

MEMOIRE EN REPONSE  
AUX QUESTIONS  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR FORMALISEES  
DANS LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Zone d'Aménagement concerté  
**VAL D'EZANVILLE**

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 »

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



mai 2024

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En réponse à votre procès-verbal de synthèse, veuillez trouver ci-après les éléments de réponses et les précisions qui nous paraissent répondre aux mieux, en l'état de l'avancée du projet de requalification de la zone commerciale du Val d'Ezanville, aux questions que vous avez formulées.

Pour davantage de clarté, nos réponses sont formalisées au mieux à la suite de vos questions et précisions attendues.

## 1 – Sur les 14 suggestions exprimées

### Questions du commissaire enquêteur

*Le maitre 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 maitre d'ouvrage pourra indiquer celles qu'il pourrait intégrer dans son programme*

Les suggestions, figurant au registre numérique, évoquent majoritairement de façon directe ou indirecte l'activité de loisir :

- En donnant des exemples précis de ce qui pourrait s'implanter,
- En évoquant de l'activité à destination d'un public jeune sans la préciser,
- En évoquant le loisir de façon générale.

En regroupant l'ensemble de ces items, ce sont près des ¾ des suggestions qui parlent du loisir comme un élément fortement attendu dans la programmation du futur projet du Val d'Ezanville.

En effet, le loisir apparait comme un élément de programmation essentiel pour garantir le renouveau et la redynamisation de l'ancienne zone commerciale du Val d'Ezanville. Il a ainsi été rapidement intégré comme une composante de programme nécessaire.

Il avait d'ailleurs déjà été suggéré à de nombreuses reprises lors des deux réunions publiques déjà tenues en 2021 et 2022 dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC.

D'une façon générale, plusieurs études montrent que les Français expriment un fort engouement pour ces activités. En France, les dépenses consacrées à la culture et aux loisirs sont d'environ 8 % des revenus par famille/foyer soit 620 euros en moyenne /an. En 2018, Les Français consacraient en moyenne 11h30 à leurs loisirs par semaine, un chiffre en constante augmentation (OpinionWay).

Afin de garantir l'attractivité du Val d'Ezanville, nous avons donc demandé dans la consultation promoteurs<sup>1</sup> lancée fin 2023, de réfléchir et de proposer des activités de loisirs dans leurs offres. Cette consultation nous permettra de sélectionner l'opérateur qui sera chargé de mener l'opération de construction sur les lot 1 et 2 de la ZAC et qui dans le cadre de son opération répondra au mieux aux attentes et besoins des habitants en matière de loisir.

---

<sup>1</sup> Le promoteur des lot 1 et 2 sera désigné par l'aménageur et les collectivités à la fin du mois de juin 2024



Au-regard de la programmation envisageable, environ 3 000 à 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher consacrés au loisir pourraient être intégrés au programme, à condition que le modèle économique du promoteur le permette.

De plus, d'autres contraintes sont à prendre en considération telles que la concurrence existante sur le département, autour du Val d'Ézanville, ainsi que la volonté de préserver l'équilibre du site en évitant les activités de loisirs inadaptés à un public familial ou à la tranquillité des lieux (problématiques des incidences acoustiques).

Une première approche sur la base de l'ensemble de ces critères permettrait d'envisager certaines activités qui ont pu être citées dans les suggestions, à savoir : bowling, escape game, escalade, espace sportif, salle de sport...

Ces éléments ne pourront être précisés qu'à l'issue de la désignation du promoteur.

A noter par ailleurs que l'activité de restauration, également citée dans les suggestions, sera particulièrement bien représentée dans le pôle dédié (lot 3).

Enfin, concernant le pôle tertiaire et de services, celui-ci envisage en effet une crèche ainsi qu'un équipement de type pôle santé. Là encore le modèle économique est à construire avec le promoteur désigné prochainement.

## 2 – Sur les impacts aux riverains

### 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.*

- *À propos des risques de bruit*

Lors de l'enquête publique il a été demandé si d'autres localisations du pôle commercial avait été étudiées. C'est-à-dire plus éloignées des quartiers d'habitation (les Bourguignons).

Dans le cadre des réflexions sur le programme du Val d'Ezanville, plusieurs hypothèses ont en effet été envisagées sur le devenir des différents bâtiments commerciaux existants. Si la démolition totale des cellules a été rapidement actée du fait de leur obsolescence et de leurs dimensions inappropriées aux contraintes d'un marché en forte mutation, il ne faisait également aucun doute sur le fait que le bâtiment ex-Castorama resterait en place et demeurerait à vocation commerciale.

