



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE EZANVILLE

COMPTE-RENDU DE LA REUNION DES PPA N°1 DU 5 MARS 2024

Objet de la réunion : Présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du PLU et des orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Présents Ville :

- Monsieur Eric BATTAGLIA, Maire de EZANVILLE
- Monsieur Christian FREMONT, Maire adjoint chargé de l'Urbanisme
- Madame Isabelle DUBY, Responsable du Service Urbanisme
- Madame Nadine ZUMBRUNN, Assistante administrative au Service Urbanisme

Présents Personnes Publiques Associées :

- Monsieur FERREIRA Florian, Communauté d'Agglomération Plaine Vallée
- Monsieur LOUIS Bruno, Conseil Régional d'Ile-de-France
- Monsieur LALY Julien, Conseil Départemental du Val d'Oise
- Monsieur MORIN Romain, Conseil Départemental du Val d'Oise
- Madame BERNICOT Julie, SIAH
- Madame GIRARD Aline, SAGE
- Madame Caroline GARRIDO, DDT 95 SUAD-PLU
- Madame VAUTROT Céline, DDT 95 SUAD-PLU
- Monsieur Pascal SIXT, Chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France
- Monsieur Philippe ROBERT, Chambre Interdépartementale d'agriculture de la Région Ile-de-France
- Madame SCALZOLARO, Adjointe au maire de Attainville
- Monsieur Valério MACCAGNAN, Adjoint au Maire de Attainville

Présents Bureaux d'étude :

- Madame Nathalie NITSCHKE, Responsable de Projet Synthèse Architecture
- Madame Patricia FARIN, Chargée de projet Synthèse Architecture

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

Madame NITSCHKE (Synthèse Architecture) expose ensuite, à l'appui d'un diaporama les éléments clés du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, et dans un second temps les grandes orientations du projet de ville (PADD).

Ce diaporama est annexé au présent compte rendu.

A l'issue de cette présentation, les Personnes Publiques Associées sont invitées à s'exprimer.

- Monsieur LOUIS du Conseil Régional d'Ile-de-France aborde le calendrier de la révision du PLU dans la lignée du SDRIF-E qui devrait être approuvé le 12 juillet 2024 et être exécutoire en début d'année 2025.

Sur ce sujet, il est rappelé que les études du PLU ainsi que le projet de PADD se sont appuyées sur le SDRIF de 2013, qui laisse à la commune la possibilité de disposer d'une extension urbaine de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé, soit 7,6 hectares selon le MOS de 2021. Le souhait municipal est d'utiliser une partie de ce potentiel en reconduisant la zone AU4 du PLU en vigueur d'environ 5 hectares, de manière à constituer une réserve foncière pour les besoins en équipements publics à terme.

Ce secteur étant aujourd'hui distribué par les réseaux depuis le chemin d'Ecouen à Ezanville, l'enjeu serait de l'inscrire en zone urbaine au plan de zonage.

Parallèlement, le SDRIF-E offre, quant à lui, une capacité d'extension urbaine de l'ordre de 1% de la superficie de l'espace urbanisé communal représentant environ 1,8 hectares.

Il est souligné que le PADD est d'inscrire, conformément au code de l'urbanisme, un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'idée serait ainsi d'arrêter le PLU sur la base du SDRIF de 2013 vers le mois de septembre 2024, et d'envisager ainsi une approbation avant le caractère exécutoire du SDRIF-E en 2025.

Face à ce cas de figure, Monsieur LOUIS du Conseil Régional d'Ile-de-France se propose de faire des recherches sur cette possibilité, et de revenir vers la ville pour asseoir la consommation possible des terres agricoles au PADD.

- Madame GARRIDO de la DDT 95 rappelle que PLU devra être en capacité d'apporter des réponses au déficit de logements sociaux sur le territoire.

La commune indique qu'elle intégrera des outils au règlement du PLU pour maintenir un taux de 30% de logements sociaux dans les opérations immobilières, et cela sur l'ensemble du territoire pour les diffuser, afin de bien les intégrer dans l'environnement résidentiel. Une réflexion est aujourd'hui en cours pour inscrire un Emplacement Réservé à cette fin sur un secteur qui se paupérise.

- Madame GARRIDO de la DDT 95 souhaite également connaître les OAP envisagées par la commune.

Pour le moment, il est prévu une OAP Trame Verte et Bleue (qui est d'ailleurs obligatoire) et une autre éventuellement sur le quartier de la gare.

- Monsieur MORIN du Conseil départemental signale une erreur de pourcentage dans le graphique relatif au logements vacants.

- Madame GIRARD du SAGE indique dans la partie de l'état initial de l'environnement des compléments sont à apporter notamment cartographiques tels que :

- . les axes de ruissellement du SDAGE (couche CNIG à transmettre par la DDT)
- . les enveloppes d'alerte de zones humides de la DRIEAT
- . la carte des cours d'eau

Il s'agit également de revoir le déséquilibre quantitatif des nappes d'eau du SDAGE, de nuancer le risque dit faible des bassins de rétention des Bourguignons et de Derrière le Bois Bleu, en cas de fortes pluies et enfin de rappeler que la CAPV a la compétence de l'assainissement

Il est souligné que l'OAP Trame Verte et Bleue pourrait intégrer un chapitre sur la Trame Noire concernant l'éclairage.

- Monsieur SIXT de la Chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France intervient pour rappeler qu'il serait souhaitable de réaliser sur le plateau agricole un inventaire des bâtiments agricoles qui n'auraient plus d'affectation, afin de leur permettre un éventuel changement de destination pour leur assurer un devenir.

Il est également conseillé de modifier l'interdiction d'implanter des ICPE dans la zone agricole, et de cadrer davantage les utilisations des sols non souhaitées.

REVISION DU PLU



Réunion des Personnes Publiques Associées
Présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement
Propositions d'orientations du PADD

PARTIE – DIAGNOSTIC

1

DOCUMENTS CADRES SUPRA- COMMUNAUX

1.1.

Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et SDRIFe

1.2.

Plan Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) de la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée

1.3.

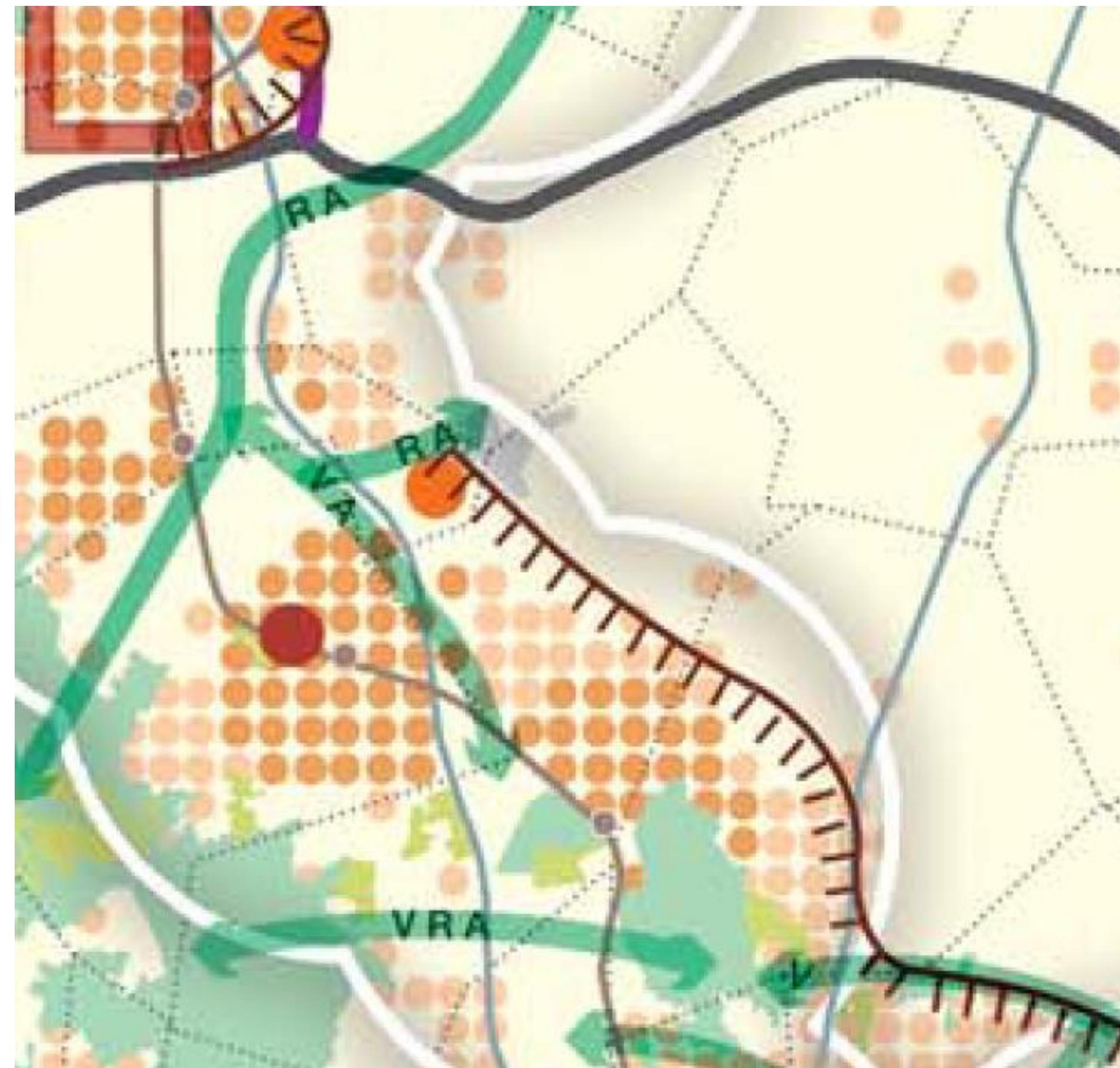
Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)

1 DOCUMENTS CADRES SUPRACOMMUNAUX

Schéma Directeur de la Région Île-de-France de 2013

La commune est principalement concernée par les objectifs suivants au SDRIF de 2013 :

- ▶ Des quartiers à densifier à proximité des gares (permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat)
- ▶ Une limite au titre des secteurs de développement à proximité des gares (possibilité d'une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal)
- ▶ Des espaces agricoles à préserver
- ▶ Un Front Urbain d'Intérêt Régional (qui fixe une frontière à l'urbanisation)
- ▶ Une liaison verte et agricole à préserver



1 DOCUMENTS CADRES SUPRACOMMUNAUX

Schéma Directeur de la Région Île-de-France de 2013

► Des quartiers à densifier à proximité des gares

(permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat).

Afin de respecter cet objectif, le PLU devra être en capacité d'accroître le parc de logements à Ezanville de 35 logements en moyenne par an. Soit entre 2013 et 2030, la réalisation 590 logements supplémentaires en 17 ans (4 527 - 3 938).

Au regard de ces objectifs chiffrés, le bilan des permis de construire réalisé par la commune sur la période 2013-2021 est d'environ 210 logements supplémentaires dans l'enveloppe urbaine.

Le bilan des permis de construire réalisé par la commune sur la période 2013-2021 montre la délivrance d'environ 210 logements supplémentaires dans l'enveloppe urbaine.

Des projets en cours pour notamment atteindre l'objectif SDRIF / PLHi :

- L'opération Pôle gare : environ 60 logements
- La réalisation d'environ 70/80 logements sur le secteur UEP
- La réalisation de 15 logements place de la Libération

Des projets résidentiels encore non quantifiés existent sur le foncier de la paroisse catholique et sur la zone AU2 inscrite dans le tissu urbanisé.

► Une limite au titre des secteurs de développement à proximité des gares

(possibilité d'une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal).

A l'horizon 2030, pour Ezanville : possibilité d'une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé, soit 7,6 hectares (MOS 2021 : 151,91 hectares d'espaces urbanisés). Cette extension doit être réalisée en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

1 DOCUMENTS CADRES SUPRACOMMUNAUX

Schéma Directeur de la Région Île-de-France –E EN COURS D'APPROBATION

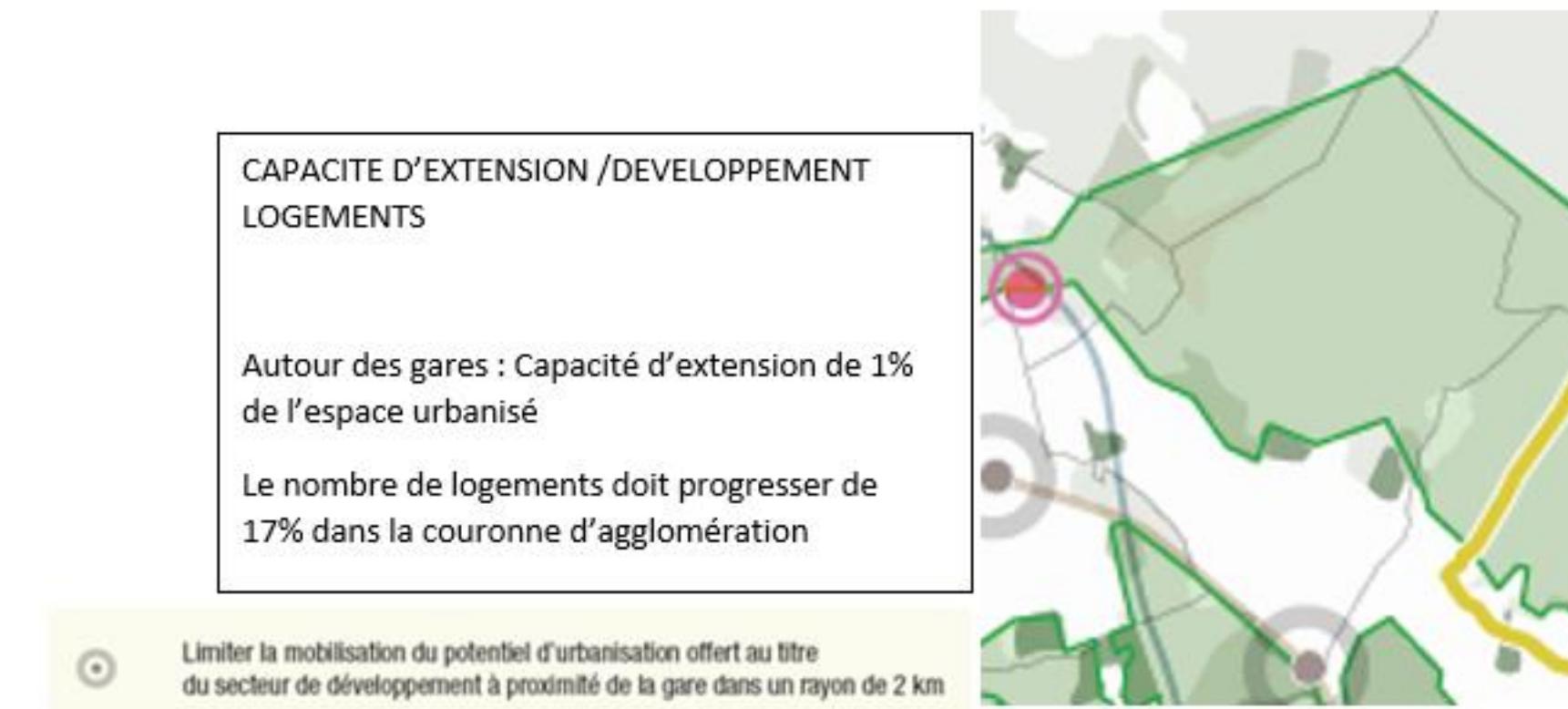
Le 12 juillet 2023, le projet de SDRIF-E « Objectif 2040 » a été arrêté par le Conseil Régional.

L'adoption définitive du SDRIF-E est prévue pour l'été 2024.

LES ORIENTATIONS DU SDRIF-E SUR LA COMMUNE D'EZANVILLE

► Maîtriser et encadrer le développement urbain

Avec des objectifs d'accroissement de la densité résidentielle au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E où le logement doit progresser en moyenne de 17 % à l'horizon 2040, car la commune est dotée d'une gare. (soit l'équivalent de 700 logements à l'horizon 2040 et 50 logements /an).



Avec des capacités d'urbanisation offerts au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km.

Ainsi, à l'horizon 2040, pour Ezanville **une extension de l'urbanisation de l'ordre de 1 % de la superficie de l'espace urbanisé** communal est possible, ce qui représente **1,50 hectare** (MOS 2021 : 152 hectares d'espaces urbanisés). Cette extension urbaine doit être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

1 DOCUMENTS CADRES SUPRACOMMUNAUX

Schéma Directeur de la Région Île-de-France –E EN COURS D'APPROBATION

Le 12 juillet 2023, le projet de SDRIF-E « Objectif 2040 » a été arrêté par le Conseil Régional.

L'adoption définitive du SDRIF-E est prévue pour l'été 2024.

LES ORIENTATIONS DU SDRIF-E SUR LA COMMUNE D'EZANVILLE

- **Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et développer la nature dans les quartiers**



- **Conforter l'attractivité économique** : Pour Ezanville, ce volet concerne le site commercial du Val d'Ezanville, où aucune action ne doit compromettre son potentiel de mutation.



1 DOCUMENTS CADRES SUPRACOMMUNAUX

Plan Local de l'Habitat de La Communauté d'Agglomération de l'Ouest Plaine Vallée

Le PLU devra être compatible avec le PLHi de la CAPV.

► Ce document définit pour la période 2021-2027 cinq axes majeurs :

- Produire une offre de logement adaptée au territoire
- Agir sur le parc existant
- Veiller au parc social existant
- Répondre aux besoins des populations spécifiques
- Suivre et piloter les actions

✓ Les objectifs assignés pour la commune de Ezanville sont de réaliser 270 logements sur la période 2021-2027, dont 45 logements sociaux par an.

1 DOCUMENTS CADRES SUPRACOMMUNAUX

Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France

Le PLU devra être compatible avec le PDUIF datant de 2013. Ce document est en cours de révision.

Des objectifs concrets sont à traduire dans les PLU en termes de stationnement notamment pour le logement, les bureaux et les vélos

- ▶ **Normes de places de stationnement dans le cas d'opérations de logements** : Le PDUIF recommande un maximum de places de stationnement lié au taux de motorisation soit **environ 1,8 places par logement**.
- ▶ **Normes de places de stationnement dans le cas d'opérations de bureau** : Le PDUIF impose la norme plancher de **1 place pour 55 m² de surface de plancher** (SDP) maximum dans un rayon de 500 mètres autour d'un point de desserte TC structurante. Au-delà de ce rayon, la norme plancher est de **1 place pour 45 m² de surface de plancher** (SDP).
- ▶ Le PDUIF impose que les PLU fixent **des normes de stationnement vélo minimum** dans les constructions nouvelles.

