

Enquête publique

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

du 23 mars 2026 au inclus au 25 avril 2026

Murielle Lescop




Ville d'Ezanville

Sommaire :

Cadre juridique de l'enquête	p. 3
Préambule	p. 10
Périmètre du projet de Révision du PLU.....	p. 12
Etat initial.....	p. 25
Projet de révision du PLU.....	p. 32
Evaluation environnementale	p.97
Organisation de l'enquête	p.117
Déroulement de l'enquête.....	p. 119
Participation du public.....	p. 120
Analyse des observations recueillies.....	p. 120
Bilan de l'enquête	p. 170
Pièces jointes	p. 174
Les Annexes.....	p. 271

Mes conclusions figurent sur un document séparé intitulé : *Conclusions du commissaire enquêteur pour chaque enquête*

Liste des acronymes

GES : Gaz à Effet de Serre

MOS : Mode d'Occupation du Sol

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PLU : Plan Local d'urbanisme

PPA : Personne Publique Associée

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAEnR : Zone d'Accélération des Energies Renouvelables

1. Cadre juridique de l'enquête publique

1.1. Révision du PLU

Le présent rapport rend compte du travail du commissaire enquêteur chargé de diligenter l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) 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.

Cette enquête publique s'est déroulée du 23 mars 2026 au 24 avril 2024, soit au total pour une durée de 32 jours consécutifs conformément au :

- code de l'environnement et notamment ses articles L 122-1, L 123-1, L181-1 à L181-23, L 214-1 à L 214-6,
- code de l'environnement et notamment ses articles R123-1 à 27, R 181-1 à R181-52, R214-1 à 56,
- Au décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans le département,
- La délibération du conseil municipal du 21 mars 2021 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ezanville,
- A la délibération n°1724 du conseil municipal du 30 mai 2024 qui a acté la tenue d'un débat sur le PADD au sein du conseil municipal
- A la délibération n°3625 du conseil municipal du 27 novembre 2025 arrêtant le projet de révision du PLU de la commune de Ezanville,
- À la demande de désignation d'un commissaire enquêteur en date du 2 février 2026 auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise,
- À la décision du président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise en date du 4 février 2026, portant désignation du commissaire-enquêteur, conformément à l'article R.123-5 du code de l'environnement,
- A 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.

1.2. Principales dispositions

1.2.1. Dispositions concernant le commissaire enquêteur

Conformément à l'article L.123-4 du code de l'environnement le commissaire enquêteur est nommé à partir d'une liste d'aptitude établie par le Tribunal administratif. Il est précisé à l'article L.123-5 que « Ne peuvent être désignées comme commissaire enquêteur ou membre de commission d'enquête, les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. » ;

L'article L.123-13 du code de l'environnement précise que « *Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme et* Enquête publique n° E260003/95 - Rapport *du 23 mars au 25 avril 2026*

de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions. Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre (...) entendre toutes les personnes dont il juge l'audition utile. ».

Selon l'article L.123-15 du code de l'environnement « *Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. (...) Le rapport doit faire état des contre-propositions qui ont été produites durant l'enquête ainsi que des éventuelles réponses du maître d'ouvrage. Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics. ».*

Cette disposition législative et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale des commissaires enquêteurs, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa neutralité.

La mission du commissaire enquêteur porte sur un triple objectif : apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, considérer son impact sur la mise en valeur et la préservation de l'environnement, et apporter une aide à la décision du maître d'ouvrage. L'avis du commissaire enquêteur est consultatif, mais le maître d'ouvrage doit en tenir compte dans sa décision finale.

Il est donc recommandé au commissaire enquêteur de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis personnel, donc subjectif qui doit être motivé. Le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du tribunal administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement de s'assurer du respect de la procédure de l'enquête publique.

Ainsi, le commissaire enquêteur s'efforce de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessous fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier d'enquête, des observations relevées dans le registre papier, des courriels recueillis par voie électronique etc., des questions posées lors des permanences, des réponses adressées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, (commune de Ezanville), le commissaire enquêteur rend ses conclusions motivées en toute conscience et en toute indépendance.

1.2.2. Finalité de l'enquête publique

L'article L123-1 du code de l'environnement précise : « *l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement, mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »*

1.2.3. Objet et déroulement de l'enquête

Cette enquête entre dans la catégorie des enquêtes soumises au code de l'environnement. Le code de l'environnement prévoit :

- Un avis d'enquête affiché au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête. Cet avis mentionne (L 123-10 du code de l'environnement) :
 - L'objet de l'enquête.
 - La ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer.
 - Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête.
 - La date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités.
 - L'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté.
 - Le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public.
 - Le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique.

- La ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis est publié dans deux journaux régionaux au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les 8 jours qui suivent le début de l'enquête.

A la clôture de l'enquête, le commissaire rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai d'un mois.

L'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016¹ a permis de mettre à disposition du public de nouveaux moyens de communication avec l'obligation de mise à disposition de moyens électroniques :

- La mise ligne de l'avis d'enquête 15 jours avant l'ouverture de l'enquête.
- La mise en ligne du dossier d'enquête public sur un site internet consultable pendant toute la durée de l'enquête.
- Un ordinateur mis à disposition gratuitement pour la consultation du dossier d'enquête publique sur les lieux de l'enquête.
- Une adresse courriel pour recevoir les observations du public.

La durée de l'enquête est déterminée à l'article L. 123-9 :

« La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. (...) Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10. ».

Les procédures figurant à l'article L 123-14 du code de l'environnement, permettent soit de suspendre l'enquête pour une durée de 6 mois au maximum afin d'y apporter des modifications jugées nécessaires par le maître d'ouvrage, soit de déclencher une enquête complémentaire à l'issue de l'enquête, ce qui n'a pas été le cas de la présente enquête.

1.2.4. Communication du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rend un avis qui peut être, soit favorable, soit défavorable ou réputé défavorable s'il est assorti d'une réserve.

Le rapport et les conclusions du commissaire ou de la commission chargée de l'enquête doivent être communiqués sur leur demande aux personnes physiques ou morales concernées.

L'article R123-21 précise : « L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme (...), à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Lorsqu'elle a publié l'avis d'ouverture de l'enquête sur son site internet, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur ce même site et le tient à la disposition du public pendant un an. »

Dans le cadre de cette enquête une copie du rapport et ses conclusions seront consultables pendant un an :

¹Ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes, *Enquête publique n° E260003/95 - Rapport* du 23 mars au 25 avril 2026

- En mairie d'Ezanville, sise 3-5 rue de la Libération, 95460 EZANVILLE
- Sur le site internet : <https://ezanville.fr/> (rubrique vie municipale, démarches d'urbanisme, Plan Local d'Urbanisme)
- A la Préfecture du Val d'Oise

L'article L. 123-15 du code de l'environnement par l'ordonnance modifiée 2016-1060 du 3 août 2016 autorise le maître d'ouvrage à répondre aux conclusions du commissaire enquêteur : « l'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion. »

1.2.5. Révision du PLU

1.5.13.1 Opportunité de la procédure d'enquête publique

La révision du PLU est soumise à enquête publique réalisée selon le Chapitre III du code de l'environnement (Articles L123-1-A à L123-19-12) en vertu de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme.

La révision du PLU s'impose dès lors que l'on souhaite (article L153-31 du code de l'urbanisme) :

- « Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables »
- « Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou encore « ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. (...) »
- « Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. ».

Les modalités sont indiquées à l'article L153-32 et L153-33 : « La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

2.5.13.1 Déroulement de la procédure d'élaboration du projet de révision du PLU (Article L153-11 à L153-21 du code de l'urbanisme)

L'autorité compétente mentionnée, en l'occurrence le conseil municipal dans le cas de ce projet, prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Un débat est organisé sur les orientations du PADD au sein du conseil municipal au moins deux mois avant l'arrêt du projet de révision par le conseil municipal. Une fois arrêté par délibération du conseil municipal, le projet est soumis pour avis aux :

- Personnes publiques associées.
- A la Commission Départementale de la préservation des espaces Naturels, agricoles et forestiers.
- A l'autorité environnementale quand son avis est requis.

Enfin il est soumis à enquête publique (L 153-19). L'article L 153-21 prévoit que : « A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par (...) le conseil municipal ».

3.5.13.1 Bilan de concertation

L'article L.153-11 du code de l'urbanisme prévoit que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) fasse l'objet d'une concertation du public dans les conditions définies aux articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du code de l'urbanisme.

Les modalités de cette concertation doivent être précisées par le Conseil Municipal. Ce dernier a prescrit lors de sa délibération du 25 mars 2021, le Conseil municipal la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) les modalités de concertation prescrivant la révision du PLU.

Conformément à l'article L.300-2 du code l'urbanisme, la municipalité a organisé la concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet de la révision générale du PLU du 3 juin 2024 au 27 novembre 2025. Elle a mis en place plusieurs outils pour recueillir l'avis du public :

- Un registre en mairie destiné à recueillir les observations du public, pendant toute la durée de concertation,
- Possibilité pour tout habitant d'écrire au maire,
- Une adresse email dédiée pour recevoir les observations du public,
- Une réunion publique qui s'est tenue le 18 juin 2025

Durant toute la phase de concertation, des éléments d'études, diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été mis à disposition en mairie et sur le site internet de la Ville en fonction de l'avancement de la procédure, ainsi que des expositions de panneaux dans l'hôtel de ville.

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.

1.2.6. Composition du dossier

La composition du dossier soumis à enquête publique comprend ((Articles R151-1 à R153-22 du code de l'urbanisme) :

1. Le projet de Plan Local d'Urbanisme composé de :
 - a. Un rapport de présentation comprenant :
 - i. Les principales conclusions du diagnostic urbain.
 - ii. L'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation.
 - iii. Les justifications des divers éléments constituant le PLU (règlement, OAP, PADD etc.) ainsi que leur cohérence et leurs complémentarités.
 - iv. L'évaluation environnementale.
 - v. Un résumé non technique de l'Etat initial de l'environnement et de l'Evaluation environnementale.
 - b. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
 - c. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
 - d. Le règlement écrit.
 - e. Les documents graphiques.
 - f. Des annexes comprenant les servitudes.
2. Le bilan de concertation.
3. Une notice de présentation.

1.2.7. Evaluation environnementale

L'article R.104-11 du Code de l'urbanisme impose une évaluation environnementale pour les projets de révision du PLU lorsque : « *l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables* »

Elle comporte les éléments suivants (R-151-3 du Code de l'Urbanisme) :

1. L'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
2. Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.
3. Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.
4. Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.
5. Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
6. Les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan.
7. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L'article R 122-20 du code de l'environnement précise que l'évaluation environnementale doit comprendre un descriptif « des effets notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages. Les effets notables probables sur l'environnement sont regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces effets. »

1.2.8. Cadrage réglementaire s'appliquant au secteur du projet

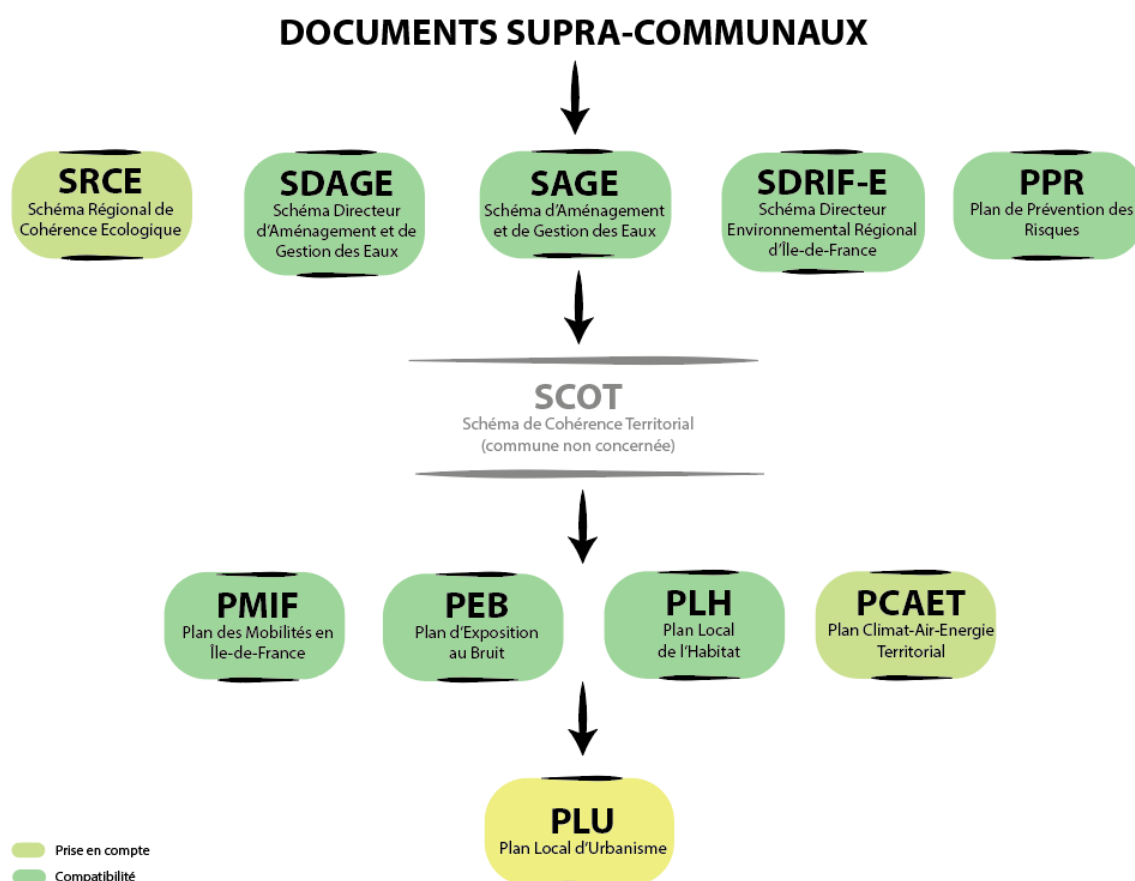
La commune d'Ézanville fait partie de de la Communauté d'agglomération Plaine Vallée qui regroupe 18 communes parmi lesquelles, Montmorency, Enghien, Deuil-la-Barre, Groslay etc.

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

- Le SDRIF E (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) approuvé par décret le 10 juin 2025.
- 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) approuvé le 8 juin 2023.

- 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'eau² pour une gestion durable et équilibrée de ces dernières, adopté le 23 mars 2022.
- Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Croult-Engbien-Vieille Mer adopté le 28 janvier 2020.
- Le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) du Bassin Seine Normandie 2022-2027.
- Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) d'Ile-de-France approuvé en 2013.
- Le SRHH, Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement adopté 30 avril 2024.
- Le PLHi (Programme Local de l'Habitat) intercommunal de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée adopté le 31 mars 2021.
- Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) en cours d'évaluation par l'Autorité environnementale.
- Le PDMIF (Plan des mobilités en d'Île-de-France) adopté le 24 septembre 2025.
- Le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) approuvé le 17 décembre 2015.

Le PLU doit être compatible avec le SDRIF E, le PDMIF, le PLH, SRHH, le SCOT et le SDAGE et le SAGE. Il doit tenir compte du PCAET et du Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage. Le PEB s'impose au tiers comme servitude d'urbanisme.



2. Préambule

2.1. Objectifs assignés à Ezanville par les documents supracommunaux

2.1.1. SDRIF-E approuvé le 10 juin 2025

L'objectif du projet de SDRIF-E est de garantir un cadre de vie de qualité aux Franciliens à l'horizon 2040 avec pour objectif :

- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles.
- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements.
- De favoriser le rayonnement international de la région.

Le nouveau SDRIF-E repose sur le déploiement de la région polycentrique des 20 minutes, dans laquelle chaque Francilien dispose d'un égal accès à tous les services publics à moins de 20 minutes de chez lui : l'emploi, la culture, le sport, la nature...

En termes de développement démographique, le document prévoit l'accueil de 50 000 nouveaux Franciliens chaque année et la construction de 70 000 logements par an, dont les 2 tiers seront à prix abordable.

L'un des axes clef de ce nouveau SDRIF-E se traduit par un engagement environnemental très fort afin que le territoire francilien reste à 75% composé d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2040.

Cela se traduira notamment par :

- La création de plus de 140 hectares nouveaux espaces verts,
- La plantation de 2 millions d'arbres,
- La désimperméabilisation de 5 000 hectares de sols,
- La sanctuarisation de 38 000 hectares agricoles et de 12 000 hectares d'espaces naturels en ville.

Pour se construire, la région polycentrique doit s'appuyer sur un réseau de transports dense permettant de relier ses différents territoires tout en réduisant les émissions de gaz à effet de serre. Pour cela, le SDRIF-E prévoit la réalisation de 15 nouveaux projets de transports ferroviaires et de près de 800 kilomètres de lignes supplémentaires.

Dans le même temps, l'augmentation de la part des déplacements sera largement encouragée par la création de plusieurs centaines de kilomètres de voies cyclables.

Pour affirmer la poursuite du développement économique et agricole de l'Île-de-France, le SDRIF-E garantit la réservation de 28 000 hectares à la souveraineté productive, dont 50% réservés à la réindustrialisation

Et pour garantir une mixité sociale réelle, la norme anti-ghetto continuera de s'appliquer pour limiter à 30% la part de logements très sociaux dans chaque commune.

Ezanville est concerné par l'Orientation OR 57 qui vise des objectifs d'accroissement de la densité résidentielle en renouvellement urbain, et porte de grands principes pour renforcer les polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun. Le SDRIF-E décline ces différents objectifs à travers des orientations qui s'appliquent sur les territoires grâce à un pastillage sur les documents graphiques. La commune est ainsi désignée comme « polarité du cœur d'agglomération et de la couronne d'agglomération. » Pour y répondre, Ezanville doit faire progresser le nombre de logements de 15% à la date d'approbation du SDRIF-E dans son espace urbanisé, soit environ 631 logements, ce qui représente 39,5 logements par an entre 2025 et 2040.

Par ailleurs, le SDRIF- E définit des capacités de densification non cartographiées qui visent à respecter les objectifs de réduction de la consommation d'espaces Naturels, agricoles et forestier. A Ezanville, la capacité autorisée s'élève à 1.76 ha³ à condition que la densité moyenne de ces nouveaux espaces consommés soit :

- au moins égale à 20 logements par hectare ;
- ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 20 logements par hectare

Pour Ezanville, la densité moyenne communale des espaces d'habitat est estimée au MOS 2021⁴ à 31,12 logements /ha et devra être ainsi d'au moins 31,12 logements/ha à l'horizon 2040.⁵

Le SDRIF-E accorde également des capacités d'urbanisation supplémentaires potentielles conditionnées à la réalisation de logements sociaux de l'ordre de 1 hectare (OR 98). On obtient ainsi un cumul de 2.76 ha pour Ezanville.

D'autres prescriptions inscrites au SDRIF-E s'appliquent sur le territoire d'Ezanville :

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



- Conforter l'attractivité économique sur le Val d'Ezanville où la capacité de mutation du centre commercial ne doit pas être compromise.

2.1.2. Schema Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) adopté par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) d'Ile-de-France le 30 avril 2024

Le SRHH vise à planifier les besoins de logements sur le Région Ile-de-France en réduisant les déséquilibres territoriaux, adaptant le parc existant, dynamisant les parcours résidentiels et en accompagnant les ménages. Il fixe des objectifs de construction de logements qui sont déclinés au niveau des EPCI. Pour la CAPV l'objectif assigné est de 850 logements à produire sur cette période 2024-2030.

Pour la production de logement sociaux une borne basse est définie à 566 logements et une cible préférentielle à 691 logements.

En termes d'hébergement ou de logement adapté, le SRHH repère un déficit à combler.

³ Rapport de Présentation 1.1, p.9 « pour Ezanville une extension de l'urbanisation de l'ordre de 1 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible, ce qui représente 1,76 hectares (MOS 2021 : 176 hectares d'espaces urbanisés). »

⁴ Le Mos (Mode d'occupation du sol) est un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France.

⁵ Rapport de Présentation 1.1, p.9

2.1.3. Plan Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) de la communauté d'Agglomération de l'Ouest plaine de France

Ce document définit, pour six ans, les objectifs d'une politique locale de l'habitat. Il vise à répondre aux besoins en termes de logement et d'hébergement et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, selon une déclinaison communale. Ce programme met en place des actions pour répondre à ces objectifs et décline le scénario du SRHH pour la production de logements.

Le PLHI précise, en action n°1, pour la commune d'EZANVILLE, des objectifs de construction de logements neufs s'élevant à 270 sur 6 ans, ce qui donne un objectif moyen de 45 logements neufs par an.

Le PLHI fixe 270 logements neufs par an soit 45 logements neufs en moyenne annuelle. Et un objectif de 144 logements locatifs sociaux, pour la durée du PLHI, correspondant aux objectifs triennaux, pour atteindre le taux de 25%, estimé au moment de l'élaboration du PLHI, soit un objectif annuel de 24 LLS.

2.1.4. Plan des Mobilités en Île-de-France (PDMIF 2025)

Le PDMIF fixe des normes de stationnement pour encourager l'utilisation des transports :

- Pour les bureaux : le PLU ne peut pas exiger la création de plus d'une place de stationnement pour 45m² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif.
 - Aucune prescription n'est inscrite pour les constructions situées à plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif.
- Logement : Pour Ezanville
 - 1 place par logement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif
 - 1,3 places par logement à plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif.
- les commerces :
 - 1 place de stationnement pour 35m² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif.
 - Aucune prescription pour les constructions situées à plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif.

Le PDMIF recommande également des normes minimales pour les aires de livraisons et pour le stationnement vélo privé.

2.2. Périmètre du projet de Révision du PLU

Le projet de Révision du PLU porte sur l'ensemble du territoire de la commune d'Ezanville. Ezanville est située dans le Sud-Est du département du Val-D'oise, à 20 km au Nord de Paris et à 25 km de la Préfecture de Cergy-Pontoise. Elle est limitrophe des communes de : Domont a Sud-Ouest, Moisselles à l'Ouest, Attainville au Nord-Ouest, Le Mesnil Aubry au Nord-Est, Ecoeu en à l'Est et Piscop au Sud-Est

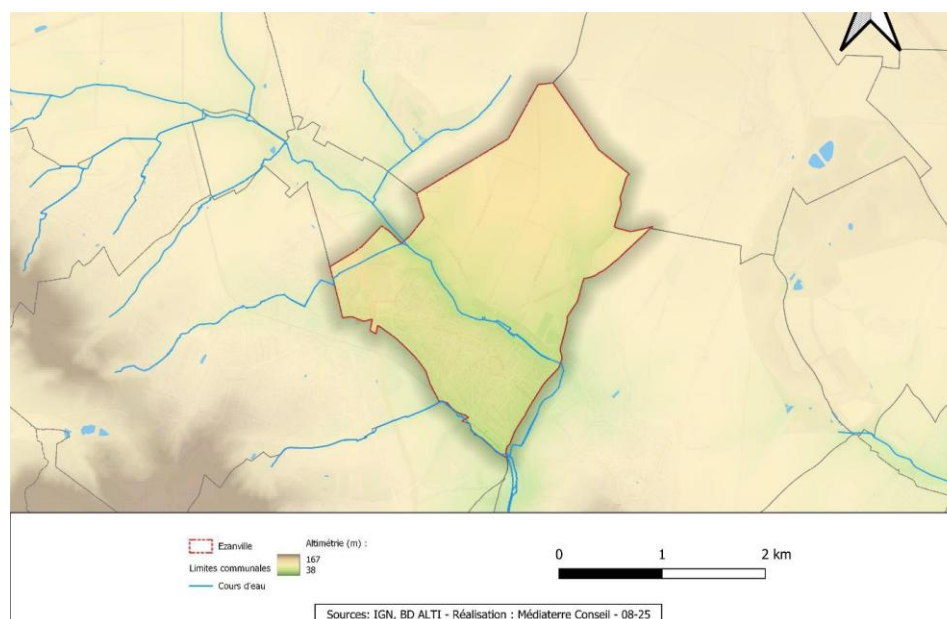
Elle appartient à la communauté d'agglomération Plaine Vallée (CAPV) qui réunit 18 communes sur une superficie de 74,1 km² environ. Elle représente un bassin démographique d'environ 183 000 habitants et un bassin économique d'environ 38 368 emplois en 2020. Le territoire de Plaine Vallée est marqué par la présence de la forêt de Montmorency et se situe à 20 km de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle.

Ezanville compte 9 789 habitants en 2022 d'après le recensement de l'INSEE (population légale au 1er janvier 2020) et a atteint 9 858 habitants en 2025. Le rapport de présentation retient les chiffres de 9 656 habitants

(recensement de 2019)

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
- 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.



Les espaces naturels, agricoles et forestiers occupent 60 %⁶ 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 préservée 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%⁷ des espaces construits.

	Surface occupée	% du sous-secteur	% du territoire d'Ezanville
Bois et forêts	1,3	0,4%	0,3%
Milieux semi-naturels	19,38	6%	3,7%
Espaces agricoles	291,24	93%	56,2%
Eau	0	0%	0,0%

⁶ Source : MOS (Mode d'Occupation du sol) effectué par l'IAURIF en 2021

⁷ 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

Sous-total espaces naturels, agricoles et forestiers	311,92	100%	60,2%
Espaces ouverts artificialisés	30,4	15%	,9%
Habitat individuel	106,22	51%	20,5%
Habitat Collectif	21,85	11%	4,2%
Activités	15,04	7%	2,9%
équipements	8,8	4%	1,7%
Transports	22,76	11%	4,4%
Carrières	1,21	1%	0,2%
Sous-total zone urbanisée	206,28	100%	39,8%
Total Ezanville	518,20		

La vocation résidentielle de la commune est très présente et constitue un enjeu pour la Révision du PLU. Elle vise à préserver le cadre vie et l'environnement pour répondre aux enjeux climatiques et écologiques.

2.3. Déplacements dans la commune

2.3.1. Réseau routier

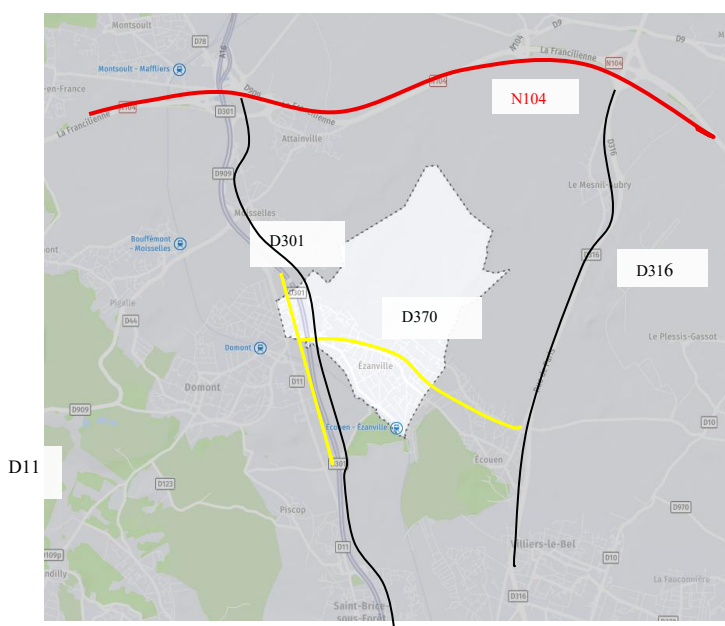
Maillage routier de la commune

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
- 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



2.3.2. Trafic routier

L'axe qui supporte le trafic le plus important est la D301 avec près de 50000 véhicules/jour.

La D370 comporte un trafic de transit important par sa position parallèle à la N104. Le rapport de présentation précise : « Axe structurant du village d'origine, la D370 constitue aujourd'hui un axe de circulation dense, source de conflits entre trafic local et trafic de transit. Cette configuration occasionne des nuisances particulièrement fortes en cœur de ville : bruit, embouteillage, pollution, problèmes de sécurité.⁸ »

2.3.3. Transports en commun

Ezanville est desservie par une gare ferroviaire située sur la ligne H (Gare du Nord- – Creil / Luzarches) qui permet de rejoindre la Gare du Nord en 20 minutes (fréquence de 15 minutes au heures de pointe). Deux lignes de bus permettent de relier la gare aux autres quartiers d'Ezanville : le 269 qui permet de rejoindre la gare RER de Sarcelles et le 1517 qui permet de rejoindre Domont et Ecoeu. Le quartier de la Justice au Nord-Ouest est plus proche de la gare de Domont, située sur la même ligne.

2.3.4. Circulations douces

La partie rurale de commune est irriguée par de nombreux chemins hérités de son passé rural dont trois sont inscrits au PDIPR⁹. (Chemin d'Ecoeu à Moisselles, le long du Petit Rosne et le chemin du Mesnil-Aubry) En milieu aggloméré les rues de la Marne, de l'Eglise, Anglade et une partie de la rue de Condé forment un itinéraire inscrit sur le plan.

En termes de pistes cyclables, la voirie ancienne se prête peu à des aménagements (Seule une piste sur la D11). Trois emplacements offrent cependant des parcs de stationnement dédiés pour les vélos.

2.3.1. Mobilité des actifs

On observe un fort taux de motorisation, supérieur à celui du Département (5 points au-dessus des moyennes du département).

En 2019, seuls 9,9% des actifs de Ezanville ayant un emploi travaillent sur le territoire communal, ainsi les déplacements véhicules-travaux sont effectués en voiture individuelle dans 55% des déplacements domicile-travail, taux supérieur à celui de la Communauté d'Agglomération (51%).

Les transports en commun sont utilisés par un peu plus du tiers des actifs de Ezanville (36,5%). La marche et le vélo restent marginaux avec respectivement 3,9% et 0,60 %.

Equipement automobile des ménages en 2019	EZANVILLE
Au moins 1 voiture	84,70%
1 voiture	49,40%
2 voitures ou plus	35,40%

2.3.2. Offre de stationnement

Ezanville dispose d'une offre de stationnement public répartie sous forme de parkings publics situés principalement à proximité des pôles d'équipements publics et commerciaux, ainsi que le long de la voirie avec marquage au sol et parfois en zone bleue. La commune dispose de 750 places de stationnement localisés principalement sur le parking de la gare qui va faire l'objet d'une opération de restructuration pour donner lieu à un pôle multimodal.

Des possibilités de mutualisation du stationnement ont été identifiées sur la commune. (stationnement multiutilisateur). La commune dispose de 2 bornes de recharge électrique.

Toutefois, l'offre de stationnement se révèle limitée, notamment pour la desserte des équipements et des espaces renaturés le long du Petit Rosne.

L'enjeu pour la commune est d'encourager le recours aux transports en commun et de rendre accessible la gare ferroviaire située en limite de la commune d'Ecoeu par les modes actifs (marche à pied, cycles)

⁸ Rapport de Présentation, 1.1 Diagnostic communal p.25

⁹ PDIPR : le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée. Il permet de protéger le patrimoine des chemins ruraux.

2.4. Morphologie du bâti

2.4.1. Trame bâtie

Le tissu urbanisé de Ezanville s'est développé en plusieurs phases :

- Un bourg agricole remontant au Moyen-Age avec un réseau viaire qui s'est organisé concentriquement autour du chemin d'Ecouen qui a donné lieu à la D370. Il présente un font bâti continu à l'alignement
- Des quartiers pavillonnaires constitués autour de la gare ferroviaire ouverte en 1877 progressivement étendus jusqu'au vallon du Petit Rosne.
- Dans les années 1960, des opérations d'immeubles collectifs se sont développées sur de grandes emprises disponibles auxquelles ont succédé des opérations de maisons individuelles sur les zones d'extension urbaines.
- Ezanville a accueilli quelques industries plus ou moins artisanales dont il reste quelques entreprises et la ZAC du Val d'Ezanville, zone commerciale partiellement en friche (13ha à Ezanville sur 19 ha) en limite Nord-Ouest, juste à côté du pôle commercial le MODO (situé principalement sur la commune de Moisselles)

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, en limite de commune.

1.5.13.1 Typologies urbaines et architecturales

Ezanville présente une diversité de typologies urbaines et architecturales, à vocation résidentielle.

2.5.13.1 Bourg ancien

Le centre historique d'Ezanville avec l'église est marqué par des bâtiments de faible hauteur (7 à 9m à l'égout), souvent en alignement de la rue en front bâti continu, avec des jardins en cœur d'îlots issus du passé rural. Ils présentent des formes simples, caractéristiques de cette typologie et des toits à deux pentes.

Des opérations de renouvellement urbain ont permis de redessiner le centre avec une place en face de la Mairie sur la Grand Rue (D370), et d'installer des commerces dans des immeubles de R+2 à R+3 dans quelques rues adjacentes (rue Gallicher, rue Anglade).

Une part importante des équipements sont y sont regroupés : Poste, Bibliothèque, école et deux places et deux parcs de stationnement : place Devillers et place Jules Rodet en face de la mairie.

Le rapport de présentation note : « Le centre-ville dispose de très peu d'espaces publics fédérateur d'animation urbaine, en raison du manque d'espaces disponibles dans un tissu dense et très construit¹⁰ » : « L'enjeu majeur sur le centre ancien sera de préserver la morphologie générale, les volumes simples et les caractéristiques architecturales de type vernaculaire de ce tissu ancien.¹¹ »

3.5.13.1 Secteur de la gare

Cette seconde polarité structurante de la ville souffre de sa position excentrée et du vieillissement de structures commerciales des années 60 implantées près de la gare. On y trouve des bâtiments en briques ou en crépi d'architecture vernaculaire typique de la fin du XIX^{ème} siècle avec quelques commerces et débits de boisson. On retrouve des équipements à proximité et des professions de santé.

¹⁰ Rapport de Présentation, 1.1 Diagnostic communal p.58

¹¹ Ibid. p.59

4.5.13.1 Quartiers pavillonnaires

Cette typologie représente 51 %¹² de l'espace urbanisé de la ville. Le couvert végétal est donné principalement par les jardins privés.

Les quartiers pavillonnaires d'Ezanville se divisent en plusieurs périodes :

- Un habitat pavillonnaire du tournant du XX^{ème} siècle caractérisé par la présence de pierre de Meulière et une architecture dite de villégiature avec la présence d'éléments décoratifs en bois, céramique et brique, linteaux en fonte d'acier ou en fer, marquise en verre etc.

Il présente des avenues rectilignes rayonnantes vers le centre avec des places ornées. Le parcellaire régulier comprend :

- des parcelles comprises entre 400 m² et 1000 m², soit une moyenne de 600 m².
- des largeurs de 10 à 30 m avec une moyenne de 15 m.

Le bâti se présente en R+1+C avec environ 7m à l'égout.

- Un habitat plus récent au Nord, à l'Est et à l'Ouest du centre ancien qui présente les mêmes caractéristiques, mais avec une architecture néotraditionnelle.

Les capacités de densification sont limitées. La commune a identifié 20 parcelles mutables représentant 15 760 m² de surface de terrain. L'enjeu est donc de favoriser les possibilités d'extension, sans toutefois altérer le cadre de vie, dans le respect des formes urbaines présentes.

5.5.13.1 Secteur d'opération groupées

Dans les années 80, des opérations groupées sous forme de ZAC ou de lotissement se sont développées sur les dernières emprises. Ils constituent des îlots autonomes composés majoritairement de maisons individuelles raccordés au tissu urbain existant par une voirie interne en « boucle ».

Les maisons sont groupées en bande ou accolées. Ils offrent un parcellaire plus étroit et réduit que les autres quartiers pavillonnaires (150 m² à 600 m² selon les opérations). Les hauteurs varient de rez-de-chaussée + combles aménagées ou R + 1. On distingue trois lotissements principaux :

- Les Bourguignons au Nord relativement aéré avec un groupe scolaire inclus.
- Les Ouches desservies par deux rues en impasse composé de maisons accolés avec des parcelles relativement dense.
- La Justice en limite de Domont. Il composé de voies en impasse, il est isolé de la ville par la coupure urbaine que représente la D301.

Il n'y a plus de parcelles disponibles. L'enjeu est d'accompagner l'optimisation du bâti, tout en préservant le cadre paysager et les fonds de jardin.

6.5.13.1 Secteurs d'habitat collectif

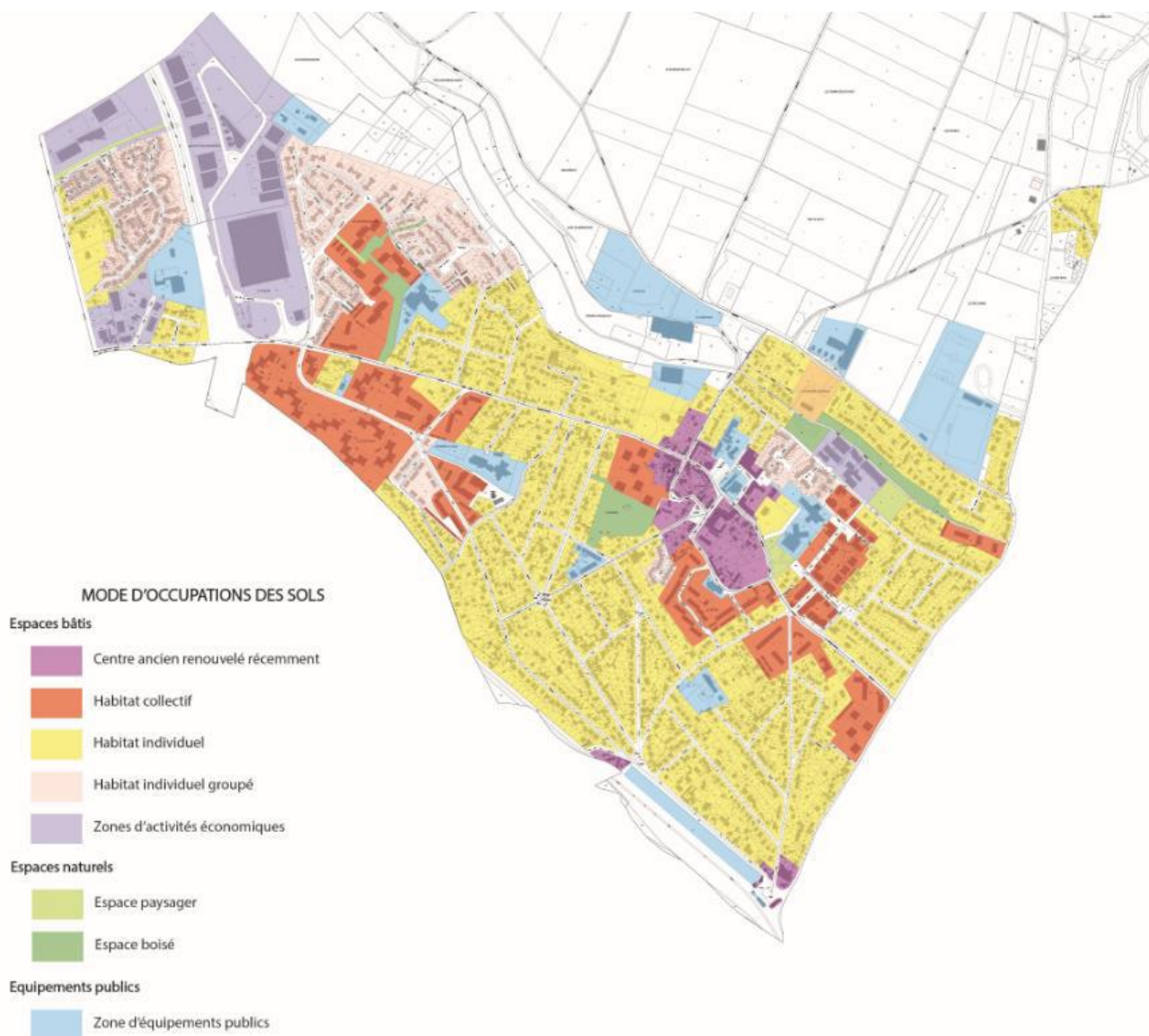
On distingue deux périodes de construction d'immeubles collectifs à Ezanville sur des emprises bien délimitées, correspondant à deux types de morphologie :

- Des ensembles datant des années 1960-70 comprenant des immeubles R+4 à R+5 pouvant atteindre 18 m de haut, le plus souvent avec des toitures terrasses. Ces ensembles sont implantés en retrait des limites séparatives, avec des espaces publics structurés autour de poches de stationnement et de parcs paysagers qui adoucissent les transitions avec les quartiers pavillonnaires.
- Des opérations récentes composées de collectifs bas dont la hauteur est limitée à 12 m et à R+3, telles Nexity les Ouches ou encore Derrière le bois.

Un parc public, vestige de l'ancien "Bois d'Ezanville", borde la résidence "la Fresnaye" en centre-ville

Ce tissu ne présente aucune possibilité de densification. L'enjeu sera de préserver son caractère paysager tout en encourageant la rénovation énergétique des bâtiments déjà entamée.

¹² 55% d'après le rapport de présentation
Enquête publique n° E260003/95 - Rapport



7.5.13.1 Les secteurs d'activité économique

➤ Val d'Ezanville

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.

Actuellement, le centre est en déclin et à moitié en friche en raison de :

- Juxtaposition de « boîtes » commerciales vieillissantes, le long de la D301.
- Plan de composition peu attractif et manque de lisibilité de la zone et de ses accès.
- Manque de diversité de l'offre commerciale, ayant contribué à la fermeture de nombreux commerces.

Pour redonner de l'attractivité au Val d'Ezanville à l'échelle intercommunale, la CAPV et la commune ont engagé une démarche de la ZAC.

Les mutations économiques, et plus particulièrement l'essor de la vente en ligne ont incité les opérateurs à faire évoluer le site vers une vocation économique mixte et durable avec une programmation immobilière diversifiée. Il est donc envisagé l'accueil d'une cinquantaine d'entreprises et de générer 800 emplois répartis en plusieurs pôles :

- Un pôle d'activité (bureaux et locaux d'artisanat) dédié aux PME/PMI. Ce type de programme rencontre une forte demande sur le territoire. Il présente également l'avantage de relocaliser l'emploi, alors que 80 % des actifs de l'agglomération travaillent à l'extérieur de Plaine Vallée.
- Un pôle de restauration.
- Un pôle de services, sur lequel des activités de santé, loisirs, crèche ... sont envisagées.
- Des commerces, de plus petite surface comparativement au précédent projet d'aménagement, sont également planifiés.

La requalification de la zone prévoit également de repenser totalement les accès, dessertes, circulations (routières, piétonnières et cyclistes) aux abords et à l'intérieur du site afin de garantir son accessibilité.



- Autres **secteurs d'activités** :
 - Une partie du centre commercial MODO Plaine de France. (entre D11 et D301) : située principalement à Moisselles, où elle accueille l'hypermarché Leclerc.
 - Sur Ezanville (dans la continuité de la résidence de la Justice) : présence du magasin Gémo avec son aire de stationnement.
 - Activités dispersées dans le tissu urbain : petits pôles ponctuels comme "les Orangistes" (Picard, Croix-Rouge, Banque Populaire) et les abattoirs rue de la Fraternité.

Le rapport de présentation note : « L'enjeu majeur sur les autres secteurs économiques sera, en cas de renouvellement urbain, de favoriser une reconversion économique intégrée dans l'environnement.¹³ »

2.4.2. Le secteur agricole

Les principales cultures exploitées sur la commune et déclarées à la Politique Agricole Commune sont des cultures de blé, maïs, orge, colza et quelques vergers.

2.4.3. Le patrimoine d'intérêt

L'ancien bourg présente une architecture vernaculaire typique, formant un ensemble relativement bien conservé. Seule l'église Notre-Dame de l'Assomption est classée au titre des Monuments Historiques. Quelques belles propriétés subsistent et l'architecture dite de Villégiature est bien représentée dans les quartiers rayonnant autour de la gare, et à proximité du centre-ville.

La commune a repéré un certain nombre de bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Cet inventaire est joint en annexe du règlement du PLU.

¹³ Rapport de Présentation, 1.1 Diagnostic communal p.73
Enquête publique n° E260003/95 - Rapport

2.4.4. Données socio-économiques

1.5.13.1 Dynamique d'évolution

La population de Ezanville a connu une croissance démographique importante (doublement de la population) jusque dans les années 1980 avec un léger tassement dans les années 1990-2000 avec un solde migratoire fortement négatif (-1,2 %/ an), avant de reprendre une légère croissance alimentée par un solde naturel positif alors que le solde migratoire reste négatif. Ce mouvement s'explique à la fois par une baisse de la construction opérée dans les années 80, une baisse des naissances et un vieillissement démographique. Le regain des naissances dans les années 2000 a permis un rebond démographique, toutefois la décohabitation et le vieillissement de la population modèrent ce mouvement, même si le taux de natalité demeure élevé ((15,4‰¹⁴)

2.5.13.1 Typologie des habitants et des ménages

La population de Ezanville est relativement équilibrée : 57,8% de la population ayant moins de 45 ans. Cependant, un phénomène de vieillissement est observé, avec une augmentation de la part des plus de 60 ans (23%), similaires à la tendance de la Communauté d'agglomération (22%) mais supérieures à la tendance départementale (18,7%) et une baisse de la tranche des 15-29 ans (-2,2%).

La taille moyenne des ménages a diminué, passant de 3,04 à 2,46 personnes entre 1968 et 2019. Toutefois la taille des ménages à Ezanville demeure légèrement plus élevée que dans la CAPV. Le vieillissement de la population et la décohabitation expliquent cette baisse qui s'est stabilisée depuis 2008. Les ménages avec famille sont majoritaires à Ezanville (69.9%), dans cette catégorie les couples avec enfants sont les plus représentés 32.6 % contre 23.1% pour les couples sans enfants. A noter que le nombre de familles monoparentales est légèrement supérieur à celui de la CAPV (13.2% contre 12%).

2.4.5. Revenus et inégalités

Ezanville les revenus des habitants se répartissent ainsi :

- Revenu médian : 25 080 € par unité de consommation, proche de la moyenne régionale
- 10 % les plus modestes :
 - Revenus supérieurs aux moyennes départementale et régionale
- 10 % les plus aisés (supérieur à 40 080 euros) :
 - Revenus inférieurs à la moyenne régionale mais supérieurs au département

Globalement :

- Le taux de pauvreté est inférieur aux moyennes territoriales et touche surtout les 30-49 ans.
- Les situations de précarité existent mais restent modérées.

2.4.6. Emploi et structure socioprofessionnelle

La population ézanvilloise présente un taux d'actifs de 78,2 %, en hausse et supérieur aux autres territoires Et un taux de Chômage de 8,3 %, légèrement inférieur aux moyennes.

Les catégories socioprofessionnelles se répartissent ainsi :

- Professions intermédiaires : 32,7 %
- Employés : 29 %
- Cadres : 20,2 %
- Ouvriers : 13 % Évolutions notables :
 - Hausse des cadres (+2,3 %)
 - Baisse des ouvriers (-3,3 %) et employés (-3,5 %)

Le rapport note : « Entre 2008 et 2019, les augmentations les plus notoires sont celles des cadres et des professions intellectuelles supérieures.¹⁵ »

¹⁴ Période 2013-2019, in 1.1 Rapport de présentation, p.80

¹⁵ 1.1 Rapport de présentation, p.89

On note logiquement une augmentation du taux de diplômés de l'enseignement supérieur entre 2008 et 2019, qui s'accompagne d'une baisse des diplômés « inférieurs » au baccalauréat (toutes sections confondues) même si le taux de scolarisation est inférieur à ceux des autres échelles pour les 18-29ans.

2.4.7. Habitat

Le parc résidentiel de Ezanville a connu une croissance importante au cours des 50 dernières années, passant de 1 706 logements en 1968 à 4 119 logements en 2019 sur le territoire communal.

Après une période de stagnation et une redynamisation de la construction sur la période 1999-2019 conduisant à une moyenne de 21 logements par an.

1.5.13.1 Age des constructions

La majorité des logements ont été construits entre 1971 et 1980. Ils représentent 40% des logements et correspondent à une majorité de logements collectifs.

Ainsi, Ezanville compte seulement 4.2% de logements construits avant 1919 et 10.5% entre 1919 et 1945.

2.5.13.1 Typologie des constructions

En termes de typologie, le parc résidentiel de Ezanville est composé majoritairement d'appartements soit 54,7 % en 2019, avec une part des maisons individuelles élevée : 44.2%, qui toutefois diminue.

3.5.13.1 Statut des occupants

On note :

- Les résidences principales (94,3 % en 2019) représentent la quasi-totalité du parc de la commune.
- La part des ménages propriétaires a diminué pour représenter 64,8 % en 2019 ¹⁶.
- La construction d'appartements destinés à la location depuis 2008 a favorisé la hausse des locataires.
- La vacance stagne à 4% reflétant un marché tendu.

4.5.13.1 Typologie des logements

La structure du parc actuel montre une prédominance de grands logements à Ezanville. En 2019, les résidences de 4 pièces et plus constituent 59,8 % du parc résidentiel (30,5% possèdent 5 pièces et plus), toutefois, leur nombre a tendance à baisser au profit des logements plus petits, notamment les 2 pièces.

La ville connaît une population stable : 54% des habitants habitent leur logement depuis plus de 10 ans.

5.5.13.1 Logement social

Au 1er janvier 2022, on compte :

- 814 logements locatifs sociaux recensés par la Préfecture, soit environ 21% du parc de résidences principales d'Ezanville.
- 159 logements à réaliser avant 2025 pour se mettre en conformité avec la loi SRU qui exige un taux de 25 % ce qui soumet la commune à un taxe.

Le parc offre moins de grands logements que le parc privé avec 7% de T5. Les T1 sont également minoritaires, la majorité des logements proposés étant des T3 (42%) et des T4 (33%).

Le rapport note : « Une demande soutenue pour obtenir du locatif social (368 demandes au 31/12/2021) répartie entre les T2 (28,5%), les T3 (27,2%), les T4 (24,7%), les T1 (16,6%) et les T5 (3%). Les capacités d'attribution sont limitées (10%) expliquées par un faible taux de rotation dans le parc social.¹⁷ »

On note également une inadéquation entre l'offre et la demande qui porte sur des petits logements et des logements de 4 pièces en nombre insuffisants, alors que l'offre de 3 pièces est largement excédentaire par rapport aux demandes.

¹⁶ de 67,5 % en 2008 à 64,8 % en 2019

¹⁷ Rapport de présentation 1.1, p. 104

2.4.8. Enjeux sur le logement

Le calcul du point mort permet de connaître les besoins de renouvellement du parc pour assurer le maintien de la population actuelle.

Il a été calculé qu'entre 2013 et 2019, la production de 106 logements était nécessaire.

En réalité des 173 constructions commencées sur cette période, 67 ont réellement participé à l'accroissement démographique.

L'effort de construction de la dernière décennie a principalement porté sur la réalisation de petits logements (1 pièce et 2 pièces), qui ont vu leur nombre augmenter de 21,3%. Cette création de petits logements permet de répondre au phénomène de desserrement des ménages.

Ainsi, les enjeux sont multiples :

- Répondre aux obligations de l'Etat pour atteindre 25% de logements communaux
- Poursuivre la diversification du parc de logement pour répondre aux besoins des parcours résidentiels des habitants
- Maintenir la population actuelle et accroître le parc pour répondre aux enjeux supra communaux.

1.5.13.1 Trame parcellaire

La ville est dominée par l'habitat individuel, ainsi en témoigne le tableau ci-dessous :

Typologie	Surface en Ha	% de la zone résidentielle	% de l'ensemble du territoire d'Ezanville
Pavillonnaire	106,22	83%	51%
collectifs	21,85	17%	11%
Habitat	128,07	100%	62%

On compte 55% d'appartements et 45% de maisons individuelles sont répartis sur le territoire de la commune. Toutefois le collectif occupe 11% de la surface urbanisée contre 51 % pour le logement individuel. Depuis 2016, la majorité des logements construits sont des logements collectifs

2.4.9. Enjeux de densification

Actuellement, à l'exception de dents creuse, l'espace urbanisé est totalement occupé « sans réelle possibilité d'extension dans les limites actuelles créant des barrières au développement.¹⁸ »

Un des enjeux est donc de mobiliser les parcelles mutables constituées de terrains industriels situés au sein de l'habitat résidentiel et de redynamiser le Val d'Ezanville en lui trouvant une nouvelle vocation. Le secteur de la Gare offre également une possibilité de densification « dont l'enjeu est de le recomposer et de valoriser en cohérence et en continuité avec la réalisation du futur Pôle d'Echanges Multimodal.¹⁹ »

2.4.10. Equipements et services

Ezanville dispose d'une offre diversifiée en équipements administratifs, socio-culturels et sportifs qui a été étoffé par des réalisations récentes.

Elle finalise actuellement un Pôle Culturel rue de Condé composé d'une salle de spectacle, de salles adaptables afin de proposer des actions et événements divers : salles de danse, de musique, de jeux, de conférence, d'exposition, une bibliothèque, etc.

Parmi les équipements administratifs, on trouve l'Hôtel de Ville, un centre technique municipal, un poste de police municipale et un bureau de poste.

¹⁸ Rapport de Présentation, 1.1 Diagnostic communal p.52

¹⁹ Ibid. p.54

Répartitions des équipements de la Ville²⁰

➤ Équipements petite enfance

Les structures municipales pour la petite enfance comprennent 4 crèches mixées avec des structures accueillant des assistantes maternelles.

➤ Équipements éducatifs

- Ezanville dispose de 3 écoles maternelles et de 5 écoles élémentaires réparties dans l'ensemble des quartiers

Ces trois établissements maternels accueillent 348 élèves à la rentrée 2022-2023.

Depuis les 5 dernières années, les effectifs maternels ont baissé de 12% impliquant la fermeture de 2 classes. Les capacités résiduelles des écoles maternelles sont estimées à environ 142 élèves supplémentaires représentant près de 5 classes.

- Ezanville dispose de 4 établissements publics élémentaires :

Depuis les 3 dernières années, les effectifs élémentaires se maintiennent. Les capacités résiduelles des écoles élémentaires sont estimées à environ 71 élèves supplémentaires représentant 2,5 classes.

Ces quatre établissements élémentaires accueillent 348 élèves à la rentrée 2022-2023.

Ezanville dispose également d'un collège : le collège Aimé Césaire. Le lycée se trouve à Domont.

➤ Accueil périscolaire

Un accueil périscolaire est organisé autour des temps scolaires (7h30-19h00) dans la Maison de l'Enfance 6 bis Grande Rue dans 4 écoles.

➤ Équipements sportifs

La commune dispose de plusieurs complexes sportifs : le stade de football du pré Carré, le complexe sportif de la Prairie, la piscine intercommunale Maurice Gigoï et un boulodrome. Ces installations offrent une variété d'activités sportives : des sports d'équipes, aux arts martiaux avec un Dojo tennis de table etc.

²⁰ Rapport de présentation, 1.1 p.114

Deux parcours santé complètent cette offre dans les parcs municipaux.

➤ Équipements culturels

Les équipements socio-culturels incluent :

- Un conservatoire de musique
- Un centre municipal d'activités culturelles et de loisirs
- Une bibliothèque
- Un service jeunesse et famille
- Une maison citoyenne
- Une maison de la jeunesse
- Une résidence pour personnes âgées autonomes "les cèdres"

Ainsi que de nombreuses associations présentes sur le terrain.

2.4.11. Enjeux des équipements

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

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

Le rapport de présentation note : « L'enjeu principal est donc de relancer la croissance démographique pour s'assurer du maintien de la population et des effectifs scolaires de manière à pallier au phénomène de vieillissement de la population et de la décohabitation (baisse des 15-29 ans). »²¹

2.4.12. Les emplois

En 2020, Ezanville comptait 1 372 emplois en 2019, représentant environ 3,5% de l'emploi de la Communauté d'agglomération de Plaine Vallée). Ce chiffre est en baisse de 20,2% depuis 2013 (-347 emplois) en raison notamment de la fermeture successive des activités sur la zone d'activités du Val d'Ezanville depuis 2014.

L'indicateur de concentration d'emplois reste faible à 32,5 %, confirmant la vocation résidentielle de la commune. 9.9% des Ezanvillois seulement travaillent dans la commune.

Les employés et des professions intermédiaires sont les plus représentés (59%) suivies par les cadres (15.5%). Les artisans représentent 9% et sont proportionnellement plus nombreux que dans les autres échelles.

2.4.13. Le tissu économique

La commune accueille 183 entreprises, dont 39.3% sont des Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration. **La majorité de ces entreprises sont de petites structures employant 1 à 9 salariés (77.8%) avec néanmoins quelques sociétés plus importantes : 16,0 % employaient entre 10 salariés et plus en 2020.** La commune connaît un fort développement avec un rythme soutenu de création d'entreprises.

2.4.1. L'offre commerciale

Ezanville compte environ 50 commerces et services, comprenant des commerces alimentaires, des équipement et entretien de la personne (coiffeurs, toiletteurs, Pharmacie etc.), et principaux services (Banque, assurance, service automobile etc.). On note la présence de 14 restaurants.

Ils sont principalement concentrés sur trois polarités :

- Le centre-ville où se trouvent regroupés des équipements.

²¹ Ibid p.93

- La gare en pôle secondaire à redynamiser, avec comme locomotives commerciales sur Ecoen deux bars, deux restaurants, une boulangerie et un coiffeur.
- Un pôle commercial et des services excentré en limite de Domont avec Picard pour locomotive. (Quartier des Orangistes).

Si la commune ne comporte pas de grande surface, elle bénéficie de la présence du Leclerc dans la zone commerciale du MODO située en limite de commune et de l'enseigne Carrefour à Saint-Brice-sous-Forêt.

2.4.2. Enjeux économiques

Plusieurs enjeux sont identifiés :

- Maintenir et diversifier l'offre dans les opérations de renouvellement urbain pour s'adapter aux nouveaux marchés
- Préserver les linéaires commerciaux pour assurer la pérennité des services et commerces
- Redynamiser le quartier de la Gare en proposant des structures en RDC des nouvelles résidences

2.4.3. L'activité agricole

Le Val-d'Oise est une région avec de vastes espaces agricoles de qualité, principalement dédiés à la culture céréalière, représentant 65 % de la Surface Agricole Utile (SAU). Entre 2010 et 2020, la SAU a diminué de 4,2 %, passant de 57 800 hectares à 55 352 hectares. Les exploitations agricoles sont bien structurées et dynamiques, bien que leur nombre ait baissé de 11,8 % entre les deux recensements agricoles, passant de 586 en 2010 à 517 en 2020. À Ezanville, aucune parcelle agricole ni emploi dans le secteur de l'agriculture n'est recensé.

2.5. Etat initial de l'environnement

2.5.1. Espaces naturels à Ezanville

On note deux entités

Un espace agricole qui au nord qui surplombe la rivière. Il est sillonné par plusieurs talwegs à l'Ouest, au centre et à l'Est qui constituent des axes d'écoulement d'eaux pluviales en direction de la rivière.

Le fond de vallon constitue une zone humide maintenue en espace naturel à l'Ouest de la rue de Condé

2.5.2. Occupation du sol

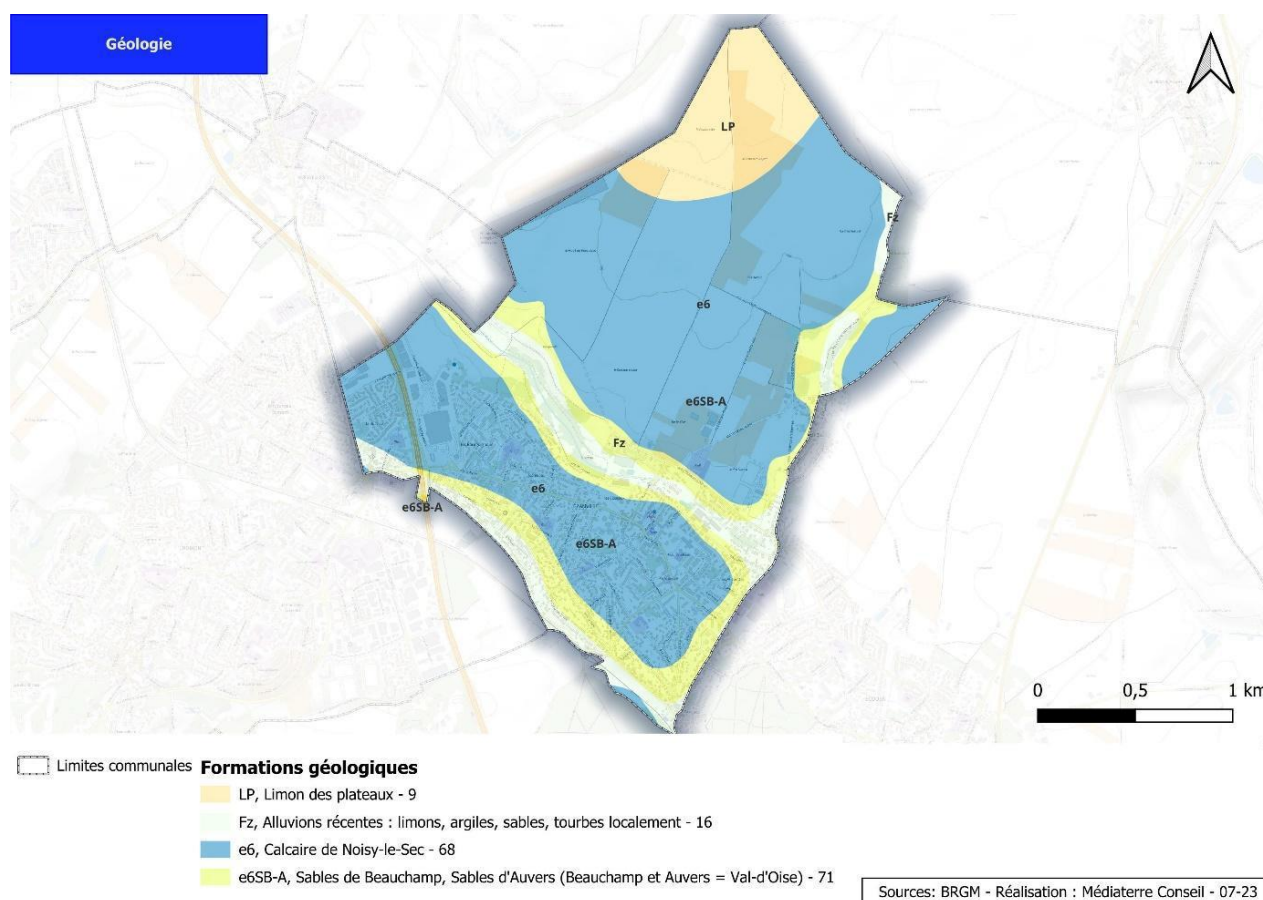


La commune possède peu de milieux naturels : 1,3 ha de bois et forêts et 19,4 ha de milieux semi-naturels. Entre 2012 et 2017, l'évolution du sol a été en faveur des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) profitant aux terres agricoles, avec 1.7 ha en plus et une baisse des sols artificialisés. Les espaces artificialisés ont donc baissé, mais le bâti a progressé au détriment des espaces ouverts artificialisés. Ainsi, la partie urbanisée de la commune demeure très anthropisée.

2.5.3. Composition des sols

On trouve plusieurs types de couches géologiques présentant des caractéristiques distinctes pour les sols :

- Les limons des plateaux : avec une perméabilité assez faible, ils favorisent le ruissellement. Situés au Nord ils favorisent les cultures
- Les alluvions récentes : les fonds de vallon au centre (Petit Rosne), au sud (ru de Vaux) et à l'est de la commune (vallon du Bois Bleu) constituent des zones d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence d'eau à moins de 2 mètres de profondeur présentant un faible taux de travail (inférieur à 2 kg/m²). Ce sont des terres humides et froides, de nature tourbeuse et compressible, propres à l'établissement de prairies naturelles et de plantations d'arbres tels que peupliers, aulnes et frênes.
- Le Calcaire de Noisy-le-Sec : cette assise semi-rigide a été propice au développement de la zone urbanisée au Sud.
- Les Sables de Beauchamp et d'Auvers, terrains argileux et marneux sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

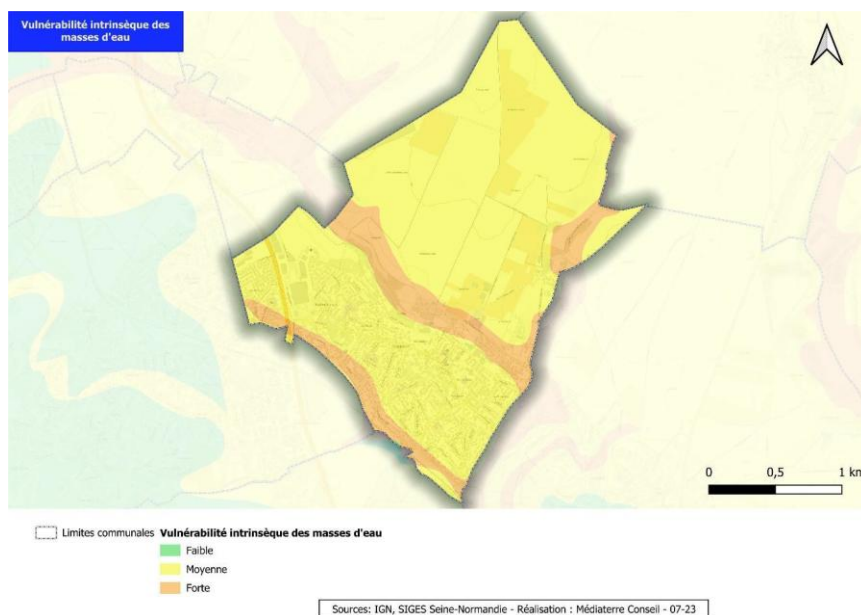


2.5.4. Ressource de l'Eau à Ezanville

On constate la présence de deux masses d'eau dans le sous-sol de la commune, Éocène du Valois et l'Albien-néocomien captif. Elles présentent toutes deux un bon état quantitatif. En revanche, si l'état qualitatif de

Enquête publique n° E260003/95 - Rapport *du 23 mars au 25 avril 2026*

l'Albien-néocomien captif est bon celui de l'Éocène du Valois est médiocre en raison des pesticides. La vulnérabilité des nappes en considération de leurs caractéristiques physiques est moyenne à forte. Il y a donc un enjeu important à éviter des pressions trop fortes sur celle-ci.



