Communauté d'Agglomération
Plaine Vallée
Forêt de Montmorency

République Française - Liberté, égalité, fraternité
Département du Val d'Oise

Délibération n° DL2019-05-22_5

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

SÉANCE ORDINAIRE DU 22 MAI 2019

Nombre de Conseillers :	
en exercice..... 61 présents..... 41 procurations..... 13 absents ..... 7 Suffrage exprimé ... 54	**L'an deux mille dix-neuf, le VINGT DEUX MAI, à vingt heures et trente minutes,** Le Conseil de la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLEE, légalement convoqué par courrier du 16 Mai 2019 et par affichage du 16 Mai 2019, s'est réuni à la Mairie de Soisy-sous-Montmorency, 2, avenue du Général de Gaulle, dans la salle des mariages, sous la présidence de **M. Luc STREHAIANO**, Président et Maire de Soisy-sous-Montmorency.

Etaient présents :

• ***Andilly*** :	**Annie GUIDEZ** *(suppléante)*,
• ***Attainville*** :	**Odette LOZAÏC,**
• ***Bouffémont*** :	**Claude ROBERT, Michel LACOUX,**
• ***Deuil-la Barre*** :	**Muriel SCOLAN, Michel BAUX, Gérard DELATTRE, Bertrand DUFOYER,**
• ***Domont*** :	**Frédéric BOURDIN** *(à partir du rapport n°2)*, **Michelle HINGANT, Jean-François AYROLE, Paul-Edouard BOUQUIN,**
• ***Enghien-Les-Bains*** :	**Philippe SUEUR, François HANET, Marie-Christine FAUVEAU-MARTINET, Xavier CARON** *(aux rapports n° 1 à 30)*,
• ***Ezanville*** :	**Alain BOURGEOIS, Agnès RAFAITIN-MARIN, Pierre GREGOIRE,**
• ***Groslay*** :	**Joël BOUTIER, Christine MORISSON,**
• ***Margency*** :	**Christian RENAULT,**
• ***Moisselles*** :	**Véronique RIBOUT,**
• ***Montlignon*** :	/
• ***Montmagny*** :	**Patrick FLOQUET, François ROSE, Luc-Eric KRIEF,**
• ***Montmorency*** :	**Michèle BERTHY, Muriel HOYAUX, Christian ISARD,**
• ***Piscop*** :	**Christian LAGIER,**
• ***Saint-Brice-sous-Forêt*** :	**Alain LORAND, Virginie HENNEUSE,**
• ***Saint-Gratien*** :	**Julien BACHARD, Karine BERTHIER, Jean-Claude LEVILAIN, Natacha VIVIEN,**
• ***Saint-Prix*** :	**Gérard BOURSE,**
• ***Soisy-sous-Montmorency*** :	**Luc STREHAIANO, Christiane LARDAUD, Claude BARNIER, François ABOUT,**

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Absents excusés ayant donné Procuration :
Dominique PETITPAS à Muriel SCOLAN, Virginie FOURMOND à Bertrand DUFOYER, Fabrice FLEURAT à Frédéric BOURDIN, Xavier CARON à Marie-Christine FAUVEAU-MARTINET *(aux rapports n° 31 à 39)* **; Alain GOUJON à Luc STREHAIANO ; Marie MOREELS à Muriel HOYAUX ; Jean-Pierre DAUX à Christian ISARD ; William DEGRYSE à Alain LORAND ; Patrick BALDASSARI à Christian LAGIER ; Jacqueline EUSTACHE-BRINIO à Natacha VIVIEN ; Didier LOGEROT à Karine BERTHIER ; Anne BERNARDIN à Julien BACHARD ; Jean-Pierre ENJALBERT à Gérard BOURSE ; Bania KRAWEZYK à François ABOUT.**

Absents : Fabrice RIZZOLI ; Frédéric BOURDIN *(au rapport n° 1)* **; Marc POIRAT ; Fabienne PINEL ; Thierry OLIVIER ; François DETTON ; Didier ARNAL ; Laura BEROT.**

Le Président ayant ouvert la séance et fait appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire de séance pris dans le sein du conseil.
Monsieur Luc-Eric KRIEF est désigné pour remplir cette fonction.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI – TOURISME

OBJET : ZAC DES MONTS DU VAL D'OISE – COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE 2018 DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC PAR LA SEMAVO

PJ : rapport d'activité

H

Accusé de réception en préfecture
095-200056380-20190522-DL2019-05-22_5-DE
Date de télétransmission : 28/05/2019
Date de réception préfecture : 28/05/2019

EXPOSÉ DES MOTIFS

A l'issue d'une procédure de consultation, la communauté d'agglomération a confié à la SEMAVO, selon un traité de concession notifié le 8 janvier 2009 l'aménagement de la ZAC des Monts du Val d'Oise à Groslay.