1 DOCUMENTS CADRES SUPRACOMMUNAUX

Bilan

Le PLU devra pour respecter le SDRIF actuellement en vigueur (2013) :

- ▶ Protéger les espaces agricoles et respecter la frontière à l'urbanisation (FRUIR)
- ▶ Etre en capacité (entre 2013 et 2030) d'accroître le parc de logements à Ezanville de 35 logements en moyenne par an,
- ▶ A la possibilité d'une extension urbaine de l'ordre de 7,6 hectares (5% de la superficie de l'espace urbanisé, soit selon le MOS 2021 : 151,91 ha d'espaces urbanisés)

Le PLU devra être dans le respect du SDRIF-e :

- ▶ Mobilisation possible de capacités d'urbanisation près de la gare (**1,5 hectares à Ezanville**), avec une densité minimum de 32 logements / ha et répondre aux nouveaux engagements de production de logements.

Le PLU devra pour respecter le PLH de Plaine Vallée :

- ▶ Permettre la réalisation de 45 logements sociaux par an sur la période 2021-2027

Le PLU devra pour respecter le PDUIF :

- ▶ Etre proche de la recommandation de 1,8 places de stationnement par logement.
- ▶ Ne pas dépasser la norme plancher pour le bureau de **1 place pour 55 m² de (SDP)** maximum dans un rayon de 500m autour d'un point de desserte TC structurante et de **1 place pour 45 m² de (SDP)** au-delà
- ▶ Fixer des normes de stationnement vélo minimum dans les constructions nouvelles.

2

MOBILITES

2.1.

Réseau routier

2.2.

Transports collectifs

2.3.

Modes actifs

2.4.

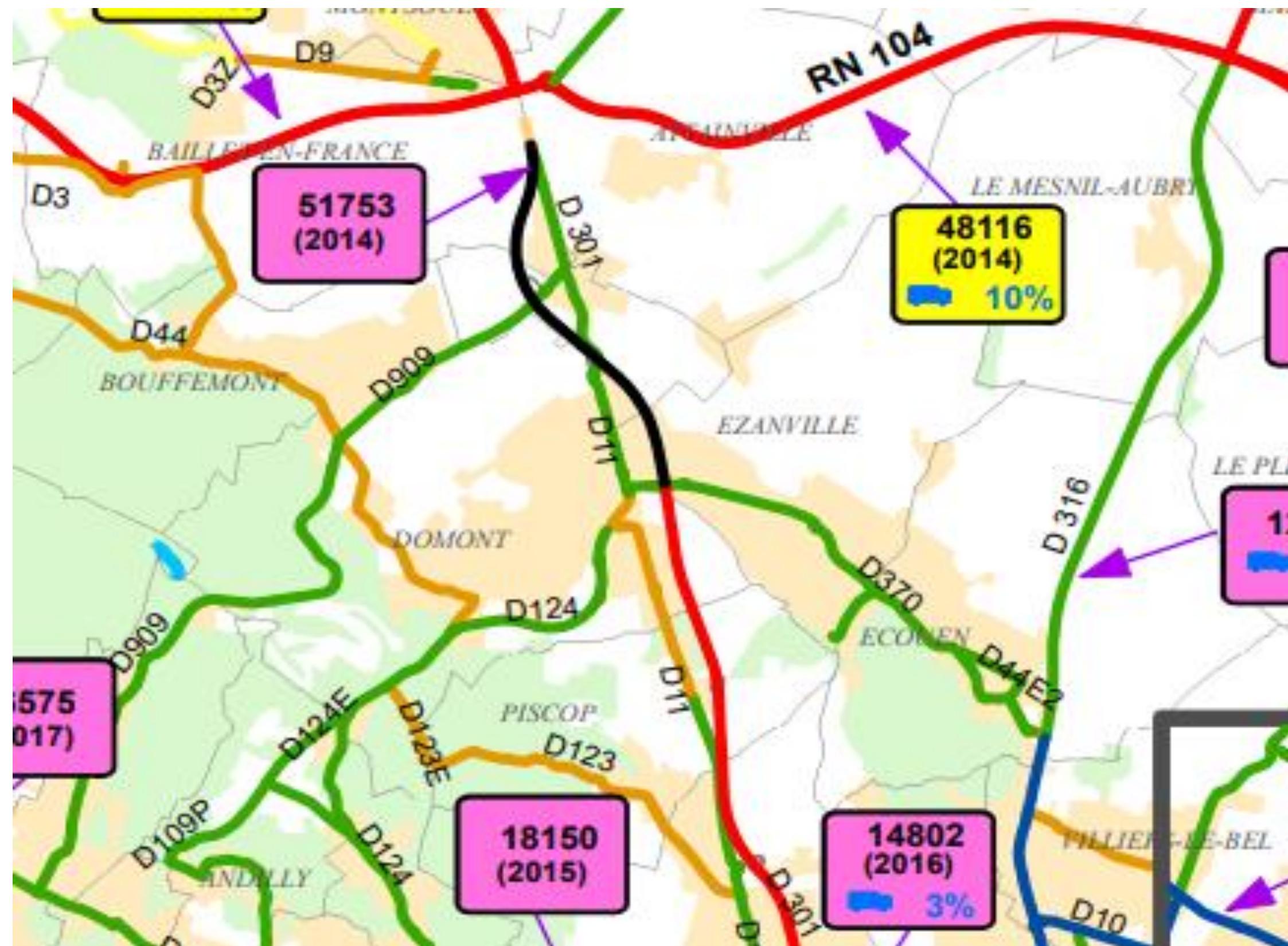
Stationnement

2 MOBILITES

Réseau routier - Accessibilité

Trois axes routiers majeurs qui assurent au territoire une excellente desserte, une bonne insertion dans la région Ile-de-France et un potentiel d'attractivité, grâce à :

- La D301 qui relie La Francilienne (N104) à 4 km au Nord et l'A1 à 20 km au Sud.
- La D11 en limite de Domont à l'Ouest, qui dessert notamment l'importante zone d'activités commerciale implantée sur la commune de Moisselles.
- La D370 traverse le territoire de Ezanville selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est et qui dessert la partie agglomérée de Ezanville, notamment son centre-ville.



La D316 à proximité du territoire à l'Est relie via la N104 au niveau de l'échangeur de Luzarches vers l'Est, l'autoroute A1 et l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle, ainsi que l'autoroute A3 au Sud-Est du département.

2 MOBILITES

Transports collectifs

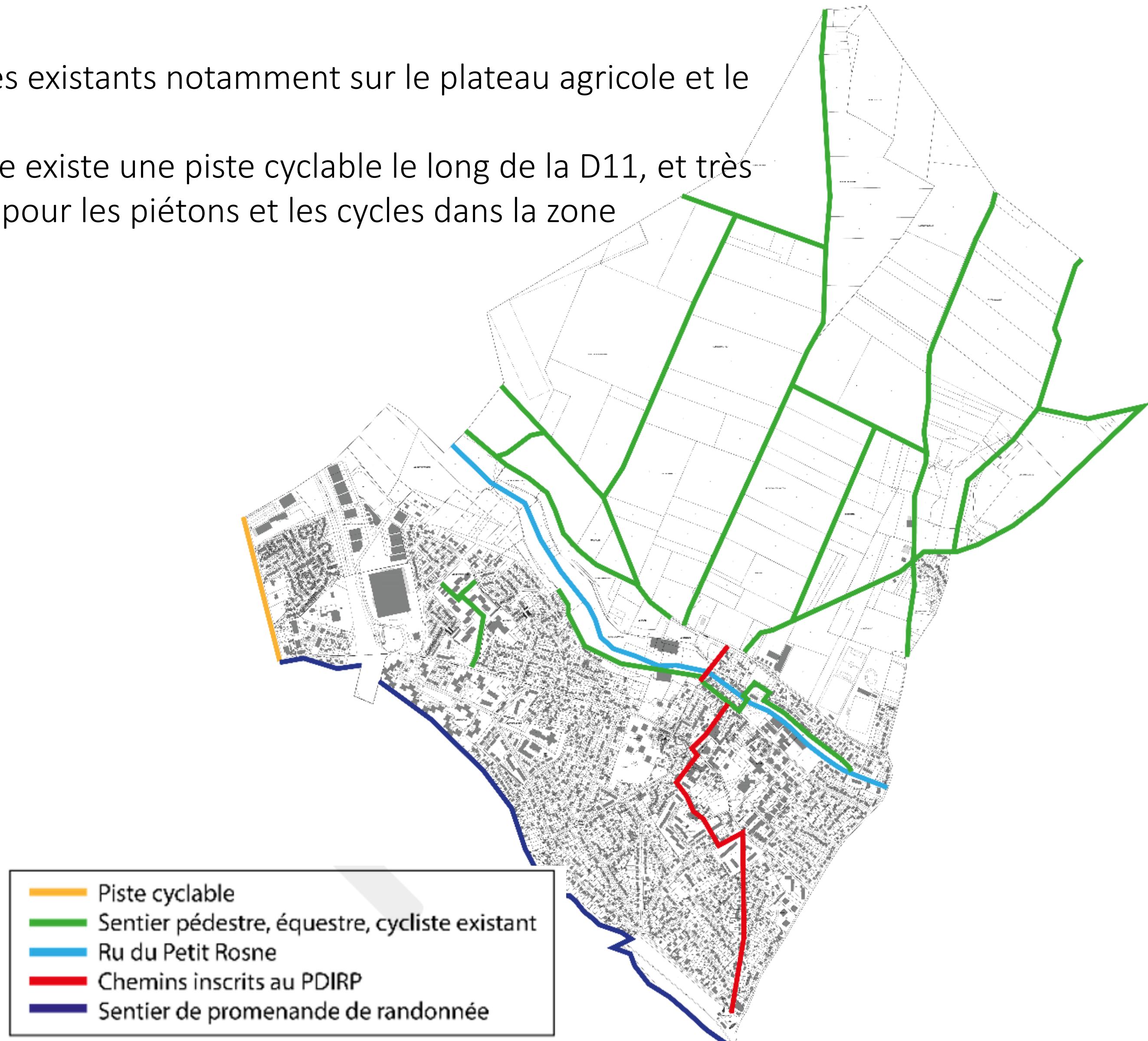
- **Le territoire de Ezanville est desservi par la gare Ecouen-Ezanville**, distribuée par la ligne H du Transilien. Cette gare décentrée, et située à l'extrême Sud de la commune **procure une liaison permanente avec Paris (station Gare du Nord) en 20 minutes**, avec un train toutes les 15 minutes en heure de pointe, et toutes les 30 minutes en heure creuse.
- Actuellement des études sont engagées avec le PDUIF, pour réaliser un véritable Pôle d'Echanges Multimodal pour accueillir différents modes de transports (voiture, bus, train, taxis, vélos, marche à pied) et faciliter le passage de l'un à l'autre (parvis gare apaisé avec du stationnement pour les besoins de la gare et parc relais d'une capacité de l'ordre de 450 places, équipés de noues et d'ombrières photovoltaïques).
- **Deux lignes de bus (269 et 13)** qui desservent régulièrement l'ensemble des quartiers, des équipements et la gare d'Ezanville-Ecouen.

2 MOBILITES

Modes actifs

Des sentiers pédestres et cycles existants notamment sur le plateau agricole et le long des rus.

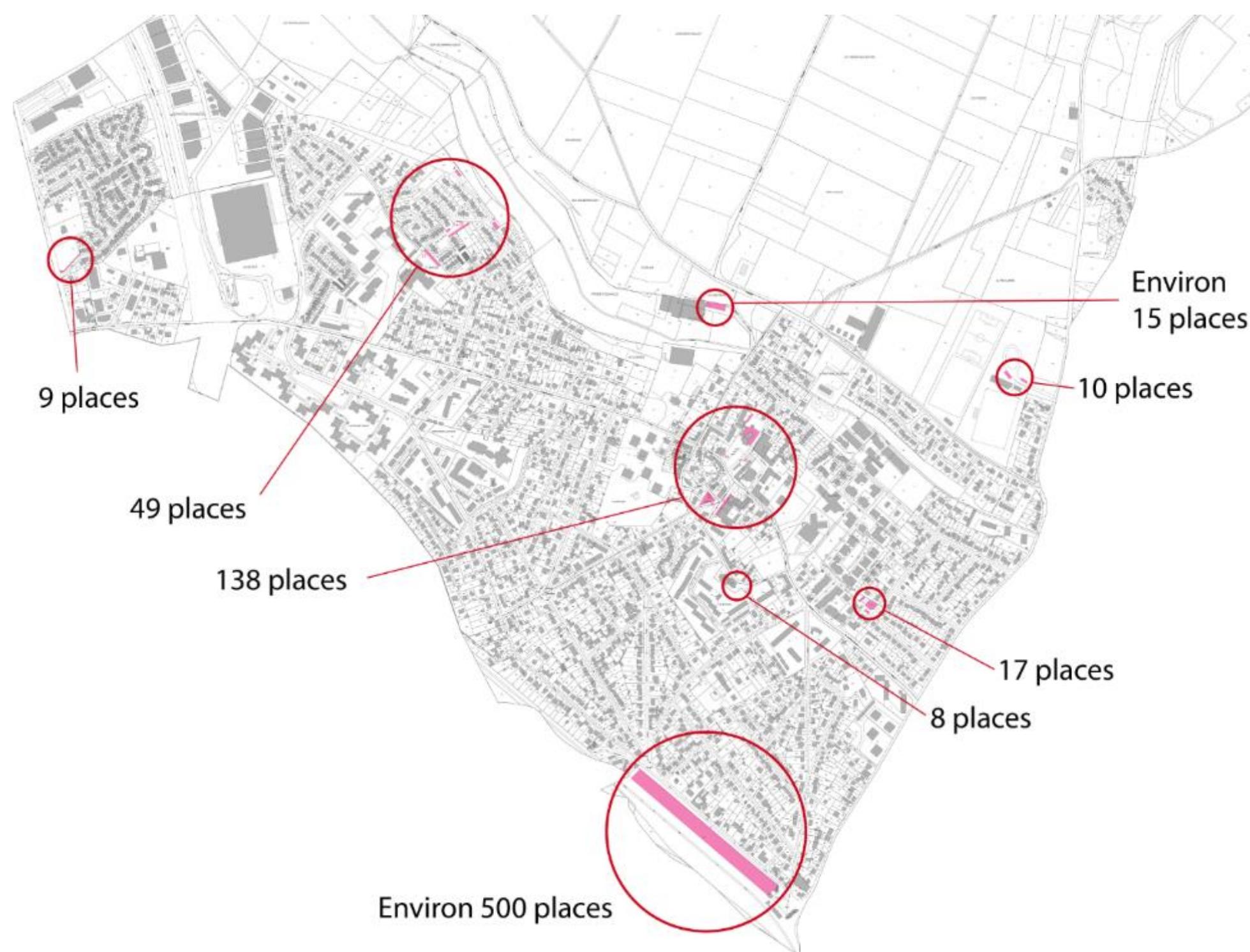
Dans la zone agglomérée, seule existe une piste cyclable le long de la D11, et très peu d'aménagements propres pour les piétons et les cycles dans la zone agglomérée.



2 MOBILITES

Stationnement

- **Sous la forme de parkings publics**, localisés majoritairement dans la proximité des pôles d'équipements publics et commerciaux, totalisant une capacité de l'ordre de 750 places dont 2/3 situées sur le parking de la gare.
- **Le long de la voirie**, avec marquage au sol notamment dans les rues résidentielles à sens unique. Quelques tronçons en zone bleue, à proximité de la mairie et de la gare notamment, permettent de favoriser le stationnement rotatif et de contraindre le stationnement des voitures ventouses.



2 MOBILITES

Bilan des mobilités

- **Une bonne desserte routière.** Néanmoins, la D370 constitue aujourd’hui un axe de circulation dense, source de conflits entre trafic local et trafic de transit. Le projet de déviation de cette voie routière, qui était inscrit au Schéma Directeur de l’Ouest de la Plaine de France, sera reconduit (ER au PLU)
- **Une bonne desserte ferrée** avec des améliorations attendues avec le projet de créer un véritable Pôle d’Echanges Multimodal sur le site de la gare.
- **Peu de lignes de bus (2).** Action Ville sera de solliciter les gestionnaires
- **Des sentiers notamment sur le plateau agricole et le long des rus.** 1 seule piste cyclable dans la zone agglomérée le long de la D11. Action Ville sera de développer les parcours doux dans le tissu urbain
- **Une offre de stationnement public avec marquage au sol (stationnement alterné) et parfois en zone bleue** le long de la voirie, ainsi que sous la forme de parkings publics, localisés majoritairement dans la proximité des pôles d’équipements publics et commerciaux, **mais insuffisants en nombre.** Action Ville sera de développer l’offre

3

MORPHOLOGIE URBAINE

3.1.

Patrimoine remarquable

3.2.

Occupation du sol

3.3.

Entités urbaines

3 MORPHOLOGIE URBAINE

Eléments patrimoniaux bâtis

► Monuments Historiques classés :

Eglise Notre-Dame-de-l'Assomption



► Bâtiments vernaculaires qui pourraient être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.



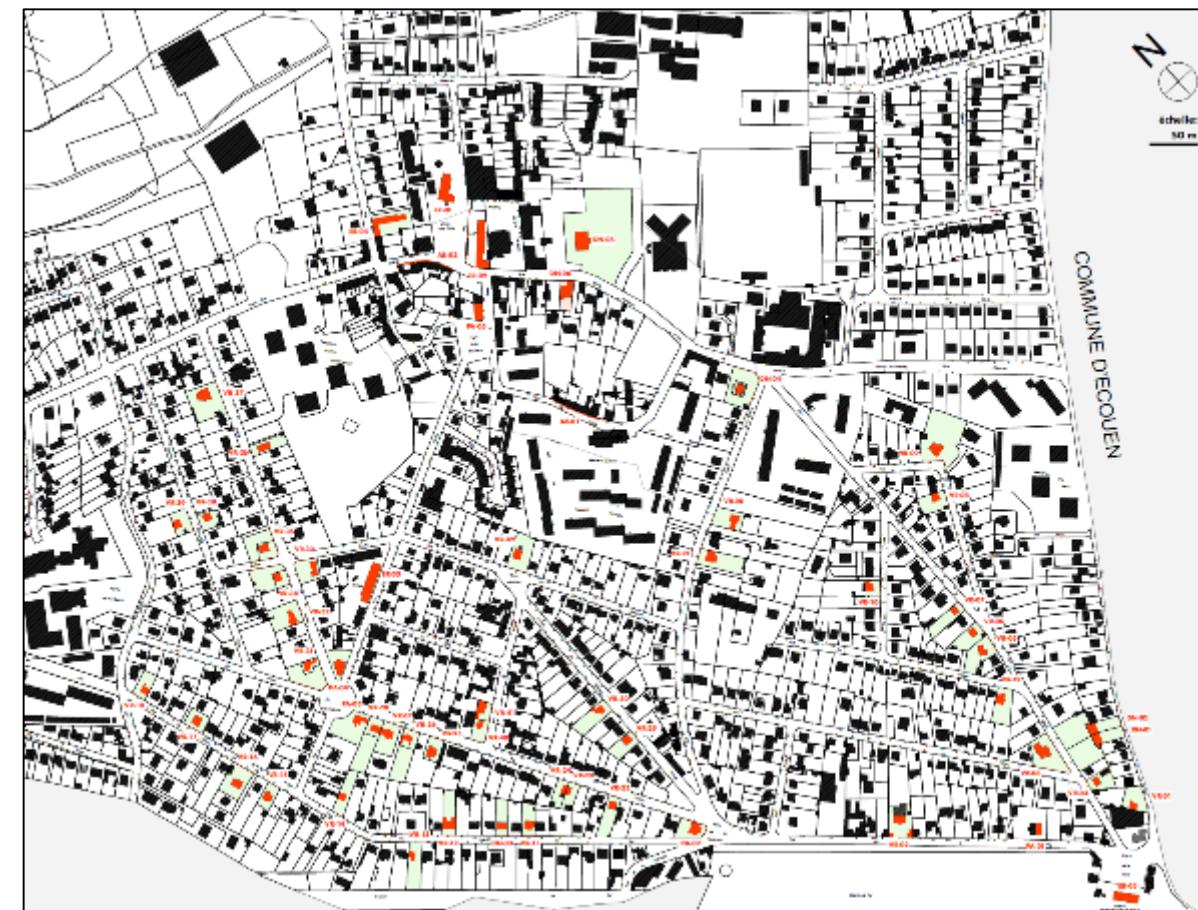
Ancienne Mairie



Château Henry

Par ailleurs, une analyse et un repérage du patrimoine architectural et bâti a été mené par deux architectes pour le compte de la commune.

