

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - Objectifs de la révision

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le PLU est un document juridique et réglementaire qui expose le projet de ville et les grandes orientations de développement de la commune pour un horizon de 10 ans.

Il prend en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement, et les spécificités de ce territoire.

Le PLU s'impose à tous et sert de référence obligatoire pour l'instruction des demandes d'occupation du sol et des autorisations d'urbanisme.

Pourquoi réviser le PLU ?

Le PLU d'Ezanville a été approuvé le 11 septembre 2006. Le PLU a ensuite fait l'objet de modifications le 18 février 2016, le 30 novembre 2017 et le 21 avril 2022.

Sa révision générale est nécessaire, d'une part pour intégrer les enjeux urbains, économiques, sociaux, patrimoniaux et environnementaux auxquels la ville d'Ezanville est confrontée, et d'autre part pour intégrer les dernières évolutions législatives telles que la Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, la Loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové et la Loi ELAN du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique. Les modifications et mises en compatibilité ayant été engagées ont fait apparaître plusieurs thématiques rendant nécessaire une refonte globale du document d'urbanisme. Cette révision vise également à clarifier et corriger certains aspects réglementaires du PLU.

Quels objectifs pour le nouveau PLU ?

▶ HABITAT :

Permettre un parcours résidentiel fluide et diversifié sur la commune - Garantir le maintien de la mixité sociale - Considérer les capacités de production de logements sur le territoire, en concordance avec le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) - Identifier les secteurs stratégiques de développement urbain.

▶ ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES :

Développer et structurer l'activité économique - Assurer la pérennité des commerces de proximité en centre ville.

▶ CONFORTER ET ADAPTER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES :

Garantir des conditions d'accueil satisfaisantes et de qualité, notamment en termes d'adaptation des réseaux, d'équipements de la commune...

▶ RÉFLÉCHIR AUX DÉPLACEMENTS ET À LA MOBILITÉ :

- Soutenir les alternatives aux déplacements individuels motorisés
- Assurer l'équilibre entre les différents modes de déplacements.

▶ PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ DES HABITANTS ET DES USAGERS :

- Préserver les ressources en eau, améliorer la qualité de l'air, maîtriser les consommations d'énergie.
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques et intégrer la problématique des nuisances et pollutions de toute nature.

▶ PRÉSERVER LE CAPITAL NATUREL ET LE PATRIMOINE FONCIER DE LA COMMUNE :

- Identifier, respecter et préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti et arboricole présent sur le territoire
- Préserver et renforcer la biodiversité et les continuités écologiques
- Limiter l'étalement urbain, la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols.

▶ INTÉGRATION DE PROJETS STRUCTURELS ET INFRASTRUCTURELS DANS LE FUTUR ZONAGE DU PLU :

- Projet d'aménagement hydroécologique du Petit Rosne
- Création d'un centre culturel communal - Projet de Pôle gare et urbanisation environnante (études architecturales et urbanistiques du quartier de la gare et des entrées de ville vers Domont)
- Aménagement d'espaces publics et paysagers afin d'améliorer le cadre de vie des habitants
- Projet de requalification de la zone commerciale du Val d'Ezanville.

Les pièces du PLU

- 1 - Rapport de présentation
- 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4 - Plan de zonage
- 5 - Règlement
- 6 - Annexes

Vous avez la Parole



La concertation auprès de la population est continue tout au long de la procédure de révision du PLU. Une réunion publique sera organisée afin de faire un point d'étape sur l'avancée du PLU.

Vous êtes également invités à faire part de vos observations dans le registre mis à disposition en mairie et/ou sur le site internet de la ville.

OÙ EN SOMMES-NOUS



PLAN LOCAL D'URBANISME

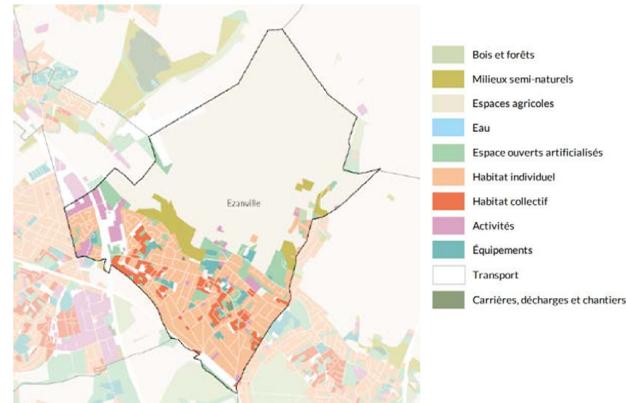
2 - Le grand paysage Ezanvillois

LES PAYSAGES AGRICOLES

Le territoire de Ezanville, d'une superficie de 518 hectares (Mode d'Occupation des Sols 2021) conserve un caractère agricole puisque 56% de sa superficie correspond à des espaces agricoles.

