DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

VILLE D'EZANVILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.4 Evaluation environnementale

Ville d'Ezanville

MÉDIATERRE conseil

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

SOMMAIRE

PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 5
ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS/SCHEMAS/PROGRAMMES 17
ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 36
ANALYSE SECTORIELLE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 61
ANALYSE DES EFFETS CUMULES DE LA REVISION DU PLU 79
ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 82
MESURES ERC (EVITER, REDUIRE, COMPENSER) 91
DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EXAMINÉES ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 110
INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI 153
METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 159

PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

I. PREAMBULE

Le scénario « 0 », encore appelé scénario tendanciel, se fixe pour objectif de décrire l'évolution à venir du territoire, à échéance 10-15 ans, en se projetant d'après les évolutions actuelles. Il s'agit d'un scénario au fil de l'eau, sans révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), pour mettre l'accent sur les tendances lourdes qui influent sur le territoire. Le but est également de comparer ces évolutions avec celles du territoire lors de la mise en œuvre de la révision du PLU afin de relever de potentiels écarts d'évolution, des impacts positifs ou négatifs.

II. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU MILIEU PHYSIQUE EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLU

1. Topographie

De manière générale, l'altitude de la commune est peu marquée (85 à 109 mètres) et ne présente pas d'enjeux majeurs.
La topographie n'est pas susceptible d'évoluer de manière significative en l'absence de révision du PLU.

2. Géologie

Les sols de la commune d'Ezanville sont globalement constitués de calcaires, sables, limons, et alluvions récentes. En l'absence de révision du PLU, la géologie locale n'est pas susceptible d'être modifiée, si ce n'est par érosion naturelle des couches superficielles, ou bien lors de remaniements de sols lors de travaux pour l'urbanisation des zones à urbaniser prévues au PLU en vigueur, mais cela reste négligeable.

3 Occupation du sol et consommation d'espace

L'occupation des sols de la commune d'Ezanville et son évolution peuvent se résumer de la manière suivante :

- Tissu artificialisé : il n'est pas voué à évoluer fortement si ce n'est grâce au renouvellement urbain et à la densification. Il est à noter que la zone AU4 à vocation principale d'habitat et équipement d'intérêt général qui n'a pas encore été urbanisée est située sur un espace agricole. En l'absence de révision du PLU, l'espace agricole pourrait donc disparaître.

- Espaces agricoles : la plupart des espaces agricoles sont voués à être préservés. Toutefois comme indiqué précédemment, la zone AU4, située à l'est de la commune à la limite avec la commune d'Ecouen, pourrait être urbanisée.

  De plus, le PADD évoque un projet de déviation de la RD 370. Ce projet, situé entre des espaces agricoles et des espaces naturels, pourrait les impacter. Il est à noter que le PLU révisé signale également cette déviation, qui est un projet d'état dont la date de réalisation n'a pas encore été fixée.

- Espaces naturels : les abords du Petit Rosne sont classés en espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Comme indiqué précédemment, certains espaces naturels pourraient être impactés par la déviation de la RD370.

De plus, un terrain proche du centre équestre et situé le long de la RD370, est classé dans le PLU comme un espace à urbaniser en opération d'ensemble à vocation principale d'habitat et d'équipement d'intérêt général (AU2). Rue Colbert, l'abattoir d'Ezanville et le terrain limitrophe sont également classés en zone AU2.

L'occupation des sols de la commune d'Ezanville et son évolution peuvent se résumer de la manière suivante :

- Tissu artificialisé : Il n'est pas voué à évoluer fortement si ce n'est via l'urbanisation de dents creuses. A noter toutefois que la zone AU4 resterait ouverte à l'urbanisation au détriment des terres agricoles et naturelles, reconnues par les documents supra-communaux en tant que zones « à préserver » ;
- Espaces agricoles : La plupart des espaces cultivés sont en zonage agricole au PLU en vigueur, donc ils sont voués à être préservés. Toutefois, comme indiqué précédemment, un espace agricole est classé en zone AU4.
- Espaces naturels : les principaux abords du Petit Ronse et du ru du Vaux seront préservés grâce à un zonage naturel.

En l'absence de révision du PLU, la consommation d'espace correspondrait à l'urbanisation des dents creuses, ainsi qu'à l'urbanisation des zones AU1a, AU1b, AU2, AU3 et AU4.

ZONAGE	SURFACE
U	183,6 ha
AU	19,9 ha
U+AU	203,6 ha
N	65,6 ha
A	249,6 ha

Zonage du PLU en vigueur

4. Exploitation du sol

Deux carrières remblayées et anciennes décharges sont repérées au nord du lieu-dit le Bois Bleu. Ce sont des terrains compressibles supportant un faible taux de travail (moins de 1kg/m²).

Le PLU en vigueur précise que les carrières entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients. L'ouverture de ce type d'installation est donc soumise à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration.

Le PLU interdit l'ouverture de carrières au sein des secteurs Npr et Npe (zones naturelles), secteurs Apr et Ape (zone agricole), zone AU 4, zone AU 3, zone AU 2, zone AU 1, zone UZ (zone aéroportuaire), zone UI, zone UG, zone UEP, zone UC, zone UA.

En l'absence de révision de PLU, il est peu probable que de nouvelles carrières soient ouvertes. Le cas échéant, l'ouverture se ferait dans le respect des règles du PLU vigueur.

5. Hydrographie

5.1 Masses d'eau souterraines

En l'absence de révision du PLU, les masses souterraines seront sujettes à des pressions croissantes, du fait de l'augmentation de la population possible au travers de l'urbanisation de la zone AU4 à proximité du collège Aimé Césaire, du terrain de l'abattoir d'Ezanville classé en zone AU1b, du terrain proche du centre équestre en zone AU2 ou d'un développement de nouvelles activités proche de la RD301 (UIpr).
L'ensemble de ces possibilités d'urbanisation impliquera des prélèvements supplémentaires dans la ressource en eau, pour les activités, l'eau potable et l'eau à usage ménager. L'imperméabilisation des sols en lien avec l'urbanisation des zones de projet réduira par ailleurs les surfaces d'infiltration disponibles pour la recharge des nappes. Notons que pour le moment les deux masses d'eau souterraines sont dans un bon état quantitatif, mais seulement l'albien néocomien captif est en bon état qualitatif. En effet, en 2022, l'état qualitatif de l'éocène du Valois était considéré comme médiocre en raison des pesticides. L'objectif de bon état qualitatif est fixé en 2027.

De plus, l'arrivée de nouveaux habitants engendrera une augmentation des rejets d'eau usée qui, s'ils sont mal traités, pourront représenter un risque de pollution pour les masses d'eau souterraines en s'infiltrant dans le sol. L'urbanisation des zones précitées conduira également à une hausse du nombre de véhicules sur la commune. Ces véhicules, couplés avec l'imperméabilisation des sols (si urbanisation), forment un élément polluant pour les eaux au sens où les eaux pluviales ruisselleront davantage sur des surfaces imperméables comportant des traces d'hydrocarbures. Les eaux de ruissellement se chargent alors en hydrocarbures avant de s'infiltrer vers les nappes.

Cet effet sur l'environnement est à nuancer, car de nouvelles réglementations sont régulièrement mises en place vis-à-vis du parc automobile, contraignant ainsi l'utilisation des véhicules les plus polluants et obligeant les constructeurs à produire des véhicules de moins en moins polluants.

5.2 Réseau hydrographique superficiel

Le PLU n'est pas le levier principal qui puisse agir sur l'état des eaux superficielles. Cependant, le zonage de ce dernier peut permettre à minima de protéger les cours d'eau en évitant l'implantation d'activités ou usages du sol inappropriés à leurs abords.
Deux cours d'eau sont présents sur Ezanville. Concernant le ru de Vaux, il se situe à la limite sud de la commune, et le ru de Pontcelles se jette dans le Ru de Vaux au niveau de la commune de Domont. Les abords situés au sein de la commune d'Ezanville, sont classés en zone N au sud-est de la commune et en zone UG ou UC à l'ouest de la commune.
Concernant le Petit Rosne, ses abords sont classés en zone naturelle sur sa partie la plus au nord et en zone urbaine sur la partie la plus au sud.

Par ailleurs, les pressions sur les aspects quantitatifs et qualitatifs de l'eau évoquées pour les masses d'eau souterraines sont valables également pour les cours d'eau (augmentation possible de la population et des activités même en l'absence de révision du PLU : plus de prélèvements, plus de risques de pollution via les eaux usées et les eaux de ruissellement sur les surfaces imperméables).

5.3 Usages de l'eau

Comme cela a été expliqué précédemment, les usages de la ressource en eau sont susceptibles d'évoluer en lien avec les facteurs suivants :

- Urbanisation en densifiant notamment dans le secteur des Ouches
- Installation à long terme de familles dans la zone AU4
- Installation d'activités aux abords de la RD301 ou près du rond-point qui croise la RD301 et la D370.

III. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU CLIMAT EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLU

1. Climat local

Le département du Val d'Oise se caractérise par un climat de type tempéré océanique dégradé, c'est-à-dire altéré par de ponctuelles apparitions d'influences continentales. La température moyenne annuelle est de **11 °C**.
En l'absence de révision du PLU, le climat suivra son régime naturel, mais sera largement influencé par les changements climatiques globaux.
Les principaux changements viseront :

- Une augmentation de la température moyenne du globe comprise entre 1,5 °C et 6,4 °C d'ici la fin du XXI^{ème} siècle ;
- Une hausse très probable de la fréquence des températures extrêmement élevées, des vagues de chaleur ;
- Une hausse très probable de la fréquence des épisodes de fortes précipitations.

2. Vulnérabilité au changement climatique

Météo France a mené une étude de l'évolution des paramètres climatiques en Île-de-France dans le cadre de l'élaboration du Plan Régional pour le Climat. L'étude est alors basée sur les scénarios proposés par le GIEC (A1B, A2 et B1). Pour la région Île-de-France, les évolutions climatiques prévues sont les suivantes :

- La hausse des températures durant l'été et l'hiver ;
- La diminution des précipitations en été, due à l'augmentation des sécheresses.

Les évolutions climatiques, présentent trois axes majeurs :

- Pour les températures, une hausse en 2080, en été jusqu'à +5,7°C et en hiver jusqu'à +2,8°C et une augmentation des jours chauds ;
- Pour les précipitations, une diminution en été (jusqu'à 30% en 2080) et une augmentation de la sécheresse et du nombre de jours secs par année ;
- Une grande variabilité interannuelle.

Par manque de connaissances à l'époque de la création du PLU, celui-ci fait peu mention de la prise en compte des risques et de la vulnérabilité du territoire face au changement climatique, ni de la notion de maîtrise énergétique. Néanmoins, le PLU énonce quelques dispositions qui vont dans ce sens. Ainsi, dans les zones UG, tous les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Dans les zones UG, UZ, A, N toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Concernant le risque d'exposition au plomb, la totalité du territoire constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000 s'appliquent donc.

Le PLU évoque également l'importance de préserver les liaisons douces existantes, par exemple les sentes internes de la résidence des Bourguignons, le chemin de l'Aérodrome, le Chemin de l'Isle Benoist, ou encore le Chemin de Luzarches. La préservation de ces liaisons douces et la création de nouvelles se traduisent également dans le PADD, et permettent de limiter l'usage des véhicules individuels et ainsi de lutter contre les émissions de GES et de polluants atmosphériques.

Enfin, le PADD souhaite préserver les terres agricoles au Nord du territoire en lisière de la Plaine de France et valoriser la « coulée verte » du vallon du Petit Rosne.

Globalement, le PLU en vigueur ne permet pas une prise en compte optimale de la vulnérabilité du territoire au changement climatique et peu de mesures sont développées pour permettre une résilience du territoire à ces changements globaux.

Par conséquent, en l'absence de révision du PLU, la commune ne semble pas suffisamment préparée au changement climatique : pas d'incitation aux conceptions bioclimatiques, pas de prise en compte suffisante des risques climatiques autres que le risque inondation, pas de notion de performance énergétique, etc.

IV. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENERGIE EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLU

1. Consommations énergétiques

Le PLU en vigueur n'évoque pas la maîtrise des consommations énergétiques, que ce soit dans le PADD ou dans le règlement.

Le PLU en vigueur ne permet pas d'encourager les conceptions bioclimatiques, performantes d'un point de vue énergétique et ayant recours à des énergies renouvelables ou de récupération.

En l'absence de révision du PLU, les consommations énergétiques augmenteront probablement à l'échelle de la commune. Il s'agira principalement des consommations issues du secteur résidentiel et des activités (implantation d'activités économiques dans le secteur UIpr à proximité de la RN1). Cet effet est à nuancer car le PLU en vigueur prévoit également l'accueil de nouvelles populations et implantations de nouvelles activités.

2. Energies renouvelables

Le PLU en vigueur n'évoque pas le recours aux énergies renouvelables et de récupération.
En l'absence de révision du PLU, le recours aux énergies vertes est tout de même susceptible de croître légèrement grâce aux politiques en place et à l'application des documents supérieurs.

Le PLU évoque peu le recours aux énergies renouvelables et de récupération : sans être restrictif, il n'est pas incitatif.
En l'absence de révision du PLU, le recours aux énergies vertes est ainsi tout de même susceptible de croître légèrement grâce aux politiques en place et à l'application du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de la Plaine Vallée

V. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES RISQUES EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLU

1. Risque de mouvements de terrain

Le risque de retrait gonflement des argiles pourrait augmenter en lien avec les épisodes de fortes pluies et de fortes sécheresses dus au changement climatique. Il est faible sur le nord de la commune (sur les zones agricoles) et sur une partie des zones urbanisées au sud. Néanmoins, sur une partie de la commune, le risque aléa-gonflement est considéré comme moyen. Ce risque est considéré comme moyen dans le sud de la commune à la limite avec la commune de Domont et Piscop, au niveau du Petit Rosne jusqu'au Bois bleu et également sur toute une partie de l'Est de la commune. Ce risque entraîne notamment des dommages sur les constructions (fissures par exemple). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées.
En revanche, sur la commune d'Ezanville, aucune cavité souterraine n'est recensée.

Les risques de mouvements de terrain liés aux cavités et aux terrains compressibles ne semblent en revanche pas susceptibles d'augmenter significativement sur la commune.

2. Risque sismique

Le risque sismique n'est pas susceptible d'évoluer de manière significative.

3. Risque de feux de forêt et espaces naturels

Le changement climatique pourrait causer davantage d'épisodes de sécheresse, susceptibles de favoriser les risques de feux de forêt et d'espaces naturels. Le département du Val-d'Oise n'est pas particulièrement soumis au risque feu de forêt mais reste touché par les feux d'espaces naturels. Par un décret Seine-et-Oise du 7 mars 1953 relatif à la protection des bois et forêts contre les incendies, quatre communes sont considérées comme exposées au risque feu de forêt (Chérence, Saint-Cyr-en-Arthies, Vétheuil et Villers-en-Arthies) et donc soumises aux obligations légales de débroussaillement. Cependant, du fait de la présence de grands domaines forestiers sur le département comme la forêt de Montmorency, cette réglementation pourrait être amenée à évoluer. Par exemple, en 2021, un feu s'est déclenché dans un espace naturel à Asnières-sur-Oise.

4. Risque de tempêtes/intempéries

Les risques de tempêtes et intempéries pourront augmenter en lien avec le changement climatique, mais ceci est indépendant du PLU en lui-même.

5. Risque d'inondation

Le petit Rosne et les cours d'eau proches de la commune ne sont pas fréquemment sujets aux crues et un débordement de cours d'eau resterait

un évènement exceptionnel. La commune n'est pas reconnue soumise au risque inondation par débordement de cours d'eau (Géorisques), mais le changement climatique (par l'augmentation des évènements extrêmes) peut entraîner un débordement des bassins de rétention des Bourguignons et de Derrière du Bois Bleu en cas de fortes pluies.

Le territoire est cependant vulnérable aux remontées de nappe, et de nombreux axes d'écoulement pluvial affectent le territoire au droit des talwegs existants. Lors de violents orages ou de fortes pluies, les eaux peuvent provoquer des inondations et des coulées de boues. Ces axes d'écoulement se situent principalement sur des zones agricoles et naturelles, ainsi que sur une zone UG à l'est de la commune. Au sein du règlement, le PLU en vigueur précise « *toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux*. » Des exceptions sont toutefois possibles à condition que le recul existant par rapport aux axes d'écoulement ne soit pas diminué.

Le risque d'inondation par remontée de nappe est quelque peu présent sur le territoire d'Ézanville. Les abords du Petit Rosne et du Ru de Vaux ainsi que la partie est de la commune sont potentiellement sujets soit aux inondations de cave soit aux débordements de nappe.

Le risque de remontée de nappe est susceptible d'augmenter en lien là encore avec l'augmentation des épisodes de fortes pluies qui saturent les nappes.
Par ailleurs, l'augmentation des surfaces imperméables (via notamment l'urbanisation des zones AU en vigueur) provoque une infiltration des eaux de ruissellement sur des points précis donc des épisodes de remontée de nappes localisés.

6. Risque de TMD (Transport de Matières Dangereuses)

La commune d'Ezanville, est traversée par la départementale 370, et une voie ferrée longe la commune. Elle est donc concernée par le risque de matières dangereuses par voie routière et ferroviaire. La commune est également traversée par une canalisation de gaz naturel transporté par la société GRTgaz. Ézanville est traversée par le réseau ferroviaire et est donc potentiellement soumise au risque de Transport de Matières Radioactives.

En l'état actuel des connaissances, il n'y pas de raison que le risque augmente.

7. Risque industriel

Deux sites classés sont recensés sur la commune d'Ézanville, tous deux Non Seveso. D'anciens sites classés sont désormais fermés.

En l'absence de révision du PLU, le risque peut augmenter car le PLU en vigueur prévoit des zones réservées notamment aux activités tertiaires et aux établissements industriels (UI), qui aujourd'hui ne sont pas encore construites.

VI. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES NUISANCES ET POLLUTIONS EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLU

1. Sites et sols pollués

En l'absence de révision du PLU, les sites CASIAS et BASOL ne sont pas susceptibles de changer. Seules des prospections supplémentaires pourraient être à l'origine de l'ajout de sites BASOL ou CASIAS à ceux déjà identifiés.

2. Qualité de l'air

Sur le territoire, les principaux secteurs émetteurs mis en avant correspondent globalement au secteur résidentiel et au transport routier.

En l'absence de révision, la qualité de l'air évoluera en fonction de plusieurs facteurs :

- Augmentation des pollutions issues des secteurs routier et résidentiel/tertiaire en lien avec l'augmentation de population rendue possible par le PLU en vigueur (plusieurs zones AU encore non urbanisées)
- Possible augmentation des émissions en lien avec l'implantation de nouvelles activités économiques et industrielles sur les secteurs UIpr au niveau de la RD301
- Evolution du parc automobile qui permet de limiter, dans une certaine mesure, les émissions de gaz à effet de serre
- Evolution des modes de consommation et des bâtiments, moins consommateurs d'énergie

3. Gestion des déchets

La gestion des déchets n'est pas susceptible d'évoluer de manière significative. La quantité de déchets à traiter augmentera en lien avec l'implantation de nouvelles activités, et l'arrivée de nouveaux riverains prévue par le PLU en vigueur.

Toutefois, le gisement de déchet doit évoluer à la baisse compte tenu des politiques menées pour réduire la quantité d'emballage, et notamment de matières plastiques.

4. Nuisances sonores

Les nuisances sonores pourraient augmenter dans les prochaines années, et ce, selon deux principaux facteurs :

- Accroissement de la population permise par le PLU en vigueur, s'accompagnant d'une augmentation du nombre de véhicules en circulation, notamment avec l'aménagement du secteur AU4 ;
- Implantation de nouvelles activités industrielles et économiques sur le secteur UIpr, générant du trafic et dont l'activité en elle-même pourrait être bruyante.

En cas de réalisation de la déviation de la RD370, deux effets pourraient être à noter, d'un côté une baisse de la population exposée aux nuisances sonores dans le centre d'Ezanville et de l'autre côté une hausse de la population exposée si la zone AU4 est urbanisée.

Au sein de son règlement, le PLU précise que l'isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement doit respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002. Cet arrêté précise pour chaque tronçon d'infrastructures de transports terrestres la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit et les prescriptions d'isolement acoustique à respecter.

5. Nuisances lumineuses

La pollution lumineuse est omniprésente sur la commune d'Ezanville mais quelques coins de ciel plus noir apparaissent, ce qui correspond typiquement au ciel de moyenne banlieue. Elle pourrait augmenter encore en lien avec l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) prévues au PLU en vigueur.

Aucun projet de trame noire n'est évoqué dans le PLU en vigueur.

VII. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLU

1. Les zonages d'inventaire et de protection

Les zonages d'inventaire et de protection de la biodiversité se situent en dehors du périmètre communal. Ils ne sont pas susceptibles d'évoluer directement en lien avec le PLU.

2. Les milieux naturels et espèces locales

En l'absence de révision du PLU, les principaux espaces naturels seraient protégés grâce à un zonage naturel. Cela concerne les abords du Petit Rosne sur la partie la plus au nord de la commune. Deux espaces verts sont classés en zone naturelle au sein de l'espace urbanisé, il s'agit du parc de la coulée verte et les abords du ru de Vaux au sud de la commune.

3. La trame verte et bleue

Le PADD identifie un espace de transition paysagère à valoriser, sans toutefois avoir réalisé une cartographie de sa trame verte et bleue (TVB) à l'échelle communale. Cet espace se situe entre la zone urbanisée de la commune et les espaces agricoles. Quelques continuités d'espaces boisés sont présentes sur le territoire mais par manque de connaissance à l'époque de la création du PLU, ces dernières n'ont pas été clairement identifiées via les différentes pièces réglementaires.

En conséquence, en l'absence de révision du PLU, les principaux espaces naturels seraient préservés grâce au zonage naturel mais les éléments de continuité plus restreints seraient en périls.

4. Les espaces agricoles

Le PADD du PLU en vigueur mentionne la volonté de « préserver les terres agricoles au Nord du territoire, en lisière de la Plaine de France ».

Seul un espace agricole est, dans le PLU en vigueur, situé sur une zone urbanisable, il s'agit de la zone AU4 au niveau du Pré Carré. Ainsi, en l'absence de révision du PLU, une partie de ces espaces agricoles disparaîtra dans le cadre de l'aménagement de ces secteurs.

VIII. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU PAYSAGE ET PATRIMOINE EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLU

1. Le paysage

La Commune d'Ézanville est située sur l'unité paysagère Lisières urbanisées de l'ouest de la Plaine de France. Cette unité paysagère conjugue une forte présence des éléments naturels et une forte présence des éléments urbanisés. Au sein de la commune, 3 espaces paysagers peuvent être distingués : les espaces agricoles, les espaces boisés et les espaces urbanisés.

Le PADD du PLU souhaite renforcer l'axe paysager de la « coulée verte » et valoriser le patrimoine naturel ézanvillois notamment en assurant la transition naturelle entre la ville au Sud et les espaces paysagers et agricoles au Nord, en préservant les terres agricoles au Nord du territoire ainsi qu'en maintenant les chemins ruraux qui sillonnent les espaces agricoles environnants et en préservant les vues remarquables.

Au sein du règlement, plusieurs dispositions permettent de préserver le paysage. Il s'agit par exemple d'une règle de hauteur pour les bâtiments en zone naturelle, d'interdiction d'installation en zone urbaine qui aura pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'obligation pour les constructions issues de divisions foncières d'être accompagnées de plantations d'arbres. Le règlement énonce également que les sentes identifiées au rapport de présentation sont des éléments paysagers à protéger.

En l'absence de révision du PLU, les évolutions marquantes du paysage à l'échelle de la commune sur les prochaines années correspondront à l'urbanisation des zones AU prévues au PLU en vigueur, et au possible aménagement de la zone UIpr à proximité de la RN1.

2. Les sites inscrits et classés

Il existe un site inscrit qui recouvre la moitié nord de la commune d'Ezanville. Le site en question est appelé Plaine de France, inscrit depuis novembre 1972 et qui s'étale sur près de 5000 hectares.

3. Les monuments historiques

Un seul monument historique est recensé sur la commune dans l'Atlas des Patrimoines. Il s'agit de l'église qui a bénéficié d'un classement en 1915.

4. Les autres sites patrimoniaux

La commune compte plusieurs 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 et du château Henry datant du début du 20ème siècle et ayant appartenu à la famille Sainte-Beuve.

Un repérage du patrimoine architectural et bâti plus vernaculaire a été réalisé sur le territoire et il ressort la présence d'une centaine d'éléments urbains et architecturaux remarquables qui pourraient faire l'objet de protection.

Les éléments du paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ne sont pas tous identifiés au PLU en vigueur. En l'absence de révision du PLU, ces sites « d'intérêt patrimonial » et les bâtiments remarquables de la commune ne seraient pas identifiés et protégés.

IX. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA MOBILITE EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLU

En l'absence de révision du PLU, la population de la commune est encline à croître via l'urbanisation zones AU prévues au PLU en vigueur. Cela conduira donc à une augmentation des déplacements, et pourra contribuer à la congestion de certaines voies routières très empruntées.

Le PLU encourage les mobilités en exigeant de conserver des liaisons douces existantes et en développant un réseau de circulations douces notamment avec la création de liaisons piétonnes urbaines. Le PADD en vigueur identifie également un projet de déviation de la RD370.

X. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA MORPHOLOGIE URBAINE EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLU

La morphologie urbaine évoluerait principalement en fonction de la poursuite de l'urbanisation des zones de projet prévues par le PLU en vigueur (zones AU). Celui-ci a souhaité urbaniser progressivement ces zones en favorisant les terrains dans la zone urbanisée plutôt que les terrains en périphérie. C'est le cas de la zone AU située sur l'abattoir d'Ezanville et de la zone AU à proximité du centre équestre.

La zone AU4, quant à elle, se trouve un peu plus en périphérie, mais proche d'une zone pavillonnaire et entourée d'équipements publics (collège et stade).

XI. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLU

Selon l'Insee, globalement, Ezanville a connu une augmentation de sa population entre 1968 et 2015, alors qu'entre 2015 et 2021 la population a légèrement diminué, passant de 9 684 habitants à 9 573 habitants.
L'urbanisation des zones AU et la construction de nouveaux logements permettraient l'arrivée de nouveaux ménages.
En l'absence de réalisation de ces opérations en revanche, la population pourrait continuer à diminuer.

XII. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES LOGEMENTS EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLU

En l'absence de révision du PLU, l'offre de logements évoluerait principalement en fonction des opérations des zones à urbaniser.
A noter également que le PLU en vigueur incite au renouvellement urbain, à la densification et à la diversification de l'habitat en autorisant des typologies d'habitat diversifié (petits collectifs, maisons de ville, pavillons).

XIII. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES EQUIPEMENTS EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLU

La commune dispose de 7 écoles primaires, d'un collège, d'un Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH), d'un complexe sportif disposant de plusieurs terrains, d'une bibliothèque, de nombreux médecins et infirmier(e)s.

Le PADD insiste sur l'importance de valoriser les équipements publics en développant les équipements de sports et de plein air aux abords de la « coulée verte » du vallon du Petit Rosne, restructurant les équipements de loisirs et sportifs de proximité au sein des quartiers avec l'aménagement de liaisons douces.

En l'absence de révision du PLU, la commune continuerait ses efforts à minima de maintien des équipements.

ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS/SCHEMAS/PROGRAMMES

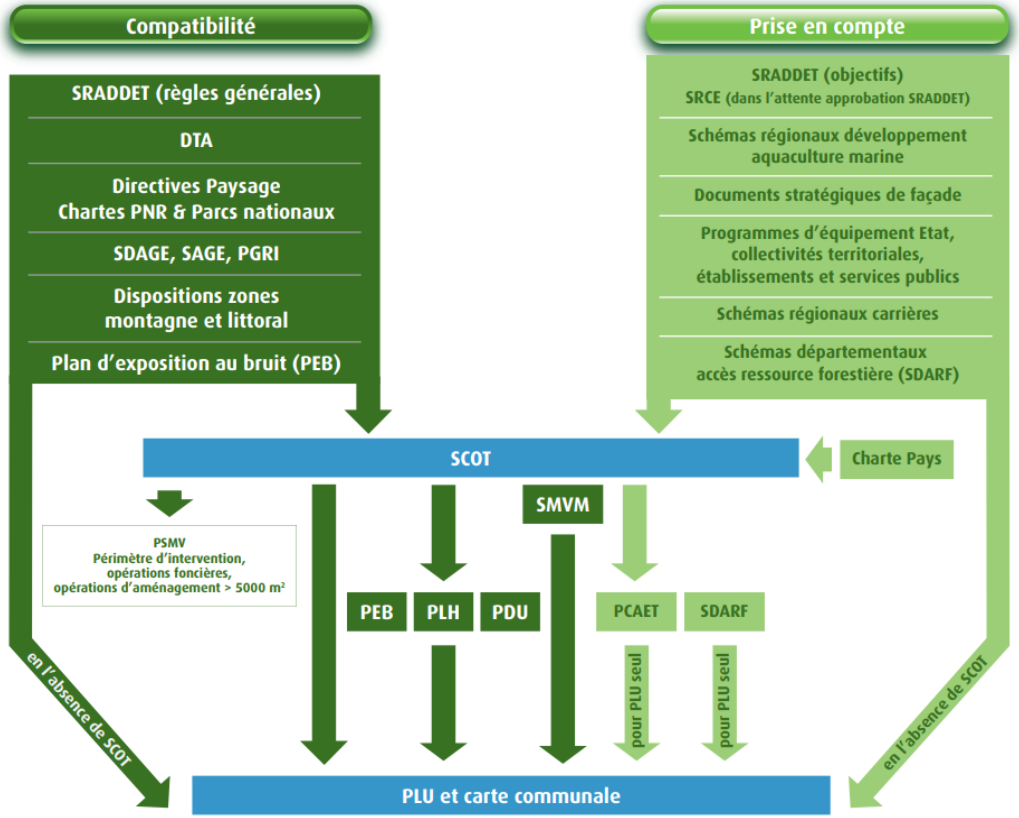
I. PREAMBULE

Le second paragraphe de l'article L.151-1 dispose que le PLU soit « compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L.131-5 » du Code de l'Urbanisme.

La présente analyse a alors plusieurs objectifs :

- Identifier les objectifs et orientations du projet de révision de PLU d'Ézanville ;
- Mettre en exergue les enjeux environnementaux identifiés dans ces documents de rang supérieur ;
- Analyser l'articulation de la mise en compatibilité du PLU avec ces plans, schémas et programmes.

Le schéma ci-après met en évidence les relations entre les différents outils de planification. Ainsi, il apparaît que le PLU doit être compatible et prendre en compte divers plans et programmes, qui sont eux-mêmes liés entre eux.



Source : Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme- Commissariat général au développement durable *(2019)*

II. ARTICULATION AVEC LE SDRIF-E

Le SDRIF environnemental (SDRIF-E), approuvé le 10 juillet 2024, identifie le territoire du Grand Paris Sud Est comme un territoire stratégique à l'interface ville-campagne. Ezanville, ainsi que Domont et Ecouen, appartiennent à la couronne parisienne, tandis que Moisselles, Attainville et Le Mesnil-Aubry sont des communes rurales.

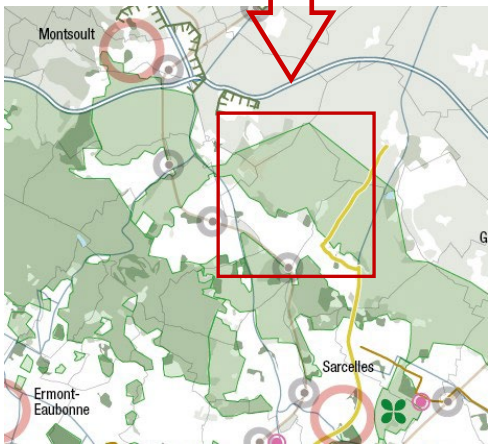
Les enjeux qui sont identifiés dans le SDRIF-E sont :

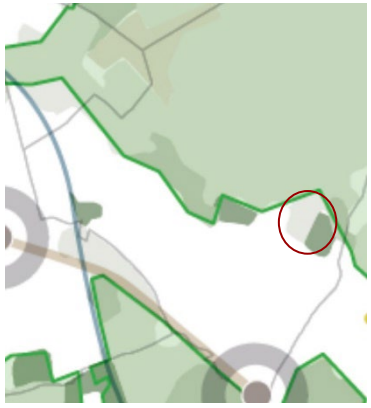
- Stabiliser les limites de l'agglomération parisienne, protéger les espaces agricoles et les forêts de la Ceinture verte et rétablir les continuités de la trame verte et bleue ;
- Améliorer l'accès aux équipements, commerces et services en concentrant le développement autour des principales gares et centralités ;
- Accueillir les nouvelles entreprises au sein des zones d'activités existantes et réserver les extensions aux activités stratégiques (filières industrielles stratégiques, production d'ENR, économie circulaire, etc.) ;
- Renforcer le maillage en transports en commun et aménager les axes cyclables structurants du réseau « Vélo Île-de-France » dans l'ensemble de l'agglomération parisienne.

Objectifs du SDRIF-E	Dispositions du PLU
Objectifs généraux	
Le SDRIF-E cible cinq priorités : ❖ Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens ; ❖ Une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité ; ❖ Vivre et habiter en Île-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités ; ❖ Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions ; ❖ Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transport robustes, décarbonés et de proximité.	Le PADD d'Ezanville répond à l'enjeu d'environnement protégé notamment : - En préservant la trame verte et bleue - En préservant la nature dans les quartiers - En poursuivant la réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques Le PADD d'Ezanville adopte une gestion stratégique de ses ressources : - En préservant et en valorisant les espaces agricoles - En préservant les ressources naturelles - En encourageant une gestion écologique des déchets - En promouvant une transition énergétique

	- En renouvelant le bâti existant Afin d'améliorer le cadre de vie des Ezanvillois.es et de faciliter leurs parcours de vie, le PADD prévoit : - De gérer l'optimisation et le renouvellement du bâti existant - De garantir le maintien de la mixité sociale et offrir un choix élargi en matière d'habitat - De lutter contre l'habitat indigne - De préserver et mettre en valeur le patrimoine ancien de qualité - De maîtriser l'évolution des tissus urbains existants en assurant la qualité urbaine, architecturale et paysagère Le PADD participe à l'objectif de conforter une économie compétitive et souveraine en : - En poursuivant de manière générale les actions en faveur d'un développement durable - En facilitant la requalification de la zone d'activité commerciale du Val d'Ezanville - En assurant la pérennité des commerces de proximité en centre-ville Le PADD d'Ezanville améliore la mobilité de sa population : - En apaisant la circulation automobile sur le territoire - En améliorant l'usage des transports collectifs - En développant les liaisons douces

Maîtriser le développement urbain







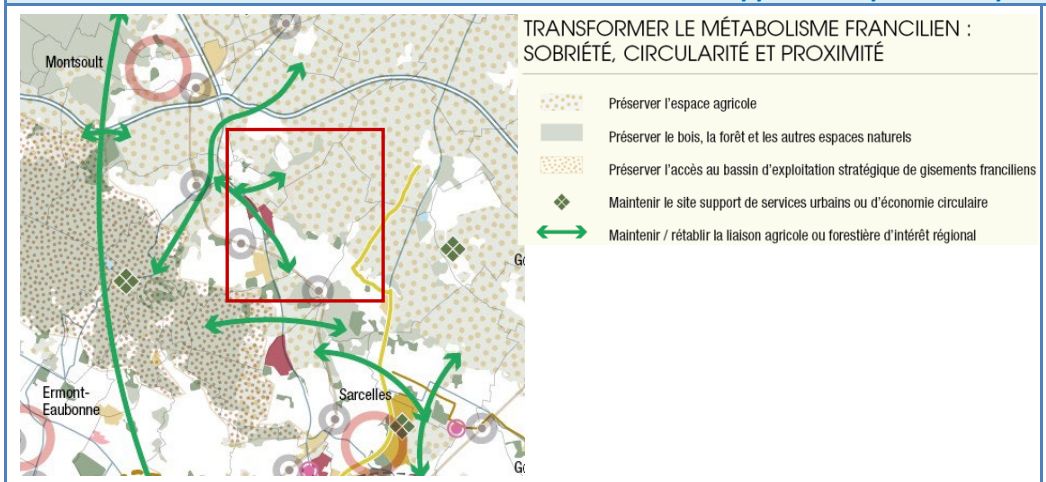
La partie nord de la commune d'Ezanville fait partie de l'armature verte, elle doit être sanctuarisée. Au centre de la commune, des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sont à pérenniser selon le SDRIF-E ; ces espaces sont situés au niveau du Petit Rosne. Au niveau du Pré Carré, l'espace agricole et les espaces de loisirs sont également à conserver. La gare d'Ezanville est identifiée comme secteur de développement dans lequel il faut limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation. Le long de la RD301, un espace vert est également à préserver.

Le PLU maintien le zonage en zone agricole pour la partie Nord de la commune. Les espaces à proximité du Petit Rosne sont classés en zone naturelle. Une OAP est identifiée sur le secteur de la gare. Cette OAP permet de développer le secteur tout en maitrisant l'urbanisation.
Au sein du Pré Carré, l'espace de loisirs accueillant des stades est conservé (zone UEP à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectifs, conservée en espace semi-naturel anthropisé pour les besoins du plateau sportif).

En revanche, un point de vigilance (entourés en rouge ci-contre) est à noter :

- A côté de l'espace de loisirs du Pré Carré, un espace agricole est à préserver selon le SDRIF-E, or le site du Chemin d'Ecouen à Moisselles prévoit la construction d'environ soixante logements sociaux sur cet espace ; néanmoins le SDRIF-E fait bénéficier la commune d'une capacité d'1ha au titre de la réalisation de logements sociaux.

Développer l'indépendance productive régionale



TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN :
SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

- Préserver l'espace agricole
- Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels
- Préserver l'accès au bassin d'exploitation stratégique de gisements franciliens
- Maintenir le site support de services urbains ou d'économie circulaire
- Maintenir / rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional

CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

- Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
- Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional
- Requalifier/moderniser le site économique existant
- Requalifier le site commercial
- Ne pas compromettre le potentiel de mutation du site commercial
- Maintenir la compétitivité des quartiers d'affaires internationaux
- Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km
- Maintenir le site multimodal | *Plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et triages ; Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense*

Le SDRIF-E identifie des espaces agricoles à préserver, au nord de la commune ainsi qu'une liaison agricole ou forestière d'intérêt régional à maintenir ou rétablir au sud-ouest. Le SDRIF-E identifie également la zone commerciale à l'ouest de la commune comme un espace dans lequel le potentiel de mutation du site commercial ne doit pas être compromis. Ainsi, les sites commerciaux identifiés constituent des secteurs à fort potentiel d'évolution, dont il convient de préserver les capacités de transformation. En cas d'évolution vers un usage mixte, les documents d'urbanisme doivent planifier des projets de logements suffisamment denses, en intégrant les équipements et services cohérents avec ce développement. En cas de diversification des usages d'activités (accueil de petites et moyennes entreprises et industries, par exemple), la compacité des constructions doit être une priorité. Au centre d'Ezanville, le SDRIF-E identifie également des espaces naturels à préserver.

Comme indiqué au sein de l'axe précédant, les zones agricoles sont préservées à l'exception du terrain situé entre le collège Aimé Césaire et les 3 terrains de sport, sur lequel le PLU révisé prévoit un secteur couvert par un PAPAG (Chemin d'Ecouen à Moisselles). Les espaces naturels le long du Petit Rosne sont également préservés.

Un des objectifs du PADD est de faciliter la requalification de la zone commerciale du Val d'Ezanville. Cette requalification vise à donner une vocation économique plus mixte et plus durable avec l'accueil de bureaux, d'artisanat, de restauration, de commerce et de services.

Placer la nature au cœur du développement	
	Sur la commune d'Ezanville, le SDRIF-E identifie l'armature verte à sanctuariser sur toute la partie nord (espace agricole), une réouverture ou restauration du cours d'eau au niveau du Pré Carré ainsi que des espaces naturels à préserver au centre de la commune. Comme vu précédemment, le PLU maintien le nord de la commune en zone agricole, et les abords du petit Rosne à l'ouest de la commune sont classés en zone N. Au sein de l'orientation « Préserver le capital agricole, naturel et environnemental », le PADD identifie la partie ouest du Petit Rosne et le Ru du Vaux comme espace à préserver et à valoriser et dont les berges sont à reconquérir. Des actions de mise en valeur ont déjà été mises en place avec le SIAH au niveau du Petit Rosne. Un des prochains objectifs est de mettre en œuvre des actions de protection et de valorisation de sa biodiversité, dans le cas de travaux au niveau de certaines zones (adaptation de la période d'intervention, etc.), ou dans le cas de la réalisation d'aménagements (adaptation de l'éclairage par exemple…). L'OAP thématique Trame Verte et Bleue, participe à la préservation des cours d'eau. De plus, Le PLU impose également des marges de recul depuis les berges d'au moins 15 mètres pour les rus et d'au moins 7,5 mètres pour le Ru du Vaux, au niveau de la rue Eugène Delacroix et du Val d'Ezanville. Ces marges permettent de conserver leurs lits et les continuités paysagères et écologiques (ripisylves). En revanche, plusieurs points de vigilance sont à signaler : le site du Chemin d'Ecouen à Moisselles, couvert par un PAPAG, est localisée sur un espace agricole à préserver ; un espace vert à préserver le long de la RD301 n'est pas pris en compte dans le PLU (mais l'OAP TVB le classe en espace où « Renforcer la biodiversité dans la zone agglomérée ») .

III. ARTICULATION AVEC LE SCOT

La commune d'Ezanville n'est concernée par aucun SCoT.

IV. ARTICULATION AVEC LE SDAGE

Institués par la loi sur l'eau de 1992, les SDAGE sont des documents de planification qui ont évolué suite à la DCE. Ils fixent pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de "bon état des eaux".

Le SDAGE du bassin Seine Normandie a été adopté le 23 mars 2022 par le Comité de bassin pour la période 2022-2027. Il fixe 5 grandes orientations afin d'atteindre le bon état des eaux et de protéger cette ressource, elles-mêmes déclinées en objectifs :

Objectifs du SDAGE	Dispositions du PLU révisé
Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	
❖ Mobiliser tous les leviers pour connaitre, protéger et restaurer les milieux humides et le lit majeur des cours d'eau, notamment grâce à l'inscription de ces zones dans les documents d'urbanisme, les documents de planification régionale ou les SAGE, ❖ Gérer et entretenir les milieux humides de manière durable, notamment via le maintien des prairies et des recours à des pratiques d'élevage et des animaux adaptés, via des fauches à la bonne période en fonction de l'objectif visé et la prise en compte du cycle biologique des espèces spécifiques au milieu, ❖ Mieux encadrer les opérations d'aménagement sur les zones humides en rendant la compensation plus efficace, ❖ Axer les efforts de restauration de la continuité écologique sur les ouvrages prioritaires, en associant tous les acteurs concernés et en mobilisant les collectivités,	Concernant les zones humides avérées, le PLU interdit tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides ; les comblements, affouillements et exhaussements ; la création de plans d'eau ; le drainage, le remblaiement, le comblement ; l'imperméabilisation des sols. Concernant les zones humides classées comme probables par la DRIEAT, il est nécessaire pour tout projet de construction de procéder à un protocole de terrain afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante. Ces mesures permettent de protéger les zones humides en encadrant les opérations d'aménagement.

❖ Restaurer la continuité écologique au niveau des ouvrages « verrous » à la mer, en recherchant des synergies en matière de protection de l'environnement et de prévention des risques d'inondation et de submersion marine.	
Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captage d'eau potable	
❖ Mieux protéger les aires d'alimentation de captage, en favorisant des usages compatibles avec la qualité de l'eau notamment à l'aide des documents d'urbanisme, ❖ Limiter les pollutions diffuses d'origine agricole, notamment en renforçant les bonnes pratiques inscrites dans les programmes d'action régionaux sur les nitrates en vue de réduire leur concentration dans les cours d'eau.	Autour du captage en eau potable situé à l'Ouest de la commune, 7 zonages ont été définis : UEPpi (périmètre immédiat), UEPpr (périmètre rapproché), UIpr, UIcpr, UGapr, Npr, Apr. Pour toutes ces zones, en plus des dispositions générales s'appliquant à leur zonage, des règles spécifiques s'appliquent afin de protéger le captage. Ainsi à titre d'exemple, en zone Apr, l'implantation de canalisation de transport d'hydrocarbures liquides est interdite ou encore installations de stockages et de préparation de produits fertilisants. Dans la zone UEPpi sont interdits tous les dépôts et stockages de matériel qui ne sont pas directement nécessités par la surveillance, l'exploitation ou l'entretien du captage. Les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers sont interdits en zone UEPpr.
Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pollutions ponctuelles	
❖ Réduire ou substituer les usages de micropolluants, en développant les technologies propres dans les activités économiques et en sensibilisant les particuliers à un comportement différent, ❖ Favoriser l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de là où elle tombe, en désimperméabilisant et en renaturant les sols.	Le PLU impose une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement pour éviter tout obstacle à l'écoulement. Le PADD énonce que l'infiltration et la récupération des eaux pluviales à la parcelle seront réglementées. Par exemple, en zone 1AUa, pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est obligatoire d'assurer, dans la limite de la faisabilité technique, soit une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si

	la nature du sol le permet, soit leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde. Le PLU impose également des marges de recul depuis les berges d'au moins 15 mètres pour les rus sauf pour le ru de Vaux au niveau de la rue Eugène Delacroix et du Val d'Ezanville où les marges de recul sont d'au moins 7,5 mètres. Ces marges permettent de conserver leurs lits et les continuités paysagères et écologiques (ripisylves). Les zones UI correspondent à la zone d'activités réservée principalement aux activités tertiaires (commerces et services), aux établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi qu'aux activités artisanales. Afin de réduire au maximum les pollutions ponctuelles notamment au niveau de l'air d'alimentation en eau potable, le PLU distingue des sous-secteurs Uipr et Uicpr. Des règles plus restrictives s'appliquent au sein de ces derniers, par exemple les implantations des autres installations classées ne peuvent être admises que si les dispositions d'aménagement et d'exploitation mises en place sont aptes à prévenir tout risque de pollution de la nappe captée par le puits, les implantations de canalisations de transports d'hydrocarbures liquides ou de carrières et de centre d'enfouissement technique de déchets inertes, de déchets ménagers, ou de déchets industriels est interdite. Dans les secteurs UI et les secteurs UIpr, une part de 25% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre. Dans les secteurs UIa et UIb, des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de 30% minimum de la superficie du terrain.
Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique	
❖ Prévenir les risques d'inondations locales et de coulées de boues en limitant le ruissellement des eaux pluviales,	

❖ Accroître la sobriété en eau de tous les usages, en utilisant par exemple des variétés de végétaux plus adaptées, en réutilisant les eaux de pluies pour l'arrosage des espaces verts, en incitant les industries et les agricultures à réduire leur consommation en eau, ❖ Mieux encadrer les solutions de substitution aux prélèvements directs dans les cours d'eau ou les nappes, ❖ Développer des points de baignade en site naturel.	Le règlement édicte pour chaque zone, la superficie minimale de pleine terre sur la parcelle, ces règles permettent de faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans la terre et éviter le ruissellement, facteur pouvant aggraver les inondations. Au sein du PADD, il est précisé que la désimperméabilisation des sols sera favorisée et qu'une vigilance particulière sera apportée au risque inondation par remontée de nappe aux abords du Petit Rosne et du ru de Vaux ainsi que sur la partie est de la commune potentiellement sujette soit aux inondations de caves, soit aux débordements de nappe.
Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral	
❖ Réduire les apports en azote et en phosphore en provenance du continent, qui favorisent la production d'algues dont les échouages massifs ont tendance à augmenter sur certaines zones de la côte, ❖ Réduire les apports de déchets et de polluants microbiologiques ou chimiques, dont l'essentiel arrive en mer via les fleuves, ❖ Mieux protéger les espaces naturels du littoral, et notamment les estuaires, grâce à la mise en place de diagnostics des fonctions écologiques à restaurer et grâce à une limitation de l'artificialisation du littoral, ❖ S'adapter à la montée du niveau des eaux marines, liée au changement climatique, avec des solutions fondées sur la nature plutôt que des ouvrages en « dur ».	La commune d'Ezanville n'étant pas située sur le littoral, elle n'est pas directement concernée par cette orientation. Les éventuelles incidences indirectes de la commune sur le milieu marin seront traitées par effet de cascade par les autres orientations.

V. ARTICULATION AVEC LE PGRI

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est un document de planification qui fixe les grands objectifs en matière de gestion des risques d'inondation (sur son périmètre), ainsi que les objectifs propres à certains territoires à risque d'inondation important (TRI).

Le plan fixe sur le bassin Seine-Normandie quatre objectifs relatifs à la gestion des risques d'inondation et 80 dispositions pour les atteindre (réduction de la vulnérabilité, gestion de l'aléa, gestion de crise, amélioration de la connaissance, gouvernance et culture du risque).
Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 3 mars 2022.

Objectifs du PGRI	Dispositions du PLU révisé
Orientation fondamentale 1 : Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité	
❖ La vulnérabilité est la sensibilité face aux inondations. La résilience est la capacité à surmonter une catastrophe et à retrouver rapidement un fonctionnement normal. Pour répondre à cet objectif, il convient de mieux connaître les aléas, les enjeux et leur vulnérabilité à travers la réalisation de diagnostics. Ceux-ci permettent de définir des stratégies de nature à limiter le risque d'inondation ou de submersion marine. Dans ce cadre, un aménagement plus résilient du territoire est à rechercher en tenant compte également de la gestion des eaux pluviales. Il est nécessaire d'éviter les aménagements dans le lit majeur des cours d'eau et à défaut, de réduire ou de compenser leurs conséquences sur l'écoulement des crues.	La commune d'Ezanville n'est pas soumise au risque inondation par débordement. L'OAP dans le secteur des abattoirs prévoit tout de même un recul de 15m du ru du Petit Rosne (principalement dans le but de préserver voire améliorer son état écologique). En revanche, la commune est soumise au risque inondation par ruissellement et par remontée de nappes. Plusieurs mesures répondent à l'objectif d'un aménagement du territoire plus résilient : - Marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement pour éviter tout obstacle à l'écoulement - Interdiction de travaux ou occupations des sols susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides

	- Réalisation d'un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante - Gestion des eaux pluviales à la parcelle - Création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales : masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, …) dans les OAP
Orientation fondamentale 2 : Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages	
❖ L'action sur l'aléa permet de limiter l'ampleur des crues. Pour répondre à cet objectif, les solutions fondées sur la nature doivent être privilégiées : prise en compte du fonctionnement naturel des cours d'eau (restauration hydromorphologique), protection et restauration des zones d'expansion des crues et des milieux humides, prise en compte du ruissellement à l'échelle du bassin (hydrauliques douces, pratiques agricoles). En effet, la mise en place de digues et de barrages ne sera jamais suffisante pour mettre hors d'eau toutes les zones à enjeux.	La section précédente reprend les solutions fondées sur la nature mise en place par le PLU afin d'agir sur l'aléa. (Protection des zones humides, marge de recul de 15m de part et d'autre pour les cours d'eau sauf pour le ru de Vaux au niveau de la rue Eugène Delacroix et du Val d'Ezanville pour lesquels la marge de recul est de 7,5m, marge de recul de 10m de part et d'autre des axes de ruissellement, création de systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales au sein des OAP, conservation des espaces naturels et agricoles, conservation des espaces verts publics mais aussi privés en limitant la densification dans certaines zones)
Orientation fondamentale 3 : Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologique et se préparer à gérer la crise	
❖ Les phénomènes hydrométéorologiques sont l'ensemble des évènements climatiques caractérisés par leur fréquence et leur intensité. Les mesures de prévention des risques contribuent à réduire l'aléa et la vulnérabilité des enjeux mais ne permettent pas d'annuler complètement le risque. Dans ce contexte, les collectivités et l'Etat doivent se préparer à faire face à des épisodes d'inondation. Ainsi, pour répondre à cet objectif, la qualité et l'usage des outils de surveillance et de prévision des phénomènes hydrométéorologiques et de leurs conséquences en termes d'inondation ou de submersion marine	Le PLU cartographie les aléas en localisant les axes de ruissellement et les alluvions tourbeuses. L'Information Acquéreurs Locataires permettra également d'informer les futurs habitants. L'IAL oblige, depuis 2003, les propriétaires immobiliers à fournir à leurs acheteurs et locataires un bilan des principaux phénomènes dangereux (pollution, inondation, séisme, etc.) auxquels leurs biens sont exposés. En revanche, la commune ne dispose pas de DICRIM (Dossier d'information communale sur les risques majeurs) selon Géorisques.

doivent être renforcés. La préparation à la gestion de crise via l'élaboration des Plans Communaux de Sauvegarde (PCS) opérationnels, la réalisation d'exercices de crise à une échelle adaptée et la résilience des réseaux d'infrastructures est également un préalable nécessaire. Enfin, les retours d'expérience permettent une meilleure appréhension des épisodes de crise à venir.	
Orientation fondamentale 4 : Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque	
❖ La culture du risque est l'appropriation de la question du risque inondation en vue de l'adoption de comportements adaptés par l'ensemble des acteurs du territoire et tout au long de la vie. ❖ Pour répondre à cet objectif, la mobilisation de tous les acteurs (élus, citoyens, acteurs économiques, etc.) est indispensable. L'amélioration de la résilience des territoires passe ainsi par le renforcement de la connaissance des risques et leurs conséquences auxquels le territoire est exposé. De plus, une large sensibilisation de tous les acteurs est essentielle pour faire progresser la culture du risque. ❖ Enfin, la mise en œuvre opérationnelle des mesures de prévention ou de protection retenues nécessite une maitrise d'ouvrage structurée à l'échelle adaptée ainsi qu'une coopération avec les acteurs locaux.	Cf. Orientation précédente.

VI. ARTICULATION AVEC LE PCAET

Le plan climat air énergie territorial (PCAET) est un outil de planification en matière de politique climatique et énergétique des collectivités. Il vise à lutter contre le changement climatique, notamment par le développement des énergies renouvelables et la maîtrise des consommations énergétiques.

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Plaine Vallée, défini pour la période 2024-2030 a été approuvé par le Conseil Communautaire le 12 février 2025. Il s'articule autour de 5 axes stratégiques et 10 orientations constituant l'ossature du programme d'actions.

À l'horizon 2050, les actions développées dans le cadre du plan climat visent à :

- **Réduire de 45% la consommation d'énergie** : Le scénario retenu prévoit une baisse significative des consommations d'énergie, notamment dans les secteurs résidentiels et des transports, avec une réduction intermédiaire de 26% dès 2030.
- **Diminuer de 85% les émissions de gaz à effet de serre** : La baisse de la consommation énergétique, combinée à la décarbonation des modes de chauffage et des déplacements via le développement des mobilités douces, devrait permettre d'atteindre cet objectif.
- **Atteindre 38% d'énergie renouvelable dans le mix énergétique** : L'essor des énergies renouvelables, incluant la chaleur renouvelable, la production d'électricité photovoltaïque et de biogaz, doit permettre au territoire d'atteindre a minima 38% de consommation d'énergies renouvelables en 2050 (et 19% en 2030).

Objectifs du PCAET	Dispositions du PLU
Transition énergétique du territoire	
Favoriser la sobriété et l'efficacité énergétiques des bâtiments	Pour limiter l'impact carbone des projets d'aménagement et constructions neuves, la commune incitera à la performance environnementale du bâti. Une attention particulière sera portée à l'apport solaire, l'implantation des constructions, la qualité des ouvertures, l'efficacité des matériaux, la ventilation naturelle .... Dans le cadre de la politique ZAN (Zéro Artificialisation Nette), la commune souhaite mettre l'accent sur le renouvellement du bâti existant. Cette mesure permettra d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. La commune souhaite également lutter contre l'habitat indigne. Au sein du PADD, il est indiqué que la commune souhaite mettre un œuvre un zonage EnR photovoltaïque et solaire. Des cartes ZAEnR (zones d'accélération des EnR) seront élaborées afin d'identifier les secteurs propices au développement des énergies renouvelables.
Développer les filières de production EnR	
Gestion durable des ressources	
Structurer un Plan Alimentaire Territorial	Les espaces agricoles d'Ezanville couvrent près de 60% de la superficie communale. L'enjeu communal qui est inscrit dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) est de les préserver au maximum. Ces espaces agricoles, qui sont intégralement conservés par rapport au PLU en vigueur, peuvent participer à une autosuffisance du territoire concernant les cultures en question.
Gestion durable des déchets et réemploi	La commune d'Ezanville prévoit de pérenniser ses engagements aux côtés de la CA Plaine Vallée qui assure la collecte et le traitement des ordures ménagères, en poursuivant les efforts de sensibilisation de la population sur le tri mais également sur la réduction des déchets. La commune envisage également de développer de nouveaux emplacements de collecte de déchets.
Améliorer la gestion de l'eau	Les OAP Secteur des abattoirs et Jean Rostand prévoient la récupération de l'eau de pluie pour une réutilisation dans le quartier.
Transition des mobilités	

<table>
<tr><td>Renforcer l’offre, les infrastructures et les services de transports</td><td rowspan="2">Un des axes du PADD est l’amélioration des déplacements et de la mobilité, en apaisant la circulation automobile, en améliorant l’usage des transports collectifs, en développant les liaisons douces et en améliorant l’offre de stationnement. Pour ce faire, un projet de déviation de la D370 est inscrit au Schéma Directeur de l'Ouest de la Plaine de France, un Pôle d’Echange Multimodal au niveau de la gare est en cours de réflexion, 3 liaisons douces sont en également en projet et une réflexion est menée afin de mutualiser l’offre de stationnement au sein de la zone économique du Val d’Ezanville.

