



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION AU PUBLIC

P.L.U. APPROUVÉ LE
MODIFIÉ LE
MIS A JOUR LE
MIS A JOUR LE
MODIFIÉ LE
MODIFIÉ LE
MODIFIÉSIMPLEMENT LE
MODIFIÉ LE
MODIFIÉSIMPLEMENT LE

: 11 septembre 2006
: 11 juillet 2007
: 30 octobre 2007
: 4 février 2008
: 30 juin 2011
: 28 février 2013
: 18 Février 2016
: 30 Novembre 2017
: 21 avril 2022

Sommaire

1-LES PRINCIPES DE MISE A DISPOSITION

- 1.1 La procédure de modification simplifiée du PLU
- 1.2 Les modalités de la mise à disposition

2-LES OUTILS DE LA MISE A DISPOSITION

- 2.1 La publicité de la mise à disposition
- 2.2 La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA)
- 2.3 Le site internet de la ville
- 2.4 Le registre de la mise à disposition
- 2.5 La fin de la mise à disposition

3-LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS EMISES AU COURS DE LA MISE A DISPOSITION

- 3.1 Remarques portées sur le registre mis à disposition du public
- 3.2 Observations et avis des personnes publiques associées

4-CONCLUSION

5-ANNEXES

Par délibération n°01/2022 en date du 06 janvier 2022, le Conseil municipal de la ville a prescrit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, à la demande de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et définit les modalités de mise à disposition du dossier au public.

La mise à disposition s'est déroulée du mercredi 26 janvier 2022 au lundi 28 février 2022 inclus, à l'Hôtel de ville d'Ezanville.

Le présent bilan de mise à disposition se compose comme suit :

Une première partie rappelant les principes de la mise à disposition,

Une deuxième partie exposant, de manière détaillée, les outils de communication et de mise à disposition qui ont été mis en œuvre,

Une troisième partie restituant de manière synthétique les observations et avis des Personnes Publiques Associées, émis dans le cadre de la modification simplifiée.

1. LES PRINCIPES DE LA MISE A DISPOSITION

1.1-La procédure et objet de la modification simplifiée du PLU

Lors d'une modification du Plan Local d'Urbanisme, en date du 30 novembre 2017, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la zone d'activité économique du Val d'Ezanville avait été instaurée pour encadrer et sécuriser la mise en œuvre d'un projet d'aménagement de requalification de cette zone.

La Communauté d'Agglomération et les collectivités concernées ont depuis été amenées à établir la programmation d'un nouveau projet, à vocation économique mixte et pérenne pour le site du Val d'Ezanville.

Il est alors apparu nécessaire de supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la zone d'activité économique du Val d'Ezanville, car elle ne correspondait plus à la définition du nouveau projet.

A la demande de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, la ville d'EZANVILLE a prescrit une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

1.1.1- Le cadre règlementaire de la procédure

Conformément aux articles L 153-36 à L 153-48 du Code de l'urbanisme, le projet de modification ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de la commune.

Il ne prévoit pas non plus de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction ni de les diminuer. Aucune réduction de surface d'une zone urbaine ou à urbaniser n'est envisagée.

1.1.2- L'objet de la modification simplifiée

Les modifications à apporter au règlement relèvent donc d'une procédure de modification simplifiée.

Elles concernent les aspects suivants :

- **Suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la zone d'activité économique du Val d'Ezanville**
Les zones préférentielles d'implantation du bâti et d'implantation des espaces verts indiquées par le schéma de principe d'aménagement de l'OAP, instaurée en 2017, interdiraient en l'état de proposer des solutions alternatives plus pertinentes en termes d'utilisation de l'espace et de recyclage du bâti existant, pour le nouveau projet d'aménagement de requalification de la zone du Val d'Ezanville.
Ensuite, l'utilité de ce dispositif d'encadrement réglementaire (OAP) est contestable compte tenu du recours à la procédure de ZAC et à l'instauration d'un périmètre d'études qui permettent à eux seuls de contrôler l'occupation des sols.
Il convient donc de supprimer l'OAP présente dans le PLU actuel.

- **Augmentation du coefficient d'emprise au sol de la zone UI et secteur UIpr**
Les dispositions du PLU actuellement applicables à la zone UI imposent que l'emprise au sol n'excède pas 40% de la superficie totale du terrain.
Il ressort des premières études de requalification de la zone, actuellement en cours, que cette limite de 40% peut constituer un handicap pour la faisabilité des projets pressentis.
Un taux de 45 % serait plus approprié.
Il est donc proposé de modifier en conséquence la règle d'emprise au sol figurant à l'article UI9.
- **Ajustement du cadre réglementaire concernant les dispositions de la zone UI et secteur UIpr, suite à la suppression de l'OAP :**
 - en matière d'occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières,
 - en matière d'accès et de voirie,
 - en matière d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives,
 - en matière d'espaces libres-plantations-espaces boisés,

La suppression de l'OAP étant une des mesures de la présente modification simplifiée du PLU, il convient d'abroger toutes les dispositions qui renvoient à la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone, dans les articles UI 2-3-6-7 et 11 du PLU et de proposer un ajustement du cadre réglementaire.

- **Mise en cohérence des dispositions relatives à l'assainissement au regard du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux et des règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIAH, pour ce qui concerne la zone UI et secteur UIpr.**
- **Mise en annexe des règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIAH**
- **Rectification d'une erreur matérielle afin de préciser les limites des sous-secteurs de zonage de protection rapprochée du captage, actuellement absentes, concernant la zone UI et secteur UIpr.**
Il est proposé de préciser les limites des sous-secteurs de zonage de protection rapprochée du captage, secteur UIpr et de la zone UI pour une meilleure lecture du plan.
- **Modification de la limite de zonage entre le secteur UIpr et UGapr concernant 3 parcelles**
Le périmètre d'étude du projet de réaménagement de la zone d'activité comprend 3 parcelles cadastrées AC 327/ AC 325 et AC 389, actuellement classée en zone UGapr.
Il s'avère que le zonage UGapr, à vocation principalement résidentielle, ne permet pas l'implantation d'activités tertiaires (commerces, services) d'établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi que des activités artisanales.
Il convient, en conséquence, de classer ces parcelles en secteur UIpr, afin de garantir une homogénéité de vocation économique à l'ensemble du périmètre d'étude de l'opération de réaménagement de la zone d'activité.

1.2-Les modalités de la mise à disposition

1.2.1- La composition du dossier de mise à disposition

Le dossier mis à disposition du public a contenu les pièces suivantes :

- 1-courrier CAPV 08-12-2021
- 2-arrêté municipal n°2021-169
- 3-délibération n°01-2022 du 06-01-2022
- 4-publication arrêté municipal -le parisien
- 5-publication avis de mise à disposition-le parisien
- 6-certificat d'accomplissement des formalités de publicité
- 7-NOTICE DE PRESENTATION
- 8-PROJET MODIFICATION SIMPLIFIEE –OAP
- 9-PROJET MODIFICATION SIMPLIFIEE-REGLEMENT UI
- 10-PLAN DE ZONAGE MODIFIE
- 11-règlement d'assainissement collectif de la CAPV et du SIAH
- 12-Avis des Personnes Publiques Associées

1.2.2- les modalités administratives

Conformément aux dispositions de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal en date du 06 janvier 2022, Monsieur le Maire a prescrit une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'EZANVILLE. Dans cette même délibération, il en a défini les modalités de mise à disposition du public.

En application des articles R.153-20 du code de l'urbanisme, la délibération a été affichée, en mairie, dès le 07 janvier 2022, et 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.

La délibération figure en annexe du présent bilan.

1.2.3- Les modalités de mise à disposition

Le conseil municipal a fixé par délibération en date du 06 janvier 2022, les modalités de mise à disposition au public du projet de modification et de l'exposé de ses motifs ainsi :

- Mise à disposition du dossier de modification pendant un mois en mairie d'EZANVILLE, du Mercredi 26 janvier 2022 au Lundi 28 février 2022.
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en mairie
- Mise en ligne du dossier sur le site internet de la ville
- Mise en place d'une adresse électronique modificationsimplifiee.plu2022.ezanville@orange.fr, afin de recueillir les éventuelles observations

2. LES OUTILS DE LA MISE A DISPOSITION

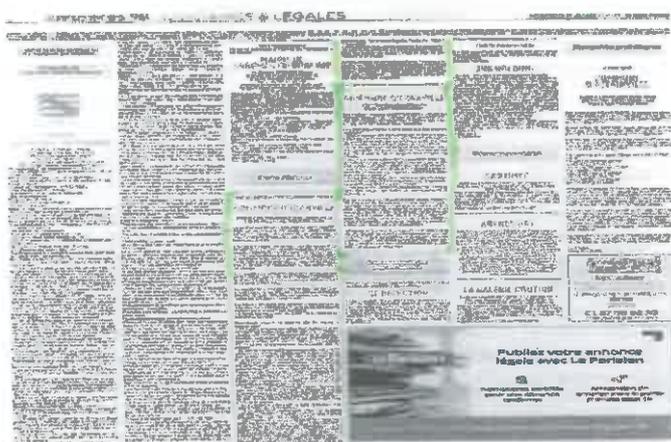
2.1-Publicité de la mise à disposition

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 a été publié dans un journal du département :

- Le Parisien en date du 12 janvier 2022.

