

# Plan Local d'Urbanisme

## **MODIFICATION SIMPLIFIEE n°3**

## **BILAN DE LA MISE A DISPOSITION AU PUBLIC**

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| P.L.U. APPROUVÉ LE    | : 11 septembre 2006 |
| MODIFIÉ LE            | : 11 juillet 2007   |
| MIS A JOUR LE         | : 30 octobre 2007   |
| MIS A JOUR LE         | : 4 février 2008    |
| MODIFIÉ LE            | : 30 juin 2011      |
| MODIFIÉ LE            | : 28 février 2013   |
| MODIFIÉ SIMPLEMENT LE | : 18 Février 2016   |
| MODIFIÉ LE            | : 30 Novembre 2017  |
| MODIFIÉ SIMPLEMENT LE | : 21 avril 2022     |
| MODIFIÉ SIMPLEMENT LE | : en cours          |

## Sommaire

### **1-INTRODUCTION**

### **2-LES PRINCIPES DE LA MISE A DISPOSITION**

#### **2.1 Objet et cadre réglementaire de la procédure de modification du PLU**

- 2.1.1 : Objet de la modification du Plan Local d'Urbanisme
- 2.1.2 : Cadre réglementaire de la procédure

#### **2.2 Modalités de la mise à disposition**

- 2.2.1 : La composition du dossier de mise à disposition
- 2.2.2 : Les modalités administratives

### **3-LES OUTILS DE LA MISE A DISPOSITION**

#### **3.1 Les formalités de publicité de la mise à disposition**

- 3.1.1 : publication dans la presse départementale
- 3.1.2 : publication sur le site internet de la ville
- 3.1.3 : publication dans la revue municipale d'avril 2024
- 3.1.4 : affichage de l'avis réglementaire sur les panneaux administratifs de la ville et sur le site du Val d'Ezanville

#### **3.2 Notification du projet aux personnes publiques associées (PPA)**

#### **3.3 Le registre de la mise à disposition**

#### **3.4 La mise à disposition d'une adresse email**

#### **3.5 Fin de la mise à disposition**

### **4-LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS FORMULEES AU COURS DE LA MISE A DISPOSITION**

#### **4.1 les observations et avis des personnes publiques associées**

#### **4.2 les remarques portées sur le registre ou adressées par mail ou par courrier**

#### **4.3-précision apportée par la ville**

### **5-CONCLUSION**

### **6-ANNEXES**

# 01

## Introduction

La commune d'Ezanville est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé depuis le 11 septembre 2006 et modifié à plusieurs reprises.

La dernière modification du PLU, menée de manière simplifiée, a été approuvée par délibération en date du 21 avril 2022 et 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.

Au regard de l'avancée de cette opération de requalification urbaine, il convient de procéder à une nouvelle modification du règlement de la zone UI et secteur UIpr du PLU.

## 02

### Les principes de la mise à disposition

#### **2-1 Objet et cadre réglementaire de la procédure de modification du PLU**

##### **2.1.1 Objet de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

La présente modification du PLU 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.*

##### **2.1.2 Cadre réglementaire de la procédure**

La présente modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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 nuisances. En conclusion, cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

De surcroit, le projet de modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, ni de diminuer ces possibilités de construire. Les adaptations envisagées n'engendrent par ailleurs, aucune réduction de 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. Ces adaptations ne relèvent donc pas de la

procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme formulée à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Ainsi, la commune d'Ezanville a engagé une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme, avec mise à disposition au public, conformément aux dispositions de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme.

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

Par délibération n°11/2024 en date du 28 mars 2024, Monsieur le Maire d'Ezanville a approuvé les modalités de mise à disposition du public des éléments de la modification simplifiée du PLU d'Ezanville.

## **2-2 Les modalités de la mise à disposition**

### 2.2.1- La composition du dossier de mise à disposition

Le dossier mis à disposition du public contient les pièces suivantes :

- 1/arrêté municipal n°144-2023 en date du 28 décembre 2023
- 2/mention dans un journal de la prise de l'arrêté municipal-Le Parisien en date du 18/01/2024
- 3/certificat d'affichage en mairie de l'arrêté municipal en date du 29 mars 2024
- 4/délibération n°11-2024 du 28 mars 2024
- 5/certificat d'affichage de la délibération en date du 29 mars 2024
- 6/avis de mise à disposition
- 7/attestation de parution de l'avis de mise à disposition-Le parisien en date du 29 mars 2024
- 8/certificat d'accomplissement d'affichage de l'avis en date du 29 mars 2024
- 9/rapport d'information de la police municipale n°1 et 2 en date du 29 mars 2024, relatif à l'affichage de l'avis dans les panneaux administratifs de la ville
- 10/Pièce n°1 : Notice explicative
- 11/Pièce n°2 : Additif
- 12/Pièce n°3 : règlement modifié
- 13/pièce n°4 : règlement -Annexes I
- 14/Document graphique
- 15/Avis conforme de la MRAE, en date du 06/03/2024, concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification simplifiée, après un examen au cas par cas
- 16/Avis des Personnes Publiques Associées

### 2.2.2- les modalités administratives

Par délibération, en date du 28 mars 2024, le conseil municipal a autorisé Monsieur le Maire, à recourir à une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et en a défini les modalités de mise à disposition.

Les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification ont été portées à la connaissance du public, au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition par l'affichage et la publication d'un avis dans la presse départementale.

Elles ont consisté en la :

- Mise à disposition du dossier de modification pendant un mois en mairie d'EZANVILLE, du Mercredi 10 avril 2024 à 9h00 au vendredi 10 mai 2024 à 17h00, soit pendant une durée consécutive de 31 jours,
- Mise à disposition d'un registre à feuillets non mobiles, en mairie, permettant au public de formuler ses observations
- Mise en ligne du dossier de modification simplifiée sur le site internet de la ville
- Mise en place d'une adresse électronique [urbanisme@ezanville.fr](mailto:urbanisme@ezanville.fr), afin de recueillir les éventuelles observations, et possibilité de les adresser, également, par courrier, à Monsieur le Maire-Mairie d'ezanville, Place Jules Rodet-95460 EZANVILLE

## 03

### Les outils de la mise à disposition

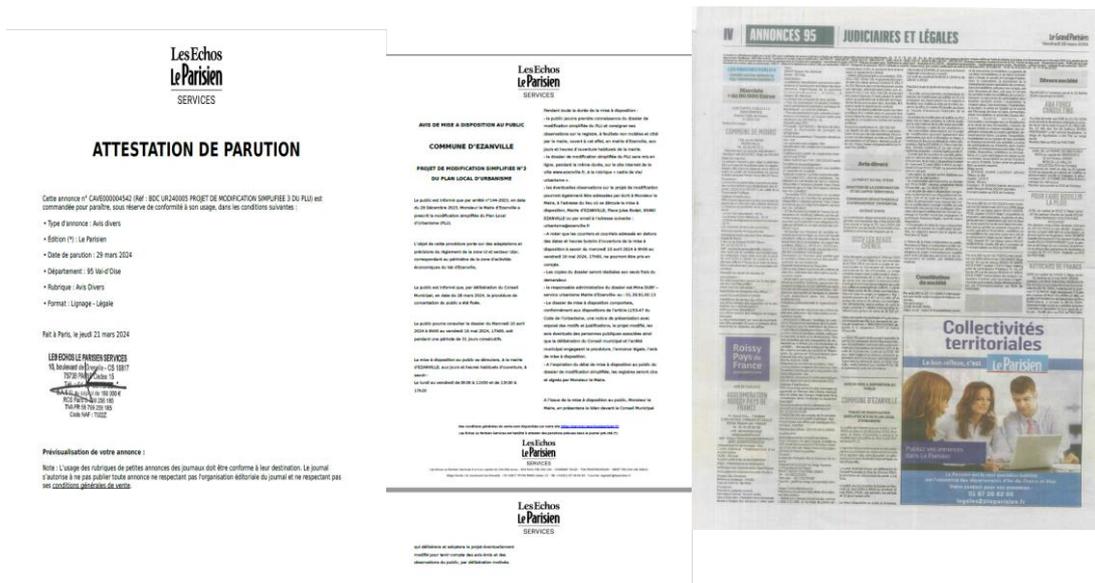
### 3.1- Les formalités de Publicité de la mise à disposition

#### 3.1.1 : publication dans la Presse départementale :

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, l'avis de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée a été publié dans un journal du département :

- Le Parisien en date du 29 mars 2024.

Soit au moins 8 jours avant la mise à disposition du dossier au public.



#### 3.1.2 : publication sur le site internet de la ville :

L'avis de mise à disposition a également été mis en ligne, sur le site internet de la ville d'EZANVILLE, le 29 mars 2024 et le dossier était consultable en ligne dès le 8 avril 2024 et ce pendant toute la durée de la mise à disposition 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)



## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU : avis de mise à disposition du public



PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
Le public est informé que par arrêté n°144-2023, en date du 28 Décembre 2023, Monsieur le Maire d'Ezanville a prescrit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'objet de cette procédure porte sur des adaptations et précisions du règlement de la zone UI et secteur Ulpr, correspondant au périmètre de la zone d'activités économiques du Val d'Ezanville,

Le public est informé que, par délibération du Conseil Municipal, en date du 28 mars 2024, la procédure de concertation du public a été fixée.

Le public pourra consulter le dossier du Mercredi 10 avril 2024 à 9h00 au vendredi 10 mai 2024, 17h00, soit pendant une période de 31 jours consécutifs.

La mise à disposition au public se déroulera, à la mairie d'EZANVILLE, aux jours et heures habituels

d'ouverture, à savoir :  
Le lundi au vendredi de 8h30 à 11h50 et de 13h30 à 17h20

Pendant toute la durée de la mise à disposition :

- le public pourra prendre connaissance du dossier de modification simplifiée du PLU et consigner ses observations sur le registre, à feuillets non mobiles et côté par le maire, ouvert à cet effet, en mairie d'Ezanville, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie.
- le dossier de modification simplifiée du PLU sera mis en ligne, pendant la même durée, sur le site internet de la ville [www.ezanville.fr](http://www.ezanville.fr) (ci-dessous), à la rubrique « cadre de vie/urbanisme ».
- les éventuelles observations sur le projet de modification pourront également être adressées par écrit à Monsieur le Maire, à l'adresse du lieu où se déroule la mise à disposition, Mairie d'EZANVILLE, Place Jules Rodet, 95460 EZANVILLE ou par email à l'adresse suivante : [urbanisme@ezanville.fr](mailto:urbanisme@ezanville.fr)
- A noter que les courriers et courriels adressés en dehors des dates et heures butoirs d'ouverture de la mise à disposition à savoir du mercredi 10 avril 2024 à 9h00 au vendredi 10 mai 2024, 17h00, ne pourront être pris en compte.
- Les copies du dossier seront réalisées aux seuls frais du demandeur.

-la responsable administrative du dossier est Mme DUBY -service urbanisme Mairie d'Ezanville- au : 01.39.91.00.13

-Le dossier de mise à disposition comportera, conformément aux dispositions de l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, une notice de présentation avec exposé des motifs et justifications, le projet modifié, les avis éventuels des personnes publiques associées ainsi que la délibération du Conseil municipal et l'arrêté municipal engageant la procédure, l'annonce légale, l'avis de mise à disposition.

- A l'expiration du délai de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée, les registres seront clos et signés par Monsieur le Maire.

A l'issue de la mise à disposition au public, Monsieur le Maire, en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

### DOCUMENTS A TELECHARGER

- Arrêté n°144-2023 / Attestation de parution / Certificat d'affichage
- Avis conforme MRAE
- Avis et attestation de parution : annonce Le Parisien / Attestation de parution / Avis de mise à disposition / Certificat d'affichage/ Rapport d'information 1 / Rapport d'information 2
- Avis PPA : avis de la chambre d'agriculture / avis du Conseil départemental du Val d'Oise / avis du SAGE / avis du SIAH / avis mairie d'Attainville / avis mairie St Brice. DDT / réponse Ville au courrier du SAGE
- Délibération du 28 mars 2024 / certificat d'affichage
- Dossier de modification simplifiée : notice explicative / additif modification simplifiée / annexes I du PLU / document graphique / règlement UI modifié



### 3.1.3 : publication dans la revue municipale d'avril 2024



Une mention de l'avis de mise à disposition de la modification simplifiée du PLU a été insérée dans la revue municipale n°37 du mois d'avril 2024.

### 3.1.4 : affichage de l'avis réglementaire sur les panneaux administratifs de la ville et sur le site du Val d'Ezanville

Préalablement à la procédure de mise à disposition du public et ce pendant toute la durée de la mise à disposition, un avis de mise à disposition a été affiché sur les panneaux administratifs de la ville, en mairie ainsi que sur le site du Val d'Ezanville.

Des rapports d'information de la police municipale, constatant l'exécution de cet affichage, ont été établis, le jour même soit le 29 mars 2024.

Planche à photo annexée au Rapport d'Information N° 2024 000016

|  |   |
|--|---|
| <p><b>POLICE MUNICIPALE</b></p>  <p><b>REPUBLIQUE FRANCAISE</b></p> <p><b>RAPPORT D'INFORMATION</b></p> <p>L'an deux mille vingt quatre, le vingt neuf du mois de mars</p> <p>Nous soussigné(s), Garde champêtre Chef Principal HELMSTETTER Jean</p> <p>Agente de Police Judiciaire Adjointe, agréée et assermentée, en résidence à la Mairie de EZANVILLE</p> <p>En fonction à la Police Municipale de EZANVILLE</p> <p>Agissant en vertu et de service, conformément aux ordres reçus de Monsieur le Maire de EZANVILLE.</p> <p>Voies les articles 21, 212, 211, 212, 73 et 429 du Code de Procédure Pénale</p> <p>Voies les articles L.2213-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales</p> <p>Voies l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure</p> <p>Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le vendredi vingt neuf mars deux mille vingt quatre à neuf heures et quinze minutes, suite à la demande émanant du service urbanisme de la ville d'Ezanville, affichons les avis de mises à disposition au public concernant le projet de modification simplifié n°3 du plan local d'urbanisme de la commune.</li><li>- Réalisons des clichés photographiques afin de les joindre au présent rapport.</li></ul> <p>Rapport fait pour être transmis à Monsieur le Maire ainsi qu'au service urbanisme de la commune d'Ezanville.</p> <p>Fait et clos à Ezanville</p> <p>Le 29/03/2024</p> <p>Signature du rapport N°2024 000016</p> <p>Les A. P. J. A. :</p> <p>Voies et transmis,</p> <p>Le Chef de Service de Police Municipale</p> <p>Page n°1 - 2024 000016</p>  | <p>Photo N°1 - «Nouvelle photo»</p>  <p>Photo N°2 - «Nouvelle photo»</p>    |
| <p><b>POLICE MUNICIPALE</b></p>  <p><b>REPUBLIQUE FRANCAISE</b></p> <p><b>RAPPORT D'INFORMATION</b></p> <p>L'an deux mille vingt quatre, le vingt neuf du mois de mars</p> <p>Nous soussigné(s), Garde champêtre Chef Principal HELMSTETTER Jean</p> <p>Agente de Police Judiciaire Adjointe, agréée et assermentée, en résidence à la Mairie de EZANVILLE</p> <p>En fonction à la Police Municipale de EZANVILLE</p> <p>Agissant en vertu et de service, conformément aux ordres reçus de Monsieur le Maire de EZANVILLE.</p> <p>Voies les articles 21, 212, 211, 212, 73 et 429 du Code de Procédure Pénale</p> <p>Voies les articles L.2213-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales</p> <p>Voies l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure</p> <p>Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le vendredi vingt neuf mars deux mille vingt quatre à neuf heures et quinze minutes, suite à la demande émanant du service urbanisme de la ville d'Ezanville, affichons les avis de mises à disposition au public concernant le projet de modification simplifié n°3 du plan local d'urbanisme de la commune.</li><li>- Affichons les avis de mises à disposition aux publics, dans les panneaux situés Rue Angélique, Rue de Corail, Rue des Sîles à grains, Avenue François Chénier de Mousailles, Place de la gare, Place de la République, Rue de l'ancienne Poste, Rue Villotix Meneul angle Route de Corcorat, 73, Route de Comport et Allée Auguste Renard à Ezanville.</li><li>- Réalisons des clichés photographiques afin de les joindre au présent rapport.</li></ul> <p>Rapport fait pour être transmis à notre à Monsieur le Maire ainsi qu'au service urbanisme de la commune d'Ezanville.</p> <p>Fait et clos à Ezanville</p> <p>Le 29/03/2024</p> <p>Signature du rapport N°2024 000016</p> <p>Les A. P. J. A. :</p> <p>Voies et transmis,</p> <p>Le Chef de Service de Police Municipale</p> <p>Page n°1 - 2024 000016</p> | <p>Photo N°1 - «Nouvelle photo»</p>  <p>Photo N°2 - «Nouvelle photo»</p>  <p>Photo N°3 - «Nouvelle photo»</p>  <p>Photo N°4 - «Nouvelle photo»</p>  |



### **3.2-Notification du projet aux personnes publiques associées**

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la ville d'EZANVILLE a notifié, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU de la ville, le projet de modification, aux PPA ou organismes suivants :

- Monsieur le Préfet du Val d'Oise
- Monsieur le Sous-Préfet de Sarcelles
- Madame la Présidente du Conseil départemental,
- Madame la Présidente du Conseil régional,
- Monsieur le Président de La communauté d'agglomération Plaine Vallée,
- Monsieur le Président de La chambre de l'Agriculture,
- Monsieur le Président de La chambre de commerce et d'industrie,
- Monsieur le Président de La chambre des métiers et de l'artisanat,
- Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles
- La Direction Départementale des Territoires,
- Les communes limitrophes : Domont, Ecoeu, Attainville, Moisselles, Piscop, Saint Brice sous Forêt,
- La DRIEE,
- La DRIEAT,
- IDF Mobilités,
- SIAH

### **3.3-Le registre de mise à disposition**

Conformément à la délibération n°11/2024 en date du 28/03/2024, un registre a été tenu à la disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

### **3-4-La mise à disposition d'une adresse email**

Le public a pu adresser ses observations ou questions par voie électronique à l'adresse mail suivante : [urbanisme@ezanville.fr](mailto:urbanisme@ezanville.fr)

### **3.5-Fin de la mise à disposition**

Conduite en application de l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, la mise à disposition du public s'est tenue du mercredi 10 avril 2024, 9h00 au vendredi 10 mai 2024 à 17h00., conformément aux modalités fixées par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2024.

