

## Extrait Compte-rendu CCPO du 28/09/2012

**M. FOUCHAULT** accueille **M. RIGAULT** et l'invite à présenter le nouveau projet relatif à l'aménagement de la zone des Effaneaux.

**M. RIGAULT indique qu'en effet, le projet redémarre.** Il en rappelle l'historique, de la signature de la promesse de vente en 2006 avec la société Prologis à l'annulation des permis de construire durant l'été 2011 par le Tribunal Administratif de Melun. Il indique que Prologis ainsi que deux communes ont fait appel de cette décision mais que le projet est désormais définitivement stoppé dans la mesure où les arrêtés préfectoraux, qui n'avaient pas fait l'objet de recours (contrairement aux permis de construire), sont devenus caduques en janvier 2012.

La Société Prologis n'a pas souhaité poursuivre la transaction et s'est retirée du projet au profit de FM Logistic, société française de logistique basée en Lorraine qui possède plusieurs bâtiments en Seine-et-Marne, notamment, et dans l'Aisne à Château-Thierry. **M. RIGAULT** précise que l'interlocuteur du Syndicat Mixte est la filiale immobilière du groupe BATILOGISTIC.

**M. RIGAULT indique que BATILOGISTIC a proposé d'acheter le terrain dans des conditions semblables à celles qui étaient prévues avec Prologis, mais pour y développer un projet différent.** Il n'est pas prévu de bâtiments accolés (ce qui avait entraîné l'annulation des permis de construire). **La plate-forme logistique sera réduite (environ 22 ha) au profit d'un agrandissement de l'espace dédié à l'implantation de PMI-PME (environ 20 ha).** Les 14 à 15 ha restants pourraient accueillir une troisième zone mixte, industrielle ou logistique selon la conjoncture.

**M. RIGAULT** précise que FM Logistic demandera un permis d'aménager sur l'ensemble de la zone en trois zones distinctes ainsi qu'un permis de construire pour la zone logistique uniquement. **La totalité de la zone sera vendue à BATILOGISTIC pour 2,7 millions d'euros H.T..** Après signature de la promesse de vente fin juillet, il est prévu de signer la vente **avant le 20 décembre 2014, et avant le 20 octobre 2017 en cas de recours.**

.../...

**M. RIGAULT** indique enfin que la **déclaration d'ouverture du chantier devra intervenir le 31 décembre 2014 au plus tard**, sinon FM Logistic sera soumise à des pénalités de retard. Le Syndicat Mixte aura un droit de regard sur les sociétés souhaitant s'implanter dans le parc PMI-PME.

**M. GAUDIN** remarque que certaines conditions suspensives, notamment relative aux techniques de construction, permettent à BATILOGISTIC de se désengager facilement de la promesse de vente. **Il ajoute que la Communauté de communes du Pays Fertois paraît opposée au projet.**

**M. RIGAULT** précise que la Communauté de communes du Pays Fertois a fait parvenir une demande de recours gracieux au Préfet et que ce dernier a répondu qu'elle devait être faite directement auprès du Syndicat Mixte. **Il ajoute que dans le délai des deux mois, il n'a rien reçu.**

**M. FOUCHAULT** rappelle que le Syndicat Mixte seul est compétent et que la Communauté de communes du Pays Fertois n'a pas d'avis préalable à formaliser.

**M. GAUDIN** remarque qu'il est tout de même nécessaire que les délégués communautaires du Pays de l'Ourcq soient informés de cette prise de position.

**M. FOUCHAULT** indique que le Pays Fertois se pose des questions alors que le projet est intéressant pour les deux territoires.

**M. RIGAULT** rappelle que la Communauté de communes du Pays Fertois n'avait pas de budget début juillet, d'où sa démarche. Ce cas ne s'étant jamais produit, le Préfet a indiqué qu'il n'y avait pas de

jurisprudence en la matière. M. RIGAULT remarque cependant que le Syndicat Mixte, entité souveraine qui prend ses propres décisions, a voté et approuvé son budget.

.../...

En réponse à M. PICAUD, **M. RIGAULT indique que la zone pourra générer la création de 1000 emplois, dont 440 dans le secteur logistique et que les délais dépendront de la conjoncture** : le parc PMI-PME, ainsi que la troisième zone, peuvent être mis en route avant le parc logistique, le cas échéant.

.../...

M. RIGAULT précise que les conditions de sécurité répondaient aux normes françaises, mais que le S.D.I.S.a rédigé un avis, bien que favorable, incompréhensible d'après les juges. Il ajoute que certes, le projet prévoit davantage de PME-PMI, mais qu'en conséquence la zone sera moins rapidement entièrement réalisée. Dans le premier projet, les créations d'emplois étaient plus rapides.

**M. GAUDIN trouve dommage que l'implantation de surfaces commerciales n'ait pas été considérée, alors que le diagnostic du SCOT. Identifie un déficit de grandes surfaces commerciales dans le périmètre du Syndicat Mixte.** Il remarque qu'un travail aurait pu être mené sur la création de transports collectifs desservant cette zone. Il ajoute qu'il serait ironique que cette zone logistique assure l'approvisionnement des hypermarchés de l'agglomération melloise, où vont s'approvisionner un grand nombre d'habitants du Pays de l'Ourcq et du Pays Fertois.

**M. RIGAULT remarque que M. GAUDIN a déjà défendu cette idée en réunion du S.Co.T., et qu'il n'a pas réussi à entraîner une majorité.** Il ajoute qu'il ne s'agit pas, ce soir, de faire le S.Co.T., mais qu'un agrandissement de la zone d'activité des Effeneaux est prévu, ce qui laissera la place à d'autres activités, pourquoi pas de nature commerciale. Il précise que les P.L.U. des communes concernées ne prévoient pas cette possibilité à l'heure actuelle. Il convient avec M. GAUDIN que le S.Co.T. s'impose aux P.L.U., et propose d'aborder cette question lors d'une prochaine réunion du S.Co.T. sur la question du commerce.