Ce travail a abouti à un état des lieux précis d'**une centaine d'éléments urbains et architecturaux remarquables** qui pourront faire l'objet de dispositions de protection dans le règlement du PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.



3 MORPHOLOGIE URBAINE

Eléments végétaux qualitatifs

► La nature dans les quartiers

Le patrimoine végétal localisé dans les quartiers, constitué notamment par des jardins et/ou fonds de jardins privés, arbres remarquables, forme un réseau paysager et écologique créant un cadre de vie paysager et de qualité. Dans ce cadre, l'Office Nationale des Forêts (ONF) a été missionné par la mairie d'Ezanville pour procéder à un inventaire.

Cœurs d'îlots et fonds de jardins paysagers



Arbres remarquables



Enjeu : Préserver la nature dans les quartiers afin de maintenir la biodiversité et le grand cadre végétal des quartiers par le biais de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

3 MORPHOLOGIE URBAINE

Occupation de sol

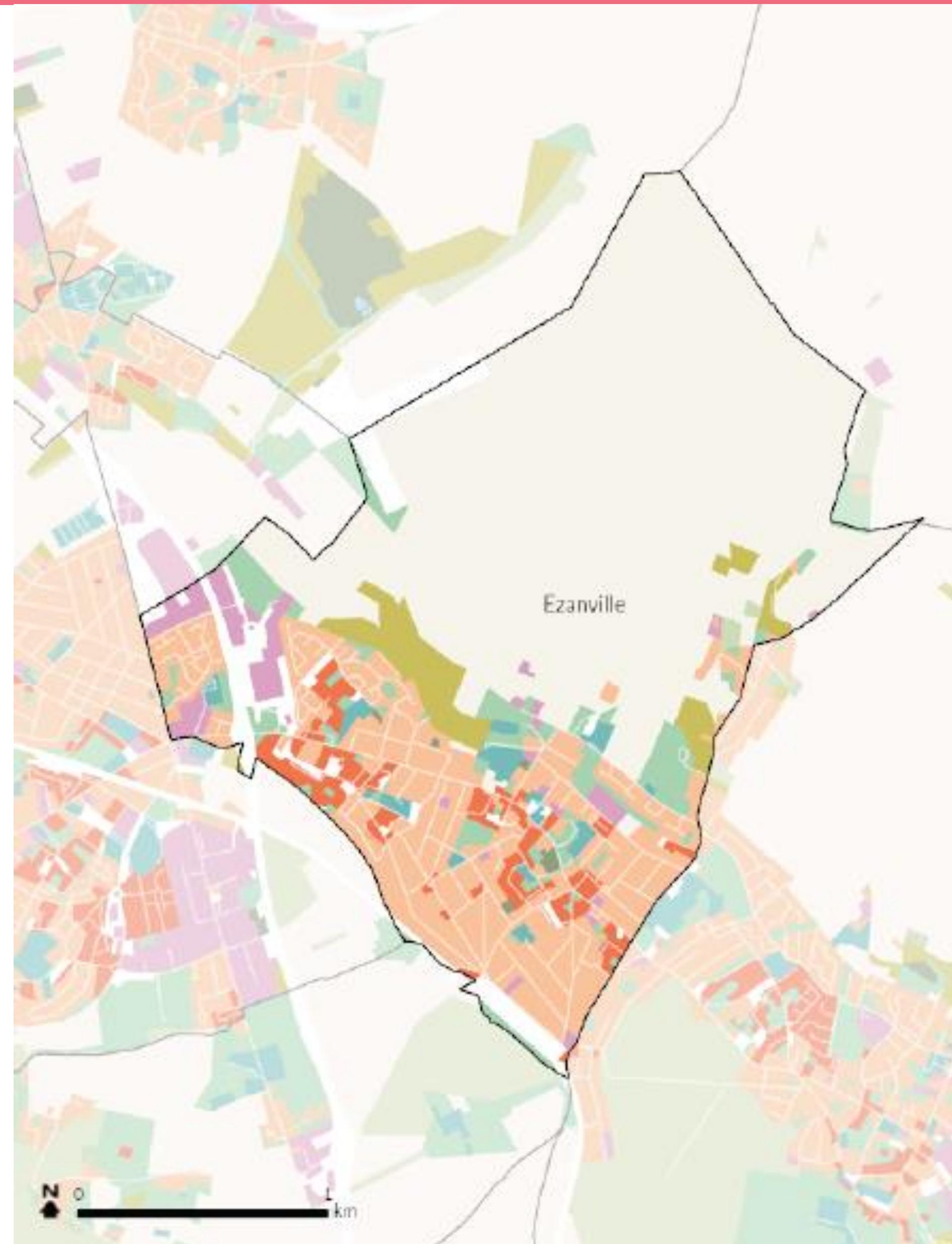
518,2 HECTARES

- 34% d'espaces construits artificialisés, soit 175,8 ha
- 6% d'espaces ouverts artificialisés, soit 30,4 ha
- 60% d'espaces agricoles, forestiers et naturels, soit 311,8 ha

Type d'occupation du sol	2021
Bois et forêts	1.3
Milieux semi-naturels	19.38
Espaces agricoles	291.24
Eau	0.0
Total espaces naturels agricoles et forestiers	311.92
Espace ouverts artificialisés	30.4
Habitat individuel	106.22
Habitat collectif	21.85
Activités	15.04
Équipements	8.8
Transport	22.76
Carrières, décharges et chantiers	1.21
Total espaces artificialisés	206.29
Total communal	518.21

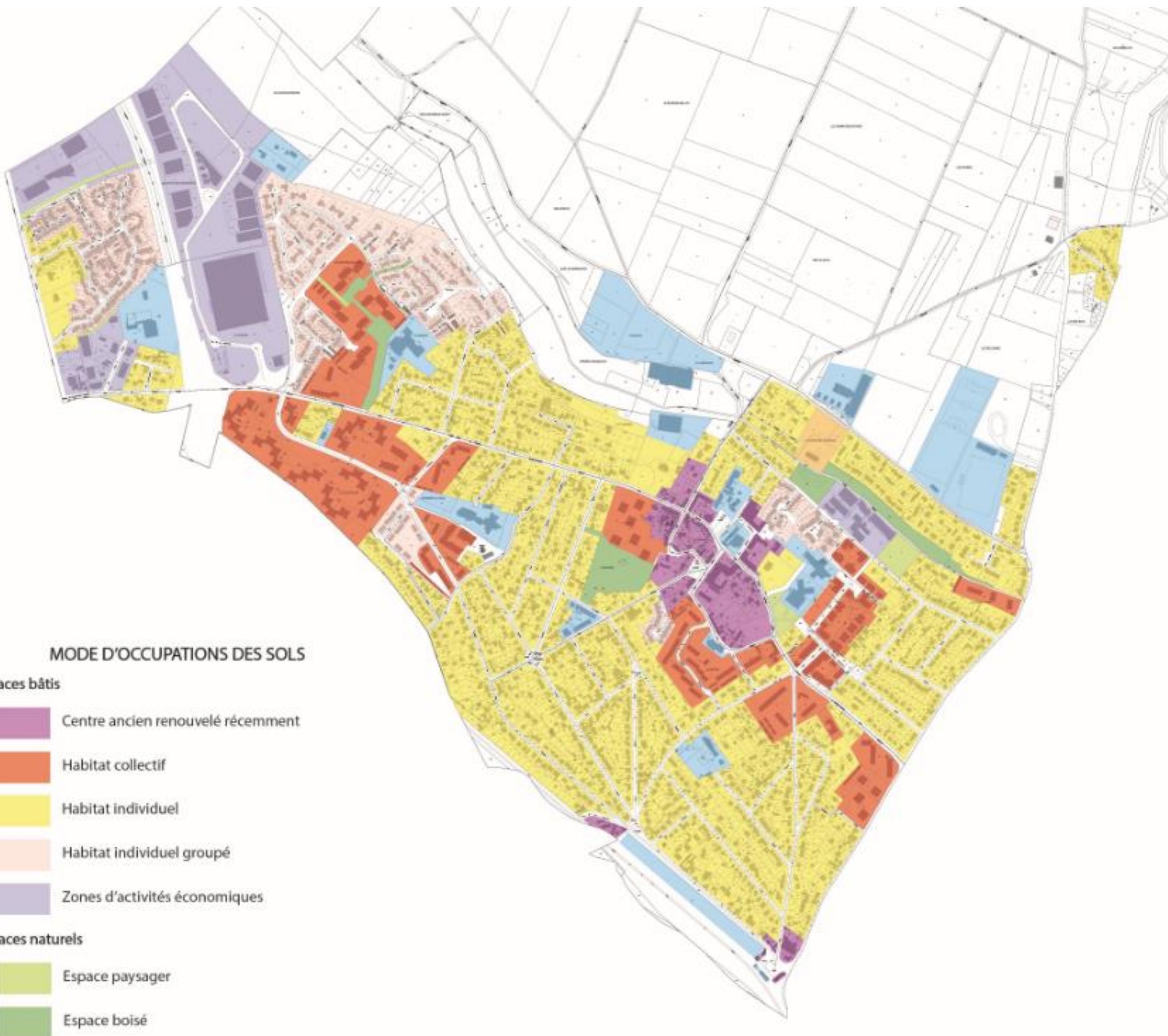
Pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ces 10 dernières années (2012/2021) sur le territoire ézanvillois.

MOS 2021



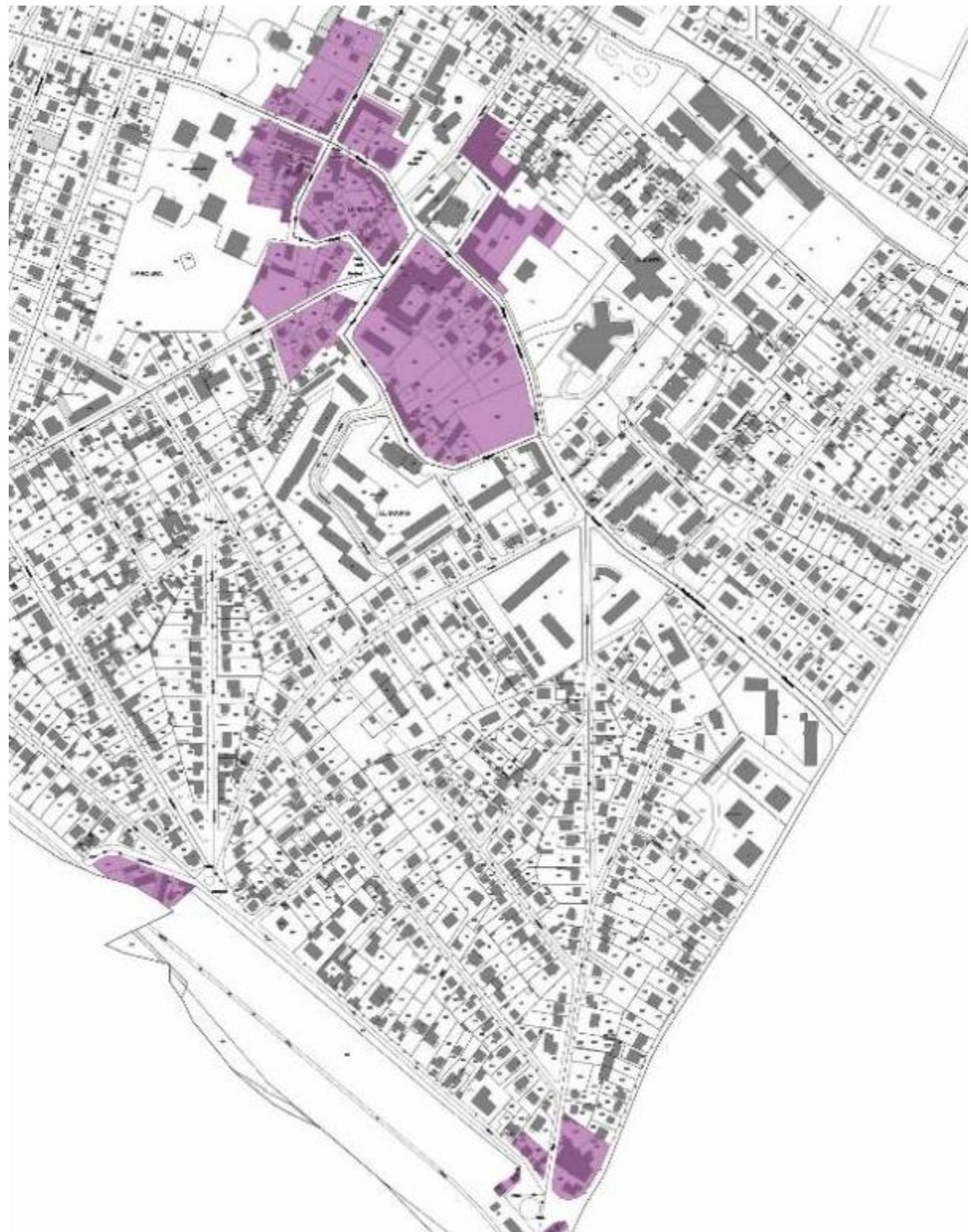
3 MORPHOLOGIE URBAINE

Entités urbaines



3 MORPHOLOGIE URBAINE

Entités urbaines : deux noyaux anciens : le centre ancien et le secteur de la gare



Le centre historique a conservé sa composition urbaine d'origine, son réseau viaire et les caractéristiques de l'habitat traditionnel, témoignages de son passé rural.

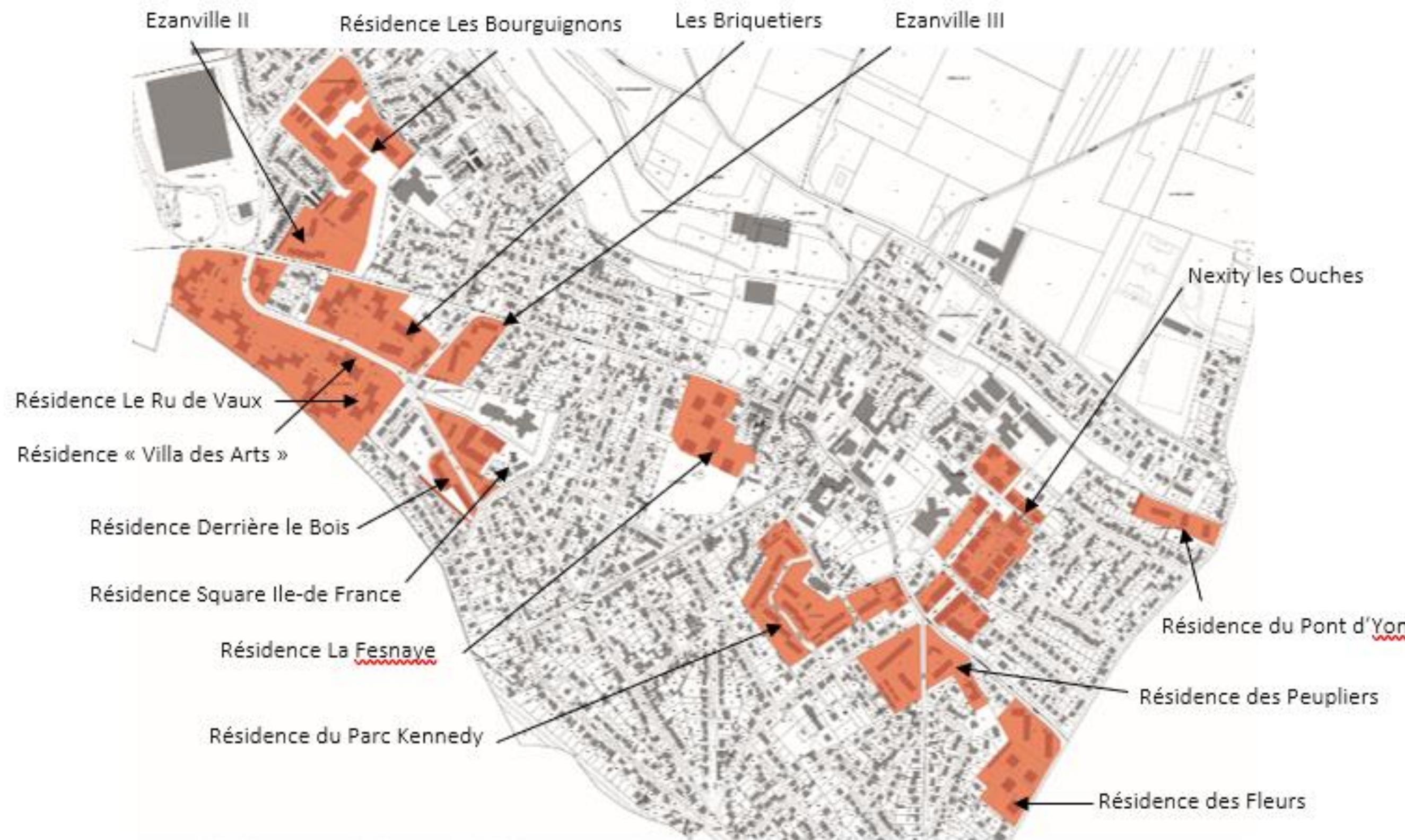
Des opérations de renouvellement urbain à la fin du XX^{ème} siècle sont venues renforcer la restructuration du centre-ville et recréer une cohésion urbaine autour de ce pôle central en engageant des actions destinées à poursuivre l'amélioration de son fonctionnement, à lui impulser une nouvelle dynamique commerciale et à lui redonner un aspect plus attractif par une nouvelle composition urbaine.

