

La lettre de la SEMAVO

Interview de Madame Catherine BORGNE, Présidente de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise

Quelles sont vos attentes ?

L'ambition première des élus en décidant la création de ce Parc d'activités était de produire des emplois pour la population de notre territoire, fortement impactée par le chômage qui a suivi la désindustrialisation de la Vallée de l'Oise.

Quel est le rôle de la SEMAVO ?

La Semavo intervient dans le cadre d'une concession d'aménagement et assure la gestion et le bon déroulement de l'opération ; de l'acquisition du foncier et à sa commercialisation jusqu'à la réalisation des infrastructures routières et des aménagements annexes. En aménageur, la Semavo intervient activement en conseil auprès des élus pour qui elle est un véritable partenaire.

Le succès de cette opération d'aménagement réside avant tout dans le partenariat actif qui s'est noué entre les élus et la Semavo, toujours à leur écoute et dans un rôle de conseil.

Où en est le projet ?

Initié depuis près d'une vingtaine d'année, le projet a dû passer outre de nombreux obstacles et procédures et les travaux ont enfin démarré en 2020 et ont été suivis d'une commercialisation active ces deux dernières années. La fin des aménagements est programmée pour 2027, date à laquelle l'opération sera quasiment achevée.

La genèse du projet

La ville de Persan se caractérise à la fois par un mouvement ancien de désindustrialisation et par la présence de contraintes fortes liés au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui limitent la mutation et la redynamisation de son tissu économique.

La municipalité a donc décidé il y a 20 ans environ d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du Chemin Herbu puis d'en confier la réalisation à la SEMAVO dans le cadre d'une concession d'aménagement conclue en 2007.

Cette concession a ensuite été transférée en 2017 à la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise qui assure maintenant la gestion de la zone dans le cadre de sa compétence développement économique.

Un emplacement stratégique



Située au nord-ouest de la Commune de Persan, le Parc d'activités du Haut Val d'Oise développé sous forme d'une ZAC, est délimitée par les zones urbaines de Persan et de Chambly (dans l'Oise) et est bordée à l'ouest par le faisceau routier RD 301/A 16. Elle est traversée au nord par la RD 4 qui longe les limites du Département de l'Oise.

Le site est desservi par des infrastructures routières majeures constituées de l'autoroute A 16, de la RD 301 et de la RD 4

Le parc est implanté au carrefour de plusieurs zones d'activités :

- Le parc d'activités des « Portes de l'Oise » à Chambly au nord ;
- L'ancienne usine de Great Lake au sud qui va bénéficier d'une desserte par la ZAC ;
- Les implantations commerciales sur la rive est du ru de l'Esches ;
- le parc d'activités de Champagne-sur-Oise en cours d'extension jusqu'aux limites de la ZAC.

Le projet va donc mettre en lien l'ensemble de ces parcs d'activités, constituant ainsi un pôle économique majeur au nord du Val d'Oise.

▪ La requalification de l'entrée de ville

La séquence urbaine le long de la RD 4 constitue l'entrée nord de la ville de Persan. Celle-ci est marquée au nord par la zone commerciale des « Portes de l'Oise » qui tourne le dos à Persan, et au sud par la présence d'un réseau de lignes haute tension qui sillonnent la plaine.

La réalisation d'une opération commerciale globale (Retail Park) de part et d'autre de la RD 4 avec une cohérence d'ensemble obtenue grâce au recours à un architecte unique de projet, allée à une forte ambition paysagère, permettra de répondre à l'attente de qualité urbaine exprimée par la Ville.



Le projet architectural et environnemental met en scène un parti paysager fort qui se développe dès les abords du parc commercial, et se prolonge par des mails et des coulées vertes jusqu'au cœur de l'opération. Ces espaces sont parcourus par des liaisons douces et offriront l'occasion d'une véritable reconquête et mise en valeur des rives du ru de l'Esches.

▪ Une programmation mixte

Ce projet couvre une superficie totale de 55 ha et est destiné à accueillir une programmation mixte pour répondre aux besoins des entreprises:

- 10 ha pour des commerces et services de part et d'autre de la RD 4 ;
- 10 ha pour les PME/PMI, en arrière-plan au sud de la ZAC principalement ;
- 8 ha pour les besoins industriels et activités diverses ;
- 4 ha pour l'accueil d'un centre d'exploitation de bus ;
- 13 ha pour un pôle logistique le long de la RD 301 ;
- Les autres surfaces sont occupées par les futures emprises publiques.

Outre les commerces et les services (détaillés dans paragraphes suivants), le parc proposera une offre immobilière à toutes les catégories d'entreprises, depuis 60 m² jusqu'à 5000 m², complétée par un parc logistique de 42 000 m².

A ce jour la zone de services et la première phase du Retail Park ont été livrées (voir ci-dessous) et les premiers bâtiments du village PME/PMI sortent de terre.

L'ensemble doit permettre, à terme, d'accueillir entre 1 500 et 2 500 emplois, en adéquation avec la demande locale.



▪ Le Retail Park « Parenthèse » accueille ses premières enseignes



Le Retail Park Parenthèses regroupe sur environ 28 000 m² un centre commercial et un pôle de services.

Pour les services, les quatre restaurants qui ont ouvert au printemps 2022, vont être complétés par un hôtel de 70 chambres qui verra le jour prochainement.

La première phase du centre commercial d'une surface de 16 000 m² vient d'être mise en service et est presque totalement commercialisée. Elle rassemble de nombreuses enseignes : Intersport, Boulanger, Chausséa, Armand Thierry, etc.

Les porteurs de projet, Hurban et Picture Asset Management, viennent de démarrer la deuxième phase de construction pour 10 000 m² qui complétera l'offre actuelle en équipement de la maison, et sera livrée en 2024.



Persan