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



Site internet de la ville :

L'annonce de la mise à disposition a également été mise en ligne sur le site internet de la ville et le dossier était consultable en ligne dès le 18 janvier 2022 et ce pendant toute la durée de la mise à disposition. Cette annonce a été mise en avant sur le fil d'actualités.



2.2-Notification du projet aux Personnes Publiques Associées

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la ville d'EZANVILLE a été notifiée, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU de la ville, le projet de modification par courrier recommandé, en date du 14 décembre 2021, aux PPA ou organismes suivants :

Les communes limitrophes : Domont, Ecoen, Attainville, Moisselles, Piscop, Saint Brice sous Forêt,

La communauté d'agglomération Plaine Vallée,

La chambre de commerce et d'industrie,

La chambre des métiers et de l'artisanat,

La chambre de l'Agriculture,

La Préfecture,

La sous-préfecture,

La DRAC,

La DRIEE,

La DRIEAT,

IDF Mobilités,

La DDT,

Le Conseil départemental,

Le Conseil régional,

SIAH

2.3-Le registre de mise à disposition

Conformément à la délibération n°01/2022 en date du 06/01/2022, 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.

2.4-Fin de la mise à disposition

La mise à disposition du dossier s'est terminée le lundi 28 février 2022 à 17h00.

3- LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS EMISES AU COURS DE LA MISE A DISPOSITION ET AVIS DES PPA

3.1-Remarques portées sur le registre mis à disposition du public

Les observations produites par le public ont été consignées au registre, au nombre de 4, formulées par 3 personnes.

La remarque de Monsieur et Madame VAREST porte sur le format des plans annexés au dossier de modification simplifiée du PLU, lequel aurait pu être présenté de manière plus grand pour permettre un confort de lecture.

La ville mentionne que les extraits de plan, produits au dossier de modification simplifiée, permettaient d'appréhender, sans erreur, les changements apportés.

Madame CHABIRON- LEROUX a formulé deux observations sur le registre se résumant à :

-La vérification que les aménageurs respecteront les conditions de modification portant à 45% l'emprise au sol des constructions ?

-La privation pour la mairie d'un moyen d'action en supprimant l'OAP ?

La ville informe que les permis de construire seront consultables, dès leur délivrance, par tout administré, afin d'en vérifier la conformité au regard des nouvelles règles de la zone UI et secteur UIpr.

Par ailleurs, la suppression de l'OAP ne prive pas la ville d'un outil d'action auprès des futurs opérateurs d'aménagement pouvant intervenir sur le Val d'Ezanville puisqu'une procédure de ZAC, et l'instauration d'un périmètre d'études, actuellement en cours d'élaboration, seront mieux à même de répondre au nouveau projet de réhabilitation de la zone d'activité économique et d'en contrôler l'occupation des sols.

Enfin, la dernière observation formulée par Monsieur ZRIEM, présente qu'une « implantation de logements viendrait équilibrer le projet global ».

La ville rappelle que la zone UI et secteur UIpr du PLU, sur lesquels porte la modification simplifiée, constitue le terrain d'assiette d'une opération de réhabilitation menée par la Communauté d'agglomération Plaine Vallée et les collectivités concernées, en vue de redonner, à cette zone, une vocation économique mixte. Le zonage du PLU n'autorisant pas les constructions d'habitation.

En outre, la commune a reçu 3 emails de 3 personnes différentes et portant, tous, sur la nature d'activités souhaitées dans cette zone, afin de renforcer l'attractivité de la commune.

La ville prend note des propositions d'activités faites par les administrés.

3.2-Observations et avis des personnes publiques associées :

- **DRIEAT IDF**

Dans un mail en date du 21 décembre 2021, la DRIEAT répond : « nous prenons note que votre saisine est annulée et que vous ferez une nouvelle saisine » de l'Autorité Environnementale, ultérieurement, pour un examen au cas par cas. »

La ville précise, en effet, qu'elle diffère la saisine de l'autorité environnementale, pour un examen ultérieur lors de la procédure de révision du PLU.

- **Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France**

Dans son courrier en date du 5 janvier 2022, la Chambre d'Agriculture IDF a répondu :« en l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification simplifiée du PLU ne suscite pas de remarque particulière de notre compagnie ».

La ville prend note de l'absence de remarque particulière.

- **SAGE**

Dans son courrier en date du 5 janvier 2022, le SAGE a répondu :

« Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de gestion des eaux pluviales à la source, le zéro rejet à minima des pluies courantes au réseau d'assainissement et la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, paysagèrement intégrée à l'aménagement et supports d'autres usages. Nous notons, avec satisfaction, que l'article 4 de la zone UI, faisant l'objet de la présente modification, répond à ces objectifs...

L'incitation aux revêtements perméables pour les cheminements piétons et les stationnements pourrait également compléter les mesures déjà inscrites dans le PLU.

Le SAGE demande également que les documents d'urbanisme intègrent un objectif de désimperméabilisation.

Afin d'être compatible avec le SAGE, il convient donc d'inscrire des prescriptions favorisant la désimperméabilisation qui sont actuellement absentes du présent PLU.

Ainsi, il pourrait être fait mention dans l'article UI4 relatif à la gestion des eaux pluviales, de la déconnexion du réseau au minimum pour les pluies courantes pour les bâtiments existants ou parties de bâtiments conservés,

Le PLU fait mention de la déclaration d'utilité publique du captage d'EZANVILLE dans le règlement, laquelle se trouve en annexe du PLU. Toutefois, le périmètre de protection éloignée n'apparaît pas sur le plan de zonage. Il convient de rectifier cette erreur matérielle.

Le PLU ne fait pas non plus mention de l'aire d'alimentation du captage. Le SAGE demande de développer une maîtrise foncière sur les parcelles stratégiques des AAC pour la préservation de la ressource en eau potable.

Le secteur Nord-Est de la ZAC, qui est encore végétalisé, jouxte le périmètre de protection immédiat du captage. Des prescriptions particulières auraient pu être émises au niveau de ce secteur, visant à conditionner les aménagements, constructions, installations et travaux au respect de performances environnementales renforcées permettant de préserver voire reconquérir la qualité de la ressource en eau.

Le SAGE demande à tous les projets d'être conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau.

Le SAGE demande également aux documents d'urbanisme de lutter contre les espèces exotiques envahissantes. Or, cet objectif n'apparaît pas dans le PLU. Afin d'être compatible avec le SAGE, il convient d'interdire toutes plantations d'espèces exotiques envahissantes, par exemple au sein de l'article 11. »

La ville apporte les éléments de réponse suivants :

Il est rappelé que la modification simplifiée du PLU porte exclusivement sur l'ajustement réglementaire des règles de la zone UI et UIpr, suite à la suppression de l'OAP.

Après examen de cet avis, il a été décidé de clarifier la rédaction de l'article UI4, concernant la gestion des eaux pluviales :

« Pour les constructions neuves ou extension de bâtiments existants, 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.

Il est précisé que cette gestion des eaux pluviales à la source suppose une gestion à ciel ouvert et paysagèrement intégrée à l'aménagement.

Les ouvrages de gestion de l'eau, supports d'autres usages (parkings, aires de jeux, jardins inondables...) sont à rechercher.

Lors d'aménagement de bâtiments existants, il convient de rechercher une déconnexion du réseau, au minimum pour les pluies courantes, afin de répondre à un objectif de désimperméabilisation.

Les projets seront conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau. »

La ville retient qu'elle intégrera, à l'article UI13 du PLU, intitulé « Espaces libres-Plantations-Espaces boisés », que 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.

Cet article fera également mention que toute plantation d'espèce exotique envahissante sera interdite.

Concernant les observations relatives à l'objectif de protection de la qualité de ressource en eau destinée à l'alimentation en eau potable, la commune informe que la rectification du plan de zonage global du PLU, afin d'intégrer le périmètre éloigné du captage, sera envisagée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, que la commune a par ailleurs engagée.

Pour l'heure, le PLU fait mention, en annexe, de la déclaration d'utilité publique du captage d'Ezanville, laquelle comprend le plan de zonage des périmètres de protection. L'information est donc actuellement disponible pour les administrés.

L'observation émise par le SAGE, concernant le développement d'une maîtrise foncière sur les parcelles stratégiques des Aires d'Alimentation du Captage (AAC), pour la préservation de la ressource en eau potable, ne trouve pas écho dans la présente modification simplifiée. Ce sujet sera traité par Monsieur le Maire, dans le cadre du dossier propre à l'Aire d'Alimentation du Captage.

