

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE EZANVILLE

COMPTE-RENDU DE LA REUNION DES PPA N°2 DU 18 JUIN 2025

Objet de la réunion : Présentation du règlement, des secteurs de projets (OAP, secteurs de plan masse), du zonage et des prescriptions graphiques

Présents Ville :

- Monsieur Eric BATTAGLIA, Maire d'EZANVILLE
- Monsieur Christian FREMONT, Maire adjoint chargé de l'Urbanisme
- Madame Karine MARCON, Directrice Générale des Services
- Madame Isabelle DUBY, Responsable du Service Urbanisme

Présents Personnes Publiques Associées :

- Monsieur FERREIRA Florian, Communauté d'Agglomération Plaine Vallée
- Monsieur AMBLARD Théophile, Conseil Départemental du Val d'Oise
- Monsieur ROUGEUX Romain, Conseil Départemental du Val d'Oise (stagiaire)
- Madame PELTIER Christelle, SIAH
- Madame GIRARD Aline, SAGE
- Madame VAUTROT Céline, DDT 95 SUAD-PLU
- Monsieur CHARAMNAC Yoan, DDT 95 SUAD-PLU
- Monsieur ROBERT Philippe, Agriculteur SCEA DEBAISIEUX
- Monsieur BIERRE Serge, Adjoint au Maire de Domont

Présents Bureaux d'étude :

- Madame Nathalie NITSCHKE, Responsable de Projet Synthèse Architecture
- Madame Julie VIDONNE, Chargée d'études Synthèse Architecture

Monsieur le Maire ouvre la réunion en remerciant la venue des Personnes Publiques Associées.

Madame NITSCHKE (Synthèse Architecture), à l'appui d'un diaporama, rappelle dans un premier temps les grandes orientations du projet de ville (PADD) et les objectifs fixés par le SDRIF-E (caractère exécutoire au 12 juin 2025), puis présente dans un second temps les secteurs de projets et les évolutions règlementaires projetées (règlement et zonage).

Ce diaporama est annexé au présent compte rendu.

Les Personnes Publiques Associées sont invitées à s'exprimer pendant la présentation.

1 – Rappel des grandes orientations du PADD

Madame NITSCHKE rappelle les grandes orientations du PADD.

2 – Rappel des objectifs fixés par le SDRIF-E

Sur ce point, il est rappelé que le projet de PLU s'est appuyé sur le SDRIF-E, lequel autorise à la commune d'Ézanville une capacité d'urbanisation non cartographiée d'1 % de la superficie de l'espace urbanisé, soit 1,8 hectare environ, ainsi que des capacités d'urbanisation supplémentaires potentielles conditionnées à la réalisation de logements sociaux de l'ordre d'1 hectare.

3 – Les secteurs de projets

➤ OAP trame Verte et Bleue (TVB)

Madame NITSCHKE présente l'OAP TVB dans son ensemble.

- Madame PELTIER Christelle, du SIAH, fait remarquer que les tracés des rûs ne sont pas exacts et qu'une carte mise à jour sera transmise prochainement à la ville.

- Monsieur ROBERT Philippe, Agriculteur, précise également la présence d'un rû busé qui se trouverait entre la commune de Domont et la commune d'Ézanville.

- Madame GIRARD Aline, du SAGE, précise que le projet de PLU devra aussi prendre en compte le tracé des zones humides défini par le SAGE, en complément de celui fourni par la DRIEAT, sans qu'il soit nécessaire de distinguer l'origine des données. Les couches des zones humides, au format SHAPEFILE, seront transmises par le SAGE à la Ville.

- Madame GIRARD précise également que les bandes de protection de 15 mètres de part et d'autre des rûs devront être matérialisées sur le plan de l'OAP TVB. Madame NITSCHKE précise qu'il s'agit d'une recommandation du SAGE et que l'intégration de cette disposition au plan pourrait figer les potentiels projets de construction. Madame GIRARD précise que cela pourra être revu ultérieurement.

Madame GIRARD remarque que les tracés des axes de ruissellement ne sont pas à jour. Le SAGE transmettra les couches actualisées à la ville.

- Madame VAUTROT Céline, de la DDT 95, précise qu'il conviendra de prendre en compte, le cas échéant, les consommations passées des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2021 et 2024. Madame NITSCHKE et la Ville indiquent qu'aucune consommation d'ENAF n'a eu lieu sur cette période.

