

Département : VAL D'OISE  
Arrondissement : SARCELLES  
Canton : FOSSES  
Commune : D'EZANVILLE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**N°18/2024**

**DATE DE CONVOCATION**

23/05/2024

**DATE D’AFFICHAGE**

04/06/2024

**Nbre de conseillers**

**En exercice** 29

**Présents** 23

**Votant** 28

**OBJET : PLAN LOCAL  
D’URBANISME DE LA  
COMMUNE D’EZANVILLE  
– BILAN DE LA MISE A  
DISPOSITION AU PUBLIC –  
APPROBATION DE LA  
MODIFICATION  
SIMPLIFIEE N°3**

L’an deux mil vingt quatre

Le 30 mai à 20h30.

Le Conseil Municipal légalement convoqué s’est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Eric BATTAGLIA, Maire.

Etaient présents : Messieurs : BATTAGLIA, POLLET, LE PIERRE, FREMONT, BARRIERE, VAN UXEN, PAVOINE, MIRANDA PEREIRA, DETIS, LAMBRET, KERSCAVEN.

Mesdames : RAFAITIN, WEBER, MALET, MEGRET, KLEIN, SAGNELONGE, DELLOUH, CARREAU, GOSMANT, SINAY, GIMENO, LEROUX.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Mme SARETTO à Mr POLLET

Mr SARETTO à Mr BATTAGLIA,

Mr YALAP à Mr FREMONT

Mr ZRIEM à Mme GOSMANT

Mr LEDUC à Mr LAMBRET

Absente excusée sans donner pouvoir :

Mme ROYER

**Secrétaire** : Mr Louis LE PIERRE

Monsieur Le Maire indique que le présent projet de délibération a pour objet d’approuver la modification simplifiée n°3 du Plan Local d’Urbanisme.

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d’Urbanisme a été engagée par arrêté n°144-2023 en date du 28 décembre 2023.

Le présent rapport expose le projet de modification simplifiée et le bilan de la mise à disposition au public du dossier qui s’est déroulée du mercredi 10 avril 2024, 9h00 au vendredi 10 mai 2024, 17h00.

**I - Objet de la modification simplifiée :**

Le PLU d’Ezanville a été approuvé le 11 septembre 2006. Il a fait l’objet de plusieurs procédures d’adaptations, en date notamment du 30 juin 2011, 28 février 2013, 30 novembre 2017 et 21 avril 2022.

La dernière modification du PLU, approuvée par délibération en date du 21 avril 2022, a porté sur l’évolution de certaines dispositions règlementaires applicables à la zone d’activités économiques du Val d’Ezanville, classée en zone UI et secteur UIpr du Plan Local d’Urbanisme, rendue nécessaire dans le cadre de l’opération de requalification et



d'aménagement de la zone d'activités économiques du Val d'Ezanville, menée par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Depuis, l'avancée de cette opération de requalification de la ZAC d'Ezanville requiert de procéder à une nouvelle modification du règlement de la zone UI et secteur UIpr du PLU.

La présente modification porte sur les adaptations et précisions suivantes :

**1-Article 1 de la zone UI et secteur UIpr : Occupations et utilisations du sol interdites**

*Ajouter une interdiction relative aux constructions correspondant aux sous-destinations de salles d'art et de spectacles, lieux de culte et autres équipements recevant du public, afin de conforter la destination de la zone du Val d'Ezanville comme pôle d'activités réservé principalement aux activités tertiaires (commerces et services), aux établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi qu'aux activités artisanales.*

**2-Article 10 de la zone UI et secteur UIpr : Hauteur des constructions**

*Définir le terrain naturel comme terrain de référence pour le calcul de la hauteur des constructions en lieu et place d'un plateau de nivellement de sol fini.*

**3-Article 12 de la zone UI et secteur UIpr : Stationnement des véhicules**

*Instaurer une minoration des obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous destinations permettant une mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement, dans le cadre de la ZAC.*

**4-Article 13 de la zone UI et secteur UIpr : Espaces libres-Plantations-Espaces boisés**

*Comptabiliser dans le coefficient d'espaces laissés en pleine terre, les aires de stationnement aménagés avec un revêtement perméable.*

*Concernant les toitures terrasses prises en compte dans le coefficient de pleine terre, instaurer un critère de variabilité de l'épaisseur de terre végétale, en fonction de la structure porteuse du bâtiment.*

