

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

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

N°40/2026

DATE DE CONVOCATION
19/06/2026

Nbre de conseillers

En exercice 29

Présents 25

Votants 29

**OBJET : APPROBATION DE
LA REVISION GENERALE
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

L'an deux mil vingt six

Le 25 juin 2026 à 20h30.

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

Présents : M. Éric BATTAGLIA ; Mme Sonia SARETTO ; M. Christian FREMONT ; Mme Marguerite WEBER ; M. Jean-Robert POLLET ; Mme Geneviève MALET ; M. Guy BARRIERE ; Mme Cécile MEGRET ; M. Marc YALAP ; M. Claude BERTON ; Mme Agnès RAFAITIN ; M. Michel VAN-UXEN ; Mme Léocadie DELLOUH ; Mme Laure KLEIN ; M. Patrice PEREZ ; M. Serge SARETTO ; Mme Blandine SARRAZIN ; M. Sébastien SCHNEIDER ; Mme Erika MERIAUX ; Mme Mathilde DA SILVA ; Mme Pascaline EVROT ; M. Christophe ALARD ; M. Alain LAMBRET ; M. Wilfried GAY ; Mme Chistine LEROUX.

Excusés : M. Luis MIRANDA PEREIRA donne pouvoir à M. Serge SARETTO ; M. Sébastien DELEYROLE donne pouvoir à M. Christophe ALARD ; Mme Martina CLAIRY donne pouvoir à M. Éric BATTAGLIA ; Mme Nadia GOSMANT donne pouvoir à M. Wilfried GAY.

Absents : Néant

Désignation du secrétaire de séance : M. Jean-Robert POLLET

Le Conseil Municipal ;

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-11, L103-2 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 25 mars 2021, prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme,

Vu le débat, au sein du Conseil municipal, en date du 30 mai 2024, portant sur les orientations du projet d'aménagement de développement durables du PLU,

Vu la délibération du Conseil municipal du 27 novembre 2025, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme

Vu l'arrêté municipal n°22-2026 en date du 12 février 2026, soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté,

Vu les avis des personnes publiques associées,

Vu l'avis de la commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers en date du 03 Mars 2026,

Vu L'avis délibéré n°010400/A PP de l'autorité environnementale en date du 12 mars 2026, et du mémoire réponse de la ville du 19 mars 2026,

Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, en date du 2 juin 2026,

Vu la commission d'urbanisme en date du 09 juin 2026,

Vu le tableau de suivi des modifications du PLU correspondant aux réponses apportées aux avis des PPA, et aux observations émanant de l'enquête publique, ci-annexé,

Vu le dossier de projet de PLU tel qu'annexé à la présente délibération,

CONSIDÉRANT que par délibération n°17/2021 en date du 25 mars 2021, le Conseil municipal a prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L153-11 et suivants du Code de l'urbanisme et a fixé les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation, conformément aux dispositions des article L103-2 à L103-6 du Code de l'urbanisme.

CONSIDÉRANT que les objectifs de la révision du PLU étaient les suivants :

1/L'habitat :

- Permettre un parcours résidentiel fluide et diversifié sur la commune
- Garantir le maintien de la mixité sociale,
- Considérer les capacités de production de logements sur le territoire, en concordance avec le Programme Local de l'Habitat Intercommunal,
- Identifier les secteurs stratégiques de développement urbain,

2/Les activités économiques :

- Développer et structurer l'activité économique,
- Assurer la pérennité des commerces de proximité en centre-ville

3/Conforter et adapter le niveau d'équipements et de services :

- Garantir des conditions d'accueil satisfaisantes et de qualité, notamment en termes d'adaptation des réseaux, d'équipements de la commune...

4/Réfléchir aux déplacements et à la mobilité :

- Soutenir les alternatives aux déplacements individuels motorisés
- Assurer l'équilibre entre les différents modes de déplacements

5/Prendre en compte les enjeux de santé et de sécurité des habitants et des usagers :

- Préserver les ressources en eau, améliorer la qualité de l'air, maîtriser les consommations d'énergie...
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques et intégrer la problématique des nuisances et pollutions de toute nature...

