics, ces conventions prévoient obligatoirement la garantie de rachat des biens acquis par l'établissement public foncier et, le cas échéant, la garantie de l'emprunt souscrit. »

L'EPFIF intervient sur le secteur du Val d'Ezanville dans le cadre de la convention d'intervention foncière conclue le 23 décembre 2019 entre les communes d'Ezanville, de Moisselles, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, qui a défini le secteur du « Val d'Ezanville » comme secteur d'intervention foncière de l'EPFIF, et prévoit que l'EPFIF procède aux acquisitions et évictions par tous moyens, dont notamment par voie d'expropriation.

I - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

A. OBJET DU DOSSIER

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), et dossier d'enquête parcellaire conjointe, porte sur la réalisation du projet de la Zone d'Aménagement Concerté du Val d'Ezanville (ZAC « Val d'Ezanville »), dont la création a été approuvée par délibération du Conseil communautaire de Plaine Vallée en date du 23 novembre 2022.

Ce projet d'aménagement, vise à la requalification de la zone commerciale du Val d'Ezanville, située à cheval sur le territoire des communes d'Ezanville et de Moisselles. La réalisation de cette opération nécessite de devoir recourir à une procédure d'expropriation afin d'assurer la maîtrise foncière totale des emprises et bâtiments nécessaires à la réalisation de cette opération.

Dès lors, il est nécessaire de procéder non seulement à une enquête préalable à la DUP mais également à une enquête parcellaire préalable à la prise d'un arrêté de cessibilité qui conduira, in fine, à l'obtention d'une ordonnance d'expropriation. Les propriétaires compris dans le champ de l'enquête parcellaire seront appelés à faire valoir leurs droits au cours de l'enquête.

Ainsi, le présent dossier est constitué en vue de la réalisation de cette enquête conjointe.

B. REGIME JURIDIQUE APPLICABLE AVEC MENTION DE TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'article L 1 du code de l'expropriation dispose que l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition :

- qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête
- et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

En cohérence avec ces exigences la présente enquête publique visant à mener les expropriations qui s'avèreraient nécessaires pour la ZAC du Val d'Ezanville porte sur :

- l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la ZAC d'une part ;
- l'enquête parcellaire d'autre part.

- **Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**

L'article L110-1 du code de l'expropriation précise que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) est régie par le Code de l'expropriation.

Mais lorsque la DUP porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du Code de l'environnement, cette enquête préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce dernier Code.

En application de l'article L 123-2 du Code de l'environnement, les projets de zone d'aménagement concerté font partie des exceptions qui permettent de ne pas les soumettre au régime d'enquête publique du Code de l'environnement.

L'enquête préalable à la DUP de la ZAC du Val d'Ezanville peut donc suivre le régime du Code de l'expropriation.

Toutefois, et pour souligner l'attention relative aux aspects environnementaux de cette opération, il est choisi de soumettre cette enquête publique au régime de l'enquête publique environnementale.

Cette possibilité est en effet admise par l'article L 123-2 IV du Code de l'environnement :

«(...)

IV. - La décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent chapitre n'est pas illégale du seul fait qu'elle aurait dû l'être dans les conditions définies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. (...)»

En conséquence, le régime juridique de l'enquête préalable à la DUP de la ZAC présentée dans ce dossier, sera celui du Code de l'environnement :

- articles L 123-1 à L 123-18 pour les dispositions législatives de ce Code,
- articles R 123-1 à R 123-27 pour les dispositions réglementaires de ce Code.

- **Enquête parcellaire**

L'enquête parcellaire est nécessaire pour délimiter les immeubles à exproprier.

Cette enquête parcellaire est régie par les dispositions du Code de l'expropriation :

- articles L131-1 à L 141-2 pour les dispositions législatives ;
- articles R 131-1 à R 132-4 pour les dispositions réglementaires.

Par ailleurs, en application de l'article L 123-6 du Code de l'environnement, lorsque la réalisation d'un projet est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins est soumise aux dispositions du Code de l'environnement, il peut être procédé à une enquête unique régie par ce code.

Dans le cas présent, l'autorité compétente pour prendre les décisions nécessaires à l'issue de cette enquête est la même : il s'agit du Préfet.

Pour le présent dossier, il sera donc proposé de réunir les deux enquêtes précitées, en une enquête unique régie par le Code de l'environnement telle que mentionnée à l'article L 123-6 ci-avant cité.

Cette enquête unique comprendra pour la partie parcellaire, les pièces exigées au titre l'enquête parcellaire par le Code de l'expropriation.

L'enquête parcellaire a pour but de définir avec précision les terrains et immeubles à acquérir. Elle s'adresse donc plus spécialement aux propriétaires et doit notamment leur permettre de signaler les erreurs ou omissions que pourraient comporter le plan et l'état parcellaire (limite de propriété, indications cadastrales, désignation des propriétaires et locataires, évaluation des surfaces, etc...). Cette enquête a également pour objet la recherche de l'identité complète des propriétaires et autres ayants droits, afin de répondre aux exigences des règles de la publicité foncière.

C. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Compte tenu du régime d'enquête publique unique exposé ci-avant, le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces exigées par l'article R 123-8 du Code de l'environnement et celles exigées en vertu des législations et réglementations applicables au projet, à savoir :

- **Au titre des pièces exigées par le code de l'expropriation pour le dossier préalable à la DUP (article R 112-4) :**
 - Pièce 1 – Une notice explicative,
 - Pièce 2 – Le plan de situation et le périmètre de la DUP,
 - Pièce 3 – Le plan général des travaux,

- Pièce 4 – Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- Pièce 5 – L'appréciation sommaire des dépenses

- **Au titre des pièces exigées par le code de l'environnement pour le dossier préalable à la DUP (article R 123-8) :**
 - Pièce 6 – L'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de création de la (dossier d'étude d'impact, avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, note complémentaire suite à l'avis de l'autorité environnementale)
 - Pièce 7 – Annexes (délibération DUP, délibération tirant le bilan de la concertation préalable réalisée dans le cadre de la création de la ZAC)

- **Au titre du code de l'expropriation pour le dossier parcellaire (article R 131-3) :**
 - Pièce 8 - Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments correspondant à l'état parcellaire,
 - Pièce 9- Un état parcellaire

II. LE PROJET ET L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

A. LE CONTEXTE

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 Val d'Ézanville est situé au sein du territoire de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, dans le Val d'Oise, qui compte 18 communes pour 184 000 habitants. Sous l'influence directe du pôle métropolitain de Paris et adossée à la forêt de Montmorency, la Communauté d'Agglomération est au cœur de grands projets de développement du nord de la région Ile-de-France. C'est elle qui détient les compétences développement économique et emploi et est en conséquence en charge du projet de requalification de la zone commerciale d'Ézanville.

Le projet de la ZAC du Val d'Ézanville s'inscrit dans la démarche de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée de recyclage et de valorisation de cette zone commerciale délaissée.

L'ensemble des acteurs du territoire font le constat que le site presque à l'abandon se détériore année après année. Ce site est désormais considéré comme insécurisé et dangereux. En effet, la juxtaposition des dysfonctionnements urbains (unités commerciales vides ou abandonnées, espaces publics dégradés, insécurité, nuisance visuelle...) renvoie une image négative du site.

L'ambition portée par le projet de recyclage de la zone commerciale vise à effacer ces dysfonctionnements, pour faire du Val d'Ézanville une zone d'activité économique et commerciale mixte, créatrice d'emplois, ouverte à tous, vectrice d'une nouvelle dynamique économique territoriale.

Le parti d'aménagement de l'opération de la ZAC du Val d'Ézanville se veut être une illustration des grandes orientations définies dans le cadre des études préalables, et une réponse aux enjeux territoriaux fixés (à la fois communaux et intercommunaux), en accompagnement d'autres projets du territoire (renforcement du pôle commercial d'Ézanville/Moisselles, création d'emplois, développement des mobilités douces...). Il est le fruit d'une réflexion commune entre les services ainsi que les partenaires de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, des villes d'Ézanville et Moisselles et l'équipe projet missionnée.

Le projet de recyclage de la zone commerciale du Val d'Ézanville est basé sur la restructuration de ce site, pour créer un lieu mixte, permettant de répondre aux besoins de l'ensemble des habitants et des usagers du territoire.

L'objectif est double ; il doit permettre de reconnecter le site du Val d'Ézanville à son environnement proche, tout en générant de nouvelles opportunités pour les acteurs du territoire. Ainsi, le projet entend également permettre la création d'une nouvelle offre d'emploi afin de diversifier et de développer l'emploi local, sur un territoire en véritable « carence » d'emplois locaux.

B. MAITRISE FONCIERE ET OCCUPATIONS

L'ensemble des emprises foncières et bâtiments compris dans le périmètre de ZAC étaient initialement propriété de diverses sociétés privées.

Le site est par ailleurs en majorité occupé par des bâtiments en très mauvais état (anciens espaces commerciaux désormais désaffectés et en friche). Certains de ces bâtiments ont déjà fait toutefois l'objet d'une opération de démolition conduite par l'EPFIF fin 2022. Le site comprend également le bâtiment Castorama-But, pour partie encore exploité commercialement par l'enseigne BUT, et pour lequel un opérateur privé étudie sa réhabilitation en lien et en conformité avec le projet de la ZAC.

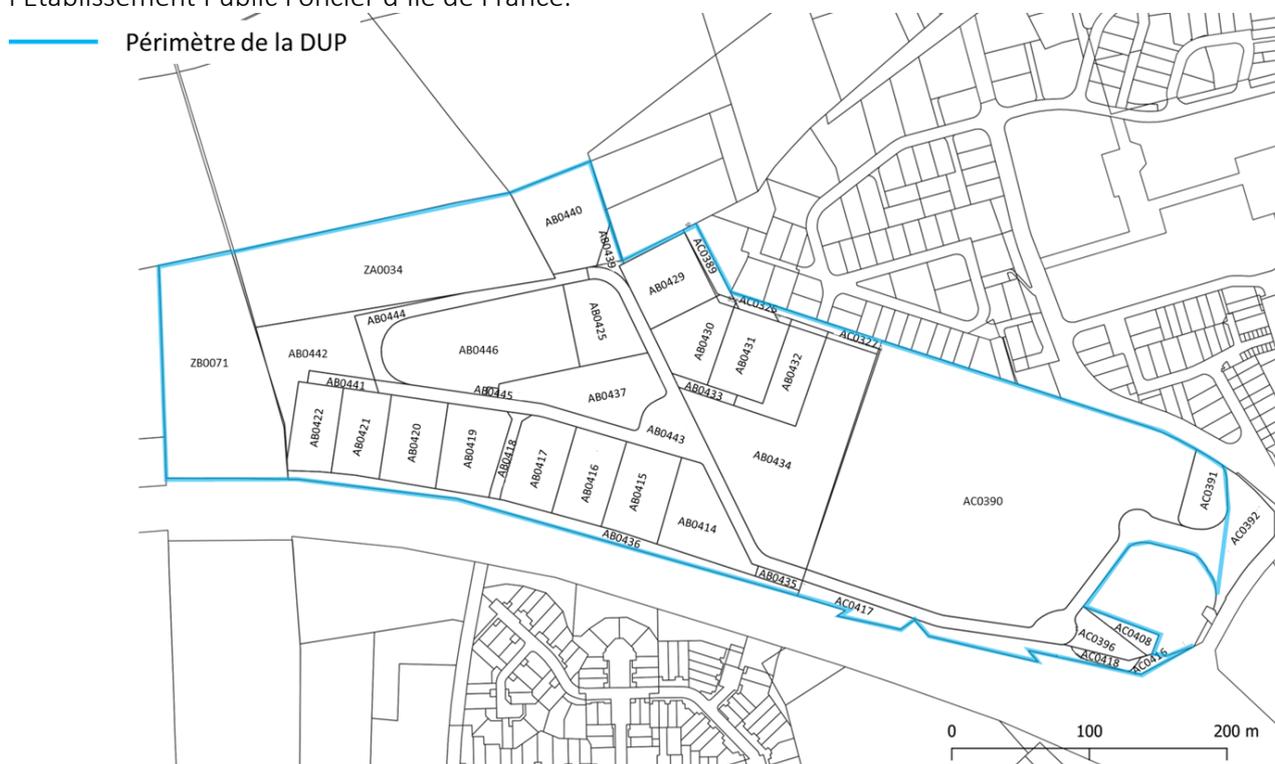
Dans le cadre de la convention d'intervention foncière conclue le 23 décembre 2019 entre les communes d'Ézanville, de Moisselles, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, et l'Établissement Public Foncier d'Île de France (EPFIF), qui a défini les modalités d'intervention foncière de l'EPFIF sur le secteur de la zone commerciale du Val d'Ézanville, des actions et négociations foncières amiables, ou par voie de préemption, ont été conduites depuis 2020 par l'EPFIF, ou le cas échéant via la Communauté d'Agglomération. Elles ont permis à l'EPFIF de se rendre propriétaire de la majeure partie des propriétés foncières et immobilières constituant la zone commerciale du Val d'Ézanville.

