

**Rapport d'enquête publique unique au profit de
l'Établissement 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**



**Enquête publique du 02 Avril au 06 Mai 2024 inclus
RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

1	CHAPITRE I : GENERALITES.....	4
1.1	Préambule	4
1.2	L'environnement juridique de l'enquête et du projet	4
1.2.1	Le contexte législatif et réglementaire	4
1.2.2	La procédure	5
1.2.3	L'enquête publique	6
1.2.3.1	La préparation de l'enquête	6
1.2.3.2	La conduite de l'enquête.....	7
1.2.3.3	La remise du Rapport du commissaire enquêteur	8
1.3	La présente enquête.....	8
1.3.1	L'organisation de l'enquête	8
1.3.2	L'objet de l'enquête	8
1.3.3	La composition du dossier mis à l'enquête.....	9
2	Chapitre II : PRESENTATION DU PROJET	10
2.1	Le projet.....	11
3	Chapitre III : ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	13
3.1	La désignation du commissaire enquêteur	13
3.2	La préparation de l'enquête	13
3.2.1	Réunion du 01 Mars 2024	13
3.2.2	Visite du site le 06 Mars 2024	13
3.3	L'arrêté d'organisation de l'enquête	13
3.3.1	Le siège de l'enquête.....	13
3.3.2	Les lieux d'enquête	14
3.4	Le dossier d'enquête	14
3.4.1	La composition du dossier d'enquête	14
3.4.2	La consultation du dossier d'enquête.....	14
3.5	La durée de l'enquête publique	15
3.6	Les permanences.....	15
3.6.1	L'organisation des permanences	15
3.6.2	Les dates et horaires des permanences.....	15
3.7	Le registre électronique.....	15
4	CHAPITRE IV : DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	16
4.1	L'information du public	16
4.2	Le déroulement des permanences.....	16
4.3	La clôture de l'enquête.....	16
4.4	Le recueil du registre d'enquête, des observations déposées et du courrier.....	16
5	CHAPITRE V : EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	17
5.1	Les observations	17
5.2	Le procès-verbal de synthèse des observations.....	17

5.3	Les réponses apportées au procès-verbal de synthèse des observations	17
5.4	L'appréciation du projet au regard du mémoire en réponse.....	17
5.4.1	Sur les 14 suggestions d'équipements, de services ou d'activités exprimées :	17
5.4.2	Les précisions apportées en ce qui concerne l'impact du projet au regard des riverains.....	18
5.4.3	Les précisions apportées concernant le chemin piéton desservant la rue de Normandie : ...	19
5.4.4	Les précisions apportées concernant la circulation douce et cyclable :	19
5.4.5	Les précisions apportées sur les étapes de la concertation.....	21
5.5	Conclusion sur les résultats de l'enquête.....	22
6	Chapitre VI : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	23
6.1	Le projet soumis à enquête publique.....	23
6.2	L'enquête publique et l'expression du public	23
6.3	L'appréciation du projet	24
6.3.1	L'utilité du projet.....	24
6.3.2	L'acceptabilité sociétale du projet et incidences sur l'environnement au titre de la DUP.....	24
6.3.3	Le point sur l'enquête parcellaire	25
6.4	Conclusion et avis du commissaire enquêteur sur le projet	25
6.4.1	Au titre de la DUP.....	25
6.4.2	Au titre de l'enquête parcellaire	25
7	ANNEXES	26

1 CHAPITRE I : GENERALITES

1.1 Préambule

Le présent rapport est établi par le commissaire enquêteur, chargé de mener l'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 Moiselles

Ce préambule rappelle les règles d'éthique et d'objectivité que le commissaire enquêteur doit respecter. Le rôle du commissaire enquêteur est de permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

Le commissaire enquêteur doit apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, l'analyser de manière objective, puis de donner son avis motivé personnel, en toute conscience et en toute indépendance.

