

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'EZANVILLE
DEPARTEMENT DU VAL-D'OISE



ENQUETE PUBLIQUE
réalisée du 1^{er} septembre au 2 octobre 2017
(arrêté du 7 juillet 2017)

Octobre 2017

Annie LE FEUVRE
Commissaire enquêteur



Le présent rapport comprend 2 documents :

1/ LE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR QUI RESUME ET ANALYSE L'ENQUETE :

- **PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**
- **DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**
- **EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**
- **APPRECIATION DU PROJET**

2/ LES CONCLUSIONS MOTIVEES ET L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de consultation.



SOMMAIRE

1/ RAPPORT

PREAMBULE	5
CHAPITRE 1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE	
1. Objet de l'enquête	7
2. Cadre juridique et environnement administratif de l'enquête	8
3. Désignation du commissaire enquêteur	8
4. Rencontre et entretiens avec la municipalité	8
5. Visite des lieux	9
6. Modalités de l'enquête	9
CHAPITRE 2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
1. Publicité de l'enquête	12
2. Consultation des personnes publiques associées	12
3. Permanences	13
4. Climat général de l'enquête	13
5. Recueil des registres et des documents annexes	14
6. Examen de la procédure	14
7. Examen du dossier d'enquête	14
CHAPITRE 3 - EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	
1. Observations du Public	17
2. Observations des Personnes Publiques Associées	20
3. Remarques générales et analyse des observations	24
4. Avis du commissaire enquêteur sur les réponses de la municipalité	24
CHAPITRE 4 - APPRECIATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE D'EZANVILLE	
1. Cadre général dans lequel s'inscrit le projet	26
2. Les modifications présentées à l'enquête	26
2/ CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE	28
3/ PIECES JOINTES	36



RAPPORT



PREAMBULE

La commune d'EZANVILLE est située dans le Val-d'Oise, à une vingtaine de kilomètres de Paris et en lisière de la Plaine de France. Sa superficie est de 5,19 km² et compte 9 561 habitants au dernier recensement de 2014, soit 1 842 habitants/km².



La commune d'Ézanville est limitrophe des villes de Moisselles, Domont, Piscop, Attainville, Le Mesnil-Aubry et Écouen et est rattachée à la Communauté d'agglomération de Plaine Vallée (CAPV) qui regroupe actuellement dix-huit communes.

De sa proximité avec Paris et l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle, elle est proche de grands axes de communication (la Francilienne N 104, la RD 301 (ex RN1)). La gare d'Ézanville est desservie par la ligne H du réseau SNCF par un accès à Paris-Nord/Persan-Beaumont mais également par un réseau de TEC présent avec la ligne 13 du réseau Transdev.



Par ailleurs, c'est en conformité avec son projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) tel que défini lors de l'élaboration de son plan local d'urbanisme en 2006 qu'elle souhaite en conserver les orientations générales, à savoir :

- ✓ Assurer le développement maîtrisé de la ville
- ✓ Renforcer la cohésion urbaine entre quartiers par le développement et la valorisation des équipements publics
- ✓ Redynamiser le tissu économique
- ✓ Améliorer les conditions de circulation et de stationnement
- ✓ Renforcer l'axe paysager de la « coulée verte » et valoriser le patrimoine naturel ézanvillois

Ces objectifs ont guidé les modifications du plan local d'urbanisme dont fait l'objet du présent rapport.



PRESENTATION DE L'ENQUÊTE



CHAPITRE 1 – PRESENTATION DE L'ENQUETE

1 – OBJET DE L'ENQUETE

La commune d'Ezanville est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 11 septembre 2006.

Depuis cette date, le PLU a fait l'objet :

- . d'une modification en juillet 2007,
- . de mises à jour les 30 octobre 2007 et 4 février 2008,
- . de modifications les 30 juin 2008 et 28 février 2013
- . et d'une modification simplifiée le 18 septembre 2016.

Objectifs de la présente modification :

- Ajuster certains aspects du règlement et de ses annexes aux évolutions législatives récentes et réactualiser les articles du codes de l'urbanisme ;
- Etablir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone d'activités UI et le secteur Ulpr du Val d'Ezanville et de créer un secteur d'activité ULc à l'ouest de la RD 301 ;
- Créer un secteur UAd à l'angle de la Grande Rue et de marie de la Mairie sous à Orientation d'Aménagement et de Programmation pour création de logements sociaux ;
- Modifier du plan de zonage avec la création des secteurs UAd et ULc et intégrer les secteurs situs dans le périmètre de protection du captage d'eau potable d'Ezanville UEPpi, UEPpr, ULpr, UGAPR, Apr, Npr, sur lesquels s'appliquent les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 2016613171 du 25 avril 2016 joint au dossier des « Annexes » du PLU ;
- Etablir des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global.

Afin de prendre en compte ces éléments, le conseil municipal d'Ezanville a décidé, par une délibération en date du 22 juin 2017 d'apporter des modifications complémentaires à son plan local d'urbanisme (**pièce jointe n° 1**) et qu'une enquête publique serait réalisée à cet effet.

Les points objets de la modification du plan local d'urbanisme ont été envisagés, conformément à l'article L123-13, alinéa 2 du code de l'urbanisme, à savoir :

- . ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable de la commune ;
- . ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- . ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Rappelons que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ezanville s'est construit à partir du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) suivant :



- ✓ Assurer le développement maîtrisé de la ville
- ✓ Renforcer la cohésion urbaine entre quartiers par le développement et la valorisation des équipements publics
- ✓ Redynamiser le tissu économique
- ✓ Améliorer les conditions de circulation et de stationnement
- ✓ Renforcer l'axe paysager de la « coulée verte » et valoriser le patrimoine naturel ézanvillois

La modification du plan local d'urbanisme permettra d'adapter certains documents aux besoins de la commune tout en respectant ces fondamentaux.