Toutefois, ces actions et négociations foncières auprès des propriétaires du périmètre de la ZAC n'ont pas permis de parvenir à une maîtrise foncière totale des terrains et bâtiments nécessaires à l'opération. Ce qui a contraint la Communauté d'Agglomération à décider de la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation, par déclaration d'utilité publique au profit de l'EPFIF, afin d'assurer la maîtrise foncière de la totalité des terrains et bâtiments indispensables à la réalisation de l'opération.

En effet, certaines de ces parcelles bloquent considérablement la réalisation du projet en occupant des localisations stratégiques au sein du projet, empêchant notamment les connexions entre les différents espaces de la ZAC et le développement du futur pôle PMI/PME, ce qui à terme empêcherait :

- La réalisation d'espaces publics cohérents (développement des mobilités douces...)
- Un maillage viaire cohérent,
- La réalisation de la voie d'accès depuis la RD301
- La réalisation d'un projet cohérent en termes urbains et paysagers
- La réalisation d'une partie de la programmation de locaux PMI/PME et locaux commerciaux.
- La requalification du bâtiment ex CASTORAMA – BUT.

Au regard de cette maîtrise foncière indispensable pour la réalisation de l'opération envisagée, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée entend engager une procédure d'expropriation et sollicite donc le bénéfice d'une déclaration d'utilité publique (DUP) et d'un arrêté de cessibilité au profit de l'Établissement Public Foncier d'Île de France.



C. DESCRIPTION DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

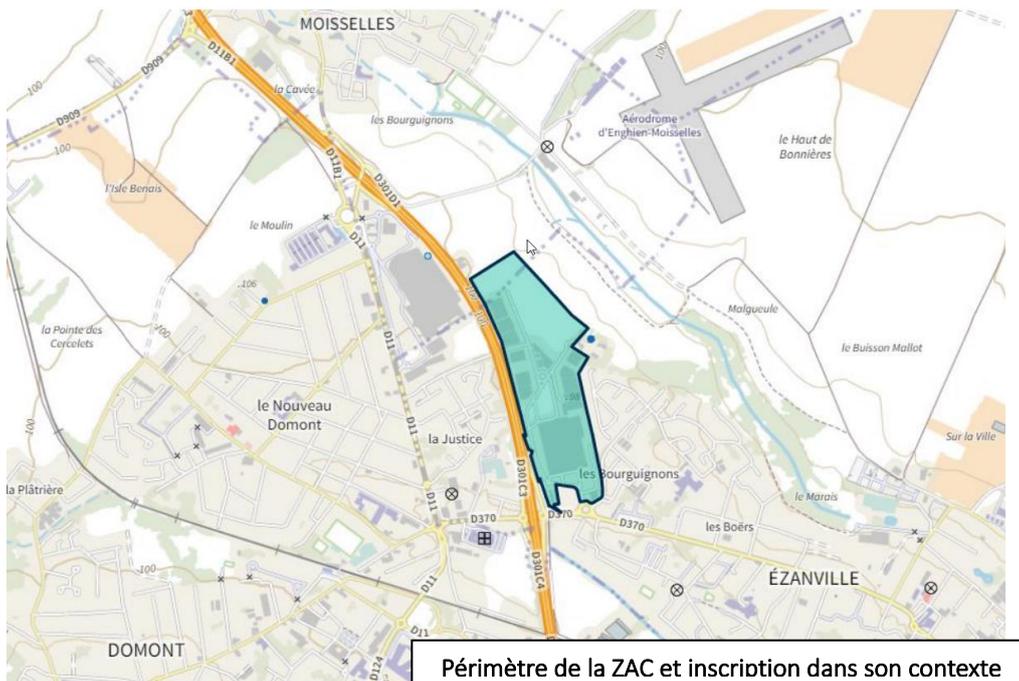
1. SITUATION ET LOCALISATION DU PROJET

Le terrain d'opération de la ZAC d'une surface de 15 hectares, est situé au nord de la commune d'Ézanville, à cheval sur la commune de Moisselles, et se trouve en position d'entrée de ville nord.

Le site est actuellement une zone d'activité économique en friche, encore occupée par quelques commerces notamment l'enseigne BUT.

La ZAC du Val d'Ézanville est bordée 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 périmètre de la ZAC est structuré par un tissu hétérogène avec :

- Des bâtiments commerciaux en état délabrement plus ou moins avancés ;
- Le centre-commercial BUT ;
- Des espaces en friches enherbées ;
- Des espaces publics de différentes envergures (rue, stationnement, ...).

2. LE MILIEU PHYSIQUE

- Le climat

Le changement climatique se traduira par une hausse des températures moyennes, hausse qui sera particulièrement marquée l'été (avec une recrudescence des jours chauds et très chauds, notamment en zones urbaines du fait des phénomènes d'îlots de chaleur) ce qui entraîne également des conséquences en matière de dégradation de la qualité de l'air et, l'hiver, avec un recul des jours froids. En parallèle, les précipitations annuelles vont diminuer. Là encore, cette baisse sera particulièrement marquée l'été et au début de l'automne, et conduira à l'allongement de la période sèche estivale et à l'augmentation des

sécheresses. Les précipitations pourraient augmenter l'hiver. Ces tendances de fond, qui seront évidemment plus ou moins marquées en fonction du scénario, n'excluront cependant pas une forte variabilité interannuelle (avec par exemple des hivers très rudes certaines années).

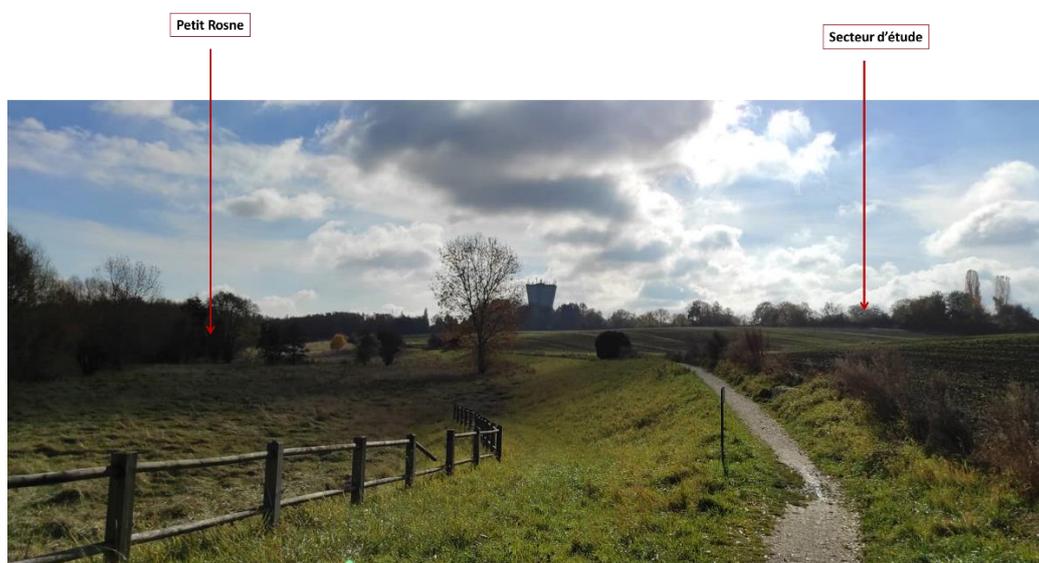
Sur le territoire, les températures moyennes minimales et maximales ont augmenté d'environ 1,3°C au cours des 40 dernières années sur le territoire. Cette tendance moyenne s'accompagne, en dépit d'une forte variabilité interannuelle, d'une augmentation tendancielle de l'exposition aux canicules et d'une baisse tendancielle de l'exposition aux épisodes de froid.

A l'échelle de la région Ile-de-France, l'intégration de l'adaptation au changement climatique constitue un enjeu majeur de planification urbaine. Les aménagements urbains vont potentiellement être soumis à une exposition plus prégnante de différents risques (ruissellements, argiles, îlots de chaleur urbains...). La ressource en eau pourrait par ailleurs diminuer sous les effets cumulatifs de la baisse moyenne des précipitations et de l'augmentation des jours secs. Les menaces à anticiper concernant la santé des citoyens sont ainsi multiples.

Sur le territoire départemental, est constatée une vulnérabilité de la ressource en eau en lien avec l'augmentation d'évènements météorologiques qui pourraient engendrer une dégradation de la qualité et de la quantité de la ressource, ainsi que des conflits d'usage. Une augmentation des pressions sur les milieux naturels pourrait également être constatée, en lien avec le stress hydrique, avec un impact sur l'aire de répartition des espèces, fragilisant ainsi les écosystèmes et favorisant la prolifération d'espèces invasives. Enfin, des conséquences sanitaires pourraient être observées, en lien à la fois avec la surexposition d'une population sensible en augmentation, à des périodes de canicule, à des pics de pollution atmosphérique, ceci étant renforcé par l'effet d'îlots de chaleur urbains auquel les principales agglomérations du département seront vulnérables. Ces problématiques générales sont également à intégrer localement, et les enjeux territoriaux associés doivent être appréhendés dans le cadre de tout aménagement du territoire.

- Les sols et les sous-sols

L'altitude locale, au niveau de la ZAC, est d'environ 95 mètres NGF. On retrouve un paysage de petite vallée, avec un fort dénivelé (d'environ 20 mètres) entre la route et le ru. La ZAC est localisée sur les niveaux topographiques les plus hauts par rapport aux formations en contrebas et jouxtant le petit Rosne.



Point de vue mettant en évidence le relief de la zone d'étude jusqu'au petit Rosne (MEDIATERRE Conseil)

D'après la carte au 1/50 000^{ème} de l'Isle d'Adam du BRGM, le secteur d'étude se compose de terrains sédimentaires du Parisien constitués d'un empilement de couches alternativement meubles (sables) et cohérentes (calcaires) issues de la sédimentation marine.

- La ressource en eau

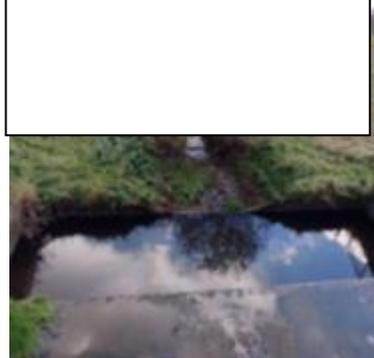
Le périmètre de la ZAC est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie et par le SAGE Croult Enghien Vieille Mer. L'aire d'étude est par ailleurs classée en zone vulnérable et en zone sensible à eutrophisation. Elle est de plus concernée sur son ensemble par la ZRE de l'Albien.

Sous l'aire d'étude, circule la masse d'eau sédimentaire de « l'Éocène du Valois » (HG104). Le SDAGE a fixé pour celle-ci un objectif de « bon état global » d'ici 2027. Le piézomètre le plus proche du secteur donne une profondeur de presque 8 mètres. Lors des relevés in situ, les piézomètres étaient secs. Des circulations d'eau peuvent toutefois se développer à des niveaux supérieurs, en relation avec les précipitations atmosphériques et les éventuelles ruptures de canalisation ou d'égout. Selon les paramètres, l'eau présente différentes classes de qualité : médiocre pour les particules en suspension, le fer et le manganèse,

moyenne pour les micropolluants et relativement bonne pour les nitrates, les métaux et les triazines. A noter toutefois que les données présentées, disponibles dans la bibliographie, sont assez anciennes.

L'aire d'étude comprend deux cours d'eau : le Petit Rosne et le ru de Vaux. La qualité des eaux, mesurée par le SIAH révèle une mauvaise qualité générale du Petit Rosne (et du Croult, dont il est l'affluent principal), ce que confirment les analyses complémentaires de la DRIEAT, bien qu'une amélioration lente soit constatée.

Le Petit Rosne au nord-est sur le chemin des Bourguignons



Des bassins / espaces de retenue des eaux, en cas de forte pluie ou d'inondation, existent sur le territoire. Un espace est notamment localisé en contrebas du secteur d'étude, au nord : le bassin « Bourguignons 2 ».

