

# Conclusions du Commissaire Enquêteur

portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune  
d'Ezanville 95460

Enquête publique  
du 23 mars 2026 au inclus au 25 avril 2026

Murielle Lescop



**Liste des acronymes**

CAPV : Communauté d'Agglomération Plaine Vallée

EBC : Espace Boisé Classé

ENAF : Espace Naturel Agricole et Forestier

EVP : Espace vert à Protéger

OAP : Opération d'aménagement et de programmation

PADD : Plan d'Aménagement et de développement Durable

PLU : Plan Local d'urbanisme

PPA : Personne Publique Associée

SDRIF-E : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France -Environnemental

ZAEnR : Zone d'accélération des énergies renouvelables

# 1 Préambule

## 1.1 Présentation du projet

Cette enquête fait suite à une première enquête publique qui s'est déroulée du 23 mars au 25 avril 2025<sup>1</sup>.

Cette enquête porte ainsi sur :

- La Révision n°3 du Plan local d'Urbanisme (PLU) d'Ezanville, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11 septembre 2006, modifié le 11 juillet 2007 mis à jour le 30 octobre 2007 et 4 février 2008, modifiés les 30 juin 2011, 28 février 2013, 18 février 2016, 30 novembre 2017, 21 avril 2022 et 30 mai 2024.

Les différentes modifications portent sur le PLU d'Ezanville, une commune de 9 858 habitants<sup>2</sup> située dans le Val d'Oise, à 20 km au Nord de Paris et à 25 km de la Préfecture de Cergy-Pontoise. Elle appartient à la communauté d'agglomération Plaine Vallée (CAPV) qui réunit 18 communes sur une superficie de 74,1 km<sup>2</sup> environ.

Elle présente une superficie de 518,21 ha, avec une altimétrie peu élevée. On distingue plusieurs entités :

- Le plateau agricole au Nord qui occupe 56% de la surface de la commune avec une altitude à 100 NGF s'ouvrant sur la Plaine de France.
- Un vallon au Sud du plateau traversé par le cours d'eau le Petit Rosne d'Ouest en Est dans lequel le rû de Vaux se jette à l'Ouest.
- La zone urbanisée qui s'étend sur le versant sud, avec un point culminant à 90 NGF constitué par le centre-ville, ancien bourg, situé au centre de l'axe Est-Ouest. Elle redescend vers le ru de Pontcelles situé en limite Sud-Est jusqu'au quartier de la gare, autre polarité.
- On distingue 3 polarités :
  - Le centre-ville ancien
  - Le secteur de la gare
  - Le quartier des Orangistes au Nord de la ville constituant une polarité secondaire sur la route de Domont

La commune est desservie par la ligne H qui la relie à la gare de Paris gare du Nord en 20 minutes à son extrême Sud en limite de la ville d'Ecouen. La gare de Domont au Nord est accessible depuis la Nord de la commune à pied (15 minutes). La ligne 269 permet de rabattre les habitants sur la gare d'Ecouen-Ezanville.

Ezanville est traversée d'Est en Ouest par la D370. Elle relie la D316 à la D301 en passant par le centre-ville d'Ezanville. La D11 borde la partie Ouest sur l'avenue Jean Rostand. Elle rejoint la zone commerciale de Moisselles en limite de la commune. Le réseau de voiries structurantes comprend :

- La D301 permet de rejoindre Sarcelles puis l'A1 au Sud et la N104 au Nord.

<sup>1</sup> Prescrite l'arrêté n° 22-2026 pris en date du 12 février 2026 par le maire de Ezanville prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et arrêtant ses modalités

<sup>2</sup> Source : INSEE 2025

- La D316 permet de rejoindre la N104 au Nord et Villiers-le -Bel au Sud.
- La N104 permet de rejoindre l'aéroport de Roissy-Charles-de Gaulle et l'A1 à l'Est et Cergy-Pontoise à l'Ouest puis l'A15 via la N184

La commune connaît des difficultés de trafic sur la D370 et l'offre de stationnement est relativement saturée bien que la commune dispose de trois parkings, deux situés en centre-ville et un près de la gare qui offre un grand nombre de places mais qui va être restructuré pour faire place à du logement. (OAP Pôle gare)

Les espaces naturels, agricoles et forestiers occupent 60 %<sup>3</sup> du territoire dont 291.24 hectares dédiés à l'agriculture, soit environ 56% territoire communal. Ils sont issus du passé agricole de la commune longtemps préservé et intégrés à la Plaine de France.

La répartition des occupations du sol se répartissent ainsi :

- 34% d'espaces artificialisés, soit 175,89 ha
- 6% d'espaces ouverts artificialisés, soit 30,4 ha
- 60% d'espaces agricoles, forestiers et naturels, soit 311,92 ha

Elle offre donc un environnement dominé par la présence de champs agricoles et de paysages ruraux. 73% du territoire urbanisé est occupé par l'habitat, dominé par l'habitat individuel qui représente 83% de la surface dédiée aux fonctions résidentielles, l'activité ne représentant que 8,5%<sup>4</sup> des espaces construits. Dans cette répartition, le logement individuel domine avec une partie ancienne offrant un bâti de qualité et de belles emprises verdoyantes. Le collectif bénéficie lui aussi d'un cadre aéré paysager arboré.

### 1.1.1. Révision du PLU

La révision du document porte sur le PADD et l'ensemble du document. Il s'agit d'introduire de nouveaux éléments portant sur :

- Répondre aux enjeux environnementaux.
- Une meilleure prise en compte des économies d'énergie.
- La production de logements.
- Préserver le cadre de vie.
- Répondre aux objectifs supracommunaux.

La révision s'est construite autour des objectifs arrêtés lors de la délibération du 25 mars 2021 du Conseil Municipal prescrivant la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme :

- L'habitat :
  - Permettre un parcours résidentiel fluide et diversifié sur la commune,
  - Garantir le maintien de la mixité sociale,
  - Considérer les capacités de production de logements sur le territoire, en concordance avec le Programme Local de l'Habitat Intercommunal,
  - Identifier les secteurs stratégiques de développement urbain,
- Les activités économiques :
  - Développer et structurer l'activité économique,

<sup>3</sup> Source : MOS (Mode d'Occupation du sol) effectué par l'IAURIF en 2021

<sup>4</sup> Chiffres repris du diagnostic dans le rapport de présentation. Le tableau ci-dessous a été effectué avec les données du rapport de présentation, mais en raison des arrondis présente un différentiel

- Assurer la pérennité des commerces de proximité en centre-ville.
- Conforter et adapter le niveau d'équipements et de services :
  - Garantir des conditions d'accueil satisfaisantes et de qualité, notamment en termes d'adaptation des réseaux, d'équipements de la commune...
- Réfléchir aux déplacements et à la mobilité :
  - Soutenir les alternatives aux déplacements individuels motorisés,
  - Assurer l'équilibre entre les différents modes de déplacements.
- Prendre en compte les enjeux de santé et de sécurité des habitants et des usagers :
  - Préserver les ressources en eau, améliorer la qualité de l'air, maîtriser les consommations d'énergie...
  - Prendre en compte les risques naturels et technologiques et intégrer la problématique des nuisances et pollutions de toute nature...
- Préserver le capital naturel et le patrimoine foncier de la commune :
  - Identifier, respecter et préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti et arboricole présent sur le territoire,
  - Préserver et renforcer la biodiversité et les continuités écologiques ;
  - Limiter l'étalement urbain, la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols

Sur cette base de réflexion, la commune a élaboré un nouveau PADD avec 6 axes pour définir un nouveau projet de ville :

AXE 1 : Préserver le capital agricole, naturel et environnemental ;

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

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

AXE 4 : Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants ;

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

AXE 6 : Améliorer les déplacements et la mobilité

Ces axes ont été traduits à travers :

- 1 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique : Trame verte trame bleue, traduisant l'Axes
- 6 OAP sectorielle permettant la requalification d'emprise mutables (terrains industriels, consommation d'ENAF autorisé par le SDRIF-E, restructuration du parking de la gare et du pôle
  - L'OAP située au 12, avenue Jean Rostand.
  - L'OAP « Pôle gare ».
  - L'OAP « Centre-ville ».
  - L'OAP du secteur des « Abattoirs ».
  - L'OAP située le long du chemin d'Ecouen à Moisselles.
  - L'OAP située entre la rue de Condé et la Grande Rue.
- Le plan de zonage modifié pour prendre en compte les nouveaux périmètres des OAP et les nouvelles protections portées sur le plan. L'ensemble des surfaces des zones est modifié à la marge.
- Le règlement modifié pour être compatible avec le PADD et traduire ses objectifs.

## 1.2 Enjeux de la Révision du PLU

### 1.2.1 Préserver la trame verte et bleue

La présence de deux zones humides de classe A est un enjeu majeur qui a été analysé dans l'état initial. L'évaluation environnemental y note un enjeu fort. Elles sont inscrites en zone N et concerne le bassin des Bourguignons le long des berges du Petit Rosne. Elles servent d'aire d'accueil à une biodiversité importante. Des EBC<sup>5</sup> ont été renforcé sur cette zone. Des zones humides probables ont également été répertoriées. Le règlement prévoit une marge de recul de 15 m par rapport aux cours d'eau de la commune et une liste d'interdiction de travaux pouvant nuire à son existence. de 7, 5 sur une portion du ru de Vaux.

La Nature en ville fait partie de l'autre versant de la trame verte et bleue. Elle s'exprime en pas japonais à travers les jardins et les parcs paysagers présents dans les grandes emprises des collectifs construits dans les années 60-70 à Ezanville. Cette trame en pas japonais est préservée au sein du projet de révision par divers outils : Préservation des fonds de parcelles avec une bande de constructibilité de 20 m à partir de l'alignement, marge d'isolement paysagère imposée (composées essences arbustives et d'arbres de haute tige etc.), espaces vert protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, protection des arbres remarquables etc.

### 1.2.2 Préserver la biodiversité

La biodiversité est donc un enjeu fort avec une trame verte et bleue renforcée propice à maintenir et accueillir la biodiversité. Toutefois, l'espace urbanisé soumis à une gestion privée doit également être encadré pour préserver la Nature en ville. Elle constitue des corridors pour la petite faune et les chiroptères tout particulièrement.

Par ailleurs, la présence d'espèces envahissantes identifié dans l'état initial constitue un enjeu important pour la protection de la biodiversité et des systèmes écologiques.

Dans les zones UA, UC et UG 1Aua et 1Aub, UPM, UEP, Uz une prescription concernant les plantations précise les plantations à privilégier afin de préserver la biodiversité des écosystèmes locaux :

- la plantation d'essences végétales locales ou indigènes au détriment d'espèces exotiques.
- Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement dans toutes les zones de la commune.
- Des recommandations ont été faites pour planter des espèces peu gourmandes en eau.
- Des prescriptions sont ajoutées pour les clôtures afin de permettre le passage de la petite faune.

### 1.2.3 Gestion des eaux et préservation des risques d'inondations

Le plateau agricole est traversé de talweg et présente une perméabilité moyenne. Ainsi la commune est soumise à des axes de ruissellement important avec des risques de coulée de boue, des zones propices à l'aléas retrait gonflement.

Deux périmètres de protection du captage d'eau potable sont présents sur la commune, un périmètre de protection immédiat de captage d'eau potable (« pi ») et Périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable (« pr »).

Par ailleurs, l'affleurement des zones d'alluvions tourbeuses et la présence de zones humide concourent à des risques d'inondation par remontée de nappe dans les caves autour du Petit Rosne, du ru de Vaux et à l'est du territoire. L'ensemble de ces risques sont mentionnés :

- Au plan de zonage.
- Dans le règlement avec des prescriptions particulières.

<sup>5</sup> EBC : Eléments Boisés Classés au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme

La révision du PLU prend en charge ces risques en les intégrant dans les différents documents, notamment dans les OAP en réponse à la MRAe.

La gestion des eaux est améliorée car la gestion à la parcelle des eaux pluviales est demandée. La perméabilité des espaces libres est recommandée, sur les OAP des jardins de pluie, noues sont mises en place, et des espaces paysagers, EVP sont préservés pour favoriser l'infiltration ainsi que des taux de pleine terre.

Ainsi le règlement installe dans les différentes zones des prescriptions réglementaires et un cadre de référence pour les pétitionnaires permettant de prévenir les risques. Les périmètres de captage sont bien pris en charge par un zonage spécifique dans chaque zone concernée par ce périmètre.

#### 1.2.4 Autres risques

L'ensemble des risques sont rappelés dans chaque règlement de zonage et font écho à l'axe 1.3 du PADD *Poursuivre la réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques, notamment :*

- Le bruit des infrastructures routières et ferroviaires qui concernent, dans la zone agglomérée la voie ferrée, la D370 et la D301.
- La présence de 15 établissements référencés sur les sites BASIAS (14) et BASOL (1) pour s'assurer de leur dépollution avant tout éventuel aménagement.

Le règlement prévoit en outre une marge de reculement par rapport aux voies soumises au bruit en fonction de la réglementation acoustique.

Le rappel des sites Basias qui seront également rappelés dans les OAP.

#### 1.2.5 Préservation de l'activité agricole

Le territoire est occupé par des terres agricoles sur 60 % de son territoire. Ces terres appartiennent à la plaine de France réputée pour ses terres fertiles. Les cultures produites sont essentiellement céréalières, cependant on y trouve des vergers qui se sont maintenus, quelques bosquets isolés et des haies. L'enjeu est de préserver l'activité agricole sur le territoire en :

- Sanctuarisant la surface des terres.
- En facilitant l'exploitation agricole.

Le plateau agricole fait l'objet d'une orientation 1.1 *Préserver et valoriser les espaces agricoles* dans le PADD dans lequel il est précisé : « Une attention particulière sera également apportée au maintien de la fonctionnalité des chemins agricoles pour préserver et garantir la circulation des engins agricoles ainsi que celle des circulations douces. » Dans l'OAP Trame verte et bleue, la préservation des terres est réaffirmée comme un objectif à décliner dans le règlement et Les lisières agricoles devront bénéficier « d'une transition douce afin de protéger les grandes lignes de composition agricoles en vues lointaines notamment. <sup>6</sup>»

Le zonage reconduit les surfaces antérieures avec une très légère augmentation. Le règlement réglemente les destinations pour permettre l'installation de locaux techniques et des logements mais limite les usages à l'activité agricole.

#### 1.2.6 Paysages

La commune est située à la lisière de la Plaine de France, site inscrit. Elle couvre le plateau Nord. Il y a un enjeu lié à la préservation d'une lisière douce. Le PADD note : « L'enjeu est également de préserver ce grand paysage aux horizons lointains, et de maîtriser toute extension qui pourrait entraîner une dégradation des paysages. »

Dans la zone urbanisée on trouve différentes typologies :

- Un vallon traversé par un cours d'eau, peuplé de boisements et de milieux diversifiés.

<sup>6</sup> OAP Trame verte et bleue

- Un quartier pavillonnaire ancien lié à l'arrivée du chemin de fer en 1877 constitué d'avenues qui rayonnent depuis la gare jusqu'au centre ancien. Il présente un parcellaire relativement grand avec des murs bahuts caractéristiques et offre un cadre verdoyant.
- Un centre bourg ancien constitué de maison en R+1 alignées sur la voie principale (RD 370 ou Grande rue) avec quelques rues qui rayonnent autour. On y trouve une place centrale et du collectif de faible hauteur lié à des opération de restructuration urbaine.
- Quelques enclaves d'immeubles collectifs dans de grands parcs
- Des constructions plus récentes constituées d'habitat groupés et de résidences collectives sur une typologie R+1+C à R+3 maximum.

L'enjeu pour la commune est de :

- Conserver le cadre aéré et verdoyant tout en répondant au besoin de production de logements.
- Préserver un habitat pavillonnaire de qualité et ses caractéristiques (briques, linteaux, modénatures, céramiques etc.) tout en permettant l'évolution de l'habitat et améliorer leur performance énergétique.

Pour répondre à ces objectifs, la commune a mis en place une orientation *Promouvoir la transition énergétique* du territoire dans le PADD qui est déclinée dans les conditions particulières du règlement facilitant la mise en place d'isolation par l'extérieur, et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable, tandis que les dispositifs de récupération d'eau sont encouragés ainsi que la conformité la législation en vigueur.

La commune réfléchira à la mise en place d'une Zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAeNR) sur son territoire.

Pour sauvegarder le patrimoine pavillonnaire et le cadre aéré de son parcellaire, la commune a mis en place des outils qui contribuent à la préservation des éléments architecturaux dignes d'intérêt patrimonial et de l'ambiance des différents quartiers. Ainsi différents outils contribuent la préservation de son capital environnemental et sa biodiversité, comme ceux cités plus hauts qui visent la conservation des jardins et des entités paysagères.

Les prescriptions architecturales du chapitre *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères* ont été particulièrement étoffées pour les zones résidentielles UA, UC et UG, notamment la qualité urbaine et architecturale, le traitement environnemental et paysager, et le stationnement pour :

- Intégrer les éléments techniques.
- Harmoniser les constructions et extensions avec le tissu urbain existant.
- Introduire en même temps de la souplesse pour permettre l'évolution des usages et prévenir la dégradation du tissu urbain.

Des obligations de plantation sont renforcées, notamment la plantation d'arbres de haute tige tous les 100 m<sup>2</sup>, présente dans les zones résidentielles UA, UC et UG.

La commune s'est particulièrement intéressée à répertorier le patrimoine ancien sur la commune qu'elle a identifié dans un inventaire détaillé du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-23 avec des prescriptions particulières de conservation pour chaque élément protégé. Elle a complété cet ensemble par deux secteurs remarquables au titre de l'article L.151-19 qui s'étendent sur les secteurs autour de la gare. Ils englobent un ensemble cohérent de constructions construites au tournant du XX<sup>ème</sup> siècle dans le premier mouvement d'urbanisation dit de villégiature.

### 1.2.7 Enjeux démographiques et production de logements

Le PADD de la commune prévoit dans son axe 3 *Permettre un parcours résidentiel fluide, diversifié et digne sur la commune*, de permettre une extension de 15% du parc de logements conformément aux objectifs du SDRIF-E assignés à la commune et décliné dans les autres documents supracommunaux. Le SDRIF-E quantifie les objectifs à 631 logements à l'horizon 2040. Le diagnostic urbain montre un phénomène de décohabitation chez les 15-23 ans et un vieillissement de la population.

Les enjeux assignés à la révision concernent donc le maintien de la population et le développement d'une offre de logements en adéquation avec les besoins de décohabitation. Le parc est composé majoritairement de grands logements, avec une part importante de logement de 5 pièces et plus. Or la demande se porte sur des logements plus petits, dans le privé comme dans le social.

Pour répondre à ces enjeux, le projet de révision du PLU complète fortement le document. Le PADD prévoit :

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

Dans un environnement urbain clos, totalement mobilisé, l'enjeu est donc de densifier dans les limites du territoire urbain et de limiter les extensions urbaines sur les emprises agricoles. L'autre enjeu communal se porte sur la production de logements sociaux dont la commune n'a pas atteint le quota exigé par la loi SRU qui sont de 25%. Le rapport de présentation a identifié l'ensemble des parcelles mutables. La commune peut mobiliser :

- Les dernières emprises industrielles insérés dans un tissu résidentiel où leur présence n'est plus pertinente.
- Des tissus dégradés en centre-ville.
- Des emprises libres incluses dans le tissu urbain et dents creuses.
- Des secteurs d'extension urbain.
- Des secteurs à restructurer comme l'ancien site Eleusis (équipement médicalisé).

Ces capacités de mutation représentent 718 logements + 12 hébergements.

Le PADD détaille les objectifs de production de logements et de consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles (ENAF) pour mettre en œuvre les objectifs de production de logements identifiés au sein des différents documents supra communaux (SRHH, PLHi). Le SDRIF-E accorde 1,76 ha supplémentaires de consommation d'ENAF et 1ha supplémentaire pour la construction de logements sociaux. Dans le cadre de la révision, la commune pourra donc mobiliser :

- 0,5 hectares d'espaces agricoles, pour permettre la mise en œuvre d'une partie du secteur des abattoirs (logements).
- 0,3 hectares d'espaces agricoles, pour permettre la mise en œuvre d'une partie du projet situé entre la Grande rue et la rue de Condé.
- 1,9 hectares d'espaces agricoles, pour permettra la réalisation du projet situé le long du chemin d'Ecouen à Moisselles (EPHAD et logements locatifs sociaux).

On arrive donc à un total de réalisation potentielle de 880 logements dont 395 logements sociaux, ce qui correspond largement aux objectifs assignés à la commune en obligation de production de logements et de logements sociaux.

On note que le PADD souhaite limiter la consommation l'extension urbaine : « L'enjeu communal sera de respecter ces objectifs chiffrés en veillant cependant à s'inscrire dans les objectifs du ZAN « Zéro Artificialisation Nette », et à bien intégrer les projets dans le tissu urbain et paysager de la commune, dans le respect du cadre de vie des riverains. »

Le zonage de la révision a permis de restituer 1.62 ha d'ENAF en supprimant reclassant partielle la zone AU4 du PLU actuel en zone A.

Le PADD énonce : « Pour l'avenir dans le cadre du SDRIF-E, la commune d'Ezanville pourra mettre en œuvre des projets de renaturation, pour éventuellement compenser de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers supplémentaires ailleurs, au-delà des 1,76 hectares »

Pour lutter contre l'habitat indigne, la commune propose des emplacements réservés de « renforcer également son potentiel d'habitat social, par le biais d'Emplacement(s) Réserve(s) sur des tissus dégradés, voire obsolètes<sup>7</sup>. »

La révision du PLU permet de décliner des objectifs dans les différents outils du PLU :

- Les OAP : elles permettent d'optimiser le foncier, d'insérer les nouvelles constructions dans le tissu urbain et de programmer précisément les différents types de logements, déterminer la conservation d'arbres, déterminer des marges de recul etc.
- Les secteurs de plan masse : ils permettent une définition plus précise que les OAP en imposant un plan masse qui régit précisément les emprises, les hauteurs, la surface des espaces libres, paysagers etc. ainsi que la programmation.
- Le règlement introduit un article Mixité fonctionnelle et sociale, imposant des logements sociaux dans les programmes comportant plus de 7 logements avec un ratio obligatoire<sup>8</sup> dans les secteurs à destination de logements.

### 1.2.8 Déplacements

Un tiers environ des habitants utilisent les transports en commun pour se rendre à leur travail. La commune est desservie par la gare d'Ecouen-Ezanville qui la relie à la gare du Nord en 20 minutes. Cependant elle est située à l'extrême limite Sud Est en limite de la commune d'Ecouen. Ainsi, les quartiers du centre-ville et ceux situés aux Nord en sont éloignés. Cependant, la ligne de bus 269 permet un rabattement efficace vers cette station de la ligne H. Le quartier des Orangistes situé en limite de Domont au Nord-Est de la commune est à 15 minutes à pied de la gare de Domont située sur la même ligne avec un rabattement de la ligne 269 également. Le taux de motorisation est important par rapport à la moyenne de la CAPV et du Département et se situe à 1,2 par habitants ce qui représente plus d'une voiture par habitant. Les enjeux sont donc doubles :

- Faciliter les l'accès aux transports en commun.
- Développer une offre de logements près de la gare.

Les déplacements automobiles sont donc majoritaires et seulement 9.9% des habitants travaillent sur la commune. Par ailleurs, on constate que l'artère principale, la D370 parallèle à la N104 qui traverse la ville et permet de relier Domont, la zone Moisselles et la partie Nord de la commune à Ecouen est saturée aux heures de pointe occasionnant un certain nombre de nuisances. La D301, par laquelle transitent 50000 véhicules par jour constitue une coupure urbaine qui isole le quartier des Orangistes au Nord.

Ainsi, la commune est confrontée à plusieurs enjeux :

- Faciliter les modes doux tels que la marche et le vélo.
- Rendre attractif les transports en commun.
- Apaiser le trafic sur la D370.
- Rendre le stationnement opérationnel pour favoriser l'intermodalité et la fréquentation des équipements situés au Nord de la commune.

Ces enjeux sont traduits dans :

---

<sup>7</sup> PADD p.12

<sup>8</sup> Règlement : « En cas de réalisation d'un programme comprenant 8 à 15 logements, 25% minimum de ce programme doit comporter des logements locatifs sociaux.

▪ En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de 15 logements, 30% minimum de ce programme doit comporter des logements locatifs sociaux ».

- L'orientation 6 *Améliorer les déplacements et la mobilité* du PADD qui propose :
  - Porter au plan de zonage une déviation qui contournerait la commune à travers les champs pour délester la D70.
  - Favorise un véritable Pôle d'Echanges Multimodal au niveau de la gare.
  - 3 liaisons douces transcommunales à l'études.
  - Un parking le long du chemin d'Ecouen à Moisselles.
  - Un stationnement mutualisé dans la Val d'Ezanville et l'extension des zones bleues.
- L'OAP Pôle gare :
  - Réaménagement des abords de la gare avec un parvis favorisant l'accessibilité.
  - Réaménagement du parking d'environ 500 places.
  - Construction de logements.

### 1.2.9 Dynamisation du tissu économique

Le tissu économique d'Ezanville est principalement constitué d'activités de services et de commerces. Quelques entreprises d'activité artisanale et industrielle sont présentes mais marginales. Les entreprises sont de petites unités en majorité.

Les activités économiques de la commune d'Ezanville se concentrent principalement au Val d'Ezanville, au Nord-Ouest du territoire communal, en bordure de la D301. Il comprend : une zone d'activités commerciales « Le Val d'Ezanville » d'environ 19 hectares, dont 13 ha sont situés sur Ezanville. Elle fait l'objet d'un vaste projet de restructuration économique et urbaine soutenu par la CAPV. L'enjeu est de diversifier cette ancienne zone commerciale en déshérence pour s'adapter aux changements des habitudes de consommation et développer 800 emplois sur le site dans l'artisanat, le tertiaire, le commerce et la restauration.

Ce projet est inscrit dans le PADD et se décline dans le règlement sous la zone UI. Le zonage est divisé en plusieurs sous-secteurs qui permettent de décliner les différentes destinations et de regrouper les différentes activités par pôle. Le règlement encourage des stationnements perméables à condition qu'ils soient accompagnés de dispositifs filtrants et peuvent dans ce cas être compris dans les 25% de pleine terre exigée.



La ville comporte trois polarités commerciales séparées par des quartiers résidentiels :

- le bourg ancien où se trouve les principaux équipements administratifs situé la D370.
- La gare, située en limite d'Ecouen lieu d'échange intermodal.
- Une petite polarité commerciale excentrée, à proximité du MODO (centre commercial de Moisselles), en limite de commune.

L'orientation 5 : *Veiller au maintien et à la valorisation du tissu économique* intègre la ZAC du projet du Val d'Ezanville stratégique pour la commune ainsi que des prescriptions pour maintenir et dynamiser ces polarités commerciales :

- La mise en place de linéaires de commerces inscrits sur le plan de zonage.
- Favoriser une diversification économique dans le quartier des Orangistes à la faveur du renouvellement urbain.
- Valorisation de l'espace public.
- Etudier de nouvelles structures commerciales sur le pôle Gare.

Le règlement et le plan de zonage ont intégré des linéaires de commerce en centre-ville. Les OAP prévoient des commerces en rez-de-chaussée d'immeuble sur les secteurs de la gare et des Orangistes.

### 1.2.10 Prise en compte du réchauffement climatique

Le territoire, comme toute l'Île-de-France, est confronté au réchauffement climatique. Cela se traduira par des pluies plus intenses l'hiver et des sécheresses également plus intenses sur les saisons chaudes. L'impact sur le système hydrique peut amener à intensifier le risque de débordement des cours d'eau et les remontées de nappes, quand le niveau d'étiage pourrait connaître un assèchement complet des cours d'eau. Les périodes de chaleur intense pourraient favoriser la formation d'îlots de chaleur. Ainsi l'enjeu est d'atténuer les impacts du réchauffement climatique en :

- Economisant la ressource en eau et en prévenant les risques inondations.
- Prévenant la formation des îlots de chaleur.
- Favorisant des constructions bioclimatiques.

Le PLU prend bien en compte le système hydrique dans le PADD Dans son orientation 1.3 *Poursuivre la réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques*, favorisant la maîtrise des eaux pluviales, déclinée à l'échelle du règlement qui détaille la mise en œuvre du traitement des eaux à la parcelle.

La perméabilisation du sol par le maintien de pleine terre permet de lutter plus efficacement contre le ruissellement et le risque de débordement, mais aussi de préserver un couvert végétal qui « pompe » l'eau et restitue en cas de forte chaleur par évapotranspiration de la fraîcheur.

Ainsi le PLU a mis des outils au service de la Nature en ville qui opèrent également dans la lutte contre le réchauffement climatique : préservation des espaces paysagers, préservation et recherche des zones humides etc. (cf. plus haut chapitre Trame vert et bleue). L'OAP Trame vert et bleue a mis en place une orientation 6. *Sauvegarder la trame brune* dont l'objectif est de décliner dans les outils réglementaires :

- Imposer des emprises au sol maximales.
- Imposer un pourcentage d'espaces verts de pleine terre sur la parcelle.
- Favoriser l'infiltration des rejets supplémentaires d'eaux pluviales et des dispositifs de rétention alternative pour limiter les volumes et débits de ruissellement.
- Favoriser des revêtements de sol drainants ou poreux.