6/Préserver le capital naturel et le patrimoine foncier de la commune :

- Identifier, respecter et préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti et arboricole présent sur le territoire,
- Préserver et renforcer la biodiversité et les continuités écologiques ;
- Limiter l'étalement urbain, la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols...

Le Conseil municipal a retenu les modalités de concertation suivantes, conformément aux articles L103-3 du Code de l'Urbanisme.

-Mise à disposition d'un registre, en mairie, destiné à recueillir les observations du public, pendant toute la durée de la concertation, aux heures habituelles d'ouverture au public,

-Possibilité pour tout habitant d'écrire au Maire,

-Mise à disposition, en mairie, de documents d'information sur la révision du PLU (études, éléments de diagnostic, PADD...) au fur et à mesure de l'avancement des études et de la procédure, concomitamment sur le site Internet de la ville et le journal municipal,

-Organisation d'une réunion publique,

CONSIDÉRANT que lors de la séance du 30 mai 2024, le cabinet Synthèse Architecture a présenté aux membres du Conseil municipal le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Le Conseil municipal a pris acte de la tenue d'un débat sur le PADD.

Les orientations, les motivations et les objectifs figurant au PADD ont eu trait aux axes suivants :

1. Préserver le capital agricole, naturel et environnemental,
Préserver et valoriser les espaces agricoles
Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue
Poursuivre la réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques
2. Poursuivre les actions en faveur d'un développement durable,
Réserver et gérer les ressources naturelles
Accompagner le développement des communications numériques
Promouvoir la transition énergétique du territoire
Encourager une gestion écologique des déchets
Prendre en compte les objectifs du SAGE Croult Enghien Vielle Mer
3. Permettre un parcours résidentiel fluide, diversifié et digne sur la commune
Gérer l'optimisation et le renouvellement du bâti existant
Garantir le maintien de la mixité sociale et offrir un choix élargi en matière d'habitat
Lutter contre l'habitat indigne
4. Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants,
Maîtriser l'évolution des d'issues d'un existant en assurant la qualité urbaine, architecturale et paysagère
Préserver la nature dans les quartiers
Préserver et mettre en valeur le patrimoine ancien de qualité
Confronter à adapter le niveau d'équipement et de services
5. Veiller au maintien et à la valorisation du tissu économique,
Faciliter la requalification dans la zone d'activités commerciales du Val d'Ezanville
Permettre le développement de nouvelles filières économiques sur les autres secteurs
Assurer la pérennité des commerces de proximité en centre-ville
6. Améliorer les déplacements et la mobilité
Apaiser les circulations automobiles sur le territoire
Améliorer l'usage des transports collectifs
Développer les liaisons douces
Améliorer l'offre de stationnement

CONSIDÉRANT que par délibération n° 36/2025 en date du 27 novembre 2025, les membres du Conseil municipal ont tiré le bilan de la concertation publique, arrêté le projet du plan local d'urbanisme de la commune et décidé de soumettre, pour avis, le projet aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 153-16 et 17 du Code de l'Urbanisme et enfin autorisé Monsieur le Maire à engager la procédure d'enquête publique correspondante.

Le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme a ainsi été soumis :

- Aux Personnes Publiques Associées
- Aux maires des communes voisines
- A la Mission Régionale d'Autorité Environnementale :
- A la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers :

CONSIDÉRANT que l'assemblée délibérante est informée que suite à cette transmission, les personnes publiques associées et consultées ont émis :

- Un avis tacitement favorable par absence d'avis :
 - Sous-préfecture de Sarcelles
 - Ile-de-France Nature
 - CCI
 - Chambre d'Agriculture Interdépartementale d'Ile de France
 - DRIEAT
 - DRIEE
 - Direction Régionales des Affaires Culturelles
 - ENEDIS
 - SIGIDURS
 - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-d'Oise
- Un avis neutre avec recommandations :
 - Centre National de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre Val de Loire
- Un avis avec observations :
 - SNCF Gares et connexions
 - Île de France Mobilités-Direction Prospective et Etudes
 - SIAH
- Un avis sans observation particulière :
 - Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Un avis favorable assorti de recommandations et d'observations :
 - CAPV
- Un avis avec remarques :
 - Conseil Régional d'Ile de France
 - Conseil Départemental du Val d'Oise-Direction des Territoires et de l'Habitat
- Un avis favorable sous réserve de prise en compte d'observations :
 - DDT95-Préfecture du Val d'Oise
 - SAGE

