



## Compte rendu de la réunion publique du mercredi 18 juin 2025

Date : le mercredi 18 juin 2025 à 19h00

Lieu : salle du complexe de la Prairie

Ordre du jour :

Réunion publique dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme

- Présentation de l'état d'avancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme, dans le cadre de la concertation
- Calendrier

Personnes présentes à la réunion :

<u>Nom prénom</u>	<u>Fonction</u>
Eric BATTAGLIA	Maire d'EZANVILLE
Christian FREMONT	Maire adjoint en charge de l'urbanisme
Nathalie NITSCHKE	Bureau d'études Synthèse Architecture
Isabelle DUBY	Responsable service urbanisme

En outre, environ 50 personnes étaient présentes dans le public pour cette réunion.

Introduction :

Monsieur le Maire souhaite la bienvenue aux personnes présentes et ouvre la réunion.

Il présente monsieur FREMONT, élu en charge de l'urbanisme et Mme NITSCHKE, représentante du cabinet d'études, Synthèse Architecture, missionné par la ville pour la révision du PLU.

Il explique que la commune a lancé la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme et qu'un important travail a été mené, durant ces derniers mois, par la municipalité avec le bureau d'études, Synthèse Architecture, pour mener à bien ce projet.

Il passe la parole à Mme NITSCHKE.

Mme NITSCHKE présente le déroulement de la réunion, qui se fera en 2 temps :

- Présentation des éléments de la révision du PLU
- Temps d'échange avec les habitants

## 1. 1<sup>er</sup> temps : présentation des éléments de la révision du PLU

### ○ Les éléments introductifs :

Mme NITSCHKE rappelle les raisons pour lesquelles la collectivité révisé son plan local d'urbanisme. Depuis 2006, date à laquelle le plan local d'urbanisme a été adopté, il n'y a pas eu de révision profonde de ce document.

Or, aujourd'hui la ville se trouve dans l'obligation de réviser son document d'urbanisme, pour plusieurs raisons :

-Il est important de confronter ce document de planification aux nouvelles normes législatives

Un nouveau document supra communal, le SDRIF-E, est exécutoire depuis le 10 juin 2025.

Le PLU doit être rendu compatible avec les orientations définies dans le SDRIF-E

Depuis 2006, le territoire a également évolué.

La politique de développement du territoire n'est plus la même aujourd'hui. Il convient de l'actualiser

Pour ces raisons, le PLU est entré en révision depuis 2023.

Le cabinet Synthèse architecture accompagne les élus et les services dans cette démarche de révision du PLU.

Mme NITSCHKE rappelle les grandes étapes de la révision du PLU.

- La prise d'initiative formalisée par une délibération du conseil municipal. Cette dernière définit les grands enjeux de la révision au travers de six grands thèmes. (Habitat, activités économiques, équipements publics, les mobilités, santé et sécurité des habitants et la préservation du patrimoine). La délibération a également défini les modalités de concertation, pour présenter à la population l'avancée de ce PLU. Cette concertation se traduit, notamment, par la présence de panneaux, en mairie, reprenant les éléments du diagnostic et les grands axes du projet de territoire. Ces panneaux sont exposés depuis plusieurs mois.
- La réalisation d'un diagnostic communal et d'un état initial de l'environnement qui a permis d'établir un Projet d'aménagement et de développement durables, débattu en conseil municipal, en mai 2024.
- La rédaction de ce PADD a conduit, les élus, à traduire tous les enjeux de la politique de développement du territoire, dans les pièces règlementaires du PLU. (Règlement, plan de zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation, des zones de plan-masse...)

Mme NITSCHKE fait le point sur les principales pièces composant un Plan Local d'Urbanisme.

- Le rapport de présentation reprend les éléments du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et justifie les axes du PADD. Il mesure toutes les incidences du projet de ville, au niveau de l'environnement bâti, naturel, économique...du territoire. Le rapport de présentation est une véritable étude d'impact du projet de PLU. Une évaluation environnementale étudie toutes les incidences du projet sur l'environnement.
- Le Projet d'Aménagement et de développement durables présente les objectifs et les orientations générales en ce qui concerne le développement urbanistique, économique, social et environnemental de la commune.
- Le règlement écrit, le règlement graphique
- Les pièces annexes : ce sont des pièces telles que le tracé des réseaux d'eau potable, d'eaux usées/pluviales, le périmètre d'une ZAC, les servitudes d'utilité publique s'imposant sur le territoire.