En application de l'article L 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et L 300-5 du code de l'urbanisme, un compte rendu annuel d'activité de la concession d'aménagement est établi par le concessionnaire et soumis à l'examen du conseil communautaire.

Il ressort de ce document transmis par le concessionnaire les éléments principaux suivants :

1/ ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

a- Les procédures en cours

Déclaration d'utilité publique :
Pour rappel, une enquête parcellaire simplifiée s'est déroulée du 1er juillet 2017 au 17 juillet 2017. Un arrêté de cessibilité a été pris le 5 décembre 2017. L'ordonnance d'expropriation a été rendue le 15 janvier 2018.

Dossier de réalisation modificatif de la ZAC :
Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics avaient été approuvés par deux délibérations du Conseil Communautaire et ont été modifiés en décembre 2016 suite aux accords passés avec le Département du Val d'Oise pour la réalisation d'un giratoire à l'intersection des RD301 et 311.

Courant 2018, dans le cadre du travail mené avec la société BDM sur le projet de village de marques, il est apparu que les deux parcelles constituant le projet devaient être réunies pour former une même entité foncière. Un dossier de réalisation modificatif n°2 et un nouveau programme des équipements publics ont donc été élaborés et approuvés par délibérations de la communauté d'agglomération prises en avril 2019.

b- Désignation de co-contractants

En 2018 la SEMAVO a passé un marché à bons de commande pour la réalisation des travaux de démolition avec les entreprises PICHETA et COLOMBO et un marché de gardiennage avec l'entreprise GAMMA sécurité.

c- Etat d'avancement des études

Projet d'aménagement du giratoire RD 301/RD 311 :
La consultation pour la réalisation de ce giratoire a été lancée par le Département du Val d'Oise le 13 avril 2018. Le marché a été attribué à l'entreprise COLAS Ile-de-France Normandie et notifié le 20 juillet 2018, pour un montant prévisionnel de 1.724.491,10 € HT.

Les travaux ont commencé début octobre 2018 et devraient s'achever en juillet 2019.

d- Le transfert de la fourrière Georget

Après de nombreux rebondissements, le déménagement effectif a été réalisé fin septembre 2018 ce qui a permis à la SEMAVO d'engager les travaux de démolition des bâtiments.

e- Les terrains BDM

Le dépôt du permis de construire du projet de Village de Marques et d'hôtel était initialement envisagé en mai 2017.

Or, suite à une demande d'examen au cas par cas déposée auprès de la DRIEE, l'autorité environnementale a rendu une décision le 26 juin 2017 demandant la réalisation d'une évaluation environnementale pour le projet de Village des Marques. Cette étude d'impact est aujourd'hui finalisée.

Toutefois, les dossiers de permis de construire ont été élaborés très tardivement par rapport au planning initialement envisagé et se trouvent aujourd'hui soumis à de nouvelles contraintes supplémentaires issues de la Loi ELAN, dont certaines dispositions sont applicables depuis janvier 2019 et impactent fortement le projet.

H

Accusé de réception en préfecture
095-200056380-20190522-DL2019-05-22_5-DE
Date de télétransmission : 28/05/2019
Date de réception préfecture : 28/05/2019

Les études doivent donc être complétées pour répondre à ces nouvelles dispositions. Par ailleurs, l'audit juridique des dossiers de PC et d'autorisation commerciale a fait apparaitre d'autres difficultés liées aux règles du PLU, lesquelles devront être adaptées dans le courant de 2019.

Ainsi le dépôt du PC, accompagné de la demande d'autorisation commerciale, est désormais envisagé en septembre 2019.

f- La relocalisation des familles WINGEREINSTEIN

Pour ce qui concerne les Wingereinstein, malgré l'avancement de la procédure d'expropriation, une solution de relocalisation amiable est privilégiée.
La Ville envisage de relocaliser les familles, avec leur accord, dans le secteur des Pré-Pireaux.

