

Aménagement

La lettre de la SEMAVO

■ Une friche commerciale à reconquérir

Le Val d'Ezanville s'est développé dans le courant des années 1970 sur une quinzaine d'hectares sous forme d'un lotissement commercial, le long de la RN1 devenue depuis RD301.

Spécialisé dans l'équipement de la maison, cette zone commerciale n'a jamais véritablement pu être finalisée, car environ un tiers des emprises du lotissement initial n'a jamais été construit.

Les premières difficultés sont apparues dès la fin des années 1990 et n'ont fait que s'accroître au long des années 2000. Le départ de la grande surface de bricolage Castorama en 2020 a définitivement scellé le sort du centre commercial.

Aujourd'hui, seules subsistent sur le site l'enseigne BUT située dans le grand bâtiment commercial historique, ainsi qu'une solderie.

La tentative de réhabilitation/extension de l'ensemble commercial portée par le promoteur SOPIC en 2016, a été mise à mal par les évolutions récentes des modes de consommation et a définitivement été emportée par la crise du COVID et la fermeture de Castorama.

C'est sur ce constat que la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée a décidé de s'engager dans des actions fortes de reconquête du Val d'Ezanville.

■ La renaissance du Val d'Ezanville

Dès 2020, Plaine Vallée a engagé, en accord avec la Ville d'Ezanville, un certain nombre de démarches et d'études en vue de faire renaître ce site qui constitue une véritable friche en entrée de ville.

Après les études de programmation et de faisabilité, les services de Plaine Vallée ont élaboré un dossier de création de ZAC qui a été approuvé en novembre 2022 par délibération du Conseil Communautaire.

La SEMAVO a été désignée aménageur de la ZAC en mars 2023.

■ Une programmation ambitieuse



La programmation, essentiellement économique, est marquée par une forte attente qualitative. Il s'agit de faire du Val d'Ezanville un nouveau quartier de la ville approprié par les habitants.

Le projet s'articulant autour d'un espace public central, « la place du village », est composé de 4 pôles principaux :



- Un ensemble commercial d'environ 22 000 m², situé à l'entrée sud de la ZAC. Cette opération s'appuie sur la réhabilitation/extension du grand bâtiment commercial historique dans lequel BUT est toujours en activité. Ce projet est porté par le promoteur DE VLIER qui acquiert l'essentiel de ces terrains directement auprès du propriétaire (sans passer par l'aménageur) ;

- Un pôle principal PME/TPE, situé au nord-est, destiné à accueillir environ 15 000 m² de bâtiments d'activité découpés en lots de 200 à 2 000 m², en acquisition et en location. L'ensemble est complété par 4 000 à 5 000 m² de constructions dédiées à un immeuble tertiaire/services et un pôle de loisirs ;

- Un pôle secondaire PME/TPE qui accueillera dans le même esprit que le parc principal PME/TPE, environ 8000 m² de constructions le long de la RD 301 ;

- Enfin un terrain d'un hectare, situé près de la place centrale, est destiné à accueillir un ensemble de 4 à 5 restaurants.

L'ensemble s'inscrit dans une démarche de forte qualité architecturale et paysagère avec des prescriptions environnementales ambitieuses visant les labels BiodiverCity et BREEAM Very Good.

■ Un processus opérationnel largement engagé

Les acquisitions foncières sont aujourd'hui réalisées à 90% par voie amiable, avec l'appui de l'EPFIF.

Une Déclaration d'Utilité Publique est attendue d'ici quelques mois, ce qui doit permettre d'acquérir les deux derniers lots dans les deux ans à venir.

A l'exception du bâtiment historique, à réhabiliter par DE VLIER, et des derniers lots à acquérir, tous les bâtiments qui existaient sur le site ont d'ores et déjà été démolis.



DE VLIER a déposé sa demande de permis de construire fin 2023 et, sous réserves des autorisations administratives, les travaux du centre commercial pourraient démarrer fin 2024/début 2025.

Une nouvelle desserte routière depuis la RD 301, au nord de la ZAC, va être réalisée par le Département du Val d'Oise. Le chantier qui va durer plus d'un an devrait démarrer au début de l'automne prochain.

Quant aux travaux d'aménagement de la ZAC, ceux-ci vont être lancés à partir de la fin de l'été 2024 et vont se poursuivre toute l'année 2025.

Parallèlement, nous pensons que la construction des premiers bâtiments du pôle principal PME/TPE démarrera vers la fin 2025.

Notons que les travaux de construction d'une boulangerie située à l'entrée de la ZAC sont en cours depuis 2023.

Dans ces conditions, nous comptons sur un achèvement complet de l'opération vers 2028.

■ Un contexte contraint

On notera d'abord de fortes contraintes interventionnelles liées à une importante coactivité des chantiers des différents maîtres d'ouvrage (voir ci-dessus), et qui plus est dans un site occupé où la continuité des commerces existants devra être assurée.

L'opération est par ailleurs située dans le périmètre rapproché d'une zone de captage d'eau potable, ce qui induit des précautions particulières pour la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, ainsi qu'une sélectivité des activités qui pourront être accueillies sur le site.

La ZAC est traversée d'est en ouest par une canalisation d'eaux pluviales de grande section qui vient se déverser dans le ru du Petit Rosne, situé en aval. Cette situation induit des servitudes pour les parcelles impactées.

Le projet est encadré par les exigences du cahier des prescriptions urbaines architecturales, paysagères et environnementales.

Enfin, notons que s'agissant d'une opération de rénovation urbaine, son équilibre économique a nécessité de mobiliser les appuis financiers des Collectivités, ainsi que de recourir aux subventions du Fonds Vert et du Fonds Friche.



Financé par