Dans le cadre des projets de construction, la commune veillera également à prendre en compte la législation en vigueur relative aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.</td></tr>
<tr><td>Favoriser l’évolution des pratiques de mobilités</td></tr>
<tr><td colspan="2">Résilience des écosystèmes et séquestration carbone</td></tr>
<tr><td>Structurer la trame verte et bleue</td><td rowspan="2">L’OAP trame verte et bleue a pour objectif de :
- Préserver la trame bleue en créant des marges de recul depuis les berges des rus et en imposant des marges de recul depuis les axes de ruissellement, en protégeant les zones humides avérées ou probables
- Préserver la grande trame verte et les continuités écologiques en protégeant les arbres remarquables, les sentes et chemins, les parcours doux et leur végétation, en paysageant les futurs aménagements de voirie dans les opérations d’aménagement, en mettant en valeur les grandes masses vertes et en poursuivant les démarches de protection des entités boisées
- Conserver et développer la nature dans la zone agglomérée en conservant au maximum les plantations existantes, en protégeant les arbres remarquables, en imposant des emprises au sol maximales, un taux d’espaces verts de pleine terre, des clôtures perméables au passage de la petite faune
- Sauvegarder la trame brune en imposant des emprises au sol maximales, en imposant un pourcentage d’espaces verts de pleine terre sur la parcelle, en favorisant l’infiltration des rejets supplémentaire d’eaux pluviales, en favorisant des revêtements de sols drainants ou poreux</td></tr>
<tr><td>Préserver et valoriser la forêt</td></tr>
</table>

Développer la nature en ville	- Intégrer la biodiversité dans les projets - Consolider les espaces agricoles en maintenant les entités agricoles fonctionnelles et cohérentes en zone agricole (A) pour assurer leur pérennité et leur développement Au sein du PADD, et plus précisément de l'orientation 4, « Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants », une des actions vise à préserver la nature en ville. La commune désire poursuivre toutes les actions pour limiter les îlots de chaleur urbains (moins d'artificialisation des sols notamment d'enrobé noir et plus de végétaux et d'espaces verts). Dans la lignée de cet enjeu, la commune a engagé des études pour arborer quelques secteurs du territoire au moyen de vergers, et pour arborer la rue de Verdun et l'avenue de Reims. Des actions sont également en cours pour paysager les cours d'école.
Gouvernance et exemplarité	
Animation d'un club Climat, Développer un programme de sensibilisation aux écogeste au sein de l'administration, Réaliser un plan de déplacement de l'administration, mise en place de solution de tri des déchets de l'administration, plan d'efficacité et de sobriété sur le patrimoine public, réalisation d'une stratégie achat responsable	La commune d'Ezanville n'est pas concernée par cet axe.

ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

I. PREAMBULE

1.1 L'évaluation des incidences : contexte réglementaire

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

1.2 La définition des incidences (aussi appelés effets)

1.2.1. Effets positifs et négatifs

La réglementation relative aux évaluations environnementales distingue effets positifs et effets négatifs : Un effet positif se traduit par une amélioration de la situation initiale. Par conséquent, il ne nécessite pas la mise en œuvre de mesure ; Un effet négatif est un effet qui dégrade la situation initiale (c'est-à-dire avant le projet). Contrairement à l'effet précédent, l'effet négatif va nécessiter l'instauration de mesures de natures différentes (suppressives, réductrices ou compensatrices) suivant l'incidence générée.

1.2.2. Effets permanents et temporaires

La réglementation relative aux évaluations environnementales fait aussi la distinction entre effets permanents et effets temporaires : Un effet permanent est un effet persistant dans le temps ; il est dû à la construction même du projet ou à son exploitation et son entretien ; Un effet temporaire est un effet limité dans le temps, soit parce qu'il disparaît immédiatement après cessation de la cause, soit parce que son intensité s'atténue progressivement jusqu'à disparaître. Les travaux de réalisation d'un aménagement sont par essence limités dans le temps : la plupart des effets liés aux travaux sont de ce fait des effets temporaires.

II. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE

2.1 Topographie

Le PLU n'est pas susceptible de modifier significativement la topographie du territoire. Seules les phases travaux des zones AU pourront légèrement jouer sur la topographie (phases de terrassement des projets et constitution de stockages de matériaux, qui pourront induire ponctuellement et temporairement des modifications de la topographie du secteur).

→ ***Effets négatifs faibles directs temporaires***

2.2 Géologie

Le PLU n'entraîne pas d'incidences directes sur le contexte géologique d'Ezanville, la nature des sols en soit n'est pas vouée à changer. Les seules incidences notables concernent le remaniement des sols liés aux travaux nécessaires pour l'urbanisation des zones AU.

→ ***Effets négatifs faibles directs et indirects temporaires***

2.3 Occupation du sol et consommation d'espace

Dans le PADD, la commune s'engage à contenir et maitriser les extensions urbaines de manière à préserver les espaces agricoles et naturels. En parallèle, la commune souhaite relancer la croissance démographique et diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux objectifs résidentiels chiffrés du SDRIF-E et du PLHi.

Sur la période 2012-2021, la construction résidentielle s'est faite par renouvellement urbain, ce qui explique qu'il n'y a pas eu de consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers ces 10 dernières années. Le MOS estime même que sur la période 2012-2021, il y a eu une hausse de 1,62 hectare des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le territoire communal semble avoir atteint ses limites en termes de réserves foncières.

Ainsi, la commune souhaite utiliser le potentiel d'extension urbaine non cartographié qui lui est accordé dans le cadre du SDRIF-E de 1,76 hectare. Dans le cas de la réalisation de logements locatifs sociaux, ce potentiel peut atteindre les 2,76 hectares.

La consommation d'ENAF projetée est de 2,7ha répartis comme suit : 1,9ha pour le secteur situé Chemin d'Ecouen à Moisselles (couvert par un PAPAG), 3 100m² pour l'OAP Rue de Condé et Grande Rue et 0,5 ha pour l'OAP secteur des abattoirs.

En prévoyant les constructions de nouveaux logements et équipements, le PLU aura des effets négatifs sur la consommation d'espace. Néanmoins, il est à noter que cette consommation d'espace est compatible avec les documents supérieurs et notamment le SDRIF-E.



Consommation projetée (Synthèse Architecture, Novembre 2025)

→ ***Effets négatifs directs permanents***

2.4 Exploitation du sol

La commune d'Ezanville n'est pas concernée par la présence de carrières actuelles ou à venir. Néanmoins, deux carrières remblayées et anciennes décharges sont repérées au nord du lieu-dit le Bois Bleu.

→ ***Effets neutres***

2.5 Hydrographie

2.5.1 Masses d'eau souterraines

La commune d'Ézanville se situe sur l'emprise de deux masses d'eau souterraines. Il s'agit de l'Éocène du Valois et de l'Albien néocomien captif. Ces deux masses ont un bon état quantitatif. Concernant l'état qualitatif, seule la masse d'eau souterraine de l'Albien-néocomien captif est en bon état qualitatif. L'état qualitatif de la masse d'eau Éocène du Valois est quant à lui médiocre, en raison des pesticides.

De manière générale, la commune a une vulnérabilité intrinsèque des masses d'eau moyenne à forte, à cause de la pression anthropique qui est conséquente. De plus, tout le département du Val d'Oise et donc la commune d'Ézanville se trouvent en zone vulnérable à la pollution par les nitrates par l'arrêté du 4 août 2021 qui annule et remplace les arrêtés préfectoraux de désignation précédents (2007, 2015 et 2018). Dans le cadre de ce classement, le préfet impose des programmes d'actions qui définissent des pratiques agricoles permettant de limiter le risque de pollution (périodes minimales d'interdiction d'épandage, couverture des sols pour limiter les fuites d'azote au cours des périodes pluvieuses, couverture végétale le long des cours d'eau, etc.).

Les incidences du PLU sur les eaux souterraines peuvent être diverses. Elles sont principalement liées à l'urbanisation de nouvelles zones agricoles, à l'augmentation de population liée aux nouveaux logements créés et à la densification des zones urbaines existantes.

Il est cependant important de souligner que les incidences qui seront évoquées ici ne reposent pas réellement sur la révision du PLU en soit, puisque le PLU en vigueur aurait également conduit à l'urbanisation de nouvelles zones (zones AU déjà prévues) et à une augmentation de la population communale.

Dans un premier temps, nous pouvons évoquer les incidences potentielles des travaux sur les eaux souterraines. Des chantiers seront en effet nécessaires pour l'aménagement des zones AU prévues par le PLU révisé. En phase travaux, l'incidence sur les eaux souterraines peut être quantitative du fait essentiellement des prélèvements potentiels pour les besoins du chantier (humidification des matériaux pour compactage, arrosage des pistes…), et qualitative en raison du risque de pollution des aquifères via les eaux superficielles ou par infiltration directe. En effet, le lessivage des sols mis à nu par les travaux entraîne une pollution terrigène et la présence d'engins de chantier entraîne la présence inévitable d'hydrocarbures et un risque de pollution accidentelle.

Une fois les travaux terminés, les effets éventuels sur les masses d'eau souterraines sont divers.

Ils sont d'une part quantitatifs, car la révision du PLU entraîne la réalisation de logements. Le PLU prévoit aussi de soutenir le développement de l'activité sur son territoire, en accord avec le SDRIF-E. Cette hausse de population et d'activités conduira à une augmentation des prélèvements en eau et donc davantage de pression sur l'état quantitatif des eaux.

Rappelons toutefois que les deux nappes souterraines sont dans un bon état quantitatif.

De plus, les projets réalisés via la révision du PLU entraînent une imperméabilisation des sols, réduisant ainsi la surface d'infiltration des eaux pluviales, ce qui complique la recharge des nappes souterraines. Cette imperméabilisation des sols correspond à l'urbanisation du secteur de l'OAP rue de Condé et Grande Rue, au secteur des abattoirs et à la future zone ouverte à l'urbanisation 2AU correspondant au site situé le long du Chemin d'Ecouen à Moisselles, pour la réalisation de logements sociaux. Pour l'OAP secteur des abattoirs, les dispositions précisent la nécessité de créer des systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales : masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, …). Cette gestion de l'infiltration favorise la recharge des nappes souterraines.

D'autre part, l'augmentation de la population et l'artificialisation des sols a aussi des conséquences sur l'état qualitatif des eaux souterraines. Les études les plus récentes montrent que les eaux de ruissellement urbaines et agricoles présentent une pollution relativement importante. Leur infiltration dans le sol, sans précaution, peut contribuer à la dégradation du milieu naturel. Les origines sont essentiellement la circulation automobile, les voiries (ciments, goudrons), les traitements hivernaux (sel, sable et additifs, etc), l'industrie, les animaux (matières organiques, etc), les déchets solides (plastiques, métaux divers, papiers, etc), la végétation (feuilles mortes, tontes, etc) et l'origine naturelle minérale (l'érosion des sols amonts).

→ ***Effets négatifs directs temporaires et positifs directs permanents***

2.5.2 Réseau hydrographique superficiel

Le réseau hydrographique superficiel de la commune d'Ézanville se compose de trois cours d'eau : le petit Rosne, traversant la commune d'Ouest en Est; le Ru de Vaux; le Ru de Pontcelles venant se jeter dans le Petit Rosne sur la commune d'Ecouen.

L'état chimique du petit Rosne se dégrade puisqu'il était bon en 2019 sans ubiquiste (substance à caractère persistant présente dans les milieux aquatiques à des concentrations supérieures aux normes de qualité environnementale), alors qu'il est désormais mauvais (en 2022), toujours sans ubiquiste. Par ailleurs, il est mauvais depuis au moins 2019 lorsque l'on prend en considération les ubiquistes. Les principaux ubiquistes sont les diphényléthers bromés, le mercure, les HAP, des composés du tributhylétain, du PFOS, des dioxines du HBCDD ou encore de l'heptachlore. Son atteinte du bon état chimique est attendue en 2027 sans ubiquiste et au-delà de 2027 avec ubiquistes.

Le Petit Rosne n'a pas non plus un bon état écologique bien qu'il s'améliore : il était mauvais en 2019 et il est médiocre en 2022. Son atteinte du bon état écologique est attendue au-delà de 2027. Les pressions expliquant son état en 2019 sont des causes hydromorphologiques, les pesticides et des macropolluants ponctuels.

Le PLU est susceptible de générer des pollutions particulières dans le cadre de la phase travaux des projets, la circulation et le stationnement de véhicules (ruissellement potentiel d'hydrocarbures), et de l'installation

potentielle de nouvelles industries (autorisées en zone UIpr au sein du Val d'Ezanville).
Des risques de déversement de polluants par ruissellement (ruissellement d'hydrocarbures, de pesticides utilisés dans les jardins ou de polluants spécifiques si installation d'industries polluantes) existent également. Plusieurs projets se situent à proximité des cours d'eau : OAP avenue Jean Rostand, le secteur des abattoirs, la requalification du Val d'Ezanville.

→ ***Effets négatifs faibles directs temporaires***

L'OAP TVB et le PADD mettent en avant l'importance de préserver et restaurer les milieux aquatiques. Par exemple, des actions de protection et de valorisation de la biodiversité des rus et de leurs berges sont prévues, dans le cas de travaux au niveau de certaines zones (adaptation de la période d'intervention, etc.), ou dans le cas de la réalisation d'aménagements.

Un des axes du PADD est la prise en compte des objectifs du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer. Ainsi, le document d'urbanisme intègre les objectifs suivants :

- Protéger les zones humides et leur ripisylve

- Protéger la fonctionnalité des cours d'eau

- Lutter contre l'expansion des espèces exotiques envahissantes

- Limiter le ruissellement et gérer les eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes

- Favoriser la désimperméabilisation des sols

Le règlement impose une marge de recul depuis les berges des rus d'au moins 15 mètres sauf concernant le ru de Vaux au niveau de la rue Eugène Delacroix et du Val d'Ezanville, pour lesquels la marge de recul est de 7,5mètres. Les marges de recul permettent de conserver leurs lits et continuités paysagères et écologiques (ripisylve). De plus, il est également imposer une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement pour éviter tout obstacle à l'écoulement.

→ ***Effets positifs* faibles indirects permanents**

2.5.3 Usages de l'eau

L'arrivée de nouveaux ménages en lien avec la densification des zones urbaines et l'arrivée de nouvelles activités avec le projet de requalification du Val d'Ezanville, vont engendrer des consommations en eau supplémentaires, ainsi que plus de rejets d'eaux usées.

Si la production de logements et l'accueil de nouvelles activités a aussi un impact sur les infrastructures propres au territoire, celles-ci peuvent se traduire par des extensions ou par un renforcement du réseau. Ces actions sont analysées au fur et à mesure de la survenue des projets et menées dans le cadre de l'exercice du service public de l'eau potable.

→ ***Effets négatifs indirects permanents : Attention, à mettre au regard du PLU en vigueur qui induisait le même type d'incidence***

III. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LE CLIMAT

3.1 Climat local

Météo France a mené une étude de l'évolution des paramètres climatiques en Île-de-France dans le cadre de l'élaboration du Plan Régional pour le Climat. L'étude est alors basée sur les scénarios proposés par le GIEC (A1B, A2 et B1). Pour la région Île-de-France, les évolutions climatiques prévues sont les suivantes :

- La hausse des températures durant l'été et l'hiver ;
- La diminution des précipitations en été, due à l'augmentation des sécheresses.

Les évolutions climatiques, présentent trois axes majeurs :

- Pour les températures, une hausse en 2080, en été jusqu'à +5,7°C et en hiver jusqu'à +2,8°C et une augmentation des jours chauds ;
- Pour les précipitations, une diminution en été (jusqu'à 30% en 2080) et une augmentation de la sécheresse et du nombre de jours secs par année ;
- Une grande variabilité interannuelle.

→ Effets neutres

3.2 Vulnérabilité au changement climatique

Le climat de l'Île-de-France verra ses paramètres évoluer au cours du siècle actuel du fait des conséquences du changement climatique global : augmentation des températures, sécheresses, diminution des précipitations.

Les territoires seront de plus en plus soumis à des contraintes liées au changement climatique : au niveau des risques naturels, du confort thermique des bâtiments, de la dégradation probable de la qualité de l'air voire de l'eau (baisse des quantités et donc de la qualité) etc…

La révision du PLU prévoit plusieurs mesures afin de rendre le territoire plus résilient face aux contraintes climatiques actuelles.

Le PADD prévoit la préservation et la valorisation des espaces agricoles et naturels. Un des objectifs du PADD est de poursuivre les actions en faveur d'un développement durable, ce qui comprends notamment la préservation des ressources naturelles et la promotion d'une transition énergétique. Un autre objectif prévoit l'amélioration du cadre de vie : cette amélioration peut passer par la préservation de la nature dans les quartiers, le renouvellement du bâti existant mais également le développement des liaisons douces ainsi que l'amélioration de l'usage des transports collectifs. Le PADD souhaite également poursuivre la lutte contre la vulnérabilité du territoire face aux risques, ce qui comprends notamment les risques climatiques.

Le règlement, en matière de performance énergétique, rappelle les objectifs du Grenelle de l'environnement et précise que des dérogations peuvent être faites aux règles d'implantation de voiries, aux limites séparatives pour des travaux d'isolations thermiques ou phoniques et enfin édicte qu'en cas de création de logement supplémentaire dans une

construction existante, la performance énergétique de l'ensemble de la construction devra être rendue conforme à la réglementation en vigueur.

Pour chaque zone, (excepté les zones UAb, UAc, UC, UEP, UZ, A et N) le règlement prescrit une emprise au sol maximale, ce qui permet de limiter l'artificialisation des sols.

Dans le cadre des OAP, des orientations sont données en matière de biodiversité, de préservation de végétation existante ou de création d'espaces verts, d'économie d'énergie (conception bio-climatique des bâtiments, impact environnemental des matériaux pour lutter contre les îlots de chaleur…), en matière de gestion de l'eau (traitement écologique des eaux usées, récupération de l'eau de pluie, création de système alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.)

Le PLU révisé supprime une partie de l'ancienne zone 1AU4 située au Pré Carré. Cette partie est reclassée en zone A, ce qui permet de conserver les puits de carbone.

Enfin, le PLU favorise les modes de déplacement alternatif à la voiture. En développant un Pôle d'Echange Multimodal à la gare d'Ezanville-Ecouen et en maintenant et développant les sentes piétonnes et les pistes cyclables.

→ ***Effets positifs faibles indirects permanents***

La requalification du Val d'Ezanville mais également de l'abattoir, ainsi que l'urbanisation future de la zone 2AU couverte par un PAPAG (pour une durée de 5 ans) peut conduire à une hausse de l'imperméabilisation des sols et accroitre le risque d'îlot de chaleur urbain. Notons toutefois que l'urbanisation des secteurs de l'abattoir sont encadrés par des OAP sectorielles qui visent à concevoir une urbanisation durable et respectueuse de l'environnement et à introduire un maillage végétal à l'échelle du quartier. Ces OAP permettent de prendre en compte les enjeux liés à la vulnérabilité climatique et minimise le risque d'îlot de chaleur urbain. Par ailleurs, Ezanville ne fait pas partie de l'îlot de chaleur urbain de l'agglomération parisienne identifié au SRCE (qui s'étend approximativement jusqu'à Villetaneuse), sa position en limite des territoires ruraux lui permettant de minimiser ce phénomène.

→ ***Effets négatifs modérés directs permanents***

IV. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENERGIE

4.1 Consommations énergétiques

A l'échelle du PCAET Plaine Vallée, en 2018, les 3 secteurs les plus consommateurs en énergie sont le secteur résidentiel (59%), le tertiaire (22,5%) puis le transport routier (16,8%).

Les consommations énergétiques sont susceptibles d'augmenter avec la construction de nouveaux logements et de la requalification du Val d'Ezanville, qui s'agrandira mais qui sera également plus attractif.

→ ***Effets négatifs modérés indirects permanents***

Toutefois, la consommation énergétique du transport routier est à relativiser, étant donné que le PLU cherche à développer la part de cheminements doux et de transports en communs sur son territoire afin de développer les mobilités alternatives à la voiture. La création d'un Pôle d'Echange Multimodal s'inscrit dans cette démarche. En effet, l'objectif est d'accueillir différents modes de transports sur le secteur de la gare et de faciliter le passage de l'un à l'autre dans un cadre apaisé.

Par ailleurs, le règlement incite aux conceptions bioclimatiques moins gourmandes en énergie.

→ ***Effets positifs indirects permanents***

4.2 Energies renouvelables

Le PADD incite au recours aux énergies renouvelables et au développement des réseaux énergétiques. De plus, il est inscrit dans le PADD que la Ville souhaite mettre en œuvre un zonage EnR (Energies Renouvelables) photovoltaïque et solaire.

Le PLU reste toutefois peu prescriptif sur ce sujet.

→ ***Effets positifs indirects permanents***

V. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LES RISQUES

5.1 Risque de mouvements de terrain

Les risques de mouvements de terrain sont liés à un aléa retrait et gonflement des argiles allant de faible à moyen sur la commune d'Ezanville.

Plusieurs secteurs destinés à être urbanisés sont situés au sein de zone où l'aléa retrait gonflement des argiles est moyen. Il s'agit de la zone UPM1 route de Domont, de l'OAP Pôle gare, de l'OAP secteur des abattoirs , du secteur situé Chemin d'Ecouen à Moisselles couvert par un PAPAG et de l'OAP entre la rue de Condé et la Grande Rue.

Le plan de zonage du PLU matérialise les zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces secteurs, le règlement recommande aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

→ ***Effets négatifs modérés directs permanents***

5.2 Risque sismique

La révision du PLU n'aura pas d'incidence sur le risque sismique.

→ ***Effets neutres***

5.3 Risque de feux de forêt

Selon le Dossier Départemental des Risques majeurs (DDRM), historiquement, le département du Val-d'Oise n'a pas connu de feu de forêt majeur mais il arrive parfois en été que des incendies de forêt ou d'espaces naturels se déclarent. Cela a été le cas en 2021 sur la commune d'Asnières-sur-Oise, en 2022 sur la commune de Chars, et en 2023 sur les communes de Longuesse et de Cormeilles-en-Vexin.

La révision du PLU n'aura pas d'incidence sur ce risque.

→ ***Effets neutres***

5.4 Risque de tempêtes/intempéries

Les risques de tempêtes et intempéries pourront augmenter en lien avec le changement climatique. Le PLU n'est cependant pas de nature à influer ce risque.

→ ***Effets neutres***

5.5 Risque d'inondation

La commune d'Ezanville est soumise au risque inondation via divers phénomènes, à savoir les ruissellements et les remontées de nappes. Le petit Rosne et les cours d'eau proches de la commune ne sont pas fréquemment sujets aux crues, et un débordement de cours d'eau resterait un évènement exceptionnel. La commune n'est pas reconnue soumise au risque inondation par débordement de cours d'eau (Géorisques).

Le PLU tient compte des axes d'écoulement, ils sont inscrits au règlement graphique et le règlement écrit précise que « *toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux*. » De plus, il est également indiqué que toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.

Le PLU prend également en compte le risque d'inondation en protégeant les zones humides avérées et potentielles au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui ont un réel rôle de zone tampon lors des inondations. Par ailleurs, les différents cours d'eau sont identifiés et protégés, ce qui permet d'éviter l'installation de nouveaux aménagements trop près des rives, une bande de retrait de 15 mètres de toute imperméabilisation de part et des cours d'eau est instaurée, sauf pour le ru de Vaux pour lequel la bande de retrait est de 7,5mètres au niveau de la rue Eugène Delacroix et du Val d'Ezanville. Dans les secteurs des mares, mouillères et plans d'eau, en plus de l'application de l'article R.111-26 du Code de l'Urbanisme, les constructions, dès lors que celles-ci sont susceptibles d'engendrer des atteintes d'environnement, pourront être interdites ou soumises à conditions.

Toutefois, de manière générale, l'urbanisation et notamment l'imperméabilisation des sols peut être un facteur aggravant des inondations. C'est d'autant plus le cas, lorsque les terrains sont aujourd'hui végétalisés (zone 2AU (PAPAG), zone 1AUa Rue de Condé/Grande rue et secteur des Abattoirs).

La plupart des OAP doivent également mener une réflexion sur la déconnexion des eaux pluviales des voiries et des bâtiments conservés.

→ ***Effets négatifs modérés indirects permanents de l'urbanisation de zones végétalisées***

→ ***Effets positifs indirects permanents de la révision du PLU***

5.6 Risque de TMD (Transport de Matières Dangereuses)

Le risque de TMD peut se manifester de plusieurs façons :

- par les voies routières : sur la commune, les voies routières les plus importantes correspondent à la départementale 370 qui traverse le sud de la commune et la départementale 301 qui traverse l'ouest de la commune avec un débit journalier moyen de 10 000 à 15 000 véhicules
- par les voies ferroviaires : Ezanville est longée à son extrémité sud-ouest par une voie ferrée en service, la ligne d'Épinay - Villetaneuse au Tréport, avec la gare d'Écouen - Ézanville. Néanmoins, les voies ferrées dans le Val d'Oise sont principalement affectées au transport de voyageurs et le transport de matières dangereuses représente un volume modeste dans le département.
- par les voies fluviales : la commune n'est pas concernée
- par les canalisations : plusieurs canalisations de gaz naturel traversent la commune dans la zone agricole, au nord.

En urbanisant aux abords de ces voies transportant des matières dangereuses, même si le risque reste faible, celui-ci est susceptible d'augmenter. C'est le cas de l'OAP Avenue Jean Rostand, qui est situé entre la D301 et la D11, de l'OAP Pôle Gare à proximité de la voie ferrée.

→ ***Effets négatifs faibles indirects permanents de l'urbanisation***

5.7 Risque industriel

Au sein de la commune d'Ezanville, un site classé non Seveso est recensé. Il s'agit des abattoirs. D'anciens sites classés étaient également présents mais sont désormais fermés.

Lors de l'aménagement de l'OAP secteur des Abattoirs, il faudra s'assurer de la dépollution du site, mais le risque industriel n'augmentera pas.

→ ***Effets neutres***

VI. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LES NUISANCES ET POLLUTIONS

6.1 Sites et sols pollués

Il existe deux sites BASOL sur la commune : la société LENOIR Frères a exploité une installation classée soumise à déclaration au titre de la rubrique 1434-1-b concernant les opérations de chargement de fioul et la société OMG VASSET qui exploite une usine de fabrication de produits liquides inflammables.
Concernant les sites BASIAS, 14 ont été identifiés sur la commune.

Le PLU encourage la mutation du secteur des abattoirs grâce à une OAP. Il est précisé au sein des orientations d'aménagements que les constructeurs devront prendre en compte la présence des établissements référencés sur les sites BASIAS, BASOL, SIS et s'assurer de leur dépollution avant tout

aménagement. Cette mention est également faite pour l'OAP Avenue Jean Rostand qui est localisée sur un site occupé aujourd'hui par une entreprise de ventes de matériaux.

La révision du PLU et notamment la réalisation des OAP permettra donc l'étude des sols et la dépollution si nécessaire, soit une incidence positive.

→ ***Effets positifs directs permanents***

6.2 Qualité de l'air

Les principaux secteurs émetteurs d'émission de gaz à effet de serre sur la commune d'Ezanville sont le résidentiel, le transport routier puis le tertiaire.

Le PLU pourra influencer la qualité de l'air de différentes manières. D'une part en urbanisant des zones agricoles ou des zones végétalisées (Secteur Abattoir, OAP rue de Condé et Grande rue). Ces surfaces représentent des puits de carbone plus ou moins importants qui disparaîtront donc une fois les zones urbanisées. Par ailleurs, l'augmentation de la population et des activités s'accompagnera d'une augmentation des émissions de polluants.

→ ***Effets négatifs modérés indirects permanents***

Ce pronostic doit également être mis au regard des ambitions nationales actuelles de réduction des GES (via la mise en place de diverses actions dans les Plans Climat Air Energie Territoriaux ou les Plans de Protection de l'Atmosphère par exemple), et de l'émergence de nouveaux modes de chauffage, de constructions et de déplacements moins émetteurs de GES.

D'autant plus que le PLU, à travers son PADD, souhaite favoriser les mobilités alternatives à la voiture en développant davantage les cheminements piétons et les pistes cyclables. La création du Pôle d'Echange Multimodal sera un bon moyen de favoriser les mobilités alternatives, ce pôle permettant d'accueillir différents modes de transports et de faciliter le passage de l'un à l'autre dans un cadre apaisé.