Enfin, la rédaction de prescriptions visant à conditionner les aménagements, constructions, installations et travaux au respect de performances environnementales en vue de préserver la qualité de la ressource en eau, sera étudiée dans le cadre de la mise en place de la ZAC.

Il convient de noter que le règlement actuel du PLU, en renvoyant à la déclaration d'utilité publique du captage d'Ezanville, soumet toute activité nouvelle ou existante à la prise en compte de la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur.

- **Conseil Départemental du Val d'Oise**

Dans son courrier en date du 11 janvier 2022, le département a répondu : « *ce document n'appelle pas de remarque particulière de la part de mes services* »

La ville d'Ezanville prend note de l'absence de remarque particulière.

- **Ville de Domont**

Dans son courrier en date du 7 janvier 2022, la ville de Domont a répondu : « *Après étude du dossier, nous vous indiquons ne pas avoir de remarque sur ce projet de modification* ».

La ville d'Ezanville prend note de l'absence de remarque particulière.

- **SIAH**

Dans son courrier en date du 01 février 2022, le SIAH a précisé qu' :

« Au-delà des prescriptions relatives à la gestion des eaux usées et eaux pluviales du SIAH et à l'objectif de gestion des 8 premiers millimètres de chaque pluie courante en 24h en zéro rejet reprises, 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 ».

La ville, après examen de cet avis, a décidé de ne pas suivre cette recommandation du SIAH.

En effet, les services du SIAH ont confirmé, à la ville, que l'observation émise, s'articulait en termes de souhait, de voir réaliser, dans la mesure du possible, une découverte ultérieure du ru et ne consistait en aucune manière une obligation légale.

La ville a jugé que cette contrainte de non imperméabilisation, non validée en amont des études de réhabilitation de la zone du Val d'Ezanville, engagées par la Communauté d'Agglomération, serait de nature à remettre en cause la pérennité du projet.

- **Planification -DDT 95/SUAD/PU**

Dans son mail, en date du 15 février 2022, la DDT95 a émis les observations suivantes :

« Concernant le règlement écrit :

Si le secteur concerné par le projet de modification simplifiée est soumis aux « Risques et mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols », nous vous invitons à compléter la partie « Risques et nuisances » en page 5 en incluant le paragraphe « Risques et mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, avec les informations suivantes :

« La carte d'aléa du retrait gonflement des sols argileux annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait gonflement des sols argileux.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées en annexe IV du règlement. »

Réponse apportée par la ville d'EZANVILLE :

La ville, après examen de cet avis, a décidé de ne pas inclure, dans le cadre de cette modification simplifiée du PLU, les informations susvisées « Risques et mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols »,

En effet, les porteurs de projet ont déjà connaissance des précautions à prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait gonflement, dont les dispositions figurent en annexe IV du PLU.

La ville rappelle que la modification simplifiée du PLU porte uniquement sur le règlement UI et secteur UIpr du PLU.

La mention générale d'information susvisée, dont les services de la DDT demande d'inclure, en page 5 du règlement, sera donc inscrite lors de la révision prochaine du Plan Local d'Urbanisme.

4- CONCLUSION

Ainsi, les observations et avis des PPA, recueillis lors de cette mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU de la commune, nécessitent une légère adaptation du projet de modification porté à la connaissance du public.

Celle-ci portera sur les articles UI4 et UI13 relatifs respectivement à la gestion des eaux pluviales et aux espaces libres-plantations et espaces boisés.

Nouvelle rédaction :

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

...

2 – ASSAINISSEMENT

Pour les constructions neuves ou extension de bâtiments existants, 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.

Il est précisé que cette gestion des eaux pluviales à la source suppose une gestion à ciel ouvert et paysagèrement intégrée à l'aménagement.

Les ouvrages de gestion de l'eau, supports d'autres usages (parkings, aires de jeux, jardins inondables...) sont à rechercher.

Lors d'aménagement de bâtiments existants, il convient de rechercher une déconnexion du réseau, au minimum pour les pluies courantes, afin de répondre à un objectif de désimperméabilisation.

Les projets seront conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau.

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)

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.

...

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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. Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Toute plantation d'espèce exotique envahissante sera interdite.

Zone UI et secteur UIpr sauf secteurs UIa, UIb et UIc

Des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de 25% minimum de la superficie du terrain. (Voir « définitions » en annexe I du règlement).

Seront pris en compte dans le pourcentage des espaces libres les toitures végétalisées pondérées à 50% de la surface de toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 20 cm.

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.

5- ANNEXES

- Arrêté municipal n°2021-169 en date du 08 décembre 2021
- Délibération n°01/2022 en date du 06 janvier 2022 du Conseil Municipal d'EZANVILLE prescrivant la modification simplifiée du PLU et définissant les modalités de mise à disposition
- Certificat d'accomplissement des formalités de publicité
- Annonce légale parue dans « Le PARISIEN » le 12 janvier 2022
- Attestation de parution du journal Le PARISIEN pour le 12 janvier 2022 de l'avis de mise à disposition au public
- Certificat d'affichage de l'avis dans les panneaux administratifs de la ville et sur site
- Capture d'écran du site internet de la ville, fil d'actualité annonçant la modification simplifiée du PLU
- Capture d'écran du site internet de la ville, page sur la modification simplifiée
- Copie du registre
- Copie des observations et avis émis par des personnes publiques associées



ARRETE MUNICIPAL N°2021-169 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 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 ;

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

CONSIDERANT la volonté conjointe de la communauté d'agglomération 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 d'autre part que PLAINE VALLEE et la commune d'Ezanville contribueront chacune à l'équilibre de l'aménagement et des équipements de la zone qui seront réalisés en régie ou concédés, par le versement d'une participation au financement de la programmation,

CONSIDERANT que pour réaliser ce projet d'envergure, d'une superficie d'environ 15,5hectares, il est envisagé de constituer une Zone d'Aménagement Concerté afin de concentrer au sein du périmètre identifié, les moyens d'action techniques et financiers au service du programme d'aménagement ;

CONSIDERANT la nécessité de faire évoluer certaines dispositions réglementaires applicables à la zone d'activités économiques du Val d'Ezanville, afin de permettre une meilleure optimisation de l'espace et d'adapter le cadre réglementaire au nouveau projet d'aménagement ;

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 ;
- 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 du 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 pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations.

ARRETE

ARTICLE 1 : Une procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de la commune d'EZANVILLE est engagée.

ARTICLE 2 : Conformément à l'article L150-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, avant la mise à disposition du public.

Les modifications porteront sur les points suivants :

- suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la zone d'activités économiques du Val d'Ezanville figurant en pièce 2 -1 du PLU,
- modification de l'article UI 9 du PLU en vue d'augmenter le pourcentage d'emprise au sol de 40 à 45% de la superficie totale du terrain.
- mise en cohérence de l'ensemble des dispositions de la zone UI et secteur UIpr, suite à la suppression de l'OAP du Val d'Ezanville,
- rectification d'une erreur matérielle concernant la limite de zonage du périmètre rapproché du captage,
- mise en annexe des règlements d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIAH

ARTICLE 3 : 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 émis 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 au Maire 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 08 décembre 2021

Le Maire

Eric BATTAGLIA



Affiché le : 24 / 12 / 2021
Envoyé en Préfecture le : 20 / 12 / 2021
Reçu en Préfecture le : 13 / 01 / 2022

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N°01/2022

DATE DE CONVOCATION
30/12/2021
DATE D'AFFICHAGE
10/01/2022
Nbre de conseillers

En exercice	29
Présents	23
Votant	29

**OBJET : AUTORISATION
DONNEE A MONSIEUR LE
MAIRE DE PRESCRIRE
UNE MODIFICATION
SIMPLIFIEE DU PLU ET DE
FIXER LES MODALITES DE
MISE A DISPOSITION DU
PUBLIC**

L'an deux mil vingt deux
Le 06 janvier à 20h30.

Suite aux mesures sanitaires liées à la COVID 19, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique, retransmise sur la page facebook de la ville, sous la présidence de Madame Agnès RAFAITIN, 1^{ère} Adjointe au Maire.

Etaient présents : Messieurs : POLLET, LE PIERRE, FREMONT, BARRIERE, BELLEUF, VAN UXEN, SARETTO, PAVOINE, ROUDILLON, ZRIEM, LAMBRET.

Mesdames : RAFAITIN, MALET, SARETTO, CORNEVAUX, MEGRET, KLEIN, SAGNELONGE, MEZIANE, GIMENO, SINAY, SCHAAFF, LEROUX.

Absents excusés avant donné pouvoir :
Mr BATTAGLIA à Mme RAFAITIN,
Mme WEBER à Mr POLLET,
Mme DELLOUH à Mr FREMONT,
Mme GOSMANT à Mme SINAY,
M. LEDUC à Mme SCHAAFF
Mr KERSCAVEN à Mme LEROUX ;

Secrétaire : Mme CORNEVAUX

Par courrier en date du 8 décembre 2021, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, dans le cadre de sa compétence économique, a sollicité la commune d'EZANVILLE afin que soit engagée une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme.