2. CADRE JURIDIQUE ET ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF DE L'ENQUETE

Pour ce qui concerne l'environnement administratif, la modification du PLU d'Ezanville prend en compte, notamment, les directives et orientations réglementaires et législatives suivantes :

. Les divers textes qui régissent cette enquête :

- ⇒ le code de l'environnement dans ses articles relatifs à l'enquête publique
- ⇒ le code de l'urbanisme, et plus particulièrement l'article L.153-41
- ⇒ la loi n°2000-1208 sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains (Loi SRU) du 13 décembre 2000,
- ⇒ la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 la loi ALUR
- ⇒ le décret 2017-626 du 25 avril 2017

. Les documents communaux et supra communaux :

- ⇒ le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)
- ⇒ le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé le 11 septembre 2006 et les modifications ultérieures
- ⇒ L'adhésion à la Communauté d'agglomération de Plaine Vallée
- ⇒ Le SCoT de l'Ouest de la Plaine de France



3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par ordonnance du 4 juillet 2017, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur titulaire pour cette enquête publique. **(pièce jointe n° 2).**



4.- RENTRONTRE ET ENTRETIENS AVEC LA MUNICIPALITE

J'ai été reçue le 7 juillet 2017 par Madame Isabelle DUBY, Responsable du service urbanisme et Monsieur Christian FREMONT, élu chargé de l'urbanisme.



A cette occasion m'a été présenté le projet de modifications du PLU de la commune d'Ezanville et l'organisation de l'enquête a été précisée et en particulier :

- les conditions matérielles de déroulement de l'enquête (dates et lieu des permanences, etc.)
- les conditions réglementaires (procédure) de déroulement de l'enquête (publicité dans les journaux, affichage, rédaction de l'arrêté, formalités de clôture, etc.),
- la composition du dossier d'enquête,

Madame DUBY a été mon interlocutrice, tout au long de l'enquête, a répondu à mes sollicitations de précisions et d'informations et m'a fourni les renseignements nécessaires relatifs au projet de modifications du PLU et, notamment, à ses approfondissements techniques.



5.- VISITE DES LIEUX

Le 14 août 2017 une visite de la commune a été organisée et les modifications m'ont ainsi été présentées. Le projet a, ainsi, été précisé et rendu concret aux travers des explications fournies.



6.- MODALITES DE L'ENQUETE

Monsieur le Maire d'Ezanville a pris, le 7 juillet 2017, un arrêté relatif à l'ouverture d'une enquête publique prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- l'enquête se déroulera du 1^{er} septembre au 2 octobre 2017 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs ;
- les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête, seront déposés et consultables à la Mairie d'Ezanville aux jours et heures habituels des services pendant la durée de l'enquête ;
- le dossier sera également disponible sur le site internet de la ville ;
- les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête, adressées par écrit au commissaire enquêteur ou déposées par mail ;
- le commissaire-enquêteur recevra à la Mairie d'Ezanville, les :
 - . samedi 2 septembre du 8h30 à 12h
 - . vendredi 15 septembre de 14h30 à 17h30
 - . lundi 2 octobre de 14h30 à 17h30
- un affichage devra être effectué au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête et



pendant toute la durée de celle-ci. L'avis devra être affiché notamment en Mairie et sur les panneaux administratifs.

- L'enquête devra en outre être annoncée au moins 15 jours avant son ouverture, et rappelée dans les 8 premiers jours dans 2 journaux diffusés dans le département.
- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture du service urbanisme.

L'arrêté du maire d'Ezanville figure en pièce jointe **pièce jointe n° 3**



DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE



CHAPITRE 2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1.- PUBLICITE DE L'ENQUETE

- **les avis de publicité** de l'enquête ont été publiés par les soins de la commune dans les journaux suivants :
 - . « L'Echo Régional » du 9 août 2017
 - . « Le Parisien » Edition 95 » du 11 août 2017Ces publications ont été répétées dans ces deux mêmes journaux :
 - . le 4 septembre dans « Le Parisien » et le 6 septembre dans « L'Echo Régional ».

Une copie de ces publications figure en **pièce jointe n° 4**

- **des affiches** annonçant l'enquête publique ont été mises en place 15 jours avant le début de celle-ci sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune d'Ezanville et ce jusqu'à la fin de l'enquête.
Un contrôle de l'affichage a été fait sur l'ensemble de la ville par la Police Municipale et constaté le 7 août 2017.
Une affiche ayant disparue en cours d'enquête, celle-ci a été remplacée dès la constatation de cette disparition.

Le maire d'Ezanville m'a remis, à la fin de l'enquête, un certificat attestant de cet affichage daté du 30 octobre 2017.

J'ai personnellement vérifié, de façon non exhaustive, en parcourant la commune, lors de mes permanences, que l'affichage était conforme à celui annoncé et correctement réparti sur l'ensemble de la commune.

D'autres moyens de publicité ont, en outre, été utilisés pour annoncer cette enquête :

- **une insertion dans le journal local** « Ezanville infos » n° 118 de septembre 2017
- **une information sur le site internet** de la commune : www.ezanville.fr à la rubrique « cadre de vie/urbanisme » où le dossier était également consultable.

Ainsi, je peux attester que la commune a parfaitement respecté les conditions réglementaires de publicité de l'enquête en étendant l'information, démontrant par là même le souci qu'elle avait d'informer au mieux ses concitoyens.



2. CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément à l'article L 123-24 du code de l'urbanisme, le maire d'Ezanville a adressé un dossier, présentant les modifications prévues, aux personnes publiques associées, préalablement au début de l'enquête.

Les différentes lettres recommandées (avec A/R) adressées le 4 juillet 2017 figurent dans le dossier soumis à enquête.



- ✓ Préfecture du Val-d'Oise, Bureau de l'Aménagement du Territoire
- ✓ Sous-Préfecture du Val-d'Oise,
- ✓ Direction Régionale et Interdépartemental de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) d'Ile-de-France, Service Nature Paysage, Ressources – Pôle Paysages et sites
- ✓ Conseil Régional d'Ile-de-France, Direction de l'Aménagement, des Equipements et du Plan
- ✓ Conseil Départemental du Val-d'Oise
- ✓ Chambre des Métiers
- ✓ Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-d'Oise
- ✓ Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France,
- ✓ Chambre de Commerce et d'Industrie,
- ✓ Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF)
- ✓ SNCF, Délégation Territoriale Immobilière de la région parisienne
- ✓ Communauté d'Agglomération Plaine Vallée
- ✓ M. le Président du SCoT.