Ces actions devraient permettre de diminuer l'usage de la voiture et de fait, de réduire les émissions de GES et polluants atmosphérique issus du transport routier. L'intégration de la nature en ville est également mise en avant dans le PADD. La végétation permet de capter le carbone atmosphérique et réguler la qualité de l'air. La préservation/création d'espaces naturels sur le territoire permet de conserver voire créer des puits de carbone plus ou moins importants.

→ ***Effets positifs indirects permanents***

6.3 Gestion des déchets

Le PLU prévoit la construction de nouveaux logements ce qui entraînera une hausse de la population, mais également la requalification du Val d'Ezanville. Une hausse des déchets est donc à prévoir.

→ ***Effets négatifs modérés indirects permanents***

Il est à noter que le PADD souhaite encourager une gestion écologique des déchets. En effet, en plus des efforts réalisés par la Plaine Vallée qui assure la collecte et le traitement des ordures ménagères, la commune souhaite poursuivre les efforts de sensibilisation de la population sur le tri, mais également sur la réduction des déchets. La commune envisage également de développer de nouveaux emplacements de collecte de déchets.

De plus, au sein de l'OAP avenue Jean Rostand et l'OAP secteur des abattoirs, il est inscrit qu'il doit être recherché une démarche exemplaire dans toutes les composantes de la conception du nouveau quartier et notamment en matière de traitement des déchets : collecte des déchets sélective, tri, compostage, recyclage…

→ ***Effets positifs indirects permanents***

6.4 Nuisances sonores

Le sud d'Ézanville est soumis au bruit du fait des deux départementales (D301 de catégorie 2 et D370 de catégorie 4) et de la voie ferrée (catégorie 4 au niveau de la commune d'Ezanville). Le niveau sonore du nord-est d'Ézanville est dû aux couloirs aériens. Ce bruit au nord de la commune diminue la nuit.

Les nuisances sonores sont susceptibles d'augmenter légèrement avec l'augmentation du nombre de véhicules liée à la hausse du nombre de ménages et du nombre d'activités dans le cadre du projet de requalification du Val d'Ezanville.

Il y a donc une augmentation de l'exposition des personnes à des nuisances sonores.

→ ***Effets négatifs modérés indirects permanents***

Néanmoins afin t'atténuer cet effet négatif, le règlement précise que dans une bande de 250 m pour les voies de catégorie 2, de 30 m pour les voies de catégorie 4 et de 10 m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

De plus, plusieurs OAP prévoient des marges de recul et des bandes végétales.

6.5 Nuisances lumineuses

La pollution lumineuse est omniprésente sur la commune mais quelques coins de ciel plus noir apparaissent, ce qui correspond typiquement au ciel de moyenne banlieue.

Les nuisances lumineuses peuvent augmenter en phase travaux.

De la même manière que pour les nuisances sonores, les nuisances lumineuses seront plus importantes suite à l'urbanisation et à la requalification du Val d'Ezanville.

Le PLU n'évoque pas de projet de trame noire, néanmoins au sein de l'axe « Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue », il est précisé qu'en cas de réalisation d'aménagement aux abords du petit Rosne, une adaptation de l'éclairage devra être mise en œuvre.

→ ***Effets négatifs faibles indirects permanents***

VII. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES

7.1 Les zonages d'inventaire et de protection

7.1.1. Les ZNIEFF

Aucune ZNIEFF n'est directement située sur la commune. La révision du PLU d'Ezanville n'a donc aucune incidence sur ce type de zonage.

→ ***Effets neutres***

7.1.2. Les zones Natura 2000

Aucune zone Natura 2000 n'est directement située sur la commune. La description des incidences du PLU sur la zone Natura 2000 la plus proche est détaillée dans le chapitre dédié.

→ ***Effets neutres***

7.1.3. Les espaces naturels sensibles (ENS)

Aucun ENS n'est directement situé sur la commune. La révision du PLU d'Ezanville n'a donc aucune incidence sur ce type de zonage.

→ ***Effets neutres***

7.2 Les milieux naturels et espèces locales

Les milieux naturels et semi-naturels sont présents sur Ezanville, principalement au nord. Au sud, dans la partie urbanisée, on retrouve également des espaces verts privatifs.

Le PLU supprime plusieurs zones naturelles, une au niveau de l'OAP rue de Condé et Grande rue, et une juste au-dessus de cette OAP en la remplaçant par une zone UEP. Il est à noter que cette zone N supprimée et reclassée en zone UEP accueillait déjà un gymnase. Il s'agit donc d'un reclassement respectant mieux la réalité du terrain.

Le SAGE et la DRIEAT identifient des zones humides potentielles. Les zones identifiées par les deux organismes divergent sur la commune d'Ezanville, certains projets d'urbanisation se trouvant au sein de ces zones identifiées différemment.

→ ***Effets négatifs modérés directs permanents***

Le PLU réduit l'ancienne zone AU4 au Pré Carré du PLU vigueur, au profit de la zone agricole. Les zones agricoles du PLU en vigueur sont par ailleurs conservées dans leur intégralité dans le PLU révisé.

Le règlement graphique identifie les arbres remarquables à protéger, les espaces verts à protéger, et les marges d'isolement paysagères à préserver.

L'OAP Trame Verte et Bleue permet de préserver le réseau hydrographique, les zones humides et les plans d'eau, mais également les grands espaces paysagers, les continuités écologiques, et la nature dans la zone agglomérée.

→ ***Effets positifs modérés directs permanents***

7.4 Les espaces agricoles

Le PLU réduit la zone 2AU (PAPAG) au Pré Carré par rapport au PLU en vigueur, au profit de la zone agricole. Les autres zones agricoles sont conservées dans leur intégralité.

→ ***Effets positifs directs permanents***

VIII. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

8.1 Le paysage

8.1.1. Le paysage naturel et semi-naturel

Le paysage ézanvillois est marqué par son identité métissée qui conjugue une forte présence des éléments naturels et une forte présence des éléments urbanisés.

Tout d'abord, les principales entités naturelles sont préservées grâce au zonage « N » proposé par le PLU. Cela correspond aux principaux boisements, cours d'eau et zones humides du territoire. Le zonage agricole « A » permet lui aussi de préserver les paysages de milieux ouverts.

→ ***Effets positifs directs permanents***

Un projet se situe en lisière d'espaces agricoles ou naturels, il s'agit et de la requalification du Val d'Ezanville. Dans le secteur du Pré Carré, il est précisé que le projet intégrera des principes de qualité environnementale, en mettant en avant l'importance des espaces végétalisés pour introduire la nature en ville. De plus, des bandes végétales au Nord et au Sud de la parcelle seront préservées.

→ ***Effets négatifs modérés directs permanents***

8.1.2. Le paysage urbain

La commune d'Ezanville se compose de tissus urbains variés.

Dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement cadrées notamment par le biais des OAP sectorielles, le PLU permet de porter une réflexion sur la préservation des paysages et sur la meilleure intégration possible du nouvel aménagement au quartier existant.

Le PLU distingue les règles s'appliquant à chaque secteur afin de s'adapter au mieux aux différentes identités paysagères. Le règlement propose une batterie de règles qui permettent d'assurer une continuité visuelle du bâti et la bonne intégration des nouvelles constructions. Cela passe par l'implantation du bâti, par sa hauteur, sa couleur, sa toiture etc…

→ ***Effets positifs indirects permanents***

8.2 Le patrimoine bâti

Un seul monument historique est recensé sur la commune dans l'Atlas des Patrimoines, il s'agit de l'église Notre-Dame-de-l'Assomption qui a bénéficié d'un classement en 1915. Un périmètre autour de l'Eglise a été établi.

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 et le château Henry datant du début du 20ème siècle, ayant appartenu à la famille Sainte-Beuve. Le règlement graphique identifie les bâtis remarquables.

De plus, certaines OAP telles que celle du Pôle Gare ou celle de la Rue de Condé et Grande rue, prennent en compte ce patrimoine bâti, car il est demandé de conserver certains bâtiments.

→ ***Effets positifs indirects permanents***

8.3 Le patrimoine archéologique

La commune d'Ezanville n'est pas concernée par la présence de sites archéologiques.

→ ***Effets neutres***

IX. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LA MOBILITE

L'arrivée de nouveaux ménages mais aussi la requalification du Val d'Ezanville pourrait conduire à une augmentation des déplacements et pourrait contribuer à la congestion de certaines voies routières très empruntées.

Néanmoins, le PADD du PLU souhaite améliorer les déplacements et la mobilité en apaisant la circulation automobile sur le territoire, en améliorant l'usage des transports collectifs, en développant les liaisons douces, en améliorant l'offre de stationnement.

Concernant l'usage des transports collectifs, des études sont actuellement en cours sur les 2 lignes de bus existantes, pour desservir la zone d'activités du Val d'Ezanville. Le réaménagement du secteur gare permettra de requalifier la zone pour en faire un véritable pôle d'échanges multimodal. L'enjeu est d'accueillir différents modes de transports sur le secteur de la gare (voitures, bus, trains, taxis, vélos, marche à pied) et faciliter le passage de l'un à l'autre dans un cadre apaisé.

Concernant le développement des liaisons douces, 3 liaisons sont aujourd'hui en projet :

- Une liaison douce au Nord de la zone agglomérée d'orientation Est-Ouest qui relierait Ezanville aux communes d'Ecouen et Domont
- Une piste cyclable partagée d'orientation Nord-Sud reliant le pôle d'animation du centre-ville jusqu'à la gare d'Ecouen-Ezanville
- Une piste cyclable partagée pour notamment accueillir le réseau vélo d'Ile-de-France (RER V), sur l'avenue du Maréchal Foch, en collaboration avec la commune d'Ecouen

De plus, le règlement graphique identifie des sentes piétonnes existantes à conserver ou à créer.

La D370 constitue aujourd'hui une voie 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. Afin d'apaiser la circulation automobile, un projet de déviation de cette voie routière est inscrit au Schéma Directeur de l'Ouest de la Plaine de France. Il est reporté au plan de zonage du PLU.

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

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

De plus, compte tenu de la vocation économique mixte du Val d'Ezanville, il est envisagé de mutualiser l'offre de stationnement. En effet une place de stationnement peut être utilisée alternativement par plusieurs usagers fréquentant les différents équipements au cours d'une journée (par exemple les actifs des bureaux et des PME/PMI en journée de semaine ouvrés jusqu'à 18 heures, les clients des commerces le soir et le samedi).

→ ***Effets positifs directs permanents***

X. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LA MORPHOLOGIE URBAINE

La révision du PLU apportera des modifications sur la morphologie urbaine de la ville à travers ses projets de renouvellement urbain et ses nouveaux aménagements. Comme détaillé précédemment, le PLU veillera à conserver ou restituer une cohérence morphologique dans ses quartiers.

Le nouveau PLU conserve l'intégralité des zones agricoles existantes, et en ajoute. Quelques zones N sont quant à elles reclassées en zone UEP ou 2AU afin de mieux correspondre à la réalité du terrain. Globalement la morphologie urbaine ne sera pas modifiée.

→ ***Effets neutres***

XI. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LA POPULATION

L'élaboration du PLU permettra d'élargir l'offre de logements afin de répondre aux besoins de tous (voir ci-dessous). Cela a pour but entre autres de maintenir une relance démographique.

En effet, Ezanville a connu 3 grandes phases :

- Une phase de croissance de la population dans les années 60-80 avec la réalisation de programmes collectifs puis d'opérations d'habitat individuel groupé

- Une phase de déclin en lien avec la faiblesse du nombre de constructions nouvelles sur la commune et un phénomène de vieillissement de la population

- Une phase de maintien voire de petite relance du niveau de la population alimentée principalement par un taux de natalité resté important

→ ***Effets positifs directs permanents***

XII. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LES LOGEMENTS

Le PLU va permettre d'élargir l'offre de logements que ce soit en termes de typologie, de prix, ou de taille de logements. De nouveaux logements seront donc construits pour être cohérents avec les objectifs démographiques fixés.

A l'horizon 2040, le SDRIF-E impose à la commune d'Ezanville une progression moyenne de logements de 15%, ce qui représente l'équivalent d'environ 631 logements, soit environ 39,5 logements par an. Dans un premier temps, il s'agit également d'entrer en concordance avec les objectifs chiffrés du PLHi, qui sont de réaliser 270 logements sur la période 2021-2027 sur le territoire d'Ezanville.

Les potentiels de mutation à l'horizon 2040 représentent 10 ha et correspondent aux projets suivants :

- Secteur de plan masse UPM1 : 100 logements.
- Secteur de plan masse UPM2 : 80 logements (dont 40% minimum de LLS).
- Secteurs de projets : environ 40 LLS (estimation).
- L'emplacement réservé n°4 : environ 40 LLS (estimation).
- Les OAP sectorielles suivantes :
- L'OAP située au 12, avenue Jean Rostand : 110 logements (40 maisons individuelles et 70 logements collectifs sociaux).
- L'OAP « Pôle gare » : 106 logements, dont 100% de LLS sur les lots A et B et 30% de LLS sur les lots C/C1..
- L'OAP « Centre-ville » : 10 logements.
- Une partie de l'OAP du secteur des « Abattoirs » : 151 logements (dont 30% minimum de LLS). L'autre partie de l'OAP est identifiée dans les secteurs en extension urbaine.
- Une partie de l'OAP située entre la rue de Condé et la Grande Rue: 74 logements (dont 30% minimum de LLS) + 12 hébergements. L'autre partie de l'OAP est identifiée dans les secteurs en extension urbaine.

Les formes d'habitats modulables seront favorisées, permettant de s'adapter aux tranches de vie des ménages et d'accompagner leur parcours résidentiel sans changement de logement : nouvelles configurations familiales, populations en décohabitation, populations vieillissantes ... Ces logements, en plus d'être variés et de cibler différents publics (seniors, jeunes ménages, personnes précaires, …), devront être plus sobres et performants d'un point de vue énergétique. En effet, le PLU promeut à travers son PADD et son règlement la performance environnementale des bâtis du point de vue énergétique et thermique.

Il est à noter qu'au sein du PLHi, les objectifs assignés pour la commune d'Ezanville sont de réaliser 24 logements sociaux/an, sur la période 2021-2027. Selon le PADD, les différents projets résidentiels sur la commune serviront à optimiser l'offre de logements sociaux sur le territoire, pour notamment répondre aux demandes et aux obligations de production de logements sociaux. Ainsi, et dans la poursuite des efforts entrepris, l'offre résidentielle des projets à l'étude devra intégrer une part de logements sociaux.

→ ***Effets positifs directs permanents***

XIII. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LES EQUIPEMENTS

Le niveau d'équipements collectifs est bon sur la commune.

Dans la continuité de ces actions d'amélioration de l'offre en équipements, il est notamment prévu :

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

→ ***Effets positifs directs permanents***

XIV. SYNTHESE DES INCIDENCES

Qualification des incidences	Impact nul	Impact positif faible	Impact négatif faible
		Impact positif modéré	Impact négatif modéré
		Impact positif fort	Impact négatif fort

Champs environnementaux	Incidences du projet	
	Phase travaux	Phase exploitation
Milieu physique		
Topographie	Modification ponctuelle de la topographie (déblais/remblais)	*Pas d'incidences*
Géologie	Modification temporaire des sous-sols	*Pas d'incidences*
Consommation d'espace	Consommation d'espaces naturels et agricoles mais la révision du PLU permet une réduction de la consommation d'ENAF	
Exploitation du sol	*Pas d'incidences*	
Eaux souterraines	Potentiels prélèvements supplémentaires et potentielle pollution des eaux souterraines	Imperméabilisation d'une zone de cultures près du Chemin d'Ecouen à Moisselles Pression quantitative (Augmentation des prélèvements en eau) et pression qualitative (Pollution liées à la circulation automobile, les voiries, les traitements hivernaux...)
Eaux superficielles	Risques de pollutions accidentelles mais actions de protection des rues et de leurs berges prévues (adaptation de la période d'interventison...)	Risque de pollutions des cours d'eau (ruissellement d'hydrocarbures ou de pesticides dans les jardins ou terrains agricoles)
		Mise en place d'une marge de recul depuis les berges une bande de retrait de 15 mètres de toute imperméabilisation de part et des cours d'eau est instaurée, sauf pour le ru de Vaux pour lequel la bande de retrait est de 7,5mètres au niveau de la rue Eugène Delacroix et du Val d'Ezanville et une marge de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement
Usages de l'eau	Augmentation de la consommation d'eau	Augmentation de la consommation d'eau et des rejets
Climat		
Climat local	*Pas d'incidences*	
Vulnérabilité au changement climatique	Emission de GES dues à la circulation des engins de chantier	Emission de GES dues à la circulation des nouveaux habitants et à la requalification du Val d'Ezanville
		Protection des espaces agricoles et naturels Règles en matière de performance énergétique et encouragement de la rénovation énergétique

		Règles prévues pour la prévention des risques Prise en compte des différents risques (aléa retrait gonflement, risque inondation par remontée de nappe, canalisation de gaz, sites Basias et Basol, rejets des eaux pluviales, nuisances sonores) Règles concernant les emprises aux sols, règles concernant la préservation de végétation ou la création Reclassement d'une partie de l'ancienne zone 1AU4 en zone A Amélioration des déplacements et de l'offre de mobilité (maintien des sentes piétonnes, création de pistes cyclables, création d'un pôle multimodal sur le secteur de la gare)
Energie		
Consommation énergétique	Consommations énergétiques liées à l'utilisation d'outils nécessitant de l'électricité	Augmentation des consommations énergétiques via l'augmentation de la population et l'installation de nouvelles entreprises
		Mobilités douces favorisées Rénovation énergétique et thermique encouragée
Energies renouvelables	Mise en œuvre d'un zonage EnR	
Risques		
Mouvements de terrain	Etude du constructeur dans les zones de terrains d'alluvions tourbeuses compressibles avant tout projet	
Risque sismique	*Pas d'incidences*	
Risque de feux de forêt	*Pas d'incidences*	
Tempête/intempérie	*Pas d'incidences*	
Inondation	Augmentation du risque de ruissellement	Protection des zones humides = rôle tampon Localisation des zones de projets en dehors des zones humides avérées et vigilance pour les zones humides potentielles Protection des axes de ruissellement Espaces de perméabilité prévus par le règlement
		Plus de risque de ruissellements via l'imperméabilisation des sols en zone végétalisées (zone 1AUa Rue de Condé/Grande Rue, secteur des Abattoirs et le secteur 2AU couvert par un PAPAG pouvant faire l'objet d'un éventuel projet)
Transport de Matières Dangereuses	Risque augmenté en urbanisant à proximité des voies de transports de matières dangereuses (l'OAP Avenue Jean Rostand, qui est située entre la D301 et la D11, et l'OAP Pôle Gare à proximité de la voie ferrée	

Risque industriel	*Pas d'incidences*	*Pas d'incidences*
Nuisances et pollutions		
Sites et sols pollués	Dépollution des sites pollués avant projets	
Qualité de l'air	Emissions de GES, polluants chimiques, génération de poussière/particules	Emissions de GES via les véhicules et consommations énergétiques Réduction des espaces naturels donc des puits de carbone Exposition de nouvelles populations aux polluants atmosphériques générés par les activités polluantes potentielles en zone UE
		Mobilités douces favorisées
Gestion des déchets	Les chantiers génèrent des déchets	Augmentation du nombre de ménages, donc de la production de déchets
		La commune souhaite encourager une gestion écologique des déchets (sensibilisation sur le tri et la réduction des déchets, développement de nouveaux emplacements de collecte de déchets) Inscription dans certaines OAP de recommandations en termes de traitement des déchets
Nuisances sonores	Circulation des engins, utilisation d'outils bruyants	Circulation des véhicules des nouveaux riverains et avec la requalification du Val d'Ezanville Augmentation de l'exposition des personnes à des nuisances sonores liées aux projets d'aménagement aux abords des départementales ou de la voie ferrée
		Marges de recul entre les lieux d'habitations et les voies routières bruyantes notamment sur l'OAP Jean Rostand Le règlement prévoit l'obligation pour toute construction à usage d'habitation de comporter un isolement acoustique conforme à la règlementation en vigueur. Cette règle s'applique aux abords des voies bruyantes Mobilités douces favorisées
Nuisances lumineuses	Eclairages sur le chantier et véhicules	Eclairages des bâtis, stationnements, voies de circulation et cheminements doux

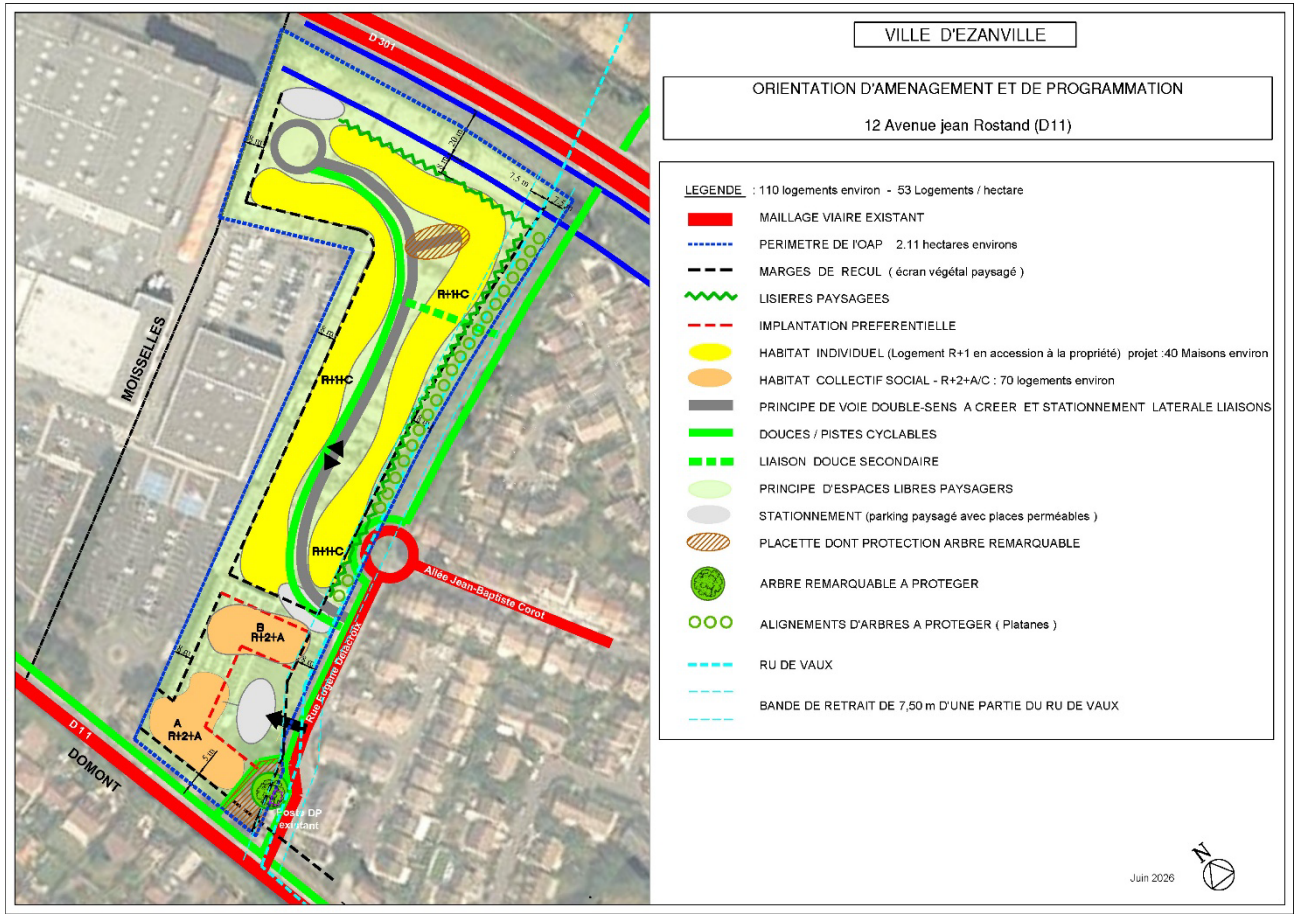
		En cas d'aménagement aux abords du petit Rosne, une adaptation de l'éclairage sera mise en œuvre
Milieux naturels et agricoles		
ZNIEFF, ENS, Natura 2000	*Pas d'incidences car la commune ne comprend pas de ZNIEFF ni d'ENS sur son territoire. Incidences sur le réseau Natura 2000 détaillées dans le chapitre dédié.*	
Milieux naturels et espèces locales	Destruction partielle des éléments semi-naturels dans les zones de projets	Suppression d'une zone naturelle par l'urbanisation de l'OAP rue de Condé et Grande rue (phase 2)
		Protection des espaces naturels grâce aux zonages « N » et « A » et à l'article L.151-23 du CU Réduction de la zone AU4 du PLU en vigueur au profit d'une zone 1AU plus petite et d'un reclassement de l'autre partie en zone agricole Inscription au règlement graphique des arbres remarquables à protéger, des espaces verts à protéger, et des marges d'isolement paysagères à préserver
Trame Verte et Bleue	Création d'une OAP thématique trame verte et bleue ayant pour objectif la préservation du réseau hydrographique, les zones humides, les plans d'eau, les grands espaces paysagers, les continuités écologiques et la nature dans la zone agglomérée	
Espaces agricoles	Consommation de terres agricoles non protégées par le zonage « A » du PLU en vigueur dans les zones de projets	Protection d'espaces agricoles par un zonage « A »
		Possible consommation de terres agricoles non protégées par le zonage « A » du PLU en vigueur dans la zone 2AU couverte par un PAPAG et pouvant faire l'objet d'une urbanisation future.
Paysage et patrimoine		
Paysage naturel et semi-naturel	Altération des espaces naturels et semi-naturels	Altération possible des espaces naturels au niveau du Pré Carré et de la requalification du Val d'Ezanville
		Conservation des espaces naturels par un zonage « N » et « A » et via l'article L.151-23 du CU
Paysage urbain	Batterie de règles (règlement et OAP) assurant une continuité visuelle et une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions	

Patrimoine bâti	*Pas d'incidences*	Eléments de patrimoine remarquable et Eglise Notre-Dame-de-l'Assomption (seul monument historique) identifiés au document graphique et protégés par l'article L.151-19 du CU Conservation de bâtiments dans OAP du pôle Gare ou celle de Rue de Condé et Grande Rue
Patrimoine archéologique	*Pas d'incidences*	*Pas d'incidences*
Milieu humain		
Mobilité	Ralentissement de la circulation, éventuelles déviations si nécessaire	Mobilités douces développées avec la création de 3 nouvelles liaisons Création du Pôle d'Echange Multimodal Maintien des sentes piétonnes Projet de déviation de la D370 Amélioration de l'offre de stationnement
Morphologie urbaine	*Pas d'incidences*	
Population	Maintien d'une relance démographique	
Logement/Equipement	*Pas d'incidences*	Renforcement des équipements et services selon les besoins (création d'un pôle culturel, extension du centre technique municipal) Elargissement de l'offre de logements

ANALYSE SECTORIELLE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

I. ANALYSE SECTORIELLE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1.1 OAP avenue Jean Rostand



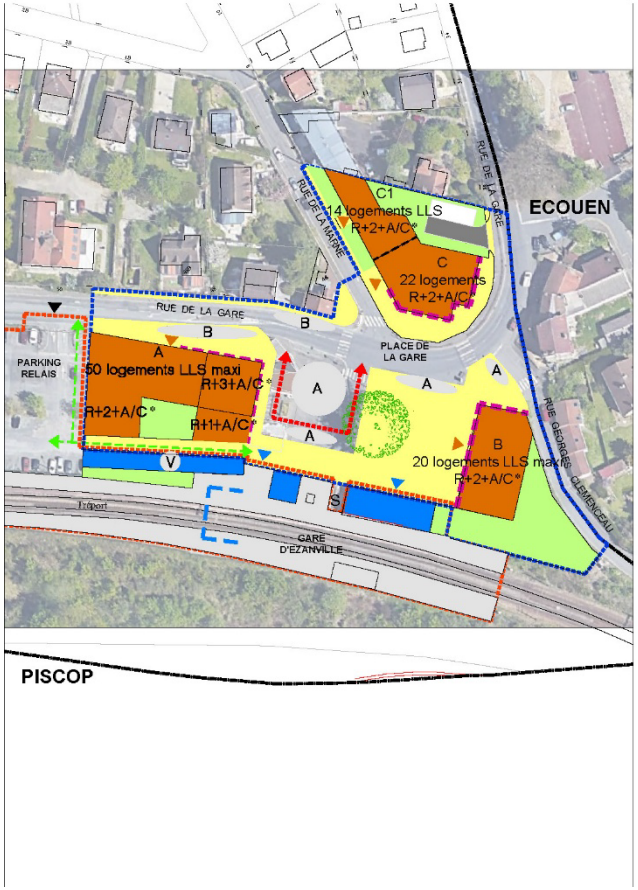




Zones UGc et UCd1 - OAP avenue Jean Rostand	
Localisation : 12 avenue Jean Rostand	Superficie : 2,11 hectares
Caractéristiques	**Impacts du PLU et mesures associées**
Occupation du sol : Actuellement occupé par une entreprise de vente de matériaux, le terrain est bordé au nord et à l'est par des zones industrielles, incluant le centre commercial Leclerc de la ville de Moisselles et au sud et à l'ouest par des zones pavillonnaires. **Périmètres :** Une partie de l'OAP se situe au sein de l'aire de captage en alimentation en eau potable (AEP). **Milieux naturels :** milieu très urbanisé, un arbre remarquable identifié sur le terrain. Du côté du quartier pavillonnaire, au niveau de la rue Eugène Delacroix se trouve le ru de Vaux.	Le PLU révisé classe le secteur en zones UG (zone résidentielle réservée principalement à l'habitat individuel, pouvant comporter des activités et des équipements publics) et UCd1 (la zone UC correspond à des secteurs d'habitations collectives principalement, la zone UCd1 est un sous-secteur situé sur l'OAP avenue Jean Rostand et le secteur des Abattoirs). Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine sont une servitude instaurée par une déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau, afin de préserver la qualité des eaux destinées à la consommation humaine. L'OAP prévoit de conserver l'arbre remarquable. Afin de conserver, le lit des cours d'eau et protéger les rives, une bande de recul est prévue, pour le ru de Vaux, situé rue Eugène Delacroix, la bande de recul doit être d'au moins 7,5mètres. Le règlement de la zone UGc stipule qu'« il sera planté au moins 1 arbre de hautes tiges par tranche entamée de 100 m² d'espace vert de pleine terre, répartis sur le terrain. Les règles de plantation, au regard des parcelles voisines, seront respectées conformément aux dispositions du code civil ».
Risques : Un risque lié au transport de matières dangereuses par la D301 existe	Le projet se situe à proximité directe de la D301, il existe donc un risque lié au transport de matières dangereuses par voie routière.
Nuisances/pollutions : Nuisances sonores et pollutions atmosphériques liées à la proximité avec la D11 et la D301. La RD 11 et la ligne SNCF Epinay – Le Tréport-Mers (au niveau d'Ezanville) sont de catégorie 4, la RD 301 est de catégorie 2. A proximité de l'OAP, présence de deux sites CASIAS, une première station-service (SSP3900765) située en limite de la commune de Moisselles et une seconde station-service (SSP390071) située au sein du Val d'Ezanville. Il est également à noter que l'OAP est localisée sur un site occupé aujourd'hui par une entreprise de vente de matériaux.	Concernant, les nuisances sonores, le règlement des zone UG et UC rappelle que dans une bande de 250 mètres pour les voies de catégorie 2, de 30 mètres pour les voies de catégorie 4 et de 10 mètres pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. L'OAP impose un retrait de 8 mètres côté centre commercial, un retrait de 5 mètres par rapport à la D11, une bande de recul de 20m par rapport à la D301 + un retrait de 8m à partir des 20m.