Les eaux pluviales de l'actuelle zone commerciale sont gérées par ruissellement.

Un captage est recensé sur l'aire d'étude (captage 0153-7X-0157 qui exploite l'aquifère des calcaires du Lutétien). Il s'agit du « château d'eau » localisé au nord-est. La commune d'Ezanville est alimentée en eau via ce forage. La commune de Moisselles est alimentée, pour sa part, principalement par le forage de Moisselles, localisé près de la déviation nord de la ville (en dehors de l'aire d'étude).

L'assainissement de l'eau sur le territoire est assuré par le SIAH des vallées du Croult et du Petit Rosne. Au sein de l'aire d'étude, il n'y a pas d'activités particulières liées à la ressource en eau.

3. LE MILIEU NATUREL

- Le contexte réglementaire

Le SRCE Ile-de-France, adopté le 21 octobre 2013, s'applique à l'aire d'étude. La charte régionale de la Biodiversité a par ailleurs été signée par le Conseil Départemental du Val d'Oise et le SIAH.

- Les zones protégées et d'inventaires

La zone d'étude n'est concernée par aucune zone de protection réglementaire du Milieu Naturel ni aucune zone d'inventaire. Les sites Natura 2000 les plus proches de l'aire d'étude correspondent à la ZPS « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » (FR2212005), localisée à presque 11 kilomètres au nord-est et à la ZPS FR1112013 « Sites de la Seine-Saint-Denis », localisée à 8,5 kilomètres au sud-est.

- Le contexte faunistique et floristique

Le site correspond à une friche urbaine/péri-urbaine. Les espaces verts sont donc variés avec des arbres, des bosquets, des pelouses, des haies et des zones de terre nue.

La zone étudiée est un milieu semi-naturel qui n'est plus entretenu depuis longtemps, se développant naturellement vers un état de friche urbaine. La végétation spontanée se développe sur les trottoirs et les caniveaux de la chaussée, la zone commerciale n'étant plus entretenue depuis un certain temps.

62 espèces végétales ont été recensées sur le site. Aucune n'est protégée au niveau régional ou national.

5 espèces invasives ont été également été notées.

16 espèces d'oiseaux ont été inventoriées sur le site d'étude, dont 10 protégées au niveau national. Parmi ces dernières, la population du Moineau domestique, qui est considéré comme vulnérable au niveau régional, est évaluée comme Incertaine. En revanche, le Pouillot véloce et le Troglodyte mignon sont évalués en Déclin dans la directive oiseaux de 2019.

Quelques insectes ont été inventoriés sur le site, dont un papillon protégé (le Flambé).

Aucune zone en eau n'a pu être détectée sur le site, or les habitats aquatiques sont nécessaires à la reproduction de l'ensemble des espèces d'amphibiens.

Une seule espèce de mammifère a été observée sur le site : il s'agit du Lapin de garenne.

Aucune espèce de reptile n'a été recensée.

Une partie de la zone constitue un territoire de chasse pour la Pipistrelle commune. Au Total, cinq espèces de chauve-souris ont été recensées pendant les inventaires.

- Les zones humides

Des zones potentiellement humides existent à proximité du Petit Rosne, notamment. Toutefois, localement, les espèces végétales inventoriées lors des inventaires ne sont pas caractéristiques d'un milieu humide.

- Les corridors biologiques

Le site est localisé dans un tissu urbain, à la limite d'une zone de cultures, et donc n'est pas directement situé dans une zone à enjeux écologiques. On retrouve uniquement comme réservoirs de biodiversité les ZNIEFF identifiées à plus d'1 km à l'ouest. Localement, on retrouve quelques corridors écologiques, mais à fonctionnalité réduite.

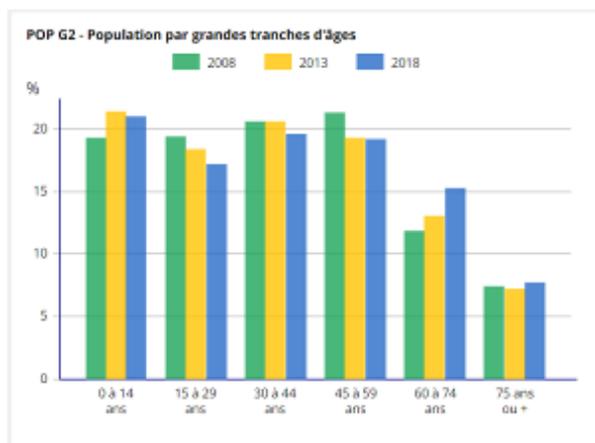
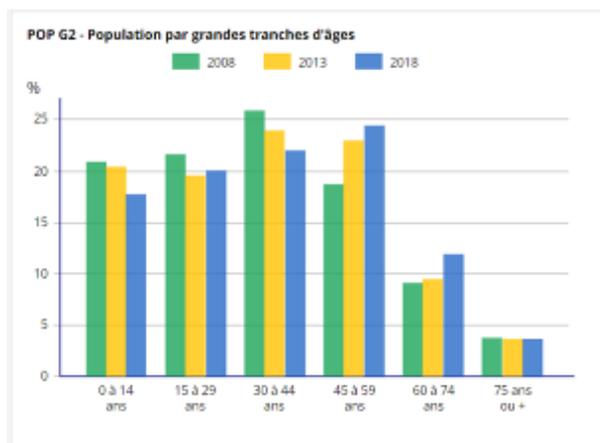
4. LE MILIEU HUMAIN

- Le territoire de l'aire d'étude

L'aire d'étude concerne essentiellement les communes de Moisselles et Ezanville, et dans une moindre mesure Domont, localisées dans le département du Val d'Oise, en région Ile-de-France. Elles sont par ailleurs intégrées à la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

- Les repères socio-économiques

La population francilienne et départementale est en hausse depuis plusieurs années. Les communes de l'aire d'étude suivent également cette tendance. La population se caractérise par une prédominance des « 30-44 ans » et « 45-59 ans », mais également de classes plus jeunes, avec un léger vieillissement de la population. Les ménages sont constitués d'environ 2,4 personnes.



Population par grandes tranches d'âges sur les communes de Moisselles et Ezanville en 2008, 2013 et 2018 (INSEE)

Le nombre de logements a augmenté entre 2013 et 2018. Le parc de logements – avec une majorité de maisons à Moisselles et d’appartements à Ezanville et Domont – est dédié aux résidences principales. Les propriétaires sont plus représentés que les locataires (avec un pourcentage plus haut sur Moisselles).

Le secteur d’emploi prédominant sur l’aire d’étude est celui du commerce, transports et services divers. Les actifs sont essentiellement salariés. Les retraités occupent également une bonne part. Le taux de chômage est inférieur aux moyennes départementale et régionale.

- L’occupation du sol

Le territoire est caractérisé par une assez grande mixité, tant fonctionnelle que morphologique : habitat et activités/équipements s’y mélangent, sous différentes formes : immeubles de logements collectifs, bâtiments industriels, infrastructures de transports... Avec des espaces libres, notamment agricoles.

- L’agriculture

Une activité agricole existe sur le territoire d’Ezanville et Moisselles. La surface agricole utilisée est passée de 194 hectares en 1988 à 219 hectares en 2010. L’activité a en revanche disparu entre 2000 et 2010 sur Domont.

- Le tourisme et les activités de loisirs

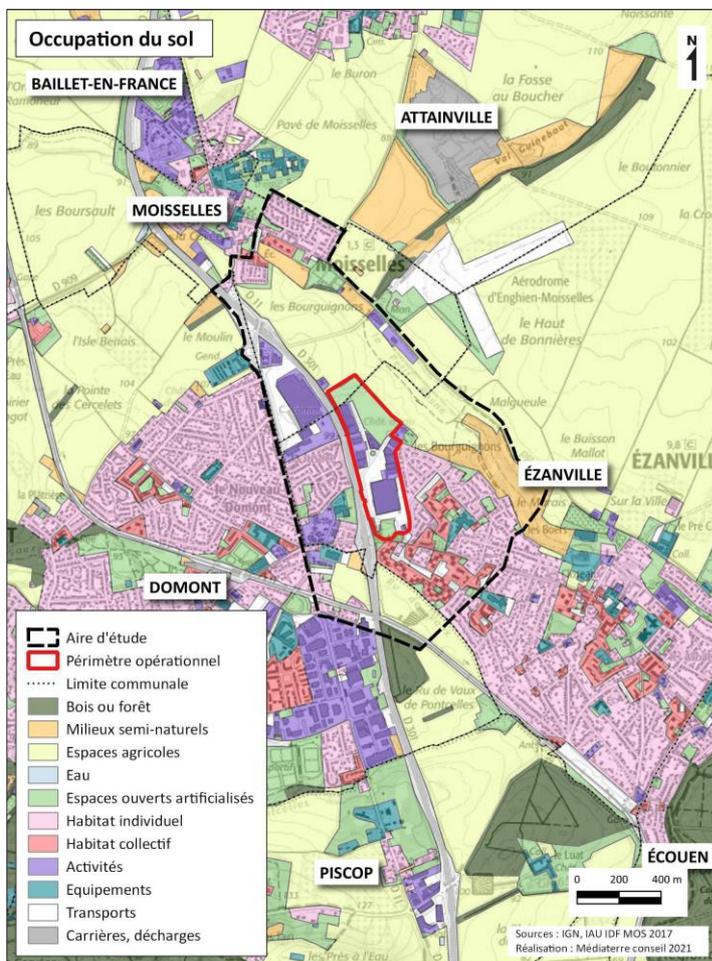
L’Île-de-France est la première destination touristique mondiale. Son attractivité est en constante augmentation, et cette croissance devrait se prolonger dans les années à venir. Au sein de l’aire d’étude, les activités de loisirs se regroupent essentiellement autour d’activités liées au shopping ou aux balades et activités sportives.

- Les services et les commerces

Sur l’aire d’étude, on recense deux grandes zones d’activités : le centre commercial MODO et le Val d’Ezanville. Sur le Val d’Ezanville, on peut noter les dysfonctionnements suivants : visibilité des toitures et des façades techniques, très mauvais état des ‘coques’, ... Ces constats expliquent en partie la fermeture de nombreux commerces.

A noter qu’une enquête spécifique a été réalisée sur le territoire, pour connaître la fréquentation des sites commerciaux et les besoins de la population : un réel enthousiasme a ainsi été constaté pour la réalisation de projets de restructuration des pôles commerciaux (dont le Val d’Ezanville), en comparaison avec la consommation actuelle sur ces sites. D’autres petits commerces de proximité viennent s’ajouter à ces zones.

Par ailleurs, sur le territoire de Plaine Vallée, une demande est identifiée à 40 % pour des locaux d’activités à destination d’entreprises artisanales et industrielles. 71% des recherches concernent des entreprises en développement. L’offre du département en biens correspondant à ce besoin se raréfie et le constat est fait sur Plaine Vallée que les demandes de + 1000 m² ne sont pas satisfaites. L’offre immédiate dans les segments 1000 m² et + sont souvent vieillissantes et malgré tout onéreuse.





Val d'Ézanville au niveau de But, toujours en activité et au niveau de l'ancien Castorama MEDIATERRE Conseil)

- Les équipements

Plusieurs équipements sont présents sur l'aire d'étude : écoles, équipements sportifs, gendarmerie nationale, centre médical...

- Le logement

Plusieurs zones d'habitation (logements individuels et collectifs) sont présentes au sein de l'aire d'étude. Les plus proches du Val d'Ézanville sont celles du lieu-dit des Bourguignons, à Ézanville. Le quartier de la Justice est séparé du Val d'Ézanville par la RD301.

5. LES RISQUES MAJEURS

- Les risques naturels

Les communes d'Ézanville, Domont et Moisselles ont connu, depuis 1983, un total de 10 arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles.

Aucun Plan de Prévention des Risques n'est en vigueur sur le territoire. Aucun risque d'inondation n'est cartographié sur l'aire d'étude. Un risque peut toutefois exister, localement, au niveau du Petit Rosne, en contrebas, à l'extrémité est de l'aire d'étude. Le risque d'inondation par remontée du niveau de la nappe est également très faible. Par ailleurs, lors des relevés, les piézomètres disposés dans les sondages étaient secs. Des circulations d'eau peuvent toutefois se développer à des niveaux supérieurs, en relation avec les précipitations atmosphériques et les éventuelles ruptures de canalisation ou d'égout.