La Ville a lancé les procédures nécessaires à cette relocalisation, procédures qui s'avèrent plus longues que prévu initialement puisque, à la demande de l'Etat, il est nécessaire de créer un secteur de renouvellement urbain au titre de l'article L112-1 al 5 du code de l'urbanisme. En effet, le site étant classé en zone de bruit C de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle il est nécessaire de démontrer qu'il n'y aura pas d'augmentation de la population sur la ville. Le dossier a été élaboré par la Ville, qui a délibéré en février 2018. Il est en cours d'instruction.

De plus, dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, la ville a constitué un dossier et saisit la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), laquelle a prescrit une évaluation environnementale, confirmée par un courrier du 28 juin 2018 suite à un recours gracieux formé par la ville.

En conséquence, une consultation de prestataires en vue de la réalisation de l'évaluation environnementale est actuellement en cours afin de réaliser une étude d'impact.

Dans ces conditions, le planning de relocalisation sera décalé d'au moins 18 mois.

C'est seulement une fois ces démarches abouties que la SEMAVO pourra aménager le site sur la base d'un permis d'aménager. L'intervention de la SEMAVO nécessitera un avenant à la concession d'aménagement.

g- Les aspects fonciers

La SEMAVO a acquis fin 2016 l'ensemble des terrains appartenant à la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée dans le périmètre de la ZAC.
Le 24 août 2017 elle a ensuite acquis un ensemble de terrains auprès de l'EPFIF, nécessaire au démarrage des travaux VRD de la ZAC.
Comme prévu, les terrains de la fourrière GEORGET et de la maison AGUIAR ont été acquis en novembre 2018.

Une promesse de vente a été signée entre la SEMAVO et l'EPFIF portant sur les parcelles situées au Nord de la ZAC afin d'engager les travaux de desserte des lots situés au Nord. Concernant les autres propriétaires, une relocalisation sur le secteur des Pré-Pireaux est en cours d'étude (cf. Point précédent).

h- La commercialisation

SCI BEAUREGARD
Le projet envisagé par la SCI Beauregard consiste à réaliser des locaux d'activités à destination des TPE composées d'ateliers associés à des bureaux pour des surfaces se situant entre 200 et 600 m2.

Suite à l'obtention du permis de construire, le terrain a été vendu le 18 juillet 2018 et les travaux de construction ont démarré au 3ème trimestre 2018. La livraison est prévue en mai 2019.

Pour la seconde tranche de l'opération (lot D de la ZAC), le permis de construire est en cours d'élaboration.

ALSEI
Le projet proposé par ALSEI, sur les lots E et G comprend 2 immeubles de bureaux en entrée de ZAC pour une surface de près de 3.000 m2 de SDP et un Parc d'Activités d'environ 23.000 m2 composé d'une trentaine de cellules.

Deux nouveaux permis ont été obtenus et les ventes de terrains ont été signées juillet et septembre 2018. Un premier bâtiment est aujourd'hui livré et les 1ers utilisateurs se sont installés début 2019. Le second bâtiment est en cours d'achèvement et d'autres bâtiments sont en phase de démarrage de travaux.

D'autre permis de construire doivent être déposés courant avril 2019.

H

Accusé de réception en préfecture
095-200056380-20190522-DL2019-05-22_5-DE
Date de télétransmission : 28/05/2019
Date de réception préfecture : 28/05/2019

SPIRIT
Une discussion a été engagée pour réaliser un ensemble de bâtiments Clés en main sur les deux hectares restant à commercialiser sur les parcelles Nord de la ZAC.

Une promesse de vente a été signée le 13 mars 2019 avec SPIRIT. Les premières propositions d'implantations sont en cours de traitement.

i- La poursuite de la démarche

Les principales actions à poursuivre en 2019 portent sur les points suivants :

- *Suivi des permis de construire des différents projets,*
- *Poursuite des démarches sur le dossier des Wingereinstein,*
- *Suivi du projet de village de marques (BDM),*
- *Suivi des permis de construire pour les parcelles Nord promises à SPIRIT,*
- *Acquisition des derniers terrains appartenant à l'EPFIF en vue de l'avancement des travaux d'aménagement,*
- *Suivi de l'achèvement des travaux du giratoire.*

2/ BILAN FINANCIER

Le bilan financier prévisionnel est équilibré moyennant une ***participation financière*** *de PLAINE VALLEE de* ***12 432*** *K€ HT.*

Cette participation se décompose en 3 termes :

1.	*Remise gratuite des terrains acquis par la Communauté d'agglomération*	***3 230 000 € HT***
2.	*Remise d'ouvrage à titre onéreux*	***7 053 000 € HT***
3.	*Participation en numéraire*	***2 149 000 € HT***
	Total	***12 432 000 € HT***

Notons enfin que l'opération est possiblement susceptible de dégager un solde positif de 2,2 M€ si les conditions de réalisation du projet se déroulent comme décrit ci-dessus.

