

3.9

ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAL-D'OISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Service de l'urbanisme
et de l'aménagement durable

Pôle études et aménagement durable

**ARRETE n° 2015 – 12 552 portant création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD)
« Port Cergy II » sur le territoire de CERGY**

**Le préfet du Val-d'Oise
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU le code de l'urbanisme notamment ses articles L.210-1, L.300-1 et L.212-1 à L.213-7 et R.212-1 à R.213-26 ;

VU la loi d'orientation pour la ville n° 91.662 du 13 juillet 1991 ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

VU la loi n°2010-597 du 03 juin 2010 relative au Grand Paris ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération de Cergy-Pontoise labellisé « Grenelle » par le Ministère de l'Ecologie approuvé le 29/03/2011 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cergy approuvé le 30/09/2011, modifié le 15/12/2011, 16/02/2012, 19/04/2013 et 18/04/2014 et le projet de révision générale du PLU arrêté le 28/05/2015 ;

VU la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) approuvée en conseil municipal de Cergy le 18/12/2003 ;

VU la délibération du conseil municipal de Cergy du 13/04/2012 prescrivant la révision de la ZPPAUP et la mise à l'étude de la création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ;

VU la délibération du 28/06/2012 par laquelle le conseil municipal de Cergy a approuvé la réalisation future d'une opération d'aménagement pour le projet Port Cergy II ainsi que le périmètre d'intervention pour cette opération, périmètre qui a fait l'objet d'un réajustement approuvé lors du conseil municipal de Cergy du 27/06/2014 ;

VU la délibération en date du 12/02/2015 accompagnée d'une notice de présentation par laquelle le conseil municipal de Cergy sollicite à son profit la création d'une Zone d'Aménagement Différé dans le quartier des Bords d'Oise en vue d'y réaliser l'opération dite de « Port Cergy II » conformément au plan annexé ;

VU la nouvelle notice de présentation et le plan du périmètre du projet de ZAD mis à jour après constat d'une erreur matérielle, adressée le 10/07/2015 qui annulent et remplacent la notice et le plan annexés à la délibération du 12/02/2015 ;

VU la délibération en date du 25 juin 2015 par laquelle le conseil municipal de Cergy autorise le maire ou son représentant légal à signer la convention de veille foncière avec l'Établissement Public Foncier du Val-d'Oise (EPFVO) et tout acte permettant notamment le transfert du droit de préemption rattaché à la ZAD à l'EPFVO ;

CONSIDERANT que le site du projet de Port Cergy II est inscrit dans le Document d'Orientation Générale (DOG) du SCOT de Cergy-Pontoise comme secteur de croissance urbaine avec notamment l'extension du port de plaisance avec prise en compte des risques hydrauliques et respect de l'environnement ;

CONSIDERANT que le PADD du PLU prévoit dans ses orientations, l'affirmation des pôles tertiaires, notamment le Port de Cergy, et la valorisation des ressources touristiques, en particulier le tourisme fluvial par la création de haltes et de services aux plaisanciers générateurs d'emplois et de développement culturel ;

CONSIDERANT que le rapport de présentation et le règlement de la ZPPAUP mentionnent l'extension de Port-Cergy et définissent un périmètre de « secteur de projet du Port » ;

CONSIDERANT que les études portant sur la révision de la ZPPAUP et la création d'une AVAP mentionnent toujours le projet de Port Cergy II ;

CONSIDERANT que la capacité du port actuel est insuffisante pour répondre à la demande des plaisanciers compte-tenu de l'attractivité et du rayonnement de Port Cergy ;

CONSIDERANT les problèmes de fonctionnement du quartier du port avec la saturation des places de stationnement et la circulation difficile résultant de son enclavement ;

CONSIDERANT la nécessité de valoriser et développer le caractère attractif du site, en développant un pôle d'animation complémentaire avec restauration et hôtellerie ;

CONSIDERANT le projet de Port Cergy II qui comprend un espace portuaire avec 150 anneaux orientés sur des grandes unités, des équipements portuaires et des activités en lien avec la plaisance mais aussi un quartier urbain avec des activités commerciales (restaurants, hôtels), des logements et des places de stationnement en nombre suffisant ;

CONSIDERANT que le projet d'aménagement envisagé par la commune sur le site de Port Cergy II a pour objet de mettre en œuvre un projet urbain avec le développement de loisirs et du tourisme comme défini à l'article L300-1 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que la maîtrise et le portage du foncier nécessaire à l'opération d'aménagement du projet Port Cergy II, en regard de l'étendue du périmètre de la ZAD réparti sur des zones urbaines, agricoles et naturelles du Plan Local d'Urbanisme nécessite un partenaire ;

CONSIDERANT que l'Établissement Public Foncier du Val-d'Oise (EPFVO) a vocation à préparer et accompagner les projets des collectivités publiques ;

CONSIDERANT que la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP), la ville de Cergy et l'EPFVO ont convenu d'établir une convention de veille foncière aux fins notamment de constituer une assiette foncière pour l'opération dite Port Cergy II ;

SUR proposition de M. le secrétaire général de la préfecture du Val-d'Oise ;

ARRETE

Article 1 : Création de la ZAD

Une zone d'aménagement différé (ZAD) d'environ 15 hectares dénommée « Port Cergy II » est créée sur le territoire de la commune de Cergy, dans le quartier des Bords d'Oise. Le champ d'application de la ZAD est délimité sur le plan annexé au présent arrêté.