Un zoom est apporté sur la hiérarchie des normes. Mme NITSCHKE explique que le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec des normes supra communales qui s'imposent à lui, telles que le code de l'urbanisme, les grandes lois nationales, les documents de planification tel que le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, le schéma directeur de la Région Ile de France.

Mme NITSCHKE expose le calendrier du Plan Local d'Urbanisme. Aujourd'hui, la ville a réuni les personnes publiques associées, qui sont les services de l'Etat, le conseil départemental, le SAGE, le SIAH, la communauté d'agglomération, les chambres consulaires, la région, les communes limitrophes...pour leur faire part des grandes évolutions apportées au PLU dans le cadre de sa révision.

L'objectif sera, à l'automne, de présenter, en conseil municipal, une maquette finalisée de ce PLU afin d'en fixer l'arrêt.

Il s'ensuivra l'envoi du projet arrêté du PLU aux Personnes Publiques Associées, la consultation de l'autorité environnementale et le passage du dossier en commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

L'enquête publique s'effectuera fin avril-début mai 2026, après les élections municipales, pour une approbation du PLU à l'été 2026.

Mme NITSCHKE énumère les différents points de la présentation qu'elle va aborder en détail :

○ **La synthèse du diagnostic communal** dont l'intégralité du contenu figure sur le site internet de la ville :

- Présentation du MOS 21 qui est une cartographie de l'occupation du sol à l'état 2021. Il permet de poser des hypothèses de construction sur le territoire dans les prochaines années. La commune est répartie en 3 zones distinctes urbaine, naturelle et agricole
- L'évolution de la population, de l'habitat, de l'emploi, des équipements...
  - 9656 habitants en 2019 avec une évolution ces 10 dernières années
  - une population équilibrée en âge ; l'enjeu sera de produire de nouveaux logements pour assurer le maintien d'une croissance modérée de la population.
  - une population active composée essentiellement d'employés de professions intermédiaires
  - des ménages ancrés sur le territoire ézanvillois ; une large représentation de couples avec des ménages : L'enjeu sera de poursuivre la diversité de ce parc résidentiel, renforcer le parcours résidentiel pour éviter la fuite des jeunes sur d'autres territoires, accueillir de nouvelles familles et maintenir les personnes âgées. Proposer des logements adaptés au parcours de vie
  - un équilibre du parc résidentiel entre maisons individuelles et collectifs
  - 814 logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2021, soit environ 21% du parc de logements. Les lois sur le logement dont la Loi SRU imposent aux collectivités de plus de 3500 habitants d'atteindre un taux de 25% de logements sociaux.  
L'objectif du document de planification locale est de démontrer aux services de l'Etat tous les efforts faits, par la collectivité, pour accéder à ce taux de 25%.
  - les équipements répondent aux besoins de la population. L'enjeu sera de poursuivre l'adaptation de ces équipements, en fonction de l'évolution de la population.
  - un tissu économique essentiellement tertiaire sur la commune. Un tissu commercial répartie principalement en centre-ville, à la gare, en limite communale avec Domont. L'enjeu du PLU sera de préserver le dynamisme du linéaire commercial.
  - concernant les déplacements**, ces derniers se font principalement en voiture, notamment dans les trajets domicile-travail.

Bonne desserte des **transports en commun**, le train, 2 lignes de bus.

1/3 des habitants utilisent les transports en commun. Dans les mois à venir, le Plan de déplacements urbains de la région Ile de France sera remplacé par le **Plan des mobilités Ile de France**, lequel définira, les grands objectifs pour les modes de déplacements et les normes plafonds en matière de stationnement.

Il faudra, peut-être, revoir, à la marge les normes de stationnement en fonction de ce Plan des Mobilités.

L'enjeu sera de diversifier les modes de déplacements sur le territoire afin de trouver une alternative aux déplacements en voiture

**Les liaisons douces** existantes (sentes, chemins, voies cyclable...) ainsi qu'un nouveau réseau de liaisons douces ont été recensées.

**L'offre de stationnement** existante a également été identifiée ainsi que les nouveaux projets comme le parc relais de la gare.

