Ville d'Ezanville

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

VILLE D'EZANVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.1. Diagnostic communal

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 25 juin 2026, approuvant le PLU

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE 4

2. EZANVILLE DANS LES DOCUMENTS CADRES SUPRA-COMMUNAUX 6

2.1. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE ENVIRONNEMENT (SDRIF-E) 6

2.2 – SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT 11

2.3 - PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES 13

2.4 – PLAN LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL (PLHi) DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE VALLEE (CAPV) 14

2.5 - PLAN DES MOBILITES EN ILE DE FRANCE (PDMIF) 15

2.6 - SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE (SDAHGV) 2022-2028 20

2.7 – BILAN ET ENJEUX DES DOCUMENTS CADRES 22

3. MOBILITES 24

3.1 – RESEAU ROUTIER 24

3.2 – TRANSPORTS COLLECTIFS 26

3.3 – MODES ACTIFS 29

3.4 – STATIONNEMENT 32

3.5 – BILAN ET ENJEUX DES MOBILITES 34

4. MORPHOLOGIE URBAINE 36

4.1 – HISTORIQUE 36

4.2 – PATRIMOINE 40

4.3 – GRANDES OCCUPATIONS DU SOL DE EZANVILLE 51

4.4 – ARMATURE URBAINE 52

4.5 – ENTITES URBAINES ET CAPACITE DE DENSIFICATION 54

4.6 – BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRIOLES ET FORESTIERS 74

4.7 – BILAN ET ENJEUX DE LA MORPHOLOGIE URBAINE **75**

5. POPULATION 78

5.1 – DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE **78**

5.2 – TYPOLOGIE DES HABITANTS ET DES MENAGES **81**

5.3 – PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DE LA POPULATION **86**

5.4 – BILAN ET ENJEUX DE LA POPULATION **92**

6. LOGEMENTS 94

6.1 – DYNAMIQUE DU PARC RESIDENTIEL **94**

6.2 – TYPOLOGIE DU PARC RESIDENTIEL **95**

6.4 – CALCUL DU POINT MORT **100**

6.5 – BILAN ET ENJEUX DES LOGEMENTS **103**

7. EMPLOIS ET ACTIVITES ECONOMIQUES 105

7.1 – EMPLOIS **105**

7.2 – TISSU ECONOMIQUE **107**

7.3 – TISSU COMMERCIAL **109**

7.4 – BILAN ET ENJEUX DES EMPLOIS ET DES ACTIVITES ECONOMIQUES **112**

8. EQUIPEMENTS 114

8.1 – EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS, SERVICES PUBLICS ET CULTUELS **115**

8.2 – EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS **115**

8.3 – EQUIPEMENTS SCOLAIRES **116**

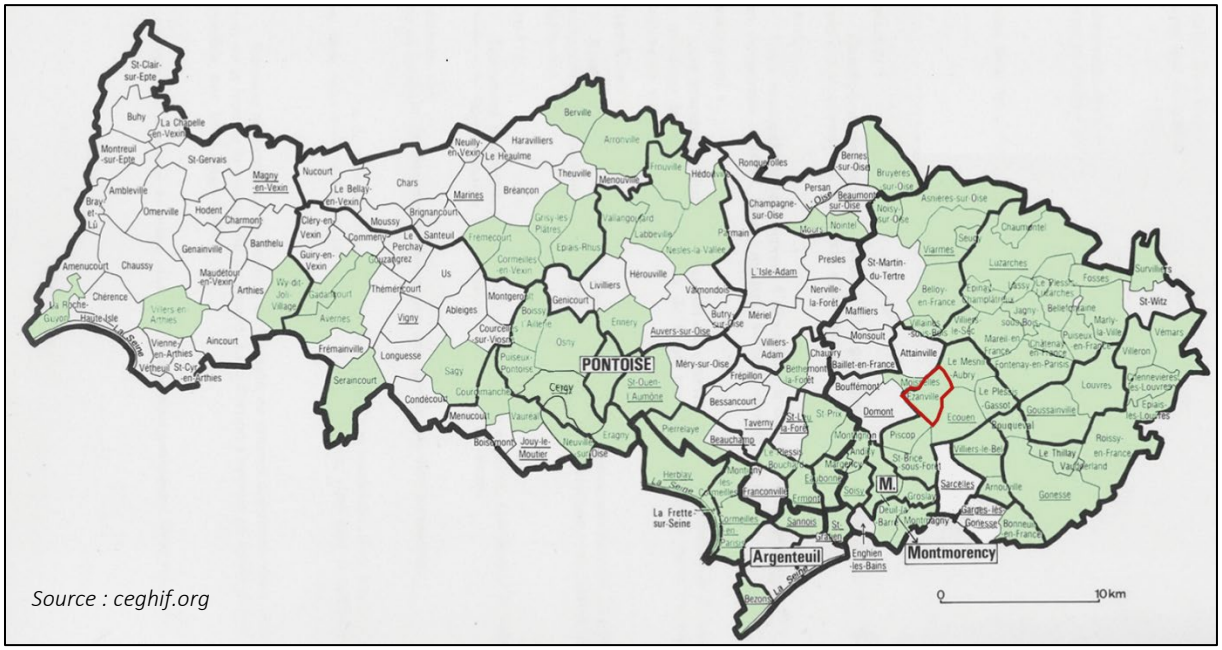
8.4 – EQUIPEMENTS DE LA PETITE ENFANCE **117**

8.5 – EQUIPEMENTS SPORTIFS **118**

8.6 – BILAN DES EQUIPEMENTS **119**

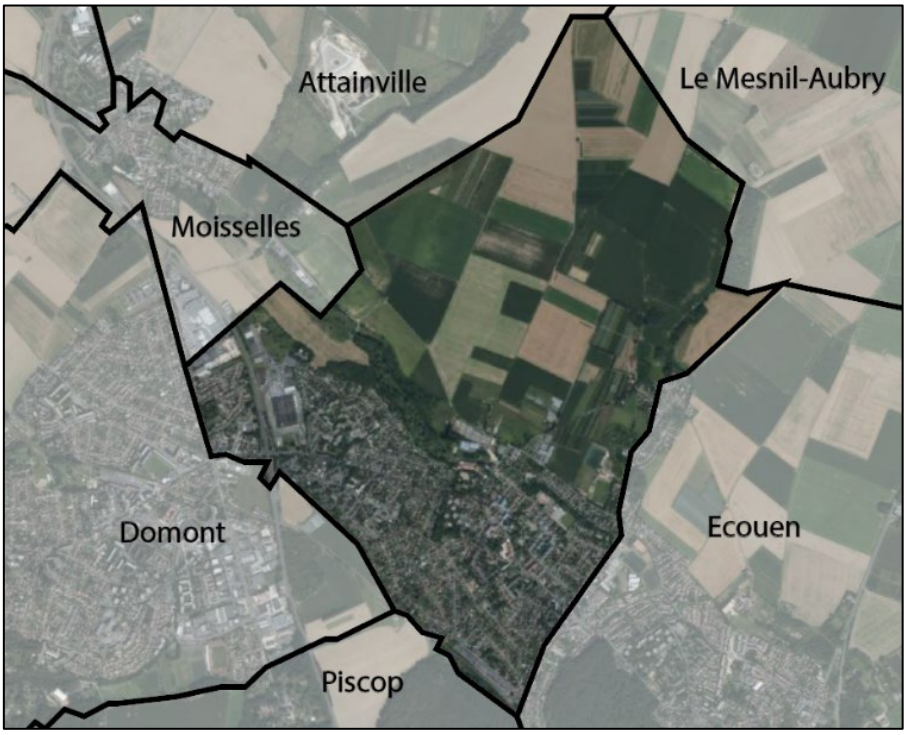
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

La commune de Ezanville est localisée en Plaine de France, au Sud-Est du département du Val d'Oise, à environ 20 kilomètres au Nord de Paris et à 25 kilomètres de la Préfecture, Cergy-Pontoise.



<u>Le territoire de Ezanville est limitrophe des communes suivantes :</u>

- Le Mesnil-Aubry et Attainville au Nord,
- Ecouen à l'Est,
- Piscop au Sud,
- Domont et Moisselles à l'Ouest.



Source : Synthèse Architecture

La commune de Ezanville appartient à la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée est née le 1er janvier 2016. Elle réunit deux anciennes intercommunalités, la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency (CAVAM), la Communauté de Communes de l'Ouest de la Plaine de France (CCOPF) et les communes de Montlignon et de Saint-Prix. Au total, le territoire se compose de 18 communes et accueille près de 184 000 habitants au recensement INSEE de 2019.

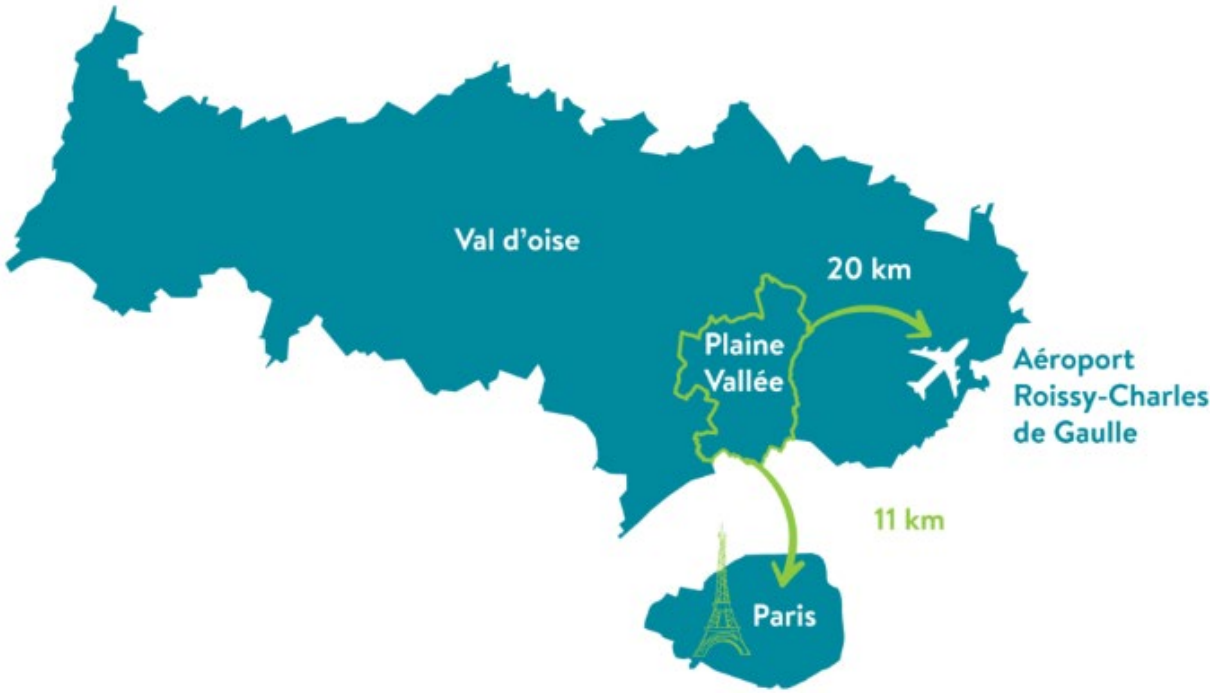
L'objectif de cette structure intercommunale est d'organiser l'espace, afin notamment de faciliter le développement économique et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Son positionnement en Ile-de-France en fait un territoire stratégique, notamment en termes de développement économique. Située au carrefour des pôles économiques de Cergy-Pontoise, Roissy et de la Plaine Saint-Denis, Plaine Vallée dispose d'un tissu économique riche, doté de nombreuses PME-PMI leader dans leur secteur d'activité.

Plaine Vallée est un territoire connecté grâce à des réseaux structurants :

- 11 gares interconnectées par la ligne H, le RER C et le T11 express.
- Un maillage routier structurant (A15, A115, A16, A186, D301, Francilienne)
- 3 aéroports à proximité (Roissy-Charles-de-Gaulle, Beauvais, Le Bourget)

Plaine Vallée constitue un territoire d'exception, au patrimoine remarquable. Couvert en son cœur par la Forêt de Montmorency, l'Agglomération regroupe une grande variété de paysages (naturels, urbanisés et ruraux) et offre toutes les infrastructures de loisirs.



Source : Communauté d'Agglomération Plaine Vallée

2. EZANVILLE DANS LES DOCUMENTS CADRES SUPRA-COMMUNAUX

2.1. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE ENVIRONNEMENT (SDRIF-E)

Le schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est le document de référence pour la planification stratégique afin d'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et de favoriser le rayonnement international de la région.

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.

Mis en œuvre il y a 10 ans, le précédent schéma de planification de décembre 2013 ne permettait plus d'accompagner les grandes mutations que nous imposent les bouleversements de notre siècle tels que le changement climatique, la désindustrialisation ou encore les fractures sociales et territoriales.

Partant de ce constat, **le SDRIF-E constituera, une fois définitivement adopté, le document de référence pour l'aménagement de l'Île-de-France et la planification stratégique du territoire**, afin de garantir un cadre de vie de qualité aux Franciliens à l'horizon 2040.

- Les grands enjeux du SDRIF-E

  - Un nouvel équilibre autour d'une région polycentrique

Partant du principe que les fractures urbaines ne sont pas effacées mais déplacées, le futur SDRIF-E propose **un nouvel équilibre axé autour de 139 communes et groupes de communes identifiés comme polarités**, autour desquels se renforceront les bassins de vie des Franciliens.

Ces polarités permettront de structurer un territoire ZAN (zéro artificialisation nette), ZEN (zéro émission nette) en plaçant la circularité au cœur du modèle économique francilien.

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**, tout en r**éduisant la consommation foncière de 20 % par décennie**.

Un nouvel objectif qui vient **diviser par 3 la consommation foncière prévue par l'ancien schéma de planification, adopté en 2013**. La mise en œuvre d'un réel polycentrisme permettra quant à elle le rééquilibrage entre la zone dense et la Grande Couronne, **créant ainsi des bassins de vie cohérents et adaptés aux aspirations des Franciliens en termes de logements, emplois, services et équipements dans une « région des 20 minutes »**.

- Une Île-de-France plus verte

Le nouveau SDRIF-E institue pour la 1ère fois l'environnement comme un pilier fondamental du développement francilien. Dans la lignée du Plan vert et du Plan régional d'adaptation au changement climatique, le SDRIF-E adopte de nouvelles règles pour lutter contre l'étalement urbain et protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Pour la 1ère fois, la sanctuarisation de 13 % du territoire francilien et de la quasi-totalité des espaces verts de la zone urbaine et périurbaine est actée. 130 espaces verts à créer ou à agrandir sont également inscrits dans le SDRIF-E pour permettre à chaque Francilien d'avoir accès à un espace de nature à moins de 10 minutes.

Placée ainsi au cœur de la démarche du SDRIF-E, la reconquête de la nature doit à la fois permettre de répondre aux nouvelles aspirations des Franciliens et de faire de la région un territoire résilient, capable de résister aux effets du changement climatique.

- Une Île-de-France connectée

Pour se construire, la région polycentrique doit s'appuyer sur **un réseau de transports dense permettant de relier ses différents territoires.**

Dans le même temps, la nécessaire **réduction des émissions de gaz à effet de serre** passe par le **développement de transports collectifs toujours plus performants,** couplés à des modes de déplacements plus souples pour ce que l'on nomme « le dernier kilomètre ».

De leur côté, les mobilités douces sont également favorisées et facilitées pour les déplacements du quotidien. Enfin, le réseau routier sera fluidifié pour **limiter les bouchons et la pollution aérienne qui en découle.**

Pour cela, le nouveau SDRIF-E prévoit notamment :

- 70 projets de transports en commun, dont 3 projets de navettes fluviales et 5 nouvelles gares, pour un total de plus de 750 km de prolongements du réseau existant,
- 700 km de pistes cyclables
- 34 projets routiers sur 260 km.

- Préserver le capital productif francilien

Afin de préserver notre souveraineté alimentaire, le SDRIF-E porte la volonté de **préserver l'ensemble de la filière agricole francilienne.**

Il permettra également la **réindustrialisation de l'Île-de-France** pour créer des emplois ouverts aux Franciliens dans tous les territoires, améliorer la résilience de l'approvisionnement de la Région en biens industriels et décarboner l'industrie ainsi que le transport de marchandises.

Pour cela, **27.000 hectares dédiés à l'activité économique** sont sanctuarisés, dont 54 % pour les activités industrielles et stratégiques.

Dans le même temps, l'accent sera mis sur le développement de la production d'énergie verte avec pour objectif d'atteindre **100 % d'énergie décarbonée à l'horizon 2050**. Pour cela, le SDRIF-E alloue

près de 2.000 hectares pour garantir le foncier nécessaire au développement des énergies renouvelables telles que la géothermie, le biométhanisation et le photovoltaïque.

Le projet de SDRIF-E « Objectif 2040 » a été adopté par la Région le 11 septembre 2024 et approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juin 2025.,

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

- Maitriser et encadrer le développement urbain

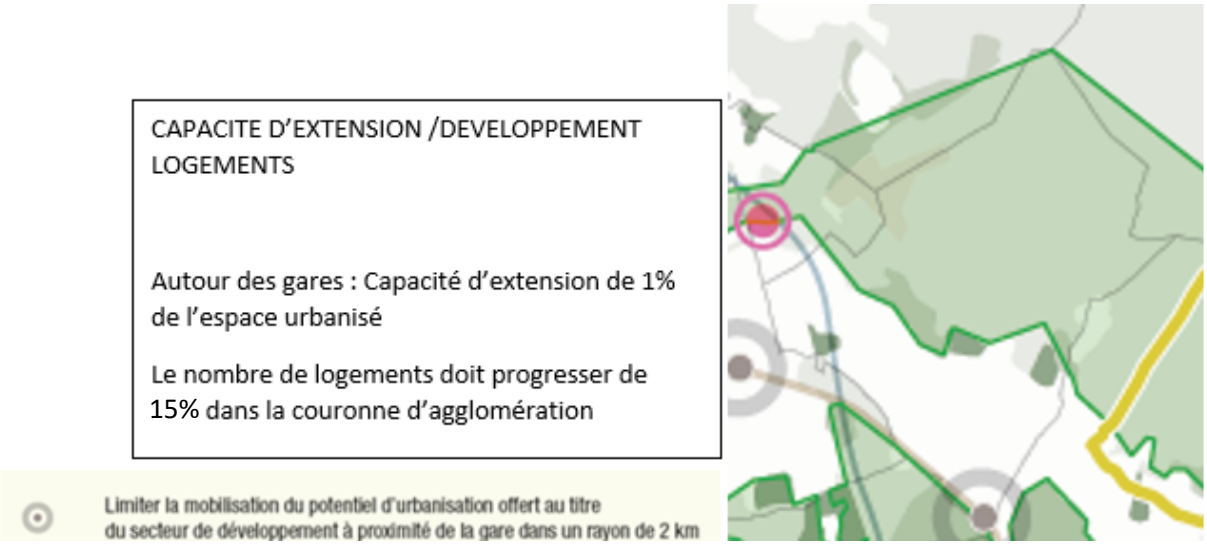
- <u>Objectifs d'accroissement de la densité résidentielle</u>

La commune de Ezanville **est concernée par l'orientation régionale (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.

Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants. Ainsi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés de Ezanville à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 15 % à l'horizon 2040 car la commune est comprise dans les communes des polarités du cœur d'agglomération et de la couronne d'agglomération.

Selon les données INSEE, la commune d'Ezanville comptabilise 4 206 logements en 2022.

Pour Ezanville, cela représenterait 4 206 logements (source INSEE 2022) X 15% soit environ 631 logements, soit environ 39,5 logements par an entre 2025 et 2040.



Extrait SDRIF-E

- Capacités d'urbanisation non cartographiées

Les capacités d'urbanisation calculées à l'horizon 2040 sont définies de façon à respecter la trajectoire régionale suivante :

- une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021;
- une réduction de l'artificialisation nette de 29 % pour les périodes 2031-2040, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 42 % pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.

La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées (1,76 hectares à Ezanville) doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat à l'échelle de la commune :

- 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 2021 à 31,12 logements /ha et devra être ainsi d'au moins 31,12 logements/ha à l'horizon 2040.

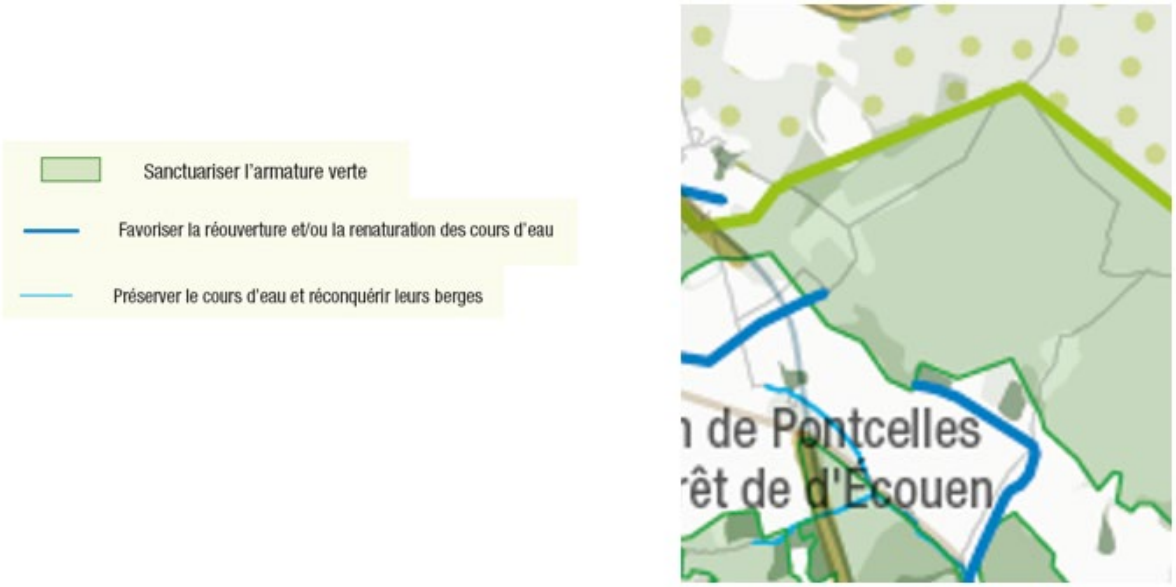
Le SDRIF-E accorde des possibilités d'extension urbaine à la commune de Ezanville de l'ordre de 1,76 hectares, car le territoire de Ezanville est concerné par l'orientation régionale (OR 91) qui vise une mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km. **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).**

Ainsi, à l'horizon 2040, pour Ezanville une extension de l'urbanisation de l'ordre de 1 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible, ce qui représente 1,76 hectares (MOS 2021 : 176 hectares d'espaces urbanisés). Cette extension urbaine doit être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée. S'ajoute à cela des capacités d'urbanisation supplémentaires potentielles conditionnées à la réalisation de logements sociaux de l'ordre de 1 hectare, soit un cumul des capacités d'urbanisation d'environ 2,76 hectares.

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

<u>Cet objectif doit être atteint en préservant :</u>

- L'espace agricole
- Les bois, forêts, et les autres espaces naturels
- L'espace ouvert



Extrait SDRIF-E

- **Conforter l'attractivité économique**

Pour Ezanville, ce volet concerne le site commercial du Val d'Ezanville, où aucune action ne doit compromettre son potentiel de mutation.

Extrait SDRIF-E

2.2 – SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, révisé pour la période 2024-2030, a été adopté par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) d'Ile-de-France le 30 avril 2024.

Le SRHH vise à faciliter la coordination des politiques d'habitat et d'hébergement en Ile-de-France.

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) est un document de planification qui, en Ile-de-France, fixe pour 6 ans les objectifs globaux en matière de :

> de construction et de rénovation de logements,
> de construction et d'amélioration des structures d'hébergement,
> de développement équilibré du parc de logements sociaux,
> de rénovation thermique des logements,
> d'actions en faveur des populations défavorisées,
> de rénovation urbaine,
> de requalification des quartiers anciens dégradés
> et de lutte contre l'habitat indigne.

Il prévoit les déclinaisons territoriales de ces objectifs au niveau de chaque établissement public de coopération intercommunale. Il indique notamment les objectifs à atteindre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement.

Le SRHH est structurée autour de trois grandes aspirations :

- **Axe 1** : Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux.
    - Objectif 1 : Développer une offre de logements correspondant aux besoins, diversifiée et financièrement accessible
    - Objectif 2 : Développer une offre d'hébergement et de logement adapté plus pérenne, plus qualitative et mieux répartie
    - Objectif 3 : Mobiliser les outils de l'urbanisme et de la maîtrise foncière pour produire un parc de logements répondant aux besoins des ménages et aux défis environnementaux
- **Axe 2** : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes.
    - Objectif 1 : Lutter contre le mal-logement et les processus de dégradation de l'habitat
    - Objectif 2 : Accélérer la rénovation énergétique et l'adaptation des logements et structures d'hébergement aux enjeux sociaux et à l'urgence climatique
    - Objectif 3 : Garantir la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain des quartiers QPV et de droit commun au profit de leurs habitants
- **Axe 3** : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement.
    - Objectif 1 : Améliorer et harmoniser le repérage, la connaissance des besoins et la prise en charge des personnes à la rue ou hébergées
    - Objectif 2 : Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes les plus vulnérables

- Objectif 3 : Améliorer les pratiques d'attribution de logements sociaux et dynamiser les parcours résidentiels au sein et en dehors du parc social

Les objectifs de construction de logements sont déclinés par EPCI pour la période 2024-2030. Pour la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), l'objectif affiché est de 850 logements à produire sur cette période.

Un objectif est également défini pour la production de logements sociaux. La borne basse est définie à 566 logements et la cible préférentielle est de 691 logements.

En termes d'hébergement ou de logement adapté, le SRHH repère un déficit à combler au regard du ration moyen de 1 074 places.

2.3 - PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) vise à définir les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragilisées, sans abri ou mal logées, à accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins et à construire des parcours leur permettant de s'y maintenir durablement. Ce plan est copiloté par l'État et le conseil départemental du Val-d'Oise.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) instaure un rapprochement plus étroit entre politiques du logement et de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion (AHI). Ce rapprochement se concrétise par la fusion du plan départemental d'action pour le logement (PDALPD), institué par la loi du 31 mars 1990, avec le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI), créé par la loi du 25 mars 2009, et la production d'un plan unique, désormais intitulé plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Le projet du PDALHPD pour la période 2015-2020 fait suite au PDALPD en vigueur depuis 2008. Il a été approuvé le 17 décembre 2015 par arrêté conjoint du préfet et du président du conseil départemental, copilotes du plan.

Ce plan plus condensé est centré sur des actions locales, limitées en nombre mais avec un impact plus fort et un degré de faisabilité réaliste.

Les axes structurant le plan portent sur les thématiques suivantes :

- l'offre de logements accessibles,
- l'habitat indigne,
- la précarité énergétique,
- l'accompagnement social,
- la prévention des expulsions,
- la coopération inter réservataires pour le maintien dans le parc social,
- le renforcement de la fluidité du parcours hébergement/logement,
- l'organisation de l'offre d'hébergement pour mieux prendre en compte les besoins des personnes démunies,
- l'amélioration de l'orientation et de la continuité de prise en charge des personnes sollicitant le dispositif d'hébergement,
- l'unification du SIAO,

et ses annexes :

- la lutte contre l'habitat indigne, (intégralité du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne, validé le 16 septembre 2014)
- le dispositif national d'accueil des demandeurs d'asile
- la domiciliation

2.4 – PLAN LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL (PLHi) DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE VALLEE (CAPV)

Le PLU de Ezanville, conformément à l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, devra être compatible avec le PLHi.

Il s'agit d'un document de référence qui 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. **La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée a approuvé le 31 mars 2021 son Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) pour la période 2021-2027.**

Ce programme définit les actions pour une durée de 6 ans et comprend cinq axes majeurs.

Les axes majeurs :

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

Le scénario retenu de production de logements est celui du SRHH, soit 5 100 logements sur la période 2019-2024 (équivalent à 850 logements par an).

➔ **Les objectifs assignés pour la commune de Ezanville sont de réaliser 270 logements sur la période 2021-2027, dont 24 logements sociaux par an.**

2.5 - PLAN DES MOBILITES EN ILE DE FRANCE (PDMIF)

Le Plan de mobilité d'Ile-de-France a été approuvé par délibération du Conseil régional le 24 septembre 2025.

- Les objectifs à l'échelle régionale

Les objectifs d'évolution de la mobilité francilienne s'inscrivent dans un contexte de baisse de la mobilité totale induite par une démographie moins porteuse que pendant les décennies précédentes (augmentation de la population francilienne de 3 % entre 2020 et 2030, en petite et en grande couronne ; vieillissement de la population), mais aussi par la diminution de la mobilité dite « contrainte » grâce à l'essor du télétravail, le développement des outils de communication à distance, etc.

Par ailleurs, les modélisations conjointes d'Île-de-France Mobilités et d'Airparif montrent que seul un scénario ambitieux de réduction des déplacements en modes individuels motorisés, accompagné par un volontarisme fort en matière de transition énergétique du parc automobile, permet d'atteindre l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre nécessaire à l'échéance 2030 pour tenir la trajectoire de la neutralité carbone en 2050.

Le Plan des mobilités d'Ile-de-France vise ainsi globalement :

- une diminution des déplacements en modes individuels motorisés de l'ordre de 15 % entre 2019 et 2030 ; cette baisse sera notamment permise par le télétravail et par le report modal engendré par l'évolution de l'offre de transports collectifs,
- une croissance de 2% du nombre de déplacements en transports collectifs entre 2019 (situation de référence avant la crise sanitaire) et 2030 ; compte tenu de la baisse de fréquentation des transports collectifs occasionnée par la crise sanitaire, cet objectif correspond à une augmentation de l'ordre de 15 % entre 2023 et 2030,
- un fort développement de l'usage du vélo avec un triplement du nombre de déplacements effectués avec ce mode entre 2019 et 2030,
- un maintien de la marche en tant que mode de déplacement le plus utilisé par les Franciliens à l'horizon 2030.

- **Les prescriptions du Plan des mobilités**

La grande majorité des actions du Plan des mobilités constituent des recommandations.

Toutefois, le plan comporte cinq prescriptions quatre existaient déjà dans le PDUIF 2010-2020 et sont pérennisées, voire renforcées, la cinquième, concernant les axes bus prioritaires, est nouvelle et créée par le Plan des mobilités en Île-de-France 2030.

Rappel des prescriptions du PDUIF 2010-2020

Dans le PDUIF 2010-2020, la quasi-totalité des actions étaient formulées sous la forme de recommandations. Toutefois, il comportait aussi quelques mesures prescriptives s'imposant aux documents d'urbanisme, aux décisions prises par les autorités chargées de la police et de la circulation, aux actes pris au titre du pouvoir de la police du stationnement et aux actes relatifs à la gestion du domaine public routier.