	L'OAP précise que toutes les possibilités doivent être étudiées notamment en matière de pollution des sols avec la prise en compte, par les constructeurs, de la présence d'établissements référencés dans les sites BASIAS, BASOL, SIS et de s'assurer de leur dépollution avant tout aménagement.
Paysage/Vue remarquable : Pas d'éléments particuliers néanmoins l'ensemble immobilier se trouvent à proximité d'un quartier pavillonnaire.	La programmation prévisionnelle est estimée à 110 logements, dont 70 logements collectifs sociaux en R+2+A/C et 40 logements individuels, sous la forme de maisons en bande en R+1+C. La typologie des habitats prévus, logements collectifs et maisons individuelles, mais également la hauteur de ces derniers permettent de s'insérer au mieux dans l'environnement existant. L'OAP prévoit également plusieurs traitements paysagers : ❖ le long de la rue Eugène Delacroix par le biais des alignements d'arbres existants pour assurer une transition avec le quartier pavillonnaire ❖ du côté du centre commercial de Moisselles pour limiter les potentielles nuisances ❖ le long de la D11 et D301 afin de créer un espace d'isolement

1.2 OAP Pôle Gare



REVISION DU PLU
EZANVILLE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

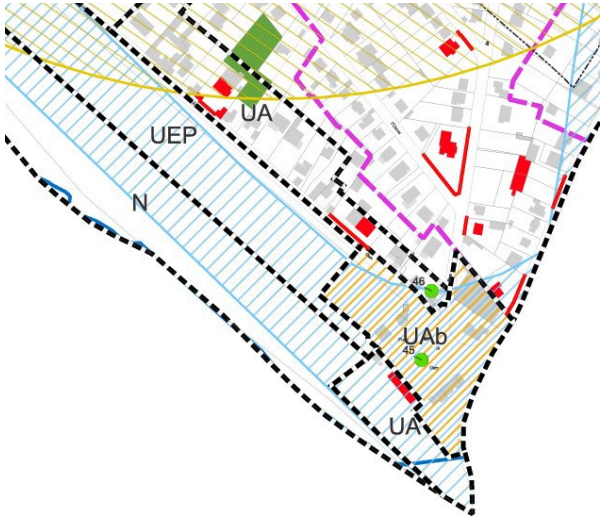
PÔLE GARE - ENVIRON 106 LOGEMENTS

LEGENDE

- LIMITE DE COMMUNE
- PERIMETRE DE l'OAP
- HABITAT COLLECTIF *hauteur maximale
- PRINCIPE DE VOIE
- PRINCIPE DE LIAISON DOUCE
- AIRES DE STATIONNEMENT - A (stationnement public automobile) - V (stationnement public cycles) - S (stationnement secours/police/pompiers) - B (stationnement bus)
- EQUIPEMENTS PÔLE GARE
- EMPRISE PÔLE GARE
- ACCES PIETONS GARE
- ACCES PIETONS HALLS LOGEMENTS COLLECTIFS
- ACCES PARKING RELAIS POLE GARE
- ARBRE REMARQUABLE A PROTEGER
- ESPACE PUBLIC
- PRINCIPES D'ESPACES LIBRES PAYSAGERS
- LINEAIRE COMMERCIAL INDICATIF

Juin 2026

N

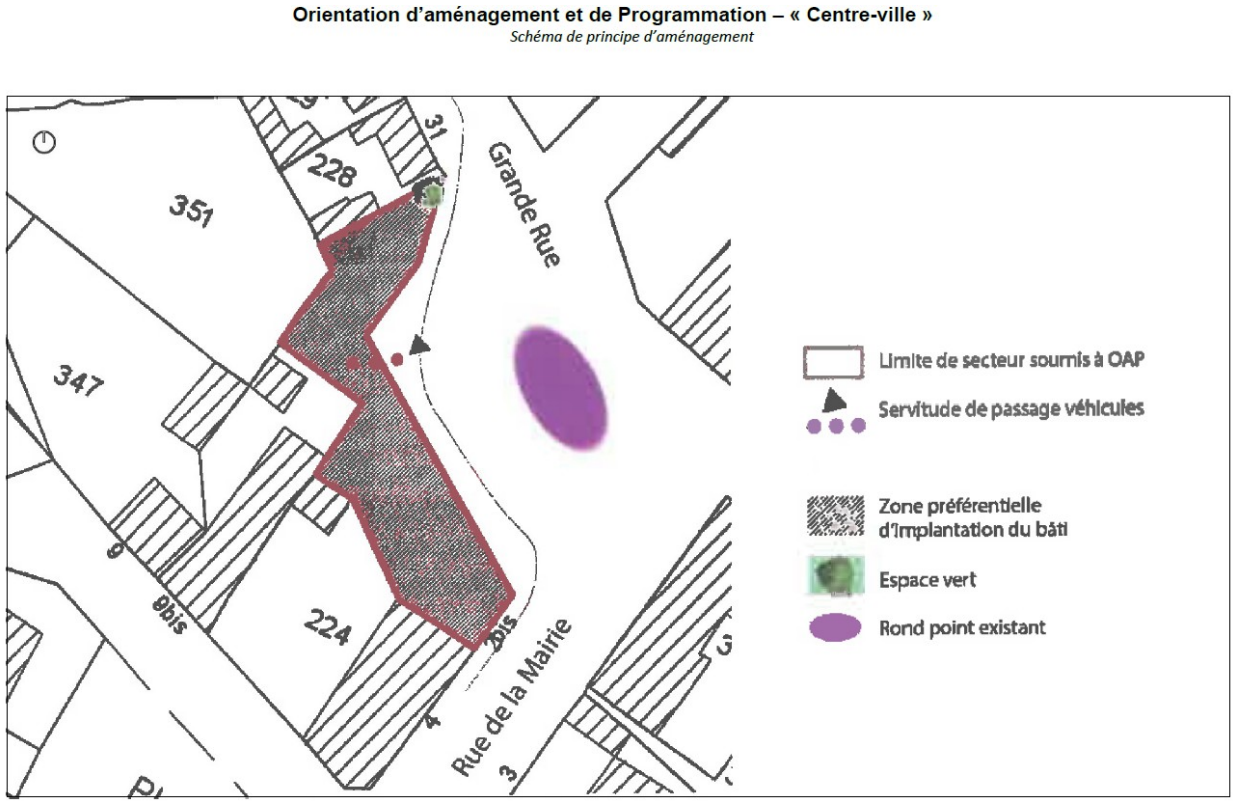




Zone UAb et UEP - OAP Pôle Gare	
Localisation : place de la gare	Superficie : 9 000 m²
Caractéristiques	**Impacts du PLU et mesures associées**
Occupation du sol : Actuellement occupé par la gare et sa place sur laquelle des commerces sont présents, à l'ouest de la gare se trouve un parking. **Milieux naturels :** milieu très urbanisé et minéralisé, un cèdre remarquable identifié sur la place de la gare.	Le PLU révisé classe le secteur en zone UAb pour le secteur autour de la gare et UEP pour le parking. La zone UA correspond en partie au centre-ville d'Ezanville et au secteur de la gare. La zone UEP correspond à une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectifs. L'OAP impose de conserver l'arbre remarquable.
Risques : Un risque inondation par coulée de boue existe sur ce secteur : En mai et juin 1992, le secteur sud fut inondé avec plus d'1,50 mètre d'eau près de la gare. L'OAP est également située sur une partie en zone potentiellement sujette aux débordements de nappe, sur une autre partie en zone potentiellement sujette aux inondations de cave et en zone dans laquelle l'aléa retrait gonflement des argiles est moyen.	L'aménagement du secteur de l'OAP devra s'inscrire dans le respect de la topographie, notamment pour respecter les pentes d'écoulement des rus. Les constructions devront respecter les recommandations concernant le retrait-gonflement des argiles, notamment l'absence de sous-sols partiels.
Nuisances/pollutions : Nuisances sonores liées à la voie ferrée et à la rue de la gare. Les deux infrastructures sont classées en catégorie 4. Les secteurs affectés par le bruit sont donc de 30m de part et d'autre des deux infrastructures.	Dans le règlement de la zone UA, il est indiqué que dans une bande de 250m pour les voies de catégories 2 et de 30m pour les voies de catégories 4, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la règlementation en vigueur.

Paysage/Vue remarquable : La gare d'Ezanville est inscrite au projet de PLU comme « bâtiment remarquable ». Ce site, situé en limites communales, est concerné par un resserrement du relief entre les buttes du Luat et de la forêt d'Ecouen, permettant à la ligne H du Transilien de suivre les pentes d'écoulement du Petit Rosne et du Ru de Pontcelles.	L'OAP impose que la gare d'Ezanville soit préservée en raison de son architecture d'intérêt, liée à la compagnie du Nord. De plus, Les matériaux devront être choisis avec soin pour combiner matériaux traditionnels et contemporains afin de s'intégrer aux structures présentes telles que la gare. L'aménagement devra permettre de créer un parvis paysagé, avec un parking perméable. Aussi, l'aménagement du secteur de l'OAP devra s'inscrire dans le respect de la topographie.

1.3 OAP Centre-ville







<table>
<tr><th colspan="2">Zone UAc - OAP Centre-ville</th></tr>
<tr><td>Localisation : Croisement rue de la Mairie et Grande Rue</td><td>Superficie : 387 m²</td></tr>
<tr><th>Caractéristiques</th><th>Impacts du PLU et mesures associées</th></tr>
<tr><td>Occupation du sol : terrains qui présentent actuellement un état dégradé, occupés par des bâtiments désaffectés et des friches.

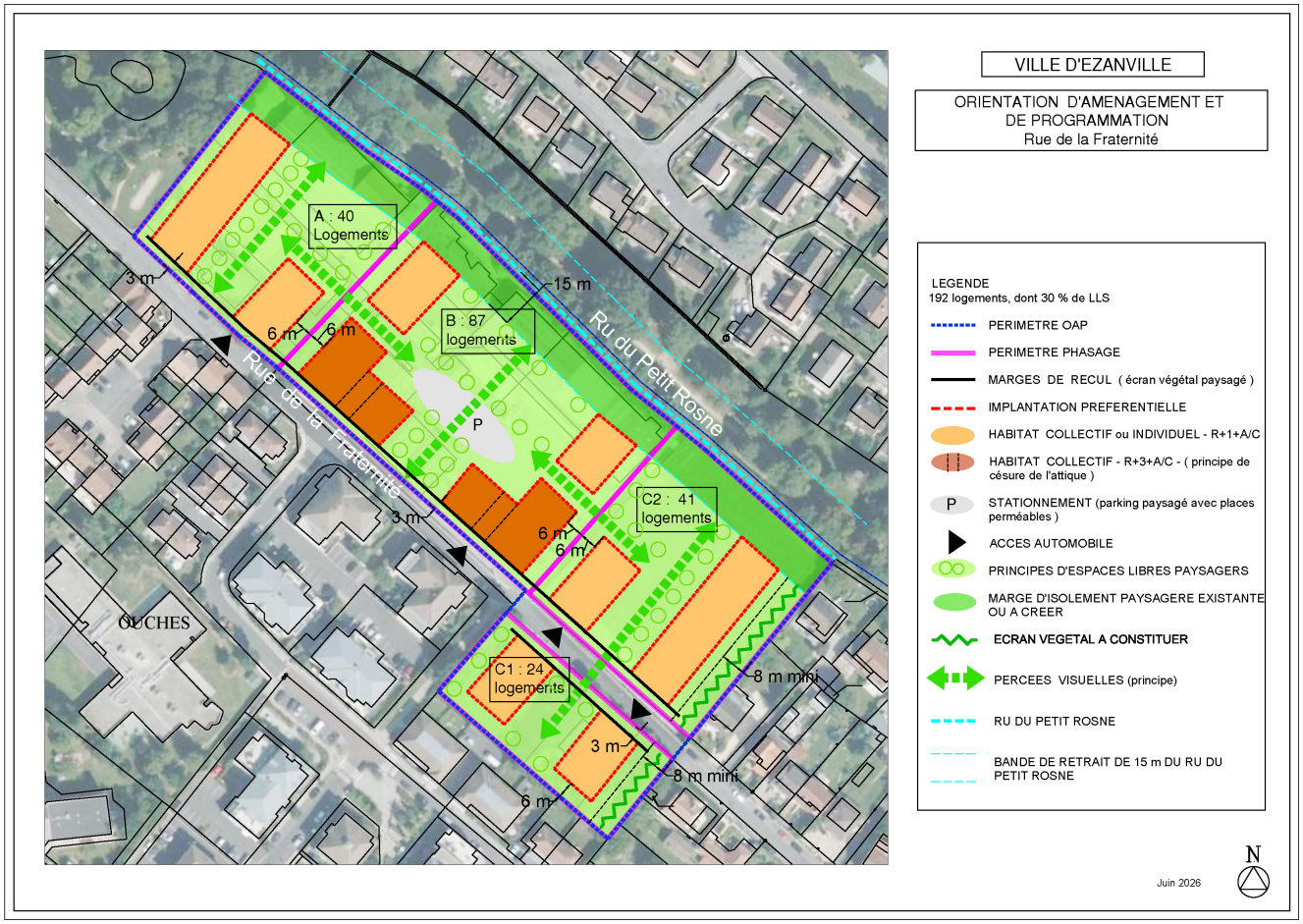
Milieux naturels : milieu très urbanisé et minéralisé.</td><td>Le PLU révisé classe le secteur en zone UAc. La zone UA correspond en partie au centre-ville d’Ezanville et au secteur de la gare. Le secteur UAc est concerné par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Centre-ville ».

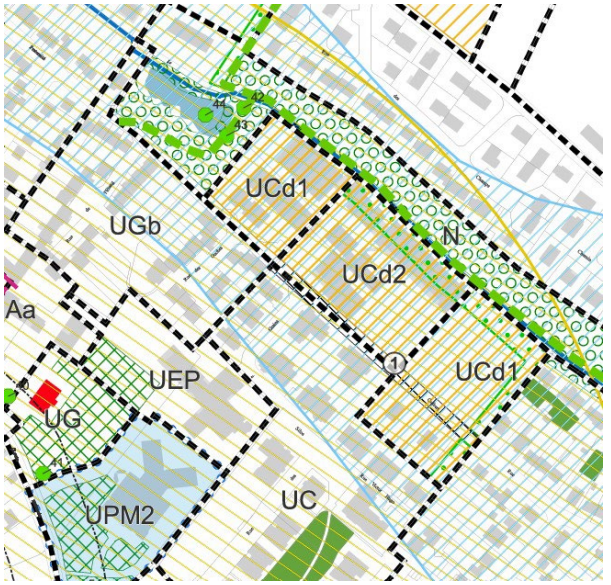
Le schéma de principe, d’aménagement et de composition précise que le terrain comprend un espace libre à engazonner.</td></tr>
<tr><td>Risques : /</td><td>Etudier la création de systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales. De plus, le projet devra respecter la gestion des eaux pluviales inscrite au règlement du PLU.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Nuisances/pollutions : Nuisances sonores dues à la servitude de passage de véhicules</td></tr>
<tr><td>Paysage/Vue remarquable : Le projet se situe au cœur du centre-ville, dans un milieu urbain. L’OAP se situe dans le périmètre Monument historique Notre-Dame-de-L’Assomption.

Les travaux projetés au sein du périmètre de 500m autour du monument historique sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.</td><td>La hauteur des constructions principales sera limitée à 9 mètres.

Le périmètre de 500 autour de l’Eglise, monument historique, est mentionné sur le règlement graphique.</td></tr>
</table>

1.4 OAP Secteur des abattoirs



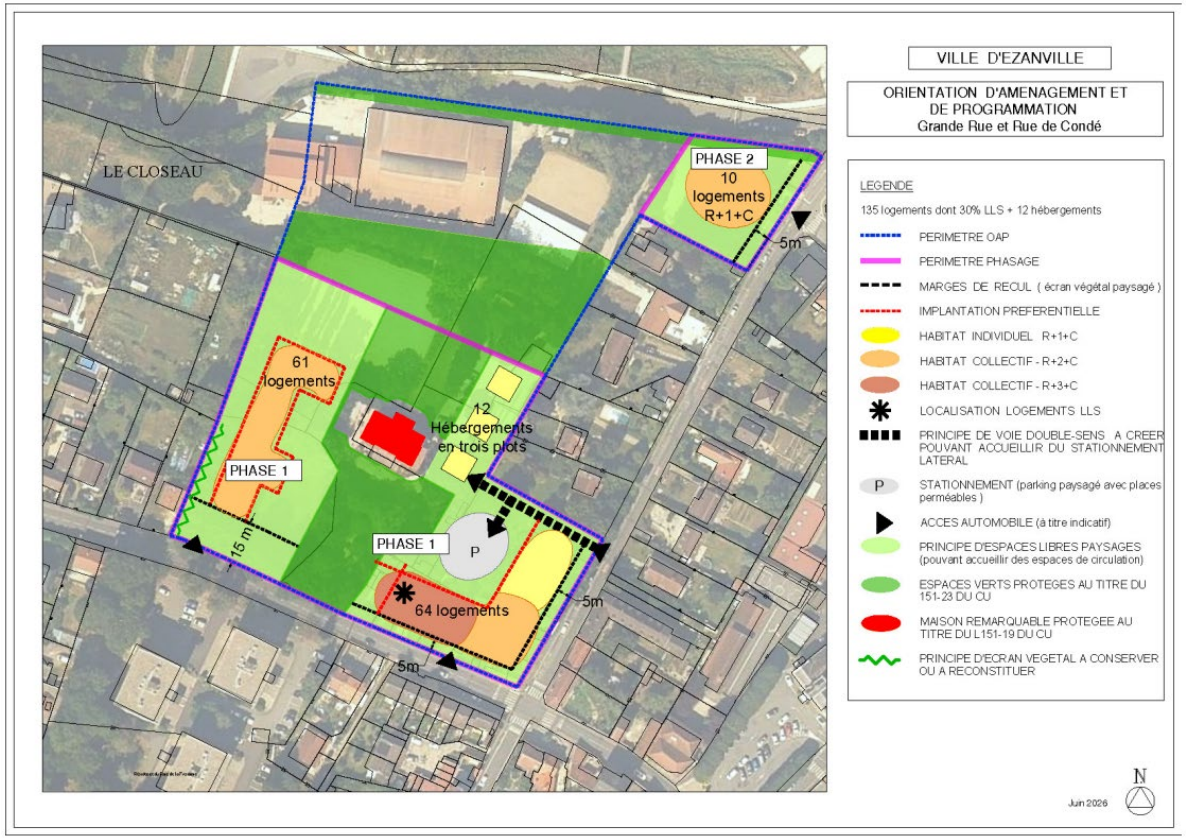


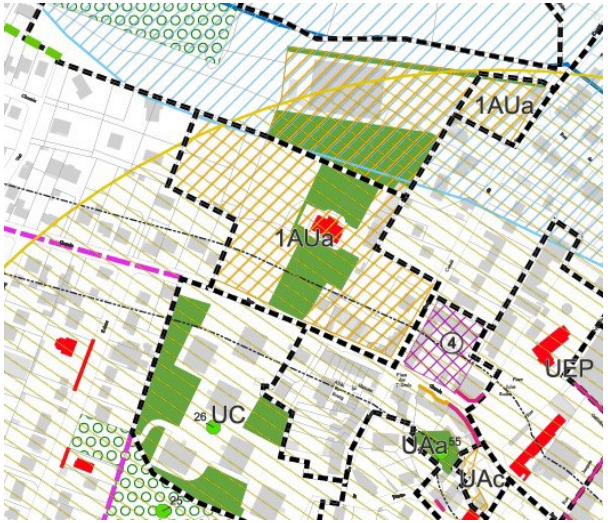


Zone UCd1, UCd2 - OAP Secteur des abattoirs	
Localisation : Rue Colbert et rue de la Fraternité	Superficie : 2 hectares
Caractéristiques	**Impacts du PLU et mesures associées**
Occupation du sol : site est en partie occupé par l'abattoir d'Ezanville et un terrain non urbanisé à l'est et quelques habitations au sud.	Le PLU révisé classe ce secteur en zone UCd1 et UCd2. La zone UC correspond à des secteurs d'habitations collectives principalement. Le sous-secteur UCd1 est situé en partie sur l'OAP avenue Jean Rostand et sur l'OAP secteur des abattoirs. Le sous-secteur UCd2 est situé sur le secteur des abattoirs.
Milieux naturels : milieu urbanisé sur la partie ouest avec une petite zone d'activités (abattoirs) et à l'est, un terrain enherbé. Le ru du Petit Rosne, est situé le long du projet au Nord. Il est inscrit dans l'OAP Trame verte et bleue (TVB) et dans le PLU, qu'il est nécessaire d'imposer une marge de recul depuis les berges des rus d'au moins 15 mètres pour conserver leurs lits et continuités paysagères et écologiques (ripisylves).	L'OAP impose que la composition du projet bâti offre une aération propice à l'infiltration du végétal, favorisant la création de cœurs d'îlots paysagers. Néanmoins la surface enherbée n'est pas conservée. Une marge d'isolement paysagère de 15m sera créée le long du ru du Petit Rosne et de la zone classée N.
Risques : L'OAP se situe en zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et en zone potentiellement sujettes aux inondations de cave. Elle se trouve également en zone classée en aléa retrait gonflement moyen.	L'OAP demande à ce que des engagements soient pris en matière de gestion des eaux, (sous réserve des possibilités d'infiltration) avec la création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales (masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables : espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, etc.). Les constructions devront respecter les recommandations concernant le retrait-gonflement des argiles, notamment l'absence de sous-sols partiels.
Nuisances/pollutions : L'OAP est localisée sur un site aujourd'hui occupé par un abattoir, le site est classé comme un site BASIAS.	L'OAP impose que les constructeurs prennent en compte la présence d'établissements référencés sur les sites BASIAS, BASOL, SIS et de s'assurer de leur dépollution avant tout aménagement. L'abattoir d'Ezanville est classé en ICPE Non Seveso sous le régime de l'autorisation.

Paysage/Vue remarquable : Le projet se situe dans un milieu urbain : au nord de l'autre côté du Petit Rosne mais également au sud-ouest, on retrouve des quartiers pavillonnaires. En face des abattoirs, on retrouve un petit quartier composé de logements collectifs en R+2. Une zone naturelle se situe le long du ru du Petit Rosne. L'OAP se situe dans le périmètre Monument historique Notre-Dame-de-L'Assomption.	En limite est de l'opération, la mise en place d'un écran végétal paysager devra être prévue. Cette interface verte jouera le rôle de zone tampon entre les futures constructions et le tissu pavillonnaire existant. Le projet cherchera à s'intégrer dans l'environnement du quartier : pour cela les constructions projetées présenteront des hauteurs comprises entre R+1 avec combles/aménagement (C/A) et R+3+A/C en cœur d'îlot. Les matériaux devront également être choisis avec soin pour respecter cette intégration. Les façades des bâtiments seront en partie orientées parallèlement à la rue Colbert. Le stationnement lié à la réalisation des logements collectifs sera majoritairement intégré en infrastructure, sous les futurs bâtiments, afin de limiter l'emprise au sol et de préserver la qualité paysagère du site.

1.5 OAP rue de Condé et Grande Rue







Zone 1AUa - OAP Rue de Condé et Grande rue	
Localisation : Rue de Condé et Grande rue	Superficie : 2,8 hectares
Caractéristiques	**Impacts du PLU et mesures associées**
Occupation du sol : le site accueille un poney club, une vieille villa de caractère, des espaces végétalisés, et des bâtiments donnant sur la Grande Rue. **Milieux naturels** : le terrain abrite de nombreux arbres et des espaces verts protégés au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme. Le nord du terrain est classé en zone N.	Le PLU révisé classe ce secteur en zone 1AUa. Ce zonage correspond uniquement à la zone d'urbanisation future située entre la rue de Condé et la Grande rue. Les espaces verts protégés au titre de l'article 15-23 du Code l'Urbanisme seront conservés, le secteur classé en zone N est maintenu. A l'ouest du périmètre un écran végétal sera à conserver/reconstituer.
Risques : Le site est localisé en zone aléa retrait gonflement des argiles moyen. A l'est de la villa de caractère, le terrain est concerné par les inondations de cave.	Les constructions devront respecter les recommandations concernant le retrait-gonflement des argiles, notamment l'absence de sous-sols partiels.
Nuisances/pollutions : L'OAP se trouve à proximité de la route D370 qui est classée catégorie 4 ; ainsi la zone affectée par le bruit de cette route est de 30m de part et d'autre.	Plusieurs marges de recul sont prévues, deux donnant sur la Grande rue (une de 15m et l'autre de 5m) et une de 5m au niveau de la rue de Condé concernée par l'OAP. Dans le règlement de la zone 1AUa, il est indiqué que dans une bande de 30m pour les voies de catégories 4, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la règlementation en vigueur.
Paysage/Vue remarquable : L'OAP est composée de nombreuses parties végétalisées. La villa existante est identifiée à l'inventaire des éléments bâtis à protéger. L'OAP se trouve dans un quartier pavillonnaire, sauf pour le secteur en face de la villa de caractère, où l'on retrouve des immeubles collectifs avec 5 étages. L'OAP se situe dans le périmètre Monument historique Notre-Dame-de-L'Assomption.	Les bâtiments iront de R+1+C à R+3+C. L'ancienne villa est conservée dans le projet. Le périmètre de 500 autour de l'Eglise, monument historique, est mentionné sur le règlement graphique.