#### ○ **Le PADD :**

Présente toute la politique générale d'aménagement de la commune, autour de grands axes définis dans le code de l'Urbanisme tels que l'aménagement, l'équipement, l'urbanisme, le paysage, la protection des espaces naturels, la préservation des continuités écologiques.

Il définit des orientations générales en termes d'habitat, de transports, d'énergies, de développement des communications numériques, d'équipement commercial, ...

Il doit fixer les objectifs chiffrés de modération de consommation d'espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'étalement urbain.

La Loi ZAN, zéro artificialisation nette, interdira, en 2050, toute consommation d'espaces naturels et agricoles pour développer des projets de logement ou de développement économique.

Le PADD prend acte de poursuivre les actions en faveur du développement durable. (Développer les communications numériques, promouvoir la transition énergétique, gérer les déchets, préserver et gérer les ressources naturelles, prendre en compte les objectifs du SAGE en termes de gestion des eaux pluviales, de préservation des rus,..

Les éléments présentés, ci-dessus, permettent de comprendre la démarche mise en œuvre pour construire ce Plan Local Urbanisme

Mme NITSCHKE présente les 6 orientations d'aménagement.

#### ○ **L'OAP Trame Vert et Bleue :**

L'enjeu sera de préserver, autant que possible, l'espace agricole et la trame verte et bleue.

Il conviendra également de préserver les axes de ruissellement et les zones humides.

#### ○ **Les secteurs de projets :**

Il s'agit de définir des projets de renouvellement urbain pour permettre un parcours résidentiel fluide, diversifié et digne sur la commune.

Ces secteurs de projets sont déclinés sous la forme d'Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles (OAP) ou de secteurs de Plan masse.

Préalablement à la présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Monsieur FREMONT, élu à l'urbanisme, explique quelle a été la démarche de la ville dans la définition de ces OAP. « *Il faut avoir une vision d'avenir dans l'hypothèse d'une mutation d'un site foncier et prévoir une réglementation adéquate pour réaliser cette vision.*

*Dans la présentation qui va suivre, il y aura des projets à plus ou moins long terme. »*

Mme NITSCHKE ajoute que les OAP ont permis de fixer les conditions d'aménagement des éventuelles mutations de sites identifiés.

Mme NITSCHKE expose les pages de présentation des 6 OAP sectorielles :

1. OAP située 12 Avenue Jean Rostand
2. OAP « Pôle Gare »
3. OAP « centre-ville »
4. OAP du secteur des « Abattoirs »
5. OAP située le long du Chemin d'Écouen à Moisselles
6. OAP située entre la rue de Condé et la Grande Rue

Puis, Mme NITSCHKE présente les deux secteurs de Plan masse

1. Le projet secteur PICARD : zone UPM1
2. Le projet zone UPM2

#### o **Le règlement et le plan de zonage**

Mme NITSCHKE évoque les éléments suivants :

##### -Le Plan de zonage :

Explication du plan de zonage intégrant les zones résidentielles, économiques, agricoles, naturelles, et les équipements publics. Présentation des espaces boisés, bâtiments, arbres et espaces remarquables, espaces protégés, axes de ruissellement, protections des cours d'eau et emplacements réservés....

##### -les différentes zones du règlement

**Zone UA (autour de la gare et centre ancien)** : Renforcement de l'attractivité et du dynamisme du centre-ville, maintien du caractère traditionnel, introduction des secteurs UAb et UAc. Peu d'évolution réglementaire hors OAP. Des actions pour la nature en ville sont réglementées, la préservation des espaces perméables est mise en avant.

**Zone UC (habitat collectif)** : Reconduction des règles existantes, introduction de secteurs UCd, une emprise au sol max 50% pour les nouvelles OAP, un taux d'espaces verts de 30%.

**Zone UG (pavillonnaire)** : Préservation de l'ambiance résidentielle, régulation des divisions parcellaires, extensions maîtrisées.

**Zone UEP (équipements publics)** : Reconduction des règles, intégration de la nature en ville, préconisations de parkings paysagers, perméabilité des matériaux encouragée.

**Zone d'activité (concerne principalement le Val d'Ézanville)** : Intégration des prescriptions définies lors des modifications simplifiées du PLU de 2022 et 2024. Création d'un sous-secteur UIc, afin d'interdire les activités de restauration. Reconduction des règles de hauteur et d'emprise.