Dans sa mission, il ne doit pas se comporter en expert, ni en juriste. Il ne doit pas se prononcer sur le caractère légal ou réglementaire, celui-ci restant du ressort de la juridiction administrative compétente. Cependant, il peut et doit fournir les éléments d'information permettant à l'autorité juridictionnelle saisie d'un éventuel recours contentieux d'apprécier si la procédure prévue par les textes en vigueur a été respectée.

1.2 L'environnement juridique de l'enquête et du projet

1.2.1 Le contexte législatif et réglementaire

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 aurait donc pu suivre le régime du Code de l'expropriation.

Toutefois, et pour souligner l'attention relative aux aspects environnementaux de cette opération, il a été 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 est 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 comprend 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 doit donc s'adresser 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

1.2.2 La procédure

Le dossier est instruit par les services de l'Etat. Une fois constaté son caractère complet et régulier, il est soumis à la consultation des services et organismes concernés. Pour la présente enquête, les communes concernées par le projet sont : Ezanville et Moisselles

1.2.3 L'enquête publique

1.2.3.1 La préparation de l'enquête

L'article L 123-1 du Code de l'environnement précise les objectifs de l'enquête publique :
« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

L'article L 123-3 désigne l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique :
« L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise ».

L'article L 123-9 fixe la durée minimale de l'enquête et les conditions de sa prolongation :
« La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours. Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de trente jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête ».

L'article L 123-10 organise l'information préalable du public avant l'ouverture de l'enquête :
« I-Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public :

- de l'objet de l'enquête ;
- de la ou des décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;
- du nom et des qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, de la date d'ouverture, du lieu de l'enquête, de sa durée et de ses modalités ;
- de l'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés ;
- lorsqu'il a été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L 122-1 et L 122-7 du présent Code ou à l'article L 121-12 du Code de l'urbanisme, et le lieu où il peut être consulté.

II. — L'information du public est assurée par tous moyens appropriés, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, notamment par voie d'affichage sur les lieux concernés par l'enquête, par voie de publication locale ou par voie électronique ».

L'article L 123-11 précise les modalités de communication du dossier aux demandeurs :
« nonobstant les dispositions du titre Ier de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci ».

L'article L 123-12 précise le contenu du dossier : « Le dossier d'enquête publique comprend, outre l'étude d'impact ou l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Il comprend également une note de présentation non technique, dans la mesure où ces éléments ne figurent pas déjà au dossier requis au titre de la réglementation spécifique du projet »

1.2.3.2 La conduite de l'enquête

L'article L 123-13 du Code de l'environnement précise comment le travail du commissaire enquêteur doit être organisé :

« I. — Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions. Dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, la participation du public peut s'effectuer par voie électronique.

II. — Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;
- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;
- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;
- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage ».

L'article L 123-14 pose les conditions pour prendre en compte des modifications substantielles au cours de l'enquête ou après le dépôt des conclusions de la commission d'enquête :

« I. — Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L 123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport environnemental intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement prévue, selon les cas, aux articles L 122-1 et L 122-7 du présent Code, et à l'article L 121-12 du Code de l'urbanisme. A l'issue de ce délai et après que le public ait été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L 123-10 du présent Code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.

II. — Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement.

Après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport environnemental intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement prévue, selon les cas, aux articles L 122-1 et L 122-7 du présent Code et à l'article L 121-12 du Code de l'urbanisme ».

1.2.3.3 La remise du Rapport du commissaire enquêteur

L'article L 123-15 précise les délais et les conditions de remise et de mise à disposition du rapport de la commission d'enquête : « Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet ». Le rapport doit faire état des contre-propositions qui ont été produites durant l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage. Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics.

Si, à l'expiration du délai prévu au premier alinéa, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au Président du Tribunal Administratif ou au conseiller qu'il délègue, de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, et de lui substituer son suppléant, un nouveau commissaire enquêteur ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination. Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L 123-13

1.3 La présente enquête

1.3.1 L'organisation de l'enquête

L'autorité organisatrice de l'enquête est la Préfecture du Val d'Oise. L'arrêté N° 2024-17591 précise les modalités de l'enquête.