L'aire d'étude est concernée par la zone de sismicité 1 (très faible). Le risque lié à la présence d'argiles dans les sols est globalement faible. Aucune cavité souterraine ne semble exister sur l'aire d'étude.

Enfin, des tempêtes (vents) peuvent apparaître sur le territoire. Le risque, de plus en plus fréquent ces dernières années, de canicule est également à prendre en compte.

Les risques industriels

Un risque industriel peut exister sur l'aire d'étude, essentiellement en lien avec le Transport de Matières Dangereuses, notamment sur la RD301. Aucune entreprise SEVESO ou ICPE n'est recensée sur l'aire d'étude. Plusieurs sites répertoriés dans la base de données BASIAS, donc potentiellement pollués, se situent toutefois aux alentours. Localement, aucun impact significatif n'est mis en évidence et les sols superficiels au droit du site apparaissent peu dégradés par les activités humaines. Aucune dégradation notable n'est mise en évidence au droit ou à proximité des sources potentielles qui ont pu être approchées ou investiguées. Toutefois, on observe la présence localisée d'anomalies en métaux et d'HAP en traces dans les remblais. Aucune trace d'amiante n'a en revanche été retrouvée dans les enrobés bitumeux présents.

Le territoire est par ailleurs classé en catégorie 1 en ce qui concerne le risque lié au radon : formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles.

6. LES DEPLACEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

- Le contexte institutionnel

La politique des transports et des déplacements est définie à différentes échelles : régionale, dans le cadre du Plan des Déplacements urbains de la Région Île-de-France (PDUIF) et du Schéma Régional des Véloroutes, et départementale, via le Schéma départemental des itinéraires cyclables du Val d'Oise et le

plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

- **Le réseau routier**

Le principal axe de l'aire d'étude correspond à la RD301. Le Val d'Ezanville (et l'aire d'étude) est localisé entre deux de ses sorties : « Ezanville, Domont-centre » au sud et « Moisselles, Attainville » au nord.

La section la plus chargée du secteur d'étude est la RD301 qui supporte un trafic élevé de 41 700 TV/Jour. Outre l'importance du trafic sur la RD301, on note que la RD370 supporte actuellement 10 920 TV/Jour en moyenne tous jours confondus (jusqu'à 11 585 TV/Jour en moyenne les jours ouvrés). Enfin, les bretelles nord du diffuseur RD370 / RD301 supportent un TMJ compris entre 6 600 et 6 900 TV/Jour tandis que le trafic est plus faible sur les bretelles sud en moyenne tous jours confondus avec entre 3 300 et 3 700 TV/jour.

Les observations faites sur ce secteur montrent des ralentissements récurrents qui sont observés aux heures de pointe sur la sortie nord de la RD301 et sur la RD370 entre le giratoire d'accès à la zone commerciale du Val d'Ezanville et le giratoire de la RD11.

Les espaces de stationnement recensés sont essentiellement des espaces liés aux activités du territoire, notamment au niveau des zones commerciales.

Aucun accident n'a été recensé, en 2018, sur les voiries de l'aire d'étude gérées par le Conseil Départemental (RD301 notamment).

- **Les transports en commun**

Plusieurs lignes de bus traversent l'aire d'étude. Deux lignes desservent notamment le Val d'Ezanville. Deux gares sont par ailleurs localisées sur les communes de Domont et Ezanville, en dehors de l'aire d'étude.

- **Les cheminements cyclables**

En limite de l'aire d'étude, on retrouve des itinéraires dédiés aux déplacements cyclables et aux randonnées / promenades.

7. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE CULTUREL

- **Le paysage**

L'aire d'étude appartient à l'entité paysagère des lisières urbanisées de l'ouest de la Plaine de France. Cette unité paysagère se caractérise par une alternance de larges ouvertures et de coteaux.

Chacune des séquences propose un enchaînement paysager très semblable : une crête boisée, une lisière haute, des villages anciens à mi-coteau, un versant de coteau qui descend jusqu'à un pied de coteau de plus en plus urbanisé qui vient dessiner le contour occidental de la plaine.

Localement, le site d'étude peut être décomposé en 7 sept secteurs, avec des caractéristiques différentes : prairie, talus arboré, arbustes, espaces engazonnés, bosquets...

- **Le patrimoine culturel**

L'aire d'étude ne présente aucun monument historique classé ou inscrit (ou périmètres de protection). Elle est en revanche localisée en bordure du Site Inscrit de la Plaine de France.

8. LA SANTE PUBLIQUE

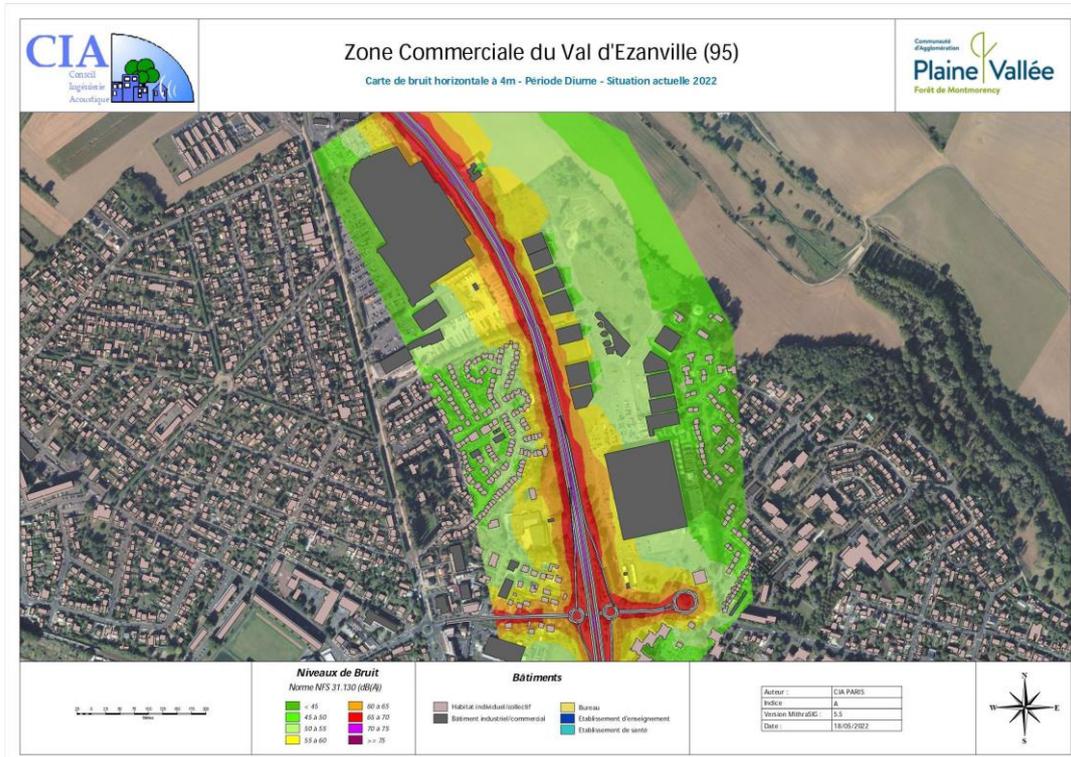
- **La qualité de l'air**

L'aire d'étude est concernée par le SRCAE et le PPA franciliens. Plusieurs établissements sensibles sont présents dans l'aire d'étude : des écoles, une crèche, une clinique et des équipements sportifs. La surveillance de la qualité de l'air sur le secteur est effectuée par AirParif. La station la plus proche de l'aire d'étude est celle de la zone rurale nord de Saint-Martin du Tertre. En 2019, la qualité de l'air est notée comme relativement bonne sur le secteur. Les mesures réalisées in situ confirment les données d'AirParif. Localement, on retrouve une forte consommation de diesel. Les émissions de monoxyde de carbone (CO), liées aux véhicules équipés d'un moteur essence, sont également élevées. Les oxydes d'azote sont rejetés par tous les types de véhicules, en grande quantité. Le méthane est émis en faible quantité, notamment par les véhicules particuliers et les poids lourds. Les métaux lourds comme le plomb ont des valeurs quasi nulles pour les véhicules utilitaires et les poids lourds, et en faible quantité pour les véhicules particuliers,

ce qui signifie qu'ils sont peu voire non rejetés par les véhicules passants sur les différentes routes. Le benzène est, quant à lui, faiblement émis par tous les véhicules.

- L'ambiance sonore

La RD301 est la principale source de nuisances sonores sur le secteur. Les émissions sonores se diffusent assez largement de part et d'autre de l'infrastructure, de jour comme de nuit (mais dans une moindre mesure). Les niveaux de bruits mesurés témoignent in fine d'une ambiance sonore modérée pour l'ensemble des mesures acoustiques.



Carte de bruit horizontale à 4 mètres – période diurne – Situation actuelle 2022 (CIA)

- Les vibrations

Les risques de nuisances liés aux vibrations concernent les habitations les plus proches des voies, en cas de forte circulation automobile, les niveaux de vibrations s'atténuant très rapidement.

- La pollution lumineuse et l'éclairage public

L'aire d'étude subit une pollution lumineuse très puissante et omniprésente, typique des très grands centres urbains et grandes métropoles régionales et nationales.

Différents types d'éclairage sont présents sur le secteur, le long des voiries ou encore à proximité des équipements et logements.

- Les émissions odorantes

L'aire d'étude n'est pas concernée par des nuisances olfactives particulières, à l'exception de celles issues du trafic routier sur la RD301 notamment.

- Les champs électromagnétiques

La présence d'un réseau électrique souterrain reste classique et est nécessaire au fonctionnement de la zone urbaine.

- La pollution des sols et des eaux

Pour rappel, aucune entreprise SEVESO n'est recensée sur l'aire d'étude. Plusieurs ICPE et plusieurs sites répertoriés dans la base de données BASIAS, donc potentiellement pollués, se situent toutefois aux alentours. Localement, aucun impact significatif n'est mis en évidence et les sols superficiels au droit du site apparaissent peu dégradés par les activités humaines. Aucune dégradation notable n'est mise en évidence au droit ou à proximité des sources potentielles qui ont pu être approchées ou investiguées. Toutefois, on observe la présence localisée d'anomalies en métaux et d'HAP en traces dans les remblais.

Aucune trace d'amiante n'a en revanche été retrouvée dans les enrobés bitumeux présents.

- Le risque épidémique

Le risque épidémique, pouvant concerner n'importe quel territoire, est à prendre en compte dans tout projet d'aménagement – en cohérence / accord avec les mesures nationales pouvant être adoptées / imposées.

D. HISTORIQUE ET JUSTIFICATION DU PROJET

A la fin des années 70, l'enseigne ATLAS, un des premiers hyper-marchés du meuble français, s'installe sur ce secteur peu urbanisé à cette époque. Dans un second temps, le périmètre originel du Val d'Ezanville a fait l'objet d'un lotissement commercial dans les années 1990 sans être complètement achevé ; plusieurs terrains situés sur Ezanville et sur Moisselles sont partiellement équipés (VRD) mais sans pour autant être bâtis.

Suite à la dégradation commerciale progressive du site, qui a malgré le contexte toujours bénéficié d'un fort potentiel commercial, la Communauté de Communes de l'Ouest de la Plaine de France (devenue depuis 2016 la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée) a porté en 2015 un projet de concession d'aménagement pour la réhabilitation et l'extension de la zone du Val d'Ezanville. Ce projet prévoyait 75 000 m² de plancher avec une programmation orientée sur l'équipement de la maison, le loisir et la famille. A la suite de plusieurs évènements ayant modifié les conditions économiques du projet, la concession a pris fin début 2020.

Au regard de cette situation, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée a par anticipation signé le 23 décembre 2019 une convention d'intervention foncière avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) et les communes d'Ezanville et de Moisselles, et lancé une nouvelle étude de faisabilité au printemps 2020.

A la suite de l'élection de la nouvelle équipe municipale d'Ezanville en 2020, l'étude de faisabilité a dû se réorienter vers d'autres scénarios programmatiques en abandonnant l'hypothèse d'intégrer une part d'habitat et en confirmant la vocation exclusivement économique de la zone mais en diminuant la part commerciale au bénéfice d'autres secteurs d'activités afin d'accueillir diverses entreprises.

Par ailleurs, les élus ont également pris la décision de rester sur le périmètre historique du Val d'Ezanville en excluant les 6ha de terrains agricoles situés sur Moisselles, pourtant constructibles au PLU, qui étaient inclus dans le périmètre de l'opération précédente sous concession.