Ces mesures concernaient :

- les normes de stationnement automobile plafond pour les bureaux dans les PLU(i),
- les normes de stationnement minimales pour les vélos dans les PLU(i),
- le nombre de places de stationnement vélo à réaliser sur l'espace public (voirie),
- la priorité aux tramways et aux lignes de bus Mobilien dans la gestion des carrefours.

Une pérennisation et un renforcement de ces prescriptions

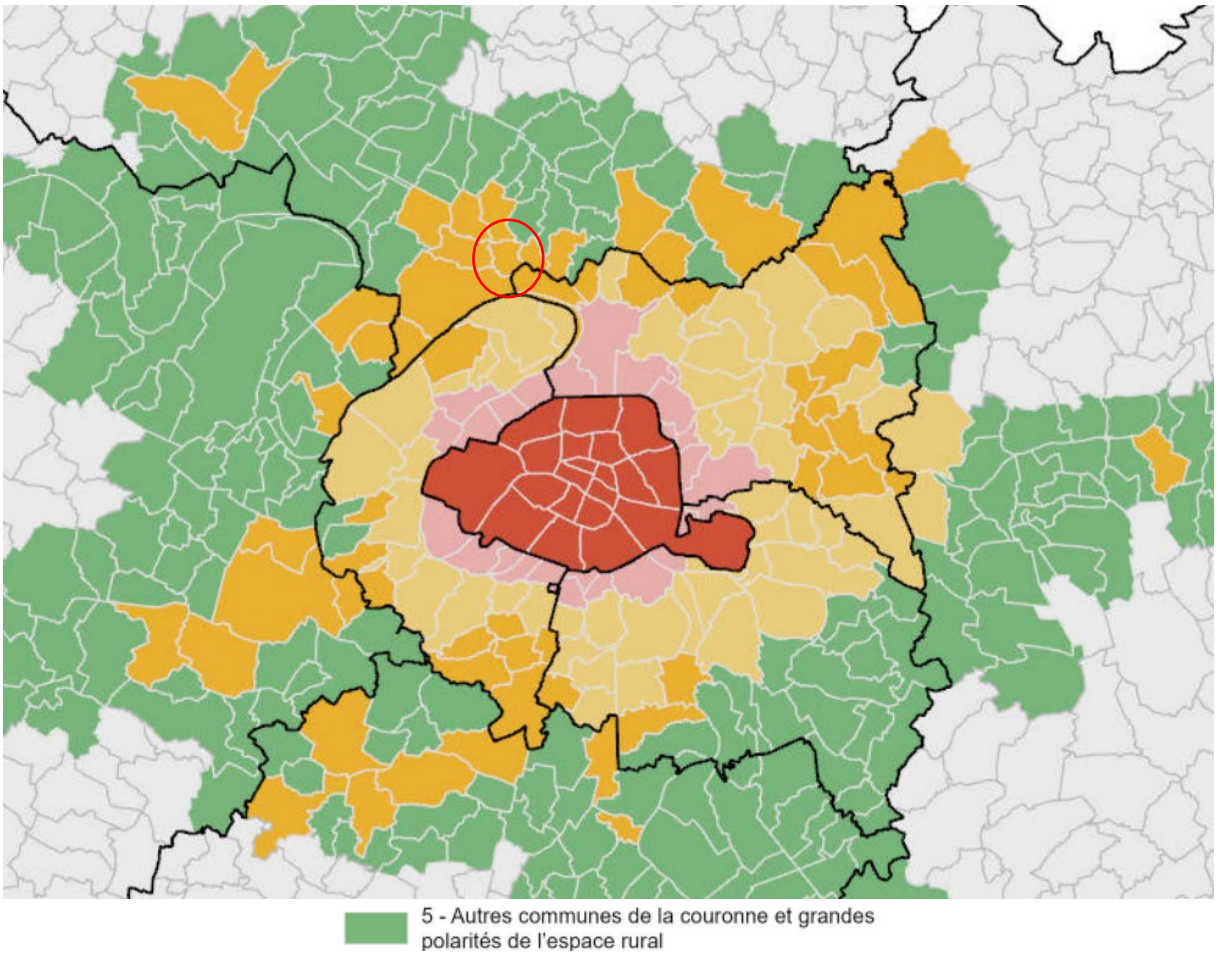
Ces prescriptions sont conservées dans le Plan des mobilités et leur ambition accrue. En particulier, le Plan des mobilités :

- renforce, par rapport au PDUIF, les normes plafond de stationnement automobile pour les bureaux dans les PLU(i), en particulier pour le cœur de l'Île-de-France, en cohérence avec l'évolution de la desserte transports collectifs, notamment la mise en service à venir du Grand Paris Express (voir ACTION 9.3 « Réguler l'offre de stationnement automobile dans le domaine privé »),
- fixe des normes de stationnement vélo dans les PLU(i) plus exigeantes que celles du PDUIF, notamment pour les logements et les bureaux, mais cohérentes avec celles du Code de la construction et de l'habitation (voir ACTION 4.2 « Accroître et sécuriser l'offre de stationnement »),
- définit un ratio minimal de places de stationnement vélo par rapport au nombre de places de stationnement automobile existantes sur le domaine public plus ambitieux que celui du PDUIF, en particulier pour Paris et ses communes limitrophes, à hauteur de 2 places vélo pour 1 place voiture sur voirie (voir ACTION 4.2 « Accroître et sécuriser l'offre de stationnement »).

La prescription visant à assurer la priorité aux tramways et aux bus à haut niveau de service (BHNS) dans la gestion des carrefours est conservée à l'identique par rapport au PDUIF (voir ACTION 1.3 « Développer les réseaux de surface et en améliorer la performance »).

Par rapport au PDUIF, une nouvelle prescription est ajoutée concernant les axes bus prioritaires (voir ACTION 1.3 « Développer les réseaux de surface et en améliorer la performance »). Sur les axes de voirie empruntés par plus de 300 bus par jour, deux sens confondus, la réalisation d'aménagements de voirie doit intégrer la résorption des points durs de circulation bus identifiés sur l'axe concerné. En outre, sur ces axes, les gestionnaires de voirie assurent la priorité des lignes de bus aux carrefours.

- **<u>Des objectifs concrets à traduire dans les PLU en termes de stationnement</u>**



Extrait zonage d'application pour les politiques de stationnement sur voirie et pour les normes de stationnement dans les PLU(i) (source : PDMUIF 2025)

La commune d'Ezanville est concernée par le zonage « autres communes de la couronne et centralités rurales » du Plan de mobilité d'Ile-de-France. Les recommandations et prescriptions sont donc les suivantes :

Pour le logement :

Le Plan de mobilité d'Ile-de-France approuvé recommande que les PLU ne puissent pas exiger la création de plus d'une place de stationnement ou d'un nombre de places de stationnement supérieur au taux de motorisation des ménages à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif (si le taux de motorisation est inférieur à 1 place), et à 1,1 fois ce taux au-delà de 500 m.

Pour rappel le taux de motorisation est de 1,2 à Ezanville en utilisant les données INSEE relatives à l'équipement automobile des ménages en 2021.

A Ezanville, il est recommandé de ne pas exiger plus de 1 place par logement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif.

Pour les bureaux :

Le Plan de mobilité d'Ile-de-France approuvé prescrit que les PLU ne puissent 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.

Par ailleurs, le plan de mobilités d'Ile-de-France arrêté rappelle que selon l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 m² d'emprise au sol, doivent intégrer sur au moins 50 % de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

Pour les commerces :

Le Plan de mobilité d'Ile-de-France approuvé recommande que les PLU ne puissent pas exiger la création de plus **d'une 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 n'est inscrite pour les constructions situées à plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif.

Par ailleurs, le plan de mobilités d'Ile-de-France arrêté rappelle que selon l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, lorsqu'elles créent plus de 500 m² d'emprise au sol, doivent intégrer sur au moins 50% de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Il convient de privilégier la réalisation de stationnement en sous-sol ou en silo en zone dense.

Pour les aires de livraisons :

Le Plan de mobilité d'Ile-de-France prescrit recommande de retenir a minima les normes suivantes :

- Pour les commerces : une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente et stockage. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification.
- Pour les bureaux et activités ainsi que pour les équipements publics : une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Il est également possible d'inscrire dans les OAP sectorielles des objectifs de surfaces d'aires de livraison au sein de l'espace public en fonction des surfaces commerciales prévues

Pour le stationnement vélo privé :

Les normes du Plan de mobilité d'Ile-de-France sont minimales, il appartiendra aux collectivités de s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant des normes plus contraignantes, qui exigent la réalisation de davantage de places.

- Habitat collectif : 1 place par logement jusqu'à deux pièces principales et 2 places par logement à partir de trois pièces principales

- Bureau : 1 place pour 100 m² de surface de plancher, dans les « petites villes et communes rurales ».
- Artisanat et commerce de détail : 1 place pour 500 m² de surface de plancher
- Industrie : 1 place pour 400 m² de surface de plancher
- Entrepôt : 1 place pour 1 000 m² de surface de plancher
- Pour les équipements recevant du public, neufs ou rénovés, et équipés d'un parc de stationnement automobile : 15 % de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu

2.6 - SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE (SDAHGV) 2022-2028

Le schéma départemental du Val-d'Oise a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 février 2022.

Le schéma départemental définit les obligations des communes :

- Il prescrit les besoins d'aménagement d'aires d'accueil permanentes (selon la loi du 5 juillet 2000), de terrains de grands passages, et ceux découlant de la sédentarisation des familles.
- Il énonce également un certain nombre de préconisations à caractère socio-éducatif.

Le territoire du Val-d'Oise accueille depuis de nombreuses années une population importante de gens du voyage sédentarisés. Le diagnostic réalisé pour l'élaboration de ce troisième schéma révèle encore une forte tendance à la sédentarisation de cette population, marquée par un phénomène de bidonvillisation, que ce soit sur des friches urbaines ou en zones plus rurales.

L'enjeu de ce nouveau schéma est donc de privilégier les réponses à ces situations les plus précaires, en donnant la priorité à l'élaboration de terrains familiaux locatifs, dont la prescription est possible, depuis la loi relative à l'égalité et la citoyenneté.

Les petits groupes d'itinérants peinent à stationner dans le département, les aires d'accueil existantes étant majoritairement occupées à l'année par les mêmes ménages. Aussi, le schéma prévoit la réalisation d'aires d'accueil supplémentaires, notamment dans les EPCI qui n'en sont pas pourvus.

Les grands principes qui ont guidé l'élaboration de ce schéma, présentés en commission départementale consultative, en novembre 2018, étaient de développer un maillage des aires d'accueil sur l'ensemble du territoire du Val-d'Oise et des terrains familiaux locatifs sur les EPCI déjà largement pourvus en aires permanentes d'accueil.

Si elle n'est pas prescriptive au titre des schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage, la réalisation d'habitat adapté est susceptible d'être prise en compte lors de la révision du schéma, et ainsi faire office de réponse aux obligations des communes. La réalisation effective d'habitats adaptés en diffus ou collectifs pourra ainsi compléter la réalisation de terrains familiaux locatifs prescrits au schéma.

Lors de la réalisation des futurs équipements, il sera possible de transformer certaines aires d'accueil en terrains familiaux locatifs ou une prescription de terrain familial locatif en habitat adapté et de mutualiser des prescriptions. Ces transformations seront examinées en commission départementale consultative des gens du voyage, ou lors d'un comité permanent mis en place par cette commission départementale. La commission analysera les propositions de modifications émanant des EPCI et formulera un avis.

Le diagnostic fait état de grands passages dans le département. Un groupe de travail sur les aires de grand passage associant les EPCI a formulé des propositions.

La stratégie finale se veut ainsi le fruit d'un travail important, dans lequel l'association des collectivités et des associations tout au long de l'élaboration du schéma, a permis de se donner des priorités pour répondre aux questions locales les

Le Schéma Départemental définit des objectifs à l'échelle du Val d'Oise. Aucune opération n'est envisagée sur la commune d'Ezanville.

2.7 – BILAN ET ENJEUX DES DOCUMENTS CADRES

BILAN DES DOCUMENTS CADRES

Au SDRIF-E (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France-Environnement) « Objectif 2040 » arrêté de juillet 2023, la commune d'Ezanville est concernée par :

- Des objectifs d'accroissement de la densité résidentielle : Le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 15 %, à l'horizon 2040 car la commune est dotée d'une gare.
- Des capacités d'urbanisation : La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées (1,76 hectares à Ezanville) doit permettre d'atteindre une densité au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E. Le SDRIF-E accorde également des capacités d'urbanisation supplémentaires potentielles conditionnées à la réalisation de logements sociaux de l'ordre de 1 hectare.

  Pour Ezanville, la densité moyenne communale des espaces d'habitat est estimée (MOS 2021 à 31,12 logements /ha) à au moins 31,12 logements/ha à l'horizon 2030.
- Le volet de préserver des espaces naturels, agricoles et forestiers et le volet développer la nature en ville.
- Le volet conforter l'activité économique sans compromettre le potentiel de mutation du site commercial du Val d'Ezanville.

Au Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) d'Île-de-France, pour la **CAPV**, l'objectif affiché est de **850 logements** à produire sur la période **2024-2030**. Un objectif est également défini pour la CAPV pour la production de **logements sociaux**. La borne basse est définie à **566 logements** et la cible préférentielle est de **691 logements**. En termes **d'hébergement ou de logement adapté**, le SRHH repère un déficit à combler sur la CAPV au regard du **ration moyen de 1 074 places.**

Au Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, les objectifs assignés pour la commune d'Ezanville sont de réaliser 270 logements sur la période 2021-2027, dont 24 logements sociaux par an.

Au Plan des Mobilités en Île-de-France (PDMIF 2025), le PLU devra respecter 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 800 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif. Aucune prescription n'est inscrite pour les constructions situées à plus de 800 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif. Pour Ezanville, le PDMIF recommande de ne pas exiger plus de 1 place par logement à moins de 800 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif et 1,3 places par logement à plus de 800 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif. Le PDMIF recommande pour les commerces de ne pas exiger la création de plus **d'une place de stationnement pour 35m²** de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 800 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif. Aucune prescription n'est inscrite pour les constructions situées à plus de 800 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.
Au SDAHVG 2022-2028, le Schéma Départemental définit des objectifs à l'échelle du Val d'Oise. Aucune opération n'est envisagée sur la commune d'Ezanville.
ENJEUX CONCERNANT LES DOCUMENTS CADRES
Respecter les normes et les objectifs chiffrés des documents cadres supra-communaux

3. MOBILITES

3.1 – RESEAU ROUTIER

3.1.1 – UN RESEAU ROUTIER STRUCTURE ET CONNECTE

Le territoire de Ezanville est traversé par trois axes routiers de communication majeurs qui lui assurent une excellente desserte, une bonne insertion dans la région Ile-de-France et un potentiel d'attractivité, avec :

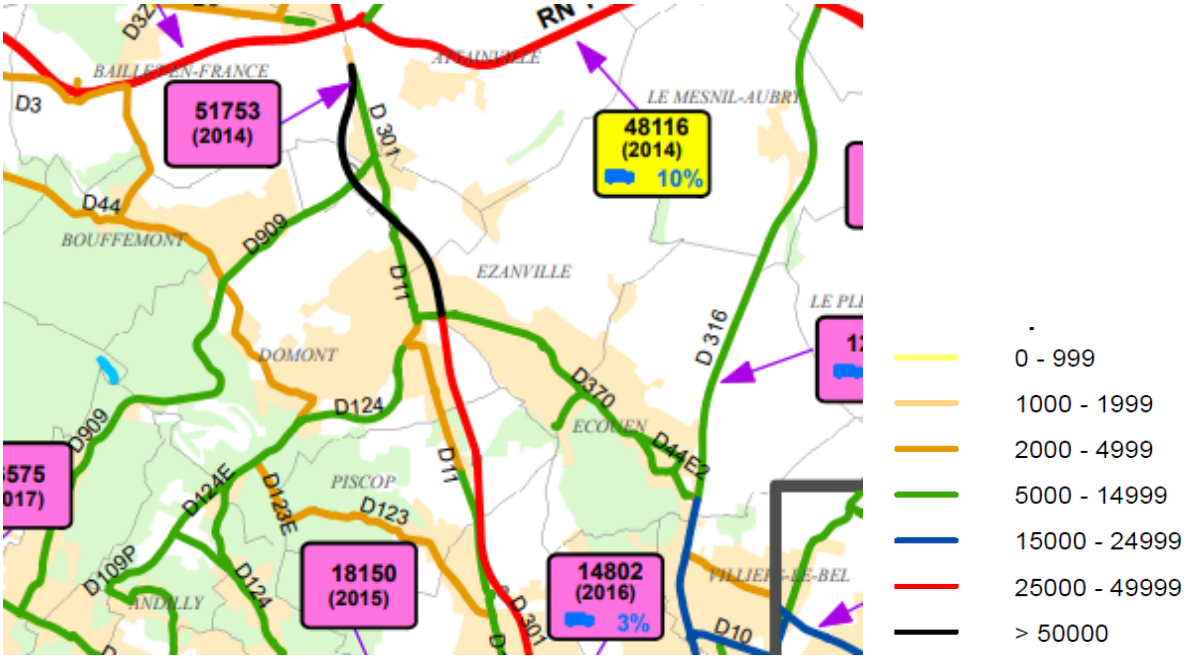
- **La D301** longe le territoire sur sa périphérie Nord-Ouest. Cette voie qui supporte un trafic de plus 50 000 véhicules/jour, relie directement la commune à la N104 (Francilienne) vers Cergy-Pontoise au carrefour de la Croix-Verte (*sur la commune d'Attainville*) et à l'autoroute A16, à 4 km au Nord.

La D301 permet également une liaison à l'autoroute A1, située à environ 20 kilomètres au Sud, pour rejoindre Paris au niveau de la Porte de la Chapelle. Elle rejoint l'A1 à l'Est de Paris qui permet une liaison à l'aéroport Charles de Gaulle via la N104. La N104 permet également une liaison à l'aéroport de Roissy en France et à l'autoroute A1 en direction de Lille ou de Paris Porte de la Chapelle.

- **La D370,** axe de liaison entre la D301 et la D316 (Paris-Chantilly-Creil), traverse le territoire de Ezanville selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est et dessert la partie agglomérée de Ezanville, notamment son centre-ville.

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

- **La D11**, en limite communale avec la ville de Domont à l'Ouest, constitue un axe de circulation parallèle à la D301. Cette voie dessert notamment l'importante zone d'activités commerciale implantée sur la commune de Moisselles.



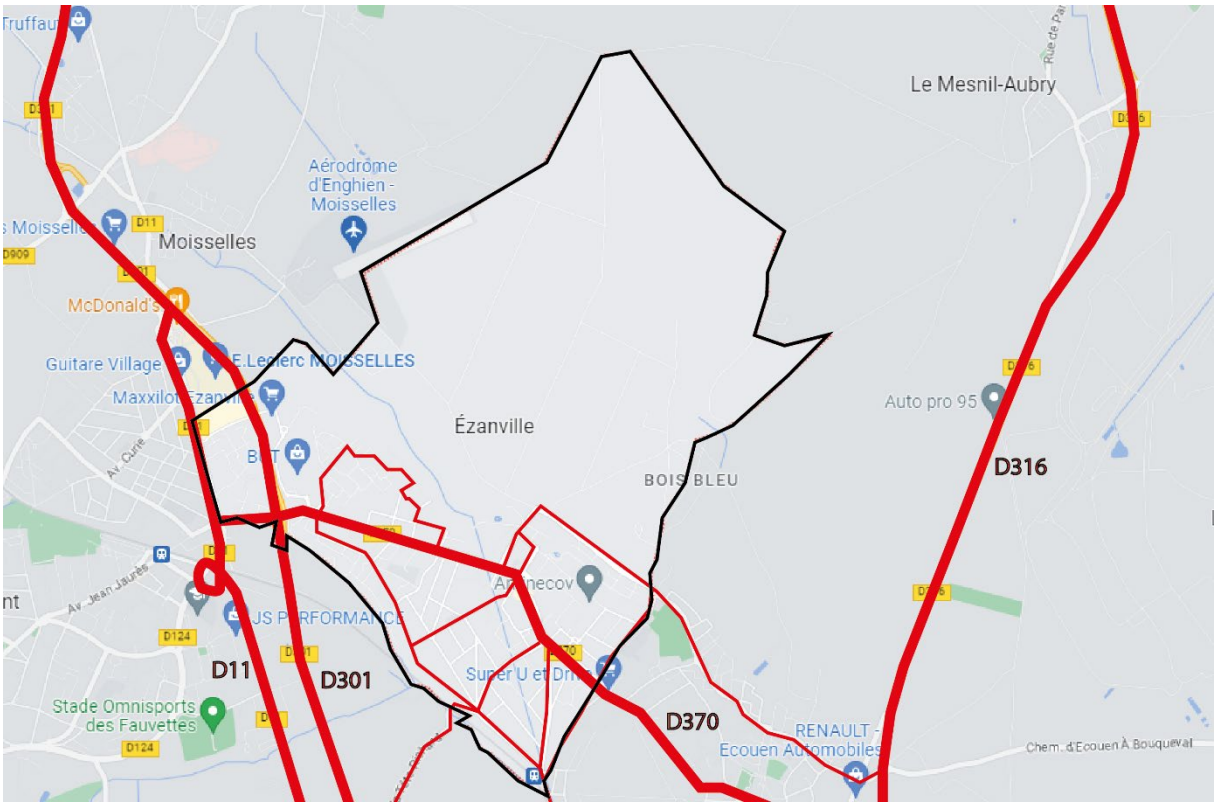
Source : Données de circulation 2018, Département du Val d'Oise

3.1.2 – UN MAILLAGE INTERNE STRUCTURE EN BOUCLES

A l'échelle du territoire communal, le réseau de voiries secondaires de Ezanville s'est structuré à partir de la D370 formant un maillage viaire en boucles (sans impasse et permettant des liaisons interquartiers) avec :
- la rue de Condé, le chemin d'Ecouen à Moisselles et l'avenue du Maréchal Foch,
- la rue de Paris, la rue de la Marne et la rue de la Gare, au niveau du centre-ville,
- la rue Paul Fort, la rue du chemin de fer et la rue des Ecoles
- l'avenue de Bourgogne, la rue du Languedoc, la rue des Marais et la rue du Chemin Vert

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.

Le projet de déviation de cette voie routière, qui était inscrit au Schéma Directeur de l'Ouest de la Plaine de France, qui n'est plus d'actualité aujourd'hui, pourrait être envisagé.



Source : Synthèse Architecture

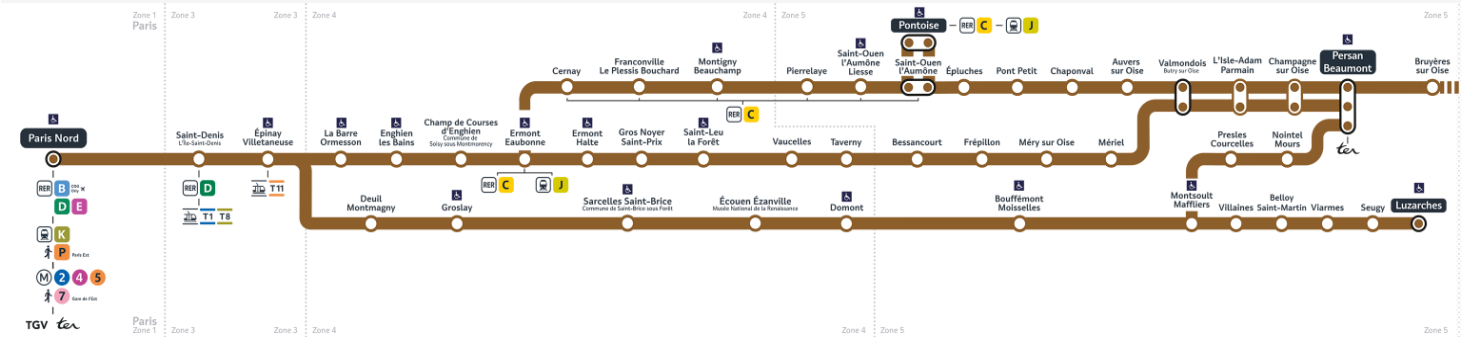
3.2 – TRANSPORTS COLLECTIFS

3.2.1 – LE RESEAU FERRE

Le territoire de 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. Cette gare, très décentrée, se situe à l'extrémité Sud de la commune.

Cette ligne du réseau francilien procure au territoire de Ezanville une liaison permanente avec Paris (station Gare du Nord) en 20 minutes, avec un train toutes les 15 minutes en heure de pointe, et toutes les 30 minutes en heure creuse.

Cette ligne H du Transilien permet également de rejoindre Persan/Beaumont/Luzarches dans l'autre sens.



Source : RATP

La gare est un point de multi-modalité. Les deux lignes de bus 1513 et 269 assurent une poursuite des mobilités en transport collectif.

Une offre en stationnement gratuit d'environ 500 places est disponible.

Un parc à vélos complète l'offre en gare.

Des aménagements en gare ont été engagés ces dernières années. Photos monumentales et œuvres en trompe-l'œil, formation des agents en gare, signalétique installée aux sorties des quais indiquant les temps de marche et les bus à emprunter pour se rendre notamment jusqu'au château de Ecouen pour améliorer l'accueil des touristes du musée de la Renaissance qui empruntent les transports collectifs.

Source : Synthèse Architecture

Actuellement des études sont engagées avec le PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France), pour réaliser un véritable Pôle d'Echanges Multimodal sur le site de la gare Ecouen-Ezanville. L'enjeu est d'accueillir différents modes de transports (voiture, bus, train, taxis, vélos, marche à pied) et faciliter le passage de l'un à l'autre.

<u>Ce pôle multimodal devrait disposer :</u>

- d'un parvis gare apaisé avec du stationnement pour les besoins de la gare :
  - 7 places de dépose minute dont 2 PMR
  - 2 places SNCF
  - 1 place de livraison
  - 1 place taxi
  - 1 place pour la navette Mobil'R
  - 1 accès aux véhicules de transport de fonds

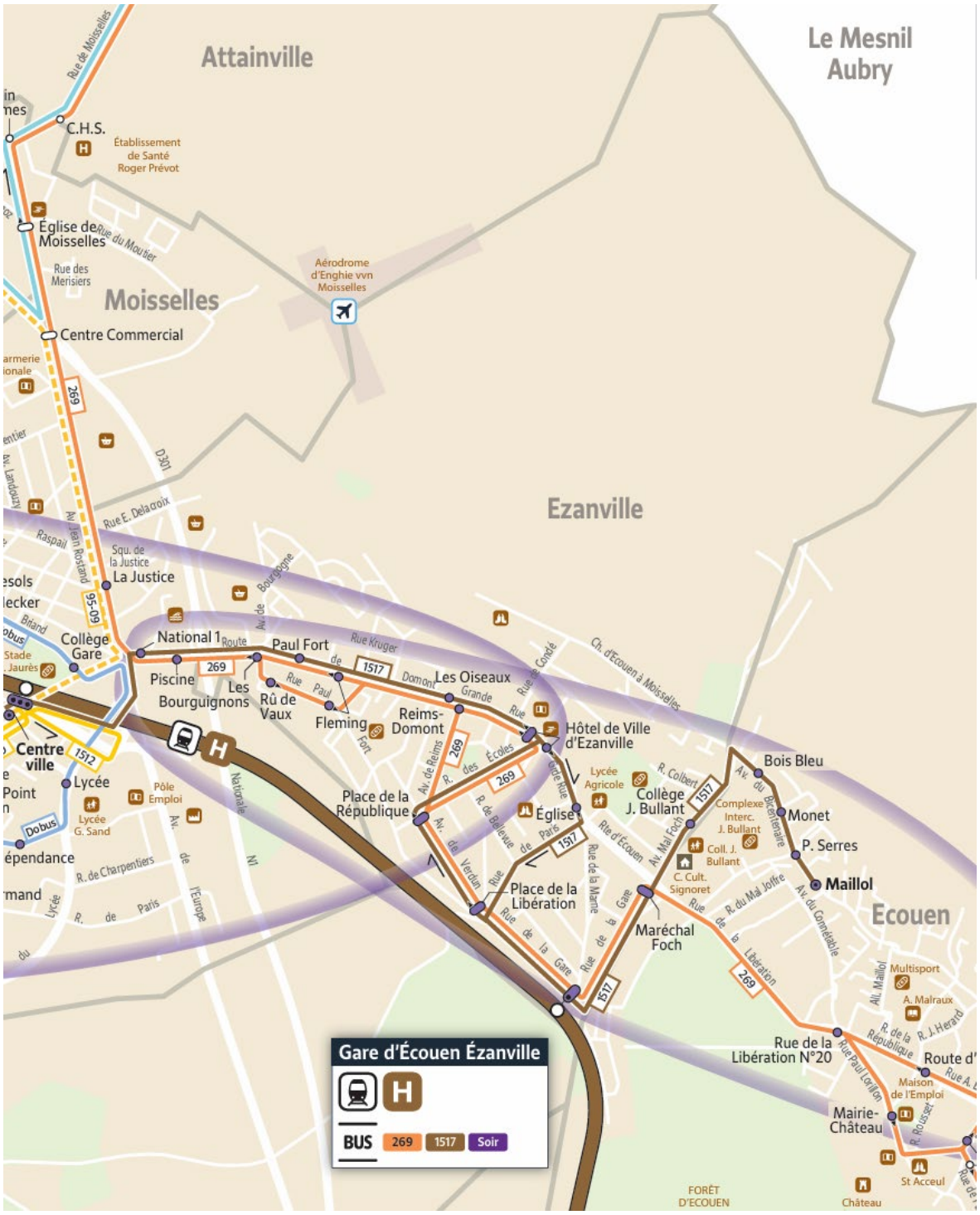
  La poche de stationnement devrait se situer à l'Est du parvis pour optimiser le nombre de places, tout en préservant le cèdre et une zone piétonne entre le cèdre et le bâtiment voyageurs et de sécuriser la traversée piétonne.

- d'un parc relais d'une capacité de l'ordre de 450 places, équipés de noues.

3.2.2 – LE RESEAU DE BUS

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 :

- La ligne 269 (Garges/Sarcelles RER D/Hôtel de ville d'Attainville) opérée par la RATP
- La ligne 1513 (Enghien, Montmorency, Domont gare SNCF du réseau Transilien Paris-Nord, Ézanville, Écouen) opérée par le transporteur IDF mobilités.