En effet, le coût d'acquisition d'un tel bâtiment, avec la présence de l'enseigne BUT, de surcroît dans un contexte de redressement judiciaire de l'actuel propriétaire, rendait la maîtrise foncière particulièrement irréaliste. L'actuel repreneur, qui va entièrement réhabiliter le bâtiment, était par ailleurs positionné très en amont de la création de la ZAC ce qui rendait également très compliqué la possibilité d'un autre usage que commercial.

Il n'était pas raisonnable non plus de démolir un tel bâtiment dont la durée de vie est encore longue afin d'ériger à la place de nouveaux bâtiments d'activités dont la construction aurait eu un impact environnemental bien supérieur.

Il est par ailleurs important de rappeler que, lors de la concertation, certains habitants ont confirmé leur préférence de voir s'implanter du commerce à proximité de l'habitat en lieu et place de l'activité type TPE/PME par craintes de nuisances sonores liées à leur activité.

Afin de diminuer au mieux le risque de gêne sonore excessive, la programmation présentant le plus fort risque a été éloignée des zones d'habitation. La restauration est ainsi envisagée le long de la RD 301 et le pôle loisir se trouve au cœur du parc. Par ailleurs, l'activité extérieure liée à la cour des matériaux de l'ex-Castorama engendrait de grandes nuisances sonores y compris en fin de semaine. L'activité de bricolage à l'origine de cette nuisance sonore spécifique ne sera pas réintroduite dans le futur pôle commercial.

- *Chemin piéton desservant la rue de la Normandie*

Ce chemin figurait dans les hypothèses de circulation douce et de lien urbain entre les quartiers (Val d'Ezanville / quartiers des Bourguignons) sur les plans initiaux des études de faisabilité. Au cours des premiers échanges avec les habitants et devant les inquiétudes exprimées, ce plan a été immédiatement retiré du projet d'aménagement de la ZAC.

Le dossier mis à l'enquête publique n'a pu être mis à jour en conséquence afin de tenir compte de cette suppression. Le programme des équipements publics de la ZAC adopté depuis prend acte de cette suppression.



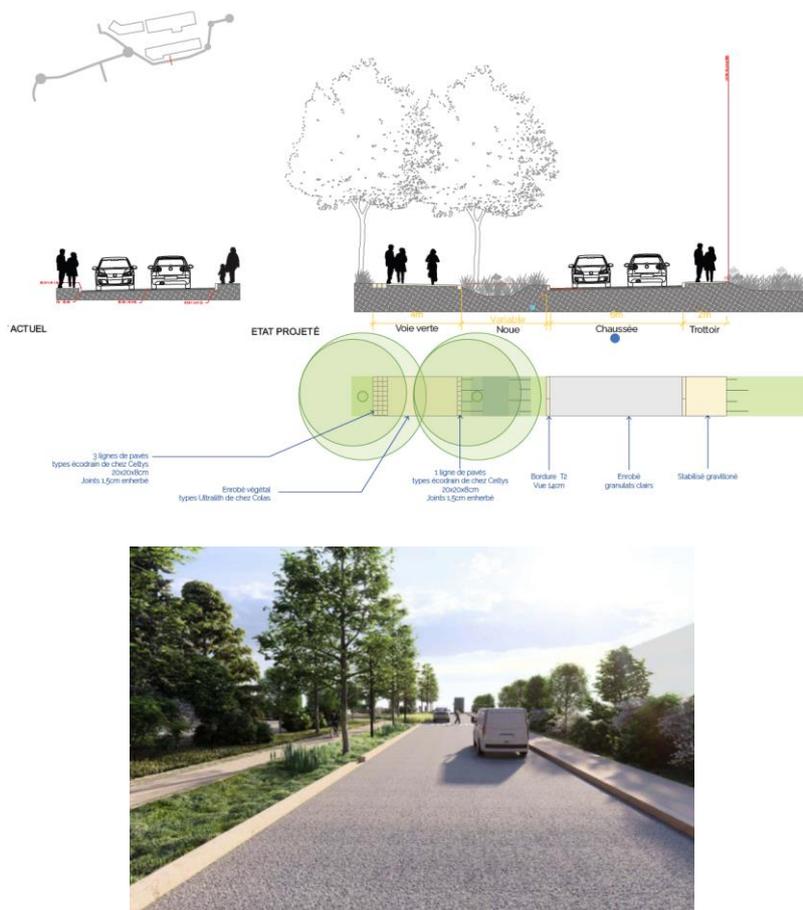
*Plan d'aménagement des équipements publics*

- *À propos de la circulation douce et cyclable*

Le public a fait part dans le registre, à plusieurs reprises, de son intérêt pour les liaisons douces entre quartiers. La ZAC a comme objectif affiché de favoriser les déplacements de proximité permettant les liaisons entre les quartiers et l'accès à la nouvelle zone autrement qu'en véhicule automobile.