On note la présence de trois cours d'eau :

- le Rosne dit Petit Rosne, traversant la commune sur 2,377 m
- Le Ru de Vaux délimitant la limite sud de la commune sur 1, 714 km
- Le Ru de Pontcelles venant se jeter dans le Petit Rosne à Ecoeu sur 0.015 km

Les deux rus étant de moindre importance, seul le Petit Rosne fait l'objet de mesures. On constate une dégradation de son état chimique qui était bon en 2019 sans ubiquiste et qui est maintenant mauvais avec et sans ubiquistes²² (2022). En revanche, son état écologique s'est amélioré : il est passé de mauvais à médiocre. Son atteinte du bon état écologique est attendu au-delà de 2027.

Les pressions expliquant son état en 2019 sont des causes hydromorphologiques, les pesticides et des macropolluants ponctuels.

2.5.5. Aménagements hydrauliques

Le Petit Rosne a fait l'objet d'aménagements pour lutter contre les inondations et lutter contre la pollution des cours d'eau :

- Canalisation du Petit Rosne entre 1945 et 1966.
- Aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales :
 - le bassin de « l'Orme du Ramoneur » d'une capacité de 96 000 m³, localisé au nord du plateau des « Boursaults », en limites communales de Moisselles et Baillet-en-France ;
 - le bassin des « Bourguignons » d'une capacité de 80 000 m³, doublé par la suite, d'un second bassin d'orage de 116 000 m³ sur les communes de Moisselles et d'Ezanville.
- Aménagement d'une digue en limite Est pour maîtriser l'écoulement des eaux

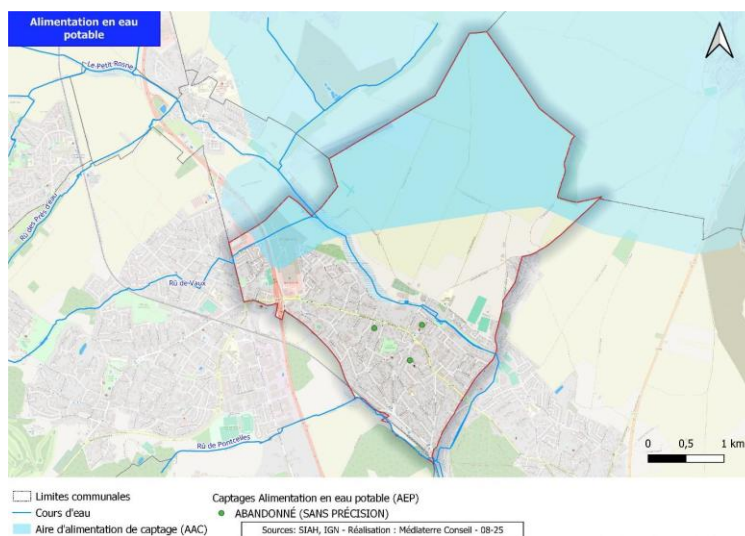
2.5.6. Ressource en eau

On comptabilise 4 forages de distribution publique sur la commune.

Le point de prélèvement actif de la commune est soumis à une servitude d'utilité publique pour la conservation des eaux, dans l'attente d'une servitude délimitant les périmètres de protection immédiat,

²² Les principaux ubiquistes sont les diphényléthers bromés, le mercure, les HAP, des composés du tributylétain, du PFOS, des dioxines du HBCDD ou encore de l'heptachlore.

rapproché et éloigné. Tout déversement de matières susceptibles de polluer cette ressource, notamment par assainissement individuel avec épandage souterrain, doit être interdit.



La compétence Eau potable est déléguée au SMAEP (Syndicat Mixte d’Alimentation en Eau Potable) de la Région Nord Ecoen. L’eau distribuée est de bonne qualité.

2.5.7. Assainissement

L’assainissement collectif est géré par Plaine Vallée. Les eaux usées sont traitées par le SIAH (Syndicat Mixte d’Aménagement Hydraulique) des vallées du Croul et du Petit Rosne. Il traite les eaux usées de la CAPV dans son usine de traitement qui possède une capacité de traitement pour 500 000 équivalent/habitants.

L’assainissement non collectif est minoritaire sur le territoire.

2.5.8. Zone de répartition des eaux

La commune de Enzaville se situe dans une ZRE, liée à la masse d’eau souterraine de l’Albien-néocomien captif. Cet ensemble de bassin et sous-bassins et de systèmes aquifères présenter une insuffisance, autre qu’exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Ils sont réglementés afin de préserver les écosystèmes aquatiques.

Par ailleurs les masse d’eau du bassin Seine-Normandie auquel Enzaville sont situés en zone sensible, c’est-à-dire particulièrement vulnérables aux pollutions, notamment celles qui présentent un caractère eutrophique.

23

2.5.9. Cadrage réglementaire de l’Eau

Enzaville est concernées par le SAGE du bassin Seine-Normandie 2022-2027

Il décline cinq grandes orientations :

- Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l’eau restaurée.
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d’alimentation de captages d’eau potable.
- Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles.
- Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique.
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Enzaville dépend du Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Engchien-Vieille Mer (CEVM) qui s’applique à une seule nappe d’eau. Il détermine cinq enjeux environnementaux sur le territoire :

²³ les rejets de phosphore, d’azote favorisent ces phénomènes d’eutrophisation
Enquête publique n° E260003/95 - Rapport

- Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maîtrisant les risques.
- Rééquilibrer les fonctions hydrauliques, écologiques et paysagères des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social.
- Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles.
- Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau.
- Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages.

Directive Nitrates

Enfin, la commune se trouve en zones vulnérables à la pollution par les nitrates²⁴ et dépend d'un programme d'Actions Régionales (PAR) en application de la directive européenne du 12 décembre 1991, dite « directive Nitrates » qui vise à limiter la présence des nitrates d'origine agricole par une série d'actions dont la couverture végétale le long des cours d'eau, des périodes minimales d'interdiction d'épandage, La limitation ou l'interdiction des épandages sous certaines conditions : le long des cours d'eau, sur les sols en pente, sur les sols détremés, inondés, gelés ou enneigés, l'équilibre de la fertilisation azotée etc.

2.5.10. Enjeux sur l'eau

La ressource en eau à Ezanville présente donc des niveaux élevés de pollutions liés à la pression anthropique exercée sur les différentes masses d'eau, et en particulier l'utilisation de produits phytosanitaires. Un des enjeux est la préservation et la restauration d'un bon état chimique des eaux et écologique qui passe par la limitation des intrants chimiques. L'Etat initial conseille de favoriser une agriculture limitant les intrants / pesticides.

2.5.11. Vulnérabilité au changement climatique

La commune de Ezanville est sensible au réchauffement climatique sur trois scénarios envisagés en rapport avec les travaux du GIEC. Des été plus secs et chauds sont donc à envisager avec des hivers moins rigoureux et des précipitations en hausse suivant les scénarios. Ainsi l'évaluation environnementale précise²⁵: « *Le changement climatique se traduira sur la région par une hausse des températures moyennes, marquée l'été (recrudescence des jours chauds et très chauds, avec des phénomènes d'îlots de chaleur en zone urbaine) qui entraînera des conséquences en matière de dégradation de la qualité de l'air et en hiver, un recul des jours froids.* »

Le territoire sera donc plus vulnérable à un certain nombre de risques déjà présents sur le territoire :

➤ Conséquence du changement climatique sur l'eau

Le changement climatique affecte le cycle de l'eau, pouvant réduire les quantités d'eau et entraîner des pollutions plus importantes (bactériologiques et chimiques). On observe l'accentuation de plusieurs phénomènes :

- Baisse de débit importants de même que les nappes phréatiques qui alimentent l'eau potable qui pourrait occasionner une hausse des pollutions et des conflits d'usage.
- Hausse des températures de l'eau propice au développement de germes
- Le réseau d'assainissement pourrait également apparaître sous-dimensionné en cas de pluies torrentielles.
- Remontées de nappe sur le territoire de la commune qui pourraient être accentuées par l'intensification des pluies. L'artificialisation des sols renforce ce risque.
- Le risque de ruissellement en serait accentué et le risque d'inondation augmenter.

²⁴ Tout le département du Val d'Oise et donc la commune d'Ezanville se trouvent en zone vulnérable par l'arrêté du 4 août 2021 qui annule et remplace les arrêtés préfectoraux de désignation précédents (2007, 2015 et 2018).

²⁵ Rapport de Présentation 1.2, Etat Initial de l'Environnement p.34

- Risque de tempête avec une augmentation des vents et de coulées de boues dues à l'intensification des phénomènes météo.

Un des enjeux est de prévenir les risques pour les populations et les dégradations sur le bâti. L'enjeu de la révision est donc bien la préservation de la qualité d'infiltration des sols pour prévenir le risque de ruissellement.

➤ **Conséquence du changement climatique sur la biodiversité**

Le changement climatique apporte entre autres :

- une modification des habitats difficiles à évaluer
- Des changements morphologiques et des rythmes biologiques
- Des glissements d'aires géographiques avec des migrations d'espèces déjà observables
- Des changements dans les interactions des espèces pouvant engendrer des déséquilibres

2.5.12. Risques naturels

- Risque lié aux crues : Ce risque reste exceptionnel pour le Petit Rosne et les cours d'eau proches de la commune et n'est pas reconnu pour la commune. Toutefois le changement climatique (par l'augmentation des événements extrêmes) pourrait entraîner un débordement des bassins de rétention des Bourguignons et de Derrière le Bois Bleu en cas de fortes pluies.
- Remontée de nappe : Le territoire est vulnérable aux remontées de nappe sur :
 - Les abords des cours d'eau
 - Les limites Sud-Ouest et Est de la commune sont potentiellement sujets soit aux inondations de cave soit aux débordements de nappe.
- Ruissellement : de nombreux axes d'écoulement pluvial affectent le territoire au droit des talwegs situés sur le plateau agricole. Lors de violents orages ou de fortes pluies, les eaux peuvent provoquer des inondations et des coulées de boues.
- Plusieurs catastrophes naturelles ont ainsi affecté la ville en 1972, 1983, 1987 et 1992. En mai et juin 1992, le secteur Sud fut inondé avec plus d'1,50 mètre d'eau près de la gare, tandis qu'au nord les pluies exceptionnelles provoquèrent des coulées de boues catastrophiques sur le chemin de Moisselles. Depuis, la des bassins de retenue d'eau ont été installés par le SIAH pour protéger les habitations localisées près des cours d'eau.

Aléas retrait gonflement des argiles. La commune est exposée à ce risque qui peut s'accroître avec le réchauffement climatique et endommager le bâti. Il est évalué de faible à moyen sur la commune mais doit constituer un point de vigilance.

- Autres : aucune cavité n'est recensée sur la commune, le risque sismique est très faible.

2.5.13. Risques technologiques

1.5.13.1 Transport de Matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses par voies routières, ferroviaires et fluviales est présent sur le territoire par les départementales D370 et D301 mais le risque est faible. De même que le transport par voie ferroviaire, mais concerne un volume faible.

La commune est traversée par une canalisation de gaz naturel par la société GRTgaz au niveau du plateau agricole. Le risque nucléaire est similaire à celui du transport de Matière Dangereuse par voie ferroviaire.

2.5.13.1 Risques industriels

On note la présence d'un site classés non Seveso sur la commune l'Abattoir d'Ezanville AMINECOV. La localisation des risques et les servitudes sont portées au règlement et dans les annexes.

2.5.14. Pollutions

1.5.13.1 Pollution des sols

On recense :

- 2 sites BASOL²⁶ : l'ancienne société Lenoir (chargement de fioul) et la société OMG Vasset (fabrication de produits inflammables)
- 14 sites BASIAS qui recense les anciens sites industriels susceptibles d'engendrer une pollution environnementale.

2.5.13.1 Pollution de l'air

La commune est soumise à un PCAET qui décline le PCET régional. Il propose des mesures pour réduire les émissions de gaz à effet de serre portant sur les déplacements, la gestion des déchets, la réduction des différents polluants, la production d'énergie et les consommations d'énergie.

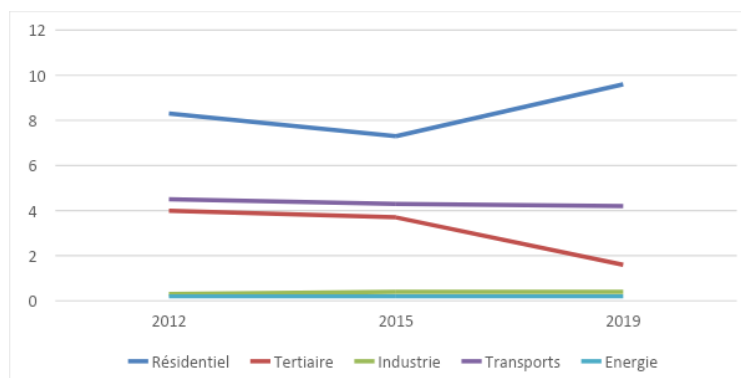
3.5.13.1 Emission des Gaz à effet de serre

Ezanville se situe en-dessous de la moyenne départementale et régionale en termes d'émissions directes de GES : 1.7 teq CO₂/personne (habitant+emploi), contre 2,1 dans le département et 1,5 en Île-de-France.

Les principales sources sont :

- Le résidentiel (9,6 kteq.CO₂/an) soit 60 %
- Les transports routiers (4,2 kteq.CO₂/an) soit 26,3 %

Si on note une tendance à la baisse sur l'ensemble des émissions, dans le détail on note que le secteur résidentiel a tendance à croître dans les émissions directes en raison de l'usage prépondérant gaz naturel comme énergie de chauffage :



2.5.15. Bruit

Une partie du territoire est soumise aux nuisances du transport aérien. Elle est classée en zone C du PEB. L'urbanisation est limitée dans cette zone.

Les infrastructures sonores routières et ferroviaires sont classées en cinq catégories selon le niveau sonore enregistré à leurs abords. Ils engendrent des secteurs affectés par le bruit entre 10 m et 300 m autour de l'infrastructure en fonction de leur catégorie classée de manière décroissante. Ce classement sonore détermine la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et le bord extérieur de la chaussée la plus proche.

A Ezanville on recense :

- D 301 en catégorie 2
- D 370 et un tronçon de la rue de la gare en catégorie 4
- La voie ferrée en catégorie 4

Ainsi, ces secteurs font l'objet d'une obligation de mesures acoustiques dans les constructions neuves. Les logements construits entre 1970 et 1996 sont soumis à la réglementation acoustique de l'arrêté du 14 juin 1969. Les bâtiments plus anciens ne font l'objet d'aucune mesure.

La carte du bruit (trafics routier, ferroviaire et aérien cumulés) Lden²⁷, éditée par Airparif montre les secteurs soumis à des bruits importants :

²⁶ La base BASOL recense les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics titre préventif ou curatif.

²⁷ Lden : moyenne des mesures du bruit en 24 heures

- L'Est le long la D301,
- Le Sud d'Ézanville est soumis au bruit du fait des deux départementales et de la voie ferrée avec des niveaux qui peuvent atteindre entre 70 et 75 db(A) près de la voie ferrée et de la D301.
- Le bruit au Nord est lié au bruit aériens, supérieur à 55 db(A), tandis que le plateau demeure à des niveaux inférieurs à 55 supérieurs à 55 db(A) ;

La carte du bruit de nuit montre des niveaux compris entre 40 et 45 sur une grande partie du territoire. Toutefois, « Ce bruit au nord de la commune diminue la nuit, passant à moins de 50 db(A) alors qu'il était compris entre 55 et 60 db(A) en journée, tandis que le sud reste soumis aux axes routiers et à la voie ferrée.²⁸». Pour des niveaux d'exposition supérieurs à 40 dB(A) la nuit et à 50-55 dB(A) en journée, l'OMS considère que des effets extra-auditifs du bruit peuvent se manifester : troubles du sommeil, gêne, risques cardiovasculaires accrus, difficultés de concentration et retards dans les apprentissages²⁹.

Le département du Val-d'Oise a mis en place un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (4ème échéance en vigueur depuis l'arrêté préfectoral n°17-048 signé le 25 octobre 2022 pour les infrastructures routières et le 9 mars 2023 avec l'arrêté préfectoral n°17-179 concernant les infrastructures routières non concédées et ferroviaires).

2.5.16. Pollution lumineuse

L'état initial de l'environnement détermine une pollution lumineuse omniprésente.

2.5.17. Bilan des risques et pollutions

. Ainsi l'état initial recense les faiblesses du territoire en matière de risques et de pollution³⁰ :

- Infrastructures terrestres bruyantes à proximité des départementales et ferroviaire.
- Couloir aérien bruyant au Nord
- Pollution lumineuse assez présente à Ezanville.
- Qualité de l'air dégradée par la présence du chauffage au gaz naturel
- Emissions des GES des transports routiers en augmentation

2.5.18. Milieux Naturels

Des sorties de prospection ont été effectuées dans l'année 2023. La zone d'étude comprend :

- Parcelles en friches et de boisements situés à l'ouest composées de boisements de peupliers, de friches de différentes natures traversées au centre par le Petit Rosne.
- Le Petit Rosne a fait l'objet d'une récente renaturation dont les objectifs étaient l'amélioration écologique du cours d'eau, création de cheminements doux, et intégration paysagère renforcée sur cette partie.
- Un parc urbain, dénommé la Coulée Verte, présent vers l'Est de la ville composé d'une mare, de pelouses tondues et d'une grande diversité d'espèces d'arbres.

²⁸ Rapport de présentation 1.1, Etat Initial de l'Environnement p. 63

²⁹ Rapport de présentation 1.1, Etat Initial de l'Environnement p.81

³⁰ Ibid p. 85



➤ Flore

Un total de 232 espèces végétales a été identifié sur l'ensemble de la zone d'étude lors des investigations de terrain.

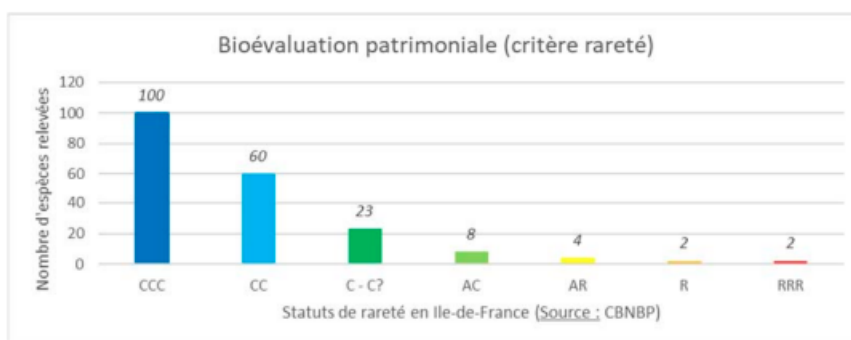


Figure 1. Répartition des espèces relevées en fonction de leur statut de rareté en Île-de-France (source : CBNBP 2020)

Légende : CCC = extrêmement commun / CC = très commun / C = commun / AC = assez commun / AR = Assez rare / R = rare / So = sans objet / N = naturalisé, spontané, planté

On constate la dominance d'espèces communes et nitrophiles³¹. Cependant l'état initial précise : « La bonne diversité d'espèces est essentiellement liée à la variété des milieux recensés sur le site (secs, humides, herbacés, arborés...).

Les espèces végétales sont toutefois fréquentes tandis qu'une forte proportion d'entre elles est naturalisée, spontanée ou plantée, ce qui traduit une forte empreinte anthropique sur le site. ³²»

Il n'a pas de réel enjeu sur les espèces rares. En revanche, l'état initial a identifié des espèces envahissantes problématiques :

- la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)
- Vigne vierge commune (*Parthenocissus inserta*)

➤ Faune

Les investigations de terrain ont mis en évidence la présence de 28 espèces d'insectes, dont 8 lépidoptères rhopalocères, 6 odonates et 7 orthoptères sur la zone d'étude, observés principalement dans le secteur Ouest. Ce dernier présente une plus grande diversité de milieu et moins anthropisé, dans des milieux ouverts et semi-ouverts ensoleillés tels que les clairières, les chemins, les abords de cours d'eau, etc.

On a recensé des espèces patrimoniales et protégées présentes ou potentielles sur le site, ainsi l'état initial identifie des enjeux sur la partie Ouest : « comme modéré par la présence de certaines espèces patrimoniales et son potentiel d'accueil général pour l'entomofaune grâce à ses habitats diversifiés

³¹ Nitrophile : plante qui développe préférentiellement sur des sols ou dans des eaux riches en nitrates (azote) qui leur donne une croissance forte telle l'ortie. Elles possèdent en général un taux de croissance élevé, une reproduction rapide et une grande capacité de dispersion qui leur permettent de coloniser rapidement des zones perturbées par l'homme.

³²Rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement p. 77

constituant des zones d'alimentation, de repos, de reproduction et de maturation pour l'entomofaune.³³ » Il est qualifié de faible pour la partie Est.

Concernant les amphibiens et les reptiles l'enjeu est faible malgré la capacité d'accueil des deux zones humides.

➤ Avifaune

L'état initial note³⁴ que : « la zone d'étude accueille une avifaune typique des milieux semi-ouverts, mais aussi des milieux aquatiques grâce à la présence d'un cours d'eau et d'un plan d'eau. La présence d'espèces inféodées aux milieux forestiers est également à souligner. Les 42 espèces observées à ce stade de l'étude sont communes pour la majorité d'entre elles. » On recense toutefois 32 espèces protégées sur les 42 observées. Les enjeux sont faibles à fort, notamment au sein des milieux semi-ouverts et milieux de transition, qui permettent d'accueillir une plus grande diversité d'espèces, mais avec un cortège avifaunistique qui risque de se banaliser en cas de fermeture de ces milieux.

➤ Mammifères terrestres

Les bases de données ont recensé 7 espèces dont 2 protégées : l'écureuil roux et le hérisson d'Europe. Un seul écureuil roux a été repéré lors des investigations de terrain. Les enjeux sont considérés comme modérés compte tenu d'un habitat favorable (sauf en milieu urbanisé).

➤ Chiroptères

Quatre espèces de chauve-souris ont été identifiées sur la zone d'étude, mais aussi dans les milieux urbanisés. Ains l'état initial note : « En résumé, la zone d'étude est une enclave végétalisée dans un contexte anthropisé. Elle offre une réserve alimentaire pour les chauves-souris établies dans les alentours. L'ensemble de la zone d'étude présente donc un enjeu modéré³⁵. »

2.5.19. Synthèse des enjeux

Les différents enjeux déterminés par taxons s'additionnent pour déterminer les enjeux des différents milieux. Ils sont répertoriés dans le tableau situé ci-dessous :

Additionnalité des enjeux par habitat	Niveau d'enjeu écologique global	Justification
Bosquet de feuillus	Fort	Enjeux modérés sur les taxons avifaunes, entomologies, mammalogies et chiroptères
Peupleraie non hygrophile	Fort	Enjeux modérés sur les taxons avifaunes, entomologies, mammalogies et chiroptères
Friche herbacée nitrophile	Fort	Enjeux forts pour l'avifaune
Friche herbacée mésoxérophile	Fort	Enjeux forts pour l'avifaune
Friche herbacée mésohygrophile	Fort	Enjeux modérés sur les taxons avifaunes, entomologies, mammalogies et chiroptères
Parc urbain (> 5 ha)	Fort	Enjeux modérés sur les taxons avifaunes, entomologies, mammalogies et chiroptères
Cours d'eau	Fort	Enjeux modérés sur les taxons entomologies, mammalogies et chiroptères
Secteur anthropisé (bâtiment public)	Très faible	Aucune enjeux particuliers

2.5.20. Protections réglementaires

La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000, une ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), ni d'Espace Naturel Sensible. Aucun réservoir ou corridor écologique identifié par le SRCE n'est situé sur la commune d'Ézanville. En revanche elle est concernée par :

- La présence d'une zone humide classée A dans la cartographie établie par la DRIEAT, au niveau des bassin des Bourguignons.

³³ Ibid p. 85

³⁴ Ibid p.90

Sa localisation dans un contexte rural principalement constitué de parcelles agricoles présente un intérêt écologique non négligeable en tant que zone de repos et d'alimentation privilégiée pour la faune sauvage du secteur. Certaines espèces d'oiseaux inféodées aux milieux forestiers peuvent notamment y être rencontrées »

- Le SIAHH a également effectué un recensement des enveloppes probables de zones humide sur la commune dans le cadre d'un inventaire des zones humides du territoire Croult-Engnien-Vieille Mer pour le SAGE.

Ainsi on recense deux zones humides précisément identifiées, la ZH 220 (Roselières et cariçaias) et la ZH 221 (Peupleraie),



2.5.21. Aspects paysagers et patrimonial

Ezanville est identifiée comme Unité Paysagère Lisière urbanisées de l'ouest de la Plaine de France L'Atlas des Paysages du Val d'Oise, publié en 2010. Elle constitue une frontière charnière entre la Plaine de France et le début de la grande agglomération Parisienne.

Les principaux paysages sont constitués par :

- Le plateau agricole en lisière occidentale du vaste espace agricole de la Plaine de France réputée pour ses terres d'une exceptionnelle fertilité, site inscrit de la Plaine de France (arrêté du 24/11/1972). Il comporte des cultures céréalières, mais aussi de nombreux vergers de pommes et de poires. À proximité de la petite enclave urbanisée du Bois Bleu, subsistent des prairies destinées à l'élevage du mouton et à la pâture de chevaux.
- Des espaces boisés qui subsistent³⁶
 - dans la zone humide de fond de vallon, le long de la rivière et au nord sur quelques délaissés agricoles.
 - Un alignement de peupliers le long du stade du Pré Carré.
 - En centre-ville le parc de la Fresnaye, vestige de l'ancien Bois d'Ezanville :
- Un site urbanisé qui constitue un ensemble continu et homogène.

- Le patrimoine bâti

L'église en centre-bourg a fait l'objet d'un classement au titre des Monuments historiques en 1915.

³⁶ En 1990, on recensait 12 ha de bois quand le MOS en comptabilise 1.3 ha et 19 ha de milieux semi-naturels
 Enquête publique n° E260003/95 - Rapport du 23 mars au 25 avril 2026

L'état initial note que d'autres éléments qui pourraient être classés au titre du PLU : au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, tels que l'ancienne Mairie, le château Henry datant du début du 20ème siècle, ayant appartenu à la famille Sainte-Beuve ainsi qu'un certain nombre d'éléments du patrimoine vernaculaire qui ont fait l'objet d'un repérage.

➤ Jardins

Le patrimoine végétal localisé dans les quartiers, constitué notamment par des jardins et/ou fonds de jardins privés, forme un réseau paysager et écologique, créant un cadre de vie paysager et de qualité.

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

➤ Arbres et groupes d'arbres

L'Office National des Forêts (ONF) a également répertorié et identifié 69 arbres ou groupes d'arbres ayant un caractère patrimonial particulier.

21 essences composent la palette de ces arbres au sein de la commune. L'espèce qui prédomine est le Cèdre bleu de l'Atlas (10 sujets), suivie par le Peuplier noir d'Italie (9 individus) et le Cèdre de l'Himalaya (7 unités).

2.5.22. Energie

La loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte fixe des objectifs en termes d'émissions de gaz à effet de serre et en termes de production et consommation d'énergie :

- Réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2030 et diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre (GES) entre 1990 et 2050.
- Réduire de 50 % la consommation énergétique finale en 2050 par rapport à la référence 2012.
- Porter à 32 % la part des énergies renouvelables (EnR) de la consommation finale d'énergie en 2030 et à 40 % dans la production d'électricité.

Ezanville est soumise au Plan Climat Air Énergie Territorial de la Plaine Vallée.

La consommation principale d'énergie réalisée le secteur résidentiel mérite que l'on s'y arrête. La consommation par type d'énergie se répartissait ainsi³⁷ en 2019 :

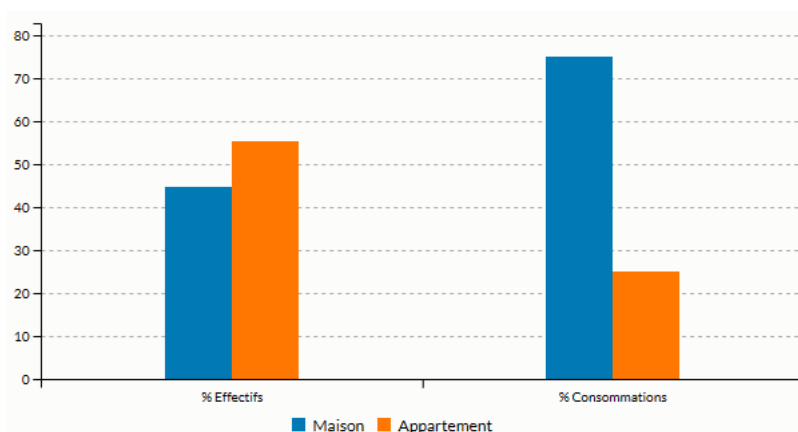
- Bois : 3G Wh, 2,99%
- Charbon et produits pétroliers : 20 GWh, environ 19%
- Gaz naturel : 54 GWh ; 51,4 %
- Électricité : 28 GWh ; 26,7%

La consommation individuelle se répartit ainsi :

- environ 54% pour le chauffage,
- 37% pour les autres usages de l'électricité (électricité spécifique, cuisson, force motrice, thermique industrielle ...)
- 9% pour l'eau chaude sanitaire.

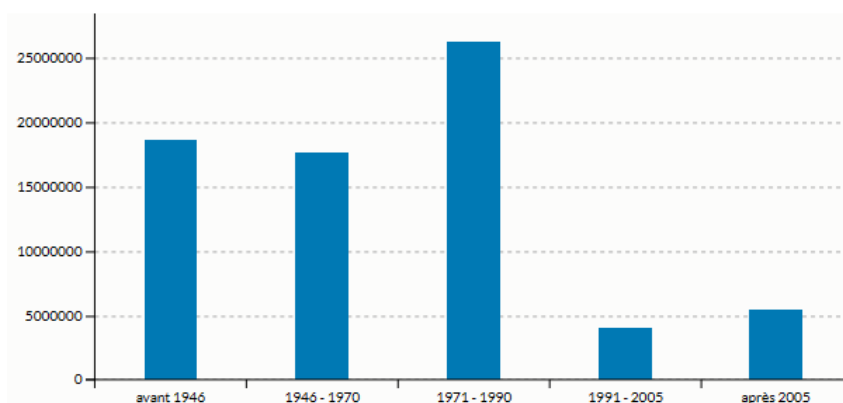
La consommation par typologie d'habitat est intéressante : on constate sur le graphique ci-dessous que l'habitat individuel est beaucoup plus énergivore.

³⁷ Source : Rapport de présentation, Etat initial p.117 : la consommation énergétique totale de la commune d'Ezanville en 2019 (données plus récentes non disponibles) était de 132 GWh, non corrigée des variations climatiques.
Enquête publique n° E260003/95 - Rapport du 23 mars au 25 avril 2026



Composition du parc résidentiel et part des consommations énergétiques en 2019³⁸

Si l'on s'intéresse à la période de construction, on constate des écarts importants dans l'efficacité énergétique. Les constructions de la période 1971-1990 sont les plus énergivores tandis que les constructions édifiées entre 1991 et 2005 sont les plus économes en énergies. Après 2005 on observe une remontée.



Consommation du résidentiel par époque de construction (en kWh)³⁹

Les deux secteurs qui consomment le plus d'énergie sont le résidentiel et le tertiaire :

	Gaz	Electricité
Tertiaire	19 909 MWh ;	7 909 MWh
Résidentiel	29 110 MWh	29 110 MWh

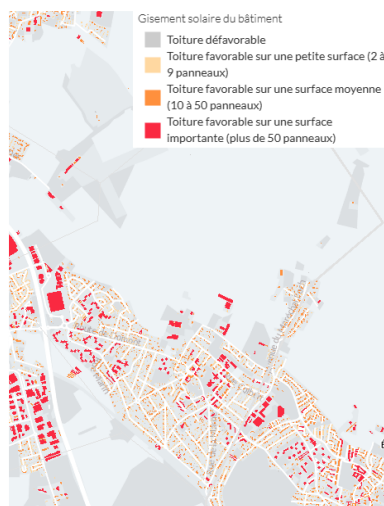
En ce qui concerne le tertiaire, ce sont les commerces suivis de l'Enseignement, qui consomment le plus d'énergie.

▪ Les énergies renouvelables

Le photovoltaïque est la seule énergie renouvelable recensée sur le territoire en 2022 représentant 33 kW. pour une consommation énergétique total à Ezanville de 3 929 MWh, soit moins de 99% de la consommation. Toutefois le potentiel de surfaces de toitures utiles pour la production d'électricité photovoltaïque est évalué à 119 113 m², majoritairement en habitat individuel (37%) et habitat collectif (20%), et à parts égales en bâtiments d'activités économiques et industrielles et en bâtiments de commerces (15%). (Les autres bâtiments ont une part inférieure à 5%). La couverture potentielle des besoins en électricité de la commune est de 51% (contre 37% en moyenne pour les autres communes de CA Plaine Vallée).

³⁸ Rapport de présentation 1.2 Etat initial p.118

³⁹ Ibid p.118



Carte du potentiel solaire sur toiture à Ezanville⁴⁰

L'Etat initial indique quelques pistes de développement de production d'énergies renouvelables :

- L'agrivoltaïsme
- L'éolien
- La géothermie dont le potentiel est très fort

2.6. Projet de révision du PLU

2.6.2. Objectifs du projet

Rappelons les objectifs que le législateur a assigné au PLU. L'article L.101-2 précise : « dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

⁴⁰ Rapport de présentation 1.2 Etat initial p.121
Enquête publique n° E260003/95 - Rapport

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales ».

Ainsi, il s'agit à la fois de prendre en compte l'ensemble des problématiques d'un territoire mais aussi de trouver un équilibre entre des usages parfois contradictoires.

Par délibération du 14 septembre 2023, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme et les objectifs du PADD. La commune a mis au centre des enjeux de la révision du PLU la préservation de l'environnement exceptionnel dont elle bénéficie et l'adaptation du PLU aux enjeux démographiques et environnementaux.

2.6.3. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD doit prendre en compte le diagnostic urbain réalisé par la commune pour proposer un projet de ville global adapté à la commune incluant à la fois les normes supra-communales et les spécificités locales dans le respect des équilibres. L'article L151-5 du code de l'urbanisme explicite les objectifs du PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

3. Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.
 . »

Le projet de final PADD a été élaboré en concertation avec les habitants et en association avec les personnes publiques associées et a fait l'objet d'un débat municipal tel que prévu par la procédure du 30 mai 2024. A partir de cette synthèse 6 axes ont été définis :

AXE 1 : PRESERVER LE CAPITAL AGRICOLE, NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL

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

AXE 2 : POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE

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

AXE 3 : PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL FLUIDE, DIVERSIFIE ET DIGNE SUR LA COMMUNE

Poursuivre la création de logements supplémentaires
 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

AXE 4 : AMELIORER LA QUALITE DU CADRE DE VIE DES HABITANTS

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

AXE 5 : VEILLER AU MAINTIEN ET A LA VALORISATION DU TISSU ECONOMIQUE

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

AXE 6 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LA MOBILITE

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

Axe 1 : Préserver Le Capital Agricole, Naturel Et Environnemental

Orientation 1.1 Préserver et valoriser les espaces agricoles

Le territoire présente un enjeu de préservation à la fois économique et paysager. Cette orientation concerne 60% du territoire de la commune consacré à l'activité agricole sur la plaine de France. Le PADD précise : « L'enjeu est également de préserver ce grand paysage aux horizons lointains, et de maîtriser toute extension qui pourrait entraîner une dégradation des paysages. Ainsi, les zones de contact entre l'espace urbain bâti et les zones agricoles devront bénéficier d'une transition douce afin de protéger les grandes lignes de composition du paysage en vues lointaines notamment. »⁴¹ L'aménagement devra permettre de pérenniser l'activité agricole.

Orientation 1.2 *Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue*

L'objectif est de préserver et renforcer la trame verte et bleue principalement localisée autour du vallon du Petit Rosne. Celle-ci est constituée du ru du Petit Rosne, de ses abords arborés, de la coulée verte située sur ses berges et du parc de la Fresnaye. Ils constituent un important réservoir de biodiversité. Pour répondre à cet axe fort une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue (TVB) est mise en place dans le cadre du projet de révision du PLU à l'échelle du territoire communal.

⁴¹ PADD p. 5

Elle permet de mettre en place des outils de protection et de valorisation des éléments paysagers et des continuités écologiques dans le règlement tels que : Espaces boisés classés, protection des arbres remarquables etc. Elle oriente les futurs aménagements dans une logique de préservation de la biodiversité, notamment par des ajustements dans les périodes de travaux ou les choix d'éclairage.

La récente renaturation du ru du Petit Rosne illustre cette démarche : amélioration écologique du cours d'eau, création de cheminements doux, et intégration paysagère renforcée.

➤ Orientation 1.3 *Poursuivre la réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques*

Cette orientation rappelle les divers éléments sur lesquels s'applique une vigilance particulière :

- L'aléa retrait-gonflement des sols argileux à travers des procédés de construction adaptés
- Les zones humides à travers la préservation des zones humides avérées et l'étude des zones humides probables pour affirmer ou non leur présence.
- Les sites pollués pour lesquels les mesures adaptées devront être prises afin d'éviter la contamination des futures populations.
- L'infiltration des eaux pluviales qui doit être favorisée au maximum à travers un traitement à la parcelle et le maintien d'espaces perméables suffisants.
- Le bruit lié aux infrastructures routières et ferroviaires à prendre en compte à travers une implantation et une isolation adaptée des constructions.
- Etc.

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

Il s'agit pour cette orientation d'encourager les bonnes pratiques : « Pour l'avenir, la municipalité entend faire de cette problématique un thème important de son projet de ville.⁴² » :

➤ Orientation 2.1 *Préserver et gérer les ressources naturelles*

Il s'agit de s'assurer de la prise en compte des sols pollués et de leur dépollution si nécessaire : « pour garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.⁴³ »

➤ Orientation 2.2 *Accompagner le développement des communications numériques*

Il s'agit de poursuivre le raccordement à internet et de veiller à une connexion de qualité pour tous.

➤ Orientation 2.3 *Promouvoir la transition énergétique du territoire*

Il s'agit de répondre au PACET en cours d'élaboration qui vise « à mettre en place la transition écologique et énergétique, et adapter le territoire aux conséquences du changement climatique⁴⁴ »

Le PADD décline des mesures pour limiter l'impact carbone des bâtiments :

- L'apport solaire
- L'ergonomie des bâtiments : implantation des constructions, la qualité des ouvertures, l'efficacité des matériaux, la ventilation naturelle.
- Le projet d'un zonage EnR (Energies Renouvelables⁴⁵) photovoltaïque et solaire.
- Vigilance pour prendre en compte la législation en vigueur relative aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les projets de construction.
- Actions pour limiter les îlots de chaleur (moins d'artificialisation, plus de végétaux, d'espaces verts)
 - dont le projet d'arborer quelques secteurs du territoire de vergers et la rue de Verdun et l'avenue de Reims.
 - Des actions sont également en cours pour paysager les cours d'école »

➤ Orientation 2.4 *Encourager une gestion écologique des déchets*

⁴² PADD p.8

⁴³ Ibid p.8

⁴⁴ Ibid p.8

⁴⁵ Dispositif permis par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, Enquête publique n° E260003/95 - Rapport

Il s'agit de sensibiliser la population sur le tri, mais également sur la réduction des déchets

➤ Orientation 2.5 Prendre en compte les objectifs du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer

Il s'agit de prendre en compte les objectifs du SAGE :

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

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

➤ Orientation 3.1 *Poursuivre la création de logements supplémentaires*

Face aux enjeux démographiques, il s'agit d'accompagner les phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population afin de maintenir la population actuelle et la population scolaire, ainsi que de répondre aux objectifs supra communaux (SDRIF-E).

Le maintien de population nécessite une moyenne de 15 logements par an sur la période de référence 2013-2019.

Le rapport de présentation indique : « En retenant ce rythme de production, on peut estimer qu'environ 240 logements supplémentaires seront nécessaires sur la période 2025-2040 afin de garantir la stabilité démographique de la commune⁴⁶ »

➤ Orientation 3.2 : *Contenir et maîtriser les extensions urbaines*

L'objectif est de contenir les extensions urbaines pour préserver les espaces agricoles alors que la commune semble avoir atteint ses limites en termes de réserves foncières. Sur les 10 dernières années, en l'absence de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (MOS illustre même sur Ezanville une hausse de 1,62 hectares des espaces naturels, agricoles et forestiers.)

La commune souhaite utiliser le potentiel d'extension urbaine non cartographié qui lui est accordé dans le cadre du SDRIF-E de 1,76 hectares pour répondre à ses obligations de production de logements :

Pour cela, elle affiche les projets d'extension urbaine suivants, pour un total d'environ 2,7 hectares de consommation d'ENAF⁴⁷:

- 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).

⁴⁶ Rapport de présentation 1.3 Justification des choix p.13

⁴⁷ ENAF : Espaces Agricoles, Forestiers et Naturels



Elle veillera au respect de ces chiffres tout en promouvant une bonne intégration des projets dans le tissu urbain et paysager du territoire. « La commune veillera également à se préserver d’une architecture allant à l’encontre des modes traditionnels d’occupation du sol, et s’attachera ainsi à travers le règlement d’urbanisme du PLU à maintenir des prescriptions architecturales qualitatives afin de s’assurer de la bonne intégration des extensions ou des projets de construction développant une architecture plus innovante.⁴⁸ » Dans le cadre d’une consommation supplémentaire, la commune « pourra mettre en œuvre des projets de renaturation, pour éventuellement compenser de la consommation d’espaces agricoles, naturels ou forestiers supplémentaires⁴⁹»

➤ **Orientation 3.3 : Gérer l’optimisation et le renouvellement du bâti existant**

Il s’agit de renouveler les tissus urbains vieillissants existants dans le centre-ville et le secteur de la gare.

L’orientation rappelle les objectifs chiffrés :

- inscrits au SDRIF-E qui impose à la ville un accroissement de 15% : 631 logements supplémentaires sur la période 2025-2040
- inscrits au PLHi : 270 logements sur la période 2021-2027

Plusieurs secteurs de projet de restructuration sont envisagés sur le territoire pour notamment atteindre l’objectif SDRIF-E / PLHi, notamment :

- L’opération Pôle gare : environ 99 logements
- La réalisation d’environ 70/80 logements sur le secteur UEP (centre-ville)
- La réalisation de 15 logements place de la Libération
- L’opération rue Jean Rostand : environ 110 logements
- Plus des projets résidentiels non quantifiés sur la zone AU2 dans le tissu urbanisé.

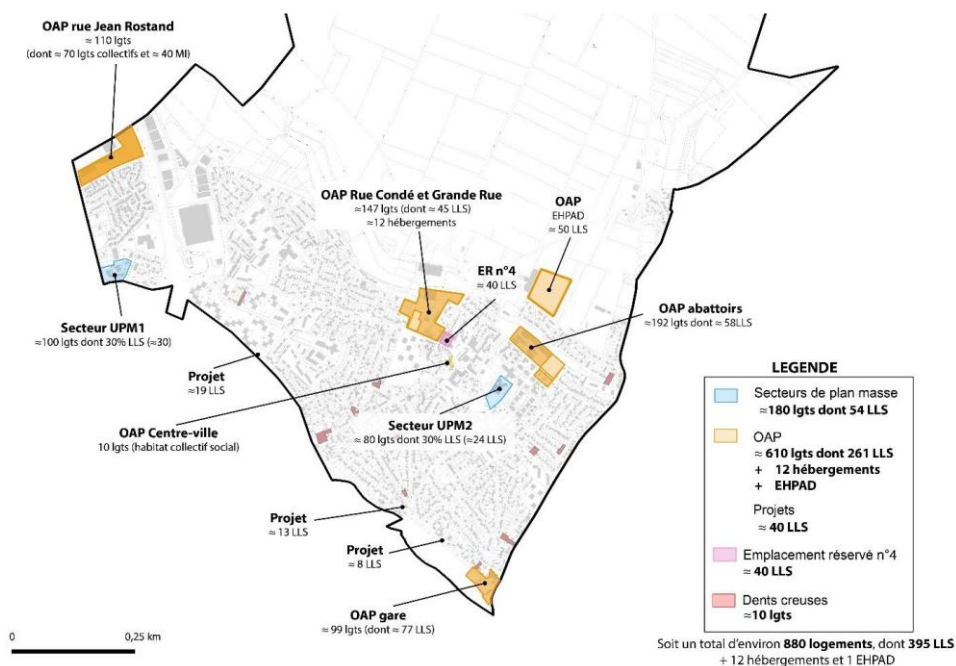
Dans le chapitre consacré à la justification des choix du rapport de présentation, les possibilités de production de logements inscrites dans le PLU sont répertoriées :

- la réalisation d’environ 880 logements supplémentaires à l’horizon 2040, dont environ 395 logements locatifs sociaux,
- Le projet de PLU prévoit la réalisation d’environ 10 logements en dents creuses, la réalisation d’environ 718 logements et 12 hébergements en renouvellement urbain et la réalisation d’environ 152 logements et un EHPAD en extension urbaine.

⁴⁸ PADD p. 10

⁴⁹ Ibid p. 10 Le SDRIF-E est entré en vigueur en juin 2025 et accorde une capacité d’urbanisation supplémentaire potentielle conditionnée à la réalisation de logements locatifs sociaux de l’ordre de 1 hectare (OR 98), soit un cumul des capacités d’urbanisation d’environ 2,76 hectares

- Selon les données INSEE de 2022, la commune d'Ézanville compte 4 206 logements. Le PLU production de logements permettrait d'atteindre à l'horizon 2040 environ 5 086 logements.
- S'ajoute à cela la réalisation d'un EHPAD et d'environ 12 hébergements.



➤ Orientation 3.4 *Garantir la mixité sociale et offrir un choix élargi en matière d'habitat*

Il s'agit de répondre aux obligations de la loi SRU qui impose 25% de logements sociaux sur le territoire et à la demande soutenue du locatif social à Ézanville. La commune confrontée à la difficulté de trouver du foncier n'a pu atteindre que 21% de logements sociaux.

« Les projets résidentiels évoqués précédemment serviront à optimiser l'offre de logements sociaux sur le territoire, pour notamment répondre aux demandes et aux obligations de production de logements sociaux. Ainsi et dans la poursuite des efforts entrepris, l'offre résidentielle des projets à l'étude devra intégrer une part de logements sociaux.⁵⁰ »

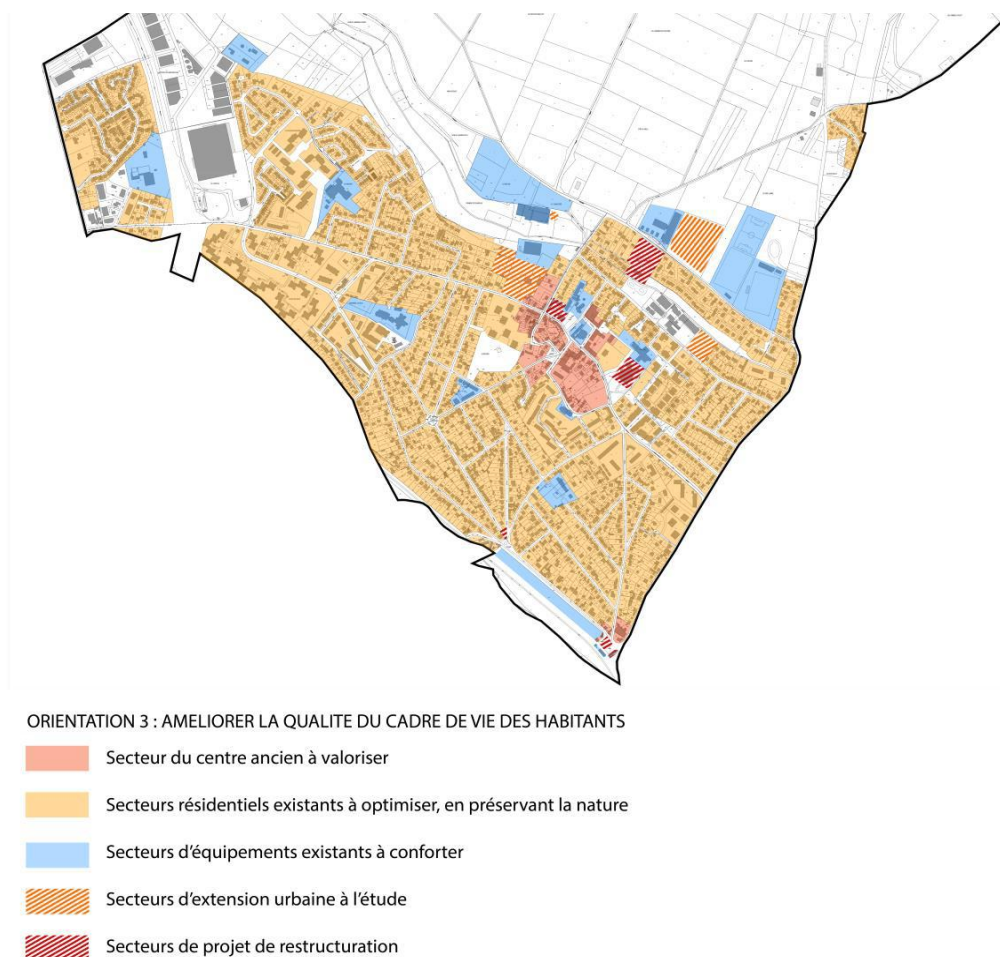
Le deuxième volet de cette orientation concerne l'accompagnement du parcours résidentiel de chacun (dessalement des ménages, vieillissement décohabitation etc.) en veillant à diversifier la typologie des logements et leurs statuts d'occupation.

➤ Orientation 3.5 *Lutter contre l'habitat indigne*

Il s'agit de lutter contre des dysfonctionnements urbains et sociaux qui apparaissent de plus en plus fréquemment. « Pour cela, il s'agira d'endiguer le phénomène de divisions des logements dans le tissu résidentiel afin d'éviter une surdensité dans les logements existants et des dysfonctionnements dans certains quartiers (problèmes de stationnement, gestion des déchets, ...).⁵¹ »

⁵⁰ PADD p. 12

⁵¹ Ibid p.12



Axe 4 : Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

➤ Orientation 4.1 : Maîtriser l'évolution des tissus urbains existants en assurant la qualité urbaine, architecturale et paysagère

« Parallèlement et en vue de tendre vers l'objectif « Zéro Artificialisation Nette », l'enjeu municipal sera de favoriser de façon douce la dynamique d'optimisation du tissu urbain existant par le biais des extensions, dans le respect des caractéristiques urbaines⁵²»

➤ Orientation 4.2 : *Préserver la Nature dans les quartiers*

Il s'agit de protéger la Nature en ville, notamment dans les jardins privés « qui contribue à l'établissement d'un cadre de vie arboré et de qualité, au sein de la partie agglomérée du territoire.⁵³ » Le PADD affirme fortement cet enjeu : « La préservation de cette végétalisation est une volonté forte, et l'enjeu communal sera de protéger et de renforcer ce patrimoine végétal, en vue de préserver la biodiversité et le grand cadre végétal des quartiers. »

Des outils dans le règlement seront mis en place dans cet objectif :

- Coefficients d'emprise au sol, les espaces de pleine terre, l'obligation de planter des essences locales
- Végétalisation du recul des constructions depuis les voies, et un traitement des clôtures perméable au passage de la petite faune de manière à renforcer la biodiversité.
- Attention particulière sera portée au maintien arboré des quartiers en veillant à la conservation maximum des plantations existantes et plus particulièrement les arbres de haute tige
- L'Office Nationale des Forêts (ONF) a été missionné par la mairie d'Ezanville pour procéder à un inventaire des arbres pouvant disposer d'un caractère patrimonial, implantés tant sur le domaine public que privé du territoire communal

⁵² PADD p.14

⁵³ Ibid p. 14

- Fonds de jardins paysagers protégés pour maintenir des cœurs d'îlots garants de la prégnance du végétal dans les quartiers, par la mise en place d'Espaces Verts à Protéger au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme.

➤ Orientation 4.3 : *Préserver et mettre en valeur le patrimoine ancien de qualité*

Cette orientation rappelle la présence d'un édifice protégé au titre des Monuments Historiques sur la commune, faisant l'objet d'une servitude au titre de la protection des monuments historiques avec un périmètre de 500 mètres, dans lequel tous les travaux sont soumis à autorisation, avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF).

L'objectif de cette OAP est de protéger les témoignages du passé historique et le bâti de qualité. Un inventaire des éléments à préserver a été effectué fin qu'ils puissent faire l'objet de dispositions de protection dans le règlement du PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

➤ Orientation 4.4 : *Conforter et adapter le niveau d'équipements et de services*

Après le développement d'une offre diversifiée et de qualité il s'agit de poursuivre les efforts et de conforter les équipements. Il est prévu :

- La création d'un pôle culturel rue de Condé
- L'extension du Centre Technique Municipal
- L'ouverture des écoles aux enfants des personnes travaillant sur la commune, afin de palier à la perte d'enfants scolarisés sur la commune
- La création d'un Centre médical dans les locaux de l'ancienne trésorerie, en vue de mettre à disposition ces locaux pour des médecins.

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

➤ Orientation 5.1 : *Faciliter la requalification de la zone commerciale du Val d'Ezanville*

Il s'agit de « de veiller à maintenir les outils nécessaires qui ont été mis en place pour définir ce projet d'ensemble, voire à les ajuster si besoin ⁵⁴» dans le cadre du PLU.

La création d'une nouvelle structure commerciale en rez-de-chaussée du programme résidentiel, prévu autour du futur Pôle d'Echanges Multimodal.

➤ Orientation 5.2 : ***Permettre le développement de nouvelles filières économiques sur les autres secteurs***

Sur le secteur du Centre commercial MODO Plaine de France côté Ezanville et les quelques activités localisées au lieu-dit "les Orangistes", l'enjeu communal sera de veiller, en cas de renouvellement, à favoriser une diversification économique pour développer si besoin une offre adaptée aux nouveaux marchés. La carte de l'orientation 5 désigne les secteurs économiques voués à muter.

Ainsi des outils d'aménagement prévoient une mixité des fonctions et une requalification des emprises sur ces secteurs.

➤ Orientation 5.3 : *Assurer la pérennité des commerces et services de proximité*

Il s'agit de préserver les linéaires de commerces existants « et le dynamisme des linéaires commerciaux pour veiller au maintien et à l'attractivité du cœur de ville⁵⁵ »

Pour ce faire, l'orientation propose une valorisation des espaces publics pour veiller à l'accessibilité des commerces et à leur qualité.

Axe 6 : améliorer les déplacements et la mobilité

➤ Orientation 6.1 : *Apaiser la circulation automobile sur le territoire*

Il s'agit de délester la D70 et d'atténuer les nuisances liées à la congestion de cette voie par la création d'une voie de déviation : « Ainsi pour le futur, la Ville tiendra compte de ce projet qui présentera bien des

⁵⁴ PADD p. 16

⁵⁵ Ibid p.16

avantages pour améliorer les liaisons entre les pôles économiques des secteurs alentours, en particulier pour les poids lourds, et pour délester et valoriser la voirie locale au profit d'autres modes de déplacement alternatifs à la voiture.⁵⁶ »

➤ *Orientation 6.2 : 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 Ecoeu-Ezanville, distribuée par la ligne H du Transilien.

Pour améliorer son attractivité et sa fréquentation, des études sont actuellement engagées avec le PDMIF (Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France), 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. Une OAP accompagne ce projet.

Concomitamment, la commune sera particulièrement vigilante aux projets d'infrastructures de transports en commun qui pourraient être envisagés au-delà du territoire communal. Elle veillera si nécessaire à se rapprocher des gestionnaires des lignes de bus, pour améliorer la desserte du territoire et constituer une réelle alternative à la voiture.

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

Orientation 6.3 : Développer les liaisons douces

L'enjeu est de constituer un réseau de sentes dans l'espace urbanisé alors qu'il existe un réseau développé de sentes sur le plateau agricoles : « l'enjeu communal est de constituer un maillage fin, structurant et paysager, afin de relier les pôles d'animation commerciale, les équipements, la gare d'Ezanville, L'objectif est à la fois de permettre un accroissement des déplacements domicile-travail en vélo mais aussi d'intensifier les usages de promenade⁵⁷ » Trois projets sont prévus :

- Une liaison douce au Nord de la zone agglomérée d'orientation Est-Ouest, dont l'enjeu est de jouer un rôle de déplacement intercommunal reliant le territoire d'Ezanville aux communes d'Ecouen et de Domont.
- Le tracé prévu devrait longer les grandes masses paysagères d'Ezanville au niveau du ru du petit Rosne, en passant par la frange paysagère au Nord du quartier des Bourguignons, les nouveaux espaces publics du projet de restructuration de la zone d'activités commerciales dite « Val d'Ezanville », pour aboutir sur la piste cyclable existante située le long de la D11.
- Une piste cyclable partagée d'orientation Nord-Sud reliant le pôle d'animation du centre-ville jusqu'à la gare d'Ecouen-Ezanville.
- Une piste cyclable partagée pour notamment accueillir le réseau vélo d'Ile-de-France (RER V), sur l'avenue du Maréchal Foch, en collaboration avec la commune d'Ecouen.

Ces projets s'inséreront dans le maillage à l'étude des communes limitrophes et de ceux projetés sur le secteur de restructuration du centre commercial.

➤ *Orientation 6.4 : Améliorer l'offre de stationnement*

L'enjeu est de conforter l'offre existante notamment à proximité des équipements en centre-ville : « pour alimenter les besoins liés à la fréquentation des pôles d'équipements publics et commerciaux. Par ailleurs, pour conforter et faciliter la fréquentation du stade, du collège, de la Coulée verte, et des nouveaux aménagements paysagers le long du ru du Petit Rosne, il est envisagé la création d'un nouveau parking public le long du chemin d'Ecouen à Moisselles.⁵⁸ »

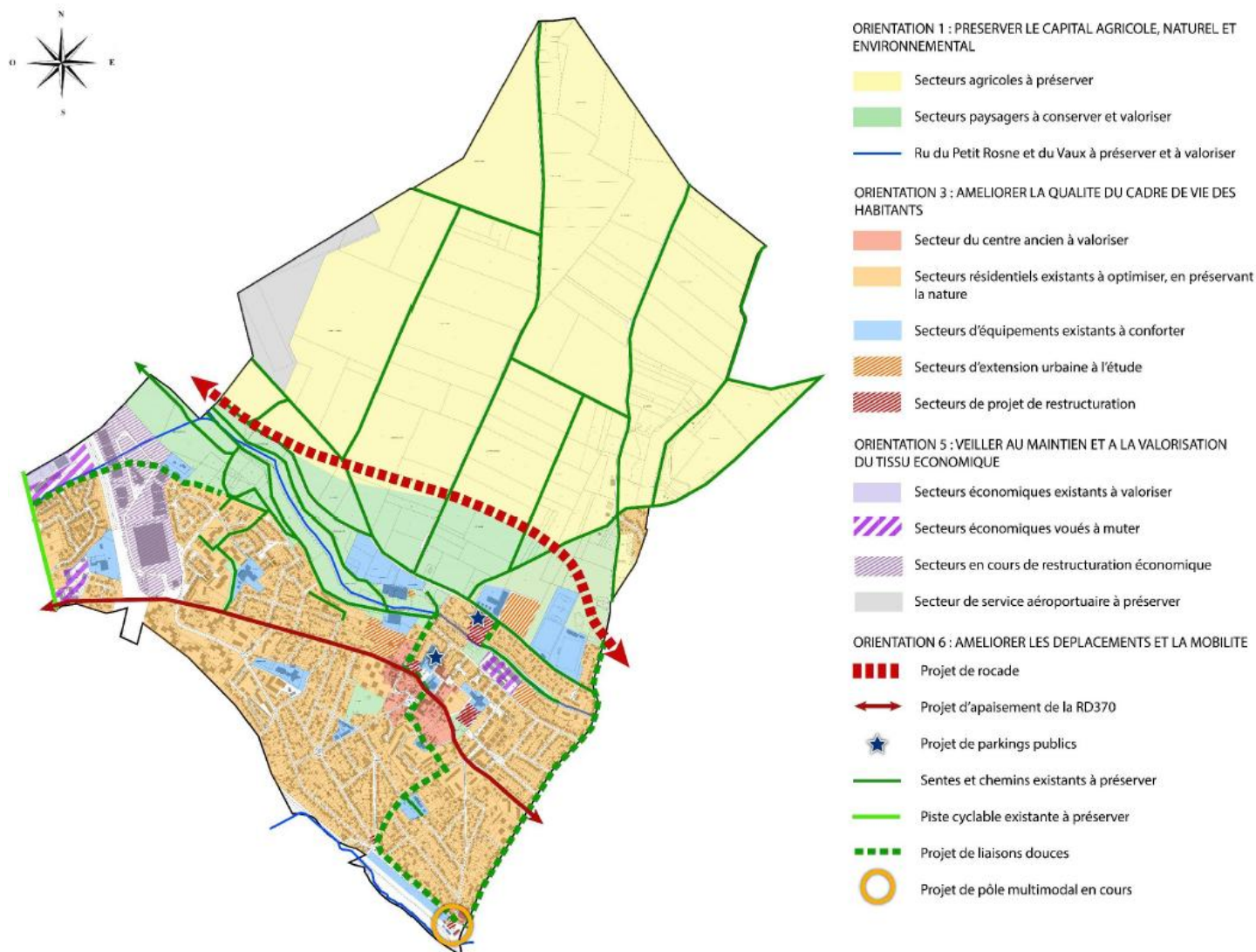
Par ailleurs : « L'offre de stationnement en zone bleue et alternée existante sera étendue petit à petit, afin de favoriser le stationnement rotatif et de contraindre le stationnement des voitures ventouses. »

⁵⁶ Ibid p 18

⁵⁷ Ibid p.28

⁵⁸ PADD p.19

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 (offre répartie entre salariés et visiteurs).



Commentaire du commissaire enquêteur

On doit d'abord évaluer le PADD à l'aune des autres documents qui entretiennent un rapport de cohérence avec le PADD qui doit être décliné dans les règles opposables.

On peut affirmer à partir du diagnostic urbain, que le PADD prend en compte les spécificités de la commune en mettant l'accent à la fois sur la préservation des espaces agricoles et des continuités écologiques, sur la dynamisation du territoire en lien avec la redéfinition des parcours résidentiels et le développement de zones d'emplois sur la commune.

Les différents axes paraissent cohérents et propres à déboucher sur un équilibre entre le développement de la commune, la préservation du cadre de vie et de l'environnement naturel.

2.6.4. Les Opération d'aménagement et de Programmation (OAP)

1. Le PLU comprend plusieurs OAP permises par l'article L151-3 du code de l'urbanisme :

- Une OAP « *thématique* » de la Trame Verte et Bleue (TVB) de la commune.
- Six OAP dites « *sectorielles* » : 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'Écouen à Moisselles ;
 - L'OAP située entre la rue de Condé et la Grande Rue.

Seule l'OAP Centre-ville est reconduite sur les deux OAP incluse dans le PLU actuel.

2.6.4.1. OAP sectorielles

2.6.4.1.1. l'OAP 12, avenue Jean Rostand

Cette OAP porte sur un secteur occupé actuellement par une entreprise de vente de matériaux de 2.11 ha. Il est délimité par les rues Jean Rostand et la rue Eugène Delacroix et la D301. Il est bordé à l'Est par le centre commercial E.Leclerc de Moisselles, à l'Ouest par un quartier pavillonnaire constitué en habitat groupé.

L'avenue Jean Rostand constitue la D11. Elle est bordée de pavillons et présente des alignements d'arbres.

Elle fait la liaison entre le centre commercial et la zone d'activités du Val d'Ezanville, située derrière la D301.