Les espaces agricoles se situent au Nord du vallon du Petit Rosne, en lisière du vaste espace agricole de la Plaine de France réputée pour ses terres d'une exceptionnelle fertilité, et protégé au titre des Sites et monuments naturels.

L'espace y est dominé par la céréaliculture (blé, maïs) comportant également de nombreux vergers en exploitation, situés à l'Est et au Nord. Il s'agit principalement de pommiers et de poiriers.



Mode d'Occupation du Sol à Ezanville. (Source : MOS 2021 - Institut Paris Région)



Chemin de Mesnil-Aubry (terre cultivée)



Chemin de Moiselles

L'enjeu communal sera de préserver et valoriser le capital agricole qui joue un rôle primordial dans l'économie et la cohésion du territoire.

LES PAYSAGES NATURELS : LA TRAME VERTE ET BLEUE

La grande trame verte et bleue d'Ezanville est principalement localisée le long du vallon du Petit Rosne, composée par le ru lui-même et les espaces arborés le long de son cours, par la coulée verte et le parc de la Fesnaye dans la zone urbaine, vestige de l'ancien Bois d'Ezanville.



Parc de la Fesnaye en centre-ville

Parc de la coulée verte

Le territoire est également marqué par le bassin des Bourguignons et par un patrimoine végétal localisé dans les quartiers. Il est notamment constitué par des jardins et/ou fonds de jardins privés, formant un réseau paysager et écologique, qui crée un cadre de vie paysager et de qualité.

Un inventaire de cette végétation a été réalisé sur le territoire communal par l'Office Nationale des Forêts (ONF), missionné par la mairie d'Ezanville.

Quelques exemples de fonds de jardins arborés sur le territoire à titre indicatif qui pourraient être protégés :



rue du Chemin de Fer

Route d'Ecouen

L'Office Nationale des Forêts (ONF) a également répertorié et identifié plusieurs dizaines d'arbres ou groupes d'arbres ayant un caractère patrimonial particulier.

Quelques exemples d'éléments arborés sur le territoire à titre indicatif



Séquoia géant
Avenue J. Rostand

Cèdre de l'Himalaya
Rue du Val d'Ezanville

Peuplier noir d'Italie
Allée des Anémones

L'enjeu sera de protéger et de mettre en valeur ces éléments paysagers constituant les principaux maillons de la trame verte et bleue.

PLAN LOCAL D'URBANISME

3- Le grand paysage Ezanvillois

LES PAYSAGES BÂTIS

- **Deux noyaux anciens** : le centre-ville historique et le secteur de la gare.
 - Le centre historique a conservé sa composition urbaine d'origine, son réseau viarie et les caractéristiques de l'habitat traditionnel, témoignages de son passé rural.
 - Le secteur de la gare souffre de sa position très décentrée et nécessite des actions de revalorisation. Des études sont actuellement en cours pour requalifier et redynamiser ce secteur très fréquenté par les voyageurs empruntant quotidiennement le train.



L'enjeu majeur sur le centre ancien sera de préserver la morphologie générale, les volumes simples et les caractéristiques architecturales de type vernaculaire de ce tissu ancien. En cas de renouvellement urbain ou de constructions dans les dents creuses, l'objectif sera de préserver l'harmonie et la cohérence de l'environnement du quartier.

