

Auvers sur Oise le 10/05/2024

Références : Code de l'environnement – Article R 123-1

Arrêté préfectoral n° 2024-17591 portant ouverture d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe du projet de requalification de la zone commerciale « Val d'Ézanville »

Pièces jointes : Procès-verbal de synthèse

Copies des registres d'enquête publique

Madame, Monsieur le représentant du maître d'ouvrage,

L'enquête publique unique, au profit de l'EPPFIF, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe du projet de requalification de la zone commerciale « Val d'Ézanville », mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Val d'Ézanville sur les communes d'Ézanville et de Moisselles, s'est déroulée du 02 Avril 2024 au 06 Mai 2024.

Cette enquête publique n'a pas recueilli beaucoup d'observations et le public s'est très peu déplacé sur les lieux de l'enquête.

Je vous demande donc de m'adresser sous 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R 123-18 du code de l'environnement, vos observations éventuelles en réponse au regard de chacun des thèmes abordés que je vous communique en pièce jointe.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes cordiales salutations.

Remis par mail à la CAPV le 10 Mai 2024

Le commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ZAMUNER', with a stylized flourish at the end.

Albert ZAMUNER

# **Procès-verbal de synthèse et de remise de documents**

**Rapport d'enquête publique unique au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile-de France (EPFIF) 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**



## Table des matières

|   |    |
|---|----|
| 1 Cadre de l'enquête publique .....                                 | 4  |
| 2 Objet de l'enquête .....  | 4  |
| 2.1 Le contexte.....  | 4  |
| 2.2 Maîtrise foncière et occupations .....                          | 5  |
| 3 Bilan des permanences .....                                       | 7  |
| 4 Bilan des observations .....                                      | 7  |
| 5 Analyse des observations du public, commentaires, questions ..... | 7  |
| 5.1 Observations du public .....                                    | 7  |
| 5.2 Commentaires ou questions du commissaire-enquêteur .....        | 12 |
| 5.2.1 La participation du public.....                               | 12 |
| 5.2.2 Questions du commissaire enquêteur.....                       | 12 |
| 6 Conclusion.....   | 13 |
| Annexes : Pages 14 et suivantes                                     |    |

Le présent procès-verbal de synthèse est établi conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement. Le maître d'ouvrage (Communauté d'agglomération Plaine Vallée) est invité à répondre ou prendre position par rapport aux observations du public, des personnes publiques, et du commissaire-enquêteur.

## **1 Cadre de l'enquête publique**

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'Ézanville (ZAC « Val d'Ézanville »), dont la création a été approuvée par délibération du Conseil communautaire de Plaine Vallée en date du 23 novembre 2022.

### **1.1**

## **2 Objet de l'enquête**

Ce projet d'aménagement, vise à la requalification de la zone commerciale du Val d'Ézanville, située à cheval sur le territoire des communes d'Ézanville 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

### **2.1 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 années après années. 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'Ezanville 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'Ezanville 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'Ezanville/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'Ezanville et Moisselles et l'équipe projet missionnée.

Le projet de recyclage de la zone commerciale du Val d'Ezanville 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'Ezanville 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'emplois afin de diversifier et de développer l'emploi local, sur un territoire en véritable « carence » d'emplois locaux.

## **2.2 Maîtrise foncière et occupations**

L'ensemble des emprises foncières et bâtiments compris dans le périmètre de ZAC était 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'Ezanville, de Moisselles, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), qui a défini les modalités d'intervention foncière de l'EPFIF sur le secteur de la zone commerciale du Val d'Ezanville, 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'Ezanville.

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 indispensable 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 a donc engagé 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'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, objet de la présente enquête.**



### 3 Bilan des permanences

Les trois permanences se sont bien tenues à l'hôtel de ville d'EZANVILLE comme prévu par l'arrêté préfectoral.

| Dates                   | Nombre de personnes reçues | Observations écrites portées sur registre lors des permanences |
|-------------------------|----------------------------|--|
| 02 Avril 2024 9h-11h 45 | 1                          | 1  |
| 20 Avril 2024 9h-12h    | 0                          | 0  |
| 06 Mai 2024 14h-17h     | 4                          | 2  |

Le dossier était consultable en dehors des permanences dans le même lieu aux heures d'ouverture de la mairie, ainsi que sur les lieux suivants aux heures d'ouverture au public :

Mairie de Moisselles

Siège de la CAPV

Le dossier était également consultable numériquement :

- 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>

Il n'y a pas eu d'incidents. Le public a été reçu dans de bonnes conditions.