Le second pôle structurant ancien se situe autour de la gare qui souffre de sa position très décentrée et de vétusté. Il nécessite des actions de revalorisation du bâti pour redynamiser ce lieu très fréquenté par les usagers du train.

3 MORPHOLOGIE URBAINE

Entités urbaines : les secteurs d'habitat collectif

Dans la 2^{ème} moitié du XX^{ème} 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.



3 MORPHOLOGIE URBAINE

Entités urbaines : les secteurs d'habitat individuel sous forme d'opérations d'ensemble

A partir des années 80, opérations d'aménagement d'ensemble composées uniquement de maisons individuelles groupées ou isolées : les cottages d'Ezanville (1979), France Cottages (1986-1987), lotissement des Ouches (1990).

Réalisées sous forme de lotissements ou de Z.A.C., constituant des îlots autonomes raccordés au tissu existant par une voirie interne spécifique. Ces îlots comportent une majorité de maisons individuelles accolées par deux ou en bande sur un parcellaire étroit composant un tissu beaucoup plus dense.



3 MORPHOLOGIE URBAINE

Entités urbaines : les secteurs d'habitat individuel

Un tissu d'habitat très consommateur d'espace qui occupe environ 55 % du site urbanisé de Ezanville. (Source MOS 2021) .

- Tissu de lotissements autour de la Gare (début XXème)

Caractéristique de l'habitat de "villégiature" à l'architecture éclectique (pierre meulière, briques, moellons, pierre de taille...) et modénature décorative soignée, (R+1+combles) de bonne qualité à préserver.

- D'autres secteurs d'habitat exclusivement pavillonnaires au Nord, à l'Est et à l'Ouest du centre ancien. Il présente une architecture de type néo-traditionnelle, avec des caractéristiques sensiblement identiques, en ce qui concerne la largeur et la superficie du parcellaire (moyenne de 600 m²), la hauteur du bâti.



3 MORPHOLOGIE URBAINE

Entités urbaines : secteurs d'activités économiques

Cette occupation du sol représente environ 10% du tissu urbain ézanvillois.



- La zone d'activités commerciales dite « Val d'Ezanville (19 hectares dont 6 sur la commune de Moisselles)
- Une partie du Centre commercial MODO Plaine de France (face au Val d'Ezanville) principalement située sur la commune de Moisselles qui accueille notamment l'hypermarché Leclerc. Sur Ezanville, uniquement le magasin de vêtements Gémo associé à son aire de stationnement.
- Quelques activités dans le tissu urbain. De petites entités dispersées avec notamment le petit pôle au lieu-dit "les Orangistes" (Surgelés Picard, Croix Rouge, Banque Populaire), ou encore les abattoirs rue de la Fraternité, ...

3 MORPHOLOGIE URBAINE

Entités urbaines : secteurs d'activités économiques

- La zone d'activités commerciales dite « Val d'Ézanville (19 hectares dont 6 sur la commune de Moisselles)

Ce site a longtemps présenté une juxtaposition de « boîtes » commerciales vieillissantes, le long de la D301.

Afin de redynamiser et de rendre toute son attractivité à la zone d'activités commerciales dite « Val d'Ézanville », Plaine Vallée, Ézanville et Moisselles, ont réfléchi à un programme de requalification visant à résorber la friche commerciale et à donner au site du Val d'Ézanville une vocation économique mixte et durable.

Une programmation immobilière diversifiée, qui devrait accueillir une cinquantaine d'entreprises et générer 800 emplois.



3 MORPHOLOGIE URBAINE

Bilan

Le territoire communal semble avoir atteint ses limites en termes d'extension urbaine. Les années 2000 à nos jours - La reconquête urbaine

Ces dernières années les opérations de construction ont été réalisées en faveur de la **reconquête de secteurs obsolètes** notamment en cœur de bourg ou sur des espaces interstitiels (dents creuses) où sont venus s'implanter des bâtiments d'habitation : maisons et immeubles de trois à quatre niveaux.

Aujourd'hui, cette **reconquête urbaine** est menée sur la zone d'activités commerciales dite « Val d'Ézanville », avec un programme de requalification en cours visant à résorber la friche commerciale et à donner au site du Val d'Ézanville une vocation économique mixte et durable, **et sur le site de la gare**, en lien avec l'arrivée du futur pôle multimodal.

Cette reconquête urbaine ou renouvellement urbain explique qu'il n'y a pas eu de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ces 10 dernières années (2012/2021) sur le territoire ézanvillois.

4

POPULATION

4.1.

Evolution démographique

4.2.

Typologie des habitants

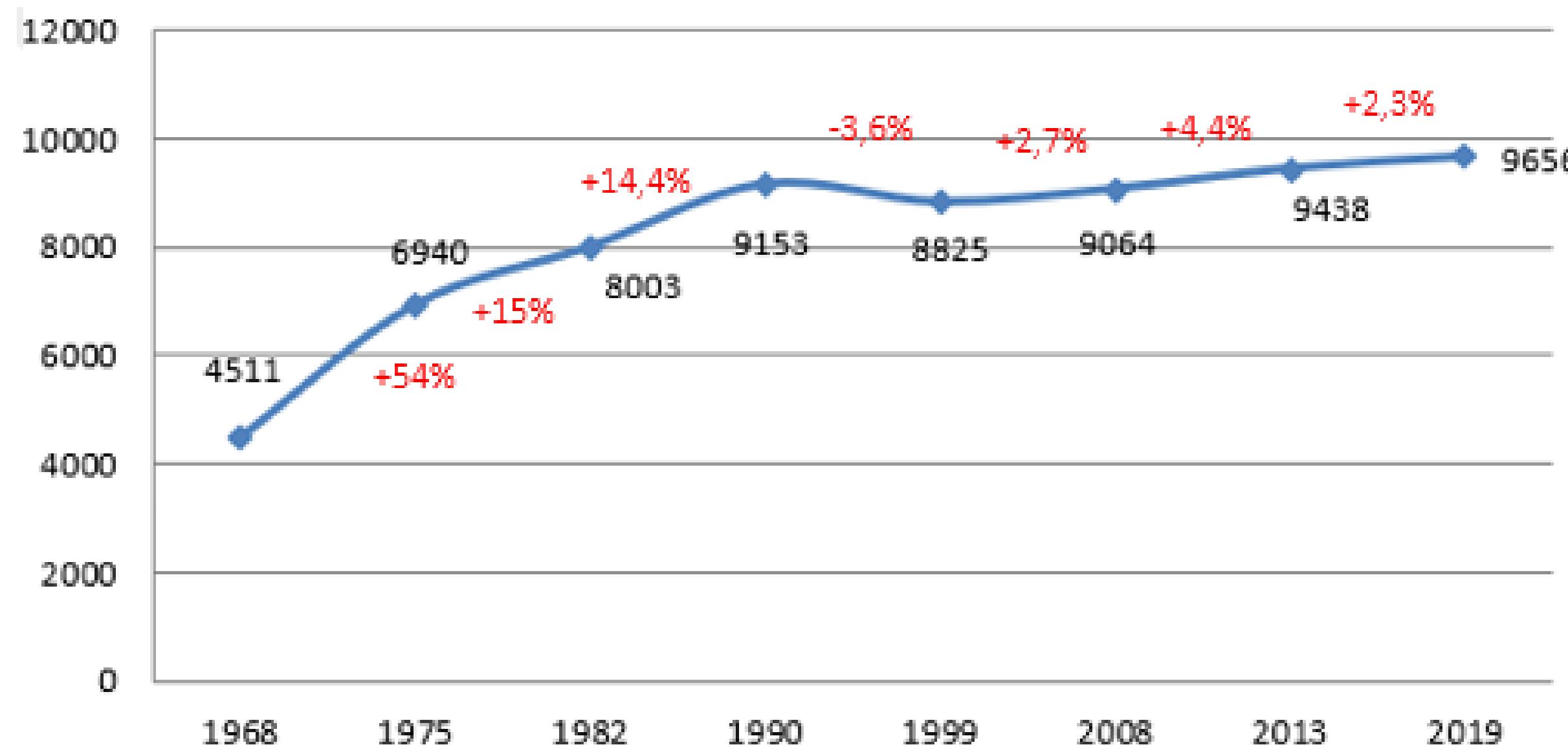
4.3.

Profil socio-économique de la population

4 POPULATION

Evolution démographique

► Croissance démographique tributaire des grandes périodes d'urbanisation



Une croissance importante dans les années 60-70, avec la réalisation de programme de collectifs puis dans les années 80 avec la réalisation d'opérations d'habitat individuel groupé.

Une période de déclin qui découle de la faiblesse du nombre de constructions nouvelles et au phénomène de vieillissement de la population.

Depuis le début des années 2000, maintien voire petite relance du niveau de la population alimentée principalement par un taux de natalité resté important.

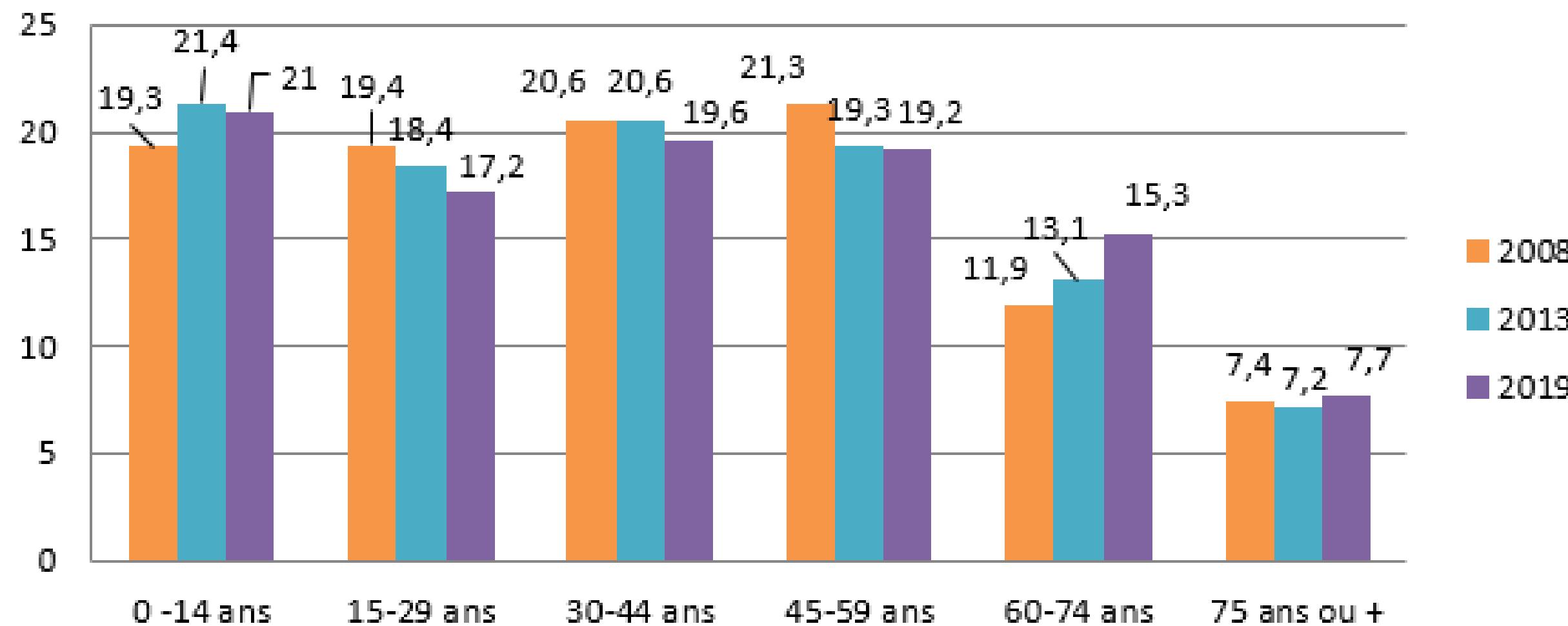
4 POPULATION

Typologie des habitants

Une population équilibrée en âge : 60% de la population a moins de 45 ans et 40% a plus de 45 ans.

Un phénomène de vieillissement de la population : baisse des 15-29 ans (-2,2%) et des 45-59 ans (-2,1%) et augmentation des 60-74 ans (+3,4%)

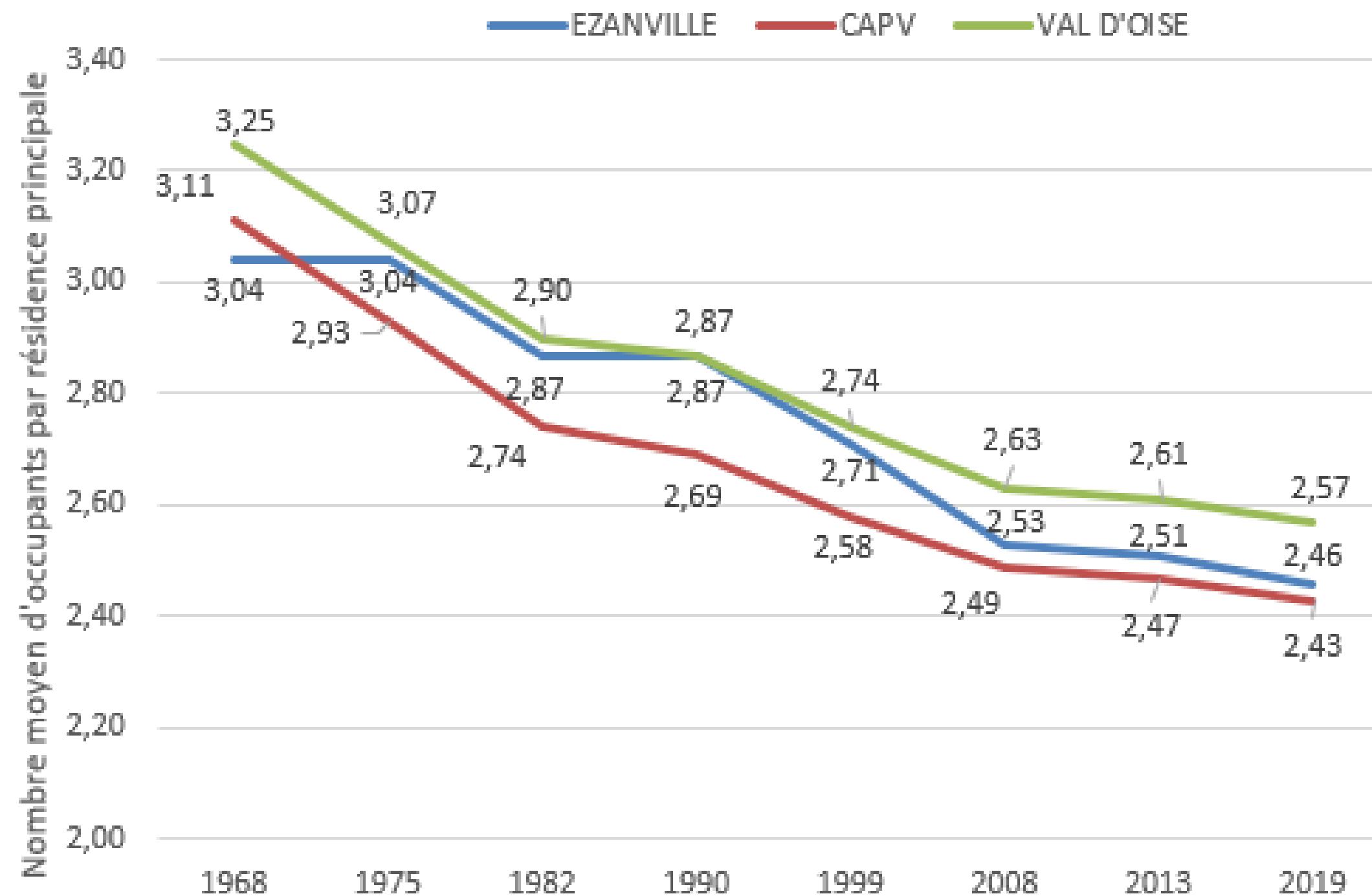
Evolution des tranches d'âge entre 2008 et 2019
(source INSEE)



4 POPULATION

Typologie des habitants

Depuis 2008, un phénomène de stagnation de la taille des cellules familiales avec des ménages de 2,5 personnes en moyenne.



Relancer la croissance démographique pour s'assurer du maintien de la population et des effectifs scolaires de manière à pallier au phénomène de vieillissement de la population et de la décohésion (baisse des 15-29 ans).

4 POPULATION

Population active

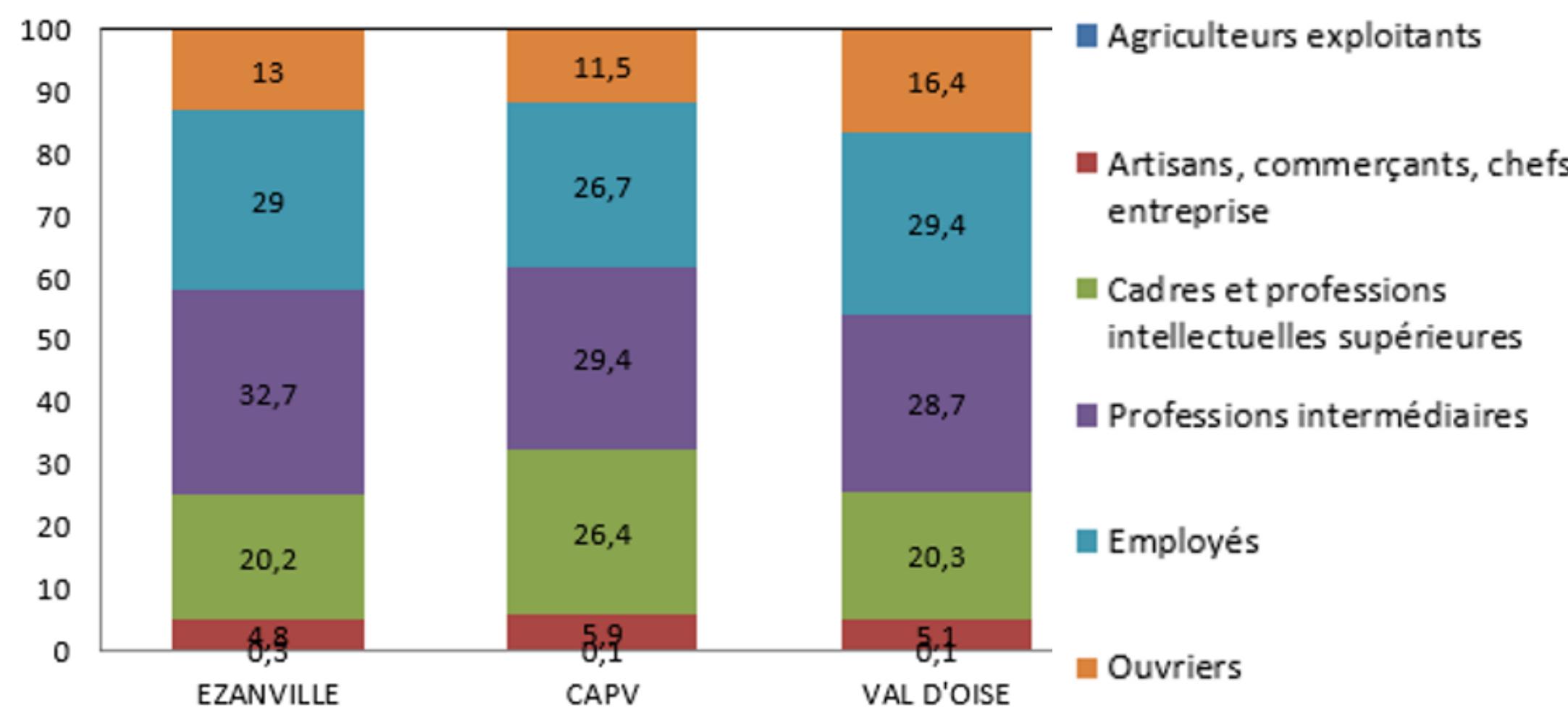
► Une part d'actifs ayant un emploi largement supérieure à celle des autres échelles territoriales.

