



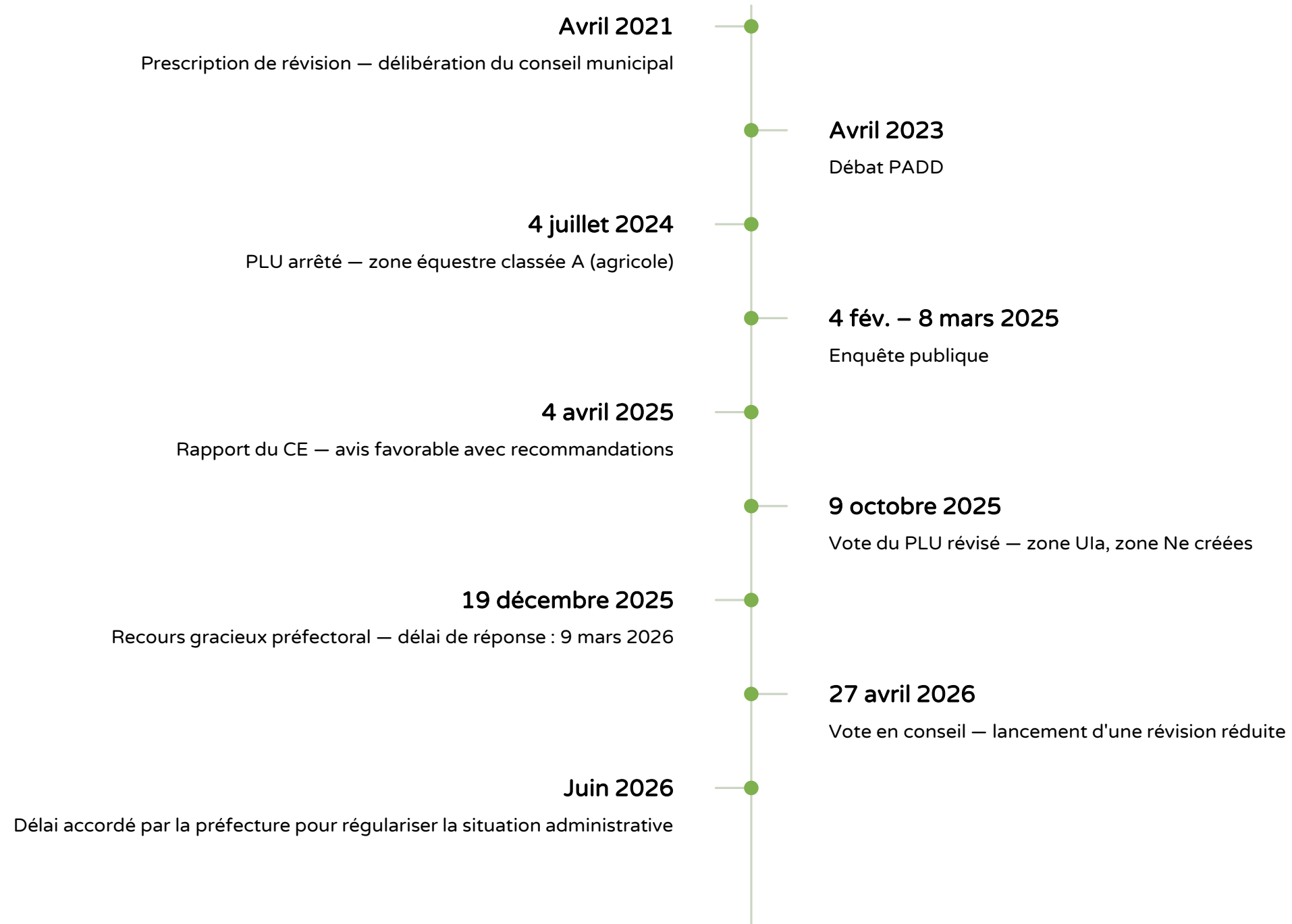
Urbanisme

Révision du PLU

Conseil municipal du 27 avril 2026

Présentation du contexte procédural, des enjeux du recours gracieux préfectoral et de la décision de lancer une révision réduite du Plan Local d'Urbanisme.

Séquence Procédurale



PÉRIMÈTRE

Historique du zonage d'une partie du site équestre

PLU	Zonage	Nature
PLU 2005	AU2b	Constructible – équipements ludiques liés à l'activité équestre
PLU arrêté juil. 2024	A	Agricole – application jurisprudence CE 2009
PLU voté oct. 2025	U1a + Ne	Zone urbaine mixte + STECAL naturel écologique

PÉRIMÈTRE

Les Zones Ula et Ne : Ce Qu'elles Sont

Zone Ula

Définie comme « Zone urbaine mixte dédiée à l'activité économique et agricole ». Créée **après l'arrêt du dossier** en remplacement de la zone A. C'est cette zone qui fait l'objet du recours gracieux préfectoral.

Zone Ne

Sous-secteur naturel écologique sensible, créé également après l'arrêt, au nord du centre équestre, en réponse à la demande du club équestre lors de l'enquête publique (abris à chevaux). **Également contestée par le préfet.**

Zone Ulb

Zone distincte, présente ailleurs sur le territoire communal. **Sans lien avec ce dossier.**

Les trois attentes du Préfet

Recours gracieux du préfet du Val-d'Oise, 19 décembre 2025, signé Hélène Girardot, secrétaire générale.