Le règlement impose des emprises maximales dans l'ensemble des zones à l'exception des zones UAC (sauf secteurs OAP, UEP, UZ, A et N. Elles sont limitées à 50% en zone UA et font une exception avec 60% dans le secteur des Ouches et de la Justice, composé d'habitat groupé avec de petites parcelles. En secteur UG elle est limitée à 40% ;

Les taux de pleine terre sont imposés dans toutes les zones, sauf dans les zones UZ, A, N, UEP, UPM et UAB (OAP pôle gare). En secteur UPM2 le taux de pleine terre est remplacé par des prescriptions d'EVP et de conservation d'arbres. On constate dans le tableau<sup>9</sup> ci-dessous, que l'ensemble du territoire urbanisé exige à

<sup>9</sup> Tableau réalisé d'après les données communiquées dans le rapport de présentation 1.3 Justification des choix

79% des taux de pleine terre supérieurs à 30 % et que presque la moitié des zones exigent plus de 40%. Dans ce groupe, on trouve les zones d'habitat individuel qui représentent plus de la moitié du territoire urbanisé. Seul le secteur des Ouches bénéficie seulement d'un ratio minimum de 20% de pleine terre exigée.

Pleine terre minimum demandée par le règlement	Surface concernée au PLU révisé en ha	% de la surface total des zones urbanisées (hors zone A, N et UZ)
40%	90,09	49%
30%	36,1	20%
25%	17,9	10%
20%	8	4,32%
Aucune prescription	21,1	11%
non calculable	10,72	5,79%

Les stationnements créés en extérieurs devront de préférence être perméables créant de la surface infiltrante supplémentaire.

Le PLU révisé permet donc de préserver une trame brune propice à infiltrer les eaux pluviales et à créer des îlots de fraîcheur. Dans les constructions nouvelles on trouve des prescriptions au faveur de la lutte contre le réchauffement climatique, notamment dans les OAP où la conception bioclimatique des bâtiments est encouragée sous la rubrique Développement durable : « - Promotion des énergies renouvelables, impact environnemental des matériaux pour lutter contre les îlots de chaleur, etc. » (OAP Abattoir, Pôle Gra Condé)

### 1.3 Bilan de la concertation

Conformément à l'article L.300-2 du code l'urbanisme, la commune a organisé une concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet de la révision générale du PLU du 3 juin 2024 au 27 novembre 2025.

La concertation a fait ressortir des sujets de préoccupations sur :

- Le stationnement (notamment dans secteur de la gare).
- Sur l'ouverture à l'aménagement des terrains situés rue de Condé et Grande rue qui font l'objet de l'OAP rue de Condé Grande rue.
- La mise en place de pistes cyclables qui permettent de relier Ezanville aux communes proches.

Plus généralement, la densification de la commune, la préservation d'un cadre pavillonnaire et des continuités écologiques apparaissent comme les sujets de discussions fortes lors de cette concertation.

De même, l'emplacement réservé destiné à une voie de contournement au milieu de parcelles agricoles suscite des réticences fortes de la part des propriétaires concernés.

## 1.4 Personnes publiques associées consultées par la commune

### 1.4.1 Réunion d'examen conjoint des personnes Publiques Associées

La réunion d'examen conjoint réunissant l'Etat, la commune et les Personnes Publiques associées s'est tenue le 18 juin 2025 à 10h00. Ont été représentées lors de cette réunion :

- Le Conseil Départemental du Val d'Oise, la ville de Domont, le SIAH, le SAGE, la DDT95 SUA PLU, un agriculteur, la commune d'Ezanville Adam assistée du cabinet Synthèse Architecture.

Un certain nombre de points ont été précisés pour être intégrés dans le projet de révision concernant les cours d'eau, les marges de protections des cours d'eau, les axes de ruissellement incomplets, le positionnement de l'OAP sur la nappe alluviale etc. La DDT95 a conseillé des hauteurs élevées sur l'OAP Jean Rostand et

d'augmenter la part de logements sociaux dans les opérations proches dans le temps. La commune a opposé plusieurs arguments :

- Eviter des poches de logements sociaux.
- Favoriser l'insertion paysagère.
- Eviter les conflits de voisinage.

Le SIAH a émis des recommandations concernant l'inscription d'une préférence pour les parkings perméables dans le règlement ainsi qu'une épaisseur de terre pour les espaces végétalisés sur dalle.

#### 1.4.2 Avis des PPA

Les PPA<sup>10</sup> suivantes ont été consultées par un courrier envoyé le 12 août 20025 suivant les articles L153-16 et L132-7 du code de l'urbanisme :

- La Communauté de Commune de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F)
- Les communes d'Attainville, Domont, Ecouen
- Conseil Régional d'Ile-de-France
- Conseil du Département du Val d'Oise
- Centre Régional de la propriété foncière d'Ile-de-France et du Centre
- Chambre de commerce et d'Industrie CAP Cergy
- DDT (Direction Départementale des Territoires)
- La DRIEAT Ile-de-France
- DRIEE Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France
- Direction Départementale des Territoires du Val-d'Oise (Préfet du Val d'Oise)
- DRAC
- Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France
- La Chambre des métiers du Val d'Oise
- ENEDIS)
- Ile de France Mobilités

#### 1.4.3 L'autorité environnementale

La MRAe juge l'état initial et l'évaluation environnementale insuffisants. Elle demande des diagnostics de terrain, une meilleure analyse des mobilités, des risques de pollution, du climat et des alternatives à l'étalement urbain. Elle estime aussi les garanties insuffisantes sur les sols pollués et l'adaptation climatique.

#### 1.4.4 Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

La commune affirme avoir précisé les enjeux par secteur, prévu des études sur les sites sensibles et renforcé les mesures sur l'eau, les sols, la biodiversité et le climat.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur juge cette réponse trop générale et estime que les données de terrain restent insuffisantes, notamment sur les sols pollués et la densification.

---

<sup>10</sup> L'article L132-7 du code de l'urbanisme définit les PPA : L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations

#### 1.4.5 CDPENAF

La CDPENAF émet un avis favorable.

#### 1.4.6 Avis des personnes publiques consultées

Les services de l'Etat et les personnes publiques mentionnées aux articles L. 132-10 à L. 132-13 du Code de l'Urbanisme, ont été associés à la révision générale du PLU, notamment dans le cadre de deux réunions spécifiques les 5 mars 2024 et 18 juin 2025. Dans le cadre de l'enquête publique, elles ont été consultées pour avis. Toutes n'ont pas répondu.

##### 1.4.6.1 Département du Val d'Oise

Le département du Val d'Oise a donné un certain nombre de recommandations :

Les collègues :

Le Département souhaite recevoir les données relatives à la construction de logements pour évaluer l'évolution du nombre d'élèves dans le collège Aimé Césaire dont dépend un secteur de la commune.

Trame verte et bleue :

Le Département souhaite que le Périmètre de protection éloigné relatif au captage d'eau d'Ezanville défini par la déclaration d'utilité rapprochée figure sur le plan de zonage. Il a joint l'arrêté.

Concernant la production de logements, le Département demande à la commune de se rapprocher des services concernés pour s'assurer du bon dimensionnement des réseaux d'eau potable et des capacités de la station d'épuration.

Il demande qu'un certain nombre de données figurent dans le document de PLU :

- Zonage des eaux usées de 2025.
- Elaboration d'un plan de zonage des eaux pluviales.
- Modification du zonage des servitudes d'utilité publiques du rapport initial pour intégrer la servitude liée au périmètre de protection de captage (arrêté préfectoral du 25 avril 2016 joint).

Transports et mobilités :

Il rectifie des données erronées dans le document :

- Le réseau cyclable pour l'Île -de-France ne s'intitule plus RERV mais VIF.
- Le tracé de la ligne 1 du réseau cyclable reste sur la D16 et ne passe plus par le centre d'Ecouen-Ezanville.
- Le projet de piste sur l'avenue du Maréchal Foch n'est pas inscrit dans le réseau VIF.

Enfin il alerte sur les espèces exotiques envahissantes qu'il est « déterminant de bannir le long de certaines voies vertes.

Le Département donnerait un avis défavorable si ces remarques et prescriptions n'étaient pas prises en compte dans le document d'urbanisme à son approbation, ou dans une modification proche pour les mesures demandant un délai un peu plus long.

##### 1.4.6.2 Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CPAV)

La communauté d'agglomération a rendu un avis favorable par délibération du 28 janvier 2026. Elle a toutefois émis quelques observations.

Partie prenante dans la revalorisation de la ZAC du Val d'Ezanville, elle propose :

- d'adapter le tracé de la sente piétonne avec un tracé proposé :



- Amélioration des secteurs déqualifiés et de l'offre de services répond aux objectifs de qualité et de mixité urbaine.
- En matière de préservation des milieux et des ressources, elle note la préservation des milieux inscrite dans le PADD et la renaturation du Petit Rosne.
- En matière de transport, elle estime que le futur parking-relais sera mieux dimensionné et les conditions d'accueil améliorées (élargissement et sécurisation du parvis) ce qui favorisera le recours aux transports en commun.

En termes de compétitivité et de souveraineté, le projet du Val d'Ezanville y répond. Elle note toutefois que « Le projet gagnerait à veiller à la compacité des bâtiments et à ses performances environnementales, notamment en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle et concernant le pourcentage de pleine terre envisagé. » et souhaiterait la prise en compte de ces remarques dans le document final.

#### 1.4.6.5 Avis de l'Etat

L'avis de l'Etat est favorable sous réserve de la prise en compte de certaines observations.

##### Logement social

Le préfet note que le rapport de présentation du PLU prévoit 395 logements sociaux et un taux de logements sociaux de 23.77 % alors que la commune est soumise à un objectif de production de logements sociaux de 25% en application de la loi SRU. Il estime nécessaire d'augmenter le nombre de logements et de sécuriser leur réalisation dans un contexte incertain.

L'Etat recommande donc sur l'OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles :

L'Etat doute de la capacité à produire le nombre de logements sociaux affichés, soit 50. Il propose de supprimer la prescription de maison individuelle. Il estime également que les hauteurs proposées sont trop réduites dans l'OAP alors que le règlement de la zone prévoit un niveau de plus.

L'Etat souhaite également reconfigurer les logements et l'EPHAD autour d'un axe central pour connecter les logements sociaux au reste du tissu urbain.

D'un point de vue réglementaire, l'objectif de construire des logements doit être inscrit dans le règlement du PLU pour s'imposer dans un rapport de conformité au sens de l'article L151-1 du code de l'urbanisme. L'Etat propose, en l'absence de mention suffisante dans le règlement de la zone 1AUb plusieurs solutions techniques :

- Un emplacement réservé
- Un pourcentage minimal de logements sur l'ensemble de la zone pour chaque programme ou pour la globalité des constructions.
- Renforcer le phasage en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme
- Prévoir un périmètre d'attente si les études disponibles ne sont pas disponibles.

Dans l'ensemble des OAP et des secteurs de plan masse l'Etat rappelle que le règlement doit prévoir également un pourcentage de logement social dans l'article 1.2 du règlement de la zone concernée par l'OAP. L'Etat recommande de porter la part de logements sociaux à 40% dans les secteurs qui prévoient un ratio inférieur. Dans le pôle gare il indique que la précision des hauteurs étant précisée dans le règlement n'est pas nécessaire au niveau de l'OAP.

##### Zone N

Le préfet note la possibilité de construire des équipements sportifs dans toute la zone N et d'autres équipements sous conditions. Il alerte la commune : « Ces dispositions excèdent les possibilités de construction en zone naturelle listées aux articles L151-11 à L151-13 du code de l'urbanisme et dans les orientations réglementaires du SDRIF-E. »

##### Servitudes d'utilité publique

Le préfet a transmis les servitudes T4 (balisages des obstacles permanents ou temporaires) et T7 (obstacles de grande hauteur) pour les intégrer au document. Il a demandé la réactualisation de la servitude T5 (servitudes aéronautiques de dégagement). Concernant la servitude T1 de protection du domaine ferroviaire, il a demandé

à ce qu'une bande non classée soit maintenue non classée dans les espaces verts protégés en bordure des voies ferrées pour éviter la formation d'obstacles par la végétation.

#### 1.4.6.6 Centre National de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du centre- Val de Loire

Le CNPF a estimé les enjeux sur la commune d'Ezanville pu importants et émet un avis neutre. Toutefois elle a fait quelques remarques concernant le contenu avec une note explicative :

- Une mauvaise interprétation du classement EBC qui ne constitue pas un outil de classement au titre de la loi Paysage.
- Dans le règlement : citer de manière exhaustive les textes réglementaires afférents aux outils de classements et mentionner les exemptions de déclaration préalable de coupe et d'abattage prévus à l'article R421-23-2 du code de l'urbanisme.

Si la préservation des milieux naturels et des boisements lui paraît bien prise en compte en zone urbaine, le CNPF regrette une moindre attention sur les espaces agricoles alors que certaines haies et bosquets isolés pourraient être mieux pris en compte.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur fait la même observation. L'espace agricole ne fait pas l'objet de suffisamment de prescriptions concernant la préservation des bosquets, arbres isolés. L'OAP Trame verte, trame bleue pourrait également prévoir la restauration de haies pour permettre le développement d'une agriculture plus durable. En effet les haies contribuent au développement d'une biodiversité qui apporte des aides à l'agriculture notamment en matière de lutte contre les différents nuisibles.

#### 1.4.6.7 IDF Mobilités

L'autorité organisatrice des transports constate que les normes de stationnement automobile recommandées par le PDMIF sont respectées. En revanche, les normes prescrites pour les aires de livraison et le stationnement vélo ne sont pas totalement compatibles avec les prescriptions et recommandation du PDMIF qui ont une valeur prescriptive sur le PLU. Elle a joint un tableau détaillé avec les normes à respecter.

#### 1.4.6.8 SAGE Croult Enghien Vieille Mer

Le projet a reçu un avis favorable du SAGE Croult Enghien Vieille Mer modéré par un certain nombre de remarque pour répondre totalement aux enjeux et objectifs portés par le SAGE :

Un des premiers objectifs du SAGE est de limiter le ruissellement, désimperméabiliser les sols pour faciliter l'infiltration des eaux et la gestion des eaux pluviales à la source, à ciel ouvert, gravitaire avec zéro rejet pour les pluies courantes dans le réseau d'assainissement, favoriser la renaturation et les trames paysagères. Ainsi, il émet un certain nombre de recommandations :

- Dans l'OAP Trame Verte et Bleue, la préservation des cœurs d'îlot dans les constructions neuves est appréciée toutefois le SAGE recommande de tenir compte de la topographie pour l'implantation des constructions et de limiter celles-ci aux points bas et sur les sols les moins pollués et les plus perméables.
- Dans l'OAP Centre-ville, la gestion de l'eau est peu ambitieuse au contraire des autres OAP sur une gestion alternative de l'eau. Le SAGE recommande de la promouvoir.
- Elle recommande également d'introduire des objectifs chiffrés de désimperméabilisation (entre 15% et 30 %) et la déconnexion des eaux pluviales des espaces et bâtiments conservés dans les OAP sectorielles.
- Il constate que l'emprise au sol est limitée dans la plupart des zones, sauf en zone Uab, Uac, UEP et UZ et que les zones UEp ne disposent pas non plus d'un coefficient de pleine terre, ce qui entre en contradiction avec les objectifs du PADD. Il recommande donc de prévoir pour ces zones
  - Réglementer la surface de pleine terre en zone UEp et UZ
  - Imposer une surface de pleine terre de 20% minimum en zone UA, UC et UI
  - Ne pas comptabiliser les surfaces de stationnement perméable dans le coefficient de pleine terre en zone UI.

- Le règlement du PLU peut contraindre la hauteur minimale de substrat des toitures végétalisées et une hauteur du substrat minimum de 15 cm pour permettre de gérer les pluies courantes en 0 rejet pourrait être imposée. Elle recommande mettre en place cette prescription dans les OAP sectorielles.

Concernant l'adaptation au changement climatique demande que tous les projets intègrent systématiquement des économies d'eau. Des prescriptions concernant les économies d'eau devraient être ajoutées telles que gestion écologique des jardins, sur certains projets supérieurs à 1000 m<sup>2</sup> démontrer le recours à des sources alternatives d'eau telles que les eaux pluviales, recours à des espèces peu gourmandes en eau etc.

Concernant les axes de ruissellement ; le SAGE note l'absence de la carte des « aléas inondation par ruissellement » produite par la DDT 95. Il demande qu'elle soit portée aux annexes du PLU et qu'elle soit citée dans l'état initial de l'environnement. Le SAGE estime que cet aléa mérite de figurer dans l'OAP TVB et d'être prise en compte dans le règlement au même titre que les mesures de protection sur les axes de ruissellement agricoles » De même cet aléa pourrait être mentionné dans les OAP Condé et Jean Rostand pour l'aménagement des projets.

Concernant les zones humides présentes sur le territoire de la commune le SAGE reconnaît que le PLU a pris en compte cet enjeu. Toutefois certaines prescriptions devraient être améliorées :

- Etendre la prescription de vérification du caractère humide des sols au sein des enveloppes d'alerte de la DRIEAT qui n'ont pas été prises en compte
- Faire figurer les zones humides avérées et les enveloppes de probabilité au plan de zonage pour faciliter l'application du règlement
- Le long du ru de vaux la bande de retrait de toute imperméabilisation de part et d'autre du cours d'eau semble insuffisante et imprécise sur les sections de la rue Eugène Delacroix et le Val d'Ezanville au SAGE ; il recommande de préciser la rédaction actuelle relative à la prescription d'une marge de retrait d'environ 15 m de part et d'autre des cours d'eau par la validation de ladite marge par le gestionnaire du cours d'eau
- Préciser que ma marge de retrait de 15 m le long du cours d'eau sera dédiée à la restauration de la rivière.

#### 1.4.6.9 **SIAH Syndicat mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne**

Le SIAH a relevé des erreurs matérielles dans l'OAP Trame Verte et Bleue sur le tracé des cours d'eau :

- Le Ru de Vaux traverse le Val d'Ezanville (et non Piscop)
- Le Ru de Pontcelles se jette dans le Petit Rosne (et non le Rû de Vaux).

Par ailleurs, il transmet la carte des « aléas inondation par ruissellement » produite par la DDT 95 pour annexes.

#### 1.4.6.10 **SNCF**

La SNCF, qui possède une partie du foncier concernée par (lot A et lot B) l'OAP du pôle Gare a demandé des changements sur le plan graphique afin de « concilier les objectifs d'aménagement portés par la collectivité avec la nécessaire faisabilité opérationnelle des projets » :

- Indication d'une fourchette ou d'un plafond de nombre de logements par lot :  
Lot A 0-50 LOT B : 0-20
- Hauteur définie par « la seule indication d'une hauteur maximale en fonction d'un retrait défini par rapport à la rue de la gare.

En effet, la SNCF affirme avoir déjà procédé à une consultation d'opérateurs sur ces lots.

## 2. Organisation de l'enquête

### 2.1. Réunions préparatoires à l'enquête

J'ai rencontré le maître d'ouvrage au cours de d'une réunions préparatoire qui s'est tenue le 10 février 2026 dans ses bureaux. Une visite de la commune a été organisée dans la foulée.

### 2.2. Information effective du public

#### 2.2.1. Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête

L'arrêté préfectoral d'ouverture prescrivant l'ouverture d'une enquête publique 23 mars 2026 au 25 avril 2026 pris le 12 février 2026 par le maire a fixé le siège de l'enquête à la mairie de Ezanville.

#### 2.2.2. Affichage

L'avis au public, format A2, présentant la taille de caractère réglementaire sur fond jaune portant sur l'arrêté, faisant connaître l'ouverture et les conditions de l'enquête, ainsi que le nom et les coordonnées du responsable du projet, a été affiché du 2 mars 2026 au 25 avril 2026 inclus :

- A la mairie d'Ezanville.
- Sur site en 9 points d'affichage sur l'ensemble du territoire de la commune.

Par ailleurs la ville de Ezanville a diffusé une information sur les panneaux lumineux de la ville pendant la durée de l'enquête annonçant les permanences.

#### 2.2.3. Publications légales

L'avis au public a été publié 18 jours avant l'ouverture, et dans les 8 premiers jours de l'enquête dans les journaux suivant :

- La Gazette du Val d'Oise, le mercredi 4 mars 2026.
- Le Parisien, le mercredi 4 mars 2026.
- La Gazette du Val d'Oise, le mercredi 25 mars 2026.
- Le Parisien, le mercredi 25 mars 2026.

#### 2.2.4. Autres publications

Une information sur les différents médias municipaux a été publiée :

- Presse municipale
  - Bulletin municipal *La Messagerie d'Ezanville* n°58/mars 2026
  - Bulletin municipal *La Messagerie d'Ezanville* n°59/avril 2026
- Sur le web :
  - Site internet de la ville
  - Sur le compte Facebook : 1 publication postée le 3 mars

#### 2.2.5. Dossier de l'enquête

##### 2.2.5.1. Composition du dossier

Sur le lieu de l'enquête, outre le registre d'enquête, le dossier à la disposition du public comprenait 7 éléments et une notice de présentation :

1. Rapport de présentation :
  - 1.1. Diagnostic communal.
  - 1.2. Etat initial de l'environnement.
  - 1.3. Justification et choix retenus.
  - 1.4. Evaluation environnementale et résumé non technique.
2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
  - 3.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Trame Verte et Bleue (TVB).
  - 3.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Sectorielles
4. Règlement.
  - 4.1 Règlement
  - 4.2 Inventaire détaillé du patrimoine bâti
  - 4.3 Inventaire détaillé du patrimoine arboré
5. Plan de zonage.
  - 5.1 Plan global
  - 5.2 Secteur de plan masse UPM1
  - 5.3 Secteur de plan masse UPM1
6. Annexes :
  - 6.1. Servitudes d'utilité publique (SUP).
  - 6.2. DCM
  - 6.3. Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).
  - 6.4. Taxe d'aménagement.
  - 6.5. Bruit.
  - 6.6. Annexes sanitaires.
  - 6.7. Plomb.
  - 6.8. Périmètre de prise en considération de projet (PPCP).
  - 6.9. Plans d'alignement
  - 6.10. Informations utiles.
  - 6.11 Règlement local de Publicité
7. Pièces administratives
  - 7.1. Délibération du Conseil municipal.
  - 7.3. Débat du PADD.
  - 7.4. Réunions des PPA.
  - 7.5. Bilan de la concertation.
8. Courriers reçus avant et pendant l'enquête
  - 8.1 Avis des Personnes Publiques associées
  - 8.2 Avis de la CDPENAF
  - 8.3 Avis de la Mrae et Mémoire en réponse
  - 8.4 Courriers divers

#### **2.2.6. Consultation du dossier**

Le dossier pouvait être consulté :

- Sur les lieux de l'enquête à l'hôtel de ville de Ezanville.
- Sur une borne numérique à la disposition du public dans la mairie de Ezanville.
- Sur le site internet de la ville de Ezanville sur le lien : <https://www.villedeEzanville.fr/cadre-de-vie/avis-d-enquete-publique/> où les observations du public étaient également consultables.

## 3. Déroulement de l'enquête

### 3.1. Lieu, durée de l'enquête et permanences

L'enquête s'est déroulée du 23 mars 2026 au 25 avril 2026 inclus, dans la commune d'Ezanville. Le dossier était consultable à la mairie d'Ezanville, place Jules Rodet à Ezanville (95460), aux horaires d'ouverture suivants :

- Les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 11h50 et de 13h30 à 17h20.

J'ai assuré cinq permanences dans la mairie d'Ezanville :

- Lundi 23 mars 2026 de 14h00 à 17h00
- Mercredi 1<sup>er</sup> avril 2026 de 14h00 à 17h00
- Jeudi 9 avril 2026 de 19h00 à 12h00
- Samedi 14 avril de 9h00 à 12h00
- Samedi 25 avril 2026 de 9h00 à 12h00

#### 3.1.1. Dépôt des observations

Le public pouvait déposer ses observations sur plusieurs relais :

- Un registre d'enquête coté et parafé par mes soins, consultable sur les lieux de l'enquête désignés ci-dessus.
- A l'adresse électronique suivante : [Enqpub.Plu-rlp@ville-Ezanville.fr](mailto:Enqpub.Plu-rlp@ville-Ezanville.fr)
- Par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de l'Hôtel de ville de Ezanville.

#### 3.1.2. Climat de l'enquête

Le public a été accueilli dans de bonnes conditions.

#### 3.1.3. Issue de l'enquête

A la fin de l'enquête, j'ai remis le procès-verbal de synthèse au maire lors d'une réunion qui s'est tenue le 5 mai à l'hôtel de ville de Ezanville. J'ai reçu les réponses du maître d'ouvrage à mes questions le 19 mai par courriel. Les réponses de la Commune étaient souvent succinctes et peu détaillées.

## 4. Participation du public

L'enquête est intervenue après les élections municipales, avec un enjeu fort sur la réalisation de la restructuration du Val d'Ezanville porté par la commune et la communauté d'agglomération Plaine-Vallée.

L'équipe municipale a été reconduite sans surprise, ce qui assure la continuité du projet et n'entache pas l'enquête publique.

### 4.1. Permanences

En tout, 23 personnes se sont présentées aux permanences, principalement aux trois dernières permanences.

#### 4.1.1. Observations orales

Des observations orales spécifiques ont été notées :

**Observation orale n°1** : Monsieur et Madame Moulin, propriétaires des parcelles agricoles ZC2 et ZC6 : Ces parcelles sont d'anciens vergers, actuellement en friches, que la voisine souhaite acheter pour planter des céréales. Or ces parcelles sont en zone N qui interdit toute exploitation agricole. Cependant on constate que la zone N s'étend sur des terres qui sont actuellement exploitées. Par ailleurs, est-ce que leurs parcelles sont concernées par l'emplacement réservé N°1.

**Observation orale n°2** : Mme Audibert. 35, rue Villebois-Mareuil

Madame Audibert possède un terrain en angle. Elle souhaite savoir si elle peut faire une extension de 50 m<sup>2</sup> au regard des nouvelles règles proposées ?

Plusieurs thématiques ont émergé :

- Des demandes sur la constructibilité de leurs parcelles au vu des nouvelles règles proposées
- Des inquiétudes concernant les opérations d'aménagement programmées, notamment l'OAP Grande rue Condé, mais aussi celle du chemin d'Ecouen à Moisselles et celle de la gare.
- Des inquiétudes concernant la détérioration de l'environnement paysager dont ils bénéficient, notamment les arbres et les cœurs d'îlots verdoyants qui les protègent des vis-à-vis.
- La préservation de l'environnement naturel dont bénéficie la commune est un sujet qui préoccupe la majorité des personnes qui se sont présentées. Un certain nombre ne comprennent pas le positionnement de la voie de contournement qui bénéficie d'un emplacement réservé au milieu des champs.
- La préservation du patrimoine est également au cœur des discussions :
  - L'emplacement réservé n°4 qui devrait permettre la construction de logements sociaux et la destruction du relais de chasse de Condé est perçu comme une trahison.
  - La rue de l'Eglise fait l'objet d'un conflit entre les propriétaires qui voudraient effectuer une opération immobilière leur permettant de valoriser leur bien à un prix bien supérieur à celui du marché sur l'alignement protégé, et la commune et les habitants qui souhaitent préserver cet ensemble cohérent qui forme avec l'Eglise le cœur historique d'Ezanville.
  - Le cachet de la ville est plébiscité, notamment la protection de certaines maisons de meulière et la rue de l'Eglise. Les murs de la propriété de M. Lecomte sont également inscrits dans le paysage Ezanvillois, et les habitants témoignent de leur attachement à ces vieux murs en meulière ainsi qu'aux grands arbres qui forment un écran végétal.
- Les terrains agricoles et leur devenir préoccupent les propriétaires des parcelles agricoles, notamment ceux qui sont concernés par la voie de contournement. Par ailleurs certaines parcelles cultivées actuellement sont classées en zone N où l'agriculture est interdite.
- L'implantation de l'EPHAD jugée à la fois excentrée et inadaptée au contexte paysager.

- La circulation constitue également un autre sujet qui inquiète les riverains de la Grande rue et de la rue de Condé.
- Le logement social ne semble pas enthousiasmer outre-mesure les habitants, sans franche opposition, à l'exception de quelques habitants qui jugent les logements sociaux trop concentrés, ou y sont opposés. L'opposition municipale quant à elle, manifeste un intérêt à le développer.

#### 4.1.2. Analyse quantitative des observations écrites

On relève 48 contributions écrites incluant les différents supports de communication, (registre numérique, registre papier, courriers postaux). La répartition sur les différents canaux se décompose ainsi :

- 18 contributions sur le registre papier et 30 contributions sur le registre numérique.

Ces différentes observations comprennent 17 courriers joints au registre numérique et 5 courriers déposés sur le registre papier. On note deux doublons, une observation numérique et un courrier postal arrivé en doublon.