En rappel, il s'agit d'une enquête 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

Le maître d'ouvrage du projet est la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CACP).

1.3.2 L'objet de l'enquête

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

1.3.3 La composition du dossier mis à l'enquête

Le dossier mis à l'enquête se compose des éléments suivants :

• 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 ZAC (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.

Il est à noter que les documents communs aux 2 procédures font parfaitement la distinction de celles-ci dans leur présentation, ce qui permet une lecture aisée et une parfaite compréhension.

2 Chapitre II : PRESENTATION DU PROJET



Répartition de la programmation



2.1 Le projet

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'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'emplois afin de diversifier et de développer l'emploi local, sur un territoire en véritable « carence » d'emplois locaux.

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'Ézanville, 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'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'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 Chapitre III : ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 La désignation du commissaire enquêteur

Par courrier en date du 08 Février 2024, Monsieur le Préfet du val d'Oise a sollicité Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise, en vue de désigner un commissaire enquêteur en application des articles L 123-4, R 123-5 et R 123-8 du Code de l'environnement afin de mener l'enquête publique unique relative

Par décision en date du 12 Février 2024, Monsieur le Président du tribunal administratif de Cergy Pontoise a désigné Monsieur Albert ZAMUNER en tant que commissaire enquêteur.

3.2 La préparation de l'enquête

3.2.1 Réunion du 01 Mars 2024

Cette réunion s'est tenue à la Communauté de Communes de Cergy Pontoise en présence, entre autres de Monsieur BATTAGLIA, vice-président de la CAPV, Monsieur Guillaume EMOND, Directeur adjoint Développement Economique Emploi de la CAPV, ainsi que des représentants du futur aménageur et le commissaire enquêteur.

Elle a permis de faire le point sur le projet, ses caractéristiques, la réglementation applicable, l'organisation de l'enquête.

3.2.2 Visite du site le 06 Mars 2024

Au cours de cette visite, en présence de Monsieur BATTAGLIA, le projet du futur aménagement a pu être visualisé par le commissaire enquêteur, ainsi que l'environnement de l'opération.

Les 2 parcelles faisant l'objet de l'enquête parcellaire ont parfaitement été identifiées par le commissaire enquêteur.

3.3 L'arrêté d'organisation de l'enquête

L'arrêté préfectoral N° 2024-17591 a été signé par le Préfet du Val d'Oise le 08 Mars 2024. Cet arrêté d'organisation de l'enquête a déterminé les dispositions suivantes.

3.3.1 Le siège de l'enquête

Le siège de l'enquête a été fixé à l'hôtel de ville d'Ézanville Place Jules Rodet 95460 Ézanville

3.3.2 Les lieux d'enquête

L'enquête a été ouverte aux lieux suivants, conformément à l'arrêté d'organisation de l'enquête :

- Siège de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV)
- Hôtel de ville d'Ezanville
- Hôtel de ville de Moisselles

3.4 Le dossier d'enquête

3.4.1 La composition du dossier d'enquête

Comme précisé au chapitre 1.3.3, le dossier d'enquête était bien constitué des pièces suivantes :

• **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 ZAC (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.

3.4.2 La consultation du dossier d'enquête

Afin que le public puisse en prendre connaissance et formuler ses observations, ce dossier a été tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture au public des bâtiments désignés comme lieu d'enquête.

Le dossier a été également consultable, pendant la durée de l'enquête, sur les sites Internet suivant :

- Sur le site dédié au projet : <https://www.registre-numérique.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.valdoise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/les-declarations-d-utilite-publique/DUP>
- Site dédié au projet de requalification du Val d'Ezanville <https://val-ezanville.fr/2024/03/11/enquetepublique-dup/>

Par ailleurs, le maître d'ouvrage a fait l'annonce de l'enquête publique sur les sites suivants.