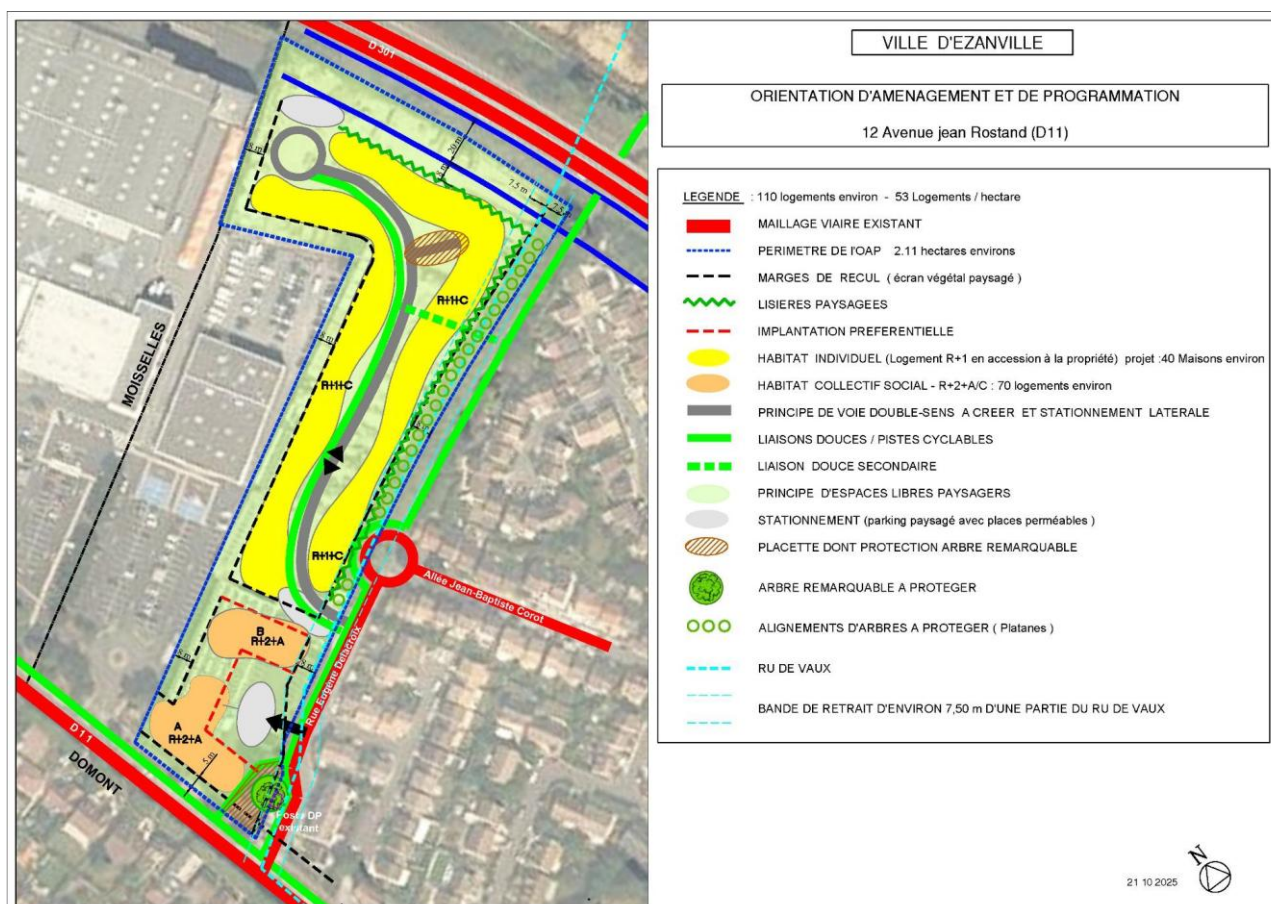
Il est prévu un programme résidentiel d'environ 110 logements sur cette OAP répartis de la manière suivante :

- Environ 70 logements collectifs, organisés en petits immeubles de type R+2 avec attique ou combles.
- Environ 40 logements individuels groupés, sous forme de maisons en bande de type R+1 avec combles.

Les objectifs affichés dans l'OAP visent la requalification du secteur :

- Valoriser et requalifier ce secteur faisant la jonction entre les zones d'habitat pavillonnaire et les zones d'activités.
- Accompagner la mutation de cet îlot, en affichant une densité cohérente et en harmonie avec son environnement bâti.
- Développer l'offre résidentielle.⁵⁹

⁵⁹ OAP sectorielles, p.6



Un chapitre est consacré au développement durable avec des cibles respecter :

- Economie des énergies :
 - Développement des réseaux énergétiques (exemple : géothermie) ;
 - Conception bioclimatique des bâtiments ;
 - Promotion des énergies renouvelables, impact environnemental des matériaux pour lutter contre les îlots de chaleur, etc.
- Gestion de l'eau :
 - Etudier le traitement écologique des eaux usées, l'épuration, la récupération de l'eau de pluie pour une réutilisation dans le quartier ;
 - Création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales : masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).
- Traitement des déchets :
 - Collecte des déchets sélective, tri, compostage, recyclage, etc.
- Pollution des sols :
 - Les constructeurs devront en compte la présence des établissements référencés sur les sites BASIAS, BASOL, SIS et s'assurer de leur dépollution avant tout aménagement.

Le projet prendra en compte la bande de retrait d'environ 7,5 mètres de toute imperméabilisation de part et d'autre d'une partie du ru de Vaux, afin de préserver sa potentialité de restauration et de réouverture. La Nature sera développée avec la création d'îlots paysagers, de lisères paysager pour isoler du centre commercial et de la D301.

Le site est situé à 15 minutes à pied de la gare de Domont et 7 minutes en bus.

2.6.4.1.2. L'OAP - Pôle Gare

Elle couvre le secteur devant la gare, en limite d'Écouen et de Piscop sur une emprise d'environ 900 m². Elle comprend la place de la Gare, l'ancien marché, le café de la gare ainsi qu'une partie de terrain repris sur l'ancien parking SNCF. Le parking sera requalifié en site multimodal.



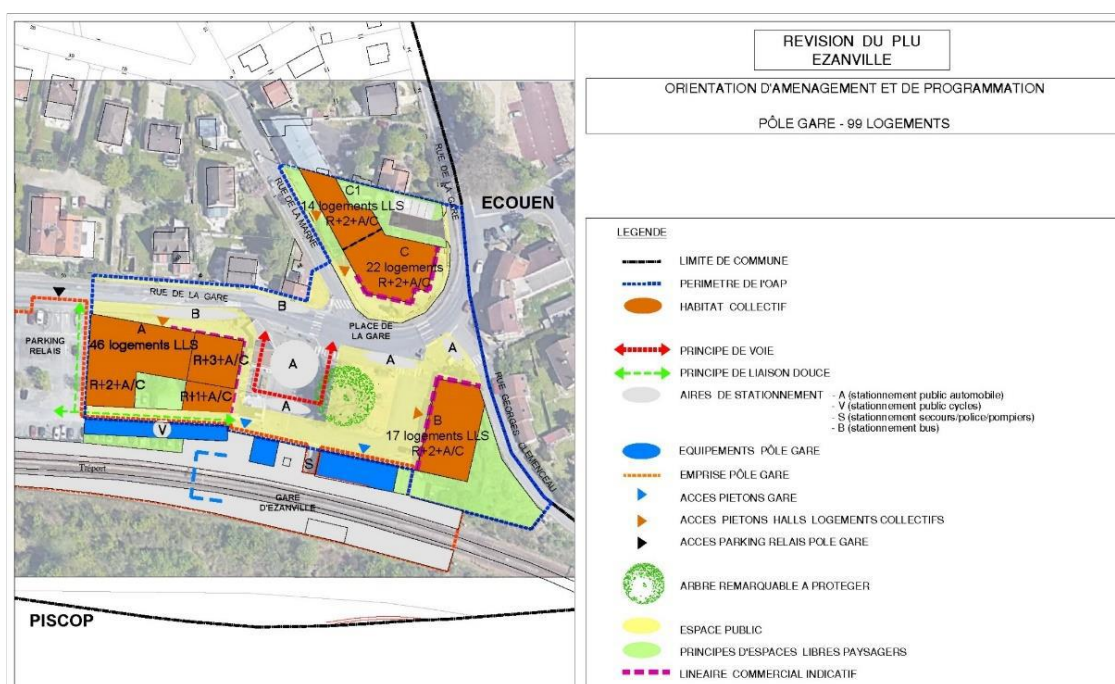
Les principaux objectifs d'aménagement de l'OAP sont les suivants :

- Requalifier et valoriser la place de la gare.
- Accompagner la mutation de ce secteur, situé en entrée de ville.
- Développer une offre résidentielle variée et des commerces de proximité.

Il est prévu 99 logements répartis en 3 lots distincts :

- Lot A et lot B : Logements sociaux avec un rez-de-chaussée partiellement dédié à des activités commerciales.
- Lot C/C1 : logements en accession, dont 30% de logements locatifs sociaux. Ce lot sera divisé en deux programmes avec des accès piétons et véhicules indépendants. Le rez-de-chaussée du lot C sera en partie consacré à des commerces.

La hauteur des bâtiments variera entre du R+1+A/C et R+3+A/C près de la gare et du R+2+A/C plus éloigné.



L'OAP indique que la topographie du terrain devra être prise en compte pour les écoulements, et pour prévenir les risques d'inondation :

« 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 désimpermeabilisation contribuant efficacement à ces objectifs. ⁶⁰»

Le développement durable est inscrit avec les mesures suivantes :

- Economie des énergies :
 - Conception des bâtiments avec une conformité des projets aux normes de la RE 2020, voire visant des certifications ;
 - Promotion des énergies renouvelables, impact environnemental des matériaux pour lutter contre les îlots de chaleur, etc.
- Gestion de l'eau (sous réserve des possibilités d'infiltration) :
 - Création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales : masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, etc.).

L'OAP insiste sur la mise en valeur architecturale et paysagère : conservation d'un arbre remarquable, végétalisation de la place, utilisation de matériaux traditionnels, gare inscrite comme bâtiment remarquable etc.

2.6.4.1.3. L'OAP Secteur UAc « Centre-ville »

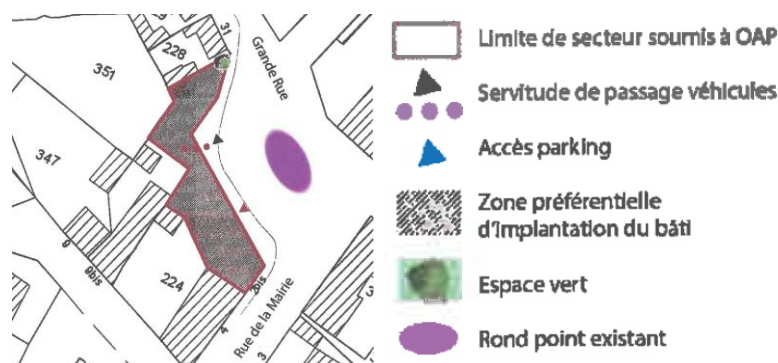
D'une superficie d'environ 387 m², l'OAP porte sur une friche urbaine « qui altèrent l'image de centre-ville, face à la Mairie. ⁶¹»

Les principaux objectifs d'aménagement de l'OAP sont les suivants :

- de favoriser la réalisation de logements sociaux, de petite taille (T1 à T3) afin de répondre aux importants besoins des habitants dans cette typologie d'habitat,
- d'achever la restructuration et la valorisation de ce secteur central face à la Mairie et d'embellir ainsi le cœur de ville. ⁶²

Le programme sera composé de :

- 10 logements locatifs sociaux de 1 à 3 pièces en collectifs de 1 à 3 pièces
- 1 servitude de passage et d'accès sera créée depuis le rond-point



2.6.4.1.4. L'OAP Secteur des abattoirs

L'OAP du secteur des abattoirs se situe le long de la rue Colbert et de la rue de la Fraternité, sur une superficie d'environ 2 hectares.

⁶⁰ OAP sectorielles p.13

⁶¹ OAP sectorielles p.15

⁶² Ibid p. 16

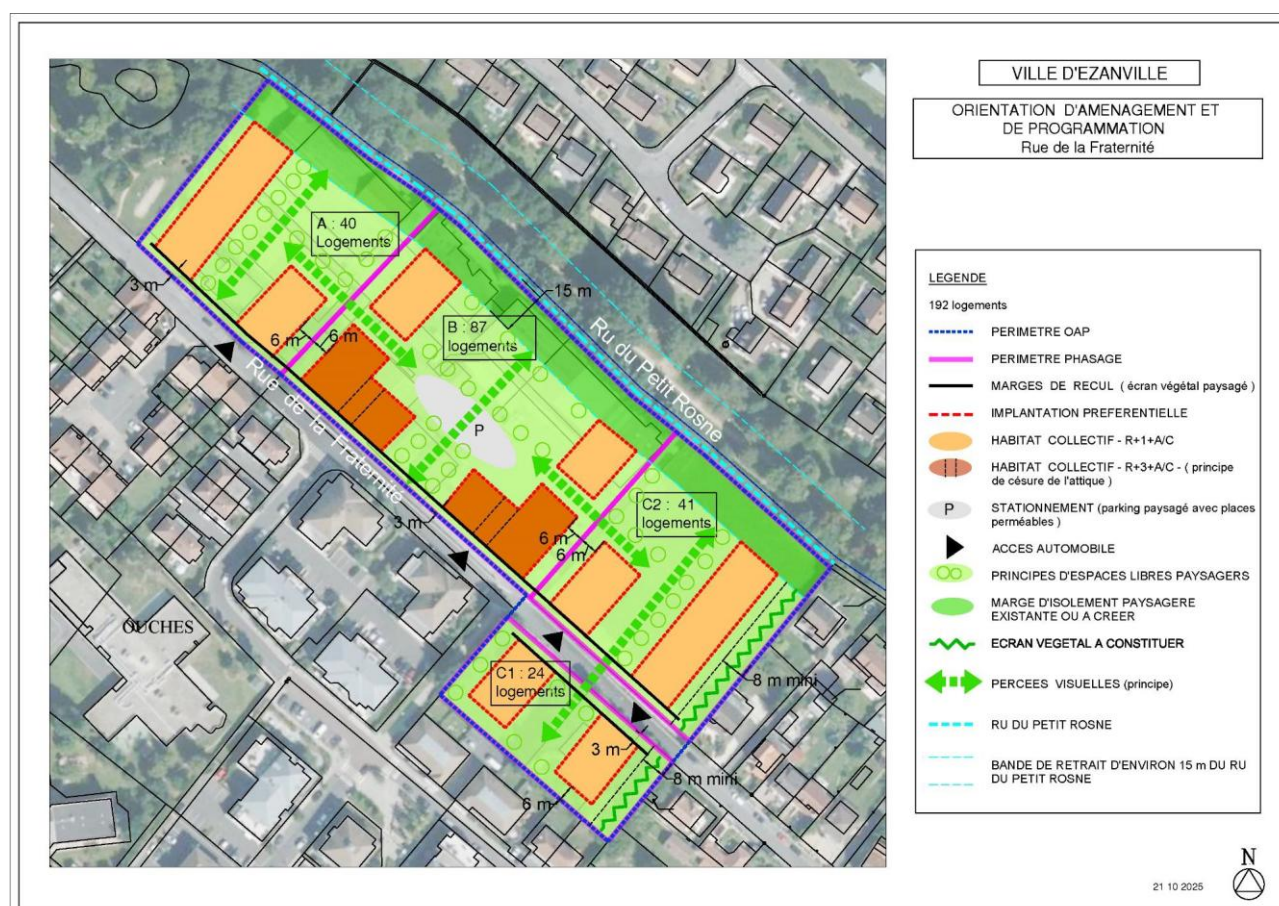
Elle est en partie occupée sur sa partie ouest par l'abattoir d'Ezanville et un terrain non urbanisé à l'est et quelques habitations au sud.

Objectif : d'accompagner la mutation de ce secteur vers une programmation d'habitat collectif, en affichant une densité cohérente et en harmonie avec son environnement bâti.

Son programme comprend :

- 192 logements collectifs, intégrant une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux
- Hauteurs comprises entre R+1 avec combles/aménagement (C/A) et R+3+A/C en coeur d'îlot, afin d'assurer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant

Le projet devra s'engager à intégrer des principes de qualité environnementale, en mettant en avant le rôle majeur du végétal dans la démarche d'introduire la nature en ville : La composition du projet bâtis offrira une aération propice à l'infiltration du végétal, favorisant la création de généraux cœurs d'îlots paysagers.



En limite est de l'opération, la mise en place d'un écran végétal paysager est prévue pour créer une zone tampon entre les futures constructions et le tissu pavillonnaire existant. L'objectif est d'assurer une « transition douce et une intégration paysagère qualitative du projet dans son environnement⁶³ ».

Développement durable : mêmes mesures que OAP 12, rue Jean Rostand avec une prescription concernant le ru du Petit Rosne à respecter : distance minimale de 15 mètres des berges du ru, afin de préserver les continuités écologiques. Par ailleurs des objectifs de désimperméabilisation sont

⁶³ OPA sectorielle p. 21

inscrits dans le projet : « 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 objectifs⁶⁴ »

2.6.4.1.5. L'OAP Chemin d'Écouen à Moisselles

L'OAP porte sur un terrain agricole (cadastré ZC 277) couvert par une zone A urbanisée et rentre dans les 2.76 ha de consommation d'ENAF autorisés pour Ezanville. Il est situé le long du chemin d'Écouen à Moisselles, à côté du collège Aimé Césaire et du stade du Pré Carré.

dans une logique d'intégration au tissu pavillonnaire existant, notamment le long du chemin d'Écouen à Moisselles Il est programmé :

- 50 logements locatifs sociaux R+1+C, avec des émergences ponctuelles en R+2+C, « dans une logique d'intégration au tissu pavillonnaire existant, notamment le long du chemin d'Écouen à Moisselles⁶⁵ »
- 1 EPHAD en R+3

Les prescriptions paysagères visent :

- Des espaces végétalisés pour introduire la nature en ville.
- La mise en place de bandes végétales est prévue en limite des terres agricoles pour assurer « une transition douce et une intégration paysagère qualitative du projet dans son environnement.⁶⁶ »

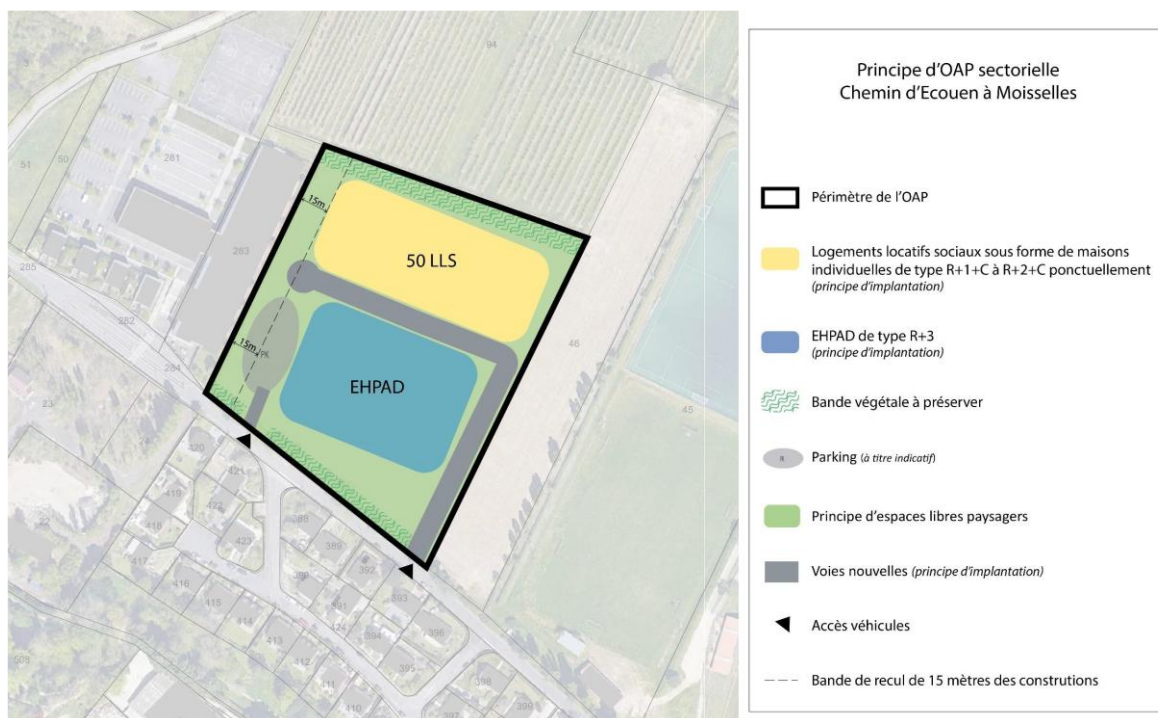
En termes de développement durable l'OAP reprend des mêmes mesures que celles de l'OAP de la gare. RE 2020, impact environnemental des matériaux pour lutter contre les îlots de chaleur, etc. systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales : masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables



⁶⁴ OAP sectorielles p.22

⁶⁵ Ibid p.26

⁶⁶ Ibid. p26



2.6.4.1.6. L'OAP rue de Condé et Grande Rue

L'OAP porte sur les parcelles AD 31, 32, 33, 34, 35, 36, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 550, 571, 572, 647 et 648, représentant 2.8 ha. Elles se situent Grande rue et rue de Condé à proximité immédiate du centre d'Ezanville. Le terrain est occupé par un centre équestre, une grande maison, quelques bâtiments sur rue en état moyen et un parc.

L'objectif est double :

- Faire muter ce secteur
- Produire du logement «

Le programme prévoit en 3 phases :

- La réalisation d'environ 147 logements maximum, dont 30 % de logements locatifs sociaux :
 - Phase 1 réalisation de 133 logements collectifs maximum sous forme de bâtiments de type R+2+C et R+3+C. S'y ajoutent 12 unités d'hébergement maximum, répartis en trois plots de type R+1+C.
 - Phase 2 : réalisation de 10 logements collectifs maximum, de type R+1+C.
 - Phase 3 : réalisation de 4 maisons individuelles maximum, également de type R+1+C.

L'OAP précise : « L'ensemble des logements locatifs sociaux devra être regroupé au sein d'un même bâtiment implanté à l'angle de la Grande Rue et de la rue de Condé et obligatoirement programmé dans le cadre de la phase 1.⁶⁷ »

- 12 unités d'hébergement maximum.

Le projet recherchera la qualité architecturale et paysagère pour s'intégrer dans l'environnement. Les mêmes prescriptions que sur les OAP de la gare et des abattoirs en termes de développement durable sont indiquées.

⁶⁷ OAP sectorielles, p31
Enquête publique n° E260003/95 - Rapport

2.6.5. Le règlement

2.6.5.1. Le zonage

Le PLU d'Ezanville comprend 11 zones, dont 7 zones urbaines, 2 zones d'urbanisation future (zones 1AUa et 1AUb), 1 zone agricole et 1 une zone naturelle :

La zone UA, correspondant à une zone a caractère d'habitat, de services et d'activités ou les bâtiments sont souvent construits en ordre continu ;

La zone UC, correspondant essentiellement aux tissus d'habitats collectifs ;

La zone Uep, correspondant à une zone d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif ;

La zone UG, correspondant au tissu pavillonnaire ;

La zone UI, correspondant principalement aux zones d'activités économiques ;

La zone UZ, correspondant à la zone aéroportuaire ;

La zone UPM, correspondant aux zones de plan masse ;

La zone 1AUa, qui s'applique en partie au secteur de l'OAP située à l'angle de rue de Condé et de la Grande rue

La zone 1AUb, qui s'applique au secteur de l'OAP située le long du chemin d'Ecouen à Moisselles

La zone A, correspondant à la zone agricole ;

La zone N, correspondant à des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, à protéger

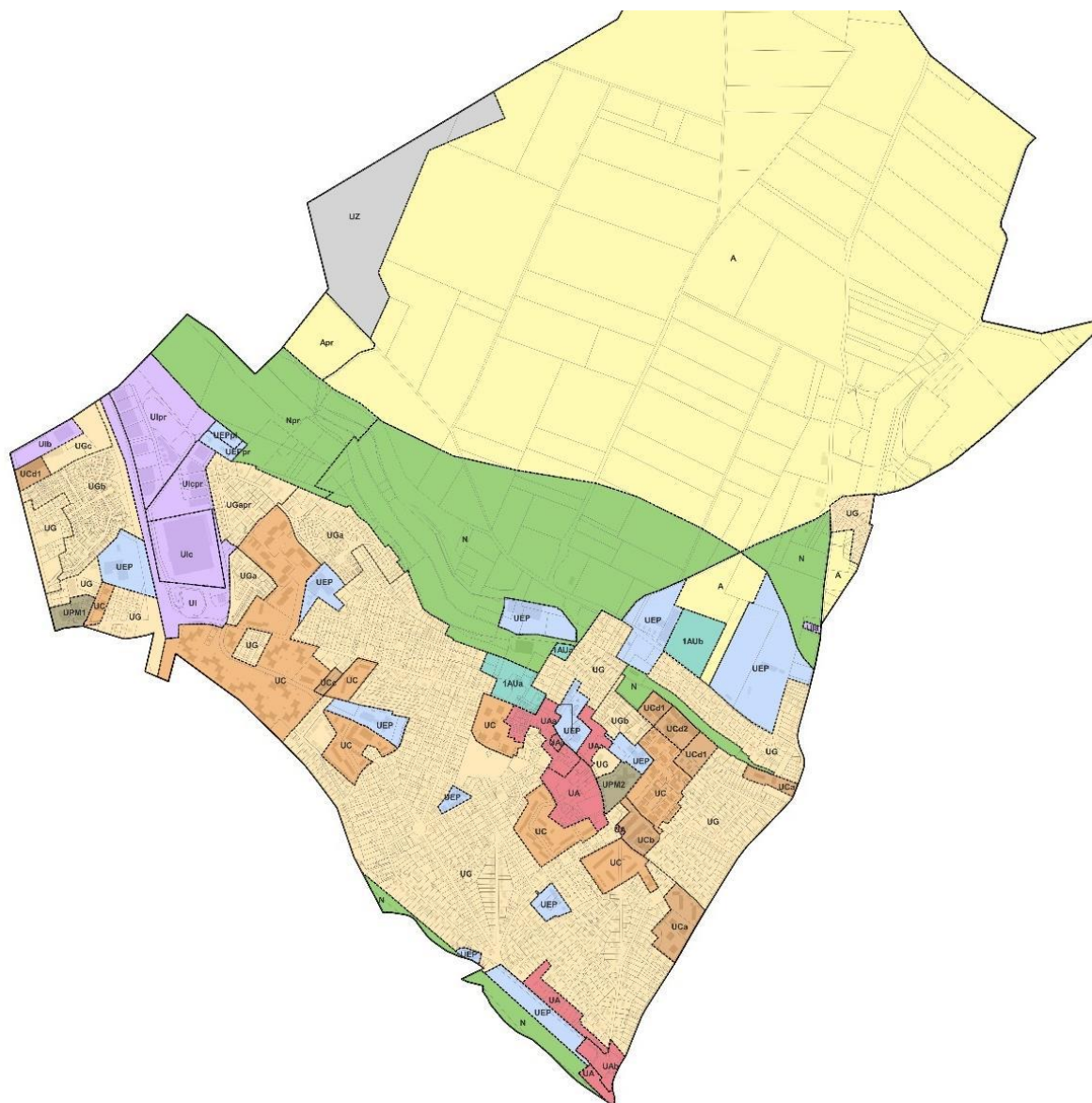
2.6.5.2. Modification des zones au document graphique par la révision du PLU

Le projet maintient globalement les zones urbaines et celles à urbaniser avec quelques restructurations. Les principales évolutions apportées au zonage dans le cadre de la révision du PLU concernant :

- Une restructuration de la zone économique UI au niveau de la ZAC d'Ezanville ;
- Suppression des zones :
 - AU3 (collège et équipement public) et reclassement en zone UEP, A et UG.
 - AU4 et reclassement en partie par une zone 1AUb et par une zone A.
 - AU1b et reclassement en zone UCd1 et en zone UCd2.
- Une partie de la zone UGcs devient une zone UPM1, une partie de la zone UEP devient une zone UPM2.
- Une mise à jour à la marge de la zone N.
- L'inscription de plusieurs OAP.
- La mise à jour des autres prescriptions inscrites au plan de zonage : emplacements réservés, sentes piétonnes, espaces boisés classés.
- Des ajouts de nouvelles prescriptions au plan de zonage : arbres et alignements d'arbres, linéaires commerciaux à protéger, espaces verts à protéger.
- La localisation des cours d'eau et plans d'eau.

Localisation des zones au projet de PLU⁶⁸

⁶⁸ Rapport de Présentation, 1.3 Choix retenus pour établir le PADD et justifications du zonage et du règlement p.28



Le projet de PLU modifie légèrement la répartition des surfaces par secteur.

- La zone UA progresse de 2,03% de 5,42 ha à 7,45 ha
- La zone UC progresse de 6,4 % de 24,92 ha à 30,96 ha
- La zone UG régresse de 0,25 % de 106,97 à 106,72 ha
- La zone Uep progresse de 10,21% de 10,95 ha à 21,16 ha
- La zone UI régresse de 3,83 % de 21,73 à 17,9 ha
- La zone Uz est stable avec 10.9 ha
- La zone UPM est ajoutée pour 1,79 ha
- Les zone 1AUa et 1AUb est ajoutée pour 3,87 ha
- Les zones AU ont été retirées soit 19,92
- La zone A progresse de 3,82 % de 248,7 à 252,52
- N (naturelle) régresse de 1,42 % de 65,45 à 64,03 ha.

La zone naturelle représente 32% du territoire, tandis que la zone UG (habitat pavillonnaire) représente 26%.

2.6.5.3. Évolution des Surfaces par Secteur

2.6.5.3.1. Modifications apportées à la zone UA

La zone UA a pour objectif de maintenir l'identité du bourg ancien tout en renforçant l'attractivité et le caractère multifonctionnel des deux centres, le centre-ville et le quartier de la gare.

- La zone UA 3,93 ha
- Le secteur UAa (2,48 ha), concerné par des parcelles en périphérie du cœur de ville où la hauteur des constructions est plus élevée qu'en zone UA.
- Le secteur UAb (0,93 ha), concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Pôle Gare ».
- Le secteur UAc (0,11 ha), concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Centre-ville ».

Les changements de limites concernent deux secteurs :

- La gare : instauration d'un secteur UAb pour l'OAP pôle gare
- Reclassement du secteur UAc en secteur pavillonnaire UGa.
- Le secteur UAd du PLU en vigueur, correspondant à l'OAP du centre-ville, est reclassé en UAc

2.6.5.3.2. Modifications apportées à la zone UC

La zone UC est une zone d'habitat collectif organisé globalement sous la forme de plots, de hauteur modérée implantés en retrait sur des parcelles de grande taille et qui abrite des espaces verts. Elle poursuit l'objectif de maintenir un cadre aéré et verdoyant pour un habitat résidentiel.

Elle comprend :

- Un secteur UCa (2,33 ha),
- Un secteur UCb (1,01 ha),
- Un secteur UCc (0,25ha),
- Un sous-secteur UCd1 (1,86 ha), situé en bordure de la RD 301 limitrophe de la commune de Domont et sur une partie du secteur des abattoirs, couvert en partie par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Un sous-secteur UCd2 (0,84 ha), situé sur le secteur des abattoirs, couvert en partie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- La zone UC (24,67 ha), hors secteurs, correspond au principal tissu d'habitat collectif.
- L'ensemble de la zone UC représente une superficie totale d'environ 30,96 ha, soit environ 6 % du territoire communal.

Les changements principaux concernent :

- le secteur des abattoirs pour l'OAP abattoirs UA et UI deviennent UCd1, UCd.
- La zone UGc qui devient UC pour refléter la réalité du terrain.
- La zone UIcs devient en partie UCd1 pour l'OAP Jean Rostand.

2.6.5.3.3. Modification de la zone UEP

La zone Uep est une zone occupée par l'essentiel des équipements publics et d'intérêt collectif de la commune. L'objectif est d'accorder une certaine souplesse d'implantation pour permettre aux équipements de s'adapter à l'évolution des besoins.

Elle comprend :

- La zone Uep (20,38 ha),
- Le secteur Uepi (0,33 ha),
- Le secteur Uepr (0,45 ha).

Les changements principaux concernent :

- Les zones AU3 et AU4 où sont situés le collège Aimé Césaire et la stade du Pré Carré
- Une partie de la zone N pour correspondre à la réalité du terrain
- Reclassement du terrain Eleusis UEP en UPM2 suite au projet de mutation de la zone
- Adaptation de la zone dans le secteur de la gare

2.6.5.3.4. Modification de la zone Zone UG

La zone UG couvre l'ensemble de la zone pavillonnaire. Les objectifs de cette zone :

- Préserver l'ambiance résidentielle paysagère notamment des cœurs d'îlots.
- Préserver la morphologie générale des quartiers.
- Réguler la division parcellaire et les processus de division du bâti.
- Permettre les extensions de façon maîtrisée

Les principales modifications portent sur :

- Le déclassement de la zone UGc en secteur de plan masse UPM1 dans le quartier des Orangistes
- Le reclassement de la zone Uac en zone UGa
- UIc en zone UGc pour correspondre à la nouvelle OAP Jean Rostand
- UGc en UEP (école maternelle)
- UAb en UG près de la gare

2.6.5.3.5. Modification de la zone UZ

Cette zone concerne la zone aéroportuaire. Elle demeure inchangée

2.6.5.3.6. Modification zone UI

La zone UI est une zone d'activités économiques. L'objectif de la zone est de soutenir le développement de l'activité tout en veillant à sa qualité environnementale, paysagère et architecturale.

Elle comprend :

- Le secteur UIa (0,1ha), situé à l'est du territoire communal.
- Le secteur UIb (1,09 ha), situé à l'ouest du territoire communal et occupé par une surface commerciale.
- Les secteurs UIc (3,65ha), UIpr (6,37 ha) et UIcpr (2,41 ha), situés sur une partie de la ZAC du Val d'Ezanville.
- Le reste de la zone UI (4,28 ha) s'étend sur plusieurs parties du territoire comprenant une partie de la ZAC du Val d'Ezanville.

Deux modifications sont apportées :

- Restructuration de la zone UI divisée en sous-secteurs

- Reclassement de la zone UIcs en zone UGc et UCd1, pour correspondre à la nouvelle OAP située avenue Jean Rostand

L'ensemble de la zone UI représente une superficie d'environ 17,9 ha, soit environ 3,5 % du territoire communal.

2.6.5.3.7. Les zones d'urbanisation futures

Deux zones d'urbanisation futures sont créées, 1 AUa et 1AUb correspondant respectivement aux OAP Rue de Condé et Chemin d'Ecouen à Moisselles.

La zone 1 AUa représente une superficie d'environ 1,9 ha, soit environ 0,4 % du territoire communal et correspond à en partie à l'ancienne zone AU2 du PLU en vigueur et à une partie de l'ancienne zone N du PLU en vigueur.

PLU en vigueur



PLU projeté



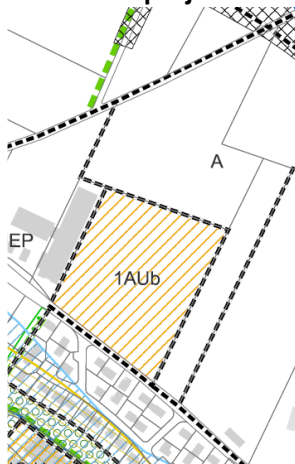
La zone 1AUb représente une superficie d'environ 2 ha, soit environ 0,4 % du territoire communal.

La zone 1AUb est créée dans le cadre du projet de révision du PLU. Elle correspond à une partie de l'ancienne zone AU4 du PLU en vigueur.

PLU en vigueur



PLU projeté



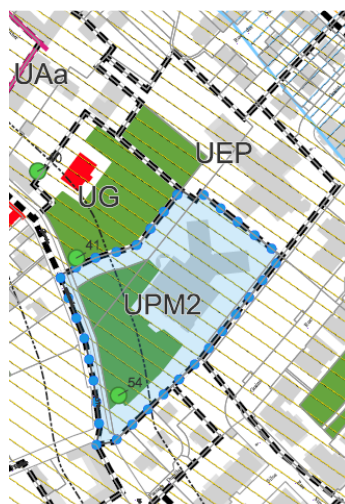
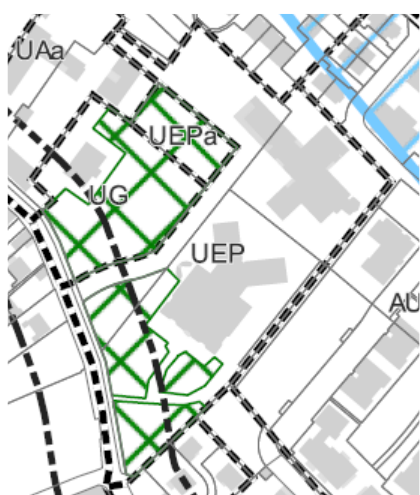
2.6.5.3.8. Zone UPM

La zone UPM est créée dans le cadre de la révision du PLU sur une superficie d'environ **1,8 ha**, soit environ 0,3 % du territoire communal. Elle comprend deux secteurs MP :

- Le **secteur UPM1** (0,82 ha), correspond à un secteur situé à l'angle de l'avenue Jean Rostand et de la route de Domont.
- Le **secteur UPM2** (0,97 ha), correspond à un secteur situé le long de la route départemental 370.

PLU en vigueur

PLU projeté

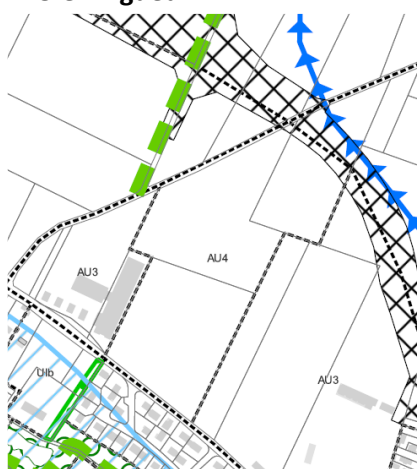


2.6.5.3.9. Modification zone A

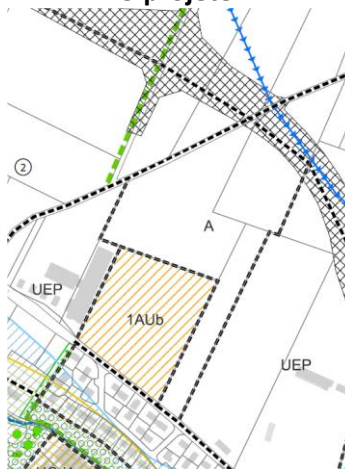
La zone A (249,26 ha) correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants)⁶⁹. Son objectif est de préserver cette activité agricole. Elle inclut un sous-secteur Apr (3,26 ha) relatif au périmètre de protection rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui impose des mesures adaptées.

L'ensemble de la zone A représente une superficie d'environ 252,52 ha, soit 48,7 % du territoire communal. Sa superficie a été augmentée de 3.82% par l'abandon d'une partie de la zone AU4.

PLU en vigueur



PLU projeté



L'ancienne zone AU4 couvrait des espaces agricoles qui seront consommés dans le cadre de l'OAP Chemin d'Écouen à Moisselles.

2.6.5.3.10. Modifications zone N

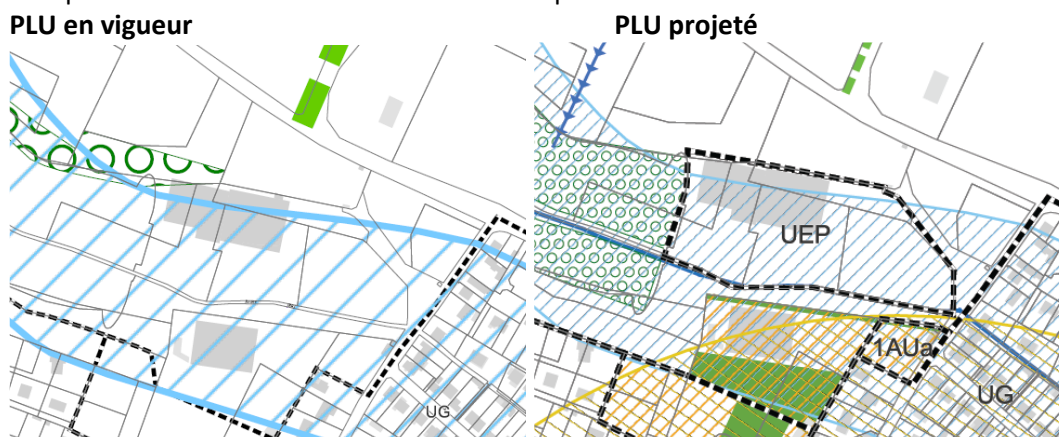
La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit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

L'ensemble de la zone N représente une superficie d'environ 64,03 ha, soit 12,4 % du territoire communal. La zone comprend le sous-secteur Npr (14,4 ha) relatif au périmètre de protection rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficie de dispositions particulières.

La zone N a été réduite pour correspondre à la réalité du terrain /

⁶⁹ Rapport de présentation, justification des choix p.56
Enquête publique n° E260003/95 - Rapport

Une partie a été reclassée en zone UEP à l'emplacement du futur centre culturel en cours de construction.



Commentaire du commissaire enquêteur

Les zones ont été modifiées à la marge pour plusieurs motifs :

- Mettre le zonage en adéquation avec la réalité du terrain.
- Rendre plus cohérentes certaines limites.
- Permettre des opérations de requalification couvertes par les OAP et les secteurs de plan masse.

2.6.5.4. Emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour tout autre affectation que celle prévue dans le PLU. La révision permet de mettre à jour la liste des emplacements réservés en les supprimant ou de les restructurer en fonction de l'avancement des projets. Ainsi sont maintenus :

- L'emplacement réservé n° 1 « Prolongement de la rue de la Fraternité » – 1 640 m² au profit de la commune.
- L'emplacement réservé n° 2 « Déviation de la RD 370 » – 108 065 m² (10.5 ha) au profit du Département.

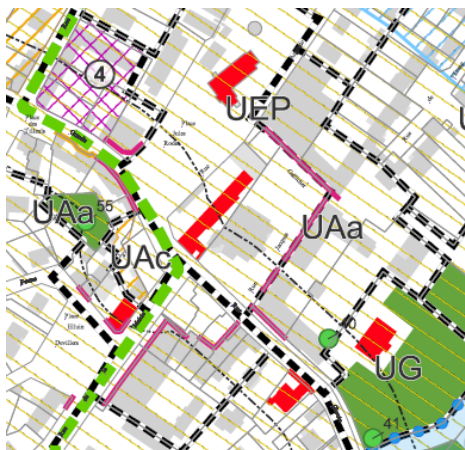
Par ailleurs deux emplacements réservés sont créés :

- Un emplacement réservé n° 3 : Extension Centre Technique Municipal », d'une superficie de 382 m² au profit de la commune
- Un emplacement réservé n°4 : pour la construction de 100 % LLS », d'une superficie de 2 100 m² au profit



2.6.5.5. Linéaires commerciaux

La révision du PLU introduit des linéaires commerciaux. Ce dispositif encadré par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme. Permet de maintenir les commerces et services en rez-de-chaussée en interdisant leur changement de destination. L'objectif est de renforcer l'attractivité du centre-ville. Ils concernent le centre-ville au niveau de la Place Elluin Devillers, de la Grande Rue, de la rue de la Mairie ou encore de la rue Jacques Gallicher.



Extrait plan de zonage du PLU en cours de révision (linéaires matérialisés en violet)

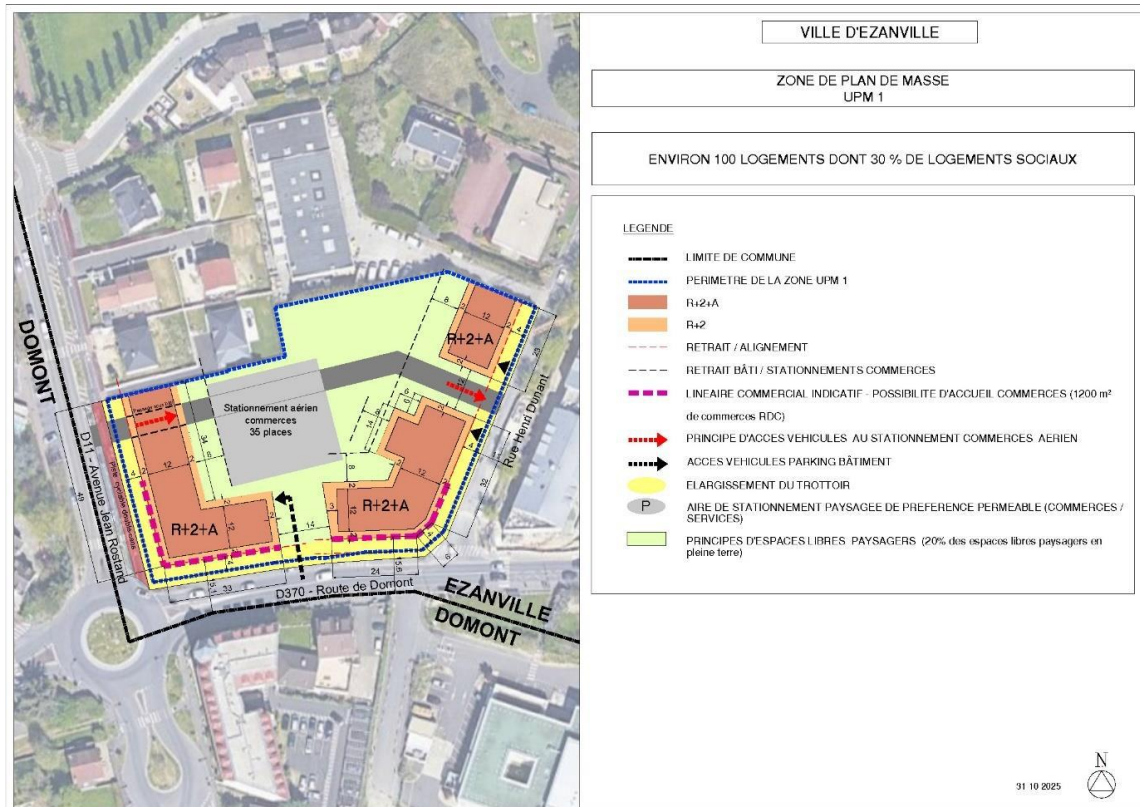
2.6.5.6. Eléments identifiés au plan de zonage du PLU

Eléments maintenus

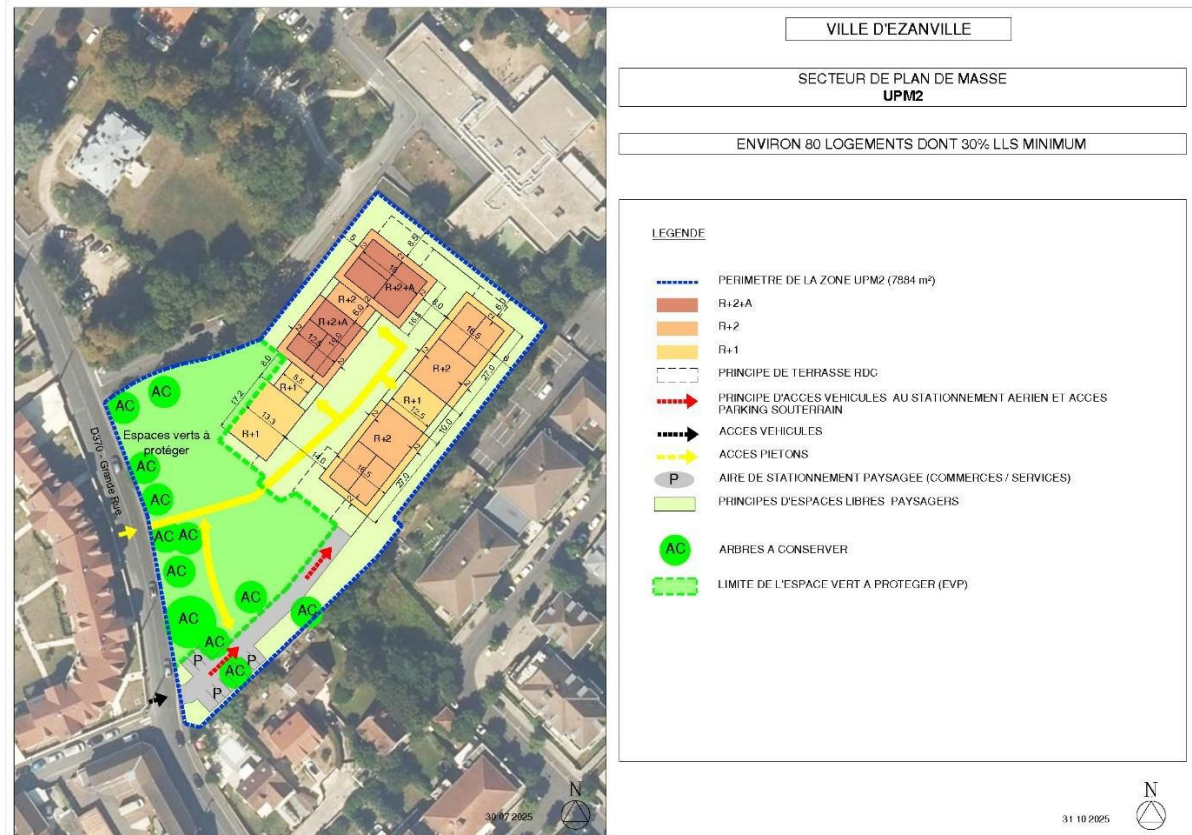
- Les marges de recul de 20 mètres par rapport à la bordure de la RD 301 identifiées au plan de zonage
- Le périmètre de 500 mètres autour de l'Eglise Notre-Dame d'Ezanville, classée Monument Historique dans lesquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles.
- Zone à risque d'exposition au plomb : un nota est repris sur le plan de zonage : « L'ensemble du département du Val d'Oise est classé zone à risque d'exposition au plomb (AP 22/12/2000). »
- Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre identifiés au plan de zonage du PLU sont maintenus.
- Les deux périmètres de protection du captage d'eau potable représentés au plan de zonage :
 - Périmètre de protection immédiat de captage d'eau potable (« pi »),
 - Périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable (« pr »).

Eléments ajoutés

- Le secteur de carrières abandonnées identifié au plan de zonage du PLU.
- Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) : le nota précise sur le plan de zonage qu'une partie du territoire est couvert par la zone C et D du PEB.
- Un rayon de 500 mètres autour de la gare induisant des normes de stationnement spécifiques conformes au PDMIF approuvé le 24 septembre 2025.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles
- Indices bénéficiant de dispositions particulières * : afin de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux, un indice est matérialisé au plan de zonage du PLU. Des dispositions particulières pour cette parcelle sont définies au règlement.
- Les secteurs de plan masse au plan de zonage général et sur des plans détaillés :



Secteur UPM2

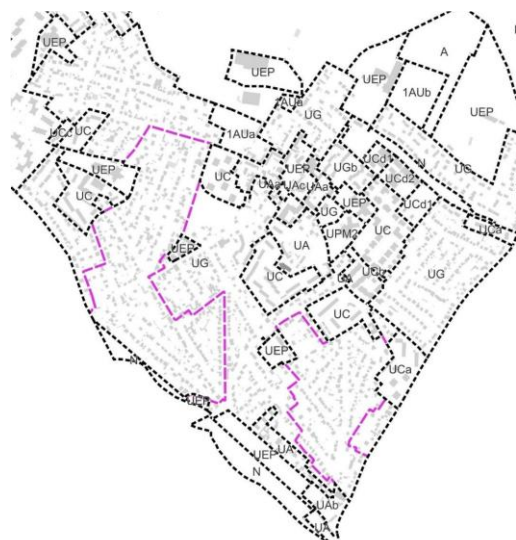


➤ Les éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage du PLU projeté :

- Bâtis remarquables
- Éléments bâtis remarquables : clôtures
- Éléments bâtis remarquables : alignements bâtis



- Les secteurs remarquables identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Deux secteurs remarquables sont inscrits au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dans lesquels sont définies des dispositions spécifiques, applicables aux travaux sur les constructions existantes, aux constructions nouvelles et aux clôtures sur rue à créer. Ces deux secteurs sont définis sur une partie de la zone pavillonnaire (UG).



Localisation des secteurs remarquables identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, selon le zonage du PLU en cours de révision

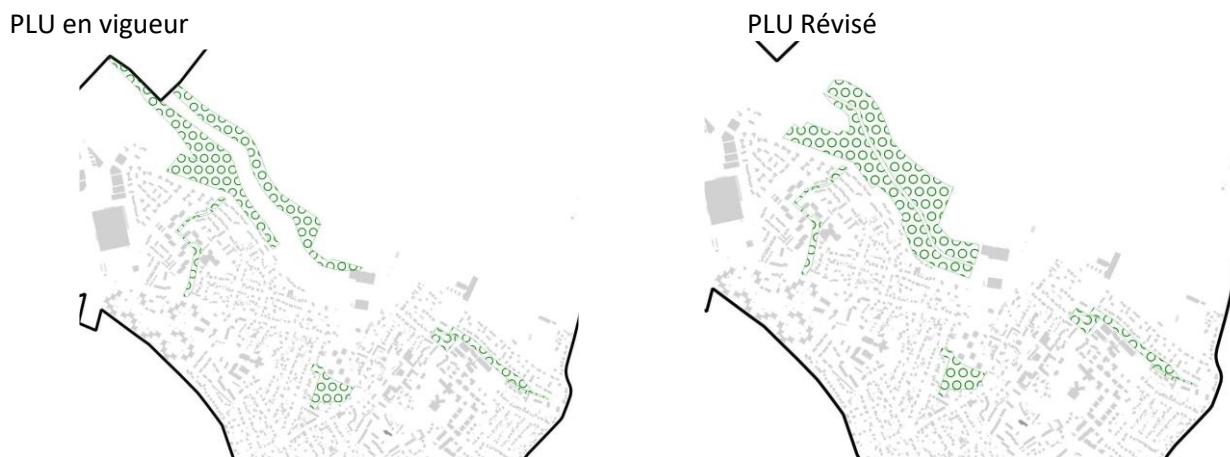
- Les axes de ruissellement identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont mis à jour

2.6.5.7. Mise à jour des éléments de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

- Les espaces boisés protégés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ils concernent aussi bien des boisements, que des arbres isolés ou encore des haies les Espaces Boisés Classés (EBC) représentent une superficie d'environ 14,24 hectares dans le PLU en vigueur. Ces EBC concernent principalement :
 - Les grandes entités boisées existantes et naturelles classées en partie au SDRIF-E au niveau du bassin des Bourguignons.

- Quelques EBC localisés au niveau :
 - du rû du Petit Rosne,
 - du parc des Fresnaye
 - entre la route de Domont et la rue de Normandie.

Dans le projet de révision du PLU le nombre d'EBC augmentent de 1,3 ha. Cette augmentation correspond à une prise en compte de la réalité du terrain au niveau du bassin des Bourguignons :



Extrait des espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

➤ **Espace boisé non classé au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les espaces boisés non classés dans le PLU en vigueur sont transformés en EVP en majorité (0.72 sur 0.76 ha). Ces espaces se situent au niveau de l'actuelle maison de retrait située le long de la Grande Rue.

➤ **Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Le projet de révision du PLU a ajouté une nouvelle protection. Elle identifie au plan de zonage des espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ces espaces occupent une superficie d'environ 6,41 hectares.

➤ **Éléments protégés au titre de l'article L 151-23 dans le but de préserver les continuités écologiques et de contribuer au maintien d'éléments d'intérêt écologiques identifiés au projet de révision du PLU :**

- **Marges d'isolement paysagère à créer ou à préserver**
- Les marges présentes au PLU en vigueur sont remaniées :
 - OAP Jean Rostand : une marge est supprimée représentant 0.49 ha en moins
 - en zone UCd1 : une marge est ajoutée pour 0,14 ha.
- **Mares, bassins et plans d'eau** : Un plan d'eau est identifié au plan de zonage, au niveau du Parc de la coulée verte.
- **Zones humides** : A Ezanville, des zones humides probables de classe A et B ont été indiquées
- **Cours d'eau**
Les tracés des trois cours d'eau présents sur le territoire communal sont mis à jour et reportés au plan de zonage.
- **Arbres remarquables à protéger**
- Ces éléments sont identifiés comme « *Arbres remarquables* » Un inventaire des arbres patrimoniaux identifiés sur le territoire communal est joint en annexe du PLU.
Des dispositions règlementaires sont ajoutées au règlement comme suit : « *Toute construction à édifier devra tenir compte du principe d'alignement planté inscrit au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité*

de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.»

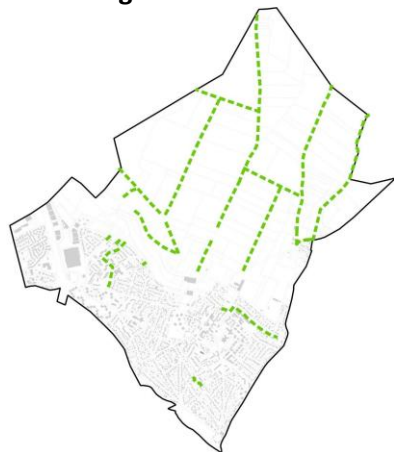
69 arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont identifiés au projet de PLU.



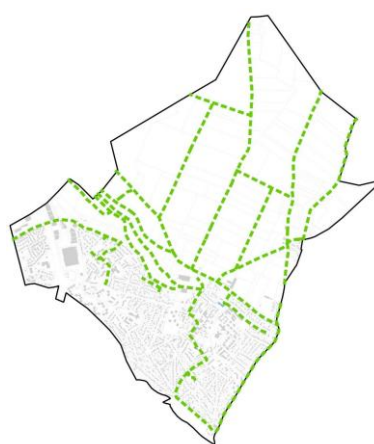
1.5.13.1 Mise à jour du réseau de sentes piétonnes existantes ou à créer, à conserver

Les sentes identifiées au plan de zonage du PLU sont en partie maintenues et reportées au projet de révision du PLU. De nouvelles sentes piétonnes à préserver sont identifiées et inscrites au plan de zonage projeté.

PLU en vigueur



PLU révisé



2.6.6. Le règlement

2.6.6.1. Composition du règlement

Le règlement écrit de Ezanville se décline en trois parties :

1. Dispositions générales applicables et définitions : on y trouve les entre autres :
 - a. Dispositions réglementaires des éléments repérés au règlement graphique
 - b. Dispositions applicables à l'ensemble des zones et de leurs articles,
2. Dispositions réglementaires par zone
3. Annexes
 - a. La liste des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (article L.151-41 1 et 2 du Code de l'urbanisme).
 - b. Un inventaire détaillé du patrimoine bâti (article L 151-19 du Code de l'urbanisme).
 - a. Un inventaire détaillé des arbres remarquables à protéger (article L 151-23 du Code de l'urbanisme).
 - b. La liste des arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes.
 - c. La liste des espèces exotiques envahissantes en Île-de-France.

Le règlement de chaque zone est lui-même divisé en trois parties :

1. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités Destinations et sous-destinations interdites
 - a. Constructions soumises à des conditions particulières
 - b. Mixité fonctionnelle et sociale
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Implantation et volumétrie des constructions
 - c. Qualité urbaine et paysagère
 - d. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - e. Stationnement
3. Equipements et réseaux
 - f. Accès et desserte
 - g. Desserte par les réseaux

Le règlement doit à la fois être cohérent avec les orientations du PADD et s'adapter aux caractéristiques morphologiques des différents terrains. Les dispositions générales rappellent l'articulation des différents documents du PLU. Ainsi le règlement et ses documents graphiques sont opposables au tiers. Le règlement entretient un rapport de compatibilité avec le PADD et les OAP qui peuvent toutefois se substituer à lui et rendre opposables certaines règles.

2.6.6.2. Dispositions générales

Les dispositions générales reprennent les règles applicables dans le droit de l'urbanisme ainsi que les définitions utiles. Il reprend les dispositions réglementaires qui s'appliquent au PLU à l'ensemble des zones. Sans les énumérer on peut citer celles qui sont pertinentes au regard de la révision du document.

2.6.6.3. Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation** au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme : le règlement précise : « Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes »
- **Secteurs de plan masse** : le règlement précise : « s'agit d'outils réglementaires du PLU, qui permettent de cadrer certains secteurs du territoire sous forme de plans masses côtés en trois dimensions. »

➤ **Espace Boisé Classé (EBC)** identifié au titre des articles L.113-1 et R.151-31-1 du Code de l'Urbanisme. Le règlement rappelle la réglementation relative aux EBC, le « classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Selon l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, peuvent être classés comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Des dérogations sont néanmoins prévues l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme dans des situations spécifiques énumérées.

➤ **Linéaire commercial protégé** au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ; Le règlement empêche tout changement d'affectation.

➤ **Éléments bâtis remarquables à protéger** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement précise des règles à respecter en dehors des prescriptions inscrites dans chaque l'inventaire détaillé du patrimoine bâti joint en annexe du règlement :

« Constructions

Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou pour des impératifs de salubrité.

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage bâti repéré sur le plan de zonage et au document « inventaire détaillé du patrimoine bâti » en annexe du règlement doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

En cas de réhabilitation, celle-ci devra être réalisée selon des techniques traditionnelles.

Les éléments de modénatures :

Pour tenir compte des éléments de patrimoine bâti repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les modénatures et tout décor de façades existants seront conservés ou restaurés à l'identique.

L'usage de matériaux (briques, pierre, bois...) caractérisant les modénatures présentes sur le bâti actuel est recommandé.

Les dispositifs de « goutte d'eau » ou larmiers, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

les imitations de matériaux sont interdites, la pierre de taille ne doit pas être peinte,

les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de telle façon que leur aspect se rapproche le plus possible de l'enduit originel

Façades :

Les façades des maisons ou bâtiments remarquables (alignements bâtis) identifiées au plan de zonage et au document « inventaire détaillé du patrimoine bâti » en annexe du règlement doivent être maintenues en l'état. Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées.

Les éléments essentiels d'architecture seront obligatoirement conservés.

En cas de ravalement de façades : les imitations de matériaux sont interdites, la pierre de taille ne doit pas être peinte, les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de telle façon que leur aspect se rapproche le plus possible de l'enduit originel.

Clôtures

1. Clôtures sur rue existantes comportant des grilles anciennes :

Les dispositions relatives aux clôtures sur rue à créer ne s'appliquent pas pour les clôtures répertoriées identifiées au plan de zonage et au document « inventaire détaillé du patrimoine bâti » en annexe du règlement.

Les murs bahuts surmontés d'une grille en ferronnerie sont les modèles de référence.

Les grilles anciennes seront conservées ou restituées sur la base d'un modèle de facture proche. Les murs en pierre existants seront rénovés ou prolongés à l'identique.

Il convient de proscrire les enduits ciment sur maçonnerie en moellons de meulière.

Leur démolition ponctuelle est autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès pour des conditions de sécurité publique. En cas de travaux sur ces clôtures, l'emploi du ou des mêmes matériaux est exigé afin de pérenniser la qualité de la clôture

Murs de clôture :

Les murs de clôture en pierres, moellons de calcaire, meulières, briques... identifiés au plan de zonage et au document « inventaire détaillé du patrimoine bâti » en annexe du règlement sont conservés, restaurés ou reconstitués de telle façon que leur aspect se rapproche le plus possible des matériaux d'origine. La restauration ou bien la reconstruction à l'identique de la clôture existante pourra être exigée dans un souci de préservation du patrimoine.

La réalisation d'un accès est autorisée sous réserve de restaurer le mur dans son état d'origine. »

➤ **Secteurs remarquables identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Le règlement précise :

« Travaux sur constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction et ne pas réduire ou nuire les caractéristiques des éléments historiques et/ou architecturaux des sites et bâtiments et/ou de son environnement. En toute hypothèse, devront être conservés et mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Constructions nouvelles

La meilleure intégration aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains du quartier, devra être recherchée.

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Clôtures sur rue à créer :

Les clôtures seront constituées d'un muret surmonté de grilles métalliques (fer, aluminium) à barreaudage vertical. Le modèle de grilles et de portail sera d'un dessin simple. »

➤ **Arbres remarquables à protéger** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement précise : « Un inventaire des arbres patrimoniaux identifiés sur le territoire communal est joint en annexe du PLU (pièce 4.3). Toute construction à édifier devra tenir compte du principe d'alignement planté inscrit au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable. »

➤ **Espaces verts à protéger** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : Des dispositions réglementaires sont ajoutées au règlement comme suit : « Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces périmètres (racines etc...) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale de ces espaces, et la qualité des plantations existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces périmètres est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans ces périmètres. Dans ces périmètres, toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5m². Est autorisé l'aménagement d'allée ou de desserte des constructions réalisées avec des matériaux perméables.

Seuls, les aménagements et équipements d'intérêt collectif peuvent être autorisés à condition de ne pas dénaturer le caractère paysager du secteur. Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R. 151-43- 5°, R. 421-12 et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme.