### 4 Bilan des observations

Nombre d'observations sur le registre papier : 2 observations, 1 information de production sur registre numérique.

Nombre d'observations reçues sur le registre dématérialisé : 15

Nombre de personnes reçues lors des permanences : 5

### 5 Analyse des observations du public, commentaires, questions


#### 5.1 Observations du public

En préambule de l'analyse, il est à noter que le dossier a été consulté sur le site dématérialisé mis à disposition par la préfecture 615 fois par 426 visiteurs. **Le peu de remarques émises ne peut donc être considéré comme un manque d'intérêt du public ou un manque d'information.**

Les observations du public sont reprises dans le tableau ci-après :

| Date  | Public                                 | Observations écrites   | Commentaires du Commissaire-enquêteur  |
|---|--|--|--|
| Le 03/04/2024 à 08:59:13 Sur registre numérique | <b>Jamet Camille - Le Mesnil-Aubry</b> | Il manque dans le secteur une zone d'activités de loisirs comme à Chambly: laser game, cinéma, bowling, espace game, aire de jeux, patinoire etc pour les petits et les grands. Quelques magasins qu'on ne trouve pas dans le coin : primark, noz, centrakor . Des magasins à petits prix pour palier à la conjoncture actuelle !! | Suggestion d'activités de loisirs qui n'apparaissent pas dans le programme provisionnel. |
| Le 03/04/2024 à 13:57:48 Sur registre numérique | <b>Amélie - Ézanville</b>              | Il est d'utilité pour les agglomérations avoisinantes de finaliser le projet de réhabilitation de la friche. Ce projet doit aboutir. Des commerces de proximité/restaurant, PME/PMI pour favoriser l'emploi local, une crèche et un pôle santé seraient les bienvenus.   | Avis favorable qui prend acte du programme prévisionnel du projet                        |
| Le 03/04/2024 à 14:11:05 Sur registre numérique | <b>Métayer Loïc - Ézanville</b>        | Je pense qu'ils devraient avoir bien plus de loisirs, en effet nous sommes en manque d'activité loisirs pour tous dans le secteur d'ezanville. Cette zone permettrait de proposer une grande variété de loisirs qu'il n'y a pas au alentour.   | Suggestions de mettre l'accent sur l'aspect loisir de la programmation                   |
| Le 03/04/2024 à 22:36:12 Sur registre numérique | <b>PEREIRA Patricia - Domont</b>       | Bonjour, Il serait important de penser aux enfants et adolescents qui n'ont rien dans les alentours. Je pense donc qu'un pôle loisirs pour les jeunes comme à Chambly serait très bien. Quelques idées: bowling, patinoire, laser game, mini golf, escape game, trampoline park, escalade, espace sportif...Cordialement.          | Suggestions de mettre l'accent sur l'aspect loisir de la programmation                   |



| Date  | Public                                | Observations écrites   | Commentaires du Commissaire-enquêteur   |
|---|---------------------------------------|--|---|
| <p>Le 04/04/2024 à 11:06:42</p> <p>Sur le registre électronique</p> | <p><b>Mary - Domont</b></p>           | <p>Il est crucial de souligner l'importance des axes piétons et cyclistes dans le développement de la nouvelle zone commerciale. En plus de favoriser un mode de vie sain et durable, ces voies offrent un attrait supplémentaire aux clients en créant des espaces conviviaux et sécurisés, propices à la promenade et à la flânerie. En améliorant la sécurité des usagers et en renforçant l'image de marque de la zone commerciale, ces aménagements contribuent à l'expérience globale des clients tout en promouvant une ambiance agréable et une perception positive de la zone. Exemples de réalisation intelligente en pièce jointe. De plus, cette réflexion écologique pourrait être complétée par l'intégration d'éléments de jeu pour enfants en extérieur, actuellement trop peu présents dans le secteur, tels que des balançoires, des toboggans, ou des structures d'escalade en forme d'araignée, offrant ainsi un espace de divertissement familial et encourageant les familles à fréquenter la zone commerciale.</p>  | <p>Suggestion de réaliser des pistes cyclables et cheminements piétons qualitatifs et de créer des espaces ludiques pour les enfants.</p> |
| <p>Le 05/04/2024 à 13:29:47</p> <p>Sur le registre électronique</p> | <p><b>Christelle - Bouffémont</b></p> | <p>Bonjour , Comme d autres commentaires , il est important de penser aux enfants et aux accès sécurisés en vélo ou à pieds .Activités cinéma, bowling , mini golf, jeux pour tout-petits. Sommes toujours obligés d aller à sarcelles ou chambly car nous nous retrouvons au milieu de tout que ça soit pour activités, boutiques, restaurants (hors malbouffe qui pousse partout) .Pourquoi pas une mini ferme aussi avec possibilité pour les enfants de participer à des activités et de découvrir les aliments non transformés avec possibilité d acheter du local . Merci</p>  | <p>Suggestion d'espaces ludiques et de création d'une mini ferme</p>  |