Article 2 : Titulaire du droit de préemption

L'Établissement Public Foncier du Val-d'Oise (EPFVO) est désigné comme titulaire du droit de préemption.

Article 3 : Publications légales

Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture du Val-d'Oise. Une copie de cet arrêté et du plan annexé sera affichée en mairie de Cergy durant un mois. Un certificat attestant cet affichage sera établi par M. le maire de Cergy et adressé au préfet. Le présent arrêté fera l'objet, par les soins du directeur départemental des territoires et aux frais de la commune de Cergy d'une insertion dans deux journaux publiés dans le département.

Article 4 : Durée des effets de la ZAD

Conformément à l'article L.212-2 du code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption a la faculté d'exercer ce droit pendant une période de six ans renouvelable à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone.

Article 5 : Effets juridiques attachés à la création de la ZAD

Les effets juridiques attachés à la création de la ZAD, notamment le droit de préemption, ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité mentionnées à l'article 3 du présent arrêté. Pour l'application du présent article, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

Article 6 : Recours

En application des dispositions des articles R. 421-1 et R. 421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicités prévues à l'article R.212-2 du code de l'urbanisme.

Article 7 : Exécution du présent arrêté

M. le secrétaire général de la préfecture du Val-d'Oise, M. le maire de Cergy, M. le sous-préfet de Pontoise et M. le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera adressée, pour information à :

- Mme la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - 246 Boulevard St Germain 75007 PARIS
- M. le président du conseil supérieur du notariat – 60 Boulevard de la Tour-Maubourg 75007 PARIS
- M. le président de la chambre interdépartementale des notaires des Yvelines et du Val-d'Oise- 40 avenue de Paris BP 832 78008 VERSAILLES Cedex
- M. le bâtonnier de l'ordre des avocats du Val-d'Oise - Maison de l'Avocat 6 rue Taillepie 95300 PONTOISE
- M. le greffier du Tribunal de Grande Instance de Pontoise – Cité judiciaire 3 rue Victor Hugo BP 50220 95302 CERGY-PONTOISE Cedex
- M. le président de la chambre d'agriculture interdépartementale d'Ile-de-France Ouest – 2 Avenue Jeanne d'Arc – BP 111 – 78 153 Le Chesnay Cedex

Fait à Cergy-Pontoise, le 12 AOUT 2015

Le préfet

La Préfète Déléguée à l'Egalité des Chances

Sylvie FEUCHER



PRÉFET DU VAL-D'OISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Service de l'urbanisme
et de l'aménagement durable

Pôle études et aménagement durable

Cergy-Pontoise, le

12 AOUT 2015

Affaire suivie par Géraldine FRAMERY-BOURSE
Tél. : 01.34.25.25.51
geraldine.framery-bourse@val-doise.gouv.fr
ref : SUAD/PEAD/MIFeP/GFB/2015_359

Le préfet du Val-d'Oise

à

Monsieur le maire de Cergy

Objet : Arrêté de création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) à Cergy et observation sur le zonage du projet de PLU révisé.

P.J. : Arrêté et plan annexé.

Vous m'avez sollicité en date du 12 février 2015 pour la création d'une Zone d'Aménagement Différé « Port Cergy II », avec l'Établissement Public Foncier du Val-d'Oise (EPFVO), comme titulaire du droit de préemption

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, copie de l'arrêté n°2015 –12-552 et le plan annexé portant création de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) « Port Cergy II » sur le territoire de Cergy.

L'étude de ce projet a cependant soulevé des questions sur le zonage proposé sur ce secteur dans le cadre de la révision du PLU. Ainsi le projet est localisé en zone à urbaniser (AU) alors qu'il est impacté par les zones rouge, bleu et turquoise du plan de prévention des risques naturels (PPRN).

Ce secteur est également compris dans l'étude réalisée par la Direction Régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE) en 2010 intitulé « Enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France ». Cette étude répartit la région en 5 classes selon la possibilité de présence d'une zone Humide alluviale.

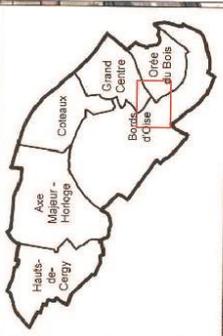
Aussi, je vous invite à inscrire le secteur situé en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation en zone naturelle (N).

Je vous propose de vous rapprocher de Monsieur Alain L'HARIDON, responsable du pôle Risques et Bruit de la Direction Départementale des Territoires (tél : 01.34.25.25.13) afin de définir ce secteur et de prendre en compte les dernières dispositions apportées par le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) qui sera approuvé avant la fin de l'année 2015.

Le Préfet
La Préfète Déléguée à l'Égalité des Territoires


Sylvie PEUCHER

Périmètre de la zone d'aménagement différée Port Cergy 2



Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral n° 15-12552 du 12 AOUT 2015

Le Préfet

La Préfète Déléguée à l'Égalité des Territoires