En effet, Le plan local d'urbanisme (PLU) actuellement applicable sur le territoire de la commune d'EZANVILLE, suite à la dernière modification intervenue en 2017, comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la zone d'activité économique du Val d'Ezanville.

Cette OAP avait été instaurée pour encadrer et sécuriser la mise en œuvre d'un précédent projet d'aménagement de requalification de ladite zone, qui n'a pu se réaliser en raison de la survenance de plusieurs événements conjoncturels modifiant les conditions économiques du projet.

Recherchant une nouvelle dynamique pour cette zone en déclin, Plaine Vallée a signé en 2019 une convention de portage foncier avec l'EPFIF et engagé une étude de faisabilité technique et financière d'un nouveau projet.

Aujourd'hui, la programmation de ce nouveau projet a été précisée, ce qui a permis d'engager une concertation publique préalable à la nouvelle opération d'aménagement, décidée par délibération du conseil communautaire du 30 juin 2021.

L'ambition et les objectifs de la Communauté d'Agglomération et des collectivités concernées sont de mettre en œuvre une opération de requalification visant à résorber la friche commerciale et à redonner au site du Val d'Ezanville une vocation économique mixte et pérenne.

Pour y parvenir, l'ensemble de la zone devra bénéficier de nouveaux équipements (VRD) adaptés aux besoins des entreprises et conformes aux normes techniques et environnementales d'aujourd'hui.

Les questions d'accès au site, de circulations douces, de transport en commun seront traitées dans le cadre de l'opération.

Une nouvelle offre foncière à destination d'entreprises à valeurs ajoutées et créatrices d'emplois sera proposée afin de diversifier la programmation proposée sur la zone.

A ce titre, une mixité des activités sera recherchée avec, outre une partie existante à vocation commerciale à régénérer, une nouvelle offre pour de l'activité de services et une offre immobilière pour des entreprises artisanales, des PME/PMI.

Le recours à la procédure d'urbanisme opérationnel de ZAC et l'instauration d'un périmètre d'études sur l'ensemble de la zone ont ainsi été décidés par délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2021.

Dans ce contexte, il apparaît que l'OAP relative à la zone d'activité économique du Val d'Ezanville élaborée il y a plus de cinq ans et dans la perspective du précédent projet d'aménagement ne correspond plus exactement à la programmation désormais envisagée et pourrait même la contredire.

A titre d'exemple, les zones préférentielles d'implantation du bâti et d'implantation des espaces verts indiquées par le schéma de principe d'aménagement de l'OAP interdiraient en l'état de proposer des solutions alternatives plus pertinentes en termes d'utilisation de l'espace et de recyclage du bâti existant.

Ensuite, l'utilité de ce dispositif d'encadrement réglementaire est contestable compte tenu du recours à la procédure de ZAC et à l'instauration d'un périmètre d'études qui permettent à elles seules de contrôler l'occupation des sols.

Aussi, il est proposé de supprimer l'Orientat[i]on d'aménagement et de programmation (OAP) relative à la zone d'activité économique du Val d'Ezanville constituant la pièce 2-1 du PLU.

Il convient également d'adapter le cadre réglementaire au nouveau projet d'aménagement concernant plusieurs dispositions de la zone UI et secteur UIpr.

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 envisagées telles que :

- suppression de l'Orientat[i]on d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la zone d'activités économiques du Val d'Ezanville figurant en pièce 2-1 du PLU,
- modification de l'article UI 9 du PLU en vue d'augmenter le pourcentage d'emprise au sol de 40 à 45% de la superficie totale du terrain,

- mise en cohérence de l'ensemble des dispositions de la zone UI et secteur U1pr, suite à la suppression de l'OAP du Val d'Ezanville,
- rectification d'une erreur matérielle concernant la limite de zonage du périmètre rapproché du captage,
- mise en annexe des règlements d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SLAF,
- modification de la limite de zonage entre le secteur U1pr et UGa pr concernant 3 parcelles.

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,

Vu le courrier du Président de la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée en date du 08 décembre 2021, sollicitant la mise en œuvre d'une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté municipal n°2021-169 en date du 8/12/2021 lançant la modification simplifiée du PLU,

Vu la réunion d'information effectuée auprès des membres de la commission d'urbanisme en date du 15/12/2021,

Il est proposé aux membres du conseil municipal :

-d'autoriser Monsieur le Maire à recourir à la modification simplifiée 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 34 jours, allant du mercredi 26 janvier 2022 à 9h00 au lundi 28 février 2022 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 34 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, 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 : modificationsimplifiee.plu2022.ezanville@orange.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 mercredi 26 janvier 2022 à 9h00 et après lundi 28 février 2022, 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'Esanville, 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 24 VOIX POUR (MM BATTAGLIA, RAFAITIN, POLLET, WEBER, LE PIERRE, MALET, FREMONT, SARETTO, BARRIERE, CORNEVAUX, BELLEUF, MEGRET, VAN UXEN, KLEIN, SARETTO, SAGNELONGE, PAVOINE, MEZIANE, ROUDILLON, DELLOUH, ZRIEM, SINAY, GIMENO)**

~~Et 5 ABSTENTIONS (MM LEDUC, SCHAAFF, LAMBRET, KERSCAVEN, LEROUX)~~ autorise Monsieur le Maire à recourir à la modification simplifiée 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 34 jours, allant du mercredi 26 janvier 2022 à 9h00 au lundi 28 février 2022 à 17h00, définit 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 34 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, 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 : modificationsimplifiee.plu2022.ezanville@orange.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 mercredi 26 janvier 2022 à 9h00 et après lundi 28 février 2022, 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.

- 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.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Acte rendu exécutoire
Dès réception en Sous-Préfecture
et publication en date du 07/01/2022
Le Maire

*En délégation
Agnès RAFAÏN*



[Signature]

Pour extrait conforme
Ezanville, le 07/01/2022
Le Maire

*En délégation
Agnès RAFAÏN*



[Signature]



Certificat d'accomplissement des formalités de publicité

J'atteste avoir procédé aux formalités de publication dans la presse d'un avis concernant la mise à disposition du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Huit jours au moins avant le début de l'enquête

Nom du journal	Date d'insertion
LE PARISIEN-rubrique Annonces Légales	Le 12 janvier 2022

Je certifie que l'arrêté n°169/2021 en date du 08 décembre 2021, prescrivant l'engagement d'une modification simplifiée du PLU, a fait l'objet d'une publication dans la presse

Nom du journal	Date d'insertion
LE PARISIEN- rubrique Annonces Légales	Le 12 janvier 2022

Fait le 13 janvier 2022

Le Maire,

Eric BATTAGLIA





Nos références :
6429808/2 /398415 / COMR53/ /G5 - Avis divers

Vos références :
**MAIRIE D'EZANVILLE
PLACE JULES RODET
95460 EZANVILLE**

Attestation de parution

L'annonce qui suit est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans Le Parisien (édition 95), rubrique ANNONCES LEGALES le 12.01.2022

Fait à Paris, le 10/01/22,

Directrice Générale du Parisien et d'Aujourd'hui en France – Directrice de la Publication.

LE PARISIEN - AUJOURD'HUI EN FRANCE Services Annonces légales et Judiciaires

Contact commercial: 01 87 39 84 00 - Email : legales@teamedia.fr

CS 16817-75738 Paris Cedex 15 - Tél : 01 87 39 84 00

S.A.S. au capital de 2 430 000 € - RCS Paris 389 505 850 - Identifiant TVA : FR 78 389 505 850

14



AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

COMMUNE D'EZANVILLE

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE
PLAN LOCAL D'URBANISME

Le public est informé que par arrêté n° 2021-168, en date du 08 Décembre 2021, Monsieur le Maire d'Ezanville a prescrit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'objet de cette procédure est de supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Val d'Ezanville et d'adopter les règles relatives à la zone U1 et secteur U1p. Il convient également de rectifier une erreur matérielle sur le plan de zonage et de modifier la limite de zonage entre les zones U1p et U1ep.

Le public est informé que par délibération n° 01-2022, du Conseil Municipal, en date du 6 Janvier 2022, la procédure de concertation du public a été fixée.

Le public pourra consulter le dossier du Mercredi 26 Janvier 2022 à 09h00 au lundi 30 Janvier 2022, 17h00, soit pendant une période de 34 jours consécutifs.

La mise à disposition du 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 en 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 intranet de la ville www.ezanville.fr, à la rubrique "centre 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 : modifications-simplifiees.plu2022@ezanville.com

- A noter que les courriers et copies adressés en dehors des dates et heures habituels d'ouverture de la mise à disposition à savoir du mercredi 26 Janvier 2022 à 9h00 au lundi 28 février 2022 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 DUBV - service urbanisme Mairie d'Ezanville - au : 01 38 91 00 13

- Le dossier de mise à disposition complètera, conformément aux dispositions de l'article L150-47 du Code de l'Urbanisme, une notice de présentation avec exposé des motifs et justifications, le projet modifié, les avis émis par les 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 du public du dossier de modification simplifiée, les registres seront clos et signés par Monsieur le Maire.