Les circulations douces programmées permettront ainsi plusieurs usages aux habitants de proximité qu'ils soient :

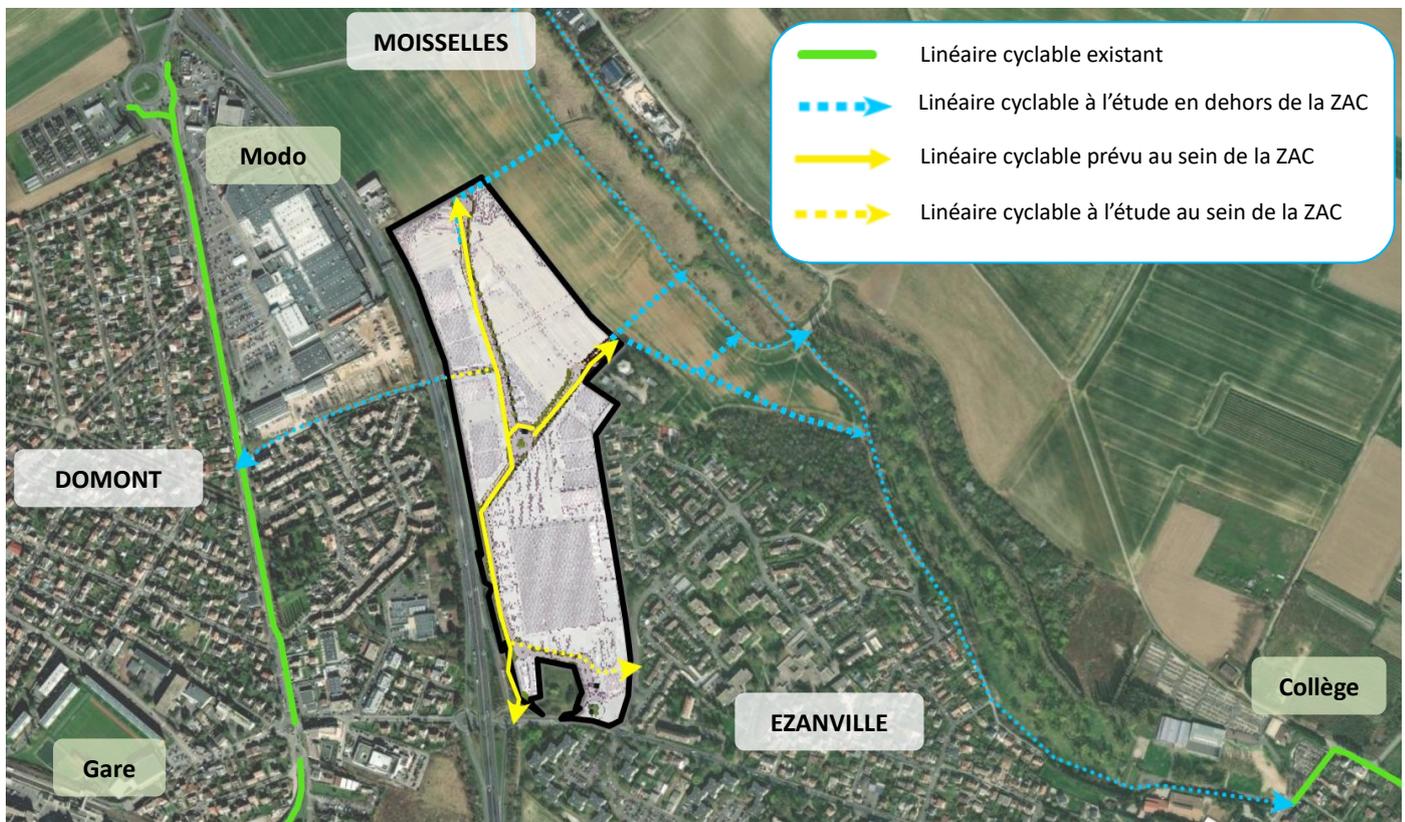
- Salariés : accéder aux nombreux emplois qui seront directement générés sur site ;
- Clients ou consommateurs : bénéficier des services, des loisirs ou de la restauration ;
- Promeneur ou en transit : profiter des espaces verts et des facilités d'accès vers les autres quartiers des communes ;



La ZAC prévoit ainsi la création d'un réseau de pistes et circulations douces internes. Afin de mailler ce réseau et de faire jouer au Val d'Ézanville un rôle fédérateur tel qu'évoqué dans les objectifs de la ZAC, la prolongation et la création de pistes extérieures sont en cours d'étude.