## 04-

### La prise en compte des observations formulées au cours de la mise à disposition

#### 4.1-les observations et avis des personnes publiques associées

Suite à la notification du dossier de modification simplifiée aux personnes publiques associées, seuls 7 courriers ont été émis :

- **Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France**  
Dans son courrier en date du 25 janvier 2024, la chambre d'agriculture a précisé que ce projet de modification ne suscitait pas de remarque particulière de leur part.
- **Conseil Départemental du Val d'Oise**  
Dans son courrier en date du 06 mars 2024, le conseil départemental a précisé que le projet de modification simplifiée, s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet de requalification de la zone commerciale du Val d'Ezanville, n'appelait pas de remarque particulière de leur part.
- **SIAH**  
Dans son courrier en date du 29 mars 2024, le Syndicat mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne a émis le souhait d'indiquer une bande de non-imperméabilisation de part et d'autre du cours d'eau et notamment d'une largeur de 7,5m pour ce qui concerne l'ouvrage traversant l'emprise du Projet « Val d'Ezanville, ainsi que d'intégrer les notions liées à la trame noire »  
**Réponse de la ville :**  
*La bande de non-imperméabilisation sera indiquée à l'article 4 pour ce qui concerne le secteur Ulpr, objet de la présente modification simplifiée. La carte de localisation de la bande de non-imperméabilisation autour du cours d'eau canalisé sera également annexée au règlement. L'ensemble des prescriptions du SIAH, notamment celles relatives à la bande de non-imperméabilisation de part et d'autre du cours d'eau « le Petit Rosne » ainsi que l'instauration de notions liées à la trame noire, seront reprises dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.*
- **Mairie ATTAINVILLE**  
Dans son courrier en date du 16 février 2024, Monsieur le Maire d'ATTAINVILLE atteste ne pas avoir d'observation particulière concernant ce projet.
- **Mairie de Saint Brice**  
Dans son courrier en date du 8 mars 2024, Monsieur le Maire de SAINT BRICE SOUS FORET atteste ne pas avoir d'observation particulière concernant ce projet.
- **Préfecture du Val d'Oise-Sous-préfecture de Sarcelles**  
Par courrier en date du 29 janvier 2024, Monsieur le Sous-Préfet du Val d'Oise indique avoir saisi la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise. Aucune réponse n'a été formalisée, à ce jour, par les services de la DDT sur le projet.

- **SAGE**

Dans son courrier en date du 8 février 2024, le SAGE a émis un avis défavorable sur la comptabilisation

**Réponse de la ville :**

Le Maire a répondu au SAGE, par courrier en date du 11 mars 2024, dans lequel il précisait les éléments suivants :

*« J'ai pris connaissance du courrier en date du 27 février dernier, par lequel la commission locale de l'Eau a rendu un avis défavorable sur le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de la commune d'Ezanville.*

*Vous relevez que la comptabilisation des stationnements perméables et des toitures végétalisées en tant qu'espaces de pleine terre ne s'inscrit pas dans la stratégie du SAGE et constitue un motif d'incompatibilité avec le SAGE.*

*Vous rappelez en effet, que les documents d'urbanisme du territoire du SAGE, doivent être en compatibilité avec les objectifs et orientations définis par celui-ci.*

*Le Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer, approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020, a pour objectifs une gestion équilibrée de la ressource en eau à savoir, notamment :*

*- la limitation de l'imperméabilisation des sols visant à limiter les emprises au sol des bâtiments et voiries,*

*- la limitation du ruissellement et la gestion des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes,*

*-la désimperméabilisation consistant à rendre des espaces perméables,*

*- la maîtrise du risque de ruissellement et d'érosion en zone urbaine,*

*La limitation du ruissellement et la gestion des eaux pluviales à la source est un objectif majeur du SAGE, qui doit apparaître clairement dans les documents d'urbanisme.*

*L'enjeu est donc d'éviter d'accroître l'imperméabilisation des sols afin de minimiser les volumes d'eaux pluviales et de ruissellement à gérer.*

*Il est noté dans le SAGE que le PLU doit être compatible avec l'objectif de désimperméabilisation pour toutes les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement.*

*Cette perméabilisation ou désimperméabilisation consiste à remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables, en vue de rétablir au mieux les fonctions assurées par le sol avant aménagement comme la capacité d'infiltration, l'échange sol-atmosphère, le stockage de carbone, la biodiversité etc.*

*La gestion à la source sans rejet au réseau, à minima, pour les pluies courantes doit être recherchée en privilégiant au maximum les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols en place et les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration ou évaporation des eaux pluviales, revêtements perméables, toitures terrasses stockantes ou toitures terrasses végétalisées ...)*

*Le SAGE demande, donc, aux documents d'urbanisme, dont fait partie le PLU, d'être compatible avec les objectifs sus-énoncés.*

*La jurisprudence précise qu'un document ou un projet est compatible avec un SAGE quand il ne rentre pas en contradiction avec les orientations et principes fondamentaux du SAGE mais qu'il participe à leur réalisation.*

*Le Plan Local d'Urbanisme doit ainsi contribuer à la mise en œuvre des dispositions du SAGE.*

*Dans un avis, en date du 5 janvier 2022, rédigé par vos service, dans le cadre d'une première modification simplifiée de la zone UI et secteur UIpr du PLU, vous avez noté, avec satisfaction, que la modification simplifiée répondait aux objectifs du SAGE . L'identification d'une emprise au sol inférieure à 50% couplée à un coefficient de pleine terre de 25% minimum ou encore l'imposition d'un substrat d'au moins 20 % d'épaisseur pour les toitures végétalisées renforçaient l'atteinte de ces objectifs.*

*Vous ajoutiez que l'incitation aux revêtements perméables pour les cheminements piétons et les stationnements pourraient également compléter les mesures déjà inscrites dans le PLU.*

*Vous notiez que le PLU faisait la mention de la Déclaration d'Utilité Publique du captage d'Ezanville dans le règlement.*

*Aussi, je vous confirme que le présent projet de modification simplifiée n° 3 du PLU , de par ses adaptations aux règles de la zone UI et secteur UIpr, renforce la compatibilité du document, au SAGE, dans ses objectifs de désimperméabilisation , de réduction du ruissellement et de gestion des eaux pluviales.*

*Le projet prévoit d'adapter la notion d'espaces verts libres laissés en pleine terre en permettant de comptabiliser les aires de stationnement aménagés avec un revêtement perméable.*

*Vous concéderez que nous répondons à la recommandation de vos services de prendre des mesures d'incitation aux revêtements perméables des stationnements.*

*Vous avancez, parmi les arguments défavorables, que « les espaces de pleine terre sont des espaces végétalisés dans lesquels des arbres de haute tige peuvent se développer...*

*Les aires de stationnement perméables ne peuvent pas prétendre appartenir aux espaces de pleine terre pour les raisons suivantes :*

*-des aires de stationnement perméables du fait de leur usage ne sont pas prévus pour accueillir le développement des arbres de haute tige*

*-les aires de stationnement perméables sont moins efficaces dans la régulation du cycle de l'eau que les espaces végétalisés de pleine terre.*

*La mise en place de stationnement même perméables induit une modification de la structure du sol et de la biodiversité attenante. »*

*Tout d'abord, il convient de rappeler qu'il n'existe pas de définition officielle de la notion de pleine terre.*

*Dans son guide l'agence EAU Seine Normandie définit la pleine terre comme les espaces libres ne comportant aucune construction, en surélévation comme en sous-sol et permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales.*

*Aussi, en l'absence de définition officielle, chaque PLU, lorsqu'il prévoit des règles visant le maintien de la pleine terre, apporte sa propre définition, qui figure dans son règlement ou en annexe de celui-ci.*

*Certains PLU peuvent même n'examiner aucune définition de la pleine terre.*

*Dans d'autres plans locaux d'urbanisme, il est fait appel à plusieurs définitions pour réglementer une prescription de pleine terre.*

*En principe, les éléments de définition qui ressortent le plus souvent sont la capacité d'infiltration des sols ainsi que l'absence de construction en surface et en sous-sol.*

*Par ailleurs, la rédaction d'une définition trop exigeante de la pleine terre n'est pas nécessairement pertinente, elle peut avoir des effets contre-productifs car trop difficile à mettre en œuvre en tissu urbain dense.*

*Il est particulièrement judicieux de privilégier une diversité de supports pour atteindre les objectifs de gestion des eaux pluviales à la source.*

*Les places de stationnement dont le revêtement est perméable permettent non seulement de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie, là où elle tombe, et d'être, en plus le support de végétation.*

*Lorsque les eaux pluviales s'infiltrent et sont stockés sur place, ce sont autant de mètres cubes qui ne ruissellent pas et n'ont pas besoin d'être collectés et traités par les réseaux d'assainissement.*

*Des études récentes montrent le caractère efficace des aires de stationnement perméables dans la régulation du cycle de l'eau.*

*De plus, les revêtements perméables permettent de favoriser le développement des organismes du sol (nématodes, vers de terre, micro-organismes)*

*Contrairement au ruissellement qui engendre une accumulation de polluants dans les eaux de pluie, l'utilisation de revêtements perméables permet d'éviter une trop forte concentration de polluants. Ces derniers captés dans les eaux pluviales sont alors diffus.*

*L'agence Eau Seine Normandie, a démontré, dans le cadre d'une fiche thématique, que les surfaces poreuses végétalisées telles que les parkings et toitures, permettaient une concentration moindre des polluants et des flux d'eau dans les ouvrages de gestion des eaux de ruissellement.*

*Une mention dans le projet de rédaction des dispositions de la zone UI et secteur UIpr du PLU, renforce cette vertu de la perméabilité à la source, en prévoyant un nivellement du sol du parking dans sa conception, couplé à la justification du respect d'une structure des aires de stationnement perméables. Ces mesures confortent l'objectif de protection de la qualité de ressource en eau potable, dans ce secteur frappé d'un périmètre de protection du captage.*

*Je vous rappelle également que la réglementation a récemment imposé une obligation d'ombrage, notamment par la plantation d'arbres sur les parcs de stationnement.*

*En conséquence, les aires de stationnement sont bien prévues, malgré leur usage, à accueillir le développement des arbres de haute tige, en vue de répondre aux îlots de chaleur, qui se trouvent être le lot des stationnements bitumés.*

*Le site du Val d'Ezanville sur lequel porte la modification simplifiée n°3 du PLU, se caractérise, actuellement, par une imperméabilisation sur la quasi-totalité de sa surface, en raison de la présence de bâtiments, voiries et parcs de stationnement bitumés.*

*La modification simplifiée n°3 du PLU a donc voulu répondre à l'enjeu de mener une action de perméabilité, en complétant la définition de la notion de pleine terre par différents dispositifs de nature à assurer cette perméabilité et non répondre à un enjeu de préservation de paysage et de biodiversité en créant des espaces de pleine terre d'un seul tenant.*

*La fonctionnalité écologique sera finalement encouragée par la réalisation de supports divers permettant, grâce à une végétation variée, d'être un relais pour la nature en ville.*

*Concernant le critère de variabilité de l'épaisseur de terre végétale sur les toitures terrasses végétalisées, le projet de rédaction de l'article 13 de la zone UI et secteur UIpr permet de répondre, à la fois, à l'approbation, lors de votre précédent avis, de l'imposition d'un substrat de 20 cm au moins d'épaisseur et à la recommandation que vous faites, dans votre présent avis de privilégier des toitures terrasses végétalisées extensives. Ces dernières, rappelons-le demandent une couche de substrat mince, de moins de 10 cm.*

*Au regard de ces deux avis, il est essentiel de conserver la prescription de variabilité du substrat qui sera déterminée en fonction de la structure porteuse du bâtiment.*

*Enfin, il vous semble contradictoire d'envisager la mutualisation des espaces de stationnement avec la comptabilisation des stationnement perméables en tant qu'espace de pleine terre.*

*Cette mutualisation des espaces de stationnement est une possibilité offerte au porteur de projet. Elle s'accompagne d'une réduction des normes de stationnement. Le nombre de stationnement étant moindre, les espaces laissés en pleine terre seront plus importants.*

*L'application de l'ensemble des règles de la zone UI et secteur UIpr du PLU, tel que présenté dans cette modification simplifiée n°3 du PLU, permettra la réalisation d'un projet cohérent correspondant à son environnement de zone commerciale et artisanale et ce grâce au pourcentage défini en matière d'emprise au sol (45%) d'espaces de pleine terre comprenant les stationnement perméables (25%) et un pourcentage de 30% affectés aux espaces de circulation et livraison/déchargement, nécessaires sur des fonciers répondant à une destination commerciale et artisanale.*

*Pour conclure, le projet de modification simplifiée n°3 du PLU répond bien à un rapport de compatibilité avec les objectifs d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, définie par le SAGE, et ce dans toutes les thématiques suivantes :*

*- la limitation de l'imperméabilisation des sols visant à limiter les emprises au sol des bâtiments et voiries,*

*- la limitation du ruissellement et la gestion des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes,*

*-la désimperméabilisation consistant à rendre des espaces perméables,*

*- la maîtrise du risque de ruissellement et d'érosion en zone urbaine,*

*De surcroît, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Ile de France a rendu un avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme d'Ézanville après un cas par cas.*

*Il a été considéré, dans ledit avis que les modifications du PLU sont de portée limitée et ne génèrent pas d'incidence négative pour l'environnement ou la santé humaine.*

Le SAGE n'a pas adressé de retour à ce courrier.

Au regard des éléments de réponse apportés par la ville, cette dernière atteste que les adaptations et précisions apportées au règlement de la zone UI et secteur UIpr du PLU, sont bien conformes aux orientations du SAGE. En conséquence, le projet de modification du PLU, tel que présenté dans le cadre de la mise à disposition, ne comportera aucun changement, suite à l'avis du SAGE.

#### **4.2-les remarques portées sur le registre ou adressées par mail ou par courrier**

Pendant la période de consultation, il a été relevé l'insertion en date du 10 mai 2024, dans le registre, d'un courrier formulé par Mme PUJOL Paulette.

##### **Réponse de la ville :**

Monsieur le Maire a répondu aux observations de l'administré par un courrier en date du 13 mai 2024, dans lequel il a précisé les éléments suivants :

" Dans le cadre de la mise à disposition du Plan Local d'Urbanisme, qui s'est déroulée du 10 avril au 10 mai inclus, vous avez annexé, le dernier jour, un courrier reprenant plusieurs observations portant sur le projet de modification simplifiée.