A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire, en présentant la 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.

LE PARISIEN - AUJOURD'HUI EN FRANCE Services Annonces légales et Judiciaires

Contact commercial: 01 87 39 84 00 - Email : legales@teamedia.fr

CS 10817- 75738 Paris Cedex 15 – Tél : 01 87 39 84 00

S.A.S. au capital de 2 430 000 € - RCS Paris 389 505 850 - Identifiant TVA : FR 78 389 505 850

19



**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 du PLU, sous forme d'affiches jaunes, de format A2, de dimensions 59,4cm * 42cm, en mairie, Place Jules Rodet et dans les neufs 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 14 janvier 2022 sur l'ensemble des sites et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Fait le 31 mars 2022

Le Maire,

Eric BATTAGLIA



Bienvenue sur le site officiel de Ezanville

MODIFICATION SIMPLIFIEE PLU CONCERTATION DU PUBLIC

Travaux Cours interactive Bibliothéque

ACTUALITÉS

VIGILANCE JAUNE VENT VIOLENT - 4/02

Le département du Val-d'Oise est actuellement en vigilance jaune en raison d'un risque de vent violent de vendredi 4 février.

Le temps est souvent gris. De plus, des pluies éparse sont attendues, plus particulièrement en début de matinée et en début d'après-midi.

Établissement, l'après-midi, d'un vent de secteur Ouest, assez fort ; atténuation ensuite. Rafales atteignant 75 km/h.

Températures maximales : 10 degrés.

[Lire la suite...](#)

DU PUBLIC

MODIFICATION SIMPLIFIEE PLU CONCERTATION DU PUBLIC

Le public pourra consulter le dossier du Mercredi 26 janvier 2022 à 9h00 au lundi 28 février 2022, 17h00, soit pendant une période de 34 jours consécutifs :

- 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.
- sur le site internet de la ville.

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 Rocoet, 95460 EZANVILLE ou par email à l'adresse suivante : modificationssimplifiee.plu2022.ezanville@ezanville.fr

[Lire la suite...](#)

MAIRIE

Maire de Ville
Place Jules Rocoet
95460 Ezanville

01 39 35 44 00

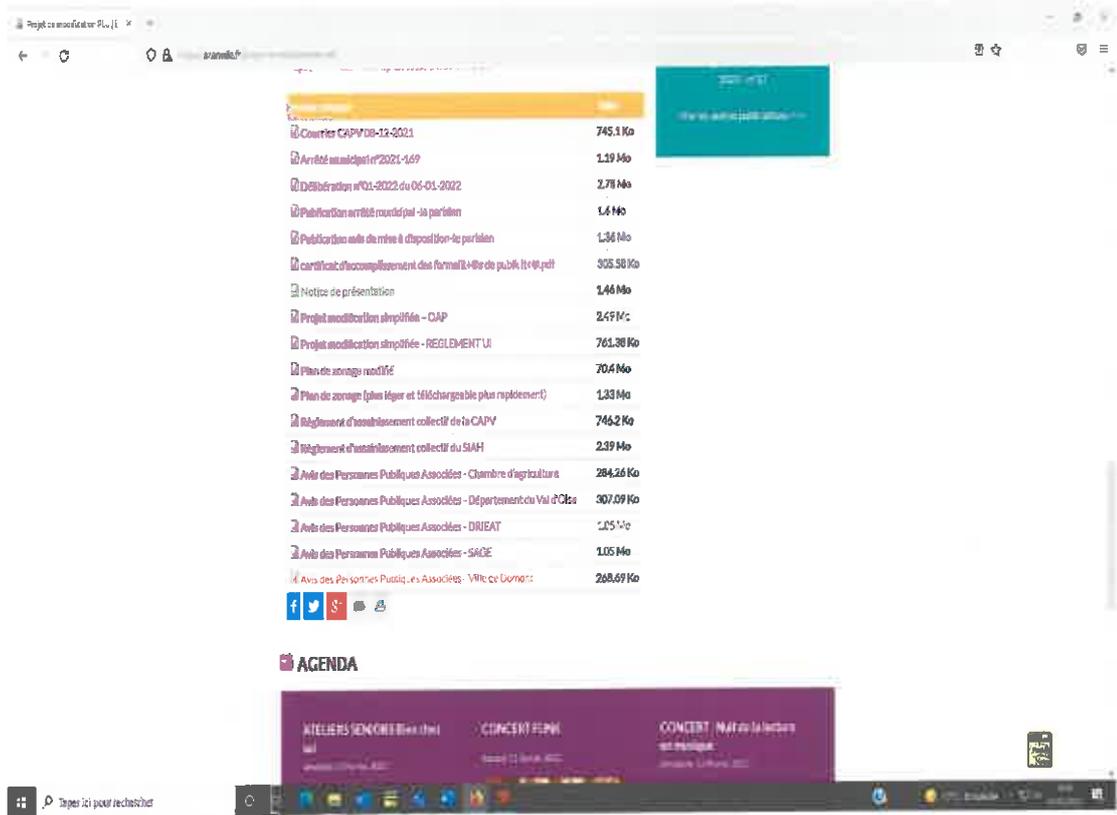
Mairie d'ezanville

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

Rejoignez-nous sur Facebook !
facebook.com/villedeezanville95460

Téléchargez l'application mobile !
Pour smartphones et tablettes Android
Pour iPhone et iPad

MAGAZINES



REPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE / DÉPARTEMENT

COMMUNE

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : la mise à disposition au public
du dossier de modification simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

réf. 501 051



REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de ~~la~~ mise à disposition au public du dossier de
Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2021-169

en date du 8/12/2021 et d'exécution n° 01/2022 du 6/01/2022

M. le Maire de : Egauville

M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

M qualité
Membres titulaires : M qualité
M qualité
M qualité
Membres suppléants : M qualité
M qualité
M qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du Mercredi 26 janvier 2022 au Lundi 28 février 2022

les Du Lundi au Vendredi de 8h30 à 11h30 et de 13h30 à 17h30.

les de à et de à

les de à et de à

Siège de l'enquête :

Autres lieux de consultation du dossier :

Registre d'enquête :

comportant feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir

les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du ~~commissaire enquêteur~~ à :

modification simplifiée - plu 2022 - egauville@orange.fr
maire

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur : le Bilan de la mise à disposition

sera tenu à la disposition du public dès leur réception à : au service de l'Urbanisme

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulé l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

une réunion publique a été n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

Préfecture

Commissaire de

Mardi 20 janvier 2022

Jeudi 22 janvier 2022

Vendredi 28 janvier 2022

Lundi 31 janvier 2022

Mardi 01 février 2022

Mercredi 02 février 2022

Jeudi 03 février 2022

Vendredi 04 février 2022

Lundi 07 février 2022

Mardi 08 février 2022

Mercredi 09 février 2022

Jeudi 10 février 2022

Vendredi 11 février 2022
les plans sont difficiles à interpréter les croquis des unités
sont agrandis c'est complexe pour nous à la lecture
VAREST N°244

Lundi 14 février 2022

Mardi 15 février 2022

Mercredi 16 février 2022

Jeudi 17 février 2022

¹⁰ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Vendredi 11.02.2022

1. Report en délibération jusqu'au 22.02.2022 des décisions de refus de permis de construire au public, mais à sa disposition en lieux et places des procédures d'impunité politique

"meurt de mettre à disposition des plans et documents permettant d'identifier les implantations (des bâtiments) et surfaces respectives des zones U1P2, et U1a, U1b, U1c de la zone LU - Ces documents marquent au dossier de modification simplifiée (du PLU) et en facilitent la lecture et la compréhension."

2. Ce jour, vendredi 18.2.2022

- En conseil municipal, le représentant de la mairie nous a assuré que le recours à la procédure simplifiée de modification du PLU avait été retiré parce que ces modifications

"n'auraient pas pour conséquence, notamment, de majorer de plus de 20% la possibilité de constructions dans une zone domini-
et que la modification du pourcentage d'impunité au sol de 40 à 45% de la superficie totale du terrain, s'entendait bien dans la limite de 20% en vertu de l'art
L133.41 - 153 - 37, 45° du CU"

Comment aurons nous la possibilité de nous assurer que les aménageurs respectent bien cette condition ?