Source : Ile-de-France Mobilités

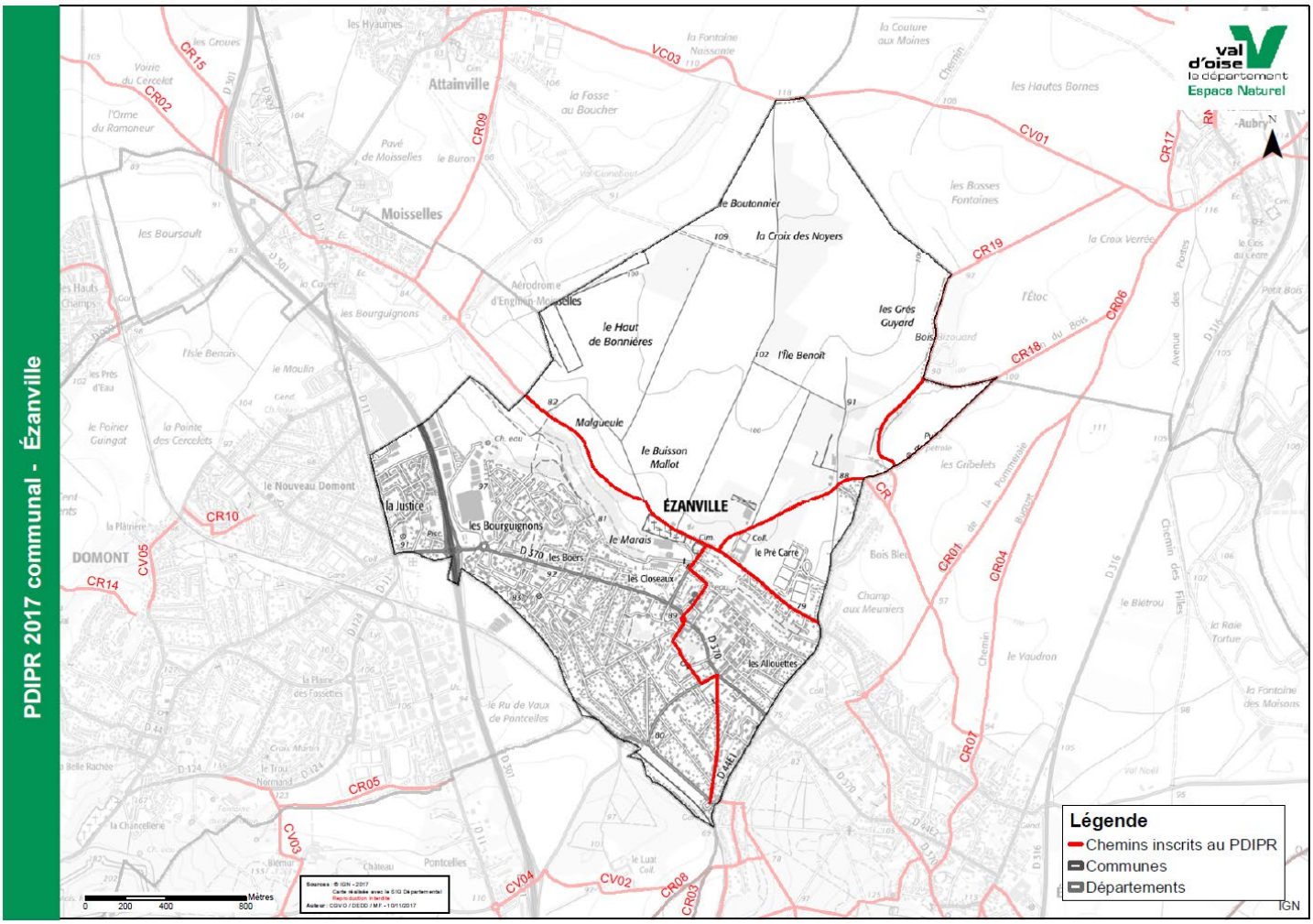
3.3 – MODES ACTIFS

3.3.1. LE PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE (PDIPR)

Le PDIPR est un document d'inventaire qui recense l'ensemble des chemins ouverts à la pratique de la randonnée (pédestre, VTT ou équestre) et définit leur cadre réglementaire. Il favorise ainsi la création d'itinéraires touristiques tout en protégeant le patrimoine des chemins ruraux. Le PDIPR a été actualisé en décembre 2019 et intègre 21 kilomètres de chemins supplémentaires.

Le PDIPR est un outil juridique garantissant :

- L'inaliénabilité du chemin (art. L361-1 code de l'environnement)
- La continuité de passage (circulaire du 30 aout 1988 relative aux PDIPR).
- L'inscription au PDIPR d'un chemin ne modifie ni son affectation ni son régime juridique



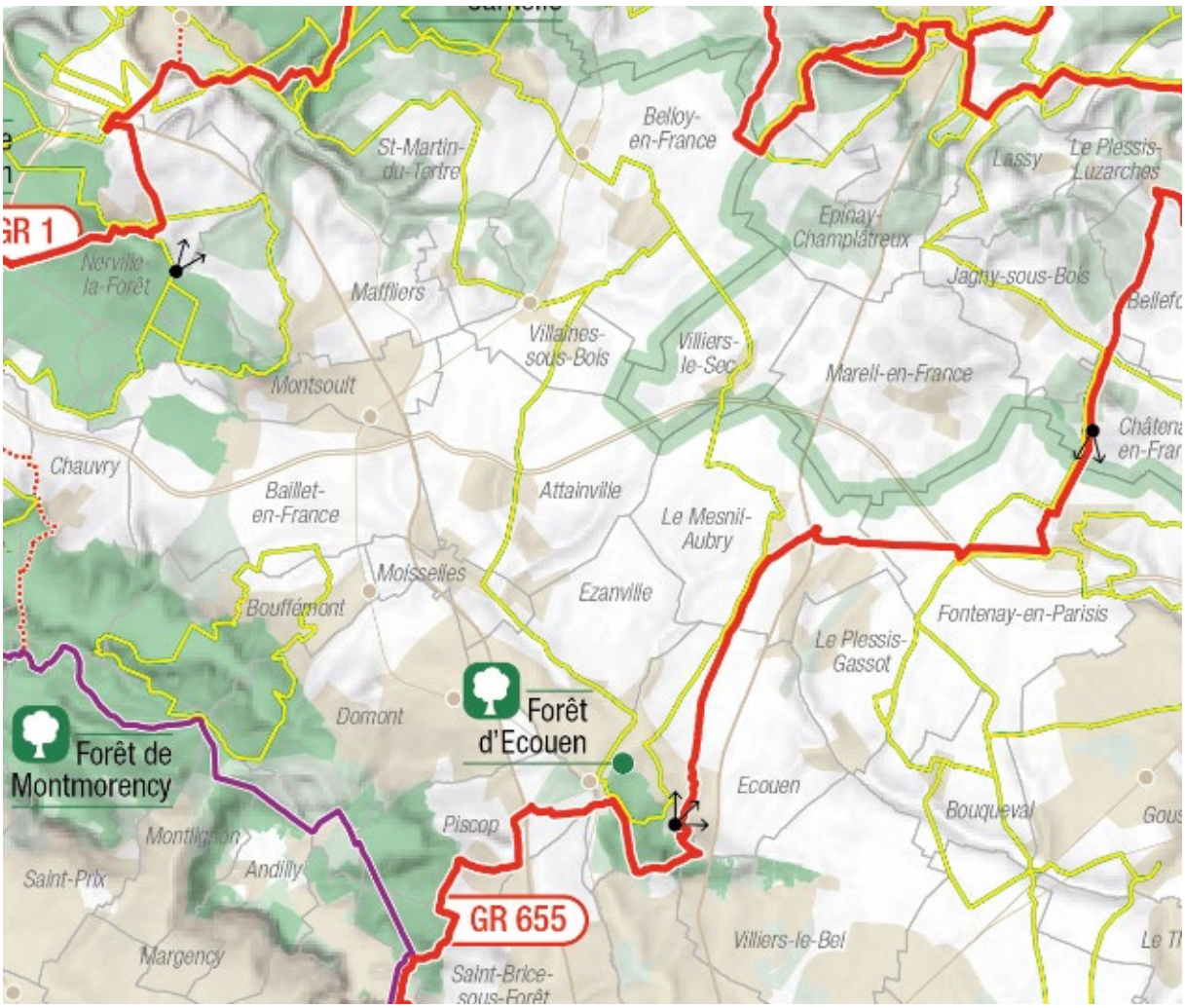
A Ezanville, le principal itinéraire inscrit au PDIRP se situe dans le tissu aggloméré : rue de la Marne, rue de l'Eglise, rue Anglade et sur une partie de la rue de Condé.

Hors de la zone agglomérée sont inscrits au PDIRP, le chemin d'Ecouen à Moisselles, le chemin le long du ru du Petit Rosne et le chemin du Mesnil-Aubry.

Ils permettent de rejoindre l'espace rural qui jouxte la périphérie urbaine, à l'abri de la circulation automobile, et de bénéficier de vues panoramiques admirables et lointaines sur le grand paysage : la coulée verte du vallon du Petit Rosne au Sud, le Bois Bizouard au Nord et au loin les collines boisées de la forêt d'Ecouen magnifié par le château - Musée National de la Renaissance qui domine la Plaine de France.

3.3.2. LES CIRCULATIONS DOUCES

La commune d'Ezanville est desservie par un important réseau de chemins ruraux, agricoles qui répondent aux besoins locaux de promenade et de loisirs. Elle est également longée sur son pourtour Sud/Sud-Ouest (le long du ru de Pontcelles) par un sentier de Promenade de Randonnée (PR) d'échelle francilienne.



Itinéraires de randonnées pédestres (source : IAU IDF – Fédération Française de Randonnées)

Type d'itinéraire

- sentier de Grande Randonnée GR®
- sentier de Randonnée de Pays GRP®
- sentier de Promenade de Randonnée PR®
- liaison GR®
- liaison GRP®
- liaison PR®

Dans la zone agglomérée les liaisons douces s'appuient principalement sur les trottoirs du réseau viaire et sur la piste cyclable sur la D11 au Nord-Ouest du territoire.

Concernant le stationnement des vélos, il existe 3 emplacements sur la commune d'une capacité respective de :

- 6 places pour l'abri Place E. Devillers
- 6 places pour l'abri Place J. Rodet
- 12 places pour l'abri situé à la gare. Cette offre de stationnement doit être redimensionnée dans le cadre du futur Pôle gare pour permettre d'accueillir 120 places.

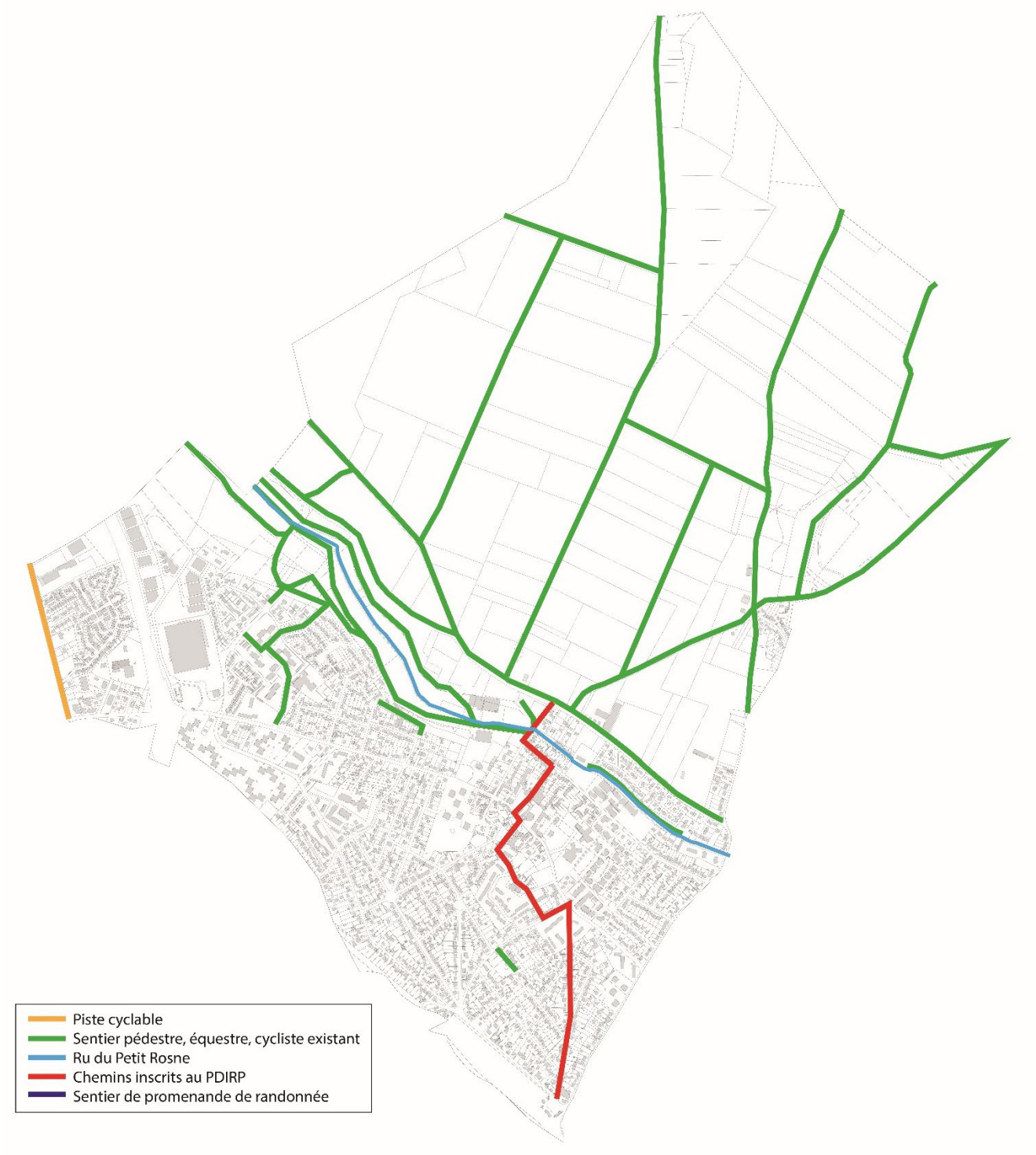


Schéma des circulations douces (Réalisation : Synthèse Architecture)

3.4 – STATIONNEMENT

3.4.1. LE STATIONNEMENT PUBLIC

Le territoire de Ezanville dispose d'une offre de stationnement public qui se répartit :

- Sous la forme de **parkings publics**, localisés majoritairement dans la proximité des pôles d'équipements publics et commerciaux, totalisant une capacité de l'ordre de **750 places dont 2/3 situées sur le parking de la gare**.

- Le **long de la voirie**, avec marquage au sol (stationnement alterné) et parfois en zone bleue le long de la voirie, notamment dans les rues résidentielles à sens unique. Quelques tronçons en zone bleue, à proximité de la mairie et de la gare notamment, permettent de favoriser le stationnement rotatif et de contraindre le stationnement des voitures ventouses.

Réalisation : Synthèse Architecture

Pour rappel, la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) demande l'obligation de supprimer le stationnement motorisé sur les 5 mètres en amont des passages pour piétons. Les collectivités ont jusqu'au 31 décembre 2026 pour la mettre en place.

L'espace ainsi libéré pourrait avoir d'autres usages : stationnement vélo par exemple, végétalisation sous réserve de ne pas masquer la visibilité, etc. dans un contexte de densification des villes, de promotion des modes actifs, d'adaptation au changement climatique.

3.4.2. LE STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES ET HYBRIDES

A ce jour, le territoire communal ne dispose que de 2 bornes de recharge électrique, rue Gallicher.

Des projets d'emplacements sont à l'étude sur le territoire, et entre autres dans le cadre du projet de réaménagement du Val d'Ezanville et de celui du pôle gare.

3.4.3. LA MUTUALISATION DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Il apparaît que la capacité de mutualisation du stationnement public notamment là où la diversité des fonctions est réelle puisque les places publiques peuvent être utilisées par plusieurs usagers tout au long de la journée (fréquentant les équipements ou encore les commerces, les actifs et les résidents le soir).

3.5 – BILAN ET ENJEUX DES MOBILITES

BILAN MOBILITES
Une excellente desserte et une bonne insertion dans la région Ile-de-France avec la présence des axes routiers suivants : D301, D316, D11 et D370 en lien avec l'A1 via la N104. Une traversée de la zone agglomérée par la D370 qui constitue un axe de circulation dense, source de conflits entre trafic local et trafic de transit, générant des nuisances particulièrement fortes en cœur de ville : bruit, embouteillage, pollution, problèmes de sécurité.
Une bonne desserte par le réseau ferrée grâce à la présence de la gare Ecouen-Ezanville, distribuée par la ligne H du Transilien, avec une liaison avec Paris en 20 minutes toutes les 15 minutes en heure de pointe, mais un secteur gare peu valorisé pour l'accueil des usagers.
Deux lignes de bus (lignes 269 et ligne 1513) desservant notamment les communes de Sarcelles et de Garges desservies par le RER D et les communes de Enghien, Montmorency, Domont par le réseau Transilien Paris-Nord.
Des sentiers pédestres et cycles existant notamment sur le plateau agricole et le long des rus, mais dans la zone agglomérée, seule existe une piste cyclable le long de la D11 avec très peu d'aménagements propres pour les piétons et les cycles.
Une offre de stationnement public avec marquage au sol (stationnement alterné) et parfois en zone bleue le long de la voirie, et sous la forme de parkings publics, localisés majoritairement dans la proximité des pôles d'équipements publics et commerciaux, mais insuffisants en nombre.
2 bornes de recharge électrique sur le territoire, rue Gallicher.

ENJEUX CONCERNANT LES MOBILITES
Reconduire le projet de déviation sur le plateau agricole pour apaiser la D370 et délester le trafic de la voirie locale au profit d'autres modes de déplacement alternatifs à la voiture.
Réaliser un véritable Pôle d'Echanges Multimodal sur le site de la gare pour améliorer l'accès des usagers aux modes de transports (voiture, bus, train, taxis, vélos, marche à pied) Améliorer les cadences des bus
Développer les liaisons douces (piétons/cycles) dans la zone agglomérée avec pour objectif de relier les pôles d'animation commerciale, les équipements, la gare d'Ezanville, en lien avec les territoires des communes d'Ecouen et de Domont.
Créer des emplacements de bornes de recharge électrique sur le territoire.
Conforter l'offre de stationnement à proximité de la mairie pour alimenter les besoins liés à la fréquentation des pôles d'équipements publics et commerciaux. Conforter l'offre de stationnement pour faciliter la fréquentation du stade, du collège, de la Coulée verte, et des nouveaux aménagements paysagers le long du Petit Rosne. Etendre l'offre de stationnement en zone bleue et alternée afin de favoriser le stationnement rotatif et de contraindre le stationnement des voitures ventouses. Mutualiser le stationnement dans le cadre de la restructuration de la zone d'activités commerciales dite « Val d'Ezanville ».

4. MORPHOLOGIE URBAINE

4.1 – HISTORIQUE

- ***Période ancienne :***

Pendant plusieurs siècles, l'histoire de Ezanville est très liée à celle de Ecouen. Les deux localités sont alors réunies sous un seul et même nom, Iticiniscoam.

Les deux localités furent ensuite cédées à l'abbaye de Saint-Denis par le roi Dagobert en 632. Le village d'Ezanville reste ensuite une annexe à la cure d'Ecouen qui dépend, à partir de l'an 1060, du prieuré parisien de Saint-Martin-des-Champs. A cette époque, la fille du seigneur Bouchard III reçoit en partage le territoire d'Ezanville, puis en fait don au couvent Notre-Dame de Saint-Paul-en-Beauvaisis. Elle y entre en religion et elle fit construire une première chapelle à Ezanville au 11ème siècle.

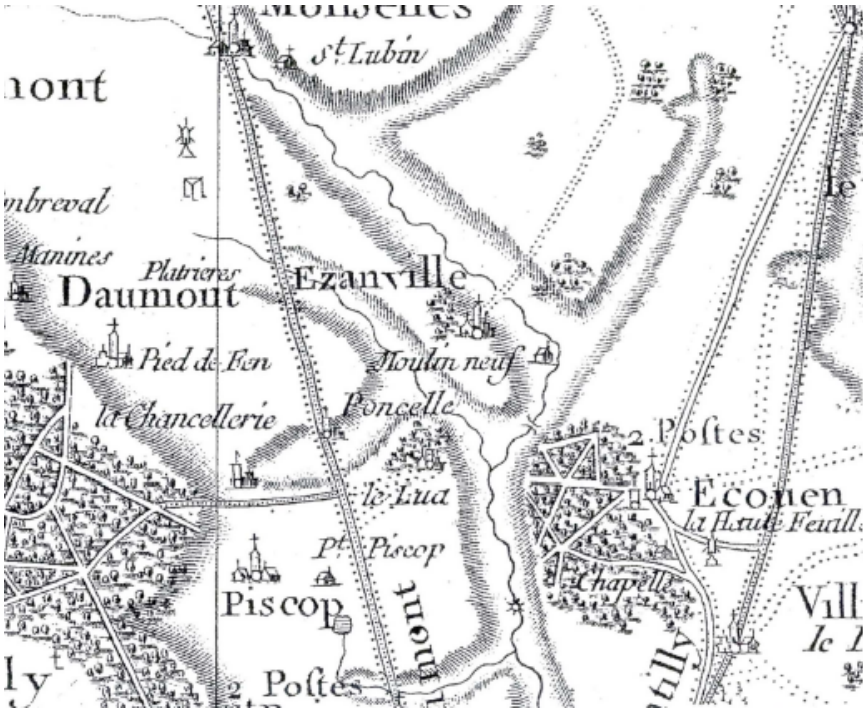
Le territoire appartint par la suite aux seigneurs de Montmorency.

C'est à partir de la Renaissance que le développement du bourg de Ezanville s'est organisé autour de l'église Notre Dame de l'Assomption, dont le chœur fut réalisé au 16ème siècle.

Eglise Notre Dame de l'Assomption

Les témoignages cartographiques permettent d'illustrer le développement de Ezanville à partir du 18ème siècle avec la carte de Cassini.

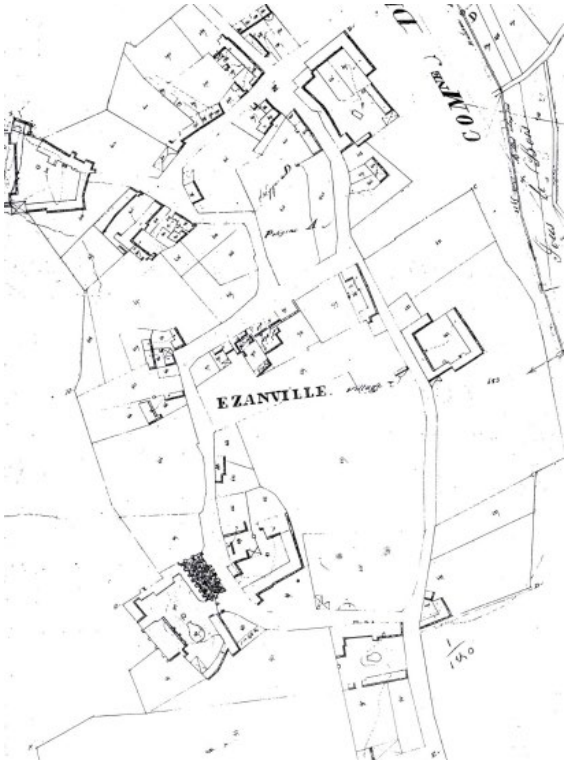
- La **carte de Cassini** levée par ordre du Roy, datant de **1736,** représente l'église Notre Dame de l'Assomption, le ru du Petit Rosne, le ru de Vaux ainsi que des vergers mais ne mentionne pas de voie de liaison entre la route de Paris à Beauvais et la route de Paris à Amiens. En revanche, il apparaît un chemin depuis l'église vers le plateau Nord traversant le vallon du Petit Rosne.



- **Le plan cadastral de 1827** fait apparaître un réseau de cheminements autour duquel s'est constitué le village d'origine.

Les éléments structurants de sa formation sont l'église Notre Dame de l'Assomption et le chemin d'Ezanville à Ecouen, prolongé par le chemin de Pontoise, qui permettait de relier Ecouen et les voies royales Paris Beauvais à l'Ouest et Paris-Amiens à l'Est.

Ce chemin est devenu la route départementale 370.



- ***Période récente***

  - *L'arrivée du chemin de fer et la transformation du village rural en ville*

Village agricole de moins de 200 habitants à la fin du XIXème siècle, le bourg se développa à partir de 1877, grâce à l'ouverture de la ligne de chemin de fer de Paris au Tréport au Sud du territoire, implantée en périphérie Sud du village

Cette ligne contribua à l'essor de la commune à la fin du XIXème siècle, en assurant la liaison d'Ezanville à Paris en 30 minutes avec le développement du commerce, avec d'importantes expéditions de fruits et de légumes organisées quotidiennement en direction de Paris (les Halles) ou de l'Angleterre.

A cette période, un ensemble de voies rayonnant depuis la place de la Gare fut créé pour desservir un tissu urbain de type pavillonnaire.

Les axes principaux (la rue de la Gare et la rue de la Marne) s'étendent vers l'Ouest et le Nord à partir de places (place de la Libération, place de la République, place de Cullant). Ils desservent des îlots d'habitation de forme géométrique (rectangle ou triangle) dans lesquels s'inscrivent des lotissements de pavillons selon un découpage parcellaire régulier et systématique.

En 1906, la population s'élève à 1831 habitants, avec la création de premiers lotissements.

  - *Le dynamisme urbain de l'après-guerre et la mutation du tissu des années 1960-70*

Comme dans beaucoup de villes de la région parisienne, il a fallu faire face à un flux important de main d'œuvre, après la seconde guerre mondiale au moment de la Reconstruction. Jusqu'à la fin des années 50, le développement de la commune s'opère essentiellement par la construction presque exclusive d'habitat individuel avec une période de construction massive entre les deux guerres dans les lotissements compris entre la rue de la Gare et la D 370.

Progressivement le paysage d'Ezanville se métamorphose, et le petit village rural bordé de vergers devient une petite commune résidentielle de la proche banlieue parisienne, desservie par la gare.

À partir des années 60, la structure urbaine se transforme profondément avec la réalisation d'importants programmes de logements collectifs, notamment entre 1968 et 1974 ; période pendant laquelle près de 1000 logements ont été construits.

Parallèlement, d'autres secteurs d'habitat exclusivement pavillonnaire se sont développés au Nord, à l'Est et à l'Ouest du centre ancien.

La zone d'activités commerciales "Le Val d'Ezanville" date également de cette période.

  - *Le développement entre les années 1980 et 2000*

A partir des années 80, l'évolution du tissu s'avère très différente en étant marquée par une nouvelle typologie d'habitat réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, composées uniquement de maisons individuelles groupées ou isolées : « les cottages d'Ezanville », « France Cottages » et le lotissement « des Ouches ». Durant les années 90, le mouvement d'urbanisation de la commune s'est fortement ralenti et n'a comporté aucun programme immobilier d'ensemble.

- *Les années 2000 à nos jours - La reconquête urbaine*

Le territoire communal semble avoir atteint ses limites en termes d'extension urbaine.

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

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

4.2 – PATRIMOINE

4.2.1 – LES ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX

- ***Monuments Historiques inscrits et classés***

Sur la commune de Ezanville, il est recensé l'église Notre-Dame-de-l 'Assomption, classée Monument Historique depuis le 02/09/1915.

Le chœur est la partie la plus ancienne (16ème siècle). Il est composé d'un vaisseau unique terminé par une abside à trois pans éclairés par de hautes baies dont la morphologie fait encore référence à l'architecture gothique mais dont l'emploi du plein cintre l'inscrit dans le style de la Renaissance.

Ultérieurement, un clocher trapu et un collatéral caractéristique de l'architecture rurale du 17ème et 18ème siècle furent ajoutés au Nord du chœur.

Une nef en béton armé, plus large que le chœur et le collatéral, y fut adossée à l'Ouest dans les années 1965-1970.

Intérieurement l'architecture des voûtes du chœur, une niche Renaissance, un chapiteau corinthien, un christ en croix en constituent les éléments les plus remarquables.

Cet édifice, qui fait l'objet d'une servitude au titre de la protection des monuments historiques, est couvert par un périmètre de protection de 500 mètres.

Le classement d'un édifice produit plusieurs effets sur le droit à construire. Il convient de retenir plus particulièrement que dans les abords des monuments historiques, tous les travaux sont soumis à autorisation, avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF). Parallèlement, dans le champ de visibilité d'un monument historique, le permis de construire tient lieu d'autorisation préalable avec visa de l'ABF.

- ***Patrimoine vernaculaire***

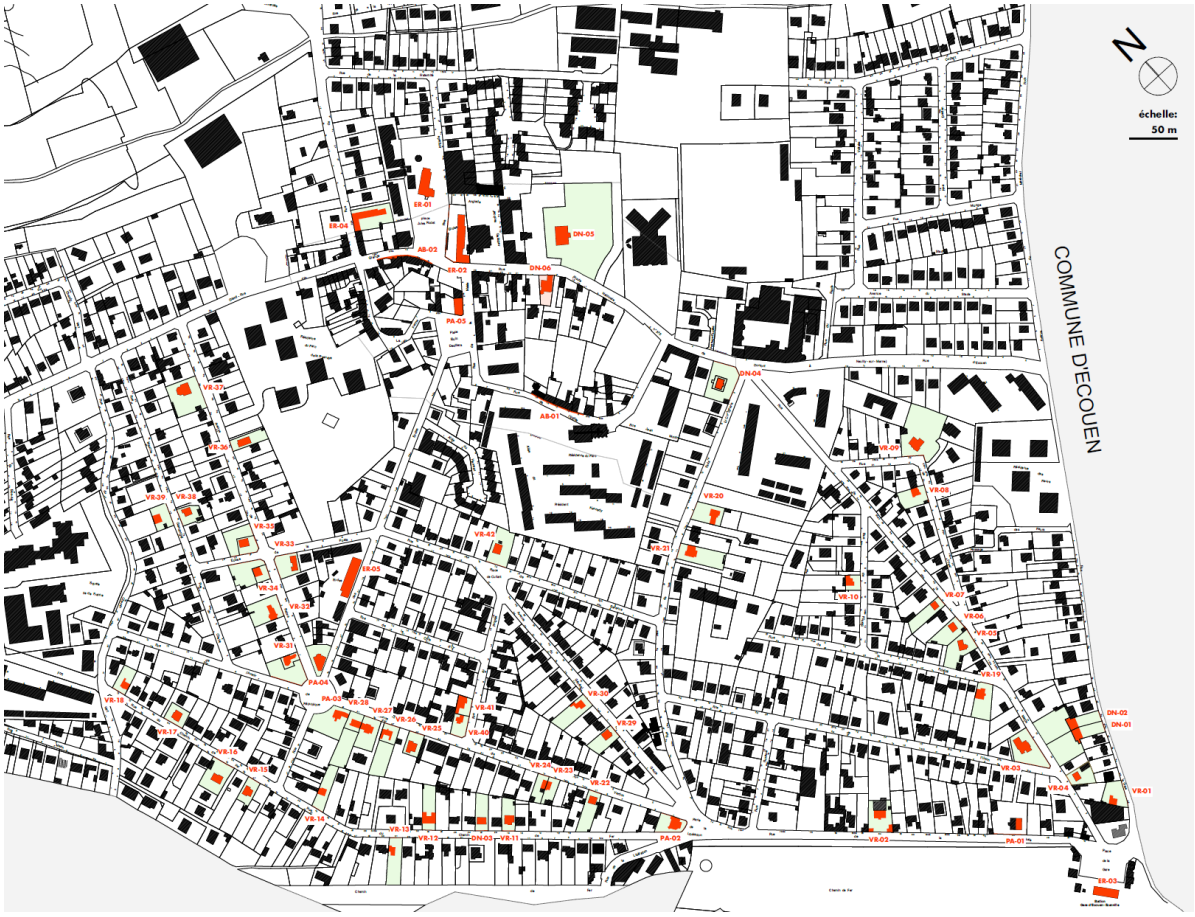
Le passé historique d'Ezanville est également perceptible aujourd'hui avec la présence de quelques éléments bâtis remarquables dans le tissu du bourg, qui pourraient être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, tels que l'ancienne Mairie, le château Henry datant du début du 20ème siècle, ayant appartenu à la famille Sainte-Beuve.

