

une nouvelle zone d'activité économique à Groslay

Avant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC), la CAVAM a l'obligation de mettre en place une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.



Le contexte communautaire

En matière économique, la volonté communautaire est de mettre l'accent sur le développement de zones d'activité économique lisibles et circonscrites en favorisant l'accueil d'activités qui créeront de l'emploi durable notamment de proximité et qui renforceront la base fiscale tout en conservant une souplesse autorisant la diversité des entreprises.

L'objectif est d'aboutir à des zones structurées, denses, attractives et bien desservies. De fait, la politique économique s'adosse à une politique foncière solide et interventionniste.

En matière d'opportunité foncière, la communauté est rythmée par un tissu urbain résidentiel et dense où les disponibilités en la matière sont rares sur un territoire bien localisé mais étriqué (2 500 ha).

Aujourd'hui, sur l'ensemble des zones d'activité d'intérêt communautaire, les réserves foncières s'élèvent à environ 25 hectares, soit un potentiel d'accueil d'environ 150 000 m² de locaux industriels ou tertiaires, dont environ les 2/3 pour Groslay. C'est faible en comparaison du département, c'est un chiffre fort si ce potentiel est bien orienté vers l'emploi local et la création de richesses, dans le respect de l'environnement.

Le site

Le territoire des Monts de Sarcelles représente à lui seul 17 hectares soit près de 70% des réserves foncières.

Situation

Ce site est situé à Grosloy, commune limitrophe de Saint-Brice et de Sarcelles, à l'extrémité Est de la communauté.

Il est desservi par :

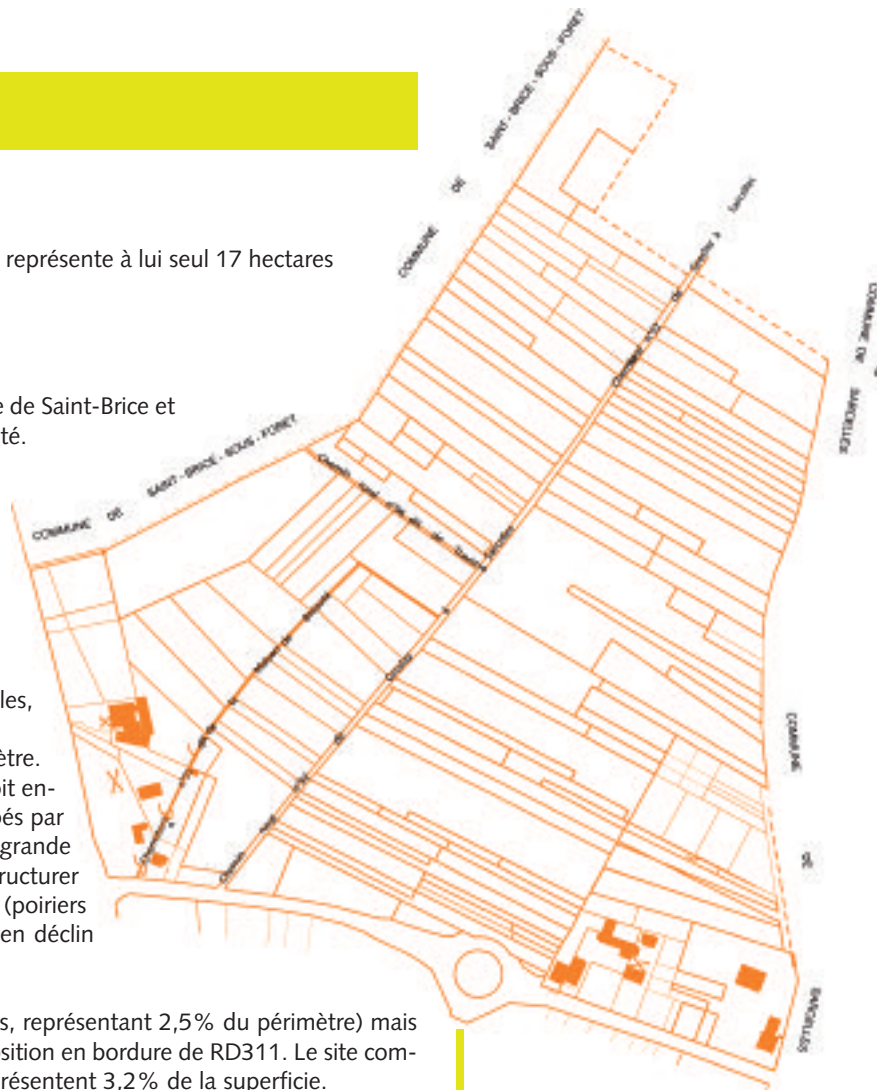
- la RD 301 (ancienne RN1),
- la RD 316 (ancienne RN16),
- et la RD311
- Projet de l'avenue du Parisis (BIP)

Occupation actuelle

Le site est constitué de très nombreuses parcelles, de faible dimension et en "lanière". Environ 80 propriétaires se partagent le périmètre. Pour la majeure partie (environ 13 hectares, soit environ 73%), les Monts de Sarcelles sont occupés par des vergers et des champs qui confèrent une grande homogénéité au paysage et contribuent à le structurer par leurs alignements réguliers. L'arboriculture (poiriers et pommiers) et la culture de la pivoine sont en déclin depuis de nombreuses années.