➤ OAP n°1 – Avenue Jean Rostand

Madame NITSCHKE présente l'OAP.

- Madame PELTIER, du SIAH, attire l'attention sur la présence du ru de Vaux, actuellement busé, situé à l'est de l'OAP, ainsi que la bande recul de 15 mètres de part d'autre du ru. Madame NITSCHKE précise que le tracé du ru sera matérialisé sur l'OAP, sur la base des couches qui seront transmises à la Ville

- Monsieur AMBLARD Théophile, du CD du Val-d'Oise, indique qu'un retrait de 5 mètres, et non de 4,5 mètres, est imposé par rapport à la départementale 11. Madame NITSCHKE précise que ce point sera mis à jour.

- Madame VAUTROT Céline, de la DDT 95, attire l'attention sur le fait que l'État sera particulièrement vigilant quant à la production de logements locatifs sociaux (LLS) dans les futures programmations. Monsieur FREMONT, Maire adjoint chargé de l'Urbanisme, précise que la Ville prévoit d'ores et déjà la réalisation de LLS dans ses futurs projets, tout en veillant à ne pas créer de "poches" concentrées de logements sociaux. Madame VAUTROT recommande d'envisager des hauteurs de construction plus élevées. Monsieur FREMONT répond que la Ville préfère limiter les hauteurs afin de préserver la cohérence du tissu bâti et d'éviter les conflits de voisinage. Monsieur Le Maire conclut en indiquant que la Ville a bien entendu les observations et recommandations de la DDT.

- Madame VAUTROT souligne également qu'il sera nécessaire de définir les temporalités de production des LLS dans le PLU, d'autant plus que l'hectare supplémentaire accordé à cet effet sera mobilisé. Elle conseille également d'augmenter la part de logements sociaux dans les opérations qui pourraient être engagées rapidement.

- Madame GIRARD Aline, du SAGE, indique que l'aléa d'inondation devra être mentionné dans l'OAP. Madame NITSCHKE précise que l'aléa sera bien mentionné dans l'OAP.

➤ OAP n°2 – Gare

Madame NITSCHKE présente l'OAP.

- Monsieur CHARAMNAC Yoan, de la DDT 95, conseille d'indiquer le nombre de logements locatifs sociaux (LLS) sur le schéma de l'OAP. Madame NITSCHKE précise que cette information sera bien ajoutée.

- Madame PELTIER Christelle, du SIAH, alerte sur le fait que le projet est situé en pleine nappe alluviale. Monsieur le Maire souhaite que cette information soit confirmée par le SIAH, afin de pouvoir en informer les lauréats, si cela n'a pas déjà été fait.

- Madame GIRARD Aline, du SAGE, demande si le projet prévoit l'aménagement de toitures végétalisées. Monsieur le Maire indique que la Ville ne dispose pas de cette information à ce stade, mais précise que le projet inclut la réalisation d'un parking perméable.

➤ OAP n°3 – Centre-ville

Madame NITSCHKE informe que l'OAP du centre-ville du PLU en vigueur est reprise dans le projet de révision du PLU. Aucune observation n'est formulée.

➤ OAP n°4 – Les abattoirs

Madame NITSCHKE présente l'OAP des abattoirs. Aucune observation n'est formulée.

➤ OAP n°5 – Chemin d’Ecouen à Moisselles

Madame NITSCHKE présente l’OAP.

- Madame VAUTROT Céline, de la DDT 95, s’interroge sur la densité des 50 logements locatifs sociaux (LLS) prévisionnels. Madame NITSCHKE précise que cela représente une densité relativement élevée.

➤ OAP n°6 – rue de Condé et Grande rue

Madame NITSCHKE présente l’OAP.

- Madame VAUTROT Céline, de la DDT 95, précise que le classement de la maison et des espaces verts adjacents en zone naturelle (N) permettrait d’assurer une protection supplémentaire de la maison.

- Madame VAUTROT s’interroge également sur l’échéancier du projet. Monsieur le Maire répond qu’aucun échéancier n’est défini à ce stade, mais qu’il le sera prochainement.