Ancienne Mairie

Château Henry

Un premier repérage du patrimoine architectural, notamment vernaculaire, a été mené sur le territoire. Il a permis d'identifier une centaine d'éléments urbains et architecturaux remarquables susceptibles de faire l'objet d'une protection. En voici quelques exemples illustrés.

Premier plan de repérage de l'étude d'inventaire détaillé du patrimoine



Source : SIMON et GENIN ARCHITECTURE mai 2022

14 rue de Bellevue

3 rue du Progrès

15 rue Maurice Grandcoing

4 rue Maurice Grandcoing

25 avenue de Reims

13 rue de Reims

8 avenue de Reims

1 avenue de Reims

21 rue de la Marne

15 rue de la Marne

2 rue de Paris

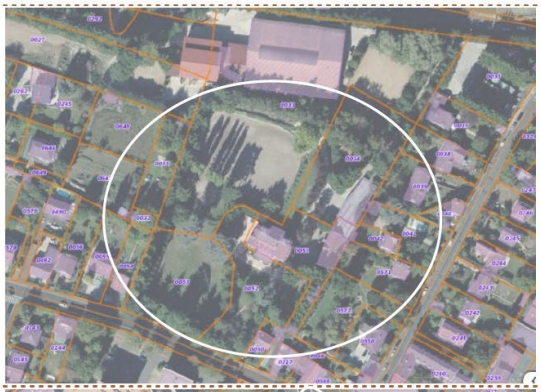
4.2.2 – LES ELEMENTS VEGETAUX QUALITATIFS

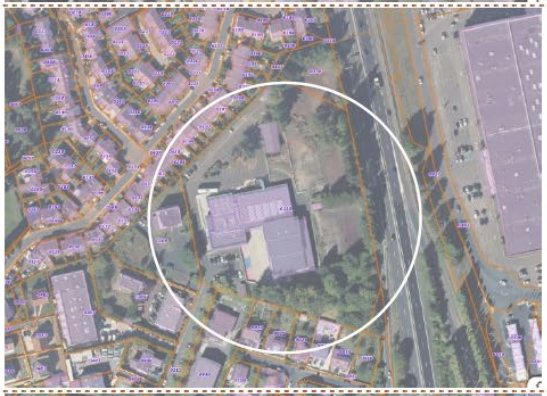
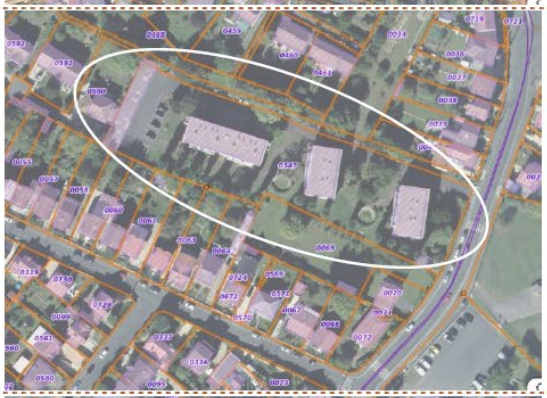
- ***Jardins***

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 Nationale des Forêts (ONF), Missionné par la mairie d'Ezanville, par secteurs.

Secteur Nord

site	numéro postal	parcelle cadastrale informations	vue aérienne
Rue Colbert		AE0433 AE0435 AE0589	
rue de Condé	19	AD0031 AD0032 AD0033 AD0034 AD0051 AD0052 AD0053 AD0054 Centre hippique	
route départementale 301		AB0286 AB0334 AB0471	

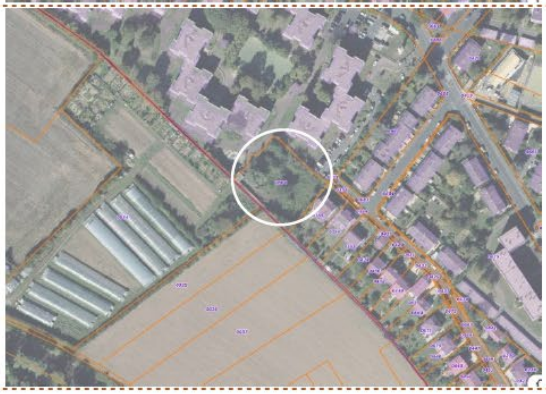
site	numéro postal	parcelle cadastrale informations	vue aérienne
rue de Domont	68	AC0045	
rue H.Dunant	2	AC0109 AC0110 AC0378 Piscine M.Gigoi	
avenue du Maréchal Foch	49	AE0547 Résidence du Pont d'Yon	
Grande rue	6	AE0533 AE0512 AE0656 Maison de retrait Eleusis	

site	numéro postal	parcelle cadastrale informations	vue aérienne
avenue J.Rostand	8	AB0038 AB0057 AB0060 AB0061 AB0063 AB0064 AB0065	
rue des silos à grains		AE0691 AE0693	

Secteur Sud

site	numéro postal	parcelle cadastrale informations	vue aérienne
rue du Chemin de fer	4bis, 51	AI0237 AI0239 AI0240 AI0496 AH0370	

site	numéro postal	parcelle cadastrale informations	vue aérienne
rue du Chemin de fer	19 au 37 bis	AH0353 AH0357 AH0358 AH0359 AH0361 AH0602	
route d'Ecouen	5	AH0188 résidence	
rue de l'Eglise	12	AE0214 AE0215 AE0219 AE0201 AE0528	
rue de la Ferme Grande rue	31 7bis	AE0351 AE-564	

site	numéro postal	parcelle cadastrale informations	vue aérienne
Grande rue	43	AI0578 résidence	
avenue du Maréchal Foch	6	AH0613 AH0778 Résidence des Fleurs	
allée du Président Kennedy	16	AH0992	
rue Marin	33	AI0604	

site	numéro postal	parcelle cadastrale informations	vue aérienne
allée de l'Euro rue de Paris	2, 6 11, 13	AH0058 AH0741 AH064 AH0742	
allée des Roses	1	AI0662 résidence	

- ***Arbres et groupes d'arbres***

L'Office Nationale des Forêts (ONF) a également répertorié et identifié 63 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).

Quelques exemples d'éléments arborés sur le territoire à titre indicatif

Séquoia géant
Avenue J. Rostand

Cèdre de l'Himalaya
Rue du Val d'Ezanville

Cèdre de l'Himalaya
Square Ile-de-France

Erable sycomore
Parc de la Fresnaye

Epicéa commun
Résidence Parc de la Fresnaye

Cèdre bleu de l'Atlas
Avenue de Reims

Cèdre bleu de l'Atlas
Grande rue

Cèdre bleu de l'Atlas
Rue de l'Yser

4.2.3 –PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Des découvertes archéologiques ont révélé la présence d'habitat gallo-romain sur le secteur de La Justice et d'un bourg médiéval sur le territoire sur le secteur du Village, antérieurement à la formation du village de Ezanville.

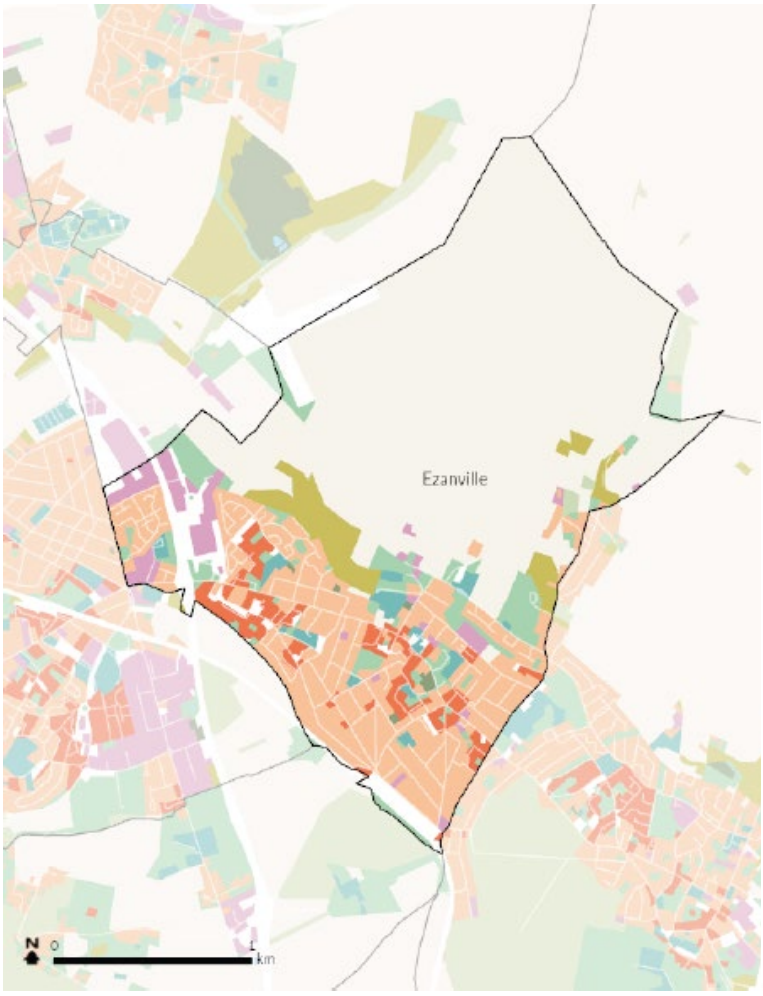
Il convient de prévoir l'inscription des secteurs concernés par la possible mise à jour de vestiges, tant préhistoriques qu'historiques, dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit de sites archéologiques pour lesquels, la DRAC, Service Régional de l'Archéologie, demande à être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol d'une superficie supérieure ou égale à 100 m^2

4.3 – GRANDES OCCUPATIONS DU SOL DE EZANVILLE

Sur le territoire de Ezanville, la description du mode d'occupation du sol (MOS) faite par l'IAURIF (mise à jour en 2021), montre qu'il y a :

- 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



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

Mode d'Occupation du Sol de 2021 (Source : IAURIF)

Le territoire de Ezanville, d'une superficie de 518,21 hectares (MOS 2021) conserve un caractère agricole puisque **56% de sa superficie correspond à des espaces agricoles.**

Les espaces construits artificialisés sont principalement dédiés à la fonction résidentielle, qui représente 73% des espaces construits, représentée plus particulièrement par de l'habitat individuel à 83%.

L'activité représente quant à elle 8,5% des espaces construits. Elle est principalement localisée à l'extrémité Ouest de la commune le long de la D301.

4.4 – ARMATURE URBAINE

L'armature urbaine d'Ezanville s'explique du fait de :

- son histoire avec l'implantation de la ligne de chemin de fer notamment et du chemin d'Ezanville à Ecouen, prolongé par le chemin de Pontoise, devenus la D 370,
- son relief avec la présence d'un vallon sillonné par le ru du Petit Rosne et agrémenté d'un massif boisé et de terres humides créant une coulée verte au centre du territoire.

Le territoire est ainsi formé de deux entités distinctes. Le vallon orienté Nord-Ouest/Sud-Est, sillonné par le ru du Petit Rosne constitue la zone de transition entre ces deux entités.

- une entité agricole au Nord, s'ouvrant sur les vastes espaces naturels de la Plaine de France,
- une entité urbanisée au Sud, traversée par la D370, et bordée en périphérie Sud par la voie de chemin de fer Paris-Beauvais.

Le village s'est développé à l'origine, au Sud du vallon parcouru par le ru du Petit Rosne, tandis que les terres agricoles au Nord, situées en bordure de la Plaine de France ont été maintenues en espaces naturels jusqu'à nos jours.

La disposition d'ensemble du village est marquée par l'existence des axes de communication majeurs (la voie de chemin de fer et la D370) qui ont conditionné son développement.

Sa morphologie actuelle repose sur le village-rue d'origine organisé autour du chemin d'Ezanville à Ecouen (actuelle D370). L'urbanisation s'est ensuite développée de façon rayonnante depuis la place de la gare, après l'ouverture de la ligne de chemin de fer, qui s'est poursuivie au cours du XXème siècle sur la totalité de l'espace disponible entre les limites communales et le vallon du Petit Rosne.

Au cours du XXème siècle, le tissu urbain s'est progressivement étendu entre la ligne de chemin de fer au Sud-Est, le tracé de la D301 à l'Ouest (l'ancienne voie royale Paris-Beauvais), et les abords du Petit Rosne au centre, pour former à présent un ensemble bâti continu, sans réelle possibilité d'extension dans les limites actuelles créant des barrières au développement.

Les quartiers, très identifiables par la nature de leur bâti et de leurs caractéristiques propres, constituent des entités urbaines indépendantes, sectorialisées et juxtaposées les unes aux autres, sans liens entre elles du fait de leur système viaire, et faute d'espaces publics fédérateurs de liaisons interquartiers.

<u>Ces entités urbaines peuvent être résumées ainsi :</u>

- le centre ancien qui a conservé les traces de sa disposition urbaine d'origine autour de l'Eglise et de la Mairie : bâti continu à l'alignement des voies, architecture traditionnelle de type rural, et le secteur de la Gare de la fin du XIXème siècle,
- les zones d'extension à vocation d'habitat constituées de quartiers nettement différenciés selon leur composition et la typologie de l'habitat : zones pavillonnaires, grands ensembles d'habitats collectifs, opérations d'habitats individuels groupés,
- les zones à occupation spécifique comprenant les zones d'équipements publics et les zones d'activités commerciales et artisanales.

Les deux pôles de centralité du territoire d'Ezanville, sources d'animation et de fréquentation journalière, sont constitués par les noyaux anciens du centre-ville et du quartier gare.

Le centre-ville rassemble un habitat groupé de 1 à 2 étages, quelques anciens bâtiments agricoles sur cour fermée, des commerces de proximité en pied d'immeuble, des locaux artisanaux, des services publics, des services socio-économiques et culturels.

Ce centre historique, qui a fait l'objet de quelques opérations de renouvellement urbain, est traversé par la D370 qui constitue un axe de grande circulation étroit, générant de multiples nuisances. Cet axe apparaît dévalorisé et mal adapté aux besoins actuels et cela, malgré la mise en place d'un plan de circulation avec sens unique et la mise en place d'un carrefour avec terre-plein central aménagé au droit de la place Jules Rodet, pour ralentir la vitesse des véhicules.

C'est la raison pour laquelle, l'enjeu communal reste de maintenir le projet de déviation de cette voie routière prévue au Nord du territoire, pour délester et valoriser la voirie locale au profit d'autres modes de déplacement alternatifs à la voiture. Il s'agit de poursuivre l'amélioration du fonctionnement du centre-ville, pour lui impulser une nouvelle dynamique commerciale et le valoriser.

Le secteur de la Gare, en limite communale avec la ville d'Ecouen, constitue le second pôle structurant d'Ezanville aux caractéristiques urbaines et architecturales de la fin du XIXème siècle.

Il souffre cependant de sa position très décentrée par rapport au territoire communal et comprend notamment des espaces publics dévalorisés et une petite structure commerciale vieillissante aux abords de la place de la gare.

Des actions de revalorisation sur le secteur de la place de la Gare sont envisagées pour redynamiser ce secteur très fréquenté par les milliers de voyageurs empruntant quotidiennement le train.

4.5 – ENTITES URBAINES ET CAPACITE DE DENSIFICATION

La commune de Ezanville s'est structurée tout au long de l'histoire, impliquant un tissu urbain composé de différentes entités bâties.

- Le centre-ville qui a conservé quelques traces de sa disposition urbaine d'origine autour de l'Eglise et de la Mairie avec un bâti continu à l'alignement des voies, architecture traditionnelle de type rural qui s'est renouvelé de façon importante ces dernières années.

- Le secteur de la Gare dont l'enjeu est de le recomposer et de valoriser en cohérence et en continuité avec la réalisation du futur Pôle d'Echanges Multimodal.

- Les zones urbaines à vocation d'habitat constituées de quartiers nettement différenciés selon leur composition et la typologie de l'habitat : zones pavillonnaires, ensembles d'habitats collectifs, opérations d'habitats individuels groupés.

- La zone d'activités en cours de mutation.

4.5.1 LE TISSU ANCIEN

- **Le centre-ville ancien qui s'est renouvelé**

Le centre ancien est localisé sur la D370 (Grande rue) entre la rue Condé et la rue de l'Eglise, structuré autour de la place Jules Rodet. Sa disposition d'ensemble, qui a gardé sa structure viaire d'origine, est caractéristique du village-rue, dont le noyau historique s'est étoffé de façon concentrique autour de la D370, l'ancien chemin d'Ezanville qui le reliait à l'origine à la seigneurerie d'Ecouen.

Il se caractérise par un tissu dense et mitoyen, implanté à l'alignement et constituant un front bâti continu sur voie. Le tissu urbain rassemble :

- d'une part, un bâti ancien et des hauts murs de clôture généralement en maçonneries de moellons qui repose sur un parcellaire de forme irrégulière. La hauteur de ce bâti est limitée et varie de 7 à 9 mètres maximum à l'égout du toit (R+2).

  Les caractéristiques architecturales de ce bâti traditionnel confèrent au quartier le caractère d'un ancien bourg rural : simplicité des volumes et du traitement des façades souligné parfois par des bandeaux intermédiaires, corniches et encadrement de fenêtres, toiture à 2 pans avec parfois des croupes sur pignons, couverture en tuiles…

Sur ce secteur, Il a été relevé quelques dysfonctionnements urbains et sociaux issus de quelques divisions de logements, qui entraînent des indicateurs d'habitat indigne qu'il s'agira d'endiguer.

Grande rue (source : google street view)

Rue de l'Eglise (source : google street view)

- d'autre part, un bâti contemporain situé notamment entre la rue Anglade et la rue Jacques Gallicher, dont l'enjeu a été de créer un centre commercial de proximité plus fonctionnel et un ensemble d'immeubles collectifs bas de 2 à 3 niveaux.

  Ce programme a également permis la construction d'une nouvelle poste moderne et plus centrale, de nouveaux locaux et un parc de stationnement.

(Source : google street view)

Une opération de rénovation de l'îlot compris entre la rue de la Mairie et la Place Elluin Devillers a été réalisée afin de poursuivre l'amélioration du fonctionnement du centre-ville, de lui impulser une nouvelle dynamique commerciale et de le valoriser.

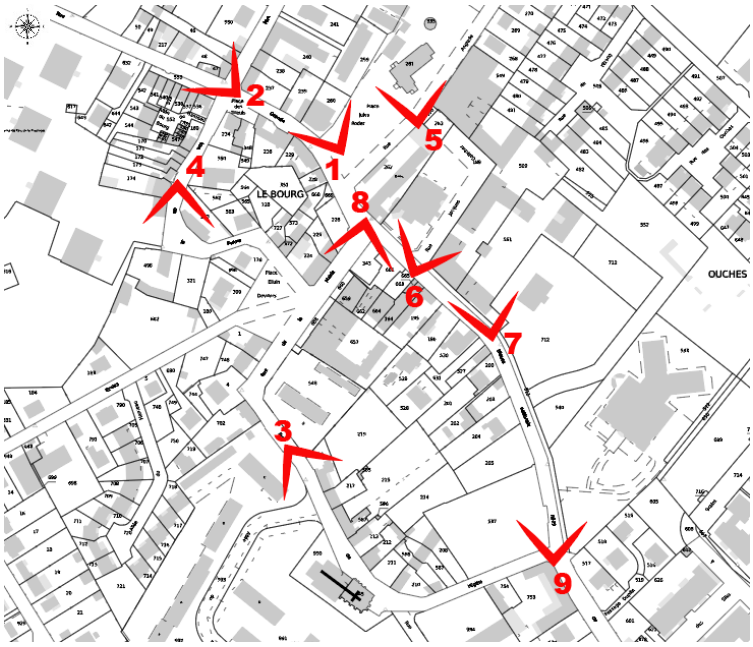
(Source : google street view)

Plus récemment, l'opération de renouvellement urbain réalisée à l'angle de la D370 et de la rue de l'église est venue conforter une cohésion urbaine autour du centre-ville, avec notamment la création d'un nouveau carrefour plus apaisé pour les piétons et de nouveaux rez-de-chaussée commerciaux pour impulser une nouvelle dynamique commerciale.

(Source : google street view)

L'entrée Sud du centre-ville localisée à la croisée de la rue de l'Eglise et de la D370 s'est également renouvelée avec une nouvelle opération résidentielle. Son architecture vernaculaire (forme simple, toiture à deux pans, volets en bois, … enduits et épannelages dans la lignée du bâti traditionnel) s'intègre particulièrement bien, dans la morphologie de cette partie ancienne de la commune, dans la proximité de l'église.

(Source : google street view)



Localisation des photographies

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 construit.

Les deux places principales (la place Jules Rodet et la place Elluin Devillers) sont actuellement occupées par des parkings de stationnement pour desservir, sans réel aménagement attractif, les équipements publics et les commerces en pied d'immeubles localisés sur la Grande rue, au niveau du centre rénové et rue Anglade autour de la place.

(source : google street view)

Capacité d'accueil du centre-ville ancien qui se renouvelle

Les dents creuses et terrains vacants au centre ancien sont pratiquement inexistants, hormis deux parcelles et deux fonds de jardin, situés à l'arrière du front bâti compris entre la Grande rue et la rue de l'Eglise. Ils constituent néanmoins un important foncier aujourd'hui composé d'importants espaces naturels en cœur d'îlot, sans possibilité d'accès.

Il existait également une parcelle située à l'angle de la Grande Rue et de la rue de l'Église, aujourd'hui urbanisée.

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.

- **Le secteur de la Gare**

Localisé en limite communale avec la commune d'Ecouen, le secteur de la gare forme le second pôle structurant du territoire d'Ezanville.

(Source : google street view)

Ce secteur localisé au niveau de la place de la gare s'est développé avec l'arrivée du chemin de fer. Il constitue un noyau ancien qui présente un bâti ancien de la fin XIXème siècle, avec quelques bâtiments aux caractéristiques architecturales diversifiées (façades simples enduites ou façades présentant des modénatures de briques principalement).

(Source : google street view)

(Source : google street view)

Le secteur de la gare souffre cependant de sa position très décentrée et d'un environnement qui se dévalorise du fait de la présence d'espaces publics vieillissants et d'une structure commerciale organisé autour de la place de la gare des années 60 qui se dévalorise.

(Source : google street view)

Capacité d'accueil du secteur gare

Sur le secteur de la Gare, une étude urbaine a été menée qui conclut que les seules disponibilités foncières se situent de part et d'autre du bâtiment gare, pour accompagner la mise en œuvre du pôle multimodal.

Des études sont actuellement en cours pour requalifier et redynamiser ce secteur très fréquenté par les voyageurs empruntant quotidiennement le train.

4.5.2 LES SECTEURS D'HABITAT PAVILLONNAIRE

Ce tissu d'habitat, très consommateur d'espace, occupe environ 55 % du site urbanisé de Ezanville.

Parcellaire et typologie du bâti

La première phase d'urbanisation (début du XXème siècle) concernant le secteur de la Gare s'est réalisée sous la forme de lotissements structurés par un réseau de voies nouvelles rectilignes, hormis *la rue de Paris* qui suit le tracé de *l'ancien chemin Pierré* figurant au cadastre de 1827. Ces voies rayonnent sous forme arborescente depuis la rue de la Gare vers le centre ancien et sont ponctuées par des places rehaussées par une statuaire monumentale : place de la République.

Elles délimitent des îlots de forme géométrique (rectangle ou triangle) dans lesquels s'inscrivent des lotissements de pavillons selon un découpage parcellaire régulier et systématique.

Le parcellaire présente une largeur de 10 à 30 m avec une moyenne de 15 m.

La superficie varie de 400 à 1000 m^2 avec une moyenne de 600 m^2.

L'aspect des maisons est caractéristique de l'habitat de "villégiature" datant du début de siècle. Leur architecture éclectique est caractérisée par l'emploi de matériaux de construction classiques (pierre meulière, briques, moellons, pierre de taille…) avec des structures contemporaines mises en évidence (linteaux, poutres, en fonte d'acier ou en fer, marquise en verre…) et par une modénature décorative soignée et inventive, aux références multiples (arts décoratifs, peinture, musique.).

La hauteur du bâti est de l'ordre de 7 m à l'égout du toit (R+1+combles)

Les constructions s'intègrent dans un environnement de jardins largement arborés et fleuris qui confèrent au quartier un charme et un caractère particulier qui mérite d'être préservé.

D'autres secteurs d'habitat exclusivement pavillonnaires se sont développés au Nord, à l'Est et à l'Ouest du centre ancien.

Ces quartiers présentent des caractéristiques sensiblement identiques en ce qui concerne la largeur et la superficie du parcellaire (moyenne de 600 m^2), la hauteur du bâti, mais présente une architecture de type néo-traditionnelle.

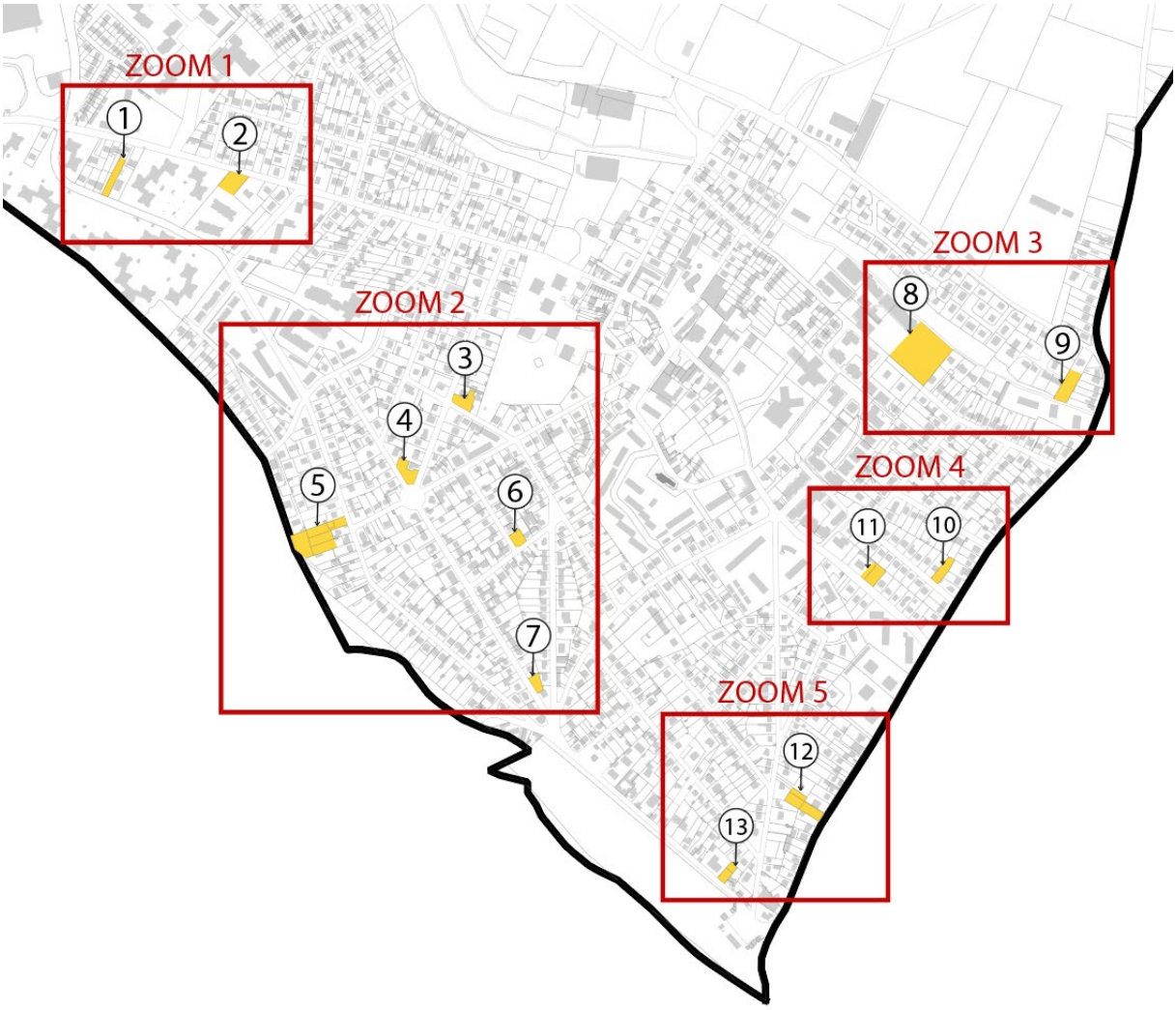
(Source : google street view)

Il est à constater l'absence d'espaces publics de type jardins ou parcs sur l'ensemble de ce secteur résidentiel.

Capacité de mutation et de densification du tissu pavillonnaire

Ce tissu d'habitat pavillonnaire semble à présent arrivé à maturité et présente très peu d'opportunités foncières, avec quelques dents creuses (environ 20 parcelles disponibles).

	Parcelles en dents creuses	Surface (m²)
Zoom 1	AI 595 (1), AI 577 (2)	670 m² + 965 m²
Zoom 2	AI 608 (3), AI 591 (4), AI 237/239/240/241/242 (5), AH 976 (6), AH 821 (7)	650 m² + 740 m² + 2 855 m² + 430 m² + 400 m²
Zoom 3	AE 336 (8), AE 34 (9)	5 020 m² + 1 050 m²
Zoom 4	AE 299 (10), AE 169 (11)	595 m² + 780 m²
Zoom 5	AH 1020/AH 1021/AH 1022 (12), AH 880/AH881 (13)	1 160 m² + 445 m²
	TOTAL	15 760 m²



L'enjeu majeur sur le secteur pavillonnaire sera de favoriser de façon douce la dynamique d'optimisation du tissu urbain existant par le biais des extensions. Ces dernières devront être réalisées dans le respect des caractéristiques urbaines actuelles (formes urbaines, emprises au sol, espaces libres), en protégeant notamment le cadre de vie et la couverture végétale de certains jardins privés.

4.5.3 LES SECTEURS D'HABITAT COLLECTIF

À partir des années 60, la structure urbaine de Ezanville se transforme profondément avec la réalisation d'importants programmes de logements collectifs (plus de 80 % du parc immobilier nouvellement construit).