Vous trouverez, ci-joint, les éléments de réponse de la ville que mes services reprendront dans le bilan de la mise à disposition, lequel sera présenté au conseil municipal de mai.

En réponse à vos observations, vous trouverez les éléments de réponse, ci-joints :

**1/mention d'un cabinet d'études** : la notice explicative fait mention que la commune procède actuellement à la révision du PLU et que dans ce cadre, un cabinet d'études a été désigné à cet effet.

Il convient de souligner que le cabinet d'études n'est pas intervenu pour la rédaction de la modification simplifiée du PLU. En conséquence, il n'y a eu aucun impact financier pour la commune.

**2/mention des « autres équipements recevant du public** : la commune précise que les restaurants constituent une sous destination de la destination de commerce et activité de service et non d'équipements recevant du public.

**3/mention du calcul du nombre de places de stationnement, en cas de modification de bâtiments existants ou changement de nature d'activité** : le calcul des nouveaux besoins en stationnement, suite à une modification de bâtiments ou de changement de nature d'activité, devra s'effectuer selon les normes énoncées à l'article UI 12 et annexe du PLU. La modification simplifiée prévoit la possibilité d'une minoration des obligations de réalisation d'aires de stationnement en cas de mutualisation de l'offre de stationnement. Cette mutualisation est une faculté laissée au maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article R151-45 du code de l'urbanisme qui l'y autorise.

**4/obligation de planter des arbres** : la modification simplifiée n'est pas régressive en matière de plantation d'arbres lorsqu'elle introduit la possibilité de comptabiliser les aires de stationnement perméables dans le pourcentage des espaces verts libres en pleine terre. Précédemment, le règlement ne comportait pas de norme en matière de plantation. Le projet de modification simplifiée conserve cet état de fait. L'objectif, poursuivi par la commune, en proposant cet ajout normatif a été de valoriser la gestion des eaux pluviales à la source.

Par ailleurs, la modification simplifiée du PLU laisse au maître d'ouvrage le choix de déterminer la hauteur de substrat en cas de réalisation de toiture végétalisée. Par cette disposition, la commune a souhaité favoriser l'emploi de cette dernière quel que soit la structure pour permettre une gestion d'une partie des pluies en zéro rejet.

Il convient de préciser que la commune, dans sa proposition de rédaction relative aux toitures végétalisées, ne fait nullement obligation au maître d'ouvrage de végétaliser l'ensemble des toitures de son projet. Elle laisse simplement le choix au promoteur de recourir à ce dispositif.

**5/concernant la mention faite dans le document additif, mis à disposition du public, il a été précisé que « la présente modification simplifiée du PLU n'a pas pour conséquence d'augmenter le besoin en eau potable ou la production d'eaux usées. »**

*En effet, les modifications envisagées n'ont pas eu pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol, ou bien la hauteur des bâtiments, initialement fixées, ce qui permet de dire qu'en l'absence d'accroissement de la surface bâtie, les besoins en eau potable et la production d'eaux usées demeurent inchangés. »*

Au regard des éléments de réponse apportés par la ville, dans son courrier en date du 13 mai 2024, le projet de modification simplifiée, tel que présenté, lors de la mise à disposition au public, ne comportera aucun changement en lien avec les 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 formulé durant la période de mise à disposition.

#### **4.3-précision apportée par la ville**

La ville apporte une précision dans la rédaction de l'article UI12, zone UI et secteur UIpr.

Il y a lieu de lire à présent, le deuxième paragraphe, comme suit :

*Si une opération d'aménagement ou de construction comporte une ou plusieurs destinations ou sous-destinations, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées à l'annexe III du présent règlement, pour chacune de ces destinations ou sous destinations, au prorata des normes applicables à chacune d'elles.*

## CONCLUSION

Ainsi, les observations et avis des Personnes Publiques Associées, recueillis lors de cette mise à disposition du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de la commune d'Ézanville, nécessitent une légère adaptation du projet de modification.

Cette adaptation portera sur l'article UI4 du PLU afin d'y intégrer les remarques du SIAH, relatives à la bande de non-imperméabilisation de 7,50 m fixée de part et d'autre de la partie canalisée du cours d'eau traversant l'emprise du projet « Val d'Ézanville ». Un plan d'implantation complètera cet article.

Par ailleurs, une précision est apportée par la ville, concernant l'article UI12, zone UI et secteur UIpr, comme indiqué au paragraphe 4.3.

## ANNEXES

- 1/Arrêté municipal n°144-2023 en date du 28 décembre 2023
- 2/Mention dans un journal de la prise de l'arrêté municipal-Le Parisien en date du 18/01/2024
- 3/Certificat d'affichage en mairie de l'arrêté municipal en date du 29 mars 2024
- 4/Délibération n°11-2024 du 28 mars 2024
- 5/Certificat d'affichage, en date du 29 mars 2024, de la délibération n°11/2024
- 6/Avis de mise à disposition au public
- 7/Attestation de parution de l'avis de mise à disposition-Le parisien en date du 29 mars 2024
- 8/Certificat d'accomplissement d'affichage de l'avis, en date du 29 mars 2024
- 9/Rapport d'information de la police municipale n°1 et 2 en date du 29 mars 2024, relatif à l'affichage de l'avis
- 10/Parution sur le site internet de la ville du dossier de modification simplifiée n°3
- 11/Avis des Personnes Publiques Associées
- 12/Réponse de la ville au courrier du SAGE
- 13/Avis conforme de la MRAE, en date du 06/03/2024, concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification simplifiée, après un examen au cas par cas
- 14/Registre de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiées du PLU
- 15/courrier du maire en date du 13 mai 2024
- 16/Actualisation de la rédaction des articles du règlement de la zone UI et secteur UIpr du PLU, objet de la présente modification simplifiée, en tenant compte des observations du SIAH et de la précision de la ville

### **1/Arrêté municipal n°144-2023 en date du 28 décembre 2023**



**ARRETE MUNICIPAL N°144-2023-PRESCRIVANT L'ENGAGEMENT D'UNE  
MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L153-45 et suivants relatifs à la procédure de modification simplifiée des dispositions du PLU,

VU la délibération du conseil communautaire de l'agglomération Plaine Vallée en date du 30 juin 2021 décidant d'engager la concertation préalable à la création de la ZAC du Val d'Ezanville et d'instaurer un périmètre d'étude ;

VU la délibération du conseil communautaire de l'agglomération Plaine Vallée en date du 23 novembre 2022 approuvant le dossier de création de la ZAC du Val d'Ezanville,

VU la délibération du conseil communautaire de l'agglomération Plaine Vallée en date du 08 février 2023, portant désignation de l'aménageur concessionnaire et approbation du traité de concession,

**CONSIDERANT** que l'élaboration et la modification du PLU relèvent des compétences de la Commune,

**CONSIDERANT** la volonté conjointe de la communauté d'agglomération Plaine Vallée et de la ville d'Ezanville de prendre l'initiative de réaliser une opération de requalification et d'aménagement de la Zone d'Activités Economiques du Val d'Ezanville, leur assurant le contrôle sur les choix et les partis pris d'aménagement et de programmation,

**CONSIDERANT** que pour réaliser ce projet d'envergure, d'une superficie d'environ 15,5hectares, une procédure de création de Zone d'Aménagement Concerté a été lancée avec pour objectifs notamment de développer un projet porteur à forte qualité urbaine et environnementale en vue de valoriser la zone commerciale du Val d'Ezanville,

**CONSIDERANT** la nécessité de faire évoluer certaines dispositions réglementaires applicables à la zone d'activités économiques du Val d'Ezanville, classée en zone UI et secteur UIpr du Plan Local d'Urbanisme, afin de l'adapter au nouveau projet d'aménagement de la zone,

**CONSIDERANT** que ces modifications ne relèvent pas du champ d'application de la procédure de modification soumise à enquête publique dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (article L153-41 d code de l'urbanisme) :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code

**CONSIDERANT** que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :  
Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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;

**CONSIDERANT** que cette modification n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisition foncière significative de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,

**CONSIDERANT** que cette modification ne crée pas des Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'Aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté,

### ARRETE

**ARTICLE 1 :** Une procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de la commune d'EZANVILLE est engagée, conformément aux dispositions de articles L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 2 :** le projet de modification simplifiée portera sur des 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'Ézanville 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.*

**ARTICLE 3 :** le projet de modification simplifiée du PLU de la commune d'EZANVILLE sera notifié au Préfet, à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE), et aux Personnes Publiques Associées (PPA), conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, ce avant sa mise à disposition du public. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier mis à disposition.

Pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à la disposition du public pendant une durée d'un mois dans les conditions fixées par le conseil municipal. Les modalités de mise à disposition du public seront portées à la connaissance du public, au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

**ARTICLE 4 :** A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire, en présentera le bilan devant le conseil municipal qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis de la MRAE, des PPA et des observations du public, par délibération motivée.

**ARTICLE 5 :** conformément aux articles R153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté sera affiché en Mairie pendant une durée d'un mois. La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la commune. Cet arrêté sera transmis à Monsieur le préfet du Val d'Oise et joint au dossier de mise à disposition du public.

Fait à EZANVILLE

Le 28 décembre 2023

Le Maire

Eric BATTAGLIA



Affiché le : 29 décembre 2023  
Envoyé en Préfecture le :  
Reçu en Préfecture le :

## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000004081 (Réf : ) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis divers
- Édition (\*) : Le Parisien
- Date de parution : 18 janvier 2024
- Département : 95 Val-d'Oise
- Rubrique : Avis Divers
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le lundi 15 janvier 2024

LES ECHOS LE PARISIEN ANNONCES  
10, boulevard de Grenelle - CS 10817  
75738 PARIS Cedex 15  
Tél : 01 47 33 10 00  
S.A.S. au capital de 150 000 €  
RCS Paris 799 256 185  
TVA FR 56 799 256 185  
Code NAF : 7022Z

### Prévisualisation de votre annonce :

Note : L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le journal s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://annonces.lesechosleparisien.fr/>  
Les Echos Le Parisien Annonces est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (\*).

Le Grand Parisien est un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, créé par la loi n° 102 du 7 août 2010 relative à la réforme des collectivités territoriales et à l'égalité territoriale. Son siège social est situé au 10, rue de Valenciennes, 95800 Noisy-le-Grand. Le Grand Parisien est inscrit au répertoire des sociétés sous le numéro SIREN 202 000 000. Le Grand Parisien est une personne morale de droit public, dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Le Grand Parisien est régi par le règlement intérieur du 14 septembre 2010 et par le règlement de fonctionnement du 14 septembre 2010. Le Grand Parisien est administré par le conseil d'administration composé de 18 membres élus par les conseils municipaux des communes adhérentes. Le Grand Parisien est dirigé par le président du conseil d'administration, élu par le conseil d'administration pour une durée de six ans renouvelable une fois. Le Grand Parisien est doté d'un conseil de surveillance composé de 18 membres élus par les conseils municipaux des communes adhérentes. Le Grand Parisien est doté d'un conseil de gestion composé de 18 membres élus par le conseil d'administration. Le Grand Parisien est doté d'un conseil de surveillance composé de 18 membres élus par les conseils municipaux des communes adhérentes. Le Grand Parisien est doté d'un conseil de gestion composé de 18 membres élus par le conseil d'administration.

Aviz divers

Divers société

**publégale**  
1 rue Frédéric Bazille - 75008 Paris  
www.publégale.fr  
Tél : 01 42 36 09 43

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Liberté - Egalité - Fraternité  
**PRÉFET DU VAL-D'OISE**  
Direction départementale des territoires  
**AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE**  
Création d'un centre de maintenance et de remisage de bus au GNV par la RATP  
ZAC de Tizzenwillers III à VILLIERS-LE-BEL (FRANCE)

Par arrêté préfectoral n°2024-17588 du 11 janvier 2024 et en application de l'article L.153-19 du code de l'aménagement, le préfet du Val-d'Oise organise une participation du public par voie électronique (PVE) gratuite à la distance du permis de construire n° PC 035 880 23 00000 déposée le 1<sup>er</sup> août 2023 par la RATP (logé autonome des transports parisiens) pour le projet de construction d'un centre de maintenance et de remisage de bus au GNV (garage mixé des véhicules), dans le cadre de la ZAC des Tizzenwillers III (Lot A2), au 25-27, avenue des Entrepreneurs à Villiers-le-Bel (95400).

La participation du public par voie électronique (PVE) se déroulera du mercredi 1 février 2024 à 9h00 au vendredi 8 mars 2024 à 12h00 (soit pendant 31 jours).

Le projet de construction s'inscrit dans le programme « bus 2023 » coordonné par la RATP (société d'économie mixte France Mobilités, ayant pour objectif de transformer les bus roulant au gazole vers une motorisation GNV. Cet axe bus (12 standards et 40 articulaires) seront remplacés et entretenus sur ce site. Le projet de construction s'organise autour de trois ensembles fonctionnels : administration, équipements et remisage, comprenant des locaux administratifs, des ateliers, des aires de stationnement et de remisage dédiées aux bus, un parking en souterrain pour les employés et d'un garage pour les déneigeurs. Cet ensemble crée une surface de plancher de 3 807 m<sup>2</sup>.

L'évaluation d'impact est une composante de la ZAC de Tizzenwillers III, l'actualisation de l'étude d'impact relative de la ZAC a été demandée par l'autorité environnementale dans le cadre de l'évaluation du permis de construire, laquelle donne lieu à participation du public par voie électronique conformément à l'article L122-1-1 II du code de l'aménagement.

**MODALITÉS DE CONSULTATION**  
Le présent avis au public sera affiché, quinze jours avant l'ouverture de la consultation et pendant toute sa durée dans les locaux de la préfecture du Val-d'Oise, à la mairie de Villiers-le-Bel et à la mairie de Sarcelles, sur le site du projet et à proximité dudit site. Il sera également publié dans deux journaux et mis en ligne sur le site internet de la préfecture du Val-d'Oise :  
- <https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Aménagement-du-territoire-et-consolidation-des-territoires-Planification-Logement/PARTICIPATION-DU-PUBLIC-PAR-VOIE-ELECTRONIQUE>  
- <https://www.registre-namerique.fr/cratiencentrebustbiogaz-zacilassonvilliers3-villierslebel>

Pendant toute la durée de la consultation par voie électronique, le public pourra faire parvenir ses observations et propositions sur le registre dématérialisé accessible sur le même site internet dédié au projet.  
Les observations et questions du public pourront également être adressées par voie postale à la préfecture du Val-d'Oise - Service urbanisme et aménagement durable - pôles aménagement opérationnel au 5, avenue Bernard Hirsch à Cergy (95018).

EP 24-010 / contact@publégale.fr

**COMMUNE D'EZANVILLE**  
Le conseil municipal a autorisé de manière définitive le permis de construire n° PC 035 880 23 00000 pour la construction d'un centre de maintenance et de remisage de bus au GNV (garage mixé des véhicules), dans le cadre de la ZAC des Tizzenwillers III (Lot A2), au 25-27, avenue des Entrepreneurs à Villiers-le-Bel (95400).

**CONSTITUTION DE SOCIÉTÉ**  
Rue ASP en date du 25 12 2023 et a été constituée une SAS à capital de 50000 €.

**BLNC**  
Capital : 1 000 000 €  
Objet social : Concessions pour les articles et services d'entretien de gestion, services techniques et autres aux entreprises.  
Date : 88 ans à compter de la constitution en RCS de France.  
Siège social : 19 Rue Condorcet 93118 Lesry.  
pour en savoir plus contactez-nous au 01 44 64 64 40 ou consultez <http://www.blnc.fr>.

**POUR FAIRE BOUILLIR LA PLUIE**  
EURL, associatif de 2000 € de capital social, 87 bis avenue Charles de Gaulle 95040 MONTMORENCY 95210 PENTOISE 46301848.  
Au décès de Monsieur Bernard Delorme en 15-11-2023, la seule et unique héritière autorisée de la société et sa mère en liquidation amiable a constaté le 21-12-2023, la situation suivante : liquidation de M. DELORME Bernard en 15-11-2023.