II. Secteur du Chemin d'Ecouen à Moisselles





Zone 2AU - Chemin d'Ecouen à Moisselles	
Localisation : Chemin d'Ecouen à Moisselles	Superficie : 1,9 hectares
Caractéristiques	**Impacts du PLU et mesures associées**
Occupation du sol : le site est actuellement une parcelle agricole cultivée. **Milieux naturels :** milieu agricole	La zone 2AU correspond au secteur d'aménagement gelé située le long du chemin d'Ecouen à Moisselles (PAPAG) En raison du désistement du porteur de projet concernant la maison de retraite initialement prévue dans le cadre de l'OAP chemin d'Ecouen à Moisselles, et dans l'attente de la définition d'un projet abouti, il a été décidé de supprimer l'OAP et de reclasser la zone 1AUb en zone 2AU, sans règlement applicable. Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est matérialisé au plan de zonage.
Risques : Une grande partie se trouve en zone aléa retrait gonflement des argiles moyen. La partie sud est également située en zone potentiellement sujette aux débordements de nappe. La zone est également sujette aux inondations par coulée de boue : en mai et juin 1992 au nord, les pluies exceptionnelles provoquèrent des coulées de boues catastrophiques sur le chemin de Moisselles. » Depuis, les bassins ont été créés pour prévenir ces évènements.	
Nuisances/pollutions : Un site BASOL se trouve à proximité du site (environ 40m), il s'agit de la société OMG VASSET qui a exploité une usine de fabrication de produits liquides inflammables située Chemin d'Ecouen à Moisselles. Un peu plus loin, se trouve également le site BASOL société Lenoir Frère qui a exploité une installation classée soumise à déclaration au titre de la rubrique 1434-1-b concernant les opérations de chargement de fioul. Ce site BASOL se trouve à environ 250m.	
Paysage/Vue remarquable : Toute la zone agricole d'Ezanville est recensée en site inscrit. Le site en question est appelé Plaine de France, inscrit depuis novembre 1972, et qui s'étale sur près de 5 000 hectares.	

Toute modification de l'état ou de l'aspect d'un site inscrit est soumis à une consultation de l'architecte des bâtiments de France sur les travaux qui y seront entrepris, 4 mois avant le début des travaux (hors gestion courante des fonds ruraux ou entretien du bâti). L'ABF délivre un avis simple (réputé donné faute de réponse dans un délai de deux mois), sauf pour les projets de démolition où l'avis est conforme (un accord explicite est nécessaire, et silence vaut refus).	

II. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR LA DECLINAISON DES ZONES N ET A

2.1 Déclinaison des zones A et N du PLU d'Ezanville

Zone	Vocation	Superficie (ha)
A	Zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	249,5ha
N	Zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.	65,5ha

2.1.1 Les secteurs en zone agricole

Dans ces secteurs sont admis les exploitations agricoles.

Dans ces secteurs sont admis sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation, dans le respect de l'article L111-4 du Code de l'urbanisme.
- L'extension mesurée et l'aménagement des habitations existantes régulièrement autorisées, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas 250 m². Sont exclus du bénéfice de cette disposition :
- les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
- les constructions provisoires et les caravanes ; o les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60m².
- Les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

D'autres règles s'appliquent au secteur Apr (périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable) telles que l'interdiction de créer des bassins de rétention d'eau non étanche ou de créer des puisards de collecte de réseaux de drainage agricole. De plus, les implantations des autres installations classées ne peuvent être admises que si les dispositions d'aménagement et d'exploitation mises en place sont aptes à prévenir tout risque de pollution de la nappe captée par le puits.

2.1.2 Les secteurs en zone naturelle

Dans ces secteurs sont admis :

- Les exploitations forestières

Dans ces secteurs sont admis sous conditions :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des équipements sportifs existants.
- Les autres équipements recevant du public, sous réserve de ne pas générer de nuisances.
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas 150 m².
- L'extension mesurée et l'aménagement des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements

existants ou autorisés, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas 150 m².

- Les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, dont les contraintes techniques ou les nuisances nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle (notamment l'extension du cimetière) et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.
- L'extension et l'aménagement d'équipements existants de sports et de loisirs, ainsi que les installations à destination de sports et de loisirs ne comportant pas de construction à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement.
- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- La réalisation d'affouillements, d'excavation dans le cadre des travaux de dépollution du site des anciens établissements OMG Vasset.

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

Il est à noter que par arrêté préfectoral, le secteur Pr. au sein du périmètre de protection rapproché du captage F5 d'Ezanville s'impose en tant que servitude publique au présent règlement du PLU.
Au sein du secteur Npr, la création de bassin de rétention d'eau non étanche est interdite.

2.2 Incidence de ces secteurs sur l'environnement

Dans la plupart des cas, ces secteurs ne sont pas voués à évoluer significativement. De ce fait, il ne devrait pas y avoir d'impacts forts sur l'environnement, ce qui ne signifie pas non plus une absence d'impacts. Ainsi l'aménagement de structures plus ou moins légères pourra avoir des effets résiduels en termes de consommation d'espace et de réduction de surfaces exploitables par la biodiversité locale.

ANALYSE DES EFFETS CUMULES DE LA REVISION DU PLU

I. PRÉAMBULE

Selon l'article R. 122-5 du code de l'environnement, l'évaluation doit décrire les incidences sur l'environnement résultant, entre autres, « du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées ».

Au sein de la commune d'Ezanville, deux projets peuvent être identifiés :

- Extension de la zone commerciale du Val d'Ezanville, avis n° APJIF-2022-068 rendu le 5 octobre 2022 sur l'étude d'impact
- Réaménagement du parking de la Gare Ecouen/Ezanville, avis n° : F-011-24-C-0204, en date du 29 octobre 2024 après examen au cas par cas

D'autres projets aux alentours de la commune, soumis à une étude d'impact, ont été identifiés :

- Projet d'aménagement de la Zone d'aménagement concerté du « Triangle de Gonesse » à Gonesse (95) et mise en compatibilité du PLU de Gonesse. L'enquête publique relative au projet de ZAC s'est déroulée du 28 mai 2025 au 30 juin 2025. L'avis n° ACIF-2025-004 a été rendu le 9 avril 2025 et il porte sur la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU et l'étude d'impact. Le projet se situe à une dizaine de kilomètres de la commune d'Ezanville.
- Projet d'aménagement du parc de loisirs « Le bois du Seigneur » à Goussainville. La date de livraison prévue est décembre 2026. L'avis n°APJIF-2022-057 en date du 14 août 2024 concerne l'étude d'impact et une demande d'autorisation environnementale (« Loi sur l'eau »). Le projet se situe à une dizaine de kilomètres d'Ezanville.
- Projet de site géothermique à Garges-lès-Gonesse. Le chantier est terminé. L'avis n° APJIF-2024-055 en date du 7 août 2024 est émis sur la base de la demande d'autorisation incluant une étude d'impact. La commune de Garges-lès-Gonesse se trouve à 8km d'Ezanville.
- Projet d'aménagement de la ZAC multi-sites « Échelette – Laru – Pré-Mary » à Fontenay-en-Parisis (95). L'avis n° APJIF-2024-030 en date du 5 juin 2024 concerne l'étude d'impact émise dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC. Le projet se situe à 7km d'Ezanville.

1.1 Les milieux naturels

Les impacts peuvent concerner la destruction des milieux ou leur fragmentation, la destruction d'individus, ou leur dérangement. Les phases de travaux des projets sur la commune ne sont pas prévues à proximité ; par ailleurs, s'agissant d'effets temporaires, il n'y aura à priori pas d'effets cumulés.

1.2 La ressource en eau

Des pollutions sur la ressource en eau peuvent apparaître dans le cadre de ces projets. En effet, la nature des travaux en elle-même peut représenter des risques du point de vue de la pollution de l'eau (déversement de substances nocives, déchets, hydrocarbures des véhicules, etc…). Néanmoins, de manière à éviter ces incidences sur le milieu récepteur, des

dispositifs spécifiques sont mis en place dans le cadre de tout projet d'aménagement.

1.3 Les risques

Les projets prévus sur ou aux alentours d'Ezanville ne généreront aucun nouveau risque, qu'il soit industriel ou dans le cadre du transport de matières dangereuses. Concernant le projet de site géothermique à Garges-lès-Gonesse, la distance est telle qu'il n'y aura à priori pas d'effets cumulés avec la révision du PLU d'Ezanville.

1.4 Les nuisances

Les projets cités précédemment généreront peu de nuisances sonores supplémentaires, même si le passage régulier de camions de livraison pour les ensembles commerciaux génèrera des contraintes plus importantes pour les habitants. Mais seuls les sites à proximité les uns des autres pourront occasionner une gêne cumulée des nuisances sonores, or les projets sont prévus à distance les uns des autres.

1.5 Qualité de l'air

Les projets pouvant être réalisés de manière concomitante et localisés à proximité des zones d'aménagement prévues par le PLU révisé pourraient générer des poussières (comme c'est souvent le cas pendant les chantiers) ou de nouveaux rejets atmosphériques qui viendraient se cumuler aux poussières et aux émissions atmosphériques générées par les travaux découlant de la révision du PLU. Or comme indiqué précédemment, les projets sont assez éloignés.

ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

I. CONTEXTE ET ENJEUX

Le réseau Natura 2000 rassemble les espaces naturels et semi-naturels d'intérêt patrimonial à l'échelle de l'Union européenne. L'objectif est de conserver, voire restaurer les habitats et les espèces (faune et flore), et de manière plus générale, de préserver la diversité biologique tout en tenant compte du contexte économique et social de chaque secteur.

Chaque zone Natura 2000 doit faire l'objet d'une attention particulière dès lors qu'elle est potentiellement menacée par tout projet impliquant des incidences significatives sur les habitats et espèces présentes. L'évaluation des incidences Natura 2000 est transcrite depuis 2001 dans le droit français et le décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 et le décret du 16 août 2011 relatif au régime propre d'autorisation propre à Natura 2000 ont renforcé la législation en la matière.

Ce chapitre vise à préciser quelle(s) zone(s) Natura 2000 se situe(nt) dans le périmètre d'étude ou quelles sont les zones les plus proches, quels sont les principaux enjeux qui y sont liés et en quoi la révision du PLU peut porter atteinte à la biodiversité présente, conformément à l'article R151-3 du Code de l'urbanisme :
« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation : […] 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ; […] ».

II. DESCRIPTION DU SITE

2.1 Localisation et description du site

La commune d'Ezanville se situe à plus de 7 kilomètres de la zone Natura 2000 la plus proche.

Le site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis présente plusieurs caractéristiques qui en font un site original et novateur :

- Le seul site européen entièrement intégré au sein d'une zone urbaine dense : il prend ainsi en compte une dimension nouvelle : la biodiversité urbaine. Ce site est donc une vitrine pour la reconquête de la biodiversité en ville ;
- Un patrimoine ornithologique exceptionnel en milieu urbain : 21 espèces listées dans l'Annexe I de la Directive « Oiseaux » (les espèces les plus menacées d'extinction) fréquentent de façon plus ou moins régulière les parcs et forêts de la Seine-Saint-Denis. Parmi ces espèces, 10 ont été retenues sur l'arrêté de classement : Blongios nain, Bondrée apivore, Busard cendré, Busard Saint-Martin, Butor étoilé, Gorgebleue à miroir, Hibou des marais, Martin-pêcheur d'Europe, Pic noir, Pie-grièche écorcheur. Deux autres espèces, inscrites à l'Annexe I de la Directive « Oiseaux », mais qui n'ont pas été listées dans l'arrêté de classement, trouvent également des habitats favorables au sein de la Zone de Protection Spéciale : le Pic mar et la Sterne pierregarin ;
- Un site-réseau à l'échelle départementale : il s'étend sur 15 parcs et forêts et couvre en partie vingt communes, soit la moitié des villes du département. Le site de la Seine-Saint-Denis est donc une déclinaison locale de la notion de réseau écologique européen ;

- L’un des rares sites français initiés par une collectivité territoriale et conduit avec de nombreux partenaires.

Au sein des sites de Seine-Saint-Denis, c’est la forêt caducifoliée (à feuilles caduques) qui est la plus représentée puis la forêt artificielle en monoculture.

2.2 Les espèces ayant conduit à la désignation du site en zone Natura 2000

Le tableau ci-dessous et en pages suivantes détaille les espèces inscrites à l'article 4 de la directive 2009/147/CE et leur évaluation :

- **Groupe :** A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
- **Type :** p = espèce résidente (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice), w = hivernage (migratrice).
- **Unité :** i = individus, p = couples , adults = Adultes matures , area = Superficie en m2 , bfemales = Femelles reproductrices , cmales = Mâles chanteurs , colonies = Colonies , fstems = Tiges florales , grids1x1 = Grille 1x1 km , grids10x10 = Grille 10x10 km , grids5x5 = Grille 5x5 km , length = Longueur en km , localities = Stations , logs = Nombre de branches , males = Mâles , shoots = Pousses , stones = Cavités rocheuses , subadults = Sub-adultes , trees = Nombre de troncs , tufts = Touffes.
- **Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.) :** C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P: espèce présente.
- **Qualité des données :** G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M =«Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple); DD = Données insuffisantes.
- **Population :** A = 100 $\geq$ p > 15 % ; B = 15 $\geq$ p > 2 % ; C = 2 $\geq$ p > 0 % ; D = Non significative.
- **Conservation :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite».
- **Isolement :** A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.
- **Evaluation globale :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative»

Espèce			Population présente sur le site						Évaluation du site			
Groupe	Code	Nom scientifique	Type	Taille		Unité	Cat.	Qualité des données	A|B|C|D	A|B|C		
				Min	Max		C|R|V|P		Pop.	Cons.	Isol.	Glob.
B	A480	*Cyanecula svecica*	c	0	1	i	V	P	D			
B	A004	*Tachybaptus ruficollis*	r	1	20	p	C	G	B	C	B	C
B	A021	*Botaurus stellaris*	w	2	4	i	R	G	C	A	B	B
B	A021	*Botaurus stellaris*	c	0	1	i	V	P	C	A	C	B
B	A022	*Ixobrychus minutus*	r	3	5	p	P	G	C	A	C	B
B	A028	*Ardea cinerea*	r	1	30	p	C	G	C	B	B	B
B	A072	*Pernis apivorus*	r	1	1	p	P	M	C	B	B	B
B	A082	*Circus cyaneus*	c	0	1	i	V	P	D			
B	A084	*Circus pygargus*	c	0	3	i	V	P	D			

- **Groupe :** A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
- **Type :** p = espèce résidente (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice), w = hivernage (migratrice).
- **Unité :** i = individus, p = couples , adults = Adultes matures , area = Superficie en m2 , bfemales = Femelles reproductrices , cmales = Mâles chanteurs , colonies = Colonies , fstems = Tiges florales , grids1x1 = Grille 1x1 km , grids10x10 = Grille 10x10 km , grids5x5 = Grille 5x5 km , length = Longueur en km , localities = Stations , logs = Nombre de branches , males = Mâles , shoots = Pousses , stones = Cavités rocheuses , subadults = Sub-adultes , trees = Nombre de troncs , tufts = Touffes.
- **Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.) :** C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P: espèce présente.
- **Qualité des données :** G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M =«Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple); DD = Données insuffisantes.
- **Population :** A = 100 $\geq$ p > 15 % ; B = 15 $\geq$ p > 2 % ; C = 2 $\geq$ p > 0 % ; D = Non significative.
- **Conservation :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite».
- **Isolement :** A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.
- **Evaluation globale :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative»

Espèce			Population présente sur le site						Évaluation du site			
Groupe	Code	Nom scientifique	Type	Taille		Unité	Cat.	Qualité des données	A|B|C|D	A|B|C		
				Min	Max		C|R|V|P		Pop.	Cons.	Isol.	Glob.
B	A118	*Rallus aquaticus*	w	1	4	i	V	P	D			
B	A136	*Charadrius dubius*	c	0	4	i	R	P	D			
B	A152	*Lymnocryptes minimus*	w	1	4	i	R	G	D			
B	A153	*Gallinago gallinago*	w	1	30	i	R	M	C	B	B	B
B	A155	*Scolopax rusticola*	w	0	2	i	V	P	D			
B	A193	*Sterna hirundo*	r	2	3	p	C	G	C	A	C	B
B	A222	*Asio flammeus*	w	0	1	i	V	P	D			
B	A222	*Asio flammeus*	c	0	1	i	V	P	D			
B	A229	*Alcedo atthis*	p	1	1	p	C	M	C	B	C	C
B	A236	*Dryocopus martius*	p	1	1	p	R	P	B	B	A	B
B	A338	*Lanius collurio*	c	0	2	i	V	P	D			
B	A868	*Leiopicus medius*	p	1	1	p	R	P	B	B	A	B

Autres espèces importantes de faune et de flore :

- **Groupe :** A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, Fu = Champignons, I = Invertébrés, L = Lichens, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
- **Unité :** i = individus, p = couples , adults = Adultes matures , area = Superficie en m2 , bfemales = Femelles reproductrices , cmales = Mâles chanteurs , colonies = Colonies , fstems = Tiges florales , grids1x1 = Grille 1x1 km , grids10x10 = Grille 10x10 km , grids5x5 = Grille 5x5 km , length = Longueur en km , localities = Stations , logs = Nombre de branches , males = Mâles , shoots = Pousses , stones = Cavités rocheuses , subadults = Sub-adultes , trees = Nombre de troncs , tufts = Touffes.
- **Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.) :** C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P: espèce présente.
- **Motivation : IV, V :** annexe où est inscrite l'espèce (directive «Habitats») ; **A :** liste rouge nationale ; **B :** espèce endémique ; **C :** conventions internationales ; **D :** autres raisons.

Espèce			Population présente sur le site				Motivation					
Groupe	Code	Nom scientifique	Taille		Unité	Cat.	Annexe Dir. Hab.		Autres catégories			
			Min	Max		C|R|V|P	IV	V	A	B	C	D
A		*Bufo calamita*			i	P	X		X		X	
B		*Buteo buteo*			i	P			X		X	
B		*Falco tinnunculus*			i	P			X		X	
B		*Accipiter nisus*			i	P			X		X	
B		*Streptopelia turtur*			i	P			X		X	
B		*Picus viridis*			i	P			X		X	
B		*Galerida cristata*			i	P			X		X	
B		*Alauda arvensis*			i	P			X		X	
B		*Riparia riparia*			i	P			X		X	
B		*Hirundo rustica*			i	P			X		X	

- **Motivation : IV, V :** annexe où est inscrite l'espèce (directive «Habitats») ; **A :** liste rouge nationale ; **B :** espèce endémique ; **C :** conventions internationales ; **D :** autres raisons.

- **Groupe :** A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, Fu = Champignons, I = Invertébrés, L = Lichens, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
- **Unité :** i = individus, p = couples , adults = Adultes matures , area = Superficie en m2 , bfemales = Femelles reproductrices , cmales = Mâles chanteurs , colonies = Colonies , fstems = Tiges florales , grids1x1 = Grille 1x1 km , grids10x10 = Grille 10x10 km , grids5x5 = Grille 5x5 km , length = Longueur en km , localities = Stations , logs = Nombre de branches , males = Mâles , shoots = Pousses , stones = Cavités rocheuses , subadults = Sub-adultes , trees = Nombre de troncs , tufts = Touffes.
- **Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.) :** C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P: espèce présente.

Espèce			Population présente sur le site				Motivation					
Groupe	Code	Nom scientifique	Taille		Unité	Cat.	Annexe Dir. Hab.		Autres catégories			
			Min	Max		C|R|V|P	IV	V	A	B	C	D
B		*Motacilla cinerea*			i	P			X		X	
B		*Phoenicurus phoenicurus*			i	P			X		X	
B		*Saxicola rubetra*			i	P			X		X	
B		*Saxicola torquata*			i	P			X		X	
B		*Acrocephalus palustris*			i	P			X		X	
B		*Sylvia curruca*			i	P			X		X	
B		*Muscicapa striata*			i	P			X		X	
P		*Cuscuta europaea*			i	P						X
P		*Poa palustris*			i	P						X
P		*Sison amomum*			i	P						X
P		*Sorbus latifolia*			i	P						X
P		*Zannichellia palustris*			i	P						X

2.3 Les objectifs du DOCOB

Le DOCOB (documents d'objectifs) est le document qui préconise des mesures de gestion pour la conservation et/ou la restauration des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Le site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis présente des enjeux naturalistes remarquables et des potentialités d'accueil des espèces importantes, qui doivent faire face à des équilibres localement précaires. Les diagnostics écologique et socio-économique font ressortir très clairement l'importance d'une gestion adaptée et d'un suivi régulier des espèces de l'annexe I de la Directive « Oiseaux ». 4 enjeux peuvent être mis en avant :

- **La pérennisation et l'amélioration de modes de gestion adaptés à la conservation des espèces cibles de la ZPS** : Sur la plupart des entités est appliquée une gestion des milieux et des espaces globalement favorables à la biodiversité. Il est toutefois important de s'assurer que cette gestion va être perpétuée et qu'elle pourra être améliorée, notamment en adaptant certaines pratiques aux exigences de la ZPS. Par ailleurs, la disponibilité des certains habitats pourrait évoluer favorablement pour améliorer les potentialités d'accueil. L'amélioration de la gestion des milieux et la pérennisation de la présence des espèces constituent un enjeu fondamental à prendre en compte dans les objectifs de gestion de la ZPS.
- **Le maintien de l'équilibre entre fréquentation du public et bon fonctionnement écologique des espèces et des milieux** : La fréquentation du public est un élément majeur, susceptible d'influencer fortement l'état de conservation des habitats et des espèces. Certains parcs accueillent un public très important dans un cadre d'activités de loisirs, et cette fréquentation est susceptible d'augmenter dans les prochaines années. Toutefois, jusqu'à présent, sur la plupart des entités, la fréquentation a été plutôt bien maîtrisée et les nuisances envers les habitats et les espèces se sont avérées relativement limitées. L'équilibre qui s'est installé entre cette fréquentation, pourtant forte, des différentes entités et la présence d'espèces remarquables et d'habitats de bonne qualité constitue un enjeu majeur à intégrer dans les objectifs de la ZPS. En effet, une augmentation de la fréquentation qui ne tiendrait pas compte des enjeux écologiques pourrait entraîner très rapidement une dégradation de l'état de conservation des espèces et des habitats concernés.
- **L'intégration des enjeux écologiques de la ZPS dans l'aménagement du territoire** : Les entités qui composent la ZPS sont localisées dans un contexte d'urbanisation forte et de fragmentation importante du territoire. En dépit des protections réglementaires en place, la pression d'urbanisation continue de menacer le site Natura 2000. Ces menaces contribuent à l'altération de la connectivité des milieux favorables et mettent en cause la conservation des espèces à moyen ou long terme. La maîtrise des projets urbains, sur et à proximité du site, l'évaluation de leurs effets et l'amélioration de la connectivité écologique intra et inter-entités constituent un enjeu important pour pérenniser les populations des espèces remarquables de la ZPS.
- **La diffusion des messages liés à la protection du site Natura 2000 :** La localisation de ce multi-site en milieu urbain dense, peuplé de plus d'1,5 millions d'habitants, un des seuls exemples en Europe, constitue un atout majeur en matière de sensibilisation. La diffusion de ce message doit concerner en premier lieu les

habitants, à travers des actions de sensibilisation et d'éducation relatives à l'environnement et à la biodiversité. La mise en place d'outils de communication et la pérennité des actions d'éducation relative à l'environnement constituent des enjeux majeurs pour ce site atypique. En effet, Le site Natura 2000 de Seine-Saint-Denis est constitué d'un réseau d'entités, chacune gérée par une équipe particulière. Cette particularité implique d'établir une feuille de route par entité afin de définir une gestion cohérente sur l'ensemble du site, tout en laissant s'exprimer les particularités de chaque parc.

L'ambition du DOCOB est d'une part de transmettre aux gestionnaires des entités des orientations et des outils afin d'atteindre les objectifs de maintien et d'amélioration d'un état de conservation favorable aux espèces de l'annexe I de la Directive « Oiseaux ». D'autre part, accompagner les porteurs de projets à proximité de la ZPS afin de limiter les impacts potentiels négatifs des aménagements urbains sur les enjeux de conservation du site Natura 2000.

III. LES INCIDENCES POTENTIELLES LIEES A LA REVISION DU PLU

La commune d'Ezanville se situe à plus de 7 kilomètres de la zone Natura 2000 la plus proche. Compte tenu de cette distance élevée, la révision du PLU n'aura aucune incidence directe sur la zone Natura 2000.

Il convient alors d'étudier de possibles incidences indirectes.

On note que la zone Natura 2000 a été désignée grâce à la présence d'oiseaux d'intérêt communautaire. C'est donc vis-à-vis de ces espèces que les potentielles incidences indirectes seront étudiées.

On observe que les espèces désignées par le Directive Oiseaux de la zone Natura 2000 sont notamment des espèces de zones humides :

- Martin pêcheur (Alcedo atthis)
- Hirondelle de rivage (Riparia Riparia)
- Bergeronnette des ruiseaux (Motacillidae Cinerea)
- Grèbe castagneux (Tachybaptus ruficollis)

Dans l'hypothèse où ces espèces se déplaceraient jusqu'à Ezanville, elles pourraient trouver refuge sur les zones humides de la commune que le PLU protège.

Par ailleurs, on note la présence d'oiseaux appréciant les milieux ouverts au sein de la zone Natura 2000. Il s'agit par exemple :

- Pie-grièche écorcheur (Lanius Collurio)
- Pic Vert (Picus Viridi)
- Busard Saint Martin (Circus cyaneus)
- Bondrée apivore (Permis apivorus)

La révision du PLU maintien des parcelles de cultures. Ces cultures pourraient être exploitées par ces oiseaux, mais cela reste hypothétique.

Compte tenu de la grande incertitude autour des déplacements et trajectoires des oiseaux de la zone Natura 2000, les incidences de la révision du PLU sont jugées nulles à faibles.

MESURES ERC (EVITER, REDUIRE, COMPENSER)

I. PREAMBULE

La démarche progressive de l'évaluation environnementale implique d'abord un ajustement du projet au cours de son élaboration vers le moindre impact. Cependant, malgré cette approche préventive, tout projet induit des impacts. Dès lors qu'un impact dûment identifié comme dommageable ne peut être totalement supprimé, le maître d'ouvrage a l'obligation de mettre en œuvre des mesures réductrices et compensatoires et de budgétiser les dépenses afférentes au titre de l'économie globale du projet.

1.1 Les mesures d'évitement

Les mesures d'évitement sont rarement identifiées en tant que telles. Elles sont généralement mises en œuvre ou intégrées dans la conception du plan :

- soit en raison du choix d'un parti d'aménagement qui permet d'éviter un impact jugé intolérable pour l'environnement,
- soit en raison de choix technologiques permettant de supprimer des effets à la source.

1.2 Les mesures de réduction

Les mesures réductrices sont mises en œuvre dès lors qu'un projet négatif ou dommageable ne peut être supprimé totalement lors de la conception du plan. Elles visent à atténuer les effets négatifs du projet sur le lieu et au moment où ils se développent. Elles peuvent s'appliquer aux phases de chantier, de fonctionnement et d'entretien des aménagements. Il peut s'agir d'équipements particuliers, mais aussi de règles d'exploitation et de gestion.

1.3 Les mesures de compensation

Ces mesures à caractère exceptionnel sont envisageables dès lors qu'aucune possibilité de supprimer ou de réduire les impacts d'un projet n'a pu être déterminée. Elles peuvent ainsi se définir comme tous travaux, actions et mesures :

- ayant pour objet d'apporter une contrepartie aux conséquences dommageables qui n'ont pu être évitées ou suffisamment réduites,
- justifiées par un effet direct ou indirect clairement identifié et évalué, s'exerçant dans le même domaine, ou dans un domaine voisin, que celui touché par le projet, intégré au projet pouvant être localisées, s'il s'agit de travaux, hors de l'emprise finale du projet et de ses aménagements connexes.

II. MESURES ERC SUR LE MILIEU PHYSIQUE

2.1 Topographie

Pas de mesures spécifiques prévues

2.2 Géologie

Pas de mesures spécifiques prévues

2.3 Occupation du sol et consommation d'espace

La révision du PLU permet l'ouverture à l'urbanisation de 2,7ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cela reste moins qu'avec le PLU en vigueur.

2.4 Exploitation du sol

Pas de mesures spécifiques prévues

2.5 Hydrographie

2.5.1 Masses d'eau souterraines

Mesures de réduction inscrites au PLU

Tout d'abord le PLU préserve les principaux espaces naturels du territoire (boisements, zones humides, milieux semi-ouverts etc..) grâce à un zonage naturel et agricole, ainsi qu'à plusieurs EBC, haies et alignements d'arbres. Ces espaces naturels et semi-naturels majeurs représentent d'importantes surfaces de perméabilité et donc d'infiltration pour l'eau, ce qui facilite la recharge des nappes souterraines. Cela permet aussi de limiter les ruissellements en surface pendant lesquels l'eau se charge en polluants avant de s'infiltrer vers les nappes.