- Portail du développement économique de l'agglomération PLAINE VALLEE
<https://www.eco-plainevallee.fr/actualites/zac-val-dezanville-participez-a-lenquete-publique/>
- Site grand public de l'agglomération PLAINE VALLEE
<https://www.agglo-plainevallee.fr/actualite/zac-val-dezanville-participez-a-lenquete-publique/>
- Site de la mairie de Moisselles
<http://www.mairie-moisselles.fr/fr/actualite/82342/val-ezanville-dernieres-actus-prochaines-etapes>
- Site de la mairie d'Ezanville
<https://ezanville.fr/zac-val-d%E2%80%99ezanville-participez-%C3%A0-l%E2%80%99enqu%C3%A0te-publique>

3.5 La durée de l'enquête publique

L'arrêté a défini l'ouverture de l'enquête publique du mardi 02 Avril 2024 au lundi 06 Mai 2024, soit pendant 35 jours consécutifs.

3.6 Les permanences

3.6.1 L'organisation des permanences

Les permanences ont été organisées sur la commune d'Ezanville, le projet étant situé presque en totalité sur cette commune

3.6.2 Les dates et horaires des permanences

Mardi 02 Avril 2024 de 9 h à 11 h 45.

Samedi 20 Avril 2024 de 9 h à 12 h.

Lundi 06 Mai 2024 de 14 h à 17 h.

3.7 Le registre électronique

Le registre électronique a bien été opérationnel du Mardi 02 Avril 2024 au Lundi 06 Mai 2024.

4 CHAPITRE IV : DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1 L'information du public

La publicité légale a bien été effectuée dans les quotidiens locaux : Le Parisien et Les Echos.

Parallèlement, les « Avis d'Enquête », au format A2 sur fond jaune, ont été régulièrement affichés sur les lieux d'enquête, sous la responsabilité des maires et de la CAPV. Un certificat d'affichage propre à chaque lieu d'enquête atteste de la bonne exécution de celui-ci.

Le site dématérialisé a été visité 615 fois par 426 visiteurs. Seulement 27 téléchargements ont été réalisés. (Source site dématérialisé Registre Numérique).

4.2 Le déroulement des permanences

Le commissaire enquêteur s'est assuré de la bonne accessibilité des lieux d'enquête et de permanence, ainsi que du balisage de leurs accès. Le commissaire enquêteur a bien assuré personnellement les 3 permanences sur la totalité de la durée de l'enquête.

- 5 personnes sont venues au cours des permanences,
- 3 contributions ont été déposées en permanences et consignées sur le registre.

Parallèlement, 15 contributions ont été déposées sur le registre électronique.

4.3 La clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le 6 Mai 2024, à l'heure de fermeture des lieux d'enquête.

4.4 Le recueil du registre d'enquête, des observations déposées et du courrier

A l'issue de la clôture de l'enquête publique, le registre a été clos par le commissaire enquêteur le 06 Mai 2024 à 17 h. Aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur.

5 CHAPITRE V : EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.1 Les observations

S'agissant d'une enquête publique unique, il est à noter que les observations ne portent que portent à la fois sur le dossier loi sur l'eau et sur le permis d'aménager.

5.2 Le procès-verbal de synthèse des observations

Le procès-verbal de synthèse des observations a été adressé au maitre d'ouvrage le 10.

5.3 Les réponses apportées au procès-verbal de synthèse des observations

Le maitre d'ouvrage a apporté ses réponses le 24 Mai 2024

5.4 L'appréciation du projet au regard du mémoire en réponse

5.4.1 Sur les 14 suggestions d'équipements, de services ou d'activités exprimées :

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 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. (Nota : 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 m² 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'Ezanville, 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.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur estime que le maître d'ouvrage, de part sa réponse, démontre bien que le projet de requalification de la ZAC intègre déjà dans son programme bon nombre de suggestions exprimées et que la prise en compte de l'intérêt général est bien présente. Précision importante : Le promoteur des lots 1 et 2 ne sera désigné que fin Juin et celui du lot 3 ultérieurement. Les précisions sur les équipements, activités ou services pourront donc être affinées à ce moment en fonction des études de faisabilité menées. Néanmoins, on peut s'étonner, à ce stade du projet, que le maître d'ouvrage apporte peu de précisions sur la crèche et le pôle santé envisagés dans le pôle tertiaire et doive attendre la construction du modèle économique avec le promoteur.