Par ailleurs, le dossier a également été adressé aux mairies des communes voisines :

- ✓ Domont, Moisselles, Attainville, Piscop et Ecoeu



3. PERMANENCES

Les permanences du commissaire enquêteur ont été effectuées aux dates et heures prévues par l'arrêté du Maire d'Ezanville à savoir :

- . le samedi 2 septembre 2017 de 8h30 à 12h
- . le vendredi 15 septembre 2017 de 14h30 à 17h30
- . le lundi 2 octobre 2017 de 14h30 à 17h30

4. CLIMAT GENERAL DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée sans incident et les personnes de la mairie d'Ezanville ayant en charge la gestion de cette enquête ont tout mis en œuvre pour que l'accueil et l'information du public soient efficaces.

J'ai moi-même apprécié la disponibilité de ces personnes dans mes diverses sollicitations.

La participation des personnes à l'enquête a été, souvent, en relation à une situation particulière. Mais il y a eu également des visites de personnes s'informant sur le projet et qui ont sollicité des explications sur les projets de la commune.



5. RECUEIL DES REGISTRES ET DES DOCUMENTS ANNEXES

L'enquête s'est terminée le 2 octobre 2017, à l'issue de la dernière permanence et j'ai, ainsi, pu récupérer le registre. Ce registre est joint au présent rapport où il figure en **pièce jointe n° 5**.

Par ailleurs, j'ai reçu le certificat d'affichage, déjà cité, signé par le Maire d'Ezanville attestant ainsi des affichages règlementaires.

Le registre d'enquête a recueilli cinq observations.

Enfin des observations orales ont été effectuées par des visiteurs qui n'ont pas souhaité les transcrire dans le registre. Il s'est agi, le plus souvent, de compléments d'informations quant à la modification objet de l'enquête publique ou de recherches personnelles relatives aux modifications du règlement de la commune.



6. EXAMEN DE LA PROCEDURE

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur, tout au moins sur le fond sinon dans la forme.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté municipal du 7 juillet 2017, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives à l'enquête, il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

C'est le cas en ce qui concerne l'enquête objet du présent rapport.



7. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Des documents généraux s'appliquant à l'enquête ouvrent le dossier :

- une copie de la délibération du conseil municipal du 22 juin une copie de l'arrêté de Monsieur le Maire d'Ezanville, en date du 7 juillet 2017, prescrivant l'ouverture de l'enquête ;
- l'affiche placardée en mairie et sur les panneaux d'affichage administratif de la ville ;
- nomination du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Cergy Pontoise, en date du 4 juillet 2017;
- les avis de publicité dans les journaux ;
- le registre d'enquête côté et paraphé ;



- les différentes délibérations du conseil municipal.

Composition du dossier d'enquête :

- un rapport de présentation présentant les modifications (31 pages) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation exposées dans un document de 15 pages ;
- le règlement modifié se composant de 161 pages
- un plan de zonage au 1/2000ème

L'ensemble de ces documents était également disponible sur le site internet de la ville.

Un dossier annexe pouvait également être consulté par le public pendant l'enquête qui concernait l'ensemble des courriers adressés aux personnes publiques associées et aux maires des communes limitrophes ainsi que les réponses reçues.

Le dossier soumis à enquête respecte la réglementation en l'adaptant au projet spécifique de la modification du PLU soumis à la présente enquête.

Ces documents ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux, jours et heures indiqués ci-dessus.

Ainsi, la totalité du dossier fourni est conforme aux exigences de la réglementation et répond en tout point à ses prescriptions.

Le dossier tel qu'il a été présenté à l'enquête, et détaillé supra, comportait des plans clairs, des documents conformes au projet soumis à l'enquête publique.



EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC



CHAPITRE 3. -EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

1. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le registre d'enquête a recueilli cinq observations. Ces observations émanent essentiellement de particuliers et ne remettent pas en cause le projet ou posent des questionnements individuels.

Le 4 octobre 2017, le commissaire enquêteur a établi un procès-verbal et demandé à la commune d'Ezanville de lui fournir un mémoire en réponse sur les observations recueillies au cours de l'enquête. Ce mémoire a été adressé au commissaire enquêteur le 6 octobre 2017 et, pour une lecture plus facile, les réponses ont été intégrées ci-après (**pièce jointe n° 6**)

Observation n° 1 du 2 septembre :

Mme GUILLUY

3b rue de l'Eglise –Ezanville

« Quel devenir du terrain vague face à l'ESAT ; ça fait 8 ans que j'habite en face et je voudrais que ce soit plus propre. Un jardin serait bien.

Une réponse a été apportée par la commune à cette observation par un courrier du 19 septembre 2017.

Réponse de la municipalité :

Cette observation est hors sujet au regard du contenu de l'enquête publique.
Une réponse a été faite par le maire à cette personne. (Copie jointe).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est pris acte de cette réponse ainsi que du courrier adressé directement à Mme Guilluy.

Observation n° 2 du 22 septembre :

M. et Mme DUMONT

104 chemin de Moisselles – Ezanville

« possèdent le terrain perpendiculaire à leur habitation, zone UG, lot 98, d'une superficie de 1040 m² ou des constructions attenantes existent depuis un certain temps. Il y a 3 ans environ, des constructions derrière l'habitation de M. Leader Jean ont été effectuées. Nous demandons, à notre tour, l'autorisation de pouvoir construire dans notre terrain. »

Réponse de la municipalité :

La commune a reçu M. DUMONT pour lui expliquer que la modification actuelle de zonage n'avait pas été prévue dans le cadre de cette modification. Toutefois, la



commune trouvait sa demande cohérente et pouvait envisager de rectifier le zonage, pour inclure ce terrain en zone UG, dans le cadre d'une prochaine modification du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est pris acte de cette réponse et de l'entretien de la commune avec M. Dumont

Observation n° 3**Courrier de la ville de DOMONT****Commentaire du commissaire enquêteur :**

Ce courrier étant parvenu après le début de l'enquête, celui-ci a été annexé au registre afin qu'il soit porté à la connaissance du public mais est intégré dans les avis des personnes publiques et associées pour la cohérence de son examen.