**5-Annexes I du règlement-définition en annexe**

*Préciser la notion d'Espaces Verts Libres laissés en Pleine Terre en vue de l'adapter au contexte de la Zone d'Aménagement Concertée.*

## **II- Le choix de la procédure :**

Les changements apportés au PLU d'Ezanville ne s'inscrivent pas dans le champ d'application de la procédure de révision car ces derniers n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

Par ailleurs, le projet de modification :

- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du Plan,
- ne diminue pas les possibilités de construire,



-ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, et ne sont pas définies en vue d'une application de l'article L131-9 dudit code.

Aussi, les adaptations réglementaires ne relèvent pas de la procédure de droit commun définie à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, la procédure de modification simplifiée du PLU, avec mise à disposition au public, définie à l'article L153-45 du code de l'urbanisme est justifiée au regard des modifications envisagées.

Par arrêté n°144-2023 en date du 28 décembre 2023, Monsieur le Maire a donc prescrit la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

### **III- Le déroulement de la procédure de modification simplifiée :**

La mise à disposition au public a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération n°11/2024 en date du 28 mars 2024.

Le projet de modification simplifiée, la notice explicative et les avis émis par les personnes publiques associées ont été mis à disposition du public, en mairie, durant une période continue de 31 jours, allant du mercredi 10 avril 2024, 9h00 au vendredi 10 mai 2024, 17h00.

Ce dossier était assorti d'un registre permettant au public de consigner ses observations.

Le public a pu également faire part de ses remarques, par écrit :

à l'adresse postale suivante :

Monsieur Le Maire- Mairie d'Ezanville, Place Jules Rodet 95460 EZANVILLE.

Ou par email à l'adresse :

[urbanisme@ezanville.fr](mailto:urbanisme@ezanville.fr)

Le dossier était également consultable sur le site internet de la ville d'EZANVILLE, à l'adresse suivante :

<https://www.ezanville.fr/modification-simplifiee-du-plu-avis-de-mise-%C3%A0-disposition-du-public> (pour y accéder : Accueil/ Modification simplifiée du PLU : avis de mise à disposition)

### **IV-les observations émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) :**

Le projet de modification simplifiée a été notifié au préfet et aux personnes publiques associées, conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme.

La ville a reçu 7 réponses par courrier des Personnes Publiques Associées.

Quatre avis attestant l'absence de remarque particulière ont été émis par la Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France, le Conseil Départemental du Val d'Oise et les communes d'Attainville et de Saint Brice Sous Forêt.

Une mention de la sous-préfecture de Sarcelles affirmant que le dossier avait été transmis aux services de la Direction Départementale des Territoires. Ces derniers n'ont émis aucun avis.



Le SIAH a émis le souhait d'inscrire une bande de non-imperméabilisation de part et d'autre du cours d'eau canalisé traversant l'emprise du projet « Val d'Ezanville ».

Le SAGE a rendu un avis défavorable, par courrier en date du 8 février 2024, portant sur la comptabilisation des toitures végétalisées et des espaces de stationnement perméables comme espaces verts de pleine terre et sur la définition d'un espace vert de pleine terre.

Les autres personnes publiques associées n'ont pas formulé de remarque dans le cadre de cette procédure.

Après examen des avis reçus, une adaptation sera apportée au règlement de la zone UI et secteur UIpr du PLU, concernant l'article UI4 afin de prendre en compte les observations du SIAH demandant d'inscrire au PLU, une bande de non-imperméabilisation de part et d'autre du cours d'eau.

Concernant l'avis défavorable du SAGE, la ville a répondu, par courrier en date du 11 mars 2024, en confirmant la compatibilité des adaptations portées au règlement de la zone UI et secteur UIpr, avec les objectifs d'une gestion de la ressource en eau définie par le SAGE.

La commune n'a pas reçu de réponse, de la part du SAGE, à la suite de ce courrier.

En conséquence, aucune adaptation ne sera apportée au projet.

Le bilan des avis des personnes publiques associées est annexé à la présente délibération.

#### **V - Bilan de la mise à disposition au public du projet de modification simplifiée :**

Un courrier rédigé par Mme PUJOL a été annexé, le 10 mai 2024, au registre mis à disposition au public.