**Le Parisien**  
Publiez votre ANNONCE LÉGALE avec Le Parisien

Formulaires certifiés pour une annonce conforme  
Attestation de parution pour le greffe immédiate et gratuite

Paiement 100% sécurisé  
Affichage en temps réel

Rendez-vous sur [leparisien.annonces-legales.fr](http://leparisien.annonces-legales.fr)

**ferrari publicité**  
Ferrari Publicité 7, Rue de Valenciennes 95001 Noisy-le-Grand  
Boulevard de Valenciennes 95001 Noisy-le-Grand  
Agence de Publicité Légale, Judiciaire, Institutionnelle et Formalités des sociétés  
www.ferrari.fr

**3/Certificat affichage arrêté municipal n°144-2023-**



Certificat d'accomplissement des formalités d'affichage

J'atteste que l'arrêté municipal n°144-2023, pris en date du 28 Décembre 2023, relatif à l'engagement d'une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, a fait l'objet d'un affichage en mairie, à compter du 29 décembre 2023 et ce pendant une durée d'un mois.

Fait le 29 mars 2024

 Eric BATTAGLIA  
Maire,  
Vice-président de la Communauté  
d'Agglomération Plaine Vallée



#### 4/Délibération n°11/2024-du 28 mars 2024

Accusé de réception en préfecture  
095-219502291-20240309-DEL-11-2024-DE  
Date de télétransmission : 29/03/2024  
Date de réception préfecture : 29/03/2024

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

#### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N°11/2024

**DATE DE CONVOCATION**  
15 ET 21/03/2024  
**DATE D'AFFICHAGE**  
29/03/2024  
Nbre de conseillers

|             |    |
|-------------|----|
| En exercice | 29 |
| Présents    | 24 |
| Votant      | 29 |

**OBJET : AUTORISATION  
DONNEE A MONSIEUR LE  
MAIRE DE PRESCRIRE LA  
MODIFICATION  
SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME ET  
DE FIXER LES MODALITES  
DE MISE A DISPOSITION  
DU PUBLIC.**

L'an deux mil vingt quatre  
Le 28 mars à 20h32.  
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, SARETTO, MIRANDA PEREIRA, DETIS, ZRIEM, LEDUC, LAMBRET.,  
Mesdames : RAFAITIN, WEBER, MALET, SARETTO, MEGRET, KLEIN, SAGNELONGE, GOSMANT, SINAY, GIMENO, ROYER, LEROUX.

Absents excusés ayant donné pouvoir :  
Mr PAVOINE à Mr LE PIERRE  
Mme DELLOUH à Mr FREMONT  
Mr YALAP à Mr BARRIERE  
Mme CARREAU à Mme RAFAITIN  
Mr KERSCAVEN à Mme LEROUX

Secrétaire : Mme Marguerite WEBER

Par arrêté municipal n°144-2023, en date du 28 décembre 2023, Monsieur le Maire a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, en vue de faire évoluer 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.

Une première modification des dispositions de cette zone a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 06 janvier 2022.

Or, au regard de l'avancée de l'opération de requalification et d'aménagement de la zone d'activités économiques du Val d'Ezanville, il apparaît nécessaire de procéder à une nouvelle modification simplifiée du PLU pour apporter les adaptations et précisions suivantes :

- 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.*
- 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.*

Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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 nuisances et que par conséquent elle n'entre pas dans le champ de la procédure de révision.

Considérant que le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de modification : la modification de droit commun avec enquête publique et la modification simplifiée avec mise à disposition.

Considérant qu'en application de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi du 27 janvier 2017 sont soumis à la modification de droit commun, les projets qui ont pour effet :

- 1° soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- 2° soit de diminuer ces possibilités de construire,
- 3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- 4° soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code.

Considérant que les modifications énoncées ci-dessus n'entrent pas dans le champ d'application de cet article et que la procédure simplifiée peut être mobilisée en application de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme

Considérant que le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, celles-ci étant enregistrées et conservées.

Considérant que les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L153-45 et suivants,

**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 et 30 novembre 2017 et 21 avril 2022,

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

**Vu** la réunion d'information effectuée auprès des membres de la commission d'urbanisme en date du 18/03/2024,

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

-d'autoriser Monsieur le Maire à recourir à la modification simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme.

-de dire qu'il sera procédé à une mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, pour une durée de 31 jours, **allant du mercredi 10 avril 2024 à 9h00 au vendredi 10 mai 2024 à 17h00.**

-de définir les modalités de la mise à disposition du dossier comme suit :

-Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée en mairie, et d'un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire, permettant au public de formuler ses observations, **pendant une durée de 31 jours, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir, du lundi au vendredi de 8h30 à 11h50 et de 13h30 à 17h20.**

Le dossier de mise à disposition comportera, conformément aux dispositions de l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, une notice de présentation avec exposé des motifs et justifications, le projet modifié, les avis éventuels des personnes publiques associées.

-Mise en ligne, pendant la même durée, du dossier de mise à disposition, sur le site internet de la ville [www.ezanville.fr](http://www.ezanville.fr), à la rubrique « cadre de vie/urbanisme »,

-Les éventuelles observations pourront être consignées sur le registre d'enquête ou adressées par écrit, à Monsieur le Maire - mairie d'EZANVILLE, Place Jules Rodet 95460 EZANVILLE, ou par email à l'adresse suivante : [urbanisme@ezanville.fr](mailto:urbanisme@ezanville.fr)

A noter que les courriers et courriels adressés en dehors des dates et heures butoirs d'ouverture de la mise à disposition à savoir avant le **mercredi 10 avril 2024 à 9h00** et après le **vendredi 10 mai 2024, 17h00**, ne pourront être pris en compte.

Les copies du dossier seront réalisées aux seuls frais du demandeur.

-Parution d'un avis, informant des dates de mise à disposition du dossier, dans un journal d'annonces légales, huit jours avant le début de la mise à disposition.

Cet avis sera affiché en mairie, dans les panneaux administratifs et sur le site internet de la ville et sur les lieux du projet Val d'Ezanville, dans les mêmes délais et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Une information sera également diffusée sur les panneaux électroniques et l'application facebook de la ville.

-de préciser qu'à l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire, en présentera le bilan devant le conseil municipal qui délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

-de dire que la présente délibération sera notifiée au Préfet et qu'elle fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois. La délibération sera également transmise au Sous-préfet de l'Arrondissement de Sarcelles et au Directeur Départemental des Territoires.

**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)  
5 CONTRE (MM LEDUC, LAMBRET, ROYER, KERSCAVEN, LEROUX)  
Et 4 ABSTENTIONS (MM ZRIEM, GOSMANT, SINAY, GIMENO)**

- Autorise Monsieur le Maire à recourir à la modification simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- Dit qu'il sera procédé à une mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, pour une durée de 31 jours, **allant du mercredi 10 avril 2024 à 9h00 au vendredi 10 mai 2024 à 17h00.**
- Définit les modalités de la mise à disposition du dossier comme ci-dessus
- - Précise qu'à l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire, en présentera le bilan devant le conseil municipal qui délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.
- - Dit que la présente délibération sera notifiée au Préfet et qu'elle fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois. La délibération sera également transmise au Sous-préfet de l'Arrondissement de Sarcelles et au Directeur Départemental des Territoires.

La Secrétaire  
Mme Marguerite WEBER

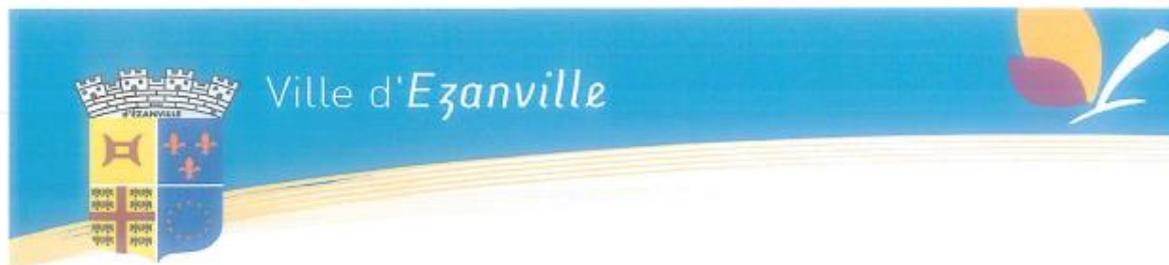


Le Maire  
Mr Eric BATTAGLIA



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.

**5/Certificat affichage délibération n°11-2024- en date du 28 mars 2024**



Certificat d'accomplissement des formalités d'affichage

J'atteste avoir procédé à l'affichage de la délibération, prise en date du 28 mars 2024, relative à l'autorisation donnée à Monsieur le Maire de recourir à la procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme et de définir les modalités de mise à du public, à compter du 29 mars 2024 et ce pendant une durée d'un mois.

Fait le 29 mars 2024

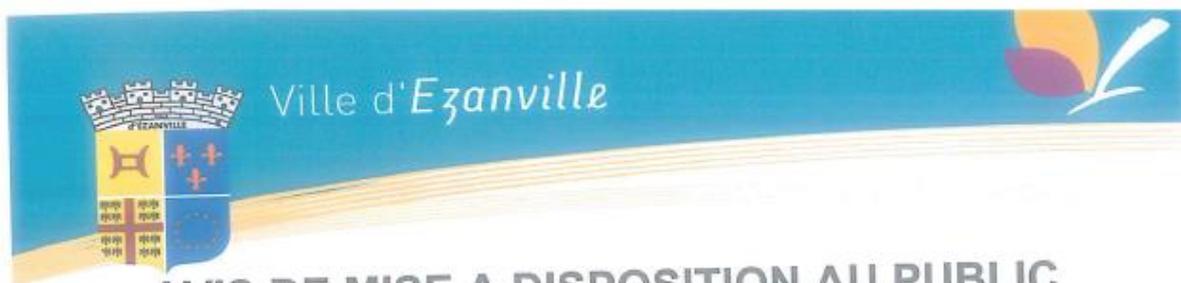


Eric BATTAGLIA  
Le Maire,

Vice-président de la Communauté  
d'Agglomération Plaine Vallée

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Eric Battaglia', is written over a horizontal line.

## 6/Avis de mise à disposition



# AVIS DE MISE A DISPOSITION AU PUBLIC

## COMMUNE D'EZANVILLE

### PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le public est informé que par arrêté n°144-2023, en date du 28 Décembre 2023, Monsieur le Maire d'Ezanville a prescrit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'objet de cette procédure porte sur des adaptations et précisions du règlement de la zone UI et secteur Ulpr, correspondant au périmètre de la zone d'activités économiques du Val d'Ezanville,

Le public est informé que, par délibération du Conseil Municipal, en date du 28 mars 2024, la procédure de concertation du public a été fixée.

Le public pourra consulter le dossier du **Mercredi 10 avril 2024 à 9h00 au vendredi 10 mai 2024, 17h00**, soit pendant une période de 31 jours consécutifs.

La mise à disposition au public se déroulera, à la mairie d'EZANVILLE, aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir :

Le lundi au vendredi de 8h30 à 11h50 et de 13h30 à 17h20

Pendant toute la durée de la mise à disposition :

- le public pourra prendre connaissance du dossier de modification simplifiée du PLU et consigner ses observations sur le registre, à feuillets non mobiles et côté par le maire, ouvert à cet effet, en mairie d'Ezanville, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie.
- le dossier de modification simplifiée du PLU sera mis en ligne, pendant la même durée, sur le site internet de la ville [www.ezanville.fr](http://www.ezanville.fr), à la rubrique « cadre de vie/urbanisme ».
- les éventuelles observations sur le projet de modification pourront également être adressées par écrit à Monsieur le Maire, à l'adresse du lieu où se déroule la mise à disposition, Mairie d'EZANVILLE, Place Jules Rodet, 95460 EZANVILLE ou par email à l'adresse suivante : [urbanisme@ezanville.fr](mailto:urbanisme@ezanville.fr)
- A noter que les courriers et courriels adressés en dehors des dates et heures butoirs d'ouverture de la mise à disposition à savoir du mercredi 10 avril 2024 à 9h00 au vendredi 10 mai 2024, 17h00, ne pourront être pris en compte.
- Les copies du dossier seront réalisées aux seuls frais du demandeur.
- la responsable administrative du dossier est Mme DUBY –service urbanisme Mairie d'Ezanville- au : 01.39.91.00.13
- Le dossier de mise à disposition comportera, conformément aux dispositions de l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, une notice de présentation avec exposé des motifs et justifications, le projet modifié, les avis éventuels des personnes publiques associées ainsi que la délibération du Conseil municipal et l'arrêté municipal engageant la procédure, l'annonce légale, l'avis de mise à disposition.
- A l'expiration du délai de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée, les registres seront clos et signés par Monsieur le Maire.

A l'issue de la mise à disposition au public, Monsieur le Maire, en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

## 7/Attestation de parution de l'avis



### ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000004542 (Réf : BDC UR240005 PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 3 DU PLU) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis divers
- Édition (\*) : Le Parisien
- Date de parution : 29 mars 2024
- Département : 95 Val-d'Oise
- Rubrique : Avis Divers
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le jeudi 21 mars 2024

LES ECHOS LE PARISIEN SERVICES  
10, boulevard de Grenelle - CS 10817  
75738 PARIS Cedex 13  
TVA n° FR 99 258 185  
S.A.S au capital de 150 000 €  
RCS Paris 99 258 185  
TVA FR 99 258 185  
Code NAF : 7022Z

#### Prévisualisation de votre annonce :

Note : L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le journal s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr>

Les Echos Le Parisien Services est habilité à accepter des parutions prévues dans le journal pré-cité (\*).



Les Echos Le Parisien Services S.A.S au capital de 150 000 euros - RCS Paris 99 258 185 - CODENAF 7022Z - TVA FR99258185 - SIRET 99 258 185 00029  
Siège Social: 10, boulevard de Grenelle - CS 10817 75738 PARIS Cedex 13 - Tél : +33(0)1 87 39 84 85 - Courriel: [legales@leparisien.fr](mailto:legales@leparisien.fr)

**AVIS DE MISE A DISPOSITION AU PUBLIC**

**COMMUNE D'EZANVILLE**

**PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le public est informé que par arrêté n°144-2023, en date du 28 Décembre 2023, Monsieur le Maire d'Ézanville a prescrit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'objet de cette procédure porte sur des adaptations et précisions du règlement de la zone UI et secteur U1pr, correspondant au périmètre de la zone d'activités économiques du Val d'Ézanville,

Le public est informé que, par délibération du Conseil Municipal, en date du 28 mars 2024, la procédure de concertation du public a été fixée.

Le public pourra consulter le dossier du Mercredi 10 avril 2024 à 9h00 au vendredi 10 mai 2024, 17h00, soit pendant une période de 31 jours consécutifs.

La mise à disposition au public se déroulera, à la mairie d'EZANVILLE, aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir :  
Le lundi au vendredi de 8h30 à 11h50 et de 13h30 à 17h20

Pendant toute la durée de la mise à disposition :

- le public pourra prendre connaissance du dossier de modification simplifiée du PLU et consigner ses observations sur le registre, à feuillets non mobiles et coté par le maire, ouvert à cet effet, en mairie d'Ézanville, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie.
- le dossier de modification simplifiée du PLU sera mis en ligne, pendant la même durée, sur le site internet de la ville [www.ezanville.fr](http://www.ezanville.fr), à la rubrique « cadre de vie/urbanisme ».
- les éventuelles observations sur le projet de modification pourront également être adressées par écrit à Monsieur le Maire, à l'adresse du lieu où se déroule la mise à disposition, Mairie d'EZANVILLE, Place Jules Rodet, 95460 EZANVILLE ou par email à l'adresse suivante : [urbanisme@ezanville.fr](mailto:urbanisme@ezanville.fr)
- A noter que les courriers et courriels adressés en dehors des dates et heures butoirs d'ouverture de la mise à disposition à savoir du mercredi 10 avril 2024 à 9h00 au vendredi 10 mai 2024, 17h00, ne pourront être pris en compte.
- Les copies du dossier seront réalisées aux seuls frais du demandeur.
- le responsable administrative du dossier est Mme DUBY - service urbanisme Mairie d'Ézanville- au : 01.39.91.00.13
- Le dossier de mise à disposition comportera, conformément aux dispositions de l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, une notice de présentation avec exposé des motifs et justifications, le projet modifié, les avis éventuels des personnes publiques associées ainsi que la délibération du Conseil municipal et l'arrêté municipal engageant la procédure, l'annonce légale, l'avis de mise à disposition.
- A l'expiration du délai de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée, les registres seront clos et signés par Monsieur le Maire.

A l'issue de la mise à disposition au public, Monsieur le Maire, en présentera le bilan devant le Conseil Municipal

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://www.lesechos.com/conditions>  
Les Echos Le Parisien Services est habilité à accepter des parutions prévues dans le Journal pré-cité (\*).



qui délibérera et adoptera le projet éventuellement  
modifié pour tenir compte des avis émis et des  
observations du public, par délibération motivée.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr/>  
Les Echos Le Parisien Services est habilité à attester des parutions prévues dans le Journal pré-châ (\*).