Observation n° 4 déposée par un courrier comprenant 25 pages remis au commissaire enquêteur lors de sa permanence du 2 octobre :**M. Serge LECOMTE**

22 Grande rue – Ezanville

Monsieur Lecomte fait plusieurs demandes :

- . 1^{ère} demande relative à la modification de la séparation entre les zones AU2 et N afin d'intégrer la particularité du terrain par la présence d'un talus ;
- . 2^{ème} demande relative à la difficulté de réaliser une opération d'aménagement sur la zone urbaine AU2 puisque le zonage inclus également des parcelles n'appartenant pas à M. Lecomte. En effet, le règlement prévoit que tout projet ne peut intervenir que si l'ensemble des parcelles composant la zone AU2 est concerné.

Afin que les différents propriétaires puissent voir leurs projets évoluer de façon autonome, M. Lecomte propose :

- . de supprimer le caractère d'opération d'ensemble de la zone AU2
- . de modifier la délimitation de la zone AU2 suivant un schéma joint.

Pour étayer ses demandes, M. Lecomte joint différents plans et schémas et, notamment les branchements au réseau de sa propriété.

L'intégralité du courrier de M. Lecomte est joint en annexe du registre ainsi que les schémas et plans qui l'accompagnent.

Réponse de la municipalité :

La ville précise que les modifications souhaitées par Monsieur LECOMTE Serge n'entrent pas dans le cadre de la présente modification.

La modification de la limite de zonage aux dépens de la zone N (naturelle) ne peut s'étudier qu'au regard d'une compensation équivalente en terme de surface sur le territoire de la commune.

La restriction de la zone AU2, aux seules limites de la propriété de Monsieur LECOMTE, est, par ailleurs, contraire à une cohérence d'urbanisation d'ensemble,



souhaitée par la ville, sur plusieurs parcelles, actuellement détenues par des propriétaires différents.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est pris acte de cette réponse. Effectivement la modification du zonage n'entre pas dans le cadre de la présente modification mais il serait souhaitable que la demande de M. LECOMTE soit étudiée, le zonage actuel étant un obstacle à tout projet personnel d'aménagement.

Observation n°5 déposée par un courrier comprenant 2 pages remis au commissaire enquêteur lors de sa permanence du 2 octobre :

Madame Paulette PUJOL

Ezanville

Madame PUJOL fait un certain nombre de remarques relatives :

au secteur UAD – Centre ville

. Des différences de mention de superficie sont relevées entre le rapport de présentation : « ces terrains d'une superficie de 387 m² » et dans l'OAP : « ce secteur de 357 m² ».

. En ce qui concerne les places de parking attachées à la réalisation de 10 logements sociaux, il n'est prévu qu'une place de stationnement par logement.

Où sont situés ces emplacements de stationnement ? en sous-sol ? sur les emplacements publics actuels ?

Mme Pujol évoque la particularité des bénéficiaires de logements sociaux et de leurs contraintes consécutives à des emplois en horaires décalés impliquant l'utilisation de véhicule individuel, les horaires des transports en commun n'étant pas toujours compatibles à ces horaires de travail.

. Où en est la commune avec la rétrocession de la parcelle située devant le café ?

. Suite au réaménagement de la RD370 qu'en est-il de l'assiette de la nouvelle voirie vendue à la société Bouigues Immobilier pour laquelle une rétrocession au Conseil général était prévue ?

Val d'Ezanville

La rénovation de la zone est prévue depuis 2011 et le transfert de compétence a été transférée à la communauté d'agglomération en 2016.

Mme Pujol souhaiterait connaître la nature de l'aménagement ainsi que la composition des commerces qui pourraient être le transfert d'autres communes.

Mme Pujol souhaiterait que les décisions de la communauté d'agglomération soient portées à la connaissance des élus.

L'aménagement des sorties du centre commercial et plus généralement les solutions pour faciliter la circulation sont nécessaires. Quelles sont celles envisagées, notamment, entre le rond-Point situé à la sortie du Ru de Vaux et celui menant à la gare de Domont ?

Secteurs soumis à une servitude d'attente de projets



- . Gare : Mme Pujol souhaiterait que les échanges avec la SNCF soient évoquées lors des réunions du conseil municipal et interroge sur la nature des projets et sur le maintien du parking.
- . Abattoirs : la société AMINECOV aurait acheté le terrain. Pourquoi ce terrain n'a t'il pas été préempté pour réaliser les projets souhaité par la commune sur ce secteur ?
- . Centre équestre : Quels sont les projets du maire sur ce terrain ?
- . Déviations de la 104 : Où en est-on de ce projet figurant toujours sur le plan ?

L'intégralité du courrier de Madame PUJOL est joint en annexe du registre.

Réponse de la municipalité :

Concernant le stationnement de l'opération du Centre ville (secteur UAd), la commune précise qu'un certain nombre de places sera prévu en rez-de-chaussée de l'immeuble. Toutefois, il convient de rappeler que la ville est à même d'exonérer le promoteur de la réalisation d'emplacement de stationnement dès lors qu'il s'agit de logements sociaux desservis par un réseau de transports en commun.

La rétrocession d'espaces situés en centre ville ne fait pas l'objet de la présente modification du PLU. L'administrée pourra être informée du déroulement de ce dossier, lors de prochains comptes rendus de conseils municipaux.

Concernant l'aménagement du Val d'Ezanville, l'étude du trafic et de la circulation liés à cette future zone est actuellement étudiée par l'aménageur en concertation avec les services du Conseil départemental, gestionnaire de la voie départementale RD370 desservant le projet.

La ville indique que ce projet de réaménagement et d'extension de la zone commerciale Val d'Ezanville relève de la compétence de la communauté d'agglomération Plaine Vallée.

Le secteur de la Gare doit prochainement faire l'objet d'une étude « Pôle Gare », menée par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, visant à définir un schéma d'aménagement et des perspectives d'urbanisation autour de ce lieu stratégique.

Les problématiques relevant des abattoirs, du centre équestre et du projet de déviation de la RD 370, ne sont pas à l'ordre du jour de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est pris acte de ces précisions.



2. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ASSOCIEES

Conformément au code de l'urbanisme, une notification du projet de modification du PLU de la commune d'Ezanville a été faite, en date du 4 juillet 2017, préalablement à la mise à l'enquête publique, aux personnes publiques et associées intéressées.



Ces courriers, dont l'intégralité est en pièce jointe au présent procès-verbal, sont résumés ci-après dans les principaux aspects et propositions :

1/ la Préfecture du Val-d'Oise – Direction Départementale des Territoires

a, par un courrier du 3 août 2017, émis des observations sur la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SDRIF et le SCoT de l'Ouest de la Plaine de France, notamment au regard du front urbain ainsi que sur le potentiel d'extension urbaine.