- **Des secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat qui ont contribué à bouleverser le paysage urbain pendant le XXème siècle** :
 - Développement massif de constructions pavillonnaires dans la 1ère moitié du XXème siècle, lié à l'ouverture de la ligne de chemin de fer. Un repérage de ce patrimoine a été réalisé sur le territoire et il ressort la présence d'une centaine d'éléments urbains et architecturaux remarquables qui pourraient faire l'objet de protection, dont voici quelques illustrations



- Dans la 2ème moitié du XXème siècle après la guerre, réalisation de grands ensembles d'habitat collectif, localisés sur des îlots bien délimités, à l'Ouest, autour du centre-ville et à l'Est. À partir des années 75, des opérations d'aménagement d'ensemble comportant des types d'habitats mixtes (collectifs bas et individuels) complètent l'urbanisation de la commune en périphérie et dans la continuité du site urbanisé : les Bourguignons, la Justice, les Ouches.



L'enjeu majeur pour les secteurs de collectifs, d'habitat groupé et pavillonnaire sera de préserver leur caractère aéré, leur environnement végétal et leur cadre de vie, tout en accompagnant la rénovation énergétique des résidences. Il s'agira de favoriser de manière douce l'optimisation du tissu urbain existant par le biais d'extensions respectueuses des caractéristiques urbaines actuelles.

LE PAYSAGE URBAIN D'EZANVILLE, C'EST ÉGALEMENT UNE ZONE D'ACTIVITÉS EN MUTATION

Les secteurs d'activités économiques, implantés dans la continuité des zones d'habitat, représentent environ 10% du tissu urbain ezanvillois.

Le plus important, dit « Le Val d'Ezanville » qui a longtemps présenté une juxtaposition de « boîtes » commerciales vieillissantes, est aujourd'hui en cours de restructuration.

L'enjeu majeur sur les autres secteurs économiques sera en cas de renouvellement urbain de favoriser une reconversion économique intégrée dans leur environnement.



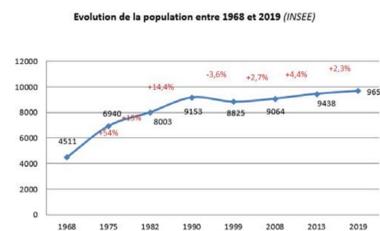
PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - Population, logement, emploi et équipement

UNE LEGERE RELANCE DEMOGRAPHIQUE

9 656 habitants en 2019.

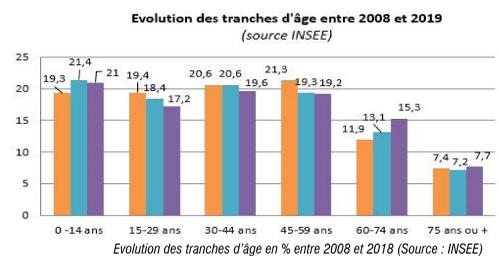
L'évolution de la population sur les 10 dernières années (+6,7%), alimentée essentiellement par le solde naturel (nombre de naissances - nombre de décès) illustre une petite relance démographique.



UNE POPULATION EQUILIBREE EN AGE

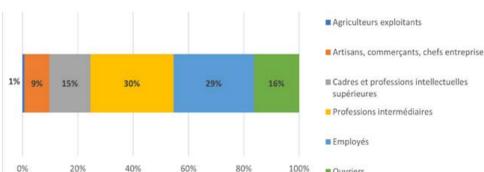
57,8% de la population a moins de 45 ans et 42,2% a plus de 45 ans.

Un léger vieillissement de la population (légère baisse des plus jeunes et légère augmentation des plus âgés).



Pour s'assurer du maintien de la population et des effectifs scolaires, et également pour pallier au phénomène de vieillissement de la population et de la décohabitation (baisse des 15-29 ans), l'enjeu communal sera de créer de nouveaux logements, pour au moins s'assurer du maintien de la population, et répondre aux enjeux de construction d'habitat supra-communaux.

UNE POPULATION ACTIVE COMPOSÉE D'EMPLOYÉS ET DE PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES

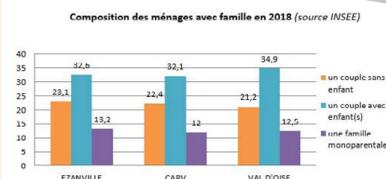


DES MÉNAGES ANCRÉS SUR LE TERRITOIRE

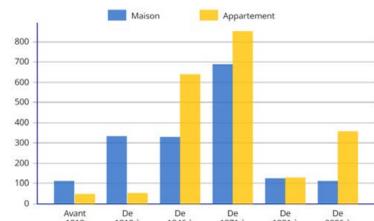
54% des ménages sont installés dans leur logement depuis 10 ans ou plus, et près de 65% sont propriétaires.