L'absence de tout plan été dans le dossier amène à ce jour

- des questions - - -

3. L'OAP est un outil au sein de la mairie pour leur permettre de négocier avec les opérateurs d'aménagement. La mairie d'Esplanville ne va-t-elle pas se priver d'un moyen d'action en validant la suppression pure et simple de l'OAP et non sa modification, et ce, d'autant plus qu'un calendrier ne figure * dans le présent dossier ; "le recours à la procédure d'urbanisme opérationnel de zone et l'instauration d'une période d'études sur l'ensemble de la zone ont été décidés par délibération du conseil communautaire du 30 juin 2021" (p.7, délibération CM du 6/1/22)
* concernant la procédure de zone d'aménagement concertée

4. 's-iches (M. N. 21) annonçant royalement 20.000 m² de bâti supplémentaires ... pour un budget évalué à 29 M d'euros cofinancés par la communauté d'ingls, la région, le département, la mairie et l'état (pour 2M€ sub)

Le manque de transparence que traduit ce
dispositif juridique est regrettable et laisse à penser
que le projet du VdL d'Ézanville est finalisé, alors
qu'il n'y a pas eu de réflexion collective des
Ézanvillais sur leurs besoins, attentes...
Le manque de transparence que traduit ce
dispositif juridique est regrettable et laisse à penser
que le projet du VdL d'Ézanville est finalisé, alors
qu'il n'y a pas eu de réflexion collective des
Ézanvillais sur leurs besoins, attentes...
et ce d'autant que le garde-fou des élus locaux
communaux, en l'occurrence, n'est pas là.

G. Chabiron lecomy 06.07.54.63.14
C.chabiron.lecomy@gmail.com

U/R

Annexe 11 Perceuses R2

En conclusion, cette demande de révision du PDU n'a d'autre
finalité que de supprimer un obstacle juridique à la marche
rapide du projet de restructuration du VdL d'Ézanville.

Plus d'OAP, plus encre de zinc. Une simple convention
de partenariat posée entre la CAVAM, la ville et
De Villiers Pétrole "deudoff", assortie d'une épaisse couche
de confidentialité, se situe dans le cadre juridique de ce projet
essentiel pour la ville.

Car ces enjeux sont importants pour la ville d'Ézanville
tant d'un point de vue économique, esthético-que
environnemental. La disparition de cette fiche commerciale
est une bonne chose, une attente fiévreusement
une entrée de ville "réussie".

Le manque de transparence que traduit ce
dispositif juridique est regrettable et laisse à penser
que le projet du VdL d'Ézanville est finalisé, alors
qu'il n'y a pas eu de réflexion collective des
Ézanvillais sur leurs besoins, attentes...

Le projet concerne tous les ézanvillais et engagera à
terme leurs finances.

* acquiescent de G. P. sur les 10
que compta la zinc !

G. Chabiron lecomy 06.07.54.63.14
C.chabiron.lecomy@gmail.com

U/R

22/02/2022 16:17

messagerie pro

Contribution des élus municipaux du groupe Ezanville c'est Vous ! dans le cadre de la réforme simplifiée du PLU relative à l'OAP du Val d'Ezanville

Sébastien Zriem <sebastienzriem@yahoo.fr>

lundi 21 février 2022 à 16:21 réception

À : modificationsimplifiee.plu2022.ezanville@orange.fr

Bonjour,

veuillez trouver ci-après l'intervention des élus du groupe municipal Ezanville d'est Vous ! :

Vous en souhaitant bonne réception,

L'Agglomération Plaine Vallée, porteuse de projet, s'active afin de proposer un projet crédible et réalisable. C'est dans ce contexte précis que nous voulons pouvoir contribuer. En tant qu'élus, nous communiquons régulièrement sur ce projet. Lors de la publication récente d'une de nos vidéos sur les réseaux sociaux (plus de 2 000 vues), les habitants de la commune nous ont fait part dans les commentaires et de leurs envies. Ces envies sont corroborées par nos échanges réguliers avec les Ezanvilloises et Ezanvillois. Celles-ci, au-delà de réaffirmer la dynamique économique indispensable à ce projet, ont conforté la demande en faveur de structures dédiées aux loisirs et à la restauration. Nous nous faisons les relais de ces aspirations. Nous concernant, nous pensons qu'une implantation de logements viendrait équilibrer le projet global, comme cela se fait dans beaucoup de villes du département (Herblay, Cormeilles-en-Parisis, Eragny, Cergy...).

Sébastien Zriem, Nadia Gosmant, Sylviane Sinay et Emilie Gimeno

Mardi 22 Février 2022

Mercredi 23 Février 2022

Jeudi 24 Février 2022

Vendredi 25 février 2022

Lundi 28 Février 2022

Le lundi 23 janvier 2022 à 17 heures

Le détail est signé, _____

je, soussigné(e), Monsieur BERTAGLIA Eric, Maire, déclare dès le présent registre
qui a été mis à la disposition du public pendant 3 jours consécutifs
du lundi 23 janvier 2022 à lundi 28 février 2022 à 17h00
de _____ heures _____ à _____ heures _____ et
de _____ heures _____ à _____ heures _____

Les observations ont été consignées au registre :
du nombre de
par 3 personnes (personnes _____ à _____)

En outre, j'ai reçu 3 emails lettres ou notes écrites
qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du _____ de M _____

2 lettre en date du _____ de M _____

3 lettre en date du _____ de M _____

4 lettre en date du _____ de M _____

5 lettre en date du _____ de M _____

6 lettre en date du _____ de M _____

signature le MAIRE,




messagerie pro

about:blank

Avenir de la ZAC « Castorama-BUT »

christopher MONNIER <monnier.christopher@gmail.com>

mercredi 26 janvier 2022 à 18:30 réception

À : modificationsimplifiee.plu2022.ezanville@orange.fr

Bonjour,

Étant habitant d'Ézanville, je viens donner des idées sur ce qui pourrait être installer.

Je verrais bien une belle salle de sport, un petit centre d'activité (billard, babyfoot, bowling, arcade de jeux etc...), un petit pub et puis des commerces divers

Tout ça ramènerait un peu plus de vie à Ézanville.

Bien cordialement.

MONNIER Christopher

18/02/2022 11:15

messaging pro

Avenue de la zone d'activité

Eugenie Savary <eugenie.savary@gmail.com>

mercredi 16 février 2022 à 21:40 réception

À : modificationsimplifiee.plu2022.ezanville@orange.fr

Bonjour,

Tout d'abord, je vous remercie pour cette participation au sujet de l'avenir de la ZAC.

Vous trouverez ci-dessous quelques suggestions d'améliorations pour notre ZAC :

- Bâtiments de bureaux et commerces afin de faire venir du monde sur notre commune,
- Création d'un multiplex (regroupant par exemple : bowling, karting,...),
- Pour hydrater le futur beau monde de ce multiplex : brasserie type « Au Bureau », restaurants...,
- Une salle de sport, parcours d'obstacles (type Ninja Warriors)
- Pour les plus petits : une salle de jeux type « Royal kids »

Tous ces points peuvent sûrement augmenter l'attractivité de notre commune et fidéliser la clientèle de notre ZAC.

Vous remerciant par avance de faire le nécessaire pour que nous, habitants, continuons à être épanouis dans notre ville.

Vous souhaitant à toute l'équipe une belle journée.

Cordialement.

Mlle Eugénie SAVARY

18/02/2022 11:15

messagerie pro

Avenir de la ZAC castorama, But

Clément Couque <ccouque@celloz.fr>

jeudi 17 février 2022 à 10:36 réception

À : modificationsimplifiee.plu2022.ezanville@orange.fr

Bonjour,

Etant habitant d'Ézanville, je viens donner des idées sur ce qui pourrait être installer.

Je verrais bien une salle de sport, une petite zone d'activité (billard, babyfoot, bowling) un petit Bar restaurant et des petits commerce divers.

Tout ça dans le but de ramener de la vie dans la zone et rajeunir la ville d'Ézanville.

Pour finir je suis commercial dans le bâtiment (toiture BIO-sourcée) donc si le projet doit se concrétiser je serais ravi d'apporter mon expertise pour améliorer les bâtiments.

Cordialement

Clément Couque
Commercial CELLOZ
Tel : 06.74.80.34.52

Isabelle DUBY

De: URBANISME [urbanisme.ezarville@orange-business.fr]
Envoyé: mardi 21 décembre 2021 10:03
À: 'Isabelle DUBY'
Objet: TR: [Demande de compléments] - Examen au cas par cas - Modification simplifiée du PLU d'Eszarville (95)

De : AE-urba - DRIEAT IF/SCDD ems par DE ALMEIDA Sylvie (Chargée d'études évaluation environnementale) - DRIEAT IF/SCDD/DEE [mailto:ae-urba.sodd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr]
Envoyé : mardi 21 décembre 2021 09:30
À : urbanisme.ezarville

Objet : Re: TR: [Demande de compléments] - Examen au cas par cas - Modification simplifiée du PLU d'Eszarville (95)

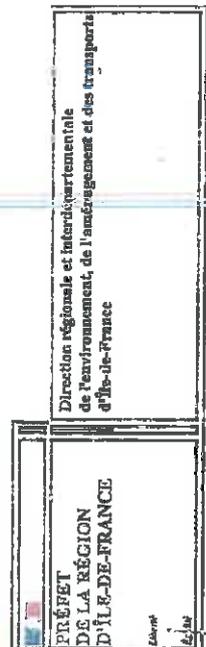
Bonjour Madame,

Nous prenons note que votre saisine est annulée et que vous ferez une nouvelle saisine ultérieurement.

