

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

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance;

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

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

ARRETE

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

ARTICLE 2 : le projet de modification simplifiée portera sur des adaptations et précisions suivantes :

1. **Article 1 de la zone UI et secteur UIpr : Occupations et utilisations du sol interdites**
Ajouter une interdiction relative aux constructions correspondant aux sous-destinations de salles d'art et de spectacles, lieux de culte et autres équipements recevant du public, afin de conforter la destination de la zone du Val d'Esanville comme pôle d'activités réservé principalement aux activités tertiaires (commerces et services), aux établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi qu'aux activités artisanales.
2. **Article 10 de la zone UI et secteur UIpr : Hauteur des constructions**
Définir le terrain naturel comme terrain de référence pour le calcul de la hauteur des constructions en lieu et place d'un plateau de nivellement de sol fini.
3. **Article 12 de la zone UI et secteur UIpr : Stationnement des véhicules**
Instaurer une minoration des obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous destinations permettant une mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement, dans le cadre de la ZAC.
4. **Article 13 de la zone UI et secteur UIpr : Espaces libres-Plantations-Espaces boisés**
*Comptabiliser dans le coefficient d'espaces laissés en pleine terre, les aires de stationnement aménagés avec un revêtement perméable.
Concernant les toitures terrasses prises en compte dans le coefficient de pleine terre, instaurer un critère de variabilité de l'épaisseur de terre végétale, en fonction de la structure porteuse du bâtiment.*
5. **Annexes I du règlement-définition en annexe**
Préciser la notion d'Espaces Verts Libres laissés en Pleine Terre en vue de l'adapter au contexte de la Zone d'Aménagement Concertée.

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

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

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

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

Fait à EZANVILLE

Le 28 décembre 2023

Le Maire

Eric BATTAGLIA



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