Les Echos Le Parisien Services S.A.S au capital de 150 000 euros - RCS Paris 799 258 185 - COCENAF 701222 - TVA FR56790258185 - SIRET 799 258 185 00023  
Siège Social: 10, boulevard de Grenelle - CS 10817 75758 PARIS Cedex 15 - Tél: +33(0)1 87 39 84 85 - Courriel: [legales2@leparisien.fr](mailto:legales2@leparisien.fr)



## 8/Certificat accomplissement affichage de l'avis

Ville d'Ezanville

Certificat d'accomplissement des formalités d'affichage de l'avis  
dans les panneaux administratifs et sur site

J'atteste avoir procédé à l'affichage, en mairie, Place Jules Rodet, de l'avis de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU, sous forme d'affiches jaunes, de format A2, de dimensions 59,4cm \* 42cm, et dans l'ensemble des panneaux administratifs implantés sur la commune.

Par ailleurs, deux dispositifs plantés dans le sol, ont été installés aux deux entrées de la zone du Val d'Ezanville, reprenant l'ensemble de l'avis.

Les avis ont été affichés à compter du 29 mars 2024 sur l'ensemble des sites susvisés, au moins huit jours avant l'ouverture de la mise à disposition et seront maintenus pendant toute la durée de celle -ci.

Fait le 29 mars 2024



LE BATTAGLIA  
Le Maire,  
Vice-Président de la Communauté  
d'Agglomération Plaine Vallée



**9/Rapport d'information police municipale -affichage de l'avis dans les panneaux administratifs de la ville et sur le site du Val d'Ezanville**

POLICE MUNICIPALE



EZANVILLE

RAPPORT N° 202400 0016

**Objet :**  
Affichage des avis de mises à disposition au public concernant le projet de modification simplifié n°3 du plan local d'urbanisme, zone artisanale d'Ezanville.

**Destinataires :**

- Monsieur le Maire
- Service Urbanisme d'Ezanville
- Archives de la Police Municipale

REPUBLIQUE FRANCAISE

## RAPPORT D'INFORMATION

L'an deux mille vingt quatre, le vingt neuf du mois de mars

Nous soussigné(s), Garde champêtre Chef Principal HELMSTETTER Jean

Agents de Police Judiciaire Adjoint, agréés et assermentés, en résidence à la Mairie de EZANVILLE

En fonction à la Police Municipale de EZANVILLE

Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de Monsieur le Maire de EZANVILLE

Vu les articles 21, 21/2°, 21-1, 21-2, 73 et 429 du Code de Procédure Pénale

Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

- Le vendredi vingt neuf mars deux mille vingt quatre à dix heures et quinze minutes, suite à la demande émanant du service urbanisme de la ville d'Ezanville, constatons l'apposition des avis de mises à disposition au public concernant le projet de modification simplifié n°3 du plan local d'urbanisme, rue du Val d'Ezanville.

- Sur place, constatons l'apposition des affiches au commencement de la rue du Val d'Ezanville aux abords du rond point de la Briquetterie, et à proximité du parking du magasin "Maxillot", rue Eugène Delacroix .

- Réalisons des clichés photographique afin de les joindre au présent rapport.

Rapport fait pour être transmis à Monsieur le Maire ainsi qu'au service urbanisme de la commune d'Ezanville.

Fait et clos à Ezanville

Le 29/03/2024.

Signature du rapport N°2024 000016

Les A.P.J.A. :

Vu et transmis,  
Le Chef de Service de Police Municipale

Planche à photo annexée au Rapport d'Information N° 2024 000016

Photo N°1 - <Nouvelle photo>



Photo N°2 - <Nouvelle photo>



POLICE MUNICIPALE



EZANVILLE

RAPPORT N° 202400 0015

**Objet :**

**Affichage des avis de mises à disposition au public concernant le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme**

**Destinataires :**

- Monsieur le Maire
- Service Urbanisme d'Ezanville
- Archives de la Police Municipale

REPUBLIQUE FRANCAISE

## RAPPORT D'INFORMATION

L'an deux mille vingt quatre, le vingt neuf du mois de mars

Nous soussigné(s), Garde champêtre Chef Principal HELMSTETTER  
Jean

Agents de Police Judiciaire Adjoint, agréés et assermentés, en  
résidence à la Mairie de EZANVILLE

En fonction à la Police Municipale de EZANVILLE

Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de  
Monsieur le Maire de EZANVILLE

Vu les articles 21, 21/2°, 21-1, 21-2, 73 et 429 du Code de Procédure  
Pénale

Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités  
Territoriales

Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

- Le vendredi vingt neuf mars deux mille vingt quatre à neuf heures et  
quinze minutes, suite à la demande émanant du service urbanisme de  
la ville d'Ezanville, affichons les avis de mises à disposition au public  
concernant le projet de modification simplifiée n°3 du plan local  
d'urbanisme, dans les panneaux administratifs de la commune.

- Affichons les avis de mises à disposition aux publics, dans les  
panneaux situés Rue Anglade, Rue de Condé, Rue des Silos à grains,  
Avenue Foch angle Chemin de Moisselles, Place de la gare, Place de  
la République, Rue de l'Ancienne Poste, Rue Villebois Mareuil angle  
Route de Domont, 72 Route de Domont et Allée Auguste Renoir à  
Ezanville.

- Réalisons des clichés photographique afin de les joindre au présent  
rapport.

Rapport fait pour être transmis à notre à Monsieur le Maire ainsi qu'au  
service urbanisme de la commune d'Ezanville.

Fait et clos à Ezanville

Le 29/03/2024.

Signature du rapport N°2024 000015

Les A.P.J.A. :

Vu et transmis,  
Le Chef de Service de Police Municipale

Planche à photo annexée au Rapport d'information N° 2024 000016

Photo N°1 - <Nouvelle photo>



Photo N°2 - <Nouvelle photo>



Page n° 2 - 2024 000016

Photo N°3 - <Nouvelle photo>



Photo N°4 - <Nouvelle photo>



Photo N°5 - <Nouvelle photo>



Photo N°6 - <Nouvelle photo>



Page n° 4 - 2024 000016

## 10/Parution sur le site internet de la ville du dossier de modification simplifiée n3



# PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU : AVIS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

### ACCÈS RAPIDE

|  |  |   |
|--|--|---|
| <br>Services municipaux | <br>Commerces         | <br>Menus cantine        |
| <br>Espace Famille      | <br>Associations      | <br>Formulaires          |
| <br>Travaux             | <br>Carte interactive | <br>Actes administratifs |

### ACTUALITÉS



#### PLAN LOCAL D'URBANISME

Urbanisme

**MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU : AVIS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC**

Le public est informé que par arrêté n°144-2023, en date du 28 Décembre 2023, Monsieur le Maire d'Ezanville a prescrit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).  
L'objet de cette procédure porte sur des adaptations et précisions du



#### ENQUÊTE PUBLIQUE Val Ezanville 2 AVRIL > 6 MAI 2024

Urbanisme

**ZAC VAL D'EZANVILLE : PARTICIPEZ À L'ENQUÊTE PUBLIQUE !**

Pour mener à bien la restructuration du Val d'Ezanville, Plaine Vallée lance du 2 avril au 6 mai 2024, une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

[Lire la suite...](#)

### MAIRIE

Hôtel de ville  
Place Jules Rodet  
95460 Ézanville

**01 39 35 44 80**

Horaires d'ouverture

- Lundi au vendredi  
8h30-11h50/13h30-17h20

 **Rejoignez-nous sur Facebook !**  
[facebook.com/villedезанville95460](https://facebook.com/villedезанville95460)

 **MAGAZINES**

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU : avis de mise à disposition du public



### PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le public est informé que par arrêté n°144-2023, en date du 28 Décembre 2023,

Monsieur le Maire

d'Ezanville a prescrit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'objet de cette procédure porte sur des adaptations et précisions du règlement de la zone UI et secteur UIpr, correspondant au périmètre de la zone d'activités économiques du Val d'Ezanville,

Le public est informé que, par délibération du Conseil Municipal, en date du 28 mars 2024, la procédure de concertation du public a été fixée.

Le public pourra consulter le dossier du Mercredi 10 avril 2024 à 9h00 au vendredi 10 mai 2024, 17h00, soit pendant une période de 31 jours consécutifs.

La mise à disposition au public se déroulera, à la mairie d'EZANVILLE, aux jours et heures habituels

d'ouverture, à savoir :

Le lundi au vendredi de 8h30 à 11h50 et de 13h30 à 17h20

Pendant toute la durée de la mise à disposition :

- le public pourra prendre connaissance du dossier de modification simplifiée du PLU et consigner ses observations sur le registre, à feuillets non mobiles et côté par le maire, ouvert à cet effet, en mairie d'Ézanville, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie.
- le dossier de modification simplifiée du PLU sera mis en ligne, pendant la même durée, sur le site internet de la ville [www.ezanville.fr](http://www.ezanville.fr) (ci-dessous), à la rubrique « cadre de vie/urbanisme ».
- les éventuelles observations sur le projet de modification pourront également être adressées par écrit à Monsieur le Maire, à l'adresse du lieu où se déroule la mise à disposition, Mairie d'EZANVILLE, Place Jules Rodet, 95460 EZANVILLE ou par email à l'adresse suivante : [urbanisme@ezanville.fr](mailto:urbanisme@ezanville.fr)
- A noter que les courriers et courriels adressés en dehors des dates et heures butoirs d'ouverture de la mise à disposition à savoir du mercredi 10 avril 2024 à 9h00 au vendredi 10 mai 2024, 17h00, ne pourront être pris en compte.
- Les copies du dossier seront réalisées aux seuls frais du demandeur.
- la responsable administrative du dossier est Mme DUBY –service urbanisme Mairie d'Ézanville- au : 01.39.91.00.13
- Le dossier de mise à disposition comportera, conformément aux dispositions de l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, une notice de présentation avec exposé des motifs et justifications, le projet modifié, les avis éventuels des personnes publiques associées ainsi que la délibération du Conseil municipal et l'arrêté municipal engageant la procédure, l'annonce légale, l'avis de mise à disposition.
- A l'expiration du délai de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée, les registres seront clos et signés par Monsieur le Maire.

A l'issue de la mise à disposition au public, Monsieur le Maire, en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

#### DOCUMENTS A TELECHARGER

- Arrêté n°144-2023 / Attestation de parution / Certificat d'affichage
- Avis conforme MRAE
- Avis et attestation de parution : annonce Le Parisien / Attestation de parution / Avis de mise à disposition / Certificat d'affichage/ Rapport d'information 1 / Rapport d'information 2
- Avis PPA : avis de la chambre d'agriculture / avis du Conseil départemental du Val d'Oise / avis du SAGE / avis du SIAH / avis mairie d'Attainville / avis mairie St Brice. DDT / réponse Ville au courrier du SAGE
- Délibération du 28 mars 2024 / certificat d'affichage
- Dossier de modification simplifiée : notice explicative / additif modification simplifiée / annexes I du PLU / document graphique / règlement UI modifié



## 11/Avis des Personnes Publiques Associées

### Chambre de l'Agriculture



Service Territoires  
Adresse postale :  
19 rue d'Anjou  
75008 PARIS  
Tél. : 01 64 79 30 71  
territoires@idf.chambagri.fr

Paris, le 25 janvier 2024

Monsieur Eric BATTAGLIA  
Maire d'Ezanville  
Hôtel de ville  
Place Jules Rodet  
95460 EZANVILLE

N/ Réf. : 2024\_ST\_014\_PS\_LB

**Objet : PLU d'EZANVILLE – modification simplifiée  
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme d'EZANVILLE.

Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 12 janvier 2024. Il consiste en plusieurs évolutions règlementaires.

En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification simplifiée du PLU ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

*Christophe HILLAIRET*

✓ Certified by  yosign



**Conseil départemental**



Direction des Territoires et de l'Habitat

Cergy, le 06 mars 2024

D24-DTH-0863



Expéditeur : DTH

Mairie d'Ezanville  
Monsieur Eric BATTAGLIA  
Maire  
Place Jules Rodet  
95460 EZANVILLE

Affaire suivie par Romain MORIN  
tél : 01.34.25.16.46  
romain.morin@valdoise.fr

Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire,

Nous avons reçu pour avis, le 11 janvier 2024, le projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Ce projet de modification simplifiée, s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet de requalification de la zone commerciale du Val d'Ezanville, n'appelle pas de remarque particulière de la part de mes services.

Toutefois, de façon plus générale concernant la requalification du Val d'Ezanville, nous souhaitons de nouveau attirer votre attention sur le besoin d'actualisation des différents plans et documents du projet dans les différentes procédures qui lui sont liées. Le Département avait, à ce titre, suspendu son avis portant sur la création de la ZAC au titre de l'évaluation environnementale (31/10/2022) à la mise à jour des documents sur le volet des accès et de la desserte du site, conformément aux derniers choix retenus. De même, l'avis rendu le 27/12/2023 sur permis de construire (n°095 229 23 E0016) portant sur la restructuration du bâtiment commercial aujourd'hui occupé par l'enseigne BUT soulignait les mêmes lacunes du dossier.

À l'issue de la procédure, je vous saurais gré de bien vouloir me transmettre la version approuvée par votre Conseil municipal. Un format numérique pourra parfaitement convenir.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.



Signé électroniquement par :  
LAÉTITIA KERBOUZ  
Directrice des Territoires et de l'Habitat



Conseil départemental du Val d'Oise  
2 avenue du Parc  
CS 20201 CERGY  
95032 CERGY PONTOISE CEDEX

tél. : 01.34.25.31.98  
www.valdoise.fr

**SIAH**

LE SERVICE PUBLIC DE VOS RIVERIERS  
Département du Val d'Oise • Arrondissement de Sarcelles



SYNDICAT MIXTE  
POUR L'AMÉNAGEMENT  
HYDRAULIQUE DES VALLÉES  
DU CROULT ET DU PETIT ROSNE

Bonneuil-en-France, le

29 MARS 2024

Mairie d'EZANVILLE  
5, rue de la Libération  
95 460 EZANVILLE

A l'attention de Monsieur FREMONT

Christophe LANIER, Responsable des Services Techniques  
Julie BERNICOT, Responsable Service Urbanisme et Milieu Naturel [julie.bernicot@siah-croult.org](mailto:julie.bernicot@siah-croult.org) (01.30.11.15.20)

OBJET **Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme**  
N/REF **JBE D\_2024\_03\_908**  
PJ **Plans localisation bande de non-imperméabilisation**  
COPIE **SAGE Croult Enghien Vieille Mer**

Monsieur,

Pour faire suite à la réception des documents relatifs à la modification simplifiée de votre Plan Local d'Urbanisme, nous souhaitons vous faire part de notre avis, tout en précisant préalablement que le SIAH n'est pas le gestionnaire de l'assainissement de votre commune, il s'agit de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Il conviendra de modifier le nom du ru traversant votre territoire, le « Petit Rosne », cours d'eau dont le SIAH est gestionnaire par sa compétence GEMAPI.

Par ailleurs, au-delà des prescriptions reprises relatives à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales du SIAH et à l'objectif de gestion des 8 premiers millimètres de chaque pluie courante en 24h en zéro rejet, nous souhaitons attirer votre attention sur l'intégration de la réglementation du SAGE Croult Enghien Vieille Mer.

A cet effet, en complément, il est primordial d'indiquer une bande de non-imperméabilisation de 15 mètres de part et d'autre du cours d'eau. Cette bande a été fixée à 7,5 m de part et d'autre de l'ouvrage dans l'emprise du Projet « Val Ezanville ».

Afin d'illustrer l'emprise de cette bande, vous trouverez ci-joint un plan d'implantation.

En complément, comme indiqué lors de la réunion des Personnes Publiques Associées, s'agissant des trames verte et bleue, nous vous conseillons d'intégrer les notions liées à la trame noire, permettant ainsi une vision plus globale et fonctionnelle des deux précédentes.