Le PLU permet le maintien d'un minima d'espaces de perméabilité (et donc d'infiltration de l'eau vers les nappes) via des règles d'emprise au sol qui permettent de limiter la surface bâtie mais aussi avec l'utilisation de matériaux perméables notamment dans les aires de stationnement.

En plus des mesures de perméabilité, le PLU permet la protection d'éléments filtrants, voire la plantation de nouveaux arbres et haies.

Le règlement prévoit l'interdiction de toutes nouvelles constructions à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement.

L'ensemble de ces éléments naturels permet d'améliorer la qualité de l'eau de ruissellement, et donc, indirectement, des eaux souterraines.

Les eaux pluviales sont aussi abordées, et le règlement impose l'infiltration à la parcelle. L'infiltration des eaux pluviales permet d'une part de respecter le cycle naturel de l'eau, d'autre part cela limite l'engorgement des réseaux d'assainissement et le risque d'inondation avec une eau polluée lors d'épisodes pluvieux. En effet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie par le règlement d'assainissement collectif en vigueur de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Par ailleurs, afin d'éviter les pollutions des sols et de l'eau, il est précisé dans le règlement que l'infiltration des eaux pluviales dans le sol sera étudiée de manière à ne pas polluer les nappes phréatiques ou déstabiliser le sous-sol.

2.5.2 Réseau hydrographique superficiel

Mesures d'évitement inscrites au PLU

Les cours d'eau et leurs abords sont préservés dans leur très grande majorité des conséquences immédiates de l'urbanisation.

Le règlement prévoit la mise en place d'une bande de retrait de 15 mètres de toute imperméabilisation de part et des cours d'eau est instaurée, sauf pour le ru de Vaux pour lequel la bande de retrait est de 7,5mètres au niveau de la rue Eugène Delacroix et du Val d'Ezanville

De plus, dans les secteurs des mares, mouillères et plans d'eau, en plus de l'application de l'article R.111-26 du Code de l'Urbanisme, les constructions, dès lors que celles-ci sont susceptibles d'engendrer des atteintes d'environnement, pourront être interdites ou soumises à conditions.

Mesures de réduction inscrites au PLU

L'ensemble des mesures exposées au sous-chapitre sur l'eau souterraine concernant le maintien d'espaces perméables et d'éléments naturels filtrants est valable ici également, car une fois de plus, cela permet d'éviter que les eaux de ruissellement ne se chargent en polluants avant de se rejeter dans les cours d'eau.

2.5.3 Usages de l'eau

Mesures de réduction inscrites au PLU

Le règlement énonce que quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif et qu'il est nécessaire de se référer au règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

III. MESURES ERC SUR LE CLIMAT

3.1 Climat local

Pas de mesures spécifiques prévues.

3.2 Vulnérabilité au changement climatique

La révision du PLU n'a pas d'incidence réellement significative sur le contexte climatique. En revanche, le développement de l'urbanisation rend le territoire plus vulnérable et moins résilient au changement climatique.

Sont donc abordées ici les mesures du PLU qui permettent une meilleure adaptation de la commune au contexte actuel de changement climatique.

Mesures d'évitement inscrites au PLU

Le PLU révisé supprime une partie de l'ancienne zone à urbaniser (AU4). Cette zone est reclassée en zone agricole, ce qui permet de conserver une zone non urbanisée facilitant l'infiltration des eaux de pluie et le maintien d'un puit de carbone.

Mesures de réduction inscrites au PLU

L'ensemble des mesures visant une gestion maîtrisée des eaux pluviales et la non imperméabilisation des surfaces participent à l'adaptation au changement climatique. En effet, les changements climatiques actuels perturbent les cycles hydrologiques et les épisodes de fortes pluies sont de plus en plus fréquents. Toutes les mesures qui facilitent l'infiltration rapide et efficace des eaux pluviales vers les nappes permettent alors de se préparer à d'éventuels événements pluviaux importants. Le PLU révisé impose des minima de surfaces perméables et/ou espaces verts, protège les principaux espaces naturels jouant un rôle de zone tampon. La conservation des principaux éléments naturels permet aussi de maintenir des puits de carbone et de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.
Les OAP sectorielles mettent en avant l'importance d'intégrer des espaces végétalisés.

La biodiversité et les écosystèmes nous aident à nous adapter au changement climatique et à limiter ses effets. Ils participent donc de manière indispensable à lutter contre le réchauffement climatique (absorption du CO_2, purification de l'air, lutte contre les îlots de chaleur urbain, meilleure qualité de vie, réduction des inondations, ...). Au titre de l'article L151-23 du Codes de l'Urbanisme, de nombreux espaces verts sont

protégés au sein de la commune. Dans ces espaces sont par exemple interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres ainsi que les travaux compromettant la dominante végétale de ces espaces, et la qualité des plantations existantes.

D'autre part, l'adaptation au changement climatique passe aussi par des solutions énergétiques innovantes et des constructions prévoyant un confort thermique adapté. De ce fait, dans son règlement, le PLU permet de végétaliser les toitures terrasses et le recours aux EnR. Dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, le PLU encourage la performance environnementale du bâti, et pour les opérations déjà édifiées, des dérogations à certaines règles sont permises pour faciliter des travaux d'isolations thermiques.

IV. MESURES ERC SUR L'ENERGIE

4.1 Consommations énergétiques

Mesures de réduction inscrites au PLU

Le PLU révisé renforce son maillage de cheminements doux avec la création de 3 nouvelles liaisons et encourage au report modal, ce qui permettra de réduire l'utilisation de la voiture personnelle donc la consommation d'énergies fossiles (et également les émissions de GES liées).

Dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, le PLU encourage la performance environnementale du bâti. Les prescriptions du règlement en faveur de la performance énergétique favoriseront une diminution de la consommation en énergie issue du secteur résidentiel et tertiaire.

4.2 Energies renouvelables

Les incidences sont positives avec l'encouragement du développement du photovoltaïque et du solaire.

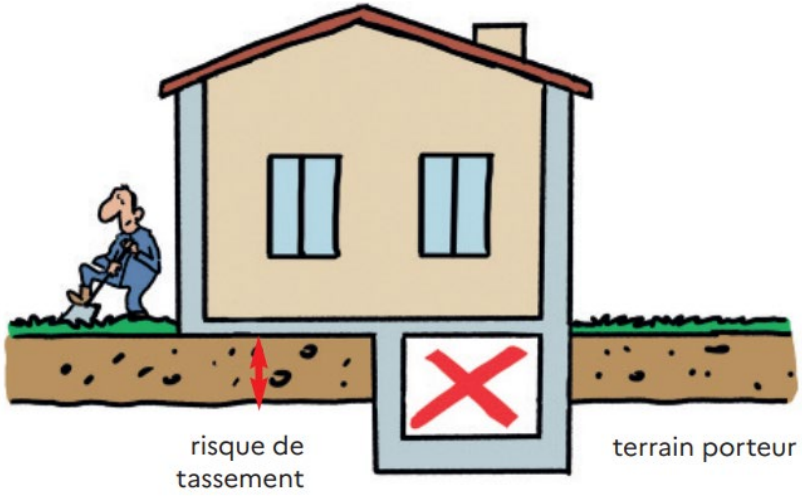
V. MESURES ERC SUR LES RISQUES

5.1 Risque de mouvements de terrain

Mesures de réduction inscrites au PLU

Dans les zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

De plus, les constructions devront respecter les recommandations concernant le retrait-gonflement des argiles, notamment l'absence de sous-sols partiels.



Sous-sol partiel à éviter en zone d'aléa retrait gonflement des argiles

5.2 Risque sismique

Les incidences du PLU sont neutres, pas de mesures spécifiques prévues.

5.3 Risque de feux de forêt

Les incidences du PLU sont neutres, pas de mesures spécifiques prévues.

5.4 Risque de tempêtes/intempéries

Les incidences du PLU sont neutres, pas de mesures spécifiques prévues.

5.5 Risque d'inondation

Mesures de réduction inscrites au PLU

Le PLU prend en compte le risque d'inondation en protégeant les zones humides avérées et potentielles au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui ont un réel rôle de zone tampon lors des inondations. Ainsi, pour les zones humides avérées, il est interdit :

- Tous travaux et toute occupation de sols susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologiques des zones humides ;
- Les comblements, affouillements et exhaussements ;
- La création de plans d'eau ;
- Le drainage, le remblaiement, le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols

Concernant les zones humides probables, il devra en effet être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Par ailleurs, les différents cours d'eau sont identifiés et protégés, ce qui permet d'éviter l'installation de nouveaux aménagements trop près des rives. En effet, le PLU impose une marge de recul depuis les berges des rus d'au moins 15 mètres pour conserver leurs lits et continuités paysagères et écologiques. Pour le ru de Vaux au niveau de la rue Eugène Delacroix et du Val d'Ezanville, cette bande de retrait est portée à 7,50 mètres.

Le règlement permet de maintenir des espaces de perméabilité au sein du tissu urbain, ce qui permet de limiter le ruissellement et donc le risque d'inondation. Il impose également des pourcentages de pleine terre, l'aménagement d'espaces verts lors de constructions nouvelles ou encore

la plantation d'arbres ou de haies. Le PLU impose une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement pour éviter tout obstacle à l'écoulement.

Le PLU valorise la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales. La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est le principe.

Le PLU porte également une attention particulière en matière de gestion de l'eau dans le cadre de ses OAP sectorielles. En effet, pour la plupart des OAP, il est indiqué que des études doivent être réalisées concernant le traitement écologique des eaux usées, l'épuration, la récupération de l'eau de pluie pour une réutilisation dans le quartier mais également pour la création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales : masses végétales, jardins de pluie, réseaux de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables.

Mesures de réduction proposées

En plus de ces mesures, il est recommandé de réaliser des études supplémentaires avant tout projet et notamment ceux situés dans des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave et aux débordements de nappe. Concernant les OAP, c'est le cas de l'OAP Route de Condé et Grande rue, l'OAP secteur des abattoirs (dont un parking est prévu en sous-sol), l'OAP pôle gare.

5.6 Risque de TMD (Transport de Matières Dangereuses)

Pas de mesures spécifiques prévues.

5.7 Risque industriel

Mesures d'évitement inscrites au PLU

Seul le secteur UIa autorise, sous conditions, l'implantation d'industries.

Au sein de certaines OAP, il est indiqué que les constructeurs devront prendre en compte la présence des établissements référencés sur les sites BASIAS, BASOL, SIS et s'assurer de leur dépollution avant tout aménagement.

Mesures de réduction inscrites au PLU

Le règlement, dans certaines zones, n'autorise les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qu'à la condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et qu'ils ne constituent pas une nuisance (bruit, pollution, olfaction, esthétisme) avec le bâti environnant.

V. MESURES ERC SUR LES NUISANCES ET POLLUTIONS

6.1 Sites et sols pollués

Mesures d'évitement inscrites au PLU

Au sein de certaines OAP, il est indiqué que les constructeurs devront prendre en compte la présence des établissements référencés sur les sites BASIAS, BASOL, SIS et s'assurer de leur dépollution avant tout aménagement.

6.2 Qualité de l'air

Mesures d'évitement inscrites au PLU

En annexe, le règlement comprend une liste des arbres, graminées et herbacées les plus allergisants et allergènes.

Mesures de réduction inscrites au PLU

Tout d'abord le PLU, prévoit une réduction de l'urbanisation initialement prévue, en supprimant une partie de l'ancienne zone AU4 qui correspond à une zone agricole.

La préservation/création d'espaces naturels sur le territoire permet de conserver voire créer des puits de carbone plus ou moins importants. L'intégration de la nature en ville est également mise en avant dans le PADD. La végétation permet de capter le carbone atmosphérique et réguler la qualité de l'air.

Le PLU, à travers son PADD, souhaite favoriser les mobilités alternatives à la voiture en développant davantage les cheminements piétons et les pistes cyclables. Ces actions devraient permettre de diminuer l'usage de la voiture et de fait, réduire les émissions de GES et polluants atmosphériques issus du transport routier. La création d'un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) au niveau de la gare Ezanville-Ecouen permettra également de participer à la diminution des polluants atmosphériques et des émissions de GES.

6.3 Gestion des déchets

Mesures de réduction inscrites au PLU

Dans les zones UA, UG, UC, UPM, des règles spécifiques s'appliquent en fonction du type de constructions, les locaux de stockage de déchets devront être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets. Chaque local doit être pourvu d'un robinet pour le lavage des conteneurs et d'un écoulement.

Dans les zones 1AU, dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

Dans les zones de périmètres rapprochés de protection du captage en eau potable (UGapr, UEPpr, UIpr, Apr, Npr), les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers sont interdits.

Dans toutes les zones, les décharges ou dépôts de toute nature, de matériaux de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules sont interdites.

Au sein de certaines OAP sectorielles, il est mentionné qu'il doit être étudié la possibilité de mettre en place une collecte des déchets sélective, de tri, de compostage, de recyclage…

6.4 Nuisances sonores

Mesures de réduction inscrites au PLU

Les mesures évoquées précédemment en faveur des mobilités douces, ainsi que celles en faveur des transports en commun, permettent de réduire l'utilisation systématique de la voiture, à l'origine de nuisances sonores. Mais cette réduction des nuisances sonores restera faible.

Au sein du règlement, pour les zones à proximité de voies de transports bruyantes, il est rappelé certaines règles en matière d'isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement. Ainsi, Dans une bande de 250m pour les voies de catégorie 2, de 30m pour les voies de catégorie 4 et de 10m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au règlement.

Par ailleurs, au sein de l'OAP Centre-ville, il est prévu une servitude de passage de 37,70m², d'une hauteur de passage de 3,50 mètres.

Mesures de réduction proposées

L'OAP avenue Jean Rostand se situe entre la D11 et la D301. Selon l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, la D301 est classée en catégorie 2, les secteurs affectés par le bruit de cette voie sont de 250m de part et d'autre, l'OAP se trouve donc dans ce périmètre. Le secteur de l'OAP se trouve en majorité classée en zone où le bruit dépasse les 65dB(a) en journée.

L'OAP a prévu un recul de 20m pour cette voie, puis un retrait de 8m et enfin une lisière paysagère qui participe à l'atténuation du bruit.

Dans le cadre de cette évaluation environnementale, il est recommandé d'étudier la mise en place d'autres mesures :

- Réalisation d'une étude acoustique
- Aménagement des bâtiments pour atténuer les nuisances sonores, éviter les formes rectangulaires
- Logements traversant afin d'éloigner les chambres de la nuisance, voire création de vérandas ou loggias fermées sur les façades exposées
- Choix des matériaux et pose de fenêtres à isolation acoustique renforcée
- Toitures et façades végétalisées afin de bénéficier de l'absorption acoustique du substrat de plantation
- Réduction du bruit à la source : réduction de la vitesse, mise en place de murs ou de merlons anti-bruit, amélioration de la capacité d'absorption des revêtements routiers.

Certaines de ces recommandations peuvent également s'appliquer aux OAP à proximité des voies de catégories 4 (D11, voie ferrée, D370). Il s'agit de l'OAP Rue de Condé et Grande rue et l'OAP Pôle gare.

6.5 Nuisances lumineuses

Mesures de réduction inscrites par le PLU

Dans le cas de la réalisation d'aménagements aux abords du Petit Rosne et sur le secteur de la coulée verte, la commune d'Ezanville souhaite mettre en œuvre des actions telles que l'adaptation de l'éclairage.

Mesures de réduction proposées

Afin de diminuer l'impact des nuisances lumineuses, plusieurs mesures peuvent être mises en œuvre, par exemple :

- La réduction des plages horaire d'éclairement et déclenchement de l'éclairage à la demande (détection, bouton…)
- La limitation de l'intensité lumineuse des luminaires en tenant compte de l'albédo au sol
- La limitation de la hauteur de feu des candélabres afin d'éviter leur repérage de loin par la faune.

VII. MESURES ERC SUR LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES

7.1 Les zonages d'inventaire et de protection

7.1.1. Les ZNIEFF

Les incidences du PLU sont neutres, pas de mesures spécifiques prévues.

7.1.2. Les sites Natura 2000

Les incidences du PLU sont neutres, pas de mesures spécifiques prévues.

7.1.3. Les espaces naturels sensibles (ENS)

Les incidences du PLU sont neutres, pas de mesures spécifiques prévues.

7.2 Les milieux naturels et espèces locales

Mesures d'évitement inscrites au PLU

Les principaux espaces naturels sont protégés par un zonage naturel ou agricole selon la réalité de terrain. Ce zonage permet de limiter les aménagements sur ces espaces naturels et semi-naturels, et donc de les préserver de l'urbanisation.

Le PLU supprime une partie de la zone AU4 et la reclasse en zone agricole.

Le PLU fait usage de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour protéger divers éléments :

- Des EBC sont identifiés dans le plan de zonage et permettent de préserver quelques boisements présents sur la commune. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ;
- Des plantations d'alignements ou de haies à préserver : les aménagements doivent chercher à maintenir les individus en place et éviter tout fractionnement des alignements. Il sera notamment recherché à les renforcer par un accompagnement paysager multi-strate arbustif et/ou herbacé ;
- Des Espaces verts à protéger sont également identifiés ;
- Des sentes, chemins piétons, les parcours doux et leur végétation associée sont à protéger.

De plus, en annexe du PLU, a été intégré une liste des espèces exotiques envahissantes.

Mesures de réduction inscrites au PLU

Le PLU contrôle les surfaces urbanisées grâce par exemple à des pourcentages d'espaces verts de pleine terre. Les surfaces non construites et perméables voire engazonnées et plantées représentent des espaces exploitables pour la biodiversité locale, particulièrement pour l'entomofaune (insectes) et l'avifaune (oiseaux).

De plus, en zones urbaines et à urbaniser, le PLU encourage le maintien des plantations existantes, ou à défaut leur remplacement par des plantations équivalentes. Cela permet de conserver des espaces support de biodiversité.

Mesures de réduction proposées

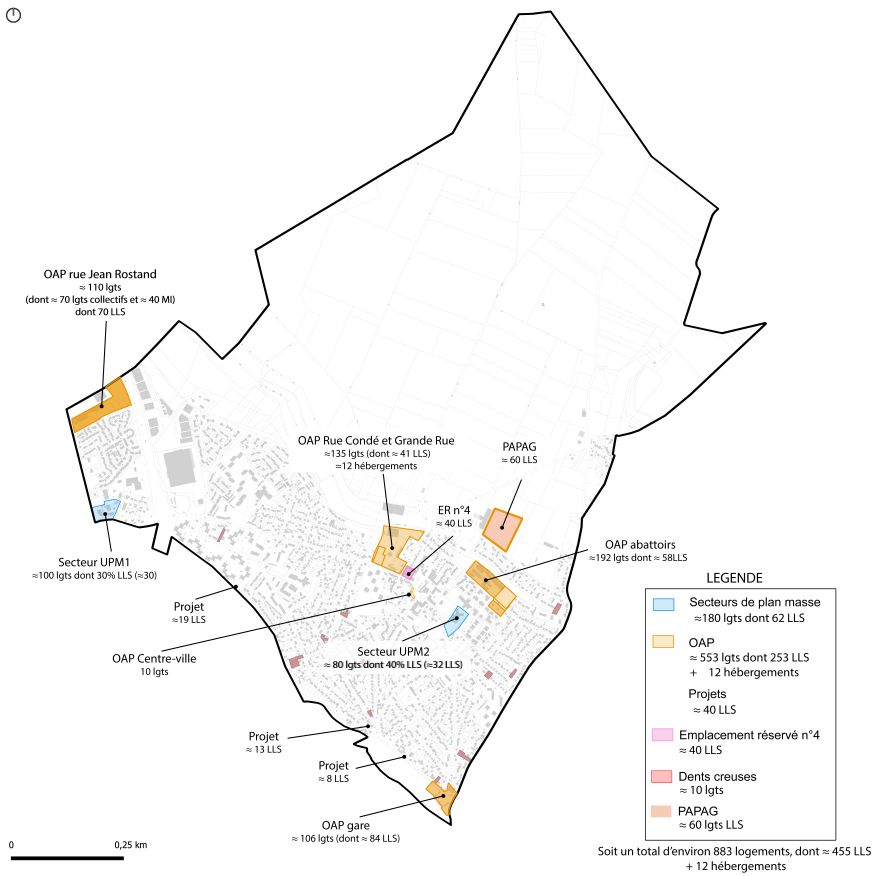
Des zones humides probables ont été identifiées par la DRIEAT et par le SAGE.

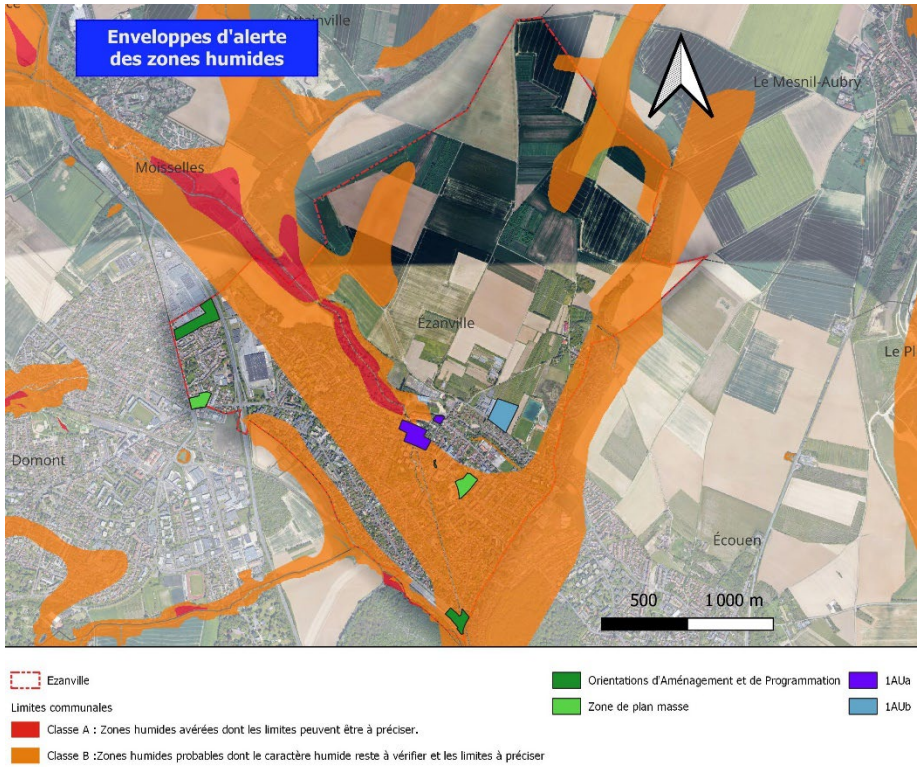
Selon les alertes DRIEAT, sont concernés la zone UPM2, les OAP Condé Grande rue, Centre-ville, Secteur des abattoirs, et du Pôle Gare, mais également plusieurs projets d'urbanisation dans les dents creuses situés au nord de la gare.

Selon les alertes du SAGE, seul le programme 19 LLS se situerait potentiellement sur une zone humide.

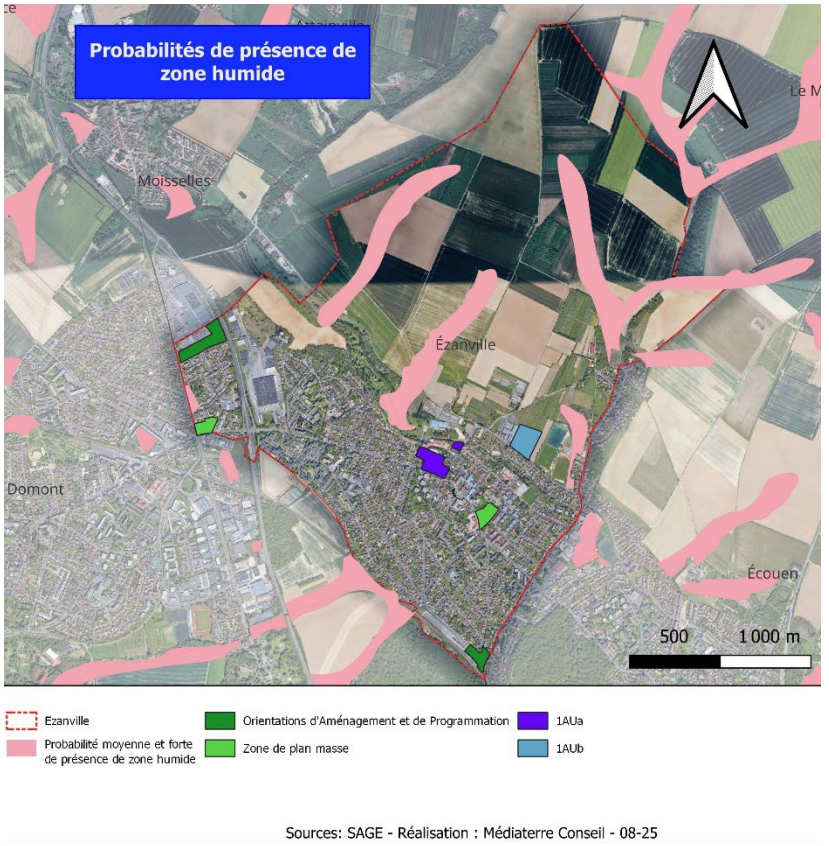
Des études complémentaires sont recommandées sur les programmes concernés par de potentielles zones humides.

Capacité de densification et de mutation (Juin 2026)





Alertes Zones humides selon la DRIEAT (Médiaterre conseil, juillet 2025)



Alertes zones humides selon le SAGE (Médiaterre conseil, juillet 2025)

7.3 La trame verte et bleue

Mesures d'évitement

Concernant la trame bleue, le PLU impose une bande de retrait de 15 mètres de toute imperméabilisation de part et des cours d'eau est instaurée, sauf pour le ru de Vaux pour lequel la bande de retrait est de 7,5mètres au niveau de la rue Eugène Delacroix et du Val d'Ezanville. Ces

marges de recul permettent de conserver leur lit et les continuités paysagère et écologique. Le PLU prévoit également, des marges de recul de 10 mètres pour les axes de ruissellement.

Tous travaux qui seraient de nature à compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides sont interdits. Pour les zones humides probables, un protocole de terrain doit être réalisé.

Concernant la trame verte, les grandes masses vertes (EBC, espaces verts à protéger), les arbres remarquables, les sentes et chemins ainsi que leurs végétations associées sont protégés. Le PLU assure également le maintien des entités agricoles pour assurer leur pérennité et leur développement.

Le PLU intègre également des règles pour conserver et développer la nature en ville : conservation des plantes existantes, imposer des emprises au sol maximales, imposer un taux d'espaces verts de pleine terre sur la parcelle, imposer des clôtures perméables au passage de petite faune.

Le PLU souhaite également protéger la biodiversité des sols, les règles précédemment citées concourent à cet objectif mais également le fait de favoriser l'infiltration des rejets d'eaux pluviales et des dispositifs de rétention alternative pour limiter les volumes et débits de ruissellement ou encore de favoriser des revêtements de sols drainants ou poreux.

7.4 Les espaces agricoles

Mesures d'évitement inscrites au PLU

La révision du PLU permet la suppression d'une partie de la zone AU4, une parcelle agricole destinée à l'urbanisation. Le PLU révisé permet de reclasser cette partie en zone agricole.

VIII. MESURES ERC SUR LE PAYSAGE ET PATRIMOINE

8.1 Le paysage

Mesures de réduction inscrites au PLU

De manière générale, le règlement rappelle que toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du code de l'urbanisme).

8.1.1. Le paysage naturel et semi-naturel

Mesures d'évitement inscrites au PLU

L'ensemble des mesures de protection des espaces naturels exposées précédemment est bénéfique à la préservation des paysages naturels.

Mesures de réduction inscrites au PLU

Pour atténuer l'effet visuel de l'urbanisation des zones à urbaniser et permettre une bonne insertion paysagère du projet, les nouveaux projets d'aménagement adaptent la hauteur des bâtiments en fonction de l'environnement.

8.1.2. Le paysage urbain

Mesures de réduction inscrites au PLU

Les futurs projets d'aménagement intègrent pour la plupart des lisières paysagères. C'est le cas de l'OAP avenue Jean Rostand qui en intègre du côté du quartier pavillonnaire mais aussi du côté de la D301. Mais également de l'OAP rue de la Fraternité sur le secteur des abattoirs, avec un écran végétal à constituer à l'est du projet, et des marges d'isolements paysagères existantes ou à créer sur 15 mètres, du côté du Petit Rosne et de la zone naturelle.

8.2 Le patrimoine bâti

Mesures d'évitement inscrites au PLU

Le plan de zonage identifie des bâtis remarquables. Des prescriptions générales s'appliquent à tous les bâtiments : par exemple, les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou pour des impératifs de salubrité, et les modénatures et tout décor de façades existants doivent être conservés ou restaurés à l'identique. En plus de ces prescriptions générales, l'inventaire détaillé du patrimoine bâti édicte des prescriptions pour chaque bâtiment.