Les échanges récents avec les services de l'Etat dans le cadre de la candidature de l'agglomération au Fonds pour le recyclage des Friches (plan de relance) ont confirmé le bienfondé de ce périmètre qui intègre cependant des terrains non bâtis mais partiellement équipés (VRD). 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.

E. OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT

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.

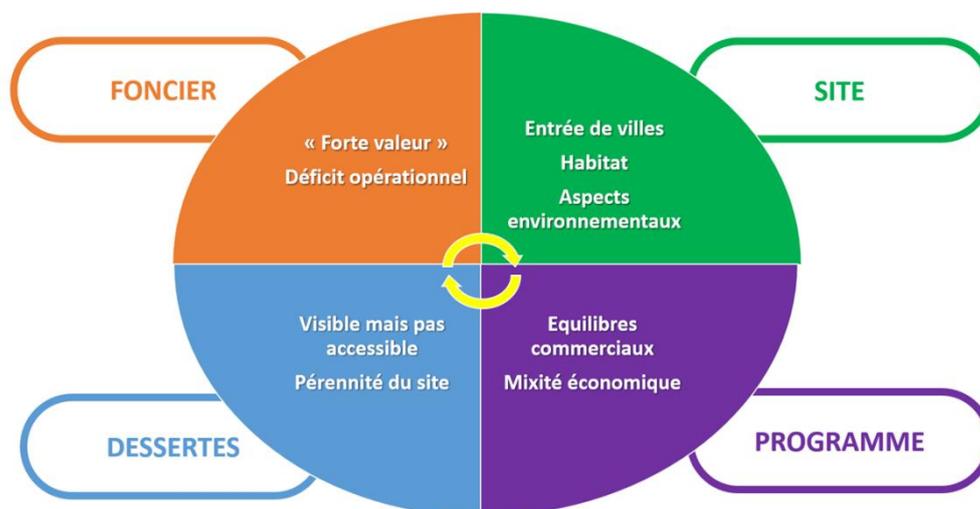
Les questions d'accès au site, de circulations douces, de transport en commun seront traitées dans le cadre de l'opération.

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 assure 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 :



Les objectifs poursuivis sont désormais :

- **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 recréant 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.

Le projet bénéficie de fonds issus du programme France Relance et du Fond Friche.

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.

E. LE PROJET D'ENSEMBLE ET LES SECTEURS D'INTERVENTION DU PROJET

1. LE PROGRAMME PREVISIONNEL

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, avec :

- **Un Pôle de Restauration**, à destination des habitants et des salariés, sur environ 12 000 m² de surface foncière ;
- **Un Pôle secondaire de services** pour des activités de santé, loisirs, crèche...pour environ 15 000 m² de surface foncière ;
- **Un Pôle principal d'activités** (bureaux et locaux d'artisanat) dédié aux PME/PMI, sur environ 35 000 m² de surface foncière. Ce type de programme rencontre une forte demande sur le

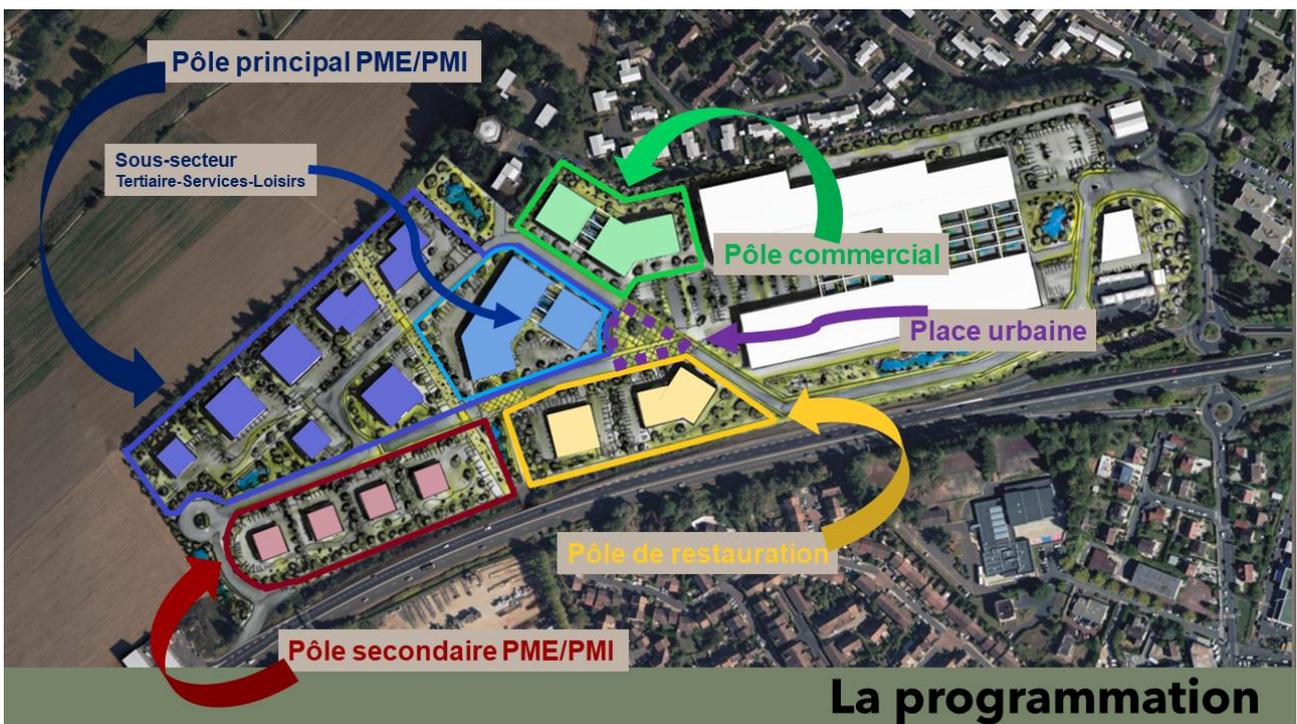
territoire. Il présente également l'avantage de relocaliser l'emploi, alors que 80% des actifs de l'agglomération travaillent à l'extérieur de Plaine Vallée.

- **Des commerces** de plus petite surface comparativement au précédent projet d'aménagement, sont également planifiés, sur environ 58 000 m² de surface foncière.

Le programme prévisionnel prévoit ainsi une constructibilité globale d'environ 52 000 m² de surface de plancher.



Visuels du site à terme (projet de reconfiguration du bâtiment Castorama-But)



La programmation

Répartition de la programmation

Ce projet s'intégrera, par sa qualité architecturale et par une densité raisonnable, au tissu paysager existant afin de conserver les qualités environnementales du site.

Le projet prévoit de minimiser l'artificialisation du sol en aménageant un maximum d'espaces vert plantés.

En matière d'emploi, 800 créations de poste sont attendues sur le projet pour environ 50 entreprises.

2. LES INTENTIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZAC AU STADE DE LA CREATION

Les grandes orientations

Le projet de ZAC du Val d'Ezanville s'est forgé sur les principes directeurs suivants :



Principes directeurs à l'échelle intercommunale

- Renforcement du maillage économique intercommunal ;
- Renforcement des complémentarités entre les différentes polarités économiques du paysage intercommunal ;
- Lutter contre l'artificialisation des sols.



Principes directeurs à l'échelle communale

- Poursuivre un développement communal maîtrisé ;
- Organiser la mixité et la diversité des fonctions urbaines sur le territoire communal en veillant à l'équilibre emploi/habitat ;
- Respecter l'environnement, sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, lutter contre les inondations.



Principes directeurs à l'échelle du site

- Désenclaver le Val d'Ezanville à l'échelle locale et territoriale ;
- Développer un projet urbain basé sur la mixité programmatique ;
- Requalifier de manière durable la zone commerciale du Val d'Ezanville :
 - En l'insérant pleinement au tissu urbain et agricole
 - En prévoyant une gestion intégrée des eaux pluviales
 - En intégrant des formes urbaines ancrées dans le paysage local.



Principes de programmation

A l'échelle de la ZAC :

- Requalification urbaine sur un périmètre de 15 hectares ;
- Désenclavement du site ;
- Une programmation économique mixte ;
- Une requalification/ création de voiries et de l'espace public ;
- Une forte préoccupation de qualité urbaine, paysagère et environnementale et de transition douce avec les interfaces.

3. Le parti pris urbain et paysager

Le site existant s'est progressivement paupérisé et a vu disparaître les activités qui faisaient sa force. L'accès actuel se fait en sens unique, la composition principalement en impasse pour les véhicules lourds, gère les flux autour d'un îlot central, sans entrée-sortie différenciée ce qui rend les parcelles

du côté de la station-service difficilement lisibles. Les voiries ne gèrent nullement les eaux pluviales en aérien, les voiries lourdes de grandes largeurs ne sont pas durables dans leur gabarit.

Les objectifs durables en termes d'organisation du site et de son aspect paysager sont les suivants :

- Maintenir les structures de chaussée le plus possible, afin de minimiser les conséquences de la déconstruction et sa noria de camion, sans parler des mises en décharge publique ;
- Recalibrer les largeurs de chaussée afin de créer des trottoirs à la localisation unilatérale et des noues étanches ;
- Créer un éclairage ménageant des zones grises pour la croissance et la vie de la faune et la flore ;
- Permettre la présence de trame végétale à proximité des façades de Lot et en limites latérales ;
- Créer un piquage de sortie direct sous la forme d'une contre-allée sur la RD301,

Les vues ci-après permettent de voir l'état avant-après du site :

Aujourd'hui, le site est chargé d'un devenir écologique aux forts potentiels périphériques :

- Des talus receveurs d'eau de ruissellement : le paysagement des talus est toujours conditionné aux apports en eau. Or, le site dispose d'une voirie étanche en point haut qui va reverser ses eaux de ruissellement ;
- Vers des végétalisations hautes : la déclivité du terrain vers le nord avec la RD301 allant jusqu'à moins 10 mètres permet de travailler sur le dynamisme du plan de masse. Il va se concrétiser par l'apparition de volumes simples d'activités couronnés de toitures terrasses plantées et lisibles depuis la RD301 ;
- Une prairie rustique et arbustive en limite de la RD301 : afin de rendre identifiables les propositions commerciales et d'activités du site à l'échelle de l'automobiliste, des espaces de végétation rase capable d'accueillir des insectes et des oiseaux migrateurs seront plantés. Quelques arbres aux houppiers remontés à plus de trois mètres ou des conifères au port élancé seront à même de séquencer les bas-côtés de la départementale ;
- Un chemin de l'eau lisible associé aux trames paysagères et écologiques : comme les territoires agricoles sont souvent bien pauvres en biodiversité, des trames et franges profondes seront plantées sur les limites et entre les bâtiments, cela afin d'accueillir l'habitat de la petite faune qui se nourrit dans les cultures ;
- Création de micro-forêt en lisière avec les champs et sur les limites mitoyennes : ce système d'occupation des sols à faible coût va installer des lignes forestières denses qui ne demanderont pas de gestion régulière pour les entreprises, tout en assurant la continuité forestière existante entre le domaine d'activité et le territoire agricole ;
- Ménager des haies vives basses en façade de lot devant donner de la lisibilité aux activités ainsi que de la couleur aux rues et aux cheminements doux qui le bordent ;
- Permettre la création de trame de vergers pour les employés des entreprises : les voiries existantes vont être requalifiées afin de recevoir toutes une hiérarchie de voix douces. De plus, elles seront bordées de noues étanches capables de recevoir des arbres d'agrément disposant de fleurissements remarquables pour rythmer les saisons ;
- Les bassins secs et en eaux : pour limiter les risques de pollution de la nappe phréatique, tous les bassins secs seront étanches, ce qui va induire aux premières pluies la présence d'une lame d'eau qui sera associée à des plantes hygrophytes de fond de bassin ;
- Le patio grimpant : dans le cadre de la réhabilitation lourde du bâtiment majeur du site, il est envisagé de mettre au jour la structure porteuse au centre des. Cette structure devant former une colonne vertébrale luxuriante encombrée de patios, de plantes grimpantes et de sujets méditerranéens n'exigera pas d'arrosage régulier.

La démarche paysagère est au cœur de la conception du projet. Elle participe à la qualité globale de l'opération et suit la trame bleue et verte.