**Zone UZ (aérodrome)** : Reconduction des règles actuelles à la demande d'ADP, pas de construction possible mais des installations autorisées.

**Zones d'urbanisation future (1AUa, et 1AUb)** urbanisation dans le respect de l'OAP.

**Zone Agricole et zone Naturelle** : Reconduction des règles de protection.

##### -les prescriptions graphiques inscrites sur le plan de zonage

- **les Emplacements réservés** notamment celui créé à l'angle de la rue de Condé pour la création de logements sociaux

- **les linéaires commerciaux et les rez-de-chaussée actifs** : identification et protection des rez-de-chaussée actifs pour éviter la disparition des commerces et services en centre-ville. Prescrire l'impossibilité de changer leur destination.

-la protection les bâtiments arbres et espaces remarquables : recensement et inscription des bâtiments, arbres ; îlots bâtis et zones protégées remarquables. Mise en place de prescriptions renforcées sur l'esthétique des clôtures et la qualité architecturale des constructions.

-la protection des espaces verts et zones humides : protection de 5 hectares d'espaces verts urbains. Cette mesure vise à limiter les inondations en renforçant l'infiltration des eaux pluviales, préserver la biodiversité, atténuer les effets de la pollution, réduire le phénomène d'« effet d'îlot de chaleur ». Inscription au plan de zonage des zones humides avérées et potentielles. Pour ces dernières, il y aura nécessité d'expertise en cas de projets de construction.

-l'inscription de marges d'isolement paysagères

-la protection des sentes piétonnes

Mme NITSCHKE clôt la présentation

## 2. 2ème temps : Echanges avec les habitants :

**Question :** combien y'aura-t-il de places dans le nouveau parc relais de la gare ?

**Réponse :** Monsieur FREMONT précise que le projet de parking de la gare n'est pas le sujet de la réunion mais qu'il s'agit d'échanger sur la présentation des éléments du PLU

**Question :** une habitante constate une densification importante de la commune avec l'ensemble des secteurs de projets. Elle demande si la capacité des écoles sera suffisante ? y aura-t-il suffisamment de parkings alloués aux projets de construction ? A quoi ressemblera la circulation ?

**Réponse :** Monsieur FREMONT répond que les projets d'aménagement qui ont été évoqués ne sortiront pas tous en même temps. Il rappelle que la municipalité a souhaité, en premier lieu, anticiper le devenir de certains sites en cas de mutation et protéger ainsi les quartiers environnants. Il prend pour exemple le quartier de « PICARD » qui n'est pas appelé à durer. Aussi, comment maîtriser le futur de ce secteur sans établir une Orientation d'aménagement et de Programmation.

Monsieur le Maire ajoute qu'il faut être prudent avec la création de groupe scolaire. Il y a une baisse des effectifs dans les groupes scolaires. La ville a connu une baisse d'inscription d'une cinquantaine d'enfants en une année.

Monsieur FREMONT rappelle qu'il y a depuis ces dernières années une baisse de la natalité.

Monsieur le Maire précise également que la commune est carencée. Il manque environ 155 logements sociaux pour être conforme aux objectifs de 25% de la Loi SRU. Il est donc nécessaire de planifier ces secteurs de projet.

**Question :** quelle est la marge de manœuvre de la commune au regard de l'ensemble des règles d'urbanisme imposées aux collectivités ?

**Réponse :** Monsieur FREMONT confirme que les villes sont tenues de concevoir leur projet d'aménagement de territoire dans le respect des normes législatives imposées.

**Question :** qu'en est-il de la future rocade inscrite en emplacement réservé ? laquelle pourrait désengorger la circulation sur la RD 370 ?

Un administré ajoute que ce projet de déviation est contradictoire avec la protection des espaces agricoles ?

**Réponse :** Monsieur le Maire répond que l'emplacement réservé pour la déviation a été maintenu par les services du département, dans le cadre de la révision du PLU.