Notre service Urbanisme et Milieu Naturel se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

Vous souhaitant bonne réception, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Signé électroniquement le 29/03/2024



IMPORTANT : les courriers sont à adresser à Monsieur Le Président ou Monsieur Le Directeur Général  
Directeur Général

Rue de l'Eau et des Enfants • 95500 Bonneuil-en-France

Téléphone : 01 30 11 15 15 • Télécopie : 01 30 11 16 89 • E-mail : [info@siah-croult.org](mailto:info@siah-croult.org) • Internet : [www.siah-croult.org](http://www.siah-croult.org)





**Mairie d'ATTAINVILLE**

DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE  
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES  
CANTON DE FOSSES

TÉLÉPHONE : 01.39.91.05.36  
mairie@attainville.fr  
www.attainville.fr



**MAIRIE  
D'ATTAINVILLE**

95570 – 2 rue Daniel Renault

Attainville, le 16 février 2024

Mairie d'Ezanville  
Monsieur Eric BATTAGLIA  
Place Jules Rodet  
95460 EZANVILLE

N/Réf : YC/VB 24 007  
Objet : Avis Modification simplifiée - PLU

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu votre projet de modification simplifié du Plan Local d'Urbanisme pour la commune d'Ezanville.

Après avoir parcouru certains éléments dont le projet de la ZAC ainsi que les modifications des règles de stationnement, de l'occupation des sols je n'ai pas d'observation particulière à émettre concernant votre projet.

Je vous souhaite une bonne continuation dans votre démarche afin d'aboutir à cette modification simplifiée.

Bien cordialement,

  
Le Maire,  
Eric BATTAGLIA  
Mairie d'ATTAINVILLE  
Val d'Oise

Mairie de Saint Brice sous Forêt



Monsieur le Maire  
Mairie d'Ezanville  
Place Jules Rodet  
95460 Ezanville

Saint-Brice-sous-Forêt le 08 mars 2024

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES  
ET DE L'URBANISME  
SERVICE : Urbanisme et pôle Commerce  
DP/TH/2024-41  
Affaire suivie par : Thinhinane HENDEL  
Contact : 01.39.33.24.80  
[t.hendel@saintbrice95.fr](mailto:t.hendel@saintbrice95.fr)

**Objet :** Modification simplifiée du Plan local d'urbanisme d'Ezanville

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu, en date du 09 janvier 2024, votre dossier de projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Je prends actes des éléments du dossier, et après étude des documents, j'ai l'honneur de vous faire savoir que je n'émet aucune observation particulière sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Par délégation du Maire,  
**Thierry FELLOUS**  
1<sup>er</sup> Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme,  
des grands travaux et du cadre de vie.



Sous-préfecture de Sarcelles-DDT



Sous-préfecture de Sarcelles

Affaire suivie par : **Anne FLORENTIN**  
Bureau des collectivités territoriales  
et des affaires réglementaires  
01 34 04 30 35  
anne.florentin@val-doise.gouv.fr

Sarcelles, le 29 JAN. 2024

Le sous-préfet de Sarcelles

à

Monsieur Eric BATTAGLIA  
Maire d'Ezanville  
Hôtel de ville  
Place Jules Rodet  
95 460 EZANVILLE

Objet : projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme  
Référence : courrier du 9 janvier 2024

Par courrier du 9 janvier 2024, vous m'avez transmis le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de votre commune afin de recueillir mes observations éventuelles.

Je tiens à vous indiquer que j'ai saisi le Directeur Départemental des Territoires du Val d'Oise à ce sujet.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.



Le sous-préfet

Dominique LEPIDI

Internet des services de l'État dans le département : <http://www.val-doise.gouv.fr>  
1 boulevard François Mitterrand – C.S. 80025 – 95842 SARCELLES CEDEX – Tél. : 01.34.20.95.95 – Fax Cabinet : 01.34.04.30.19  
Accueil sur rendez-vous : du lundi au vendredi – de 9h00 à 16h00

**SAGE**



Bonneuil-en-France, le 8 février 2024

M. Le Maire  
Mairie d'Ezanville  
Place Jules Rodet  
95 450 EZANVILLE

Affaire suivie par  
Aline Girard - Chargée d'animation du SAGE  
Tél. : 01.30.11.16.80  
[aline.girard@sage-cevm.fr](mailto:aline.girard@sage-cevm.fr)

**Objet** : Analyse de la compatibilité du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de la commune d'Ezanville avec le SAGE Croult-Engchien-Vieille Mer  
**N/REF** : D\_2024\_02\_492

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 9 janvier 2024, vous sollicitiez l'avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE) sur le projet de modification simplifiée n°3 de la commune d'Ezanville et nous vous en remercions.

En effet, suite à l'approbation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Engchien-Vieille Mer le 28 janvier 2020, les documents d'urbanisme du territoire du SAGE doivent désormais être en compatibilité avec les objectifs et orientations définis par celui-ci. Les documents d'urbanisme doivent ainsi reprendre à leur compte les objectifs du SAGE et les décliner dans les différentes pièces les composant (état des lieux, PADD, OAP, zonage, règlement).

La présente modification porte sur la modification du règlement de la zone Ulpr relative au Val d'Ezanville qui vise à :

- Interdire les constructions correspondant aux sous-destinations de salles d'art et de spectacles, lieux de culte et autres équipements recevant du public,
- 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,
- 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,
- Comptabiliser dans le coefficient d'espaces laissés en pleine terre, les aires de stationnement aménagées avec un revêtement perméable,
- Instaurer un critère de variabilité de l'épaisseur de terre végétale des toitures terrasses végétalisées, en fonction de la structure porteuse du bâtiment,

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

Les espaces de pleine terre sont des espaces végétalisés dans lesquels des arbres de haute tige peuvent se développer. Ils participent à l'atténuation des effets de chaleur en diminuant l'albédo, favorisent la biodiversité du sol, participent à la régulation du cycle de l'eau et assurent des fonctions de stockage du carbone.

Les aires de stationnement perméables ne peuvent pas prétendre appartenir aux espaces de pleine terre pour les raisons suivantes :

- Les aires de stationnement perméables, du fait de leur usage, ne sont pas prévues pour accueillir le développement des arbres de hautes tiges.
- Le coefficient de ruissellement d'un revêtement perméable (graviers, dalles engazonnées) est maximisé par rapport à celui d'un espace végétalisé en pleine terre et induit donc des ruissellements supplémentaires. Les aires de stationnement perméables sont donc moins efficaces dans la régulation du cycle de l'eau que les espaces végétalisés de pleine terre.
- La répartition des organismes du sol qui englobent la microfaune et les micro-organismes (protozoaires, nématodes, bactéries, champignons, algues), la mésofaune (acariens, collemboles, etc.) et la macrofaune (vers de terre, termites, fourmis, larves d'insecte, etc.) varie verticalement dans le profil de sol, leur abondance étant maximale dans les 25 premiers cm du sol. Or, la mise en place de stationnements même perméables nécessite de réaliser des fondations drainantes ou un mélange terres pierres sur les 30 premiers cm du sol, qui induit une modification de la structure du sol et de la biodiversité attenante. De plus, le tassement du sol induit par le stationnement des véhicules dégrade la fonctionnalité du sol et la perméabilité initiale.

Les espaces de pleine terre permettent une gestion diffuse des eaux pluviales et peuvent constituer le réceptacle des eaux ruisselant sur les espaces imperméabilisés alentour et diminuer ainsi le rejet d'eaux au réseau pluvial. En grevant une partie des espaces végétalisés de pleine terre par des stationnements certes drainants, les capacités d'infiltration sont diminuées ainsi que les possibilités de gestion diffuse des volumes ruisselés. Or, dans les zones industrielles, la part des revêtements imperméables est relativement importante et les volumes d'eaux pluviales à gérer conséquents. L'ensemble des espaces de pleine terre doit être mis à profit pour réduire les volumes rejetés au réseau.

De plus, la nouvelle rédaction n'induit aucune augmentation du coefficient de pleine terre ni aucune limite à l'implantation des aires de stationnement au sein des espaces de pleine terre. Par conséquent, un pétitionnaire pourra légalement transformer la totalité de l'espace de pleine terre en espace de stationnement, ce qui aura des conséquences non seulement sur la gestion des eaux pluviales, mais aussi sur l'artificialisation des sols et le caractère paysager du projet.

La comptabilisation des stationnements perméables en tant qu'espace de pleine terre entre, selon nous, en contradiction avec un autre point de la présente modification qui vise à mutualiser les espaces de stationnement afin de réduire l'artificialisation des sols. L'objectif affiché de réduction de l'artificialisation doit se faire au sein des espaces artificialisés et imperméabilisés et non pas au sein des espaces végétalisés de pleine terre qui présentent un degré d'artificialisation quasi nul, d'autant plus que le Val d'Ezanville

constitue une zone d'aménagement concerté induisant la destruction d'une grande partie des bâtiments existants ce qui laisse une potentialité plus importante d'agencement des différents espaces.

La volonté de favoriser le caractère perméable des aires de stationnement est tout à fait louable et nous l'encourageons fortement à figurer dans le PLU. Toutefois, ces stationnements perméables ne doivent pas venir empiéter sur les espaces de pleine terre au risque d'aboutir à l'effet inverse et d'artificialiser le peu d'espaces végétalisés au sol.

De même, les toitures végétalisées ne peuvent prétendre être comptabilisées dans les espaces verts de pleine terre. Elles sont à rapprocher des espaces verts sur dalles car, l'épaisseur de terre étant faible, elles ne permettent pas le développement d'arbres de hautes tiges et elles sont positionnées en toiture d'un bâtiment qui constitue une imperméabilisation et une artificialisation des sols.

Concernant l'imposition d'une hauteur de substrat variable en fonction de la structure du bâtiment, du fait qu'il soit question de la zone UI présentant, de par la nature ces activités, une forte imperméabilisation des sols et donc des volumes d'eaux pluviales conséquent à gérer, nous recommandons fortement de prescrire les toitures végétalisées extensives qui permettent la gestion d'une partie des pluies en zéro rejet contrairement aux toitures intensives.

Nous rappelons également que le SAGE demande aux documents d'urbanisme de s'inscrire dans un objectif de désimperméabilisation des sols, aux porteurs de projet privés de favoriser la désimperméabilisation des sols des parcelles de plus de 1000 m<sup>2</sup> et aux porteurs de projets publics l'exemplarité publique en la matière. La comptabilisation des stationnements perméables et des toitures végétalisées en tant qu'espaces de pleine terre ne s'inscrit donc pas dans la stratégie du SAGE et constitue selon nous un motif d'incompatibilité avec le SAGE.

Ces éléments nous conduisent à émettre sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune d'Ezanville, un avis défavorable 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.

La cellule d'animation du SAGE se tient à votre disposition pour toute précision sur le contenu de ce courrier.

En vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à ces observations et à leur intégration dans votre PLU, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

Signé électroniquement le 27/02/2024

Benoit JIMENEZ  
Président de la CLE  
Crotte English Vieille Mer



## 12/Réponse de la ville au courrier du SAGE



☎ 01.39.91.00.13  
urbanisme@ezanville.fr

SAGE Croult Enghien Vieille Mer  
Commission Locale de l'Eau  
Rue de l'Eau et des Enfants  
95500 Bonneuil en France

A l'attention de Monsieur JIMENEZ  
Président de la CLÉ

Le 11 mars 2024

Urbanisme urba/2024/0051

Objet :

Analyse de la compatibilité du projet de modification simplifiée du PLU  
de la commune avec le SAGE

Monsieur le Président,

J'ai pris connaissance du courrier en date du 27 février dernier, par lequel la commission locale de l'Eau a rendu un avis défavorable sur le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de la commune d'Ezanville.

Vous relevez que la comptabilisation des stationnements perméables et des toitures végétalisées en tant qu'espaces de pleine terre ne s'inscrit pas dans la stratégie du SAGE et constitue un motif d'incompatibilité avec le SAGE.

Vous rappelez en effet, que les documents d'urbanisme du territoire du SAGE, doivent être en compatibilité avec les objectifs et orientations définis par celui-ci.

Le Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer, approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020, a pour objectifs une gestion équilibrée de la ressource en eau à savoir, notamment :

- la limitation de l'imperméabilisation des sols visant à limiter les emprises au sol des bâtiments et voiries,
- la limitation du ruissellement et la gestion des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes,
- la désimperméabilisation consistant à rendre des espaces perméables,
- la maîtrise du risque de ruissellement et d'érosion en zone urbaine,

La limitation du ruissellement et la gestion des eaux pluviales à la source est un objectif majeur du SAGE, qui doit apparaître clairement dans les documents d'urbanisme.

L'enjeu est donc d'éviter d'accroître l'imperméabilisation des sols afin de minimiser les volumes d'eaux pluviales et de ruissellement à gérer.

Il est noté dans le SAGE que le PLU doit être compatible avec l'objectif de désimperméabilisation pour toutes les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement.

Cette perméabilisation ou désimperméabilisation consiste à remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables, en vue de rétablir au mieux les fonctions assurées par le sol avant aménagement comme la capacité d'infiltration, l'échange sol-atmosphère, le stockage de carbone, la biodiversité etc.

La gestion à la source sans rejet au réseau, à minima, pour les pluies courantes doit être recherchée en privilégiant au maximum les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols en place et les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration ou évaporation des eaux pluviales, revêtements perméables, toitures terrasses stockantes ou toitures terrasses végétalisées ...)

Le SAGE demande, donc, aux documents d'urbanisme, dont fait partie le PLU, d'être compatible avec les objectifs sus-énoncés.

La jurisprudence précise qu'un document ou un projet est compatible avec un SAGE quand il ne rentre pas en contradiction avec les orientations et principes fondamentaux du SAGE mais qu'il participe à leur réalisation.

Le Plan Local d'Urbanisme doit ainsi contribuer à la mise en œuvre des dispositions du SAGE.

Dans un avis, en date du 5 janvier 2022, rédigé par vos services, dans le cadre d'une première modification simplifiée de la zone UI et secteur UIpr du PLU, vous avez noté, avec satisfaction, que la modification simplifiée répondait aux objectifs du SAGE. L'identification d'une emprise au sol inférieure à 50% couplée à un coefficient de pleine terre de 25% minimum ou encore l'imposition d'un substrat d'au moins 20 % d'épaisseur pour les toitures végétalisées renforçaient l'atteinte de ces objectifs.

Vous ajoutiez que l'incitation aux revêtements perméables pour les cheminements piétons et les stationnements pourraient également compléter les mesures déjà inscrites dans le PLU.

Vous notiez que le PLU faisait la mention de la Déclaration d'Utilité Publique du captage d'Écarville dans le règlement.

Aussi, je vous confirme que le présent projet de modification simplifiée n° 3 du PLU, de par ses adaptations aux règles de la zone UI et secteur UIpr, renforce la compatibilité du document, au SAGE, dans ses objectifs de désimperméabilisation, de réduction du ruissellement et de gestion des eaux pluviales.

Le projet prévoit d'adapter la notion d'espaces verts libres laissés en pleine terre en permettant de comptabiliser les aires de stationnement aménagés avec un revêtement perméable.

Vous concéderez que nous répondons à la recommandation de vos services de prendre des mesures d'incitation aux revêtements perméables des stationnements.

Vous avancez, parmi les arguments défavorables, que « les espaces de pleine terre sont des espaces végétalisés dans lesquels des arbres de haute tige peuvent se développer...

Les aires de stationnement perméables ne peuvent pas prétendre appartenir aux espaces de pleine terre pour les raisons suivantes :

-des aires de stationnement perméables du fait de leur usage ne sont pas prévus pour accueillir le développement des arbres de haute tige

-les aires de stationnement perméables sont moins efficaces dans la régulation du cycle de l'eau que les espaces végétalisés de pleine terre.

La mise en place de stationnement même perméables induit une modification de la structure du sol et de la biodiversité attenante. »

Tout d'abord, il convient de rappeler qu'il n'existe pas de définition officielle de la notion de pleine terre.

Dans son guide l'agence EAU Seine Normandie définit la pleine terre comme les espaces libres ne comportant aucune construction, en surélévation comme en sous-sol et permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales.

Aussi, en l'absence de définition officielle, chaque PLU, lorsqu'il prévoit des règles visant le maintien de la pleine terre, apporte sa propre définition, qui figure dans son règlement ou en annexe de celui-ci.

Certains PLU peuvent même n'examiner aucune définition de la pleine terre.

Dans d'autres plans locaux d'urbanisme, il est fait appel à plusieurs définitions pour réglementer une prescription de pleine terre.

En principe, les éléments de définition qui ressortent le plus souvent sont la capacité d'infiltration des sols ainsi que l'absence de construction en surface et en sous-sol.

Par ailleurs, la rédaction d'une définition trop exigeante de la pleine terre n'est pas nécessairement pertinente, elle peut avoir des effets contre-productifs car trop difficile à mettre en œuvre en tissu urbain dense.