L'habitat individuel est peu significatif (3 unités, représentant 2,5% du périmètre) mais il affecte l'aspect vitrine du futur parc par sa position en bordure de RD311. Le site comporte des gens du voyage sédentarisés qui représentent 3,2% de la superficie.

Les autres espaces (occupation de type industriel), qui représentent 21,1%, sont occupés par une station-service et deux fourrières automobiles, dont une occupe la majeure partie de la façade de la RD 301 (ancienne RN1).



Un parcellaire très morcelé : plus de 80 propriétaires !



-  Vergers partiellement cultivés + cultures de pivoines
-  Bois
-  Habitat temporaire
-  Activité (station-service)
-  Habitat individuel
-  Activités (2 fourrières)

Le projet

Objectifs

L'aménagement des 17 hectares des Monts de Sarcelles constitue une précieuse opportunité pour la CAVAM. Les objectifs de développement économique pourront se concrétiser :

- ♦ **Accueillir des entreprises** en développant le foncier et l'immobilier à vocation économique ;
- ♦ **Développer le relationnel avec les entreprises** et favoriser leur création et leur pérennisation ;
- ♦ **Favoriser l'emploi local** et l'activité dans le tissu urbain.

Justification

Déclaré d'intérêt communautaire en décembre 2003, le site dispose d'atouts importants et reconnus qui justifient l'attention technique et financière particulière de la part de la Communauté. Parmi les avantages essentiels des Monts de Sarcelles, il convient de noter :

- **Le capital foncier potentiellement disponible** représentant 70% des capacités communautaires ;
- **La position stratégique en entrée de ville et d'agglomération** qui permettra de valoriser l'image de la Vallée et du département en contribuant à la reconquête d'un espace urbain jusque-là considéré comme résiduel et très fortement dégradé ;
- **La desserte par une route départementale importante** (ancienne RN1), par la future avenue du Parisis (anciennement BIP) et par la gare SNCF (10-15 minutes à pied) ;
- **La proximité avec deux zones commerciales communautaires** (République et Champs Saint-Denis).

Certaines entreprises du Val d'Oise et plus particulièrement celles de la CAVAM sont en plein essor et recherchent des terrains pour s'accroître *in situ*.

Au cours de l'année 2005, les services de la communauté ont reçu directement 73 demandes d'implantation (hors Comité d'Expansion Économique du Val d'Oise) dont 40 issues d'entreprises déjà implantées sur la communauté. La qualité des demandes d'implantation et de développement reçues par la CAVAM démontre, pour le moment, une carence importante en offres correspondantes.

Plus globalement, les statistiques départementales et régionales démontrent pour :

- ♦ **Les bureaux** : un taux de vacance très faible, un marché très localisé dans le 95 (Cergy – Bezons – Roissy)
- ♦ **Les locaux mixtes** : une augmentation rapide de ce marché dans la Vallée de Montmorency.
- ♦ **Les entrepôts** : le marché se répartit essentiellement sur les territoires aux vastes zones d'activité : Argenteuil, Saint-Ouen l'Aumône et Roissy.

Sur la base d'une étude de faisabilité réalisée à la demande de la CAVAM, sur trois scénarios proposés, suite aux différentes commissions des affaires économiques et aux commissions des Vice-Présidents qui ont eu lieu sur ce sujet et au regard des objectifs économiques de la communauté, la CAVAM a décidé de retenir la vocation suivante :

CRÉATION D'UN PARC D'ACTIVITÉS DE PRODUCTIONS ET DE SERVICES EN TENANT COMPTE DES ENSEIGNES COMMERCIALES LOCALES.

Avancement

La CAVAM prévoit la création d'une zone d'activité économique sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC).

Par délibération du 29 janvier 2007, la commune de Groslay a émis un avis favorable à la décision de la CAVAM de recourir à la procédure d'utilité publique sur le secteur des Monts de Sarcelles.

La mise en œuvre de la procédure de ZAC a été approuvée par délibération du

pour mieux se comprendre

Aménageur : personne ou organisme de droit public ou privé chargé de planifier et de réaliser les opérations nécessaires pour acquérir, équiper des terrains afin de les rendre aptes à recevoir des constructions. Ses compétences lui sont déléguées par convention par une collectivité publique.