Par ailleurs, la Direction Départementale des Territoires demande que soit envisagé une révision générale des documents d'urbanisme afin de répondre aux obligations réglementaires du code de l'urbanisme et d'intégrer la modification de la servitude d'utilité publique liée au point de captage d'eau.

Par un courrier en date du 29 août 2017, la ville d'Ezanville a apporté des réponses à ces observations et pris l'engagement de réviser son document d'urbanisme préalablement à tout développement urbain.

Réponse de la municipalité :

La commune a répondu aux observations de la DDT, par courrier du 29 août 2017 (dont une copie vous a été communiquée) en soulignant notamment qu'elle prenait l'engagement de mettre en compatibilité le document d'urbanisme au regard du front urbain défini par le SDRIF.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est pris acte de ces engagements.

2/ le Conseil Général du Val d'Oise – Direction des Territoires et de l'Habitat

a, par un courrier du 28 juillet 2017 formulé plusieurs remarques relatives à :

- . la coordination des différents acteurs qui composent les projets afin d'anticiper les impacts routiers de ces réalisations ;
- . la schématisation d'une marge de recul le long de la RD 301 que la Direction des Territoires et de l'Habitat préconise de retirer du document OAP du PLU ;
- . la difficulté à établir un nouvel accès au niveau du rond-point le long de la RD 370 en raison de son probable impact sur la fluidité de la circulation.

Par ailleurs, la Direction des Territoires et de l'Habitat propose, pour plus de lisibilité et de compréhension, de modifier la rédaction du règlement en raisonnant sous la forme de périmètres plutôt qu'en zonages.

Une erreur matérielle est signalée dans le tableau récapitulatif page 9 de la notice de présentation de la modification.

Il est également proposé de retirer du plan de zonage les deux trames liées aux deux périmètres de protection immédiate et rapprochée puisqu'un zonage spécifique existe et est déjà indiqué sur le plan.

Enfin, il est préconisé que la marge de recul existante le long de la RD 301 matérialisée sur le plan de zonage soit accompagnée d'une légende.

Réponse de la municipalité :

À propos de l'orientation d'aménagement et de programmation « Le Val d'Ezanville », la ville prend note de retirer la schématisation de la marge de recul le long de la RD 301-côté Moisselles, afin de se limiter au périmètre OAP concernant le territoire d'Ezanville.



La ville veillera également à la nécessaire poursuite des échanges entre les services du Conseil Départemental et l'aménageur du Val d'EZANVILLE, la SEMAVO, concernant les impacts routiers globaux sur l'ensemble de la zone d'activités.

À propos de l'orientation d'aménagement et de programmation « Centre-ville, la ville a rendez vous le 10 octobre 2017, avec le Service Territorial des Routes Plaine et Pays de France du Conseil départemental du Val d'Oise, en vue d'étudier, en amont, les accès du projet, afin de préserver une fluidité de circulation et des conditions de sécurité optimales autour de ce projet.

À propos des Servitudes d'urbanisme/matérialisation sur le plan de zonage, la ville souhaite conserver la matérialisation des « périmètres d'attente », au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, sous forme de zonages plutôt que de périmètres. Cette codification permet une bonne lisibilité du règlement par les tiers.

La commune prend note de revoir le tableau des servitudes dites « périmètres d'attente », en page 9 de la notice du rapport de présentation du dossier de PLU, afin supprimer la colonne bénéficiaire.

Concernant les trames relatives aux deux périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage, la municipalité choisit de les conserver, en plus, du zonage spécifique pour, selon elle, une meilleure appréhension des règles applicables dans ces périmètres.

La ville prend note de légender, sur le plan de zonage, la marge de recul existante le long de la RD301,

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est pris acte des engagements de la commune de :

- . limiter la schématisation de la marge de recul le long de la RD 301 au seul territoire d'Ezanville ;
- . revoir le tableau des servitudes dites « périmètres d'attente », afin supprimer la colonne bénéficiaire ;
- . La ville prend note de légender, sur le plan de zonage, la marge de recul existante le long de la RD301,

En ce qui concerne les nécessaires échanges avec les différents acteurs des projets et de leurs impacts routiers, la commune réaffirme son attention particulière à cette problématique.

Le choix de la commune de conserver les trames des périmètres de protection du captage me semble effectivement conforter une lecture facilitée.

3/ SNCF Immobilier

a, par deux courriers, l'un du 21 juillet et l'autre du 8 août 2017, pris acte du changement de zonage des emprises dont elle est propriétaire, n'a pas d'objection à apporter à ce changement et souhaite être associée au projet pôle gare.



Par ailleurs, l'étude engagée par la Direction Départementale des Territoires et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France s'inscrit dans l'objectif de développement du secteur de la gare envisagé par la commune et la SNCF souhaite présenter l'étude de comptabilisation des besoins de stationnement du secteur qu'elle a diligentée.

Réponse de la municipalité :

La municipalité acte la volonté de SNCF IMMOBILIER d'être associé au projet pôle gare.

4/ la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-d'Oise

A, par un courrier du 7 juillet 2017 émis un avis favorable au projet de modifications qui lui a été soumis et proposé à la commune de l'accompagner dans sa stratégie de développement territorial.

Réponse de la municipalité :

La ville est favorable à l'accompagnement proposé par la Chambre de Commerce et d'Industrie

5/ la ville de DOMONT

par un courrier du 18 septembre 2017annexé au registre d'enquête, émet une remarque portant sur la modification relative aux stationnements et, notamment aux nouvelles dérogations qui permettent de délivrer des permis de construire en dérogeant à la création d'aires de stationnement.

A cet effet, la ville de Domont propose que soit engagée une étude préalable de l'ensemble des territoires pour encadrer les demandes de dérogations qui pourraient être accordées au regard de multiples critères : taux de motorisation des futurs occupants des logements, spécificité du terrain, création de nouveau parking public ou privé, de mise en place de site d'autoportage et de zones dédiées aux deux roues.