| Date  | Public                                      | Observations écrites  | Commentaires du Commissaire-enquêteur   |
|---|---|---|---|
| <p>Le 06/04/2024 à 10:26:22</p> <p>Sur le registre électronique</p> | <p><b>Sébastien - Bouffémont</b></p>        | <p>Il est important que ce quartier soit facile d'accès au piétons et à la circulation douce pour communiquer avec l'autre côté de la nationale. Que l'on fasse de ce nouveau quartier, un endroit ouvert et non enclavé. L'important est que les autres habitants aux alentours puissent y aller pour une bonne raison. Tout en respectant un budget qui ne pèserait pas dans les dépenses publiques pour le maintien des infrastructures.</p>   | <p>Recommandation de veiller à la facilité d'accès</p>  |
| <p>Le 07/04/2024 à 19:33:27</p> <p>Sur le registre électronique</p> | <p><b>Vigouroux Aouatif - Ézanville</b></p> | <p>Bonjour, Je souhaite apporter ma contribution, étant ezanvilloise j'aimerais avant tout que cet espace soit verduré, avec un parc municipal où il y aurait une aire de jeux, des équipements sportifs genre terrains baskets, foot pour que les jeunes se dépensent utilement. Mais aussi, des commerces tel qu'un café, une boulangerie, une rue piétonne. Merci</p>  | <p>Suggestion de création d'espaces ludiques, de commerces et de lieux de restauration</p>                              |
| <p>Le 07/04/2024 à 21:43:04</p> <p>Sur le registre électronique</p> | <p><b>Sarah - Bouffémont</b></p>            | <p>Il manque dans les alentours une zone de Loisir avec café restaurant, bowling cinéma etc etc Il n'y a pas grand chose dans les alentours, une zone où petit et grand pourrait se retrouver .</p>   | <p>Suggestion de création d'espaces ludiques, de commerces et de lieux de restauration</p>                              |
| <p>Le 09/04/2024 à 14:47:23</p> <p>Sur le registre électronique</p> | <p><b>Sandra - Ézanville</b></p>            | <p>Bonjour, Favorable à ce projet, je m'interroge cependant sur la bonne prise en considération du flux de véhicules et de son augmentation future sur deux points déjà surchargés sur Ezanville à certains moments de la journée : la sortie de la route départementale 301 "Ezanville/Domont" dans le sens province-Paris ainsi que la route de Domont (rd370) dans le sens Ezanville/Domont. Une voie d'accès spécifique sur la route départementale est prévue dans le sens "Paris-Province", mais le projet conserve les voies existantes pour l'accès "province/Paris". La saturation future de la route de Domont et de la sortie Ezanville/Domont (sens Province Paris) devrait être anticipée avec la requalification envisagée.</p> | <p>Favorable au projet avec interrogation de la bonne prise en compte de l'impact trafic sur l'accès province Paris</p> |