A Ezanville, le tissu de collectif présente aujourd'hui deux secteurs différenciés en fonction de la hauteur des immeubles collectifs, correspondant à des époques différentes :

- les opérations, telles la résidence "le ru de Vaux", "la Fresnaye", "les Terrasses", la résidence "du Parc", comprenant des immeubles R+5 pouvant atteindre 18 m de haut réalisées durant les années 60 -70
- les opérations plus récentes composées de collectifs bas dont la hauteur est limitée à 12 m. (R+3) : résidence "derrière le Bois", *av. du Mal Foch, ….*

Le tissu constitué exclusivement d'habitat collectif correspond à des quartiers bien délimités dans l'espace urbain communal ; il comprend autant de logements que le tissu pavillonnaire mais consomme moins de 15 % du site urbanisé d'Ezanville. Il comprend en outre des espaces verts collectifs de superficie largement supérieure à l'emprise au sol des constructions elles-mêmes.

La composition d'ensemble présente un aspect aéré, accompagné de petits parcs arborés, bordés de larges voies agrémentées de plantations d'alignement (résidences "le ru de Vaux" ou "les Terrasses").

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

La résidence "Square Ile-de-France" qui subissait des problèmes de fonctionnement a été réhabilité.

De nouvelle résidences d'habitat collectif ont vu le jour telles que « Nexity Les Ouches », « les Briquetiers », « Villa des Arts ».

Parcellaire et typologie du bâti

Ces ensembles forment des unités foncières homogènes et en bon état dont les bâtiments ont été rénovés au fil du temps. Les bâtiments comprennent 4 à 5 niveaux sur rez-de-chaussée, traités le plus souvent avec des toitures - terrasses.

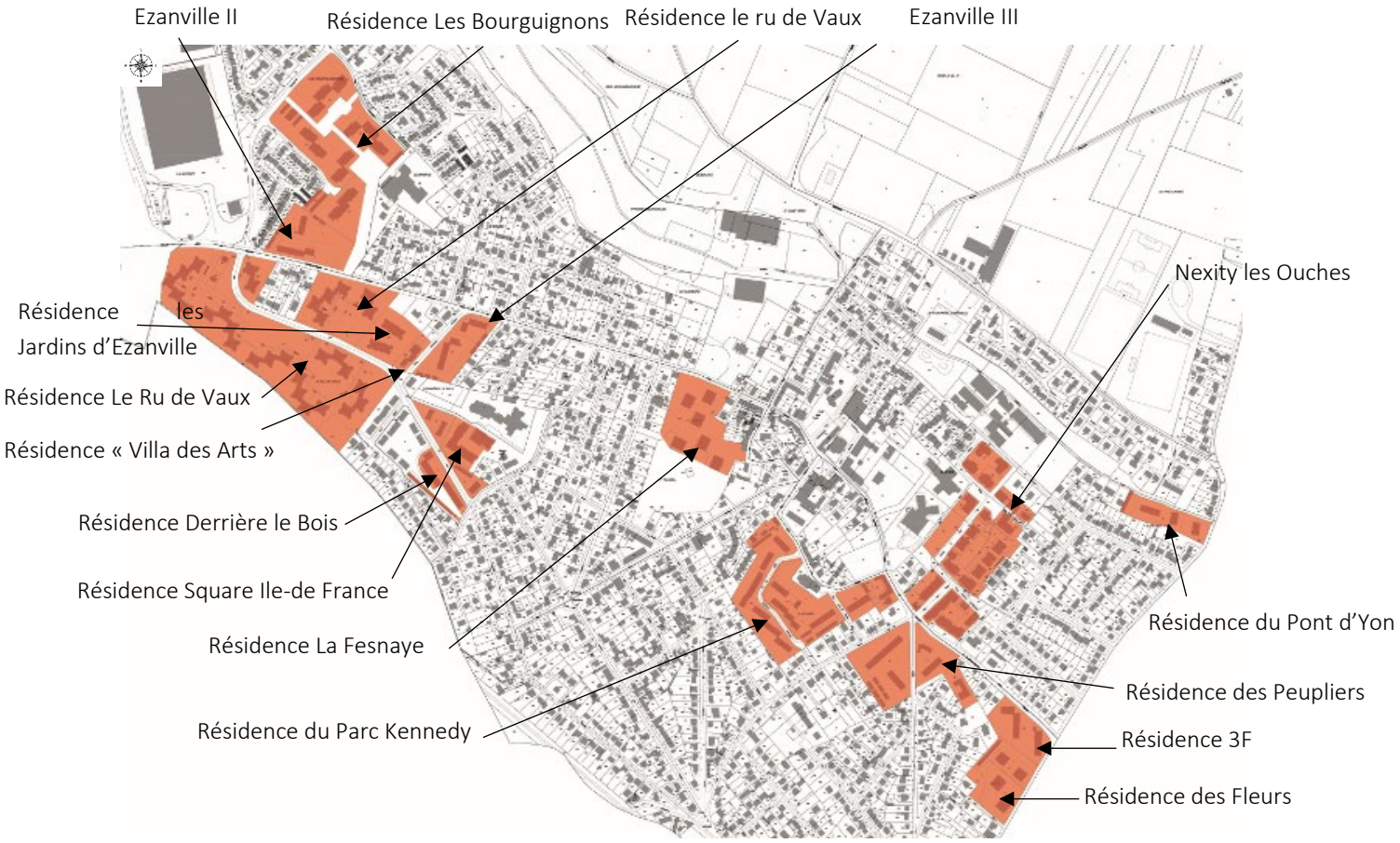
Les habitations sont complétées par des groupes scolaires, mais sont assez éloignées des autres équipements publics.

Si ces quartiers sont en rupture franche par leur composition d'ensemble, leur architecture, leur hauteur, avec les quartiers pavillonnaires environnants, leurs espaces verts et leurs voiries plantées adoucissent les transitions entre ces deux types de tissus urbains.

Capacité d'accueil

Ce tissu structuré ne présente pas d'espace libre susceptible d'accueillir de nouveaux immeubles.

L'enjeu majeur sur le secteur de collectifs sera de préserver leur caractère aéré et leur environnement végétal et d'accompagner si besoin la poursuite de la rénovation des résidences en autres énergétiques, pour le confort des habitants.



Résidence Square de l'Ile-de-France

Résidence du Parc

Résidence des Fleurs

Résidence La Fresnaye

Résidence du Pont d'Yon

(Source : google street view)

4.5.3 LES SECTEURS D'HABITAT INDIVIDUEL SOUS FORME D'OPERATION D'ENSEMBLE

Durant les années 80, l'accroissement du parc immobilier correspond à une évolution très marquée dans la typologie de l'habitat : fort ralentissement des réalisations d'habitat collectif en quantité et en taille.

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

La composition de ces quartiers pavillonnaires diffère des autres secteurs d'habitat individuel ; ils ont été réalisés sous forme de lotissements ou de Z.A.C., constituant des îlots autonomes raccordés au tissu existant par une voirie interne spécifique. Ils comportent une majorité de maisons individuelles accolées par deux ou en bande sur un parcellaire étroit composant un tissu beaucoup plus dense.

Parcellaire et typologie de l'habitat

- La résidence "la Justice", réalisée au Nord-Ouest de la D 301, est desservie par la D.11 en limite communale avec Domont. Elle présente un parcellaire dont la largeur varie de 7 à 15 m avec une moyenne de l'ordre de 8 m. La superficie varie de 150 à 400 m^2.

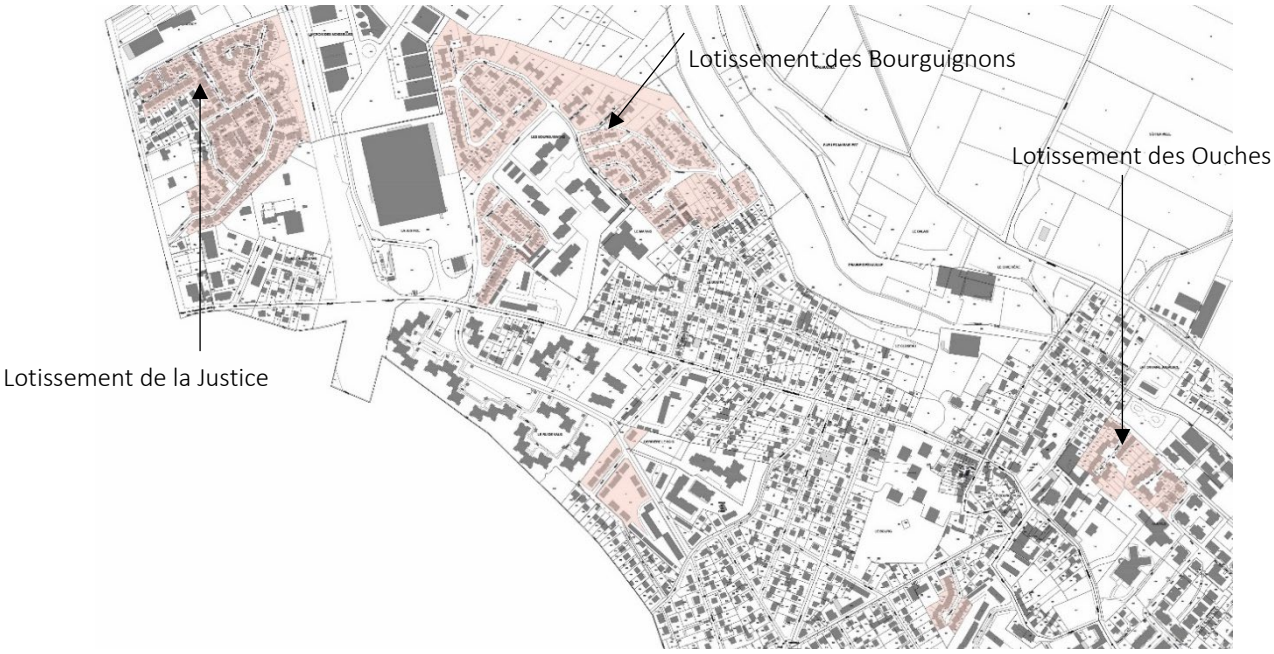
Les constructions, accolées par groupe de 2 à 7 unités, d'architecture néo-traditionnelle homogène, confèrent à l'opération une certaine unité d'ensemble ; les volumes sont à rez-de-chaussée + combles aménagées ou R + 1, surmontés d'une couverture en tuiles à plus de 35°.

Les maisons sont implantées en limites latérales, en retrait de l'alignement des voies (2 à 6 m) sur un parcellaire assez régulier majoritairement étroit.

Certaines voies internes se terminent en impasse et le quartier est bloqué à l'Est par l'emprise de la D301 qui constitue une barrière physique, isolant la résidence du reste de la commune. Le seul point de franchissement se situe route de Domont (D370).

Aucun espace vert ni placette commune n'agrémentent la résidence.

Il n'y a pas d'équipement public (école) intégré à l'opération, mais le quartier jouxte la piscine Maurice Gigoi, qui n'est pas accessible directement depuis la résidence.



Résidence de la Justice

(Source : google street view)

- Le lotissement "les Bourguignons" rassemble des programmes d'habitat mixte alliant maisons individuelles et habitat collectif. Les zones d'habitat individuel constituent des îlots plus ou moins denses d'habitats groupés.

Les secteurs les plus denses : rue de Bretagne, rue de Touraine, rue de Franche Comté, sont composés de maisons de ville accolées (2 à 6 unités) sur un parcellaire de 6 à 10 m de large et de superficie variant de 150 à 250 m^2.

(Source : google street view)

Les autres îlots présentent un parcellaire plus large de 15 à 30 m et de superficie variant de 400 à 1200 m2 avec une moyenne de 600 m^2. Les maisons sont regroupées par 2.

Les constructions sont implantées, en retrait de l'alignement : 2 à 6 m sur les îlots les plus denses, 4 m ou plus sur les secteurs plus lâches ; les pignons jouxtent au moins une des limites latérales.

(Source : google street view)

La résidence comprend une large voie principale, *l'avenue de Bourgogne,* bordée de plantations d'alignement et d'aires engazonnées aux abords des immeubles collectifs.

Les pavillons sont agrémentés en bordure de rue par des haies taillées.

(Source : google street view)

Un groupe scolaire complète l'opération. Il est bordé par une coulée verte qui pénètre dans l'ensemble immobilier collectif attenant puis rejoint le quartier pavillonnaire par une sente piétonne.

- La résidence "les Ouches" est constituée de maisons individuelles toutes accolées sur un parcellaire de 9 à 12 m de large (largeur moyenne de 10 m) d'une superficie de 225 m^2 à 500 m^2 (moyenne de 350 m^2).

(Source : google street view)

Elles sont desservies par deux rues en impasse : *rue de l'Etang, rue des Ouches ;* une petite sente a été prévue entre les deux îlots qui rejoint *la rue de la Fraternité* en longeant les jardins privatifs et les terrains communaux à vocation d'équipements publics situés au Sud.

Capacité d'accueil : ce tissu dense est globalement construit et présente aucune parcelle vacante.

L'enjeu majeur sur le secteur d'habitat groupé sera de favoriser de façon douce la dynamique d'optimisation du tissu urbain existant par le biais des extensions. Ces dernières devront être réalisées dans le respect des caractéristiques urbaines actuelles (formes urbaines, emprises au sol, espaces libres), en protégeant notamment le cadre de vie et les fonds de jardins paysagers.

4.5.4 LES SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Le tissu urbain de Ezanville comprend quelques zones d'activités implantées en continuité des zones d'habitat.

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

- **La zone d'activités commerciales dite « Val d'Ezanville »**

La zone d'activités commerciales "Le Val d'Ezanville", d'une superficie de 19 hectares est principalement située au Nord-Ouest du territoire communal (13 hectares) et pour sa partie Nord sur la commune de Moisselles (6hectares), en bordure de la D301.

Ce site a longtemps présenté une juxtaposition de « boîtes » commerciales vieillissantes, le long de la D301 selon un plan de composition peu attractif et un manque de visibilité de la zone commerciale et de ses accès qui renvoyaient une image peu attrayante et négative du site.

Cette situation, additionnée à un manque de diversité dans l'offre commerciale, a expliqué la fermeture d'un grand nombre de commerces présents sur la zone du Val d'Ezanville.

Afin de pallier ces dysfonctionnements, l'objectif de la CAPV et de la commune a été de revitaliser cette zone d'activités économiques qui périclitait en la restructurant de façon qualitative et durable dans le cadre d'un aménagement global et coordonné (ZAC).

Les travaux ont démarré en 2022 et s'étendront jusqu'en 2027.

Afin de redynamiser et de rendre toute son attractivité à la zone d'activités commerciales dite « Val d'Ezanville », Plaine Vallée, Ézanville et Moisselles, ont réfléchi à un programme de requalification

visant à résorber la friche commerciale et à donner au site du Val d'Ézanville une vocation économique mixte et durable.

Face aux mutations des dynamiques commerciales, notamment l'essor de la vente en ligne, il n'est plus envisageable aujourd'hui de faire du Val d'Ézanville une zone exclusivement réservée au commerce, comme c'était le cas par le passé. Un tel programme viendrait fragiliser la pérennité du projet et concurrencer les autres zones commerciales de l'agglomération voire les centres-villes.

Une programmation immobilière diversifiée a donc été envisagée. Celle-ci prévoit :

- 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, qui devrait par ailleurs bénéficier de l'attractivité de la future zone du Val d'Ezanville.
- 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.

Le site réaménagé devrait ainsi accueillir une cinquantaine d'entreprises et générer 800 emplois.

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.

- **Une partie du Centre commercial MODO Plaine de France**

La zone commerciale de la Plaine de France entre la D11 et la D301 (face au Val d'Ezanville) est principalement située sur la commune de Moisselles, et accueille notamment l'hypermarché Leclerc.

Sur Ezanville, dans la continuité de la résidence de la Justice, cette zone commerciale accueille aujourd'hui le magasin de vêtements Gémo associé à son aire de stationnement.

- **Quelques activités dans le tissu urbain**

Quelques activités se sont implantées sur plusieurs sites qui constituent de petites entités dispersées avec notamment le petit pôle au lieu-dit "les Orangistes" (Surgelés Picard, Croix Rouge, Banque Populaire), ou encore les abattoirs rue de la Fraternité, …

L'enjeu majeur sur les autres secteurs économiques sera, en cas de renouvellement urbain, de favoriser une reconversion économique intégrée dans l'environnement.

4.6 – BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRIOLES ET FORESTIERS

Selon le MOS de 2021, le bilan des espaces naturels, agricoles et forestiers des 10 dernières années (2012/2021) a été positif avec un gain de 1,62 ha expliqué par :

- Une hausse de 1,94 hectares d'espaces agricoles
- Une légère baisse de 0,32 hectare de milieux semi-naturels

Ezanville — **Surfaces en hectares**

Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	1.3	1.3	1.3
Milieux semi-naturels	19.7	19.38	19.38
Espaces agricoles	289.3	291.24	291.24
Eau	0.0	0.0	0.0
Total espaces naturels agricoles et forestiers	**310.3**	**311.92**	**311.92**
Espace ouverts artificialisés	34.33	31.28	30.4
Habitat individuel	105.61	106.57	106.22
Habitat collectif	20.67	21.6	21.85
Activités	15.04	15.04	15.04
Équipements	8.41	9.04	8.8
Transport	22.76	22.76	22.76
Carrières, décharges et chantiers	1.09	0.0	1.21
Total espaces artificialisés	**207.91**	**206.29**	**206.29**
Total communal	**518.21**	**518.21**	**518.21**

Source : MOS 2021

4.7 – BILAN ET ENJEUX DE LA MORPHOLOGIE URBAINE

BILAN DE LA MORPHOLOGIE URBAINE
Une structure urbaine délimitée par l'existence d'axes de communication majeurs (chemin de fer, D370, D301) et la frontière naturelle marquée par le vallon du Petit Rosne, en lisière de la Plaine de France.
Des tissus urbains bien différenciés : le centre historique devenu le centre-ville, des secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat durant le XXème siècle et les zones d'activités économiques.
Deux noyaux anciens : le centre-ville historique et le secteur de la gare Le centre historique a conservé sa composition urbaine d'origine, son réseau viaire et les caractéristiques de l'habitat traditionnel, témoignages de son passé rural. Des opérations de renouvellement urbain à la fin du XXème siècle sont venues renforcer la restructuration du centre-ville et recréer une cohésion urbaine autour de ce pôle central en engageant des actions destinées à poursuivre l'amélioration de son fonctionnement, à lui impulser une nouvelle dynamique commerciale et à lui redonner un aspect plus attractif par une nouvelle composition urbaine. Le second pôle structurant ancien se situe autour de la gare. Ce secteur souffre de sa position très décentrée et nécessite des actions de revalorisation du bâti pour redynamiser ce lieu très fréquenté par les usagers du train.
Des secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat qui ont contribué à bouleverser le paysage urbain pendant le XXème siècle : - Développement massif de constructions pavillonnaires dans la 1ère moitié du XX^{éme} siècle, lié à l'ouverture de la ligne de chemin de fer. - Dans la 2ème moitié du XXème siècle après la guerre, réalisation de grands ensembles d'habitat collectif, localisés sur des îlots bien délimités, à l'Ouest, autour du centre-ville et à l'Est. À partir des années 75, des opérations d'aménagement d'ensemble comportant des types d'habitats mixtes (collectifs bas et individuels) complétèrent l'urbanisation de la commune en périphérie et dans la continuité du site urbanisé : les Bourguignons, la Justice, les Ouches. Le tissu d'habitat pavillonnaire, très consommateur d'espace, occupe environ 55 % du site urbanisé d'Ezanville. Ce tissu urbain semble à présent arrivé à maturité et présente très peu d'opportunités foncières, avec quelques dents creuses (environ 20 parcelles disponibles). Le tissu d'habitat collectif qui comprend autant de logements que le tissu pavillonnaire, consomme moins de 15 % du site urbanisé. Ce tissu urbain évolue dans d'importants espaces verts collectifs.

Ce tissu structuré ne présente pas d'espace libre susceptible d'accueillir de nouveaux immeubles.
Les zones d'activités économiques, implantées dans la continuité des zones d'habitat, représentent environ 10% du tissu urbain ézanvillois. La plus importante, localisée en bordure de la D301 dite « Le Val d'Ezanville » qui a longtemps présenté une juxtaposition de « boîtes » commerciales vieillissantes, est aujourd'hui en cours de restructuration. Quelques activités se sont implantées sur plusieurs sites qui constituent de petites entités dispersées avec notamment le petit pôle au lieu-dit "les Orangistes" (Surgelés Picard, Croix Rouge, Banque Populaire), ou encore les abattoirs rue de la Fraternité, …
En lien avec le passé historique et les grandes étapes de l'urbanisation de la commune, il existe un patrimoine historique et vernaculaire remarquable. Il est recensé l'église Notre-Dame-de-l 'Assomption, classée Monument Historique et un patrimoine architectural et bâti plus vernaculaire de la fin du XIX-début XXème siècle qui a notamment fait l'objet d'un inventaire. Il ressort de cet inventaire, la présence d'une centaine d'éléments urbains et architecturaux remarquables qui pourraient faire l'objet de protection.
La nature en ville, localisée notamment dans les jardins privés, participe à former un réseau paysager et écologique, qui contribue à l'établissement d'un cadre de vie arboré et de qualité, au sein de la partie agglomérée du territoire.
Les années 2000 à nos jours - La reconquête urbaine Le territoire communal semble avoir atteint ses limites en termes d'extension urbaine. Ces dernières années les opérations de construction ont été réalisées en faveur de la reconquête de secteurs obsolètes notamment en cœur de bourg ou sur des espaces interstitiels (dents creuses) où sont venus s'implanter des bâtiments d'habitation : maisons et immeubles de trois à quatre niveaux. Aujourd'hui, cette reconquête urbaine est menée sur la zone d'activités commerciales dite « Val d'Ezanville », avec un programme de requalification en cours visant à résorber la friche commerciale et à donner au site du Val d'Ézanville une vocation économique mixte et durable, et sur le site de la gare, en lien avec l'arrivée du futur pôle multimodal. Cette reconquête urbaine ou renouvellement urbain explique qu'Il n'y a pas eu de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ces 10 dernières années (2012/2021) sur le territoire ézanvillois.

ENJEUX CONCERNANT LA MORPHOLOGIE URBAINE
Poursuivre l'optimisation du bâti existant et le renouvellement urbain sur les secteurs vieillissants et/ou obsolètes (secteur du Val d'Ezanville, secteur de la gare et secteur du centre-ville) au gré des opportunités foncières).
Peu de capacités de développement dans le tissu urbain constitué pour notamment répondre aux objectifs chiffés du SDRIF 2013 et du PLHi. L'enjeu est d'utiliser un potentiel d'extension urbaine dans la continuité de l'espace urbanisé existant représentant 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal soit environ 7,6 hectares.
Endiguer le phénomène de divisions des logements dans le tissu résidentiel ancien notamment afin d'éviter une surdensité dans les logements existants
Protéger les édifices remarquables insérés au cœur du tissu urbain, repérés par deux architectes pour le compte de la commune.
Préserver la nature dans les quartiers en vue de préserver la biodiversité et le grand cadre végétal des quartiers. Dans ce cadre, 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.
Maîtriser la division et les extensions du tissu urbain existant dans les quartiers résidentiels pour préserver la nature dans les quartiers
Protéger les arbres remarquables et certains fonds de jardins qui apportent une valeur patrimoniale au cadre arboré communal

5. POPULATION

5.1 – DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

5.1.1 – EVOLUTION DE LA POPULATION

La commune de Ezanville comptait 9 656 habitants au dernier recensement de 2019. Sa population a plus que doublé les 50 dernières années comme l'illustre le graphique ci-dessous. L'historique de l'évolution démographique des dernières décennies de Ezanville montre des croissances, directement tributaires des grandes périodes d'urbanisation de son territoire.

- Forte croissance démographique entre 1968 et 1975 (+ 54%) du fait de la réalisation de programme de collectifs avec notamment les résidences "le ru de Vaux", "la Fresnaye", "les Terrasses", la résidence "du Parc". Le solde migratoire[1], de 5,1 points et le solde naturel[2] de 1,3 très élevés accompagnent un parc de logements en pleine expansion ;

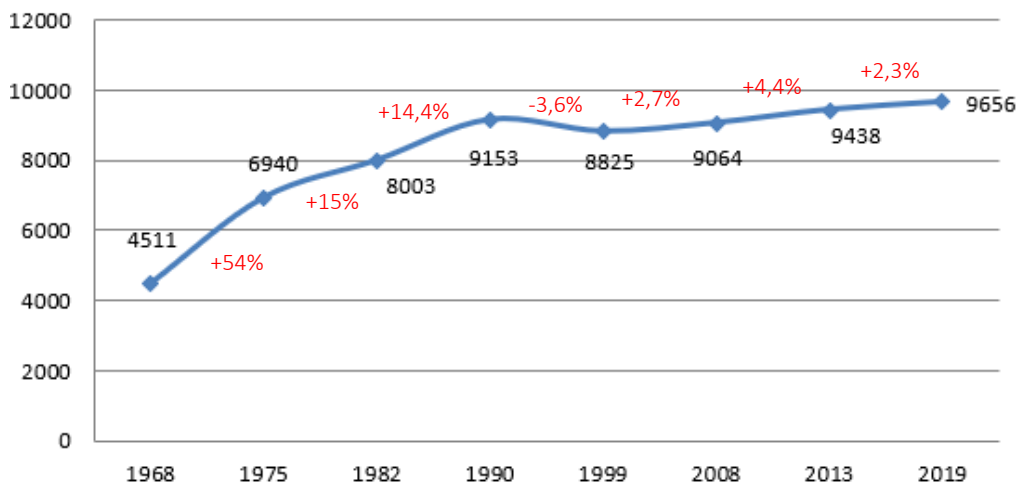
- Croissance démographique relativement importante de 30% entre 1975 à 1990, avec la réalisation d'opérations d'habitat individuel groupé ;

- Période de déclin démographique entre 1990 et 1999 (-3,6%), qui s'accompagne d'un solde migratoire fortement négatif (-1,2 %/ an) ;

- Maintien démographique entre 1999 et 2008 (+2,7%) avec un solde migratoire toujours négatif (-0,4%) ;

- Petite relance démographique les dix dernières (2008-2019) alimentée essentiellement par le solde naturel, avec un solde migratoire toujours négatif.

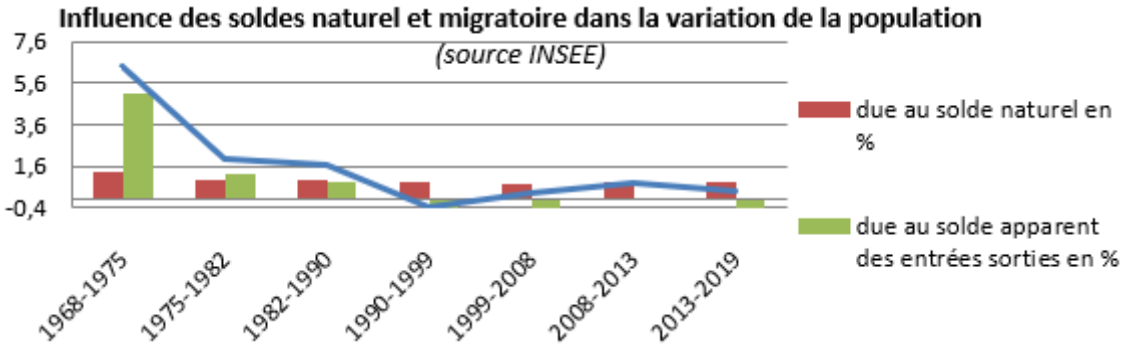
Evolution de la population entre 1968 et 2019 *(INSEE)*



[1] *Solde migratoire : nombre d'arrivées moins le nombre de départs*
[2] *Solde naturel : nombre de naissances moins le nombre de décès*

Les mouvements démographiques constatés résultent de deux principaux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

Indicateurs démographiques en historique depuis 1968



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	6,4	2,0	1,7	–0,4	0,3	0,8	0,4
due au solde naturel en %	*1,3*	*0,9*	*0,9*	*0,8*	*0,7*	*0,8*	*0,8*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*5,1*	*1,2*	*0,8*	*–1,2*	*–0,4*	*–0,0*	*–0,5*
Taux de natalité (‰)	20,4	15,5	15,2	13,9	13,3	15,0	15,4
Taux de mortalité (‰)	7,6	6,7	6,2	6,1	6,3	6,8	7,1

Source : INSEE 2019

<u>Période 1968-1975 :</u>

Le solde migratoire (5,1‰) très important s'explique par la réalisation de nombreuses résidences d'habitat collectif pendant cette période (+43,7%), qui a eu pour effet de générer une importante croissance démographique (+54%). Elle a eu également pour conséquence d'accueillir une population de jeunes familles, s'illustrant par un solde naturel important de 1,3% et un taux de natalité de 20,4‰ relativement exceptionnel.

<u>Période 1975-1982 :</u>

Pendant cette période, le solde migratoire de 1,2% reste toujours positif, mais beaucoup plus modéré (+21,3%) que pendant que la période précédente dû à un rythme de construction moins élevé. Le solde naturel de 0,9% plus bas en atteste avec un taux de natalité certes positif, mais en baisse (15,5‰) par rapport à la période précédente.

Ces deux facteurs conjugués ont cependant permis d'assurer une bonne croissance démographique de 15% pendant cette période.

<u>Période 1982-1990 :</u>

La croissance de la population s'apparente à celle de la période 75/82 (15%) avec la poursuite d'un développement positif mais moins dynamique en termes de construction que par rapport aux périodes précédentes (+14 1%), avec un même solde naturel positif de 0,9%, mais contrecarré par une baisse du solde migratoire (0,8%) qui s'explique par un ralentissement de la construction d'habitat et de la taille des cellules familiales en baisse.

Période 1990-1999 :

Cette période illustre une chute démographique (-3,6%) expliquée principalement par le solde migratoire qui pour la première fois devient négatif (-1,2%), phénomène découlant de la faiblesse du nombre de constructions nouvelles sur la commune sur les dix dernières années (croissance du parc de logement nulle). En même temps, il est à constater un ralentissement de la croissance naturelle (0,8%) due à un taux de natalité en baisse (13,9‰) accompagné d'un vieillissement de la population en place.

Période 1999-2008 :

Cette période s'accompagne d'un léger regain démographique (+2,7%) grâce à un solde migratoire un peu moins négatif (-0,4%) généré par une dynamique de logements de 8%, mais contrecarré par un solde naturel en baisse (0,7%) dû à un taux de mortalité en hausse (6,1‰), imputable au vieillissement de la population.

Période 2008-2013 :

Cette période poursuit le léger regain démographique (+4,4%) grâce à un solde migratoire stabilisé à 0, et un renforcement du solde naturel (0,8%) relancé par une hausse du taux de natalité (15‰), mais contrecarré par la poursuite du vieillissement de la population avec un taux de mortalité toujours en hausse (6,8‰).