Point n°1 — Avis CDPENAF absent

La création de la zone Ne après l'arrêt n'a pas été soumise à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (art. L.151-11, L.151-13, R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme).

Point n°2 — Incompatibilité Ula / PADD

Le passage de zone A en zone U contredit l'orientation 04.2 du PADD. La réduction de plus de moitié de la superficie agricole aurait également dû être soumise à la CDPENAF.

Point n°3 — Incohérences diverses

Le nombre de logements potentiels n'a pas été actualisé malgré **15 logements supplémentaires** générés par Ula. Des parcelles identifiées à l'arrêt ont été supprimées sans justification.

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce Que Dit le commissaire enquêteur

« Que des solutions d'adaptation de l'activité du centre équestre en zones A et N soient recherchées avec lui. »

— Etienne Léger, rapport du 4 avril 2025

L'avis du commissaire enquêteur est **favorable au projet dans son ensemble**. Sa recommandation sur le centre équestre ouvre précisément la voie à une révision réduite, permettant de trouver une solution adaptée — en incluant tous les avis requis, notamment la CDPENAF, et en veillant à la cohérence avec le PADD.



Option A vs. Option B : le choix de la majorité

Option A – Retour au PLU arrêté (juil. 2024)

- ✓ Clôture rapide du contentieux procédural
- X Entérine un zonage A incompatible avec la réalité d'un site enclavé en tissu urbain
- X Ne répond pas à la recommandation du commissaire
- X Prive la commune d'un potentiel foncier
- X Ne règle pas la question de fond sur l'avenir du site

Option B – Révision réduite (option retenue)

- ✓ Répond à la recommandation du commissaire enquêteur
- ✓ Inclut les avis manquants, notamment CDPENAF
- ✓ Permet de modifier le PADD pour mettre en cohérence orientations et zonage
- ✓ Repasse devant toutes les PPA dont l'État
- ✓ Aboutit à un zonage opposable, procéduralement solide

RÉVISION RÉDUITE

Pourquoi la révision s'impose



Avis requis intégrés

La procédure permet d'obtenir l'avis de la CDPENAF, absent lors du vote d'octobre 2025 et au cœur du recours préfectoral.



Cohérence PADD / zonage

Le PADD pourra être modifié pour mettre en cohérence ses orientations avec le zonage envisagé pour le site équestre.



Dialogue formalisé avec l'État

Le dossier repasse devant toutes les personnes publiques associées (PPA), dont l'État, garantissant un dialogue officiel et traçable.



Inconvénients assumés : délai plus long

Éléments à reprendre dans le dossier

Documents stratégiques

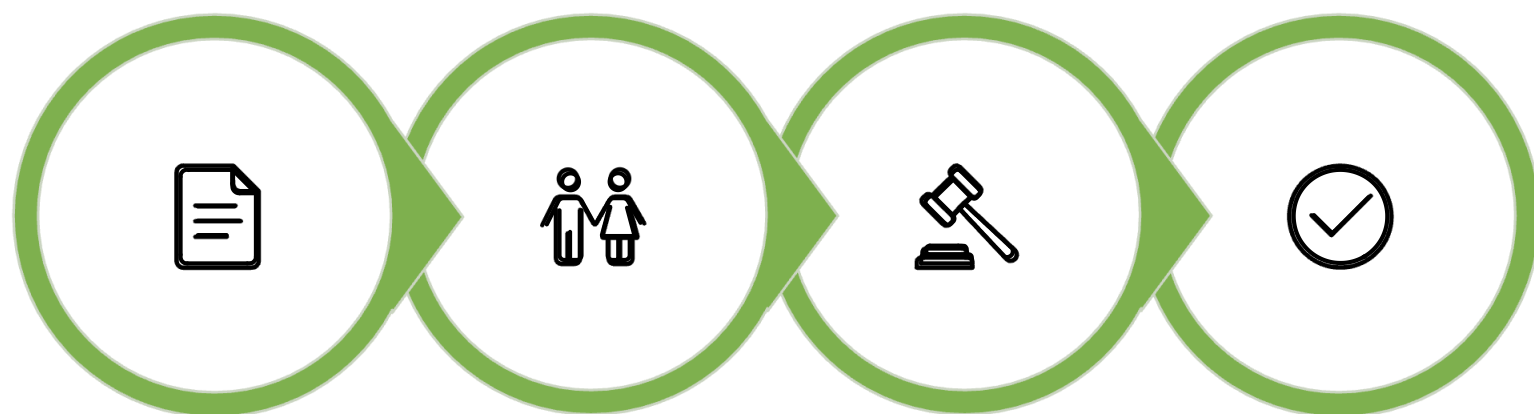
- Intégration et justifications du SDRIF-E
- Mise à jour du PADD
- Nouvelle OAP sur l'actuelle zone U1a
- Mise à jour du diagnostic socio-économique
- Hypothèses de développement

Documents réglementaires et techniques

- Compléments rédactionnels du règlement
- Reprise des justifications (règlements graphique et écrit)
- Ajustements de l'évaluation environnementale et du résumé non technique
- Ajustement de la consommation foncière et des capacités résiduelles

PROCHAINES ÉTAPES

Calendrier et Suite de la Procédure



Formalisation

Réunion
publique

Avis des PPA

Enquête &
approbation

Le délai négocié avec la préfecture court jusqu'en juin 2026, sur demande du maire. Le vote en conseil du 27 avril 2026 lance officiellement la révision réduite, ouvrant la voie à une procédure complète, solide et opposable pour l'avenir du site équestre.