| Date  | Public                                  | Observations écrites  | Commentaires du Commissaire-enquêteur                       |
|---|---|---|---|
| <p>Le 12/04/2024 à 16:22:59</p> <p>Sur le registre électronique</p> | <p><b>Séverine - Bouffémont</b></p>     | <p>Une zone commerciale et d'activité de loisirs comme celle de Chambly .. (un plan d'eau avec des palmiers et fontaine) Une zone limitée pour garer les voitures avec barrières pour le parking (3 heures puis payante) avec un grand complexe: CINEMABowling , laser game, billard..Un restaurant Flunch (tarif abordable) ou cuisine variées, un restaurant asiatique à volonté et surtout UN CLUB de sport avec des activités de groupe non virtuelle (zumba, danse orientale, africaine et boxe training ) .Magasins: pour jeunes adultes vêtements.. beauté.. Un centre médicale avec lacryotherapie et médecines douces. ..Il faut faire vivre l'intercommunalité et que les jeunes puissent sortir des écrans de téléphone...</p> | <p>Suggestion d'activités ludiques et de centre médical</p> |
| <p>Le 14/04/2024 à 13:38:56</p> <p>Sur le registre électronique</p> | <p><b>Anne - Bouffémont</b></p>         | <p>Un endroit sur où l'on peut flâner. Des magasins avec des budgets accessibles à l'ensemble de la population, des restaurants. Pour les activités ne peut-on prévoir la délocalisation dû cinéma de Domont dans cette Zac? Prévoir également un bowling voire une patinoire bref de quoi occuper les jeunes!!!!</p>   | <p>Suggestion d'activités ludiques</p>                      |
| <p>Le 17/04/2024 à 13:02:42</p> <p>Sur le registre électronique</p> | <p><b>orhan - Ézanville</b></p>         | <p>Bonjour,Il serait judicieux d'avoir un air de jeu gratuit et accessible pour les enfants, une crèche (vu le peu de place dans les crèches municipales), un parc arboré et la zone accessible pour les vélos.</p>   | <p>Suggestion de création d'une crèche</p>                  |
| <p>Le 21/04/2024 à 18:39:50</p> <p>Sur le registre électronique</p> | <p><b>jean françois - Ézanville</b></p> | <p>il serait sympa d'avoir 1 crêperie, des espaces verts et de transférer le cinéma de Domont dans la zac.</p>  | <p>Suggestion d'espaces ludiques</p>                        |
| <p>Le 22/04/2024 à 17:45:24</p> <p>Sur le registre électronique</p> | <p><b>Amal - Écouen</b></p>             | <p>Il y a beaucoup de footsal dans le département et à proximité déjà.. alors ce serait bien que la ZAC se démarque en ayant un complexe de basketball indoor pour changer :)</p>   | <p>Suggestion d'espaces ludiques</p>                        |

| <b>Date</b>                                   | <b>Public</b>   | <b>Observations écrites</b>   | <b>Commentaires du Commissaire-enquêteur</b>  |
|---|---|---|---|
| Le 06 Mai 2024<br>Sur le registre d'Ezanville | <b>Mde Gazeaux et Mr Gribaudo</b> , riverains du projet | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien du passage piéton prévu en haut de la rue de Normandie ?</li> <li>- Assurance que les activités projetées auront un impact sonore acceptable</li> <li>- Pôle commercial repéré en vert sur le projet n'aurait il pas pu être implanté plus loin des riverains et être remplacé par des activités moins génératrices de nuisances sonores</li> </ul> | Le maître d'ouvrage pourra utilement apporter des éléments de réponses à ces interrogations |
| Le 06 Mai 2024<br>Sur le registre d'Ezanville | <b>Mde Paulette PUJOL Ezanville</b>                     | Incompréhension sur l'objet de la DUP<br>Remise en cause de la concertation   | Avis défavorable de principe  |

## 5.2 Commentaires ou questions du commissaire-enquêteur

### 5.2.1 La participation du public

J'ai reçu 3 visites lors des permanences (dont une avec 3 riverains qui se sont rendus ensemble) et il y a eu 2 observations écrites sur le registre d'Ezanville et 15 observations sur le registre numérique. A noter que Monsieur Pin Nicolas, qui s'est déplacé lors de la première permanence pour notifier qu'il effectuera une production sur le registre numérique n'a pas donné suite.

Sur l'ensemble des 17 observations, je comptabilise 2 avis favorables et un avis défavorable.

2 observations sollicitent des interrogations, 14 observations sont du domaine de la suggestion, 1 observation est en opposition de principe

Ce bilan est décevant compte tenu des efforts déployés bien en amont de l'enquête pour informer et intéresser le public.

Concernant l'enquête parcellaire, il n'y a aucune remarque.

### 5.2.2 Questions du commissaire enquêteur

#### 5.2.2.1 Sur les 14 suggestions exprimées

Principalement, les suggestions expriment des attentes en termes d'activités ludiques et sportives, des souhaits de création de circulations douces et d'implantation de commerces. Ces attentes trouvent leurs réponses dans les orientations des intentions d'aménagement de la ZAC au stade d'aménagement, sans toutefois aller aussi loin dans la description.

Des équipements sont également suggérés : crèche, centre médical et ferme pédagogique.