	Ezanville	CAPV	Val d'Oise
Actifs	78,2%	76,5%	74,9%
Actifs ayant un emploi	69,8%	68,0%	65,3%
Chômeurs	8,3%	8,5%	9,7%
Inactifs	21,8%	23,5%	25,1%
Etudiants, élèves et stagiaires non rémunérés	10,4%	11,5%	11,4%
Retraités	5,2%	4,9%	4,6%
Autres inactifs	6,2%	7,1%	9,0%

Les catégories les plus représentées sont celles des professions intermédiaires (32,7%) et des employés (29%).

La part des cadres et professions intellectuelles est de 20,2% et a augmenté de +2,3% depuis 2008.

A contrario, la part des ouvriers de 13,0% a baissé de 3,3% depuis 2008



5

LOGEMENTS

5.1.

Evolution du parc résidentiel

5.2.

Typologie et taux
d'occupation

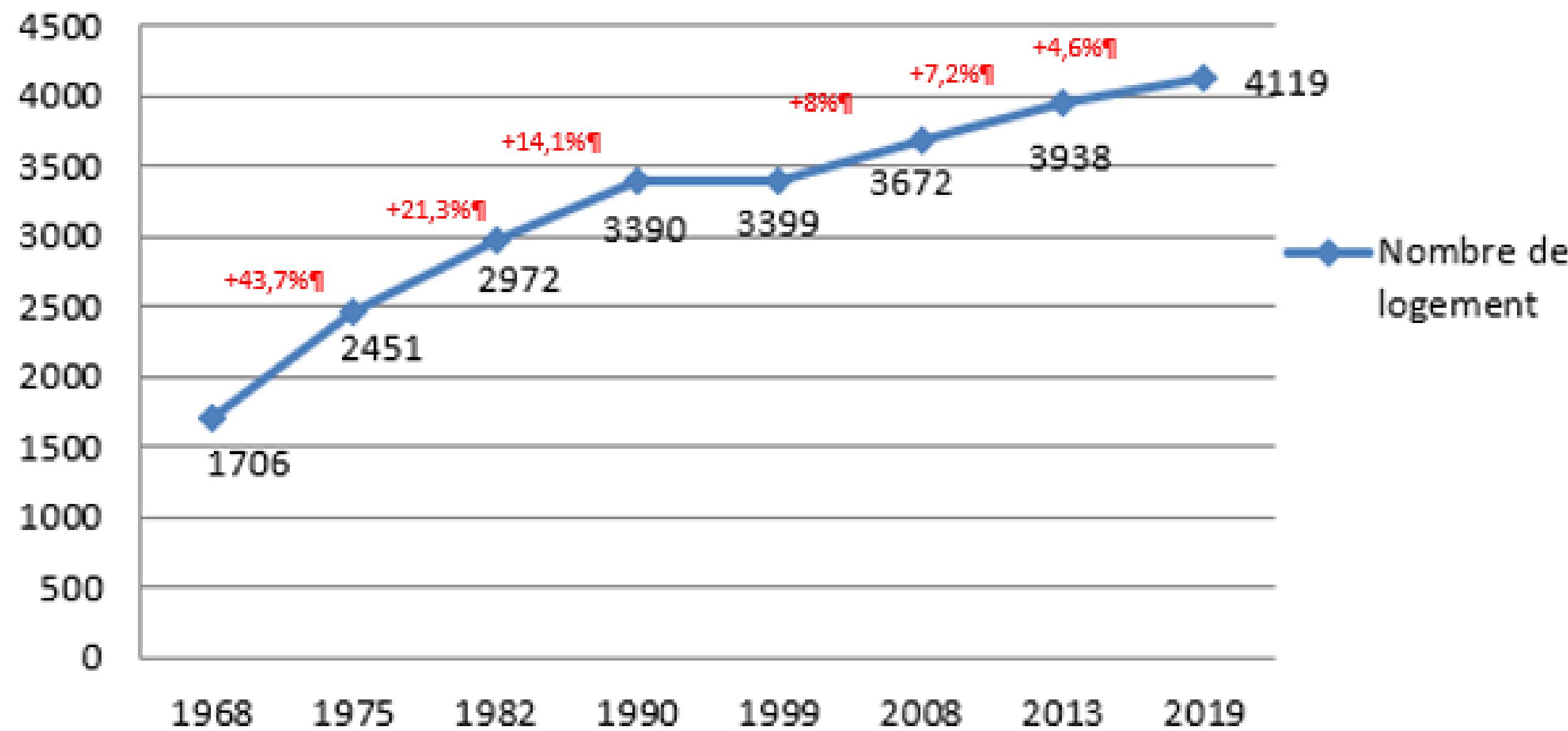
5.3.

Logement social

5 LOGEMENTS

Evolution du parc résidentiel

Evolution du parc résidentiel



- ▶ Croissance continue et importante jusqu'au début des années 1990
- ▶ Période des 20 dernières années, une croissance qui redevient plus dynamique
- ▶ Au cours des 10 dernières années, le PLU a bien été en capacité de permettre la réalisation de 219 nouveaux logements réalisés ou en projet

5 LOGEMENTS

Typologie du parc de logement

- ▶ 54,7% de maisons individuelles
- ▶ 65% de propriétaires
- ▶ 60% de grands logements (T4 et plus) et effort de construction de logements de petite taille pour notamment accueillir les jeunes

Logement social

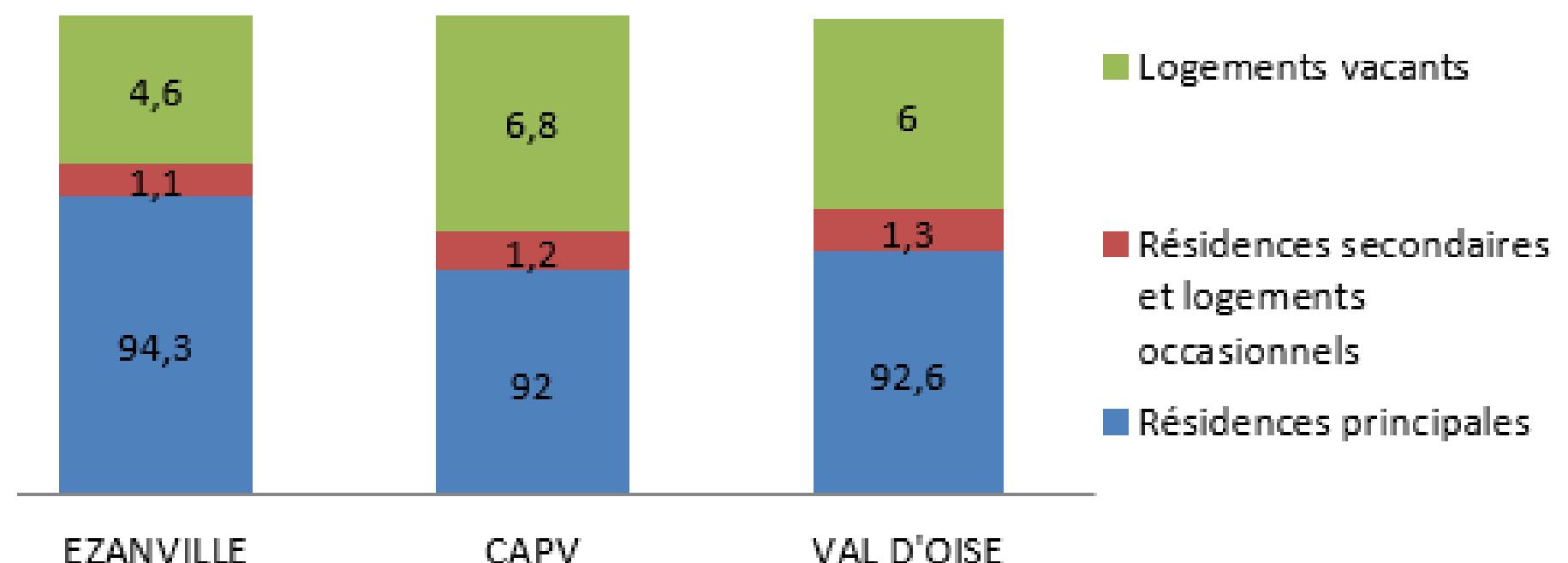
- ▶ 21% du parc de logements

Avec moins de 25%, la commune est par conséquent soumise au prélèvement prévu à l'article L.302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le nombre de logements sociaux restant à réaliser pour atteindre de taux de 25% d'ici 2025, qui sert d'assiette à ce prélèvement, est de 159.

Logement vacant

- ▶ 4,6% de logements vacants : un marché immobilier tendu



5 POPULATION ET LOGEMENTS

Bilan

- Croissance démographique les dix dernières alimentée par le solde naturel, avec un solde migratoire nul et devenu négatif les 5 dernières années. Sur la période 2013-2019, la croissance du parc de logements +4,6%.
- Le **calcul du point mort** montre que pour assurer uniquement le maintien de la population entre 2013 et 2019, la production de 106 logements était nécessaire, soit en moyenne **15 logements par an**. Entre 2013 et 2019 sur les 173 constructions commencées, 106 ont ainsi permis de maintenir le niveau de population et **67 ont réellement participé à l'accroissement démographique**.

Enjeu : Relancer la croissance du parc résidentiel

- Un phénomène de **vieillissement de la population** (baisse des jeunes, augmentation des + 60 ans et plus, taille des cellules familiales en baisse (2,5 personnes/ménage), augmentation des familles monoparentales
- **Grands logements** : 4 pièces et plus constituent environ 60% du parc résidentiel. L'effort de construction de la dernière décennie a principalement porté sur la **réalisation de petits logements** qui ont vu leur nombre augmenter de 21,3% (1 pièce et 2 pièces) pour améliorer le parcours des jeunes.
- Le **nombre de logements sociaux restant à réaliser** pour atteindre de taux de 25% d'ici 2025 **est de 159**.

Enjeu : Garantir le maintien de la mixité sociale et offrir un choix élargi en matière d'habitat

6

EMPLOI ET ACTIVITES ECONOMIQUES

6.1.

Emplois

6.2.

Tissu économique

6.3.

Tissu commercial

6 EMPLOI ET ACTIVITES ECONOMIQUES

Emploi

Emploi

- En 2019 : 1 372 emplois
- Un indicateur de concentration d'emploi en 2018 de 32,5 (à partir de 100, cet indicateur est considéré comme satisfaisant) → révèle sur la commune un caractère avant tout résidentiel et demeure bien en-dessous de la moyenne de la CAPV (48,2%) et à celle du département (79,2%).
- Evolution à la baisse depuis 2013 (41,2) expliquée notamment par la fermeture successive des activités sur la zone d'activités du Val d'Ezanville en vue de son renouvellement urbain.

	EZANVILLE		CAPV		VAL D'OISE	
	2013	2019	2013	2019	2013	2019
Nombre d'emplois	1 719	1 372	39 147	38 952	425 927	422 744
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	4 168	4 223	80 125	80 495	517 866	533 816
Indicateur de concentration d'emploi	41,2	32,5	48,9	48,4	82,2	79,2

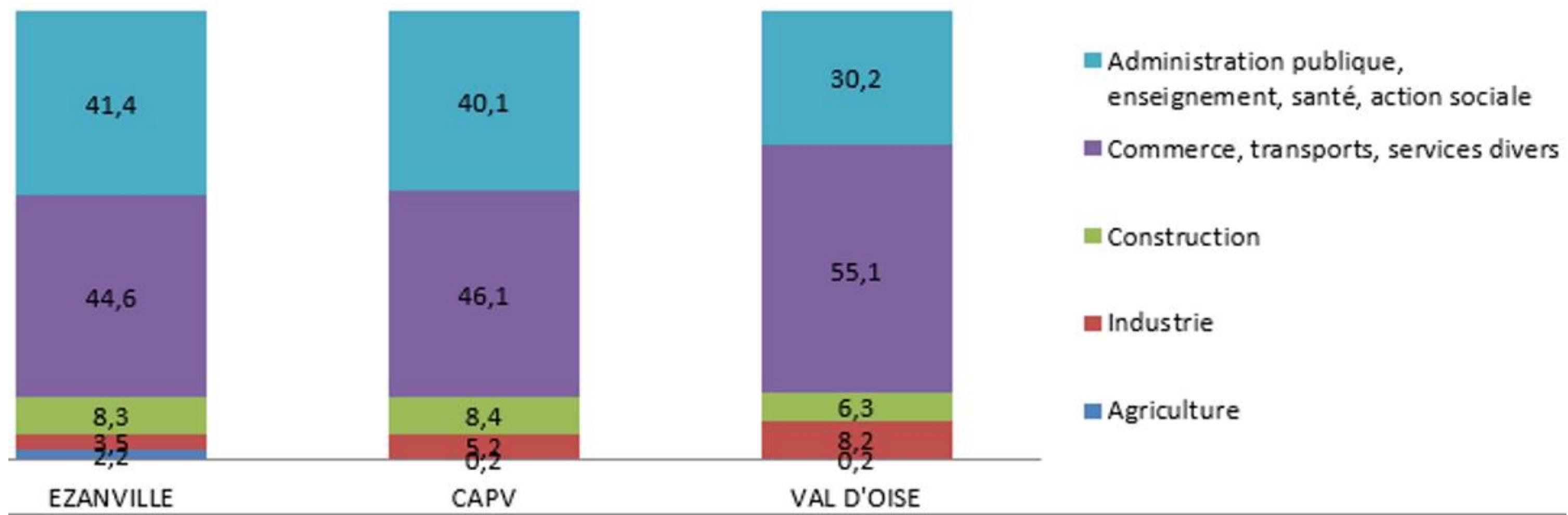
Source : INSEE

6 EMPLOI ET ACTIVITES ECONOMIQUES

Emploi

Emploi

- ▶ Les emplois sont essentiellement tertiaires sur la commune : **commerce, transports et services divers (85%)** comme sur les autres échelles de territoires
- ▶ Le secteur industriel représenté à 3,5% (taux inférieur à celui de l'agglomération (5,2) et à celui du département (8,2)), apparaît presque anecdotique



6 EMPLOI ET ACTIVITES ECONOMIQUES

Tissu économique

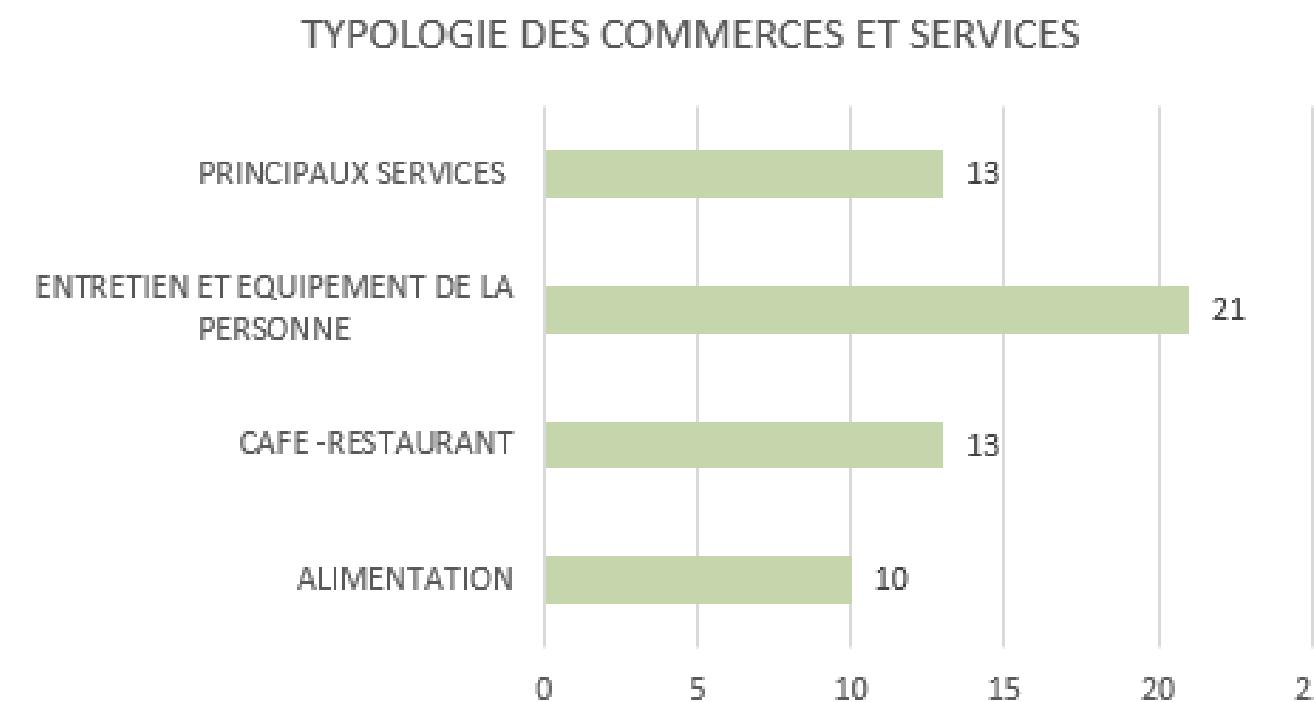
- ▶ En 2021 : 183 entreprises
- ▶ Le tissu économique de Ezanville est majoritairement constitué de petites structures en 2020 :
 - 6,2 % sont des auto-entreprises,
 - 77,8 % employaient de 1 à 9 salariés,
 - 16,0 % employaient entre 10 salariés et plus.
- ▶ La commune connaît une dynamique de création d'entreprise forte depuis 2017. Environ 183 entreprises ont été créées en 2021 contre 68 en 2012.

6 EMPLOI ET ACTIVITES ECONOMIQUES

Tissu commercial

Il est recensé environ 50 commerces et services dont environ la moitié est située au centre-ville.