Elle est composée de plusieurs entités :

- De l'intégration du projet de la ZAC du Val d'Ezanville dans le grand paysage ;
- Des « espaces paysagers de transition » ;
 - En lien avec le paysage agricole sur la frange nord-est ;
 - En lien avec le paysage pavillonnaire sur la frange est et sud-est ;
 - En lien avec le paysage routier sur la frange ouest.
- Des « axes paysagers structurants », en accompagnement des voies de desserte du quartier des bourguignons voisin.
- De la composition paysagère au cœur du projet pour le paysage soit une caractéristique majeure de l'identité du site et du projet.

4. Accès et desserte

Dans le cadre du projet, avec la participation du conseil départemental, la RD 301 sera mise en conformité sur le tronçon compris entre l'insertion depuis la RD 370 et la sortie vers Moisselles dans le sens Paris-Province sur la commune d'Ezanville et il sera créé une bretelle d'accès à la future Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Val d'Ezanville

En outre, des requalifications de voiries existantes dans le périmètre même du site seront réalisées. L'accès via la rue Eugène Delacroix sera quant à lui conservé et réaménagé, permettant un lien avec Domont et sa gare.



Présentation des principaux travaux relatifs au accès et à la desserte du site du Val d'Ezanville

Afin de desservir la zone commerciale, la réalisation et l'aménagement des voiries et des cheminements participeront pleinement à la qualité du projet et à la sécurité des usagers.

Une large place aux modes de déplacement doux est donnée dans un objectif de cheminements continus, aisés, facilement identifiables et praticables en toute sécurité afin de créer une zone apaisée, irriguée et préservée du « tout automobile ». Dans ce cadre une attention particulière sera apportée aux cheminements piétons et cyclables sur l'ensemble de la ZAC.

Il est également prévu que la ZAC soit **desservie par un bus** via la prolongation d'une ou plusieurs lignes existantes.

L'ensemble des voies sera largement végétalisé et paysagé et participera ainsi à la qualité paysagère du projet et à la lutte contre les îlots de chaleur.

La gestion des stationnements est également une question primordiale. Il est prévu une gestion du **stationnement au niveau de l'emprise des lots**. Une attention particulière sera apportée à la **mutualisation des stationnements**.

5. Gestion des eaux pluviales

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, l'objectif sera de créer un parc d'activités exemplaire, en favorisant au maximum l'infiltration sur place.

Le périmètre de la ZAC recouvre deux bassins versants, qui seront traités de façon différenciée. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le projet limitera 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 seront aménagés de façon à mener les eaux pluviales vers les points bas du site. Plusieurs bassins de rétention de l'eau seront réalisés.

Cela passe tout d'abord par le respect de la topographie et de l'écoulement naturel des eaux pluviales puis par la mise en œuvre d'un réseau alternatif aérien où les eaux pluviales transitent par des noues enherbées et des bassins plantés.

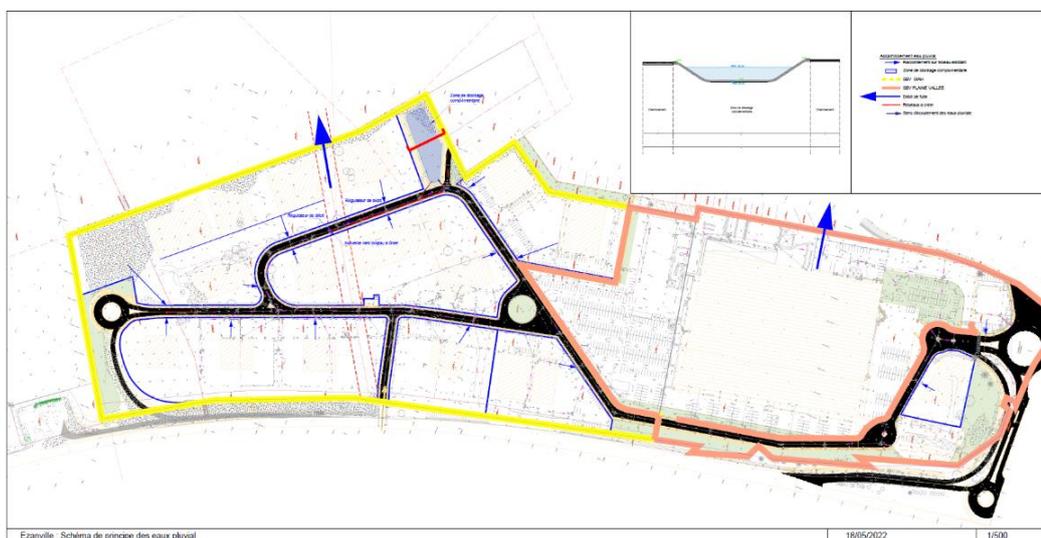


Schéma de principe de gestion des eaux pluviales –

Une partie de la ZAC est concernée par un périmètre de protection rapproché de la ressource en eau. A ce titre, le projet tiendra compte des prescriptions applicables.

6. Approche environnementale

La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et ses différents partenaires se sont engagés dans une opération de recyclage urbain, s'inscrivant ainsi pleinement dans une démarche de qualité environnementale.

Ainsi, les objectifs de la démarche de développement durable sont :

- La création d'une charte chantier environnementale visant à limiter les nuisances et les impacts du chantier sur l'environnement ;
- Création d'un cahier des prescriptions (paysagères, architecturales, énergétiques, etc.) pour encadrer les futures constructions ;
- Mise en place d'une démarche concertée associant les usagers et les habitants tout au long de la démarche ;
- Accompagnement du projet d'aménagement et des futures constructions vers la performance environnementale ;
- La constitution d'une gouvernance associant pleinement les différentes parties prenantes.

Et tout autre processus concourant à enrichir cette démarche afin de développer un projet urbain exemplaire.

7. Démarche architecturale

Un soin particulier sera porté à la cohérence et qualité architecturale des futures constructions,

notamment depuis les quartiers pavillonnaires à l'est ou la RD301, qui devront être agréables et esthétiques. La cohérence architecturale recherchée doit également permettre une bonne intégration du quartier au tissu urbain existant et une expression d'une diversité architecturale. Le traitement des limites et des transitions à différentes échelles et plus particulièrement entre les différents projets de la ZAC fera l'objet d'une attention spécifique qui participera à la qualité du projet.

La recherche d'une harmonie architecturale globale à l'échelle de la ZAC sera poursuivie. Une attention particulière sera portée à la « 5^{ème} façade des bâtiments », à savoir les toitures, qui seront très visibles depuis la RD 301.

III. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET

A - AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

Les trois communes de l'aire d'étude sont dotées de Plans Locaux d'Urbanisme (Domont, Ezanville, Moisselles). Le Val d'Ezanville concerne uniquement les territoires d'Ezanville et Moisselles. Les zonages concernés correspondent à des zonages dédiés aux zones d'activités.

Le projet développé et présenté dans le cadre du recyclage de la friche commerciale du Val d'Ezanville est une réponse à la fois aux enjeux nationaux, fixés par le SDRIF de la région Ile-de-France et par la politique de recyclage des friches industrielles et commerciales (Fond Friche), et communaux au travers du PLU (Plan local d'urbanisme) et des orientations programmatiques fixées.

- *Le SCOT*

A ce jour, aucun SCoT n'est en vigueur sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée

- *Le PLU*

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ezanville a été approuvé le 11 septembre 2006. Le projet d'aménagement et de développement durable se fonde sur 5 axes :

- 1- Assurer le développement maîtrisé de la ville
- 2- Renforcer la cohésion urbaine entre quartiers par le développement et la valorisation des équipements publics
- 3- Redynamiser le tissu économique
- 4- Améliorer les conditions de circulation et de stationnement
- 5- Renforcer l'axe paysager de la « coulée verte » et valoriser le patrimoine naturel ézanvillois

Le PLU de la commune de MOISSELLES a été approuvé le 17 octobre 2019. Le projet d'aménagement et de développement durable se fonde sur 3 axes

- Envisager un développement urbain respectueux de l'environnement
- Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain
- Protéger l'environnement et les paysages

Le projet du Val d'Ezanville est donc compatible avec les grandes orientations des PLU d'Ezanville et de Moisselles.

B - AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Le Val d'Ezanville est une zone commerciale située sur les communes d'Ezanville et de Moisselles, le long de la RD301. Le site couvre 15 hectares et se développe sur près de 1 kilomètre sur son axe nord/sud, pour une largeur ouest/est de 255 mètres à son maximum. Déjà en partie urbanisée, la parcelle présente un ensemble de boîtes commerciales construites les unes à la suite des autres, le long de voies carrossables.

La majorité des commerces présents sur la zone du Val d'Ezanville est actuellement fermée. Ceci s'explique par l'offre peu adaptée qui n'a pu se renouveler dans un contexte global où l'activité commerciale physique souffre particulièrement du développement digital. L'offre, concentrée sur l'équipement de la maison, manque également de diversité et donc d'attractivité vis-à-vis d'un public demandeur de variété. Enfin, l'ensemble de la zone a également souffert de son manque d'accessibilité.

Le site possède en lui-même un grand potentiel. Cependant, son urbanisation sporadique ne l'ancre pas dans son statut de « pôle économique » constitué de parcelles urbanisées et à urbaniser. En effet, le mauvais état du bâti existant joue un rôle important dans ce décroît de fréquentation, ainsi que la voirie qui, au nord, ne prend fin sur aucun équipement significatif et semble inachevée. Enfin, un manque de visibilité du centre commercial, ainsi que de mise en valeur des accès, accentuent ce constat.

La zone commerciale de la Plaine de France – MoDo (située de l'autre côté de la RD301) constitue quant à elle un point attractif, à la fois grâce à sa connexion à la ville de Domont et à la partie ouest de la ville d'Ezanville et également pour son offre commerciale de grandes surfaces. Elle est un point de pivot concernant les accès routiers vis-à-vis des liaisons est/ouest entre la RD301 et le futur projet du Val d'Ezanville.

C'est pourquoi ces deux zones doivent cohabiter et fonctionner conjointement, profitant mutuellement d'une offre commerciale et d'activités différentes et complémentaires, et d'accès mutualisés.

Les parcelles concernées par le projet sont aujourd'hui déjà urbanisées. Le projet est inscrit dans les PLU en vigueur. L'évolution du territoire est ainsi clairement ancrée dans les documents locaux de planification.

Par ailleurs, au vu de la situation actuelle, en l'absence de projet, on pourrait constater les évolutions suivantes :

- Abandon complet de la zone ;
- Risques pour la sécurité (squats, dégradation des bâtiments), comme cela se produit déjà ;
- Aggravation du phénomène d'îlot de chaleur urbain sans végétalisation des espaces libres...

Le développement de la ZAC permettra ainsi de répondre aux besoins économiques du territoire tout en valorisant le cadre paysager et environnemental du site.



Vue actuelle : Val d'Ezanville au niveau de l'ancien Crozatier (MEDIATERRE Conseil)



Vue actuelle : Val d'Ezanville au niveau de l'ancien Fly (MEDIATERRE Conseil)



Vue actuelle : Val d'Ézanville – coque dégradée (MEDIATERRE Conseil)



Vue actuelle : Val d'Ézanville – ancien magasin « La Solution » (MEDIATERRE Conseil)

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
À LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE

Zone d'Aménagement concerté
VAL D'EZANVILLE

communes d'Ezanville et de Moisselles
sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération Plaine Vallée

Pièce 2 : Plan de situation et Périmètres
de la ZAC et de la DUP



Septembre 2023



Communauté d'Agglomération Plaine Vallée
1, rue de l'Égalité
95230 Soisy sous Montmorency