Période 2013-2019 :

Cette dernière période intercensitaire illustre un ralentissement démographique (+2,3%) expliqué toujours par la faiblesse du nombre de constructions nouvelles (4,6%), générant un solde migratoire redevenu négatif (-0,5%). La croissance démographique même modérée s'explique principalement par le taux de natalité resté important (15,4‰) même si le vieillissement structurel de la population s'opère, avec une baisse des 15-29 ans (décohabitation) et une hausse des tranches d'âge les plus âgées, corroboré par un taux de mortalité qui continue de croître (7,1‰).

5.2 – TYPOLOGIE DES HABITANTS ET DES MENAGES

5.2.1 – STRUCTURE D'AGE DE LA POPULATION

La structure par âges de la population est équilibrée : 57,8% de la population a moins de 45 ans et 42,2% a plus de 45 ans.

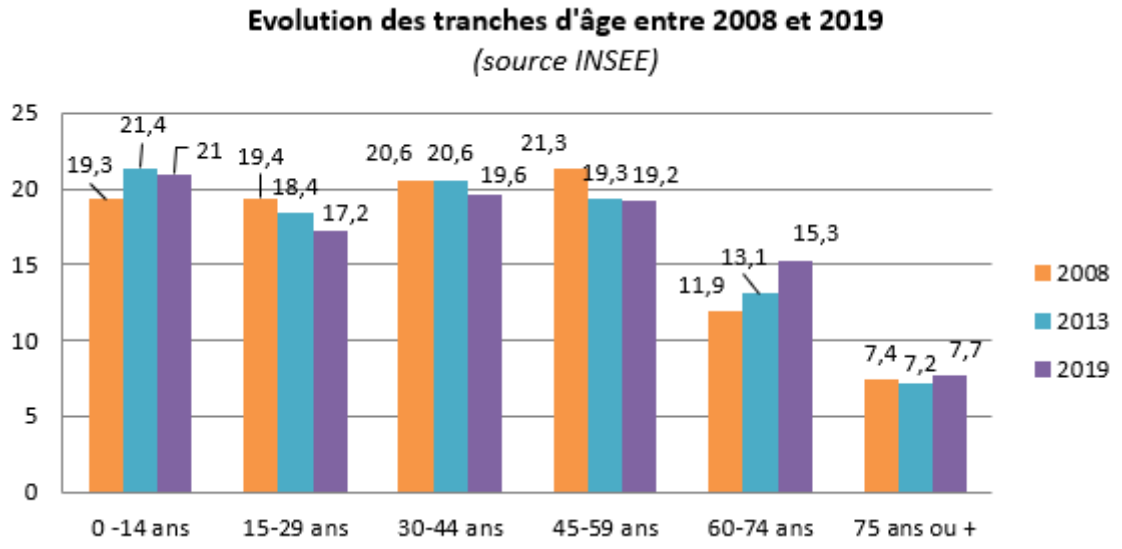
Les tranches d'âge les plus importantes à Ezanville sont celles des 0-14- ans (21%) suivie des 30-44 ans (19,6%), puis des 45-59 ans (19,2%) à l'instar de la Communauté d'agglomération et du département.

Quant aux tranches d'âge supérieures à 60 ans (23%), la population communale connaît des valeurs similaires à la tendance de la Communauté d'agglomération (22%) mais supérieures à la tendance départementale (18,7%).

TRANCHES D'AGES	EZANVILLE	CAPV	VAL D'OISE
0-14 ans	21,0%	20,1%	21,9%
15-29 ans	17,2%	18,0%	19,3%
30-44 ans	19,6%	19,8%	20,8%
45-59 ans	19,2%	20,1%	19,3%
60-74 ans	15,3%	14,4%	12,8%
75 ans et plus	7,7%	7,6%	5,9%

Source : INSEE 2019

Entre 2008 et 2019, il est à noter des variations dans les tranches d'âge. Les variations les plus tangibles (supérieures à 1%) concernent les 15-29 ans (-2,2%), les 45-59 ans (-2,1%) et les 60-74 ans (+3,4%) ce qui traduit un léger vieillissement de la population, corroboré par une augmentation des 75 ans et plus de 0,3%.



Source : INSEE 2019

5.2.2 – STRUCTURE D'AGE PAR QUARTIER

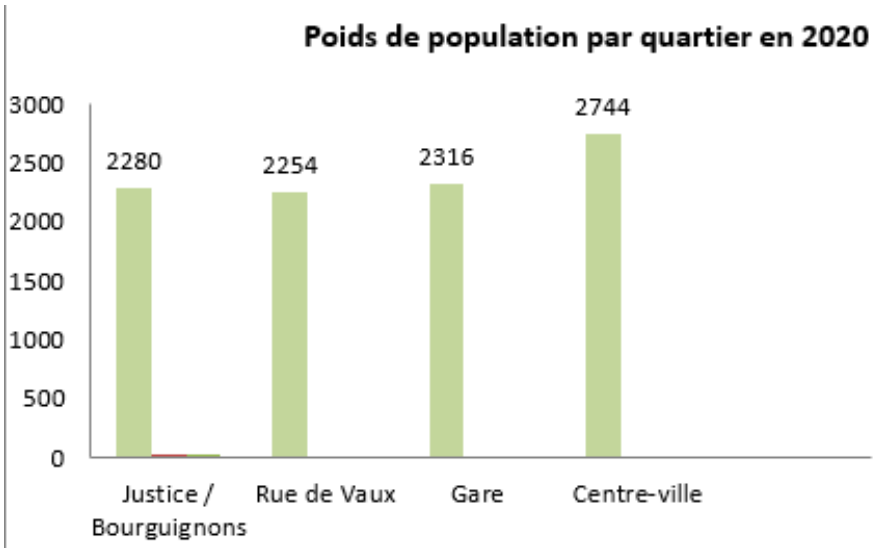
Ce chapitre a été réalisé, à l'échelle des îlots IRIS qui sont des secteurs ou quartiers définis par l'INSEE (qui en a défini 4 sur la commune de Ezanville) pour se pencher plus spécifiquement sur le vieillissement structurel de la population, la décohabitation et le solde naturel.

Les îlots IRIS à Ezanville sont les secteurs suivants Justice / Bourguignons, rû de Vaux, Gare et Centre-Ville.

L'utilisation de ces données révèle de grandes tendances par secteurs.

Source INSEE

Le graphe ci-dessous illustre des poids de quartiers INSEE relativement équilibrés sur les quartiers résidentiels du territoire communal, accompagnés d'un poids de population plus important au Centre-Ville d'environ 20%.

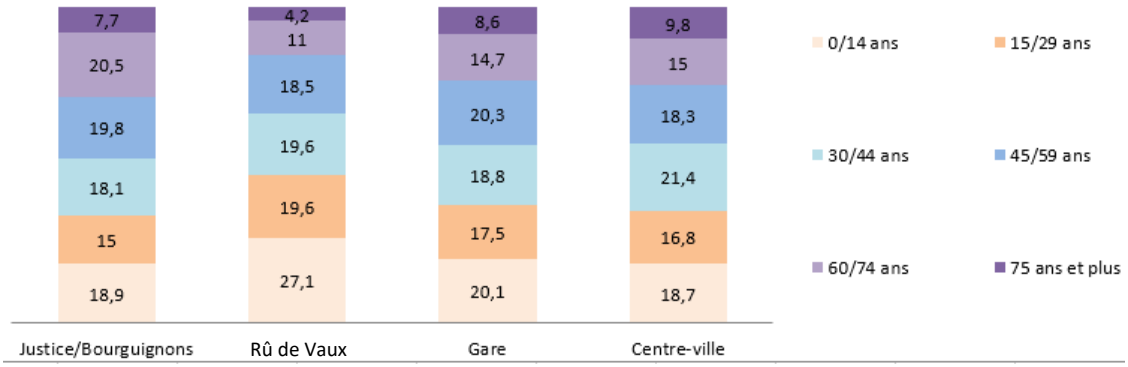


Source INSEE

L'échelle des IRIS (*données 2020*) fait apparaître un quartier « jeune », celui de la rue de Vaux avec une très forte représentation des moins de 15 ans (27,1% de la population) et des 15-29 ans (19,6%) ; taux qui génère une représentation très importante de la classe d'âge des moins de 30 ans de 46,7%.

A l'inverse, l'échelle des IRIS révèle le secteur Justice/Bourguignons comme vieillissant, où la proportion des seniors est la plus forte de 28.2%, suivi du secteur Centre-Ville où les 75 ans et plus sont les plus représentés sur le territoire ézanvillois.

Tranches d'âges par quartier en % (Source INSEE 2020)

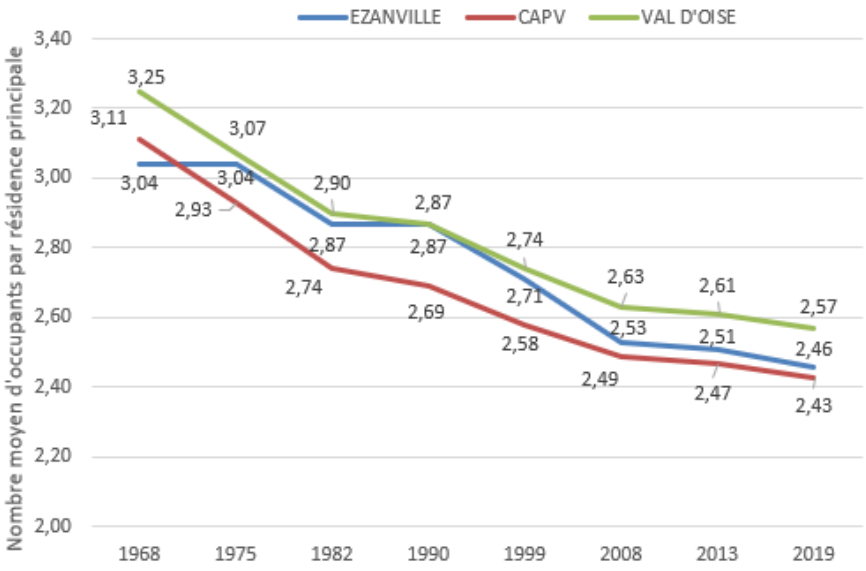


Source INSEE

5.2.2 – CELLULES FAMILIALES

A Ezanville, la taille des cellules familiales a particulièrement diminué au fil des recensements, en passant de 3,04 à 2,46 personnes par ménage entre 1968 et 2019.

Tout comme au plan national, cette tendance à la baisse dans le temps se retrouve à l'échelle de la CAPV et du département ; elle est essentiellement imputable au desserrement des ménages dû à la décohabitation et au vieillissement de la population. Toutefois, la commune présente des cellules légèrement plus importantes que celles de la Communauté d'Agglomération.

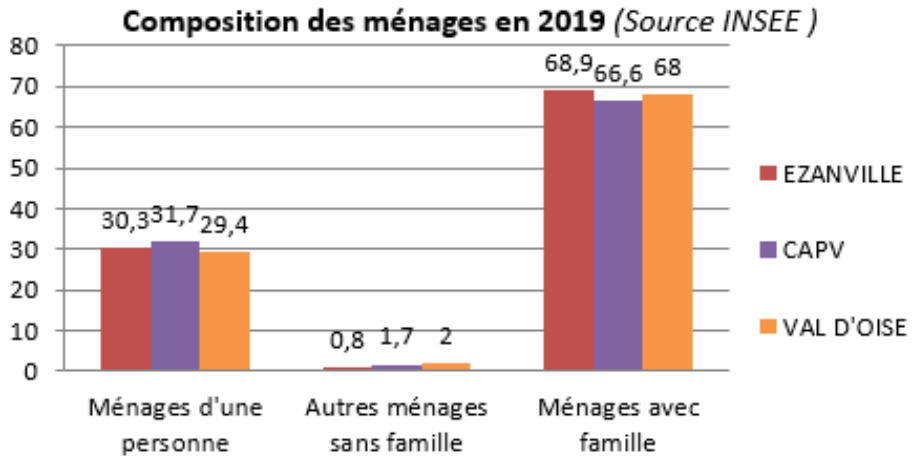


Source INSEE

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

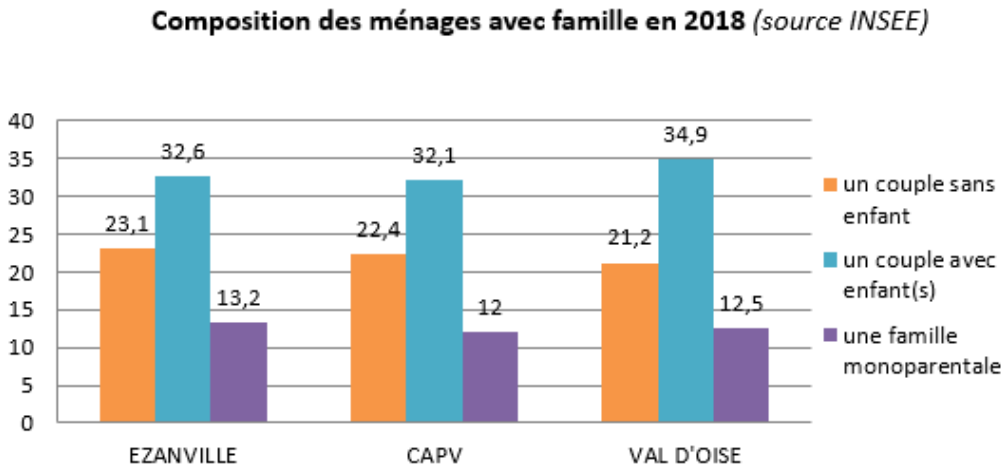
La composition des familles à Ezanville illustre une bonne représentation des ménages avec famille, un peu plus représentés qu'à l'échelle intercommunale.

Entre 2013 et 2019, cette part de ménages a toutefois baissé de 2,7%.



Source INSEE

La composition des familles à Ezanville présente des similarités avec celle de la Communauté d'Agglomération, avec **une représentation de couple(s) avec enfants (32,6%) similaire.** Il est à noter que les familles monoparentales (13,2%) sont plus représentées que sur les deux autres échelles de territoire.



Source INSEE

5.2.3 – EFFECTIFS SCOLAIRES

La commune de Ezanville dispose de 3 établissements publics maternels :

- L'école maternelle des Bourguignons
- L'école maternelle Paul Fort
- L'école maternelle Le Village

Ces trois établissements maternels accueillaient 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.

Ecoles maternelles *(Source : Commune de Ezanville)*								
Rentrée Scolaire	Les Bourguignons		Paul Fort		Le Village		TOTAL	
	Elèves	Classes	Elèves	Classes	Elèves	Classes	Elèves	Classes
18/19	90	4	114	5	193	7	397	16
19/20	84	3	96	4	164	6	344	13
20/21	94	4	92	4	157	6	343	14
21/22	94	4	102	4	149	6	345	14
22/23	104	4	100	4	144	6	348	14

Source : Services municipaux

Ecoles maternelles	Nombre actuel de classes en fonctionnement	Effectifs théoriques maximum	Effectifs actuels	Capacité résiduelle d'accueil
Les Bourguignons	4	120	104	16
Paul Fort	4	120	100	20
Le Village	6	180	144	36
TOTAL	14	420	348	72

Le tableau ci-dessus indique des capacités résiduelles importantes dans les écoles maternelles d'Ezanville (capacité maximale de30 élèves par classe) pour accueillir 72 élèves supplémentaires.

A cette capacité résiduelle, il faut ajouter les 2 classes fermées (1 au Village et l'autre à Paul Fort) susceptibles d'accueillir 60 élèves supplémentaires.

Les capacités résiduelles des écoles maternelles sont estimées à environ 142 élèves supplémentaires représentant près de 5 classes.

La commune de Ezanville dispose de 4 établissements publics élémentaires :

- L'école élémentaire des Bourguignons
- L'école élémentaire Paul Fort
- L'école élémentaire Pierre et Marie Curie
- L'école élémentaire Albert Camus

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

Depuis les 3 dernières années, les effectifs élémentaires se maintiennent.

Ecoles élémentaires *(Source : Commune de Ezanville)*										
Rentrée Scolaire	Les Bourguignons		Paul Fort		Pierre et Marie Curie		Albert Camus		TOTAL	
	Elèves	Classes	Elèves	Classes	Elèves	Classes	Elèves	Classes	Elèves	Classes
18/19	183	7	198	7	157	6	127	5	665	25
19/20	190	7	211	8	157	6	152	6	710	27
20/21	174	7	180	8	147	6	151	6	652	27
21/22	171	7	193	8	146	6	147	6	657	27
22/23	170	7	184	8	158	6	146	6	658	27

Source : Services municipaux

Ecoles élémentaires	Nombre actuel de classes en fonctionnement	Effectifs théoriques maximum	Effectifs actuels	Capacité résiduelle d'accueil
Les Bourguignons	7	189	170	**19**
Paul Fort	8	216	184	**32**
Pierre et Marie Curie	6	162	158	**4**
Albert Camus	6	162	146	**16**
TOTAL	27	729	658	**71**

Le tableau ci-dessus indique des capacités résiduelles importantes dans les écoles élémentaires d'Ezanville (capacité théorique maximale de 27 élèves par classe) pour accueillir 71 élèves supplémentaires.

Les capacités résiduelles des écoles élémentaires sont estimées à environ 71 élèves supplémentaires représentant 2,5 classes.

5.3 – PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DE LA POPULATION

5.3.1 – REVENUS DES HABITANTS

La distribution des revenus disponibles par décile détermine les valeurs partageant cette distribution par déciles. Par exemple, le premier décile détermine le revenu au-dessous duquel se situent 10 % des revenus d'une zone géographique.

	Ezanville	CAPV	Val d'Oise
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	25 080	25 490	22 650
1er décile (en euros)	13 200	12 550	11 090
9ème décile (en euros)	40 080	46 430	39 800

Répartition des revenus en 2019 (Source : INSEE)

Le revenu disponible médian (revenu au niveau duquel se répartissent équitablement les ménages fiscaux) par unité de consommation à Ezanville était de 25 080 euros par an en 2019, soit un montant similaire à celui de la CAPV (25 490 euros) et supérieur à ceux du Val d'Oise (22 650 euros) et de l'Ile-de-France (24 490 euros).

10% des revenus les plus bas à Ezanville sont inférieurs à 13 200 euros par an, soit un montant supérieur à celui calculé pour la CAPV (12 550 euros), le département (10 090 euros) et la région (11 350 euros).

Cependant, les ménages les plus aisés d'Ezanville (ceux du 9ème décile) ont disposé d'un revenu d'au moins 40 080 euros, inférieur à celui calculé au niveau de la CAPV (46 430 euros) et supérieur à celui du département (39 800 euros), mais qui reste largement inférieur au montant calculé au niveau régional (49 050 euros).

Le taux de pauvreté en 2018 est particulièrement moins élevé sur la commune de Ezanville (11%) en comparaison avec le Val d'Oise (17,0%) et l'Ile-de-France (15,0%). Les tranches d'âge les plus touchées sont 30 ans-39 ans (13%) et les 40-49 ans

Taux de pauvreté	Ezanville	CAPV	Val d'Oise	Ile-de-France
Ensemble	**11%**	**12,2%**	**17,0%**	**15,5%**
Moins de 30 ans	0%	17,6%	21,7%	19,3%
De 30 à 39 ans	14%	14,3%	18,7%	16,0%
De 40 à 49 ans	13%	14,5%	20,0%	17,5%
De 50 à 59 ans	10%	11,8%	16,7%	15,9%
De 60 à 74 ans	0%	8,6%	12,7%	13,1%
75 ans ou plus	0%	6,3%	9,5%	9,6%

Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2019 (Source : INSEE)

Globalement, les revenus des habitants sont similaires aux moyennes relevées sur la Communauté d'Agglomération. Les indicateurs du 1er décile indiquent des ménages modestes et **des situations de précarité beaucoup moins marquées que sur les autres échelles de territoire.**

5.3.2 – POPULATION ACTIVE

En 2019 à Ezanville, la part des actifs dans la population totale en âge de travailler (15-64 ans) est de 78,2%, largement supérieure à celles des autres échelles de territoire. Cette part à Ezanville a augmenté depuis 2013, car elle était alors de 76,9%.

La part d'actifs ayant un emploi à Ézanville est importante (69,8%) et supérieure à celle des autres échelles recensées. Les chômeurs recensés sont également moins représentés comparativement aux autres échelles d'analyse.

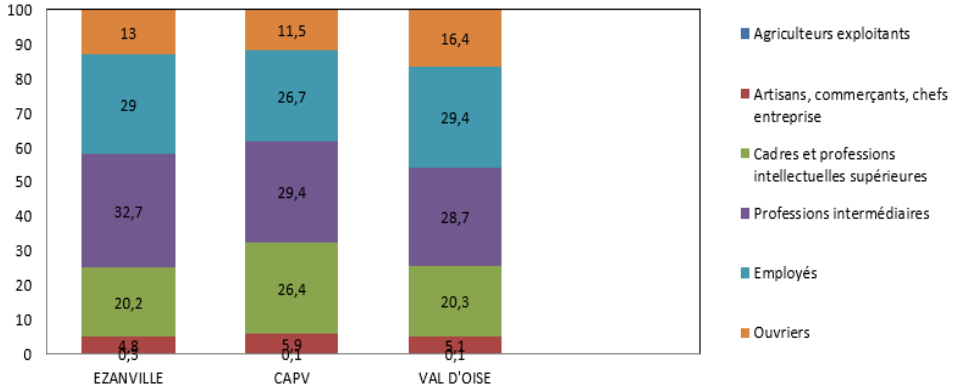
	Ezanville	CAPV	Val d'Oise	Ile-de-France
Actifs	**78,2%**	**76,5%**	**74,9%**	**76,4%**
Actifs ayant un emploi	69,8%	68,0%	65,3%	67,1%
Chômeurs	8,3%	8,5%	9,7%	9,3%
Inactifs	**21,8%**	**23,5%**	**25,1%**	**23,6%**
Etudiants, élèves et stagiaires non rémunérés	10,4%	11,5%	11,4%	11,7%
Retraités	5,2%	4,9%	4,6%	3,9%
Autres inactifs	6,2%	7,1%	9,0%	8,0%

Population des 15 à 64 ans par type d'activité en 2019 (Source : INSEE)

La répartition des actifs de 15 à 64 ans ayant un emploi selon la catégorie socioprofessionnelle montre que **les catégories les plus représentées sont celles des professions intermédiaires (32,7%)** et **des employés (29%) à** l'instar de la CAPV et du département.

La part des cadres et professions intellectuelles (20,2%) inférieure à celle de la CAPV (26,4%) reste similaire à celle du Val d'Oise (20,3%).

A contrario, la part des ouvriers (13,0%) est supérieure à celle de la CAPV (11,5%) et inférieure à celle du Val d'Oise (16,4%). Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont moins représentés (4,8%) comparativement à la CAPV (5,9%).



Répartition des actifs de 15 à 64 ans ayant un emploi selon la catégorie socio-professionnelle en 2019 (Source : INSEE)

Entre 2008 et 2019, les augmentations les plus notoires sont celles des cadres et des professions intellectuelles supérieures (+2,3%). Parallèlement, les catégories ayant connu la plus forte baisse sont celle des ouvriers (-3,3%) et des employés (-3,5%).

	2008	2019
Agriculteurs exploitants	0,0%	0,3%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	3,1%	4,8%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	17,9%	20,2%
Professions intermédiaires	30,2%	32,7%
Employés	32,5%	29,0%
Ouvriers	16,3%	13,0%

Evolution de la répartition des actifs de 15 à 64 ans ayant un emploi selon la catégorie socio-professionnelle entre 2008 et 2019 (Source : INSEE)

5.3.3 – MOBILITE DES ACTIFS

En 2019, seuls 9,9% des actifs de Ezanville ayant un emploi travaillent sur le territoire communal. Ce taux met principalement en évidence une forte proportion de la population active ézanvilloise qui travaille à l'extérieur du territoire communal expliquant la forte motorisation des ménages, par rapport à la situation du Val d'Oise.

Equipement automobile des ménages en 2019

	EZANVILLE	CAPV	VAL D'OISE
Au moins 1 voiture	84,7%	82,2%	80,6%
1 voiture	49,4%	51,5%	50,1%
2 voitures ou plus	35,4%	30,7%	30,5%

Sources : INSEE

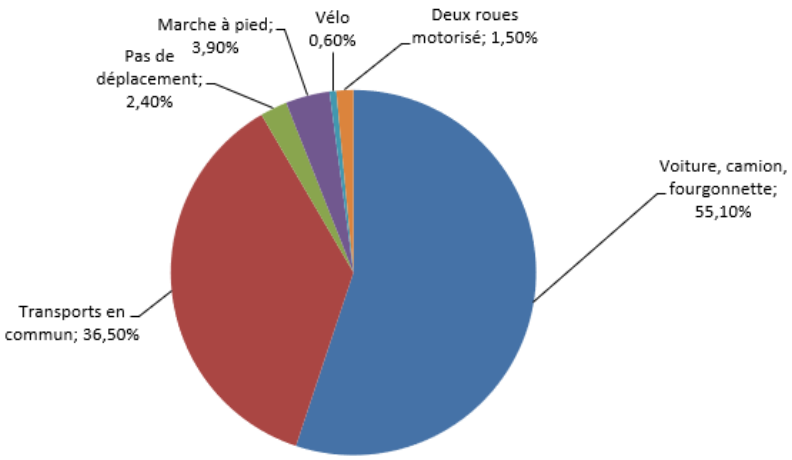
La motorisation de la population est importante sur la commune au regard du taux de ménages possédant au moins un véhicule, près de 85%, et de celui des ménages possédant au moins deux voitures, 35,4%, soit 5 points au-dessus des moyennes du département.

En conséquence, **les déplacements réalisés en véhicule individuel** (voiture mais aussi camion ou fourgonnette) **représentent 55% de l'ensemble des déplacements domicile-travail**, ce qui est supérieur à la mobilité automobile de la Communauté d'Agglomération (51%).

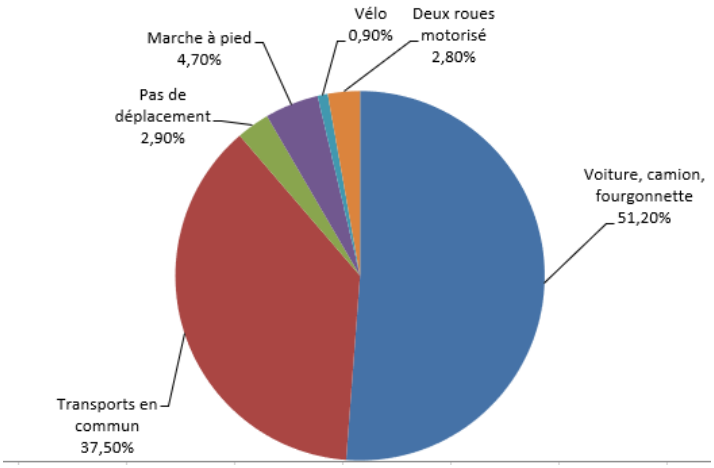
Les transports en commun sont utilisés par un peu plus du tiers des actifs de Ezanville, dans une proportion similaire à celles des autres échelles de territoire.

Les autres modes de déplacement (marche, deux roues ou aucun transport) représentent en tout une part de 7%, globalement similaire à celle de la communauté d'agglomération et du département.

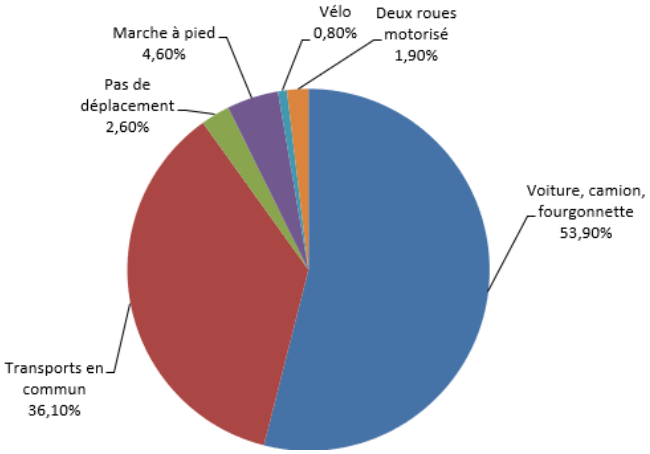
Transport utilisé pour les déplacements domicile-travail
EZANVILLE. Source : INSEE



Transport utilisé pour les déplacements domicile-travail
CAPV. Source : INSEE



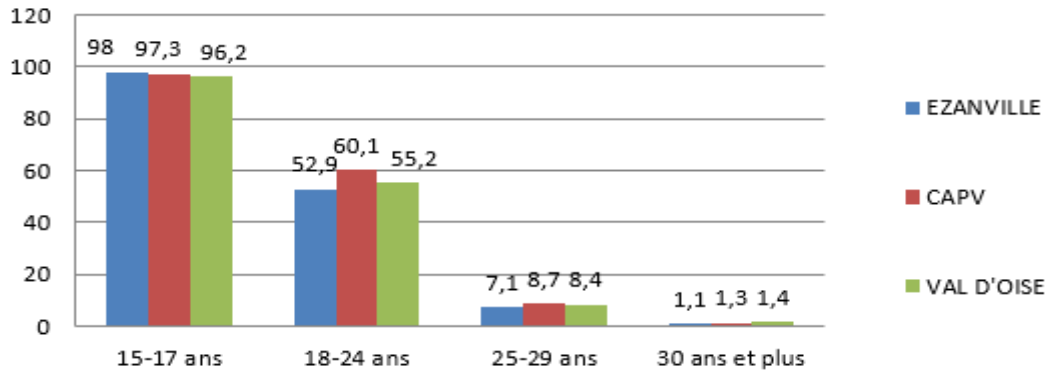
Transport utilisé pour les déplacements domicile-travail
VAL D'OISE. Source : INSEE



5.3.4 – SCOLARISATION DE LA POPULATION

- **Taux de scolarisation des 15 ans et plus (%)**

Il est noté que le taux de scolarisation des jeunes de plus de 25 ans sur la commune d'Ezanville est inférieur à ceux des échelles territoriales supérieures.