L'armature commerciale et de services se répartit par grandes catégories de la manière suivante :



- **Le centre-ville : un pôle important d'attraction locale récemment renouvelé** sur la Grande Rue (D370). Une structure commerciale diversifiée.
- **Le secteur autour de la Gare : un pôle décentré à requalifier.** Pôle commercial secondaire d'une douzaine d'unités gravitant autour de la gare. Ce secteur apparaît aujourd'hui désuet. Pour ce faire, une servitude gel a été mise en place pour définir sa requalification par le biais d'un schéma d'aménagement d'ensemble, en cohérence et en continuité avec la réalisation du futur Pôle d'Echanges Multimodal.
- **Un pôle commercial et des services en limite de Domont.** Décentré et localisé le long de la D370, ce pôle est structuré à partir de la locomotive commerciale de surgelés Picard. Il accueille dans sa continuité deux restaurants de vente à emporter, une superette, une banque et un barbier.

6 EMPLOI ET ACTIVITES ECONOMIQUES

Bilan

Retrouver un indicateur de concentration d'emploi plus satisfaisant avec le projet de la ZAC du Val d'Ezanville en cours qui viendra l'améliorer avec la création d'environ 800 emplois à son terme.

Le centre-ville : un pôle de commerces et services important d'attraction locale récemment renouvelé, à au moins pérenniser, voire à développer

Le secteur autour de la Gare : un pôle décentré à requalifier

Un pôle commercial et des services en limite de Domont à valoriser

7

EQUIPEMENTS

7.1.

Equipements scolaires

7.2.

Equipements socio-culturels

7.3.

Equipements sportifs

7 EQUIPEMENTS

Une commune bien équipée

Une richesse et une diversité d'équipements et de services publics qui alimentent le centre-ville et l'ensemble des quartiers résidentiels.

La commune s'est préoccupée au fil du temps de maintenir et de développer la qualité de l'offre en équipements avec :

- . complexe sportif de la Prairie et du stade du Pré Carré,
- . Maison Citoyenne et maison de la Jeunesse et Famille,
- . bibliothèque municipale
- . extension de l'école du village,



7 EQUIPEMENTS

Equipements scolaires

Equipements scolaires

► 3 établissements publics maternels.

Depuis les 5 dernières années, les effectifs maternels ont baissé de 12%, impliquant la fermeture de 2 classes.

► 4 établissements publics élémentaires.

Depuis les 5 dernières années, les effectifs élémentaires se maintiennent.

► 1 Collège public (Aimé Césaire)

► Le lycée le plus proche se situe sur la commune de DOMONT (lycée polyvalent George Sand).

Equipements petite enfance et sportifs

Equipements petite enfance

- ▶ Un multi-accueil collectif (petite crèche)
- ▶ Un Lieu d'Accueil Enfants Parents (LAEP)
- ▶ Un Relais Petite Enfance (RPE) co-financé avec le concours de la CAF du Val d'Oise

Equipements sportifs

Les habitants bénéficient actuellement d'un parc et d'une offre en équipements sportifs et ludiques diversifiés et de bonne qualité avec :

- Le stade de football du Pré Carré (3 terrains, tribunes et vestiaires)
- La piscine intercommunale Maurice Gigoi
- Deux parcours de santé
- Un espace multisports (city park)
- 6 salles dans le Centre Municipal d'Activités Culturelles et de Loisirs

7 EQUIPEMENTS

Bilan

Conforter et adapter le niveau d'équipements et de services avec :

- La création d'un pôle culturel rue de Condé
- L'extension du Centre Technique Municipal
- L'ouverture des écoles pour les gens qui travaillent sur le territoire, pour pallier à la perte d'enfants scolarisés sur la commune
- La création d'un Centre médical dans les locaux de l'ancienne trésorerie, qui mettra à disposition des locaux pour l'activité des médecins

PARTIE – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1

DOMAINES ANALYSES

1.1.

Milieux

1.2.

Risques

1.3.

Santé publique

1.4.

Synthèse

1 Milieux

Milieu physique

Occupation du sol polarisée et enjeu de la ressource en eau :

► **Sols artificialisés au sud**

Mais en faveur des espaces naturels : presque 2 ha en plus depuis 2012.

► **Espaces agricoles au nord**

► **Peu de milieux naturels ou semi-naturels**

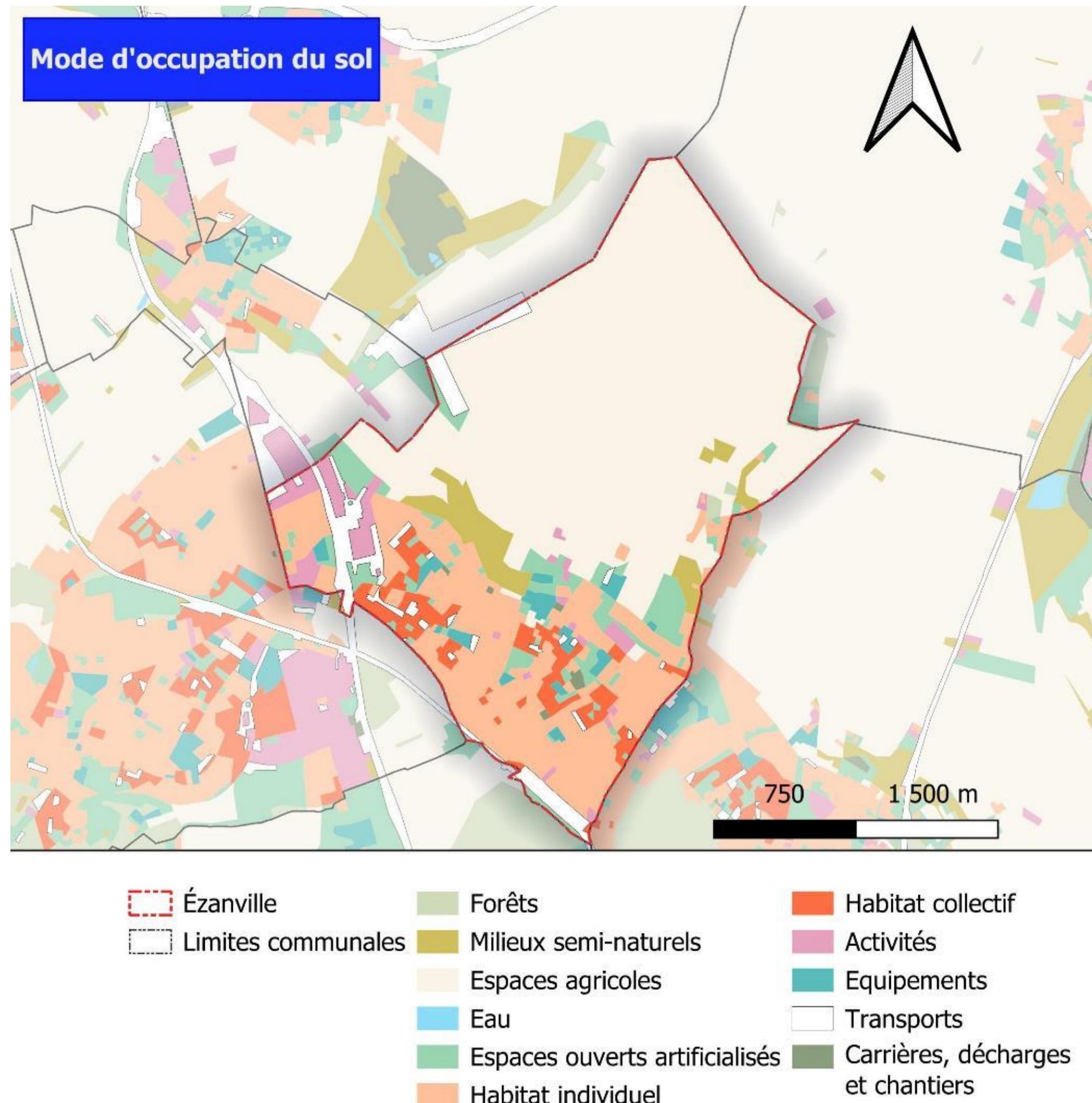
Seulement 1,3 ha de bois et forêts et 19,4 ha de milieux semi-naturels (comme les Bassins des Bourguignons)

► **Un cours d'eau sous tension**

L'état **chimique** du Rosne se dégrade passant de Bon en 2019 à **Mauvais** ; son état **écologique** s'améliore légèrement en **Médiocre**.

► **Commune placée en Zone de Répartition des Eaux, Zone sensible et Zone Vulnérable aux Nitrates**

- Insuffisance de la ressource en eau ;
- Particulièrement sensible aux pollutions ;
- Dont les nitrates.



1 Milieux

Milieu naturel

Diagnostic écologique et zonages :

► Flore vasculaire et habitats : enjeux globalement faibles à très faibles

Une espèce rare mais pas menacée ; Plusieurs espèces exotiques envahissantes.

► Enjeu modéré à faible pour la faune hormis pour l'avifaune en milieux semi-ouverts (enjeu fort)

- Enjeu **faible** pour l'herpétofaune (batraciens et reptiles)
- Enjeu **faible** au sein des milieux humides et aquatiques, **modéré** au sein des habitats type forestiers, **fort** au sein des milieux semi-ouverts et milieux de transition pour l'avifaune
- Enjeu **modéré à faible** pour l'entomofaune
- Enjeu **modéré** pour les chiroptères et l'Ecureuil roux (espèce protégée).

► 2 zones humides identifiées

ZH220 (Roselières et caricaies) et ZH221 (Peupleraie)

► Corridor bleu à préserver voire restaurer



1 Milieux

Millieu humain

► Principales cultures déclarées à la Politique Agricole Commune : blé, maïs, orge, colza et des vergers

► Amélioration de la gestion des déchets

Légère baisse du tonnage des ordures ménagères ; Augmentation du tonnage des emballages recyclables. Une baisse drastique de la quantité de déchets produits est nécessaire (Source : SIGIDURS).

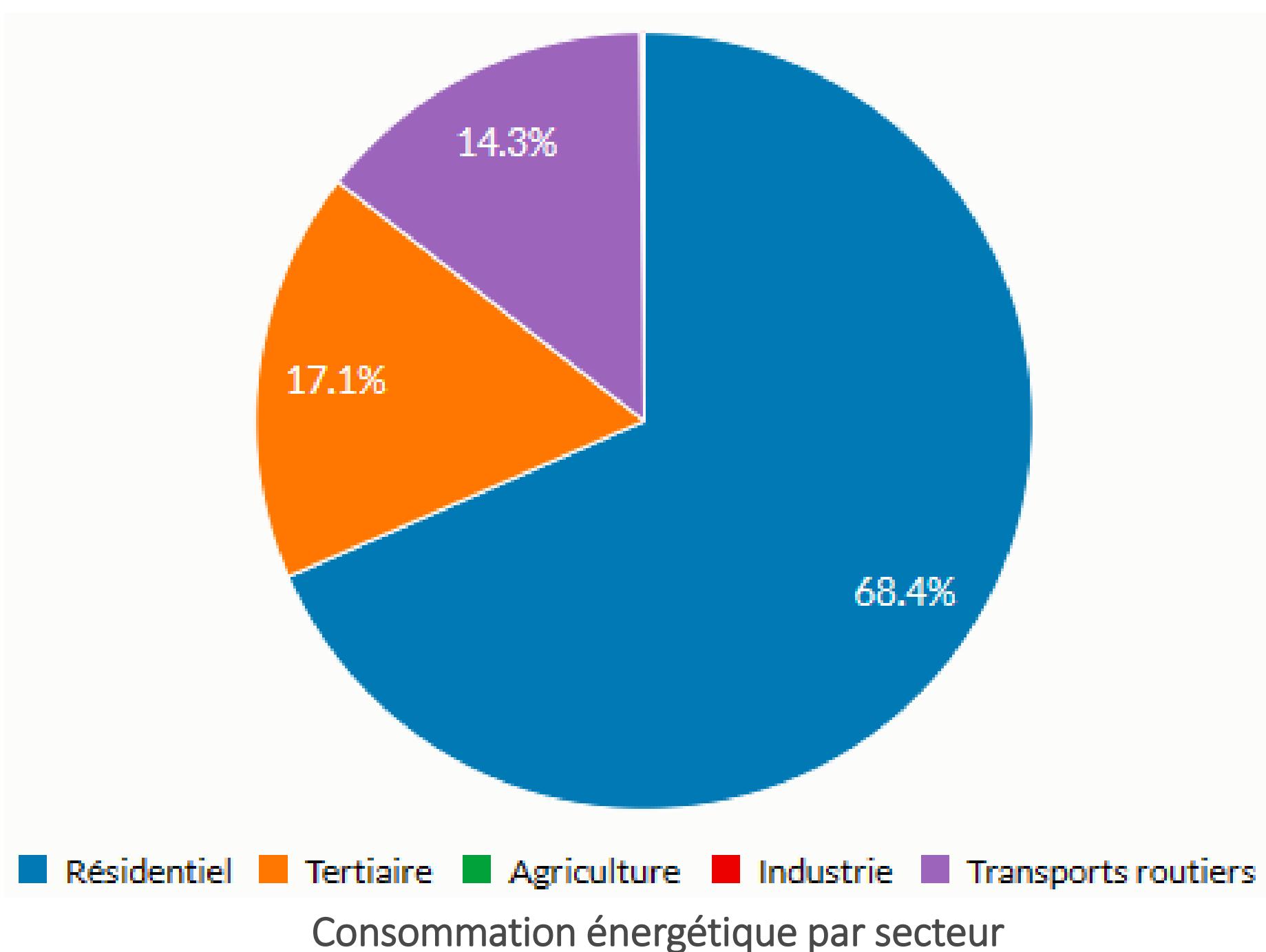
► Forte consommation énergétique du Résidentiel

Supérieure à la moyenne départementale et régionale, due au chauffage des maisons.

► Couverture potentielle des besoins en électricité de la commune de 51%

Contre 37% en moyenne pour les autres communes de CAPV, principalement grâce au solaire photovoltaïque.

► Potentiel de géothermie



2 Risques

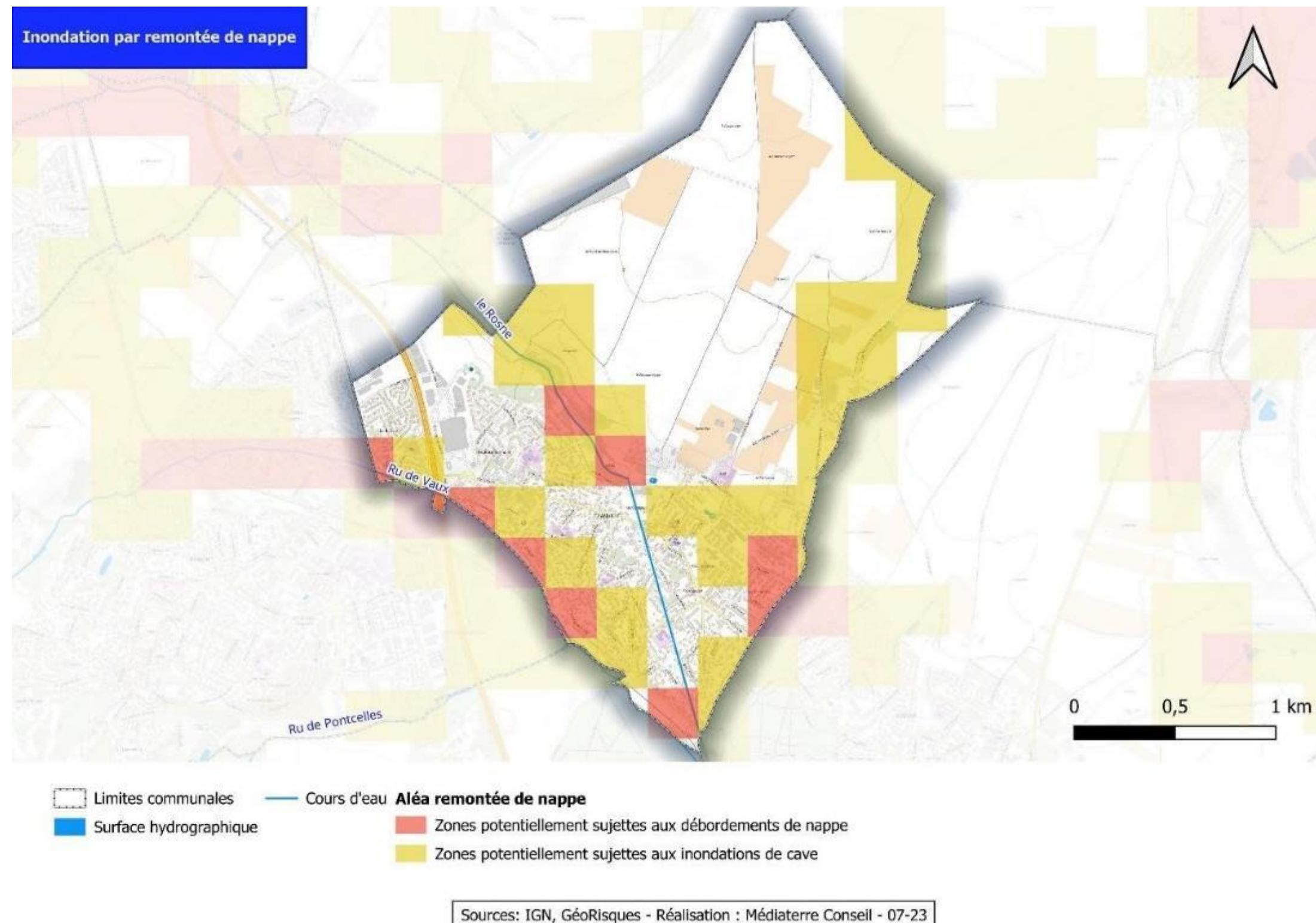
Risques naturels

Inondations et mouvements de terrain :

- ▶ Remontée de nappe et inondation de caves
- ▶ Ruissellement et coulée de boues
- ▶ Retrait-gonflement des argiles

Risques faibles à moyens mais en **augmentation** à cause du **changement climatique**.

De même, le risque tempête n'est pas à exclure.