Au total, on peut comptabiliser une base de 46 contributions différentes, apportant chacune des observations uniques. Ces observations représentent 40 personnes. Parmi ces personnes on comptabilise 6 personnes morales déclarées comprenant la commune, des investisseurs et l'opposition communale.

##### 4.1.2.1. Origine des contributeurs

On notera que ce comptage demeure approximatif, car certaines personnes ne renseignent pas ce paramètre, et parfois certains sont seulement propriétaire et résident ailleurs.

Origine des contributeurs des observations écrites		
Ezanville	26	65%
Autre	9	23%
Inconnu	5	13%
Total	40	100%

Toutefois, il apparaît clairement qu'un nombre important de propriétaires résidant dans une autre commune se sont déplacés ou ont participé à l'enquête. Il ressort dans ce groupe que l'on peut distinguer des investisseurs au nombre de 4, des particuliers. On note parmi ces derniers, une personne résidant à Domont, et plusieurs propriétaires de parcelles agricoles, originaires d'Ezanville. Les autres personnes représentent des propriétaires vivant à l'extérieur, certains étant retraités. Le plus souvent ces propriétaires ont hérité d'un bien familial qu'ils cherchent à valoriser. On note un attachement affectif pour Ezanville. Lors des permanences, on observe que certaines personnes originaires d'Ezanville cherchent à y investir.

## 4.2. Analyse des Observations recueillies

### 4.2.1. Définition des thèmes

A la suite de l'analyse des différentes contributions on peut dégager un certain nombre de grands thèmes qui ont mobilisé les contributeurs :

- **Thème 0 : Organisation de l'enquête**
- **Thème 1 : Environnement cadre de vie**
- **Thème 2 : Circulation et stationnement**
- **Thème 4 : OAP et Secteurs de plan masse**
- **Sous-thème 4 : OAP et Secteurs de plan masse secteur OAP rue de Condé et Grande Rue**
- **Sous-thème 4 : OAP et Secteurs de plan masse OAP Gare**

- **Sous-thème 4 : OAP et Secteurs de plan masse UPM2**
- **Sous-thème 4 : OAP et Secteurs de plan masse secteur Chemin d'Ecouen à Moisselles**
- **Sous-thème 4 : OAP et Secteurs de plan masse autres secteurs**
- **Thème 5 : Patrimoine**
- **Thème 6 : Constructibilité**
- **Thème 7 : Développement économique et équipements Val d'Ezanville**

Le thème 4 a été divisé en 5 sous-thèmes qui seront tout de même traités statistiquement en thèmes.

Si l'on classe les thèmes par ordre d'importance on constate que l'environnement et le cadre de vie est le thème qui arrive en tête. Le cadre de vie a été réuni à l'environnement, car il est intimement lié au cadre paysager et naturel dans le contexte géographique d'Ezanville.

Si l'on réunit tous les secteurs de projet (OAP et Secteurs de Plan masse), le thème 4 réunit 59 % des observations et arrive en tête. Mais on note dans ce thème différents sujets de préoccupation qui rejoignent les thèmes plus généralistes. Les habitants concernés par les secteurs de ces projets se sont donc largement mobilisés, soucieux de l'évolution de leur cadre de vie.

<b>Classement par thème des contributions</b>		
<b>Thème</b>	<b>Nombre d'observations faisant référence au thème</b>	<b>Pourcentage du nombre de contributions faisant référence au thème</b>
<b>Thème 1 Environnement cadre de vie</b>	20	43%
<b>Thème 2 Circulation et stationnement</b>	15	33%
<b>Thème 5 Patrimoine</b>	13	28%
<b>Sous-thème 4 OAP et Secteurs de plan masse secteur Condé</b>	9	20%
<b>Sous-thème 4 OAP et Secteurs de plan masse secteur Moisselles</b>	8	17%
<b>Thème 3 Logement et densification</b>	8	17%
<b>Thème 7 Développement économique et équipements Val d'Ezanville</b>	7	15%
<b>Sous-thème 4 OAP et Secteurs de plan masse UPM2</b>	5	11%
<b>Sous-thème 4 OAP et Secteurs de plan masse autres secteurs</b>	3	7%
<b>Thème Organisation de l'enquête</b>	3	7%
<b>Sous-thème 4 OAP et Secteurs de plan masse OAP Gare</b>	3	7%
<b>Thème 6 Constructibilité</b>	3	7%

## 5. Analyse thématique

### 5.1. Thème 0 : Organisation de l'enquête

Observations n°9

Le dossier est critique : « Rapport de présentation avec beaucoup de redites " loin d'aborder tous les problèmes qui se posent sur la commune (...) On peut y relever des approximations, des informations périmées, d'autres pas à jour » Par ailleurs les différentes Personnes Publiques associées (PPA) ont relevé un certain nombre d'erreur et des documents demandés lors de la dernière réunion commune n'ont pas été inclus dans le document. Un contributeur estime que le désistement d'opérateur au début de l'enquête fragilise le dossier.

Par ailleurs, je note que le public a du mal à évaluer le nombre de logements sociaux dans le document.

### 5.2. Thème 1 : Environnement cadre de vie

Observations n°3, 6, 8, 12, 14, 19, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 31, 37, 40, 41, 43, 44, 46

#### 5.2.1. Nature et cadre de vie

Le cadre de vie d'Ezanville est étroitement associé à la qualité paysagère de la ville et à la Nature en ville préservée. Il est certain que quand on parcourt la ville, les espaces paysagers sont généreux et développés de longue date, aussi bien dans les résidences collectives que les quartiers pavillonnaires. Ainsi, les arbres anciens, arrivés à maturité, les haies arbustives, constitutifs du patrimoine arboré de la ville, sont particulièrement appréciés pour l'impression de verdure mais aussi pour préserver l'intimité des habitants.

La préservation du capital végétal dans les opérations prévues sur l'ancien site Eleusis (UPM2) et sur les terrains du Poney Club (OAP Condé) apparaît primordiale : « Le site comporte aujourd'hui plusieurs arbres anciens et de haute tige qui participe fortement à la qualité paysagère et au confort (ombrage, biodiversité, écran visuel, confort climatique). » (Observation n°25°).

Les terrains de l'OAP Condé apparaissent comme un poumon vert en continuité avec le vallon du Petit Rosne qui fait l'objet d'une trame verte dans l'OAP Trame vert et Bleue.

Les habitants soulignent que des espaces plantés ne remplaceront pas la valeur intrinsèque de massifs végétaux arrivés à maturité qui sont pourvoyeurs d'ombre, mais aussi de rafraîchissement de l'air en cas de fortes chaleurs dont les contributeurs ont conscience qu'elles seront de plus en plus fréquentes avec le réchauffement climatique. La question se pose d'évaluer la manière dont le PLU va compenser les pertes d'espaces paysagers et arborés. Par ailleurs, il est proposé d'introduire dans le secteur de plan masse UPM2 des prescriptions concernant les espaces paysagers présentes dans le règlement des autres zones car elles sont jugées imprécises :

- Obligation de planter un arbre de haute tige tous les 100 m<sup>2</sup> de pleine terre.
- Définir un pourcentage de pleine terre de l'emprise totale de 30% minimum.
- Concernant les clôtures des prescriptions paysagères sont également proposées :
  - Prescription sur le type de clôture en limite séparative : muret maçonné ou mur bahut+ barreaudage métallique ou treillis, dont la hauteur ne peut excéder 2.5 m
  - Clôtures de préférence doublées de haies vives ou de plantes grimpantes
  - Les haies seront composées d'essence végétale champêtre et locale. Les haies de différentes variétés de cupressus, dont les Tuyas, sapins et en général tout résineux, sont déconseillés. La liste des espèces envahissante et allergènes est présentée en annexe du règlement. (observation n°46)

Par ailleurs, la propriétaire de la parcelle AD 32 demande le classement dans l'Inventaire détaillé des arbres remarquables à protéger d'un noyer situé sur sa parcelle. (Observation n°37)

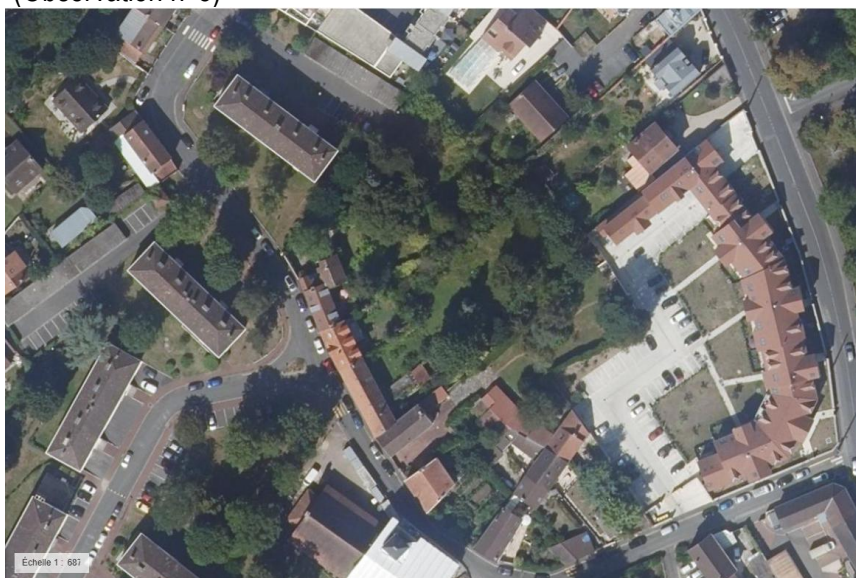
### 5.2.2. Préservation de la Nature en ville

La nature en ville doit être préservée, non seulement comme cadre de vie, mais comme réservoir de biodiversité pour la petite faune, pour ses fonctions écologiques, notamment de lutte contre la création d'îlots de chaleur. C'est le sens d'un certain nombre de contributions.

La crainte de voir disparaître la biodiversité présente dans les jardins est bien présente : « J'habite depuis 1976 à Ezanville et plus particulièrement depuis le début des années 80 au 6 bis rue de l'église, où avec mon époux Jean-Claude, nous avons la chance d'avoir un petit Havre de paix (refuge de nombreuses oiseaux, hérissons) et d'y cultiver un petit jardin. (...) Si ces espaces disparaissent, le nombre d'oiseaux, d'insectes disparaîtra également ! » (Observation n°44)

Ainsi, rue de l'Eglise, l'EVP proposé pour préserver le cœur d'îlot et ses fonctions écologiques ainsi que son patrimoine arboré est apprécié par les contributeurs, mais contesté par les propriétaires dont les intérêts économiques seraient contrariés par la mise en place de cet EVP.

De même, les terrains de l'OAP Condé apparaissent comme un poumon vert en continuité avec le vallon du Petit Rosne qui fait l'objet d'une trame verte dans l'OAP Trame vert et Bleue : « Cette zone est limitrophe du bassin de retenue des eaux et proche du chemin de la coulée verte, emprunté par des écoliers et de nombreux promeneurs tous les jours. Des grands arbres devront être abattus et en cette période de changement climatique c'est une hérésie » (Observation n°8)



Vue de l'îlot rue de l'Eglise (source Géoportail)

Le PLU dans ses OAP entame de manière non négligeable ces espaces de Nature en ville, en consommant de des emprises arborées, il est donc proposé de créer des espaces verts compensatoires.

Un changement de zonage est demandé pour les parcelles AD 31 ET AD 32 situées dans l'OAP Condé en zone N : « Il serait intéressant de préserver nos parcelles situées dans la zone AUD en les intégrant dans la zone naturelle par exemple. » (Observation n°41)

### 5.2.3. Préservation des espaces forestiers, agricoles et naturels

Concernant la protection des espaces forestiers, agricoles et naturels, plusieurs points ont cristallisé les critiques et soulevé des interrogations. On note que les chemins et les haies retiennent tout particulièrement l'attention des contributeurs.

#### ➤ OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles

L'OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles dont l'emprise consomme des terres agricoles fait également débat. L'importance de la zone agricole sur la commune et sa préservation est bien perçue, ce paysage qui a

partiellement conservé ses haies, chemins, bosquets et vergers fait partie de l'identité de la commune. Mais des inquiétudes se font jour :

- La consommation d'espace agricole semble en contradiction avec l'affirmation dans le PLU de la volonté de préserver les terres agricoles « Le déclassement de terres agricoles en zone constructible pour ce projet n'est pas une solution durable pour notre commune, d'autant que plus que des alternatives existent » Les parcelles concernées par l'OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles sont considérées comme « un site pittoresque classé. » (Observation n°14)
- La protection des chemins et des haies est également un objet d'interrogations, notamment avec l'implantation de l'OAP en bordure du chemin de Moisselles.

#### ➤ **Projet de voie de contournement**

Le projet d'implantation de la voie de contournement est contesté. Elle créerait une coupure sur les continuités agricoles et impacterait la biodiversité. Les propriétaires des parcelles concernées sont inquiets des retombées d'un tel ouvrage :

- Difficulté d'exploitation « Les terrains ZC 47 et ZC94 sont destinés à l'agriculture biologique et exploitée comme tels (vergers) par l'association Plaine de Vie (commodat), association d'insertion qui serait compromise par le projet routier. » (Observation n°6)
- Dévalorisation de leur bien (Observation n°5)

#### ➤ **Zone Naturelle**

Les contours de la zone N questionnent également. (Observation orale n°1). Des parcelles cultivées sont en zone N alors que le règlement interdit toute exploitation agricole.

Le préfet consulté dans le cadre de l'enquête publique en tant que Personne Publique associée a souligné la possibilité de construire des équipements sportifs dans toute la zone N et d'autres équipements sous conditions. Il alerte la commune : « Ces dispositions excèdent les possibilités de construction en zone naturelle listées aux articles L151-11 à L151-13 du code de l'urbanisme et dans les orientations réglementaires du SDRIF-E. »

#### **5.2.4. Gestion des eaux**

Monsieur Pinguet s'inquiète des inondations dans le secteur gare, il recommande « Aucune contrainte concernant une étude de sol spécifique. Le règlement du PU page 58/242) recommande cette étude de sol spécifique alors que le code de la construction et de l'habitat article L. 112- 20 impose cette étude. Cette étude est d'autant plus justifiée à cause de la nature des sols et des inondations qui ont affecté ce secteur. Voir page 41/128 du rapport de présentation 1.2. » Par ailleurs, les habitants signalent des inondations de caves. La gestion des eaux usées et des réseaux a été peu abordée mais un contributeur s'en est inquiété regrettant que le thème ne soit pas traité suffisamment dans le dossier d'enquête.

#### **Questions du commissaire enquêteur**

1. Site Eleusis : pourriez-vous répondre à la demande des habitants en introduisant un minimum de pleine terre sur les OAP, et sur les secteurs de Plan Masse ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Des pourcentages de pleine terre figurent déjà en partie dans le règlement écrit du PLU pour les OAP et secteurs UPM :

1. L'OAP située au 12, avenue Jean Rostand :  
UGc : 40% minimum de pleine terre ;  
UCd1 : 30% minimum de pleine terre.
2. L'OAP « Pôle gare » :  
UAd : Un principe d'espaces libres paysagers est affiché dans l'OAP.
3. L'OAP « Centre-ville » :  
UAc : Un principe d'espace vert est affiché dans l'OAP.

4. L'OAP du secteur des « Abattoirs » :

1Aua : 40% minimum de pleine terre.

5. L'OAP située le long du chemin d'Ecouen à Moisselles :

1AUb : 30% minimum de pleine terre.

Néanmoins, en raison du désistement du porteur de projet concernant la maison de retraite initialement prévue dans le cadre de l'OAP, et dans l'attente de la définition d'un projet abouti, il a été décidé de supprimer l'OAP et de reclasser la zone 1AUb en zone 2AU, sans règlement applicable. Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sera matérialisé au plan de zonage. Dans ce contexte, les remarques formulées sont devenues sans objet.

6. L'OAP située entre la rue de Condé et la Grande Rue :

UCd1 : 30% minimum de pleine terre ;

UCd2 : 30% minimum de pleine terre.

7. UPM1 : un principe d'espaces libres paysagers est affiché sur le secteur de plan masse UPM1, avec 20% des espaces libres paysagers en pleine terre.

8. UPM2 : un principe d'espaces libres paysagers est affiché sur le secteur de plan masse UPM2. De plus, des espaces verts à protéger (EVP) sont également matérialisés au plan de zonage.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*La question porte essentiellement sur le secteur UPM2 qui ne possède pas de taux de pleine terre, ni d'indication concernant la surface des espaces libres paysagers. Globalement sur les OAP, ainsi que l'a souligné l'Autorité environnementale, il manque un bilan sur les consommations des surfaces de pleine terre et d'imperméabilisation.*

*Toutefois, le secteur UPM2 semble contenir une surface importante en EVP et 12 arbres y sont conservés. Le secteur UPM1 ayant vocation à constituer une polarité secondaire, on peut admettre une certaine minéralité, bien qu'il soit possible d'imposer de la pleine terre sur dalle moyennant une certaine épaisseur de substrat. Il est précisé pour les parkings : « Les aires de stationnement à créer seront plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au minimum pour 50 m<sup>2</sup> de parking. » Ce qui implique la plantation de 10 à 50 arbres sur le secteur UPM1. Le commissaire enquêteur aurait apprécié que le taux de 20% d'espaces paysagers de pleine terre soit calculé rapporté à la taille de la parcelle afin de pouvoir comparer avec les autres secteurs. De même la surface d'EVP sur UPM 2 aurait pu être indiquée pour permettre de rassurer les habitants.*

a. Des obligations de plantation ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Des obligations de plantation figurent déjà dans certaines zones du règlement du PLU :

1. L'OAP située au 12, avenue Jean Rostand :

UGc : le règlement de la zone UGc stipule qu'« il sera planté au moins 1 arbre de hautes tiges par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre, répartis sur le terrain. Les règles de plantation, au regard des parcelles voisines, seront respectées conformément aux dispositions du code civil ».

UCd1 : le règlement de la zone UCd1 stipule que « les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre. (...) Les aires de stationnement à créer seront plantées suivant la réglementation nationale en vigueur et seront de préférence perméables (...) »

2. L'OAP « Pôle gare » :

UAd : Pas d'obligation particulière en matière de plantation d'arbres. Un principe d'espace vert est néanmoins affiché sur l'OAP et un arbre remarquable est identifié comme étant à protéger.

3. L'OAP « Centre-ville » :

UAc : Pas d'obligation particulière en matière de plantation d'arbres.

4. L'OAP du secteur des « Abattoirs » :

1Aua : Pas d'obligation particulière en matière de plantation d'arbres. Un principe d'espaces libres paysagers, une marge d'isolement paysagère existante ou à créer ainsi qu'un écran végétal à constituer sont néanmoins affichés dans l'OAP.

Il est cependant proposé d'ajouter les prescriptions suivantes dans la zone 1Aua du PLU : « il sera planté au moins 1 arbre de hautes tiges par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre, répartis sur le terrain. Les règles de plantation, au regard des parcelles voisines, seront respectées conformément aux dispositions du code civil ».

5. L'OAP située le long du chemin d'Ecouen à Moisselles :

1Aub : Pas d'obligation particulière en matière de plantation d'arbres. Néanmoins, en raison du désistement du porteur de projet concernant la maison de retraite initialement prévue dans le cadre de l'OAP, et dans l'attente de la définition d'un projet abouti, il a été décidé de supprimer l'OAP et de reclasser la zone 1Aub en zone 2AU, sans règlement applicable. Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sera matérialisé au plan de zonage. Dans ce contexte, les remarques formulées sont devenues sans objet.

6. L'OAP située entre la rue de Condé et la Grande Rue :

UCd1 / UCd2 : le règlement de la zone UCd1 et de la zone UCd2 stipule que « les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre. (...) Les aires de stationnement à créer seront plantées suivant la réglementation nationale en vigueur et seront de préférence perméables (...). »

7. UPM1 / UPM2 : le règlement de la zone UCd1 et de la zone UCd2 stipule que « les aires de stationnement à créer seront plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au minimum pour 50 m<sup>2</sup> de parking ». De plus, des arbres à conserver sont identifiés sur le secteur de plan masse UPM2.

2. Sur les secteurs Condé et Eleusis, pourriez-vous fournir un inventaire détaillé des arbres de haute tige comprenant ?
  - a. Pourriez-vous indiquer les arbres et haies qui y seront conservées ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Un inventaire détaillé des arbres remarquables à protéger a été réalisé sur le territoire communal. Il n'est pas prévu de réaliser un inventaire détaillé spécifique sur ce secteur.

### Commentaire du commissaire enquêteur

*Dans le cadre de cette enquête publique, au vu des observations, un inventaire des arbres et des arbustes présents sur le terrain, inscrits dans le champ de vision des résidents des immeubles contigus sur la partie Est aurait pu déterminer à la fois l'incidence des futures constructions et ceux qui pourraient être conservés. Préserver le caractère verdoyant de l'îlot et garantir la protection des vis-à-vis pour les résidents actuels, comme pour les futurs occupants est un enjeu qui ressort des observations reçues pendant l'enquête publique.*

*L'inventaire détaillé fait l'impasse sur un certain nombre de sujets d'essences communes sur le territoire, mais qui participent à la qualité environnementale de la commune. Or, il importe aux habitants, non d'avoir des arbres remarquables, mais plutôt une densité capable d'entretenir ce cadre verdoyant qui participe à la présence de la Nature en ville.*

3. Quelles mesures sont mises en place pour protéger ces arbres arrivés à maturité sur les différentes OAP ?
  - a. Pouvez-vous répondre OAP par OAP ?
  - b. Et sur UPM2 ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Il sera précisé dans chaque OAP et secteur de plan masse UPM2 que les arbres arrivés à maturité devront être conservés ou remplacés en cas d'abattage.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*Le problème est qu'un arbre remplacé n'arrivera à maturité que dans 40 ans si l'on est optimiste. Ce doit être la solution envisagée en dernière limite.*

4. Comptez-vous répondre favorablement aux demandes de Madame Lewandovski (Observations n°37 et 41) concernant :
  - a. Le classement en arbre remarquable du noyer situé sur sa parcelle.

#### Réponse du maître d'ouvrage

**5.3.** La commune ne souhaite pas classer en arbre remarquable le noyer situé sur la parcelle cadastrée AD32.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*La commune s'est abstenue d'expliquer sa décision. C'est bien regrettable car des essences comme le noyer participent à la biodiversité du territoire et appartiennent aux espèces indigènes qu'il convient de garder.*

- b. Le classement de ses parcelles (AD 31 et AD 32) en zone N

#### Réponse du maître d'ouvrage

La commune ne souhaite pas classer les parcelles cadastrées AD31 et AD32 en zone N. Elle a toutefois décidé de restructurer l'OAP « Rue de Condé / Grande Rue » en excluant notamment les parcelles AD31, AD32, AD647 et AD648 de son périmètre. En conséquence, ces parcelles seront classées en zone UG. La commune est par ailleurs favorable à l'instauration d'un espace vert protégé (EVP) sur l'ensemble de ces parcelles.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*L'instauration d'un EVP permettrait de protéger ces parcelles de toute urbanisation. En revanche le classement en zone UG reviendrait à autoriser les 4 maisons projetées. Ces terrains participent à l'orientation 5 **Conserver et développer la nature dans la zone agglomérée** indiquée dans l'OAP sectorielle Trame verte et Bleue. Elle indique : « L'enjeu communal est donc de préserver et conforter cette végétation. Les fonds de jardins paysagers seront autant que possible préservés pour maintenir des cœurs d'îlots garants de la prégnance du végétal dans les quartiers. <sup>11</sup> ». Dans le chapitre concernant les outils réglementaires, il est précisé :*

*« Pour garantir un maillage végétal suffisamment dense, et jouer un rôle de corridor en pas japonais, les objectifs suivants ont donc été mis en place : (...) - Préservation et développement des cœurs d'îlots paysagers, en limitant les constructions et imperméabilisation en fond de parcelles. »*

*Or physiquement, les parcelles concernées sont les fonds de parcelles des pavillons situés sur la D370. Il serait donc pertinent de les couvrir intégralement d'un EVP.*

5. Même si ce n'est plus d'actualité, le règlement de la zone AUb sur l'emprise de l'OAP Chemin de Moisselles l'article est peu clair :
  - « Plantations existantes
    - i. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
    - ii. Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

<sup>11</sup> OAP sectorielle, Trame verte et bleue p. 20  
Enquête publique n° E260003/95 - Conclusions

- iii. Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.
- iv. *Définition arbres de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur. »*

S'agit-il d'obligations de planter ? Ou cela ne concerne-t-il que des compensations ?

- b. S'agissant des obligations de planter il n'y a pas de prescription pour planter 1 arbre de haute tige tous les 100 m<sup>2</sup> de pleine terre comme sur d'autres zones urbaines. Comptez-vous mettre en place une prescription similaire sur cette OAP, ou un futur projet sur ce site ?
- c. Le pourcentage de 30% de pleine terre est-il suffisant ?
- d. L'OAP, située en limite des terrains agricoles, dans un secteur de plaine ne devrait-elle pas détailler plus les obligations en matière de plantation de haies, notamment pour assurer une continuité champêtre et préserver la présence de la petite faune et d'une certaine biodiversité, utile pour les cultures ?

### **Réponse du maître d'ouvrage**

En raison du désistement du porteur de projet concernant la maison de retraite initialement prévue dans le cadre de l'OAP, et dans l'attente de la définition d'un projet abouti, il a été décidé de supprimer l'OAP et de reclasser la zone 1AUb en zone 2AU, sans règlement applicable. Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sera matérialisé au plan de zonage. Dans ce contexte, les remarques formulées sont devenues sans objet.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Certes, mais ne serait-il pas intéressant de prendre en compte les remarques effectuées dans le cadre de cette enquête pour orienter le futur projet.*

- 6. Concernant le passage de la petite faune : la prescription « l'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle, à travers la conception de petits espaces de passage entre 10 centimètres et 20 centimètres de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture. » n'est pas incluse dans le règlement des zones UPM, est-ce envisageable pour UPM2 ? Cela pourrait-il être applicable à l'ensemble des zones ?

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Cette disposition sera reprise pour la zone UPM2.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*C'est un point positif.*

- 7. Est-ce que l'inscription d'une trame verte dans le cœur aggloméré dans l'OAP Trame verte et bleue ne renforcerait les continuités écologiques dans votre orientation 5 Conserver et développer la nature dans la zone agglomérée et compléterait les dispositifs (EVP, marges de recul etc.) pour répondre à l'orientation 4.2 *Les continuités écologiques*, qui ne prend pas en compte les continuités écologiques en milieu aggloméré (uniquement les sentes) ?

### **Réponse du maître d'ouvrage**

L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) sera complétée par l'inscription d'une trame verte dans le cœur aggloméré.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*C'est un point positif.*

8. Concernant la zone N :

- a. Pourriez-vous nous répondre sur les critères qui ont poussé à la délimitation de la zone N, notamment sur les terres agricoles actuellement exploitées ? L'exploitation de terres agricoles en zone N est-il problématique ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

La zone N est en partie reconduite dans ses limites dans le cadre de la présente procédure de révision du PLU. Elle a fait l'objet d'une modification par le reclassement d'une petite partie de la zone N en zone UEP, pour correspondre à la réalité du terrain.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Le maître d'ouvrage n'a pas répondu à cette question. La réalité du terrain ne semble pas correspondre, il s'agit d'exploitation agricole et non d'un centre culturel. C'est un point à préciser.*

- b. Pourriez-vous communiquer un état précis de l'occupation des sols en zone N ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

La zone N (49,63 ha) correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend le sous-secteurs Npr (14,4 ha) relatif au périmètre de protection rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficie de dispositions particulières.