Il est particulièrement judicieux de privilégier une diversité de supports pour atteindre les objectifs de gestion des eaux pluviales à la source.

Les places de stationnement dont le revêtement est perméable permettent non seulement de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie, là où elle tombe, et d'être, en plus le support de végétation.

Lorsque les eaux pluviales s'infiltrent et sont stockés sur place, ce sont autant de mètres cubes qui ne ruissellent pas et n'ont pas besoin d'être collectés et traités par les réseaux d'assainissement.

Des études récentes montrent le caractère efficace des aires de stationnement perméables dans la régulation du cycle de l'eau.

De plus, les revêtements perméables permettent de favoriser le développement des organismes du sol (nématodes, vers de terre, micro-organismes)

Contrairement au ruissellement qui engendre une accumulation de polluants dans les eaux de pluie, l'utilisation de revêtements perméables permet d'éviter une trop forte concentration de polluants. Ces derniers captés dans les eaux pluviales sont alors diffus.

L'agence Eau Seine Normandie, a démontré, dans le cadre d'une fiche thématique, que les surfaces poreuses végétalisées telles que les parkings et toitures, permettaient une concentration moindre des polluants et des flux d'eau dans les ouvrages de gestion des eaux de ruissellement.

Une mention dans le projet de rédaction des dispositions de la zone UI et secteur UIpr du PLU, renforce cette vertu de la perméabilité à la source, en prévoyant un nivellement du sol du parking dans sa conception, couplé à la justification du respect d'une structure des aires de stationnement perméables. Ces mesures confortent l'objectif de protection de la qualité de ressource en eau potable, dans ce secteur frappé d'un périmètre de protection du captage.

Je vous rappelle également que la réglementation a récemment imposé une obligation d'ombrage, notamment par la plantation d'arbres sur les parcs de stationnement.

En conséquence, les aires de stationnement sont bien prévues, malgré leur usage, à accueillir le développement des arbres de haute tige, en vue de répondre aux îlots de chaleur, qui se trouvent être le lot des stationnements bitumés.

Le site du Val d'Exanville sur lequel porte la modification simplifiée n°3 du PLU, se caractérise, actuellement, par une imperméabilisation sur la quasi-totalité de sa surface, en raison de la présence de bâtiments, voiries et parcs de stationnement bitumés.

La modification simplifiée n°3 du PLU a donc voulu répondre à l'enjeu de mener une action de perméabilité, en complétant la définition de la notion de pleine terre par différents dispositifs de nature à assurer cette perméabilité et non répondre à un enjeu de préservation de paysage et de biodiversité en créant des espaces de pleine terre d'un seul tenant.

La fonctionnalité écologique sera finalement encouragée par la réalisation de supports divers permettant, grâce à une végétation variée, d'être un relais pour la nature en ville.

Concernant le critère de variabilité de l'épaisseur de terre végétale sur les toitures terrasses végétalisées, le projet de rédaction de l'article 13 de la zone UI et secteur UIpr permet de répondre, à la fois, à l'approbation, lors de votre précédent avis, de l'imposition d'un substrat de 20 cm au moins d'épaisseur et à la recommandation que vous faites, dans votre présent avis de privilégier des toitures terrasses végétalisées extensives. Ces dernières, rappelons-le demandent une couche de substrat mince, de moins de 10 cm.

Au regard de ces deux avis, il est essentiel de conserver la prescription de variabilité du substrat qui sera déterminée en fonction de la structure porteuse du bâtiment.

Enfin, il vous semble contradictoire d'envisager la mutualisation des espaces de stationnement avec la comptabilisation des stationnement perméables en tant qu'espace de pleine terre.

Cette mutualisation des espaces de stationnement est une possibilité offerte au porteur de projet. Elle s'accompagne d'une réduction des normes de stationnement. Le nombre de stationnement étant moindre, les espaces laissés en pleine terre seront plus importants.

L'application de l'ensemble des règles de la zone UI et secteur UIpr du PLU, tel que présenté dans cette modification simplifiée n°3 du PLU, permettra la réalisation d'un projet cohérent correspondant à son environnement de zone commerciale et artisanale et ce grâce au pourcentage défini en matière d'emprise au sol (45%) d'espaces de pleine terre comprenant les stationnement perméables (25%) et un pourcentage de 30% affectés aux espaces de circulation et livraison/déchargement, nécessaires sur des fonciers répondant à une destination commerciale et artisanale.

Pour conclure, le projet de modification simplifiée n°3 du PLU répond bien à un rapport de compatibilité avec les objectifs d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, définie par le SAGE, et ce dans toutes les thématiques suivantes :

- la limitation de l'imperméabilisation des sols visant à limiter les emprises au sol des bâtiments et voiries,
- la limitation du ruissellement et la gestion des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes,
- la désimperméabilisation consistant à rendre des espaces perméables,
- la maîtrise du risque de ruissellement et d'érosion en zone urbaine,

De surcroît, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Ile de France a rendu un avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme d'Ezanville après un cas par cas.  
Il a été considéré, dans ledit avis que les modifications du PLU sont de portée limitée et ne génèrent pas d'incidence négative pour l'environnement ou la santé humaine.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.


Pour le Maire empêché  
Par délégation  
Christian FREMONT  
Maire adjoint

**13/Avis conforme de la MRAE**



Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme conduisant à l'absence de nécessité d'une  
évaluation environnementale de la modification simplifiée  
du plan local d'urbanisme d'Ézanville (95)  
après examen au cas par cas**

N° MRAe AKIF-2024-011  
du 06/03/2024

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégialement le 06 mars 2024, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023 et 9 novembre 2023 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Ézanville approuvé le 21 avril 2023 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 09 janvier 2024, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU de Ézanville, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Sabine SAINT-GERMAIN, coordonnatrice,

Considérant les objectifs de la modification simplifiée du plan local d'urbanisme d'Ézanville, qui ont pour but notamment de conforter la portée économique de la zone du Val d'Ézanville, que les évolutions concernent principalement la zone UI et le secteur UIpr et consistent à :

- modifier les règles d'occupations et utilisations du sol interdites de la zone UI et du secteur UIpr afin d'affirmer la destination de la zone du Val d'Ézanville comme pôle d'activités ;
- modifier les règles de hauteur des constructions de la zone UI et du secteur UIpr en prenant le terrain naturel comme terrain de référence ;
- modifier les règles de stationnement des véhicules de la zone UI et secteur UIpr afin d'inciter à la mutualisation des aires de stationnement ;
- modifier les règles des espaces libres-plantations-espaces boisés de la zone UI et secteur UIpr ;
- modifier l'annexe I « définition » en annexe du règlement pour préciser la notion d'« Espaces verts libres laissés en pleine terre ».

Considérant que ces modifications sont de portée limitée et ne génèrent pas d'incidence négative pour l'environnement ou la santé humaine ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification simplifiée du PLU d'Ézanville n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

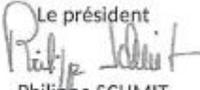
**Rend l'avis qui suit :**

La modification simplifiée du plan local d'urbanisme d'Ézanville telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 09 janvier 2024 **ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.**

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait et délibéré en séance le 06/03/2024 où étaient présents :  
Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Noël JOUTEUR,  
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président  
  
Philippe SCHMIT

**14/Registre de mise à disposition du public**

|   |  |
|---|--|
|  | <p>DÉPARTEMENT <u>VAL D'OISE</u></p> <p>COMMUNE <u>EZANVILLE</u></p>   |
|   | <h2>Registre<br/>de concertation<br/>du public</h2> <p><i>Cocher la case correspondante</i></p> <p><input type="checkbox"/> Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)</p> <p><input type="checkbox"/> Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)</p> <p><input type="checkbox"/> Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)</p> <p><input type="checkbox"/> Opération d'aménagement</p> <p><input type="checkbox"/> Autre</p> <p>relatif à : <u>la Mise à disposition du public de</u><br/><u>la modification simplifiée n° 3 du PLU</u></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>lieu de la concertation : <u>Mairie d'EZANVILLE</u></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>ref. 501 071</p>  |

## DÉFINITION DE LA CONCERTATION

L'article L.300-2 du Code de l'urbanisme impose une concertation avec les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées dont les représentants de la profession agricole avant :

- toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme\* ;
- toute création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) ;
- toute opération d'aménagement (réalisée par la commune ou pour son compte) qui modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique.

La concertation a pour objet de permettre à chacun de prendre connaissance du projet et de faire connaître son avis suffisamment tôt. Elle se déroule pendant toute la durée des études.

A l'issue de la concertation, le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale délibérera sur son bilan et arrêtera le projet, en y apportant éventuellement des modifications pour prendre en compte les avis exprimés.

\* ou plan d'occupation des sols selon les dispositions de l'article L. 123-19 du Code de l'urbanisme

## EXTRAIT RÉGLEMENTAIRE

### Article L 300-2

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 25 Journal Officiel du 14 décembre 2000)

**I** - Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale 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, avant :

- a) Toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;
- b) Toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté ;

- c) Toute opération d'aménagement réalisée par la commune ou pour son compte lorsque, par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune et qu'elle n'est pas située dans un secteur qui a déjà fait l'objet de cette délibération au titre du a) ou du b) ci-dessus. Un décret en Conseil d'Etat détermine les caractéristiques des opérations d'aménagement soumises aux obligations du présent alinéa.

Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public.

**II** - Les autres personnes publiques ayant l'initiative d'opérations d'aménagement sont tenues aux mêmes obligations. Elles organisent la concertation dans des conditions fixées après avis de la commune.

# Registre de concertation du public

Concertation préalable à : la modification simplifiée du Plan local  
d'urbanisme

En exécution de la délibération du <sup>(1)</sup> Conseil Municipal

en date du 28 mars 2024

je soussigné(e) <sup>(2)</sup> Monsieur PATTAGUA, maire

ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, pour recevoir les observations du public.

A Ezanville

le 10/04/2024

signature



(1) Conseil Municipal  
Comité Directeur  
Conseil Communautaire

(2) Maire de .... Président du...

| SUIVI DE LA CONCERTATION |                        |                     |                               |
|--------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Date                     | Personne de permanence | Nombre de visiteurs | Nombre de lettres recueillies |
| 10/04/24                 |                        |                     |                               |
| 11/04/24                 |                        |                     |                               |
| 12/04/24                 |                        |                     |                               |
| 15/04/24                 |                        |                     |                               |
| 16/04/24                 |                        |                     |                               |
| 17/04/24                 |                        |                     |                               |
| 18/04/24                 |                        |                     |                               |
| 19/04/24                 |                        |                     |                               |
| 22/04/24                 |                        |                     |                               |
| 23/04/24                 |                        |                     |                               |
| 24/04/24                 |                        |                     |                               |
| 25/04/24                 |                        |                     |                               |
| 26/04/24                 |                        |                     |                               |
| 29/04/24                 |                        |                     |                               |
| 30/04/24                 |                        |                     |                               |
| 01/05/24                 |                        |                     |                               |
| 02/05/24                 |                        |                     |                               |
| 06/05/24                 |                        |                     |                               |
| 07/05/24                 |                        |                     |                               |
| 10/05/24                 |                        |                     |                               |
| --/--/--                 |                        |                     |                               |

Mme Paulette PUJOL  
 3, rue de la Fontaine de Jouvence  
 95460 EZANVILLE

9 mai 2024

**OBSERVATIONS SUR LE DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU**

Cette modification simplifiée du PLU n'a pour objet que de mettre en conformité ledit PLU avec les projets du maître d'ouvrage de la ZAC du Val d'Ezanville, la SEMAVO.

Dans la notice explicative, page 5, 8e alinéa, il est fait mention d'un « cabinet d'études » ayant été désigné pour cette modification du PLU. Quel est ce cabinet d'études et quel est le coût pour la commune ?

CS

| Date | Personne de permanence | Nombre de visiteurs | Nombre de lettres recueillies |
|------|------------------------|---------------------|-------------------------------|
| ...  |                        |                     |                               |

Les plans de cette ZAC étant des plus vagues, il est prévu une « adaptabilité » des normes inscrites dans ledit PLU :

- Article UI 1 Occupations et utilisations du sol interdites – Zone UI, secteur Ulpr  
Au 2<sup>e</sup> paragraphe, il est fait mention des « autres équipements recevant du public ». Lors de la première réunion publique, il avait été indiqué qu'une zone comprendrait des restaurants. Ce type d'établissement fait-il partie ou non des équipements recevant du public ?  
Il est vrai que le projet de la ZAC du Val d'Ezanville est tellement vague que tout peut être envisageable, et que les prévisions d'un moment ne seront plus valables quelques mois après.
- Article UI 12, Zone UI et secteur Ulpr, Stationnement, 6<sup>e</sup> alinéa : « Lors d'une modification de bâtiments existants ou de changement de nature d'activité, il sera recalculé un nombre de places de stationnement conformément aux normes susvisées ». En résumé, ce n'est pas la rédaction de cet article qui permettra de savoir dès le départ le nombre de places de stationnement. On peut comprendre qu'il sera calculé a minima. L'additif au rapport de présentation confirme d'ailleurs, page 6, dans l'encadré de fin de page, « l'objectif est d'insérer des dispositions propres à la zone UI et secteur Ulpr afin d'intégrer une règle de 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 et ce conformément aux dispositions de l'article R151-45 du Code de l'Urbanisme ».
- Article UI 13, Zone UI et secteur Ulpr sauf secteurs U1a, U1b et U1c – Espaces libres – Plantations – Espaces bois
  - A la fin du 2<sup>e</sup> paragraphe, il est prévu que les aires de stationnement, dès lors qu'elles comportent un revêtement perméable, pourront être comptabilisées dans le pourcentage des espaces verts libres en pleine terre et qu'ils « doivent pouvoir recevoir des plantations ». Il n'y a là aucune obligation de planter des arbres. C'est au bon vouloir du maître d'ouvrage.
  - Au 6<sup>e</sup> paragraphe, les toitures végétalisées comprises dans le pourcentage des espaces verts libres laissés en pleine terre devront comprendre une épaisseur de terre végétale « variable en fonction de la structure porteuse du bâtiment ». Cela devrait permettre au maître d'ouvrage de faire des économies sur la structure porteuse du bâtiment tout en donnant la possibilité de comptabiliser ces toitures dans les espaces verts.

.../...

6/3

5

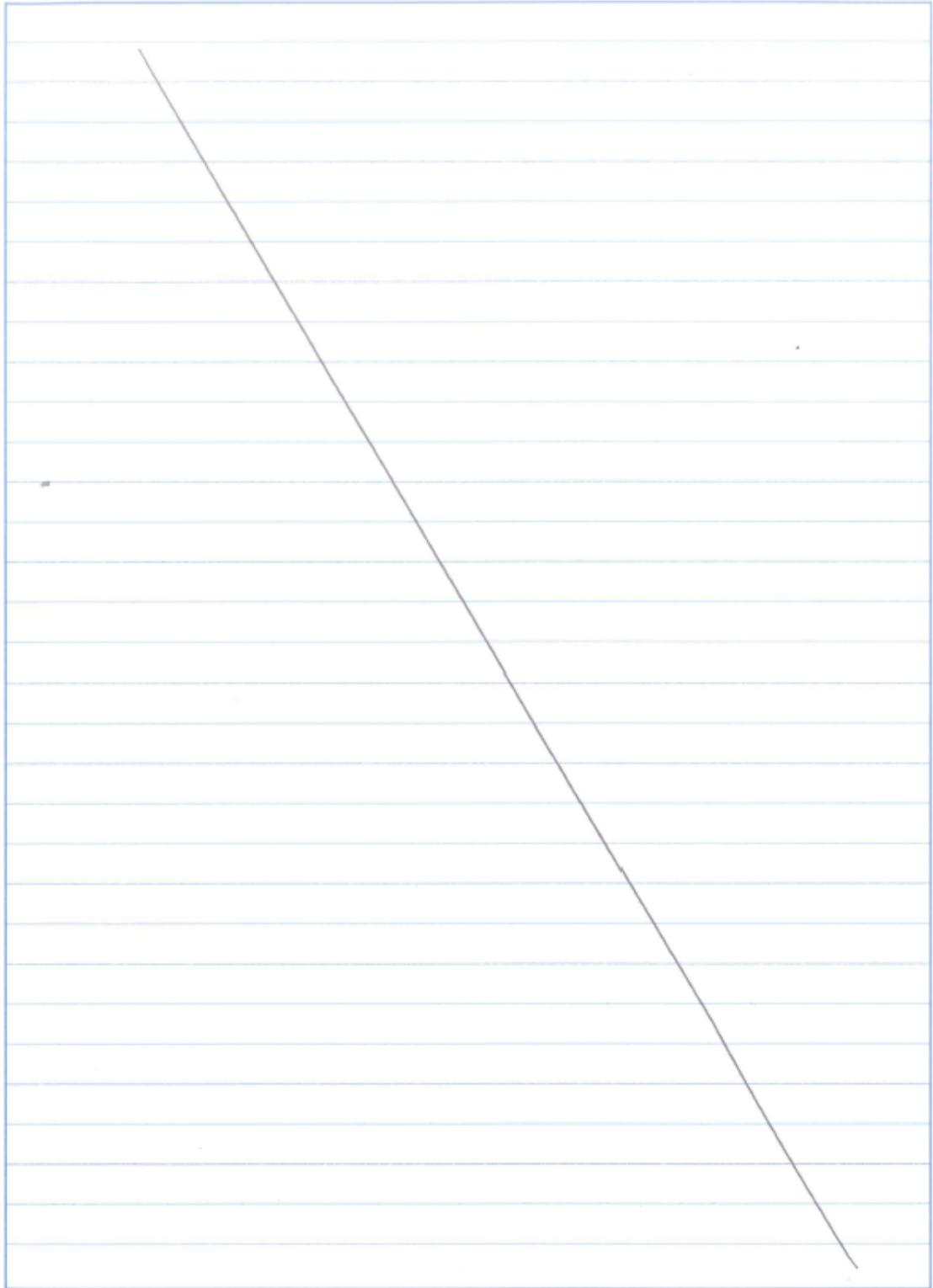
Si toutes les toitures sont végétalisées, c'est donc qu'il n'est pas envisagé d'installer des panneaux photovoltaïques. Là encore, le maître d'ouvrage semble préférer comptabiliser des espaces verts supplémentaires, minorant ainsi ses obligations à ce sujet, plutôt que de privilégier une source d'énergie renouvelable mais qui lui coûterait plus cher.