Réponse de la municipalité :

Voir courrier en date du 29/09/2017, joint en réponse.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le stationnement est un problème récurrent et les interconnexions entre communes font que les projets de l'une rejaillissent automatiquement sur l'autre et vice-versa. Le dialogue et la concertation sont bien évidemment les meilleurs moyens de résoudre les problèmes.



Par une insertion dans le registre des observations, en date du 22 septembre, la commune a proposé d'inscrire des dispositions dans le règlement.

Cette proposition est intervenue en cours d'enquête et, en conséquence, ne figurait pas dans le dossier mis à disposition du public.

Il s'agit, de modifier l'article 2 du règlement pour les zones urbaines UA/UC/UG ainsi que pour les zones à urbaniser AU1b/AU2 pour être en conformité avec l'article 5 de la loi SRU qui soumet la municipalité aux obligations de l'atteinte de 25 % du nombre de résidences principales en logements locatifs sociaux, d'ici 2025.



La commune d'Ezanville possède actuellement un parc de logements locatifs sociaux de 21,25 %.

Afin de se mettre en conformité avec la loi SRU, il est proposé d'inclure, dans le cadre de la présente modification du PLU, un pourcentage de logements sociaux obligatoire sur les constructions à réaliser et d'inscrire les dispositions nécessaires dans le règlement.

3. REMARQUES GENERALES ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

- Les observations portées par le public sur le registre d'enquête uniquement de personnes physiques qui ne contestent pas le projet de modification du plan d'urbanisme mais s'interrogent plus généralement sur les projets de la commune. L'enquête publique est aussi l'occasion d'interroger sur des situations personnelles.

A cet effet, la municipalité a été attentive à apporter des réponses personnalisées, par courrier adressé aux personnes ou par une rencontre.

Des personnes sont venues pendant les permanences pour consulter le projet et avoir des renseignements complémentaires mais la commune a l'habitude, notamment dans le bulletin municipal et son site internet, de communiquer régulièrement au fur et à mesure de l'évolution de ses projets, ce qui limite les interrogations des habitants.

- Les personnes publiques ont formulé un certain d'observations et proposé des modifications ; ces demandes ont été examinées par la commune et certaines ont fait l'objet d'engagements de réalisation.
- Afin de se mettre en conformité avec la loi SRU, la commune a proposé d'inclure, dans le cadre de la présente modification du PLU, un pourcentage de logements sociaux obligatoire sur les constructions à réaliser et d'inscrire les dispositions nécessaires dans le règlement.



4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES REPNSES DE LA MUNICIPALITE

Par un courrier en date du 6 octobre 2017, le maître d'ouvrage a communiqué au commissaire enquêteur sa réponse aux remarques formulées (**pièce jointe n° 6**).

Ainsi, ce courrier a pu apporter les éclairages nécessaires aux observations formulées.

Il convient de préciser que l'ensemble des observations a été étudié et une réponse a été donnée et commentée à chaque problématique. Des courriers individuels ont également été adressés pour des réponses personnalisées.

Ce dont le commissaire enquêteur a pris acte.



APPRECIATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE d'EZANVILLE



CHAPITRE 4 - APPRECIATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE d'EZANVILLE

1. CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

La commune d'Ézanville a décliné cinq axes majeurs dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- ✓ Assurer le développement maîtrisé de la ville
- ✓ Renforcer la cohésion urbaine entre quartiers par le développement et la valorisation des équipements publics
- ✓ Redynamiser le tissu économique
- ✓ Améliorer les conditions de circulation et de stationnement
- ✓ Renforcer l'axe paysager de la « coulée verte » et valoriser le patrimoine naturel ézanvillois



2. LES MODIFICATIONS PRESENTEES A L'ENQUETE

Les modifications à l'origine de la présente enquête sont nécessaires pour :

- *Ajuster certains aspects du règlement et de ses annexes aux évolutions législatives récentes et réactualiser les articles du code de l'urbanisme ;*
- *Etablir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone d'activités UI et le secteur Ulpr du Val d'Ézanville et de créer un secteur d'activité ULc à l'ouest de la RD 301 ;*
- *Créer un secteur UAd à l'angle de la Grande Rue et de la rue de la Mairie soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation pour création de logements sociaux ;*
- *Modifier du plan de zonage avec la création des secteurs UAd et ULc et intégrer les secteurs situés dans le périmètre de protection du captage d'eau potable d'Ézanville UEPpj, UEPpr, ULpr, UGAPR, Apr, Npr, sur lesquels s'appliquent les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 2016613171 du 25 avril 2016 joint au dossier des « Annexes » du PLU ;*
- *Etablir des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global.*

Les modifications proposées à l'enquête publique visent à

- ❖ actualiser le règlement conformément aux évolutions législatives et à répondre à des besoins spécifiques de clarté de lecture et à l'intégration des prescriptions préfectorales portant sur la protection du captage d'eau potable d'Ézanville ;
- ❖ poursuivre l'objectif de valorisation de l'image du centre-ville tout en favorisant la réalisation de logements sociaux afin de répondre aux besoins des habitants ;
- ❖ instaurer des servitudes d'attente s'inscrivant dans un schéma d'aménagement



d'ensemble permettant une requalification de l'entrée de ville et du quartier de la gare avec des objectifs de création de zones futures d'habitat ;

- ❖ revitaliser la zone d'activités économiques du Val d'Ezanville en la restructurant de façon qualitative et durable dans le cadre des aménagements global et coordonné :
 - . en favorisant un parti architectural et environnemental de qualité,
 - . en redéfinissant un plan de circulation et d'amélioration des accès,
 - . en renforçant la diversité d'activités et de services,
 - . en créant des emplois grâce à la restructuration d'une grande partie des commerces existants et la création de commerces supplémentaires.

Par une insertion dans le registre des observations, en date du 22 septembre, la commune a proposé d'inscrire des dispositions dans le règlement.
Cette proposition est intervenue en cours d'enquête et, en conséquence, ne figurait pas dans le dossier mis à disposition du public.

Il s'agit, de modifier l'article 2 du règlement pour les zones urbaines UA/UC/UG ainsi que pour les zones à urbaniser AUIb/AU2 pour être en conformité avec l'article 5 de la loi SRU qui soumet la municipalité aux obligations de l'atteinte de 25 % du nombre de résidences principales en logements locatifs sociaux, d'ici 2025.

