

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 2 MARS 2015

Note de synthèse (art. L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales)

Questions n° 4

SECTEUR DU VAL D'EZANVILLE / MOISSELLES INSTAURATION D'UN PERIMETRE D'ETUDE

Par délibération du 26 mai 2014, le conseil communautaire a approuvé le projet d'aménagement de ZAC du Val d'Ézanville / Moisselles et a décidé du lancement d'une consultation d'aménageurs.

Pour rappel, cette zone est constituée d'un espace urbanisé, dédié à l'activité économique, et d'un espace agricole destiné en partie à l'extension de l'urbanisation. Cet espace s'étend le long de la RD 301, voie structurante, représentant également une faiblesse à lever. En effet, cette voie constitue une rupture physique difficilement franchissable ainsi qu'une source de nuisance sonore importante. L'équilibre entre visibilité depuis la voie et protection vis-à-vis de celle-ci doit être recherché.

Ce territoire jouit d'une situation privilégiée, il fait le lien entre les espaces ruraux et urbains dans cette partie du nord de l'agglomération parisienne. La présence de terrains mutables, son excellente accessibilité depuis la N104, ainsi que sa grande visibilité en font un site stratégique de développement pour les communes d'Ézanville et de Moisselles et, plus généralement, pour l'ensemble de la communauté de communes.

Le développement et le renouvellement de cet espace passent par la reconquête des infrastructures routières et la mutation des emprises existantes pour une meilleure intégration paysagère, tant des existants que des surfaces à créer. Les évolutions envisagées aboutiront à faire évoluer les activités existantes et à accroître la capacité commerciale du site afin de redynamiser l'économie du territoire tout en limitant l'impact des nouvelles constructions sur le paysage.

Il convient de noter que l'actuelle zone du Val d'Ézanville est située à l'est de la départementale. Elle est desservie par un échangeur sud. Une seule entrée, peu lisible irrigue toute la zone. De l'autre côté de la départementale, se trouve la zone commerciale du centre E. Leclerc. Cette dernière est desservie par l'échangeur nord. Une liaison par un tunnel existe entre les 2 zones (rue Eugène Delacroix). Cette rue est peu fréquentée et est, avant tout, utilisée par les riverains de la zone pavillonnaire située à proximité. L'utilisation limitée de la rue Eugène Delacroix sera conservée et, en aucun cas, ne deviendra une voie de transit

Le projet s'inscrit dans le respect des principes du développement durable et doit répondre aux objectifs suivants :

- Rationaliser l'occupation d'un site en déclin et tisser des liens urbains de qualité avec les autres quartiers de Moisselles et d'Ézanville ;
- Réaliser un programme comprenant des commerces et des loisirs, favorisant l'emploi local ;
- Développer les activités en limitant au maximum les atteintes à la qualité paysagère du site ;
- Faciliter l'accès à la zone et améliorer sa visibilité ;
- Créer un nouvel espace respectueux de l'environnement.

Afin de ne pas compromettre la faisabilité de l'opération d'aménagement future et de ne pas rendre plus onéreuse sa réalisation, il s'avère dès aujourd'hui nécessaire d'instituer un périmètre d'étude au sens de l'article L111-10 du code de l'urbanisme. La délimitation précise du périmètre est jointe à la présente note de synthèse.

En effet l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme permet, lorsque des études nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement ou de travaux publics sont lancées, de geler l'urbanisation sur un secteur géographique. Concrètement, la prise en considération et l'instauration d'un périmètre d'étude permet de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet.

A noter : le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Compte tenu de ces éléments, il vous est proposé de prendre en considération les études en cours concernant le projet d'aménagement de la zone du Val d'Ezanville / Moisselles et d'instituer un périmètre d'étude suivant le plan joint, délimitant les terrains concernés par le projet d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme. Il vous est également demandé d'autoriser le Président ou le Vice-président délégué à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la délibération à intervenir.

Conformément à l'article R 111-47 du code de l'urbanisme, la délibération sera affichée pendant un mois au siège de la CCOPF, en mairie d'Ezanville et en mairie de Moisselles. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département. Le dossier pourra être consulté au siège de la communauté de communes.