- »
- **Axes de ruissellement** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : Ces axes de ruissellement sont mis à jour au plan de zonage du PLU en projet (sources : DDT du Val d'Oise). Ils impliquent des restrictions de construction : toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux. Pour les bâtiments existants, des modifications ou extensions de bâtiments existants, pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation, par rapport aux axes d'écoulement des eaux ne soit pas diminué. Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mise en place (muret, dispositif d'occultation des ouvertures...). Toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.
 - **Plans d'eau, mares et mouillères** au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme : Le règlement indique que « Dans les secteurs des plans d'eau, mares et bassins, en plus de l'application de l'article R.111-26 du Code de l'Urbanisme, les constructions, dès lors que celles-ci sont susceptibles d'engendrer des atteintes d'environnement, pourront être interdites ou soumises à conditions. »
 - **Protection des cours d'eau** : des dispositions réglementaires sont définies au règlement, afin de les préserver et de favoriser leur renaturation :
 - Une bande de retrait d'environ 15 mètres de toute imperméabilisation de part et d'autre des cours d'eau est à instaurer, afin de préserver leurs potentialités de restauration et de réouverture.
 Cette bande de retrait est portée à environ 7,50 mètres de part et d'autre du ru de Vaux, au niveau de la rue Eugène Delacroix et dans l'emprise du futur Val d'Ezanville.
 - **Emplacements réservés** au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Le règlement définit le rôle des emplacements réservés, qui sont exercés au profit d'une collectivité. Il précise : « Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés »
 - **Carrières abandonnées couvertes par un périmètre R.111-3** : Des dispositions réglementaires sont ajoutées dans le projet de règlement comme suit : « À l'intérieur des périmètres réglementaires (périmètres R.111-3) de risques liés aux carrières abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. »
 - **Marges d'isolement paysagère à créer ou à préserver** : Une définition est ajoutée au règlement du PLU en projet comme suit : « les marges d'isolement paysagères à créer ou à préserver identifiées au plan de zonage, doivent comporter une végétation diversifiée. Elles doivent notamment comprendre des espaces plantés (tels que des zones enherbées, des massifs d'arbustes, etc.), intégrer des arbres de haute tige de différentes tailles, et constituer un écran végétal mêlant essences caduques et persistantes. »

2.6.6.4. Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones et de leurs articles

- **Enveloppes humides potentielles et avérées (DRIEAT)** Des zones humides de classe A sont localisées au niveau du ru du Petit Rosne et au sud du territoire communal au niveau du ru de Poncelles Les terrains classés en classe « B » (DRIEAT) correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante. Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de

délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

En cas de découverte de zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT), seront interdits dans ces zones :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- Le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

➤ **Performance énergétique.** Les dispositions ont été enrichies : Article 2.3.3 relatif aux performances énergétiques : « Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4 et 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, sur une même propriété, emprise au sol et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes. Par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre et sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, à l'exclusion des constructions présentant un intérêt architectural (modénatures, matériaux particuliers constitutifs de la façade, etc).

En cas de création de logements supplémentaires dans une construction existante, la performance énergétique de l'ensemble de la construction devra être rendue conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions neuves, des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables pourront être mis en place (cuves de récupération, puits d'infiltration, ...).

Pour les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme, il est précisé que ces dispositifs ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnement.

- **Stationnement** : Le règlement s'est adapté aux évolutions réglementaires, notamment en matière de stationnement. Les règles de stationnements sont reprises en tenant compte du PDMIF, notamment dans un rayon de 500 m autour des gares où le nombre de places de stationnement est limité.
- **Clôtures** : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme en application d'une délibération du Conseil Municipal en date du 27/09/2007.
- **Coupes** : Conformément à l'article R.421-23 g du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113.1 doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux.

2.6.7. Changements apportés aux règlements des zones

2.6.7.1. Règles communes

Sur l'ensemble des zones un certain nombre de règles sont communes notamment :

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

Un rappel est placé en début de chaque règlement des zones concernées par les risques et nuisances pouvant s'appliquer sur le territoire, faisant l'objet de servitudes et règlement rappelés en annexes et dont les pétitionnaires doivent tenir compte. Il s'agit de :

- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. Règlement applicable pour les voies routières suivantes :
 - La R.D. 301 est de catégorie 2.
 - La R.D. 370, la rue de la Gare, l'avenue du Mal Foch sont de catégorie 4.
 - Dans une bande de 250 m pour les voies de catégorie 2, de 30 m pour les voies de catégorie 4 et de 10 m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant en annexe du PLU dans l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures et pour les infrastructures de transport suivantes :

- La ligne d'Épinay-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2.
- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle.

Une partie du territoire de la commune est soumis à zone C du PEB. L'urbanisation y est limitée. Ainsi les opérations d'ensemble sont interdites. Dans les zones concernées des sous-secteurs sont créés s UAb, UCb, UKb et UGb, dans les zones composées du centre-ancien (UA), d'habitations collectives (UC), d'habitats mixtes (UK) et en tissu pavillonnaire (UG).

- Terrains alluvionnaires compressibles (nappe d'eau souterraine située à 2 m de profondeur entraînant un risque de tassement).
- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Le risque d'exposition au plomb.
- Pollution des sols.
- Canalisation de transport de gaz.
- Monuments historiques.
- Rappels des prescriptions en matière acoustiques
- Rappel des éléments inscrits dans les règles générales
- Rappel des éléments inscrits dans l'inventaire détaillé du patrimoine
- Rappel des sentes à prendre en compte : « Il est rappelé que les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant. »
- Obligation de planter

2.6.7.2. Règles communes dans les différentes zones modifiées ou complétées par la révision du projet

Gestion des eaux pluviales

Dans les zones UA, UI, UG, UK, AU, N le règlement spécifie que la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle principale. Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement. Par ailleurs, le raccordement des eaux pluviales aux canalisations d'eaux usées est proscrit.

Les règles concernant le raccordement au réseau et l'assainissement

Le réseau est d'évacuation des eaux usées est un réseau séparatif distinct de celui des eaux pluviales. Il est géré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains (SIARE). Les raccordements et dérogations sont strictement encadrés par ces deux organismes et les règles rappelées. Concernant l'évacuation des eaux pluviales le règlement précise : « la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de

principe. » Le règlement précise : « *Cette recherche de solution in situ devra faire l'objet d'une étude de faisabilité et de dimensionnement (étude de filière du mode de gestion des eaux pluviales du projet) prenant en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe de la présente zone sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).* »

La révision du PLU précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées : « Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE⁷⁰. »

Mixité sociale

La mixité sociale est encouragée dans plusieurs zones (zone UA, UC, UG) : « En cas de réalisation d'un programme résidentiel de plus de 10 logements, 30% minimum de ce programme doit comporter des logements sociaux. »

Clôtures

(zones UA, UC, UG)

Les matériaux sont réglementés : L'utilisation de plaques de béton, de claustras, de fils de fer barbelés, canisses textiles bois et PVC ou parclos bois est interdite pour les clôtures de toute nature quelle que soit leur localisation pour assurer un aspect de qualité. Il est également demandé d'aménager des passages pour la petite faune.

Abris de jardin

La hauteur est limitée à 3,50 mètres au faîtage dans la plupart des zones destinées à l'habitat.

Protection des éléments du paysage et de la biodiversité

La révision du PLU renforce les protections paysagères et environnementales, notamment celles autorisées par l'article L151-23 qui sont identifiées au plan de zonage et inscrites dans les dispositions générales du PLU.

Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)

La recherche de zone humide est également appelée dans les différentes zones : « Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'environnement. »

Performance énergétique

Les dispositions précédentes sont maintenues et renforcées. La possibilité d'isoler les constructions par l'extérieur (phonique et thermique), dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre et sans surplomb du domaine public, est autorisée pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU.

En cas de création de logements supplémentaires dans une construction existante, la performance énergétique de l'ensemble de la construction devra être rendue conforme à la réglementation en vigueur. Il est également précisé que les constructions devront respecter la législation en vigueur sur la réglementation thermique.

Réseaux et accès

Enfin, la révision du PLU ajoute, des dispositions relatives aux bornes enterrées pour les déchets : pour toute opération de 30 logements ou plus, il est prescrit la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Concernant l'accessibilité un certain nombre de prescriptions encadre les créations de voies afin de rendre accessibles les constructions aux secours.

⁷⁰ Règlement, p.53

La révision du PLU précise la largeur des portails d'accès qui doit offrir une ouverture de 5 m minimum de large sans limite supérieure

2.6.7.3. Règlements par zone

Zone UA

Comme on l'a vu plus haut, la zone UA correspond principalement au centre-ancien de Ezanville ainsi qu'au quartier de la gare couvert par l'OAP gare.

Le tissu est essentiellement composé d'un tissu ancien, avec un front bâti à l'alignement continu entrecoupé par endroit de maisons en retrait et de cours. Les hauteurs sont unifiées en R+1+C. L'objectif de la commune est de préserver l'identité du centre ancien et de le dynamiser en maintenant sa vocation multifonctionnelle. C'est pourquoi les linéaires commerciaux y ont été créés.

On distingue plusieurs secteurs correspondant à des typologies différentes :

- UAa en périphérie du cœur de ville où la hauteur des constructions est plus élevée qu'en zone UA
- UAb concernée par l'OAP « Pôle gare »
- Uac concernée par l'OAP « Centre-ville »

Destination de la zone :

Sont autorisés les :

- L'habitation et l'hébergement
- La restauration (les restaurants sont autorisés sous condition en zone UAb et Uac).
- Le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service, excepté pour les activités médicales des constructions situées le long du linéaire commercial indiqué au document graphique (pièce 5), pour créer du logement dans les rez-de-chaussée ou du bureau et/ou des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de types assurances, banques.
- Les hébergements hôteliers et touristiques

Sont autorisés sous condition⁷¹:

- Les bureaux
- L'artisanat et le commerce de détail
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Lieux de culte qui sont interdits en zones UAb et Uac.

La révision du PLU permet de mettre à jour la liste des destinations interdites. Sont interdites les activités porteuses de nuisances telles que les constructions à usage d'entrepôt, l'industrie, élevage d'animaux etc, l'objectif étant de préserver le cadre du centre-ancien de Ezanville.

Les constructions à usage de commerces de gros, les centres de congrès et exposition, les cuisines dédiées à la vente en ligne (autorisées sous condition en zone UA et UAa), ou encore les cinémas, ces activités n'étant pas compatibles avec la zone. Il est précisé que les décharges ou dépôts de toute nature, de détail de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules sont interdites.

Production de logements sociaux

Le projet de révision impose la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux dans les constructions pour répondre aux objectifs de la loi SRU :

- Pour la réalisation d'un programme comprenant 8 à 15 logements : 25% minimum
- Pour la réalisation d'un programme comprenant plus de 15 logements : 30% minimum

Règles d'implantation des bâtiments

⁷¹ A condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage, règlement p. 60

Les règles ne sont pas modifiées pour favoriser le maintien du front ancien bâti à l'alignement ou dans la continuité des constructions présentes pour assurer une continuité bâtie avec les bâtiments voisins.

Le secteur UAb, couvert par l'OAP de la gare, est caractérisé par une implantation à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum. Le PLU reconduit la règle antérieure pour le secteur UAc couvert par l'OAP du centre-ville. La dérogation pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure est maintenue.

Eléments ajoutés :

- règles d'implantation pour les annexes et les piscines reconduites qui inclus désormais dans la marge d'isolement de 2,50 mètres les margelles pour les piscines découvertes.
- Les dispositions relatives aux modifications, extensions ou surélévations sont complétées.
- Des dispositions relatives à l'installation de pompes à chaleur ou de tout autre élément technique lié à la construction sont ajoutées. Le projet de révision précise également que pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels et bâtis repérés sur le plan de zonage (...), une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

Principales dispositions de la zone UA :

Implantation par rapport à la voirie : Un recul est possible par rapport à la voirie (5 m minimum dans une bande de 40 m à partir de l'alignement sauf sur la rue Carnot où au moins un bâtiment doit être construit à l'alignement.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Retrait ou alignement dans les conditions définies par rapport à la hauteur des bâtiments.

En cas de front bâti : alignement sur les limites menant à la voirie. Il est toutefois précisé : « ce front urbain peut être constitué par la construction principale, les annexes ou des éléments bâtis : murs, porches...⁷² »

Emprise au sol : Le PLU maintient la règle antérieure pour la zone UA et le secteur UAa, à savoir une emprise au sol maximale de 50 % de la superficie du terrain. Il conserve également la règle existante pour le secteur UAb, concerné par l'OAP du centre-ville, où l'emprise au sol n'est pas réglementée. Le projet de révision étend désormais cette disposition au secteur UAb couvert par l'OAP de la gare.

Règles de hauteur

Le PLU reconduit les règles antérieures pour :

la zone UA : une hauteur (H) de 9 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+2+C).

le secteur UAa, : une hauteur (H) de 14 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+3+C).

le secteur UAc, couvert par l'OAP du centre-ville, à savoir une hauteur (H) de 9 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Eléments ajoutés :

- Le projet de révision stipule que pour le secteur UAb, couvert par l'OAP de la gare, la hauteur des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.
- Des dispositions sont ajoutées concernant la hauteur maximale (HT) des annexes et des garages, fixée à 3,60 mètres au faîtage.

Qualité urbaine et architecturale

Le règlement actuel en partie reconduit est largement complété par des dispositions visant à assurer la bonne intégration urbaine des constructions afin qu'elles : « bâtiments et de leurs abords présentent par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants ». Ainsi en disposition générale le règlement cite le code de l'urbanisme : « 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. »

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur constructions sont complétées et des dispositions relatives à l'emploi des matériaux, le traitement des toitures, éléments techniques et clôtures sont ajoutées. L'emploi de matériaux nobles, de traitement des façades en harmonie sont encouragés. Une attention aux couleurs et à la simplicité ressort des différentes règles.

On note que « Les toitures terrasse sont admises si elles sont justifiées par le parti architectural du projet d'ensemble de la construction. » et devront comporter une toiture végétalisée adaptée à la structure du bâtiment et/ou des dispositifs d'énergie renouvelable.

Certains matériaux sont proscrits, dont le PVC : « D'une manière générale, il convient d'éviter tout emploi de polychlorure de vinyle (PVC).⁷³ »

Une attention à la faune et la flore est portée : « 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. Les clôtures seront de préférence doublées de haies vives ou de plantes grimpanes.⁷⁴»

Traitement paysager

Des dispositions relatives à la conservation des arbres de hautes tiges existants sont ajoutées. Les arbres remarquables et espaces verts à protéger identifiés au plan de zonage du projet de révision du PLU devront être protégés. Ces derniers pourront être abattus sous-conditions.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation

Equipements et réseaux

Voies nouvelles

Le projet de révision vient compléter l'article relatif aux voies nouvelles. Afin de faciliter les accès aux terrains privés, le règlement de zone précise que, dans le cadre d'une division :

- la largeur minimale de l'accès doit être de 5 mètres.
- la largeur des voies publiques ou privées ne peut être inférieure à 5 mètres
- des aménagements complémentaires (tels que trottoirs, éclairage, etc.) pourront être exigés lorsque la voie présente une largeur supérieure à ce seuil
- Par ailleurs, le règlement encadre désormais le nombre d'entrées charretières autorisées, en fonction des caractéristiques du terrain et du nombre de logements.

Il est précisé que dans les secteurs concernés par des OAP, les règles seront soumises aux orientations inscrites dans celle-ci.

Réseaux publics

Le PLU reconduit en partie cet article et le met à jour. Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

⁷³ Règlement : p. 70

⁷⁴ Ibid p. 70

Prescriptions ajoutées

- Prescriptions relatives aux locaux de stockage des déchets sont ajoutées.
- Des dispositions relatives à l'alimentation pour les véhicules rechargeables.

Zone UC

La zone UC recoupe un territoire occupé principalement par des grandes parcelles à dominante d'habitat collectif, partiellement en retrait des limites séparatives et de voiries. L'objectif du règlement est de maintenir le caractère aéré et résidentiel de ce secteur, avec toutefois quelques commerces, équipements et services.

La zone UC est divisée en quatre sous-secteurs :

- UCa, UCb, UCc
- UCd répartie en 2 sous-secteurs UCd1 et UCd2, sont couverts en partie par les Orientations Jean Rostand et Abattoirs.

Destination

On retrouve les mêmes interdictions d'occupation qu'en zone UA avec toutefois quelques nuances :

- Pour les secteurs UCd1 et UCd2, sont aussi interdits les restaurants, l'artisanat et commerce de détail, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public

Le projet de révision impose la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux dans les constructions pour répondre aux objectifs de la loi identiques à la zone UA :

- Pour la réalisation d'un programme comprenant 8 à 15 logements : 25% minimum
- Pour la réalisation d'un programme comprenant plus de 15 logements : 30% minimum

Implantation des constructions

Les règles ne sont pas modifiées à l'exception de la zone UCd :

- « Dans la zone UC et secteur UCa :

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 8 mètres de l'alignement.

Dans les secteurs UCb et UCc :

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ou bien observer un retrait.⁷⁵ »

Sont ajoutés :

- Un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement pour les sous-secteurs UCd1 et UCd2 ou dans le respect des prescriptions de l'OAP.

Le règlement précise que les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement de la départementale 11.

Concernant les marges d'isolement le champ d'application est ajouté : « Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle : les éléments de modénature, marquises, auvents non supportés par des poteaux, débords de toiture dans la limite d'une profondeur de 0,60 mètre ; en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation Thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ; les parties enterrées des constructions ; les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ; les perrons et escaliers d'accès non couverts dans la limite d'une largeur d'un mètre ; les rampes de garage.⁷⁶ »

⁷⁵ Règlement p ;86

⁷⁶ Règlement p. 85

Dans la zone UC et les secteurs UCa et UCb, les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives, au minimum de 2,5 m, sauf en secteur UCc où les constructions peuvent être implantées en limite séparative ; à défaut, les marges d'isolement s'appliquent.

Dans les secteurs couverts par les OAP les constructions doivent respecter les prescriptions de celles-ci si elles sont différentes.

Le projet de révision complète les règles d'implantation pour :

- Les annexes et les piscines.
- Extensions ou surélévations sont complétées.

Des dispositions relatives à l'installation de pompes à chaleur ou de tout autre élément technique lié à la construction sont ajoutées.

Emprise au sol inchangée sauf pour les secteurs couverts par les OAP :

- Zone UC et ses sous-secteurs : pas de prescription
- Sous-secteurs UCd1 et UCd2 : emprise au sol maximale imposée de 50 % de la superficie du terrain

Hauteur des constructions

Les règles de hauteur ne sont pas modifiées à l'exception de la zone UCd soit :

- la zone UC : 18 mètres maximums à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+5+C),
- les secteurs UCa et UCb : 12 mètres maximums à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+3+C),
- le secteur UCc : 14 mètres maximums à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+3)

Le règlement introduit de nouvelles règles pour les secteurs couverts par les OAP :

- le secteur UCd1 : 9 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+2+C/R+2+A) et 13 mètres au faîtage (HT),
- le secteur UCd2 : 12 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+3+C/R+3+A) et 16 mètres au faîtage (HT).

Qualité urbaine et architecturale

La qualité architecturale est recherchée et adaptée à la production d'ensembles résidentiels les articles spécifiques à la zone UC énoncent : « *L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.*

L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle⁷⁷. »

Les mêmes dispositions sont ajoutées concernant les matériaux, les toitures les clôtures et les performances énergétiques qu'en zone UA de même que pour les Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, les raccordements aux réseaux et le stockage des déchets.

Traitement environnemental et paysager

Pour l'ensemble de la zone UC, le PLU maintient la règle antérieure relative au pourcentage d'espaces verts de pleine terre, fixé à 30 % minimum de la superficie du terrain, distincte des aires de stationnement

La révision reprend les mêmes obligations de replanter qu'en zone UA : nombre équivalent, à celles détruites pour la construction, espèces locales, de préférence peu sensibles à la sécheresse, obligation de

⁷⁷ Règlement, p.66

plantation selon les mêmes critères des espaces libres en dehors des stationnements à raison d'1 arbre de haute tige par 100 m² d'espace de pleine terre.

Même attention portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement est rappelée.

Les aires de seront plantées suivant la réglementation nationale en vigueur et seront de préférence perméables.

Zone Uep

Cette zone a pour destination les équipements publics ou privés et permet une grande souplesse d'implantation afin de permettre une conception adaptée aux besoins des usagers.

Elle comprend les sous-secteurs UEPpi et UEPpr relatifs au périmètre de protection immédiat (pi) et rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficient de dispositions particulières.

N'y sont autorisés que les équipements d'intérêt collectif et services publics et leur sous-destinations à l'exception des lieux de culte et des autres équipements recevant du public

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs

Dans les zones UEPPI et UEPpr sont autorisés :

- les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilée

La destination de logement à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est Le logement nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Implantation

Les règles sont reconduites : Il n'y a pas de règles, excepté sur les limites séparatives, soit à l'alignement soit en retrait avec un retrait minimum de 2.50, et en cas de vue ou une marge d'isolement calculée en fonction de la hauteur avec un minimum de 4 m.

Des dispositions relatives à l'installation de pompes à chaleur ou de tout autre élément technique lié à la construction sont ajoutées

Ne sont pas réglementés :

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- L'emprise au sol.

Hauteur

Le PLU reconduit les règles antérieures pour la zone UEP, soit une hauteur de 7 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Toutefois est maintenue une dérogation existante pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Qualité architecturale

Les prescriptions architecturales sont grosso modo les mêmes qu'en zone UC et visent une bonne insertion paysagère et architecturale.

Traitement environnemental et paysager

Le PLU reconduit les dispositions du PLU en vigueur, à savoir le respect des lieux avoisinant et une insertion harmonieuse. Il reprend également les obligations de remplacements des arbres abattus par des espèces équivalentes locales et proscrit les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères. Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement.

Equipements et reseaux

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le projet de révision vient compléter cet article. Il est rappelé que les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement. Le PLU reconduit en partie cet article et le met à jour. Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales, notamment la recherche du zéro rejet dans le réseau pour les pluies courantes, l'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, telle que définie dans le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Zone UG

Cette zone recouvre un tissu urbain essentiellement pavillonnaire, moyennement dense réservé principalement à l'habitat individuel, pouvant comporter des activités et des équipements publics. Les maisons sont généralement implantées en retrait des limites de voiries et séparatives, dans un cadre verdoyant, sauf pour l'habitat groupé. Il s'agit de préserver le caractère pavillonnaire de cette zone et ses qualités paysagères.

Elle comprend les secteurs :

- UGa, correspond au lotissement des Bourguignons
- UGapr,
- UGb correspond à deux lotissements présentant des densités plus élevées (La Justice, les Ouches)
- UGc couvert en partie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les principes règlementaires de la zone sont de :

- Préserver l'ambiance résidentielle paysagère notamment des cœurs d'îlots.
- Préserver la morphologie générale des quartiers.
- Réguler la division parcellaire et les processus de division du bâti.
- Permettre les extensions de façon maîtrisée.

La destination principale est le logement. La restauration est autorisée uniquement en zone UG. Sont admis sous condition :

- Les bureaux (usage professionnel non commercial)
- Artisanat et commerce de détail uniquement en zone UG dans la limite de 300m²
- activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à destination des cabinets médicaux,

Sont interdites :

- commerces de gros,
- cinéma,
- hôtels, autres hébergements touristiques,
- centre de congrès et d'exposition,
- cuisine dédiée à la vente en ligne,

- salles d'art et de spectacles.

Il est précisé pour le secteur UGapr : « Sans préjudice des autres dispositions de l'arrêté préfectoral pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, les implantations des autres installations classées ne peuvent être admises que si les dispositions d'aménagement et d'exploitation mises en place sont aptes à prévenir tout risque de pollution de la nappe captée par le puits. ».

D'autres occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère résidentiel de la zone sont interdites, telles : Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles, les affouillements et exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de constructions autorisés, de voirie ou réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers, l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes., etc. . commune aux zones UA et UC.

On retrouve la même obligation de ratio de logements sociaux que dans les zones UA et UC.

Implantation des constructions

Les règles d'implantations ne sont pas changées :

- Implantation dans une bande de 20 m à compter de l'alignement avec un recul de 4 m par rapport à la voie. Toutefois deux exceptions sont admises :
 - Les garages peuvent s'implanter à l'alignement
 - Dans les parcelles d'angle, les constructions peuvent s'implanter en retrait de 2 m sur un côté (4 m sur l'autre).

En zone UGc (OAP Jean Rostand) un retrait d'au moins 2 m est imposé.

Les dispositions relatives aux modifications, extensions ou surélévations sont complétées notamment dans la bande de 4 m et au-delà de la bande de 20 m pour introduire plus de souplesse.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives :

- Un champ d'application est ajouté en introduction de l'article, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas du présent article, avec les mêmes champs ajoutés dans les zones UA et UC
- Dans l'objectif de préserver les caractéristiques aérées de la zone pavillonnaire et conserver les jardins des fonds de parcelles, le PLU reconduit le principe d'implantation des constructions qui dépend de la largeur du terrain, dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UGc.

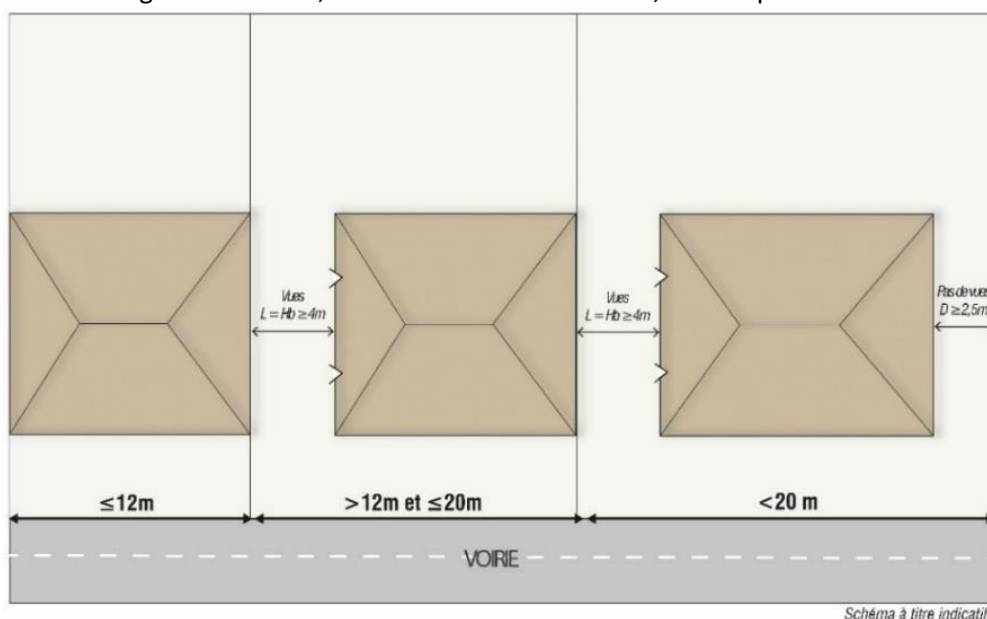


Schéma à titre indicatif

Dans le secteur UGc, concerné par l'OAP rue Jean Rostand, les constructions peuvent être édifiées sur les deux limites séparatives latérales. A défaut, les marges d'isolement s'imposent.

- Les modalités de calcul du retrait par rapport aux limites latérales sont reconduites, à savoir :
 - Distance minimale (d) : la largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.
 - Longueur de vue (L) : Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir que la distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

Les dispositions relatives aux règles particulières sont complétées, notamment :

- sur le secteur identifié au plan de zonage par une étoile à destination de logements sociaux, pour lequel aucune prescription n'est applicable, pour les extensions
- Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, à condition que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - que les baies respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
 - dans la limite de 50% de l'emprise de la construction existante et dans la limite des autres règles.
- L'installation de pompes à chaleur ou de tout élément technique lié à la construction devra être implanté à une distance minimum de 2.50m de la limite séparative.

Emprise au sol :

Les emprises au sol maximum sont reconduites en :

- Zone UG : 40% maximum de la superficie du terrain
- Secteur UGb : 60 % maximum de la superficie du terrain

Nouvelles emprises ajoutées

- Zone UGa et UGapr : le projet de révision définit, des emprises au sol variables en fonction de la superficie des terrains : « Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 250m² : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.
Pour les terrains d'une superficie supérieure à 250m² et inférieure ou égale à 1000m² : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.
Pour les terrains d'une superficie supérieure à 1000 m² : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain. »
- Zone UGc (OAP rue Jean-Rostand) : 50 % de la superficie du terrain.

Hauteur des constructions

Un champ d'application est ajouté, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas du présent article.

Le PLU reconduit les règles antérieures pour :

- la zone UG et les secteurs UGa, UGapr et UGc : 7 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+1+C). Le projet de révision ajoute une hauteur maximale au faitage de 11 mètres,
- le secteur UGb (secteur de La Justice mêlant pavillonnaire et collectifs) : 7 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+1+C) pour les maisons individuelles, et une hauteur (H) de 12 mètres maximums pour l'habitat collectif (R+3+C) ;

- les secteurs UGa, UGapr et UGa : aucune surélévation du bâti existant n'est autorisée afin de respecter l'harmonie du groupe d'habitations existant et qu'en cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, la reconstruction sera identique au bâtiment d'origine

Qualité architecturale et urbaine

Le règlement actuel est en partie reconduit est largement complété par des dispositions visant à assurer la bonne intégration urbaine des constructions. Les dispositions relatives à l'aspect extérieur et façades des constructions sont complétées et des dispositions relatives au traitement des toitures, éléments techniques et clôtures sont ajoutées comme dans les zones UA et UC. Elles sont toutefois plus détaillées et prescriptives dans la zone UG comme par exemple des règles concernant :

- les façades : « Afin d'animer les façades des collectifs, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal peut être recherché notamment⁷⁸ »
- Les ouvertures : « Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant devra participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, cohérent et ne pas altérer le caractère historique ou architectural de la construction existante et de son quartier environnant.
 - En cas d'extension, rénovation, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
 - Pour les façades sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.⁷⁹»

Traitement environnemental et paysager

Les pourcentages exigés ne changent pas pour les zones UG et UGC : 40% de pleine terre exigée distincte des aires de stationnement.

Pour les zones UGa et UGapr le taux varie en fonction de la superficie du terrain :

Pour l'ensemble de la zone, le projet de révision précise en outre que les aires de stationnement extérieures et leurs allées devront être réalisées avec des matériaux de préférence perméables.

Zone	Superficie terrain	Emprise maximum autorisée	Pourcentage de pleine terre autorisée
Ugc		40%	40%
Ugb		60%	20%
Uga	<250 m ²	60%	20%
Uga et UGapr	<1000 m ²	40%	40%
Uga et UGapr	>1000 m ²	30%	50%

Les reste des prescriptions ajoutées sont similaires à celles ajoutées au zone UA et UC : conservation des arbres de hautes tiges existants, aux essences envahissantes et allergènes etc.

Equipements et réseaux

Les dispositions sont similaires à celles de la zone UA : le nombre d'entrées charretières autorisées, en fonction des caractéristiques du terrain et du nombre de logements desservis, largeur des voies publiques et privées de 5 m minimum, aire de retournement etc.

Gestion des eaux usées et eaux pluviales

Ce chapitre précise les conditions de raccordement au réseau et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales, notamment l'infiltration des eaux à la parcelle : « 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, passagèrement intégrée à l'aménagement et supports d'autres usages (parkings, aires de jeux, jardins inondables...) est à mettre en place en priorité. »

⁷⁸ Règlement p. 128

⁷⁹ Ibid, p.128

Déchets et encombrants

Pour toutes les constructions, à l'exception de l'habitat individuel il est obligatoire de disposer de locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets, des dispositions relatives aux locaux de stockage des déchets sont ajoutées.

Dans le secteur UGapr : la création de bassin de rétention d'eau non étanche est interdite.

Stationnement des véhicules

- Des dispositions relatives à l'alimentation pour les véhicules rechargeables sont ajoutées
- L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, en fonction du type de parking (extérieur ou couvert), du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

Zone UI

La zone UI est consacrée à l'emploi et à l'activité économique. Le règlement cherche à promouvoir les démarches de valorisation environnementale, architecturale et paysagère des zones d'activités pour une meilleure visibilité des activités tout en les soutenant.

On comptabilise plusieurs sous-secteurs :

- les secteurs U1a, U1b et U1c qui bénéficient de dispositions particulières.
- les sous-secteurs U1pr et U1cpr relatifs au périmètre de protection rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficie de dispositions particulières

Destinations en zone UI

Les destinations centre de congrès et exposition, lieux de culte et cinéma sont interdites. Elle est en partie concernée par la ZAC du Val d'Ézanville, par une zone industrielle en limite ouest et par une petite zone d'activités en limite Est.

Destinations

De manière générale, les destinations des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions sont maintenues et réorganisées sur la base du nouveau zonage restructuré.

Il est précisé pour les interdictions en zone U1pr et U1cpr (zones de captage dans l'arrêté préfectoral pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, joint au dossier des « Annexes » du PLU.

Implantation en zone UI

Le PLU reconduit les règles antérieures, à savoir :

- Implantation par rapport à la RD 301 : Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul portées au plan de zonage ; elles ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres de la bordure de la route départementale.
- Dans la zone UI et les secteurs U1c, U1cpr et U1pr : Aucune prescription
- Dans le secteur U1a : Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.
- Dans le secteur U1b : Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

La règle antérieure est également reconduite pour les implantations par rapport aux limites séparatives, notamment la marge d'isolement de 2.5 m minimum et le calcul du recul pour les vues qui doit être de 4 m minimum. Les règles d'implantation de deux bâtiments sur un même terrain n'ont aucune prescription.

Emprise au sol

Elle est reconduite :

- U1a et U1b : 40 % maximum de la superficie du terrain.
- U1, U1c, U1cpr et U1pr : 45 % maximum de la superficie du terrain.

Hauteurs en zone UI

Un **champ d'application** est ajouté, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas du présent article, notamment :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètres et respectent les dispositions de l'article UA 2.2 ;
- les édifices techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés ou en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur ou accolés à un mur pignon ;
- les cheminées des chaufferies collectives mutualisées à un ensemble de constructions ;
- les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes.

Le PLU reconduit les règles antérieures pour : les secteurs UIa et UIb, à savoir une hauteur (H) de 9 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

La règle de hauteur est modifiée dans le cadre du projet de PLU pour :

- la zone UI et les secteurs UIc, UIcpr et UIpr : hauteur maximale de 13 mètres (au lieu de 12 m dans le PLU actuel) à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Qualité architecturale en zone UI

Les règles de cette section sont reconduites : « L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. ⁸⁰»

Traitement environnemental et paysager en zone UI

Le PLU reconduit la règle antérieure sur le taux d'espaces verts de pleine terre :

- Pour la zone UI et les secteurs UIc, UIcpr et UIpr : 25 % minimum de la superficie du terrain
- UIa et UIb : 30% minimum de la superficie du terrain ainsi que identifiées en zone UIb.
- UIb : les marges d'isolement paysagères figurées au règlement sont précisées : elles « devront comporter au moins deux rangées d'arbres de haute tige complétées par une haie vive à feuillage suffisamment dense pour former écran. » avec les zone UGa UGApr (destinées à l'habitat résidentiel).

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le PLU reconduit en partie cet article et le met à jour. Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales. Le plan matérialisant la bande de non-imperméabilisation, fixée à 7,50 mètres de part et d'autre de l'ouvrage (Ru de Veaux, réseau EP Ø1800) traversant l'emprise du projet du Val d'Ezanville, en secteur UIpr, est mis à jour selon le plan d'implantation transmis par le SIAH.



⁸⁰ Règlement p. 149

La zone UZ

L'objet de cette zone est de préserver le rôle de la zone aéroportuaire.

D'une manière générale, les destinations des constructions interdites, autorisées et autorisées sous-conditions sont maintenues et précisées. Le projet de révision précise que les constructions ou installations à destination d'habitation ne sont pas autorisées. Seules sont autorisées les destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sont admis sous condition :

- Les établissements ou installations de toute nature, nécessaires au fonctionnement du service aéroportuaire à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les dépôts et aires de stockage liées aux établissements ou installations autorisées à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation

Prescriptions ajoutées :

- Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation.
- Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

Zone UPM

La zone UPM correspond à des secteurs couverts par des zones de plan de masse. Elle comprend :

- Secteur UPM1 correspond à un secteur situé à l'angle de l'avenue Jean Rostand et de la route de Domont
- Secteur UPM2 correspond à un secteur situé le long de la route départemental 370.

Ces deux zones UPM sont créées dans le cadre du projet de révision du PLU.

Destinations

Dans les zones UPM1 et UPM2, sont notamment interdits les constructions à usage de commerce de gros, de cinéma, d'hôtels et autres hébergements touristiques, les industries, les entrepôts, les centres de congrès et d'exposition, les cuisines dédiées à la vente en ligne, tous les équipements d'intérêt collectif et services publics, les exploitations agricoles et forestières.

Dans la zone UPM2 sont aussi interdits les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail ainsi que les restaurants. Toutes les autres sous-destinations sont autorisées sous-condition

Afin d'améliorer le parcours résidentiel pour les familles et de tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux à l'échelle communale, le nombre de logements sociaux est déterminé pour chaque secteur défini par les zones de plan-masse UPM1 et UPM2.

Implantation en zone UPM

Les implantations sont déterminées par le plan graphique joint au règlement. Le plan masse détermine : L'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, les unes par rapport aux autres sur une même propriété, l'emprise au sol, les hauteurs de construction.

Qualité urbaine et architecturale

Le projet de révision du PLU stipule que « par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Traitement environnemental et paysager

Dans les secteurs de plan masse UPM1 et UPM2, les prescriptions sont inscrites aux documents graphiques relatifs à chaque secteur concerné tel que joint au présent règlement.

Des dispositions relatives aux aires de stationnement sont inscrites. Les aires de stationnement à créer seront plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au minimum pour 50 m² de parking.

Les aires de stationnement extérieures et leurs allées seront traitées avec des matériaux perméables. Les voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran. Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Autres

On retrouve les règles communes aux autres zones résidentielles : attention aux plantations, réseaux, gestion des déchets etc. Concernant la desserte des habitations il est précisé que : L'accessibilité de la zone pour les véhicules se fera par un accès à partir de la R.D. 370. Pour toutes les constructions le long de la R.D. 370, les accès se feront obligatoirement par l'intérieur de la zone.⁸¹ »

Zone 1AUa

La zone 1AUa est une zone à urbaniser qui recoupe le terrain situé entre la rue de Condé et la Grande rue.

Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dans un objectif de préservation du cadre de vie, seules sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous condition

Il est toutefois précisé que les autorisations de construire concernant les occupations et utilisation du sol non interdites à l'article 1 ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée conformément au principe de phasage présenté dans l'OAP .

Comme en zone UMP, la répartition et la proportion des logements sociaux dans la zone 1AUa sont définies dans l'OAP.

Implantation des constructions

Un champ d'application est ajouté en introduction de l'article, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas des articles concernant l'implantation des bâtiments.

Le projet de révision précise que l'implantation des constructions par rapport aux voies ou à l'emprise publique doit être conforme à l'orientation l'OAP applicable à ce secteur.

Lorsque l'OAP ne fournit pas d'indication, les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, qu'elles soient existantes ou à créer.

Afin de préserver les caractéristiques du tissu environnant, le projet de révision stipule que les constructions devront respecter les marges d'isolement définies :

- Distance minimale (d) : la largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.
- Longueur de vue (L) : calculée à partir de la hauteur des baies avec un minimum de 8 mètres

Une dérogation existe pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc...).

⁸¹ Règlement p. 210

Le projet de révision précise que la distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

Emprise au sol

Le projet de révision du PLU impose une emprise au sol maximale de 40 % de la superficie du terrain

Hauteur des constructions

Un champ d'application est ajouté en introduction de l'article, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas du présent article.

La hauteur maximale des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Qualité architecturale et urbaine

Le projet de règlement définit des dispositions visant à assurer la bonne intégration urbaine des constructions.

Des dispositions relatives à l'aspect extérieur et façades des constructions sont définies et des dispositions relatives au traitement des toitures, éléments techniques et clôtures sont ajoutées, similaires aux zones UA et UC.

Traitement environnemental et paysager

Pour l'ensemble de la zone 1AUa, le projet de révision du PLU définit un pourcentage d'espaces verts de pleine terre, fixé à 40 % minimum de la superficie du terrain, distincte des aires de stationnement.

Il précise en outre que les aires de stationnement extérieures et leurs allées devront être réalisées avec des matériaux perméables et que les aires de stationnement à créer seront plantées selon la réglementation nationale en vigueur et introduit d'autres prescriptions similaires au traitement des zones UA et UC.

Equipements et réseaux

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement sont fixées dans les mêmes obligations que dans les autres articles.

Le projet de révision précise notamment que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

Concernant la gestion des déchets et encombrants, des dispositions relatives aux locaux de stockage des déchets et à l'alimentation pour les véhicules rechargeables sont définies.

Zone 1AUb

La zone 1AUb correspond à la zone d'urbanisation future située le long du chemin d'Ecouen à Moisselles

Elle est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Destination des constructions et usages du sol

Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements ou installations à destination d'activités de services et de bureau, à condition d'être liées à l'activité de l'EHPAD

La répartition des logements sociaux dans la zone 1AUb sont définies dans l'OAP.

Implantation

Le projet de révision précise que les constructions neuves ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes.

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives et se conformer aux prescriptions de l'OAP.

Le projet de révision précise que la distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres en cas d'ouvertures créant de vues et à 2,50 mètres si pas d'ouvertures créant des vues.

Un champ d'application est ajouté en introduction de l'article, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas des articles concernant les distances par rapport aux limites séparatives et entre deux bâtiments identiques aux autres zones résidentielles.

Un champ d'application est ajouté, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas du présent article et des dérogations sont ajoutées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les piscines non couvertes.

Emprise au sol

Le projet de révision du PLU impose une emprise au sol maximale de 50 % de la superficie du terrain

Hauteurs

Un champ d'application est ajouté en introduction de l'article, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas du présent article.

La hauteur maximale des constructions devra être compatible avec l'OAP applicable à ce secteur (de R+1+C à R+3).

Qualité architecturale et urbaine

Le projet de règlement définit des dispositions visant à assurer la bonne intégration urbaine des constructions. Des dispositions relatives à l'aspect extérieur et façades des constructions sont définies et des dispositions relatives au traitement des toitures, éléments techniques et clôtures sont ajoutées, similaires aux zones UA et UC.

Traitement environnemental et paysager

Pour l'ensemble de la zone 1AUb, le projet de révision du PLU définit un pourcentage d'espaces verts de pleine terre, fixé à 30 % minimum de la superficie du terrain, distincte des aires de stationnement. Il précise en outre que les aires de stationnement extérieures et leurs allées devront être réalisées avec des matériaux perméables et que les aires de stationnement à créer seront plantées selon la réglementation nationale en vigueur.

Des dispositions relatives à la conservation des arbres de hautes tiges existants sont ajoutées. Les arbres remarquables et espaces verts à protéger identifiés au plan de zonage du projet de révision du PLU devront être protégés. Ces derniers pourront être abattus sous-conditions.

Equipements et réseaux

Les mêmes dispositions sont ajoutées que dans les autres zones résidentielles.

Zone A

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants). L'objectif est de les protéger et de les mettre en valeur.

Elle comprend :

- le sous-secteur Apr relatif au périmètre de protection rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficie de dispositions particulières.

Destinations

D'une manière générale, les destinations des constructions interdites, autorisées et autorisées sous-conditions sont maintenues et précisées.

Est autorisé :

- Exploitation agricole

Est autorisé sous condition :

- Le logement
- L'hébergement
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les autres destinations sont interdites. Le projet de révision précise que les activités dont le déroulement pourrait occasionner une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage (en termes de nuisances olfactives, de bruit, de trafic routier, de par leur intensité ou répétition) sont interdites.

Dans le secteur Apr sont interdits également :

- Les dépôts de toute nature, de matériaux de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Dans le secteur Apr :
- L'implantation de bâtiment d'élevage,
- Dans la cadre des activités agricoles : Les installations de stockages et de préparation de produits phytosanitaires à l'exception de celles réalisées dans les nouveaux corps de ferme. Dans ce cas, elles doivent répondre aux normes techniques du moment et, notamment, être munies de cuvette de rétention étanche dont le volume doit permettre d'éviter tout risque de débordement. Le stockage de produits phytosanitaires se fait dans un local clairement identifié, spécifiquement réservé à cet usage, aéré ou ventilé, fermé à clef et à l'entrée duquel sont affichées les consignes de sécurité,
- Les installations de stockages et de préparation de produits fertilisants à l'exception de celles réalisées dans les nouveaux corps de ferme, Les aires de remplissage et de rinçage des appareils de traitements par phytosanitaires à l'exception de celles réalisées dans les nouveaux corps de ferme.
- L'implantation de canalisation de transport d'hydrocarbures liquides est interdite,
- Par arrêté préfectoral n° 2016-13171 du 25 avril 2016 pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, les implantations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre du code de l'environnement et classables dans les rubriques 1000 à 1999 et 2500 à 2599 de la nomenclature en vigueur à la date de parution de l'arrêté précité au recueil des actes administratifs de l'Etat et annexée à l'article R. 511-9 du code de l'environnement sont interdites. Toutefois, les installations classables dans les rubriques précitées qui sont ou seraient nécessaires à l'exploitation des établissements ou des activités existants à la date de parution de l'arrêté préfectoral d'autorisation du captage sont autorisées dans les conditions visées à l'article suivant.
- Les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers.
- Les dépôts de fumiers sauf s'ils sont épandus dans les quarante-huit heures.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées.

Implantation

Règles d'implantation reconduites. Implantation à :

- 10 m de l'alignement des voies
- Par rapport aux limites séparatives : marges d'isolement (2,50 m ou calcul avec 4 m minimum) ou limites séparatives.

Hauteur

Règle reconduite :

- 7 mètres à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrace.

A noter la règle particulière : « Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments d'exploitation agricole et les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.⁸² »

Emprise au sol

Aucune prescription

Qualité architecturale et urbaine

La règle prescrivant une insertion harmonieuse dans le paysage est reconduite.

Traitement environnemental et paysager

Les règles sont reconduites, notamment l'accompagnement des constructions « de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement. » et la proscription d'écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères.

Introduite règle sur les espèces invasives et exotiques.

Equipements et réseaux

Le PLU reconduit en partie cet article et le met à jour. Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

Zone N

La zone N 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 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 relatif au périmètre de protection rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficie de dispositions particulières.

Les objectifs de cette zone sont affichés dans le règlement :

- Préserver les espaces naturels.

Destination

En zone N, le projet de révision précise que

Sont autorisés :

- Les équipements sportifs
- L'exploitation forestière

Sont autorisés sous condition et précisé par la révision du PLU :

- les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition de respecter l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme et que sont autorisées les extensions « mesurées ».
- les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés, 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 sont également autorisés, sous réserve de ne pas générer de nuisances.

⁸² Règlement p. 222

Le PLU reconduit l'ensemble des règles antérieures soit aucune prescription en matière d'implantation excepté par rapport à l'alignement des voies, d'emprise au sol, de traitement paysager etc. Les hauteurs demeurent inchangées, soit une hauteur de 7 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse

La révision apporte quelques changements :

- la proscription d'écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères.
- Met à jour l'article sur la desserte des réseaux. Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

2.6.8. Annexes

Le règlement comporte en annexe :

- Un inventaire détaillé du patrimoine bâti identifié comme éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il comprend des fiches pour chaque élément identifié avec des prescriptions architecturales :
- Inventaire détaillé des arbres remarquables à protéger application des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Protections et risques
- Liste des emplacements réservés
- Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol
- Eléments figurant dans le code de l'urbanisme et autres codes ayant une incidence sur l'environnement

2.6.9. Indicateurs de suivi du PLU

Des indicateurs de suivi du PLU sont mis en place conformément aux articles L153-27 et R151-3 du code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de l'organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Pour un suivi correct du PLU(i), il est important de prévoir les deux types d'indicateurs.

Les indicateurs de suivi proposés reprennent l'ensemble des thématiques du PADD avec des états 0 pris dans l'Etat initial et le diagnostic urbain. L'échéance est fixée à 6 ans, conformément aux délais prescrits réglementairement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les indicateurs d'état, permettent d'exprimer des changements dans l'environnement, et notamment de mettre en évidence des incidences imprévues lors de l'évaluation environnementale du PLU. Les indicateurs d'efficacité, permettent de mesurer l'avancement de la mise en œuvre des orientations du PLU et de suivre l'efficacité des éventuelles mesures de réduction et de compensation.

On peut regretter que les indicateurs d'état ne prennent pas en compte les incidences du PLU sur l'environnement en termes de qualité, notamment sur les inventaires de biodiversité. En effet sur l'objectif *Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue*, le seul indicateur mentionné est 5,91 hectares au projet de PLU.

Il n'y a pas de suivi qualitatif alors que les espaces naturels concentrés principalement sur les berges du Petit Rosne constituent également un espace de loisir pour les habitants amené à se renforcer avec les projets de renaturation du cours d'eau et l'ouverture du centre culturel situé à cet endroit. Il pourrait être intéressant de développer plus d'indicateurs dans ce sens.

2.6.10. Articulation du PLU avec les documents cadres

2.6.10.1. Potentiel de densification

Les objectifs en matière de densification assignés à Ezanville sont de 631 logements supplémentaires, soit environ 39 logements par an, avec une densité moyenne de l'ordre de 36,4 logements/ha (horizon 2040)

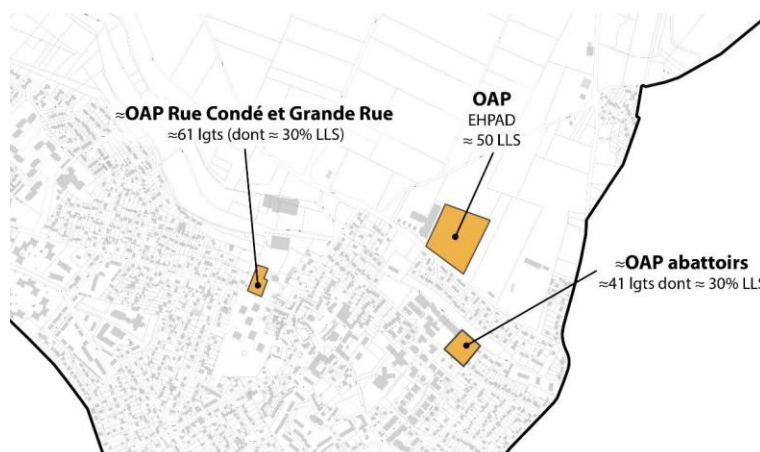
Environ 10 hectares peuvent également être densifiés en capacité de mutation, correspondant aux projets suivants :

- Secteur de plan masse UPM1 : 100 logements (40 maisons individuelles et 70 logements collectifs dont 30% minimum de LLS).
- Secteur de plan masse UPM2 : 80 logements (dont 30% minimum de LLS).
- Secteurs de projets : environ 40 LLS (estimation).
- L'emplacement réservé n°4 : environ 40 LLS (estimation).
 - Les OAP sectorielles suivantes : L'OAP située au 12, avenue Jean Rostand : 112 logements.
 - L'OAP « Pôle gare » : 99 logements.
 - L'OAP « Centre-ville » : 10 LLS.
 - Une partie de l'OAP du secteur des « Abattoirs » : 151 logements (dont 30% minimum de LLS). *L'autre partie de l'OAP est identifiée dans les secteurs en extension urbaine.*
 - Une partie de l'OAP située entre la rue de Condé et la Grande Rue : 86 logements (dont 30% minimum de LLS) + 12 hébergements. *L'autre partie de l'OAP est identifiée dans les secteurs en extension urbaine.*



Le rapport de présentation comptabilise des capacités de mutation égales à un total d'environ 718 logements + 12 hébergements sur des opérations d'aménagement inscrites dans la révision du PLU auquel il faut ajouter :

- 10 logements en dents creuses 1 ha
- 152 logements et un EPHAD en extension urbaine de 2,76 autorisées par le SDRIF-E conditionnés par la réalisation de logements sociaux sur 1 ha:



Aussi, à l'horizon 2040, les fonciers identifiés ci-avant permettront la réalisation d'environ 880 logements + 12 hébergements + 1 EHPAD.

Ces objectifs sont compatibles avec les objectifs de logements imposés par les documents supérieurs : le SDRIF-E, le SRHH et le PLUi.

Logement social

Au 1er janvier 2022, la préfecture recense 814 logements locatifs sociaux (LLS), représentant environ 21 % du parc de résidences principales de la commune, ce qui met la commune en état de carence par rapport aux obligations de la loi SRU.

Sur la base du potentiel foncier mobilisable identifié sur le territoire la commune prévoit la réalisation d'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.

Ainsi, le PLU permettrait de se rapprocher de ce taux, à condition que les opérations se réalisent sur le contexte foncier est favorable. Ce qui introduit une part d'incertitude soulignée par le rapport de présentation⁸³.

2.6.10.2. PDMIF

Le projet de PDMIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- Une croissance de 2 % des déplacements en transports collectifs,
- Une croissance de forte des déplacements en modes actifs (marche et vélo),
- Une diminution de 15 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Le développement de :

- la marchabilité du territoire par des sentes reliées au pôle de la gare et le réaménagement des abords de la gare
- des pistes cyclables,

⁸³ Rapport de présentation 1.3 Justifications p. 152 : « 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. »

associée à la volonté de développer le réseau de bus affichée dans le PADD permet de répondre à ces orientations.

Par ailleurs, les normes de stationnement inscrites au PDMIF sont respectées dans le règlement d'urbanisme, t à l'exception de certaines normes qui devraient être mises à jour par la commune.

2.6.10.3. SRHH

Le SRHH adopté en 2019 demande aux différents territoires à travers ses orientations principales :

- Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages ;
- Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels ;
- Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues ;
- Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants ;
- Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements.

Il fixe également un objectif de production de logements pour Ezanville de 850 logements.

Le PADD a transcrit un certain nombre de ces orientations dans ses différents axes et prescriptions, notamment la lutte contre l'habitat indigne, favoriser le parcours résidentiel des ménages en produisant une typologie de logements adaptés, le maintien de l'accessibilité au logement font partie du projet de ville du PADD et ses déclins à travers les prescriptions du règlement qui crée une obligation de production de logement sociaux dans différents secteurs résidentiels.

2.6.10.4. PLHi de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée

Les cinq axes majeurs de ce document adopté pour la période 2021-2027 reprennent les orientations du SRHH :

- Produire une offre de logement adaptée au territoire :
 - Action 1 : Décliner les objectifs de construction neuve
 - Action 2 : Veiller à la production de logements sociaux
 - Action 3 : Partager les outils de contrôle des divisions foncières
- Agir sur le parc existant.
- Veiller au parc social existant.
- Répondre aux besoins des populations spécifiques.
 - Action 3 : Encourager le logement étudiant
 - Action 4 : Poursuivre le relogement des Gens du voyage sédentarisé
- Suivre et piloter les actions.

Les objectifs de production de logements pour la période 2021-2027 sont fixés à 330 logements.

Le PADD répond à ces différentes orientations notamment dans l'Orientations 3. du PADD :

- Poursuivre la création de logements supplémentaires
- 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

2.8. Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale a d'abord posé le scénario de l'impact du PLU sans la révision du document. On note :

- Sur la vulnérabilité du territoire au changement climatique le PLU ne prend pas suffisamment en compte les conséquences du réchauffement climatique :
 - Pas d'incitation aux conceptions bioclimatiques,
 - pas de prise en compte suffisante des risques climatiques autres que le risque inondation,
 - pas de notion de performance énergétique, entre-autres.
- Sur la consommation énergétique : Le PLU en vigueur n'encourage pas les conceptions bioclimatiques, performantes d'un point de vue énergétique et ayant recours à des énergies renouvelables ou de récupération, il y a un risque d'augmentation des consommations avec l'arrivée de nouveaux habitants
- Sur les aspects paysagers, patrimoniaux : « Les éléments du paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ne sont pas tous identifiés au PLU en vigueur. En l'absence de révision du PLU, ces sites « d'intérêt patrimonial » et les bâtiments remarquables de la commune ne seraient pas identifiés et protégés⁸⁴ »
- Sur la population : si certains terrains ne sont pas mobilisés pour la construction de nouveaux logements, la population pourrait diminuer.
- Sur les terrains agricoles : la zone AU4 supprimée dans la révision pourrait faire disparaître des terrains agricoles.

Elle a ainsi déterminé un certain nombre d'enjeux pour la Révision du PLU. Les principaux sont présentés :

Hydrologie :

- L'enjeu principal est de réduire la pollution par les pesticides et améliorer la qualité de l'eau dans l'Éocène
- Réaffirmer et valoriser le Petit Rosne par des politiques de renaturation.
- Limiter les ruissellements et réduire la vulnérabilité au risque d'inondation
- Détecter et protéger les zones humides

Les usages de la ressource en eau :

- Optimiser le réseau d'eau potable aux usages essentiels
- Maintenir un dimensionnement suffisant du réseau d'assainissement collectif

Occupation des sols

- Maintenir le patrimoine agricole et les systèmes culturaux.
- Maintenir et valoriser les espaces naturels existants
- Réduire le taux d'imperméabilisation à l'échelle de la commune

Climat et vulnérabilité au changement climatique

- Adapter le territoire aux périls d'inondations et aux variations importantes de température dues au changement climatique dans un contexte de risques polycentriques

Risque de mouvements de terrain

- Prendre en compte voire limiter l'urbanisation sur les zones exposées ou surexposées aux mouvements de terrain

Emissions de gaz à effet de serre et pollution atmosphérique

- Atténuer les effets du territoire sur le réchauffement climatique en diminuant les émissions de GES et de polluants atmosphériques
- Améliorer la connaissance de sites et sols pollués afin d'anticiper le risque de pollution

⁸⁴ Evaluation environnementale 1.4 p.57
Enquête publique n° E260003/95 - Rapport

Gestion des déchets

- Poursuivre les efforts de sensibilisation pour la réduction des déchets à la source. Nuisances sonores
- Réduire les nuisances sonores causées par les routes structurantes et très fréquentées de la commune.

Nuisances lumineuses

- Favoriser la création de trames noires sans réduction du sentiment d'insécurité lors de déplacement nocturnes.

Les espaces naturels sensibles et les continuités écologiques

- Limiter l'urbanisation et l'artificialisation des sols pour favoriser la biodiversité
- Favoriser la nature en ville pour améliorer les continuités écologiques

Les entités paysagères et le patrimoine

- Préserver les caractéristiques des entités paysagères et les zones humides.
- Protection et mise en valeur du patrimoine vernaculaire communal
- Maintenir les chemins de la trame viaire et le patrimoine arboré.

Energie renouvelable et non renouvelable

- Diminuer les consommations d'énergie notamment dans le bâtiment en réhabilitant des logements anciens
- Promouvoir les énergies renouvelables du territoire, particulièrement pour le chauffage individuel ou via des réseaux de chaleur urbain (géothermie, solaire, pompe à chaleur, etc.)

Déplacements

- Favoriser le recours aux modes doux et la pratique du vélo par l'aménagement d'infrastructures (zone 30, pistes cyclables, sentes, stationnement sécurisés, arceaux etc.)

2.8.1. Analyse de la compatibilité avec les documents cadre

L'évaluation environnementale juge dans l'ensemble que le projet de révision du PLU répond à l'ensemble des orientations et actions des différents documents de manière positive.

SDRIF-E

L'évaluation environnementale note une bonne compatibilité avec le SDRIF-E sur les enjeux :

- Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens ;
- Une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité ;
- Vivre et habiter en Île-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités ;
- Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions ;
- Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transport robustes, décarbonés et de proximité.

Le PADD d'Ézanville répond à :

- l'enjeu de protection de l'environnement en préservant la trame verte et bleue, la Nature dans les quartiers, poursuivant la réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques
- une gestion stratégique de ses ressources en préservant et en valorisant les espaces agricoles, les ressources naturelles, en encourageant une gestion écologique des déchets, en promouvant une transition énergétique et le renouvellement du bâti existant
- L'amélioration du cadre de vie des Ezanillois en facilitant leurs parcours par l'optimisation et le renouvellement du bâti existant, le maintien de la mixité sociale et la diversification de l'offre en matière d'habitat, par la lutte contre l'habitat indigne, la préservation et la valorisation du patrimoine ancien de qualité, et la maîtrise de l'évolution des tissus urbains existants en assurant la qualité urbaine, architecturale et paysagère.
- à l'objectif de conforter une économie compétitive et souveraine en poursuivant de manière générale les actions en faveur d'un développement durable, facilitant la requalification de la zone d'activité commerciale du Val d'Ézanville et en assurant la pérennité des commerces de proximité en centre-ville.

- L'amélioration de la mobilité de sa population en apaisant la circulation automobile sur le territoire, en améliorant l'usage des transports collectifs et en développant les liaisons douces.

Elle note toutefois des points de vigilance : le SDRIF-E identifie la partie nord de la commune d'Ezanville au sein de l'armature verte, qui doit être sanctuarisée. Au centre de la commune, des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sont à pérenniser selon le SDRIF-E.

Si la zone N est bien maintenue et la protection des cours d'eau améliorée avec la protection des berges (retrait de 15 m pour le Petit Rosne, 7.5 pour le ru de Vaux, et la valorisation des berges et de la biodiversité de la ripisylve est inscrite dans le PADD, l'évaluation environnementale souligne : « à côté de l'espace de loisirs du Pré Carré, un espace agricole est à préserver selon le SDRIF-E, or l'OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles prévoit la construction d'une cinquantaine de logements sociaux et d'un EPHAD sur cet espace ; néanmoins le SDRIF-E fait bénéficier la commune d'une capacité d'1ha au titre de la réalisation de logements sociaux.⁸⁵» Ainsi deux points de vigilances sont identifiés :

- l'OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles est localisée sur un espace agricole à préserver ;
- un espace vert à préserver le long de la RD301 n'est pas pris en compte dans le PLU (mais l'OAP TVB le classe en espace où « Renforcer la biodiversité dans la zone agglomérée »).

SDAGE

Le PLU répond aux préconisations du SAGE.

- Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée : le PLU y répond en encadrant les opérations d'aménagement :
 - Interdiction de tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides ; les comblements, affouillements et exhaussements ; la création de plans d'eau ; le drainage, le remblaiement, le comblement ; l'imperméabilisation des sols.
 - Demande d'études afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante. Dans les zones humides classées comme probables par la DRIEAT, il est nécessaire pour tout projet de construction
- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captage d'eau potable :

Autour du captage en eau potable situé à l'Ouest de la commune, 7 zonages ont été définis : UEPpi (périmètre immédiat), UEPpr (périmètre rapproché), Ulpr, Ulcpr, UGapr, Npr, Apr.

- Pour toutes ces zones, des règles spécifiques s'appliquent afin de protéger le captage. Notamment en zone Apr, l'implantation de canalisation de transport d'hydrocarbures liquides est interdite ou encore installations de stockages et de préparation de produits fertilisants, en zone UEPpr les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers sont interdits.
- Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pollutions ponctuelles

Le PLU impose :

- Une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement pour éviter tout obstacle à l'écoulement.
- Le PADD promeut la réglementation de l'infiltration et la récupération des eaux pluviales à la parcelle. En zone 1AUa ou 1AUb, pour tout nouveau projet est mise en place l'obligation d'assurer, dans la limite de la faisabilité technique, soit une infiltration des eaux pluviales à la parcelle si la nature du sol le permet, soit leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde.

⁸⁵ Evaluation environnementale, p.64

- Des marges de recul depuis les berges d'au moins 15 mètres pour les rus sauf pour le ru de Vaux au niveau de la rue Eugène Delacroix et du Val d'Ezanville où les marges de recul sont d'au moins 7,5 mètres. Ces marges permettent de conserver leurs lits et les continuités paysagères et écologiques (ripisylves).
- Dans les zones Ui destinées à l'activité dans les périmètres de captage, le PLU distingue des sous-secteurs Uipr et Uicpr. Des règles plus restrictives s'appliquent au sein de ces derniers, par exemple les implantations des autres installations classées ne peuvent être admises que si les dispositions d'aménagement et d'exploitation mises en place sont aptes à prévenir tout risque de pollution de la nappe captée par le puits, les implantations de canalisations de transports d'hydrocarbures liquides ou de carrières et de centre d'enfouissement technique de déchets inertes, de déchets ménagers, ou de déchets industriels est interdite.
- Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
 - Des espaces verts de pleine terre doivent être préservés dans les différentes zones pour faciliter l'infiltration
 - Au sein du PADD, il est précisé que la désimperméabilisation des sols sera favorisée et qu'une vigilance particulière sera apportée au risque inondation par remontée de nappe aux abords du Petit Rosne et du ru de Vaux ainsi que sur la partie Est de la commune potentiellement sujette soit aux inondations de caves, soit aux débordements de nappe

PGRI (Plan de gestion des risques Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine Normandie 2022-2027)

L'évaluation environnementale conclue que Le PLU de Ezanville répond aux différentes dispositions du PGRI : la vulnérabilité aux inondations par ruissellement et par remontée de nappes est bien prise en compte ainsi que l'Orientation fondamentale 2 : Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages

- Interdiction de travaux ou occupations des sols susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Réalisation d'un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales : masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...) dans les OAP
- conservation des espaces naturels et agricoles, conservation des espaces verts publics mais aussi privés en limitant la densification dans certaines zones)

Enfin le PLU répond à l'orientation fondamentale 3 : Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologique et se préparer à gérer la crise en cartographiant les aléas, notamment les axes de ruissellement et les alluvions tourbeuses.

Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial)

Le PLU doit être compatible avec le PCAET, qui constitue un outil de planification en matière de politique climatique et énergétique des collectivités. Il vise à lutter contre le changement climatique par le développement des énergies renouvelables et la maîtrise des consommations énergétiques en encourageant l'aménagement et la rénovation énergétiques. Il vise à l'horizon 2050 :

- La réduction de 45% de la consommation d'énergie notamment dans les secteurs résidentiels et des transports, avec une réduction intermédiaire de 26% dès 2030.
- La diminution de 85% les émissions de gaz à effet de serre par la baisse de la consommation énergétique, combinée à la décarbonation des modes de chauffage et des déplacements, notamment via le développement des mobilités douces.

- Atteindre 38% d'énergie renouvelable dans le mix énergétique, à minima 38% de consommation d'énergies renouvelables en 2050 (et 19% en 2030).

Pour répondre aux objectifs affichés dans le PCAET, le PLU propose un certain nombre de mesures :

Favoriser la sobriété et l'efficacité énergétiques des bâtiments :

- la commune incitera à la performance environnementale du bâti avec une attention particulière sur l'apport solaire, l'implantation des constructions, la qualité des ouvertures, l'efficacité des matériaux, la ventilation naturelle
- Le renouvellement du bâti existant ainsi que la lutte contre l'habitat indigne est encouragé permettant d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.

Développer les filières de production EnR

- Au sein du PADD, il est indiqué que la commune souhaite mettre un œuvre un zonage EnR photovoltaïque et solaire. Des cartes ZAEnR (zones d'accélération des EnR) seront élaborées afin d'identifier les secteurs propices au développement des énergies renouvelables.

Structurer un Plan Alimentaire Territorial

- Les espaces agricoles présents sur le territoire sont intégralement protégés dans le PLU

Gestion durable des déchets et réemploi

- La commune d'Ezanville poursuivra les efforts de sensibilisation de la population sur le tri mais également sur la réduction des déchets et envisage également de développer de nouveaux emplacements de collecte de déchets.

Améliorer la gestion de l'eau

Les OAP Secteur des abattoirs et Jean Rostand prévoient la récupération de l'eau de pluie pour une réutilisation dans le quartier.

Favoriser l'évolution des pratiques de mobilités

- Le PADD développe un axe pour l'amélioration des déplacements et de la mobilité.
- Deux projets sont inscrits dans le PLU : un projet de déviation de la D370 est inscrit au Schéma Directeur de l'Ouest de la Plaine de France, un Pôle d'Echange Multimodal au niveau de la gare en cours de réflexion, 3 liaisons douces sont en également en projet et une réflexion est menée afin de mutualiser l'offre de stationnement au sein de la zone économique du Val d'Ezanville.

Structurer la trame verte et bleue

- L'OAP trame verte et bleue a pour objectif de
 - Préserver la trame avec les mesures déjà évoquées précédemment
 - Préserver la grande trame verte et les continuités écologiques en protégeant les arbres remarquables, les sentes et chemins, les parcours doux et leur végétation, en paysageant les futurs aménagements de voirie dans les opérations d'aménagement, en mettant en valeur les grandes masses vertes et en poursuivant les démarches de protection des entités boisées
 - Conserver et développer la nature dans la zone agglomérée en conservant au maximum les plantations existantes, en protégeant les arbres remarquables, en imposant des emprises au sol maximales, un taux d'espaces verts de pleine terre, des clôtures perméables au passage de la petite faune
 - Sauvegarder la trame brune en préservant un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre en favorisant l'infiltration des rejets supplémentaire d'eaux pluviales et en prescrivant des revêtements de sols drainants ou poreux

Développer la nature en ville

- Au sein du PADD, et plus précisément de l'orientation 4, « Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants », une des actions vise à préserver la nature en ville.
 - La commune désire poursuivre toutes les actions pour limiter les îlots de chaleur urbains (moins d'artificialisation des sols notamment d'enrobé noir et plus de végétaux et d'espaces verts). Dans la lignée de cet enjeu, la commune a engagé des études pour arborer quelques secteurs du territoire au moyen de vergers, et pour

arborer la rue de Verdun et l'avenue de Reims. Des actions sont également en cours pour paysager les cours.

2.8.2. Incidence du PLU sur l'environnement

2.6.7. Incidences positives

L'évaluation environnementale a déterminé des incidences positives fortes sur :

- Les eaux superficielles, à savoir les cours d'eau présents sur le territoire.
- La consommation énergétique (encouragement des mobilités douces, rénovation énergétique encouragée)
- Sur l'aléas inondation avec la préservation des zones humides qui créent des zones rampon, exclusion des constructions dans ces zones, protection des axes de ruissellement, réglementation d'espaces d'infiltration
- Usage de l'eau : augmentation de la consommation d'eau et des rejets
- Qualité de l'air avec les mobilités douces encouragées
- Sur les nuisances sonores avec marges de recul, application des règlements sur l'isolation acoustique
- Les milieux naturels : dans les zonages, avec la réduction de la zone au4 du plu en vigueur au profit d'une zone 1au plus petite et d'un reclassement de l'autre partie en zone agricole , inscription au règlement graphique des arbres remarquables à protéger, des espaces verts à protéger, et des marges d'isolement paysagères à préserver
- Sur la trame verte et bleue
- Paysage naturel et semi-naturel par la préservation des zonages a et n, marge paysagère en 1aub
- Les espaces agricoles
- Sur le patrimoine bâti
- Sur les mobilités
- Sur le logement et les équipements (centre culturel et extension du centre technique municipal).
Et un impact positif modéré sur :
 - La vulnérabilité au changement climatique
 - Consommation énergétique

1. Incidences négatives

L'évaluation environnementale a déterminé des incidences négatives du PLU sur l'environnement. Elle n'en a recensé aucune ayant une incidence négative forte. En revanche a répertorié les incidences négatives moyennes :

- Vulnérabilité au changement climatique
- Consommation énergétique
- Qualité de l'air :
 - Emissions de GES via les véhicules et consommations énergétiques
- Réduction des espaces naturels donc des puits de carbone
- Exposition de nouvelles populations aux polluants atmosphériques générés par les activités polluantes potentielles en zone UE
- Gestion des déchets ; augmentation des ménages
- Nuisances sonores : Circulation des véhicules des nouveaux riverains et avec la requalification du Val d'Ezanville Augmentation de l'exposition des personnes à des nuisances sonores liées aux projets d'aménagement aux abords des départementales ou de la voie ferrée Milieux naturels et espèces locales
- Espaces agricoles Consommation de terres agricoles non protégées par le zonage « A » du PLU en vigueur dans la zone 1AUB au Pré Carré
- Paysage naturel et semi-naturel : Altération possible des espaces naturels au niveau du Pré Carré et de la requalification du Val d'Ezanville

Elle a aussi répertorié des incidences négatives faibles :

- Eaux souterraines : Imperméabilisation d'une zone de cultures pour l'OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles
 - Pression quantitative (Augmentation des prélèvements en eau) et pression qualitative (Pollution liées à la circulation automobile, les voiries, les traitements hivernaux...)
- Eaux superficielles : risque de pollutions des cours d'eau (ruissellement d'hydrocarbures ou de pesticides dans les jardins ou terrains agricoles)
- Nuisances lumineuses : Eclairages des bâtis, stationnements, voies de circulation et cheminements doux

Concernant les incidences en phase chantier, des incidences

- Sur le sol : modification ponctuelle de la topographie (déblais/remblais)
- Modification temporaire des sous-sols
- Sur les eaux souterraines et superficielles :
 - Potentiels prélèvements supplémentaires et potentielle pollution des eaux souterraines
 - Risques de pollutions accidentelles mais actions de protection des rues et de leurs berges prévues (adaptation de la période d'intervention...)
 - Augmentation de la consommation d'eau
- Sur la consommation d'énergie : consommations énergétiques liées à l'utilisation d'outils nécessitant de l'électricité
- Sur les risques :
 - Augmentation du risque de ruissellement
- Impact sur la qualité de l'air :
 - Emissions de GES, polluants chimiques, génération de poussière/particules
 - Emission de GES dues à la circulation des engins de chantier
- Nuisances sonores : Circulation des engins, utilisation d'outils bruyants
- Nuisances lumineuses : Eclairages sur le chantier et véhicules
- Paysage naturel et semi-naturel : Altération des espaces naturels et semi-naturels
- Des incidences fortes sur les espaces agricoles, les milieux naturels et les espèces locales
 - Destruction partielle des éléments semi-naturels dans les zones de projets
 - Consommation de terres agricoles non protégées par le zonage « A » du PLU en vigueur dans les zones de projets

L'évaluation a évalué en détail les incidences avec les mesures prises dans les OAP sectorielles ainsi que celles des zones A et N du règlement. Elle a relevé plus précisément les éléments qui concourent aux impacts relevés ci-dessus.

On retiendra que les OAP prévoient :

- La prise en compte la présence d'établissements référencés sur les sites BASIAS, BASOL, SIS et de s'assurer de leur dépollution avant tout aménagement.
- Des marges paysagères
- Des marges d'isolement pour préserver les futurs habitants des différentes nuisances : sonores, polluantes etc. , notamment
 - du côté du centre commercial de Moisselles pour limiter les potentielles nuisances
 - le long de la D11 et D301 afin de créer un espace d'isolement
 - le long de la D370
- Des hauteurs limitées pour une meilleure insertion dans le tissu urbain existant
- Des cœurs d'îlot désimperméabilisés
- Une gestion des eaux à la parcelle si possible
- La préservation d'éléments remarquables présents et des arbres remarquables

Elles auront donc un impact positif.

Les possibilités d'extension et de construction offertes en zone N et A pourraient cependant avoir un effet négatif :

« Dans la plupart des cas, ces secteurs ne sont pas voués à évoluer significativement. De ce fait, il ne devrait pas y avoir d'impacts forts sur l'environnement, ce qui ne signifie pas non plus une absence d'impacts. Ainsi l'aménagement de structures plus ou moins légères pourra avoir des effets résiduels en termes de consommation d'espace et de réduction de surfaces exploitables par la biodiversité locale.⁸⁶»

2.8.3. Evaluation du PADD

L'évaluation environnementale a identifié des incidences positives et négatives en fonction des thématiques qu'elle a définies plus haut.

2.8.4. Analyse des Effets Cumules de La révision du Plu

L'évaluation environnementale a relevé deux projets sur Ezanville susceptibles d'engendrer des effets cumulés notable ayant fait l'objet d'une étude d'impact :

- Extension de la zone commerciale du Val d'Ezanville, avis n° APJIF-2022-068 rendu le 5 octobre 2022 sur l'étude d'impact
- Réaménagement du parking de la Gare Ecoen/Ezanville, avis n° : F-011-24-C-0204, en date du 29 octobre 2024 après examen au cas par cas

En dehors de la commune 4 projets ont été identifiés. Toutefois, l'évaluation environnementale n'a pas relevé d'effets cumulés potentiellement négatifs : « Les projets pouvant être réalisés de manière concomitante et localisés à proximité des zones d'aménagement prévues par le PLU révisé pourraient générer des poussières (comme c'est souvent le cas pendant les chantiers) ou de nouveaux rejets atmosphériques qui viendraient se cumuler aux poussières et aux émissions atmosphériques générées par les travaux découlant de la révision du PLU. Or comme indiqué précédemment, les projets sont assez éloignés.⁸⁷ »

2.8.5. Incidence sur les Sites Natura 2000

La présence éloignée de zone Natura 2000 implique des incidences de la révision du PLU jugées nulles à faibles.

2.8.6. Démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser)

Le PLU a intégré un certain nombre de mesures visant à Eviter, Réduire, Compenser notamment en imposant un pourcentage de pleine terre dans les parcelles constructibles, préservant les cœurs d'îlot en zone pavillonnaire, marge de recul le long des cours d'eau et des axes de ruissellement, en encourageant les constructions bioclimatiques et la rénovation thermique, etc

Le tableau ci-dessous reprend en détail l'ensemble de ces mesures :

R : réduire **E** : éviter : **C** : compenser

Champs environnementaux	Mesures ERC
Usages de l'eau	R : Evacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé créées en mode séparatif R : Pour les eaux pluviales, le règlement favorise l'infiltration à la parcelle et les rejets en milieu naturel direct
Climat	

⁸⁶ Evaluation environnementale, p.119

⁸⁷ Evaluation environnementale, p. 122

Climat et vulnérabilité au changement climatique	<p>E : Suppression d'une partie de la zone AU4 située en zone agricole</p> <p>R : L'ensemble des mesures exposées au sous-chapitre sur l'eau souterraine concernant le maintien d'espaces perméables et la gestion maîtrisée des eaux pluviales (lutte contre les inondations et les îlots de chaleur urbain) est valable ici également</p> <p>R : L'OAP sectorielle TVB permet d'intégrer au mieux les enjeux liés au maintien de la biodiversité des écosystèmes (préservations des grandes masses vertes, des zones humides, des espaces agricoles...)</p> <p>R : Le PLU encourage les solutions énergétiques innovantes et les constructions prévoyant un confort thermique adapté : toitures terrasses végétalisées, recours aux EnR, conceptions bioclimatiques ...</p>
Energie	
Consommations énergétiques	<p>R : Le PLU favorise les mobilités douces, cela permet de limiter les consommations d'énergies par le report du véhicule individuel vers ces modes de déplacement</p> <p>R : Le PLU encourage la rénovation thermique et énergétique des bâtiments et les conceptions bioclimatiques</p>
Energies renouvelables	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Risques	
Mouvements de terrain	R : Dans les zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres, 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.
Risque sismique	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Risque de feux de forêt	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Tempêtes/intempéries	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Inondation	<p>R : Préservation de larges espaces naturels et agricoles permettant le maintien de surfaces perméables (zones humides notamment)</p> <p>R : Différentes règles permettent un minima de perméabilité au sein du tissu urbain (pourcentage de pleine-terre, perméabilité des clôtures, aménagement d'espaces verts, stationnement perméable etc.)</p> <p>parcelle</p> <p>R : Réalisation d'études pour les OAP sectorielles en matière de gestion de l'eau : traitement écologique des eaux usées, l'épuration, la récupération de l'eau de pluie pour une réutilisation dans le quartier mais également pour la création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales : masses végétales, jardins de pluie, réseaux de noues, fossés drainants, aire de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables</p> <p>R : Réalisation d'étude supplémentaire pour les projets situés en zones potentiellement sujettes aux inondations de cave et aux débordements de cave, notamment pour l'OAP Route de Condé et Grande rue, l'OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles, l'OAP secteur des abattoirs (dont un parking est prévu en sous-sol), l'OAP Pôle gare.</p>
Transport de Matières Dangereuses	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Risques industriels	<p>E : Seul le secteur U1a autorise, sous conditions, l'implantation d'industries</p> <p>E : Certaines OAP sectorielles indiquent que les constructeurs devront prendre en</p>

	<p>compte la présence des établissements référencés sur les sites BASIAS, BASOL, SIS et s'assurer de la dépollution avant tout aménagement</p> <p>R : Le règlement, dans certaines zones, n'autorise les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qu'à la condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et qu'ils ne constituent pas une nuisance avec le bâti environnant</p>
Nuisances et pollutions	
Sites et sols pollués	<p>E : Au sein de certaines OAP, il est indiqué que les constructeurs devront prendre en compte la présence des établissements référencés sur les sites BASIAS, BASOL, SIS et s'assurer de leur dépollution avant tout aménagement.</p>
Qualité de l'air	<p>E : Le règlement comprend une liste des arbres, graminées et herbacées les plus allergisants et allergènes.</p> <p>R : Conservation/création d'espaces naturels qui sont des puits de carbone notamment avec la réduction de la zone AU4.</p> <p>R : Le PLU favorise les mobilités douces et le recours aux transports en commun, cela permet de limiter les émissions de GES</p>
Gestion des déchets	<p>R : Dans les zones UA, UG, UC, UPM et 1AU, des règles spécifiques s'appliquent pour les locaux de stockage.</p> <p>R : Dans les zones de périmètres de protection du captage en eau potable, les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, et de déchets ménagers sont interdits.</p> <p>R : Dans toutes les zones, les décharges ou dépôts de toute nature, de matériau de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules sont interdits.</p> <p>R : Au sein de certaines OAP sectorielles, il est mentionné qu'il est doit être étudié la possibilité de mettre en place une collecte des déchets sélective, de tri, de compostage, de recyclage...</p>
Nuisances sonores	<p>R : Le PLU favorise les mobilités douces, ce qui permet de réduire l'utilisation systématique de la voiture, à l'origine de nuisances sonores</p> <p>R : Dans une bande de 250 m pour les voies de catégorie 2, de 30 m pour les voies de catégorie 4 et de 10 m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au règlement.</p> <p>R : l'OAP Avenue Jean Rostand est située à proximité de la D301 (catégorie 2), afin de limiter les nuisances sonores : réalisation d'une étude acoustique, aménagement des bâtiments pour atténuer les nuisances, mise en place de logements traversants avec éloignement des chambres, choix des matériaux et pose de fenêtres adaptées, toitures et façades végétalisées. Ces recommandations valent également pour l'OAP Rue de Condé et Grande rue et l'OAP Pôle gare situées à proximité de voies terrestres de catégorie 4</p>
Nuisances lumineuses	<p>E : Dans le cas d'aménagement aux abords du Petit Rosne, l'adaptation de l'éclairage pourra être mis en œuvre</p> <p>R : Réduction des plages horaire d'éclairage et déclenchement à la demande, limitation de l'intensité lumineuse, limitation de la hauteur de feu des candélabres</p>
Milieux naturels et agricoles	
ZNIEFF	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Natura 2000	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Espaces Naturels Sensibles	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>

Milieux naturels et espèces locales	<p>E : Principaux espaces naturels et agricoles maintenus par un zonage « N » et « A »</p> <p>E : Suppression d'une partie du secteur AU4 correspondant à une zone agricole</p> <p>E : Protection d'éléments naturels au titre de l'article L.151-23 : EBC, zones humides potentielles et avérées, haies, alignements d'arbres</p> <p>E : Liste des espèces exotiques envahissantes en annexe du PLU</p> <p>R : Maintien d'un minima de surfaces végétalisées dans le tissu urbain : pourcentages d'espaces verts de pleine terre, stationnements perméables...</p> <p>R : En zone urbaine et à urbaniser, les plantations existantes seront maintenues</p> <p>R : Prise en compte des zonages de potentielles zones humides réalisés par la DRIEAT et le SAGE et entreprendre des études plus approfondies si nécessaire</p>
-------------------------------------	--

Commentaire du commissaire enquêteur

L'évaluation reprend l'ensemble des incidences potentielles du PLU de Ezanville sur l'environnement et les aspects sociétaux. Le découpage des thématiques induit des répétitions au détriment de l'analyse.

Cependant, globalement on peut estimer que le document a une incidence positive sur l'environnement même si le report modal sur les transports et les modes doux n'est pas démontré.

Les trajets domicile travail ont été peu développés. On ne se sait pas où se rendent les Ezanvillois pour travailler.

La désimperméabilisation du territoire n'a pas été analysée et n'est pas non plus démontrée. On ignore si la consommation des surfaces consommées sont compensées et il n'y a pas d'objectifs de désimperméabilisation. Ces éléments auraient permis d'affiner les incidences du document.

2.9. Consultations réglementaires

2.9.1. 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

2.9.2. L'autorité environnementale

La MRAe a été saisie en tant qu'Autorité environnementale pour donner son avis sur l'étude d'impact le 12 décembre 2025. Elle a rendu son avis le 12 mars 2026.

L'Autorité environnementale souligne que la « caractérisation de l'état initial de l'environnement repose uniquement sur des données bibliographiques, d'ordre général et à l'échelle du territoire communal pour la plupart »⁸⁸ Cela conduit à une méconnaissance des incidences du projet sur l'environnement et la santé, notamment sur les secteurs couverts par les OAP qui n'ont fait l'objet d'aucune analyse. Ainsi les mesures ERC proposées pourraient ne pas être pertinentes.

⁸⁸ Avis de la MRAe p. 11

Ainsi, l'Autorité environnementale recommande : « d'approfondir et de préciser, notamment sur la base de diagnostics in-situ, l'analyse de l'état initial de l'environnement pour les secteurs faisant l'objet d'OAP ou de changement de zonage. », et ainsi de mieux analyser les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine pour définir des mesures ERC adaptées.

Elle recommande également sur les secteurs ayant vocation à permettre une artificialisation des sols nouvelles de préciser les alternatives à la faible densité proposée « *qui permettrait de réduire la consommation d'espaces agricoles* ⁸⁹»

Concernant les déplacements sur la commune, l'Autorité environnementale estime qu'ils sont insuffisamment étudiés que le potentiel de report sur des modes alternatifs n'est pas suffisamment abordé dans le document alors que le développement de la commune porté par le Révision du PLU va conduire à une augmentation de la population de 10%. Elle recommande :

« d'effectuer une analyse des déplacements portant sur l'ensemble des motifs et des modes de mobilités De réfléchir au potentiel de développement des modes alternatifs aux véhicules motorisés individuels, afin de le traduire en objectifs et en actions en vue de proposer des alternatives concrètes aux habitants, notamment aux heures de pointe

De détailler la chaîne de déplacement des modes actifs depuis le logement jusqu'aux principales destinations du quotidien. ⁹⁰»

Concernant la pollution des sols, l'Autorité environnementale estime que les mesures proposées sont insuffisantes à garantir la compatibilité des sols avec les usages envisagés dans les secteurs de projet ou ouverts à l'urbanisation, notamment sur le secteur de l'OAP secteur des Abattoirs présentant une potentielle source de pollution liée à d'anciennes activités industrielles. Elle demande des mesures renforcées pour prévenir et limiter l'exposition des futures populations aux risques sanitaires liés à la pollution des sols.

Concernant l'atténuation du changement climatique et l'atténuation à ses effets, la MRAe s'inquiète des mesures prises dans le PLU pour atténuer les effets d'ICU dans les secteurs densifiés par la PLU, en raison de la possible augmentation de l'imperméabilisation de ces secteurs, imperméabilisation qui pourrait également présenter un impact négatif sur la biodiversité. Elle recommande :

« *d'indiquer de quelle manière le projet de PLU permettra de diminuer le phénomène d'îlots de chaleur urbains ;*

- d'intégrer dans le projet de PLU un volet sur les effets du changement climatique sur le territoire communal à l'horizon 2050 et d'indiquer la trajectoire choisie par la commune pour adapter le territoire à cette évolution (...) de trouver des solutions pour maintenir la biodiversité, la végétalisation, voire de l'agriculture locale. ⁹¹»

2.9.3. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

La commune a détaillé sur chaque OAP les enjeux liés aux risques, pollution, nuisance, eau et patrimoine et présenté les mesures intégrées dans le PLU afin de réduire ces incidences.

Les incidences ont été modélisées par cartographie.

Concernant la consommation d'espaces agricoles la commune a détaillé les différentes surfaces mobilisées dans les OAP. Elle a précisé que l'OAP rue de Condé mobilisait 0.8 ha de terres agricoles qui par leur emplacement avaient vocation à disparaître. Elles « ne constituent pas des des réserves agricoles durables. ⁹² »

Concernant les déplacements, la commune rappelle que c'est une compétence déléguée à Plaine Vallée. Le réseau qui couvre l'agglomération comprends une trentaine de bus dont une partie desservent Ezanville. La commune communiqué les données de l'INSEE sur des déplacements des actifs à Ezanville :

⁸⁹ Ibid p.12

⁹⁰ Ibid p.13

⁹¹ Avis de la MRAe, p15

⁹² Mémoire en Réponse à la MRAe, p. 6

55.1 % des actifs utilisent la voiture, 36.5 % les transports en commun 3.9 % la marche et 0.9 % le vélo.

Concernant la pollution des sols trois OAP sont concernées : OAP secteur des abattoirs, Chemin d'Ecouen à Moisselles et Jean Rostand. La commune a localisé à proximité des sites ICPE et BASIAS présents de ces OAP et a précisé la présence :

- d'un site ICPE sur le site des Abattoirs OAP Secteur des abattoir)
- d'une entreprise de matériaux sur l'OAP Jean Rostand.

La commune a affirmé que le projet « intègre un ensemble de dispositions visant à informer, prévenir et limiter l'exposition des populations aux risques sanitaires liés à la pollution des sols. » Elle a précisé qu'un plan localisant l'ensemble des sites BASIAS étaient présenté dans les annexes du PLU.

La commune veille à recueillir toutes informations nécessaires à la connaissance et à la localisation des sites susceptibles d'être contaminés par une pollution des sols et à les communiquer aux porteurs de projets.

Elle impose la réalisation d'études environnementales dans les sites susceptibles d'être contaminés conformément à la réglementation encadrant la gestion des sites pollués. Elle les a précisées : études documentaires et historiques, diagnostics de pollution des sols, analyse des risques sanitaires.

Elle a énuméré les mesures qui peuvent être entreprises en cas de contamination des sols par des polluants : dépollution des sols, mise en place de dispositifs de confinement ou de recouvrement.

Adaptation des usages

Mise en place de dispositifs de ventilation et de protection vis-à-vis des gaz du sol.

Elle conclue : « *Dans les secteurs ouverts à l'urbanisation et dans les OAP, la commune veille à ce que les projets :*

- Intègrent les résultats des études de sols dès la conception des opérations ;
- Prévoient les mesures nécessaires pour garantir la sécurité sanitaire des futurs occupants ;
- Assurent la traçabilité et la gestion réglementaire des terres excavées.

Ainsi, le PLU vise à garantir que tout projet d'aménagement soit compatible avec l'état environnemental des sols et ne génère pas de risque sanitaire pour les populations.⁹³ »

Concernant l'atténuation du changement climatique la commune rappelle la mise en place d'une OAP spécifique relative à la trame vert et bleue qui vise à préserver les cours d'eau et leurs berges, la préservation des zones humides et le maintien des grandes masses végétales. Ainsi la préservation des écosystèmes permet de maintenir la biodiversité et de réguler les températures.

Par ailleurs les OAP sectorielles s'attachent à préserver les plantations existantes (OAP Jean Rostand, Rue de Condé, Grande Rue). Elles encouragent l'aménagement de cœurs d'îlots végétalisés (OAP secteur des Abattoirs, Chemin d'Ecouen à Moisselles). Et des espaces verts y sont créés.

La préservation des espaces agricoles concourt à la limitation de l'étalement urbain. Elle précise que la réduction de l'ancienne zone 4AU a été réduite et a permis de reclasser 3 hectares en zone agricole.

Par ailleurs, le PLU permet le renforcement et la préservation de la Nature en ville par différents leviers : protection des arbres remarquables, pourcentage minimal de pleine terre et encouragement de matériaux perméables.

Concernant la prévention des îlots de chaleur dans les secteurs de projet et les OAP, le PLU encourage la création de noues, jardins de pluie, alignements d'arbres et la conception bioclimatique des bâtiments. Sur les secteurs à enjeux plus forts la commune précise que

- Sur l'OAP Jean Rostand, une bande de retrait de 7.5 m de part et d'autre du ru de Vaux pour permettre sa restauration est prévue.

⁹³ Ibid p.9

- Sur l'OAP gare il est bien spécifié que le projet devra donner de l'importance aux espaces végétalisés et à la Nature en ville.

Concernant les risques engendrés par le réchauffement climatique le PLU intègre des mesures propres à réduire la vulnérabilité du territoire, notamment le risque de ruissellement et de remontées de nappe, le maintien d'espaces perméables favorisant l'infiltration des eaux, préservation des zones humides et des continuités écologiques.

Concernant la réduction des GES le PLU encourage la performance énergétique des bâtiments

La promotion des énergies renouvelables avec la mise en place d'un zonage EnR et le développement des mobilités douces et des transports collectifs.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le mémoire en réponse apporte un certain nombre de réponse, sans toutefois entrer dans le détail du PLU. Le mémoire ne ne répond pas réellement à l'interrogation de la MRAe qui est : comment évaluer les mesures proposées en l'absence de connaissance de terrains où l'on projette la construction de logements, qui pourraient être éventuellement compromises par la découverte de pollution ? Et comment mettre en place des indicateurs de suivi pertinents en l'absence de données issues du terrain ?

Ainsi, la projection de logement pourrait être faussée.

La commune n'a pas répondu à la demande de la MRAe d'étudier une densification plus importante sur moins d'espace.

2.9.4. CDPENAF

La CDPENAF a donné un avis favorable pour la consommation d'espaces agricoles.

2.9.5. 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 :

Tableau des PPA consultées

PPA	Date envoi	Réponse
Ile-de-France Nature (AEV)	09/12/25	
CAPV	09/12/25	X
CCI	09/12/25	X
Chambre d'Agriculture Interdépartementale d'Ile de France	09/12/25	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	09/12/25	X
Centre National de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre Val de Loire	09/12	X
Conseil Départemental du Val-d'Oise	09/12/25	X
Conseil Régional du Val-d'Oise	09/12/25	X
DRIEAT Département Evaluation Environnementale	09/12/25	
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports	09/12/25	
DRIEE Direction Régionale et	09/12/25	

Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France		
Direction Régionales des Affaires Culturelles - DRAC	09/12/25	
Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise	09/12/25	X
ENEDIS	09/12/25	
Ile de France Mobilités	09/12/25	X
Mairie d'Attainville	09/12/25	
Mairie de Domont	09/12/25	
Mairie d'Ecouen	09/12/25	

2.9.5.1. 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'Ile -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.

2.9.5.2. Communauté d'Agglomération Plaine Vallée

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 :

- La prise en compte dans la création de quartiers mixtes

2.9.5.4. Région Ile-de-France

La Région estime que le document respecte globalement les orientations du SDRIF-E

- Respect du nombre de logements attendus dans les capacités d'urbanisation octroyées
- Respect du polycentrisme prôné par le SDRIF-E par la requalification des deux pôles, Gare et Val d'Ezanville
- 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.

2.9.5.5. 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.

2.9.5.6. 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.

2.9.5.7. 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.

2.9.5.8. SAGE Croult Enghien Vieille Mer

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

Un des premiers objectifs du SAGE est de limiter le ruissellement, désimpermeabiliser 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 désimpermeabilisation (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 m² 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'Etat 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 la dite 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.

2.9.5.9. **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 Rû 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.

2.9.5.10. **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.

3. Organisation de l'enquête

3.1. 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.

3.2. Information effective du public

3.2.1. 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.

3.2.2. 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 2026inclus :

- 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.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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

3.2.5. Dossier de l'enquête

1.5.13.1 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 développements 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

3.2.6. 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.

4. Déroulement de l'enquête

4.1. 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^{er} 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

4.1.1. 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
- Par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de l'Hôtel de ville de Ezanville.

4.1.2. Climat de l'enquête

Le public a été accueilli dans de bonnes conditions.

4.1.3. 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 réponses du maître d'ouvrage à mes questions le 19 mai par courriel les. Les réponses de la Commune étaient souvent succinctes et incomplètes.

5. 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.

5.1. Permanences

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

5.1.1. 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 m² 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 que 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.

5.1.2. 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 numériques.

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.

1.5.13.1 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 apparait 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.

5.2. Analyse des Observations recueillies

5.2.1. 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.

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

5.2.2. Analyse thématique

1.5.13.1 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.

2.5.13.1 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

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. « J'habite cette zone pavillonnaire et souhaite conserver la verdure autour de ma maison. » (Observation n°8), « La présence d'un écran végétal assure une certaine qualité de vie (...) »

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 participa 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 : « 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), « Des arbres ont déjà été abattus avant tout démarrage de projet : seront-ils replantés ? » (Observation n°26)

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 : « qui vérifiera les abattages et la replantation ? et le différentiel pour obtenir une équivalence d'ombre, d'un arbre de 30 ans avec une plantation future d'un arbre de 5 ans. » (Observation n°26).

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 :

« Plantations existantes - Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

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.
Révision du Plan Local d'Urbanisme d'Ezanville – 4.1 Règlement Page 179 sur 242

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.

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 » (observation n°46).

En termes d'obligation de planter il est également fait un certain nombre de propositions sur le secteur UPM2, car elles sont jugées imprécises :

- Obligation de planter un arbre de haute tige tous les 100 m² 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)

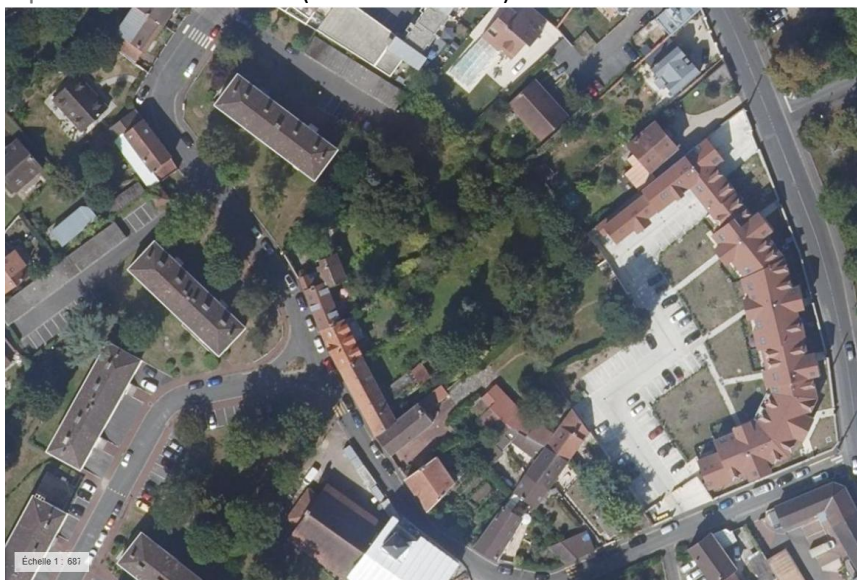
2. Préservation de la Nature en ville

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 : « Il convient au contraire de récréer des espaces verts pour compenser les espaces consommés par ces différents projets ou le centre culturel" et propose l'OAP mairie (10 logements sur 385 m²) pour compenser les espaces naturels en à la suite du désistement de l'opérateur. » (Courrier n° 28).

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)

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. "Le chemin d'Ecouen est inscrit à l'inventaire des sites pittoresques du Val d'Oise depuis l'arrêté du 24 novembre 1972. La construction d'un EPHAD et de logements sur ce site porterait atteinte à la qualité paysagère et historique de ce secteur protégé (...) en contradiction avec les objectifs de préservation du patrimoine locale et de qualité de vie pour les habitants. » (Observation n°14)

➤ **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. »

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 m² 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 UPM2 aurait pu être indiquée pour permettre de rassurer les habitants.

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 conservés ?

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

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.⁹⁴ ». 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.
 - 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.

⁹⁴ OAP sectorielle, Trame verte et bleue p. 20
Enquête publique n° E260003/95 - Rapport

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 m² 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 m².
- 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'Île-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.

- 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).

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.

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 autres 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.

4. 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'Ezanville 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.

5. 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

3.5.13.1 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. « Nous ne sommes pas favorables à une entrée et sortie de parking en face de chez nous rue de Condé. Le parking peut rester en face mais sans que la sortie soit rue de Condé (trop de trafic, bruit dangereux ...). La sortie va entraîner de nombreux bouchons. Prévoir la sortie et entrer à l'arrière » (Observation n°43)

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

« Je me permets de vous signaler un problème de stationnement rue de Condé pour donner suite à la construction d'un certain nombre de logements et centre culturel. De plus la circulation dans cette rue est de plus en plus dangereuse (axe collège) Notre maison tremble à chaque passage de bus ou de poids lourd. Cette rue n'est pas faite pour recevoir autant de circulation. » (Observation n°20)

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. « L'accès au collège pour les automobilistes est déjà source de difficultés tant pour le sens unique de circulation que pour le stationnement., Rajouter un établissement pour personnes âgées risque de rajouter à ces difficultés. De plus cet endroit est excentré par rapport au centre-ville » (Observation n°24)

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 concerné 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. « Aucune étude de trafic origine/destination n'existe. Il en résulte que la fréquentation future de la rocade n'est pas connue et que personne ne peut dire en quelle mesure la traversée actuelle du centre d'Ezanville sera délestée. » (Observation n°6)

« Absence d'étude chiffrée du flux automobile actuel dans la ville, d'estimation de report du flux automobile de la 104 vers cette déviation, comme du volume automobile généré par les nouveaux programmes d'habitation, rendent ce projet de création d'emplacement réservé prématuré. (...) Coût faramineux pour la collectivité. » (Observation n°45)

- 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)
- « Plan de circulation réaliste hors déviation » (Observation n°28)

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

« Les pistes cyclables, on en parle, on fait des plans, mais on n'en voit pas beaucoup qui soient réalisées pour inciter les citoyens à prendre leur vélo pour leurs déplacements » (Observation n°9)

« Nous nous interrogeons sur les circulations douces non prévues pour relier cet ensemble immobilier et EHPAD au centre-ville. Actuellement, il faut soit passer par le parc qui longe le Petit Rosne (impraticable hors saison sèche, l'eau de la nappe phréatique ou la pluie rend le cheminement dangereux), soit par le chemin de Moisselles, la rue de Condé ou de la Fraternité et la rue d'Anglade. Il avait été évoqué un temps la transformation de l'ancienne usine VASSET pour en

faire le parking du futur centre culturel, avec une liaison directe marche/vélo entre la rue Anglade et le collège. Outre le renforcement de la sécurité aux entrées/sorties du collège, cette liaison présente un intérêt certain pour les habitants actuels. Cela n'est pas du tout évoqué dans le PLU. » (Observation n°18)

Questions du commissaire enquêteur

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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)

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.

13. 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.

14. 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 ?

Réponse du maître d'ouvrage

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.

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

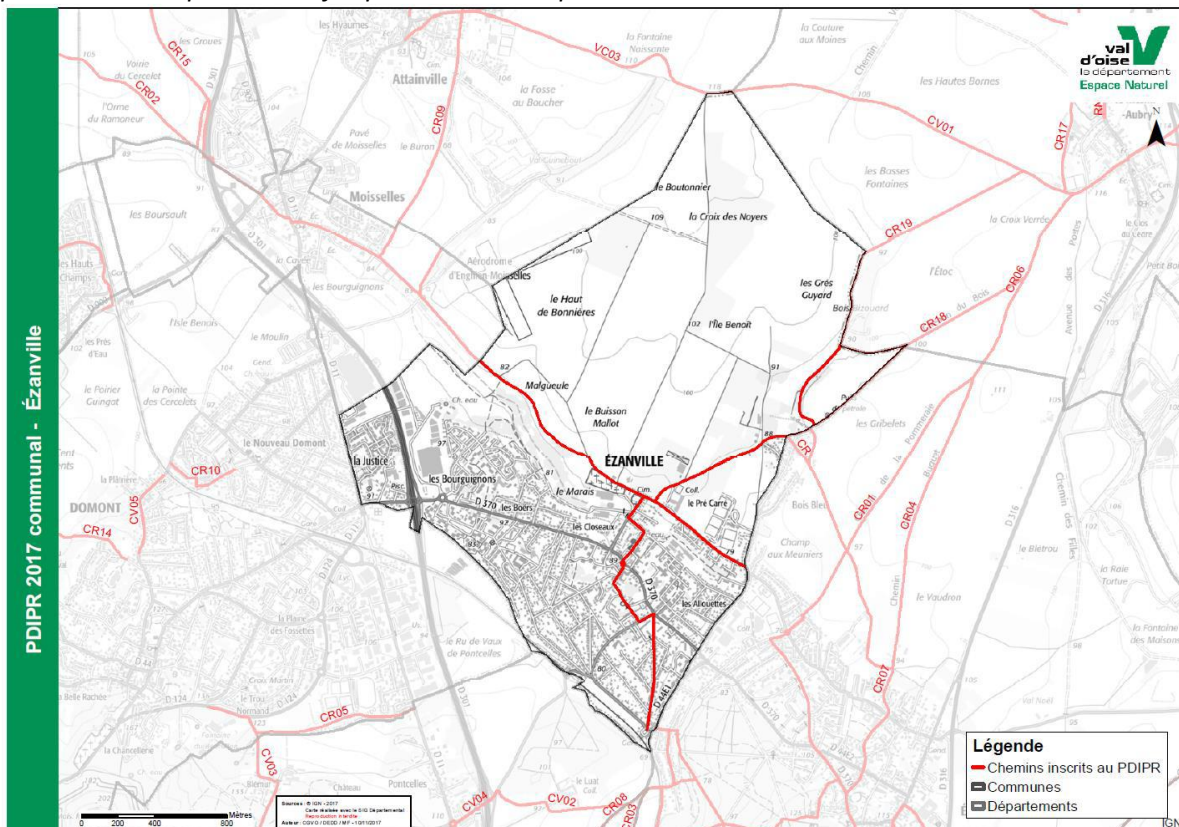
Réponse du maître d'ouvrage

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.⁹⁵ C'est un élément à prendre en compte dans la fréquentation de la partie routière.



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

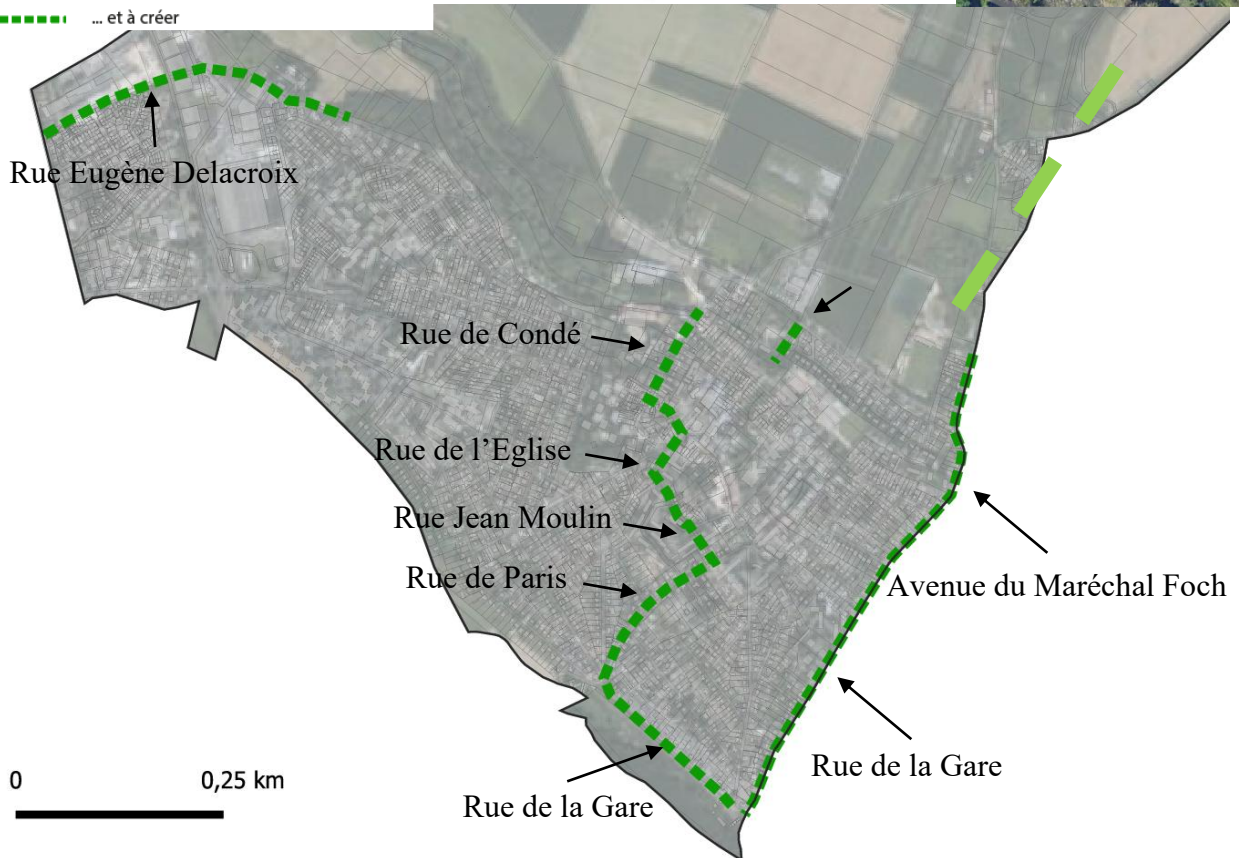
Réponse du maître d'ouvrage

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

⁹⁵ Rapport de présentation, 1.1 Diagnostic urbain p. 29
Enquête publique n° E260003/95 - Rapport



— Préserver les sentes et chemins existants...
- - - ... et à créer



Commentaire du commissaire enquêteur

Enquête publique n° E260003/95 - Rapport

du 23 mars au 25 avril 2026

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.

17. 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 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 : « Concernant le parking de la gare, on va passer de 500 places gratuites à environ 415 places payantes si l'on n'a pas de pass Navigo annuel. Il n'y aura pas 450 places ni d'ombrières comme annoncé précédemment (p.27-28). » **Observation n°26** « L'absence de phasage (...), combiné à une programmation importante (environ 99 logements), il ne permet pas d'apprécier la capacité du secteur à absorber les flux (stationnement, circulation, équipements), ce qui fragilise la cohérence de l'OAP au regard des exigences de maîtrise de l'urbanisation. » (**Observation n°27**)

« Les orientations du SDRIF-E pour la commune d'Ezanville prévoient une augmentation de logement de 15 % à l'horizon 2040, engendrant une augmentation du nombre d'habitants alors que le projet du pôle gare a diminué le nombre de places de stationnement (il n'en reste que 415 pour le citoyen qui n'a pas de voiture électrique, et mis en zone bleue toutes les rues adjacentes à la gare dans un rayon de 500 m. (...) Le système mis en place pour le stationnement lié au pass Navigo désavantage les autres publics telles les personnes âgées ou les voyageurs occasionnels, pour accéder à des services médicaux. Pas de places pour le covoiturage. » (**Observation n°9**)

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. « C'est se moquer des habitants qui ont des horaires atypiques qui ne correspondent pas aux horaires des transports en commun et également des habitants des communes voisines qui ne sont desservis ni par une gare ni par des transports en commun (Piscop, Le Mesnil Aubry). » (**Observation n°9**)

➤ 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 apparaît 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 :

« Il faudrait que les personnes disposant de places de stationnement sur leur terrain acceptent d'y mettre leur voiture plutôt que de la laisser sur la voie publique ». (**Observation n°9**)

Dans le Val d'Ezanville « 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

18. 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.

19. 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.

20. 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 Ezanville⁹⁶ soit 1,2, il faudrait 160⁹⁷ 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.

21. 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 Ecouen-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), 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 apaisé⁹⁸ ». 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.

22. 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.

⁹⁶ Données INSEE, 2021

⁹⁷ 146,4 : les chiffres ont été arrondis pour produire des nombres entiers plus parlants.

⁹⁸ PADD p. 18

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.

23. 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 ?

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.

24. 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, une absence d'explications et de détails qui rendent confus le rapport de présentation. Ce dernier fait bien 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 ⁹⁹» Il aurait pu être communiqué les informations contenues dans l'étude d'impact citée afin de mettre en avant ce concept, et surtout montrer son caractère opérationnel dont doutent certains contributeurs. En effet, une zone de chalandise fonctionne normalement 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.

⁹⁹ PADD p. 19

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. Toutefois, 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.

4.5.13.1 Thème 3 : Logement et densification

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

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 : « Je trouve cela regrettable autant de logements qui vont détruire ce pourquoi j'ai décidé de m'installer dans cette ville point en effet, j'ai été attiré par les rues calmes, pavillonnaire et perduré. Avec tous ces projets d'urbanisation partout dans toute la ville vous gâchez la beauté de notre ville ! Dommage. » Observation n°3
« Je suis natif d'Ezanville en 1945 comme mon épouse Claudine en 1950. J'ai quitté à regret cette commune en 2016 voyant l'urbanisation s'accroître comme c'est le cas dans les communes voisines. J'ai noté que l'équipe municipale avait le souci de préserver la qualité paysagère de la ville. » (Observation n°19)

Les habitants ont globalement manifesté leur attachement pour le caractère villageois, rural et verdoyant d'Ezanville qui doit être préservé en priorité « Cette "bétonisation" ôtera à ce quartier son aspect tranquille et n'a pas d'autre but que de permettre à certaines personnes de vendre plus facilement. Ces personnes ne vivent pas à Ezanville n'ont aucun intérêt à préserver ce quartier ... » (Observation n°44)

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 : « Malgré l'intérêt initial pour ce projet de construction et les échanges constructifs entretenus avec les municipalités, notre société se voit dans l'obligation de renoncer à la poursuite de ce programme, pour les 2 principales raisons suivantes : Une évolution du contexte économique et des contraintes techniques du projet qui ne nous permettent pas de trouver un équilibre financier, compte tenu de la taille du projet.

L'expiration prochaine des agréments état (décembre 2026 pour les agréments PLAI/ PLUS et janvier 2027 pour les agréments PLS »

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 : « Les courriers du maire trouvent leur origine dans le désistement des opérateurs initialement pressentis, ce qui peut expliquer l'évolution des orientations envisagées. Toutefois, cette circonstance confirme que le projet soumis à enquête publique n'est plus stabilisé à la date de l'enquête. Dès lors, le public est appelé à se prononcer sur des orientations devenues, soit incertaines, soit en cours de modification, ce qui porte atteinte à la sincérité de l'enquête publique. Une telle situation aurait dû conduire soit à la suspension de la procédure, soit à l'organisation d'une nouvelle enquête sur un projet actualisé » (observation n°32)

Questions du commissaire enquêteur

25. 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 Ecoeu 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 amener 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'Ecoeu 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 cette révision.

26. Quelles solutions pouvez-vous proposer pour atteindre le ratio dès l'adoption de cette révision du PLU exigé par la loi SRU,
- 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 du PLU. 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.

27. 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 ?
- Sur UPM2 en surélevant d'un étage plusieurs bâtiments (de R+2 à R+3)

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.

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

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.

- 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 prévus, 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 créent 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 urbain, 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 témoigne les cartes postales anciennes transmises par Monsieur Pinguet. 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 intégration¹⁰⁰ ».

On constate un manque de transparence sur les projets dans les réponses apportées par la commune 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

¹⁰⁰ OAP sectorielles, p. 12
Enquête publique n° E260003/95 - Rapport

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. 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.

28. 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.

29. 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.

5.5.13.1 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.

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 : « Le parking peut rester en face mais sans que la sortie soit rue de Condé (trop de trafic, bruit dangereux ...). La sortie va entraîner de nombreux bouchons. Prévoir la sortie et entrer à l'arrière » (Observation n°43)
- Marge de recul prévue insuffisante alors qu'actuellement les terrains offrent des haies arbustives
- Perte de la verdure

- **Vis-à-vis** : « Nous ne sommes pas favorables non plus à la construction en remplacement du bâtiment existant au 2 rue de Condé d'un R +3 plus comble (aujourd'hui en R+1+C). Vis-à-vis plus, plus, plus, ... moins de soleil ! Nous avons beaucoup investi dans la maison et cela va la dévaloriser. » (Observation n°43)
- **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** : « Ces constructions et spécialement celle de 3 étages + combles ne sauraient s'intégrer à l'environnement existant (...) en raison de leurs volumes, de leurs hauteurs et de leurs implantations. En effet, le règlement actuel du PLU prévoit en zone UG le respect d'une marge de recul de 4 mètres, marge de recul permettant l'existence d'espaces verts devant les habitations. L'adoption de cette OAP permettrait la construction en limite de la voie publique au contraire des constructions existantes. » (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. « Il n'est pas non plus envisageable que notre terrain soit réduit de moitié au profit d'un voisin qui souhaite y construire des maisons et une voie d'accès (cette famille bénéficie déjà d'un chemin particulier via une rue du côté du cimetière). Enfin, l'installation de plusieurs appartements dont les fenêtres seraient dirigées vers notre porte d'entrée entraînerait la perte de notre tranquillité. » Observation n°22

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 : « d'un immeuble de 61 logements sur le côté de leur terrain et de la voie d'accès pour le desservir ainsi que le vis-à-vis. » (Observation n°21°). Elle propose : « l'accès à la propriété par l'arrière du terrain appartement à Mr Lecomte, côté complexe de la prairie (propriétaire du terrain, également à l'origine du projet de construction des 4 maisons au bout de notre terrain), souhaite un écran végétal, une végétation sera maintenue/créée/recrée pour nous isoler des regards, en espérant que les fenêtres soient orientées vers l'autre côté de la rue, ou donnant sur le parc du terrain de Mr Lecomte. » Ainsi qu'une limitation de la hauteur de cet ensemble à R+1+C » (Observation n°21)

Questions du commissaire enquêteur

30. 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.

31. 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.

32. 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 ?

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 ?

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

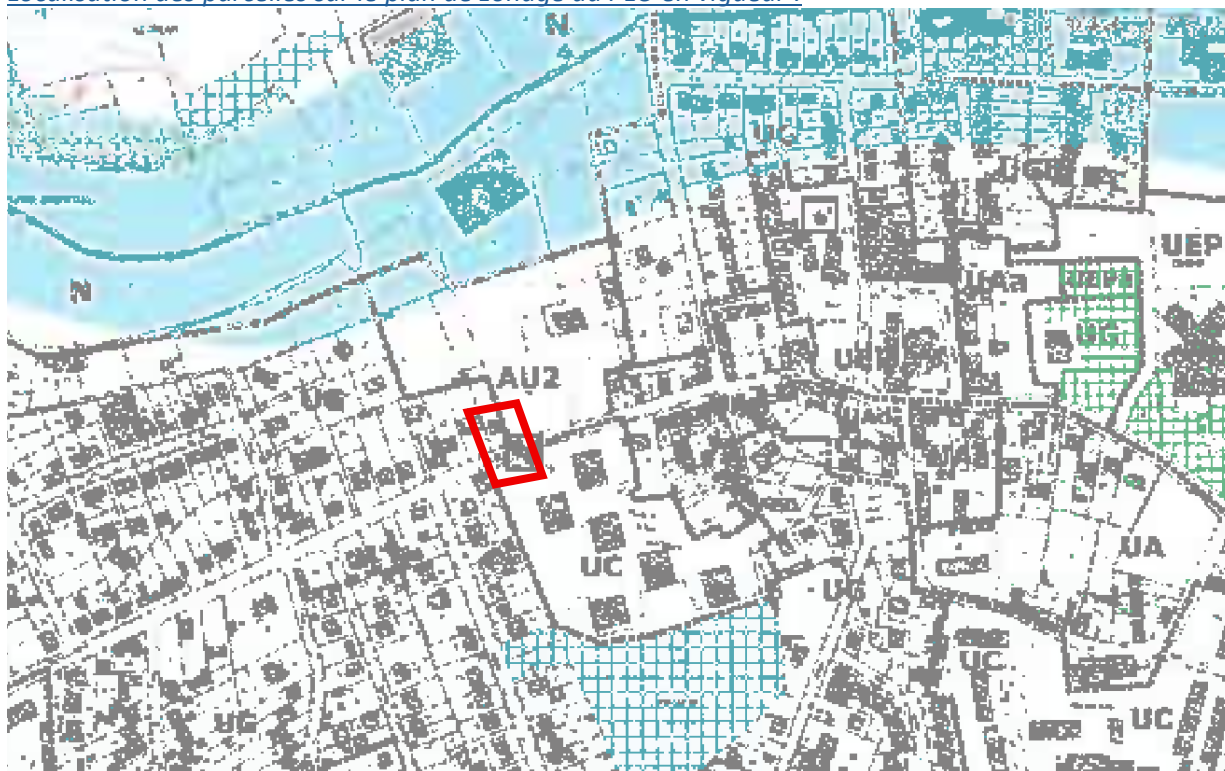
Il s'agit juste de constater qu'en faisant muter un habitat ancien on permet de mettre les constructions aux normes et d'améliorer le confort intérieur des habitants.

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.

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.

33. 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'Etat 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.

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.) : « En effet monobloc risque de résulter de la construction d'un bâtiment R+2+A/C prévue dans l'OAP dans le prolongement d'un bâtiment existant en R+1+C. Le dépassement pourrait atteindre 3 m du fait de l'absence de précision sur les hauteurs dans l'OAP et le règlement. »

Demande : « De compléter l'OAP afin d'imposer une transition de hauteur au droit du bâti existant (épanelage depuis ce bâti en direction de la gare : R+A/C ? R+1+A/C sur la parcelle C1, de mieux prendre en compte la covisibilité et le contexte élargi (incluant Ecouen), de renforcer les prescriptions garantissant une insertion architecturale et paysagère qualitative, conformément aux articles L151-6 et L151-8 du code de l'urbanisme. » (Observation n°27)

➤ **Exposition aux nuisances des futurs logements**

Le positionnement le long des voies ferrées a interpellé deux contributeurs :

« Il semble aberrant de construire des logements si près de voies ferrées malgré une isolation aux normes » (Observation n°26) 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 : « A l'origine, il était prévu de mettre des ombrières photovoltaïques sur le parking, qui sont devenues des arbres, mais quid de leur entretien qui engendrera des coûts supplémentaires » (Observation n°9)

Questions du commissaire enquêteur

Enquête publique n° E260003/95 - Rapport

du 23 mars au 25 avril 2026

34. 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

35. 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.

36. 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.

37. 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.

38. 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.

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

39. 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 inerve 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)

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

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. 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'Écouen 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'Écouen 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**

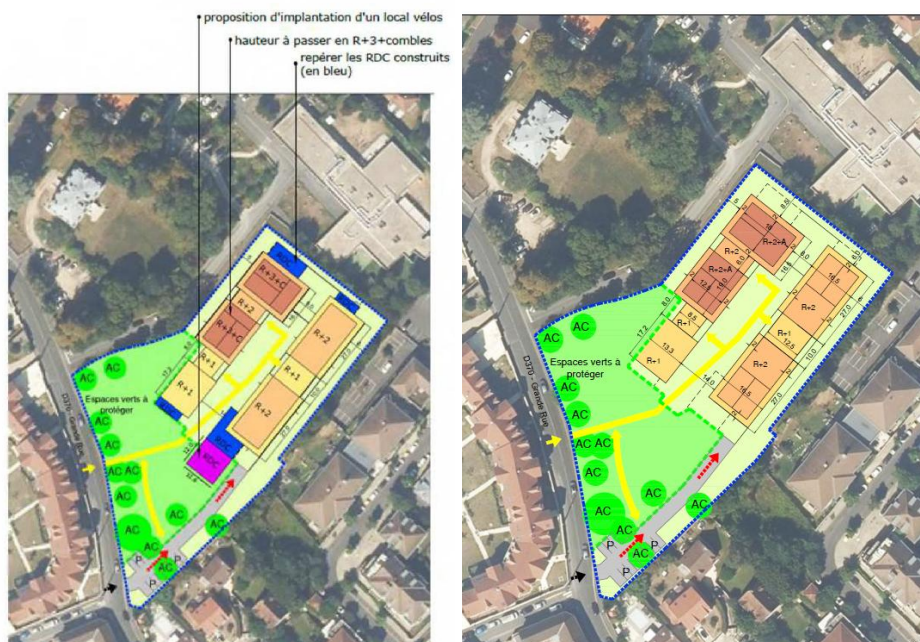
Questions du commissaire enquêteur

41. 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

Réponse du maître d'ouvrage

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 ?

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.

42. 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.

43. 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.

6.5.13.1 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 lié 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.

« Nous nous permettons de compléter notre précédent courriel ci-dessous en vous adressant, en pièce jointe, une note sur le relais de chasse situé au 2 bis rue de Condé concerné par cet emplacement réservé portant le numéro 4. Historique du Relais de Chasse, liée au domaine de chasse des Condé, branche cadette des Bourbons. Eléments architecturaux remarquables : architecture renaissance, D entrelacés faisant référence à Diane de Poitiers, propriété de la famille Sainte Beuve, famille notable d'Ezanville. Aujourd'hui, bien que transformée au fil des siècles, la demeure du 2 bis conserve son caractère de "maison de maître » et reste un témoignage privé de l'époque où Ezanville était un haut lieu de passage pour les chasses seigneuriales » (Observation n°36

- 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 démolir 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

44. 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 apparaît 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^{er} quart du 20^{ème} siècle contribuerait à valoriser le cadre paysager de la rue qui va être fortement impacté par la réalisation de 72 logements sur la rue.

45. 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.

46. 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-E¹⁰¹ 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.

47. 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.

7.5.13.1 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 :

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 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

¹⁰¹ 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. »

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

48. 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 5m² 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^{ème} siècle.

49. 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.

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

50. Madame Audibert souhaite construire une extension de 50 m², 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.

51. 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. »*

52. Plus généralement vous avez exprimé vouloir limiter les hauteurs pour maintenir une cohérence urbaine¹⁰². 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.

8.5.13.1 Thème 7 : Développement économique et équipements Val d'Ezanville

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

1. Equipements et commerces

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

¹⁰² Compte rendu de la réunion des PPA DU 18 juin 2025, p3
Enquête publique n° E260003/95 - Rapport

- Les équipements - Les habitants se plaignent du manque d'équipements notamment sportifs et autour de la petite enfance : « Le Centre-Ville serait vraiment saturé, sans parler des équipements de la Ville qui manquent pour accueillir de nombreuses familles et enfants (les classes ne sont pas assez nombreuses, la maison de l'enfance est sous dimensionnée). » (Observation n°31) « Il est fort dommage de ne pas annoncer d'intention démographique pourtant préalable à la planification d'équipements qui font cruellement défaut aujourd'hui ; places en accueil des tout petits et péri scolaires insuffisantes, équipements sportifs, notamment. » (Observation n°29)

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 : « Des infrastructures sportives et de loisirs : Des espaces dédiés à l'escalade, des pistes cyclables sécurisées et connectées, des parcs aménagés..." Ces équipements sont essentiels pour la santé, le bien-être et l'attractivité de notre ville. » (Observation n°4)

- 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. : « Ces commerces ne sont pas seulement des lieux d'achat, ce sont des vecteurs de convivialité, de mixité et d'attractivité pour notre centre-ville. (...) 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).

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

Toutefois les changements de destination des zones Uic, Uicpr 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.

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

53. 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'ilots 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 qui pourtant semblent préoccuper les habitants.

- 54. 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.

- 55. 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.

- 56. 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.

57. Pourquoi avoir interdit la restauration sur les zones U1c, U1cpr ?

Réponse du maître d'ouvrage

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

Commentaire du commissaire enquêteur

Les avocats de la SCCV LES BEAUX CHÊNES veulent implanter la restauration sur la zone U1c et U1cpr. Ce qui est bien confirmé par le règlement. Donc la question est de savoir pourquoi avoir interdit sur ces zones précisément la restauration. Est-ce que l'implantation par pôles assez rigides est bien justifiée ? Et est-ce opérationnel ? Car visiblement cela va à l'encontre des intérêts de ces investisseurs.

6. Bilan de l'enquête

6.1. Préoccupation des participants à l'enquête

Les Ezanvillois ont montré au cours de leurs contributions et des entretiens oraux lors des permanences, leur attachement à la ville d'Ezanville, notamment à son aspect rural et verdoyant. L'identité Ezanvilloise est très forte chez les habitants qui souhaitent en conserver les caractéristiques emblématiques.

On observe quatre points principaux d'inquiétude chez les contributeurs auxquels il est important d'être attentifs :

- La densification du secteur de l'OAP rue de Condé Grande Rue
- La disparition de l'ancien relais de chasse de Condé
- La voie de contournement d'Ezanville
- Le maintien des chemins et leur caractéristiques paysagères

Par ailleurs, la prévision de logements, et plus particulièrement de logements sociaux reste particulièrement incertaine, et l'on a pu constater pendant l'enquête de retrait d'opérateurs.

La faible densification introduite par la révision du PLU oblige la commune à consommer des ENAF. Interrogée sur la possibilité de densifier un peu plus les opérations situées dans le tissu urbain, la commune a opposé une fin de non-recevoir sans exposer d'explications circonstanciées.

De même concernant les demandes des habitants, la commune n'a pas fourni d'explications argumentées, ni fait preuve de pédagogie.

6.2. Analyse du document

Le commissaire enquêteur note que l'ensemble du document est cohérent avec le PADD qui présente un projet de ville orienté vers la protection du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine. L'impact de l'ensemble des mesures ajoutées dans le règlement pour la révision du PLU conforte ces ambitions. Toutefois, les projets d'aménagement pourraient ne pas soutenir ces ambitions par différents aspects.

6.2.1. Renouveau urbain

Le projet permet de renouveler les tissus urbains et de produire des surfaces de logements plus adaptées aux besoins de la population (petites surfaces), et d'augmenter de 15% la densité de logements sur le territoire, répondant ainsi aux objectifs du SDRIF E. La mixité sociale est encouragée par le maintien d'un taux important de logements sociaux dans les nouvelles opérations et par la réhabilitation des logements. La possibilité d'extension dans le tissu urbain est facilitée pour tenir compte des constructions situées au-delà de la bande de 20m.