#### **Questions du commissaire enquêteur :**

Le maître d'ouvrage peut-il confirmer que des suggestions sont déjà formalisées dans son programme et les lister. Il pourra également utilement apporter des précisions définissant plus finement le contenu et les activités projetées dans le pôle secondaire de services.

Pour les suggestions qui ne sont ou ne seraient pas inscrites au programme, le maître d'ouvrage pourra indiquer celles qu'il pourrait intégrer dans son programme

##### *5.2.2.2 Sur les impacts aux riverains*

Les proches riverains ont, par le passé, mené une action judiciaire pour nuisances sonores abusives générées depuis la ZAC par les commerces de l'époque.

Dans le même état d'esprit, ces mêmes riverains s'étonnent que le programme prévoie l'implantation d'un pôle commercial (repéré en vert sur le plan « répartition de la programmation ») au plus près de leurs habitations.

#### **Questions du commissaire enquêteur :**

Dans l'étude d'impact, les incidences acoustiques sont jugées faibles, mais n'incluent pas les possibles incidences que l'activité de la future ZAC produiront. Le maître d'ouvrage devra confirmer que l'ensemble des impacts sur les riverains a bien été évalué et devra préciser, si nécessaire, quelles sont les dispositions qui seront mises en œuvre dans le cadre de la chronologie E.R.C.

Le maître d'ouvrage précisera si le chemin piéton desservant la rue de la Normandie est abandonné, contrairement à ce qui est indiqué sur les schémas des documents de l'enquête.

##### *5.2.2.3 Concertation*

En réponse à madame PUJOL, le maître d'ouvrage détaillera les étapes de la concertation.

## **6 Conclusion**

Le présent PV est remis par mail. Le maître d'ouvrage (Communauté d'agglomérations de Plaine Vallée) dispose d'un délai de 15 jours après remise de ce procès-verbal pour produire ses réponses éventuelles (mémoire en réponse). En cas de non-réponse écrite après ce délai, il peut être considéré comme avoir renoncé à cette faculté.

Le 10 Mai 2024

Le commissaire enquêteur



Albert ZAMUNER

# ANNEXES

## REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

### RECYCLAGE DE LA ZONE COMMERCIALE VAL D'EZANVILLE À EZANVILLE ET MOISSELLES

**Contributions du 02/04/2024 au 06/05/2024**

Rapport généré le 06/05/2024 à 14:43:16

Nombre d'avis déposés : 15



## **@1 - Jamet Camille - Le Mesnil-Aubry**

**Date de dépôt :** Le 03/04/2024 à 08:59:13

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Idées d'activités

**Contribution :**

Il manque dans le secteur une zone d'activités de loisirs comme à Chambly: laser game, cinéma, bowling, espace game, aire de jeux, patinoire etc pour les petits et les grands. Quelques magasins qu'on ne trouve pas dans le coin : Primark, Noz, Centrakor. Des magasins à petits prix pour palier à la conjoncture actuelle !!

**Pièce(s) jointe(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

## **@2 - Amélie - Ézanville**

**Date de dépôt :** Le 03/04/2024 à 13:57:48

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :**Revalorisation du val dEzanville

**Contribution :**

Il est d'utilité pour les agglomérations avoisinantes de finaliser le projet de réhabilitation de la friche. Ce projet doit aboutir. Des commerces de proximité/restaurant, PME/PMI pour favoriser l'emploi local, une crèche et un pôle santé seraient les bienvenus.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

## **@3 - Métayer Loïc - Ézanville**

**Date de dépôt :** Le 03/04/2024 à 14:11:05

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Val d'ezanville

### **Contribution :**

Je pense qu'ils devraient avoir bien plus de loisirs, en effet nous sommes en manque d'activité loisirs pour tous dans le secteur d'ezanville. Cette zone permettrait de proposer une grande variété de loisirs qu'il n'y a pas au alentour.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

## **@4 - PEREIRA Patricia - Domont**

**Date de dépôt :** Le 03/04/2024 à 22:36:12

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Pôle loisirs

### **Contribution :**

Bonjour, Il serait important de penser aux enfants et adolescents qui n'ont rien dans les alentours. Je pense donc qu'un pôle loisirs pour les jeunes comme à Chambly serait très bien. Quelques idées: bowling, patinoire, laser game, mini golf, escape game, trampoline park, escalade, espace sportif...Cordialement.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

## **@5 - Mary - Domont**

**Date de dépôt :** Le 04/04/2024 à 11:06:42

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Pensons autrement qu'avec des véhicules