➤ Secteur de plan masse - Zone UPM1

Madame NITSCHKE présente le secteur de plan masse.

- Madame PELTIER Christelle, du SIAH, s’interroge sur la réalisation d’un parking perméable. Madame NITSCHKE précise que cela dépendra du projet retenu et de la nécessité, ou non, de prévoir des niveaux en sous-sol. Il sera néanmoins indiqué sur le plan que le parking sera, de préférence, perméable.

➤ Secteur de plan masse - Zone UPM2

Madame NITSCHKE présente le secteur de plan masse.

- Monsieur CHARAMNAC Yoan, de la DDT 95, conseille d’indiquer le nombre de logements locatifs sociaux (LLS) sur le document graphique de la zone UPM. Madame NITSCHKE précise que cette information sera bien ajoutée.

4 – Les capacités de densification et de mutation / consommation

- Madame NITSCHKE présente les capacités de densification, de mutation et de consommation d’ENAF projetées. Elle indique que le terrain, cadastré ZC277 (et partiellement la parcelle cadastrée ZC46, selon le périmètre de projet qui sera défini), est déclaré à la PAC et s’interroge sur la possibilité de construire sur un terrain faisant l’objet d’une telle déclaration.

- Madame VAUTROT Céline, de la DDT 95, répond que la DDT consultera les services compétents et transmettra une réponse à la Ville.

5 - Modification du plan de zonage et du règlement

Madame NITSCHKE présente les principales évolutions apportées au plan de zonage et au règlement.

- Madame NITSCHKE s’interroge sur le caractère exécutoire du Plan de Mobilités d’Île-de-France. Madame VAUTROT informe que ce dernier n’est pas encore exécutoire, mais le deviendra probablement d’ici novembre.

6 – Éléments graphiques au plan de zonage

Madame NITSCHKE présente les principales évolutions apportées aux éléments graphiques au plan de zonage.

- Madame NITSHKE s'interroge sur la nécessité de maintenir l'emplacement réservé pour le projet de rocade. Monsieur AMBLARD Théophile, du Conseil Départemental du Val d'Oise, confirme que cet emplacement réservé doit être maintenu dans le projet de révision du PLU.

- Madame VAUTROT conseille d'ajouter le tableau des emplacements réservés au plan de zonage. Madame NITSCHKE précise que le tableau sera bien ajouté.

- Concernant les sentes piétonnes, Monsieur ROBERT Philippe, Agriculteur, s'interroge sur la cohabitation entre les engins agricoles et les piétons. Monsieur FREMONT précise que cela ne ressort pas du PLU.

- Madame VAUTROT s'interroge sur l'étude de densification qui doit être intégrée dans le projet de révision du PLU. Madame NITSCHKE informe que cette étude a bien été menée et que cette dernière sera mise à jour dans le projet de PLU.

- Madame PELTIER Christelle, du SIAH, s'interroge sur les Espaces Boisés Classés identifiés au niveau du bassin de Bourguignons et sur les prescriptions règlementaires qui s'imposeront à la ville dans le cadre de la coupe d'un arbre. En effet, le SAGE et le SIAH doivent pouvoir intervenir rapidement en cas d'urgence pour la coupe ou l'abattage d'arbres. Madame NITSCHKE indique que la Ville va étudier la question afin de déterminer la prescription la plus adaptée.

- Madame PELTIER Christelle, du SIAH, remarque que l'article relatif à la gestion des eaux n'est pas conforme à celui du SAGE et qu'un modèle de rédaction sera transmis à la ville. Madame NITSCHKE précise que cet article sera mis à jour.

- Madame PELTIER recommande d'inscrire dans le règlement du PLU une préférence pour la réalisation de parkings perméables, ainsi qu'une épaisseur minimale de 15 cm de substrat pour les toitures végétalisées. Elle souligne également l'importance de bien différencier les espaces verts de pleine terre et les espaces verts végétalisés. Un volet relatif à la réutilisation des eaux pluviales pourrait être intégré aux OAP ainsi qu'au règlement. Des propositions de rédaction seront prochainement transmises à la Ville par le SIAH. Par ailleurs, un objectif de taux d'imperméabilisation pourrait être fixé dans les OAP, notamment pour les secteurs de la gare, de la rue Jean-Rostand et des abattoirs.

La présentation est terminée.