**L'objectif de la zone N est de préserver les espaces naturels.**

Zone N projetée :



Le règlement de la zone N autorise sous-conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, dans le respect de l'article L111-4 du Code de l'urbanisme.
- L'extension mesurée et l'aménagement des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.
- Les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, dont les contraintes techniques ou les nuisances nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle (notamment l'extension du cimetière) et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.
- Les autres équipements recevant du public, sous réserve de ne pas générer de nuisances.
- L'extension et l'aménagement d'équipements existants de sports et de loisirs, ainsi que les installations à destination de sports et de loisirs ne comportant pas de construction à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement.
- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- La réalisation d'affouillements, d'excavation dans le cadre des travaux de dépollution du site des anciens établissements OMG Vasset.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Le maître d'ouvrage n'a pas répondu à cette question qui concernait la réalité du terrain et non le règlement.*

- c. Pourriez-vous dire comment vous allez prendre en compte la remarque du préfet sur la constructibilité en zone N ? Envisagez-vous d'interdire toute construction en zone N ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Il sera étudié pour le dossier d'approbation la possibilité de diminuer les droits à construire en zone N.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Il serait pertinent de supprimer la destination équipement sportif et de restreindre la constructibilité à des aménagements légers liés au fonctionnement de la zone uniquement. On ne voit pas bien l'intérêt d'autoriser du logement dans cette zone qui n'est pas très étendue sur le territoire d'Ezanville, elle représente une superficie d'environ 64,03 ha, soit 12,4 % du territoire communal.*

- d. Concernant la gestion des eaux que répondez-vous à M. Pinguet qui demande que des études de sols géotechniques soient réalisés avant tout projet ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Les pièces à joindre dans le cadre d'un dépôt de permis de construire sont définies dans le formulaire CERFA et ne peuvent être complétées.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*La commune n'a pas vraiment expliqué en quoi il n'était pas possible d'exiger certaines études alors que des études pour rechercher des zones humides seront imposées dans certains secteurs.*

- e. Avis des PPA sur l'environnement :
- f. Le Centre National de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du centre- Val de Loire regrette une moindre attention sur les espaces agricoles et estime que certaines haies et bosquets isolés pourraient être mieux pris en compte dans le PLU. Allez-vous inscrire plus de protections pour les haies, et bosquets situés en zone agricole, qui présente encore quelques zones semi-bocagères.
  - i. Pourriez-vous dans l'OAP Trame verte et bleue, mettre en place un maillage de haies et bosquets
    - 1. à reconstituer ?
    - 2. A préserver ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Le maillage de haies à préserver et à reconstituer en zone agricole sera inscrit dans l'OAP Trame Verte et Bleue.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*C'est un point positif.*

- ii. Une protection des vergers vous semble-t-elle adaptée aux objectifs de préservation de l'activité agricole ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Pas de modification à apporter à la zone A.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*La pérennisation des vergers aurait pu être une opportunité de défendre une agriculture diversifiée.*

- iii. Les habitations envisagées sur l'OAP Chemins de Moisselles sont proches de parcelles cultivées en agriculture intensive, avez-vous prévu des mesures de protection en période d'épandage ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

En raison du désistement du porteur de projet concernant la maison de retraite initialement prévue dans le cadre de l'OAP, et dans l'attente de la définition d'un projet abouti, il a été décidé de supprimer l'OAP et de reclasser la zone 1AUb en zone 2AU, sans règlement applicable. Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sera matérialisé au plan de zonage. Dans ce contexte, les remarques formulées sont devenues sans objet.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Il est dommage que la commune ne réponde pas à cette question qui va au-delà de la question sur l'OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles. Les dernières études sanitaires montrent une réelle incidence des cultures intensives des grandes plaines céréalières, notamment dans le Bassin parisien, sur la santé et plus particulièrement sur l'incidence des cancers dans les populations vivant à proximité de ces grandes cultures. La proximité d'Ezanville de la Plaine de France interroge donc sur ces problématiques. Je note par ailleurs que la santé n'est pas abordée dans le diagnostic communal, ni dans les orientations du PADD. C'est un point qui aurait mérité d'être abordé car on fait le constat qu'il existe de réels enjeux de santé public sur le territoire d'Ezanville en termes de :*

- Pollution de l'air
- d'impact du bruit
- d'impacts sanitaires liés à l'activité agricole

- iv. Les zones de captages sont-elles réellement protégées des intrants chimiques utilisés par l'agriculture sur les parcelles cultivées à proximité ? Avez-vous des données à communiquer sur ces problématiques ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Des études sont en cours. Néanmoins, la commune n'a pas connaissance du rapport et des conclusions.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Ce sont des études qui devaient être annexées au PLU.*

- v. Le SAGE Croult Enghien Vieille Mer a émis un certain nombre de recommandations :
  1. Dans l'OAP Trame Verte et Bleue, le SAGE recommande de tenir compte de la topographie pour l'implantation des constructions et de limiter celles-ci aux points bas et sur les sols les moins pollués et les plus perméables.

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Cette recommandation pourra être ajoutée dans l'OAP TVB.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Ce serait souhaitable.*

2. Dans l'OAP Centre-ville, la promotion d'une gestion alternative de l'eau.

**Réponse du maître d'ouvrage**

Cette OAP sera maintenue au PLU. Le projet respectera le règlement de gestion des EP inscrit au PLU.

3. L'introduction d'objectifs chiffrés de désimperméabilisation (entre 15% et 30 %) dans les OAP sectorielles (ce qui rejoint une des recommandations de la MRAe et la déconnexion des eaux pluviales des espaces et bâtiments conservés.

**Réponse du maître d'ouvrage**

Il sera inscrit dans les OAP qu'une réflexion sera menée sur la déconnexion des eaux pluviales des voiries et bâtiments conservés.

En plus des prescriptions qui figurent sur les pièces des OAP, chaque OAP comprend un règlement écrit et/graphiques et des prescriptions propres.

**Réponse du maître d'ouvrage**

Un pourcentage d'espace vert de pleine terre est défini pour la plupart des OAP.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Ce sont des points positifs qui permettront de compléter les mesures prises par la commune. Sur des emprises comme les Abattoirs, ou le 12, rue Jean Rostand, il aurait été intéressant de connaître la surface de désimperméabilisation engendrée par l'OAP, ce qui permettrait de compenser l'imperméabilisation des sols à priori opérée par l'OAP Grande rue, rue de Condé, que l'on ignore tout autant. Sur les autre OAP et secteurs UPM on ne connaît pas non plus ces chiffres qui permettraient d'évaluer si le taux de 30% de pleine terre énoncé dans le rapport de présentation est d'une part bien maintenu, et de l'autre amélioré.*

9. Il constate que l'emprise au sol est limitée dans la plupart des zones, sauf en zone Uab, Uac, UEP et UZ et que les zones UEp ne disposent pas non plus d'un coefficient de pleine terre, ce qui entre en contradiction avec les objectifs du PADD. Il recommande donc de prévoir pour ces zones
  - Réglementer la surface de pleine terre en zone UEp et UZ
  - Imposer une surface de pleine terre de 20% minimum en zone UA, UC et UI
  - Ne pas comptabiliser les surfaces de stationnement perméable dans le coefficient de pleine terre en zone U

**Réponse du maître d'ouvrage**

La Ville ne prévoit pas, à ce stade, de réglementer le pourcentage de pleine terre dans les zones concernées. En effet, les zones UEp et UZ répondent à des vocations spécifiques : la zone UZ correspond à une zone aéroportuaire et la zone UEp a pour vocation d'accueillir des équipements publics, d'intérêt collectif ou d'activités, nécessitant une certaine souplesse d'implantation et d'aménagement.

Par ailleurs, l'instauration d'un coefficient minimal de pleine terre dans les zones UA et UC n'est pas envisagée, afin de préserver les capacités d'évolution du tissu urbain existant et de tenir compte des contraintes propres à ces secteurs déjà fortement urbanisés. L'instauration d'un coefficient minimal de pleine terre n'est pas envisagée non plus dans la zone UI, cette dernière étant concernée par la ZAC du Val d'Ézanville où un traité de concession avec un aménageur a été signé.

Enfin, la Ville maintient la possibilité de comptabiliser les surfaces de stationnement perméables dans le calcul des surfaces de pleine terre ce qui correspond au règlement de la ZAC.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Autant en secteur UA on peut comprendre la volonté de respecter un terrain dense et la typologie villageoise, bien que certains jardins permettent d'aérer le tissu urbain et de rompre l'alignement parfois austère, autant en zone UC on ne perçoit la cohérence avec le règlement. Le règlement énonce le principe réglementaire : « Maintenir la caractéristique d'habitats collectifs aérés, avec des bâtiments en ordre discontinu évoluant dans un cadre paysager. ». La pleine terre permettrait de maintenir le caractère aéré et un cadre paysager qualitatif. On peut comprendre que pour des raisons de bon fonctionnement et de densité on inclut les stationnements perméables qui peuvent être paysagés, en revanche les surfaces perméables des aires de stationnement doivent bien filtrer les hydrocarbures et autres polluants pour éviter qu'ils ne s'infiltrent dans les nappes phréatiques.*

4. La Région Ile de-France rejoint le SAGE en recommandant une meilleure compacité des bâtiments pour préserver la pleine terre et favoriser la gestion des eaux pluviales.

Le règlement du PLU peut contraindre la hauteur minimale de substrat des toitures végétalisées et une hauteur du substrat minimum de 15 cm pour permettre de gérer les pluies courantes en 0 rejet pourrait être imposée. Elle recommande mettre en place cette prescription dans les OAP sectorielles.

- a. Comment allez-vous tenir compte de ces recommandations ?

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Cette information pourra être intégrée à l'exception de la zone UI qui est couverte par une ZAC.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*La question comportait en réalité deux questions. La première concernait la compacité des bâtiments. Cette compacité peut être obtenue par une élévation des hauteurs. Aux vues des réponses de la Municipalité aux autres questions, il n'en semble pas que cette solution soit envisagée.*

- b. Plus spécifiquement, sur les OAP sectorielles, pouvez-vous donner les chiffres d'imperméabilisation/désimperméabilisation et des emprises au sol prévues de ces OAP ?

### **Réponse du maître d'ouvrage**

En plus des prescriptions qui figurent sur les pièces des OAP, chaque OAP comprend un règlement écrit et/graphiques et des prescriptions propres. Ces OAP précisent des enveloppes constructibles.

Un pourcentage d'espace vert de pleine terre est défini pour la plupart des OAP mais à ce stade des réflexions, il n'est pas calculé les chiffres d'imperméabilisation et de désimperméabilisation.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*La MRaE souhaite que cette réflexion soit menée car c'est un enjeu climatique et hydrique. Le territoire est sujet aux inondations de caves. Le désimperméabilisation est donc un enjeu qui participe au bon fonctionnement des sols et à leur rôle :*

- Zone tampon qui favorise une absorption lente des eaux pluviales et des eaux de ruissellement
- Zone qui favorise l'évapotranspiration et rafraîchit l'air contribuant à la formation d'îlots de fraîcheur
- Réserve de biodiversité

## **5.4. Thème 2 : Circulation et stationnement**

Observations n°5, 6, 7, 8, 9, 18, 22, 24, 26, 27, 28, 31, 42, 43, 45

La circulation difficile au niveau de la D370 (route de Domont, Grande rue) et de la rue de Condé ont été largement évoquées, notamment par les riverains, mais pas seulement. « Si ce projet OAP Condé était réalisé, la circulation serait fortement augmentée par l'arrivée de ces familles, et ni la grande rue ni la rue de Condé n'ont les capacités d'absorber le passage de nombreux véhicules » (Observation n°8). Toutefois, les impacts sur la circulation ne sont pas attribués à la seule OAP Condé, mais aussi à l'ensemble des opérations programmées dans le centre-ville : « augmentation de la circulation, importante, dangereuse pour les piétons, nombreux à se diriger vers le collège, les arrêts de bus. » (Observation n°28)

### 1.1.1.2. Circulation

Les habitants évoquent les difficultés de circulation qu'ils subissent en tant que nuisances (bruit), danger sur des trottoirs inadaptés, et des passages piétons qui mériteraient plus de sécurisation (observation orale).

Le débouché sur la Grande rue indiqué sur l'OAP Condé suscite deux types d'objections :

- Le flux supplémentaire des futurs immeubles aggraverait une situation déjà tendue aux heures de pointe. En effet, dans un contexte où les ménages sont fortement motorisés, l'apport de 61 logements pourraient engendrer un afflux important de véhicules le matin.
- Serait dangereux car il se situerait après un tournant. « En effet, il s'agirait de mettre en place une sortie de véhicules sur la Grande Rue, près de la nôtre située dans un tournant, aggravant la sécurité des piétons, notamment celle des collégiens circulant plusieurs fois par jour sur cette voie, et nous empêchant d'accéder facilement à notre propriété (des accidents ont souvent eu lieu à cet endroit). » (Observation n°22)

Le débouché sur la rue de Condé suscite encore plus de plaintes. En effet, la rue pavillonnaire, est très fréquentée car elle constitue la voie d'accès au collège intercommunal pour les parents d'élèves qui déposent leurs enfants. De plus, le nombre de logements construits dans l'OAP Condé sera plus importants du côté du débouché rue de Condé. (72 logements). Le débouché constituerait une nuisance pour les habitants situés en face de la sortie, dans la mesure où la rue présente un caractère pavillonnaire.

Le dimensionnement de la rue de Condé paraît également inadapté pour recevoir autant de trafic :

L'OAP chemin de Moisselles située à proximité du collège fait également l'objet d'interrogation sur son accessibilité, en rapport avec le projet d'EPHAD. La question peut se présenter pour de futurs habitants également.

La commune a mis en place un emplacement réservé pour une voie de contournement (emplacement réservé n°1) qui traverserait la zone agricole afin de décharger la D370. Toutefois, cette voie est loin de faire l'unanimité.

- Les propriétaires agricoles concernés ont manifesté leur hostilité au projet car cela engendrerait des difficultés d'exploitation  
Les habitants y voient une contradiction avec la volonté de préserver les terres agricoles et la biodiversité.  
« La circulation sur la route de Domont est très difficile aux heures de pointe notamment de la D301 au carrefour d'entrée dans Domont et pour accéder à la rue de Condé vers le complexe de la prairie, du collège et bientôt de l'accès au centre culturel...une déviation de la circulation est envisagée par le Nord de la ville mais cela aura un impact sur les terres cultivées et la biodiversité » (Observation n°24). Pour le contributeur de l'observation n°45 cela constitue une contradiction avec les engagements posés dans le PLU de préservation des espaces naturels et agricoles.
- Par ailleurs, certains s'interrogent sur le tracé, et son efficacité quant à ses objectifs. Ils s'étonnent du manque d'études pour évaluer l'efficacité de cette voie de contournement
- Elle constituera une coupure urbaine : « si la rocade se fait un jour, il est impossible de conserver la continuité des chemins à moins de faire des tunnels, passerelles ? il n'y a rien de tangible à ce sujet dans le PLU. » (Observation N°26)

Des propositions ont été avancées pour étudier une solution alternative au contournement avec le souhait d'être consulté :

- Demande de concertation pour une solution alternative (Observation n°14, 24)
- Un plan de circulation réaliste hors déviation (Observation n°28)

Il y a également une attente en matière de circulations douces :

### **Questions du commissaire enquêteur**

10. Existe-t-il des études d'impact des nouveaux logements sur le trafic de la RD370 et sur le secteur de la rue de Condé ?
- a. Peut-on calculer l'impact des projets de l'OAP rue de Condé et Grande rue :
    - i. sur la rue de Condé
    - ii. sur la Grande Rue

### **Réponse du maître d'ouvrage**

A ce stade, aucune étude d'impact n'a été réalisée pour les logements rue de Condé / Grande rue. Au titre de la réponse de la DRIEAT, une étude d'impact sur le projet pourra être produite et pourra être amenée à analyser l'incidence du projet sur l'environnement, dont l'impact en termes de circulation.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Il est bien dommage que la Municipalité n'ait pas cherché à produire quelques données sur la circulation qui est pourtant au cœur des observations émises pendant cette enquête publique et un enjeu pour la commune.*

11. Est-ce possible de repositionner la sortie de l'OAP sur la Grande Rue plus éloignée du virage ? Une précision sera ajoutée au plan de l'OAP afin d'indiquer que l'implantation des accès automobiles est donnée à titre indicatif.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*La municipalité ne se prononce pas sur la faisabilité d'un déplacement de cette sortie par rapport à l'emplacement des bâtiments.*

12. Pourriez-vous communiquer les chiffres de la sécurité routière sur la RD 370, le centre-ville, le secteur de la rue de Condé et chemin de Moisselles ?

### **Réponse du maître d'ouvrage**

La communication des données relatives à la sécurité routière ne relève pas du champ du plan local d'urbanisme.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Un PLU impacte l'environnement sur l'ensemble des aspects urbains. Dans le champ de l'évaluation environnementale, l'accidentologie peut être une source de donnée intéressante pour motiver certaines mesures. On constate que la Municipalité ne souhaite pas donner le maximum d'information pour permettre au commissaire enquêteur de se forger un avis objectif, ni d'informer les habitants sur des données qui affectent son environnement. Ces chiffres sont accessibles et auraient pu être communiqués facilement.*

13. Serait-il possible de reconfigurer le carrefour Grande Rue/ rue de Condé pour :
- a. Le sécuriser

### **Réponse du maître d'ouvrage**

À ce stade, il n'est pas envisagé de repositionner la sortie de l'OAP sur la Grande Rue. Une précision sera toutefois ajoutée au plan de l'OAP afin d'indiquer que l'implantation des accès automobiles est donnée à titre indicatif. Ce point pourra néanmoins faire l'objet d'une étude ultérieure, en concertation avec le conseil départemental notamment.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*La question n'a pas été comprise. Il ne s'agit pas de l'OAP mais du carrefour qui apparaît comme dangereux d'après les habitants.*

- b. Elargir les trottoirs (en profitant des opérations prévues sur la D370)

**Réponse du maître d'ouvrage**

Selon l'OAP sectorielle Rue de Condé / Grande Rue, : un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la Grande Rue est exigé pour les opérations situées à l'est de celle-ci, et un retrait de 15 mètres est exigé pour les opérations situées à l'ouest. Un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement de la rue de Condé est également exigé pour les opérations situées au sud de celle-ci.

A titre d'information, la commune a prévu d'élargir les trottoirs sur la Grande rue, afin de sécuriser les circulations piétonnes.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*La réponse n'est pas très explicite. Cependant, si un retrait est prévu pour élargir les trottoirs, ce qui est positif, il faut l'indiquer, car cela veut dire que les bâtiments seront construits plus près de l'alignement. Par ailleurs, cela pourrait faire l'objet d'un emplacement réservé pour faciliter l'opération.*

- c. Créer une troisième voie pour délester le trafic en direction du collège Aimé Césaire, le centre Culturel et les futurs aménagements chemin de Moisselles ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

Ce point ne concerne pas la révision du PLU.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*L'enquête publique sert à faire émerger les préoccupations du public et à lui permettre de prendre connaissance de l'évolution de son environnement.*

14. Peut-on avoir le tracé d'ensemble de cette rocade (pas seulement sur la commune d'Ezanville ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

Le tracé de la rocade n'est pas encore à l'étude.

15. Quelles sont les études trafic menées pour justifier le projet de rocade sur l'emplacement réservé n°1 ?  
a. A-t-on modélisé le report du trafic de la RD370 sur cette rocade ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

Le tracé de la rocade n'est pas encore à l'étude.

- b. Ce contournement ne doublerait-t-il pas la D301 ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

Ce contournement permettrait de délester le trafic sur la RD370.

- c. Le Département a-t-il délibéré sur le sujet ?

Le service des infrastructures routières a demandé de maintenir l'emplacement réservé au PLU.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Pour résumer il y a un emplacement réservé susceptible de faire l'objet d'un droit de délaissement qui mettrait la collectivité en demeure de l'acquiescer, alors que l'on ne connaît pas son tracé et qu'il n'y a pas eu d'études de réalisées. On ne sait pas comment cette nouvelle voie affecterait le sol alors que des axes de ruissellement importants sont inscrits dans le zonage et impliquent des restrictions en matière de construction et d'aménagement. Le tracé couperait des sentes qui sont inscrites dans la Trame verte et bleue à protéger.*

Le dossier ne montre pas explicitement à quel niveau du réseau routier elle s'insère. On ne connaît pas le trafic, le nombre de poids lourds qui passent par la RD 370, les temps d'attente en remontée de file etc.

16. Pourriez-vous détailler l'accessibilité routière au futur emplacement de l'OAP Chemin de Moisselles ?

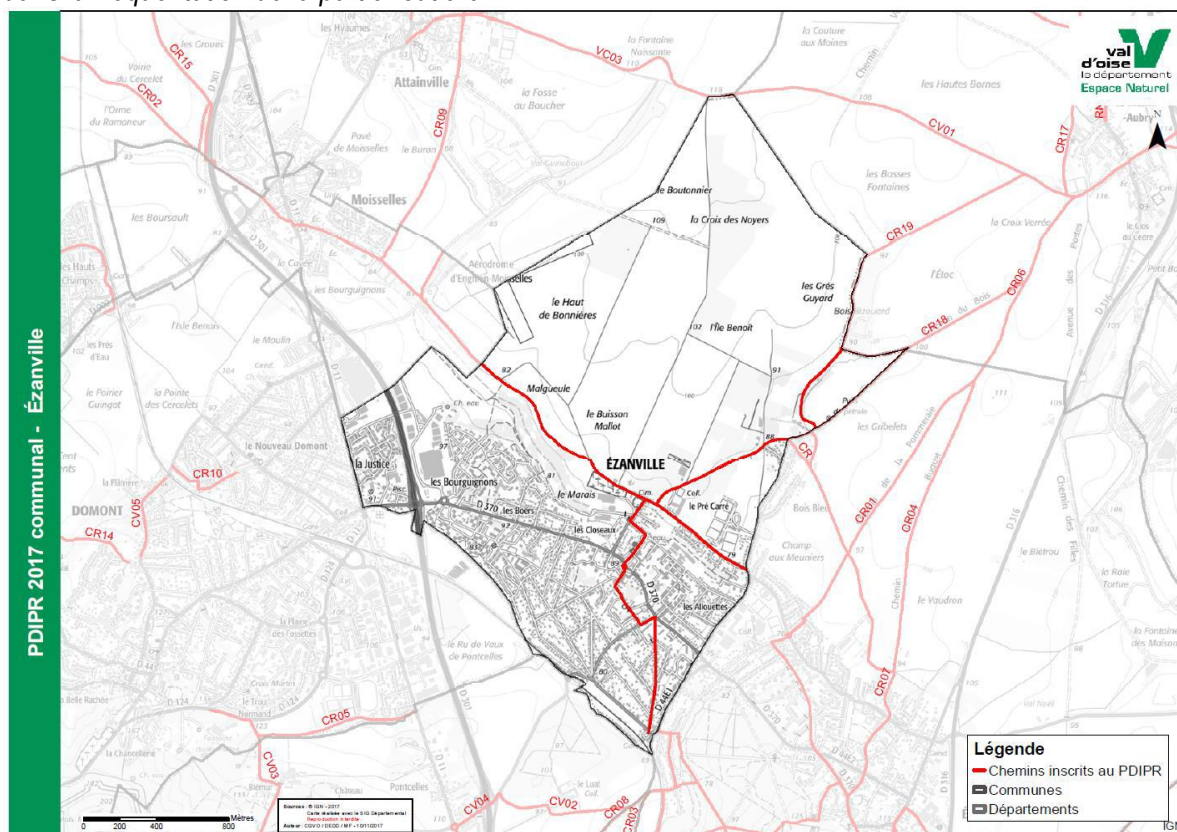
### Réponse du maître d'ouvrage

En raison du désistement du porteur de projet concernant la maison de retraite initialement prévue dans le cadre de l'OAP, et dans l'attente de la définition d'un projet abouti, il a été décidé de supprimer l'OAP et de reclasser la zone 1AUb en zone 2AU, sans règlement applicable. Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sera matérialisé au plan de zonage. Dans ce contexte, les remarques formulées sont devenues sans objet.

### Commentaire du commissaire enquêteur

On note que la Municipalité ne souhaite pas approfondir l'accessibilité routière alors que plusieurs contributeurs se sont exprimés sur ce sujet.

En attendant un projet, il aurait pu être intéressant de savoir comment la Municipalité souhaitait orienter le futur projet. En effet, le chemin d'Ecouen à Moisselles est classé au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) : hors de la zone agglomérée sont inscrits au PDIPR, le chemin d'Ecouen à Moisselles, le chemin le long du ru du Petit Rosne et le chemin du Mesnil-Aubry.<sup>12</sup> C'est un élément à prendre en compte dans la fréquentation de la partie routière.

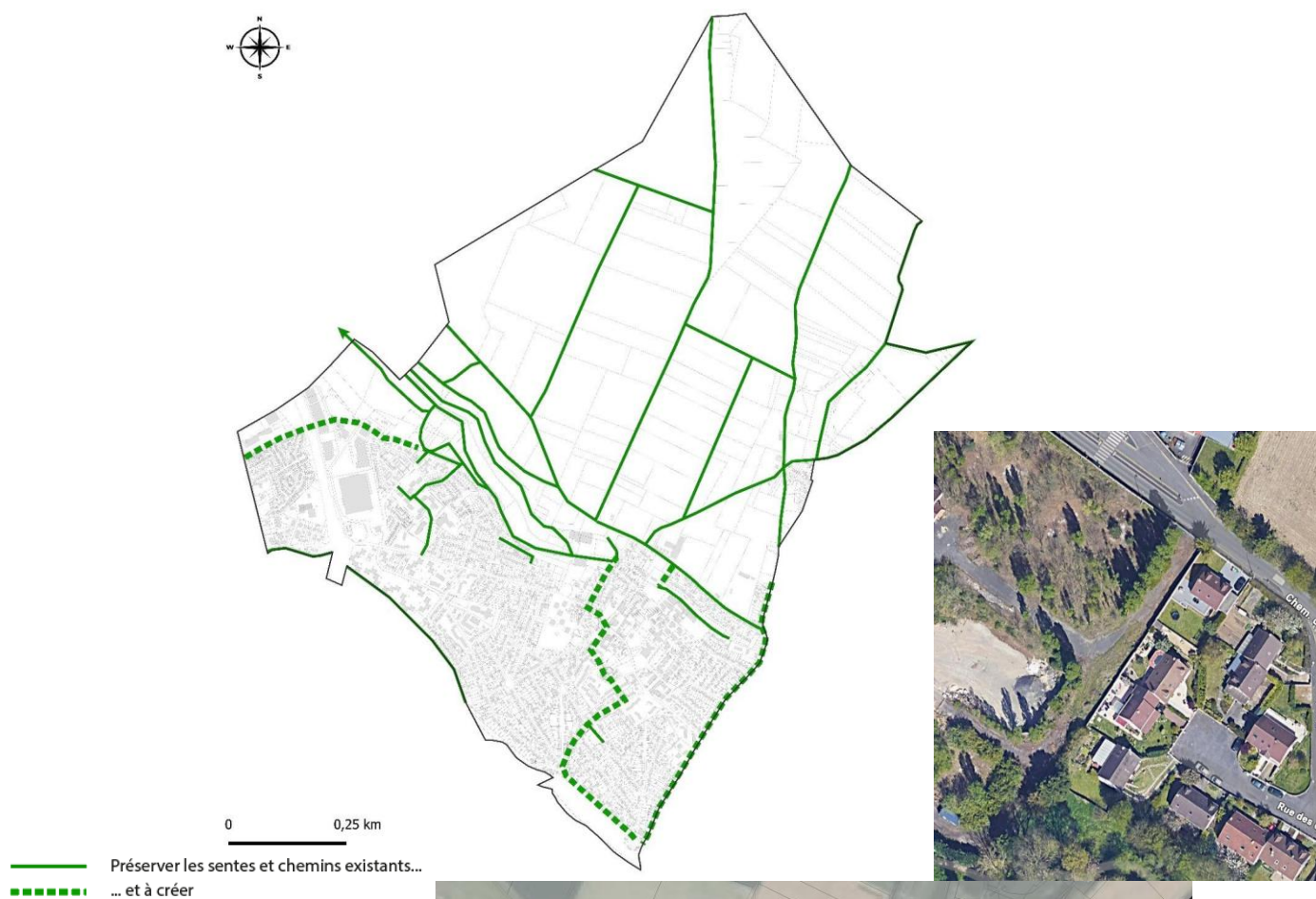


17. Pourriez-vous donner un plan focus sur la sente à créer qui est envisagée dans l'OAP Trame verte et bleue ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Les sentes à créer sont reprises dans l'OAP Trame Verte et Bleue ci-dessous :

<sup>12</sup> Rapport de présentation, 1.1 Diagnostic urbain p. 29  
Enquête publique n° E260003/95 - Conclusions



### Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire remercie la Municipalité d'avoir fourni ce document. Toutefois, on ne comprend pas bien comment des sentes piétonnes vont s'insérer dans le maillage viaire de la commune. Par exemple rue de Condé, l'OAP ne mentionne pas de sente piétonne, et sur la rue les trottoirs sont étroits.

18. Que pensez -vous de la proposition de l'observation n°18 ?

### Réponse du maître d'ouvrage

La commune mène actuellement une réflexion sur la mise en place de nouvelles liaisons douces.

### Commentaire du commissaire enquêteur

C'est un point positif dans un territoire où peu de parcs publics et d'espaces de promenade s'offrent aux habitants en milieu urbain, si l'on excepte des bords du Petit Rosne.

#### 1.1.1.3. Stationnement

Le stationnement est le corollaire des difficultés de circulation. Ainsi, les difficultés semblent se concentrer sur deux points durs :

- Rue de Condé
- Secteur de la gare

##### ➤ Rue de Condé

La rue de Condé débouche sur des équipements importants :

- Le collège intercommunal, générant un trafic journalier en semaine
- Le futur centre culturel dont la fréquentation sera sur des plages plus aléatoires, en soirée, en journée ?
- Le Petit Rosne
- Des équipements sportifs

Actuellement, le stationnement semble déjà source de conflit. L'ouverture prochaine du centre culturel interroge donc, d'autant plus que la création d'un parking pour le centre culturel n'est pas bien définie. Les futurs usagers se gareraient donc dans le quartier. « Concernant les places de parking, la construction du complexe culturel se fait sans parking supplémentaire : s'il y a des activités sportives en même temps qu'un spectacle, où se gare-t-on ? les rues adjacentes sont régulièrement saturées lors de manifestations et il n'est pas rare de ne pas pouvoir sortir un véhicule de chez soi. » (Observation n°26)

Par ailleurs les futurs logements, au nombre de 147 auxquels il faut ajouter les 40 logements sociaux prévus à l'emplacement réservé n°4, engendreraient non seulement trafic, mais aussi recherche de stationnement. « Où vont se garer les visiteurs et les locataires des logements à créer. Or on connaît les difficultés actuelles pour se garer dans cette rue » (Observation N°7). En effet, plusieurs facteurs pourraient amener des difficultés supplémentaires :

- Un nombre de visiteurs extérieurs plus important
- Un taux de motorisation des ménages supérieur nombre de places prévues au sein des constructions, notamment au sein des logements locatifs sociaux
- Un renâclement à louer des parkings jugés trop onéreux, notamment dans le locatif social.