Toutefois, on constate que sur certains secteurs de densification, la couture avec les tissus urbains existants risque d'altérer le cadre de vie existant pour les habitants limitrophes, quand d'autres secteurs de densification apportent une réponse mesurée à la nécessité de densifier les dernières parcelles mutables de la commune. Ces parcelles pourraient être retravaillées de manière à densifier en hauteur les bâtiments prévus. Je note que :

- dans le quartier des Orangistes, l'OAP Jean Rostand pourrait créer un signal en élevant les hauteurs d'un étage avec des épannelages pertinents pour indiquer cette polarité commerciale secondaire qui en serait renforcée.
- Dans l'OAP des Abattoirs, des possibilités demeurent inexploitées : des bâtiments en R+1+C sans vis-à-vis pourraient être surélevés et épannelés sur rue en créant des terrasses par exemple.
- Dans le secteur UPM2 on pourrait relever les hauteurs légèrement sans nuire à son environnement, ni à la qualité urbaine.

Les possibilités offertes par les dernières parcelles mutables n'ont pas été exploitées au maximum de leurs possibilités. Cette sous-exploitation des possibilités constructives pourrait rendre incertaine la réalisation de ces projets, dans la mesure où l'équilibre financier serait beaucoup plus soumis à la conjoncture économique avec des marges faibles.

La commune a rejeté en bloc toute possibilité d'infléchir cette politique. On note que la mixité sociale demandée par la loi SRU est finalement atteinte malgré le retrait d'un opérateur.

Or, la commune demande de densifier par extension urbain et de consommer les ENAF qui lui sont accordés par le SDRIF-E. Si une partie de ces surfaces sont incluses dans le tissu urbain, une partie importante est située sur un terrain agricole exploité représentant 1,9 ha sur lesquels la construction d'un EPHAD et de 50 logements sociaux ne sont plus d'actualité.

Il apparaît contradictoire de protéger les zones agricoles dans le règlement et le PADD, comme l'ont souligné certains participants et de vouloir étendre la zone urbaine au détriment de ces terrains alors que le potentiel de densification n'est pas atteint. Bien que l'objectif ZAN soit actuellement remis en question par un certain nombre de dérogations législatives, le SDRIF-E demeure applicable et poursuit une politique de restriction de l'artificialisation des sols. L'Autorité environnementale a demandé à la commune : *« A cette occasion, il serait utile de préciser les alternatives à une faible densité, qui permettrait de réduire la consommation d'espaces agricoles. »* La commune n'a pas présenté d'alternative. D'un point de vue environnemental, les sols urbanisés, sont des sols perdus pour la culture. Les terres arables sont de plus en plus rares dans le monde, et sur le territoire national leur préservation est un enjeu de sécurité alimentaire. A l'échelle du territoire, la commune estime que la consommation de terres agricoles est marginale. Cependant, c'est reconnaître l'inanité de cet enjeu et s'autoriser pour le futur d'autres exemptions quand les objectifs seront relevés ou non atteints. Il est à noter qu'il est plus avantageux financièrement d'urbaniser des terres agricoles que des terrains constructibles.

6.2.2. Préservation du cadre de vie

Cet axe fort inscrit dans le PADD est globalement bien traité. La zone UG est préservé dans son ensemble avec des prescriptions architecturales renforcées. Elles devraient permettre de renforcer la cohérence architecturale du bâti et préserver les caractéristiques des typologies du bâti présent sur la commune.

L'instauration de deux secteurs remarquables identifiés au plan de zonage dans les quartiers anciens du début du XXème siècle devrait permettre de protéger ces ensembles représentatifs de l'urbanisation dite de villégiature, semi bucolique. Un inventaire détaillé précise les différents éléments du patrimoine ézanvillois à préserver, notamment les ensembles tels ceux rue de l'église qui témoignent du passé rural de la commune.

La mise en place d'EVP, d'espaces boisés protégés, des taux de pleine terre importants sur les zones UG et UC permettent de conserver le cadre aéré qui fait l'identité de la commune et contribue à la présence la Nature en ville. Ces deux axes sont inscrits dans le PADD et décliné en outils réglementaires largement utilisés :

- Alignements d'arbres
- Arbres remarquables
- EVP
- EBC
- Marges d'isolement paysager
- Sentes à protéger

L'enquête publique a montré que la préservation du cadre de vie était un enjeu primordial ainsi que le cadre environnemental qui fait la spécificité de la commune dont le territoire urbanisé représente 40% de la surface.

Ainsi, la préservation des strates arborées présentes dans les secteurs de projet constitue un enjeu paysager fort pour le public, comme pour la commune.

La rue de Condé concernée par des changements importants paraît peu protégée sous l'angle du paysage. C'est pourquoi, certains éléments sauvegardés dans ce réaménagement devraient bénéficier d'une protection supplémentaire en tant qu'élément du patrimoine bâti pour leur intérêt urbain, paysager, architectural, historique et symbolique au titre de l'article L 151-19. Et L151-23, notamment des deux maisons de meulière situées au 5 et 7 rue de Condé et leurs murs de clôture. En effet, elles participent à la qualité paysagère de la rue par l'implantation de grands murs caractéristiques du territoire derrière lesquels émerge des plantations et de grands arbres. Leur typologie architecturale présente des caractéristiques de qualité qui donnent sa tonalité à la rue de Condé.

Le secteur de plan masse UPM2 est également concerné par cet enjeu paysager qui devra être discuté dans les conclusions.

6.2.3. Prise en compte des enjeux climatiques

Le réchauffement climatique est bien pris en compte à la fois dans la construction avec la création et le maintien d'îlots de fraîcheur, la mise en place de prescriptions paysagères au sein des secteurs de projet, des taux de pleine terre importants en zone UG.

Mais pas seulement, la réduction des gaz à effet de serre est aussi intégrée dans l'encouragement aux modes alternatifs à la voiture individuelle et par le rapprochement de l'habitat des emplois en réservant sur la ZAC d'Ezanville la possibilité de création de 800 emplois

Le maillage du territoire permettra une meilleure desserte des polarités existantes et une marchabilité accrue qui devrait encourager le recours aux déplacements autres que ceux utilisant les transports individuels motorisés. Toutefois, la municipalité n'ambitionne pas de report modal particulier.

Les enjeux concernant l'énergie sont globalement bien pris en compte en permettant d'intégrer les dispositifs de production d'énergie individuels dans les constructions et en les encourageant. Cet enjeu est particulièrement fort pour l'habitat individuel qui est pregnant dans l'occupation des sols du territoire. Le projet de La création d'une ZAEnR inscrite dans le PADD vient renforcer cet objectif.

En ce qui concerne les sols, dont le rôle est primordial pour mettre en œuvre de projet de ville inscrit dans le PADD résolument tourné vers la prévention des risques environnementaux et climatiques, il est à noter l'Etat initial, ni le PADD, ni le diagnostic urbain ne présentent un état des sols ni le taux de pleine terre sur le territoire de la commune. Le PADD n'a pas chiffré les objectifs de désimperméabilisation et de pleine terre. Cela aurait apporté plus d'ambition au projet et surtout permis de fournir des indicateurs pertinents pour l'évolution du document.

Le risque de formation d'îlots de chaleur est limité notamment dans les secteurs d'aménagements qui bénéficient de taux de pleine terre importants, la conservation d'arbres et de haies, de pénétration d'espaces paysagers au cœur des îlots, et d'une conception aérée avec des transparences permettant la circulation de l'air.

L'Hydrologie est bien présentée dans l'état initial et bien traitée au niveau des documents d'urbanisme, notamment du règlement.

L'ensemble des mesures sont favorables à une infiltration à la parcelle et à limiter les rejets dans les réseaux publics.

6.2.4. Environnement

Le principal réservoir de biodiversité est constitué par le vallon du Petit Rosne. Sa préservation ainsi que la protection du réseau hydrique sont bien prises en compte par l'ensemble des documents qui sont articulés de manière cohérente. Le PADD consacre un axe 1 : préserver le capital agricole, naturel et environnemental

avec une orientation *Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue* et une OAP *Trame verte, trame bleue* qui permet de mettre en place des outils de protection. Le règlement prend bien en compte les zones humides.

Les risques environnementaux sont bien pris en compte dans le règlement et le plan de zonage plus particulièrement :

- Périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable
- Les Axes de ruissellement
- Marge de recul de 20 mètres par rapport à la bordure de la RD 301
- Secteur affecté par le bruit des infrastructures de transport terrestre
- Le risque d'alluvions tourbeuses compressibles
- Le risque retrait gonflement

Le règlement met en place des obligations pour faciliter la gestion des déchets au sein des immeubles collectifs et en zone UI.

6.2.5. Développement économique

La commune met en place des outils pour dynamiser et concentrer le commerce et la restauration dans des polarités afin de renforcer leur centralité. L'accroissement de la population, avec une tendance à accueillir plus de cadres pourrait à la fois conforter les zones de chalandises des commerces et permettre un développement de commerces plus qualitatifs sur Ezanville.

Le PLU met en place une mixité des fonctions dans la ZAC d'Ezanville afin de créer 800 emplois qui devrait rapprocher le domicile des emplois et soutenir la demande de logements sur Ezanville. Il faut espérer que les futurs commerces de la zone n'entrent pas en concurrence avec ceux du centre-ville. La commune devra intégrer ce risque dans sa politique communale.

Fait à Issy-les-Moulineaux, le 26 juin 2025.



Murielle Lescop,
Commissaire enquêteur

7. Pièces jointes

Pièce jointe n°1

Tableau des observations écrites

Avertissement : Les observations sont comptabilisées par date et résumées avec de larges citations pour permettre une meilleure appréciation des contributions. La numérotation est donc chronologique.

N°Obs	Canal	Date	Qualité	Nom	Prénom	Ville	Contribution
1	Registre numérique	23/3/26	Personne morale	Les Sinoplies			Courrier n°1 : informe la commune que le groupe associatif ACPPA renonce à implanter un EPHAD sur l'emplacement prévu dans l'OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles.
2	Registre numérique	23/3/26	Personne morale	Clésence groupe action logement			Courrier n°2 : Renoncement à la réalisation d'une opération de 10 logements sociaux, dans l'OAP centre-ville : "Malgré l'intérêt initial pour ce projet de construction et les échanges constructifs entretenus avec les municipalités, notre société se voit dans l'obligation de renoncer à la poursuite de ce programme, pour les 2 principales raisons suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Une évolution du contexte économique et des contraintes techniques du projet qui ne nous permettent pas de trouver un équilibre financier, compte tenu de la taille du projet. • L'expiration prochaine des agréments état (décembre 2026 pour les agréments PLAI/ PLUS et janvier 2027 pour les agréments PLS)"
3	Registre papier	24/3/26	Particulier	Vigouroux		Ezanville	Je trouve cela regrettable autant de logements qui vont détruire ce pourquoi j'ai décidé de m'installer dans cette ville point en effet, j'ai été attiré par les rues calmes, pavillonnaire et perduré. Avec tous ces projets d'urbanisation partout dans toute la ville vous gâchez la beauté de notre ville ! Dommage.
4	Registre numérique	29/3/26	Particulier	Pérez	Nathalie	Domont	(...)habitante de Domont proche d'Ezanville, profondément attachée à son avenir et à celui de ses habitants. Comme beaucoup, je suis convaincue que la banlieue ne doit pas être un parent pauvre en matière de qualité de vie, de commerces, de culture ou de loisirs : " nous méritons, nous aussi, un cadre de vie à la hauteur de nos aspirations et de nos besoins." "manque cruellement de diversités et d'attractivité". Souhaite des commerces qualitatifs : Des commerces de qualité : e Monoprix (hors alimentaire), Aroma-Zone, Maison du Monde, ou encore des boutiques de décoration et de vêtements variées. "Ces commerces ne sont pas seulement des lieux d'achat, ce sont des vecteurs de convivialité, de mixité et d'attractivité pour notre centre-ville." Une offre de restauration diversifiée : Des restaurants proposant des cuisines du monde, des adresses végétariennes, des cafés conviviaux... Un accès à la culture : " 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. " Des infrastructures sportives et de loisirs : Des espaces dédiés à l'escalade, des pistes cyclables sécurisées et connectées, des parcs aménagés..." Ces équipements sont essentiels pour la santé, le bien-être et l'attractivité de notre ville. " Souhaite participer à des groupes de travail ou des consultations citoyennes sur ces sujets. Notre banlieue a du potentiel, des habitants motivés et une énergie à revendre. Donnons-lui les moyens de briller. (...)

N°Obs	Canal	Date	Qualité	Nom	Prénom	Ville	Contribution
5	Registre papier	3/4/26	Particulier	Christian, Jullien		Autre, propriétaires de parcelles agricoles	Contournement d'Ezanville "Ce projet est archaïque (années 60). Il est très étonnant que l'emplacement réservé se prolonge pas sur la commune voisine de Moisselles. De ce fait, le projet est non fonctionnel. Si vraiment le Département l'avait étudié comme futur maître d'ouvrage, il ne serait pas tombé dans cette incohérence, ce qui fait douter de sa réalité même. Demande la délibération du Département : " La mention graphique induit en soi une dépréciation des terrains, et un préjudice aux propriétaires ; or l'absence de délibération empêche ceux-ci d'exercer leur droit de délaissement (mise en demeure d'acquérir), ce qui constitue une privation des droits injustifiée"
6	Registre papier	3/4/26	Particulier	Christian, Jullien		Autre, propriétaires de parcelles agricoles	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. Ces divers éléments remettent sérieusement en cause l'utilité publique d'un tel projet auquel nous ne pouvons souscrire. Aucune étude de trafic origine/destination n'existe. Il en résulte que la fréquentation future de la rocade n'est pas connue et que personne ne peut dire en quelle mesure la traversée actuelle du centre d'Ezanville sera délestée.
7	Registre papier	3/4/26	Particulier	Hélène Gressier, Grégoire		Ezanville	Je soulève un problème de stationnement rue de Condé en raison de la création de 72 logements collectifs à l'angle de la rue de Condé et de la Grande Rue. + 10 logements dans le bas de la rue de Condé + construction du centre culturel sur le parking actuel du complexe de la Prairie. 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.
8	Registre numérique	13/4/26	Particulier	Havet	Françoise	Ezanville	Contre-projet de M. Lecomte (OAP Condé) Projet ancien de Monsieur Lecomte qui a acquis la plupart des terrains " il sort son projet avec l'appui de la municipalité." Le programme de construction de 61 logements est considérable, et surtout il ne tient pas compte de l'avis des riverains et des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre. "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. Si ce projet 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. J'habite cette zone pavillonnaire et souhaite conserver la verdure autour de ma maison." Estime que les propriétaires de pavillonnaires sont défavorisés par rapport à M. Lecomte. Nombreuses offres de promoteurs sur ce secteur

N°Obs	Canal	Date	Qualité	Nom	Prénom	Ville	Contribution
-------	-------	------	---------	-----	--------	-------	--------------

9	Registre numérique	14/4/26	Particulier	Pujol	Paulette		<p>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"Déplacements :Critique la présentation des transports : " le Bourget est dédié à l'aviation d'affaires et Beauvais se situe à 60 km, d'où un vrai parcours du combattant si on veut s'y rendre en transports en commun.« Les liaisons interurbaines en bus à Ezanville sont alimentées par 2 lignes qui desservent régulièrement l'ensemble des quartiers, des équipements et la gare d'Ezanville-Ecouen ». Si la ligne 269 (Garges/Sarcelles RER D/Hôtel de ville d'Attainville) existe toujours, il n'en est pas de même pour la ligne 13 (Enghien, Montmorency, Domont gare SNCF du réseau Transilien Paris-Nord, Ézanville, Écouen) qui a été fermée le 31 juillet 2021 !" Critique le manque de communication par la commune sur ces sujets."Les pistes cyclables, on en parle, on fait des plans, mais on n'en voit pas beaucoup qui soient réalisées pour inciter les citoyens à prendre leur vélo pour leurs déplacements"Energies renouvelables : signale la présence de 2 bornes de recharge électrique, rue de la Mairie en plus des deux situées rue Gallicher. S'inquiète de privilégier l'installation de panneaux photovoltaïques pour la fourniture d'électricité dans le rayon de 500 mètres autour d'un monument historique.Déchets : Estime que la gestion des déchets devrait être traitée en en produisant moins. Pôle gare : note que les orientations du SDRIF-E pour la commune d'Ezanville prévoient une augmentation de logement de 15 % à l'horizon 2040, engendrant une augmentation du nombre d'habitants alors que le projet du pôle gare a diminué le nombre de places de stationnement (il n'en reste que 415 pour le citoyen qui n'a pas de voiture électrique, et mis en zone bleue toutes les rues adjacentes à la gare dans un rayon de 500 m. "C'est se moquer des habitants qui ont des horaires atypiques qui ne correspondent pas aux horaires des transports en commun et également des habitants des communes voisines qui ne sont desservis ni par une gare ni par des transports en commun (Piscop, Le Mesnil Aubry)."Le système mis en place pour le stationnement lié au pass Navigo désavantage les autres publics telles les personnes âgées ou les voyageurs occasionnels, pour accéder à des services médicaux. Pas de places pour le covoiturage. Constate que les praticiens exerçant à proximité de la gare (dentiste, kinésithérapeute, pédicure...) déménagent petit à petit par manque d'accessibilité à leur cabinet.Le rapport de présentation du PLU du 15 février 2023 indique, page 33, que l'offre de stationnement public est insuffisante en nombre. en contradiction avec les aménagements de la gare. A l'origine, il était prévu de mettre des ombrières photovoltaïques sur le parking, qui sont devenues des arbres, mais quid de leur entretien qui engendrera des coûts supplémentaires</p> <p>OAP d'Ecouen à Moisselles : La construction d'un EHPAD à côté d'un collège risque de poser des problèmes de cohabitation. Par ailleurs il est trop excentré par rapport au centre-ville et en hauteur, ne favorisant pas de déplacement de personnes en mobilité réduite.</p> <p>Rue de Condé – Grande rue : "un projet qui suscite bien des questions sur l'accès aux futures constructions. Pour la rue de Condé, il n'est pas évoqué le cas de l'immeuble de l'autre côté de la rue où des logements insalubres sont loués actuellement. Un oubli ?"</p> <p>ZAC du Val d'Ezanville : doute de l'implantation de 800 emplois dans l'immédiat. " les candidats prêts à s'implanter dans cette ZAC ne semblent pas se bousculer."</p> <p>"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 ?"</p> <p>S'interroge sur la consommation d'eau supplémentaire ni de rejet d'eaux usées supplémentaires, sujet peu ou pas abordés dans cette enquête publique</p>
N°Obs	Canal	Date	Qualité	Nom	Prénom	Ville	Contribution

9	Registre numérique	14/4/26	Particulier	Pujol	Paulette		(Suite) Le stationnement mentionné dans le rapport de présentation comme parfois en zone bleue et insuffisant n'est pas exact : En effet une grande partie des emplacements de stationnement sont en zone bleue à la gare et en centre-ville. Doute du principe de mutualisation des parkings. "il faudrait que les personnes disposant de places de stationnement sur leur terrain acceptent d'y mettre leur voiture plutôt que de la laisser sur la voie publique". OAP Centre-ville « Différents promoteurs se sont succédé pendant plus de 15 ans (le dernier étant Clesence) et depuis, plus aucune information concernant les 10 logements qui doivent être construits. Secteur des abattoirs : "Depuis plusieurs dizaines d'années, les riverains souhaiteraient voir déménager cet abattoir. Un tel établissement enclavé dans une zone pavillonnaire est un non-sens. "Toutefois, cet abattoir rituel musulman étant un des seuls existant encore en région parisienne, son déplacement a toujours été refusé". Doute que cette OAP se réalise.
10	Registre numérique	14/4/26	Personne morale	CDC Habitat Social Stéphane LEROY Directeur des programmes Neufs			Courrier n°3 : En qualité de propriétaire (CDC Habitat Social) du terrain sis 6 Grande rue 95460 EZANVILLE (Parcelle : AE 533) nous formulons les observations suivantes pour le secteur de plan masse et les documents du PLU : 1) 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 %). Nous sollicitons la prise en compte de ces points dans les documents de la révision du PLU.
11	Registre numérique	16/4/26	Personne morale	Commune d'Ezanville			Courrier n°4 OAP Centre-ville : demande de suppression de logements sociaux et de l'obligation de parkings pour permettre plus de souplesse et l'aboutissement de projets sur la friche par la commune.
12	Registre numérique	16/4/26	Personne morale	Commune d'Ezanville			Courrier n°5 OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles. A la suite du désistement de l'opérateur de l'EPHAD, la commune souhaite maintenir la zone en zonage A Urbaniser pour permettre à la commune de prendre le temps d'élaborer un nouveau projet et une concertation.
13	Registre papier	17/4/26	Particulier				Préservation des murs Grande rue à hauteur du centre équestre plus préservation des magnifiques arbres de la propriété. Destruction Eleusis qui était une maison de retraite pour construire un nouvel EPHAD ?
N°Obs	Canal	Date	Qualité	Nom	Prénom	Ville	Contribution

14	Registre papier	18/4/26	Associatif	Groupe Tous unis pour Ezanville Wilfried Gay		Ezanville	<p>Courrier déposé N° 1</p> <p>EPHAD Emet des réserves majeures sur le projet d'EPHAD prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation du chemin d'Ecouen à Moisselles. Propose une alternative plus adaptée : la relocalisation de l'EPHAD sur l'ancien site Eleusis, pour des raisons d'accessibilité de préservation du patrimoine, de santé publique, de cohésion sociale et de préservation des terres agricoles.</p> <p>Constat : un projet inadapté aux besoins des résidents et de la commune par l'isolement géographique et difficulté d'accès : éloigné du centre-ville et des commerces de proximité, " ce qui isolerait les résidents, souvent à mobilité réduite. Aucun transport en commun ne dessert ce secteur, et les déplacements à pied sont rendus difficiles par une forte déclivité, peu adaptée aux personnes âgées."</p> <p>Essentiel de permettre aux familles d'accéder à l'établissement pour aider leur proche et rompre leur isolement avec "des sorties simples (café, achat, promenade), essentielles à leur qualité de vie."</p> <p>Concernant l'artificialisation des sols : "le projet a été décidé sans réel consultation des habitants, alors que le PLU doit être un outil de démocratie locale". "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."</p> <p>"le site prévu se situe en zone d du plan d'exposition au bruit (PEB), en limite de la zone C du plan de gênes sonores (PGS)." Une telle implantation pour un public vulnérable soulève des interrogations majeures au regard de la santé publique, d'autant plus que le dossier ne comporte aucune analyse approfondie des nuisances sonores."</p> <p>Cite références juridiques : Principe de précaution (constitution française), Article L1012 du code de l'urbanisme (cadre de vie, santé) Jurisprudence du Conseil d'état (CE ,20 06 juin 2015, numéro 360212), rappelant l'importance de la prise en compte de la santé publique dans les projets d'urbanisme.</p> <p>Demande la réalisation d'une étude acoustique approfondie pour évaluer les nuisances réelles et de justifier le choix du site actuel .</p> <p>Demande d'examiner des alternatives, notamment la proposition de relocalisation sur l'ancien site Eleusis.</p> <p>Atteinte au patrimoine paysager : "Le chemin des cours est inscrit à l'inventaire des sites pittoresques du Val d'Oise depuis l'arrêté du 24 novembre 1972. La construction d'un EPHAD et de logements sur ce site porterait atteinte à la qualité paysagère et historique de ce secteur protégé d (...) en contradiction avec les objectifs de préservation du patrimoine locale et de qualité de vie pour les habitants."</p> <p>Atouts du site Eleusis : proximité du centre-ville : accès facile au commerce, services médicaux et transports, facilitant les visites et les sorties accompagnées par les familles. Bonne desserte des lignes de bus.</p> <p>Création d'un pôle intergénérationnel : en installant l'EPHAD à proximité de la maison de l'enfance, les échanges entre jeunes et seniors (animation commune, visites scolaires), seraient favorisés et éviterait le déclassement de parcelles agricoles et la dégradation d'un site pittoresque classé. Meilleure intégration urbaine : l'EPHAD serait situé dans un secteur déjà urbanisé et bien desservi.</p> <p>Renforcement de la cohésion sociale : la proximité avec la maison de l'enfance permettrait de créer des activités communes, favorisant les échanges intergénérationnels et l'animation du quartier. Optimisation des infrastructures existantes : utilisation des réseaux et services déjà en place, limitant les coûts supplémentaires pour la collectivité. Souhaite un PLU inclusif, durable et respectueux du patrimoine." Le projet actuel d'EPHAD ne répond pas aux critères d'accessibilité, de santé publique, de concertation, de durabilité et de préservation du patrimoine que doit garantir le PLU.</p>
N°Obs	Canal	Date	Qualité	Nom	Prénom	Ville	Contribution

15	Registre numérique	18/4/26	Particulier	Ayten			Emplacement réservé n° 4 - 2 bis, rue de Condé - RELAIS DE CHASSE des Condé Nous faisons suite à notre entretien qui a eu lieu samedi dernier 18 avril dans les locaux de la Mairie et vous remercions d'avoir pris soin de consigner nos remarques et observations.
16	Registre papier	18/4/26	Particulier	Véronique Parys, Jean-Michel Claverie, M. et Mme Jean Knecht, M. Mme Eric Morin		Autre commune et Ezanville	Courrier déposé n°2 Souhaitent la suppression de l'Espace vert protégé situé derrière leurs maisons et de la protection des façades dont elles font l'objet au titre des articles L 151-23 et L151-19. Cet alignement est situé rue de l'Eglise et comprend les parcelles cadastrées AH 215, AE 585 à 587, AE586 soit 1913 m ² 10-12 rue de l'église, AE218, AE219, soit 1728 m ² 16 rue de l'église, AR 213, A E20014, soit 1125 m ² 8 rue de l'église et parcelle AE 217, soit 283 m ² 14 rue de l'église. Ces personnes souhaitent effectuer une opération immobilière sur ces parcelles. Le classement en EVP d'une partie des terrains empêcherait toute construction, tandis que le classement de l'alignement en tant que bâtiments remarquables empêcherait leur surélévation et leur uniformisation en collectif composé d'appartements T2 et T3. Cette opération est justifiée par le besoin de développer de nouveaux logements inscrit dans le PADD. Il est également proposé d'élargir le trottoir et de créer un droit de passage sur les espaces paysagers des futures constructions pour les habitants de la copropriété voisine.
17	Registre numérique	19/4/26	Particulier	Médina	Raphael	Ezanville14 Rue Anglade	Courrier n°6 Concernant zone UG - agrandissement au-delà de la bande des 20m. La personne souhaiterait savoir si elle peut surélever. 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.
18	Registre numérique	19/4/26	Particulier	A			Nous résidons à Ezanville, à proximité du collège Aimé Césaire. Nous découvrons ce programme qui nous concernerait en tant que voisin immédiat. Nous nous interrogeons sur les circulations douces non prévues pour relier cet ensemble immobilier et EHPAD au centre-ville. Actuellement, il faut soit passer par le parc qui longe le Petit Rosne (impraticable hors saison sèche, l'eau de la nappe phréatique ou la pluie rend le cheminement dangereux), soit par le chemin de Moisselles, la rue de Condé ou de la Fraternité et la rue d'Anglade. Il avait été évoqué un temps la transformation de l'ancienne usine VASSET pour en faire le parking du futur centre culturel, avec une liaison directe marche/vélo entre la rue Anglade et le collège. Outre le renforcement de la sécurité aux entrées/sorties du collège, cette liaison présente un intérêt certain pour les habitants actuels. Cela n'est pas du tout évoqué dans le PLU. Nous nous interrogeons également sur l'absence de données quant à l'aménagement futur de ces parcelles du site VASSET et de la maison adjacente dans le PLU, qui représente un périmètre important au regard des autres OAP et dents creuses de la ville.
N°Obs	Canal	Date	Qualité	Nom	Prénom	Ville	Contribution

19	Registre numérique	20/4/26	Particulier	Mattioda	Michel	Autre natif Ezanville	Je suis natif d'Ezanville en 1945 comme mon épouse Claudine en 1950. J'ai quitté à regret cette commune en 2016 voyant l'urbanisation s'accroître comme c'est le cas dans les communes voisines. J'ai noté que l'équipe municipale avait le souci de préserver la qualité paysagère de la ville. 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. Cette disposition a été prise pour stopper la prolifération des terrains en drapeau je pense que ce n'est plus d'actualité. 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 20m à partir de la façade avant c'est une petite modification d'importance qui respecte le caractère village que j'ai connu.
20	Registre papier	20/4/26	Particulier	Gimeno	E	Ezanville	Je me permets de vous signaler un problème de stationnement rue de Condé suite à la construction d'un certain nombre de logements et centre culturel. De plus la circulation dans cette rue est de plus en plus dangereuse (axe collège) Notre maison tremble à chaque passage de bus ou de poids lourd. Cette rue n'est pas faite pour recevoir autant de circulation.
21	Registre numérique	21/4/26	Particulier	Claverie représentant Indivision CLAVERIE-FRON-CALS Madame Véronique PLAT PARYS 16 rue de l'église Monsieur Jean-Michel CLAVERIE 10/12 rue de l'église Monsieur & Madame Jean KNECHT 8 rue de l'église Monsieur & Madame Eric MORIN 14 rue de l'église	Jean-Michel	Autre	<p>Conteste les bénéfices écologiques de la préservation des parcelles classées en EVP : " il nous semble improbable que nos parcelles apportent une contribution significative et mesurable à ces enjeux. Ces parcelles ne participent à aucune continuité écologique et, en l'état, ne constituent pas un énorme îlot de fraîcheur au niveau du quartier ou de la ville, Leur végétation banale ne présente pas de caractère patrimonial ou remarquable justifiant une protection rigide."</p> <p>Le classement en EVP (art. L.151-23 du Code de l'urbanisme) doit être justifié par des motifs d'ordre écologique suffisamment motivés et proportionnés. Le classement de nos parcelles nous semble disproportionné, sans réel bénéfice paysager pour la collectivité ni contribution significative à l'intérêt général.</p> <p>S'étonne que : " le pourtour de l'église de la parcelle AH991 au 1 allée Président Kennedy de 9319 m2 dont environ 4000 m² en espaces verts ou le pourtour d'un immeuble mitoyen parcelle AE548 au 20 rue de l'église de 2154 m2 dont environ 800 m² en espaces verts ou encore le pourtour de l'immeuble de la parcelle AH994 au 3A rue de l'église de 2306 m2 dont environ 1900 m2 en espaces verts) , tous trois accessibles à un grand nombre de personnes, ne soient pas classés en EVP."</p> <p>Estime que : "Nos maisons anciennes, situées en cœur d'îlot dans le périmètre protégé de l'église, sont effectivement énergivores".</p> <p>L'âge des propriétaires actuels les dissuadent d'effectuer des travaux coûteux et fatigants.</p> <p>Par ailleurs, le programme d'aménagement annoncé au coin de la Grande Rue et de la rue de l'Église, en face de l'église, nous a laissés perplexes et nous a conduits à reporter tout projet important de rénovation, dans l'attente d'une plus grande visibilité sur les règles futures du PLU et sur l'évolution de ce secteur sensible du centre ancien.</p> <p>Nous sommes ouverts à des solutions équilibrées au service de l'intérêt général. Nous avons d'ailleurs évoqué la possibilité de réaliser un programme immobilier modéré sur une partie de nos parcelles, tout en ouvrant une portion des jardins au public (sous forme d'espace vert accessible ou de cœur d'îlot partagé).</p> <p>Estime que "la combinaison du classement en EVP sur les jardins et du classement des bâtiments rue de l'Église rendrait toute évolution impossible, complexe, resterait très énergivore et donc beaucoup moins efficace sur le plan énergétique et environnemental "</p> <p>Par conséquent, souhaiterait une démolition des bâtiments au profit d'une "évolution" du bâti.</p>

N°Obs	Canal	Date	Qualité	Nom	Prénom	Ville	Contribution
22	Registre numérique	21/4/26	Particulier	Lewandowski	Caroline	Ezanville 24, Grande Rue, 95460	<p>Courrier n°7 suite à mon entretien avec Mr le Maire ce jour, veuillez trouver ci-joint copie du courrier adressé à celui-ci au mois de septembre 2025 ainsi que le mail que j'avais déjà envoyé au sujet du PLU au service de l'urbanisme.</p> <p>Nous nous opposons au projet de constructions prévues à la fois le long de notre maison ainsi que sur nos parcelles pour lesquelles nous souhaitons un changement de zone (avant, elles se trouvaient dans la zone UG).</p> <p>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).</p> <p>Il n'est pas non plus envisageable que notre terrain soit réduit de moitié au profit d'un voisin qui souhaite y construire des maisons et une voie d'accès (cette famille bénéficie déjà d'un chemin particulier via une rue du côté du cimetière). Enfin, l'installation de plusieurs appartements dont les fenêtres seraient dirigées vers notre porte d'entrée entrainerait la perte de notre tranquillité.</p>
23	Registre numérique	22/4/26	Particulier	Tato	Marylene	Ezanville	<p>A la lecture du nouveau PLU, et plus particulièrement le UPM2, 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)</p> <p>Par conséquent, nous demandons que les constructions soient implantées au minimum à 10m de la limite séparative du secteur UC.</p> <p>Nous demandons également que la Barrière végétale existante composée de variétés d'arbres (cerisiers, sapins...) qui se trouve derrière le muret de séparation du secteur UPM2 et UC soit conservée.</p>
24	Registre numérique	22/4/26	Particulier	Barbelane	Patrick	Ezanville	<p>"1. la création d'un EHPAD près du collège Aimé Césaire.</p> <p>l'accès au collège pour les automobilistes est déjà source de difficultés tant pour le sens unique de circulation que pour le stationnement., Rajouter un établissement pour personnes âgées risque de rajouter à ces difficultés. De plus cet endroit est excentré par rapport au centre-ville et aux moyens de transports publics pour les familles et les résidents (qui plus est en haut d'une rue jouxtant le cimetière, très pentue) ". Propose ancien site Eleusis "grand bâtiment à réhabiliter au milieu d'un grand parc avec des commerces de proximité, appartenant à la caisse de dépôt et consignation. Ce serait un moyen inclusif pour les anciens de participer à la vie de la commune sans se sentir marginalisés."</p> <p>"2 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."</p> <p>Demande de concertation "pour trouver les meilleures solutions à ce problème."</p>

N°Obs	Canal	Date	Qualité	Nom	Prénom	Ville	Contribution
25	Registre numérique	22/4/26	Particulier	Renaud	Monique	Ezanville	<p>Courrier n° 8 UPM2 (augmentation des distances de recul et préservation des arbres et haies. « Fait remarquer la présence d'un patrimoine arboré important procurant ombrage, biodiversité, écran visuel. Demande que soit introduit une compensation pour l'abattage des arbres dans le règlement, ainsi que l'introduction :</p> <p>"d'un pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre (au moins 30%), d'obligations de plantation (arbre de haute tige en nombre suffisant)prescription précise sur la qualité des aménagements paysagers.</p> <p>Implantation et cohérence urbaine</p> <p>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.</p> <p>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. »</p> <p>Estime que le projet altère la qualité de vie des riverains.</p>

26	Registre numérique	23/4/26	Particulier	Recoquillay	Francois	EZANVILLE	<p>Courrier n° 9 Incohérences dans le rapport de présentation incohérences quant au nombre de logements à construire par exemple. "Concernant le parking de la gare, on va passer de 500 places gratuites à environ 415 places payantes si l'on n'a pas de pass navigo annuel. Il n'y aura pas 450 places ni d'ombrières comme annoncé précédemment (p27-28)."</p> <p>Dans 3.3.1.</p> <p>Plan Départementale des itinéraires de Randonnée et de Marche (PDIPR) : "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. "</p> <p>Observe que la protection des terres agricoles affirmée plusieurs fois dans le rapport entre en contradiction avec la destruction prévue pour réaliser un EPHAD et des logements par exemple (OAP EPHAD) et la rocade.</p> <p>S'interroge sur la préservation de la nature dans les quartiers : "qui vérifiera les abattages et la replantation ? et le différentiel pour obtenir une équivalence d'ombre, d'un arbre de 30 ans avec une plantation future d'un arbre de 5 ans. "</p> <p>OAP rue de Condé : opposé à ce projet « des arbres ont déjà été abattus avant tout démarrage de projet : seront-ils replantés ? Estime ce projet démesuré s'interroge sur le devenir du centre équestre : comment y accèdera-t-on ? Il sera enclavé, va-t-il perdurer à terme ? "on peut se poser la question de la pérennité de ce centre et de son inclusion dans un projet immobilier par un tour de passe-passe; capacités d'exécution des promoteurs (financière, technique, respect des normes...)"</p> <p>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.</p> <p>Bâtiments trop hauts'ils auront une vue plongeante sur les propriétés des riverains, ce qui n'est pas tolérable.</p> <p>OAP Gare : "il semble aberrant de construire des logements si près de voies ferrées malgré une isolation « aux normes »"</p> <p>Stationnement : Partie 4 p94 :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.</p> <p>Création d'un centre médical dans les locaux de l'ancienne trésorerie « dans la continuité des actions d'amélioration de l'offre en équipements: création pour le local oui mais en fait déplacement d'une structure située à Ecoen : cela n'augmente donc pas l'offre médicale sur le secteur."</p>
----	--------------------	---------	-------------	-------------	----------	-----------	--

27	Registre papier	23/4/26	Particulier	Pinguet	Jean-Paul	Ezanville	<p>Courrier déposé n°3 J'ai remis ce jour un mémoire d'observations avec conclusion (...) Elles concernent les parcelles repérées C1 et C de l'OAP Gare, je demande à ce que ma parcelle où se situe ma maison soit dans le zonage R+2+C, ceci en compensation de la perte de valeur de mon bien.</p> <p>Note une disparité dans les proportions de logements sociaux dans les différentes OAP ("hétérogène et déséquilibrée"). Certaines en contiennent 100% quand d'autres en programment une proportion de 30%, 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. "</p> <p>Proposition : introduire du logement dans la ZAC du Val d'Ezanville. Proximité de la gare de Domont , une bonne desserte routière et des bus en ferait un site en accord avec les orientations du SDRIF, ainsi que la proximité de la zone commerciale.</p> <p>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.</p> <p>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 jaune déjà bien contrainte.</p> <p>Aucune contrainte 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, à proximité immédiate des parcelles C et c un de l'OAP.</p> <p>Aucune contrainte pour la hauteur des bâtiments ainsi que pour l'emprise au sol, alors que le règlement de la zone UAB renvoie aux prescriptions inexistantes de l'OAP.</p> <p>L'absence de phasage (...), combiné à une programmation importante (environ 99 logements), il ne permet pas d'apprécier la capacité du secteur Ah absorber les flux (stationnement, circulation, équipements), ce qui fragilise la cohérence de l'OAP au regard des exigences de maîtrise de l'urbanisation.</p> <p>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.</p> <p>L'absence de disposition garantissant une transition de hauteur, (dégressive en partant de la gare vers la zone pavillonnaire de la rue de la Marne) une modulation du linéaire bâtie ou une prise en compte des co visibilité apparaît de nature à compromettre ses objectifs.</p> <p>En outre, le principe de compatibilité des OAP avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) implique que la densification du secteur du pôle gare s'accompagne d'une exigence de qualité des formes urbaines et d'intégration au tissu existant, ce qui ne semble pas suffisamment assuré en l'état. état.</p>
----	-----------------	---------	-------------	---------	-----------	-----------	---

27	Registre papier	23/4/26	Particulier	Pinguet	Jean-Paul	Ezanville	<p>(Suite)Précise que son habitation située 1, rue de la Marne sera impacté. En effet monobloc risque de résulter de la construction d'un bâtiment R+2+A/C prévue dans l'OAP dans le prolongement d'un bâtiment existant en R+1+C. Le dépassement pourrait atteindre 3 m du fait de l'absence de précision sur les hauteurs dans l'OAP et le règlement.</p> <p>Estime que cela dégraderait son environnement immédiat par un impact visuel significatif, perte d'ensoleillement, augmentation de la circulation rupture d'échelle ainsi qu'une dévaluation de son patrimoine. L'impact sur la circulation sera négatif en raison de la baisse du ratio de place de stationnement dans les constructions nouvelles, diminution des places de parking SNCF, environ 100 en moins, plus l'instauration d'une zone bleue dans le secteur. Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De compléter l'OAP afin d'imposer une transition de hauteur au droit du bâti existant (épanelage depuis ce bâti en direction de la gare : R+A/C ? R+1+A/C sur parcelle C1 • Mieux prendre en compte la covisibilité et le contexte patrimonial élargi (incluant Ecoeu). • Renforcer les prescriptions garantissant une insertion architecturale et paysagère qualitative, conformément aux articles L151-6 et L151-8 du code de l'urbanisme. • Rappeler les règles d'isolation sonore pour toute nouvelle construction • Prescrire une étude préalable géotechnique pour les nouvelles constructions, assorties de prescriptions techniques adaptées • D'intégrer dans le projet des parcelles C1 et C le café des mais après l'avoir identifié remarquable dans le PLU
28	Registre papier	23/4/26	Particulier	Leroux	Christine	Ezanville	<p>Habitante d'Ezanville depuis plus de 40 ans, je suis profondément attaché au caractère villageois de notre ville point ce caractère villageois s'est progressivement évaporé au fil des démolitions principalement centre-ville du patrimoine du 19e (dernièrement la ferme Mavin). Le projet de PLU identifie des secteurs remarquables dont il serait souhaitable qu'il soit étendu au reste de la ville afin de faire bénéficier l'ensemble de la ville des mesures d'harmonisation prévues quant à ces secteurs « privilégiés »... clôture, recul, visuel à préserver etc. ... largeur de trottoirs etc. ..."</p> <p>Craint l'impact des constructions prévues sur la rue principale d'Ezanville : augmentation de la circulation, importante, dangereuse pour les piétons, nombreux à se diriger vers le collège, les arrêts de bus.</p> <p>Rappelle que le PLU expose les des principes de préservation de la nature des espaces verts, etc. mais juge l'inscription d'une déviation nation à moins de 3 km de la 104 dans le PLU en contradiction avec cet objectif. "Il convient au contraire de recréer des espaces verts pour compenser les espaces consommés par ces différents projets ou le centre culturel". Propose l'OAP mairie 10 logements sur 385 m² pour compenser les espaces naturels pour faire suite au désistement de l'opérateur.</p> <p>La typologie des logements insuffisamment développée dans le document et plus particulièrement les OAP. S'oppose à la production uniquement de F1 ,F2, "qui ne favorisent ni la mobilité résidentielle ni l'ancrage des arrivants dans la ville."</p> <p>Ma demande ainsi que celle de mes proches :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.l'exploitation des données sociologiques du dernier recensement 2.l'ajout d'une étude détaillée des données relatives au type de logement composer composition familiale des 219 logements construits en centre-ville depuis 2019. 3.plan de circulation réaliste hors déviation 4.l'extension des zones à préserver au reste de la ville la transformation de l'OAP mairie en espaces verts ou à minima en espace commercial R +1 maximum 5.la compensation des espaces naturels consommés sur la ZAC est le rééquilibrage de celle-ci vers les besoins des habitants (logements, locaux artisanaux ou de commerce de petite taille etc.) 6.Réaffectation des locaux d'élus mis et à leur destruction

N°Obs	Canal	Date	Qualité	Nom	Prénom	Ville	Contribution
29	Registre numérique	24/4/26	Particulier	A		Ezanville	<p>Globalement, je regrette que ce projet manque d'ambition. Pourtant Ezanville dispose d'atouts : la ville à la campagne à moins d'une demi-heure de Paris, en train.</p> <p>Il est fort dommage de ne pas annoncer d'intention démographique pourtant préalable à la planification d'équipements qui font cruellement défaut aujourd'hui ; places en accueil des tout petits et péri scolaires insuffisantes, équipements sportifs, notamment. Également, sur le projet de la maison de retraite, je déplore qu'on propose de l'installer dans une zone d'exposition au bruit et de surcroît excentrée du centre-ville alors qu'il existe en cœur de ville une ancienne structure qui pourrait être réhabilitée.</p>
30	Registre numérique	24/4/26	Personne morale	Jean-Philippe Chertier SCCV LES BEAUX CHÊNES		Autre	<p>Courrier n°11 Courrier du conseil de la SCCV LES BEAUX CHÊNES, ZAC Val d'Ezanville</p> <p>Permis de construire 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-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. »</p> <p>Aval de la CDAC du Val d'Oise (commission départementale d'aménagement commercial) sur le projet qui contribuera selon elle à limiter l'évasion commerciale vers d'autres polarités extérieures.</p> <p>S'inquiète du changement de destination des zones Ulc, Ulcpr dans lesquelles se situe le projet, notamment l'interdiction de l'activité « restauration ». Estime que cette prescription est en contradiction avec le PADD et la rend illégale. Demande d'autoriser la sous-destination « restauration » dans ces deux zones.</p>

31	Registre numérique	25/4/26	Particulier	A		26 Grande Rue 95460 Ezanville	<p>Propriétaire depuis 2009, d'une maison et d'un terrain, au 26 Grande Rue à Ezanville, à proximité immédiate de l'OAP rue de Condé et Grande Rue. Leur terrain jouxte à l'arrière l'emprise prévue pour la construction de 4 maisons. De plus 61 logements collectifs R+2+C (le long du terrain voisin, auraient vue plongeante sur leur terrain.</p> <p>"Notre maison et notre terrain sont l'investissement de notre vie. Nous souffrons déjà des nuisances de la D370, à l'avant de notre terrain, cette route est très fréquentée et bruyante. L'arrière de notre terrain est notre seul lieu de calme et de sérénité : au bout de celui-ci se trouve pour le moment un jardin, qui était utilisé comme potager par les propriétaires. C'est un lieu où nous sommes apaisés des tensions de la vie en région parisienne. Le terrain de notre voisine est arboré, avec un noyer ancien notamment".</p> <p>Estime que la construction de 4 maisons derrière son terrain fera perdre de la valeur à leur maison, en plus de la fréquentation en hausse de la D370. "Pourquoi ne pas conserver végétation et lieux arborés pour permettre aux habitants de profiter d'un cadre de vie serein ? "</p> <p>Souhaite que l'on revienne sur ces 2 zones à urbaniser.</p> <p>Craint les nuisances sonores d'un immeuble de 61 logements sur le côté de leur terrain et de la voie d'accès pour le desservir ainsi que le vis-à-vis. Propose "l'accès à la propriété par l'arrière du terrain appartement à Mr Lecomte, côté complexe de la prairie (propriétaire du terrain, également à l'origine du projet de construction des 4 maisons au bout de notre terrain)"</p> <p>Souhaite :</p> <p>un écran végétal : "une végétation sera maintenue/créée/re crée pour nous isoler des regards, en espérant que les fenêtres soient orientées vers l'autre côté de la rue, ou donnant sur le parc du terrain de Mr Lecomte."</p> <p>Limitation de la hauteur de cet ensemble à R+1+C</p> <p>Impact sur la D370 des logements risque d'encombrer encore plus la D370, déjà saturée notamment aux heures de pointe.</p> <p>"L'accès à ces nouveaux ensembles augmentera les risques d'accidents (entrées / sorties, difficultés d'accès car rue très fréquentée) : y compris pour les piétons, notamment les élèves du collège Aimé Césaire s'y rendant à pied, qui ont déjà bien du mal à circuler sur les trottoirs trop étroits à certains endroits, le risque d'accidents est réel (une personne est décédée devant chez moi il y a quelques années, renversé par un chauffard)"</p> <p>Le Centre-Ville serait vraiment saturé, sans parler des équipements de la Ville qui manquent pour accueillir de nombreuses familles avec enfants (les classes ne sont pas assez nombreuses, la maison de l'enfance est sous dimensionnée).</p>
32	Registre numérique	25/4/26	Particulier	Pinguet	Jean-Paul	Ezanville	<p>Courrier n°16 : "Je reviens vers vous afin de compléter mes observations sur le PLU actuellement en enquête publique à propos de deux courriers de la mairie qui vous ont été adressés, signés par Monsieur le Maire concernant les OAP du centre-ville et du chemin de Moisselles.</p> <p>Les courriers du maire trouvent leur origine dans le désistement des opérateurs initialement pressentis, ce qui peut expliquer l'évolution des orientations envisagées. Toutefois, cette circonstance confirme que le projet soumis à enquête publique n'est plus stabilisé à la date de l'enquête. Dès lors, le public est appelé à se prononcer sur des orientations devenues, soit incertaines, soit en cours de modification, ce qui porte atteinte à la sincérité de l'enquête publique. Une telle situation aurait dû conduire soit à la suspension de la procédure, soit à l'organisation d'une nouvelle enquête sur un projet actualisé"</p>

N°Obs	Canal	Date	Qualité	Nom	Prénom	Ville	Contribution
33	Registre numérique	25/4/26	Particulier	Lahitte	Rodolphe et Emmanuelle	7, rue de Condé Ezanville	<p>Emplacement réservé n° 4 - 2 bis, rue de Condé - RELAIS DE CHASSE des Condé</p> <p>Nous faisons suite à notre entretien qui a eu lieu samedi dernier 18 avril dans les locaux de la Mairie et vous remercions d'avoir pris soin de consigner nos remarques et observations. Nous avons évoqué lors de cet entretien l'existence d'un emplacement réservé au sens de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme portant le numéro 4 qui est destiné, d'après le projet de révision, à recevoir des logements sociaux. Nous nous permettons de vous rappeler qu'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. 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.</p>

34	Registre numérique	25/4/26	Particulier	Lahitte	Rodolphe et Emmanuelle	7, rue de Condé Ezanville	<p>Courrier n°12 OAP rue de Condé-Grande Rue. Rappelle que la rue de Condé présente une morphologie pavillonnaire et qu'elle se trouve en zone UG réservée aux habitations individuelles r+1 Sur la grande rue : « Il est notable que côté Grande rue, face à la partie haute de la rue de Condé, il existe un petit collectif linéaire d'un étage plus comble. Dans tout cet environnement, les constructions sont donc de taille modeste sans jamais dépasser un étage. Or, le projet d'OAP prévoit l'édification, dans le haut de la rue de Condé, d'un bâtiment collectif R + 2 + combles et d'un bâtiment collectif R + 3 + combles. Ces constructions et spécialement celle de 3 étages + combles ne sauraient s'intégrer à l'environnement existant (...) en raison de leurs volumes, de leurs hauteurs et de leurs implantations. En effet, le règlement actuel du PLU prévoit en zone UG le respect d'une marge de recul de 4 mètres, marge de recul permettant l'existence d'espaces verts devant les habitations. L'adoption de cette OAP permettrait la construction en limite de la voie publique au contraire des constructions existantes. " La construction de bâtiments à usage collectifs, rue de Condé, poserait des difficultés de circulation " liées à la desserte du Collège qui s'effectue par véhicules particuliers mais également par cars scolaires."</p> <p>Proposition : " comme évoqué lors de notre entretien, il apparait 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."</p> <p>Précise que cette OAP concerne un unique propriétaire, Monsieur Serge LECOMTE qui détient ces parcelles soit directement, soit indirectement par l'intermédiaire de sociétés GELEC (RCS PONTOISE 389 176 876), SERLEC (RCS PONTOISE 821 217 957) et société GRANDCLOS (RCS PONTOISE) d'activités de marchands de biens, promotion immobilière, propriétaire des parcelles cadastrées section AD n° 571, 572 et 550 par actes notariés du 21 Mars 2022, que lors d'un entretien début 2024, le Maire avait assuré qu'aucun permis de construire pour des bâtiments collectifs ne serait délivré rue de Condé, (cf. le courrier adressé le 23/12/2024 auquel il ne répondit jamais), puis la réunion publique du 18 Juin 2025, a présenté le projet de logements collectifs. Cependant cette modification ne figurait pas dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) daté du 16 Mai 2024 qui évoque pourtant les logements à construire. Précise également qu'une grande partie des parcelles concernées par cette OAP se trouvaient en zone naturelle avant d'être classées en zone AU2 à l'occasion du PLU de 2005 et s'oppose à l'autorisation de bâtiments collectifs, rue de Condé en l'état.</p>
N°Obs	Canal	Date	Qualité	Nom	Prénom	Ville	Contribution

35	Registre numérique	25/4/26	Particulier	Lahitte	Rodolphe et Emmanuelle	7, rue de Condé Ezanville	Courrier n°13 Relais de chasse rue de Condé, Nous faisons suite à notre entretien qui a eu lieu samedi dernier 18 avril dans les locaux de la Mairie et vous remercions d'avoir pris soin de consigner nos remarques et observations. Nous avons évoqué lors de cet entretien l'existence d'un emplacement réservé au sens de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme portant le numéro 4 qui est destiné, d'après le projet de révision, à recevoir des logements sociaux. Nous nous permettons de vous rappeler qu'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. 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.
36	Registre numérique	25/4/26	Particulier	Leroux	Frank	Ezanville	Courrier n°17 Nous nous permettons de compléter notre précédent courriel ci-dessous en vous adressant, en pièce jointe, une note sur le relais de chasse situé au 2 bis rue de Condé concerné par cet emplacement réservé portant le numéro 4. Historique du Relais de Chasse, liée au domaine de chasse des Condé, branche cadette des Bourbons. Eléments architecturaux remarquables : architecture renaissance, D entrelacés faisant référence à Diane de Poitiers, propriété de la famille Sainte Beuve, famille notable d'Ezanville. "Aujourd'hui, bien que transformée au fil des siècles, la demeure du 2 bis conserve son caractère de "maison de maître » et reste un témoignage privé de l'époque où Ezanville était un haut lieu de passage pour les chasses seigneuriales"
37	Registre numérique	25/4/26	Particulier	Lewandowski	Caroline	Ezanville	Courrier n°14 suite à notre entrevue ce jour, veuillez trouver ci-joint le courrier adressé à Mr le Maire concernant une demande de classement dans "L'inventaire détaillé des arbres remarquables à protéger" concernant un arbre situé sur la parcelle AD-32.
38	Registre numérique	25/4/26	Particulier	Sinay	Sylviane	Ezanville	A l'attention de la commissaire enquêteur, Madame, comme évoqué ce matin, je vous adresse les n° de délibérations de la convention signée entre EPFIF et la mairie d'EZANVILLE lors de 2 délibérations (B25-2-1 et B25-2-31) du conseil municipal du 25/06/2025. Nous n'avons pas retrouvé les délibérations mais la mairie doit être en capacité de vous les fournir. 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.
39	Registre numérique	25/4/26	Particulier	Sinay	Sylviane	Ezanville	Courrier n°15 Je vous adresse le courrier du Préfet en date du 25/06/2025. Nous n'avons retrouvé que ces 2 documents.
N°Obs	Canal	Date	Qualité	Nom	Prénom	Ville	Contribution

40	Registre papier	25/4/26	Particulier	Leroux	Christine	Ezanville	<p>1) Proposition d'affectation du relais de condé : lieu d'exposition permanent verrerie et patrimoine disparu, ('...) gîtes</p> <p>Observation sur la circulation dans le secteur rue de Condé, Cimetière centre sportif, centre culturel Jonction avec la circulation en provenance du collège rue en sens unique</p> <p>2) 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</p> <p>Demandes :</p> <p>préserver les espaces verts en cœur d'îlot autour de l'église</p> <p>préserver le relais de Condé et ses espaces verts</p> <p>implique mission de préservation du patrimoine existant naturel et bâti par la commune à assurer</p> <p>3) la Région constate que le PLU d'Ezanville va au-delà des besoins identifiés et des capacités identifiées par la région préservation des zones agricoles souhaitées demandée</p>
41	Registre papier	25/4/26	Particulier	Lewandoski	Caroline	24, Grande Rue Ezanville	Il serait intéressant de préserver nos parcelles situées dans la zone AUD en les intégrant dans la zone naturelle par exemple.
42	Registre papier	25/4/26	Particulier	Gressier	Jean-Pierre		<p>Dans mon dernier commentaire (16/4) 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), Proche euh consistant à la démolition pour y ériger des logements (plus de 40 logements sociaux) sociaux est inconcevable.</p> <p>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.</p> <p>Le document présenté les OAP, il est impossible de déterminer avec précision le nombre de logements sociaux pour atteindre si possible 30% de logements sociaux personnellement je déclare d'ailleurs que je préférerais ne pas atteindre le quota des 30% et que la commune supporte une pénalité. .</p>
43	Registre papier	25/4/26	Particulier	Van Simmortin	Emilie	4, rue de Condé Ezanville	<p>En face de la maison, destruction de la végétation (vu changée).</p> <p>Nous ne sommes pas favorables à une entrée et sortie de parking en face de chez nous rue de Condé. Le parking peut rester en face mais sans que la sortie soit rue de Condé (trop de trafic, bruit dangereux ...). La sortie va entraîner de nombreux bouchons. Prévoir la sortie et entrer à l'arrière nous ne sommes pas favorables non plus à la construction en remplacement du bâtiment existant au 2 rue de Condé d'un R +3 plus comble (aujourd'hui en R+1+C). Vis-à-vis plus, plus, plus,... moins de soleil ! Nous avons beaucoup investi dans la maison et cela va la dévaloriser.</p> <p>Le relais est très bien mais très beau point l'idéal serait de le conserver mais de le rénover point cela ne toucherait donc pas à la hauteur existante point il est dommage 2 détruire un bâtiment qui a du cachet (ancienne écurie du château d'Ecouen).</p> <p>Nous souhaiterions qu'on face du 4 rue de Condé soit conservé de la végétation et que les bâtiments soient après.</p>
N°Obs	Canal	Date	Qualité	Nom	Prénom	Ville	Contribution

44	Registre papier	25/4/26	Particulier	Maro, épouse Lamare	Claudine	6bis, rue de l'Eglise	<p>Courrier déposé n°4</p> <p>Pour le maintien en zone « protégée du quartier de l'Eglise. Contre la bétonisation.</p> <p>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. 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.</p> <p>Cette "bétonisation " ôtera à ce quartier son aspect tranquille et n'a pas d'autre but que de permettre à certaines personnes de vendre plus facilement. Ces personnes ne vivent pas à Ezanville n'ont aucun intérêt à préserver ce quartier ...</p> <p>leur propriété possède pour la diversité écologique de beaux espaces arborés. Si ces espaces disparaissent, le nombre d'oiseaux, d'insectes disparaîtra également ! J'espère que ce courrier recevra un accueil favorable pour le devenir de ce quartier et je reste à votre disposition pour toute autre action.</p>
		25/4/26	45	Registre papier	Christine		<p>Courrier déposé n°5 (doublon avec courrier n°17)</p> <p>« Emplacement réservé n°1 déviation : absence d'étude chiffrée du flux automobile actuel dans la ville, d'estimation de report du flux automobile de la 104 vers cette déviation, comme du volume automobile généré par les nouveaux programmes d'habitation, rendent ce projet de création d'emplacement réservé prématuré. » En contradiction avec les engagements posés dans le PLU de préservation des espaces naturels et agricoles. Coût faramineux pour la collectivité. Demandé espaces réservés pour les écoles et espaces collectifs « indispensables au développement d'une vie municipale harmonieuse »</p> <p>Emplacement n°2 : voir les observations de Monsieur Gay.</p> <p>Emplacement n°3 : demande d'information sur le projet, chiffrage. Préférerait que le budget soit alloué à d'autres investissements : isolation thermique ses écoles « en suspens pour certaines.</p> <p>Emplacement réservé n°4 : Bâtiment non classé, mais dans le périmètre de 500 m d'un bâtiment classé (l'église). « Il présente ancienneté et intérêt patrimonial.</p> <p>« 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.</p>
N°Obs	Canal	Date	Qualité	Nom	Prénom	Ville	Contribution

46	Registre numérique	23/4/26	Particulier	Dagonnet	Vanessa	Ezanville 3, rue des Silos à grain	<p>Courrier n°10 Estime que les prescriptions dans le secteur UPM2 (et UPM1) sont insuffisantes. La prescription du règlement UPM : « par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assorti de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrage par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel où urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" ne traite pas des clôtures. Elle propose les règles suivantes :</p> <p>Prescription sur le type de clôture en limite séparative : muret maçonné ou muret bahut plus barreaudage métallique ou barreaudage métallique ou treillis, dont la hauteur ne pourra excéder 2, 50 m.</p> <p>Le traitement des 2 faces des clôtures réalisées en maçonnerie avec une finition en parement ou enduit</p> <p>les clôtures seront de préférence doublées de haies vives ou de plantes grimpantes</p> <p>les haies sont composées d'essence végétale champêtre et local. Les haies de différentes variétés de cupressus dont les thuyas, sapin et en général tout résineux, son déconseillé. La liste des espèces envahissantes et allergènes est présentée en annexe du règlement.</p> <p>En cas de clôture pré existante ne respectant pas les règles du chapitre, tous travaux sur celle-ci devront être conformes au présent règlement.</p> <p>Elle demande également l'ajout des prescriptions existantes dans le règlement de d'autres zones du règlement pour le remplacement des arbres abattus, notamment la plantation équivalente en nombre de sujets d'espèce indigène afin de maintenir le patrimoine arboré de la ville. Notamment pour la partie donnant sur la rue des Silos à grain. Par ailleurs elle demande la plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de pleine terre et la définition d'un pourcentage minimum de pleine terre de 30%. Concernant les règles d'implantation, demande pour préserver la cohérence urbaine du quartier avec des distances de recul de 15 m et un écran végétal, l'implantation à 8 m minimum et 12 m maximum de la limite du secteur UC.</p>
----	--------------------	---------	-------------	----------	---------	--	--

Pièce jointe n°2

Courriers reçus par voie numérique et postale

Courrier n°1



Monsieur Éric Battaglia
Maire d'Ézanville
 Hôtel de ville
 Place Jules Rodet
 95460 Ézanville

N/Réf : PYG/SIN
 Objet : Implantation EHPAD Yvonne de Gaulle

Francheville, le 11 mars 2026

Monsieur le Maire,

À la suite des échanges engagés ces derniers mois au sujet de l'éventuelle implantation du futur EHPAD Yvonne de Gaulle sur votre commune, je souhaitais vous apporter, par le présent courrier, une information de conclusion.

Je tiens avant toute chose à vous remercier pour l'accueil attentif et constructif que vous nous avez réservé en mairie, ainsi que pour la disponibilité de vos équipes. Les temps d'échange partagés, en présence des acteurs concernés et de notre partenaire CAREIT, ont été marqués par une réelle qualité d'écoute et de dialogue, que je souhaite saluer.

Les études menées sur les différentes opportunités foncières identifiées ont conduit le Groupe Associatif ACPPA, après analyse de l'ensemble des paramètres techniques, urbains et financiers, à retenir un autre site pour la reconstruction de l'établissement. Cette orientation a été arrêtée malgré l'intérêt que présentait le projet envisagé sur la commune d'Ézanville.

Cette décision ne préjuge en rien de l'estime que nous portons à votre territoire, ni de l'attention que nous avons accordée aux échanges engagés avec vous et vos équipes, que nous avons particulièrement appréciés.

Je tenais à vous en informer personnellement et à vous renouveler mes remerciements pour votre implication tout au long de cette réflexion.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pierre-Yves Gulavarch
 Directeur Général

Siège social 7 Chemin du Gareizin
 69340 Francheville
 Tél. 04 72 16 30 70
 Fax. 04 78 59 22 80



www.groupe-acppa.fr

Société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable (capital minimum de 244 893 €). Siège social : 7 Chemin du Gareizin - 69340 Francheville
 392 469 268 RCS Lyon - SIRET 392 469 268 00214 - Code APE 87 10 A

Courrier n°2

Mairie d'Ézanville
Place Jules RODET
95460 EZANVILLE

À l'attention de Monsieur le Maire

Affaire suivie par : Otilio BORGES
otilio.borges@clesence.fr
06.23.75.01.22

Nos références : D.DDEV.2026.211

Compiègne,
Le 13 mars 2026

Objet : Renoncement de la Société CLESENCE – opération de dix logements sociaux en centre-ville

Monsieur le Maire,

Par la présente, nous vous informons que la société Clésence, signataire de l'acte de vente en date du 5 décembre 2019, portant sur le terrain communal situé 2 bis rue de la Mairie et cadastré AE n°225 et 668, pour une superficie de 397m², destiné à la réalisation d'une opération de dix logements sociaux, a décidé de ne pas donner suite à cette opération.


Malgré l'intérêt initial pour ce projet de construction et les échanges constructifs entretenus avec la municipalité, notre société se voit dans l'obligation de renoncer à la poursuite de ce programme, pour les deux principales raisons suivantes :

- Une évolution du contexte économique et des contraintes techniques du projet qui ne nous permettent pas de trouver un équilibre financier, compte tenu de la taille du projet.
- L'expiration prochaine des agréments Etat (décembre 2026 pour les agréments PLA/PLUS et janvier 2027 pour les agréments PLS).

Nous tenons à vous remercier pour la qualité du partenariat et la disponibilité de vos services tout au long des études préalables.

Nous restons, par ailleurs, ouverts à l'examen de toute future collaboration sur d'autres opérations compatibles avec nos orientations actuelles, celle de la Gare notamment.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.