La commune d'Ezanville possède actuellement un parc de logements locatifs sociaux de 21,25 %.

Afin de se mettre en conformité avec la loi SRU, il est proposé d'inclure, dans le cadre de la présente modification du PLU, un pourcentage de logements sociaux obligatoire sur les constructions à réaliser et d'inscrire les dispositions nécessaires dans le règlement.



Taverny, le 31 octobre 2017

A. Le Feuvre

Annie LE FEUVRE
Commissaire enquêteur



CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Rappelons que, conformément à la législation « *le dossier d'enquête publique a pour but d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information* ».

S'agissant ensuite de l'avis que doit exprimer le commissaire enquêteur, l'arrêt du Conseil d'Etat du 27 février 1970 est très claire : « *Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit examiner les observations consignées ou annexées aux registres, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel ; qu'il n'est pas tenu de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête* ».

RESUME DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La commune d'Ezanville est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis septembre 2006.

Depuis cette date, le PLU a fait l'objet :

- . de modifications en juillet 2007, juin 2008, février 2013 ;
- . de mises à jour en octobre 2007 et en février 2008 ;
- . d'une modification simplifiée en février 2016

La modification, objet de la présente enquête est nécessaire afin de prendre en compte l'ensemble des points suivants :

- *Ajuster certains aspects du règlement et de ses annexes aux évolutions législatives récentes et réactualiser les articles du code de l'urbanisme ;*
- *Etablir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone d'activités UI et le secteur Ulpr du Val d'Ezanville et de créer un secteur d'activité ULc à l'ouest de la RD 301 ;*
- *Créer un secteur UAd à l'angle de la Grande Rue et de la rue de la Mairie soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation pour création de logements sociaux ;*
- *Modifier du plan de zonage avec la création des secteurs UAd et ULc et intégrer les secteurs situés dans le périmètre de protection du captage d'eau potable d'Ezanville UEPpi, UEPpr, ULpr, UGAPR, Apr, Npr, sur lesquels s'appliquent les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 2016613171 du 25 avril 2016 joint au dossier des « Annexes » du PLU ;*
Etablir des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global.

Les points objets de la modification du plan local d'urbanisme ont été envisagés, conformément à l'article L123-13, alinéa 2 du code de l'urbanisme, à savoir :



- ❖ ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable de la commune ;
- ❖ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ❖ ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Rappelons que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ezanville s'est construit à partir du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) suivant :

- ✓ *Assurer le développement maîtrisé de la ville*
- ✓ *Renforcer la cohésion urbaine entre quartiers par le développement et la valorisation des équipements publics*
- ✓ *Redynamiser le tissu économique*
- ✓ *Améliorer les conditions de circulation et de stationnement*
- ✓ *Renforcer l'axe paysager de la « coulée verte » et valoriser le patrimoine naturel ézanvillois*

La modification du plan local d'urbanisme permettra d'adapter certains documents aux besoins de la commune tout en respectant ces fondamentaux.



SYNTHESE DES COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune d'Ezanville, tel qu'il a été proposé au public, n'a pas été remis en cause et n'a pas suscité de propositions majeures par le public.

Les personnes publiques ont, toutefois, demandé des modifications ou ajustements pour lesquels la commune s'est engagée à une prise en compte.

Les modifications proposées à l'enquête publique concernaient des adaptations juridiques obligatoires, des clarifications de présentation et d'applications nécessaires à la compréhension, notamment, des différents zonages mais également des adaptations nécessaires aux projets de la commune.

Ces adaptations concernent plus particulièrement le règlement, les annexes du règlement, la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone d'activités commerciales « le Val d'Ezanville » et une autre sur le secteur UAd « Centre Ville » et la création de ce secteur UAd.

La proposition de la commune d'inclure un pourcentage de logements sociaux dans le règlement, bien que n'ayant été portée à la connaissance du public qu'en cours d'enquête, est en conformité avec la loi SRU.



EN CONCLUSION

Après avoir pris connaissance du dossier ainsi que des observations du public et des personnes publiques qui se sont exprimées, des commentaires de la municipalité, je suis à même d'établir mes conclusions sur le projet de modification du plan local d'urbanisme tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.

Après :

- une étude attentive et approfondie du dossier ainsi qu'une réunion avec les responsables du projet dans la commune, pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête ainsi que nos divers échanges au cours de l'enquête;
- une visite des lieux concernés par le projet de modification, commentée par Monsieur Christian Frémont, élu chargé de l'urbanisme, pour visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des projets ;
- avoir reçu en mairie au cours de 3 permanences des personnes venues consulter les dossiers et pour certaines d'entre elles inscrire leurs observations ;
- avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au maître d'ouvrage les différentes observations recueillies et reçu en retour les éléments de réponse qu'il a bien voulu rédiger ;
- avoir étudié la cohérence du projet de modification avec le PADD de la commune ;

Etant donné la forme et la procédure de l'enquête :

- les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage en mairie et sur les panneaux officiels de la commune ;
- cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête. L'information du public a été complétée par divers moyens allant au-delà des obligations réglementaires ;
- le dossier mis à l'enquête, suffisamment documenté, l'était dans de bonnes conditions de consultation et que sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur. La possibilité d'accès au dossier sur le site internet de la ville a facilité cet accès puisque disponible sans contrainte horaire ;
- les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation ;
- le public a pu, pendant toute la durée de l'enquête, s'exprimer librement dans le registre mis à disposition dans les locaux de la mairie d'Ezanville, envoyer ou venir déposer des courriers à mon attention ou communiquer ses observations via l'adresse courriel créée par la commune à cet effet.



Etant donné le fond de l'enquête :

- la procédure de modification répond aux termes de l'article L 123-3, alinéa 2 du code de l'urbanisme, à savoir :
 - qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable de la commune,
 - ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
 - ne comporte pas de graves risques de nuisance.
- la procédure de modification répond également aux termes de l'article L 143-41 du code de l'urbanisme puisque la modification proposée à l'enquête publique a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- les observations ne remettent pas en cause le projet.

Le projet de modification porte sur :

- . la modification du règlement ;
- . la modification des annexes du règlement «Définitions» et « Stationnements » ;
- . la création d'une Orientation d'aménagement et de Programmation sur la zone d'activités économiques «Val d'Ezanville» ;
- . création d'une Orientation d'aménagement et de Programmation sur la zone urbaine «Centre-ville» ;
- . modification du zonage.