##### ➤ Secteur gare

Deux problèmes sont pointés :

- Le réaménagement du parking de la gare qui a engendré une perte du nombre de places disponibles
- La mise en place d'une zone bleue (qui est d'ailleurs critiquée aussi dans les autres quartiers).

➤ Réaménagement du parc de stationnement de la gare

La réduction des places de parking est jugée pénalisante pour les habitants, plus particulièrement les résidents des communes avoisinantes qui ne possèdent pas de gare, ce d'autant plus que la réalisation de 99 logements prévus dans l'OAP gare risque de saturer le stationnement dans le quartier

Par ailleurs, les services présents autour de la gare ne semblent pas bénéficier de stationnement pour leur clientèle ou clientèle. « Sur le contenu de l'OAP pôle gare : rien ne figure dans l'OAP concernant le traitement du stationnement pour les activités existantes (maison médicale, auto-école et notaire) et à venir (commerces) pour cette jauge déjà bien contrainte. » (Observation n°27) et l'observation n°9 affirme : « Constate que les praticiens exerçant à proximité de la gare (dentiste, kinésithérapeute, pédicure...) déménagent petit à petit par manque d'accessibilité à leur cabinet »

➤ Pass Navigo

Le Système de paiement lié au pass Navigo annuel, mis en place pour accéder au nouveau parking ne satisfait pas non plus les contributeurs, de même que la mise en place d'une zone bleue dans tout le secteur. En effet, il est jugé pénalisant pour les publics occasionnels, par exemple des personnes âgées qui doivent se rendre dans un hôpital pour des examens. On pourrait également ajouter les personnes se rendant à divers services : administrations, pôles commerciaux, sorties culturelles etc.

➤ Zone bleue

La généralisation des zones bleues sur la commune est perçue comme discriminante également. En effet, dans une optique d'intermodalité, les usagers occasionnels seraient pénalisés par des parkings onéreux et des zones bleues impossible à utiliser sous peine d'une amende pour un temps long. Les contributeurs soulignent que cela pourrait engendrer une recherche de place impactante pour la circulation et la tranquillité des riverains. Elle est jugée inapplicable pour les riverains : « Stationnement : Partie 4 p.94 : promouvoir l'extension de la zone bleue et le stationnement alterné pour réduire le nombre de voitures ventouses apparait comme un concept qui fait joli sur le papier mais insupportable et inapplicable pour les riverains qui n'ont pas la ou les places de stationnement nécessaires sur leur propriété ». (Observation n°26)

➤ Mutualisation du stationnement

Le principe de mutualisation mis en avant dans le rapport de présentation et le PADD suscite scepticisme, notamment dans le Val d'Ézanville « La mutualisation du stationnement dans cette zone me paraît reposer sur des données un peu curieuses. Prévoir que les personnes travaillant dans les bureaux ou les entreprises situées dans cette ZAC ne stationneraient principalement que jusqu'à 18 h pendant la semaine et laisseraient la place aux « clients » à partir de 18 h et le week-end. Quel genre d'entreprises seraient donc installées dans la ZAC ? » (Observation n°9)

**Questions du commissaire enquêteur**

19. Un parking sera-t-il créé pour desservir le futur centre culturel ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

La création d'un parking est à l'étude.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Il est effectivement souhaitable qu'un parking soit créé pour cet équipement dans la mesure où les ménages sont très motorisés dans le secteur.*

a. Combien de places de stationnement seront créées ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

La création d'un parking est à l'étude : le nombre de place de stationnement nécessaire sera défini ultérieurement.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Il semble que la Municipalité n'ait pas quantifié le public attendu. Une fois de plus, il aurait été souhaitable que la Municipalité communique les solutions à l'étude pour rassurer les habitants. Le futur centre culturel serait situé au milieu d'une zone humide, située en zone N ou à proximité. C'est donc un enjeu sur plusieurs thématiques.*

20. Avez-vous calculé l'impact sur le stationnement de la construction des futurs logements et du centre culturel dans le secteur ?

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Le rapport de présentation mentionne un nombre de stationnement insuffisant dans la ville. Le rapport de présentation n'a pas approfondi le sujet. Or, l'accroissement de 15% de logements va générer une tension indéniable sur le stationnement qui ne concerne pas seulement les habitants, mais leurs fournisseurs, leurs invités, leurs intervenants extérieurs qui seront en grande partie motorisés. On comprend que la Municipalité n'ait pas les ressources en interne pour mener ce type d'études, mais il existe des référentiels et des modélisations qui auraient pu au moins donner une idée de l'impact attendu. C'est un sujet qui aurait mérité d'être approfondi dans le cadre de la révision du PLU.*

21. Avez-vous évalué le nombre de places de stationnement nécessaires pour la mise en service de centre culturel des 187 nouveaux logements qui seront construits à terme rue de Condé et dans cette partie de la Grande rue ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

Le nombre de places de stationnement exigé pour les logements est défini par le règlement du PLU et dépendra des caractéristiques du projet qui sera déposé. Concernant le centre culturel, aucune étude spécifique n'a été réalisée à ce stade.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Il s'agissait d'évaluer les places nécessaires aux habitants et non celles imposées dans le PLU. Avec 40 logements sociaux rue de Condé plus 147 logements sur l'OAP Grande rue Condé le secteur verra l'arrivée de 187 ménages, ce qui peut contribuer à renforcer les tensions déjà présentes sur le stationnement public. Il est prévu pour les logements situés à plus de 500 m d'une gare :*

- 1,5 place par logement pour l'habitat collectif (2 pour une maison individuelle)
- 1 place par logement pour le logement locatif social

OAP rue de Condé Grande Rue	Nombre de logements	Places de stationnement nécessaires avec le taux de motorisation ézanvillois	Places de stationnement imposées au PLU	Places manquantes (Indiquées en positif)
Social	40	48	40	8
Accession	93	112	140	-28
Rue de condé	40 social + 32 accession	79	88	-9
Emplacement réservé pour du logement social rue de Condé	40	48	40	8
Total	173	208	220	-18

Pour les habitants de cette rue, si l'on prend le taux de motorisation calculé pour Ezanville<sup>13</sup> soit 1,2, il faudrait 160<sup>14</sup> places pour répondre aux besoins des futurs habitants de la rue de Condé.

On note que les 122 logements projetés dans cette rue proposeront 128 places, à condition que les locataires des futurs logements sociaux louent leur place (dans le logement social la location des places de stationnement est décorrélée du logement). Il manque donc 16 places pour combler les besoins des habitants si on se fie au taux de motorisation. Sur la rue de Condé les logements en accession bénéficieront de 9 places supplémentaires, ce qui ramènerait le déficit de places à 9, sachant que des places seront disponibles dans le bâtiment situé Grande rue. Toutefois, il est peu probable que des ménages modestes louent des places de stationnement dans le parc locatif privé. Les 12 hébergements ne sont pas comptés. Ainsi la pression sur le stationnement risque de s'accroître, en dehors même de la desserte du centre culturel dont on ne connaît pas le futur trafic qu'il génèrera.

22. Avez-vous calculé le report modal sur les bus et le train après la mise en service des nouveaux aménagements du pôle gare ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Ce point ne concerne pas la révision du PLU.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Le PADD répond aux principes énoncés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme qui visent l'équilibre entre les différentes thématiques abordées dans le PADD dont Les besoins en matière de mobilité.

Il est bien inscrit dans l'orientation 6.2 du PADD - Améliorer l'usage des transports collectifs : « Le territoire d'Ezanville est bien desservi par les transports en communs dits « structurants », notamment grâce à la présence de la gare Ecoeuven-Ezanville, distribuée par la ligne H du Transilien.

Pour améliorer son attractivité et sa fréquentation, des études sont actuellement engagées avec le PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Île de France<sup>15</sup>), pour réaliser un véritable Pôle d'Echanges Multimodal. L'enjeu est d'accueillir différents modes de transports sur le secteur de la gare (voitures, bus, train, taxis, vélos, marche à pied) et faciliter le passage de l'un à l'autre dans un cadre apaisé<sup>16</sup> ». Il faut convenir que l'objectif affiché dans le PADD n'est pas d'encourager le report modal, mais de faciliter l'intermodalité. Toutefois le PMIF inscrit bien dans ses objectifs la croissance de l'usage des transports en commun et la baisse de l'usage de la voiture individuelle.

23. Avez-vous des politiques spécifiques d'aide au déplacement pour les Séniors, les personnes éloignées de l'emploi ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Ce point ne concerne pas la révision du PLU.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Ce sujet a été abordé par les contributeurs qui semblent contester le futur mode de fonctionnement du parking du pôle gare. Il pénaliserait les voyageurs occasionnels dont les Séniors font à l'évidence partie.

24. Pouvez-vous détailler l'ensemble de l'offre de stationnement du pôle gare et dénombrer les différents types de stationnement qui seront proposés ainsi que les objectifs attendus ?

<sup>13</sup> Données INSEE, 2021

<sup>14</sup> 146,4 : les chiffres ont été arrondis pour produire des nombres entiers plus parlants.

<sup>15</sup> Il s'agit du PMIF

<sup>16</sup> PADD p. 18

### Réponse du maître d'ouvrage

Le pôle gare a fait l'objet d'une étude par Ile de France Mobilités et SNCF Gares et Connexions il y a plusieurs années et est actuellement en cours d'achèvement. La ville a plusieurs fois communiqué et une concertation a eu lieu sur ce sujet. De plus, les travaux sont actuellement en cours.

### Commentaire du commissaire enquêteur

*Les contributeurs ont communiqué des chiffres. Il aurait été utile à l'enquête que la Municipalité donne les chiffres en sa possession.*

*L'enquête publique n'est pas une formalité qui vise à enregistrer les projets antérieurs, mais une possibilité pour les contributeurs de s'exprimer sur leur environnement. C'est également une possibilité pour le maître d'ouvrage de prendre en compte l'avis du public, ici des administrés et de leur répondre en exposant ses contraintes, ses objectifs, des informations utiles. En parallèle, le commissaire enquêteur doit pouvoir se forger un avis en prenant connaissance de l'ensemble des données d'un problème qui lui est soumis.*

25. Pouvez-vous expliquer la mutualisation des parkings proposée pour la ZAC du Val d'Ezanville ?

- b. Avez-vous évalué le nombre de places nécessaire au fonctionnement des commerces, des entreprises ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Ce point ne concerne pas la révision du PLU. De plus, la ZAC du Val d'Ezanville a fait l'objet d'une étude d'impact.

### Commentaire du commissaire enquêteur

*Tout ce qui est écrit dans les documents du PLU concernant l'enquête publique dont l'objet porte sur la révision du PLU. On constate beaucoup d'erreurs, d'inexactitudes, d'absence d'explication qui rendent confus le rapport de présentation. Ce dernier fait partie des documents réglementaires exigés dans la composition du PLU. La mutualisation est bien inscrite dans le PADD : « La mutualisation du stationnement dans le cadre de la restructuration de la zone d'activités commerciales dite « Val d'Ezanville », constitue un enjeu important, pour réduire la place des aires de stationnement dans le nouveau quartier économique <sup>17</sup>»*

*Il aurait pu être communiqué les informations contenues dans l'étude d'impact citée pour montrer son caractère opérationnel dont doutent certains contributeurs. En effet, une zone de chalandise fonctionne durant toute la journée avec des pics de fréquentation, et les salariés d'une zone ont des horaires de travail qui peuvent différer selon les professions, le concept ne paraît pas de lui-même particulièrement efficace au premier abord.*

- c. Avez-vous calculé la fréquentation future des commerces sur les différentes plages horaires de la journée ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette mutualisation est le report d'une règle qui a été instituée lors d'une précédente modification du PLU. Cette règle est reconduite dans le cadre de la révision du PLU.

### Commentaire du commissaire enquêteur

*Une évolution du document est l'opportunité de réinterroger la pertinence de certaines données du document. Le commissaire enquêteur est malgré tout favorable à ce que l'on rende moins dépendant de la voiture des zones d'activités mixtes comme celle du Val d'Ezanville. La difficulté de trouver un stationnement libre ne doit pas être un frein à la fréquentation du lieu, à moins que la mutualisation soit réglementée au niveau des entreprises. C'est un point important pour la redynamisation de la ZAC. Le commissaire enquêteur a lui-même constaté le peu de places offertes sur la ZAC pour l'instant. Il est légitime de s'interroger sur le fonctionnement de la ZAC induit par un principe inscrit dans le PADD quand la ZAC sera à son rythme de croisière.*

<sup>17</sup> PADD p. 19

## 5.5. Thème 3 : Logement et densification

Observations n°2, 3, 19, 27, 28, 32, 42, 44

### 5.5.1.1.1. Densification et production de logements

La production de logement n'a pas été abordée en tant que telle par un nombre important de contributeurs. Les habitants sont plus préoccupés par la densification de leur environnement immédiat que par la densification générale de la commune qu'ils ne perçoivent pas forcément, ou qu'ils n'estiment pas dérangeante.

Globalement, les personnes que j'ai rencontrées admettent qu'il faut construire de nouveaux logements, la limite étant la dégradation de son cadre de vie.

Un contributeur s'interroge sur la typologie des logements qui seront produits. Les OAP n'apportent pas de précisions. Il s'oppose à la production en nombre de logements type F1-F2 « qui ne favorisent ni la mobilité résidentielle ni l'ancrage des arrivants dans la ville. » (Observation n°28)

Toutefois certains expriment clairement une dégradation du cadre de vie entamée antérieurement à la révision du PLU entamant l'aspect pavillonnaire de la ville. (Observation n°3 et 19)

Les habitants ont globalement manifesté leur attachement pour le caractère villageois, rural et verdoyant d'Ezanville qui doit être préservé en priorité.

### 5.5.1.1.2. Logement social

#### ➤ Répartition du logement social

Le logement social est diversement apprécié. Les contributeurs qui se sont intéressés au document ont bien noté que la production de nouveaux logements pour répondre aux objectifs fixés par la commune s'effectuait principalement par le biais d'opérations programmées dans des emprises spécifiques et non dans le diffus, consistant à mobiliser les dernières emprises foncières disponibles.

Les nouveaux logements sociaux seront ainsi concentrés principalement dans ces nouvelles opérations.

Un contributeur note une disparité dans les proportions de logements sociaux au sein des différentes OAP ("hétérogène et déséquilibrée"). Certaines en contiennent 100% quand d'autres en programment une proportion de 30%, proportion qu'il estime conforme au SDRIF et équilibrée. « Cette répartition ne traduit pas une stratégie de mixité sociale à l'échelle communale, mais une logique de spécialisation spatiale des fonctions résidentielles, consistant à concentrer le logement social sur certains secteurs identifiés. (...) Cette répartition ne traduit pas une stratégie de mixité sociale à l'échelle communale, mais une logique de spécialisation spatiale des fonctions résidentielles, consistant à concentrer le logement social sur certains secteurs identifiés. » (Observation n°27).

Il propose d'introduire du logement dans la ZAC du Val d'Ezanville proposant une proximité avec la gare de Domont, une bonne desserte routière et des bus qui « en ferait un site en accord avec les orientations du SDRIF, ainsi que la proximité de la zone commerciale. » (Observation n°27).

On constate que si le logement social ne rencontre pas une franche hostilité chez les futurs riverains qui se sont déplacés, d'autres s'élèvent contre une concentration trop marquée (cf. Observation n°27, citée plus haut qui souligne l'hétérogénéité des opérations et dénonce la spatialisation du logement social) : « j'ai appris que le haut de la rue de Condé l'emplacement réservé numéro 4 prévoyait la construction de logements sociaux à la place de l'ancien relais de Condé. Ce bâtiment étant certainement le plus ancien d'Ezanville (fin 16ème siècle), Projet consistant à la démolition pour y ériger des logements (plus de 40 logements sociaux) sociaux est inconcevable.

Par ailleurs, si on adjoint les 72 logements sociaux prévus de l'autre côté de la rue de Condé partie droite en montant, cet ensemble de part et d'autre de la rue de Condé soit plus de 85 logements sociaux représentent un réel problème, notamment pour le stationnement du quartier. (...) personnellement je déclare d'ailleurs que je préférerais ne pas atteindre le quota des 30% et que la commune supporte une pénalité. » (Observation n°42)

- Faisabilité des opérations de logements sociaux programmées dans la révision du PLU

La société Clésence a fait part de son désistement de l'opération programmée en centre-ville.

La commune a indiqué demander la suppression de logements sociaux et de l'obligation de parkings dans cette OAP pour permettre plus de souplesse et l'aboutissement de projets sur cette friche, en réponse au retrait de l'opérateur.

Par ailleurs, sur l'OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles, le renoncement de la société Sinoplies à la construction d'un EPHAD a remis en cause l'opération qui prévoyait la construction de 50 logements locatifs sociaux. La commune a exprimé par un courrier déposé sur le registre électronique maintenir la zone en zonage A Urbaniser pour permettre lui permettre de prendre le temps d'élaborer un nouveau projet et une concertation. Ces deux renoncements de la part d'opérateurs entachent le projet d'incertitude sur la production de logements sociaux. Cela pourrait donner lieu à la remise en cause de la sincérité des documents mis à la disposition de l'enquête publique selon un contributeur.

### **Questions du commissaire enquêteur**

26. Le rapport de présentation met en avant des objectifs de logements qui semblent erronés et avance que le PLU permet d'atteindre le ratio de 25% de logements sociaux alors que le comptage fait apparaître le chiffre de 23.77 %.
  - a. Pourriez-vous présenter un bilan exact avec les objectifs assignés par les documents cadre et le nombre de logements sociaux prévus dans le PLU ?

### **Réponse du maître d'ouvrage**

La commune a réceptionné en date du 17 avril 2026 un courrier de la part de la DDT 95 relatif aux obligations communale en termes de LLS (loi SRU article 55). En application des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), la commune d'Ezanville est soumise à des objectifs triennaux de réalisation de logements sociaux. L'objectif quantitatif de réalisation pour la période 2026-2028 est calculé à partir du nombre de logements sociaux manquants au 1er janvier 2025 pour atteindre 25 % de logements sociaux au sein des résidences principales.

Le rapport de présentation (justifications des choix retenus) indique ceci :

« **Analyse du parc de logements social et perspectives d'évolution :**

Selon les données INSEE de 2022, la commune d'Ezanville compte 4 206 logements, dont 3 959 résidences principales. Au 1er janvier 2022, la préfecture recense 814 logements locatifs sociaux (LLS), représentant environ 21 % du parc de résidences principales de la commune.

Sur la base du potentiel foncier mobilisable identifié sur le territoire, la production prévisionnelle s'élève à environ 880 nouveaux logements à l'horizon 2040, dont 395 logements locatifs sociaux. Ainsi, le parc total atteindrait environ 5 086 logements, dont 1 209 LLS, soit une part pouvant être estimée à environ 23,77 % de logements sociaux.

Pour atteindre l'objectif réglementaire fixé à 25 % de LLS, la commune devrait disposer d'environ 1 272 logements sociaux à cette même échéance (calcul :  $5\,086 \times 0,25 = 1\,272$ ).

Ces projections traduisent une capacité de production globalement satisfaisante. Toutefois, la réalisation effective de ces opérations dépend fortement des conditions foncières et du rythme de mutation des parcelles concernées, ce qui rend ce potentiel incertain à court et moyen terme. »

Compte tenu de la suppression de l'OAP chemin de Moisselles à Ecouen et des dernières données qui nous ont été communiquées, il est proposé de mettre à jour le rapport comme suit sur l'analyse du parc LLS :

« **Analyse du parc de logements social et perspectives d'évolution :**

Selon les données de la DDT 95 de 2026, la commune d'Ezanville compte 3 880 résidences principales. Au 1er janvier 2025, la préfecture recense 823 logements locatifs sociaux (LLS), représentant environ 21,21 % du parc de résidences principales de la commune.

Sur la base du potentiel foncier mobilisable identifié sur le territoire, la production prévisionnelle s'élève à environ 830 nouveaux logements à l'horizon 2040, dont 345 logements locatifs sociaux. Ainsi, le parc total atteindrait environ 4 710 logements, dont 1 168 LLS, soit une part pouvant être estimée à environ 24,8 % de logements sociaux.

Pour atteindre l'objectif réglementaire fixé à 25 % de LLS, la commune devrait disposer d'environ 1 190 logements sociaux à cette même échéance (calcul :  $4\,760 \times 0,25 = 1\,190$ ).

Ces projections traduisent une capacité de production globalement satisfaisante. Toutefois, la réalisation effective de ces opérations dépend fortement des conditions foncières et du rythme de mutation des parcelles concernées, ce qui rend ce potentiel incertain à court et moyen terme. »

Il est à noter que ces projections ne prennent pas en compte d'éventuels projets de LLS non connus à ce jour et pouvant amenés à être réalisés sur le territoire communal en dehors des OAP dans les années à venir.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Si le taux de logements sociaux est atteint en dehors de l'OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles, il ne semble plus opportun de garder cette réserve foncière. Le commissaire enquêteur estime que cette partie devrait rester une terre agricole et être incluse dans la zone agricole A.*

- b. Dans la mesure où il est avéré qu'une opération ne se fera pas (OAP Centre-ville) et que les 50 logements sociaux ne seront pas réalisés dans l'immédiat, pouvez-vous nous préciser quelles seraient l'impact sur vos prévisions ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Dans le cadre de la révision du PLU, les projections de production de logements ont été établies à l'horizon 2040. L'éventuelle non-réalisation à court terme de l'opération de l'OAP Centre-ville ne remet pas en cause les objectifs globaux.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*La Municipalité confirme que les objectifs de production de logements sociaux sont atteints par ce projet de révision du PLU.*

27. Quelles solutions pouvez-vous proposer pour atteindre le ratio dès l'adoption de cette révision du PLU exigé par la loi SRU,
  - a. Si le taux n'est pas atteint, est-ce de nature à remettre en cause la légalité du PLU ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Les calculs de projection des logements sociaux tendent aujourd'hui vers 25% à l'horizon 2040. Les projections relatives à la production de LLS à l'horizon 2040, reprises ci-dessus, traduisent une capacité de production globalement satisfaisante. Toutefois, nous rappelons que la réalisation effective de ces opérations dépend fortement des conditions foncières et du rythme de mutation des parcelles concernées, ce qui rend ce potentiel incertain à court et moyen terme.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*La Municipalité confirme que les objectifs de production de logements sont atteints par cette révision. Elle émet toutefois des réserves sur la réalisation de ces opérations car elles dépendent de la volonté privée et du contexte financier. Toutefois une densification un peu plus forte des terrains mutables pourrait les rendre plus attractifs pour des investisseurs, et faciliter leur mutation en augmentant leur valeur.*

28. La production de logements sociaux au sein des OAP est partiellement compromise. L'Etat, ainsi que la MRAe pour d'autres raisons, vous demande de densifier les opérations pour produire plus de logements sur les emprises mobilisées. Pouvez-vous envisager une telle éventualité dans le cadre de cette enquête publique ?
- a. Sur UPM2 en surélevant d'un étage plusieurs bâtiments (de R+2 à R+3)

### **Réponse du maître d'ouvrage**

La zone de plan masse UPM2 sera mise à jour pour prendre en compte la demande de CDC.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*C'est un point positif qui permettra d'améliorer la densification de la zone sans gêne pour les riverains.*

- b. Sur UPM 1 en surélevant d'un étage le bâtiment d'angle

### **Réponse du maître d'ouvrage**

La zone de plan masse UPM1 a été définie sur la base d'un projet qui a été étudié avec la municipalité en tenant compte de l'environnement bâti ; il n'est donc pas prévu de surélever le bâtiment d'angle.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*La commune se prive d'une réserve de logements supplémentaires qui consoliderait ses objectifs de production de logement. Par ailleurs, d'un point de vue urbain, la hauteur peut être bien intégrée par le biais de toitures travaillées et constituer un signal pour les commerces présents. Ce secteur constitue une polarité secondaire dans ce quartier excentré de la commune. Lui donner plus de visibilité permettrait au contraire de le dynamiser et un surplus d'habitants dans le secteur contribuerait à l'animer.*

- c. Sur l'OAP Jean Rostand (qui est située relativement près de la gare de Domont)

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Il n'est pas prévu de modification sur l'OAP Jean Rostand.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*La commune se prive d'une réserve de logements supplémentaires qui consoliderait ses objectifs de production de logements. Un peu plus de logements collectifs pourraient être introduits car quand on compare la densité des maisons prévues avec celle des collectifs, le collectif est beaucoup plus efficace. Le rapport de présentation a souligné que la demande portait sur des logements de tailles moyenne. Il a aussi souligné qu'Ézanville proposait une grande proportion de grands logements. Ainsi, le collectif permettrait une bonne adéquation avec la demande.*

*Il existe dans cette OAP des localisations où une hauteur supplémentaire n'impacterait pas l'environnement urbain ; il est à noter qu'à l'entrée de la rue Eugène Delacroix il existe un petit collectif qui s'intègre au lotissement de la Justice sans rupture d'échelle marquée.*

*La partie de l'OAP bordée par la zone d'activité ne serait pas particulièrement impactée par l'édification de collectifs supplémentaires, quant à la partie située au-delà de l'allée Jean-Baptiste Corot, il existe déjà des arbres qui forment un écran végétal plus haut qu'un petit collectif et qui sera conservé comme alignement. Le fond de la parcelle est bordé par la D301. Ainsi, cette OAP comporte des opportunités de :*

- Densification en créant quelques logements supplémentaires et de répondre aux enjeux du PADD en matière de logements : Orientation 3 Permettre un parcours résidentiel fluide, diversifié et digne sur la commune et Garantir la mixité sociale et offrir un choix élargi en matière d'habitat (Orientation 3.4).
- Développer une compacité des bâtiments en libérant plus d'espaces verts permettant de répondre aux objectifs de l'orientation 4.2 Préserver la nature dans les quartiers.
- Favoriser la perméabilité des sols.
- Conforter des îlots de fraîcheur dans la zone urbaine, enjeu inscrit dans l'orientation 2 Poursuivre les actions en faveur d'un développement durable L'enjeu sera également de 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)

#### d. Sur l'OAP Gare

##### **Réponse du maître d'ouvrage**

Le projet de la gare d'Ézanville, défini dans le cadre de l'appel à projets organisé par SNCF Gares & Connexions, a été intégré et retranscrit dans l'OAP Gare. À ce titre, il ne peut faire l'objet de modifications.

##### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*C'est un secteur stratégique pour la commune qui souhaite redynamiser cette centralité et mettre en valeur son patrimoine. La proximité de la gare classée comme édifice remarquable mérite un environnement qui la mette en valeur.*

*Il devrait être en rapport avec l'identité du quartier en rapport une typologie urbaine évocatrice du charme bucolique des débuts de l'arrivée de la gare. En témoignent les cartes postales anciennes transmises par Monsieur Pinget. Le Bar des Amis constitue effectivement un symbole des débuts du chemin de fer en Région Parisienne et des usages qui s'y sont agrégés. Il appartient à la commune d'être vigilante sur le traitement architectural des futurs bâtiments, qui devraient éviter la monotonie de l'architecture d'accompagnement souvent sans caractère, et éviter de verser dans des projets « modernistes » à la mode et vite dépassés.*

*Toutefois, il semble que cette enquête publique ne soit pas amenée à se prononcer puisque le projet est déjà arrêté par la SNCF.*

*Il aurait été pertinent de pouvoir le communiquer dans le cadre de cette enquête publique pour permettre au public d'en prendre connaissance et pouvoir constater comment les prescriptions de l'OAP sera interprétées, et plus particulièrement la prescription architecturale : « Le projet cherchera à s'intégrer dans l'environnement architectural du quartier en combinant matériaux traditionnels et contemporains. Les matériaux devront être choisis avec soin pour respecter cette intégration<sup>18</sup> ».*

*On constate un manque de transparence sur les projets dans les réponses de la municipalité qui donne un sentiment d'insincérité sur le dossier soumis à l'enquête publique.*

#### e. Sur les 10 logements prévus rue de Condé dans l'OAP Condé Grande rue

##### **Réponse du maître d'ouvrage**

Il n'est pas prévu de modification sur les 10 logements rue de Condé dans l'OAP Condé Grande rue.

#### f. Autre ?

##### **Réponse du maître d'ouvrage**

Pas d'autres sites à densifier à ce stade.