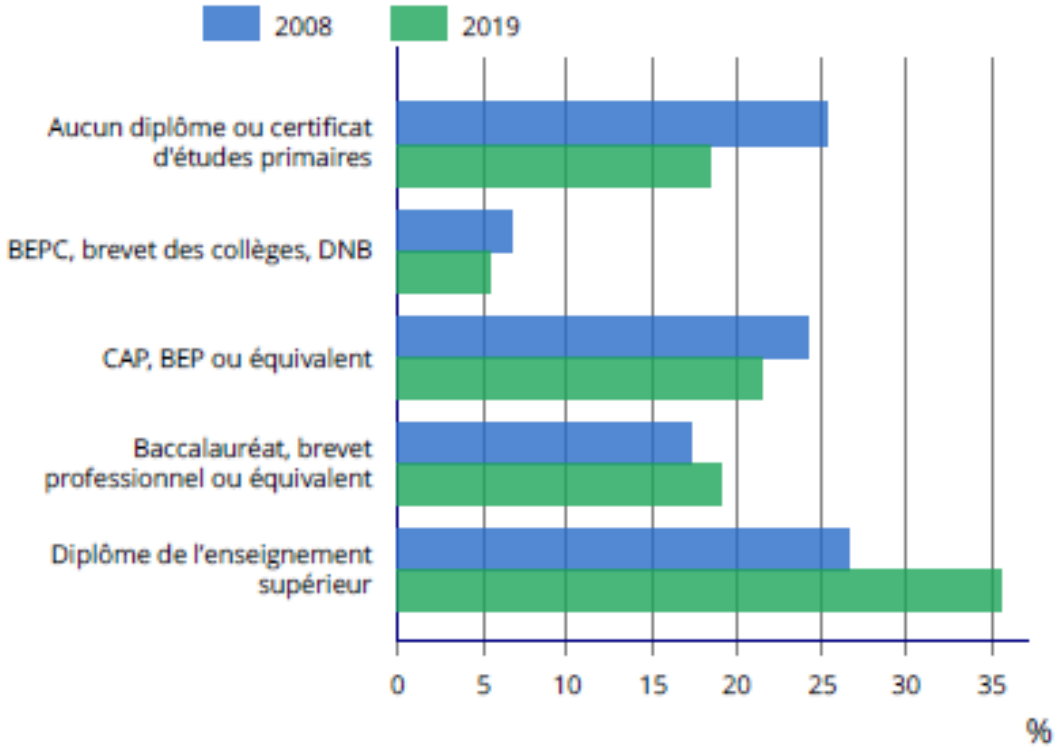


Source : INSEE 2019

- **Proportion des diplômés post-baccalauréat**

Le graphique suivant une évolution importante des post-diplômés de la population entre 2008 et 2019 et plus particulièrement de l'enseignement supérieur (+35%). Cette situation se retrouve également à l'échelle du département et de la Communauté d'Agglomération.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans et plus (%)



Source : INSEE 2019

5.4 – BILAN ET ENJEUX DE LA POPULATION

BILAN DE LA POPULATION
Une croissance de la population directement tributaire des grandes périodes d'urbanisation du territoire d'Ezanville dans les années 60-70, avec la réalisation de programme de collectifs puis dans les années 80 avec la réalisation d'opérations d'habitat individuel groupé. Une période de déclin de la population qui découle de la faiblesse du nombre de constructions nouvelles sur la commune et un phénomène de vieillissement de la population. Depuis le début des années 2 000, maintien voire petite relance du niveau de la population alimentée principalement par un taux de natalité resté important.
La structure par âges de la population est équilibrée : 57,8% de la population a moins de 45 ans et 42,2% a plus de 45 ans. Les 10 dernières années, les variations les plus tangibles concernent une baisse des 15-29 ans (-2,2%) et des 45-59 ans (-2,1%) et une augmentation des 60-74 ans (+3,4%) ce qui traduit un vieillissement de la population, corroboré par une augmentation des 75 ans et plus de 0,3%. Il est à noter un phénomène de stagnation de la taille des cellules familiales avec des ménages de 2,5 personnes en moyenne.
Les familles monoparentales (13,2%) sont plus représentées à Ezanville que sur le département et la Communauté d'Agglomération.
Les capacités résiduelles des écoles maternelles sont estimées à environ 142 élèves supplémentaires représentant près de 5 classes. Les capacités résiduelles des écoles élémentaires sont estimées à environ 71 élèves supplémentaires représentant 2,5 classes.
Selon les catégories socioprofessionnelles de l'INSEE de 2019 à Ezanville, les catégories les plus représentées sont celles des professions intermédiaires (32,7%) et des employés (29%). La part des cadres et professions intellectuelles est de 20,2% et a augmenté de +2,3% depuis 2008. A contrario, la part des ouvriers de 13,0% a baissé de -3,3% depuis 2008
Il est à remarquer une évolution importante des post-diplômés de la population entre 2008 et 2019 et plus particulièrement de l'enseignement supérieur (+35%).

En 2019, seuls 9,9% des actifs de Ezanville ayant un emploi travaillent sur le territoire communal. Ainsi la population active ézanvilloise travaille à l'extérieur du territoire communal expliquant la forte motorisation des ménages. Ils se déplacent principalement en véhicule individuel à 55% pour les déplacements domicile-travail, taux supérieur à celui ce de la Communauté d'Agglomération (51%).

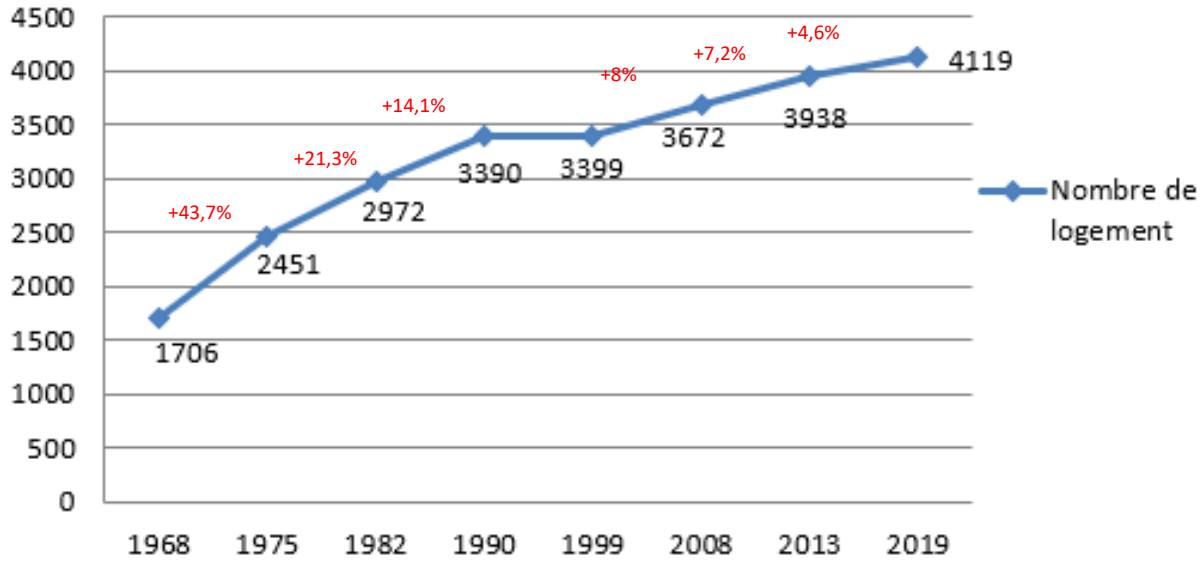
Les transports en commun sont utilisés par un peu plus du tiers des actifs de Ezanville

ENJEUX CONCERNANT LA POPULATION
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).

6. LOGEMENTS

6.1 – DYNAMIQUE DU PARC RESIDENTIEL

Le parc résidentiel de Ezanville s'est multiplié par 2,5 ces 50 dernières années, en passant de 1 706 logements en 1968 à 4 119 logements en 2019 sur le territoire communal.



Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2019 (Source : INSEE)

Les pics de croissance se sont effectués entre les périodes 1968-1990 correspondant à la construction de programmes de collectifs et d'habitat individuels groupés, corroborant les croissances démographiques observées pendant ces périodes. Pendant cette période, il est recensé 1684 logements supplémentaires, représentant un rythme de construction d'environ 75 logements/an sur une période de 17 ans.

Sur la période 1990-1999, le parc résidentiel stagne (10 logements supplémentaires) en lien avec la période de déclin démographique constaté de -3,7% et au solde migratoire fortement négatif (-1,2%/an).

Sur la période 1999-2013, l'évolution du parc résidentiel à Ezanville retrouve une dynamique, avec une augmentation de 15% (266 logements supplémentaires (soit 18 logements par an sur une période de 15 ans).

Sur la période 2013-2019, la croissance du parc de logements redevient plus modérée avec une croissance de +4,6%, représentant 181 logements supplémentaires, soit 25 logements par an sur une période de 6 ans.

6.2 – TYPOLOGIE DU PARC RESIDENTIEL

6.2.1 – AGE DU PARC

Les données relatives à la structure du parc total de résidences principales par époque de construction laissent apparaître un âge du parc résidentiel à Ezanville, similaire à celui de l'ensemble de la Communauté d'Agglomération et du département jusqu'au début des années 1970.

La commune dispose d'un parc des année 1971-1990 beaucoup plus important que sur les autres échelles territoriales, mais en revanche bien inférieur sur la période 1991-2005.

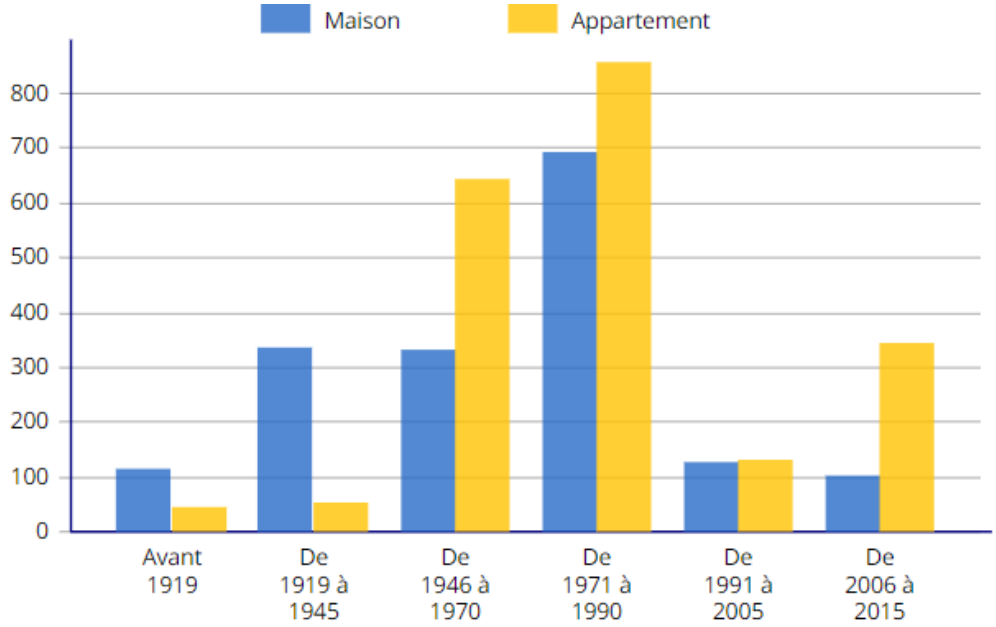
Ezanville dispose d'une petite part d'habitat ancien construit avant 1945 (14,7%), constitué à 70% de maisons. 25% des logements datent de l'après-guerre (1945-1970), qui sont à 65% représentés par des appartements.

40% des logements ont été érigés pendant la période 1971-1990 et correspondent à 55% à la réalisation d'appartements et à 45% de maisons.

La part des logements construits sur les 25 dernières années représente un peu moins de 20% du parc, et montre une également diversité résidentielle avec 35% de maisons individuelles et 65% d'appartements.

	EZANVILLE	CAPV	VAL D'OISE
Avant 1919	4,2%	6,3%	5,4%
1919-1945	10,5%	9,9%	7,7%
1946-1970	25,7%	26,6%	25,7%
1971-1990	40,8%	34,7%	35,9%
1991-2005	6,8%	14,1%	15,1%
2006-2015	12,0%	8,3%	10,2%

Résidences principales en 2018 selon la période d'achèvement (Source : INSEE 2019)



Résidences principales en 2019 selon la période d'achèvement et le type de logement (Source : INSEE 2019)

6.2.2 – TYPOLOGIE DU PARC

Le parc résidentiel d'Ezanville présente une diversité dans sa typologie, qui montre ces dernières années une proportion un peu plus importante d'appartements.

	2008		2019	
	Nb	%	Nb	%
Maisons individuelles	1 739	47,4	1 819	44,2
Appartements	1894	51,6	2 251	54,7

Répartition des logements selon leur typologie (Source : INSEE)

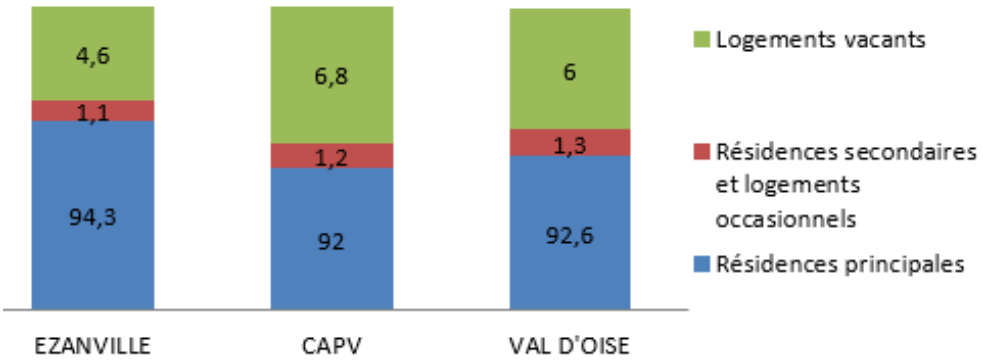
La proportion de maisons à Ézanville reste très importante par rapport à celle calculée à l'échelle de l'agglomération (40,6%) dans laquelle le parc résidentiel apparaît plus équilibré en termes de répartition typologique "maisons/appartements".

La majorité des logements d'Ezanville sont des résidences principales, puisque leur taux atteignait 94,3% en 2019.

La vacance stagne par rapport à 2013, avec un taux de 4,6% qui illustre un marché relativement tendu.

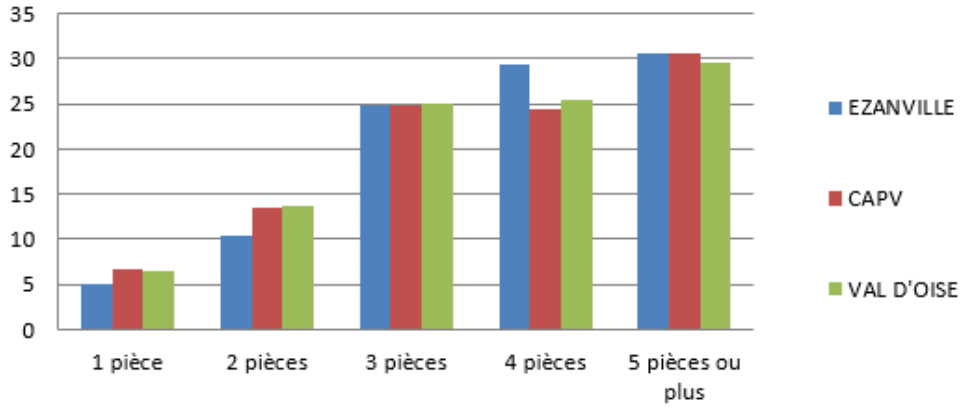
	2013		2019	
	Nb	%	Nb	%
Ensemble	3 938	100,0	4 119	100,0
Résidences principales	3 723	94,5	3 885	94,3
Résidences secondaires et occasionnelles	34	0,9	45	1,1
Logements vacants	181	4,6	189	4,6

Evolution des catégories des logements entre 2012 et 2017 (Source : INSEE)



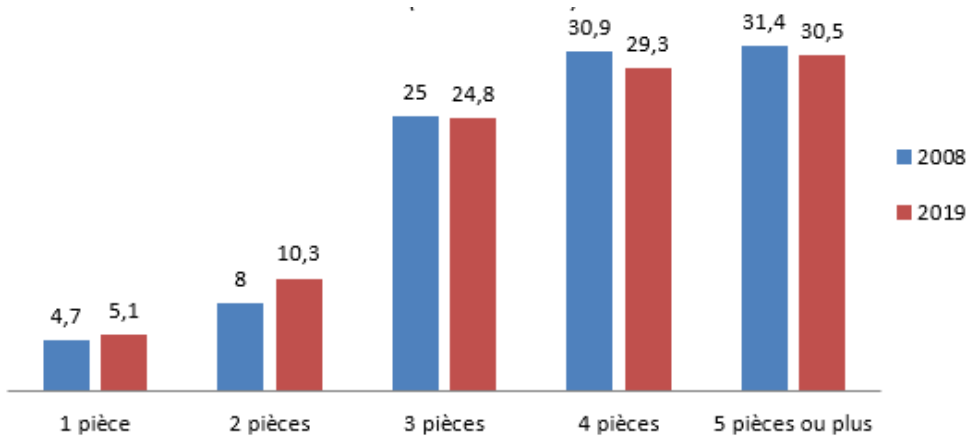
Comparaison des catégories de logements en 2019 (Source : INSEE)

La structure du parc actuel illustre une prédominance de grands logements à Ezanville. En 2019, les résidences de 4 pièces et plus constituent 59,8% du parc résidentiel, taux supérieur à celui enregistré pour la Communauté d'Agglomération et le département. Inversement, le taux de petits logements (1 et 2 pièces) l'est moins.



(Evolution du nombre de pièces des logements à Ezanville entre 2008 et 2019 Source : INSEE)

L'évolution de la répartition des résidences principales selon le nombre de pièces entre 2008 et 2019 montre que **l'effort de construction de la dernière décennie a principalement porté sur la réalisation de petits logements** qui ont vu leur nombre augmenter de 21,3% (1 pièce et 2 pièces). Cette création de petits logements permet de répondre au phénomène de desserrement des ménages.



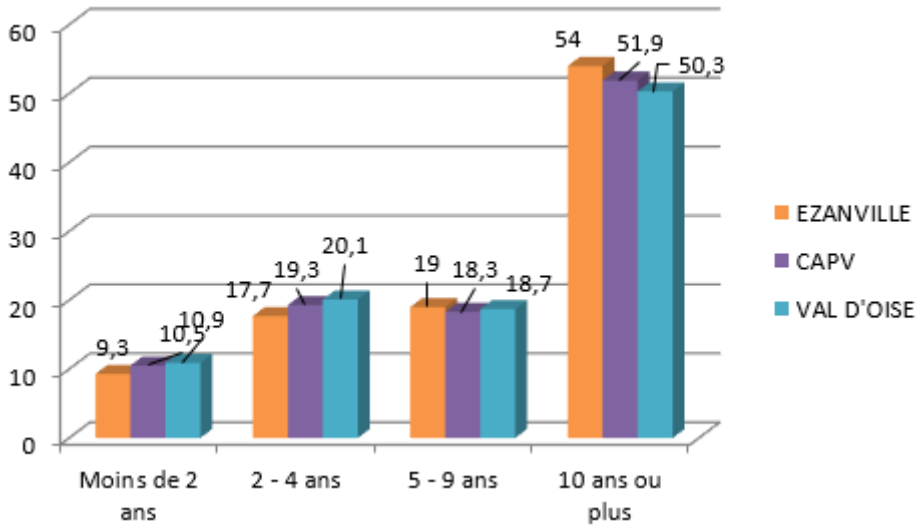
Evolution de la taille des logements à Ezanville entre 2008 et 2019 (Source : INSEE)

Près de 65% des ménages sont propriétaires. Ce taux est largement supérieur à celui du Département qui atteint près de 56,0% en 2019 et à celui de la Communauté d'Agglomération de 60,2%. La part des locataires sur le territoire d'Ezanville tend cependant à augmenter, en lien avec l'augmentation des appartements réalisés ces dernières années.

	Propriétaires		Locataires	
	2008	2019	2008	2019
EZANVILLE	67,5%	64,8%	30,8%	33,7%
CAPV	62,4%	60,2%	35,4%	38,0%
VAL D'OISE	58,1%	55,9%	39,8%	42,2%

Sources : INSEE

Les habitants d'Ezanville sont relativement sédentarisés. En effet, 54% des ménages sont installés dans leur résidence principale depuis 10 ans ou plus, et cela dans des proportions plus importantes qu'à l'échelle de la Communauté d'agglomération et du département.



Ancienneté d'emménagement des ménages en 2019 (Source : INSEE)

6.2.3 – DYNAMIQUE RESIDENTIELLE

	Maison individuelle	Collectif	Total	Localisation
2013	6		6	
2014	7	4	11	19 Grande Rue
2015	4		4	
2016	6		6	
2017	3	142	145	Rue de l'Eglise, route de Domont, rue Fleming
2018	1	10	11	Angle Grande rue / rue de la Mairie
2019	6	17	23	9 Grande rue, 66 rue de la Gare
2020	4		4	
2021	3		3	
2022	6		6	
TOTAL	46	173	219	

Source : Services municipaux

Au cours des 10 dernières années, le PLU a bien été en capacité de permettre la réalisation de 219 nouveaux logements réalisés ou en projet.

6.2.4 – PARC SOCIAL

La préfecture recense 814 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2022, soit environ 21% du parc de résidences principales de Ezanville.

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

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

Le site de demande de logement social *qui **ne recense pas tous les logements sociaux***, mis en place par le Ministère de la Cohésion des territoires, permet cependant d'illustrer la situation du parc social à Ezanville en 2021, hors structures d'hébergement spécifiques. Ce site répertorie 673 logements sociaux sur le territoire en 2021, dont la gestion est assurée par le bailleur SA IMMOBILIERE 3F.

En termes de typologies de logements, ce parc social propose en majorité des T3 (42%) suivis des et T4 (33%), T2 (14%). Les T1 (4%) et les T5 (7%) restent plus minoritaires.

Nombre de logements à Ézanville

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2021	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2021	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2021
T1	30	61	9
T2	93	105	24
T3	282	100	40
T4	223	91	24
T5	45	11	2
T6	0	0	0
T7	0	0	0
T8	0	0	0
T9 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2021	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2021
S.A. IMMOBILIERE 3 F	673	36

Source : demande-logement-social.gouv.fr

Ce tableau illustre également une demande soutenue 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%). Il reflète également les capacités d'attribution limitées (10%) expliquées par un faible taux de rotation dans le parc social.

6.4 – CALCUL DU POINT MORT

À savoir, ce calcul théorique, basé sur une méthode éprouvée et généralisée, ***permet de déterminer le nombre de logements à produire pour maintenir le niveau démographique*** *sur un territoire donné, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements. Il constitue un besoin en logements minimum pour maintenir la démographie d'un territoire à son niveau. Tous les logements créés au-delà du point mort permettent d'accueillir de nouveaux ménages, ce qui a pour effet d'accroître la population.*

Le point mort est une valeur théorique, qui a surtout vocation à montrer une tendance de ce qu'il aurait fallu produire pour ne pas perdre d'habitants. Le point mort résulte de l'addition de trois besoins essentiels liés aux évolutions sociales des ménages et physiques du parc de logements :

- ***Le renouvellement du parc ;***
- ***La fluidité du parc, c'est-à-dire la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires ;***
- ***Le desserrement des ménages.***

➔ Le calcul

Les calculs sont systématiquement basés sur deux temps pour pouvoir analyser une évolution. Dans le cas présent, sur la période 2013 à 2019.

Les résultats sont estimés en besoins engendrés (en nombre de logements).

	2013	2019	Evolution 2013-2019
Population municipale *(Source : INSEE)*	9 438	9 656	+218
Taille des ménages occupant les résidences principales *(Source : INSEE)*	2,51	2,46	-0,05
Population des résidences principales (population des ménages) *(Source : INSEE)*	9 393	9 562	+169
Nombre de résidences principales *(Source : INSEE)*	3 723	3 885	+162
Nombre de résidences secondaires *(Source : INSEE)*	34	45	+11
Nombre de logements vacants *(Source : INSEE)*	181	189	+8
Parc total de logements *(Source : INSEE)*	3 938	4 119	+181
Nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 *(Source : Sitadel2)*			173

Tableau des éléments de la base de données nécessaires au calcul du point mort sur le territoire et leurs évolutions entre 2013 et 2019.

➔ Le renouvellement du parc

À savoir, ce concept prend en considération l'évolution des constructions, aussi bien sous l'angle de leur état (destruction, insalubrité, etc.) que sous celui de leur vocation (changement de destination ou d'usage des bâtiments). Ainsi, la construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements.

Le renouvellement du parc calculé ici a donc une influence sur les besoins en termes de logement. ***Il permet d'estimer le niveau de renouvellement « naturel » du parc****.*

Parc de logements en 2019	-	Parc de logements en 2013	=	Variation du parc entre 2013 et 2019
4 119		**3 938**		**181**

Nombre de logements commencés entre 2013 et 2019	-	Variation du parc entre 2013 et 2019	=	Renouvellement du parc
173		**181**		**-8**

➔ La variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires (B)

À savoir, ce critère consiste à analyser l'augmentation ou la diminution de ce type de logements et leur influence sur les besoins. En effet, si un logement vacant devient une résidence principale, il contribuera à faire baisser le besoin en logement. ***Il permet ainsi de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité du marché****.*

Logements vacants et résidences secondaires en 2019	-	Logements vacants et résidences secondaires en 2013	=	Logements nécessaires à la fluidité du parc
234		**215**		**+19**

Ces deux phénomènes ont généralement peu d'incidences sur l'évolution spatiale de l'urbanisation, puisqu'il s'agit de mutations au sein des zones urbaines existantes.

➔ Le desserrement de la population (C)

À savoir, ce concept consiste à considérer qu'une variation du taux d'occupation des résidences principales entraîne une évolution des besoins en logement. En effet, les modes de vies évoluent, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants, de la multiplication des familles monoparentales, le nombre de personnes par ménage et par logement diminue.

Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale. *La tendance nationale est d'ailleurs à une diminution de la taille des ménages, qui selon les prévisions de l'Insee, devrait se poursuivre.*

Population des résidences principales 2013 / taille des ménages 2019	-	Nombre de résidences principales 2013	=	Desserrement des ménages
3 818		**3 723**		**95**

C'est le facteur impliquant l'augmentation des besoins en logements et donc d'identifier des secteurs de densification et de mutation au sein du tissu urbain existant pour loger une population égale.

➔ Calcul du point mort

Calculer le point mort revient à faire l'addition de l'ensemble des besoins créés par les trois critères présentés. La valeur est exprimée en besoins de logements.

Renouvellement du parc	+	Logements nécessaires à la fluidité du parc	+	Desserrement des ménages	=	Point mort
-8		**+191**		**95**		**106**

Le calcul du point mort montre que pour assurer uniquement le maintien de la population entre 2013 et 2019, la production de 106 logements était nécessaire, soit en moyenne 15 logements par an.

Entre 2013 et 2019 sur les 173 constructions commencés, 106 ont ainsi permis de maintenir le niveau de population et 67 ont réellement participé à l'accroissement démographique.

6.5 – BILAN ET ENJEUX DES LOGEMENTS

BILAN LOGEMENTS
Entre les périodes 1968-1990, des pics importants de croissance du parc résidentiel correspondant à la construction de programmes de collectifs et d'habitat individuels groupés, avec 1684 logements supplémentaires, soit environ 75 logements/an sur une période de 17 ans. Sur la période 1990-1999, le parc résidentiel stagne (10 logements supplémentaires) en lien avec la période de déclin démographique. Sur la dernière période 1999-2019, l'évolution du parc résidentiel à Ezanville retrouve une dynamique, avec 450 logements supplémentaires, soit environ 20 logements par an sur une période de 21 ans. Le calcul du point mort montre que pour assurer uniquement le maintien de la population entre 2013 et 2019, la production de 106 logements était nécessaire, soit en moyenne 15 logements par an. Entre 2013 et 2019 sur les 173 constructions commencées, 106 ont permis de maintenir le niveau de population et 67 ont réellement participé à l'accroissement démographique.
Le parc résidentiel de Ezanville présente une diversité dans sa typologie, qui montre ces dernières années une proportion un peu plus importante d'appartements (54,7%). La vacance stagne depuis les 10 dernières années, avec un taux de 4,6% illustrant un marché relativement tendu.
Une prédominance de grands logements à Ezanville, avec 59,8% de résidences de 4 pièces et plus. 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.
Près de 65% des ménages sont propriétaires, et la part des locataires sur le territoire de Ezanville tend cependant à augmenter, en lien avec l'augmentation des appartements réalisés ces dernières années.
Les habitants d'Ezanville sont relativement sédentarisés, car 54% des ménages sont installés dans leur résidence principale depuis 10 ans ou plus, et cela dans des proportions plus importantes qu'à l'échelle de la Communauté d'agglomération et du département
814 logements locatifs sociaux recensés par la Préfecture au 1er janvier 2022, soit environ 21% du parc de résidences principales d'Ezanville. Avec moins de 25%, la commune est par conséquent soumise au prélèvement prévu à l'article L.302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

La gestion du parc social est assurée par le bailleur SA IMMOBILIERE 3F. En termes de typologies de logements, ce parc social propose en majorité des T3 (42%) suivis des et T4 (33%), T2 (14%). Les T1 (4%) et les T5 (7%) restent plus minoritaires.

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.

ENJEUX CONCERNANT LES LOGEMENTS
Produire de nouveaux logements, pour au moins s'assurer du maintien de la population, et répondre aux enjeux supra communaux. Les études montrent que pour assurer uniquement le maintien de la population pendant la dernière période intercensitaire (entre 2013 et 2019), 106 logements supplémentaires était nécessaire, soit en moyenne 15 logements par an.
Poursuivre la diversité du parc résidentiel, de manière à renforcer le parcours résidentiel sur le territoire pour accueillir des familles, des jeunes actifs, étudiants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite… au travers de la typologie, du statut d'occupation et de la taille des logements, pour entre autres répondre au phénomène de desserrement des ménages et au vieillissement de la population.
Répondre aux obligations de l'Etat de produire des logements sociaux pour atteindre un taux de 25% des résidences principales (en 2021, le taux était de 21%). Au PLHi, les objectifs assignés pour la commune d'Ezanville sont de réaliser 24 logements sociaux / an, sur la période 2021-2027.

7. EMPLOIS ET ACTIVITES ECONOMIQUES

7.1 – EMPLOIS

Selon le dernier recensement de l'INSEE, le territoire de Ezanville accueillait 1 372 emplois en 2019, représentant environ 3,5% de l'emploi de la Communauté d'agglomération de Plaine Vallée.

7.1.1 – BASSIN D'EMPLOIS

L'indicateur de concentration d'emploi permet d'informer sur l'attractivité économique d'un territoire. Il s'agit du rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs ayant un emploi résidant sur le territoire. ***Quand cet indicateur est de 100, il est considéré comme satisfaisant car*** *il veut dire que le tissu économique génère des emplois proportionnellement au nombre d'actifs résidents sur une commune.*

En 2019, la commune de Ezanville comptait 1 372 emplois, chiffre en baisse de 20,2% depuis 2013 (-347 emplois) expliquée notamment par la fermeture successive des activités sur la zone d'activités du Val d'Ezanville en vue de son renouvellement urbain.

L'indicateur de concentration d'emploi (32,5% en 2019), inférieur à 100, révèle une insuffisance de l'emploi local et illustre une commune avant tout résidentielle, qui demeure bien en-dessous de la moyenne de la CAPV (48,4%) et à celle du département (79,2%).

La ZAC du Val d'Ezanville en cours pour revitaliser ce parc d'activités, viendra améliorer à court terme cet indicateur de concentration d'emploi, avec la création d'environ 800 emplois à son terme.