Olivier MONS
Directeur Général Adjoint
Développement et Maîtrise d'Ouvrage

Siège social

4, Avenue Archimède - 02100 SAINT QUENTIN
SA d'ILM au capital de 201 625 568 € - RCS Saint-Quentin 585 980 022
Siret 585 980 022 00040 - APE 6820A - TVA intracommunautaire : FR 57 585 980 022
www.clesence.fr  @Clésence_AL

Établissement Secondaire de Compiègne
8, rue Clément Ader - 60200 COMPIÈGNE
Siret 585 980 022 00032

Établissement Secondaire de Soissons
51, allée Georges Charpak - Parc Gouraud - CS 50075 - 02207 SOISSONS Cedex
Siret 585 980 022 00024



Courrier n°3



Grand Paris Habitat

Direction de l'Offre Nouvelle

Paris, le 8 avril 2026

Mairie d'Ezanville
Place Jules RODET
95460 EZANVILLE

À l'attention de Monsieur/Madame le Commissaire
enquêteur

Pièce(s) jointe(s) : Plan de principe annoté.
Affaire suivie par : Stéphane LEROY
(stephane.leroy@cdc-habitat.fr)

Objet : *Observations – Enquête publique –
Révision du PLU d'Ezanville – Terrain sis
6 Grande rue 95460 EZANVILLE*


Monsieur/Madame le Commissaire enquêteur,

En qualité de propriétaire (CDC Habitat Social) du terrain sis 6 Grande rue 95460 EZANVILLE (Parcelle : AE 533) nous formulons les observations suivantes pour le secteur de plan masse et les documents du PLU :

- 1) 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 %).

Nous sollicitons la prise en compte de ces points dans les documents de la révision du PLU.

Veuillez agréer l'expression de nos salutations distinguées.

Signé par :
 2026 | 10:54 CEST
D5DA0182AFAD46B...

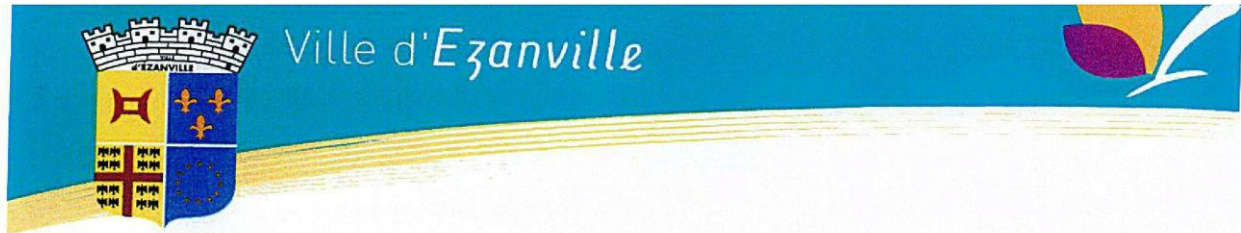
Stéphane LEROY
Directeur des programmes Neufs

Pièce jointe : Plan de principe annoté



Paraphé
SL

Courrier n°4



☎ 01.39.91.00.13
urbanisme@ezanville.fr

Madame la Commissaire Enquêteur

Le 16 avril 2026

Urbanisme/2026/0037
LRAR
Objet : Maintien en réflexion
de la zone de l'OAP « Chemin d'Ecouen à Moisselles »
dans le cadre de la révision du PLU

Madame la Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité souhaite attirer l'attention de Mme la commissaire enquêteur, sur la situation particulière de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Chemin d'Ecouen à Moisselles ».

Initialement, cette zone a été envisagée, dans le projet de Plan Local d'Urbanisme, en partie, pour l'accueil d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Or, l'opérateur pressenti s'est récemment désisté, et aucun projet de substitution n'est aujourd'hui arrêté. Ce changement de contexte amène la commune à engager une nouvelle réflexion sur les perspectives d'aménagement du secteur, dans une vision à moyen terme cohérente avec les besoins locaux et les orientations du développement urbain communal.

Afin de préserver la capacité de la municipalité à conduire une étude approfondie sur les usages futurs possibles, qu'il s'agisse de logements collectifs, de services, ou d'espaces à vocation intergénérationnelle, il est proposé de maintenir cette zone en statut « à urbaniser ».

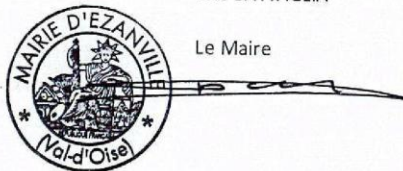
Cette approche permettrait de réserver le foncier, tout en laissant le temps nécessaire à la concertation, à l'analyse des besoins, et à la définition d'un projet qualitativement intégré à son environnement, répondant aux enjeux démographiques, sociaux et urbains du secteur.

En conséquence, il est proposé que le présent courrier soit versé au dossier d'enquête publique et pris en considération dans l'analyse et les conclusions relatives à l'évolution du projet de PLU.

Je vous prie d'agréer, Madame le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Eric BATTAGLIA

Le Maire



Courrier n°5



☎ 01.39.91.00.13
 urbanisme@ezanville.fr

Madame la Commissaire Enquêteur

Le 16 avril 2026

Urbanisme/2026/0037
 LRAR
 Objet : Maintien en réflexion
 de la zone de l'OAP « Chemin d'Ecouen à Moisselles »
 dans le cadre de la révision du PLU

Madame la Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité souhaite attirer l'attention de Mme la commissaire enquêteur, sur la situation particulière de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Chemin d'Ecouen à Moisselles ».

Initialement, cette zone a été envisagée, dans le projet de Plan Local d'Urbanisme, en partie, pour l'accueil d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Or, l'opérateur pressenti s'est récemment désisté, et aucun projet de substitution n'est aujourd'hui arrêté. Ce changement de contexte amène la commune à engager une nouvelle réflexion sur les perspectives d'aménagement du secteur, dans une vision à moyen terme cohérente avec les besoins locaux et les orientations du développement urbain communal.

Afin de préserver la capacité de la municipalité à conduire une étude approfondie sur les usages futurs possibles, qu'il s'agisse de logements collectifs, de services, ou d'espaces à vocation intergénérationnelle, il est proposé de maintenir cette zone en statut « à urbaniser ».

Cette approche permettrait de réserver le foncier, tout en laissant le temps nécessaire à la concertation, à l'analyse des besoins, et à la définition d'un projet qualitativement intégré à son environnement, répondant aux enjeux démographiques, sociaux et urbains du secteur.

En conséquence, il est proposé que le présent courrier soit versé au dossier d'enquête publique et pris en considération dans l'analyse et les conclusions relatives à l'évolution du projet de PLU.

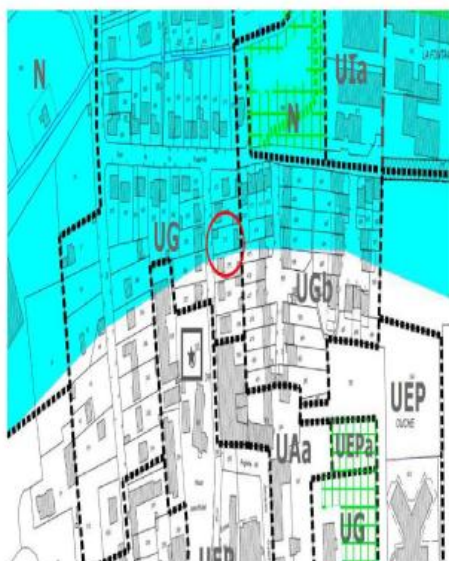
Je vous prie d'agréer, Madame le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Eric BATTAGLIA

Le Maire



Courrier n°6



Maison située en UG
14 rue Anglade

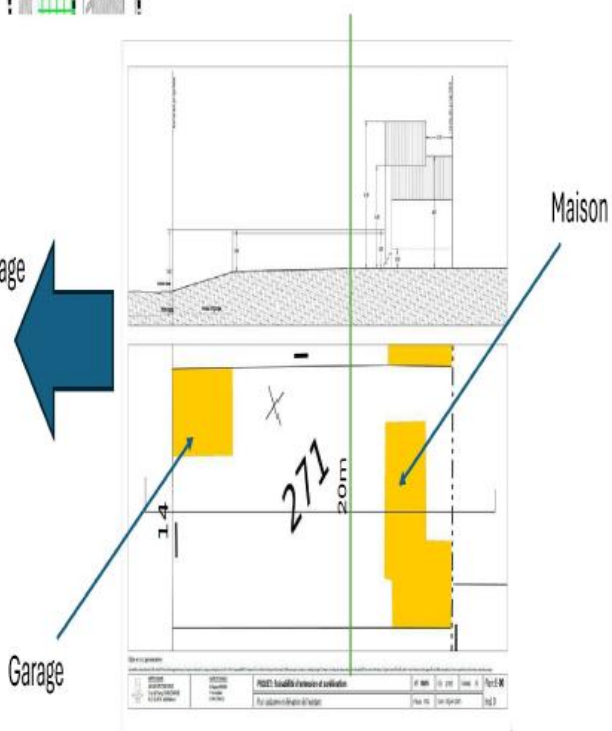
Maison datant de 1949

Situé au delà de la bande des 20m

Le bâtiment en limite de voie est un garage

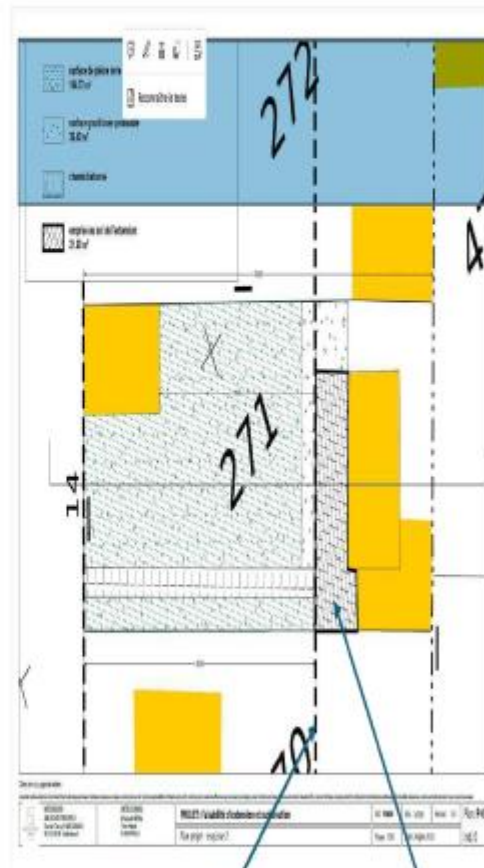
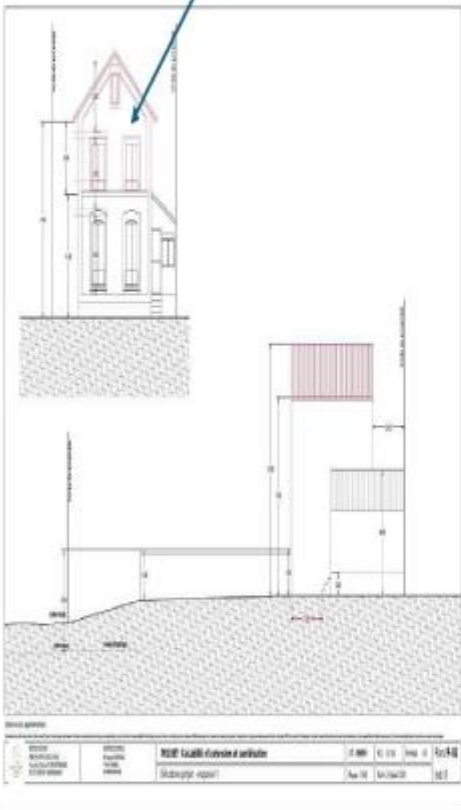
Surface habitable → 35m²

Projet : faire une maison de 80/90m²



Surélévation
Respect 7m à la gouttière

Mais impossible avec la contrainte de surface plancher



L'agrandissement pourrait empiéter pour rentrer dans les 20m
Sinon on pourrait contraindre à ne pas rentrer dans les 20m
Emprise au sol +50% respecté

Agrandissement de l'emprise
Respect % pleine terre
2^{ème} parking
Respect % total emprise

2.1.1.2 Règles particulières des constructions existantes

- a. Sont admis, au-delà de la bande de 20 mètres et dans la bande de 4 mètres, les aménagements des constructions existantes de type porche, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagements des abords de la porte d'entrée de la construction. La surface des auvents ouverts ou fermés est admise dans la limite de 2m².

- b. Sont admis, dans la marge de recul de 4 mètres :

Dans la zone UG :

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants sont autorisées à condition :

- d'être réalisées dans le prolongement de la construction principale à l'exception des garages qui pourront s'implanter à l'alignement
- dans la limite de 50% de l'emprise de la construction existante et dans la limite des autres règles.

Dans les secteurs UGA, UGAP :

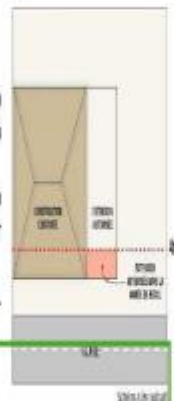
Pour tenir compte des caractéristiques de la configuration de la parcelle et de la construction existante, une implantation particulière de l'extension, par rapport à la voie publique ou privée, pourra être étudiée, dans la mesure où le projet favorise :

- Une meilleure continuité des volumes existants,
- L'observation opportune d'une « pinne végétale » de mètres (ou 2) de profondeur
- Une parfaite intégration dans l'environnement, en reprenant les caractéristiques architecturales de l'existant (hauteur, façade, tuiles de même couleur, ouvertures identiques...)
- L'absence de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques
- Le respect des normes de stationnement actuelle sur le terrain

Dans le secteur UGb :

Les modifications, extensions de bâtiments existants (à l'exception des surélévations non autorisées) sont autorisées à condition :

- d'être réalisées dans le prolongement de la construction principale édifiée dans la marge de recul de 4 mètres par rapport à l'alignement,
- que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.



c. Au-delà de la bande de 20 mètres :

Les constructions existantes, avant la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme, situées au-delà de la bande de 20 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes peuvent faire l'objet de modifications, d'extensions ou surélévations à condition que l'extension n'exécède pas 50% de l'emprise au sol existante.

Question supplémentaire

- Est-il acceptable que l'agrandissement soit plus important que la maison de base que les contraintes du PLU soient respectées?

Ma compréhension du PLU révisé est que la notion de surface plancher a disparu pour un agrandissement au delà des 20m. Seule la notion d'emprise au sol y figure. Confirmez vous mon interprétation?

Y a-t-il une annexe qui contredit cette exigence?

Est-il possible par l'agrandissement de faire rentrer la maison dans la bande de 4

Courrier n°7

Madame Lewandowski
24, Grande Rue
95460 Ézanville

Mairie d'Ézanville
À l'attention de Monsieur le Maire
Place Jules Rodet
95460 Ézanville

Objet : révision du PLU

Ézanville, le 15 septembre 2025

Monsieur Le Maire,

Comme je vous l'ai indiqué lors de la réunion du 18 juin 2025, je m'oppose à la construction de maisons ainsi qu'à celle d'un passage prévu sur la moitié de mon terrain. En effet, je souhaite préserver l'espace naturelle de mon jardin dont la qualité paysagère reste indéniable.

De plus, la présence d'une rue, devant la porte d'entrée de la maison, et le long de mon terrain, entraînera nécessairement du bruit jour et nuit. La réalisation d'un immeuble comprenant 61 logements imposera obligatoirement la présence de nombreuses baies vitrées orientées vers ma demeure, ce qui est inconcevable.

S'ajoutera à ces constructions un accès pour les véhicules via la Grande Rue qui ne sera pas sécurisante pour les piétons et vélo. Manœuvrer correctement ma voiture afin d'accéder à ma propriété deviendra particulièrement problématique puisqu'elle se situe dans un tournant (plusieurs accidents ont déjà eu lieu à cet endroit).

Dans un souci écologique évident, je vous demande d'annuler ce projet sur mes parcelles (31 et 32) en les retirant de la zone AU2 afin de conserver l'écrin naturelle de ma propriété et de protéger un patrimoine dont j'ai toujours pris soin.

La qualité de vie urbaine à Ézanville va de pair avec la sauvegarde d'espaces naturels comme celui de mon jardin.

Je vous remercie d'avance de l'attention que vous porterez à ma lettre.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes respectueuses salutations.

Mme Lewandowski



Courrier n°8

Monique RENAUD
3 rue des silos à Grains
95460 EZANVILLE

Ezanville, le 19 avril 2026

Objet : Projet de construction UPM2 à Ezanville

Madame la Commissaire Enquêteur,

Propriétaire occupante d'un appartement situé en rez-de-jardin à proximité immédiate du secteur concerné par le projet UPM2 à Ezanville, je souhaite par la présente vous faire part de mes observations et inquiétudes quant aux impacts de ce projet sur mon cadre de vie et sur l'équilibre du quartier.

À la lecture des documents du PLU, je partage pleinement les remarques formulées par d'autres riverains (Madame Dagonet notamment) concernant les insuffisances du règlement applicable au secteur UPM2. En l'état, certaines imprécisions et absences de prescriptions me semblent de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la qualité de vie des habitants actuels.

1. Impact sur la luminosité et les conditions d'habitation

En tant que résident en rez-de-jardin (et légèrement en contrebas), je suis particulièrement préoccupé par la hauteur et l'implantation des futures constructions. La réduction significative des distances aux limites séparatives (jusqu'à 6 mètres) combinée à des constructions en R+2 ou plus est susceptible d'entraîner une perte importante d'ensoleillement et de luminosité naturelle. Cette situation dégraderait fortement les conditions d'habitabilité de mon logement.

Je demande en conséquence que soient précisées des règles garantissant la préservation de l'ensoleillement des constructions existantes, notamment par une augmentation des reculs ou par une limitation des hauteurs en limite de propriété.

2. Atteinte à l'intimité et augmentation du vis-à-vis

Actuellement, l'absence de vis-à-vis direct et la présence d'un écran végétal assurent une certaine qualité de vie. Le projet, tel que présenté, introduirait des vues directes plongeantes sur les logements existants, créant une atteinte significative à l'intimité des habitants.

*

Je demande que des dispositions soient intégrées afin de limiter les vis-à-vis (implantation, orientation des ouvertures, traitement paysager renforcé).

3. Préservation des arbres existants et du patrimoine végétal

Le site comporte aujourd'hui plusieurs arbres anciens et de haute tige qui participent fortement à la qualité paysagère et au confort (ombrage, biodiversité, écran visuel, confort climatique). Leur abattage éventuel constituerait une perte importante pour le quartier.

Je soutiens la demande d'introduire une obligation de compensation stricte en cas d'abattage (replantation équivalente avec des essences locales), mais également de renforcer la protection effective des arbres existants aujourd'hui et ne figurant plus sur le plan.

4. Insuffisance des prescriptions paysagères et environnementales

Les mentions relatives aux espaces verts restent trop imprécises. Aucun pourcentage minimal d'espaces de pleine terre ni obligation claire de plantation n'est défini, ce qui laisse craindre une minéralisation excessive du site.

Je demande l'introduction :

- d'un pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre (au moins 30 %)
- d'obligations de plantation (arbres de haute tige en nombre suffisant)
- de prescriptions précises sur la qualité des aménagements paysagers

5. Implantation et cohérence urbaine

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 des constructions à au moins 8 mètres, voire davantage, afin de préserver cette cohérence et limiter les nuisances.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, je considère que le projet, en l'état, présente des insuffisances importantes et des risques significatifs pour la qualité de vie des riverains. Je vous remercie par conséquent de bien vouloir prendre en compte ces observations et d'envisager une révision des prescriptions du secteur UPM2 afin de mieux encadrer les futures constructions.

Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Monique RENAUD - Propriétaire occupante

Charlotte RENAUD - Nue-propriétaire
Emilie RENAUD - Nue-propriétaire
Amandine RENAUD - Nue-propriétaire

Courrier n°9

François Recoquillay

A l'attention de Madame la Commissaire Enquêteur ;

Ce projet de PLU suscite beaucoup d'interrogations. Dès la première partie du rapport de présentation, on note des incohérences quant au nombre de logements à construire par exemple. Concernant le parking de la gare, on va passer de 500 places gratuites à environ 415 places payantes si l'on n'a pas de pass navigo annuel. Il n'y aura pas 450 places ni d'ombrières comme annoncé précédemment (p27-28). Dans 3.3.1. LE PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE (PDIPR) : 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. Il est évoqué plusieurs fois dans le rapport que les terres agricoles doivent être protégées (partie2 p108) : néanmoins des zones agricoles seront détruites pour réaliser un EPHAD et des logements par exemple (OAP EPHAD). Idem avec la rocade : donc contradictions évidentes. Et aussi rue de Condé, aux abattoirs (partie 3 p13 et 14) : on protège donc en détruisant. Préserver la nature dans les quartiers : qui vérifiera les abattages et la replantation ? et le différentiel pour obtenir une équivalence d'ombre,,,, d'un arbre de 30 ans avec une plantation future d'un arbre de 5 ans. Dans le cas de l'OAP rue de Condé, des arbres ont déjà été abattus avant tout démarrage de projet : seront-ils replantés ? ce projet semble démesuré et se posent aussi d'autres questions si cette modification de PLU est accordée : devenir du centre équestre, car il sera enclavé ; on ne voit pas d'accès prévu : on peut se poser la question de la pérennité de ce centre et de son inclusion dans un projet immobilier par un tour de passe-passe; capacités d'exécution des promoteurs (financière, technique, respect des normes.....} Nous nous opposons donc fermement à ce projet. Partie 3 p94 : 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. Partie p131, zone 1Aua : au vu de la hauteur des bâtiments projetés, ils auront une vue plongeante sur les propriétés des riverains, ce qui n'est pas tolérable. Partie 4 p18 :dans ce projet SNCF, il semble aberrant de construire des logements si près de voies ferrées malgré une isolation « aux normes ». Partie 4 p94 :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. Partie 4 p96 : il est mentionné la création d'un centre médical dans les locaux de l'ancienne trésorerie « dans la continuité des actions d'amélioration de l'offre en équipements: création pour le local oui mais en fait déplacement d'une structure située à Ecoen : cela n'augmente donc pas l'offre médicale sur le secteur.

Courrier n°10

Bonjour Madame la Commissaire Enquêteur,



A la lecture des pièces du nouveau PLU, il apparaît à mon sens des manquements sur le règlement des secteurs UPM et plus particulièrement le UPM2 qui sans prescriptions porteraient atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

En effet, le règlement du secteur UPM mentionne « Dans les secteurs de plan masse UPM1 et UPM2, les prescriptions sont inscrites aux documents graphiques relatifs à chaque secteur concerné tel que joint au présent règlement », mais celui-ci ne permet pas d'apprécier les points suivants :

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le règlement du PLU de la zone UPM indique « Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Mais ni le règlement, ni le plan de secteur ne font mention du traitement des clôtures en limites séparatives comme peut le faire d'autres secteurs. La limite actuelle entre le secteur UPM2 et UC présente une clôture fortement dégradée et peu esthétique qui mériterait d'être renouvelée lors de l'édification d'une construction.

⇒ **Par conséquent je demande à minima l'ajout des prescriptions suivantes dans le règlement des zones UPM :**

- **Prescriptions sur le type de clôture en limite séparative : muret maçonné ou muret bahut + barreaudage métallique ou barreaudage métallique ou treillis, ... dont la hauteur ne pourra excéder 2,50m**
- **Le traitement des deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie avec une finition en parement ou un enduit**
- **Les clôtures seront de préférence doublées de haies vives ou de plantes grimpantes.**
- **Les haies sont composées d'essence végétale champêtre et locale. Les haies de différentes variétés de cupressus, dont les tuyas, sapins et en général tout résineux, sont déconseillées. La liste des espèces envahissantes et allergènes est présentée en annexe du règlement.**

- **En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles du chapitre, tous travaux sur celle-ci devront être conformes au présent règlement.**

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- **Plantations existantes**

Le plan de secteur mentionne des arbres à conserver et des espaces verts à protéger.

Mais le règlement ne traite pas les arbres existants et les abattages d'arbres existants rendu nécessaire par l'édification d'une construction comme peuvent le prescrire d'autres secteurs : Extrait article : « 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 »

- ⇒ **Par conséquent je demande l'ajout de prescriptions sur les plantations existantes dans le but de garantir le remplacement des arbres qui seront abattus dans le cadre de nouvelles constructions et ceux pour ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinant et notamment le bâtiment du 3/5 rue des Silos à Grains qui présente actuellement plusieurs arbres de hautes tiges**

- **Obligation de planter**

Le plan de secteur mentionne des « Principes d'espaces libres paysagers », mais le règlement ne précise pas les obligations de planter de ces espaces libres paysagers et/ou des espaces de pleine terre (épaisseur min de 1,50m y compris sur dalle et toiture végétalisée) à l'exception des aires de stationnement : « 1 arbre de haute tige pour 50m² de parking ». Il n'est également pas mention de pourcentage minimale d'espaces verts sur l'unité foncière

- ⇒ **Par conséquent je demande l'ajout de prescriptions pour obliger la plantation d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces verts de pleine terre et des prescriptions pour définir un pourcentage minimal d'espaces verts sur l'ensemble de l'unité foncière (30% minimum)**

Courrier n° 11

**Stéphanie JACQ-MOREAU***DESS Urbanisme, Aménagement,
Habitat et Marchés publics (Paris I)***Jean-Philippe CHERTIER***Master 2 Droit Public-
Droit de l'Environnement (Nantes)***Victor MENGUAL***Master 2 Marchés publics-
Partenariats Public-Privé (Poitiers)
Institut de Droit Public des Affaires de Paris*

AVOCATS

Madame la Commissaire Enquêteur
Mairie d'EZANVILLE
Place Jules Rodet
95460 EZANVILLE

Nantes, le 24 avril 2026

Par courriel : revision-plu-ezanville@mail.registre-numerique.fr

MÉMOIRE D'OBSERVATIONS A MADAME LA COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Révision du PLU de la commune d'EZANVILLE

N. réf. : 2021397 - DE VLIER / EZANVILLE - SJM/PC

Madame la Commissaire Enquêteur, Chère Madame,

J'ai l'honneur d'intervenir auprès de vous en ma qualité d'avocat de la SCCV LES BEAUX CHÊNES, laquelle est directement intéressée par les dispositions du futur plan local d'urbanisme révisé de la commune d'Ezanville.

La SCCV s'est en effet vu délivrer le 24 juillet 2024 un permis de construire concernant le site du Val d'Ezanville et ayant pour objet la restructuration et l'extension de l'ensemble commercial y existant.

Ce projet vise à résorber la friche urbaine du Val d'Ezanville et à consolider la vocation économique mixte du site, actuellement en déprise, afin de développer un pôle de commerce, un pôle services-loisirs, un pôle de restauration et un pôle d'activités.

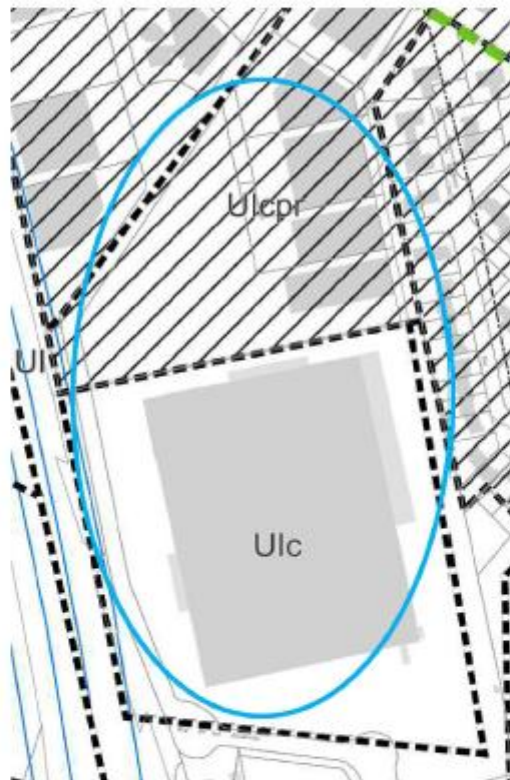
17 rue Eugène Tessier- 44000 NANTES- Tel : 02.40.78.79.81
Palais 268 – s.jacqmoreau@sjm-avocats.fr - www.sjm-avocats.fr

Ce projet n'entraîne aucune artificialisation supplémentaire des sols et permet de désimperméabiliser en partie le site existant.

Ce projet, accepté par la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) du Val d'Oise, permet également de conserver, en l'adaptant, le bâtiment existant et complète et diversifie l'offre commerciale au sein de la zone de chalandise, ce qui contribuera selon la CDAC à limiter l'évasion commerciale vers d'autres polarités extérieures.

Ces éléments relevés, ma cliente constate que le projet de PLU révisé de la commune d'Ezanville, actuellement soumis à enquête publique et dont l'approbation par le conseil municipal est prévue la rentrée 2026, modifie les destinations autorisées en zone UI.

Le site du projet de la SCCV est justement situé en zone UIc et UIcpr du futur PLU révisé :



Le projet de règlement écrit révisé autorise et interdit les destinations suivantes au sein de ces zones :

Destinations / Sous-destinations		UI	Uia	Uib	Uipr	Uic, Uicpr
Habitation	Logement	AC	AC	AC	AC	AC
	Hébergement	A	A	A	A	A
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A	A	AC	A	A
	Restauration	A	A	AC	A	A
	Commerce de gros	A	A	A	A	A
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	AC	AC	A	A
	Cinéma	A	A	A	A	A
	Hôtels	AC	A	A	AC	AC
	Autres hébergements touristiques	A	A	A	A	A
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	A	AC	A	A	A
	Entrepôt	A	AC	AC	A	A
	Bureau	A	A	AC	A	A
	Centre de congrès et exposition	A	A	A	A	A
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	A	A	A	A	A

(cf. Page 144 du projet de PLU révisé)

Il doit ainsi être constaté que le projet de règlement révisé interdit l'activité de « restauration » au sein des zones Uic et Uicpr.

Par cette interdiction de l'activité « restauration », le projet de PLU révisé compromet la bonne réalisation de l'opération de restructuration du Val d'Ezanville menée actuellement par la SCCV LES BEAUX CHÊNES.

Surtout, le projet de règlement révisé entre en contradiction totale avec le PADD révisé.

Le PADD vise en effet le présent projet de restructuration de la zone commerciale du Val d'Ezanville, en indiquant que l'objectif est de donner au site une vocation économique plus mixte et plus durable avec l'accueil de bureaux, d'artisanat, de restauration, de commerces et de services :

❖ Faciliter la requalification de la zone commerciale du Val d'Ezanville

Face au vieillissement de la zone d'activités commerciales dite "Le Val d'Ezanville" et à la fermeture d'un grand nombre de ses commerces, sa restructuration est en cours de réalisation. Elle vise à donner au site du Val d'Ezanville une vocation économique plus mixte et plus durable avec l'accueil de bureaux, d'artisanat, de restauration, de commerces et de services.

Dans le cadre du PLU, il s'agira de veiller à maintenir les outils nécessaires qui ont été mis en place pour définir ce projet d'ensemble, voire à les ajuster si besoin.

(cf. Page 16 du PAAD)

Aussi, aux termes de l'article R.151-30 du Code de l'urbanisme :

« Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

En application de ces dispositions, le règlement d'un PLU ne peut ainsi interdire des destinations ou sous-destinations qu'en cohérence avec le PADD et dans le respect de la vocation générale des zones.

Le manquement à ces dispositions et l'existence d'une incohérence entre le règlement et le PADD conduisent à l'annulation de la délibération approuvant le PLU ou bien à l'abrogation du PLU en vigueur (*en ce sens : CAA de MARSEILLE, 1ère chambre, 21 mars 2024, n°23MA02193*).

En outre, de manière générale et au sens de l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, l'interdiction de la sous-destination « restauration » au sein des zones U1c et U1cpr, destinées justement à accueillir les activités de commerces et de services, n'est ni motivée ni justifiée (à la différence par exemple de la motivation exposée pour l'interdiction de la sous-destination « restauration » au sein de la zone UG – Cf. page 115 du Rapport de présentation 1.3).

Au regard de ces éléments, l'interdiction de la sous-destination « Restauration » au sein des zones U1c et U1cpr apparaît donc comme étant illégale, et est ainsi susceptible de conduire à l'annulation de la future délibération approuvant le PLU révisé.

Dans ces conditions, et dans le cadre de l'enquête publique en cours, nous vous remercions ainsi de bien vouloir recommander la modification du projet de règlement écrit afin d'autoriser au sein des zones U1c et U1cpr la sous-destination « restauration ».

Vous remerciant pour la prise en compte de ces observations et pour la formulation des réserves s'imposant à l'égard du projet de révision du PLU de la commune d'Ézanville.

Je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêteur, à l'assurance de mes sincères respects.

Jean-Philippe CHERTIER
Jp.chertier@sjm-avocats.fr

Stéphanie JACQ-MOREAU
s.jacqmoreau@sjm-avocats.fr

Courrier

Rodolphe LAHITTE
7, rue de Condé
95460 EZANVILLE

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
95460 EZANVILLE

Ezanville, le 1^{er} Août 2025

LRAR

Concerne : Rue de Condé – Parcelles AD 550, 571 et 572 (zone UG)

Monsieur le Maire,

Lors de la réunion publique du 18 Juin dernier, j'ai découvert l'existence d'une Opération d'aménagement et de programmation (dite OAP) concernant la rue de Condé et Grande Rue.

Cette OAP - que vous portez - consisterait à créer une nouvelle zone au sein des actuelles zone UG et zone UA où seraient notamment autorisées la construction de trois immeubles collectifs, rue de Condé, deux dans le haut et l'un dans le bas de cette rue.

Je constate :

- que votre décision est en complète contradiction avec les propos que vous m'avez tenus en votre bureau de la mairie au début de l'année 2024 où vous m'assuriez que, dans cette zone, vous n'autoriseriez pas la construction d'immeubles collectifs, me rappelant que la zone UG était une zone d'habitat individuel dans le plan de zonage, et je vous rappelais les termes de notre conversation par un courrier recommandé avec demande d'accusé de réception daté du 23 Décembre 2024.
- que cette modification envisagée n'a pas été évoquée dans la délibération prise le 21 Avril 2022 par le Conseil municipal de la commune portant sur l'approbation de la modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme,
- que cette modification envisagée n'a pas plus été évoquée dans la délibération prise le 30 Mai 2024 par le Conseil municipal de la commune portant sur l'approbation de la modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme,
- que cette modification envisagée ne figure pas plus dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) daté du 16 Mai 2024 qui évoque concernant les logements à construire, *l'opération Pôle-Gare, la réalisation de logements en zone UEP, la réalisation de logements Place de la Libération et des projets en zone AU2,*
- que cette modification envisagée est concomitante à l'acquisition par mon voisin, ancien élu devenu marchand de biens-promoteur immobilier, des parcelles cadastrées section AD numéros 550, 571 et 572,
- que cette modification envisagée est prise après que vous ayez indiqué à mon voisin nouvellement propriétaire que le projet de construction d'un ensemble immobilier collectif qu'il vous présentait ne serait pas autorisé puisque le PLU n'autorisait dans cette zone que des constructions individuelles (voir en ce sens toujours mon courrier daté du 23 Décembre 2024),
- qu'en portant cette modification, vous permettez que soit porté atteinte au caractère pavillonnaire de cette zone UG où il n'existe aucun immeuble collectif notamment rue de Condé et que vous permettez qu'il soit porté atteinte au paysage urbain et à l'harmonie des lieux,

n°12

- qu'en portant cette modification, vous augmentez considérablement les droits à construire au bénéfice du nouveau propriétaire puisque en zone UG les niveaux aménageables des bâtiments d'habitation sont au maximum d'un rez-de-chaussée, plus un étage et plus des combles et que l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain, emplacement de stationnement compris, seuils bien inférieurs à ceux que vous proposez,
- Et que cette OAP qui porte sur un tènement foncier appartenant à un seul et unique propriétaire est manifestement prise dans un intérêt particulier alors que la révision du plan local d'urbanisme ne devrait être dictée que par des considérations d'intérêt général mûrement réfléchies et non ponctuelles.

Telles sont mes observations.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments respectueux.

R.LAHITTE



En recommandé :
AVIS DE RECEPTION
 AR 1A 208 810 2552 7

LA POSTE
 Numéro de fait :

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RECEPTION
 AR 1A 208 810 2552 7

FRAB

35460 EZANVILLE
 7 rue de Candé
 Raphaëla LAHITTE

~~35460 EZANVILLE
 7 rue de Candé
 Raphaëla LAHITTE~~

Présenté / Avisé le : / /
 Distribué le : / /

Le(s) signé(s) déclaré(s) être :

Le destinataire

Le mandataire

CNI / permis de conduire

Autre :

Signature (personnel) : *[Signature]*

Signature (lecteur) :

* La Poste s'engage à garantir la sécurité des envois en recommandé sous réserve de la conformité des adresses et des destinataires.

Rodolphe LAHITTE
7, rue de Condé
95460 EZANVILLE

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
95460 EZANVILLE

Ezanville, le 23 Décembre 2024

Concerne : Rue de Condé – Parcelles AD 550, 571 et 572 (zone UG)

Monsieur le Maire,

Sur ma demande, en début de cette année 2024, vous avez bien voulu me recevoir en votre bureau afin de nous entretenir du projet immobilier du nouveau propriétaire - marchand de biens - d'un terrain situé 3 à 5, rue de Condé cadastré section AD numéros 550, 571 et 572 sur lequel existe deux maisons à usage d'habitation.

Vous avez esquissé, sur feuille libre, le projet tel qu'il vous avait été présenté et qui consistait en l'édification d'un immeuble collectif en milieu de ce terrain en parallèle de la rue de Condé.

Vous m'avez indiqué que vous n'y donneriez pas suite en m'affirmant que le PLU n'autorisait, à cet endroit, que des constructions individuelles, ce qui ressort effectivement du plan de zonage de la zone UG.

Fin juillet, la veille de votre départ en congés et alors qu'il avait été porté à ma connaissance que le projet poursuivi était maintenu, je vous téléphonais et vous m'indiquiez, revenant sur vos propos, être prêt à autoriser la construction d'immeubles collectifs, ce qui suscita pour moi surprise et étonnement.

De mon côté, je serai attentif à ce que l'affectation de ce terrain reste conforme au PLU et à son plan de zonage et tenais à vous en informer.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments respectueux.

R.LAHITTE



Courrier n°13

Situé au **2 bis rue de Condé** à Ézanville, cet ancien relais de chasse est l'un des joyaux du patrimoine local, lié à l'histoire prestigieuse des princes de Condé et à la famille de Montmorency.

Voici les informations clés sur cette demeure historique :

Histoire et Origines

- **Les Princes de Condé** : La rue et le bâtiment tirent leur nom de la famille de Condé (une branche cadette de la maison royale de Bourbon), qui possédait de vastes terres et domaines de chasse dans la région, notamment à proximité du château d'Écouen et de la forêt de Chantilly.
- **Architecture et Symbolique** : Le bâtiment présente des éléments architecturaux remarquables inspirés de la **Renaissance**. On peut notamment y observer, sur le couronnement de la façade, des **"D" entrelacés**. Ce motif est une référence directe à **Diane de Poitiers**, favorite du roi Henri II, illustrant l'influence artistique du château d'Écouen tout proche (construit par le Connétable Anne de Montmorency).

Propriétaires Célèbres

- La propriété a appartenu à la famille **Sainte-Beuve**, l'une des familles notables d'Ézanville.
- Elle est considérée comme l'une des propriétés les plus vastes et les plus importantes historiquement sur le territoire de la commune.

Environnement Immédiat

Le site se trouve dans un quartier chargé d'histoire :

- **Le Cimetière Communal** : Situé un peu plus loin dans la même rue (au 21 bis), il témoigne également de l'histoire locale.
- **L'Église Notre-Dame-de-l'Assomption** : Située à proximité, elle possède un chœur Renaissance classé aux Monuments Historiques, contemporain de l'époque où les relais de chasse de ce type ont été bâtis.
- **Activités équestres** : La tradition cavalière liée à la chasse se perpétue symboliquement dans le quartier avec la présence du **Centre Équestre d'Ézanville**, situé au numéro 19 de la même rue.

Aujourd'hui, bien que transformée au fil des siècles, la demeure du 2 bis conserve son caractère de "maison de maître" et reste un témoignage privé de l'époque où Ézanville était un haut lieu de passage pour les chasses seigneuriales.

Courrier n°14



Paris, le 25 juin 2025

Le Préfet de la région d'Île-de-France,
Préfet de Paris

à

Monsieur le Président du Conseil d'administration
De l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France

A l'attention de Madame Elvira MELIN

Objet : Délibérations numéros B25-2-1 à B25-2-31, du Bureau du 25 juin 2025.

PJ : 31 délibérations

Vous m'avez adressé, pour approbation, les délibérations de l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France, visées en objet, adoptées lors du Bureau du 25 juin 2025.

Vous voudrez bien trouver ci-joint, en retour, un exemplaire de chacun de ces documents que j'ai approuvés ce jour.

Le Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris

Marc GUILLAUME

Hélène Croze
Adjointe au Préfet
Secrétaire général
aux Politiques Publiques

Hélène CROZE

Délibération n°B25-2-21

Objet : Convention d'intervention foncière avec la commune d'Ézanville (95)

Le Bureau,

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération A15-2-9 du Conseil d'Administration du 8 octobre 2015, portant délégation de l'approbation des conventions et de leurs modifications au Bureau,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'EPF Ile-de-France,

Vu le programme pluriannuel d'interventions de l'EPF Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue avec la commune d'Ézanville en date du 21 juin 2018, modifiée par avenant n° 1 en date du 21 octobre 2019,

Vu le rapport présenté par le Directeur Général,

Après en avoir délibéré :

- Révise et remplace la convention conclue avec la commune d'Ézanville en date du 21 juin 2018, modifiée par avenant n° 1 en date du 21 octobre 2019, avec prise d'effet à la date de signature de la nouvelle convention,
- Approuve la convention d'intervention foncière avec la commune d'Ézanville, jointe en annexe de la présente délibération,
- Autorise un engagement financier plafonné à 10 M€ pour la mise en œuvre de la convention,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France, ou son représentant valablement désigné, à signer et exécuter la convention d'intervention foncière avec la commune d'Ézanville et les actes en découlant,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France à procéder au nom de l'EPF Ile-de-France aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée.



Le Président de l'EPFIF
Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT



Le Préfet de la Région Ile-de-France
Marc GUILLAUME

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Etablissement Public Foncier Ile-de-France

Siège - 4/14, rue Ferrus 75014 Paris - Tél. - 01 40 78 90 90/ Fax - 01 40 78 91 30 - contact@epfif.fr - Siren 495 120 008 - Naf751E

Courrier n°14

Madame Lewandowski
24, Grande Rue
95460 Ézanville

Maire d'Ézanville
À l'attention de Monsieur le Maire
Place Jules Rodet
95460 Ézanville

Objet : demande de classement
d'un noyer « *Juglans regia* L. »,
parcelle cadastrale AD -32

Ézanville, le 23 avril 2026

Monsieur le Maire,

Suite à notre conversation le 22 avril avec Monsieur Frémont, nous souhaitons que le noyer planté sur la parcelle cadastrale AD-32 figure dans « L'inventaire détaillé des arbres remarquables à protéger » dans votre ville.

En effet, placé en terre en 1954 par nos grands-parents, il s'est développé au cœur de notre jardin depuis 72 ans. Il a toujours produit des fruits de qualité, sans aucun ajout de pesticides.

Haut de 20 mètres environ, avec un diamètre estimé à 1.93 mètre, il s'élance magnifiquement dans un cadre naturel qui réhausse sa valeur. Il sert de refuge notamment aux écureuils et à divers oiseaux que nous avons plaisir à observer et qui profitent de son ombre et de sa tranquillité.

Arbre vigoureux et rustique, il correspond aux enjeux de biodiversité locale, véritables défis relevés par votre commune, et il pourra donc s'ajouter aux entités patrimoniales listées par l'ONF.

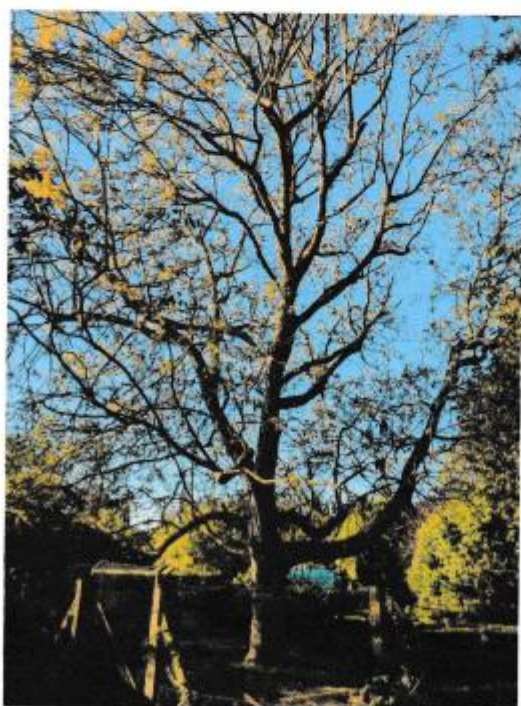
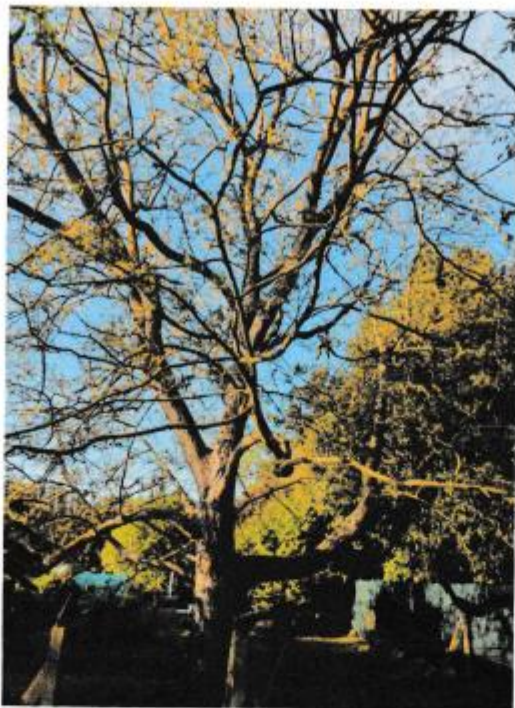
À cet effet, vous trouverez ci-joint des photographies soulignant son intérêt esthétique.

Nous vous remercions d'avance de l'attention que vous porterez à cette lettre.

Recevez, Monsieur, nos respectueuses salutations.

Mme Lewandowski,
P.O famille Lewandowski-Dany





Courrier n°15

PLU Emplacements réservés N°1 et 4

Le Plu en révision présente notamment:

- des OAP thématiques (trames verte et bleue)
- des OAP sectorielles
- des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
- des emplacements réservés (L151-41 du code de l'urbanisme)
- des secteurs à préserver

Nous avons déjà formulé des observations à propos de certaines des OAP sectorielles et des secteurs à préserver.

Voici nos observations, questions et demandes relatives à certains des emplacements réservés.

- Emplacement réservé No1- « déviation » : l'absence d'étude chiffrée du flux automobile actuel dans la ville, d'estimation des mécanismes de report du flux automobile de la 104 vers cette déviation, comme le volume automobile généré par les nouveaux programmes d'habitation, rendent ce projet de création d'emplacement réservé, prématuré. Ce projet est aussi en contradiction avec les engagements posés dans le PLU de préservation des espaces naturels et agricoles, sans compter, les coûts faramineux qu'ils supposent pour la collectivité.
 - Nous demandons par contre de créer des espaces réservés pour les écoles et espaces collectifs indispensables au développement d'une vie municipale harmonieuse.
- Emplacement réservé n°2 : voir les observations de Mr Gay
- Emplacement réservé n°3 : aucune information donnée sur ce besoin en conseil ni en commission d'urbanisme ; aucun chiffrage communiqué. Il est sans doute des investissements concurrents qui pourraient être valorisés (isolation thermique des écoles, en suspens pour certaines).
- **Emplacement réservé n°4 : Relais de Condé, rue de Condé**
 - Le principe : l'article L151-4 du CU permet aux documents d'urbanisme de réserver des terrains en vue de la réalisation d'équipements ou d'opérations d'intérêt général, tels que la production de logements sociaux.
 - Articulation de la notion d'emplacement réservé et de patrimoine (L151-19 du CU)
 - Le Relais de Condé n'est pas classé monument historique, il se trouve dans le périmètre de 500m d'un bâtiment classé, l'église, il présente ancienneté et intérêt patrimonial.
 - Le Plu doit assurer une mission de protection du patrimoine, c'est l'objet de l'inventaire réalisé en annexe du chapitre 3 de la présentation. Or cet inventaire ne vise pas le Relais au titre du patrimoine remarquable alors qu'il liste alignements, bâtiments publics, maisons, commerces, arbres.... A ce titre, il ne suffirait pas d'écrire dans le PLU que « ce Relais est délabré, pourrait constituer un habitat indigne », s'il n'est pas visé dans l'inventaire, photographié, caractérisé, alors d'autres bâtiments bien plus récents que cet immeuble daté de 1490, sont eux, protégés au titre de l'inventaire. 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.

- En conclusion, nous demandons que:
 - l'inscription du Relais de Condé en tant qu'élément protégé au titre de l'article L151-19 du CU, soit inscrite dans le Plu en révision, pour bénéficier du statut de construction remarquable.
 - le Relais de Condé et les parcelles afférentes ne fasse pas l'objet d'une inscription au Plu en tant qu'emplacement réservé destiné à la production de 40 logements sociaux,
 - après destruction de ce Relais de Condé du 15 ème siècle.
- Pj : photos jointes

Courrier n°16

M. PINGUET Jean-Paul

à Ezanville, le 24 avril 2026

1 rue de la Marne

95460 EZANVILLE

Objet : observation sur le PLU en cours d'enquête publique

Madame la commissaire enquêtrice,

Je reviens vers vous afin de compléter mes observations sur le PLU actuellement en enquête publique à propos de deux courriers de la mairie qui vous ont été adressés, signés par Monsieur le Maire concernant les OAP du centre-ville et du chemin de Moisselles.

Les courriers du maire trouvent leur origine dans le désistement des opérateurs initialement pressentis, ce qui peut expliquer l'évolution des orientations envisagées. Toutefois, cette circonstance confirme que le projet soumis à enquête publique n'est plus stabilisé à la date de l'enquête. Dès lors, le public est appelé à se prononcer sur des orientations devenues, soit incertaines, soit en cours de modification, ce qui porte atteinte à la sincérité de l'enquête publique. Une telle situation aurait dû conduire soit à la suspension de la procédure, soit à l'organisation d'une nouvelle enquête sur un projet actualisé.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à cette observation

JP PINGUET

Courrier n°17

PLU Emplacements réservés N°1 et 4

Le Plu en révision présente notamment:

- des OAP thématiques (trames verte et bleue)
- des OAP sectorielles
- des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
- des emplacements réservés (L151-41 du code de l'urbanisme)
- des secteurs à préserver

Nous avons déjà formulé des observations à propos de certaines des OAP sectorielles et des secteurs à préserver.

Voici nos observations, questions et demandes relatives à certains des emplacements réservés.

- Emplacement réservé No1- « déviation » : l'absence d'étude chiffrée du flux automobile actuel dans la ville, d'estimation des mécanismes de report du flux automobile de la 104 vers cette déviation, comme le volume automobile généré par les nouveaux programmes d'habitation, rendent ce projet de création d'emplacement réservé, prématuré. Ce projet est aussi en contradiction avec les engagements posés dans le PLU de préservation des espaces naturels et agricoles, sans compter, les coûts faramineux qu'ils supposent pour la collectivité.
 - Nous demandons par contre de créer des espaces réservés pour les écoles et espaces collectifs indispensables au développement d'une vie municipale harmonieuse.
- Emplacement réservé n°2 : voir les observations de Mr Gay
- Emplacement réservé n°3 : aucune information donnée sur ce besoin en conseil ni en commission d'urbanisme ; aucun chiffrage communiqué. Il est sans doute des investissements concurrents qui pourraient être valorisés (isolation thermique des écoles, en suspens pour certaines).
- **Emplacement réservé n°4 : Relais de Condé, rue de Condé**
 - Le principe : l'article L151-4 du CU permet aux documents d'urbanisme de réserver des terrains en vue de la réalisation d'équipements ou d'opérations d'intérêt général, tels que la production de logements sociaux.
 - Articulation de la notion d'emplacement réservé et de patrimoine (L151-19 du CU)
 - Le Relais de Condé n'est pas classé monument historique, il se trouve dans le périmètre de 500m d'un bâtiment classé, l'église, il présente ancienneté et intérêt patrimonial.
 - Le Plu doit assurer une mission de protection du patrimoine, c'est l'objet de l'inventaire réalisé en annexe du chapitre 3 de la présentation. Or cet inventaire ne vise pas le Relais au titre du patrimoine remarquable alors qu'il liste alignements, bâtiments publics, maisons, commerces, arbres.... A ce titre, il ne suffirait pas d'écrire dans le PLU que « ce Relais est délabré, pourrait constituer un habitat indigne », s'il n'est pas visé dans l'inventaire, photographié, caractérisé, alors d'autres bâtiments bien plus récents que cet immeuble daté de 1490, sont eux, protégés au titre de l'inventaire. 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.

Courriers déposés sur le registre

**Courrier déposé
n°1**

Courrier de pose lors de la permanence du Baud

Demande de révision du PLU concernant le projet d'EHPAD (OAP Chemin d'Écouen) Proposition de relocalisation sur l'ancien site Eleusis

À l'attention du Commissaire Enquêteur,
Mairie d'EZANVILLE
Place Jules Rodet
95460 EZANVILLE

observation n° 8

Ezanville, le 17 avril 2026

Dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** d'Ezanville, ouverte jusqu'au 25 avril 2026, le groupe **Tous unis pour Ezanville !** souhaite porter à votre attention des **réserves majeures** concernant le projet d'EHPAD prévu dans l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du chemin d'Écouen à Moisselles**.

Nous sollicitons, par ce dossier, une **révision de ce projet** et proposons une **alternative concrète et adaptée** : la relocalisation de l'EHPAD sur l'**ancien site Eleusis**, pour des raisons d'**accessibilité, de préservation du patrimoine, de santé publique, de cohésion sociale et de préservation des terres agricoles**.

1. Constat : Un projet inadapté aux besoins des résidents et de la commune

1.1. Isolement géographique et difficulté d'accès

- Le site proposé, près du collège Aimé Césaire, est **éloigné du centre-ville** et des commerces de proximité, ce qui isolerait les résidents, souvent à mobilité réduite.
- **Aucun transport en commun** ne dessert ce secteur, et les déplacements à pied sont rendus difficiles par une **forte déclivité**, peu adaptée aux personnes âgées.
- Les EHPAD accueillent des personnes en fin de vie, qui dépendent souvent de leurs proches pour les déplacements extérieurs. **L'éloignement du centre-ville limite les possibilités pour les familles** d'accompagner leurs aînés pour des sorties simples (café, achats, promenades), essentielles à leur qualité de vie.

1.2. Absence de concertation et artificialisation des sols

- Le projet a été décidé **sans une réelle consultation des habitants**, alors que le PLU doit être un outil de démocratie locale.
- Le déclassement de **terres agricoles** en zone constructible pour ce projet n'est pas une solution durable pour notre commune, d'autant plus que des alternatives existent.

1.3. Implantation en zone de bruit aérien

- Le site prévu se situe en **zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB)**, en limite de la zone C et du Plan de Gêne Sonore (PGS). Une telle implantation pour un public vulnérable soulève des **interrogations majeures au regard de la santé publique**, d'autant plus que le dossier ne comporte **aucune analyse approfondie des nuisances sonores**.
- **Références juridiques** :
 - Principe de précaution (Constitution française).
 - Article L.101-2 du Code de l'urbanisme (cadre de vie, santé).
 - Jurisprudence du Conseil d'État (CE, 26 juin 2015, n°360212), rappelant l'importance de la prise en compte de la santé publique dans les projets d'urbanisme.
- **Problèmes identifiés** :
 - Absence d'étude acoustique actualisée.
 - Absence de justification du choix du site au regard des nuisances sonores.
- **Recommandations** :
 - Réaliser une **étude acoustique approfondie** pour évaluer les nuisances réelles.
 - Justifier le choix du site actuel ou examiner des **alternatives**, notamment notre proposition de relocalisation sur l'ancien site Eleusis.

1.4. Atteinte au patrimoine paysager

- Le **chemin d'Écouen** est inscrit à l'**inventaire des sites pittoresques du Val-d'Oise** depuis l'arrêté du **24 novembre 1972**. La construction d'un EHPAD et de logements sur ce site porterait atteinte à la qualité paysagère et historique de ce secteur, protégée depuis près de 50 ans. Une telle artificialisation serait en contradiction avec les objectifs de préservation du patrimoine local et de qualité de vie pour les habitants.

2. Proposition : Relocaliser l'EHPAD sur l'ancien site Eleusis

2.1. Avantages de l'ancien site Eleusis

- **Proximité du centre-ville** : Accès facile aux commerces, services médicaux et transports, **facilitant les visites et les sorties accompagnées par les familles**.
- **Desserte par les bus** : Le site est déjà desservi par les lignes de transport en commun, ce qui faciliterait les visites et les déplacements des résidents et de leurs proches.
- **Création d'un pôle intergénérationnel** : En installant l'EHPAD à proximité de la **Maison de l'Enfance**, nous pourrions favoriser les échanges entre jeunes et seniors (animations communes, visites scolaires), **renforçant le lien social et la qualité de vie des résidents**.
- **Préservation des terres agricoles et du patrimoine** : Cette solution éviterait le déclassement de parcelles agricoles et la dégradation d'un site pittoresque classé, tout en répondant aux besoins de notre population vieillissante.

2.2. Bénéfices pour la commune

- **Meilleure intégration urbaine** : L'EHPAD serait situé dans un secteur déjà urbanisé et bien desservi.
- **Renforcement de la cohésion sociale** : La proximité avec la Maison de l'Enfance permettrait de créer des **activités communes**, favorisant les échanges intergénérationnels et l'animation du quartier.
- **Optimisation des infrastructures existantes** : Utilisation des réseaux et services déjà en place, limitant les coûts supplémentaires pour la collectivité.

3. Conclusion : Pour un PLU inclusif, sain, durable et respectueux du patrimoine

Le projet actuel d'EHPAD ne répond pas aux **critères d'accessibilité, de santé publique, de concertation, de durabilité et de préservation du patrimoine** que doit garantir un PLU. Nous demandons donc, Madame la Commissaire Enquêteur, que cette **proposition de relocalisation sur l'ancien site Eleusis** soit étudiée dans le cadre de la révision du PLU, et qu'une **étude acoustique approfondie** soit réalisée pour le site actuel. Nous restons à votre disposition pour échanger plus en détail sur ce sujet et vous remercions de l'attention que vous porterez à cette demande.

Veillez agréer, Madame la Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Les élus du groupe Tous unis pour Ezanville !

Alain LAMBRET, Nadia GOSMANT, Christine LEROUX et Wilfried GAY

Déposé en mains propres à l'enquêteur par M. Wilfried GAY, Conseiller municipal d'opposition à Ezanville.

Courrier déposé n°2

Madame Véronique PLAT PARYS
16 rue de l'église – 95460 Ezanville – mail : plat.veronique@sfr.fr

Monsieur Jean-Michel CLAVERIE représentant Indivision CLAVERIE-FRON-CALS
10/12 rue de l'église – 95460 Ezanville – mail : jm2claverie@icloud.com

Monsieur & Madame Jean KNECHT
8 rue de l'église 95460 Ezanville - mail : knecht.edith@gmail.com

Monsieur & Madame Eric MORIN
14 rue de l'église 95460 Ezanville – mail : erimorin@gmail.com

Cornier déposé lors de la permanence
des 18 avril

observation n°9

Ezanville, le 16 Avril 2026

Mairie d'Ezanville
Place Jules Rodet
96460 EZANVILLE

Envoyé en LR/AR

Observation – Enquête publique révision PLU d'Ezanville – À l'attention de Madame la Commissaire Enquêteuse

Madame le Commissaire enquêteuse,

Nous, soussignés, les familles CLAVERIE, KNECHT et PARYS, ainsi qu'un de leurs voisins riverains (famille MORIN), tenons à vous faire part de nos observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Ezanville.

1. Classement de nos parcelles en « Espace Vert Protégé »

Nous nous opposons fermement au classement en « espace vert protégé » des parcelles ci-dessous dont nous sommes propriétaires - rue de l'église à Ezanville (95460) (cf annexe 1. 5-1 Plan de zonage global & Annexe 2 Parcelles) :

- Famille CLAVERIE : parcelles AE n°215 (1668 m²)
- Famille KNECHT : parcelles AE n°214 (805 m²)
- Famille PARYS : parcelles AE n°219 (1390 m²)

Ce classement aurait pour conséquence de classer à hauteur de 87,19% la propriété CLAVERIE, à hauteur de 80,44% la propriété PARYS, et à hauteur de 71,46% la propriété KNECHT (cf annexe 3 Parcelles classées EVP)

La proposition d'inscription des parcelles a été évoquée par l'Office national des forêts (page 46-47 du diagnostic communal) notamment en ce que les parcelles constituaient un « patrimoine végétal qu'il convenait de protéger ». Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) détaille ainsi la mission confiée à l'ONF comme suit :

« Dans la lignée de cet enjeu, l'Office Nationale des Forêts (ONF) a été missionné par la mairie d'Ezanville pour procéder à un inventaire des arbres pouvant disposer d'un caractère patrimonial, implantés tant sur le domaine public que privé du territoire communal. Cette démarche a permis de recenser quelques dizaines d'arbres qui apportent une valeur patrimoniale au peuplement arboré communal. L'objectif sera de les préserver dans le cadre du PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Certains fonds de jardins paysagers seront également protégés pour maintenir des cœurs d'îlots garants de la prégnance du végétal dans les quartiers, par la mise en place d'Espaces Verts à Protéger au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme. »

Toutefois, nous tenons à souligner à ce titre que nos espaces verts ne comportent aucun végétal remarquable, sont clos de hauts murs, ne sont pas visibles de l'espace public et plus précisément depuis le parvis de l'église. Ils ne présentent aucune continuité écologique. Ils n'offrent donc aucun intérêt paysager ou patrimonial pour le public et ne profitent pas aux Ezanvillois.

1/4

Jm
EK
P

Ces parcelles sont liées aux bâtiments que nous détenons et leurs sont immédiatement mitoyennes, puisqu'il s'agit de leurs jardins. (cf annexe 4 Propriétés). En effet, la continuité du bâti sur rue existante occulte déjà toute visibilité sur les espaces verts arrière, rendant le classement en espaces verts à protéger d'autant plus disproportionné.

Dès lors, un tel classement en « Espaces Verts à Protéger » figerait inutilement ce tissu urbain (cf annexe 9-1 et 9-2). Il laisserait à la charge des propriétaires actuels un entretien des jardins, sans aucune perspective de valorisation du terrain et ce en l'absence d'intérêt écologique réel. (végétation banale, faune inexistante).

Il y aurait aussi incohérence avec le reste du zonage qui a favorisé jusqu'à lors un découpage massif des terrains, et une opération significative à l'entrée de la rue de l'église dans le périmètre de celle-ci. (cf annexe 5)

On constate que le PLU veut en créant ces espaces verts protégés "maintenir des coeurs d'îlots garants de la prégnance du végétal dans les quartiers" alors qu'il nous apparaît - à supposer qu'elle constitue des "motifs d'ordre écologique" (article L151-23 du code de l'urbanisme) - qu'elle est déjà garantie par le fait que dans la zone UA l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

2. Classement des bâtiments en bordure de la « rue de l'église » (AB-01)

Nous nous opposons fermement au classement des bâtiments situés au 8, 10, 12, 14 et 16 rue de l'église au titre des éléments bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du CU. (cf annexe 6)

Ces parcelles font partie intégrante du centre ancien et de l'entrée Sud du centre-ville. Les bâtiments qui s'y trouvent sont historiquement d'anciens corps de ferme datant du XVIIIe siècle. Ils ont été remaniés au cours du XIXème et XXIème siècle sans aucune harmonie, tant au niveau du style que des matériaux.

Ces bâtiments n'ont rien de remarquable et sont sans valeur architecturale, ils représentent seulement les derniers vestiges d'un bourg rural qui n'est plus depuis les constructions des années 1960 à proximité de l'église et plus généralement dans le centre-ville. (annexes 8.1 à 8.5)

En comparant les photos communiquées dans l'annexe « 4.2 inventaire détaillé du patrimoine » et nos annexes, on peut voir la rénovation d'ampleur de l'église, et de ses abords depuis les années 1960. (annexes 7.1 7.2 ; annexes 10.1 10.2 10.3)

La propriété de la famille CLAVERIE a d'ailleurs été acquise en 1895 par leur arrière-grand-père, témoignant d'un attachement familial et d'une présence continue sur ce site depuis plus de 130 ans. Leur propriété n'a pas connu de travaux intérieurs/extérieurs depuis 1977.