### **Contribution :**

Il est crucial de souligner l'importance des axes piétons et cyclistes dans le développement de la nouvelle zone commerciale. En plus de favoriser un mode de vie sain et durable, ces voies offrent un attrait supplémentaire aux clients en créant des espaces conviviaux et sécurisés, propices à la promenade et à la flânerie. En améliorant la sécurité des usagers et en renforçant l'image de marque de la zone commerciale, ces aménagements contribuent à l'expérience globale des clients tout en promouvant une ambiance agréable et une perception positive de la zone. Exemples de réalisation intelligente en pièce jointe. De plus, cette réflexion écologique pourrait être complétée par l'intégration d'éléments de jeu pour enfants en extérieur, actuellement trop peu présents dans le secteur, tels que des balançoires, des toboggans, ou des structures d'escalade en forme d'araignée, offrant ainsi un espace de divertissement familial et encourageant les familles à fréquenter la zone commerciale.

### **Pièce(s) jointes(s) :**



## **6 - Christelle - Bouffémont**

**Date de dépôt :** Le 05/04/2024 à 13:29:47

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Ne pas oublier les enfants

**Contribution :**

Bonjour , Comme d autres commentaires , il est important de penser aux enfants et aux accès sécurisés en vélo ou à pieds .Activités cinéma, bowling , mini golf, jeux pour tout-petits. Sommes toujours obligés d aller à sarcelles ou chambly car nous nous retrouvons au milieu de tout que ça soit pour activités, boutiques, restaurants (hors malbouffe qui pousse partout) .Pourquoi pas une mini ferme aussi avec possibilité pour les enfants de participer à des activités et de découvrir les aliments non transformés avec possibilité d acheter du local . Merci

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.



## **@7 - Sébastien - Bouffémont**

**Date de dépôt :** Le 06/04/2024 à 10:26:22

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :**Réaménagement Val d Ezanville

### **Contribution :**

Il est important que ce quartier soit facile d'accès au piétons et à la circulation douce pour communiquer avec l'autre côté de la nationale. Que l'on fasse de ce nouveau quartier, un endroit ouvert et non enclavé. L'important est que les autres habitants aux alentours puissent y aller pour une bonne raison. Tout en respectant un budget qui ne pèserait pas dans les dépenses publiques pour le maintien des infrastructures.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

## **@8 - Vigouroux Aouatif - Ézanville**

**Date de dépôt :** Le 07/04/2024 à 19:33:27

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :**Contribution

### **Contribution :**

Bonjour, Je souhaite apporter ma contribution, etant ezanvilloise j'aimerais avant tout que cet espace soit verduré, avec un parc municipal où il y aurait une aire de jeux, des équipements sportifs genre terrains baskets, foot pour que les jeunes se dépensent utilement. Mais aussi, des commerces tel qu'un café, une boulangerie, une rue piétonne. Merci

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

## **@9 - Sarah - Bouffémont**

**Date de dépôt :** Le 07/04/2024 à 21:43:04

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :**Recyclage commercial val d'ezzanville

### **Contribution :**

Il manque dans les alentours une zone de Loisir avec café restaurant, bowling cinéma etc etc Il n'y a pas grand chose dans les alentours, une zone où petit et grand pourrait se retrouver .

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

## **@10 - Sandra - Ézanville**

**Date de dépôt :** Le 09/04/2024 à 14:47:23

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** desserte de la futur ZAC

### **Contribution :**

Bonjour, Favorable à ce projet, je m'interroge cependant sur la bonne prise en considération du flux de véhicules et de son augmentation future sur deux points déjà surchargés sur Ezanville à certains moments de la journée : la sortie de la route départementale 301 "Ezanville/Domont" dans le sens province-Paris ainsi que la route de Domont (rd370) dans le sens Ezanville/Domont. Une voie d'accès spécifique sur la route départementale est prévue dans le sens "Paris-Province", mais le projet conserve les voies existantes pour l'accès "province/Paris". La saturation future de la route de Domont et de la sortie Ezanville/Domont (sens Province Paris) devrait être anticipée avec la requalification envisagée.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

## **@11 - Séverine - Bouffémont**

**Date de dépôt :** Le 12/04/2024 à 16:22:59

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Zone d'activité ms magasins, sport, loisirs

### **Contribution :**

Une zone commerciale et d'activité de loisirs comme celle de Chambly .. (un plan d'eau avec des palmiers et fontaine) Une zone limitée pour garer les voitures avec barrières pour le parking (3 heures puis payante) avec un grand complexe: CINEMA Bowling , laser game, billard..Un restaurant Flunch (tarif abordable) ou cuisine variées, un restaurant asiatique à volonté et surtout UN CLUB de sport avec des activités de groupe non virtuelle (zumba, danse orientale, africaine et boxe training ) .Magasins: pour jeunes adultes vêtements.. beauté.. Un centre médicale avec lacryothérapie et médecines douces. ..Il faut faire vivre l'intercommunalité et que les jeunes puissent sortir des écrans de téléphone...