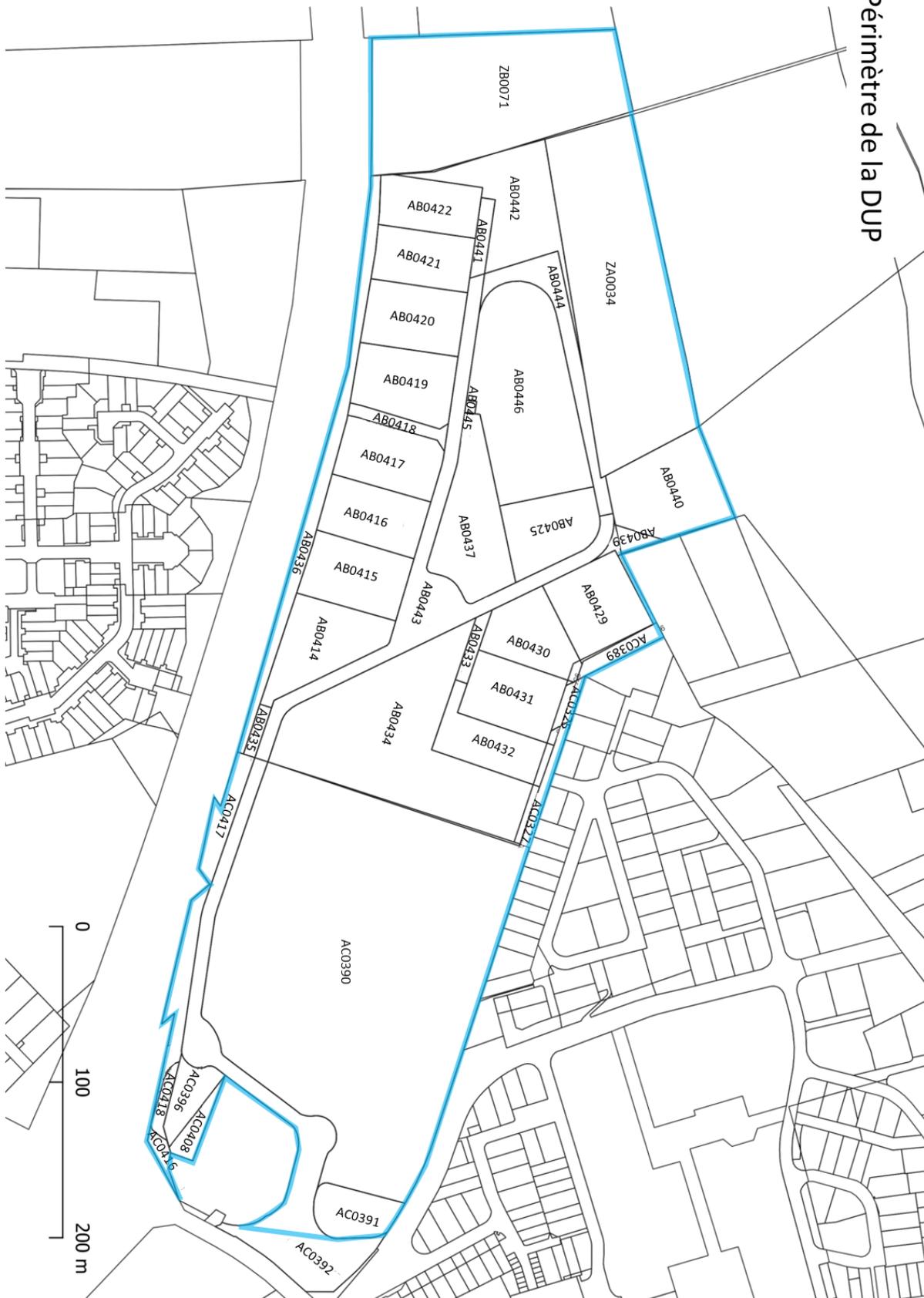


PLAN DE SITUATION





Périmètre de la DUP



Parcelle cadastrale	Commune	Surface (en m ²)
ZB0071	Moisselles	12000
ZA0034	Ezanville	13600
AC0418	Ezanville	340
AC0417	Ezanville	2271
AC0416	Ezanville	253
AC0408	Ezanville	520
AC0396	Ezanville	1000
AC0392	Ezanville	6714
AC0391	Ezanville	1500
AC0390	Ezanville	37038
AC0389	Ezanville	568
AC0327	Ezanville	859
AC0325	Ezanville	311
AB0446	Ezanville	7935
AB0445	Ezanville	57
AB0444	Ezanville	2041
AB0443	Ezanville	5592
AB0442	Ezanville	3925
AB0441	Ezanville	457
AB0440	Ezanville	3740
AB0439	Ezanville	283
AB0437	Ezanville	3786
AB0436	Ezanville	2813
AB0435	Ezanville	250
AB0434	Ezanville	10847
AB0433	Ezanville	368
AB0432	Ezanville	2201
AB0431	Ezanville	2748
AB0430	Ezanville	2319
AB0429	Ezanville	2833
AB0428	Ezanville	112
AB0425	Ezanville	2581
AB0422	Ezanville	2094
AB0421	Ezanville	2175
AB0420	Ezanville	2610
AB0419	Ezanville	2774
AB0418	Ezanville	543
AB0417	Ezanville	2540
AB0416	Ezanville	2456
AB0415	Ezanville	2697
AB0414	Ezanville	3090
TOTAL		152 841

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
À LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE

Zone d'Aménagement concerté
VAL D'EZANVILLE

communes d'Ezanville et de Moisselles
sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération Plaine Vallée

Pièce 3 : Plan général des travaux

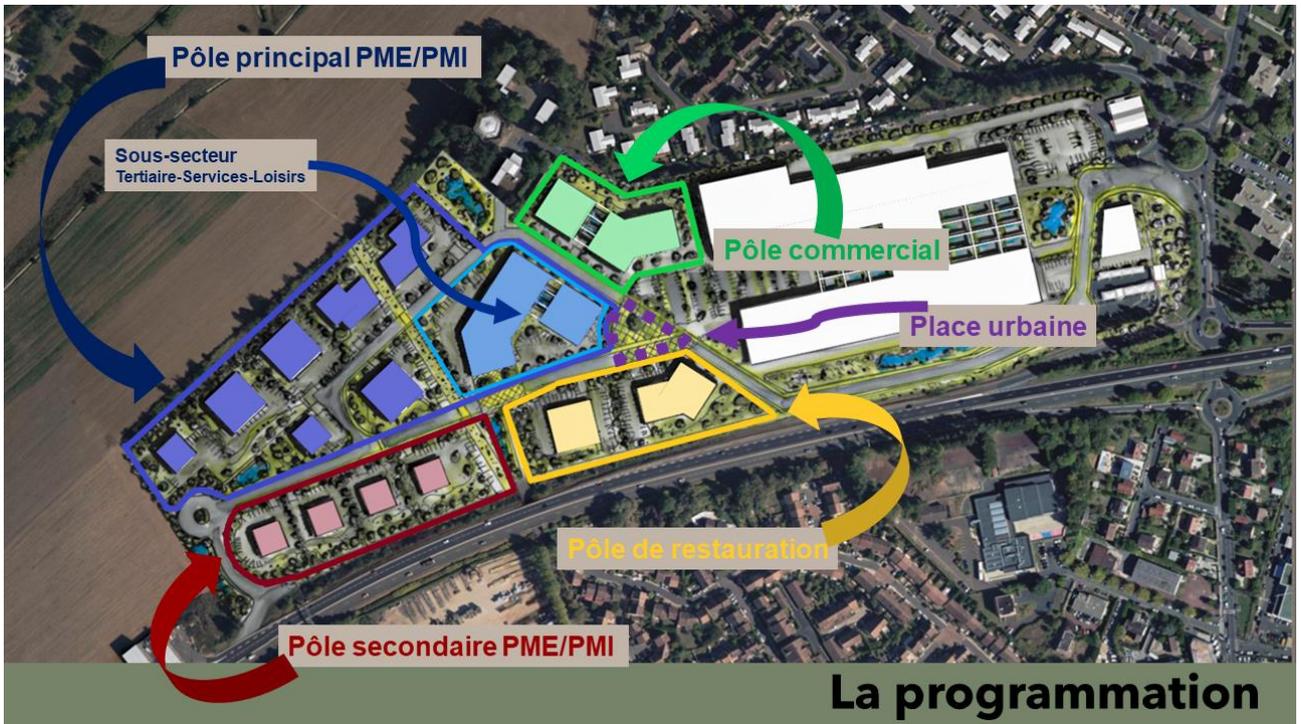


Mars 2023



Communauté d'Agglomération Plaine Vallée
1, rue de l'Égalité
95230 Soisy sous Montmorency





- LEGENDE**
-  circulations automobiles
 -  cheminements doux
 -  placettes
 -  espaces verts
 -  gestion eaux pluviales



DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
À LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE

Zone d'Aménagement concerté
VAL D'EZANVILLE

communes d'Ezanville et de Moisselles
sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération Plaine Vallée

Pièce 4 : Caractéristiques principales des
ouvrages les plus importants



SOMMAIRE

1. LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	3
2. LA TRAME VIAIRE ET DOUCE	4
3. LES ACCES.....	6
4. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	7
5. LES RESEAUX.....	7

1. LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics comprends les ouvrages d'infrastructures nécessaires à la requalification du secteur du Val d'Ézanville avec notamment :

- Les voiries de desserte automobile et cyclables ainsi que les cheminements piétons qui permettent d'irriguer l'ensemble du site. Ces voiries se raccordent à la trame viaire existante ;
- Les espaces publics et espaces verts pour apporter un cadre de vie de qualité et faciliter l'insertion et le désenclavement du site dans le tissu urbain et naturel existant ;
- L'ensemble des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention...),
- L'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation des bâtiments (électricité, assainissement, eau potable, etc) ;



Les premières esquisses d'aménagement dessinées lors des études préalables ont défini une programmation de l'espace qui répond aux attentes environnementales et paysagères du site, des communes d'Ézanville et Moisselles et de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée. La structure viaire du projet de requalification de la zone commerciale d'Ézanville s'intègre pleinement à la trame viaire existante.

La requalification de ce site offre l'opportunité de :

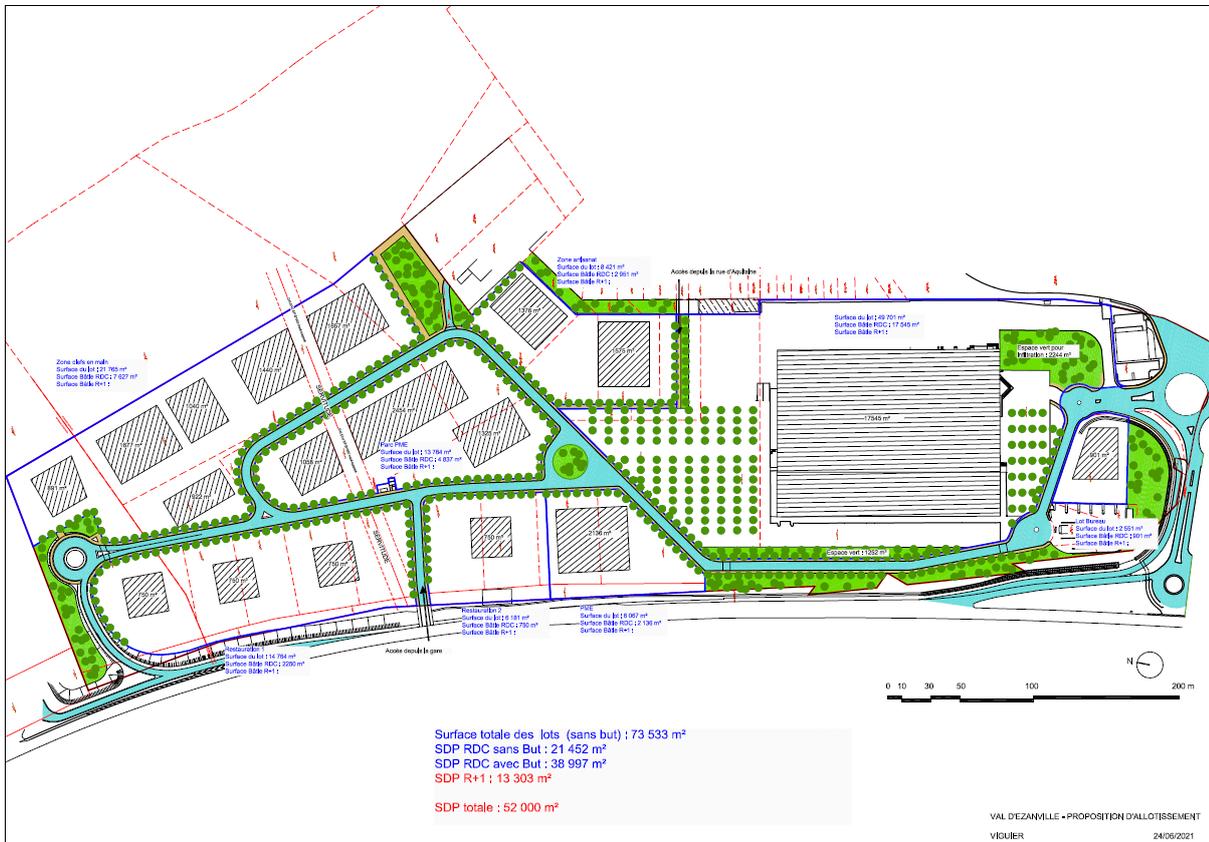
- Favoriser l'intégration du site dans le tissu urbain et naturel existant en participant à son désenclavement
- Développer la trame de mobilité douce à l'échelle communale et intercommunale (cheminements piétons, voies cyclables, transports en commun...)
- Redévelopper un espace économique majeur du territoire à travers l'implantation d'activités économiques diverses et complémentaires à celles existantes à l'échelle communales et intercommunale

Le projet d'aménagement du Val d'Ézanville se structure principalement autour ;

- d'une trame viaire hiérarchisée,
- d'un réseau de cheminements piétons et cyclables, épine dorsale du futur quartier ;
- d'aménagements paysagers et de bassins de gestion des eaux pluviales.

