



## **COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DU 06 JANVIER 2022**

Date de convocation : 30 décembre 2022

**Etaient présents :**

23

Mme Agnès RAFAITIN, Mr Robert POLLET, Mr Louis LE PIERRE, Mme Geneviève MALET, Mr Christian FREMONT, Mme Sonia SARETTO, Mr Guy BARRIERE, Mme Marie-Christine CORNEVAUX, Mr Philippe BELLEUF, Mme Cécile MEGRET, Mr Michel VAN UXEN, Mme Laure KLEIN, Mr Serge SARETTO Mme Erika SAGNELONGE, Mr Pierre-Luc PAVOINE, Mme Dalila MEZIANE, Mr Eric ROUDILLON, Mr Sébastien ZRIEM, Mme Sylviane SINAY, Mme Emilie GIMENO, Mme Paule SCHAAFF, Mr Alain LAMBRET, Mme Christine LEROUX.

**Etaient absents, excusés et représentés :**

6

Mr. Eric BATTAGLIA à Mme Agnès RAFAITIN,  
Mme Marguerite WEBER à Mr Jean-Robert POLLET,  
Mme Locadie DELLOUH à Mr Christian FREMONT  
Mme Nadia GOSMANT à Mme Sylviane SINAY,  
Mr Pierre LEDUC à Mme Paule SCHAAFF,  
Mr Yves KERSCAVEN à Mme Christine LEROUX.

Le nombre de présents est de

23

Le nombre de votants est de

29

M. le Président constate que le quorum (15) est atteint et ouvre la séance.

**Président de séance :**

**Mme Agnès RAFAITIN**

**Secrétaire de séance :**

**Mme Marie-Christine CORNEVAUX**

## **URBANISME**

### **1 – Autorisation donnée à Monsieur le Maire de prescrire une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et de fixer les modalités de mise à disposition du public.**

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'Orientation 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 règlementaire 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'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,

*- modification de la limite de zonage entre le secteur UIpr 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,

**Après avoir entendu l'exposé du rapporteur, l'assemblée délibérante, à la majorité 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](http://www.ezanville.fr), à la rubrique « cadre de vie/urbanisme »,

-Les éventuelles observations pourront être consignées sur le registre d'enquête ou adressées par écrit, à Monsieur le Maire - mairie d'EZANVILLE, Place Jules Rodet 95460 EZANVILLE, ou par email à l'adresse suivante : [modificationsimplifiee.plu2022.ezanville@orange.fr](mailto: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 délibèrera 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.

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 6 JANVIER 2022  
Déclaration du groupe EZANVILLE ENSEMBLE

Ce soir, on nous appelle à voter sur la signature d'une autorisation donnée à Monsieur le maire pour prescrire une modification simplifiée du PLU sur la seule ZAC le Val d'Ezanville.

Notre groupe Ezanville Ensemble s'abstiendra pour les raisons suivantes :

- nous considérons dangereux et inefficace que les travaux soient engagés avant même que la ZAC soit définitivement créée alors que la ZAC devrait au préalable définir et valider les grandes orientations et la stratégie de réalisation d'un projet.
- vous nous aviez proposé il y a seulement quelques mois la révision globale du PLU. Aujourd'hui, vous nous proposez de le modifier par petits bouts. Qu'en sera t'il pour les autres projets (quartier gare, centre culturel, ... ) ? Où est la cohérence ? Les choses semblent clairement faites dans la précipitation et au coup par coup.
- le projet ZAC semble déjà fixé, sans concertation réelle pourtant promise en réunion publique, et sans possibilité laissée aux Ezanvillois d'exprimer leurs souhaits ou besoins, ou même de réagir et d'exprimer des avis sur un projet envisagé.

Le vote d'aujourd'hui est en réalité une demande de plébiscite sur un projet déjà ficelé qu'on nous demande d'approuver sans réflexion collective ou sans information suffisante sur l'environnement, sur les services de proximité, sur la possibilité de promouvoir des circuits courts, sur un centre de santé qui fait cruellement défaut, sur les possibilités de structures de formation qui seraient bien utiles aux jeunes Ezanvillois. Où sont les propositions sur tout ce qui concerne les besoins de vie collective des Ezanvillois : café associatif, garde d'enfants, formations aux métiers émergents, espaces de co-working, place de l'économie sociale et solidaire, tiers-lieux, ...

A la place de ces enjeux importants sur lesquels nous pourrions échanger, on propose au conseil municipal d'être une chambre d'enregistrement d'un projet ficelé et qui semble peu innovant. Vous nous demandez de vous faire confiance aveuglément.

Nous souhaiterions que les millions d'argent public dont la participation importante des ezanvillois profitent davantage aux besoins des habitants dont les préoccupations d'emploi, d'environnement, d'initiatives locales, de transport ne sont pas suffisamment concrets aujourd'hui pour autoriser un blanc seing que vous nous demandez. Un vote éclairé ne peut se faire que sur des points précis mais discutables et améliorables du projet, ce dont nous ne disposons pas aujourd'hui.

L'Ordre du Jour du Conseil Municipal étant épuisé, la séance est levée à 21H00.

Eric BATTAGLIERI  
Le Maire d'Ezanville