Concertation : action par laquelle la collectivité publique annonce son intention de réaliser une opération d'aménagement sur un secteur donné. L'organe délibérant de la collectivité publique délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. La concertation est obligatoire avant toute création de ZAC. (article L.300-2 du code de l'urbanisme)

Concession d'aménagement : contrat conclu entre une collectivité publique et un aménageur précisant les obligations de chacune des parties pour la réalisation d'une opération d'aménagement. (article L.300-4 et suivants du code de l'urbanisme)

Déclaration d'utilité publique (DUP) : acte par lequel l'autorité administrative déclare, par décret, arrêté ministériel ou préfectoral, la nécessité d'une procédure d'expropriation. (articles L11-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Plan local d'urbanisme (PLU) : document de planification qui définit les règles d'urbanisme applicables dans la ou les communes concernées et contient un règlement d'utilisation des sols. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU. (articles L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme)

Zone d'aménagement concerté (ZAC) : outil à la disposition des communes et de leur groupement pour mener à bien des opérations d'aménagement. Depuis la loi SRU, les règles d'urbanisme d'une Z.A.C sont définies par le plan local d'urbanisme applicable à la zone concernée. La procédure d'élaboration de ZAC comporte trois étapes :

- **Concertation préalable** (voir définition supra)
- **Création** : la collectivité définit le périmètre de l'opération et les grandes lignes du programme prévisionnel et analyse la faisabilité du projet. Le dossier comporte une étude d'impact, pour apprécier les effets du projet sur l'environnement. Le dossier de création de ZAC doit être compatible avec les orientations d'un éventuel Schéma de Cohérence Territoriale.
- **Réalisation** : le dossier de réalisation précise le programme prévisionnel des constructions et des équipements publics. Il décrit le bilan financier de l'opération. (articles L.311-1 et suivants du code de l'urbanisme)

conseil de communauté du 14 février 2007, délibération approuvant dans le même temps le lancement de la concertation prévu pour le mois d'avril 2007. Concomitamment à la phase de concertation, la CAVAM entamera l'élaboration du dossier de création de ZAC par la réalisation de l'étude d'impact nécessaire et obligatoire à ce dossier.

La maîtrise foncière étant la condition 0 de réussite du projet, la CAVAM a procédé à une démarche d'acquisitions amiables. Aujourd'hui, la CAVAM a acquis ou est en passe d'acquies 58% de la surface du périmètre de l'opération des Monts de Sarcelles, soit près de 10 hectares sur les 17 hectares :

- 63 % des terrains arboricoles sont acquis ou en cours d'acquisition ;
- L'une des trois habitations individuelles est acquise.

Sur quatre-vingt-quatre propriétaires présents sur le site, cinquante-quatre d'entre eux ont cédé ou sont en passe de céder leurs parcelles à la CAVAM.

Hypothèses d'aménagement

La CAVAM a la volonté d'aménager le site dans une optique de *développement durable*. L'aménageur qui sera retenu devra établir et proposer le projet d'aménagement dans le respect des **cinq grands principes** ci-dessous :

- 1. Une gestion optimisée des eaux pluviales** pour faciliter les circulations et le stockage des eaux de ruissellement, valoriser le paysage et garantir la sécurité des usagers.
- 2. Une économie de voirie et desserte intérieure** pour allier maîtrise des coûts et environnement.

3. L'insertion du projet dans le paysage : pour conserver et respecter l'identité arboricole par le maintien et la réutilisation de plantations existantes.

4. Un aménagement en grandes parcelles, corrélé au principe de voirie et de desserte, pour permettre une variété d'usages et de produits (possibilité d'accession à la propriété, de location, accueil de PME/PMI, parcelles "clé en main",...).

5. Un front bâti sur les axes principaux qui constituera la vitrine du site et favorisera l'équilibre économique de l'opération d'aménagement.

Les modalités pratiques de la concertation

Par délibération du 14 février 2007, le Conseil communautaire de la CAVAM a prescrit la concertation préalable au projet d'aménagement des Monts de Sarcelles selon les modalités suivantes :

L'organisation de 2 réunions publiques en Salle des Fêtes de Groslay :

- 1^{ère} réunion le jeudi 29 mars à 20h30
- 2^{ème} réunion le mercredi 30 mai à 20h30

La mise en place d'une exposition publique du 3 avril au 4 juin 2007 inclus, dans le bungalow dans le parc de la Mairie de Groslay :

3 demi-journées par semaine : lundi et mercredi après-midi, de 13h30 à 17h00 ; vendredi matin de 8h30 à 12h00
3 samedi matin : le 7 avril, le 5 mai et le 2 juin, de 8h30 à 12h00

Les principales étapes de l'opération d'aménagement

Tâches	2007		2008		2009		2010	
	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2
PHASE DE CREATION								
Concertation	■							
Création de la ZAC								
CONSULTATION AMENAGEUR ET NEGOCIATIONS TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT		■						
PHASE DE REALISATION								
Réalisation de la ZAC			■					
Construction des premiers bâtiments						■		
ZAC achevée								■

Dans le cadre de la concertation, vous pouvez envoyer vos observations à l'aide du coupon-réponse ci-dessous.
A retourner à : **CAVAM 19 bis, rue de la Tourelle – B.P. 108 – 95170 DEUIL-LA-BARRE.**

PARC D'ACTIVITE ECONOMIQUE SOUS LA FORME D'UNE ZAC LIEU DIT DES MONTS DE SARCELLES

OBSERVATIONS :