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

## **@12 - Anne - Bouffémont**

**Date de dépôt :** Le 14/04/2024 à 13:38:56

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** ZAC Val d'Ezanville

### **Contribution :**

Un endroit sur où l'on peut flâner. Des magasins avec des budgets accessibles à l'ensemble de la population, des restaurants. Pour les activités ne peut-on prévoir la délocalisation dû cinéma de Domont dans cette Zac? Prévoir également un bowling voire une patinoire bref de quoi occuper les jeunes!!!!

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

## **@13 - orhan - Ézanville**

**Date de dépôt :** Le 17/04/2024 à 13:02:42

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Proposition pour la fac.

### **Contribution :**

Bonjour, Il serait judicieux d'avoir un air de jeu gratuit et accessible pour les enfants, une crèche (vu le peu de place dans les crèches municipales), un parc arboré et la zone accessible pour les vélos.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.



## **@14 - jean françois - Ézanville**

**Date de dépôt :** Le 21/04/2024 à 18:39:50

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :**zac ezanville

**Contribution :**

il serait sympa d'avoir 1 crêperie, des espaces verts et de transférer le cinéma de Domont dans la zac.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

## **@15 - Amal - Écouen**

**Date de dépôt :** Le 22/04/2024 à 17:45:24

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Centre de basket ball en intérieur

### **Contribution :**

Il y a beaucoup de football dans le département et à proximité déjà.. alors ce serait bien que la ZAC se démarque en ayant un complexe de basketball indoor pour changer :)