Dans l'additif au rapport de présentation :

- Au chapitre C, présentation générale de la commune, page 12, il est indiqué qu'Ezanville se trouve à proximité de 3 aéroports, notamment Beauvais. A plus de 63 km, on ne peut plus dire que c'est de la proximité.
- Au chapitre E – Incidences de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement, page 52, paragraphe 2 – EAU, il est précisé « *La présente modification simplifiée du PLU n'a pas pour conséquence d'augmenter le besoin en eau potable ou la production d'eaux usées* ».  
Il faut rappeler que lorsque cette ZAC sera terminée, il est prévu qu'elle génère 800 emplois sur place (page 18, 2<sup>e</sup> alinéa). Il faudrait donc m'expliquer de quelle façon la présence de 800 personnes sur ce site n'implique pas une augmentation du besoin en eau potable sur ce secteur et par voie de conséquence, l'augmentation des eaux usées.

Ces modifications « simplifiées » ne sont que les premières car les projets de la SEMAVO et de la CAPV étant à géométrie variable, il sera sûrement nécessaire de recourir à nouveau à des modifications du PLU pour se conformer à leurs projets.

EB



60

5

Registre de concertation clos le 10 mai 2024 à 17 heures

0 observations ont été consignées au registre

1 lettres ou notes écrites sont annexées au présent registre.

signature

le maire,  
ERIC BATTAGLIA



**15/Courrier de réponse de la ville en date du 13 mai 2024, à l'attention de Mme PUJOL**



☎ 01.39.91.00.13  
urbanisme@ezanville.fr

Madame PUJOL Paulette  
3 rue de la Fontaine de Jouvence  
95460 EZANVILLE

Le 13 mai 2024

Urbanisme/2024/0069  
L.RAR  
Observations sur le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU

Madame,

Dans le cadre de la mise à disposition du Plan Local d'Urbanisme, qui s'est déroulée du 10 avril au 10 mai inclus, vous avez annexé, le dernier jour, un courrier reprenant plusieurs observations portant sur le projet de modification simplifiée.

Vous trouverez, ci-joint, les éléments de réponse de la ville que mes services reprendront dans le bilan de la mise à disposition, lequel sera présenté au conseil municipal de mai.

En réponse à vos observations, vous trouverez les éléments de réponse, ci-joints :

**1/mention d'un cabinet d'études :** la notice explicative fait mention que la commune procède actuellement à la révision du PLU et que dans ce cadre, un cabinet d'études a été désigné à cet effet. Il convient de souligner que le cabinet d'études n'est pas intervenu pour la rédaction de la modification simplifiée du PLU. En conséquence, il n'y a eu aucun impact financier pour la commune.

**2/mention des « autres équipements recevant du public :** la commune précise que les restaurants constituent une sous destination de la destination de commerce et activité de service et non d'équipements recevant du public.

**3/mention du calcul du nombre de places de stationnement, en cas de modification de bâtiments existants ou changement de nature d'activité :** le calcul des nouveaux besoins en stationnement, suite à une modification de bâtiments ou de changement de nature d'activité, devra s'effectuer selon les normes énoncées à l'article UI 12 et annexe du PLU. La modification simplifiée prévoit la possibilité d'une minoration des obligations de réalisation d'aires de stationnement en cas de mutualisation de l'offre de stationnement. Cette mutualisation est une faculté laissée au maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article R151-45 du code de l'urbanisme qui l'y autorise.

**4/obligation de planter des arbres :** la modification simplifiée n'est pas régressive en matière de plantation d'arbres lorsqu'elle introduit la possibilité de comptabiliser les aires de stationnement perméables dans le pourcentage des espaces verts libres en pleine terre. Précédemment, le règlement ne comportait pas de norme en matière de plantation. Le projet de modification simplifiée conserve cet état de fait. L'objectif, poursuivi par la commune, en proposant cet ajout normatif a été de valoriser la gestion des eaux pluviales à la source.

Par ailleurs, la modification simplifiée du PLU laisse au maître d'ouvrage le choix de déterminer la hauteur de substrat en cas de réalisation de toiture végétalisée. Par cette disposition, la commune a souhaité favoriser l'emploi de cette dernière quel que soit la structure pour permettre une gestion d'une partie des pluies en zéro rejet.

Il convient de préciser que la commune, dans sa proposition de rédaction relative aux toitures végétalisées, ne fait nullement obligation au maître d'ouvrage de végétaliser l'ensemble des toitures de son projet. Elle laisse simplement le choix au promoteur de recourir à ce dispositif.

**5/concernant la mention faite dans le document additif**, mis à disposition du public, il a été précisé que « la présente modification simplifiée du PLU n'a pas pour conséquence d'augmenter le besoin en eau potable ou la production d'eaux usées.

En effet, les modifications envisagées n'ont pas eu pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol, ou bien la hauteur des bâtiments, initialement fixées, ce qui permet de dire qu'en l'absence d'accroissement de la surface bâtie, les besoins en eau potable et la production d'eaux usées demeurent inchangés.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments de réponse, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Eric BATTAGLIA  
Le Maire  
Vice-président de la CAPV



**16/ actualisation de la rédaction des articles du règlement de la zone UI et secteur UIpr du PLU, objet de la présente modification simplifiée, en tenant compte des observations du SIAH.**

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Article UI 1</b></p> <p><b>Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Les installations et occupations du sol de toute nature <b>si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.</b></li><li>- <b>Les affouillements et les exhaussements des sols</b> qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.</li><li>- <b>Le stationnement des caravanes</b></li><li>- <b>L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.</b></li><li>- <b>Les habitations légères de loisirs.</b></li><li>- <b>Les carrières.</b></li><li>- <b>Les décharges</b></li></ul> <p style="text-align: center;"><b>Secteurs UIa et UIc</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Les constructions ou installations à destination d'habitation</b> hormis celles autorisées à l'article 2, qui sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés.</li></ul> <p style="text-align: center;"><b>Zone UI, secteur UIpr</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Les constructions ou installations à destination d'habitation</b> hormis celles autorisées à l'article 2, qui sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés.</li><li>- <b>Les constructions répondant aux sous-destinations suivantes : les salles d'art et de spectacles, les lieux de culte ainsi que les autres équipements recevant du public.</b></li></ul> <p style="text-align: center;"><b>Secteur UIb</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Toute utilisation ou construction à usage d'habitation</b> y est interdite, y compris celles liées à la surveillance et au gardiennage.</li></ul> <p style="text-align: center;"><b>Secteur UIa</b></p> <p>Les constructions d'intérêt collectif sont interdites.</p> <p style="text-align: center;"><b>Secteur UIpr</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dans les conditions de l'arrêté préfectoral pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, joint au dossier des « Annexes » du PLU, les activités industrielles, artisanales, commerciales et assimilées annexées à l'arrêté sont interdites à l'exception de celles déjà existantes à la date de parution de l'arrêté au recueil des actes administratifs de l'Etat.</li><li>- Les implantations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre du code de l'environnement et classables dans les rubriques 1000 à 1999 et 2500 à 2599 de la nomenclature en vigueur à la date de parution de l'arrêté précité au recueil des actes administratifs de l'Etat et annexée à l'article R. 511-9 du code de l'environnement sont interdites. Toutefois, les installations classables dans les rubriques précitées qui sont ou seraient nécessaires à l'exploitation des établissements ou des activités existants à la date de parution de l'arrêté préfectoral d'autorisation du captage sont autorisées dans les conditions visées à l'article suivant.</li><li>- L'implantation de canalisation de transport d'hydrocarbures liquides est interdite.</li><li>- L'implantation de carrières et de centre d'enfouissement technique de déchets inertes, de déchets ménagers, ou de déchets industriels est interdite.</li><li>- les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers sont interdits.</li></ul> |
|--|---|

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Article UI 4</b></p> <p><b>Desserte par les réseaux</b></p> | <p><b>1 - EAU POTABLE</b><br/>                 Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.</p> <p><b>2 – ASSAINISSEMENT</b></p> <p><u>Pour les constructions neuves ou extension de bâtiments existants</u>, la gestion des eaux pluviales à la source et sans rejet au réseau d'assainissement ou au cours d'eau, doit être systématiquement recherchée et à minima pour les pluies dites « courantes », correspondant à une lame d'eau de 8mm en 24h.</p> <p>Il est précisé que cette gestion des eaux pluviales à la source suppose une gestion à ciel ouvert et passagèrement intégrée à l'aménagement.</p> <p>Les ouvrages de gestion de l'eau, supports d'autres usages (parkings, aires de jeux, jardins inondables...) sont à rechercher.</p> <p><u>Lors d'aménagement de bâtiments existants</u>, il convient de rechercher une déconnexion du réseau, au minimum pour les pluies courantes, afin de répondre à un objectif de désimperméabilisation.</p> <p>Les projets seront conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau.</p> <p>a) - le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif)</p> <p>b) - les prescriptions des règlements d'assainissement de la Communauté d'agglomération Plaine Vallée et du SIAH s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux. Ces règlements sont annexés au présent PLU.</p> <p style="text-align: center;"><b>Secteur UIpr</b></p> <p>La création de bassin de rétention d'eau non étanche est interdite.</p> <p><u>Une bande de non-imperméabilisation fixée à 7,50mètres de part et d'autre de l'ouvrage traversant l'emprise du projet du Val d'Ezanville, en secteur UIpr, sera respectée, selon le plan d'implantation ci-dessous :</u></p> <div style="text-align: center;">  </div> <p><b>3 - AUTRES RESEAUX</b></p> <p>a) <u>Electricité - Téléphone</u><br/>                 Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.</p> |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Article UI 10</b></p> <p><b>Hauteur des constructions</b></p> | <p style="text-align: center;"><b>Zone UI et secteur UIpr sauf secteurs UIa, UIb et UIc</b></p> <p>La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain <b>naturel</b> ne peut excéder <b>12 mètres</b>.</p> <p style="text-align: center;"><b>Secteurs UIa, UIb et UIc</b></p> <p>La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder <b>9 mètres</b>.<br/>                 Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.</p> |
|---|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <p style="text-align: center;"><b><u>CAS PARTICULIERS</u></b></p> <p>Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.</p> <p>Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à une hauteur identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre.</p> |
|--|--|

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Article UI 12</b></p> <p><b>Stationnement</b></p> | <p style="text-align: center;"><b>Zone UI et secteur UIpr</b></p> <p>Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.</p> <p>Si une opération d'aménagement ou de construction comporte <b>une ou</b> plusieurs destinations ou sous-destinations, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées à l'annexe III du présent règlement, pour chacune de ces destinations ou sous destinations, au prorata des normes applicables à chacune d'elles.</p> <p>Cependant, en cas de mutualisation de l'offre de stationnement de plusieurs destinations ou sous-destinations, dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum de l'offre totale de stationnement, sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre de places à réaliser soit néanmoins au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations et sous destinations concernées.</li> <li>- L'offre de stationnement soit librement accessible depuis le domaine public sans aménagement de clôture.</li> </ul> <p>Lors d'une modification de bâtiments existants ou de changement de nature d'activité, il sera recalculé un nombre de places de stationnement conformément aux normes susvisées.</p> <p style="text-align: center;"><b>Secteurs UIa, UIb et UIc</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.</p> <p>Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.</p> <p>En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.</p> <p>En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.</p> <p>Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, Compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.</p> <p>La création des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300mètres.</p> |
|---|--|

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Article UI 13</b></p> <p><b>Espaces Libres-Plantations-<br/>Espaces Bois</b></p> | <p>Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.</p> <p>Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.</p> <p>Toute plantation d'espèce exotique envahissante sera interdite.</p> <p style="text-align: center;"><b>Zone UI et secteur UIpr sauf secteurs UIa, UIb et UIc</b></p> <p>Des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de <b>25%</b> minimum de la superficie du terrain.</p> |
|--|--|

Seront comptabilisés dans le pourcentage des espaces verts libres en pleine terre, les aires de stationnement dès lors qu'elles comportent un revêtement perméable. Sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, les espaces verts libres en pleine terre ne comporteront que le passage éventuel de réseaux (électricité, eaux potable, usées, pluviales). Ils doivent pouvoir recevoir des plantations.

Dans ce cas, l'aménagement des aires de stationnement devra prévoir une infiltration répartie des eaux pluviales. A ce titre, un nivellement du sol du parking sera recherché dès sa conception afin d'éviter une stagnation ou infiltration préférentielle sur une zone réduite.  
 La structure des aires de stationnement perméables sera constituée d'un système multicouche dont la structure aura la capacité de retenir et filtrer l'eau, suivant le type de modèles ci-dessous :



Le porteur de projet devra justifier des mesures prises pour permettre l'infiltration au sol des eaux pluviales et le nivellement de ce dernier en vue de répondre aux préconisations susvisées.

Seront également, pris en compte dans le pourcentage des espaces verts libres laissés en pleine terre, les toitures végétalisées pondérées à 50% de la surface de toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale, variable en fonction de la structure porteuse du bâtiment.

Une marge d'isolement paysagère sera conçue, afin de présenter un écran sonore et visuel entre les constructions de la zone UI et secteur UIpr et la partie résidentielle localisée en zone UGA et UGapr.

Cette mise en scène paysagère recevra un traitement paysager pouvant être composé d'espaces verts, d'arbres de haute tige et de buissons, complété par une palissade ou tout autre type de clôture d'une hauteur minimum de 2 mètres.

Les cheminements piétons seront, de préférence, aménagés en revêtement perméable, sous réserve que cet aménagement ne nuise pas à la qualité des eaux souterraines du captage.

**Secteurs UIa , UIb et UIc**

Des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de **30%** minimum de la superficie du terrain. (Voir « définitions » en annexe I du règlement).

**Secteur UIc**

Marge d'isolement paysagère  
 Les marges d'isolement paysagère figurée au plan de zonage 1/2 en limites de zone industrielle devront comporter au moins deux rangées d'arbres de haute tige complétées par une haie vive à feuillage suffisamment dense pour former écran.

**Annexe I : définitions**

Espaces verts libres en pleine terre

A l'exception de la zone UI et secteur UIpr, dont la définition est insérée à l'article UI 13,  
 Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comportera que le passage éventuel de réseaux (électricité, eaux potable, usées, pluviales)
- il doit pouvoir recevoir des plantations

Les aires de stationnement, leurs accès ainsi que les espaces aménagés en dalles alvéolées engazonnées sont exclus des surfaces de pleine terre.  
 Les toitures végétalisées sur une épaisseur de terre végétale minimale de **20 cm** pourront être prises en compte dans le calcul des espaces verts en pleine terre après application d'un coefficient de pondération de **50%** de la surface de toiture végétalisée.