**Question :** concernant le projet d'OAP Grande Rue/rue de Condé : une voisine du site demande pourquoi la projection des 61 logements n'est pas étudiée de manière plus éloignée de sa propriété ? Par ailleurs Monsieur LECOMTE, n'est pas propriétaire de l'ensemble du terrain sur lequel il est prévu la réalisation de 4 pavillons dans le cadre de l'OAP ? cette voisine, propriétaire d'une des parcelles ne souhaite pas vendre.

**Réponse :** Monsieur FREMONT précise qu'elle n'est pas dans l'obligation de vendre son terrain mais que si un jour, elle souhaite le vendre, il y aura la possibilité de réaliser 4 pavillons dans le respect de l'OAP.

Monsieur le Maire ajoute que la municipalité ne connaît pas l'horizon de construction du programme des 61 logements. Cependant, il peut être envisagé d'étudier l'inscription d'une marge paysagère.

**Question :** concernant ce projet d'OAP Grande Rue/rue de Condé : prévoit-on du stationnement ?

**Réponse :** Monsieur FREMONT répond que le projet devra répondre à des normes de stationnement. Les emplacements seront réalisés pour la plupart en souterrain.

**Question :** une habitante demande quelle est le devenir du terrain anciennement VASSET, propriété de la commune. Elle fait remarquer le dépôt important de déchets verts ? qu'en est-il de la parcelle restant propriété de OMG France ?

**Réponse :** Monsieur le Maire répond que la municipalité est en cours de négociation avec la société OMG France pour une acquisition de ce foncier.

Concernant le dépôt des déchets verts, ils ne constituent pas une pollution pour le terrain.

**Question :** concernant le projet d'EHPAD, un EHPAD a pour vocation d'être en centre-ville ? et non excentré, comme le prévoit l'OAP chemin de MOISSELLES ?

**Réponse :** Monsieur le maire informe qu'un organisme a manifesté son intérêt pour se relocaliser à cet endroit, malgré la précision qu'il lui a été faite qu'aucun transport en commun ne serait prévu pour la desserte de ce site.

**Question :** pourquoi le bâtiment nommé « ELEUSIS » n'a pas été réhabilité ?

**Réponse :** Monsieur le Maire précise que la réhabilitation de ce bâtiment aurait été plus coûteuse qu'une construction neuve.

**Question :** une habitante demande pourquoi il est envisagé la construction de 50 logements sociaux à proximité de l'EHPAD ?

**Réponse :** Monsieur FREMONT rappelle l'obligation de la ville d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux (LLS). La municipalité limite à 30% la réalisation de LLS dans les programmes immobiliers pour assurer une bonne mixité sociale. Cependant, cela ne permet pas d'atteindre ce taux de 25%. Il faut donc réaliser des opérations nettes de création de logements locatifs sociaux dispersées sur le territoire de la commune, à l'image du projet situé sur le foncier SNCF.

Monsieur le maire ajoute qu'il est également difficile de mobiliser les bailleurs sociaux sur des petits ensembles immobiliers de logements locatifs sociaux.

Il rappelle qu'en centre-ville, la municipalité est actuellement en négociation avec un bailleur social pour la réalisation de l'OAP.

**Question :** une habitante fait remarquer que les circulations douces situées Chemin de Moisselles ne constituent pas des bandes cyclables ?

**Réponse :** Monsieur le Maire répond qu'il s'agit d'une voie partagée validée par les services de l'Etat.

**Question :** une habitante demande quand sera-t-il prévu un parking pour le collège ?

**Réponse :** Monsieur le Maire précise que ce parking existe, déjà, derrière l'établissement

**Question** : un habitant demande si la municipalité est soumise à une majoration financière en raison de la non-conformité de la commune au taux de 25% de logements locatifs sociaux. ?

**Réponse** : Monsieur le Maire répond que la commune est bien soumise à une majoration et que si la ville ne montre pas son intention de construire des Logements Locatifs Sociaux, cette majoration pourra augmenter fortement.

**Question** : comment la collectivité fera t'elle, s'il est interdit d'artificialiser les terres naturelles, agricoles et forestière après 2050 ?

**Réponse** : Monsieur le Maire répond que la législation aura pu changer d'ici là.

**Question** : le futur immeuble dans le cadre de l'OAP de la gare disposera-t-il de parking ?

**Réponse** : Monsieur le Maire répond que le projet disposera de places de parking sur le foncier même de la construction.

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes à la réunion publique et clôt la séance.