Il a été rédigé et mis en annexe de la présente délibération, un tableau reprenant l'ensemble des avis des PPA et les réponses apportées par la collectivité.

Il est précisé que, lorsque cela était justifié, des modifications ont été apportées au projet de PLU arrêté afin de prendre en compte les avis des PPA.

Ces avis par leur prise en compte, ont seulement précisé et modifié certains points du rapport de présentation, du règlement, du plan de zonage, des orientations d'aménagement et de programmation, ou certaines annexes.

La prise en compte de ses avis n'a pas modifié l'économie générale du projet arrêté.

Concernant la **Mission Régionale d'Autorité Environnementale**, il est précisé qu'elle a émis plusieurs recommandations mais qu'elle ne formule pas un avis, conformément à ses missions. Un mémoire en réponse a été rédigé et joint au dossier d'enquête.

La Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, agricoles et Forestiers (**CDPENAF**) a rendu un avis favorable à la majorité, en date du 3 mars 2026. Cet avis a été joint au dossier d'enquête.

CONSIDÉRANT que Madame Murielle LESCOP, a été désignée, le 04 février 2026, commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de CERGY-PONTOISE (décision n°E26000003/95), pour conduire l'enquête publique de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

L'arrêté municipal n°22-2026, en date du 12 février 2026, a fixé le déroulement de l'enquête publique, pour une durée consécutive de 34 jours allant du lundi 23 mars 2026 au samedi 25 avril 2026.

Il a été arrêté par la mairie et Madame le commissaire enquêteur 5 demi-journées de permanence :

Lieu	Dates	Horaires
Mairie Place Jules Rodet 95460 EZANVILLE	Lundi 23 mars 2026	14h00-17h00
	Mercredi 1 ^{er} avril 2026	14h00-17h00
	Jeudi 9 avril 2026	9h00-12h00
	Samedi 18 avril 2026	9h00-12h00
	Samedi 25 avril 2026	9h00-12h00

Madame le Commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions, le mardi 2 juin 2026 et a émis un avis favorable avec 2 réserves et 6 recommandations, qui sont les suivantes :

Réserve n°1 : l'OAP rue de Condé Grande rue exerce une pression importante sur la rue de Condé en termes de circulation et risque d'impacter le stationnement dans la rue. L'impact des nouveaux bâtiments opère une transformation très importante en modifiant la typologie pavillonnaire de la rue et le paysage, aussi je demande à la commune de modifier cette OAP dans le sens suivant :

-Imposer une marge paysagère pour préserver les plantations présentes avec une marge de recul sur la partie située en face du relais de Condé jusqu'à la fin du nouveau bâtiment en direction du Bassin des Bourguignons de 5 m.

-Réduire le nombre de logements positionnés sur la partie Est, côté rue de Condé.

Réserve n°2 : L'emplacement réservé n°2 concernant une déviation de la RD 370 est ancien et ne correspond plus aux enjeux actuels de préservation des terres arables et de sécurité alimentaire, ni aux enjeux environnementaux. Il entre en contradiction avec les orientations du PADD qui visent la préservation et la valorisation des terres agricoles de la commune. En l'absence d'éléments démontrant son intérêt, cet emplacement réservé doit être mis en place à la condition qu'une étude de trafic sur la commune, sérieuse et sincère, soit entreprise rapidement après l'approbation de la révision du PLU d'Ezanville pour rechercher des solutions alternatives et comprendre l'intérêt du projet.

Recommandation n°1 : recommande d'étudier une meilleure compacité des secteurs de projet et d'étudier les marges de densification avant de consommer de nouveaux espaces non cartographiés au SDRIF-E.