L'ensemble de ces travaux seront affinés au fur et à mesure du projet en lien avec l'aménageur désigné.

2. LA TRAME VIAIRE ET DOUCE



Trame viaire envisagée (Etude Viguiet, 2021)

A l'intérieur du site, la voirie desservira l'ensemble des parcelles. Ces voiries seront dimensionnés en fonction des usages ; certaines seront, par leurs profils, accessibles aux transports en commun qui pourront desservir le cœur de la ZAC.

Les différents espaces publics seront facilement accessibles en modes doux depuis tous les points de la ZAC.

Des traversées piétonnes sont également prévues vers les quartiers résidentiels existants, afin de participer au désenclavement du site du Val d'Ezanville.



Esquisse de l'ambiance paysagère de la trame viaire (Denis Targola, 2022)



Schéma de principe des mobilités douces sur le site du Val d'Ezanville

La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée souhaite réaliser de nombreux cheminements piétons et cyclables qui irrigueront le site. Ils ont été pensés de sorte à permettre aux résidents et habitants de la commune de faire une boucle piétonne autour du quartier.

4. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le site est divisé en deux bassins versants gérés par deux entités différentes. La stratégie de gestion des eaux pluviales sera établie de deux façons différentes pour prendre en compte les contraintes des deux gestionnaires.

- Les eaux pluviales issues du ruissellement du bassin versant dont le gestionnaire de l'exutoire est la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée (CAPV) seront collectées et stockées dans des noues le long des voiries et les espaces verts creux. Le ruissellement de ce bassin versant sera complètement géré par infiltration sans rejet au réseau. Les parcelles cessibles devront gérer leurs propres eaux notamment par infiltration.
- Les eaux pluviales issues du ruissellement du bassin versant dont le gestionnaire de l'exutoire est le Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH) seront gérées de deux façons. Les eaux pluviales issues du ruissellement de toitures et espaces verts seront gérées par infiltration. Cependant, les eaux pluviales issues du ruissellement des voiries et parking seront collectées, stockées en structure étanche et rejetées vers le réseau à débit régulé.

L'état initial du site fait apparaître un enjeu particulier en rapport à la gestion des eaux pluviales. En effet, le site est actuellement assaini par un système de grilles avaloirs et collecteurs rejetant un débit de pointe instantané sur les exutoires existants. Le projet de restructuration du site va nettement améliorer la gestion des eaux pluviales.

Les incidences de l'aménagement du projet sur le milieu seront corrigées par plusieurs mesures :

- L'optimisation des surfaces de voiries et parkings,
- La rétention des eaux pluviales et leur infiltration sur site lors que cela est possible,
- L'amélioration de la qualité des eaux de ruissellement grâce aux techniques alternatives,
- Le maintien de zones d'espaces verts et le recours à des revêtements poreux. Les ouvrages de stockage des eaux de pluie là où l'infiltration est possible seront même favorables à la biodiversité.

5. LES RESEAUX

L'ensemble des réseaux sera intégré au programme des travaux du projet en lien avec les concessionnaires concernés.

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
À LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE

Zone d'Aménagement concerté
VAL D'EZANVILLE

communes d'Ezanville et de Moisselles
sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération Plaine Vallée

Pièce 5 : Appréciation sommaire des
dépenses



Septembre 2023



Communauté d'Agglomération Plaine Vallée
1, rue de l'Égalité
95230 Soisy sous Montmorency



1. Estimation des dépenses

Le montant global de l'opération a été estimé à environ : **40 528 886 €**

Il se répartit de la manière suivante :

- Foncier	27 215 226 €
<i>Acquisitions foncières</i> :	18 196 300 €
<i>Frais d'évictions</i>	2 705 000 €
<i>Frais de emploi</i> :	1 696 000 €
<i>Aléas</i>	2 567 000 €
<i>Procédures et autres frais divers</i>	2 050 926 €
- Etude et travaux	10 313 660 €
<i>Etudes et honoraires techniques</i> :	1 088 000 €
<i>Démolitions</i> :	1 825 660 €
<i>Travaux aménagement zone</i> :	4 400 000 €
<i>Travaux accès</i>	3 000 000 €
- Autres frais	3 000 000 €

2. Présentation détaillée des coûts

- **Acquisitions foncières** : ce poste comprend les parcelles à acquérir auprès des propriétaires privés ainsi que les frais d'éviction, les frais d'acquisition, taxes.
- **Etudes et travaux** : Ce poste comprend :
 - o Les études préalables, la démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme, les études de sol, les études de conception des espaces publics, le Dossier Loi sur l'Eau, les travaux de viabilisation, les aléas ainsi que la rémunération des autres prestataires tels que le géomètre, l'architecte coordinateur...
 - o Les travaux aménagement et de démolition
 - o Les travaux d'accès
- **Autres frais** : Ce poste comprend les frais financiers, les frais de gestion (AMO), le suivi/documents commerciaux ainsi que le diagnostic archéologique et les fouilles archéologiques.

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
À LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE

Zone d'Aménagement concerté
VAL D'EZANVILLE

communes d'Ezanville et de Moisselles
sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération Plaine Vallée

Pièce 6 : Etude d'impact



SOMMAIRE

1. ETUDE D'IMPACT :

<https://val-ezanville.fr/download/etude-dimpact-et-ses-annexes/>

2. AVIS MRAE

<https://val-ezanville.fr/download/avis-de-lautorite-environnementale/>

3. MEMOIRE EN REPONSE

<https://val-ezanville.fr/download/memoire-en-reponse-a-lavis-de-lautorite-environnementale/>

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
À LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE

Zone d'Aménagement concerté
VAL D'EZANVILLE

communes d'Ezanville et de Moisselles
sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération Plaine Vallée

Pièce 7 : Plan parcellaire

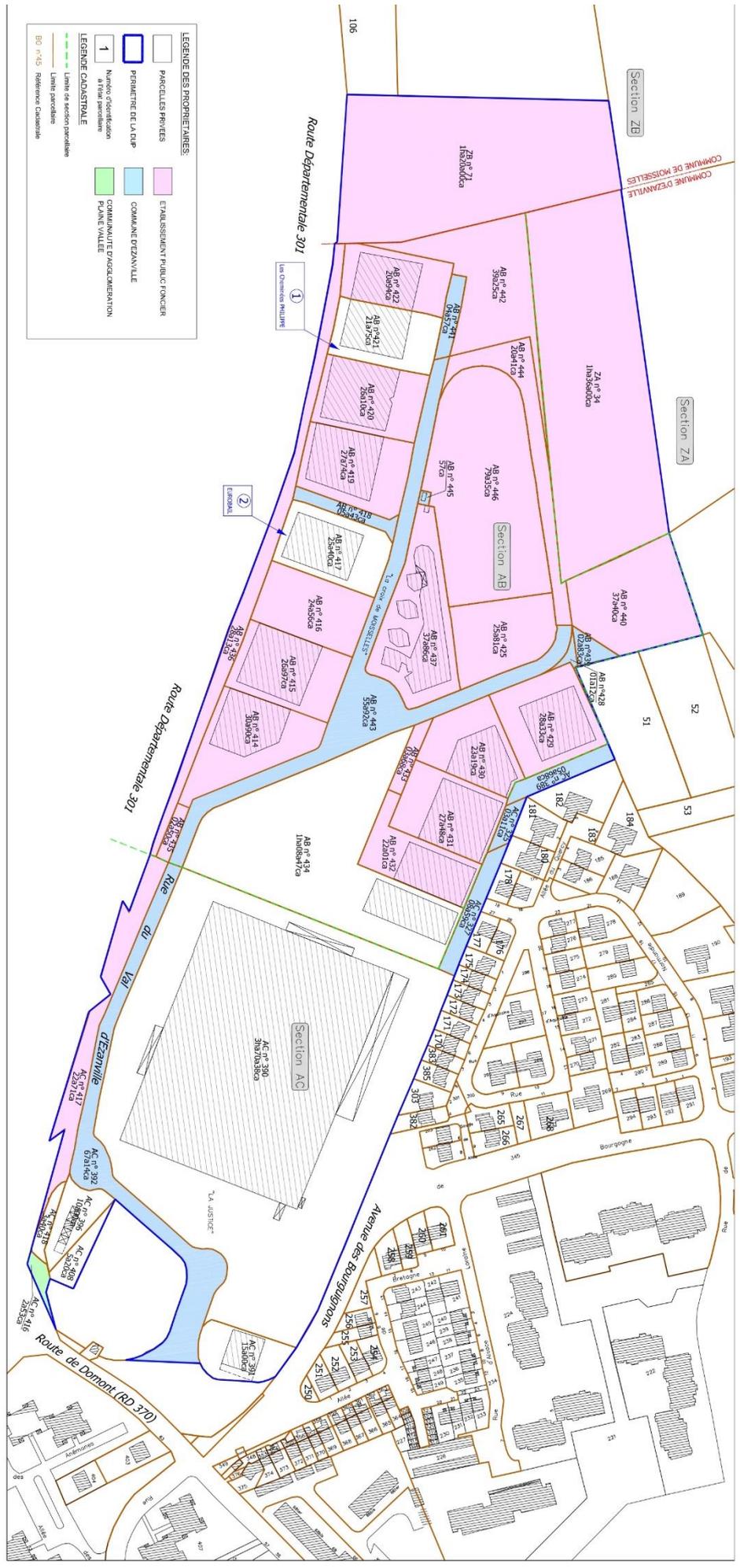


Septembre 2023



Communauté d'Agglomération Plaine Vallée
1, rue de l'Égalité
95230 Soisy sous Montmorency





DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE À LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE

Zone d'Aménagement concerté VAL D'EZANVILLE

communes d'Ezanville et de Moisselles
sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération Plaine Vallée

Pièce 8 : Etat parcellaire



Mars 2023



Communauté d'Agglomération Plaine Vallée
1, rue de l'Égalité
95230 Soisy sous Montmorency



COMMUNE D'EZANVILLE

N° de plan	Section et N°	Surface	Lot(s) de copropriété	Adresse	Nature	Emprise		Hors emprise		Propriétaires inscrits à la matrice cadastrale
						Section et N°	Surface	Section et N°	Surface	
1	AB 421	2 175 m²	/	La Croix de Moisselles	Locaux commerciaux	AB 421	2 175 m²	/	/	LES CHEMINEES PHILIPPE Avenue du Président Kennedy 62400 BETHUNE

Propriétaire(s) réel(s) :

LES CHEMINEES PHILIPPE, Société par actions simplifiée ayant son siège social avenue Kennedy à BETHUNE (Pas-de-Calais - 62400), identifiée au répertoire SIREN sous le n° 301 942 090 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ARRAS.

Représentants légaux :

1 – Madame Francine PHILIPPE, Présidente, demeurant 677 rue d' Aire à Béthune (Pas-de-Calais - 62400).

COMMUNE D'EZANVILLE

N° de plan	Section et N°	Surface	Lot(s) de copropriété	Adresse	Nature	Emprise		Hors emprise		Propriétaires inscrits à la matrice cadastrale
						Section et N°	Surface	Section et N°	Surface	
2	AB 417	2 540 m ²	/	9003 rue du Val d'Ezannville	Local commercial	AB 417	2 540 m ²	/	/	FINANCIERE ET FONCIERE EUROBALL 29 rue de Monceau 78008 PARIS

Propriétaire(s) réel(s) :
 EUROBALL, Société anonyme ayant son siège social 29 rue de Monceau à PARIS (Paris - 75008), identifiée au répertoire SIREN sous le n° 722 052 586 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentants légaux :

- 1 – Monsieur Chuc HOANG, Président du Conseil d'Administration, Directeur général, demeurant 71 avenue Foch à Paris (Paris - 75016).
- 2 – Monsieur Nicolas HOANG, Directeur général délégué, Administrateur, demeurant 20 rue de Penthièvre à Paris (Paris – 75008)