2 Risques

Risques technologiques

Transport de Matières Dangereuses et Installations industrielles :

- ## ► TMD par canalisation et voies routières et ferrées

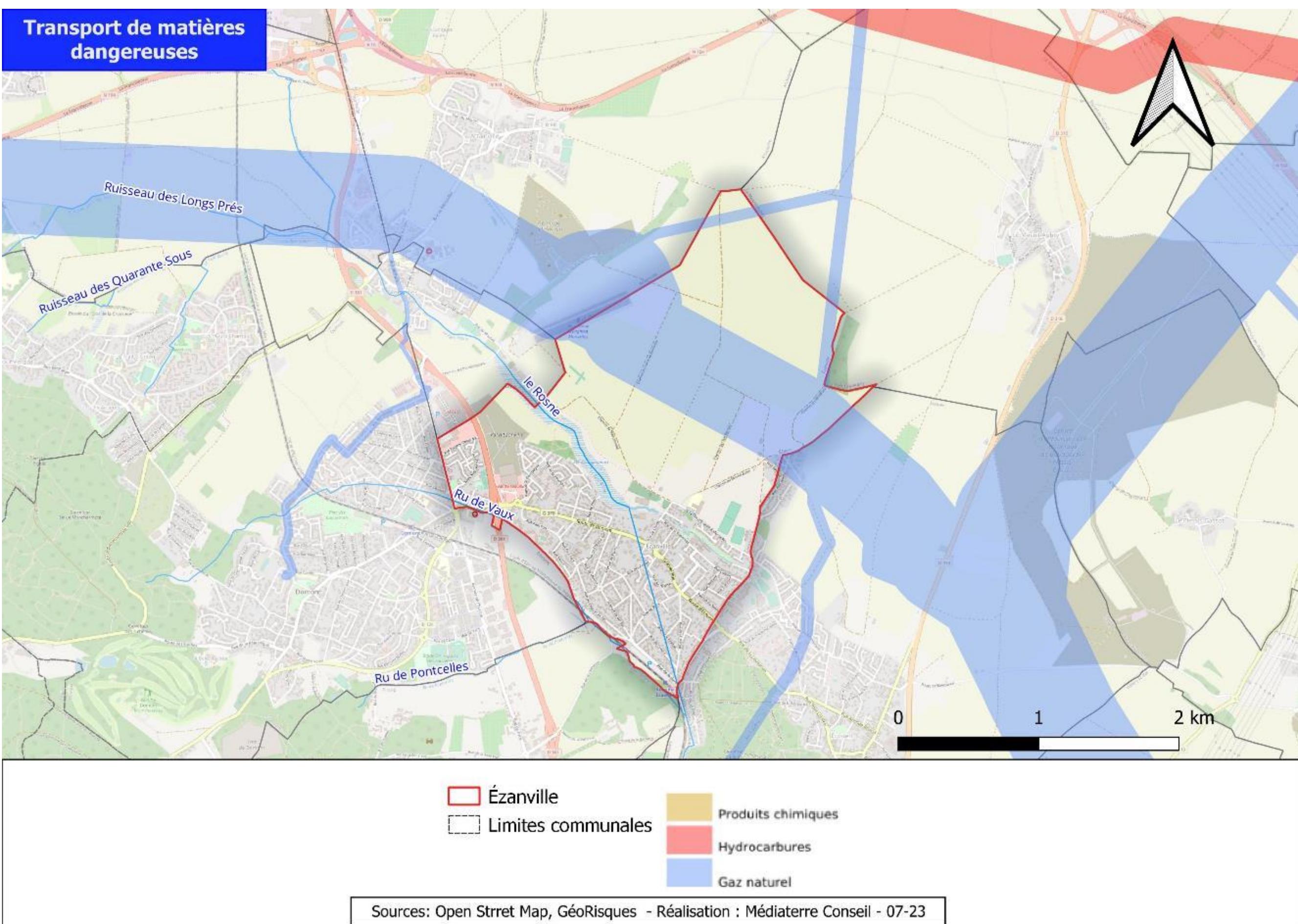
Canalisation de gaz ; 1 voie ferrée et 2
départementales.

- ## ► Seulement 2 Installations Classées

Pour l'Environnement (ICPE)

Poney Club et abattoir.

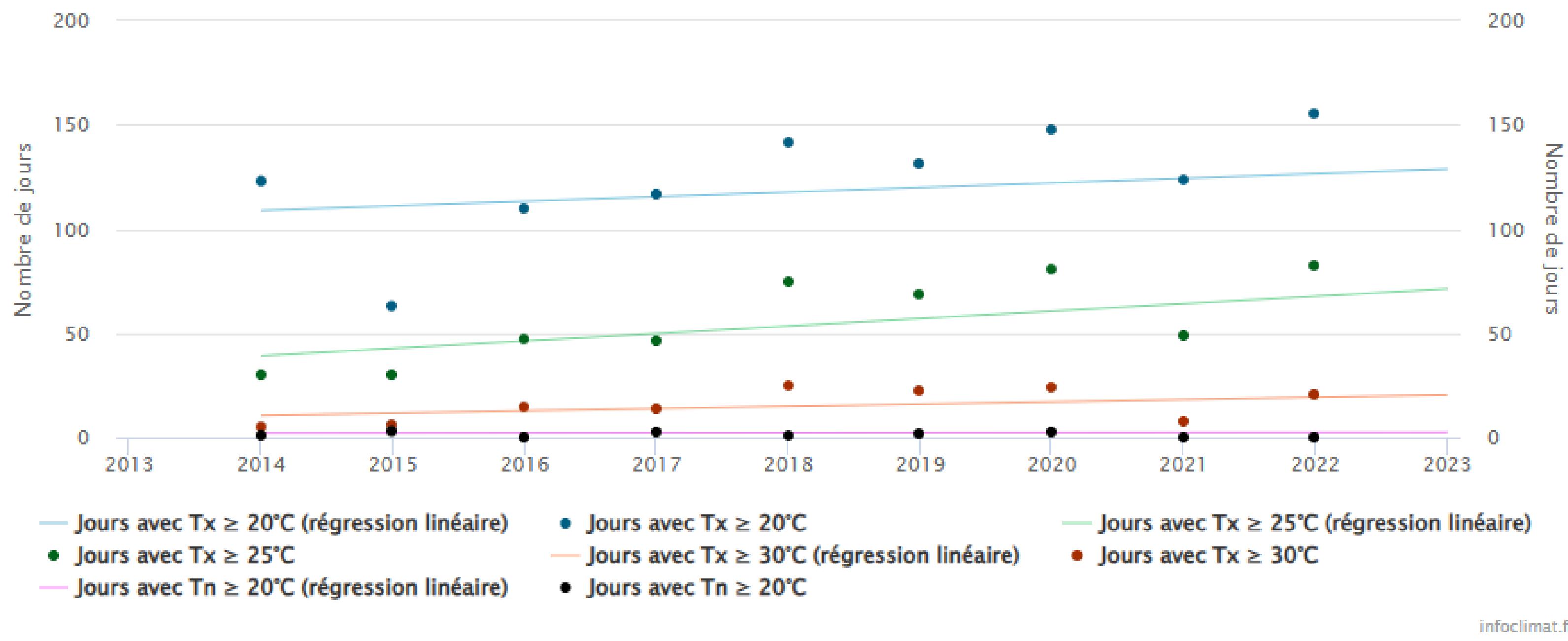
- ## ► Aucun site SEVESO



2 Risques

Vulnérabilité au changement climatique

Des occurrences de **chaleur** en augmentation :



- Extrême de température : $+42^\circ\text{C}$ en juillet 2019
- Tendance confirmée par les projections du projet DRIAS

Pour un scénario avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations en CO₂, la projection en 2050 serait de $+2^\circ\text{C}$ avec peu de variation des précipitations.

3 Santé publique

Pollution des sols

Sites pollués et anciennes activités industrielles :

► 2 sites pollués

Chargement de fioul de la société LENOIR Frères et usine de produits chimiques OMG Vasset.

► 14 anciennes activités industrielles

Rappelons que l'inscription d'un site dans la banque de données des anciennes activités industrielles **ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

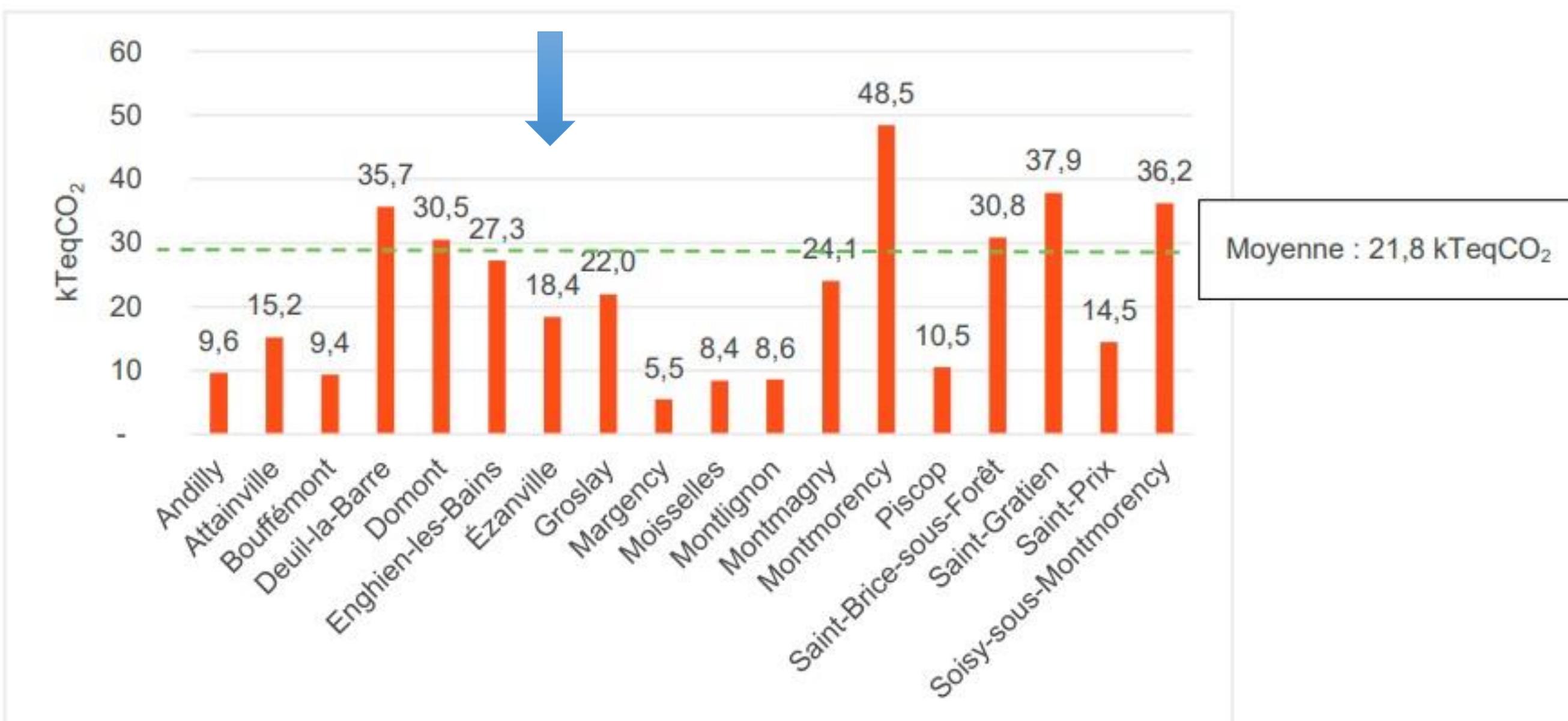
Nom de l'établissement	Adresse
Garage automobile	40 route de Domont
Station-service et garage	Route nationale 1
Produits pharmaceutiques, usine de fabrication	8 Grande Rue
Garage automobile	25 rue des Ecoles
/	1 Square de l'Île de France
Station-service	Route nationale 370
Station-service	Route nationale 1
Imprimerie	24 rue Maurice Grandcoing
Abattoir	17 bis rue Colbert
/	43 rue de Verdun
Silos agricoles	Route nationale 370
Verrerie	5 rue de l'Eglise
Décharge	Le Bois Bleu
Produits liquides inflammables, usine de fabrication	59 Chemin de Moiselles

3 Santé publique

Air

Emissions de Gaz à Effet de Serre :

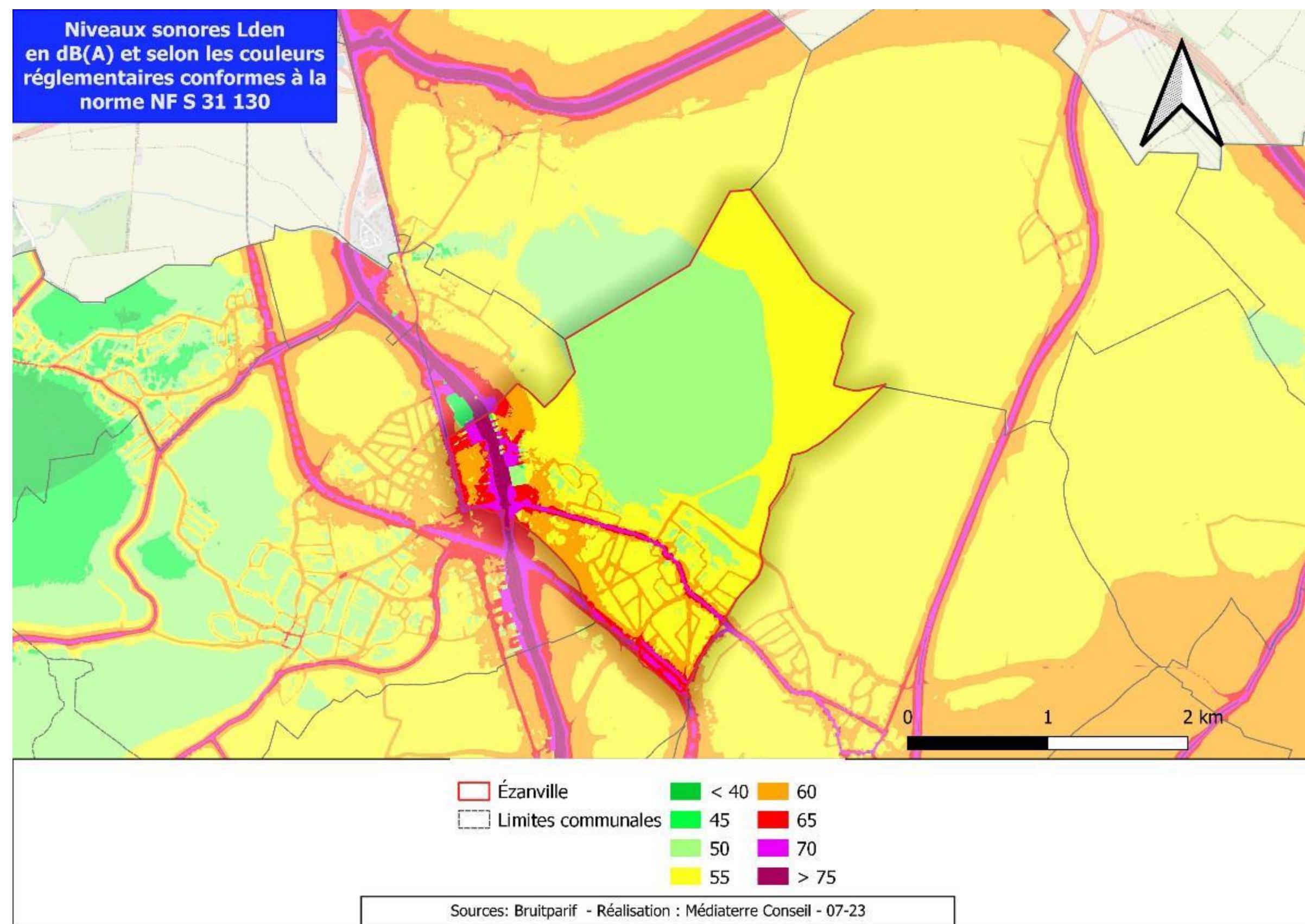
- ▶ En-dessous de la moyenne de la CAPV
- ▶ En légère baisse depuis 2012
20,2 kteq CO₂ en 2012 contre 18,4 kteq CO₂ en 2019.
- ▶ En grande partie dues à la prépondérance du gaz naturel comme énergie de chauffage



3 Santé publique

Bruit

- ▶ D301 classée catégorie 2
- ▶ D370 et voie ferrée classées catégorie 4
- ▶ Couloir aérien au nord de la commune



4 | Synthèse

Atouts et faiblesses

- Risques naturels faibles à moyens
- Potentiel photovoltaïque et géothermique
- Faibles émissions de GES avec un levier identifié et transverse : chauffage au gaz naturel
- Cours d'eau sous tension
- Baisse drastique de la quantité de déchets à organiser
- Forte consommation énergétique du Résidentiel
- Pollution sonore

PARTIE - ORIENTATIONS DU PADD

PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS DU PADD

► Préserver le capital naturel, agricole et environnemental

– *Préserver et valoriser les espaces agricoles*

- . Poids économique important : poursuivre l'actuel classement des terres agricoles aujourd'hui inscrites en zone agricole (A) au PLU.
- . Interdire l'implantation d' ICPE dans la zone agricole, de manière à garantir la pérennité des activités agricoles en place.
- . Maintenir la fonctionnalité des chemins agricoles pour préserver et garantir la circulation des engins agricoles et l'accès aux exploitations.

– *Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue*

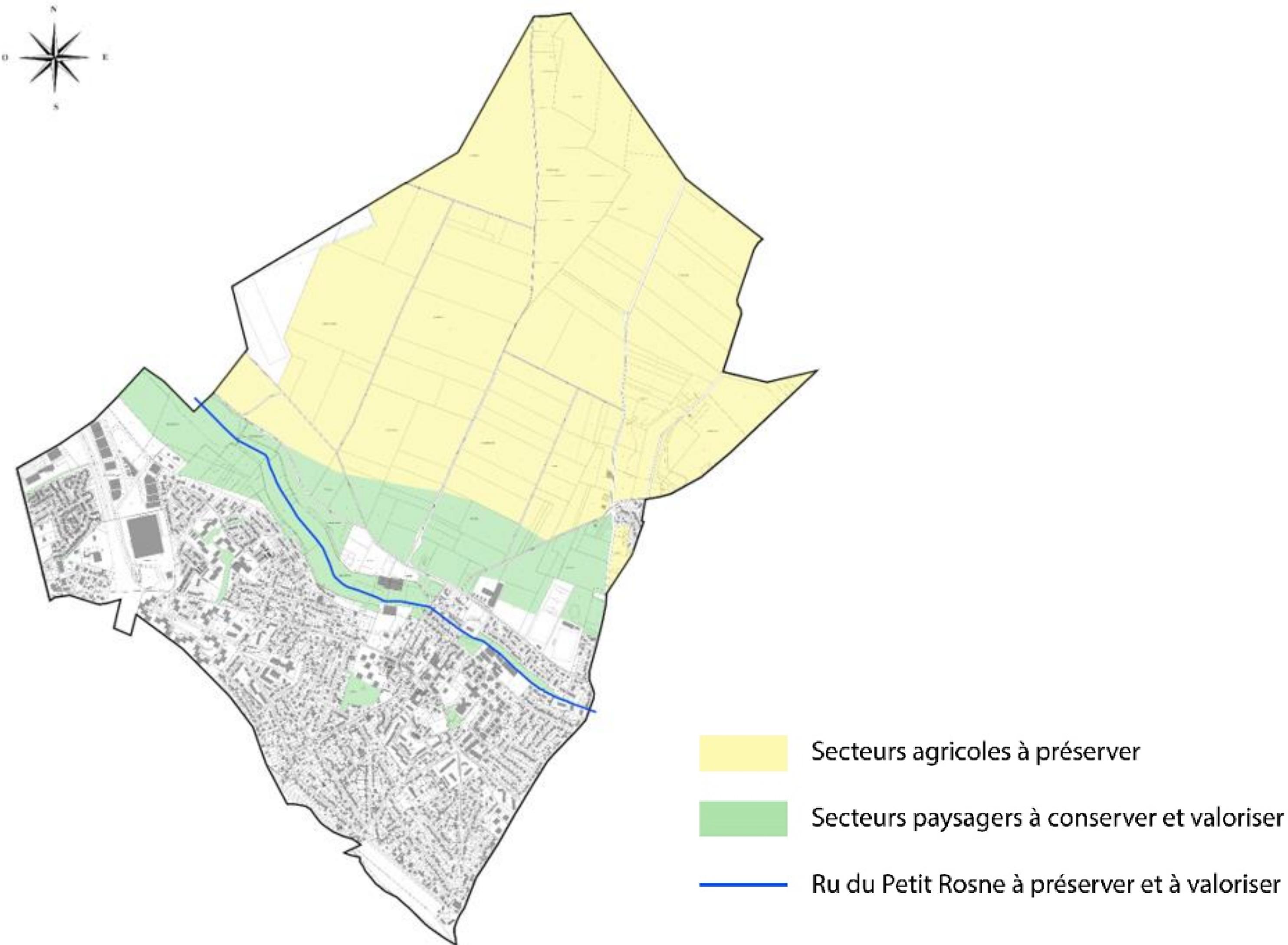
- . Principalement localisée le long du vallon du Petit Rosne, par la coulée verte et le parc de la Fesnaye dans la zone urbaine. A protéger par le biais de divers outils (zone naturelle, protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; Espaces Boisés Classés (EBC) ; marges de recul depuis le cours d'eau et boisements, zones humides, ...).
- . Mettre en œuvre des actions de protection et de valorisation de leur biodiversité, dans le cas de travaux au niveau de certaines zones (adaptation de la période d'intervention, etc.), ou dans le cas de la réalisation d'aménagements (adaptation de l'éclairage par exemple...).