Cordialement,

Sylvie DE ALMEIDA
Chargée d'études évaluation environnementale
Département évaluation environnementale
Service connaissance et développement durable

12, Cours Louis Lumière CS 70027, 94307 Vincennes Cedex
Té : 01 87 38 45 15
www.dirreea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr
www.dirreea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



URBANISME

De: URBANISME [urbanisme.ezanville@ezanville.fr]
Envoyé: lundi 20 décembre 2021 16:52
À: 'Sylvie de Almeida@developpement-durable.gouv.fr'
Objet: TR. [Demande de compléments] - Examen au cas par cas - Modification simplifiée du PLU d'Ezanville (95)

Bonjour madame DE ALMEIDA,

En réponse au mail de Monsieur BROUSSILLON, je vous informe que la ville souhaite différer la saisine de l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas de sa modification simplifiée du PLU.

Restant à votre disposition

Bien cordialement

Isabelle DUBY
Responsable service urbanisme


Ville d'Ezanville
5 rue de la Libération
95460 EZANVILLE
urbanisme@ezanville.fr
01.39.91.00.13



Adopter l'éco-citoyenneté
Économiser ce document
quand cela est nécessaire !

De : AE-urba - DRIEAT IF/SCDD emis par BROUSSILLON Méthy (Adjoint au chef du département évaluation environnementale - référent plans/programm [mailto:ae-urba.sccc.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr])

Envoyé : jeudi 16 décembre 2021 14:21

À : urbanisme@ezanville.fr

Cc : AE-urba - DRIEAT IF/SCDD; DE ALMEIDA Sylvie (Chargée d'études évaluation environnementale) - DRIEAT IF/SCDD/DEE

Objet : ~~[Demande de compléments] - Examen au cas par cas - Modification simplifiée du PLU d'Ezanville (95)~~

Bonjour,

Vous nous avez transmis un courrier nous informant de la prescription de la modification simplifiée du PLU d'Ezanville (95).

N'attirez votre attention sur le fait que le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 a modifié les dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. La procédure de pour laquelle vous nous avez saisi entre dans le champ du nouveau dispositif d'« examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable », codifié aux articles R.104-35 à R.104-37 du code de l'urbanisme.

Ce dispositif prévoit que, « lorsqu'elle estime que (...) l'évolution (...) du plan local d'urbanisme (...) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27. Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale ». « La personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier » dont le contenu est présenté à l'article R.104-34.

Toutefois, ce même article R.104-34 précise que « la liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans

un formulaire dont le contenu doit être précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ». Cet arrêté n'étant pas publié, ces dispositions ne sont pas applicables et les collectivités ont la possibilité de différer leur saisine.

Dans l'attente de la parution de cet arrêté, je vous propose néanmoins que, sauf appréciation contraire de votre part, votre saisine soit instruite suivant la procédure d'« examen au cas par cas réalisé par l'Autorité environnementale », codifiée aux articles R.104-28 à R.104-32 du même code.

A cet égard je vous rappelle, conformément à l'article R 104-30 du code de l'urbanisme, que pour permettre à l'autorité environnementale d'apprécier les incidences potentielles du document d'urbanisme projeté sur l'environnement, la demande d'examen au cas par cas doit comporter :

- « une description des caractéristiques principales du document » ;
- « une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre » du PLU ;
- « une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document » dans le cadre de sa modification.

Je vous invite donc à nous indiquer, par retour de mail, si vous souhaitez saisir l'autorité environnementale d'une demande d'examen au cas par cas, conformément aux articles R.104-28 à R.104-32 du code de l'urbanisme, avant adoption finale de la modification simplifiée du PLU d'Ezanville ?

Votre interlocutrice pour ce dossier est : Madame Sylvie De Almeida - sylvie.de-almeida@developpement-durable.gouv.fr

Dans l'attente de cette transmission, nous restons à votre disposition pour toutes questions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

Cordialement,

Département évaluation environnementale
Service connaissance et développement durable

12, Cours Louis Lumière - CS 70027, 94307 Vincennes Cedex
www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr
www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr





Services Techniques
Adresse postale :
19 rue d'Angis
75008 PARIS
Tél. : 01 59 32 41 00
jardin@chamagri.fr

Paris, le 5 janvier 2022

2520071570M00001 01240

Monsieur le Maire
M. Eric BATTAGLIN
HOTEL DE VILLE
Place Jules RODET
95460 EZANVILLE

N° R&C : 2022_01_004_PLU_2021 **Objet : Modification simplifiée du PLU d'EZANVILLE**
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 15 décembre 2021. Il consiste en plusieurs évolutions réglementaires et graphiques.

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,

Bien cordial

Signé par Christophe HILLAIRET

Signed and certified by yousign





Bonneuil-en-France, le 5 janvier 2022

M. Le Maire
Mairie d'Ézanville
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

Objet : Analyse de la compatibilité du projet de modification simplifié du PLU de la commune d'Ézanville avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer
N/REF : D_2021_12_4642

Monsieur le Maire,

Suite à l'approbation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer le 28 janvier 2020, les documents d'urbanisme du territoire du SAGE ont un délai de 3 ans pour se mettre 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).

Après analyse du projet de modification simplifiée de votre PLU, nous tenons à vous informer que celui-ci nécessite des ajustements pour assurer une déclinaison correcte des objectifs du SAGE et ainsi être totalement compatible avec celui-ci.

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de gestion des eaux pluviales à la source, le zéro rejet a minima des pluies courantes au réseau d'assainissement et la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, paysagèrement intégrée à l'aménagement et supports d'autres usages.

Nous notons avec satisfaction que l'article 4 du règlement de la zone UI, faisant l'objet de la présente modification, répond à ces objectifs. 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 cm d'épaisseur pour les toitures végétalisées renforcent l'atteinte de ces objectifs.

L'incitation aux revêtements perméables pour les cheminements piétons et les stationnements pourrait également compléter les mesures déjà inscrites dans le PLU.



Commission locale de l'Eau du SAGE Croult Enghien Vieille Mer
SIAH Croult et Petit Rosne - Rue de l'Eau et des Enfants - 95500 Bonneuil-en-France

Le SAGE demande également que les documents d'urbanisme intègrent un objectif de désimperméabilisation. Les zones industrielles, présentant de grands espaces imperméabilisés, sont particulièrement adaptées à la définition d'un tel objectif qui est aujourd'hui absent du PLU. Afin d'être compatible avec le SAGE, il convient donc d'inscrire des prescriptions favorisant la désimperméabilisation qui sont actuellement absentes du présent PLU.

La déconnexion des eaux pluviales du réseau des bâtiments existants permet de répondre a minima à cet objectif de désimperméabilisation. Ainsi il pourrait être fait mention dans l'article U14 relatif à la gestion des eaux pluviales, de la déconnexion du réseau au minimum pour les pluies courantes pour les bâtiments existants ou parties de bâtiments conservées, d'autant plus que cet objectif est prévu dans le projet de réaménagement de la ZAC.

Dans l'objectif de maîtrise du risque de ruissellement et d'érosion demandé par le SAGE, nous notons avec satisfaction que le plan de zonage cartographie les axes de ruissellement présents sur le territoire communal et prescrit une bande de retrait de 5 m et 10 m de part et d'autre de cet axe selon le type de zones, visant ainsi à limiter les obstacles à l'écoulement des eaux.

Le SAGE demande également que le PLU soit compatible avec l'objectif de protection de la qualité de la ressource en eau destinée à l'alimentation en eau potable. Le PLU fait mention de la déclaration d'utilité publique du captage d'Ezanville dans le règlement, laquelle se trouve en annexe du PLU. Toutefois le périmètre de protection éloignée n'apparaît pas sur le plan de zonage. Il convient de rectifier cette erreur matérielle, d'autant plus que la zone UI se situe dans ce périmètre.

Le PLU ne fait pas non plus mention de l'aire d'alimentation du captage. Le SAGE demande de développer une maîtrise foncière sur les parcelles stratégiques des AAC pour la préservation de la ressource en eau potable. Cet objectif est par ailleurs inscrit dans le programme d'action de l'AAC.

Le secteur nord-est de la ZAC, qui est encore végétalisé, jouxte le périmètre de protection immédiat du captage. Des prescriptions particulières auraient pu être émises au niveau de ce secteur visant à conditionner les aménagements, constructions, installations et travaux au respect de performances environnementales renforcées permettant de préserver voire reconquérir la qualité de la ressource en eau.

Le SAGE, dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'adaptation au changement climatique, demande à tous les projets d'être conçus et réalisés en intégrant systematiquement des économies d'eau. Nous soulignons avec intérêt que l'article 4 de la zone UI répond à cet objectif.