MODIFICATION DU REGLEMENT

Afin d'actualiser certains aspects du règlement, y seront intégrés :

- les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2016-13171 du 25 avril 2016 portant sur la protection du captage d'eau potable d'Ezanville ;
- les éléments de « Grenellisation » concernant les performances énergétiques et environnementales des constructions ainsi que le développement des infrastructures et des réseaux de communication électronique ;
- des dispositions particulières pour les nouveaux secteurs à créer soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Je donne un avis favorable à ces modifications

La proposition de la commune d'inclure un pourcentage de logements sociaux dans le règlement, bien que n'ayant été portée à la connaissance du public qu'en cours d'enquête, est en conformité avec la loi SRU et me semble judicieuse.

o

o o



MODIFICATION DES ANNEXES DU REGLEMENT

Les modifications portent :

- sur les définitions qui sont complétées,
- la réglementation des stationnements qui est précisée pour l'adapter au PDU Ile-de-France en ce qui concerne les logements et les commerces.

Je donne un avis favorable à ces modifications

o

o o

CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION sur la zone d'activités commerciales « LE VAL D'EZANVILLE »

La ZAC « Le Val d'Ezanville » a besoin d'être redynamisée et l'objectif de la Commune et de la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée est de la restructurer de façon qualitative et durable dans le cadre d'un aménagement global coordonné.

A cet effet, ont été examinés les aspects urbain et environnemental, les modalités de déplacements et transports publics.

L'OAP a été définie afin de préciser les principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble homogène sur l'ensemble du secteur. La superficie globale du projet est de 196 706 m² dont 129 749 m² sur la commune d'Ezanville.

Je donne un avis favorable à la création de cette OAP

Toutefois, il conviendrait d'examiner la pertinence de la clause incluse dans le règlement au chapitre UI, section 1, article UI1 « Occupations et utilisations du sol interdites » pour les zones UI et UIpr « *interdisant la construction à usage d'habitation y compris celles liées à la surveillance et au gardiennage* ».

En effet, le projet de ferme pédagogique est lié à une présence sur place 24h/24 et, pour ce faire, un logement pour le gardien est indispensable.

Aussi, il me paraît nécessaire de modifier la rédaction de cet article en conséquence.

o

o o

CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION sur le secteur UAd « Centre ville »

La commune souhaite favoriser la restructuration et la valorisation du centre ville.

La réalisation de logements sociaux est nécessaire pour répondre aux besoins des habitants.

Aussi, une parcelle, d'une superficie de 387 m², située au droit d'un rond-point reliant la rue de la Mairie et la Grande Rue qui accueille actuellement des bâtiments désaffectés et des friches pourra permettre cette réalisation.

Je donne un avis favorable à la création de cette OAP

MODIFICATION DU ZONAGE

- Création du secteur Ulc qui se différencie du secteur UI qui recouvre la ZAC du « Val d'Ezanville » afin de permettre un renouvellement urbain. Un secteur ULcs est soumis à une servitude d'attente de projets ;
- Création d'un secteur UAd pour préciser l'OAP « Centre Ville »
- Intégration des secteurs situés dans les périmètres de protection du captage d'eau potable d'Ezanville ;
- Création des secteurs UAbs, UGcs et ULcs pour assurer le renouvellement urbain. Ces secteurs sont soumis à une servitude d'attente de projets.

Je donne un avis favorable à cette modification

Je considère que les modifications relatives à l'actualisation des documents d'urbanisme afin d'y intégrer les différentes prescriptions et textes sont une nécessaire adaptation juridique ;

j'estime que les modifications du plan local d'urbanisme soumises à la présente enquête sont dans le respect du PADD et sont nécessaires à la réalisation des différents projets de la ville ;

je pense que la proposition de la commune d'inclure dans la présente modification du PLU un pourcentage de logements sociaux obligatoire sur les constructions à réaliser, et, par là même, à se conformer à la loi SRU est une proposition qui doit être retenue. Cette omission dans le dossier soumis à l'enquête étant, à l'évidence, due à une erreur matérielle ;

je suggère que la commune prenne en compte le projet de ferme pédagogique dans sa particularité afin d'adapter le règlement pour rendre possible une habitation sur le site. En effet, d'expériences antérieures, des situations d'urgence peuvent survenir qui rendent indispensable, à tout moment, la présence d'un gardien ;

et je recommande à la commune de poursuivre les indispensables échanges avec les différents acteurs sur les impacts routiers de la zone d'activités et, plus globalement, d'étudier les conditions de sécurité optimales autour de ce projet.

En synthèse des avis ci-dessus, je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune d'Ezanville

sous réserve du respect des engagements pris par la commune dans son mémoire en réponse, à savoir :

. de mettre en compatibilité le document d'urbanisme au regard du front urbain défini par le SDRIF en révisant, au plus tôt, les limites d'urbanisation effective de la zone AU4 et ce préalablement à tout développement futur ;



- . de retirer la schématisation de la marge de recul le long de la RD 301, afin de limiter le périmètre OAP au seul territoire d'Ezanville ;
- . de modifier le tableau des servitudes dites « périmètres d'attente » afin de supprimer la colonne bénéficiaire ;
- . de légender, sur le plan de zonage, la marge de recul existante le long de la RD301.

Fait à Taverny, le 31 octobre 2017

A. Le Feuvre

Annie LE FEUVRE
Commissaire enquêteur



PIECES JOINTES



- PIÈCES JOINTES -

- Pièce jointe n° 1** Délibération du Conseil Municipal d'Ezanville en date du 22 juin 2017 prescrivant la modification du PLU
- Pièce jointe n° 2** Ordonnance du 4 JUILLET 2017 du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant le commissaire-enquêteur titulaire et le commissaire-enquêteur suppléant
- Pièce jointe n° 3** Arrêté du maire d'Ezanville en date du 7 juillet 2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- Pièce jointe n° 4** Publications effectuées dans les journaux
- Pièce jointe n° 5** Registre mis à la disposition du public et avis des PPA
- Pièce jointe n° 6** Procès-verbal remis à la municipalité le 4 octobre 2017
- Pièce jointe n° 7** Mémoire en réponse