**Pièce(s) jointe(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

# Extrait du registre EZANVILLE

24 juin 2024

25 juin 2024

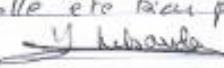
26 juin 2024

29 juin 2024

30 juin 2024

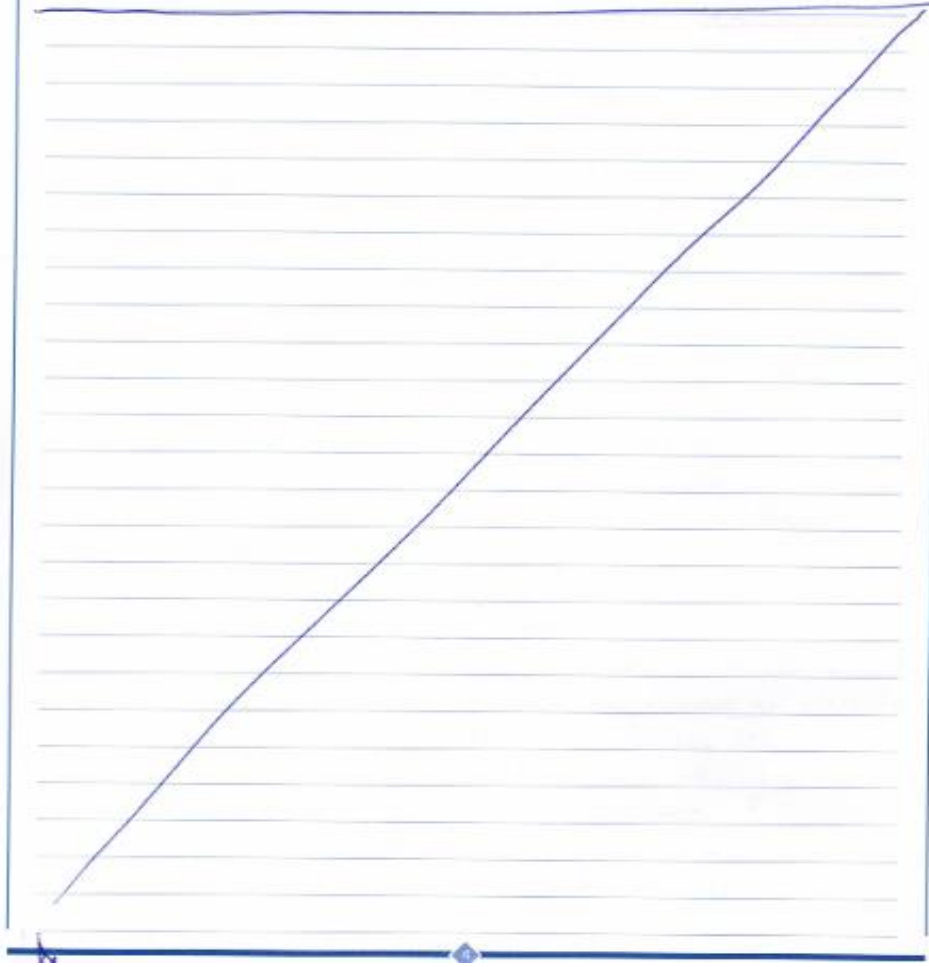
02 mai 2024

03 mai 2024

06 juin 2024 M<sup>me</sup> Gazeaux. M<sup>me</sup> Crelet. M<sup>me</sup> Ghibardo  
résidents de l'imasse du Quercy.  
Le passage "piévu" en haut de la rue de Normandie  
va-t-il être maintenu pour les piétons ou sera-t-il  
fermé comme à l'heure actuelle ?  
Dans les années 1990 nous avons subi des nuisances sonores  
insupportables qui ont débouché sur une décision de justice  
interdisant toutes les annonces sonores dans la  
zone. Ces nuisances sonores étaient amplifiées par le  
château d'eau qui amplifie les bruits perçus par le voisinage.  
Nous voudrions être assurés que les nouvelles activités  
projetées ne créent pas des nuisances sonores qui imposeraient  
une nouvelle action de suite part. La présence du château  
d'eau a-t-elle été bien prise en compte dans l'étude  
d'impact ?   
M<sup>me</sup> Gazeaux : 5 allée du quercy  
M<sup>me</sup> Ghibardo. M<sup>me</sup> Crelet : 2 allée du quercy

La localisation du pôle commercial repéré en vert  
sur la programmation à proximité des habitations est-elle  
la plus judicieuse ? est-ce que des solutions alternatives  
ont été étudiées ?

*C. [Signature]*



6 mai 2024

Mme Paulette PUJOL  
3, rue de la Fontaine de Jouvence  
95460 EZANVILLE

OBSERVATIONS SUR LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP  
ZAC DU VAL D'EZANVILLE

Les raisons invoquées pour cette DUP sont vraiment subjectives « certaines parcelles occupent des localisations stratégiques qui entravent considérablement la réalisation du projet. Elles empêchent notamment les connexions entre les différents espaces de la ZAC, le développement du futur pôle PME et la réalisation des équipements publics (réhabilitation/élargissement de la voirie et des abords, création des dessertes, aménagement de circulations douces et d'espaces paysagers... ) ».

Quand on regarde les « croquis » fournis dans ce dossier (on ne peut pas vraiment appeler cela des plans car tout est imprécis), on ne comprend pas d'où viendrait cette « entrave », à part contrarier l'aménageur qui ne peut pas faire ce qu'il veut et devrait revoir ses projets.

Le dossier sur lequel nous devons nous prononcer est toujours aussi vague.

Il est indiqué que la future zone « requalifiée » sera adaptée aux besoins de la population. Pour le savoir, il faudrait encore qu'il y ait vraiment eu une concertation, des réunions publiques pour informer les habitants des communes concernées. Or, la concertation d'octobre/novembre 2022 a eu lieu du 15 octobre (un samedi) au 6 novembre, pendant les vacances scolaires, délai duquel il faut déduire les jours fériés et les week-ends. Quant à une réunion publique, le maire m'avait annoncé en janvier 2024 qu'il y en aurait une avant la fin du mois de mars. Depuis, rien.

Dans ce dossier, il est mentionné qu'il y aura des pistes cyclables. Impossible sur ces croquis de voir où elles sont situées, d'où elles viennent et où elles vont.

En résumé, on nous demande de donner un avis concernant des expropriations en nous basant sur un dossier à l'état de projet modifiable à tout moment en fonction des intérêts de l'aménageur et de son mandataire, la CAPV.

Personnellement, je suis défavorable à cette mascarade.

Remis en permanence le 6/06/2024  
à 16h 30-