5.4.2 Les précisions apportées en ce qui concerne l'impact du projet au regard des riverains

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

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur estime que l'argumentaire exposé dans la réponse du maître d'ouvrage justifie pleinement l'implantation de la zone de commerce à proximité des zones d'habitation riveraines en assurant que la programmation prévoit bien que les activités à plus fort impact phonique seront éloignées des habitations au plus proche de la ZAC. Il reste néanmoins un point de vigilance à ce sujet, et le maître d'ouvrage devra s'assurer que toutes les précautions seront prises pour que les impacts restent acceptables et que les promoteurs respectent bien les engagements pris par la CAPV.

5.4.3 Les précisions apportées concernant le chemin piéton desservant la rue de Normandie :

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte que le chemin piéton desservant la rue de Normandie a bien été supprimé, comme demandé lors de la concertation.

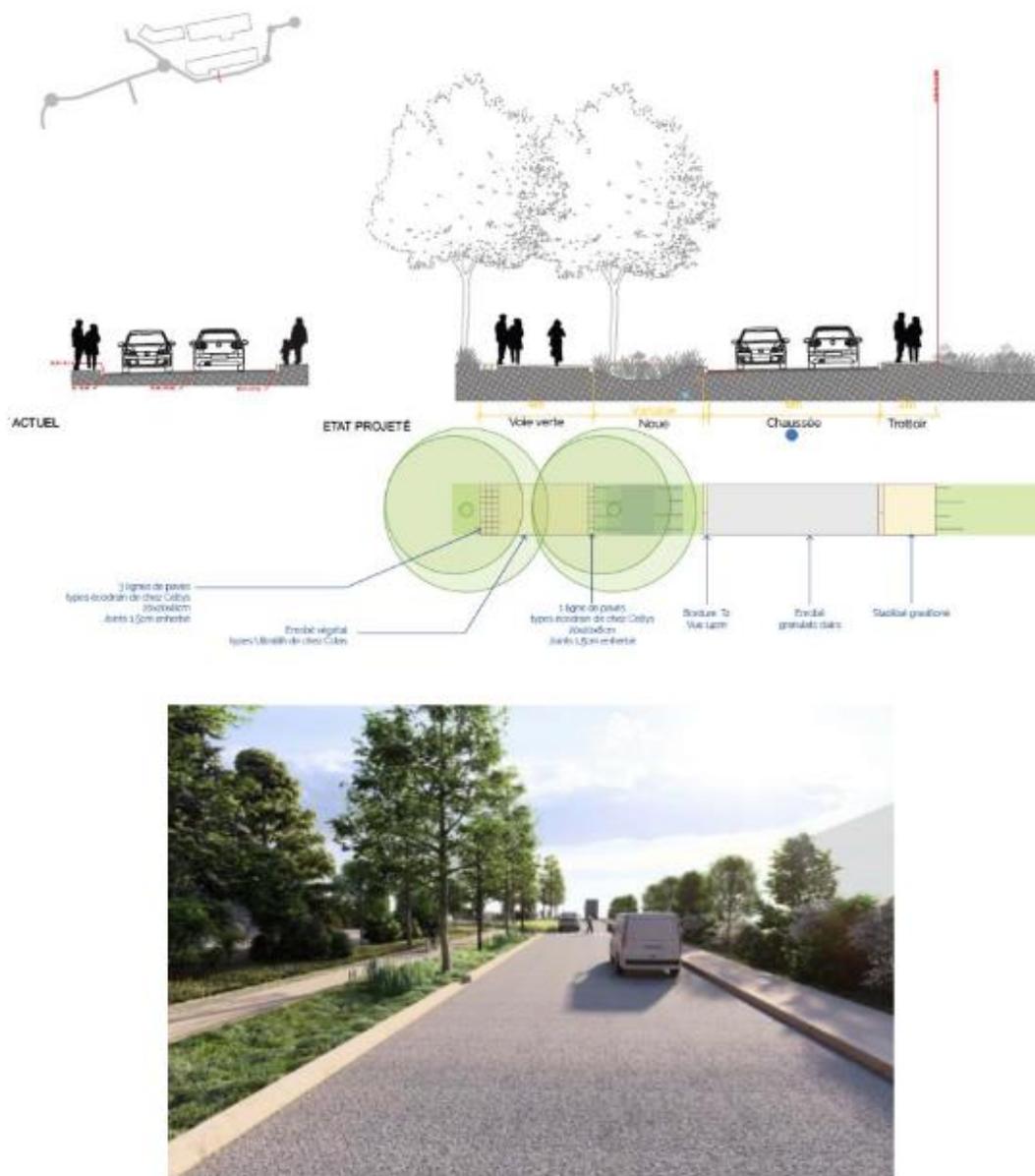
5.4.4 Les précisions apportées concernant la circulation douce et cyclable :