Elles permettront de rejoindre :

- Au nord : Moisselles puis Attainville dans un second temps, via la Plaine de France.
- Au sud-est : Le quartier des Bourguignons à Ezanville.
- A l'ouest : La piste cyclable départementale le long de la RD 11 vers le centre commercial Modo ou la gare de Domont ;
- A l'est : La piste cyclable nouvellement créée à partir du cimetière d'Ezanville sur le chemin d'Écouen à Moisselles qui permet de rejoindre le collège d'Ezanville



La desserte de la ZAC du Val d'Ézanville – Projet d'aménagements cyclables

### 3 – Sur la concertation

Question du commissaire enquêteur  
*Le maître d'ouvrage détaillera les étapes de la concertation.*

Une procédure de concertation préalable au projet de ZAC a été menée dès le 30 juin 2021, date à laquelle le conseil communautaire de Plaine Vallée a décidé d'engager une procédure de ZAC sur le secteur du Val d'Ézanville, en associant les habitants, les associations locales (et environnementales dont France NATURE ENVIRONNEMENT) et autres personnes concernées, avec pour objectifs :

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

- L'organisation de réunions publiques

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

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

Cette réunion était organisée en deux parties :

- 1<sup>ère</sup> partie, environ 45 minutes : présentation du contexte, des



- enjeux du projet et des premières orientations d'aménagement et de programmation
- 2<sup>ème</sup> partie, environ 75 minutes : questions et remarques des participants.

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



Réunion publique du 29 septembre 2021

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

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

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



Réunion publique du 10 mai 2022

Une nouvelle réunion publique devrait être programmée d'ici fin 2024 afin d'informer la population des avancées du projet de requalification et des prochaines étapes.

- La mise à disposition d'un registre en ligne sur une période d'un an

Un registre en ligne, a été mis en ligne à partir du 15/10/2021 jusqu'au 14/10/2022, depuis le site internet du projet du Val d'Ezanville (<https://val-ezanville.fr/concertation/>), de la Mairie de Moisselles, de la Mairie



- Une newsletter dédiée

Le site du Val d'Ezanville (<https://val-ezanville.fr/>) permet de s'abonner à la newsletter, donnant accès aux dernières actualités relatives à l'opération d'aménagement.

A ce jour (mai 2024), 262 personnes sont abonnées à la newsletter et quatre diffusions ont été faites depuis.



- Des échanges avec des acteurs économiques du territoire

La concertation publique lancée dans le cadre de la création de la future ZAC du Val d'Ezanville s'est également matérialisée par une rencontre auprès des entreprises du territoire de Plaine Vallée dans le cadre d'une réunion organisée par le club d'entreprises du territoire, DYNACTIVE.



D Y N A C T I V E

Représentant le tissu économique du territoire de Plaine Vallée, le club d'entreprises DYNACTIVE et ses 150 adhérents est un acteur majeur du développement économique local  
+ d'infos : [www.dynactive.fr](http://www.dynactive.fr)



Réunis le mardi 9 Novembre 2021 à la salle polyvalente de Moisselles, 60 entreprises ont pu échanger avec les élus et les équipes de la direction du développement économique – emploi de l'agglomération Plaine Vallée autour du projet de requalification du Val d'Ezanville.

Ce moment d'échange a permis aux entreprises de manifester leurs intérêts et leurs attentes particulièrement sur l'offre de services et de restauration qui viendra compléter les futurs locaux dédiés aux PME PMI Artisans.

Les entreprises ont par ailleurs relevé que l'accessibilité du site qui se trouvera améliorée permettra d'en renforcer son attractivité.

En outre, les éditions 2022 et 2023 de la Journée des Entreprises et du Territoire au Golf de Domont Montmorency ont permis d'informer les acteurs économiques du territoire du projet.

Enfin des échanges avec le centre commercial LECLERC, la station-service ESSO et d'autres acteurs économiques intéressés de près ou de loin par le projet ont été organisés.

- Une communication sur les réseaux sociaux, les journaux locaux et les magazines municipaux

Différents articles de presse et d'autres communications locales et digitales ont permis aux habitants d'être informés sur l'état d'avancement du projet.

<https://val-ezanville.fr/presse/>

**Les Echos**

11 octobre 2021

Val d'Oise : lancement d'un projet de restructuration de la zone commerciale du Val d'Ezanville

**La gazette**  
Val d'Oise

30 juillet 2021

Val-d'Oise. Un plan de l'Etat pour relancer l'activité en friche dans le Val-d'Oise

**Le journal du Grand Paris**

22 Janvier 2024

Val d'Ezanville : une zone commerciale restructurée et diversifiée

**La Messagerie d'Ezanville**

Janvier 2022

ZAC d'Ezanville – Evacuation du site et installation d'un nouveau portique (pages 6 – 7)

**Le Parisien**

10 octobre 2021

Val-d'Oise : 800 emplois attendus, 22 millions d'euros investis... le renouveau de la zone d'activités d'Ezanville

**JSS**

1er mars 2024

À Ezanville – la requalification des friches est en marche