Une large représentation de couples avec enfant(s) (32,6%). Les familles monoparentales (13,2%) sont plus représentées qu'aux niveaux de l'agglomération et du département.

L'enjeu sera de poursuivre la diversité du parc résidentiel pour renforcer le parcours résidentiel sur le territoire, accueillir des familles, des jeunes actifs et étudiants, des personnes âgées, des personnes à mobilité réduite..., et répondre au phénomène de vieillissement de la population et du desserrement des ménages (petites cellules familiales).



UN PARC RÉSIDENTIEL QUI SE DIVERSIFIE DEPUIS LES 25 DERNIÈRES ANNÉES



Résidences principales en 2018 selon la période d'achèvement et le type de logement (Source : INSEE 2020)

45% de maisons individuelles et 55% d'appartements

814 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2022 (21% du parc)

UNE COMMUNE BIEN DOTÉE EN ÉQUIPEMENTS

Une diversité d'équipements : piscine intercommunale, stade de football du Pré Carré, espace multisports, etc.

Des équipements de proximité développés et confortés (création d'un pôle culturel et d'un centre médical).



Stade du Pré Carré

Piscine Maurice Gigoi

L'enjeu sera de poursuivre l'adaptation du niveau d'équipements et de services.

UN TISSU ECONOMIQUE TERTIAIRE

Un tissu essentiellement tertiaire (plus de 85%) : le secteur du commerce, des services et des transports domine (44,6% des emplois), suivi par celui de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale (41,4%)

UNE OFFRE COMMERCIALE À MAINTENIR ET À REVITALISER

La commune d'Ezanville dispose d'environ 50 commerces et services, dont la moitié est située au centre-ville. Le reste est globalement regroupé autour de la Gare et en limite communale de Domont le long de la D370.

L'enjeu dans le cadre du PLU sera de préserver la continuité et le dynamisme des linéaires commerciaux pour veiller au maintien et à l'attractivité du cœur de ville.

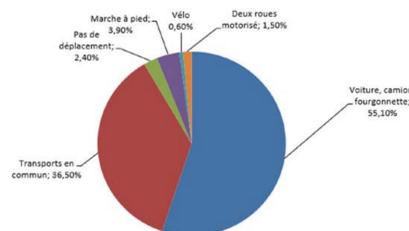
PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - Transport et mobilité

DES DÉPLACEMENTS DOMICILE - TRAVAIL EFFECTUÉS MAJORITAIREMENT EN VOITURE

La grande majorité de la population active d'Ezanville occupe un emploi en dehors du territoire communal (90%). Les déplacements domicile travail s'effectuent à 55% en voiture, expliquant un taux de motorisation élevé (85%). Les transports en commun sont utilisés par un tiers des actifs.

Transport utilisé pour les déplacements domicile-travail EZANVILLE. Source : INSEE



UNE BONNE DESERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS...

Le territoire de Ezanville est bien desservi par les transports en communs dits « structurants », notamment grâce à la présence de la gare Ecoeu-Ezanville, distribuée par la ligne H du Transilien

La gare est un point de multi-modalité. Les deux lignes de bus 13 et 269 assurent une poursuite des mobilités en transport collectif

... ET DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

Actuellement des études sont engagées avec le PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France), pour réaliser un véritable Pôle d'Echanges Multimodal sur le site de la gare Ecoeu-Ezanville. L'enjeu est d'accueillir différents modes de transports (voiture, bus, train, taxis, vélos, marche à pied) et faciliter le passage de l'un à l'autre.

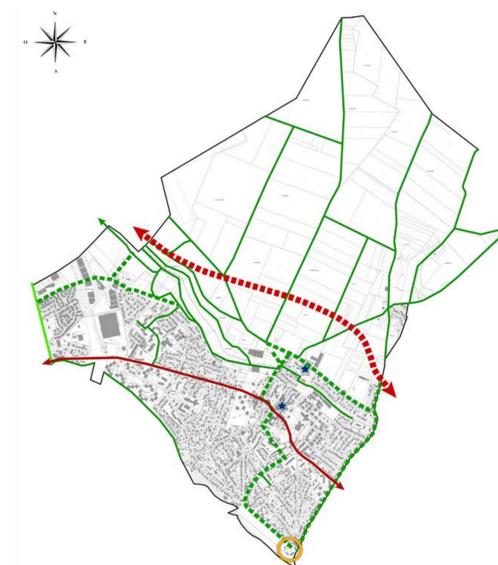


Ce pôle multimodal devrait disposer d'un parvis gare apaisé avec du stationnement pour les besoins de la gare d'un parc relais d'une capacité de l'ordre de 450 places, équipés de noues et d'ombrières photo-voltaïques.