Le SAGE demande également aux documents d'urbanisme de lutter contre les espèces exotiques envahissantes. Or cet objectif n'apparaît pas dans le PLU. Afin d'être compatible avec le SAGE, il convient d'interdire toutes plantation d'espèces exotiques envahissantes par exemple au sein de l'article 11.

À noter qu'aucune zone humide, cours d'eau ou ancien cours d'eau n'est présent au droit des zones UI. Les prescriptions du SAGE relatives à la préservation de ces éléments naturels, ne trouvent donc pas écho dans le présent projet de modification du PLU mais seront à prendre en compte dans toutes modifications ou révisions ultérieures du PLU.

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.


Benoît JIMENEZ
Président de la CLE
Croult-Engliten-Vieille Mer



Direction des Territoires et de l'Habitat

Cergy, le 11 JAN 2022

D22-DTH-0052



DTH

Mairie d'Ézanville
Monsieur Éric BATTAGLIA
Maire
Place Jules Rodet
95460 ÉZANVILLE

Affaire suivie par : Romain MORIN
Tél : 01.34.25.16.46
Courriel : 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 15 décembre 2021, le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Ce document n'appelle pas de remarque particulière de la part de mes services.

A 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.

La Directrice des Territoires et de l'Habitat
par intérim



Diane ROUSSIGNOL



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

VILLE DE DOMONT



Service Urbanisme
Tél. 01.39.35.55.91
Affaire suivi par Victor Rolland
Courrier 2022-001

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Place Jules Rodet
95460 Ézanville

Domont, le 7 janvier 2022

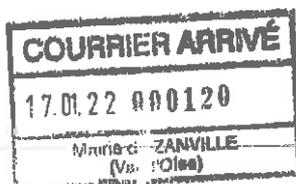
Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée du PLU d'Ézanville

Monsieur le Maire,

Nous faisons suite à la notification du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Après étude du dossier, nous vous indiquons ne pas avoir de remarque sur ce projet de modification.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.




Serge BÉRRE,
Premier Maire Adjoint,
Délégué à l'Urbanisme.

47, RUE DE LA MAIRIE - BP 40001 - 95331 DOMONT CEDEX - TÉL. : 01 39 35 55 00 - FAX : 01 39 91 25 97

LE SERVICE PUBLIC DE VOS RIVIÈRES

Département du Val d'Oise • Arrondissement de Senlis

SIAH

Service public de vos rivières

Mairie PEZANVILLE
5, rue de la Libération
95 400 PEZANVILLE

M. Monsieur PEZANVILLE

Christophe LAMIER, Responsable des Services Techniques
Julie BERNICOT, Responsable Service Urbanisme et Milieu Naturel (01.30.11.16.20)
OBJET Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme
NREF JSE D_2022_01_264
PJ Plan localisation bande de non-imperméabilisation
COPIE SAGE Croult Enghien Vieille Mer

Monsieur,

Pour faire suite à votre courrier en date du 13 décembre 2021, nous souhaitons vous faire part de notre avis sur la modification simplifiée de votre Plan Local d'Urbanisme.

En effet, au-delà des prescriptions relatives à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales de SIAH et à l'objectif de gestion des 8 premiers millimètres de chaque pluie courante en 24h en zéro rejet reprises, 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.

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

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.

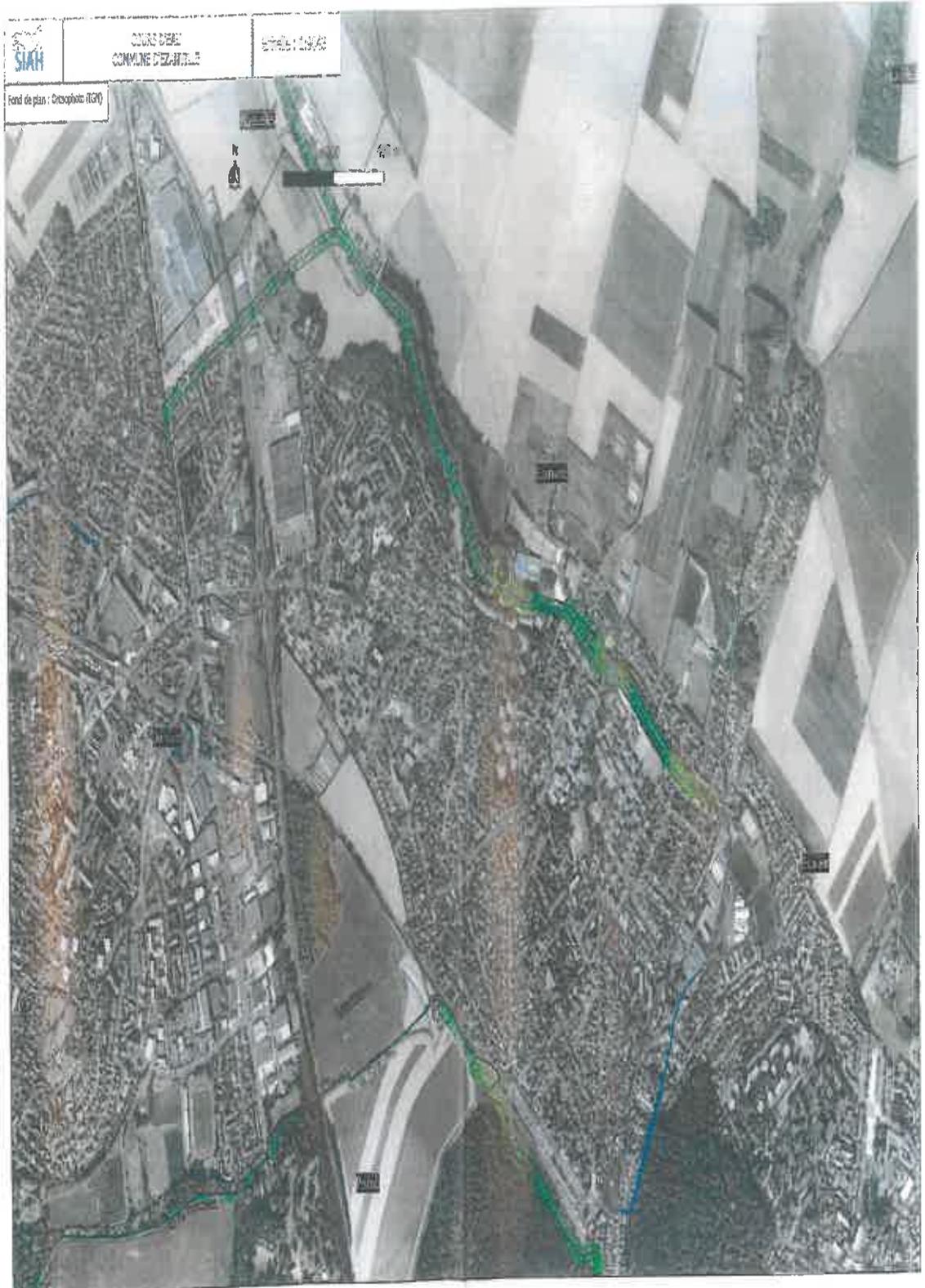
Le Directeur Général,



Julie BERNICOT

IMPORTANT : Les courriers ont été adressés à l'adresse ci-dessus indiquée ou Monsieur Le Directeur Général

Rue de Plan et des Buissons • 95500 Bréval en France
téléphone : 01 30 11 16 15 • télécopie : 01 30 11 16 09 • E-mail : info@siah-vald'oise.org • Internet : www.siah-vald'oise.org



URBANISME

De: Planification - DDT 95/SUAD/PU amc par FONTAINE Céline (Chargée de projets
PLU) - DDT 95/SUAD/PU <ddt95-suad-plu@val-deoise.gouv.fr>
Envoyé: mardi 15 février 2022 10:12
À: urbanisme@ezanville.fr
Objet: [Ezanville] - Modification simplifiée n°2

Bonjour,

Par délibération du Conseil Municipal du 8 décembre 2021, la commune d'Ezanville a prescrit une modification simplifiée de son document d'urbanisme.

Vous nous avez notifié un doute, reçu le 9 janvier 2022 en application des dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Le PLU d'Ezanville a été approuvé le 11 septembre 2006. Il a fait l'objet de quatre modifications (le 11 juillet 2007, le 30 juin 2011, le 28 février 2013 et le 30 novembre 2017) ainsi qu'une modification simplifiée le 18 février 2016. Une procédure de révision a également été lancée le 25 mars 2021.

Après examen, la modification simplifiée du PLU appelle de notre part les observations suivantes :

Concernant le règlement écrit :

Si le secteur concerné par le projet de modification simplifiée est soumis aux "Risques et mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols", nous vous invitons à compléter la partie "Risques et nuisances" en page 5 en incluant un paragraphe "Risques et mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols" avec les informations suivantes :

" La carte d'aléa du retrait-gonflement des sols argileux annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées en annexe".

Nous restons à votre disposition pour toutes questions éventuelles,

Cordialement,

Céline FONTAINE
Chargée d'études PLU
DDT95/SUAD/PU/Mission PLU