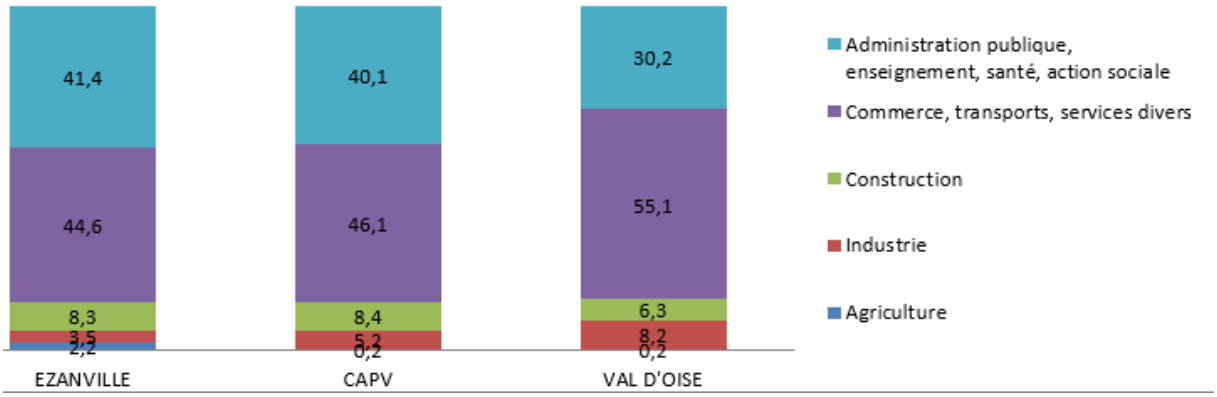
	EZANVILLE		CAPV		VAL D'OISE	
	2013	2019	2013	2019	2013	2019
Nombre d'emplois	1 719	1 372	39 147	38 952	425 927	422 744
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	4 168	4 223	80 125	80 495	517 866	533 816
Indicateur de concentration d'emploi	41,2	32,5	48,9	48,4	82,2	79,2

Source : INSEE

7.1.2 – STRUCTURE DES EMPLOIS

Le graphique suivant montre à l'instar des autres échelles d'étude, un tissu économique essentiellement tertiaire (plus de 85%) avec pour secteur d'activité dominant celui du commerce, des services et des transports, suivi par celui de l'administration, enseignement, santé, …

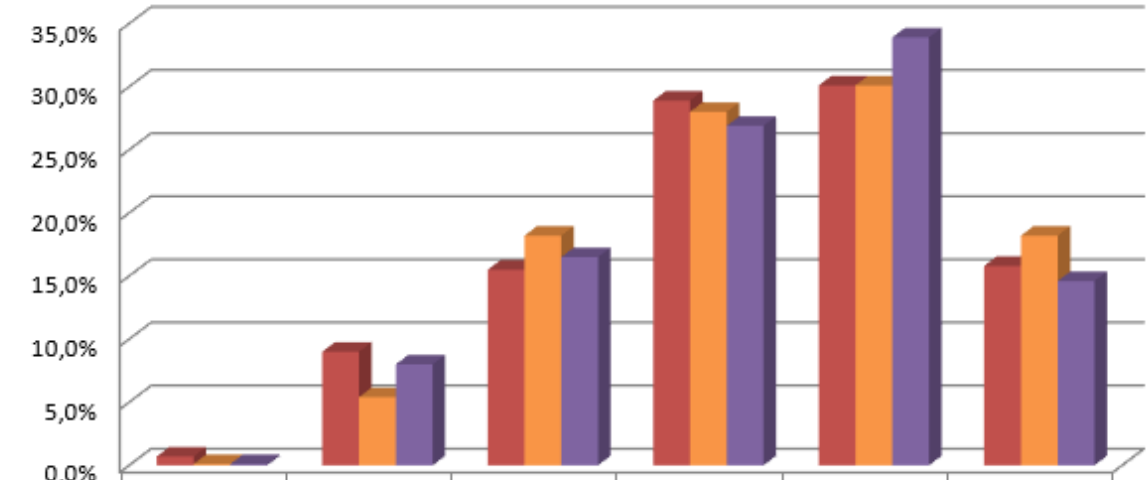
Le secteur industriel représenté à 3,5%, taux inférieur à celui de l'agglomération (5,2) et à celui du département (8,2), apparaît presque anecdotique.



Emplois selon le secteur d'activité en 2019 (Source : INSEE)

Plus d'un emploi sur deux est occupé par des employés et des professions intermédiaires (59%), taux globalement à l'image du département (58,1%).et de l'ensemble de la communauté d'agglomération de 60,8%.

Après elles, la catégorie socio-professionnelle des emplois la plus représentée à Ezanville est celle des cadres (15,5%), dans une proportion certes moins importante que sur le département (18,2%) et presque similaire que sur l'ensemble de de la communauté d'agglomération (16,5%).



	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Ezanville	0,7%	9,0%	15,5%	28,9%	30,1%	15,8%
Val d'Oise	0,1%	5,4%	18,2%	28,0%	30,1%	18,2%
CACP	0,1%	8,0%	16,5%	26,9%	33,9%	14,6%

Emplois selon la catégorie socio-professionnelle en 2019 (Source : INSEE)

7.2 – TISSU ECONOMIQUE

En 2021, la commune de Ezanville accueillait 183 entreprises.

Ezanville – Entreprises par secteur d'activité en 2021	%
Industrie manufacturière, extractive et autres	1,1
Construction	10,9
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	39,9
Information et communication	4,4
Activités financières et d'assurance	1,6
Activités immobilières	1,6
Activités spécialisées, scientifiques et techniques, et de services administratifs et de soutien	20,8
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	10,9
Autres activités de services	8,7

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

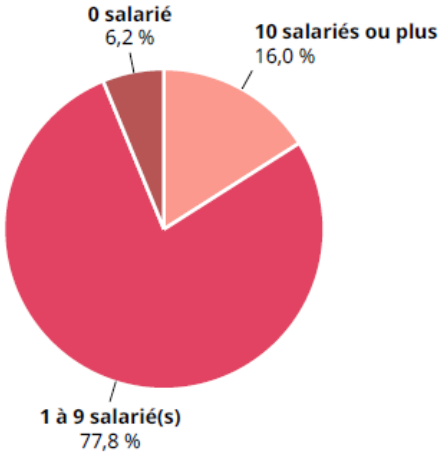
Aujourd'hui, le tissu économique est essentiellement tertiaire, avec un secteur dominant représenté à près 40% par le commerce de détail et de gros, les services d'hébergement et de restauration et les transports.

7.2.1 – TAILLE DES ENTREPRISES

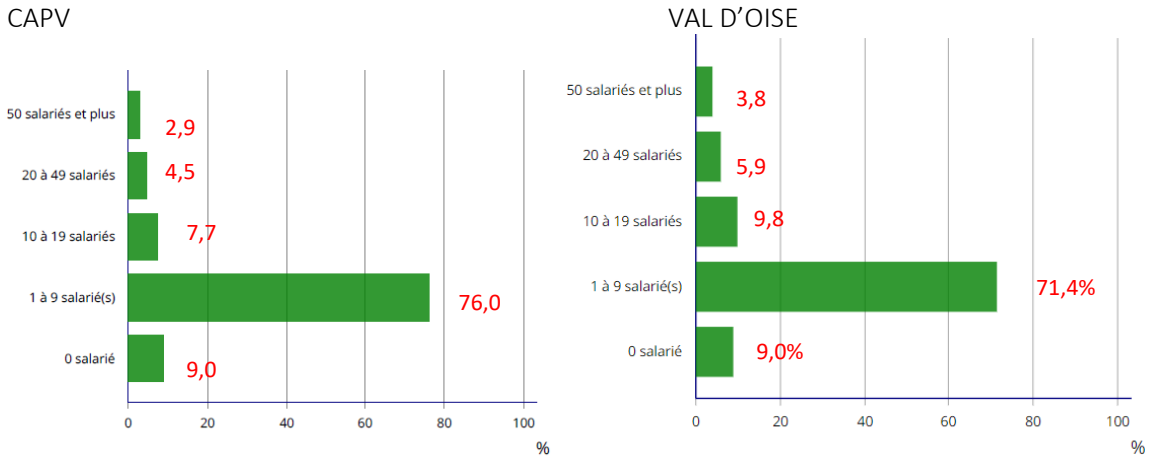
Selon l'INSEE, le territoire de Ezanville accueillait en 2020, un total de 162 établissements actifs employeurs, dont la taille en termes de postes salariés se répartit de la manière suivante :

Comme l'illustre la répartition des établissements actifs employeurs en 2020, le tissu économique d'Ezanville est majoritairement constitué de petites structures en 2018 :

- 6,2 % sont des auto-entreprises,
- 77,8 % employaient de 1 à 9 salariés,
- 16,0 % employaient entre 10 salariés et plus.

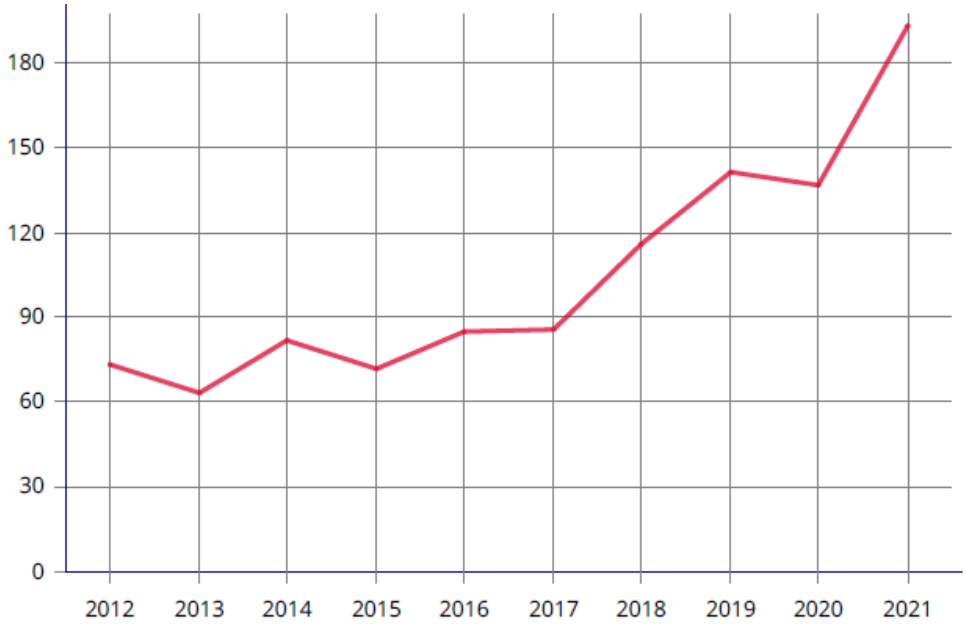


Cette tendance se retrouve à l'échelle de la Communauté d'agglomération et du département.



Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.
Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2022.

La commune connaît une dynamique de création d'entreprise forte depuis 2017. Environ 183 entreprises ont été créées en 2021 contre 68 en 2012. Le rythme de création a plus que doublé depuis 2017 (82 établissements créés).



Evolution des créations d'établissements à Ezanville entre 2012 et 2021 (Source : INSEE)

7.3 – TISSU COMMERCIAL

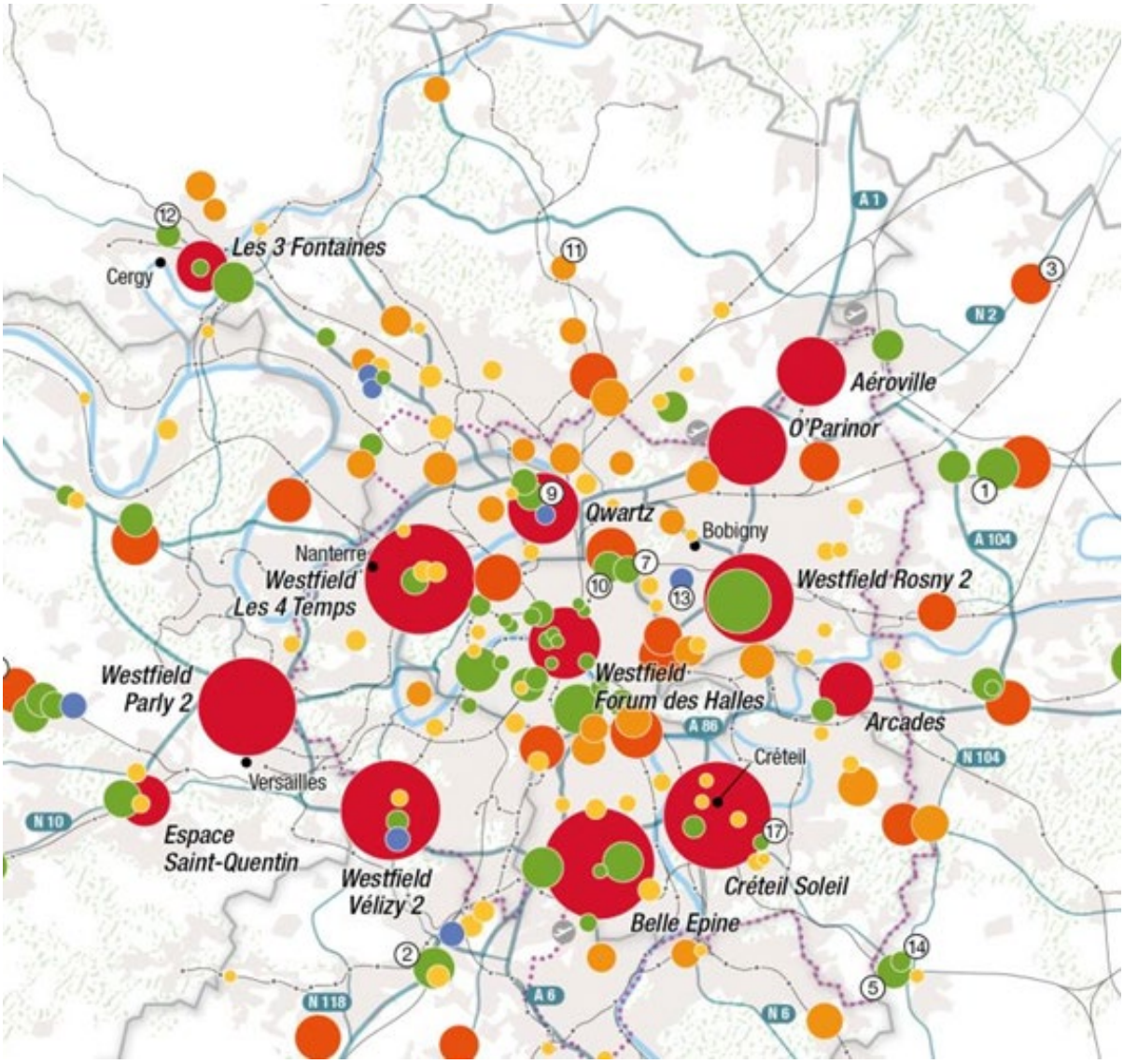
7.3.1 – UN ENVIRONNEMENT COMMERCIAL

Si aucun centre commercial n'est recensé sur le territoire communal, Ezanville bénéficie de la proximité de centres commerciaux de 5 000m² et plus en 2021. Dans le secteur d'Ezanville, l'offre commerciale est assez conséquente. Elle est notamment constituée :

- des pôles commerciaux alimentaires d'échelle locale avec le MODO sur la commune de Moisselles (11) avec l'enseigne LECLERC et de Saint-Brice-sous-Forêt avec l'enseigne CARREFOUR

- de centre commerciaux d'échelle régionale tels celui de Cergy Pontoise ou encore plus à l'Est de Roissy-en-France, Gonesse et de Aulnay (Aéroville, Paris Nord II et PARINOR).

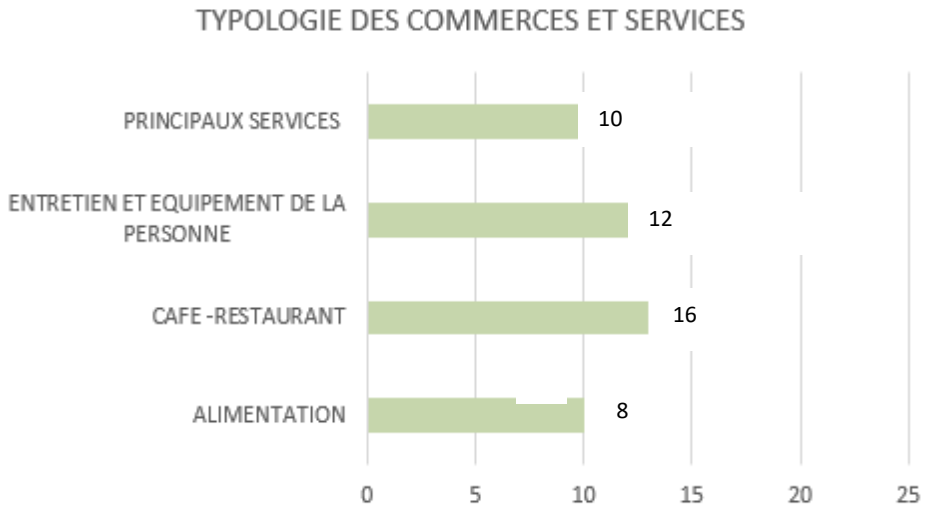
Ces centres et zones commerciales sont très attractifs et limitent la zone d'influence de Ezanville.



7.3.2 –L'OFFRE COMMERCIALE COMMUNALE

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

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



ALIMENTATION	8
Alimentation générale	4
Boulangerie	2
Boucherie	1
Surgelés	1
EQUIPEMENT ET ENTRETIEN DE LA PERSONNE	12
Coiffeur/barbier	7
Pharmacie	1
Laverie	1
Soin et beauté	1
Toiletteur	1
Fleuriste	1
CAFE / RESTAURANT	16
Restaurant	14
Bar	2
PRINCIPAUX SERVICES	10
Banque	3
Assurance	2
Agence immobilière	1
Service automobile	2
Auto-école	2

Répartition des commerces sur le territoire communal

- Le centre-ville : un pôle important d'attraction locale récemment renouvelé

Plus de la moitié des commerces et services à Ezanville sont localisés sur la Grande Rue (D370) entre la rue de la Ferme, la rue Jacques Gallicher et la rue de la Mairie ; là où sont également concentrés la poste, la mairie, la bibliothèque et la police municipale.

L'offre commerciale et de services est diversifiée puisque à côté des commerces alimentaires (Sitis Market, boucherie, boulangerie, …) coexistent des commerces non alimentaires (coiffeurs, pharmacie, des services (banques, assurance, opticien, …) et des bars et restaurants.

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

Il s'agit d'un pôle commercial secondaire d'une douzaine d'unités gravitant autour de la gare, avec comme locomotives commerciales sur Ecouen deux bars, deux restaurants, une boulangerie et un coiffeur. Ce secteur apparaît aujourd'hui désuet. Pour ce faire, une servitude gel a été mise en place pour définir sa requalification par le bais d'un schéma d'aménagement d'ensemble, en cohérence et en continuité avec la réalisation du futur Pôle d'Echanges Multimodal.

- Un pôle commercial et des services en limite de Domont

Décentré et localisé le long de la D370, ce pôle est structuré à partir de la locomotive commerciale de surgelés Picard. Il accueille dans sa continuité deux restaurants de vente à emporter, une supérette, une banque et un barbier.

7.4 – BILAN ET ENJEUX DES EMPLOIS ET DES ACTIVITES ECONOMIQUES

BILAN DES EMPLOIS ET DES ACTIVITES ECONOMIQUES
Selon le dernier recensement de l'INSEE, le territoire de Ezanville accueillait 1 372 emplois en 2019, chiffre en baisse de 20,2% depuis 2013 (-347 emplois). Cette baisse est notamment expliquée par la fermeture successive des commerces sur la zone d'activités du Val d'Ezanville en vue de son renouvellement urbain. L'indicateur de concentration d'emploi (32,5% en 2019), inférieur à 100, révèle une insuffisance de l'emploi local et illustre une commune avant tout résidentielle. La ZAC du Val d'Ezanville en cours pour revitaliser ce parc d'activités, viendra améliorer à court terme cet indicateur de concentration d'emploi, avec la création d'environ 800 emplois à son terme.
Le tissu économique de Ezanville est majoritairement constitué de petites structures en 2018 : - 6,2 % sont des auto-entreprises, - 77,8 % employaient de 1 à 9 salariés, - 16,0 % employaient entre 10 salariés et plus. Le tissu économique est essentiellement tertiaire (plus de 85%), et plus d'un emploi sur deux est occupé par des employés et des professions intermédiaires (59%).
Si aucun centre commercial n'est recensé sur le territoire communal, Ezanville bénéficie de la proximité des pôles commerciaux alimentaires d'échelle locale avec le MODO sur la commune de Moisselles avec l'enseigne LECLERC et de Saint-Brice-sous-Forêt avec l'enseigne CARREFOUR. Elle bénéficie également de centres commerciaux d'échelle régionale tels celui de Cergy Pontoise ou encore plus à l'Est de Roissy-en-France, Gonesse et de Aulnay (Aéroville, Paris Nord II et PARINOR).
La zone d'activités commerciales "Le Val d'Ezanville" a constitué le pôle économique majeur de la commune, le long de la D301 en limite communale Nord avec la commune de Moisselles. Désuète, elle fait l'objet d'une restructuration et d'une revitalisation dans le cadre d'un aménagement global et coordonné (ZAC). Les travaux ont démarré en 2022 et s'étendront jusqu'en 2027. Face aux mutations des dynamiques commerciales, notamment l'essor de la vente en ligne, il n'a pas été envisagé de faire du Val d'Ézanville une zone exclusivement réservée au commerce, comme c'était le cas par le passé. Il est ainsi programmé la réalisation : - D'un pôle d'activité (bureaux et locaux d'artisanat) dédié aux PME/PMI, programme qui rencontre une forte demande sur le territoire. - D'un pôle de restauration, qui devrait par ailleurs bénéficier de l'attractivité de la future zone du Val d'Ezanville. - D'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.
Ces centres et zones commerciales sont très attractifs et limitent la zone d'influence de Ezanville.

Sur le territoire communal, il est recensé environ 50 commerces et services, dont environ la moitié est située au centre-ville sur la Grande Rue (D370), là où sont également concentrés la poste, la mairie, la bibliothèque et la police municipale. La place de la gare constitue le pôle commercial secondaire avec une douzaine d'unités, mais apparaît aujourd'hui désuet. Pour ce faire, des études sont actuellement en cours pour définir sa requalification par le bais d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui prévoit quelques commerces et services en pieds d'immeubles.

ENJEUX CONCERNANT LES EMPLOIS ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES
Faciliter la requalification de la zone commerciale du Val d'Ezanville en veillant à maintenir les outils nécessaires qui ont été mis en place pour définir ce projet d'ensemble, voire à les ajuster si besoin.
Maintenir et valorisation du tissu économique sur les autres sites (MODO et quartier des Orangistes) pour favoriser en cas de renouvellement une diversification économique et développer si besoin une offre adaptée aux nouveaux marchés.
Assurer la pérennité des commerces et services de proximité en préservant les linéaires commerciaux existants, voire les valoriser comme sur le pôle gare en créant une nouvelle structure commerciale en rez-de-chaussée du programme résidentiel, prévu autour du futur Pôle d'Echanges Multimodal.

8. EQUIPEMENTS

Le territoire d'Ezanville offre à ses habitants une richesse et une diversité d'équipements et de services publics qui alimentent le centre-ville et l'ensemble des quartiers résidentiels.

La commune s'est préoccupée au fil du temps de maintenir et de développer la qualité de l'offre en équipements, avec la réalisation notamment ces dernières années du complexe sportif de la Prairie et du stade du Pré Carré, de la Maison Citoyenne, de la maison Jeunesse et Famille, de la bibliothèque municipale, de l'extension de l'école du village, ….

8.1 – EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS, SERVICES PUBLICS ET CULTUELS

En termes d'équipements administratifs et de services publics, le territoire de Ezanville met à la disposition des habitants les services suivants :

- la mairie
- un centre techniques et une zone technique de stockage
- un bureau de poste
- un Centre Communal d'Action Sociale
- une police municipale
- une gare
- un cimetière
- une église classée Monument Historique (24/11/1972)
- une bibliothèque

8.2 – EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS

En termes d'équipements administratifs et de services publics, le territoire de Ezanville met à la disposition des habitants les services suivants :

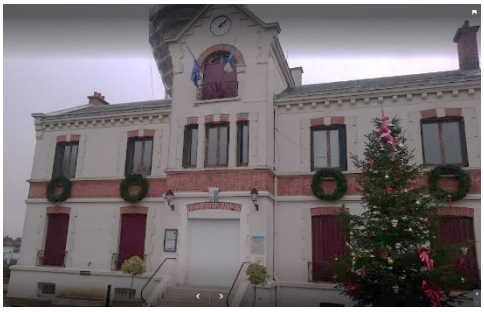
- un conservatoire de musique
- un centre municipal d'activités culturelles et de loisirs
- une bibliothèque
- un service jeunesse et famille
- une maison citoyenne
- une maison de la Jeunesse
- une résidence pour personnes âgées autonomes "Les Cèdres"

Bibliothèque

La ville envisage la réalisation d'un Pôle Culturel rue de Condé composé :

- d'une salle de spectacle avec espace scénique et tribunes fixes ;
- de salles adaptables afin de proposer des actions et évènements divers : salles de danse, de musique, de jeux, de conférence, d'exposition, une bibliothèque, etc.

La commune de Ezanville dispose d'une vie associative relativement importante puisqu'elle compte aujourd'hui sur son territoire une cinquantaine d'associations spécialisées dans divers domaines, notamment des associations sociales, culturelles, caritatives, musicales….


La mairie

Service Jeunesse et Famille

8.3 – EQUIPEMENTS SCOLAIRES

8.3.1 – ETABLISSEMENTS SCOLAIRES DU PREMIER DEGRE

La commune de Ezanville dispose de 3 établissements publics maternels qui accueillaient 348 élèves à la rentrée 2022-2023.

Les Bourguignons

Paul Fort

Le Village

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 disponibles.

La commune de Ezanville dispose de 4 établissements publics élémentaires qui accueillaient 658 élèves à la rentrée 2022-2023.

Les Bourguignons

Albert Camus

Pierre et Marie Curie

Paul Fort

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 disponibles.

La commune de Ezanville propose également des services d'accueil périscolaire qui fonctionnent les lundi, mardi, jeudi et vendredi des semaines scolaires, le matin de 7h30 à 8h20 et le soir de 16h30 à 19h, dans les lieux suivants :

- Maison de l'Enfance 6 bis Grande Rue
- Ecole du Village (hall d'accueil de l'école)
- Ecole des Bourguignons (maison rose et hall de l'école)
- Ecole Paul Fort (local périscolaire
- Ecole Curie (ancienne poste)

8.3.2 – ETABLISSEMENTS SCOLAIRES DU SECOND DEGRE

La commune de Ezanville compte 1 collège public : le collège Aimé Césaire.

La sectorisation du collège Aimé Césaire prend en compte le périmètre des écoles élémentaires : Les Bourguignons, Paul Fort, Albert Camus et Pierre & Marie Curie.

Collège Aimé Césaire

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

8.4 – EQUIPEMENTS DE LA PETITE ENFANCE

La commune est également dotée d'équipements pour la petite enfance.

Il existe actuellement plusieurs modes de garde adaptés aux enfants de moins de 3 ans :

- Un multi-accueil collectif (petite crèche)
- Un Lieu d'Accueil Enfants-Parents (LAEP)
- Un Relais Petite Enfance (RPE) co-financé avec le concours de la CAF du Val d'Oise. Il s'agit d'un service municipal gratuit ouvert aux parents et futurs parents et aux professionnelles de l'accueil individuel (assistantes maternelles et gardes à domiciles résidant sur Ezanville).

Ce relais organise des matinées accueils-jeux les mardis et vendredis matin et sont réservées aux enfants accompagnés par leur assistante maternelle ou leur garde à domicile.

8.5 – EQUIPEMENTS SPORTIFS

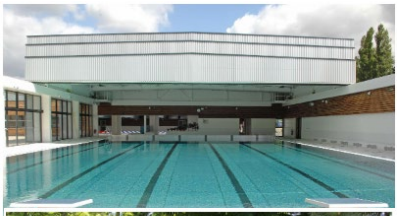
Les habitants bénéficient actuellement d'un parc et d'une offre en équipements sportifs et ludiques diversifiés et de bonne qualité avec :

Le stade de football du Pré Carré qui comprend :

- Un terrain en gazon homologué catégorie 6 (105x68)
- Un terrain en herbe avec éclairage
- Un terrain synthétique avec éclairage homologué
- Des tribunes de 400 personnes dont 300 couvertes
- Des vestiaires

Le complexe sportif de la Prairie qui comprend :

- Une salle multisports avec tribunes (basketball-volley-ball-handball-tennis-badminton)
- Une salle tennis de table
- Un dojo (aïkido-judo-jujitsu-karaté-muay thaï boxe thaï)
- 3 salles polyvalentes



La piscine intercommunale Maurice Gigoi qui comprend :

- Un espace aquatique avec un bassin sportif de 25x15m et 6 lignes d'eau, un bassin d'activités et d'initiation de 25 x10 m et 4 lignes d'eau
- Un espace extérieur avec un solarium et des jeux d'eau pour enfants
- Un hammam

Un boulodrome qui comprend 3 terrains et un 1 local

2 parcours de santé dans le parc de la Fresnaye et dans le parc de la Coulée verte où il est proposé 10 appareils de fitness (musculation, cardio-training et relaxation)

Un espace multisports (city-park) qui comprend 2 terrains (1 réservé aux 6-14 ans et 1 réservé aux +16 ans) entourés d'une clôture pare-ballons et qui permet la pratique de plusieurs disciplines sportives : foot, basket, hand...

6 salles dans le Centre Municipal d'Activités Culturelles et de Loisirs

8.6 – BILAN DES EQUIPEMENTS

BILAN DES EQUIPEMENTS
Le territoire d'Ezanville offre à ses habitants une richesse et une diversité d'équipements et de services publics qui alimentent le centre-ville et l'ensemble des quartiers résidentiels. La commune s'est préoccupée au fil du temps de maintenir et de développer la qualité de l'offre en équipements, avec la réalisation notamment ces dernières années du complexe sportif de la Prairie et du stade du Pré Carré, de la Maison Citoyenne, de la maison Jeunesse et Famille, de la bibliothèque municipale, de l'extension de l'école du village, ….

ENJEUX CONCERNANT LES EQUIPEMENTS
Conforter et adapter le niveau d'équipements et de services avec : - La création d'un pôle culturel rue de Condé - L'extension du Centre Technique Municipal - L'ouverture des écoles pour les gens qui travaillent sur le territoire, pour pallier à la perte d'enfants scolarisés sur la commune - La création d'un Centre médical dans les locaux de l'ancienne trésorerie, qui mettra à disposition des locaux pour l'activité des médecins