L'enjeu sera également d'améliorer les cadences des bus.

DEVELOPPER LES LIAISONS DOUCES

L'enjeu communal sera de développer les liaisons douces (piétons/cycles) dans la zone agglomérée avec pour objectif de relier les pôles d'animation commerciale, les équipements, la gare d'Ezanville, en lien avec les territoires des communes d'Ecoeu et de Domont.



ORIENTATION 6 - AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LA MOBILITE

- Projet de rocade
- Projet d'apaisement de la RD370
- Projet de parkings publics
- Sentes et chemins existants à préserver
- Piste cyclable existante à préserver
- Projet de liaisons douces
- Projet de pôle multimodal en cours

UNE OFFRE DE STATIONNEMENT DE NATURE ET DE RÉGIME VARIÉS MAIS QUI RESTE TENDUE NOTAMMENT AU CENTRE-VILLE

Des places de stationnement le long des voies de régimes différents selon les secteurs plus ou moins fréquentés (stationnement gratuit, réglementé et limité : zones bleues)

Des parcs de stationnement publics, à proximité des pôles d'équipements publics et commerciaux, notamment concentrés sur le secteur de la gare (2/3 des places)

Les enjeux seront de :

- Conforter l'offre de stationnement à proximité de la mairie pour alimenter les besoins liés à la fréquentation des pôles d'équipements publics et commerciaux.
- Conforter et faciliter la fréquentation du stade, du collège, de la Coulee verte, et des nouveaux aménagements paysagers le long du Petit Rosne.
- Etendre l'offre de stationnement en zone bleue et alternée afin de favoriser le stationnement rotatif et de contraindre le stationnement des voitures ventouses.

PLAN LOCAL D'URBANISME

6 - Orientations du PADD

AXE 1 Protéger le patrimoine agricole, naturel et environnemental

- ▶ Préserver et valoriser les espaces agricoles ;
- ▶ Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue ;
- ▶ Poursuivre la réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques.

AXE 2 Poursuivre les actions en faveur d'un développement durable

- ▶ Préserver et gérer les ressources naturelles ;
- ▶ Accompagner le développement des communications numériques ;
- ▶ Promouvoir la transition énergétique du territoire ;
- ▶ Encourager une gestion écologique des déchets ;
- ▶ Prendre en compte les objectifs du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer.

AXE 3 Permettre un parcours résidentiel fluide, diversifié et digne sur la commune

- ▶ Gérer l'optimisation et le renouvellement du bâti existant ;
- ▶ Garantir le maintien de la mixité sociale et offrir un choix élargi en matière d'habitat ;
- ▶ Lutter contre l'habitat indigne.

AXE 4 Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

- ▶ Maîtriser l'évolution des tissus urbains existants en assurant la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- ▶ Préserver la nature dans les quartiers ;
- ▶ Préserver et mettre en valeur le patrimoine ancien de qualité ;
- ▶ Conforter et adapter le niveau d'équipements et de services.

AXE 5 Veiller au maintien et à la valorisation du tissu économique

- ▶ Faciliter la requalification de la zone d'activités commerciales du Val d'Ezanville
- ▶ Permettre le développement de nouvelles filières économiques sur les autres secteurs ;
- ▶ Assurer la pérennité des commerces de proximité en centre-ville.

AXE 6 Améliorer les déplacements et la mobilité

- ▶ Apaiser la circulation automobile sur le territoire ;
- ▶ Améliorer l'usage des transports collectifs ;
- ▶ Développer les liaisons douces ;
- ▶ Améliorer l'offre de stationnement.