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage apporte des précisions quant aux circulations douces et cyclables, notamment en termes d'usage :

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 ;*

En terme qualitatif :



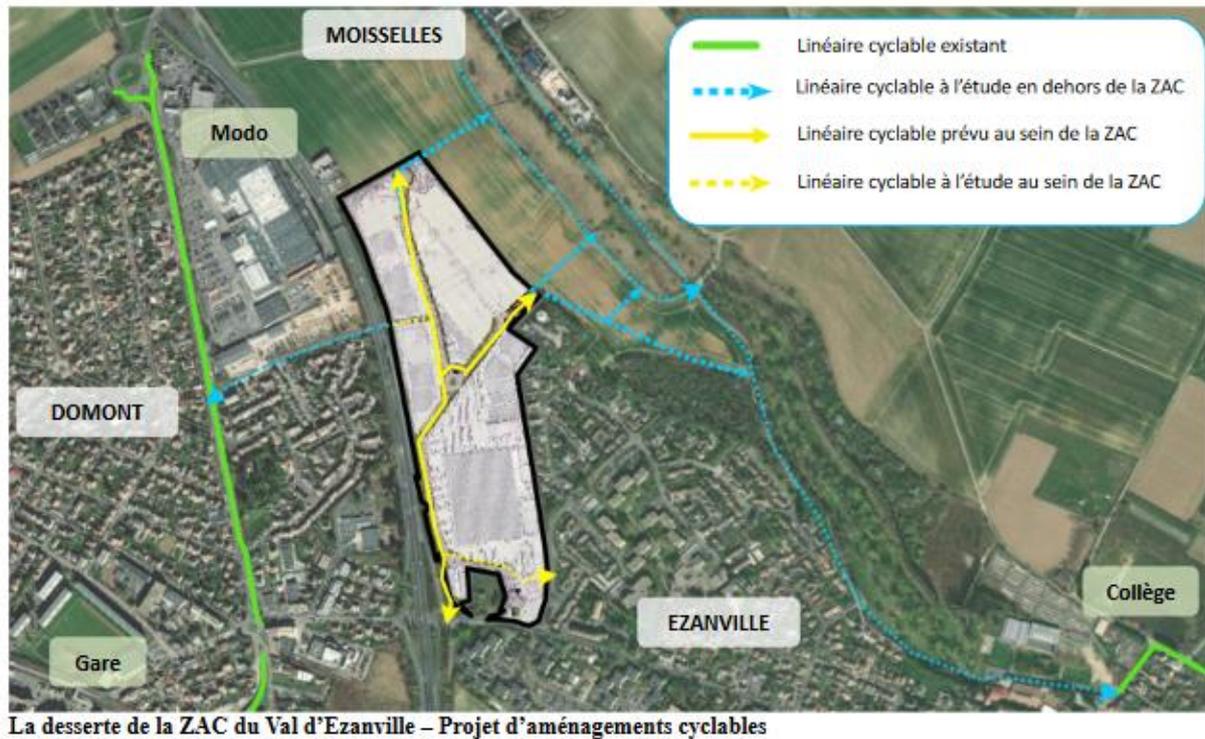
En termes de définition et d'usage :

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'Ezanville 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'Ecouen à Moisselles qui permet de rejoindre le collège d'Ezanville



Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de ces précisions qui répondent bien aux interrogations soulevées par le public et qui complètent favorablement les éléments du dossier.