– *Utiliser avec parcimonie la consommation des terres agricoles, naturelles et boisées dans le respect du SDRIF*

- . Utiliser la possibilité d'une extension de l'urbanisation de l'ordre de 7,6 hectares accordée par le SDRIF

PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS DU PADD

► Préserver le capital naturel, agricole et environnemental



PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS DU PADD

– Poursuivre la réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques

. Apporter une vigilance particulière :

- A l'aléa retrait-gonflement des sols argileux qui se présente moyen sur les confins Sud et Est du territoire ainsi qu'aux abords du Petit Rosne
- Au risque d'inondation par remontée de nappe aux abords du Petit Rosne et du ru de Vaux et sur la partie Est de la commune potentiellement sujets soit aux inondations de cave soit aux débordements de nappe
- Aux zones humides probables de classe B identifiées par la DRIEAT
- A la canalisation de gaz naturel qui traverse le plateau agricole situé au Nord du territoire, mais qui ne concerne pas la zone urbanisée
- A la présence de 15 établissements référencés sur les sites BASIAS (14) et BASOL (1) pour s'assurer de leur dépollution avant tout éventuel aménagement
- A la maîtrise des rejets d'eaux pluviales en veillant à maintenir des espaces perméables dans les projets de construction, et en privilégiant le développement de dispositifs de rétention alternative (fossés, bassins, noues, toitures végétalisées...). L'infiltration et la récupération des eaux pluviales à la parcelle seront encouragées
- Au bruit des infrastructures routières et ferroviaires qui concernent, dans la zone agglomérée la voie ferrée, la D370 et la D301

PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS DU PADD

► Poursuivre les actions en faveur d'un développement durable

– *Préserver et gérer les ressources naturelles*

- . Pollution des sols : Veiller à la dépollution des sites BASOL et BASOL si nécessaire, pour garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées
- . Désimperméabiliser autant que possible
- . Economiser l'eau et garantir sa qualité

– *Accompagner le développement des communications numériques*

- . Veiller à poursuivre l'amélioration des communications numériques sur le territoire pour que l'ensemble des usagers ait accès à une connexion Internet performante.

– *Promouvoir la transition énergétique du territoire*

- . Etre conforme à la stratégie régionale et aux objectifs du PCAET de Plaine Vallée en cours d'élaboration.
- . Encourager la rénovation thermique des bâtiments pour lutter contre la précarité énergétique.
- . Prendre en compte la législation en vigueur relative à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- . Poursuivre toutes les actions pour limiter les îlots de chaleur urbains (moins d'artificialisation des sols, d'enrobé noir et plus de végétaux et d'espaces verts).

– *Encourager une gestion écologique des déchets* dans la lignée des actions des syndicats : Emeraude et le Sigidurs.

PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS DU PADD

– Prendre en compte les objectifs du SAGE Crout-Enghien-Vieille Mer

- . Protéger les zones humides et leur ripisylve
- . Protéger la fonctionnalité des cours d'eau
- . Lutter contre l'expansion des espèces exotiques envahissantes
- . Limiter le ruissellement et gérer les eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes
- . Favoriser la désimperméabilisation des sols
- . Apprécier les choix en matière de développement urbain au regard des dispositifs d'assainissement
- . Protéger la nappe et sécuriser la ressource en eau potable

PROPOSITION D'ORIENTATIONS DU PADD

► Permettre un parcours résidentiel fluide et diversifié sur la commune

- Poursuivre la création de logements supplémentaires

- . Pour au moins s'assurer du maintien de la population, et répondre aux enjeux de construction d'habitat supra communaux.

- Contenir et maîtriser les extensions urbaines

- . Comme le territoire communal semble avoir atteint ses limites en termes de réserves foncières, l'enjeu est d'utiliser le potentiel d'extension urbaine de 7,6 ha qui lui est accordé par le SDRIF de 2013 en reconduisant les zones AU existantes non consommées (sur la moitié Est de la zone AU1b (environ 0,5 ha) et sur la zone AU4 (environ 5 ha), avec un niveau minimal de 30 logements/ha représentant le niveau moyen de densité communal.

- Gérer l'optimisation et le renouvellement du bâti existant

- . Prioriser l'optimisation du bâti existant et le renouvellement urbain sur le secteur du centre-ville et sur le secteur de la gare, là où existent des tissus urbains vieillissants et/ou obsolètes.

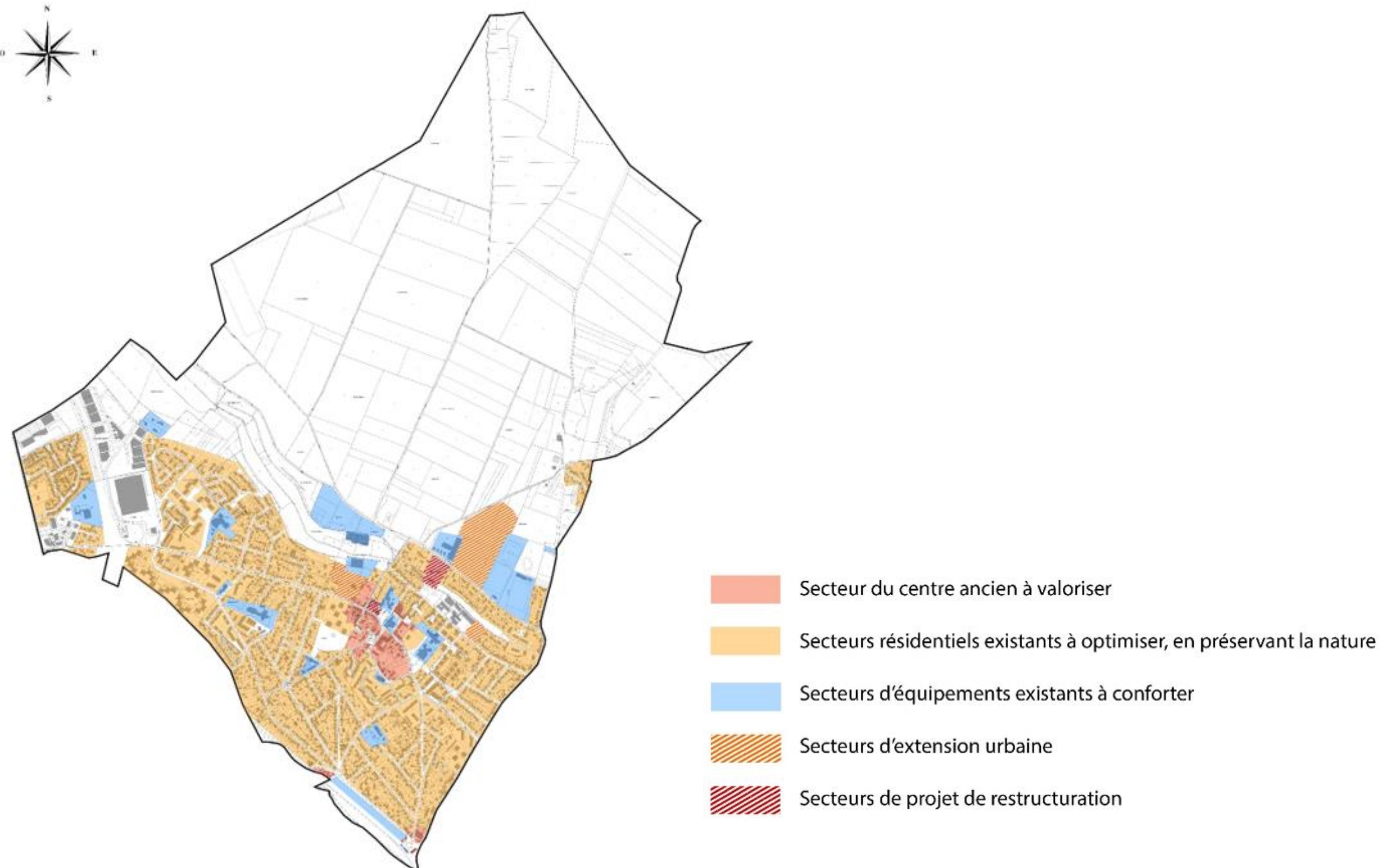
- Garantir le maintien de la mixité sociale et offrir un choix élargi en matière d'habitat

- . Poursuivre les efforts entrepris, en intégrant une part de logements sociaux dans les nouveaux programmes résidentiels pour combler le déficit estimé par les services de l'Etat de 159 logements sociaux et répondre aux objectifs du PLHi, sur la période 2021-2027 : 45 logements sociaux/an.

- . Poursuivre la diversité du parc résidentiel pour renforcer le parcours résidentiel (décohabitation, petites cellules familiales ...)

PROPOSITION D'ORIENTATIONS DU PADD

► Permettre un parcours résidentiel fluide et diversifié sur la commune



PROPOSITION D'ORIENTATIONS DU PADD

► Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

– *Maîtriser l'évolution des tissus urbains existants en assurant la qualité urbaine, architecturale et paysagère*

- . Veiller au développement des extensions
- . Protéger la couverture végétale des jardins
- . Veiller aux divisions foncières

– *Préserver la nature dans les quartiers*

- . Préserver le grand cadre végétal des quartiers
- . Préserver la soixantaine d'arbres remarquables recensés par l'Office Nationale des Forêts (ONF)
- . Maintenir les cœurs d'îlots garants de la prégnance du végétal dans les quartiers, par la mise en place d'Espaces Verts à Protéger.
- . Imposer une végétalisation du recul des constructions depuis les voies
- . Imposer un traitement des clôtures perméable au passage de la petite faune de manière à renforcer la biodiversité.

– *Préserver et mettre en valeur le patrimoine ancien de qualité*

- . Protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme le recensement de la centaine d'éléments urbains et architecturaux remarquables mené par deux architectes pour le compte de la commune.

– *Conforter et adapter le niveau d'équipements et de services*

- . Création d'un pôle culturel rue de Condé
- . Achèvement de la renaturation du Petit Rosne avec des possibilités de circulations douces pour les promeneurs dans la continuité du chemin déjà existant

PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS DU PADD

► Veiller au maintien et à la valorisation de l'activité économique

– *Faciliter la requalification de la zone d'activités commerciales du Val d'Ezanville*

. Veiller à maintenir les outils nécessaires mis en place pour définir ce projet d'ensemble, voire à les ajuster si besoin

– *Permettre le développement de nouvelles filières économiques sur les autres sites*

. Veiller, en cas de renouvellement, à favoriser une diversification économique pour développer si besoin une offre adaptée aux nouveaux marchés.

– *Assurer la pérennité des commerces de proximité en centre-ville*

. Préserver la continuité et le dynamisme des linéaires commerciaux pour veiller au maintien et à l'attractivité du cœur de ville (linéaires commerciaux de protection à instaurer par exemple).

. Poursuivre la valorisation des espaces publics

. Créer une nouvelle structure commerciale d'environ 700 m² en rez-de-chaussée du programme résidentiel, prévu autour du futur Pôle d'Echanges Multimodal (projet en cours)

► Améliorer les déplacements et la mobilité

– *Améliorer l'usage des transports collectifs*

– *Développer les liaisons douces*

– *Améliorer le stationnement*

PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS DU PADD

► Améliorer les déplacements et la mobilité

– *Apaiser la circulation automobile sur le territoire*

. Reconduire le projet de déviation de la D370, pour améliorer les liaisons entre les pôles économiques des secteurs alentours (en particulier pour les poids lourds) et pour délester et valoriser la voirie locale au profit d'autres modes de déplacement alternatifs à la voiture.

Améliorer l'usage des transports collectifs

Outre le pôle multi-modal sur le secteur de la gare, la commune se rapprochera des gestionnaires des lignes de bus, pour améliorer la desserte du territoire et constituer une réelle alternative à la voiture.

Dans ce cadre, des études sont actuellement en cours sur les 2 lignes de bus existantes, pour desservir la zone d'activités dite "Le Val d'Ezanville".

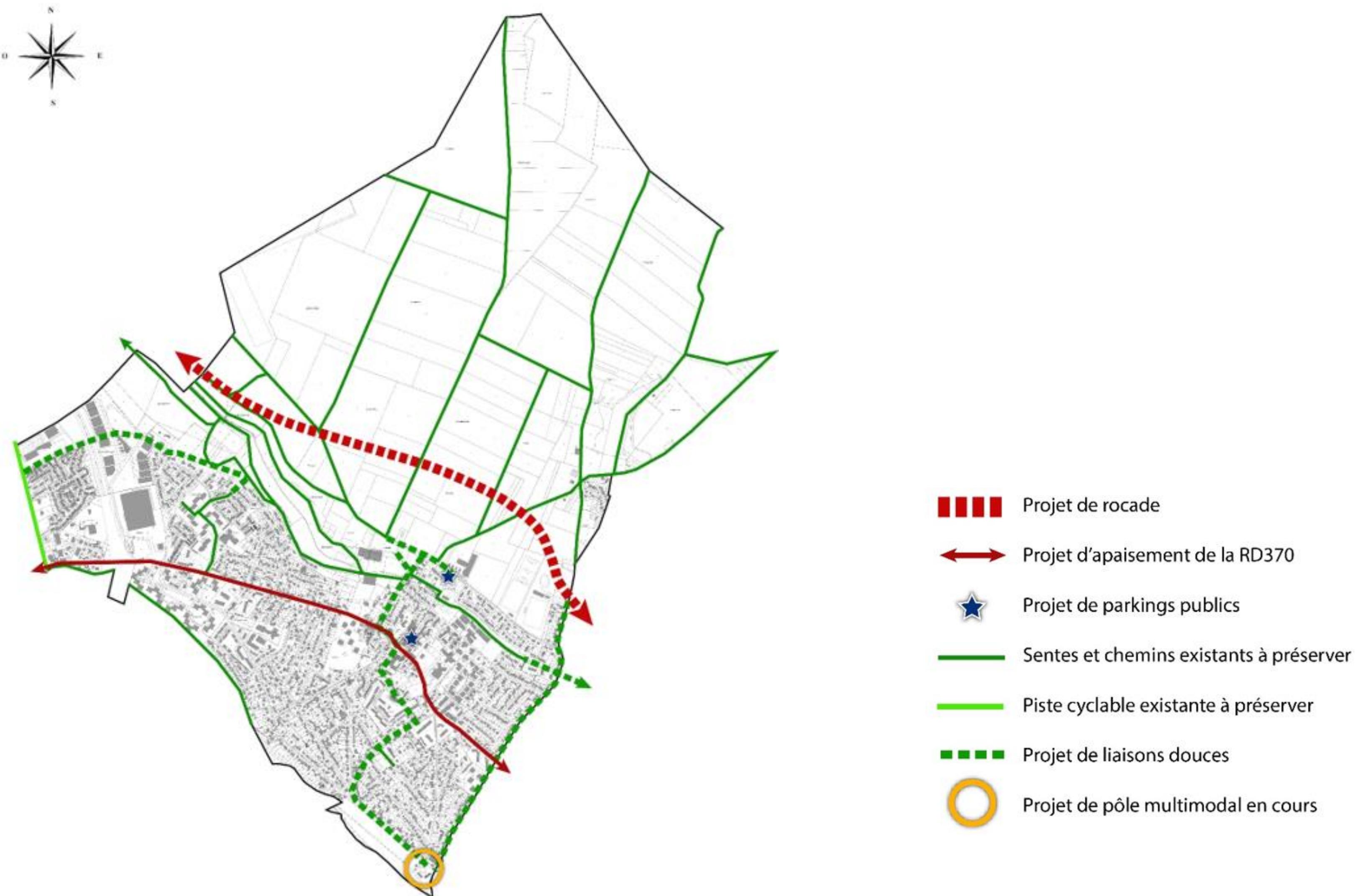
– *Développer les liaisons douces*

Constituer un maillage fin, structurant et paysager, afin de relier les pôles d'animation commerciale, les équipements, la gare d'Ezanville, L'objectif est à la fois de permettre un accroissement des déplacements domicile-travail en vélo mais aussi d'intensifier les usages de promenade.

Trois grandes liaisons douces sont aujourd'hui en projet, dans la continuité de celles à l'étude sur les communes de Domont et d'Ecouen, et de celles projetées sur le secteur de restructuration du centre commercial.

PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS DU PADD

► Améliorer les déplacements et la mobilité



PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS DU PADD

► Veiller au maintien et à la valorisation de l'activité économique

– *Faciliter la requalification de la zone d'activités commerciales du Val d'Ezanville*

. Veiller à maintenir les outils nécessaires mis en place pour définir ce projet d'ensemble, voire à les ajuster si besoin

– *Permettre le développement de nouvelles filières économiques sur les autres sites*

. Veiller, en cas de renouvellement, à favoriser une diversification économique pour développer si besoin une offre adaptée aux nouveaux marchés.

– *Assurer la pérennité des commerces de proximité en centre-ville*

. Préserver la continuité et le dynamisme des linéaires commerciaux pour veiller au maintien et à l'attractivité du cœur de ville (linéaires commerciaux de protection à instaurer par exemple).

. Poursuivre la valorisation des espaces publics

. Créer une nouvelle structure commerciale d'environ 700 m² en rez-de-chaussée du programme résidentiel, prévu autour du futur Pôle d'Echanges Multimodal (projet en cours)

PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS DU PADD

► Veiller au maintien et à la valorisation de l'activité économique



PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS DU PADD