<sup>18</sup> OAP sectorielles, p. 12

D'une manière générale, les OAP ont été conçues de manière à assurer une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement bâti existant.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*La densification des OAP pourrait se faire avec une bonne insertion dans le tissu urbain en travaillant les coutures et les épannelages. Par ailleurs, la commune a mis en place des marges paysagères qui pourraient améliorer l'insertion paysagère de construction un peu plus élevées tout en maintenant l'identité de la commune.*

29. Que pensez-vous de la proposition d'introduire du logement mixte dans la ZAC d'Ezanville ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Il s'agit d'une ZAC approuvée, dédiée exclusivement aux activités économiques. Aucun programme de logements n'y est autorisé.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*La ZAC est relativement excentrée et une coupure urbaine en rend difficile l'accès piéton. Cette proposition ne paraît pas adaptée à la configuration de la ZAC. Par ailleurs, la ZAC est déjà lancée.*

*Toutefois, la mixité des fonctions dans les centres commerciaux fait partie des dernières innovations urbaines qui pourrait concourir à effacer les fractures engendrées par ce type d'emprise.*

30. Les objectifs de production de logements sont largement atteints dans le PLU, est-ce que réduire la production de logements, permettrait, en augmentant la proportion de logements sociaux comme vous le suggère l'Etat, d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

A l'exception de la suppression de l'OAP chemin de Moisselles à Ecoen, où un PAPAG va être instauré, il n'est pas prévu de réduire la production de logement estimée ni d'augmenter la proportion de LLS.

## **5.6. Thème 4 : OAP et Secteurs de plan masse secteur**

Les riverains de certaines opérations se sont mobilisés en nombre contre des constructions qui porteraient atteinte à leur cadre de vie.

### **5.6.1.1.1. Sous-thème 4 : OAP Rue de Condé et Grande rue**

Observations n°7, 8, 20, 22, 26, 31, 34, 42, 43

Rue de Condé

Les habitants de la rue de Condé sont opposés à l'OAP sur plusieurs points :

- Le nombre de logements qui va impacter la circulation
- Le positionnement de la sortie de parking sur la rue qui va générer des nuisances
- Marge de recul prévue insuffisante alors qu'actuellement les terrains offrent des haies arbustives
- Perte de la verdure
- Vis-à-vis
- Rupture d'échelle avec le pavillonnaire : un contributeur rappelle que la rue de Condé présente une morphologie pavillonnaire et qu'elle se trouve en zone UG réservée aux habitations individuelles R+1 (observation n° 34) Ce contributeur a fait une proposition qui permettrait de diminuer l'impact des constructions en diminuant le nombre de logements du côté de la rue de Condé : « Il apparaît que cette OAP prévoit la possibilité d'édifier un collectif de 61 logements (R + 2 + combles) à l'opposé de la rue

de Condé et accessible par la seule Grande rue en respectant une marge de retrait de 15 mètres. Cette construction – qui pourrait être de plus grande hauteur pour satisfaire les besoins de logements – serait mieux intégrée à l’environnement architectural immédiat en raison de ladite marge de retrait mais également en raison de la résidence de la Fresnay qui se trouve en face de la Grande rue et qui est constituée d’un ensemble de 6 gros bâtiments collectifs de 4 ou 5 étages. Dans ces conditions, il nous semble que le projet de collectifs prévu dans le haut de la rue de Condé devrait être transféré sur les parcelles cadastrées section AD numéros 33 et 53 face à la résidence de la Fresnay. »

- Grande rue : les propriétaires des deux pavillons mitoyens du terrain sont opposés à la construction de 4 maisons à l’arrière de leur terrain qui leur ferait perdre leur intimité et d’un immeuble collectif le long de la parcelle du 24, Grande Rue. Les personnes se plaignent du bruit de la D 370 et profitent de leur jardin à l’arrière. La construction de ces quatre maisons viendrait perturber leur intimité. Le bruit de la D370 est en hausse et participe à la dévalorisation des biens.
- Concernant la construction de l’immeuble collectif Grande Rue, une personne craint les nuisances sonores.

### **Questions du commissaire enquêteur**

31. Les riverains de la rue de Condé demandent plus de marge de recul et le maintien de la verdure, pourquoi ne pas prévoir une marge de recul supérieure pour conserver en face des pavillons une possibilité d’écran végétal, en continuité avec les jardins des maisons sises au 5 et au 7 rue de Condé, dans un souci de cohérence urbaine ?
  - a. Quelle serait votre proposition ?

### **Réponse du maître d’ouvrage**

Selon l’OAP sectorielle : Un retrait de 5 mètres par rapport à l’alignement de la Grande Rue est exigé pour les opérations situées à l’est de celle-ci, et un retrait de 15 mètres est exigé pour les opérations situées à l’ouest. Un retrait de 3 mètres par rapport à l’alignement de la rue de Condé est également exigé pour les opérations situées au sud de celle-ci.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Une marge de 3 m ne suffira pas à maintenir ou à repaysager la végétation présente constituée de grands arbustes et d’arbres. Cela créerait une gêne pour les futurs habitants.*

32. Est-il possible de positionner la sortie rue de Condé ailleurs ?

### **Réponse du maître d’ouvrage**

À ce stade, dans le cadre de l’OAP rue de Condé / Grande Rue, il n’est pas envisagé de repositionner la sortie rue de Condé. Une précision sera toutefois ajoutée au plan de l’OAP afin de préciser que l’implantation des accès automobiles est donnée à titre indicatif. Ce point pourra néanmoins faire l’objet d’une étude ultérieure.

33. Que pensez-vous de la proposition de l’observation n°34 de positionner le R+3 du côté de la Grande Rue ?

### **Réponse du maître d’ouvrage**

Il n’est pas envisagé de repositionner les constructions en R+3 du côté de la Grande Rue, dans la mesure où cela pourrait accentuer l’impact sur les habitations pavillonnaires situées à proximité. Le gabarit R+3+C est principalement implanté le long de la Grande Rue ainsi qu’à l’angle de la rue de Condé et de la Grande Rue.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Le fait de positionner des R+3 +C sur le côté Ouest n'impacterait pas plus que les R+2+C les deux pavillons situés de ce côté dans la mesure où une haie de peupliers est présente en limite de propriété. Au vu de sa hauteur elle masquerait efficacement les futurs immeubles.

Un des habitants de ces deux pavillons réclame une haie pour masquer le vis-à-vis. Si les peupliers sont conservés pour contenter ces riverains, les bâtiments seront masqués et l'environnement des deux pavillons sera inchangé. Le fait d'augmenter d'un étage n'aura donc pas un impact significatif.

Pour préserver les deux pavillons, il est également possible de surélever en fond de parcelle uniquement le long des parcelles AD31, AD32, AD647 et AD648. Cela ne gênerait personne puisque la Municipalité envisage de mettre un EVP sur les parcelles en fond de jardin.

Un des buts de l'enquête publique est de prendre en compte les propositions alternatives faites par les participants.

- a. Serait-il possible de réduire le nombre de logements sur cette OAP ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Suite à l'observation n°37 de Madame Lewandovski, la commune a décidé de reclasser les parcelles cadastrées AD31 et AD32 en zone UG avec instauration d'un EVP et de les retirer de l'OAP. **Le périmètre de l'OAP modifié « Rue de Condé / Grande Rue » va donc être modifié en excluant les parcelles AD31, AD32, AD647 et AD648 de son périmètre.** Afin de compenser les 4 logements supprimés sur ces parcelles, le bâtiment situé à l'ouest de l'OAP sera légèrement restructuré. Le schéma de l'OAP sera restructuré en conséquence.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, il serait adapté aux enjeux inscrits dans le PADD d'instaurer un EVP sur ces deux parcelles à condition qu'il couvre l'ensemble des parcelles. Sinon, le reclasser en zone N serait tout aussi adapté, car la zone UG permet la construction de maisons individuelles.

- b. Ne serait-il pas possible de créer un épanelage sur l'angle de la rue de Condé réduisant la partie en R+3 et de créer un épanelage sur le bâtiment situé Grande rue en R+3, R+2 ?

### Réponse du maître d'ouvrage

La restructuration de l'OAP va étudier ce point.

### Commentaire du commissaire enquêteur

C'est un élément positif.

- c. Ne serait-il pas justifié de ventiler le logement social sur les deux bâtiments pour éviter de reporter tout le logement social rue de Condé qui accueille déjà un emplacement réservé pour 40 logements ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Il n'est pas envisagé de ventiler le logement social sur les deux bâtiments pour des raisons de gestion et de fonctionnement d'un parc social.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Compte tenu de l'emplacement réservé à destination de logements sociaux situé en face du futur immeuble de l'OAP Grande rue de Condé, le début de la rue concentrera 112 logements sociaux qui cohabiteront avec 14 maisons individuelles situées sur cette portion de la rue de Condé. On aurait sur ce secteur 87,5 % de logements sociaux en collectif et 12,5% de résidences privées en maisons individuelles.

Outre le fait que le paysage de la rue va totalement changer, une telle concentration ne semble pas souhaitable. Cela va à l'encontre de la mixité sociale recherchée dans le PADD : « qui affiche une orientation Garantir la mixité sociale et offrir un choix élargi en matière d'habitat dans l'orientation 3 : permettre un parcours résidentiel fluide, diversifié et digne sur la commune.

Le PADD gagnerait à approfondir ce point : en effet la commune devrait poursuivre un objectif de mixité sociale clairement affiché en évitant les poches de logements sociaux pouvant donner lieu à des effets stigmatisants.

On comprend que la gestion de logements sociaux au sein de parc privés soit compliquée. Cependant le règlement des zones résidentielles ont inclus des obligations de production de logements sociaux au sein des constructions d'ensembles collectifs à hauteur de 25% et 30% du nombre de logements produits. La commune encourage donc bien une mixité sociale au sein des constructions.

S'il s'agit d'un problème de phasage, le phasage pourrait être revu au sein de l'OAP. Sinon, il faut adopter la proposition de Monsieur Lahite et positionner la phase 1 à l'Ouest de l'OAP, côté Grande rue.

- i. Emplacement n°4 : où la sortie des parkings de ces logements sera positionnée ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

La commune ne dispose pas d'information à ce jour. Ce point fera l'objet d'une concertation avec le bailleur social.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

La Municipalité ne présente d'évaluation sur la perturbation que pourrait engendrer une sortie Grande rue, très proche du rond-point situé à proximité immédiate. Dans l'hypothèse d'une sortie rue de Condé, nous pourrions avoir une sortie théorique de 146 véhicules par jour. A ce stade on ne connaît pas la capacité d'absorption de la rue de Condé.

- d. N'aurait-il pas été judicieux d'intégrer les numéros 24, 26 à l'OAP, ces pavillons situés sur une rue passante auraient pu être valorisés pour leurs propriétaires comme terrain à bâtir, représentant ainsi une possibilité intéressante de plus-value financière ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Les propriétaires ne souhaitent pas intégrer ces pavillons (numéros 24 et 26) dans l'OAP.

- i. En les intégrant dans la zone UAa serait-il possible de produire des logements collectifs, qui seraient de ce fait aux normes acoustiques ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Ce point ne relève pas directement du PLU. Des « rappels relatifs aux protections, risques et nuisances » sont néanmoins repris en introduction de chaque zone, notamment sur « l'isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres ».

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

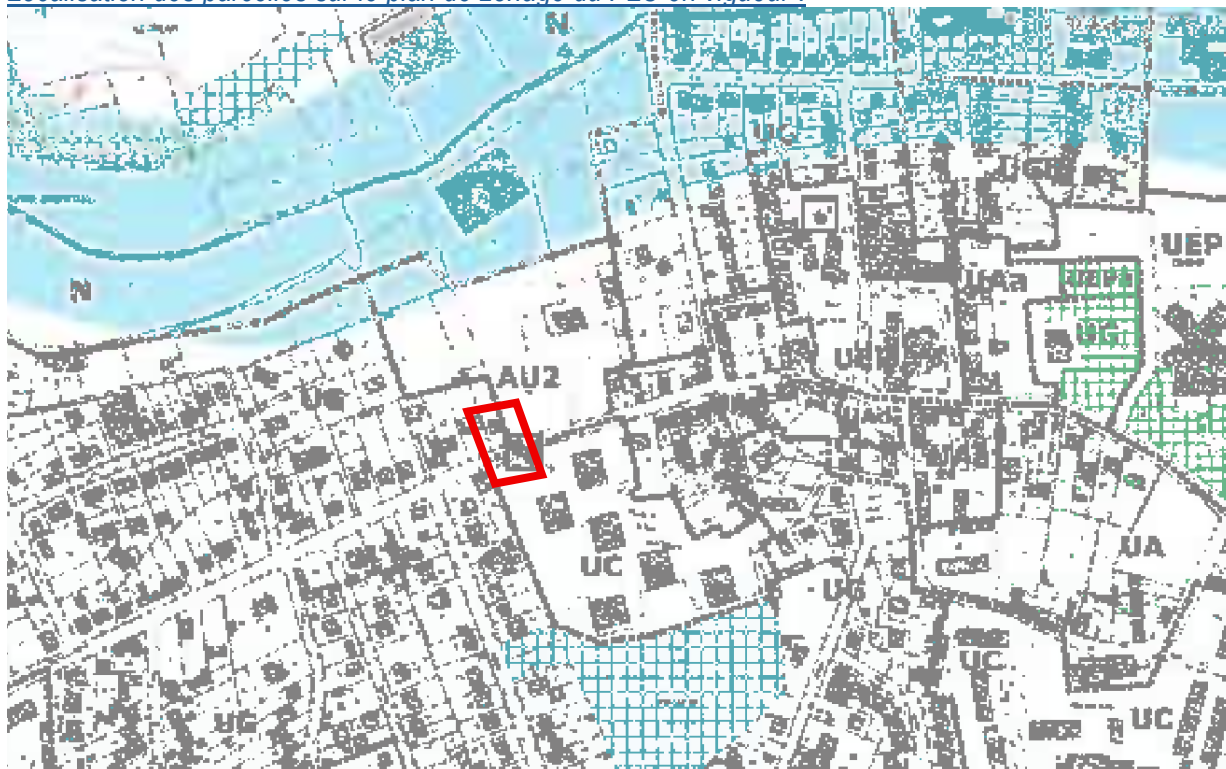
Il s'agit juste de constater qu'en faisant muter un habitat ancien on permet de mettre les constructions aux normes et d'améliorer le confort intérieur des habitants. Ce qui est par ailleurs un des objectifs du PADD lutter contre l'habitat indigne en imposant le respect des nouvelles normes de construction et en facilitant le renouvellement du bâti.

- ii. Dans quelle zone de l'ancien PLU étaient situées ces parcelles ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Ces parcelles sis 24/26 Grande Rue sont situées en zone UG (pavillonnaire) du PLU en vigueur.

Localisation des parcelles sur le plan de zonage du PLU en vigueur :



#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Le carré rouge n'englobe pas l'ensemble des deux parcelles, mais on voit bien que le périmètre de l'OAP se situe dans la prolongation de la zone UC, qui si elle suivait le carré aurait englobé le premier pavillon et une partie de l'autre parcelle. Cela aurait été cohérent d'un point de vue urbain.*

#### **5.6.1.1.2. Sous-thème 4 : OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles**

Observations n°1, 9, 12, 14, 18, 24, 26, 29

Les questions liées à l'OAP sont sans objet dans la mesure où le projet d'EPHAD ne se fait plus. Toutefois, les habitants ont souligné le caractère excentré de la situation des terrains concernés et leur manque d'accessibilité. La protection dont bénéficie le chemin interroge sur le devenir des haies qui le bordent en partie. Par ailleurs, la consommation de terrains agricoles est mal perçue par certains qui souhaiteraient que d'autres solutions soient trouvées. La MRAe prône une meilleure compacité des bâtiments. Sa position converge avec les demandes de l'Etat qui propose une densification plus importante des opérations d'aménagement.

34. Allez-vous tenir compte de ces observations dans votre réflexion future ?

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Le maître d'ouvrage n'a pas répondu. C'est bien dommage pour les habitants qui se sont exprimés.*

*Pourtant les questions environnementales évoquées renvoient directement à des axes défendus par les documents cadres. Ainsi le SDRIF-E insiste sur la réduction de la consommation d'ENAF et la maîtrise de l'extension urbaine, orientation par ailleurs affichée dans le PADD.*

*Ce même PADD insiste sur la nécessité de favoriser l'infiltration à la source des eaux de pluie. Ainsi, la compacité des bâtiments permet d'atteindre cet objectif, alors que l'état initial de l'environnement a montré que certaines couches géologiques présentes à Ezanville pouvaient présenter une mauvaise perméabilité.*

*La problématique des haies n'est pas secondaire. Elles assurent la stabilité du sol dans une topographie qui présente une forte déclivité à cet endroit.*

*Le commissaire aurait dû détacher cette question de l'OAP, mais dans un souci d'économie pour ne pas rajouter des questions, il semblait plus judicieux de le traiter de la même manière qu'il l'avait été par les contributeurs et de le rattacher à l'OAP. Il espérait une réponse détaillée de la Municipalité sur ces enjeux soulevés par les habitants à propos de l'OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles.*

### **5.6.1.1.3. Sous-thème 4 : OAP Gare**

Observations n°9, 26, 27

L'OAP gare a soulevé peu de remarques si l'on excepte le réaménagement du parking. Toutefois, les habitants lors des permanences ont fait remarquer qu'il y aurait une forte concentration de logements sociaux sur cette opération.

#### ➤ **Impact sur la rue de la Marne**

Le principal contributeur habite 1, rue de la Marne et estime que les gabarits proposés sur la rue de la Marne impacterait l'harmonie de la rue et propose une réduction des hauteurs (un impact visuel significatif, perte d'ensoleillement, augmentation de la circulation rupture d'échelle ainsi qu'une dévaluation de son patrimoine.

#### ➤ **Exposition aux nuisances des futurs logements**

Le positionnement le long des voies ferrées a interpellé deux contributeurs. L'autre contributeur (observation n°27) demande que les règles d'isolation sonore pour toute nouvelle construction soient rappelées.

L'exposition au risque inondation a été souligné. (Cf. Thème environnement, observation n°27)

Enfin, plusieurs personnes ont fait allusion aux ombrières projetées, dans l'aménagement du parking.

#### **Questions du commissaire enquêteur**

35. L'OAP gare est située en pleine nappe alluviale, avez-vous prévu des prescriptions pour garantir la protection des futurs bâtiments contre le risque d'inondation et limiter leur impact sur les risques environnementaux (imperméabilisation, augmentation du risque inondation ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Il est indiqué dans l'OAP sectorielle de la gare que : « Dans une logique de gestion durable de l'eau, visant à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie, à réduire le ruissellement et à limiter les risques d'inondation, les projets devront intégrer une démarche de désimperméabilisation contribuant efficacement à ces objectifs. »

L'article UA 3.2 Desserte par les réseaux sur la gestion des eaux pluviales stipule notamment que : « La gestion des eaux pluviales à la source et sans rejet au réseau d'assainissement ou au cours d'eau, doit être systématiquement recherchée pour toutes les occurrences pluviales. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. De plus, Pour tout projet d'aménagement, les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence 50 ans (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et données par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique)

Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum pour limiter le rejet d'eau pluviales au réseau et a minima, il devra être recherché le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une

lame d'eau de 8 mm en 24 h. Une gestion à ciel ouvert, gravitaire, paysagèrement intégrée à l'aménagement et supports d'autres usages (parkings, aires de jeux, jardins inondables...) est à mettre en place en priorité.

Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. »

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Ces mesures sont destinées à limiter le risque de ruissellement et d'engorgement du réseau d'eaux pluviales et indirectement les remontées de nappes. L'OAP gare est située dans une zone repérée au plan de zonage comme zone d'alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins de 2 mètres de profondeur. C'est donc une zone particulièrement sensible aux remontées de nappes. Le règlement indique que sur ces terrains :*

« *Terrains alluvionnaires compressibles*

*Le plan de zonage matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.*

*Dans ces secteurs, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement. »* C'est une mention qui pourrait être rappelée sur l'OAP.

*Des mesures de protection pourraient être recommandées au sein des constructions, telles que cuvelage des sous-sol, pompes etc.*

36. Le lot B est curieusement positionné par rapport à la rue Georges Clémenceau. D. Les hauteurs des bâtiments des lots A B sont hétérogènes et dissymétriques autour de la place. Serait-il possible de retravailler la forme de cette emprise et les hauteurs des différents bâtiments pour une meilleure intégration urbaine ?

### **Réponse du maître d'ouvrage**

La SNCF a fait des remarques qui seront analysées par la ville.

37. Que pensez -vous des demandes de Monsieur PINGUET (courrier déposé n°27) ?

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Il n'y a pas lieu de mettre la parcelle de Monsieur PINGUET en zone autorisant du R+2+C, cette dernière se situant dans un secteur pavillonnaire, rattaché à la rue de l'Union.

38. De même, existe-t-il des prescriptions architecturales spécifiques pour s'harmoniser avec le bâtiment de la gare qui est inscrit dans l'inventaire du patrimoine bâti de la commune d'Ezanville et bénéficiant à ce titre d'une protection au titre de l'article L151-19 et L151-23

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Les aspects architecturaux des futures constructions seront vus dans le cadre de l'appel à projet organisé par SNCF Gares et Connexions.

39. La SNCF, qui possède une partie du foncier concernée par (lot A et lot B) l'OAP du pôle Gare a demandé des changements sur le plan graphique afin de « concilier les objectifs d'aménagement portés par la collectivité avec la nécessaire faisabilité opérationnelle des projets » : indication d'une fourchette ou d'un plafond de nombre de logements par lot, soit Lot A 0-50 LOT B : 0-20 et une hauteur définie par « la seule indication d'une hauteur maximale en fonction d'un retrait défini par rapport à la rue de la gare. »

- a. Pourrait-on connaître les projets auxquels elle fait référence ?

- b. Quelles seraient les implications directes de ces changements, pourriez-vous les expliquer ?
- c. Quelle est votre position sur cette demande ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Pour plus de clarté, une hauteur maximale sera indiquée sur l'OAP.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Dans le cadre de cette enquête publique aucun élément n'est fourni pour se forger un avis objectif sur les demandes de la SNCF. Or cette OAP est une nouveauté incluse dans le projet de révision. Ce projet suscite des réticences :

- Par le changement urbain important qu'il implique introduisant une nouvelle typologie dans un secteur jusqu'à présent assez préservé si l'on excepte les structures commerciales ajoutées sur le parking. Des ruptures d'échelle seront également mises en œuvre avec le gabarit de la gare qu'il s'agira de mettre en valeur.
- Le nombre de logements sociaux : 77 en locatif social et 22 logements en accession soit 78% de logements sociaux.
- La disparition d'un lieu emblématique : la bar tabac des amis

Le commissaire enquêteur pense qu'un travail sur l'aspect patrimonial et mémoriel du lieu doit être entrepris parallèlement à l'avancement du projet et doit donner lieu à des aménagements, et/ou à des rappels au sein même du projet. Concernant la présence importante de logements sociaux, la présence de la gare et de commerces et d'un secteur assez dense devrait atténuer l'effet unifonctionnel.

#### 5.6.1.1.4. Sous-thème 4 : OAP autres

Observations n°2, 9, 11

L'OAP Centre-ville n'a pas soulevé de discussions passionnées, mais il a été souligné qu'elle ne proposait pas de mixité sociale étant exclusivement dédiée au logement social. Cependant, la modestie de l'opération ne permet pas à l'opérateur d'équilibrer l'opération, il s'est ainsi retiré du projet. La commune propose de dédier l'opération à du logement sans obligation de logement locatif social et d'enlever l'obligation de réaliser des stationnements privatifs.

### Questions du commissaire enquêteur

- 40. Au vu du taux de motorisation des ménages à Ezanville, êtes-vous sûrs que les futurs résidents renonceront à la voiture individuelle, et n'iront pas aggraver le déficit de stationnement relevé sur la commune ?
  - e. Pensez-vous à des mesures d'accompagnement ?
  - f. Quelle est la fréquence des bus qui desservent le centre-ville ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU ne repose pas sur l'hypothèse d'un renoncement à la voiture individuelle, mais s'inscrit dans les objectifs du Plan de Mobilité d'Île-de-France visant à favoriser une réduction progressive de la dépendance automobile lorsque des alternatives existent.

La commune bénéficie d'une desserte structurante via la gare d'Écouen-Ézanville, située sur la ligne H du réseau Transilien, permettant des liaisons vers Paris et le nord du Val-d'Oise.

En complément, la commune est desservie par plusieurs lignes de bus locales reliant les quartiers résidentiels, le centre-ville et les pôles de transport. La fréquence de ces lignes varie selon les horaires et les itinéraires, avec des renforcements en heures de pointe.

### Commentaire du commissaire enquêteur

*La fréquence du bus 269 aurait été intéressante à connaître car elle innerve bien les quartiers situés au Nord et semble procurer un bon rabattement sur la gare d'Ezanville-Ecouen et vers Sarcelle (RER D). L'efficacité des transports passent par une bonne fréquence.*

L'OAP secteur des Abattoirs correspond aux souhaits des riverains de voir ces terrains évoluer :

« Depuis plusieurs dizaines d'années, les riverains souhaiteraient voir déménager cet abattoir. Un tel établissement enclavé dans une zone pavillonnaire est un non-sens. » (Observation n°9)

Toutefois, sa réalisation semble peu probable : « Toutefois, cet abattoir rituel musulman étant un des seuls existant encore en région parisienne, son déplacement a toujours été refusé » (Observation n°9)

41. Avez-vous bon espoir de pouvoir faire muter cette parcelle dont la situation entre en contradiction avec les fonctions résidentielles de ses abords immédiats ?

### Réponse du maître d'ouvrage

La municipalité a inscrit toutes les conditions de mutabilité de cette parcelle mais ne peut pas à ce jour se prononcer sur la mise en œuvre d'un projet d'initiative privée.

#### 5.6.1.1.5. Sous-thème 4 : UPM2

Observations n°10, 14, 23, 25, 46

Ce terrain, ancien site Eleusis a été proposé par les habitants pour accueillir l'EPHAD programmé dans l'OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles. Son positionnement en centre-ville y paraissait plus compatible avec les besoins d'un EPHAD que le terrain excentré de l'OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles.

Toutefois, ce terrain fait l'objet d'un plan masse pour du logement. Il appartient à la Caisse des dépôts et consignations qui a fait part de son souhait d'adapter la programmation :

« Plan masse document graphique 5.3 : intégrer une précision permettant d'identifier clairement les rez-de-chaussée (RDC) et de les rendre visibles sur le plan masse. Cette précision est nécessaire pour éviter toute ambiguïté de lecture sur l'implantation et le fonctionnement des bâtiments.

2) Fonctionnement : permettre l'implantation d'un local vélos en rez-de-chaussée. L'implantation en RDC améliore l'accessibilité et l'usage quotidien, et limite les contraintes d'exploitation associées au sous-sol

3) Volumétrie : rendre possible une volumétrie en R+3+combles. Cette volumétrie permet une meilleure compatibilité avec l'organisation architecturale et l'insertion du projet, tout en restant lisible dans le gabarit proposé.

4) Mixité : rendre possible l'atteinte d'une part de logements locatifs sociaux portée jusqu'à 40 % (au lieu de 30 %). » (Observation n°10)

Les riverains de la rue des Silos à grain se sont mobilisés pour défendre un éloignement des futurs bâtiments de leurs habitations et la conservation des haies existantes qui constituent un écran protecteur :

« Le plan de masse laisse apparaître une implantation de constructions beaucoup trop proche de nos habitations qui se situent respectivement au 3, 5 et 5bis rue des Silos à Grains. (6m, en lieu et place des 15m actuellement). En effet, nous craignons plus de vis à vis et une luminosité énormément diminuée pour nos appartement donnant sur "Eleusis" sachant que nous sommes orientés Nord-Ouest. (Soleil que l'après-midi à partir de 15h)

Par conséquent, nous demandons que les constructions soient implantées au minimum à 10 m de la limite séparative du secteur UC. » Observation n°23

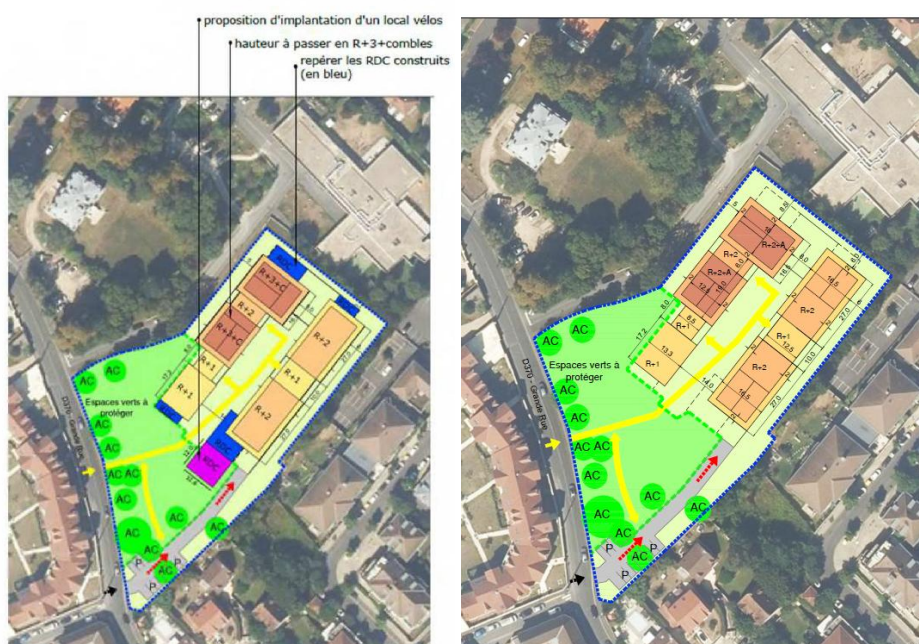
« La réduction des distances entre les nouvelles constructions et les habitations existantes rompt avec la cohérence actuelle du tissu urbain, caractérisé par des reculs importants et une présence végétale marquée. Je soutiens la demande visant à porter la distance minimale de construction a au moins 8 m, voire davantage afin de préserver cette cohérence et limiter les nuisances. » Observation n°25

### Questions du commissaire enquêteur

42. Allez-vous donner suite aux demandes la CDC, qui permettrait de proposer plus logements ?

- g. Pourriez-vous évaluer le nombre de logements supplémentaires générés par ces changements ?
- h. Le nombre de logements locatifs sociaux supplémentaires

Les demandes de CDC seront prises en compte. Le secteur de plan masse UPM2 sera mis à jour en conséquence.