Monsieur le Maire a répondu, par courrier en date du 13 mai 2024 aux observations de l'administré.

Aucune autre remarque n'a été enregistrée sur le registre mis à disposition.

Aucune observation n'a été adressée par courrier à Monsieur le Maire.

Aucun email n'a été enregistré par le service urbanisme durant la période de consultation, allant du 10 avril au 10 mai 2024.

L'observation, consignée dans le registre, ne remet nullement en cause le dossier de modification simplifiée. En conséquence, aucune adaptation ne sera apportée au projet.

Le bilan des observations, issues de la mise à disposition au public, est annexé à la présente délibération.

Le bilan peut être qualifiée de positif.

La démarche de mise à disposition au public n'a mis en évidence aucune opposition à ce projet, au sein de la population.



## **VI - Le projet de modification simplifiée du PLU d'Ezanville soumis à approbation**

Le dossier soumis à approbation est amendé, pour tenir compte des observations du SIAH, relatives à l'inscription d'une bande de non-imperméabilisation de 7,50 mètres de part et d'autre de l'ouvrage traversant l'emprise du « Val d'Ezanville ».

Cette prescription sera inscrite à l'article UI4, secteur UIpr du PLU, complétée du plan d'implantation de l'emprise de la bande de non-imperméabilisation.

Par ailleurs, une précision est apportée par la ville à l'article UI12, zone UI et secteur UIpr, comme il est indiqué dans le bilan.

Considérant que la modification simplifiée du PLU, telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal, est prête à être approuvée avec les aménagements susvisés.

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L153-36 à L153-40 et L153-45 à L153-48,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 septembre 2006, modifié le 11 juillet 2007 mis à jour le 30 octobre 2007 et 4 février 2008, modifiés les 30 juin 2011, 28 février 2013, 18 février 2016, 30 novembre 2017 et 21 avril 2022,

**Vu** l'arrêté municipal n°144-2023 en date du 28/12/2023, engageant la modification simplifiée du PLU,

**Vu** la délibération, n°11/2024 en date du 28 mars 2024, fixant les modalités de la mise à disposition au public du dossier,

**Vu** les observations émises par les Personnes Publiques Associées,

**Vu** le bilan susvisé de la période de mise à disposition au public de la modification simplifiée,

**Vu** le dossier présenté en séance,

### **Il est proposé aux membres du conseil municipal de :**

-Tirer un bilan favorable de la mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n°3 du PLU,

-Approuver la modification simplifiée du PLU, telle qu'elle est annexée à la présente délibération, après recueil des avis des PPA et mise à disposition au public et amendée pour tenir compte des observations du SIAH et de la ville.

-Préciser que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et sera en outre publiée au recueil des actes administratifs,

-Dire que la délibération devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales.



-Indiquer que le dossier sera tenu à la disposition du public au service urbanisme de la Mairie d'Ezanville, situé 3/ 5 rue de la Libération, aux jours et heures d'ouverture au public.

**Après en avoir délibéré, le Conseil municipal PAR 20 VOIX POUR (MM BATTAGLIA, RAFAITIN, POLLET, WEBER, LE PIERRE, MALET, FREMONT, SARETTO, BARRIERE, MEGRET, VAN UXEN, KLEIN, SARETTO, SAGNELONGE, PAVOINE, DELLOUH, YALAP, CARREAU, MIRANDA PEREIRA, DETIS)  
3 CONTRE (MM LEDUC, LAMBRET, LEROUX)  
Et 5 ABSTENTIONS (ZRIEM, GOSMANT, SINAY, GIMENO, KERSCAVEN)**

-Tire un bilan favorable de la mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n°3 du PLU,

-Approuve la modification simplifiée du PLU, telle qu'elle est annexée à la présente délibération, après recueil des avis des PPA et mise à disposition au public et amendée pour tenir compte des observations du SIAH et de la ville.

-Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et sera en outre publiée au registre des actes administratifs,

-Dit que la délibération devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales.

-Indique que le dossier sera tenu à la disposition du public au service urbanisme de la Mairie d'Ezanville, situé 3/ 5 rue de la Libération, aux jours et heures d'ouverture au public.

Le Secrétaire  
Mr Louis LE PIERRE



Le Maire  
Mr Eric BATTAGLIA



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa notification le cas échéant.