5.4.5 Les précisions apportées sur les étapes de la concertation

La maîtrise d'ouvrage détaille précisément toutes les phases de la concertation qui a démarré le 30 Juin 2021. Cette description exhaustive et très détaillée s'inscrit sur 5 pages. Notamment, le maître d'ouvrage fait état de la procédure de concertation préalable, des réunions publiques organisées, de la mise en place d'un registre en ligne sur une période d'un an (Octobre 2021 à Octobre 2022), de la mise en ligne d'un site internet dédié au projet à partir d'Octobre 2021 qui comptabilise 900 visites en moyenne par mois, ainsi qu'une newsletter dédiée au site.

S'ajoutent des échanges avec les acteurs économiques du territoire et communication régulière sur les réseaux sociaux, les journaux locaux et les magazines municipaux.

Le commissaire enquêteur estime donc que la concertation sur ce projet a été exemplaire et que la remise en cause de la procédure de concertation exprimée en permanence par Madame PUJOL n'est pas recevable.

5.5 Conclusion sur les résultats de l'enquête

Le public s'est intéressé à cette enquête. Le site dédié à l'enquête a été visité plus de 600 fois, et les productions émises, dont on peut regretter qu'elles soient peu nombreuses, ont été réalisées majoritairement en connaissance de cause.

Peu de public s'est déplacé en permanence au regard du nombre de consultations de dossier effectuées. Les échanges se sont déroulés sereinement.

Le maître d'ouvrage a fourni des précisions qui complètent utilement le dossier mis à l'enquête.

Fait à Auvers sur Oise le 24/05/2024

Le commissaire enquêteur



Albert ZAMUNER

6 Chapitre VI : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

6.1 Le projet soumis à enquête publique

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 transports 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 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 créant 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.

6.2 L'enquête publique et l'expression du public

Le 08 Mars 2024, la Préfecture du Val d'Oise a signé l'arrêté N° 2024-17591 fixant les modalités de cette enquête.

L'enquête publique s'est déroulée, conformément à cet arrêté, du 02 Avril 2024 au 06 Mai 2024 inclus, soit 35 jours consécutifs. Le siège de l'enquête a été l'hôtel de ville d'Ezanville, Place Jules Rodet 95460 Ezanville

3 permanences ont été assurées.

A l'issue de cette enquête publique, le commissaire enquêteur constate :

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- que l'ensemble des règles de publicité a bien été observé ;
- qu'un dossier d'enquête conforme à la réglementation, ainsi qu'un registre d'enquête a été mis à la disposition du public sur chaque lieu d'enquête (Ezanville, Moisselles et siège de la CAPV) ;

- que le dossier d'enquête et le registre dématérialisé a été mis également à la disposition du public en ligne ;
- Que 5 personnes se sont rendues aux permanences, 3 contributions ont été déposées sur le registre (dont une hors permanence, 15 contributions ont été déposées sur le registre numérique.
- qu'aucun incident n'a perturbé le bon déroulement de l'enquête ;
- que les termes de l'arrêté d'organisation de l'enquête ont été en tout point respectés.

La faible fréquentation lors des permanences est à analyser au regard du nombre élevé de consultations du dossier sur le site dématérialisé. L'intérêt du public pour ce projet est donc avéré.

6.3 L'appréciation du projet

L'appréciation du projet par le commissaire enquêteur résulte de l'analyse du dossier d'enquête, de la prise en compte du projet dans son contexte, et des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux questions posées dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

6.3.1 L'utilité du projet

Le projet de recyclage de la ZAC du Val d'Ezanville consiste à 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.