On peut constater que nos 4 propriétés font face à la « Résidence du Parc » (composée de 12 immeubles en R+4) qui est mitoyenne avec l'église. (cf annexes 7.1 7.2 7.3).

Dès lors, un tel classement figerait inutilement un tissu urbain utilisable. Il laisserait à la charge des propriétaires actuels un entretien lourd et coûteux de leurs bâtiments, sans aucune perspective de rénovation et de valorisation.

Alors qu'un contexte de rénovation urbaine est clairement encouragé par le diagnostic (page 77) et par le PADD du PLU (Axe 3 et Axe 4), Ce classement entraînerait une destruction importante de valeur pour les propriétaires, alors même que les bâtis anciens sont énergivores et nécessitent une rénovation profonde.

Nous demandons le déclassement de nos bâtiments de la liste des éléments protégés AB-01, ou à défaut une modification substantielle des prescriptions qui lui sont applicables. En l'état, les prescriptions de la fiche AB-01 (« conservation à l'identique des volumes, hauteurs, façades et modénature » + interdiction de démolition sauf vétusté extrême) sont disproportionnées au regard de l'intérêt patrimonial réel de l'alignement et empêchent toute évolution raisonnable du bâti.

Nous proposons que les prescriptions de l'annexe 4.2 pour AB-01 soient modifiées de la façon suivante : « Les bâtiments de l'alignement AB-01 font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme visant à préserver la continuité du front bâti et l'harmonie générale de la rue de l'église. Toutefois, sont autorisés :

- le rehaussement modéré du bâti existant ou la reconstruction totale, à condition de respecter l'alignement sur rue (ou un léger retrait justifié) et les hauteurs compatibles avec le gabarit du centre ancien (zone UA) ;
- l'utilisation de matériaux contemporains énergétiquement performants durables et validés par l'Architecte des Bâtiments de France ;
- la préservation ou la restitution d'une modénature et d'une écriture architecturale respectueuse (rythme des ouvertures, matériaux de façade, toitures en tuiles, etc.).

3. Constats

Lesdits classements contreviendraient aux orientations du PADD puisque que le PADD encourage en son axe 3 : « PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL FLUIDE ET DIVERSIFIE SUR LA COMMUNE » ;

- Garantir le maintien de la mixité sociale ;
- Considérer les capacités de production de logements sur le territoire ;
- Gérer l'optimisation et le renouvellement du bâti existant ;
- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Assurer la pérennité des commerces de proximité en centre-ville .

De même le PADD du PLU (rapport 1.3, page 5) confirme ces orientations dans ses axes stratégiques :

- 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 » (pérennité des commerces de proximité en centre-ville).

Le PADD du PLU (rapport 1.3, pages 8-9) confirme ces orientations dans ses axes stratégiques :

- 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 » (pérennité des commerces de proximité en centre-ville).

4. Notre projet

Nos propriétés (bâti et jardins) représentent en global un foncier de 5.050 M2 en incorporant la famille Morin. (cf annexe 11).

- Famille C. : parcelles AE n°215, AE n°585, AE n°587, AE n° 586 soit 1 913 m² - 10/12 rue de l'église
- Famille P. : parcelles AE n°218 , AE n°219 , soit 1728 m² - 16 rue de l'église
- Famille K. : parcelles AE n°213 , AE n°214 , soit 1125 m² - 8 rue de l'église
- Famille M. : parcelles AE n°217, soit 283 m² - 14 rue de l'église

Dans un esprit constructif, les signataires de cette note proposent de travailler en étroite collaboration avec la Mairie et avec le concours d'architectes, en liaison directe avec les Architectes des Bâtiments de France (ABF).

Nous avons comme projet d'élaborer un plan de rénovation et de renouvellement urbain similaire à celui qui a déjà été réalisé avec succès au croisement de la D370 et de la rue de l'église, par une famille ezanvilloise, parfaitement intégré dans la morphologie ancienne, et qui a permis la construction de 58 logements dont 23 logements sociaux sur des parcelles de surface quasi-identique (AE n°0537 = 2 988 m², AE n°0205 = 984 m², AE n°0204 = 770 m², soit 4 742 m²). (cf annexe 9-1 et 9-2).

Notre projet, d'une superficie de 5 050 m², en combinant la transformation de l'existant avec la construction de bâtiments supplémentaires, intégrant 30 % de logements sociaux et s'inspirant d'une architecture vernaculaire, s'inscrit pleinement dans la même logique que celle de l'OAP 3.6 (projet Grande Rue / Rue de Condé) déjà validée dans le cadre de la modification du PLU. Il contribuera également à répondre aux exigences du Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF), qui prévoit, à l'horizon 2040, une progression moyenne de 17 % du nombre de logements, soit environ 700 logements à produire, l'équivalent d'environ 50 logements par an au sein du tissu urbain existant, et impose en conséquence que le PLU anticipe cette production sur la période 2025-2040.

Dans notre projet, la continuité du bâti sur rue existante serait maintenue (68 m linéaires) (cf annexe 8.5).

Jme
E
EK
P

Notre projet vise à :

- Transformer les bâtiments actuels en R+1+C pour en faire des T2 et T3, en uniformisant les façades et les toitures tout en respectant scrupuleusement les contraintes imposées par les ABF et en préservant les caractéristiques architecturales vernaculaires du tissu ancien (volumes simples, toitures à deux pans, enduits, etc.), comme le recommande explicitement le diagnostic (page 59) ;
- Améliorer significativement la faible performance énergétique en remplaçant et rehaussant les bâtis actuels par des bâtisses aux dernières normes énergétiques et environnementales ;
- Créer des parkings (en sous-sol) et en surface afin de libérer l'espace public ;
- Construire des bâtiments supplémentaires de taille raisonnable, permettant d'accroître l'offre de logements (dans le respect des objectifs régionaux de +15 % de logements dans les espaces urbanisés d'ici 2040 – SDRIF-E), de créer des logements adaptés au desserrement des ménages et d'intégrer 30 % de logements sociaux ;
- Installer des commerces de proximité en rez-de-chaussée sur les nouveaux bâtiments
- Ouvrir et transformer les jardins en une partie piétonne arborée accessible aux habitants, créer une sente reliant la nouvelle résidence de la famille L. au centre ville, et offrir également aux riverains mitoyens de la Grande Rue un accès à cette nouvelle « coulée verte » ;
- Étudier un léger retrait des façades permettrait d'élargir les trottoirs et d'apporter une aération du parvis de l'église, et donc une meilleure mise en valeur de l'église

Nous sommes convaincus que ce projet permettrait à la fois de **préserver la morphologie générale et le caractère vernaculaire du centre ancien** (enjeu majeur identifié page 59), de répondre aux objectifs de densification raisonnée et de mixité sociale fixés par le PLU, et d'améliorer très concrètement le cadre de vie du cœur de ville.

Nous restons à votre disposition, ainsi qu'à celle de la Mairie, pour tout échange, réunion ou présentation d'esquisses permettant d'avancer à l'avenir sur cette proposition.

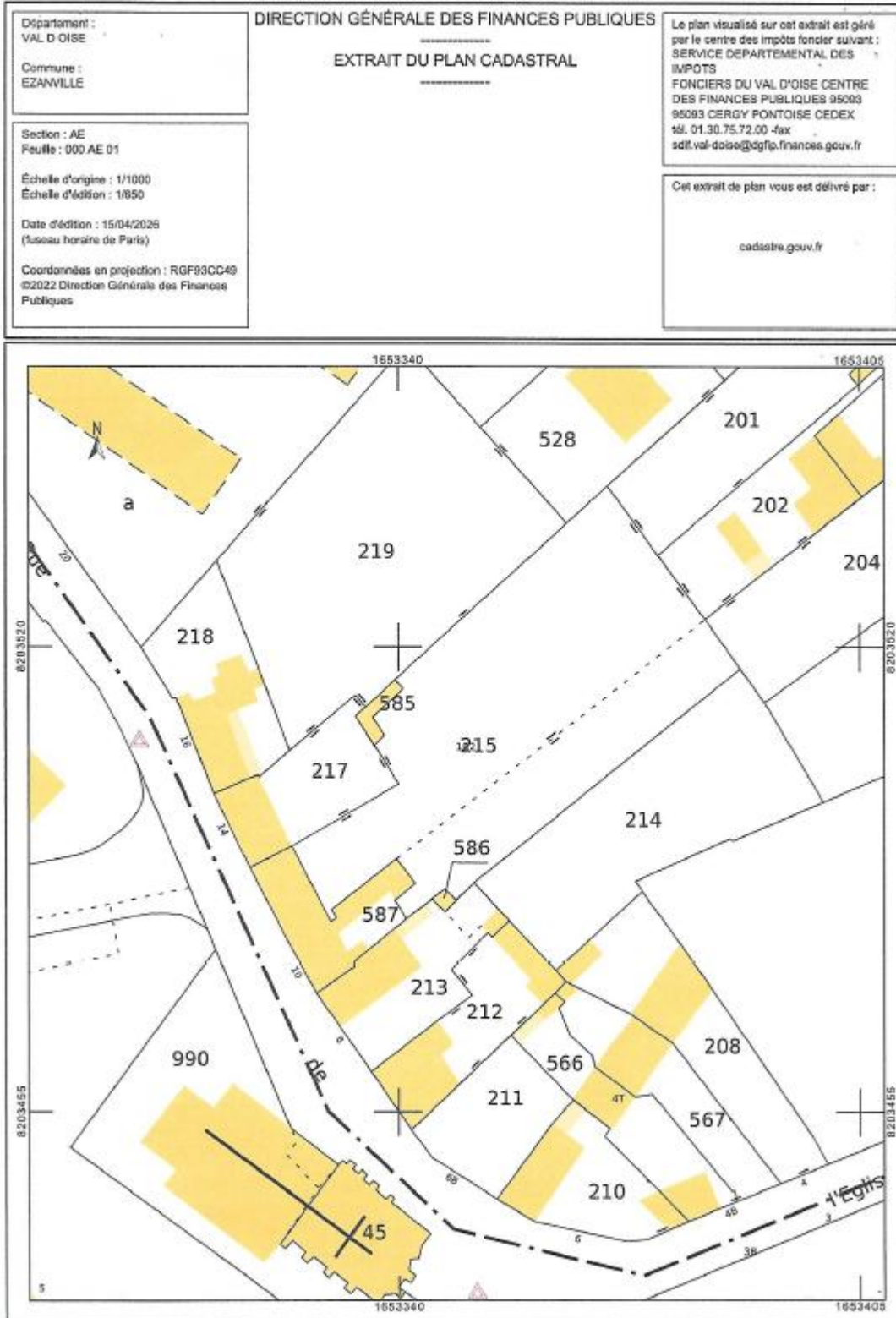
Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Madame le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Madame Véronique PLAT PARYS

Monsieur Jean-Michel CLAVERIE
représentant Indivision CLAVERIE-FRON-CALS

Monsieur & Madame Jean KNECHT

Monsieur & Madame Eric MORIN





Courrier déposé n°3

Jean - Paul Prignot 24/05/2026

Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique – Révision du PLU – OAP du secteur du pôle gare (parcelles C1 et C)

Madame, la Commissaire enquêtrice,

Dans le cadre de l'enquête publique préalable à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, je souhaite formuler des observations concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur du pôle gare, et de la manière dont elle s'inscrit dans le PLU au regard des autres OAP.

Sur l'environnement Du pôle gare

- Une villa accueillant une étude notariale, située au 45 rue de la Gare sur la commune d'Écouen, est visible en co-visibilité directe à environ 70 mètres ainsi qu'un quartier ancien datant de l'édification de la gare d'Ecouen/Ezanville également situé sur Ecouen (cartes postales en annexe)
- Le café tabac des amis situé sur la parcelle repérée C de l'OAP est un bâtiment datant de la construction de la gare, annoté « café Gentilhomme » sur des photos de cartes postales d'époque. (Voir annexe)
- D'autres bâtiments auraient sans doute mérité d'être repérés remarquables sur ce secteur d'Ezanville mais les critères de sélection expliquant ces choix ne figurent pas dans le PLU

Or, ces éléments ne semblent pas pris en compte dans la conception de l'OAP, au motif, pour certains, qu'ils se situent en limite communale. Cette approche apparaît réductrice, dès lors que les perceptions urbaines et paysagères s'apprécient à une échelle dépassant les seules limites administratives.

En application de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent définir des conditions permettant d'assurer la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions. De même, conformément à l'article L.151-8 du même code, le règlement du PLU doit contribuer à la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment en tenant compte des caractéristiques du bâti existant.

Sur la répartition territoriale déséquilibrée des logements sociaux à l'échelle du PLU

L'analyse de la programmation des différentes OAP du PLU met en évidence une répartition hétérogène et déséquilibrée de la production de logements locatifs sociaux.

Si certains secteurs respectent un taux de l'ordre de 30 %, conforme à une logique de mixité sociale équilibrée (OAP Abattoirs, Condé / Grande Rue, UPM2, Picard), d'autres concentrent une part très élevée, voire exclusive, de logements sociaux (Centre-ville, Chemin d'Écouen à Moisselles, Jean Rostand).

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 zone déjà bien contrainte.
- Aucune contrainte 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 situées respectivement au 6 rue de la Marne et au 38 rue de la Gare, à proximité immédiate des parcelles C et C1 de l'OAP
- Aucune contrainte pour la hauteur des bâtiments ainsi que pour l'emprise au sol, alors que le règlement de la zone UA b renvoie aux prescriptions inexistantes de l'OAP.
- L'absence de phasage ou d'échéancier, combinée à une programmation importante (≈99 logements), ne permet pas d'apprécier la capacité du secteur à absorber les flux (stationnement, circulation, équipements), ce qui fragilise la cohérence de l'OAP au regard des exigences de maîtrise de l'urbanisation.
- Aucune contrainte concernant une étude de sol spécifique Le règlement du PLU (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 (loi ELAN octobre 2020). Cette étude est d'autant plus justifiée à cause de la nature des sols et des inondations qui ont affectées ce secteur. (voir page 41/128 du rapport de présentation 1.2

En l'espèce, l'absence de dispositions garantissant une transition de hauteur, (dégressive en partant de la gare vers la zone pavillonnaire de la rue de la Marne) une modulation du linéaire bâti ou une prise en compte des co-visibilités apparaît de nature à compromettre ces objectifs.

En outre, le principe de compatibilité des OAP avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) implique que la densification du secteur du pôle gare s'accompagne d'une exigence de qualité des formes urbaines et d'intégration au tissu existant, ce qui ne semble pas suffisamment assuré en l'état.

Sur l'incidence des constructions des parcelles C1 et C

Mon habitation étant située au 1 rue de la Marne, je suis directement impacté par ce projet de constructions sur ces parcelles privées.

Il est prévu, l'implantation de logements en R+2+A/C, édifiés à l'alignement (Règlement p 62/242) ou en continuité du bâti existant (représentation du plan de l'OAP). La mitoyenneté projetée avec le bâtiment existant de gabarit R+1+C, conduira à la formation d'un front bâti continu, sans rupture, générant un effet de « monobloc ». Le dépassement du faîtage du bâti existant, sera au mieux d'environ 1,5m du fait de la déclivité de la rue de la Marne, au pire de 3m. Cette dernière éventualité est à envisager du fait de l'absence de prescription pour cette zone dans le règlement qui renvoie à l'OAP elle-même sans prescription de hauteur à l'égout, de hauteur de faîtage et d'emprise au sol. Les seules indications sont celles du nombre de niveaux et du nombre de logements moyen sans précision de leurs typologies.

Au regard de ma situation en vis-à-vis direct, ce parti d'aménagement est de nature à produire :

- Un **impact visuel significatif**, lié à un effet de masse et de hauteur ; (voir photos-montage en annexe)
- Une **dégradation du cadre de vie**, en raison de la perception d'un linéaire bâti continu et dominant et de la perte d'ensoleillement
- Une **rupture d'échelle** manifeste avec le tissu existant.
- Une **dévaluation** de mon patrimoine immobilier initialement situé en quartier pavillonnaire
- Une **aggravation des nuisances** en matière de stationnement résidentiel avec **des risques de conflits**, ceci est dû en partie à la réduction du nombre de places de stationnement (1 place par logement neuf situé dans un rayon de 500m de la gare quelle que soit sa typologie, diminution du nombre de places du parking SNCF, un peu plus de 100 places, et stationnement en zone bleue pour ce secteur).

En conclusion, il est demandé :

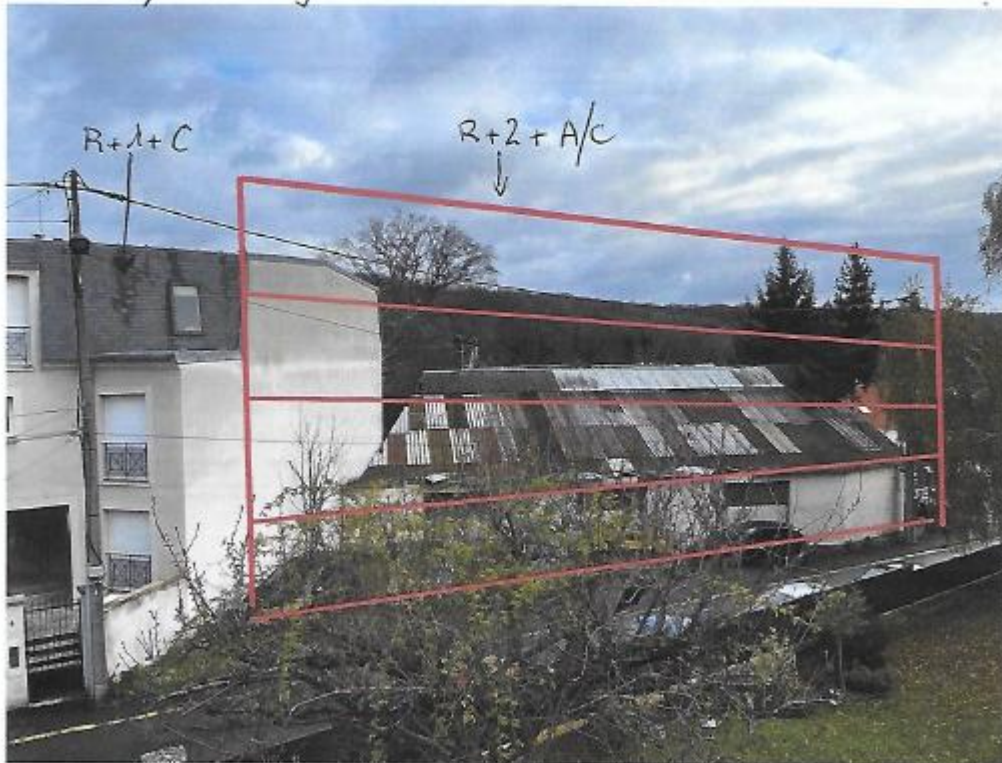
- De compléter l'OAP afin d'imposer une **transition de hauteur** au droit du bâti existant (épannelage, depuis ce bâti en direction de la gare : R+A/C → R+1+ A/C sur parcelle C1 ;
- D'introduire une **rupture dans le linéaire bâti**, afin d'éviter un effet monolithique ;
- De mieux prendre en compte les **co-visibilités et le contexte patrimonial élargi**, y compris au-delà des limites communales ;
- Plus généralement, de renforcer les prescriptions garantissant une **insertion architecturale et paysagère qualitative**, conformément aux articles L.151-6 et L.151-8 du Code de l'urbanisme.
- De prescrire et non pas de recommander une étude préalable géotechnique pour les nouvelles constructions, assorties de prescriptions techniques adaptées.
- De rappeler les règles d'isolation sonore pour toutes nouvelles constructions du fait de leur implantation en zone D du PEB.
- D'intégrer dans le projet des parcelles C1 et C le café des amis après l'avoir identifié remarquable dans le PLU
- D'établir à nouveau une OAP pour la ZAC du Val d'Ezanville, afin de prescrire la construction de logements y compris sociaux pour une juste répartition territoriale, cette zone étant mobilisable très rapidement. Une précédente OAP sur la ZAC existait mais a été supprimée en 2022.
- De rectifier l'OAP pôle gare concernant les différences entre le plan et le texte pour les logements sociaux (voir annexes)

Ces adaptations apparaissent nécessaires pour assurer une réelle conformité du projet aux exigences du Code de l'urbanisme et garantir un équilibre entre densification et qualité urbaine.

Je vous remercie de l'attention portée à la présente observation.

Veillez agréer, Madame, la Commissaire enquêtrice, l'expression de ma considération distinguée.

vue depuis l'étage de ma maison



6 *vue depuis le bas de la rue de la forge*

Place de la gare



www.delcampe.net

Antoine

ECOUCEN-EZANVILLE - Le Pont Vert



www.delcampe.net

Collection G. Williams

Antoine

maison identifiée remarquable 38 rue de la gare
vue depuis Ecouen

Café Gentilhomme



Courrier déposé n°4

Claudine MARO épouse LANARE observation n° 15 25 Avril 2026
 6 bis rue de l'Eglise
 95460 Ezanville
 claudine.lanare @ fr.fr à Monsieur le Maire
 Ezanville

Objet: Pour le maintien en zone "protégée"
 - du quartier de l'Eglise
 Contre la Bétonisation

Monsieur le Maire,

Je me permets ce courrier ayant entendu parler de "projets" supprimant à terme le charme de cette partie d'Ezanville faisant partie du périmètre de l'Eglise Sainte Notre-Dame de l'Assomption.

J'habite depuis 1976 à Ezanville et plus particulièrement depuis début des années 80 au 6 bis rue de l'Eglise, où avec mon époux Jean-Claude, nous avons la chance d'avoir un petit havre de paix (refuge de nombreux oiseaux, hérissons...) et d'y cultiver un petit jardin.

Cette "bétonisation" ôtera à ce quartier son aspect tranquille et n'a pas d'autres

buts que de permettre à certaines personnes de vendre plus facilement.

Ces personnes ne vivent pas à Eyreville n'ont aucun intérêt à préserver ce quartier... Leur propriété possède pour la diversité écologique de beaux espaces arborés.

Si ces espaces disparaissent, le nombre d'oiseaux, insectes disparaîtra également!

J'espère que ce courrier recevra un accueil favorable pour le devenir de ce quartier et je reste à votre disposition pour toute autre action.

Bien à vous

Laetitia LAURE

Courrier déposé n°5

① Christine Leroy le 25/06/2026

UPAF

PLU Emplacements réservés N°1 et 4

Le Plu en révision présente notamment:

- des OAP thématiques (trames verte et bleue)
- des OAP sectorielles
- des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
- des emplacements réservés (L151-41 du code de l'urbanisme)
- des secteurs à préserver

Nous avons déjà formulé des observations à propos de certaines des OAP sectorielles et des secteurs à préserver.

Voici nos observations, questions et demandes relatives à certains des emplacements réservés.

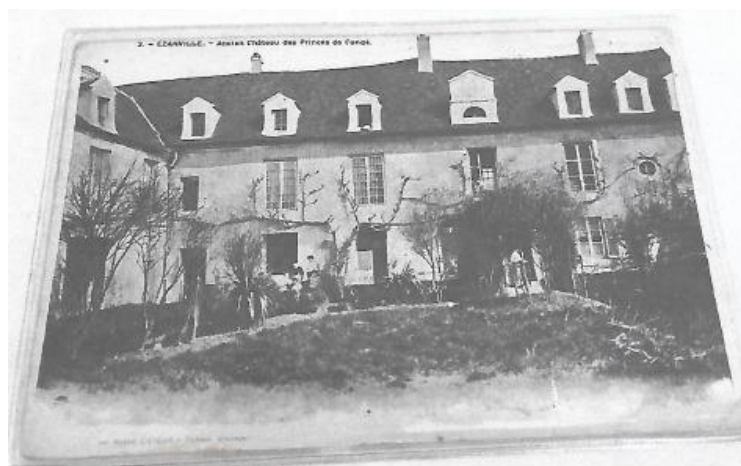
- **Emplacement réservé No1- « déviation » :** l'absence d'étude chiffrée du flux automobile actuel dans la ville, d'estimation des mécanismes de report du flux automobile de la 104 vers cette déviation, comme le volume automobile généré par les nouveaux programmes d'habitation, rendent ce projet de création d'emplacement réservé, prématuré. Ce projet est aussi en contradiction avec les engagements posés dans le PLU de préservation des espaces naturels et agricoles, sans compter, les coûts faramineux qu'ils supposent pour la collectivité.
 - Nous demandons par contre de créer des espaces réservés pour les écoles et espaces collectifs indispensables au développement d'une vie municipale harmonieuse.
- **Emplacement réservé n°2 :** voir les observations de Mr Gay
- **Emplacement réservé n°3 :** aucune information donnée sur ce besoin en conseil ni en commission d'urbanisme ; aucun chiffrage communiqué. Il est sans doute des investissements concurrents qui pourraient être valorisés (isolation thermique des écoles, en suspens pour certaines).
- **Emplacement réservé n°4 : Relais de Condé, rue de Condé**
 - Le principe : l'article L151-4 du CU permet aux documents d'urbanisme de réserver des terrains en vue de la réalisation d'équipements ou d'opérations d'intérêt général, tels que la production de logements sociaux.
 - Articulation de la notion d'emplacement réservé et de patrimoine (L151-19 du CU)
 - Le Relais de Condé n'est pas classé monument historique, il se trouve dans le périmètre de 500m d'un bâtiment classé, l'église, il présente ancienneté et intérêt patrimonial.
 - Le Plu doit assurer une mission de protection du patrimoine, c'est l'objet de l'inventaire réalisé en annexe du chapitre 3 de la présentation. Or cet inventaire ne vise pas le Relais au titre du patrimoine remarquable alors qu'il liste alignements, bâtiments publics, maisons, commerces, arbres.... A ce titre, il ne suffirait pas d'écrire dans le PLU que « ce Relais est délabré, pourrait constituer un habitat indigne », s'il n'est pas visé dans l'inventaire, photographié, caractérisé, alors d'autres bâtiments bien plus récents que cet immeuble daté de 1490, sont eux, protégés au titre de l'inventaire. 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.

1/6

- En conclusion, nous demandons que:
 - l'inscription du Relais de Condé en tant qu'élément protégé au titre de l'article L151-19 du CU, soit inscrite dans le Plu en révision, pour bénéficier du statut de construction remarquable.
 - le Relais de Condé et les parcelles afférentes ne fasse pas l'objet d'une inscription au Plu en tant qu'emplacement réservé destiné à la production de 40 logements sociaux,
 - après destruction de ce Relais de Condé du 15^{ème} siècle.

○ Pj : photos jointes op 3 à 6
op 1 à 3 Franville info -

2/6



② christine chabiron le ruy le 25/04/2026
URAY

ÉZANVILLE
Le journal de votre commune
N° 87
OCTOBRE 2014

RENTÉE SCOLAIRE Les TAP sont en place

Le 02 octobre 2014, les enseignants de l'école ont accueilli les élèves de la rentrée scolaire. Les TAP (Travail d'Accueil Pédagogique) sont en place.

À ce jour, les Temps d'Accueil Pédagogiques (TAP) de l'école Lespinasse ont une taux de fréquentation de 93,7 % de la population scolaire soit 575 enfants sur une population de 3.045 enfants.

• Les jeux de fonctionnement chaque mardi et vendredi de 15 h à 16 h 30.

• Les groupes d'enfants les groupes ont été constitués en fonction des critères de cycles d'apprentissage (Cycle 2 et Cycle 3) et de l'âge des enfants, conformément au projet éducatif de l'école de la commune (PEET).

• Les thématiques et les activités les activités présentées auprès des enfants sont développées par chaque animateur et intègrent pour ce projet en lien avec le PEET. Ces activités mêlent sports, culture, citoyenneté, prévention, savoir. La mise en pratique auprès des enfants est de l'ordre de l'interaction et de la découverte.

• Le fonctionnement des activités chaque groupe dispose d'un parcours d'activités sur l'année scolaire élaboré en 5 périodes, de vacances à vacances. Les groupes ont des activités différentes le mardi et le vendredi pour permettre à chaque enfant de bénéficier d'une dizaine d'activités sur l'année scolaire.

L'Espace Loisirs
Le service "Espace Loisirs" propose quotidiennement une extension de la pause méridienne de 15 minutes soit un service de restauration de 13h30 à 13h45 (jeu de 13h30) ainsi que la mise en place d'une grande table à la 1^{ère} NED.
Ce service est accessible sur les écoles maternelles, l'école de l'école Lespinasse ainsi que sur la place municipale de Paul Fort. Il est réservé aux élèves Paul Fort en un temps donné par semaine le mardi en plein TAP / Espace Loisirs sur notre école à été installé par la CAFEGE à la date indiquée d'appeler le service Espace Loisirs sur l'ensemble du groupe scolaire Paul Fort dans l'attente d'une réorganisation plus adaptée de l'aménagement des rythmes scolaires.

11 octobre
ACCUEIL DES NOUVEAUX ÉZANVILLAIS
Mardi 11 octobre, l'école Lespinasse a accueilli les nouveaux élèves de l'école Lespinasse. Le programme a été élaboré de sorte à accueillir les nouveaux élèves de l'école Lespinasse.

11 octobre
CONCERT DE JAZZ
Le groupe Jazz de l'école Lespinasse a donné un concert au théâtre de l'école Lespinasse. Le concert a eu lieu le mardi 11 octobre à 20h30. Entrée : 4 euros. Billet avec les parents de 10 euros.

26 octobre
SALON TOUTES COLLECTIONS
Jeudi 26 octobre, toutes collections, les livres, les jouets, les collections... Les collections sont exposées à l'école Lespinasse de 9h à 17h. Les collections sont exposées à l'école Lespinasse. Pour plus d'informations, contactez le service de renseignements : 02 99 25 12 14.

1/3

EDITIO

DOSSIER

Ézanvilloises, Ézanvillois, Chers amis,

Les vacances ont été trop courtes pour tout le monde. Mais, surtout quand on découvre tous de nouveaux lieux. Bonne ou mauvaise surprise, mais l'été est déjà plus, la rentrée est là.

Tous les enfants sont à l'école. Nous avons la chance, malgré les ouvertures de nouvelles classes, d'avoir un enseignement de qualité, ce qui n'est malheureusement pas le cas de tous les collèges. Il est cependant probable que dans les jours à venir, ces postes seront pourvus.

Les associations ont été, lors de toutes les possibilités de rencontres, dans le plus grand intérêt et compris du mieux de l'ensemble de nos élus à qui je souhaite bonne chance pour l'année 2014/2015. Ils ne sont pas les seuls à être contrôlés par l'URSSAF. Cet organisme a la mission de récupérer les fonds. Tout le monde est concerné : les entreprises de Mairies, les associations, les associations... Les chiffres de la fraude présentée sont étonnants pour 2014 aux environs de 10% de la Sécurité sociale. Ce n'est pas rien car chaque euro, ce n'est pas un euro qui devient le remboursement par nos impôts.

Les fonds se répartissent également dans de nombreux établissements publics (travaux de la Sécurité sociale, aux écoles, aux bibliothèques, etc.). Sans compter les centres de vacances pour de nombreuses familles qui entendent ne jamais régler soit la cantine de leurs enfants, soit la crèche, soit le périscope. Que ce soit la Commune, que ce soit le Département ou l'État, nous ne sommes pas seuls à penser que la France est généralement délicate.

Il va bien falloir que cela change et conviendrait que ceux qui souhaitent régler démocratiquement la France pour s'attacher à cette tâche avant que d'autres le fassent un peu plus facilement.

Alain BOURGEOIS,
Maire d'Ézanville

Ézanville Infos
maison et informations municipales
11 rue de la République
- Directeur de la publication: Alain Bourgeois
- Rédacteur: Patrice

JOURNÉES DU PATRIMO

Parcours initiatique sur l'his

Comme chaque année depuis maintenant 3 ans, la des Journées du Patrimoine. Panneaux, maquette de l'évolution d'Ézanville de la Préhistoire à nos j

Animée par Chantal Rivest de l'association L'Esprit et l'Élan et par Jeanette Gougeon de l'APC. Elles ont lieu le samedi 26 et dimanche 27 septembre dans la salle du Centre de la Mairie de la Ville d'Ézanville. Les ateliers sont destinés à tous les habitants de la ville. Les élèves sont invités à répondre à un quiz à la fin de leur visite. Retour sur quelques étapes de ce parcours initiatique sur l'histoire de notre ville.

1 - La pierre taillée
La découverte fortuite de plusieurs outils, dont une hache en silex appartenant à la culture Montferrandaise sur le territoire de Val d'Ézanville atteste d'une occupation humaine antérieure à 100 000 ans - 35 000 ans avant notre ère.



2 - Le relais Condé: première maison construite à Ézanville

Le relais Condé ou ancien appelé château Condé ou Villa Condé est la maison la plus ancienne de la ville. Construite en 1490, elle était autrefois flanquée de chaque côté de deux tours dont les restes sont encore visibles. Le parc qui entourait s'étendait jusqu'à Petit-Rouge. La présence avérée de souterrains descendant dans ce parc parallèlement à la rue lui a pu être expliquée. Elle fut vendue au moment de la Révolution et est aujourd'hui une propriété privée.



NE toire d'Ézanville

Ville proposait une exposition à l'occasion
et cartes postales anciennes témoignaient
URS.

3 - Un bourg tourné vers l'agriculture

Dans les années 1800, les
Ézanvillais pratiquent en
région agricole (blé) et
élevage (moutons).
Le recensement de 1866
découvre 9 propriétaires
fermiers, 14 fermiers qui
cultivaient des terres louées
et 95 ouvriers agricoles et jardiniers. On ne comptait également 620
moutons, 73 vaches, 49 chevaux, 14 cochons.



4 - Arrivée du chemin de fer

L'arrivée du train à Ézanville
en 1874 va entraîner une
explosion démographique: de
329 habitants en 1901, la ville
passe à 1631 habitants en
1906. En effet, de nombreux
Parisiens cherchent à quitter la
capitale pour retrouver le bon
air et le calme de la campagne,
le temps d'un week-end
ou pour des vacances. Des écrivains et des artistes viennent y
construire de belles demeures et villégiatures.



5 - Construction des premiers immeubles

Dès les années 1970,
le boom immobilier ainsi
que le coût des frais de
succession entraînent
quelques propriétaires de
belles demeures à vendre
leurs biens aux promoteurs
immobiliers. C'est
le début de la construc-
tion des résidences
immeubles Kennedy, la
Fresnoy, les Fleurs...



Un beau partenariat Ville/associations

Après la clôture de la semaine consacrée au patrimoine
d'Ézanville, Monsieur le maire a reçu à l'Académie Mlle Chantal
Feraud, M. Jean Garnier de Lévis et Fabrice, Mme Geneviève
Suzennet et M. Alain Kozak de l'APRE, ainsi que certains
membres de la 31e pour leur participation à cette exposition.



L'ÉGLISE NOTRE-DAME-DE- L'ASSOMPTION, GALERIE D'ART ÉPHÉMÈRE

En 2014, l'église de Notre-Dame de l'Assomption, située
à Ézanville, dans le cadre d'un projet de rénovation, a été
transformée en galerie d'art éphémère. Ce projet a été initié
par le maire, Monsieur Jean Garnier de Lévis, et a été
porté par l'association Notre-Dame de l'Assomption. Le
projet a consisté à transformer l'église en un espace
d'exposition d'art contemporain. Les œuvres ont été
présentées du 15 mars au 15 avril 2014. Le projet a été
très apprécié par les habitants et les visiteurs. Les
œuvres ont été achetées par des particuliers et des
entreprises. Le projet a été financé par la commune et
par des mécènes. Le projet a été très apprécié par les
habitants et les visiteurs. Les œuvres ont été achetées
par des particuliers et des entreprises. Le projet a été
financé par la commune et par des mécènes.

6 - La place Eluin Devillers à travers les époques

Aujourd'hui, la protection du patrimoine ézanvillais est une priorité
pour la municipalité. En témoignent les agents travaux, qui
restaurer le cœur de ville, et en particulier la place Eluin Devillers.
Cette place historique, qui date de plus de 200 ans, a été restaurée
côté rue de la Ferme afin de ne plus être traversée par la rue des
Boîtes. Afin de redonner du cachet à cet espace public de plus de
2000 m², des pavés ont été posés au sol et des candélabres ont
été installés autour. Si c'est avec regret que la municipalité a dû
séparer des manoiriers qui bordaient l'ancienne place, aménagés
de façon importante par la miseuse du manoirier, de nouveaux
arbres ont été plantés et des espaces verts ont été créés. Pour
que ce nouvel espace soit harmonieux, les réseaux électriques et
téléphoniques ont été enterrés, tout comme les conteneurs pour
le verre. Les travaux se prolongeront un jour vers la rue de l'Église
pour assurer la continuité entre ces deux parties du cœur de ville.



8. ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête

Annexe 2 : Avis d'enquête publique

Annexe 3 : Publications légales

Annexe 4 : Publication municipales

Annexe 5 : Publications sur le site internet de la commune

Annexe 6 : Publication sur les réseaux sociaux

Annexe 1

Arrêté municipal n°22-26 prescrivant l'ouverture de la présente enquête



**ARRETE MUNICIPAL n°22-2026 PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLU**

Le Maire de la Commune de EZANVILLE,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 et suivants et R153-8 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 septembre 2006, modifié le 11 juillet 2007, mis à jour les 30 octobre 2007 et 4 février 2008, modifié les 30 juin 2011, 28 février 2013, 18 février 2016, 30 novembre 2017, 21 avril 2022 et 30 mai 2024,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 25 mars 2021, prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 Novembre 2025, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la décision, en date du 04 février 2026, par laquelle le Président du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE, a désigné Madame Murielle LESCOP, en qualité de commissaire enquêteur, et Madame Estelle DLOUHY-MOREL, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'EZANVILLE,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

Considérant que le projet arrêté du PLU a été envoyé aux Personnes Publiques Associées et soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Sièges, objet et durée de l'enquête :

Siège de l'enquête :

Le siège de l'enquête publique, réalisée sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'EZANVILLE, est fixé en mairie, sise Place Jules Rodet à EZANVILLE (95460).

Dates et durée de l'enquête :

L'enquête publique, réalisée sur la révision générale du PLU, sera ouverte du **Lundi 23 mars 2026, 8h30 au Samedi 25 avril 2026, 12h00 heures**, pour une durée consécutive de 34 jours consécutifs.

Objet de l'enquête :

Accusé de réception en préfecture DRF-218002251-20260213-APP6-23-2026-AR Date de télétransmission : 13/02/2026 Date de réception préfecture : 13/02/2026 M. BATTAGLIA le 13/02/2026

Les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de cette procédure de révision générale sont :

1/ 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,

2/ Les activités économiques :

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

3/ 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...

4/ Réfléchir aux déplacements et à la mobilité :

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

5/ 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...

6/ 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...

ARTICLE 2 : Coordonnées de la personne publique responsable

La personne publique responsable de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme est la commune d'EZANVILLE, représentée par son Maire, Monsieur Eric BATTAGLIA, dont le siège administratif est situé Place Jules Rodet, 95460 EZANVILLE,

ARTICLE 3 : Désignation du Commissaire enquêteur

Madame Murielle LESCOP, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur et Madame Estelle DLOUHY-MOREL, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise, aux termes d'une décision du 04/02/2026.

ARTICLE 4 : Publicité de l'enquête

Cet arrêté fera l'objet des mesures de publicité réglementaires suivantes :

Internet :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête sera publié sur le site officiel de la mairie d'Ezanville, à l'adresse : <https://ezanville.fr/>

Affichage :

Un avis d'enquête sera affiché, 15 jours au moins avant l'ouverture et durant toute la durée de l'enquête sur :

- les panneaux d'affichage administratif de la ville
- en mairie

Accusé de réception en préfecture
 005-215602201-20260113-ARR-22-2026-AR
 Date de télétransmission : 13/02/2026
 Date de réception préfecture : 13/02/2026
 015 00 11 902 - 10 47 10 5 / 30/30

Diffusion :

Une mention sur le déroulement de l'enquête sera affichée sur les panneaux électroniques de la ville et sur le compte Facebook de la ville.

Un article paraîtra, dans la revue municipale des mois de mars et avril 2026, afin d'informer les citoyens de l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Presse :

Un avis sera également porté à la connaissance du public, par voie de presse, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département (15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête)

ARTICLE 5 : Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- 1. Rapport de présentation
- 2. PADD
- 3. OAP
- 4. Règlement
- 5. Plans de zonage
- 6. Annexes
- 7. Pièces administratives

La délibération n°36/2025, en date du 27 novembre 2025, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme,

Le bilan de concertation

Les avis des Personnes Publiques Associées,

L'avis de la MRAE

Un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE au titre de l'article R123-8 du code de l'urbanisme,

Une copie des avis publiés dans la presse

Les photographies des affiches

ARTICLE 6 : Déroulement de l'enquête**Consultation du dossier :**

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sur support papier et le registre d'enquête papier à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêteur seront mis à disposition du public, en mairie, sise Place Jules Rodet 95460 EZANVILLE (siège de l'enquête)

Le public pourra en prendre connaissance pendant les heures habituelles d'ouverture du lundi au vendredi de 8h30 à 11h50 et 13h30 à 17h20.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible en version numérique durant toute la durée de l'enquête sur le site Internet <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-ezanville>

Un poste informatique sera mis à disposition, en mairie, pour la consultation de ce dossier numérique, pendant les heures d'ouverture au public de la mairie, précisés ci-dessus.

Communication du dossier :

La copie du dossier d'enquête, les observations et propositions du public seront communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

La responsable administrative du dossier est Mme DUBY –service urbanisme Mairie d'Ezanville- tel :01.39.91.00.13.

Accusé de réception en préfecture 003-21692229-20260213-AR01-23-2026-AR Date de télétransmission : 13/03/2026 Date de réception préfecture : 13/03/2026 <i>M. de la poste le 13/03/2026</i>

Observations et propositions :

Le public pourra consigner ses observations et propositions :

-sur le **registre papier** ouvert à cet effet, établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la Commissaire Enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public, en mairie de la commune d'EZANVILLE, sise Place Jules Rodet, 95460, aux jours et heures habituels d'ouverture.

-par **courrier postal**, réceptionné au plus tard le samedi 25 avril 2026, à 12h00 adressé à Mairie d'EZANVILLE, Madame la Commissaire Enquêteur en charge de l'enquête publique relative à la révision du PLU, Place Jules Rodet 95460 EZANVILLE ;

-par **courrier électronique**, à l'attention de Madame la Commissaire Enquêteur, à l'adresse du registre numérique suivante : revision-plu-ezanville@mail.registre-numerique.fr, avant le samedi 25 avril 2026, à 12h00 ;

-**Directement auprès de la Commissaire Enquêteur**, (observations et propositions écrites et orales) lors des permanences, aux lieux, jours, et heures fixés et annoncés à l'article 7.

ARTICLE 7 : Permanence du Commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, notamment pour recevoir ses observations et propositions, aux horaires et lieu suivant :

Lieu	Dates	Horaires
Mairie Place Jules Rodet 95460 EZANVILLE	Lundi 23 mars 2026	14h00 à 17h00
	Mercredi 1 ^{er} avril 2026	14h00 à 17h00
	Jeudi 9 avril 2026	09h00 à 12h00
	Samedi 18 avril 2026	09h00 à 12h00
	Samedi 25 avril 2026	09h00 à 12h00

ARTICLE 8 : Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition de la Commissaire Enquêteur et clos par elle. Dès réception du registre et des documents annexés, la Commissaire Enquêteur rencontrera, sous huitaine, le Maire de la commune d'EZANVILLE et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire d'EZANVILLE disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 9 : Rapport et conclusions

Rédaction :

La Commissaire Enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies. Elle consignera ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Transmission :

La Commissaire Enquêteur transmettra :

-au Maire, l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête,

-au Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise une copie de son rapport et de ses conclusions motivées

Accusé de réception en préfecture
 SISE-2 1902251-2026213-ARR-20-2026-AR
 Date de l'Administration : 13/02/2026
 Date de réception en préfecture : 13/02/2026
 M. S. en Ligne, le 13/02/2026

Consultation :

Le rapport et les conclusions motivées de la Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public au service de l'urbanisme de la Mairie, sis 3-5 rue de la Libération, 95460 EZANVILLE et à la Préfecture pendant un an à compter de la clôture de l'enquête conformément à l'article R123-21 du Code de l'Environnement.

Ils seront également consultables en ligne pendant un an à l'adresse suivante : <https://ezanville.fr/> (rubrique vie municipale, démarches d'urbanisme, Plan Local d'Urbanisme)

ARTICLE 10 : Délibération d'approbation

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuvera le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la Commissaire Enquêteur, conformément aux dispositions de l'article L153-43 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11 : Exécution

Monsieur le Maire d'EZANVILLE, la Directrice Générale des Services de la Mairie d'EZANVILLE, toutes les autorités administratives compétentes et la Commissaire Enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A cet effet, une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Madame la Commissaire Enquêteur
- Monsieur le Préfet du Val d'Oise
- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Sarcelles
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires,

ARTICLE 12 : Publicité de l'acte

La publication électronique du présent arrêté sera effectuée sur le site internet de la ville.

Fait à EZANVILLE, le 12 février 2026

Le Maire,


 Eric BATTAGLIA
 Vice-Président de la Commune



Annexe 2

Avis d'enquête publique



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le public est informé qu'en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de l'environnement, Monsieur le Maire soumet, par arrêté n°22-2026, en date du 12 février 2026, aux formalités d'enquête publique, le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'EZANVILLE.

La commune est l'autorité compétente de cette procédure. Le siège de l'enquête publique est fixé en mairie, Place Jules Rodet, 95460 EZANVILLE.

La responsable administrative du dossier est Mme DUBY –service urbanisme Mairie d'Ezanville-joignable par téléphone au 01.39.91.00.13 ou par mail à l'adresse urbanisme@ezanville.fr, pour toute information.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal se prononcera sur l'issue de cette procédure.

L'enquête publique se déroulera, pendant une durée de 34 jours consécutifs s'échelonnant du :

Du lundi 23 mars 2026 à 8h30 au samedi 25 avril 2026 à 12h00

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra :

- ✚ Consulter le dossier de projet de PLU :
 - ❖ **En version papier** au siège de la Mairie aux jours et heures d'ouverture, à savoir : du lundi au vendredi de 8h30 à 11h50 et de 13h30 à 17h20
 - ❖ **En version numérique** sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-ezanville>
- ✚ Consigner ses observations et propositions :
 - ❖ **Sur le registre papier** ouvert à cet effet, établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la Commissaire Enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public, en mairie de la commune d'EZANVILLE, sise Place Jules Rodet, 95460, aux jours et heures habituels d'ouverture.
 - ❖ **En version numérique**, par mail à l'adresse suivante : revision-plu-ezanville@mail.registre-numerique.fr, réceptionné au plus tard le samedi 25 avril 2026, à 12h00
 - ❖ **Par correspondance**, réceptionné au plus tard le samedi 25 avril 2026, à 12h00 adressé en Mairie d'EZANVILLE, Madame la Commissaire Enquêteur en charge de l'enquête publique relative à la révision du PLU, Place Jules Rodet 95460 EZANVILLE ;

Madame Murielle LESCOP a été désignée, en qualité de commissaire enquêteur, par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE, pour conduire cette enquête publique. Elle se tiendra à la disposition du public aux permanences suivantes :

Lieu	Dates	Horaires
Mairie Place Jules Rodet 95460 EZANVILLE	Lundi 23 mars 2026	14h00 à 17h00
	Mercredi 1 ^{er} avril 2026	14h00 à 17h00
	Jeudi 9 avril 2026	09h00 à 12h00
	Samedi 18 avril 2026	09h00 à 12h00
	Samedi 25 avril 2026	09h00 à 12h00

A l'issue de l'enquête publique, Madame la Commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions. Le conseil municipal d'EZANVILLE se prononcera sur l'issue de la procédure en tenant compte de l'avis rendu par la commissaire enquêteur et des modifications à apporter le cas échéant.

Il pourra en être pris connaissance pendant une durée de 1 an, en mairie, au service de l'urbanisme, sis 3-3 rue de la Libération, 95460 EZANVILLE et sur le site internet à l'adresse suivante : <https://ezanville.fr>

Annexe 2

Points d'affichage de l'avis

POLICE MUNICIPALE



EZANVILLE

RAPPORT N° 202600 0011

Objet :
Mise en place des "affiches d'enquête publique"

Carte Grise :
 Date de délivrance :
 1ère Mise en Circul :
 Type de véhicule :

Destinataires :
 - Monsieur le Maire
 - Monsieur le Chef de Service de la Police Municipale
 - Archives de la Police Municipale
 - Mme DUBY

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT D'INFORMATION A.S.V.P

L'an deux mille vingt six, le deux du mois de mars,

Nous soussigné(s), Agent de Surveillance de la Voie Publique DAILLY KEVIN

Agents de Surveillance de Voie Publique, dûment agréé(s) et assermenté(s), à la Police Municipale d'EZANVILLE

Vu les articles L. 130-4 et R. 130-4 du Code de la Route

En uniforme et muni(s) des insignes apparents de notre fonction, en exécution des ordres reçus, sommes intervenus et avons constaté ce qui suit :

Le deux mars deux milles vingt six à 10h10 sommes requis par Mme DUBY du service urbanisme pour effectuer une mise en affichage d'un "Avis d'enquête publique".

A 10h20 récupérons les "Avis d'enquête publique" au service technique au bureau de Mme DUBY.

A 13h56 affichage dans la Rue de Condé de "l'Avis d'enquête publique" dans le panneau d'affichage administratif.

A 14h04 affichage dans l'Avenue Maréchal Foch de "l'Avis d'enquête publique" dans le panneau d'affichage administratif.

A 14h13 affichage dans la Rue Simone De Beauvoir de "l'Avis d'enquête publique" dans le panneau d'affichage administratif.

A 14h25 affichage dans l'Avenue De La République de "l'Avis d'enquête publique" dans le panneau d'affichage administratif.

A 14h32 affichage dans la Rue de l'Ancienne Poste de "l'Avis d'enquête publique" dans le panneau d'affichage administratif.

A 14h42 affichage dans la Rue Villebois Mareuil de "l'Avis d'enquête publique" dans le panneau d'affichage administratif.

A 14h50 affichage dans la Route de Domont de "l'Avis d'enquête publique" dans le panneau d'affichage administratif.

A 14h56 affichage dans l'Allée Augste Renoir de "l'Avis d'enquête publique" dans le panneau d'affichage administratif.

A 15h10 affichage dans la Rue Anglade de "l'Avis d'enquête publique" dans le panneau d'affichage administratif.

A 15h15 Retour au poste pour rédaction du présent rapport d'information.

Rapport fait pour être transmis à notre Chef de Service ainsi qu'à

Monsieur le Maire d'Ezanville et Madame DUBY.

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins que vous jugerez utiles.

Fait et clos à Ezanville.
Le 02/03/2026

Signature du rapport N°2026 000011

L' A.S.V.P. :



Vu et transmis,
Le Chef de Service de Police Municipale



Annexe 3

Publications légales

Publication La Gazette du 4 mars 2026

MEDIALEX	
10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z Locataire - gérant du fonds de Nacre Formalités CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009	
annonces.legales@medialex.fr	https://www.medialex.fr
De la part de : ASTRID PAYAN	DESTINATAIRE : PUBLILEGAL
Date et heure d'envoi : 24/02/2026 09:14:33	Votre référence : CONTACT
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)	Numéro d'ordre : 74454128

ATTESTATION DE PARUTION (sous réserve d'incidents techniques)	
Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son représentant permanent David CANTARERO, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :	
AVIS VILLE D'EZANVILLE REVISION GENERALE DU PLU	
EP 26-0079 Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :	
LA GAZETTE DU VAL D'OISE	VAL D'OISE Le 04/03/2026
David CANTARERO Représentant permanent de Médialex 	
<i>Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.</i>	

Publication dans le Parisien du 4 mars 2026

Les Echos Le Parisien

SERVICES

publilégal 19 rue Lagrange - 75005 Paris
d.mosia Tél.: 01 42 96 09 43 | www.publilegal.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
VILLE D'EZANVILLE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le public est informé qu'en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de l'environnement, Monsieur le Maire soumet, par arrêté n°22-2026, en date du 12 février 2026, aux formalités d'enquête publique, le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'EZANVILLE.

La commune est l'autorité compétente de cette procédure. Le siège de l'enquête publique est fixé en mairie, Place Jules Rodet, 95460 EZANVILLE.

La responsable administrative du dossier est Mme DUBY - service urbanisme Mairie d'Ézanville-joignable par téléphone au 01.39.91.00.13 ou par mail à l'adresse urbanisme@ezanville.fr, pour toute information.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal se prononcera sur l'issue de cette procédure.

L'enquête publique se déroulera, pendant une durée de 34 jours consécutifs s'échelonnant du :

Du lundi 23 mars 2026 à 8h30 au samedi 25 avril 2026 à 12h00

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra :

Consulter le dossier de projet de PLU :

- En version papier au siège de la Mairie aux jours et heures d'ouverture, à savoir : du lundi au vendredi de 8h30 à 11h50 et de 13h30 à 17h20
- En version numérique sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-ezanville>

Consigner ses observations et propositions :

- Sur le registre papier ouvert à cet effet, établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la Commissaire Enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public, en mairie de la commune d'EZANVILLE, sise Place Jules Rodet, 95460, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- En version numérique, par mail à l'adresse suivante : revision-plu-ezanville@mail.registre-numerique.fr, réceptionné au plus tard le samedi 25 avril 2026, à 12h00
- Par correspondance, réceptionné au plus tard le samedi 25 avril 2026, à 12h00 adressé en Mairie d'EZANVILLE, Madame la Commissaire Enquêteur en charge de l'enquête publique relative à la révision du PLU, Place Jules Rodet 95460 EZANVILLE ;

Madame Murielle LESCOP a été désignée, en qualité de commissaire enquêteur, par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE, pour conduire cette enquête publique. Elle se tiendra à la disposition du public aux permanences suivantes :

Mairie	Lundi 23 mars 2026	14h00 à 17h00
	Mercredi 1 ^{er} avril 2026	14h00 à 17h00
Place Jules Rodet	Judi 9 avril 2026	09h00 à 12h00
95460 EZANVILLE	Samedi 18 avril 2026	09h00 à 12h00
	Samedi 25 avril 2026	09h00 à 12h00

A l'issue de l'enquête publique, Madame la Commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions. Le conseil municipal d'EZANVILLE se prononcera sur l'issue de la procédure en tenant compte de l'avis rendu par la commissaire enquêteur et des modifications à apporter le cas échéant.

Il pourra en être pris connaissance pendant une durée de 1 an, en mairie, au service de l'urbanisme, sis 3-5 rue de la Libération, 95460 EZANVILLE et sur le site internet à l'adresse suivante : <https://ezanville.fr>

EP 26-0079 / contact@publilegal.fr

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr>

Les Echos Le Parisien Services est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

Les Echos Le Parisien

SERVICES

Les Echos Le Parisien Services S.A.S au capital de 150 000 euros - RCS Paris 799 256 185 - CODENAF 7022Z - TVA FR56799256185 - SIRET 799 256 185 00023

Siège Social: 10, boulevard de Grenelle - CS 10817 75738 PARIS Cedex 15 - Tél: +33(0)1 87 39 84 85 - Courriel: legales2@leparisien.fr

Annexe 4

Publication dans le journal municipal Mars - avril

La Messagerie d'Ézanville
n° 58 / mars 2026

LES MERCREDIS "THÉÂTRE EN FAMILLE"
DU 11 MARS AU 25 NOVEMBRE 2026



Nouvelle saison des Mercredis Théâtre en famille !

Orientations budgétaires de la Ville pour 2026 // Informations sur le budget de la Ville // ...

TRAVAUX

Parking relais de la gare : ouverture partielle depuis le 16 février

Les travaux de parking relais de la gare d'Ézanville avancent conformément au calendrier. La 1^{ère} phase est désormais achevée sur le plan des aménagements : enrobés et banchages du parking, revêches et pavés du quai de bus, pavés du parvis. Les plantations des noues sont en cours, tout comme l'installation du mobilier, des abris vélos, de la signalétique et de l'éclairage.

La mise en service partielle du parking a eu lieu le 16 février 2026. La suite du projet se poursuivra au printemps avec la plantation des arbres, puis la mise en service de 100 places supplémentaires au 3^e trimestre 2026. La fin des travaux, qui marquera la transformation complète du parvis et du parking, est prévue à l'automne 2026.



URBANISME

La révision du PLU entre en phase publique

Enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme sera ouverte du 23 mars au 25 avril 2026. Pendant cette période, chacun sera invité à s'informer, à donner son avis et à participer à la réflexion sur l'avenir de la commune.

Le PLU est un document essentiel pour la vie de la commune. Il définit les règles s'appliquant à l'aménagement du territoire en termes de possibilité de construire, de préservation des espaces naturels et bâtis, d'implantation, de développement de logements, de commerces ou bien encore d'implantation des équipements ou du cadre de vie pour les citoyens à venir.

Consultation du dossier
Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique et le registre d'observations (formulaire papier et numérique) seront à disposition du public, en mairie, site Place Jules Koeber 95-400 Ézanville (siège de l'enquête).

Le public pourra en prendre connaissance pendant les heures habituelles d'ouverture de lundi au vendredi de 8h30 à 17h30 et 18h30 à 19h30.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible en version numérique sur le site internet <https://www.registre-numerique.fr/visus> en plus locale.

Le public pourra corriger ses observations et propositions :

- sur le registre ouvert à cet effet qui sera tenu en mairie de la commune d'Ézanville, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- par courrier postal, réceptionné au plus tard le mardi 25 avril 2026, à l'adresse suivante : Mairie d'Ézanville, Place Jules Koeber 95-400 Ézanville ;
- par courrier électronique, à l'attention de Madame la Commissaire Enquêteuse, à l'adresse du registre numérique suivante : avis@enquete-plu-vezanville.fr (registre numérique) et, avant le samedi 25 avril à 18h, auprès de la Commissaire Enquêteuse.

Horaires permanents :		
Lieu	Jours	Heures
	Lundi-23/03	16h-17h
	Mardi-24/03	16h-17h
Mairie	Mardi-24/03	16h-17h
Place Jules Koeber	Mardi-24/03	16h-17h
Ézanville	Mardi-24/03	16h-17h
	Mardi-25/04	16h-17h

Service Urbanisme - 01 39 91 00 13 - urbanisme@ezanville.fr



Le projet arrêté de révision du PLU s'inscrit dans un objectif général de qualité du cadre de vie, pour cela, il vise à préserver le patrimoine architectural et naturel de la commune ; apporter une réponse aux nouveaux enjeux environnementaux et de développement urbain ; intégrer les conditions des documents supra-communales (SDRIF-C, PDMF...) ainsi que les diverses évolutions législatives en vigueur.

À ce effet, Madame Marie-Ève LESCOMPTE a désigné commissaire enquêteur titulaire et Madame Isabelle DUCHY-HONDEL, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Depuis le 23 mars 2026, date d'ouverture de l'enquête publique, les pièces du dossier d'enquête publique sont, au sein de la commune, à la disposition des citoyens, à l'adresse suivante : mairie-ézanville.fr

Le public peut prendre connaissance du projet arrêté de révision du PLU et

consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser, par écrit, à Madame la Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Madame la Commissaire Enquêteur, Mairie d'Ézanville, Place Jules Rodet, 65460 Ézanville

Les citoyens doivent être réceptionnés, implémentant, le samedi 25 avril 2026, à 12h.

Un registre numérique du dossier est consultable, pendant la durée de l'enquête, sur le site <http://www.registre-numerique.fr/revision-plu-ézanville>

Le public pourra également faire part de ses observations, lors des permanences de Madame la Commissaire Enquêteur :

Lieu	Date	Horaires
Mairie	Lundi 23/03	14h-17h
Place Jules Rodet	Mardi 24/03	14h-17h
Ézanville	Jeudi 26/03	9h-12h
Ézanville	Samedi 28/03	9h-12h
Ézanville	Samedi 04/04	9h-12h

La copie du dossier d'enquête, les observations et propositions du public seront communiquées aux fins de la procédure qui précède le règlement pendant toute la durée de l'enquête.

La responsabilité administrative du dossier est Madame DUBY Genevieve urbanisme-Mairie d'Ézanville, 01 39 91 00 13.

À l'issue de l'enquête publique, la commune d'Ézanville approuvera son PLU (par délibération du conseil Municipal) qui sera susceptible d'être modifié pour tenir compte, en fonction des Propositions Publiques Associées et consultées, soit des réserves et des recommandations de Madame la Commissaire Enquêteur et, soit des observations du public.

Le rapport et les conclusions reçues de Madame la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, au service de l'urbanisme de la Mairie, où il y a lieu de la libération, 65460 Ézanville/Magnifacques, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête conformément à l'article R105-21 du code de l'urbanisme. Il sera également consultable, en ligne, pendant un an à l'adresse suivante <http://www.ézanville.fr> (dans le cadre des missions de l'urbanisme, Plan Local d'Urbanisme).

Service Urbanisme - 01 39 91 00 13 - urbanisme@ezanville.fr

URBANISME

Du lundi 23 mars, 8h30 au 25 avril 2026, 15h00

Avis d'enquête publique : révision générale du plan local d'urbanisme

Par arrêté municipal n° 22-2026, en date du 22 février 2026, le maire d'ÉZANVILLE a désigné la commissaire d'enquête publique chargée de la révision générale du Plan local d'urbanisme pour une durée de 21 jours consécutifs. L'adresse publique est située sur le Site de l'urbanisme, et notamment les numéros 12-122 rue du Centre et 12-123 et suivants.

Annexe 5

Publication sur le site internet de la commune



ACCUEIL ([HTTPS://EZANVILLE.FR/](https://ezanville.fr/)) > ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA RÉVISION DU PLU : DU LUNDI 23 MARS AU SAMEDI 25 AVRIL

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA RÉVISION DU PLU : DU LUNDI 23 MARS AU SAMEDI 25 AVRIL



L'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme sera ouverte du 23 mars au 25 avril 2026. Pendant cette période, chacun sera invité à s'informer, à donner son avis et à participer à la réflexion sur l'avenir de la commune.

Le PLU est un document essentiel pour la vie de la commune. Il définit les règles s'appliquant à l'aménagement du territoire en termes de possibilité de construire, de préservation des espaces naturels et bâtis remarquables, de développement de

logements, de commerces ou bien encore d'amélioration des déplacements ou du cadre de vie pour les décennies à venir

Consultation du dossier :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique et le registre d'observations (versions papier et numérique) seront mis à disposition du public, en mairie, sise Place Jules Rodet 95460 EZANVILLE (siège de l'enquête).

Le public pourra en prendre connaissance pendant les heures habituelles d'ouverture du lundi au vendredi de 8h30 à 11h50 et 13h30 à 17h20.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible en version numérique sur le site internet <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-ezanville> (<https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-ezanville>)

Le public pourra consigner ses observations et propositions :

-**sur le registre** ouvert à cet effet qui sera tenu, en mairie de la commune d'EZANVILLE, aux jours et heures habituels d'ouverture.

-**par courrier postal**, réceptionné au plus tard le samedi 25 avril 2026, à 12h00 à l'attention de Madame la Commissaire Enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie d'EZANVILLE, Place Jules Rodet 95460 EZANVILLE ;

-**par courrier électronique**, à l'attention de Madame la Commissaire Enquêteur, à l'adresse du registre numérique suivante :

revision-plu-ezanville@mail.registre-numerique.fr (<mailto:revision-plu-ezanville@mail.registre-numerique.fr>) , avant le samedi 25 avril 2026, à 12h00 ;

-**Directement auprès de la Commissaire Enquêteur**, lors des permanences :

Lieu	Dates	Horaires
Mairie	Lundi 23 mars 2026	14h00-17h00
	Mercredi 1 ^{er} avril 2026	14h00-17h00
Place Jules Rodet	Jeudi 9 avril 2026	9h00-12h00
	Samedi 18 avril 2026	9h00-12h00
95460 EZANVILLE	Samedi 25 avril 2026	9h00-12h00

LE PLU EN QUESTIONS :

Après l'étape de l'arrêt du projet de PLU, il s'ensuit une ultime phase : la phase administrative.

Cette phase comprend 3 grandes étapes qui se dérouleront de fin décembre 2025 au début de l'été 2026.

Annexe 6

Publication sur les réseaux sociaux

Ville d'Ézanville

Liens
ezanville.fr

Coordonnées
Ville d'Ézanville

Photos [Toutes les photos](#)



ENQUÊTE PUBLIQUE PLU

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE :
REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Du Lundi 23 mars, à 8h30 au 25 avril 2026, 12h00

👉 Votre avis compte ! venez participer à l'enquête publique, c'est maintenant !

2 2 2

Paulien Perney · 4 sem.
En mairie? Merci

Répondre

Ville d'Ézanville · 4 sem. · Auteur
Paulien Perney oui, retrouvez toutes les informations sur <https://ezanville.fr/2025/12/15/arret-du-projet-de-plu/>

EZANVILLE.FR
ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA RÉVISION DU PLU :
du lundi 23 mars au samedi 25 avril - Ézanville

Répondre

ormations concernant les données de statistiques de Page · Confidentialité ·