Recommandation n°2 : recommande de supprimer les destinations d'équipements sportifs et de logements en zone N sauf pour des extensions limitées des logements existants.

Recommandation n°3 : recommande d'inscrire les maisons situées au 5 et 7 rue de Condé dans l'inventaire détaillé du patrimoine bâti.

Recommandation n°4 : recommande de chercher un meilleur équilibre financier de l'opération de construction de logements sociaux sur l'emplacement réservé n°4 avec le bailleur social pour conserver le relais de Condé.

Recommandation n°5 : recommande que certaines haies et bosquets isolés soient mieux pris en compte dans le PLU.

Recommandation n°6 : recommande de mettre un emplacement réservé pour élargir les trottoirs au niveau de la Grande rue avant que les opérations ne se réalisent.

CONSIDÉRANT que la procédure de révision du plan local d'urbanisme est arrivée désormais à son terme.

Le dossier de PLU est constitué de la manière suivante :

- le rapport de présentation et l'évaluation environnementale
- le projet d'aménagement et de développement durables
- le règlement écrit et graphique
- les annexes, pièces administratives
- les OAP

Les évolutions, portées sur le document, sont présentées dans un tableau, mis en annexe de la présente, et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

Il est demandé aux membres du Conseil municipal de délibérer en vue d'approuver la révision du Plan Local d'urbanisme tel que présenté,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal,

25 voix POUR (M. Éric BATTAGLIA ; Mme Sonia SARETTO ; M. Christian FREMONT ; Mme Marguerite WEBER ; M. Jean-Robert POLLET ; Mme Geneviève MALET ; M. Guy BARRIERE ; Mme Cécile MEGRET ; M. Marc YALAP ; M. Claude BERTON ; Mme Agnès RAFAITIN ; M. Michel VAN-UXEN ; Mme Léocadie DELLOUH ; Mme Laure KLEIN ; M. Patrice PEREZ ; M. Serge SARETTO ; Mme Blandine SARRAZIN ; Mme Erika MERIAUX ; Mme Mathilde DA SILVA ; Mme Pascaline EVROT ; M. Christophe ALARD ; M. Serge SARETTO pour M. Luis MIRANDA PEREIRA ; M. Christophe ALARD pour M. Sébastien DELEYROLE ; M. Éric BATTAGLIA pour Mme Martina CLAIRY)

0 voix CONTRE

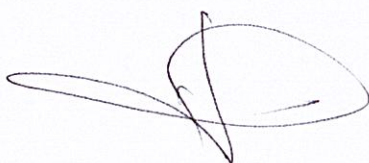
et 4 ABSTENTIONS (M. Alain LAMBRET ; M. Wilfried GAY ; Mme Christine LEROUX ; M. Wilfried GAY pour Mme Nadia GOSMANT)

- **APPROUVE** les modifications, compléments et ajustements apportées au projet de plan local d'urbanisme arrêté, pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, de l'avis du Commissaire Enquêteur dans la conclusion de son rapport, et des observations formulées au cours de l'enquête publique,
- **APPROUVE** le projet de plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente,
- **AUTORISE** Monsieur le maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération,
- **DIT** que cette délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et que mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département du Val d'Oise,
- **DIT** que conformément à l'article L153-22 du code de l'urbanisme, le PLU approuvé est tenu à la disposition du public, en mairie ainsi qu'en préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture,
- **DIT** que conformément à l'article L153-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU seront exécutoires :
Un mois après la réception, par le préfet et après avoir assuré les mesures de publicité et après publication sur le portail national de l'urbanisme,

- **PRECISE** qu'en application des dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de la justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de la mesure de publicité de cette délibération ; (Tribunal Administratif de Cergy Pontoise, 2-4 Boulevard de l'Hautil, BP 30322, 95027 CERGY-PONTOISE CEDEX)

Fait et délibéré en séance publique, le 25 juin 2026

Le Secrétaire
M. Jean-Robert POLLET



Le Maire
M. 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.