- i. Serait-il possible d'avoir une étude d'ensoleillement pour mesurer l'impact sur les constructions rue des Silos à Grain concernés par l'opération ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Ce point ne ressort pas du PLU mais la commune se rapprochera du porteur du projet pour cette étude d'ensoleillement.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur est libre de solliciter les avis qu'il estime propres à contribuer à se forger un avis et à informer de manière objective les habitants. En l'absence d'étude d'ensoleillement il est difficile de juger de l'impact sur les limites séparatives et les bâtiments voisins.

- 43. Serait-il possible d'augmenter la marge de recul côté rue des silos à grains ? Par exemple en réduisant la marge de reculement côté Nord ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Le secteur de plan masse UPM2 a été élaboré sur la base d'une faisabilité. Une marge de recul de 6 mètres est inscrite au secteur de plan masse UPM2 entre la limite séparative est et les futures constructions. Cette marge est aujourd'hui compatible avec le projet.

Il est néanmoins envisagé d'inscrire sur le secteur de plan masse UPM2 une marge paysagère en bordure est du site pour s'assurer d'une transition paysagère avec l'environnement.

### Commentaire du commissaire enquêteur

*C'est un point positif. Cette marge paysagère devrait permettre la conservation de la strate arbustive présente sur le terrain. La commune devra néanmoins veiller à ce que le porteur de projet prenne toutes les mesures nécessaires à la préservation des plantations présentes sur le terrain pendant les travaux.*

44. Serait-il possible de produire une étude d'ensoleillement sur l'impact des bâtiments côté rue des Silos à Grains ?

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Ce point sera étudié par le porteur du projet dans le cadre de sa mise en œuvre.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*L'intérêt de ce type d'étude réside dans l'inflexion qu'il peut donner au projet, ou pas. Il aurait donc été plus pertinent de la produire avant la validation de la révision.*

## **5.7. Thème 5 : Patrimoine**

Observations n°9, 12, 15, 16, 27, 33, 35, 36, 38, 40, 43, 44, 45

Trois secteurs ont intéressé plus particulièrement les contributeurs sur la thématique patrimoniale :

### ➤ Le secteur de la gare

Plusieurs maisons sont inscrites dans l'inventaire du patrimoine bâti de la commune d'Ezanville et bénéficiant à ce titre d'une protection au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Deux demandes ont été effectuées :

- Un doute sur les « contraintes pour la protection et la mise en valeur des bâtiments identifiés remarquables de la rue de la Marne et de la rue de la gare située respectivement au 6 rue de la Marne et au 38 rue de la gare
- L'intégration dans le projet des parcelles C1 et C le café des amis après l'avoir identifié remarquable dans le PLU (Observation n°27)

### ➤ Le secteur de l'église

Le classement de l'alignement des maisons anciennes est accueilli favorablement. Toutefois les projets d'un groupe de propriétaires inquiètent les habitants qui s'y opposent résolument : « Pour le maintien en zone « protégée du quartier de l'Eglise. Contre la bétonisation.

Je me permets ce courrier ayant entendu parler de projets supprimons à terme le charme de cette partie d'Ezanville faisant du périmètre de l'église classé Notre-Dame de L'Assomption. » Observation n°44

« Préservation des espaces préserver dans le périmètre de l'église, derrière et autour de l'alignement remarquable inscrit à l'inventaire pas de changement d'affectation. Demandes : préserver les espaces verts en cœur d'îlot autour de l'église » (observation n°40)

Dans ce secteur impacté par le rayon de 500 m de protection lié au classement de l'église au titre des Monuments historiques, les habitants sont attentifs à l'impact de certains aménagements encouragés dans le règlement tels que les panneaux photovoltaïques. « La pose de panneaux photovoltaïques

pour la fourniture d'électricité dans le rayon de 500 mètres autour d'un monument historique » ne devrait pas y être encouragée. » (Observation n°9)

➤ L'ancien relais de chasse rue de Condé

Il est à noter que l'identité de la rue est étroitement liée à ce bâtiment dont elle porte le nom. Les habitants ont découvert à l'occasion de cette enquête le projet de démolition de cet ancien bâtiment liée à la mise en place de l'emplacement réservé N°4. Ils déplorent la disparition du plus ancien bâtiment du patrimoine d'Ezanville avec l'église. « au 2 bis de la rue de Condé se trouve un relais de chasse attribué aux princes de Condé qui a aurait été édifié il y a plus 500 ans, ce qui constitue probablement avec l'Eglise, le bâtiment le plus ancien de la commune. » (Observation n°33).

Ce bâtiment qui a fait l'objet d'un article consacré au patrimoine ézanvillois est donc intimement lié à l'identité de la ville, ancien village rattaché au château d'Ecouen. Les habitants soulignent :

- La valeur historique du bâtiment lié à la famille historique des Condé et au château d'Ecouen qui constitue un monument historique emblématique de la Région.
- La qualité architecturale du bâtiment.
- La valeur urbaine du bâtiment : « Il est dommage de détruire un bâtiment qui a du cachet (ancienne écurie du château d'Ecouen). » Observation n°43

Les contributeurs ne comprennent pas cette décision et souhaiteraient que soit mise une protection patrimoniale sur ce bâtiment :

« Or, il semble que ce bâtiment remarquable - qui présente un évident intérêt patrimonial et architectural - ne fasse l'objet d'aucune mesure de protection particulière. Il y a donc lieu de craindre que ce bâtiment soit la proie d'un marchand de biens, promoteur immobilier qui n'aurait aucun scrupule à le faire démolir pour y construire un bâtiment sans intérêt architectural particulier. Il nous semble particulièrement important de préserver cet ancien relais de chasse qui devrait, à notre sens, être réhabilité mais en aucune manière démolit et demeuré affecté aux logements sociaux. Nous ne comprenons pas la position de la mairie concernant cette opération choquante d'un point de vue patrimonial et nous opposons à la constitution de cet emplacement réservé. » (Observation n°33)

« J'en profite pour vous confirmer que je souhaiterais que l'on prenne en compte le relais de Condé comme un bâtiment historique qui permettrait de mettre en valeur le patrimoine à Ezanville. Ezanville n'ayant plus aucun bâtiment historique en dehors de l'église. » (Observation n°36)

« Le PLU doit assurer une mission de protection du patrimoine. Le relais est absent de l'inventaire réalisé en annexe du chapitre 3 de la présentation, alors que d'autres bâtiments plus récents sont protégés. Ce relais date de 1490. Il s'agit de la construction la plus ancienne de la ville, comme indiqué dans une publication de la ville d'Ezanville. En n'identifiant pas ce bâtiment de Condé, la commune méconnaît l'objectif de mise en valeur d'un patrimoine historique, la cohérence historique de son patrimoine, structurellement lié à l'église d'Ezanville et au château d'Ecouen. » Observation n°45

**Propositions :**

Les contributeurs ont fait des propositions d'affectation d'usage :

- « Proposition d'affectation du relais de condé : lieu d'exposition permanent verrerie et patrimoine disparu, gîte » (Observation n°40)

**Questions du commissaire enquêteur**

45. Ancien relais de Chasse : pourquoi ne pas avoir mis de protection sur cet édifice ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

L'ancien relais de chasse présente un état de dégradation très avancé, marqué par une situation d'insalubrité importante qui compromet fortement les possibilités de conservation et de réhabilitation dans des conditions techniques et économiques satisfaisantes. Au regard de cet état sanitaire, la commune n'a pas retenu de protection spécifique au titre du PLU.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*La commune n'a pas fourni de diagnostic permettant de confirmer ou d'infirmer cette assertion. Ce relais ne fait l'objet, ni d'un arrêté de péril, ni d'un arrêté d'insalubrité alors que le commissaire enquêteur l'avait demandé lors de la remise du procès-verbal de synthèse.*

- a. Je note aussi que rue de Condé les numéros 5 et 7 forment un bel ensemble de maisons de meulière, avec des murs caractéristiques, pourquoi ne pas les avoir incluses dans votre inventaire du patrimoine ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

Il n'est pas prévu de compléter l'inventaire du patrimoine réalisé sur le territoire communal.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Au vu des changements urbain rue de Condé engendré par l'OAP Grande rue, rue de Condé, il apparait important de garder une partie du patrimoine bâti qui contribue à la qualité de son environnement. L'ajout de ces deux maisons de qualité architecturale indéniable, représentatives de la production du dernier quart et 1<sup>er</sup> quart du 20<sup>ème</sup> siècle contribuerait à valoriser le cadre paysager de la rue qui va être fortement impacté par la réalisation de 72 logements sur la rue.*

46. Pourquoi ne pas demander des protections patrimoniales qui ouvrent droit à des subventions ou des aides fiscales (Loi Malraux) ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

La protection patrimoniale prévue par le PLU a pour objet de préserver les éléments présentant un intérêt architectural ou historique, mais n'ouvre pas automatiquement droit à des aides financières ou fiscales. Les dispositifs tels que la Loi Malraux relèvent de procédures spécifiques distinctes du PLU. Le présent document d'urbanisme n'a donc pas vocation à mettre en place ce type de dispositif.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Il s'agit d'interroger la faisabilité d'un projet crédible pour savoir si la PLU doit protéger ou non ce bâtiment auquel sont attachés les habitants.*

47. Peut-on réduire l'emplacement réservé n°4 pour préserver cet ancien relais de chasse ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

Le bâtiment est fortement dégradé et sa conservation serait très coûteuse. L'emplacement réservé n°4, destiné à une opération de logements locatifs sociaux (LLS), doit être maintenu dans son périmètre afin de garantir la faisabilité et la cohérence du projet.

### Commentaire du commissaire enquêteur

*On parle de coût de rénovation, mais le coût de sa démolition serait également élevé, de plus il ne va pas dans le sens d'une économie résiliente durable économe en matériaux qui est un des axes forts du SDRIF-E<sup>19</sup> et qui n'a pas été introduit dans nouveau PADD. Il aurait été intéressant de développer ces coûts, de montrer de quelle manière l'opération de logements sociaux serait affectée. La loi ALUR et la loi ELAN ont introduit des possibilités de dérogation aux règles d'urbanisme pour introduire plus de souplesse sans pour autant déroger aux règles d'orientation du PLU qui pourraient être éventuellement exploitées.*

48. Les propositions alternatives vous poussent-elles vers un nouveau projet communal à définir ?
- a. Il y aurait eu un projet de gîte sur ce relais, n'y aurait-il pas un potentiel de développement touristique ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Aucune proposition alternative suffisamment aboutie ou crédible n'a été formulée pour remettre en cause les orientations du projet communal.

### Commentaire du commissaire enquêteur

*Il semblerait qu'aucun débat n'ait réellement été engagé pour rechercher une alternative crédible.*

## 5.8. Thème 6 : Constructibilité

Observations n°17, 19 et observation orale de Madame Audibert

La constructibilité du règlement a été évoquée par quelques habitants. Dans l'ensemble, les règles n'ont pas suscité de remarques à l'exception des marges de recul, jugées insuffisantes pour recréer des espaces paysagers verdoyants. Les deux points d'interrogation concernent la bande de 20 m dans la zone UG :

### 5.8.1.1.1. Construction dans la bande de 20 m

- La marge de recule minimum est jugée trop juste alors que la bande de 20 m limite le recul en fond de parcelle. Or le contributeur souligne l'importance pour certains habitants d'éloigner leur habitation des voies à fort trafic pour en limiter les nuisances. On note qu'un nombre non négligeable de maisons anciennes sont implantées en fond de parcelle, ou en fort recul par rapport à l'alignement.

« Dans le chapitre orientation 4 préserver la nature dans les quartiers résidentiels il est mentionné qu'il sera imposé une végétalisation du recul des constructions depuis les voies. C'est en contradiction avec le P.L.U actuel chapitre UG2 qui impose l'implantation de nouvelles constructions à 20m de la limite du domaine public. (...) L'inconvénient c'est que ça laisse peu de place pour paysager les espaces devant les façades et pour les riverains des voies à fort trafic l'amplification des nuisances sonores. Il faut y ajouter l'impossibilité de construire des bâtiments de plus de 16m de largeur. Il serait bon de profiter de cette révision pour prendre les 20 m à partir de la façade avant c'est une petite modification d'importance qui respecte le caractère village que j'ai connu. » (Observation n°19)

- L'agrandissement des constructions au-delà de la bande des 20 m se pose dans ce contexte parcellaire particulier, souvent ancien où le jardin est situé à l'avant de la maison. Un contributeur

<sup>19</sup> SDRIF-E 2-2-46, Orientations réglementaires, 2- Une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité : 2-2- Assurer l'approvisionnement en matériaux en favorisant la proximité et la diversification du mix, 46 : « Dans l'objectif d'un aménagement plus sobre en matériaux, la réversibilité des bâtiments, l'adaptation, voire la reconversion des bâtiments existants et le recours aux éco-matériaux doivent être privilégiés. »

souhaiterait savoir s'il peut surélever sa maison. Le problème de la constructibilité se pose quand les constructions sont implantées en fond de parcelle et que le jardin est situé devant la maison jusqu'à l'alignement des voies. Est-ce que la limitation à 50% de la surface de plancher est maintenue ? (Observation n°19)

### Questions du commissaire enquêteur

49. Pourriez-vous expliquer clairement les possibilités d'extension offertes par le règlement dans le cas de l'observation n°19 (cf. courrier n°6 ci-dessous)

### Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement de la zone UG du PLU stipule notamment que : « dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UGa, UGapr et UGc : les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 mètres et à plus de 20 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes.

Les garages pourront cependant s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes, soit à 4 mètres de celle-ci.

Les piscines couvertes et les abris de jardin de 5m<sup>2</sup> maximum pourront s'implanter au-delà de la marge de recul de 20 mètres comptée à partir de la voie, dans la limite des autres règles.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions nouvelles ne peuvent être édifiées à moins de 4 mètres de l'alignement pour la façade principale et pourront s'implanter à 2 mètres minimum sur la seconde voie ».

Des règles particulières pour les constructions existantes sont également précisées dans les sous-secteurs (UGa, UGapr, et UGc).

### Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur, aurait préféré que la commune fasse elle-même l'analyse de son document. Il faut préciser qu'une marge de 20 m de reculement a bien été maintenue pour les parcelles bordant la D301 et la voie ferrée.

Par ailleurs, la règle pour les extensions est limitée à 50% de l'emprise des bâtiments au-delà de la bande de 20 m et dans la bande 20 m. Voilà les éléments de compréhension qui ressortent de la lecture du projet de révision. La hauteur autorisée au-delà de la bande 20 s'appliquant sans restriction particulière, il y a donc une possibilité de surélévation dans la limite des plafonds de hauteur.

Il s'avère que la division de parcelle n'est pas possible car il faut construire à l'alignement des voies et les prescriptions se rapportant aux entrées charretières et aux voies privées limitent considérablement la possibilité de construction en drapeau. C'est un point de vigilance pour maintenir l'aspect paysager particulièrement qualitatif des quartiers pavillonnaires du début du XX<sup>ème</sup> siècle.

50. Est-il possible de prescrire une bande de 20 m « flottante » qui serait positionnée soit à l'alignement soit par rapport à la limite en fond de parcelle (avec un éventuel recul), permettant ainsi d'éviter les constructions en drapeau ?

j. Quelle est votre position sur cette problématique ?

### Réponse du maître d'ouvrage

L'article 2.1.1 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone de la zone UG est maintenu. La zone UG a été particulièrement étudiée dans le cadre de la révision du PLU afin de préserver autant que possible les spécificités du tissu pavillonnaire.

### Commentaire du commissaire enquêteur

*A priori, les constructions en drapeau sont limitées par la séparation de 8 m entre deux bâtiments et l'emprise au sol. Sinon, les divisions foncières sur les grandes parcelles sont limitées par les prescriptions sur les nouvelles voies et les entrées charretières.*



#### 5.8.1.1.2. Extension sur les parcelles d'angle

Madame Audibert (35 rue Villebois-Mareuil) a soumis un problème concernant l'extension de sa maison sur l'angle de son terrain situé entre deux rues. Les possibilités d'extension permises par les nouvelles règles en UGa semblent lui permettre cette extension.

#### Questions du commissaire enquêteur

51. Madame Audibert souhaite construire une extension de 50 m<sup>2</sup>, est-ce possible avec les nouvelles règles ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

Cette question pourra être traitée dans le cadre d'une demande de permis de construire.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*Ce cas pratique permet d'évaluer la faisabilité des prescriptions et objectifs du PLU, ainsi que les « trous dans la raquette ». Il est dommage que la Municipalité ne réponde pas sur ce sujet qui traite des extensions. En effet, un des objectifs affichés dans la révision concerne la possibilité de faire évoluer le tissu urbain tout en conservant ses caractéristiques.*

52. D'une manière plus générale, comment avez-vous traité les angles de rue dans les autres zones pour :
- Permettre de maintenir les fronts urbains existants en centre-ville
  - Maintenir des espaces aérés et paysagers dans les zones UG et UC tout en permettant une extension du bâti ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

Aucune disposition spécifique n'est prévue dans les autres zones du PLU, à l'exception de la zone UG, concernant les terrains situés à l'angle de deux voies, cette problématique étant généralement appréhendée dans les zones pavillonnaires.

En centre-ville, le règlement de la zone UA prévoit notamment que : « les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer. Elles peuvent toutefois être implantées en retrait afin d'assurer une continuité bâtie avec des constructions voisines elles-

*mêmes édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. La mise à l'alignement peut être assurée par des constructions, des clôtures, ou une combinaison des deux. »*

53. Plus généralement vous avez exprimé vouloir limiter les hauteurs pour maintenir une cohérence urbaine<sup>20</sup>. Toutefois sur les parcelles situées en zone UC on observe un bâti plus haut que les secteurs de centre-ville et pavillonnaires qui sont bien intégrés. Par ailleurs, il faut distinguer les habitats du début du siècle de gabarits plus élevés des constructions récentes souvent moins hautes. Or, il vous est demandé de densifier une ville qui possède des qualités paysagères auxquelles sont attachés les habitants. Ne serait-il pas judicieux de relever légèrement le plafond dans les OAP qui présentent des terrains arborés susceptibles de rendre moins perceptible les différences de hauteur et d'utiliser des épannelages appropriés pour créer des « coutures » entre les différents tissus urbains ?

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Il n'est pas prévu de relever le plafond des hauteurs dans les OAP.

## **5.9. Thème 7 : Développement économique et équipements Val d'Ezanville**

Observations n°4, 9, 26, 27, 29, 30, 31, 45

### **5.9.1.1.1. Equipements et commerces**

Une partie des observations regroupées sous ce thème porte sur l'offre en termes de commerces et d'équipements.

- Les équipements - Les habitants se plaignent du manque d'équipements notamment sportifs et autour de la petite. La pérennité du centre équestre est questionnée (Observation n°26) du fait de la restriction de son emprise par les opérations immobilières programmées, mais certaines activités sportives en lien avec la Nature sont demandées.
- Les commerces – animation urbaine. Concernant les commerces et l'animation urbaine, l'offre paraît restreinte, ainsi qu'il est fait état à l'oral. Un contributeur se plaint de manque de commerces qualitatifs et variés, tels Maison du Monde, Monoprix, vêtements etc. ainsi qu'une offre de restauration diversifiée : Des restaurants proposant des cuisines du monde, des adresses végétariennes, des cafés conviviaux... » (Observation n°4)
- Accès à la culture - La demande d'accès à la culture rejoint les propositions évoquées plus haut à propos du relais de chasse de Condé : « Une salle de spectacles polyvalente, capable d'accueillir des concerts, du théâtre, des conférences ou des expositions, serait un formidable outil pour rassembler les habitants et attirer des publics extérieurs. » (Observation n°4).

### **5.9.1.1.2. ZAC Val d'Ezanville**

L'autre partie des observations concerne plus spécifiquement la ZAC d'Ezanville, destinée à créer un pôle commercial et artisanal avec la création d'environ 800 emplois. Certains doutent de la revitalisation de cette zone (Observation n°9). Toutefois, la SCCV LES BEAUX CHÊNES souhaite implanter un centre commercial en accord avec les objectifs de la ZAC : un permis de construire a été délivré à SCVV ayant pour objet la restructuration et l'extension de l'ensemble commercial existant. « Ce projet vise à consolider la vocation économique mixte du site actuellement en déprise, afin de développer un pôle de commerce, un pôle service-

<sup>20</sup> Compte rendu de la réunion des PPA DU 18 juin 2025, p3  
Enquête publique n° E260003/95 - Conclusions

loisirs, un pôle de restauration et un pôle d'activités. Ce projet n'entraîne aucune artificialisation supplémentaire des sols et permet de désimperméabiliser en partie le site existant. » (Observation n°30)

Toutefois les changements de destination des zones Ulc, Ulcpr dans lesquelles se situe le projet ne permettent plus d'implanter des activités de restauration. Le conseil de cette société demande à enlever cette interdiction de règlement de ces zones.

#### 5.9.1.1.3. Emplacement n°3

Un contributeur souhaiterait avoir plus de détail sur ce projet d'extension du centre technique d'Ezanville Il préférerait que le budget soit alloué à d'autres investissements : isolation thermique ses écoles « en suspens pour certaines. » (Observation n°45)

#### Questions du commissaire enquêteur

54. Pourriez-vous répondre à ces personnes qui se plaignent du manque d'équipements ?

- a. Est-ce que les zones UEp garantissent des possibilités d'extension pour s'adapter à une éventuelle nouvelle programmation ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement de la zone UEp se caractérise par une certaine souplesse, afin de permettre la réalisation ou l'extension des équipements existants. À ce titre, il prévoit notamment que :

- les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ;
- les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait ;
- l'emprise au sol n'est pas réglementée ;
- la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ; toutefois, aucune limitation de hauteur n'est imposée aux équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de cette hauteur ;
- aucun pourcentage minimal de pleine terre n'est fixé.

#### Commentaire du commissaire

*La municipalité a gardé une grande souplesse, il faudrait toutefois veiller à ne pas créer d'îlots de chaleur et peut-être introduire un taux de pleine terre à minima.*

- b. Quelles sont les projections démographiques sur les besoins de structures de petite enfance et d'écoles ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

Se reporter au diagnostic.

#### Commentaire du commissaire

*Le but est d'apporter des réponses claires difficiles à trouver dans le dossier qui ne sont pas toujours actualisées. La commune aurait pu apporter des précisions.*

- c. Des créations d'équipements sont-ils prévus ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

Se reporter au diagnostic.

#### Commentaire du commissaire

*Je note la volonté de ne pas développer ces sujets. Ils semblent pourtant préoccuper les habitants et le rapport de présentation ne développe pas beaucoup d'information sur les projets de la commune. Les zones UEP représentent une part importante du zonage.*

55. Quelles sont les activités sportives pouvant être pratiquées Ezanville ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

Ce point ne concerne pas le PLU. Toutefois, les équipements sportifs sont présentés dans le diagnostic.

**Commentaire du commissaire**

*Je note la volonté de ne pas développer ces sujets qui pourtant semblent préoccuper les habitants.*

56. Pouvez-vous développer l'offre culturelle programmée à Ezanville sur les prochaines années ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

Ce point ne concerne pas le PLU. Toutefois, les équipements culturels sont présentés dans le diagnostic.

**Commentaire du commissaire**

*Je note la volonté de ne pas développer ces sujets qui pourtant semblent préoccuper les habitants.*

57. Pouvez-vous détailler le projet d'extension du centre technique et en présenter la genèse ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

Ce point fera l'objet d'une étude plus précise ultérieurement.

**Commentaire du commissaire**

*Le projet de révision du PLU instaure un nouvel emplacement réservé et la commune ne présente aucune justification.*

58. Pourquoi avoir interdit la restauration sur les zones Ulc, Ulcpr ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

Le Val d'Ezanville permet des emplacements pour la restauration conformément au projet de ZAC.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Ce n'est pas ce que dit le courrier des avocats de la SCCV LES BEAUX CHÊNES sur la zone Ulc et Ulcpr. Ce qui est bien confirmé par le règlement. Donc la question est de savoir pourquoi avoir interdit sur ces zones précisément la restauration.*

## 6. Analyse de l'intérêt général du projet

### 6.1. Bénéfices du projet

#### 6.1.1. Compatibilité du projet de Révision du PLU avec les documents supérieurs

Les principaux documents d'urbanisme et d'aménagement s'appliquant au territoire du secteur du projet sont :

Les principaux documents d'urbanisme et d'aménagement s'appliquant au territoire du secteur du projet que le PLU doit prendre en compte dans un rapport de compatibilité sont :

- Le SDRIF E<sup>21</sup> (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France).
- Le SDAGE 2022 – 2027 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Seine-Normandie le document de planification de la gestion de l'eau appliqués à chaque masse d'eau<sup>22</sup> pour une gestion durable et équilibrée de ces dernières.
- Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique).
- Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial).
- Le PDMIF (Plan de déplacements métropolitain d'Île-de-France).
- Le SRHH (schéma régional de l'habitat et de l'hébergement) 2024-2030.
- Le PLUi (Programme Local de l'Habitat intercommunal) de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.
- Le PPEB (Plan de Prévention du bruit dans l'environnement) de Paris Charles-de-Gaulle pour la période 2022 à 2026 et son PEB (Plan d'exposition au bruit).

Le dossier d'enquête publique a montré la compatibilité du projet avec les documents :

- Le projet de révision du PLU répond aux recommandations du SDAGE, du SDRIF-E et aux servitudes instaurées pour la protection des zones de captages présentes sur la commune. Il limite dans ces zones les affouillements et les épandages notamment.
- Il répond au SDAGE, du SDRIF-E en matière de gestion de la ressource en eau notamment en prêtant une attention particulière aux zones humides, permettant leur bonne conservation et le maintien de la biodiversité. La protection de l'ensemble des cours d'eau présents sur la commune est bien prise en compte. Il traite également l'aléas inondation par remontée de nappes et les prend en compte les axes de ruissellement présents sur la commune.
- Il intègre une trame verte et bleue par la préservation de réservoirs de biodiversité qui répond à l'armature végétal inscrite au SDRIF-E.
- Il protège les itinéraires et sentes inscrits au classé au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR).
- Il répond au SDRIF-E, au SRHH et au PLUi en matière de production de logements, et de logements sociaux en permettant un accroissement de 15% de logements.
- Il répond au PDMIF en favorisant l'intermodalité et les itinéraires piétons. Il a intégré les normes de stationnement et devrait mettre à jour les points qui font défaut.
- Il répond au PCAET en favorisant le recours aux énergies renouvelables.
- Il intègre le PEB dans ses annexes.

<sup>21</sup> approuvé par décret le 10 juin 2025.

<sup>22</sup> Milieu aquatique

### 6.1.2. Bénéfices environnementaux

On l'a vu, les documents permettent de fixer un cadre pour développer une armature de sentes et de pistes cyclables permettant de développer les déplacements en mode actifs et de réduire la pression automobile sur le territoire. C'est un bénéfice pour la santé des habitants

Sur le plan écologique il protège les zones humides présentes sur la commune et permet à termes de favoriser les portions des cours d'eau busés. Les zones humides constituent des réservoirs de biodiversité et des aires d'accueil de repos pour les déplacements des espèces. Cette trame est complétée par la préservation d'une trame en pas japonais sur l'ensemble de la zone urbanisée de la commune protège les fonds de parcelles des jardins, préserve des emprises de pleine terre. Elle a mis en place des outils de protection tels que EVP<sup>23</sup>, espaces verts, alignements d'arbres, marges paysagères, inventaire des arbres remarquables mettant en œuvre les outils législatifs à sa disposition.