Sur cette base, le maître d'ouvrage porte ce projet d'aménagement qui permettra à terme l'implantation de nouvelles activités créatrices d'emplois.

6.3.2 L'acceptabilité sociétale du projet et incidences sur l'environnement au titre de la DUP

Au titre de la DUP

Le maître d'ouvrage, afin de souligner l'attention relative aux aspects environnementaux de son projet, a fait le choix de soumettre le dossier au régime du code de l'environnement avec évaluation environnementale, alors qu'il n'y était pas tenu. Ce point est à souligner et met en lumière le souhait du maître d'ouvrage d'être transparent.

En conséquence, l'évaluation environnementale très complète et détaillée a fait l'objet, en date du 05 Octobre 2022, d'un avis de la MRAE ayant donné lieu à un mémoire en réponse du maître d'ouvrage en date du 13 Octobre 2022.

Dans ce document, l'ensemble des points évoqués par la MRAE trouve réponse. En particulier, un nouveau tableau des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement est présenté, et un éclairage intéressant est donné sur l'efficacité des mesures prévues dans la séquence ERC dont on peut constater qu'elles contribueront in fine à un impact « faible à positif » en fonction de la nature des incidences.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage a mené une large concertation et sur un temps long. Cette concertation a permis de mobiliser un large public et de tenir informé des avancées du projet. Ceci explique sûrement le peu de mobilisation pour la présente enquête. Cependant le bilan des productions démontre que le projet est globalement bien accepté et exprime des attentes qui sont déjà majoritairement prises en compte par le maître d'ouvrage.

6.3.3 Le point sur l'enquête parcellaire

Pour rappel, l'enquête porte sur deux parcelles parfaitement identifiées dans le dossier d'enquête. En respect de la procédure, les propriétaires ont bien été informés de la tenue de l'enquête parcellaire par courrier recommandé. Aucun des 2 propriétaires n'a émis de remarques.

6.4 Conclusion et avis du commissaire enquêteur sur le projet

6.4.1 Au titre de la DUP

Le commissaire enquêteur donne un **AVIS FAVORABLE** à la demande de DUP sollicitée par la CAPV et relative au 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, assujetti des recommandations suivantes :

- Comme précisé dans son mémoire en réponse reçu en date du 16 Mai 2024, le maître d'ouvrage veillera bien, lorsque le promoteur sera désigné, à étudier avec celui-ci un modèle économique permettant d'inclure dans sa programmation 3 à 4000 m² de surface de plancher consacrés aux loisirs.
- Le maître d'ouvrage précise, dans le même mémoire en réponse que le modèle économique de la crèche et de l'équipement type pôle santé, envisagés dans la programmation, est à construire avec le promoteur désigné prochainement. Au regard de l'utilité publique de ces équipements, le maître d'ouvrage et le promoteur désigné veilleront à ce que le modèle envisagé priorise l'intérêt général et l'adaptation aux attentes avant toutes considérations basées uniquement sur des données économiques.
- Le maître d'ouvrage restera attentif aux risques de gêne sonore excessive au regard des riverains les plus proches. Il évaluera les impacts phoniques que les futures activités pourraient générer et veillera à la mise en œuvre de mesures d'atténuation qui pourraient s'avérer nécessaires.

6.4.2 Au titre de l'enquête parcellaire

Les 2 propriétaires des 2 parcelles concernées par l'enquête parcellaire soit :

Parcelle : Commune d'EZANVILLE - Section AB n°417 SA EUROBAIL

Parcelle : Commune d'EZANVILLE- Section AB 421 Les Cheminées PHILIPPE

N'ont émis aucune remarque

Le commissaire enquêteur donne donc un **AVIS FAVORABLE**

Auvers sur Oise le 24 Mai 2024



A. ZAMUNER

7 ANNEXES

- Arrêté de nomination
- Arrêté définissant les modalités de l'enquête
- Rapport de synthèse
- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
- Courriers adressés aux propriétaires
- Procès-verbaux d'affichage
- Parution dans la presse locale