En fin d'opération, ce solde positif pourrait donc s'imputer en diminution de la participation financière de la communauté d'agglomération.

Le conseil de communauté est invité à prendre acte de ce compte rendu.

CECI EXPOSE,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.1523-2,

VU le code de l'urbanisme et notamment son article L.300-5,

VU l'arrêté n° A 15-592-SRCT du préfet du Val d'Oise en date du 25 novembre 2015 portant création de la Communauté d'Agglomération « PLAINE VALLEE » à compter du 1er janvier 2016,

VU l'arrêté préfectoral n°180562 en date du 31 mai 2018 portant adoption des statuts de la communauté d'agglomération,

VU le traité de concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Monts du Val d'Oise à Groslay notifié à la SEMAVO le 12 janvier 2009,

Accusé de réception en préfecture
095-200056380-20190522-DL2019-05-22_5-DE
Date de télétransmission : 28/05/2019
Date de réception préfecture : 28/05/2019

H

CONSIDERANT qu'en application des articles et des termes du traité de concession susvisés, un compte rendu annuel d'activité est établi par le concessionnaire pour être soumis à l'examen de l'assemblée délibérante,

CONSIDERANT le compte rendu d'activité 2018 de la concession d'aménagement de la ZAC des Monts du Val d'Oise établi par la SEMAVO en qualité de concessionnaire, accompagné d'un arrêté comptable au 31/12/2018,

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission du Développement Economique et de l'Emploi en date du 13 mai 2019 ;

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission des finances et de l'administration générale réunie le 14 Mai 2019 ;

Monsieur BOUTIER entendu dans son exposé,

LE CONSEIL DE COMMUNAUTE, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

ARTICLE UNIQUE : PREND ACTE du compte rendu d'activité 2018 de la concession d'aménagement de la ZAC des Monts du Val d'Oise établi par la SEMAVO en qualité de concessionnaire, accompagné d'un arrêté comptable au 31/12/2018.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.

Le Président,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE VALLEE Val-d'Oise

Acte publié ou notifié le 31/05/2019
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.
Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services,

Patrice GIROT

Accusé de réception en préfecture
095-200056380-20190522-DL2019-05-22_5-DE
Date de télétransmission : 28/05/2019
Date de réception préfecture : 28/05/2019

Acte à classer

DL2019-05-22_5

1	2	3	4
En préparation	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2019-05-28T11-25-40.00 (MI217163847)

Identifiant unique de l'acte :
095-200056380-20190522-DL2019-05-22_5-DE (Voir l'accusé de réception associé)

Objet de l'acte : ZAC des Monts du Val d'Oise : Compte rendu annuel d'activité 2018 de la concession d'aménagement de la ZAC par la SEMAVO

Date de décision : 22/05/2019

Certifié Conforme

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 9. Autres domaines de competences
9.1. Autres domaines de competences des communes

Acte : 5_ZAC Mts VO_CR annuel 2018 de la concession d'aménagement.PDF **Multicanal :** Non

Pièces jointes :

5.1_Annexe 1 Plan Général d'Aménagement.PDF — **Type PJ :** 21_RP - Rapport de présentation
Imprimer la PJ avec le tampon AR

5.1_Compte rendu annuel 2018.PDF — **Type PJ :** 21_RP - Rapport de présentation
Imprimer la PJ avec le tampon AR

5.2_Annexe 2 Carte foncière 2018.PDF — **Type PJ :** 21_RP - Rapport de présentation
Imprimer la PJ avec le tampon AR

5.3_Annexe 3 planning prévisionnel mars 2019.PDF — **Type PJ :** 21_RP - Rapport de présentation
Imprimer la PJ avec le tampon AR

5.4_Annexe 4 Bilan au 31 décembre 2018 v2 150219.PDF — **Type PJ :** 21_RP - Rapport de présentation
Imprimer la PJ avec le tampon AR

5.5_Annexe 5 Acquisitions foncières ZAC MDS Fév 2018.PDF — **Type PJ :** 21_RP - Rapport de présentation
Imprimer la PJ avec le tampon AR

Classer
Annuler

Préparé	Date **28/05/19** à **11:25**	Par **SPECQ Nadege**
Transmis	Date **28/05/19** à **11:25**	Par **SPECQ Nadege**
Accusé de réception	Date **28/05/19** à **11:32**	