L'OAP trame vert et bleue protège les haies le long des sentes qui sont identifiées au plan de zonage.

La préservation des îlots, la création de nouveaux espaces verts, le parc de 2 ha sur la ZAC de la Plante des Champs et le parc. La commune a accepté d'inscrire une trame verte dans le cœur urbanisé pour renforcer les continuités écologiques au sein de la zone urbanisée.

### 6.1.3. Bénéfices pour la gestion de l'eau

La révision du PLU met au cœur de son projet la maîtrise de la gestion de l'eau à la parcelle pour permettre son infiltration à la source et prévenir les risques de débordement des cours d'eau et les remontées de nappe d'eau. Le règlement intègre l'ensemble des préconisations du SIAH et du SAGE exceptée les recommandations qui ont été faites sur le projet lors des dernières consultations. Les opérations d'aménagement intègrent des dispositifs d'infiltration tels que noues, jardins de pluie, surfaces perméables, plantation d'arbres (qui concourent au « pompage » de l'eau dans les sols).

### 6.1.4. Bénéfices sur le plan climatique

Le projet de révision du PLU permet de lutter contre le réchauffement climatique sur plusieurs aspects :

- L'atténuation des effets du réchauffement climatique.
- La réduction des émissions des GES (Gaz à effet de serre).

La mise en place d'une trame brune au sein de l'OAP trame verte et bleue permet de limiter l'imperméabilisation des sols et par là prévenir les risques d'inondation, de ruissellement et de coulée de boue présents sur le territoire. En effet, ces risques pourraient être amplifiés par le réchauffement climatique. Cette trame brune se décline à travers le règlement et le zonage qui permettent de maintenir des taux de pleine terre importants sur 49% de la zone urbanisée, 60 % du territoire de la commune état occupé par des espaces agricoles, forestiers naturels. Le territoire urbanisé présente donc près de 70% un taux de pleine terre égal ou supérieur à 30 % avec des emprises limitées à 50% sauf exception marginale, la majorité du territoire étant limité à des emprises de 40 %, notamment en zone UG qui représente la zone la plus importante sur la commune. Par ailleurs les espaces perméables sont encouragés pour les aménagements des espaces de cheminement, les stationnements aériens etc., ce qui augmente la part d'infiltration des sols à la source. Ainsi la maîtrise de la gestion des eaux concoure à l'atténuation des risques liés au réchauffement climatique.

Sur le plan de l'aménagement, la révision du PLU encourage la mise en place de cœurs d'îlots paysagers dans les nouvelles opérations, la conception bioclimatique et l'emploi de matériaux à l'impact environnemental limité pour lutter contre les îlots de chaleur, etc.

Concernant la réduction des GES, la révision du PLU promeut le recours aux énergies renouvelables à travers ses divers documents. Elle améliore l'intermodalité et encourage le recours aux transports en commun. Le règlement permet une insertion harmonieuse des dispositifs techniques. Ainsi, elle rend attractif le déploiement

<sup>23</sup> Un espace vert protégé (EVP) est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, en application des articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

de ces nouvelles technologies sur son territoire. En densifiant près des gares, elle permet également un report modal sur ces lignes de transport.

En accueillant une nouvelle zone d'emplois mixte elle crée les conditions pour la création des 800 emplois attendus.

### **6.1.5. Bénéfices sociétaux**

#### **6.1.5.1. Bénéfices pour le cadre de vie**

Le projet de révision PLU prend en compte le cadre de vie des Ezanvillois en préservant la morphologie de leur cadre de vie. Les zones prennent en compte les caractéristiques des différents tissus urbains présents sur le territoire dans leur règlement et le zonage. La prise en compte des plantations existantes et le paysagement des jardins et des marges de recul permettent de préserver le cadre aéré de la commune et la qualité environnementale des quartiers affirmée par la révision du PLU à travers son PADD et les différents outils du document (OAP tram verte et bleues, OAP sectorielles, Règlement etc.).

Le règlement veille à la qualité des constructions et à leur harmonisation avec leur environnement. Ainsi la révision apporte des précisions qui permettent d'encadrer :

- L'utilisation des matériaux qui doivent être nobles et qualitatifs.
- L'édification ou la transformation des clôtures où la simplicité doit être recherchée, certaines couleurs évitées, la qualité des matériaux et la transparence sont encouragées sans nuire à l'intimité.
- A la préservation des corridors écologiques pour la petite faune.
- Les toits à pentes sont encouragés en harmonisation avec le bâti existant.
- Il est affirmé sur l'ensemble des zone que : « Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du code de l'urbanisme).
- Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Un autre axe fort de la révision porte sur la préservation du patrimoine architectural de la commune qui présente un intérêt réel. Un inventaire détaillé répertorie les principaux éléments représentant les différentes périodes d'occupation de la commune. Elles reflètent la diversité architecturale et sociétale de la ville. Des secteurs remarquables au titre de l'article L.151-19 du CU ont été inscrits sur les quartiers du tournant du XIXème siècle près de la gare pour préserver ces ensembles bien conservés. L'identité d'Ezanville est donc bien prise en compte avec ses bâtiments remarquables témoin de l'implantation des grandes familles du XIXème siècle, ses villas construites dans le sillage du mouvement de villégiature initiateur d'une architecture tournée vers l'aération de l'habitat et de son inscription dans un urbanisme vert.

L'ensemble de ces éléments permettent de faire perdurer un cadre apprécié par les Ezanvillois.

#### **6.1.5.2. Bénéfices sur les services**

Les aménagements permettront de renforcer les différentes polarités de la commune fin de dynamiser et pérenniser l'armature commerciale de la commune. Ainsi, dans le PADD l'embellissement des espaces publics est mis en avant pour créer des centralités attractives. Des linéaires de commerces sont mis en place pour protéger les commerces existant en centre-ville. Les OAP Pôle gare et le secteurs UPM1 permettent la mise en place de commerces en rez-de-Chaussée d'immeuble et organisent l'accessibilité aux commerces avec des espaces requalifiés. La zone UEP reste assez souple pour adapter les équipements aux besoins des habitants.

### 6.1.5.3. Bénéfices sur le logement

L'orientation 3 du PADD *Permettre un parcours résidentiel fluide, diversifié et digne sur la commune* représente un des axes forts de la révision du PLU. La commune doit respecter les objectifs de production de logement imposés par les documents supra communaux. Au terme de l'enquête publique, ces objectifs semblent bien atteints en dehors même de la consommation entière d'ENAF par le potentiel d'extension urbaine non cartographié qui est lui est accordé par le SDRIF-E représentant 1,76 hectares plus 1 ha supplémentaire dans le cadre de production de logements sociaux. En effet l'OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles de 1,9 ha ne se fera pas telle qu'elle a été présentée, l'opérateur ayant renoncé à construire l'EPHAD qui y était programmé. Les parcelles mobilisées par la révision du PLU atteignent 0,8 ha. Il reste donc à la commune 0,96 ha d'extension non cartographiée.

Ainsi, la révision permet la réalisation de 840 logements dont 25% de logements sociaux environ.

Les OAP permettent de diversifier l'offre de logements en proposant des logements de petite taille (studios, deux et trois pièces) dont la commune manque. Or la demande est forte sur cette typologie car la commune dispose d'une majorité de grands logements.

La mixité sociale des logements permettra de répondre aux besoins des différentes populations présentes et de leur procurer un logement digne.

Les encouragements aux dispositifs d'économie d'énergie amélioreront le confort des habitants.

La révision du PLU permet de faire évoluer le tissu urbain pavillonnaire en donnant plus de souplesse pour les extensions. Ainsi les marges de reculs sont assouplies sur les terrains en angle, les possibilités d'extension égales à 50% de l'emprise sont proposées dans le respect de règles d'implantation et dans la continuité des bâtiments.

## 6.2. Aspects limitants

Au terme de l'enquête publique, la révision du PLU comporte des éléments qui pourraient amoindrir le projet de ville porté par le PADD, sur les points suivants :

### 6.2.1. Gestion de l'eau

Le SAGE a fait certaines préconisations estimant que la gestion de l'eau n'était pas suffisamment prise en compte :

- Des prescriptions concernant les économies d'eau devraient être ajoutées telles que gestion écologique des jardins, sur certains projets supérieurs à 1000 m<sup>2</sup> démontrer le recours à des sources alternatives d'eau telles que les eaux pluviales.
- Le recours à des espèces peu gourmandes en eau etc.
- Dans l'OAP Centre-ville, la gestion de l'eau est peu ambitieuse au contraire des autres OAP sur une gestion alternative de l'eau. Elle recommande également d'introduire des objectifs chiffrés de désimperméabilisation (entre 15% et 30 %) et la déconnexion des eaux pluviales des espaces et bâtiments conservés dans les OAP sectorielles.
- Il constate que l'emprise au sol est limitée dans la plupart des zones, sauf en zone Uab, Uac, UEP et UZ et que les zones UEp ne disposent pas non plus d'un coefficient de pleine terre, ce qui entre en contradiction avec les objectifs du PADD. Il recommande donc de prévoir pour ces zones :
  - Réglementer la surface de pleine terre en zone UEp et UZ.
  - Imposer une surface de pleine terre de 20% minimum en zone UA, UC et UI.
  - Ne pas comptabiliser les surfaces de stationnement perméable dans le coefficient de pleine terre en zone UI.
- Le règlement du PLU peut contraindre la hauteur minimale de substrat des toitures végétalisées et une hauteur du substrat minimum de 15 cm pour permettre de gérer les pluies courantes en 0 rejet pourrait être imposée. Elle recommande mettre en place cette prescription dans les OAP sectorielles.

Concernant les zones humides présentes sur le territoire de la commune le SAGE reconnaît que le PLU a pris en compte cet enjeu. Toutefois certaines prescriptions devraient être améliorées :

- Étendre la prescription de vérification du caractère humide des sols au sein des enveloppes d'alerte de la DRIEAT qui n'ont pas été prises en compte.
- Faire figurer les zones humides avérées et les enveloppes de probabilité au plan de zonage pour faciliter l'application du règlement.
- Le long du ru de vaux la bande de retrait de toute imperméabilisation de part et d'autre du cours d'eau semble insuffisante et imprécise sur les sections de la rue Eugène Delacroix et le Val d'Ezanville au SAGE ; il recommande de préciser la rédaction actuelle relative à la prescription d'une marge de retrait d'environ 15 m de part et d'autre des cours d'eau par la validation de ladite marge par le gestionnaire du cours d'eau.
- Préciser que ma marge de retrait de 15 m le long du cours d'eau sera dédiée à la restauration de la rivière.

Le commissaire enquêteur constate que la commune va prendre en compte une partie des remarques du SAGE.

La commune a déjà intégré dans une grande partie de son règlement le recours aux espèces de plantation peu gourmandes. Toutefois, le recours aux espèces peu gourmandes en eau pourrait s'avérer contreproductif. En effet, les plantes peu gourmandes en eau produisent moins d'évapotranspiration, ce qui contribuerait à l'assèchement de l'atmosphère, ou peu à son rafraîchissement. Les arbres peuvent refroidir l'air ambiant de 2° à 8°C suivant les espèces.

Par ailleurs, le réchauffement intensifie les extrêmes, on va donc également avoir besoin d'espèces peu sensibles aux grands apports d'eau. Ainsi, ces espèces pourraient paradoxalement participer au réchauffement de l'atmosphère. Des études sont actuellement menées pour évaluer la résilience des espèces locales au changement climatique et des paramètres mobilisables. Aussi le commissaire enquêteur conseille la plus grande prudence dans les évolutions de la flore sur lesquelles la commune est déjà sensibilisée puisqu'elle recommande la plantation d'espèces locales.

### 6.2.2. Préservation des espaces agricoles

Centre National de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du centre- Val de Loire a estimé que certaines haies et bosquets isolés pourraient être mieux pris en compte.

Les zones agricoles sont bien préservées par la révision du PLU. Leur préservation et leur valorisation est inscrite dans le PADD et le règlement est adapté à cet objectif. Toutefois, l'emplacement réservé n°2 pour une Déviation de la RD 370 d'une superficie de 108 065 m<sup>2</sup> sur ces terres agricoles appartenant au site inscrit de la Plaine de France semble en contradiction avec cet objectif. Les habitants sans nier les problèmes de circulation sur la RD 370, souhaitent que de réelles études permettent de trouver des solutions alternatives.

Le commissaire enquêteur remarque que le Département qui a reconduit cet emplacement ne semble pas non plus pressé de le mettre en œuvre. Par ailleurs, aucun élément ne permet d'apprécier l'impact réel de ce tracé qui semble-t-il n'est pas arrêté. La commune ne l'a pas situé dans le réseau routier supracommunal pour comprendre comment il permettrait de dévier le trafic. Il est noté dans le PADD qu'il s'agit de dévier le trafic de camion. Toutefois, le public n'a pas mentionné cet élément, mais plutôt la congestion du matin, due en partie à la desserte du collège Aimé Césaire, qui est un collège intercommunal.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur le rapport avantages/désavantages.

En effet, cette déviation engendrerait une coupure urbaine importante qui sans compter la perte de terres agricoles risquerait de créer des délaissés agricoles. En effet les terres ainsi séparée sur une portion assez petite, difficilement accessibles pourraient ne plus être exploitées.

Les chemins protégés à divers types seraient également coupés et deviendraient inaccessibles aux Ezanvillois, ce qui contredit un des axes du PADD *Améliorer les déplacements* et son orientation *Développer les liaisons douces*.

Enfin la présence de nombreux axes de ruissellement sur le plateau agricole pourrait accélérer l'infiltration des polluants émis par la route, de même que les rejets dans l'atmosphère pourraient impacter la qualité de l'air.

### 6.2.3. Constructibilité en zone N

Le préfet note la possibilité de construire des équipements sportifs dans toute la zone N et d'autres équipements sous conditions. Il alerte la commune : « Ces dispositions excèdent les possibilités de construction en zone naturelle listées aux articles L151-11 à L151-13 du code de l'urbanisme et dans les orientations réglementaires du SDRIF-E. »

La commune semble avoir pris bonne note de cette remarque. Toutefois la révision du PLU fait apparaître une perte de surface de la zone N au profit de la zone UEP en raison de la construction d'un centre culturel. Les terrains en zone N ne doivent pas servir de variable d'ajustement, même pour des projets d'intérêt public.

### 6.2.4. Manque de compacité des constructions

L'Etat recommande de porter la part de logements sociaux à 40% dans les secteurs qui prévoient un ratio inférieur pour compenser la réalisation incertaine des secteurs de projets proposés par la révision du PLU.

L'emprise au sol est jugée trop importante dans les secteurs de projet. La Région Ile de-France et le SAGE recommandent une meilleure compacité des bâtiments pour préserver la pleine terre et favoriser la gestion des eaux pluviales. L'Autorité environnementale a demandé à la commune : « de préciser les alternatives à une faible densité, qui permettrait de réduire la consommation d'espaces agricoles. »

Le rapport de présentation et la commune reconnaissent que la mutabilité des terrains en secteur de projet demeure aléatoire. Le commissaire enquêteur estime que dans le détail, certains secteurs de projet n'utilisent pas l'ensemble des possibilités de densification offertes par ces parcelles. Cela rend ces terrains effectivement peu mutables, car la valeur d'un terrain est proportionnelle aux possibilités constructives offertes. Ainsi, dans une optique environnementale le commissaire enquêteur, estime que les possibilités de densification n'ont pas été assez exploitées et rendent la demande d'extension urbaine peu justifiée au regard des éléments communiqués dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse remis après l'enquête publique.

Un autre élément limitant a surgi durant l'enquête. L'OAP gare propose une importante densité de logement sociaux, 79 logements sociaux sur 100 logements programmés. Cette concentration a été soulignée par un contributeur. De même rue de Condé c'est environ 80 logements sociaux qui seront répartis en haut de la rue et Grande rue, à proximité immédiate du centre-ville. La rue de Condé, essentiellement pavillonnaire supportera dans sa première partie 80 logements répartis de part et d'autre de la chaussée. Le commissaire enquêteur s'interroge sur la densité de logements sociaux dans ces deux secteurs de projet. Sur l'OAP de la gare, les logements sont importants car le secteur est peu dense en logements. Une poche de logements risque de se créer.

Sur la rue de Condé l'impact serait réduit car l'entrée des logements se fera côté Grande rue. Toutefois, la densification du haut de la rue changera la physionomie de la rue avec du R+3+C.

### 6.2.5. Dégradation du cadre de vie rue de Condé

Le fonctionnement de la rue risque d'être affecté par l'afflux de véhicules dans la rue, 146 véhicules peuvent sortir sur la rue avec la construction de 122 logements (72 sur l'OAP de Condé qui sortiront rue de Condé et 40 logements sociaux sur l'emplacement réservé situé rue de Condé qui pourront potentiellement sortir rue de Condé.

La rue de Condé propose un bel environnement, notamment sur une partie de l'emprise mobilisée pour la construction d'un bâtiment de 72 logements qui fera l'angle. Des arbres et des murs anciens offrent une belle vue aux riverains. La construction de bâtiments en retrait de 3 m ne permettra pas de garder cet écrin végétal qui se prolonge sur le parc situé derrière. On note également la présence de bâtiments dignes d'intérêt qui donnent son cachet à la rue : les maisons des 5 et 7 rue de Condé en pierre de meulière avec des éléments architecturaux typiques, balcons de bois, céramiques et briques etc. Les murs de clôtures caractérisent l'ambiance urbaine début de siècle de la rue.

L'urbanisation du début de la rue remettra en question le cadre verdoyant abrité derrière des murs de pierre qui caractérise la composition urbaine de la rue.

Par ailleurs, le relais de Condé, qui date du XVème siècle constitue un des derniers vestiges du patrimoine de cette époque présent sur la commune. Propriété de la famille Sainte Beuve il présente un intérêt architectural avec des toits, des meneaux et un appareil de pierre caractéristique de la Renaissance. Les propriétaires n'ont pas entretenu suffisamment ce bâtiment qui nécessiterait de lourds travaux. Il est habité dans des conditions que la commune juge indigne. La réhabilitation est jugée trop coûteuse par la commune et le bailleur social. Ce dernier estime que sa rénovation ne permettrait pas d'atteindre l'équilibre financier attendu.

La destruction de ce bâtiment serait vécue comme une nouvelle dégradation du cadre de vie Ezanvillois et de son patrimoine car ce patrimoine renvoie à l'influence du château d'Ecouen, monument d'audience nationale et à son passé rural.

Le commissaire enquêteur acte la difficulté de la commune, toutefois son état nécessite une décision. Il revient à la commune de dialoguer avec l'EPFIF pour envisager une dérogation aux règles d'urbanisme autorisée dans le cadre de construction de logements sociaux pour tenter de trouver un compromis.

### 6.3. Bilan

Les impacts négatifs du projet peuvent être énumérés ainsi :

- Risque de constitution de poches de logements sociaux qui pourrait nuire au bien-vivre ensemble et stigmatiser certains habitants
- Sous exploitation des possibilités constructives des dernières parcelles mutables
- Consommation d'ENAF réduisant les surfaces agricoles
- Déviation impactant le plateau agricole pouvant engendrer :
  - une coupure urbaine dans la plaine de France site inscrit
  - des délaissés agricoles
  - des interruptions des parcours pédestres et l'exploitation des parcelles agricoles
  - des ruissellements de polluants
- La destruction d'un édifice au caractère historique et constitutif de l'identité de la commune
- Un impact trop important sur l'environnement du haut de la rue de Condé
- Un risque pour la gestion de l'eau avec une densification importante du territoire

Cependant, ces aspects négatifs seront compensés ou atténués par :

- La préservation des zones humides et des cours d'eau
- La gestion de l'eau maîtrisée
- La préservation des paysages diversifiés de la ville
- L'impact positif sur l'écoulement des eaux
- La protection de la biodiversité et des zones humides
- Le maintien de la pleine terre
- Le renforcement de la trame verte et bleue sur le territoire communale
- La protection des espaces naturels et leur développement par le renforcement de la sous-trame arborée et des cœurs d'îlots
- La préservation du cadre de vie et de l'habitat pavillonnaire
- La prise en compte du patrimoine bâti et arboré de la commune
- La mobilisation des parcelles mutables
- Une production de logements adaptée aux besoins de la population
- Un encouragement à la rénovation énergétique du bâti
- L'ajout de prescriptions pour maintenir l'harmonisation des constructions dans le tissu urbain
- L'assouplissement de certaines règles pour permettre l'évolution de l'habitat et répondre aux besoins des habitants
- Une meilleure information sur les risques

- Le renforcement des polarités et des pôles intermodaux
- Une entrée de ville requalifiée faisant coexister le tissu pavillonnaire ancien qui marque l'identité de la commune avec une place urbaine.
- L'accompagnement et la redynamisation d'une zone d'emplois mixtes et de services
- La création de 800 emplois diversifiés
- La mise en place de linéaires commerciaux pour renforcer le centre-ville
- La requalification du pôle gare
- L'encouragement des modes doux
- La compatibilité du projet avec les documents cadre

Le maître d'ouvrage a montré qu'il est conscient des enjeux du territoire et qu'il cherche à améliorer sa réponse aux problématiques posés par les habitants sur leur cadre de vie. Il va prendre en compte les demandes des riverains de la zone UPM2, il reclasera les parcelles AD AD31, AD32, AD647 et AD648 en EVP pour préserver les fonds de parcelles des riverains situés à l'Ouest de l'OAP rue de Condé Grande rue.

L'ensemble de ces mesures devraient permettre aux habitants d'effectuer l'ensemble de leur parcours résidentiel dans la ville avec une offre de logements renouvelé en termes de typologie mais aussi de qualité environnementale sans altérer le cadre de vie aéré et verdoyant. La création de 800 emplois prévus dans la ZAC d'Ezanville offrira des opportunités de rapprochement emploi/logement.

J'estime donc que le projet est bénéfique dans sa globalité pour répondre aux attentes multiples liées à la révision du PLU d'Ezanville sous réserve que soient modifiés à la marge certains éléments qui ont été critiqués par les habitants.

## Conclusions

Je soussigné, Murielle Lescop, désignée par décision du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise en date du 4 février 2026, dans le cadre limité de l'enquête, qui m'interdit de me prononcer sur des éléments extérieurs à l'enquête, à la lecture attentive du dossier soumis à enquête publique, après avoir entendu toutes les personnes utiles à ma compréhension du projet, en toute indépendance, compte tenu que :

- En termes de publicité :
  - La publicité de l'enquête a été largement relayée sur la commune,
  - Le public a pu s'exprimer sur le projet,
  - Le Maître d'ouvrage a répondu aux interrogations du public.
  
- En termes de bénéfices pour l'écoulement des eaux :
  - Le projet apportera une amélioration sur la perméabilisation des sols et l'écoulement des eaux,
  - Le projet répond aux prescriptions du SAGE en matière de gestion des eaux pluviales et de l'assainissement,
  - La perméabilisation des sols est encouragée et participera à la désimperméabilisation des sols.
  
- En termes de bénéfices pour l'environnement :
  - Le projet met en place une trame verte et bleue pour préserver ses espaces naturels,
  - Le projet préserve les zones humides présentes sur le territoire communal et permet leur amélioration qualitative et quantitative,
  - Il préserve et accompagne la renaturation des cours d'eau busés,
  - Il a un impact positif sur la biodiversité,
  - Il permet de créer et conserver des îlots de fraîcheur,
  - Il impose la recherche de zones humides en vue de leur protection,
  - Il mettra en place une trame vert sur l'espace urbanisé,
  - Il préserve les fonds de parcelle et impose la végétalisation des marges de recul,
  - Il met en place des outils de préservation de la trame paysagère en pas japonais,
  - Il encourage la plantation d'espèces indigènes et favorise la petite faune.
  
- En termes de bénéfices sur le climat
  - Il met en place une trame brune qui permet de préserver les sols et leur bonne perméabilité,
  - Le taux de pleine terre est maintenu et amélioré dans certaines opérations,
  - Il permettra le maintien et la création d'îlots de de fraîcheur en cœur d'îlot,
  - Il permettra la mise en place d'énergies renouvelables par différents moyens :
    - En facilitant et encourageant leur usage dans les constructions,
    - En mettant en place une ZAEnR,
  - Il encouragera l'intermodalité en facilitant le recours aux modes doux par la préservation et la création de sentes et d'itinéraires cyclables,
  - Il réduira les émissions de Gaz à effet de serre par ces différentes actions se conformant aux orientations du SDRIF-E et du PCAET,
  - Il encouragera le rapprochement emploi-logements et limitera les déplacements.
  
- En termes de valorisation paysagère
  - Le plateau agricole est préservé,
  - Les sentes seront préservées et aménagées de haies confortant le paysage rural,

- Le cadre aéré est préservé ainsi que le patrimoine arboré,
  - Il préservera un cadre de vie de qualité en préservant l'identité du centre-ville et le patrimoine bâti,
  - Le règlement permet un encadrement des qualités architecturales des constructions et de leurs matériaux,
  - Les clôtures sont encadrées pour une meilleure harmonisation urbaine,
  - Les espaces publics seront requalifiés,
  - Le patrimoine de la commune sera préservé à travers différents outils de protection.
- En termes de valorisation économique
- Il encouragera l'emploi en permettant la diversification de l'activité sur la ZAC d'Ezanville.
  - Il contribuera à la préservation et à la dynamisation des commerces en :
    - Valorisant les espaces publics, notamment sur le pôle gare,
    - Préservant les linéaires de commerces,
    - Restructurant la polarité des commerces.
- En termes de bénéfices sociaux :
- Il améliorera l'intermodalité avec le réseau du bus et les modes de déplacements doux,
  - Il procurera des espaces de promenade et de loisirs accessibles dans des espaces naturels valorisés,
  - Il permettra la pratique de la marche dans les chemins préservés du plateau agricole,
  - Il créera des espaces de rencontre et de services :
    - Valorisant le centre-ville et développant le commerce,
    - En revalorisant le pôle de la gare,
  - Il répondra aux besoins de logements de la commune,
  - Il répondra aux besoins de mixité sociale et de logements pour les plus défavorisés,
  - Il répondra au parcours résidentiel des habitants en encourageant des logements de typologie diversifiée,
  - Il améliorera le confort des logements en fixant des normes exigeantes et en encourageant les énergies renouvelables et les matériaux bioclimatiques,
  - Il permettra la valorisation du parc de logements existants en donnant plus de souplesse pour les extensions des bâtiments existants.

J'estime que les objectifs d'équilibre entre les différents objectifs du projet de révision du PLU sont atteints et que les bénéfices du projet de révision du Plan Local de l'Urbanisme d'Ezanville l'emportent sur les inconvénients, que l'incidence sur le territoire de la commune est bénéfique, j'émet donc un :

## **Avis favorable** pour la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Ezanville

Avec les deux réserves suivantes :

**Réserve n°1** : l'OAP rue de Condé Grande rue exerce une pression importante sur la rue de Condé en termes de circulation et risque d'impacter le stationnement dans la rue. L'impact des nouveaux bâtiments opère une transformation très importante en modifiant la typologie pavillonnaire de la rue et le paysage, aussi je demande à la commune de modifier cette OAP dans le sens suivant :

- Imposer une marge paysagère pour préserver les plantations présentes avec une marge de recul sur la partie située en face du relais de Condé jusqu'à la fin du nouveau bâtiment en direction du Bassin des Bourguignons de 5 m.
- Réduire le nombre de logements positionnés sur la partie Est, côté rue de Condé.

**Réserve n°2** : L'emplacement réservé n°2 concernant une déviation de la RD 370 est ancien et ne correspond plus aux enjeux actuels de préservation des terres arables et de sécurité alimentaire, ni aux enjeux environnementaux. Il entre en contradiction avec les orientations du PADD qui visent la préservation et la valorisation des terres agricoles de la commune. En l'absence d'éléments démontrant son intérêt, cet emplacement réservé doit être mis en place à la condition qu'une étude de trafic sur la commune, sérieuse et sincère, soit entreprise rapidement après l'approbation de la révision du PLU d'Ezanville pour rechercher des solutions alternatives et comprendre l'intérêt du projet.

**Recommandation n°1** : recommande d'étudier une meilleure compacité des secteurs de projet et d'étudier les marges de densification avant de consommer de nouveaux espaces non cartographiés au SDRIF-E.

**Recommandation n°2** : recommande de supprimer les destinations d'équipements sportifs et de logements en zone N sauf pour des extensions limitées des logements existants.

**Recommandation n°3** : recommande d'inscrire les maisons situées au 5 et 7 rue de Condé dans l'inventaire détaillé du patrimoine bâti.

**Recommandation n°4** : recommande de chercher un meilleur équilibre financier de l'opération de construction de logements sociaux sur l'emplacement réservé n°4 avec le bailleur social pour conserver le relais de Condé.

**Recommandation n°5** : recommande que certaines haies et bosquets isolés soient mieux pris en compte dans le PLU.

**Recommandation n°6** : recommande de mettre un emplacement réservé pour élargir les trottoirs au niveau de la Grande rue avant que les opérations ne se réalisent.

Fait à Issy-les Moulineaux le 1<sup>ER</sup> juin 2026.



Murielle Lescop,  
Commissaire Enquêteur