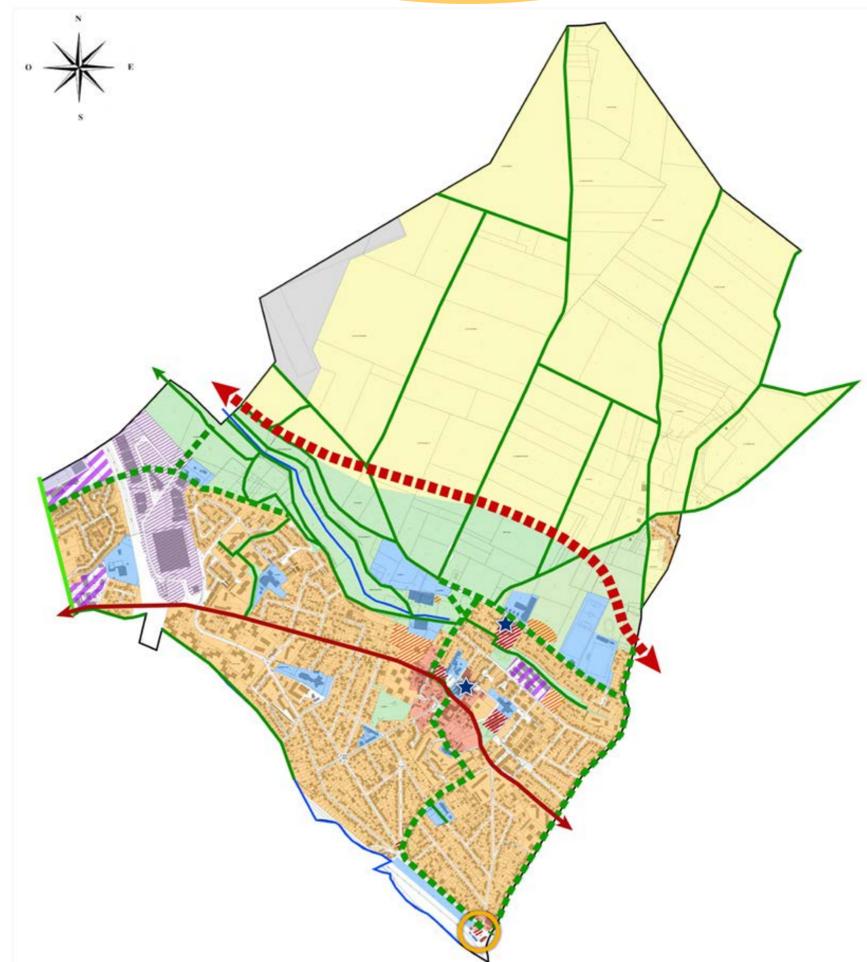
Qu'est-ce qu'un PADD?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le projet de ville de la commune pour les 10 ou 15 prochaines années.

Il définit les intentions de la ville en matière d'aménagement, de préservation du cadre urbain et de développement durable.

Il s'appuie sur les constats et les tendances analysés dans le diagnostic et prend en compte les politiques sectorielles et/ou supra-communales.

Le PADD d'Ezanville se décline en 6 axes qui seront par la suite traduits dans les pièces réglementaires du PLU.



ORIENTATION 1 : PRÉSERVER LE CAPITAL AGRICOLE, NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL

- Secteurs agricoles à préserver
- Secteurs paysagers à conserver et valoriser
- Ru du Petit Rosne et du Vaux à préserver et à valoriser

ORIENTATION 3 : AMÉLIORER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES HABITANTS

- Secteur du centre ancien à valoriser
- Secteurs résidentiels existants à optimiser, en préservant la nature
- Secteurs d'équipements existants à conforter
- Secteurs d'extension urbaine à l'étude
- Secteurs de projet de reconstruction

ORIENTATION 5 : VEILLER AU MAINTIEN ET À LA VALORISATION DU TISSU ÉCONOMIQUE

- Secteurs économiques existants à valoriser
- Secteurs économiques voués à muter
- Secteurs en cours de restructuration économique
- Secteur de service aéroportuaire à préserver

ORIENTATION 6 : AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS ET LA MOBILITÉ

- Projet de rocade
- Projet d'apaisement de la RD370
- Projet de parkings publics
- Sentes et chemins existants à préserver
- Piste cyclable existante à préserver
- Projet de liaisons douces
- Projet de pôle multimodal en cours