Dans l'OAP Pôle gare et l'OAP rue de Condé et Grande rue, il est demandé de conserver les anciennes bâtisses.

8.2 Le patrimoine archéologique

Les incidences du PLU sont neutres, pas de mesures spécifiques prévues.

IX. MESURES ERC SUR LA MORPHOLOGIE URBAINE

Les incidences du PLU sont positives, pas de mesures spécifiques prévues.

X. MESURES ERC SUR LA POPULATION

Les incidences du PLU sont positives, pas de mesures spécifiques prévues.

XI. MESURES ERC SUR LES LOGEMENTS

Les incidences du PLU sont positives, pas de mesures spécifiques prévues.

XII. MESURES ERC SUR LES EQUIPEMENTS

Les incidences du PLU sont positives, pas de mesures spécifiques prévues.

XIII. MESURES ERC SUR LES MOBILITES

Les incidences du PLU sont positives, pas de mesures spécifiques prévues.

XIV. SYNTHESE DES MESURES ERC

Champs environnementaux	Mesures ERC
Milieu physique	
Topographie	*Pas de mesures spécifiques prévues*
Géologie	*Pas de mesures spécifiques prévues*
Consommation d'espace	*Pas de mesures spécifiques prévues*
Exploitation du sol	*Pas de mesures spécifiques prévues*
Eaux souterraines	**E** : Préservation des axes de ruissellement avec l'interdiction de construction sur une bande de 10m de part et d'autre de l'axe **R** : Préservation des espaces naturels et semi-naturels grâce au zonage « N » et « A » et aux EBC donc de larges surfaces perméables (recharge des nappes, moins de pollution par ruissellements des eaux de surface avant infiltration dans les sols) **R** : Le règlement impose un minima de perméabilité au sein même du tissu urbain : espaces verts de pleine terre, stationnements perméables, végétations des espaces libres (ces règles varient selon les zones) **R** : Conservation et plantation de haies et d'alignements d'arbres, qui jouent un rôle de filtration des eaux avant infiltration vers les nappes **R :** Règles concernant le raccordement au réseau public d'adduction en eau potable et au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées **R** : Pour les eaux pluviales, le règlement favorise l'infiltration à la parcelle
Eaux superficielles	**E** : Identification et protection des cours d'eau, mais également des secteurs des mares, mouillères et plans d'eau E : Préservation des abords des cours d'eau avec la mise en place d'une une bande de retrait de 15 mètres de toute imperméabilisation de part et des cours d'eau est instaurée, sauf pour le ru de Vaux pour lequel la bande de retrait est de 7,5mètres au niveau de la rue Eugène Delacroix et du Val d'Ezanville **R** : L'ensemble des mesures exposées au sous-chapitre sur l'eau souterraine concernant le maintien d'espaces perméables et d'éléments naturels filtrants (arbres, haies) est valable ici également

E : Eviter / R : Réduire / C : Compenser

Champs environnementaux	Mesures ERC
Usages de l'eau	**R** : Evacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé créées en mode séparatif **R** : Pour les eaux pluviales, le règlement favorise l'infiltration à la parcelle et les rejets en milieu naturel direct
Climat	
Climat et vulnérabilité au changement climatique	**E** : Suppression d'une partie de la zone AU4 située en zone agricole **R** : L'ensemble des mesures exposées au sous-chapitre sur l'eau souterraine concernant le maintien d'espaces perméables et la gestion maîtrisé des eaux pluviales (lutte contre les inondations et les îlots de chaleur urbain) est valable ici également **R** : L'OAP sectorielle TVB permet d'intégrer au mieux les enjeux liés au maintien de la biodiversité des écosystèmes (préservations des grandes masses vertes, des zones humides, des espaces agricoles…) **R** : Le PLU encourage les solutions énergétiques innovantes et les constructions prévoyant un confort thermique adapté : toitures terrasses végétalisées, recours aux EnR, conceptions bioclimatiques ...
Energie	
Consommations énergétiques	**R :** Le PLU favorise les mobilités douces, cela permet de limiter les consommations d'énergies par le report du véhicule individuel vers ces modes de déplacement **R :** Le PLU encourage la rénovation thermique et énergétique des bâtiments et les conceptions bioclimatiques
Energies renouvelables	*Pas de mesures spécifiques prévues*
Risques	
Mouvements de terrain	**R** : Dans les zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.
Risque sismique	*Pas de mesures spécifiques prévues*
Risque de feux de forêt	*Pas de mesures spécifiques prévues*
Tempêtes/intempéries	*Pas de mesures spécifiques prévues*
Inondation	**R** : Préservation de larges espaces naturels et agricoles permettant le maintien de surfaces perméables (zones humides notamment) **R** : Différentes règles permettent un minima de perméabilité au sein du tissu urbain (pourcentage de pleine-terre, perméabilité des clôtures, aménagement d'espaces verts, stationnement perméable etc.) **R** : Pour les eaux pluviales, le règlement favorise l'infiltration à la parcelle

	R : Réalisation d'études pour les OAP sectorielles en matière de gestion de l'eau : traitement écologique des eaux usées, l'épuration, la récupération de l'eau de pluie pour une réutilisation dans le quartier mais également pour la création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales : masses végétales, jardins de pluie, réseaux de noues, fossés drainants, aire de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables **R** : Réalisation d'étude supplémentaire pour les projets situés en zones potentiellement sujettes aux inondations de cave et aux débordements de cave, notamment pour l'OAP Route de Condé et Grande rue, l'OAP secteur des abattoirs (dont un parking est prévu en sous-sol), l'OAP Pôle gare.
Transport de Matières Dangereuses	*Pas de mesures spécifiques prévues*
Risques industriels	**E** : Seul le secteur UIa autorise, sous conditions, l'implantation d'industries **E** : Certaines OAP sectorielles indiquent que les constructeurs devront prendre en compte la présence des établissements référencés sur les sites BASIAS, BASOL, SIS et s'assurer de la dépollution avant tout aménagement **R** : Le règlement, dans certaines zones, n'autorise les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qu'à la condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et qu'ils ne constituent pas une nuisance avec le bâti environnant
Champs environnementaux	**Mesures ERC**
Nuisances et pollutions	
Sites et sols pollués	**E** : Au sein de certaines OAP, il est indiqué que les constructeurs devront prendre en compte la présence des établissements référencés sur les sites BASIAS, BASOL, SIS et s'assurer de leur dépollution avant tout aménagement.
Qualité de l'air	**E** : Le règlement comprend une liste des arbres, graminées et herbacées les plus allergisants et allergènes. **R** : Conservation/création d'espaces naturels qui sont des puits de carbone notamment avec la réduction de la zone AU4. **R** : Le PLU favorise les mobilités douces et le recours aux transports en commun, cela permet de limiter les émissions de GES
Gestion des déchets	**R** : Dans les zones UA, UG, UC, UPM et 1AU, des règles spécifiques s'appliquent pour les locaux de stockage. **R** : Dans les zones de périmètres de protection du captage en eau potable, les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, et de déchets ménagers sont interdits. **R** : Dans toutes les zones, les décharges ou dépôts de toute nature, de matériau de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules sont interdits.

	R : Au sein de certaines OAP sectorielles, il est mentionné qu'il est doit être étudié la possibilité de mettre en place une collecte des déchets sélective, de tri, de compostage, de recyclage…
Nuisances sonores	**R** : Le PLU favorise les mobilités douces, ce qui permet de réduire l'utilisation systématique de la voiture, à l'origine de nuisances sonores **R** : Dans une bande de 250 m pour les voies de catégorie 2, de 30 m pour les voies de catégorie 4 et de 10 m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au règlement. **R** : l'OAP Avenue Jean Rostand est située à proximité de la D301 (catégorie 2), afin de limiter les nuisances sonores : réalisation d'une étude acoustique, aménagement des bâtiments pour atténuer les nuisances, mise en place de logements traversant avec éloignement des chambres, choix des matériaux et pose de fenêtres adaptées, toitures et façades végétalisées. Ces recommandations valent également pour l'OAP Rue de Condé et Grande rue et l'OAP Pôle gare situées à proximité de voies terrestres de catégorie 4
Nuisances lumineuses	**E** : Dans le cas d'aménagement aux abords du Petit Rosne, l'adaptation de l'éclairage pourra être mis en œuvre **R :** Réduction des plages horaire d'éclairement et déclenchement à la demande, limitation de l'intensité lumineuse, limitation de la hauteur de feu des candélabres
Milieux naturels et agricoles	
ZNIEFF	*Pas de mesures spécifiques prévues*
Natura 2000	*Pas de mesures spécifiques prévues*
Espaces Naturels Sensibles	*Pas de mesures spécifiques prévues*
Milieux naturels et espèces locales	**E :** Principaux espaces naturels et agricoles maintenus par un zonage « N » et « A » **E :** Suppression d'une partie du secteur AU4 correspondant à une zone agricole **E** : Protection d'éléments naturels au titre de l'article L.151-23 : EBC, zones humides potentielles et avérées, haies, alignements d'arbres **E :** Liste des espèces exotiques envahissantes en annexe du PLU **R** : Maintien d'un minima de surfaces végétalisées dans le tissu urbain : pourcentages d'espaces verts de pleine terre, stationnements perméables… **R** : En zone urbaine et à urbaniser, les plantations existantes seront maintenues **R** : Prise en compte des zonages de potentielles zones humides réalisés par la DRIEAT et le SAGE et entreprendre des études plus approfondies si nécessaire

TVB	**E** : Les zones humides (avérées et probables) et les grandes masses vertes sont préservées **E** : Le PLU intègre également des règles pour conserver et développer la nature en ville
Espaces agricoles	E : Suppression d'une partie de la zone AU4
Paysage et patrimoine	
Paysage naturel et semi-naturel	**E** : L'ensemble des mesures de protection des espaces naturels exposé précédemment est bénéfique à la préservation des paysages naturels **R** : Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
Paysage urbain	**R :** La plupart des OAP prévoient des lisières paysagères pour s'intégrer au mieux
Patrimoine bâti	**E :** Le plan de zonage identifie des bâtis remarquables, des prescriptions générales s'appliquent à tous les bâtiments **E :** Conservation des anciennes bâtisses pour l'OAP Pôle gare et l'OAP Rue de Condé et Grande rue
Patrimoine archéologique	*Pas de mesures spécifiques prévues*
Milieu humain	
Mobilité	*Pas de mesures spécifiques prévues*
Morphologie urbaine	*Pas de mesures spécifiques prévues*
Population	*Pas de mesures spécifiques prévues*
Equipements	*Pas de mesures spécifiques prévues*

DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EXAMINÉES ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

I. PREAMBULE

Dans ce chapitre, nous exposons les choix retenus pour les différentes pièces du PLU (PADD, zonage, règlement, OAP). Les choix retenus pour ces éléments sont étudiés d'un point de vue majoritairement environnemental, bien que d'autres thématiques soient parfois abordées (mixité socio-économique, dynamique économique territoriale, etc.).
L'explication des choix retenus doit se faire au regard des objectifs de protection de l'environnement et en tenant compte des différentes alternatives possibles. Cette partie du rapport permet à la commune de justifier en quoi les choix effectués constituent le meilleur compromis entre son projet et les objectifs de préservation de l'environnement.

Le rôle de ce chapitre est important pour assurer la cohérence et la continuité des pièces constitutives du PLU. L'objectif est d'expliquer comment les principes du projet (PADD) ont été déclinés en contraintes à l'usage du sol, exprimés dans les règlements écrit et graphique et dans l'OAP.

II. LE PADD

2.1 Définition et objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pièce centrale du PLU (L151-5 du CU). Le PADD définit pour la décennie suivante et au-delà, la stratégie de développement du territoire répondant aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic et partagés avec les habitants d'Ézanville. Il propose ainsi une vision à court, moyen et long terme d'évolution de la commune en tenant compte des spécificités du territoire et du cadre juridique dans lequel le PLU doit s'inscrire.

Le PADD a par ailleurs été conçu dans le cadre défini par le Code de l'urbanisme au regard duquel « *le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

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

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. ». (Article L151-5 du Code de l'urbanisme).

2.2 Orientation 1 – Préserver le capital agricole, naturel et environnemental

2.2.1 Préserver et valoriser les espaces agricoles

L'agriculture représente un poids économique important à Ezanville, car les espaces agricoles occupent près de 60% de la superficie communale. Ces espaces appartiennent au vaste ensemble de la Plaine de France.

Afin de préserver cette activité clé du territoire, la commune conservera a minima le classement des terres agricoles aujourd'hui inscrites en zone agricole (A) au PLU.
La commune souhaite :

- Encadrer les utilisations des sols dans la zone agricole de manière à garantir la pérennité des activités agricoles en place notamment ;
- Préserver le grand paysage aux horizons lointains et maitriser toute extension qui pourrait entrainer une dégradation des paysages. Ainsi, les zones de contact entre l'espace urbain bâti et les zones agricoles devront bénéficier d'une transition douce ;
- Maintenir la fonctionnalité des chemins agricoles pour préserver et garantir la circulation des engins agricoles ainsi que celle des circulations douces.

2.2.2. Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue

La grande trame verte et bleue d'Ezanville est principalement localisée le long du vallon du Petit Rosne. Elle est principalement composée par le ru lui-même et les espaces arborés le long de son cours, par la coulée verte et le parc de la Fresnaye dans la zone urbaine.

Des actions de mise en valeur de la trame bleue sont d'ores et déjà effectives, avec le projet récemment achevé de la renaturation du ru du Petit Rosne, réalisé en collaboration avec le SIAH. Le long du Petit Rosne et sur le secteur de la coulée verte, des études et expertises écologiques ont été réalisées afin de mettre en œuvre des actions de protection et de valorisation de leur biodiversité, dans le cas de travaux au niveau de certaines zones (adaptation de la période d'intervention, etc.), ou dans le cas de la réalisation d'aménagements (adaptation de l'éclairage par exemple…).

2.2.3. Poursuivre la réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques

Concernant les risques et les nuisances, l'enjeu municipal reste d'apporter une vigilance particulière concernant :

- l'aléa retrait-gonflement des sols argileux,
- le risque inondation par remontée de nappe aux abords du Petit Rosne et du ru de Vaux, par inondations des caves ou débordement de nappe,
- les zones humides identifiées par la DRIEAT,
- la canalisation de gaz naturel qui traverse le plateau agricole,
- les sites BASIAS et BASOL,
- les rejets d'eaux pluviales en veillant à maintenir les espaces perméables dans les projets de construction,
- les bruits des infrastructures routières et ferroviaires qui concernent la voie ferrée, la D370 et la D301.

2.3 Orientation 2 – Poursuivre les actions en faveur d'un développement durable

2.3.1 Préserver et gérer les ressources naturelles

La commune sera vigilante à ce que les constructeurs prennent en compte le recensement des sites et sols pollués. Elle veillera à garantir la

compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

2.3.2 Accompagner le développement des communications numériques

La commune d'Ezanville sera attentive à poursuivre l'amélioration des communications numériques sur le territoire pour que l'ensemble des usagers ait accès à une connexion Internet performante.

2.3.3 Promouvoir la transition énergétique du territoire

Le PLU devra être conforme à la stratégie régionale et aux objectifs du PCAET de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

La ville souhaite également :

- Améliorer la performance environnementale du bâti (apport solaire, l'implantation des constructions, la qualité des ouvertures, l'efficacité des matériaux, la ventilation naturelle …)
- Mettre en œuvre un zonage EnR (photovoltaïque et solaire)
- Limiter les îlots de chaleurs urbains en artificialisant moins, en diminuant l'enrobé noir et en augmentant les espaces verts

2.3.4 Encourager une gestion écologique des déchets

Sur le territoire communal, c'est la Plaine Vallée qui s'occupe de la collecte et du traitement des ordures ménagères.

De son côté, la commune souhaite :

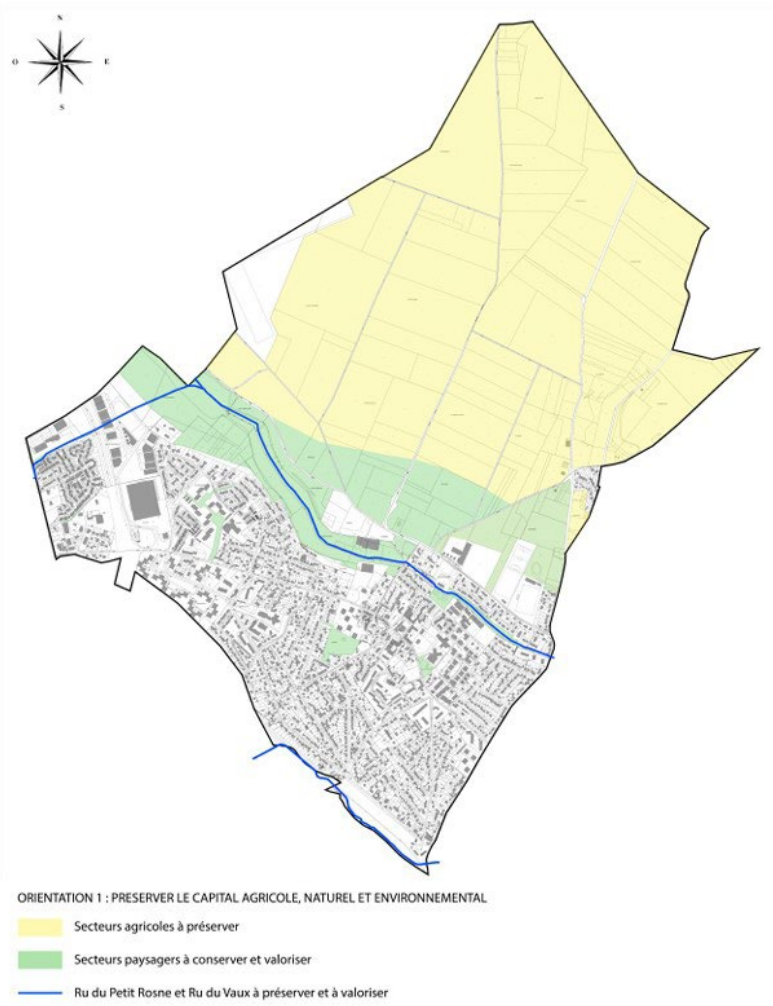
- Développer la sensibilisation de la population sur le tri et la réduction des déchets
- Développer de nouveaux emplacements de collecte de déchets

2.3.5 Prendre en compte les objectifs du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer

Pour préserver durablement son territoire, la commune d'Ezanville intégrera dans son document d'urbanisme les objectifs du SAGE qui sont notamment de :

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

Carte de l'Orientation 1 : Préserver le capital agricole, naturel et environnemental



Orientation 1 : Préserver le capital agricole, naturel et environnemental (PADD, novembre 2025)

2.4 Orientation 3 – Permettre un parcours résidentiel fluide, diversifié et digne sur la commune

Au sein du diagnostic, plusieurs enjeux ont été identifiés :

- 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).

- 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 étaient nécessaires, 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.

- 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.

2.4.1 Poursuivre la création de logements supplémentaires

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.

2.4.2 Contenir et maitriser les extensions urbaines

Pour cela, la commune souhaite utiliser le potentiel d'extension urbaine non cartographié qui lui est accordé dans le cadre du SDRIF-E de 1,76 hectare auquel peuvent être ajouté 1 hectare supplémentaire en cas de réalisation de logements locatifs sociaux.

L'enjeu communal sera de respecter ces objectifs chiffrés en veillant cependant à s'inscrire dans les objectifs du ZAN « Zéro Artificialisation Nette », et à bien intégrer les projets dans le tissu urbain et paysager de la commune, dans le respect du cadre de vie des riverains. La commune veillera également à se préserver d'une architecture allant à l'encontre des modes traditionnels d'occupation du sol, et s'attachera ainsi à travers le règlement d'urbanisme du PLU à maintenir des prescriptions architecturales qualitatives afin de s'assurer de la bonne intégration des extensions ou des projets de construction développant une architecture plus innovante.

2.4.3 Gérer l'optimisation et le renouvellement du bâti existant

A l'horizon 2040, le SDRIF-E impose à la commune d'Ezanville, une progression moyenne de logement de 15% soit environ 631 logements, soit environ 39,5 logements par an avec une densité moyenne de l'ordre de 36,4 logements/ha (horizon 2040).
Les objectifs chiffrés du PLHi imposent à la commune de réaliser 270 logements sur la période 2021-2027.

Sur la période 2013-2021, le bilan des permis de construire montre la délivrance de Permis de Construire pour la réalisation d'environ 210

logements dans l'enveloppe urbaine. En dehors de ces Permis de Construire déposés, plusieurs secteurs de projets de restructuration sont envisagés : opération pôle gare (environ 100 logements), secteur en centre-ville (environ 70/80 logements) et place de la Libération (15 logements).

En plus de ces objectifs chiffrés, la commune se fixe l'objectif de concevoir un renouvellement urbain de qualité, c'est-à-dire un renouvellement urbain qui préserve la qualité des paysages habités.

2.4.4 Garantir la mixité sociale et offrir un choix élargi en matière d'habitat

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains, à laquelle est soumise la commune d'Ezanville, fixe comme objectif de développer la réalisation de logements sociaux en fixant un seuil de 25% des résidences principales.
En 2025, la part de logement social était d'environ 21%. Selon les services de l'état, le déficit est estimé à 159 logements.
Au PLHi, les objectifs assignés pour la commune sont de réaliser 45 logements sociaux / an, sur la période 2022-2027.

La municipalité s'est engagée auprès de l'Etat à répondre à des obligations de production de logements sociaux. Ainsi, l'offre résidentielle des projets à l'étude devra intégrer une part de logements sociaux.

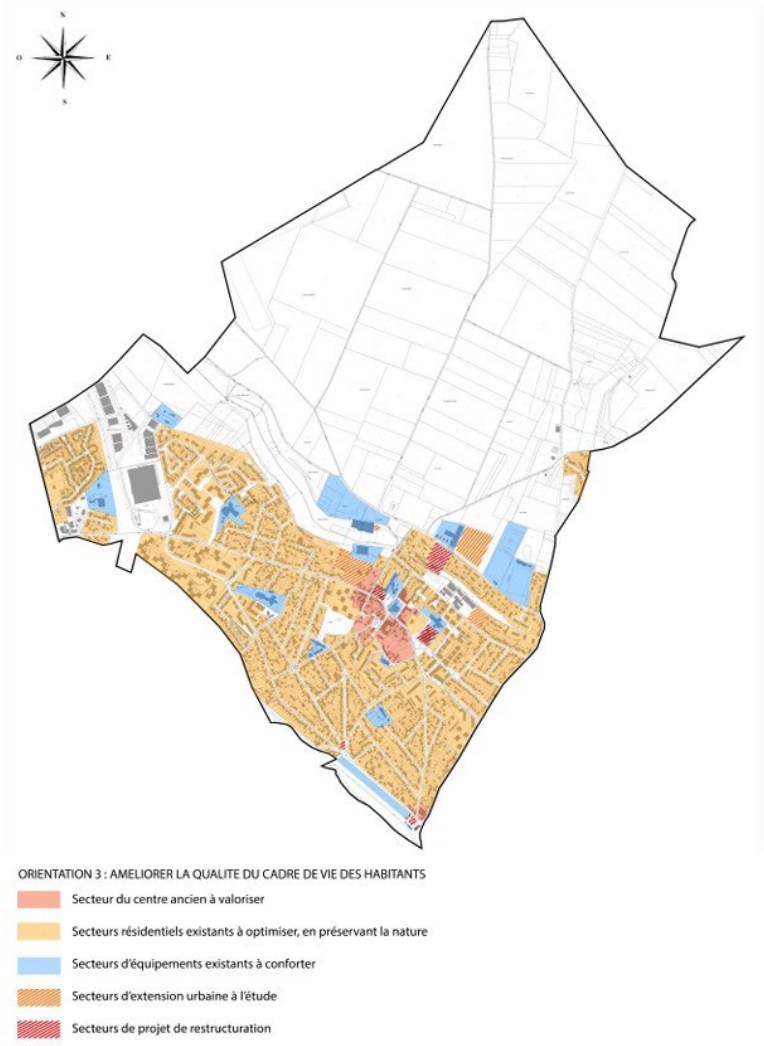
De même, la commune envisage de renforcer également son potentiel d'habitat social, par le biais d'Emplacement(s) Réservé(s) sur des tissus dégradés, voire obsolètes. Par ailleurs, il s'agira également de poursuivre la diversité du parc résidentiel, de manière à renforcer le parcours résidentiel sur le territoire pour accueillir des familles, des jeunes actifs et étudiants, des personnes âgées, des personnes à mobilité réduite…, et cela au travers de la typologie, du statut d'occupation et de la taille des logements.

Le PLU prévoit la réalisation d'environ 883 logements supplémentaires à l'horizon 2040, dont environ 455 logements locatifs sociaux. S'ajoute à cela la réalisation d'environ 12 hébergements. Ainsi à l'horizon 2040, la part de logements sociaux, selon ces estimations, devrait atteindre l'objectif de 25%.

2.4.5 Lutter contre l'habitat indigne

La commune souhaite endiguer le phénomène de divisions des logements dans le tissu résidentiel afin d'éviter une surdensité dans les logements existants et des dysfonctionnements dans certains quartiers (problèmes de stationnement, gestion des déchets, …).

Carte de l'Orientation 3 : Permettre un parcours résidentiel fluide, diversifié et digne sur la commune



Orientation 3 : Permettre un parcours résidentiel fluide, diversifié, et digne sur la commune (PADD, novembre 2025)

2.5 Orientation 4 – Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

Les enjeux identifiés par le PADD sont :

- Préserver la nature dans les quartiers en vue de préserver la biodiversité et le grand cadre végétal des quartiers. Dans ce cadre, l'Office National 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

- Protéger les édifices remarquables insérés au cœur du tissu urbain, repérés par deux architectes pour le compte de la commune

- 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

2.5.1 Maitriser l'évolution des tissus urbains existants en assurant la qualité urbaine, architecturale et paysagère

L'objectif de la commune sera de favoriser de façon douce la dynamique d'optimisation du tissu urbain existant par le biais des extensions, 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 des jardins privés.

2.5.2 Préserver la nature dans les quartiers

La nature en ville participe aussi 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. Afin de préserver cette nature, la commune souhaite :

- Mettre en place un contrôle du développement des constructions et de l'imperméabilisation des sols, poursuivi avec un travail sur les coefficients d'emprise au sol, les espaces de pleine terre, l'obligation de planter des essences locales
- Imposer une végétalisation du recul des constructions depuis les voies, et un traitement des clôtures perméable au passage de la petite faune de manière à renforcer la biodiversité
- Veiller au maintien arboré des quartiers notamment avec la conservation des plantations existantes

L'Office National des Forêts (ONF) a procédé à un inventaire des arbres pouvant disposer d'un caractère patrimonial. Cette démarche a permis de recenser quelques dizaines d'arbres qui apportent une valeur patrimoniale au peuplement arboré communal. L'objectif sera de les préserver dans le cadre du PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Certains fonds de jardins paysagers seront également protégés pour maintenir des cœurs d'îlots garants de la prégnance du végétal dans les quartiers, par la mise en place d'Espaces Verts à Protéger au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme.

2.5.3 Préserver et mettre en valeur le patrimoine ancien de qualité

La commune d'Ezanville dispose d'un édifice protégé au titre des Monuments Historiques : l'église Notre Dame de l'Assomption. Ce monument fait l'objet d'une servitude au titre de la protection des monuments historiques avec un périmètre de protection de 500 mètres, dans lequel tous les travaux sont soumis à autorisation, avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF).

Afin de répondre à cet objectif, une analyse et un repérage du patrimoine architectural et bâti plus vernaculaire a été mené par deux architectes pour le compte de la commune. Ce travail a abouti à un état des lieux précis d'une centaine d'éléments urbains et architecturaux remarquables qui pourront faire l'objet de dispositions de protection dans le règlement du PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

2.5.4. Conforter et adapter le niveau d'équipements et de services

Bien que le diagnostic montre la richesse et la diversité des équipements et des services publics existants à Ezanville, plusieurs pistes d'amélioration ont été suggérées. Toutes ces pistes ont été conservées et retranscrites dans le PADD, à savoir :

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

2.6 Orientation 5 – Veiller au maintien et à la valorisation du tissu économique

Concernant les emplois et les activités économiques, le diagnostic a identifié plusieurs enjeux :

- 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 valoriser le 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.

2.6.1 Faciliter la requalification de la zone commerciale du Val d'Ezanville

La commune se fixe comme objectif de veiller à maintenir les outils nécessaires qui ont été mis en place pour définir ce projet d'ensemble, voire à les ajuster si besoin.

2.6.2 Permettre le développement de nouvelles filières économiques sur les autres secteurs

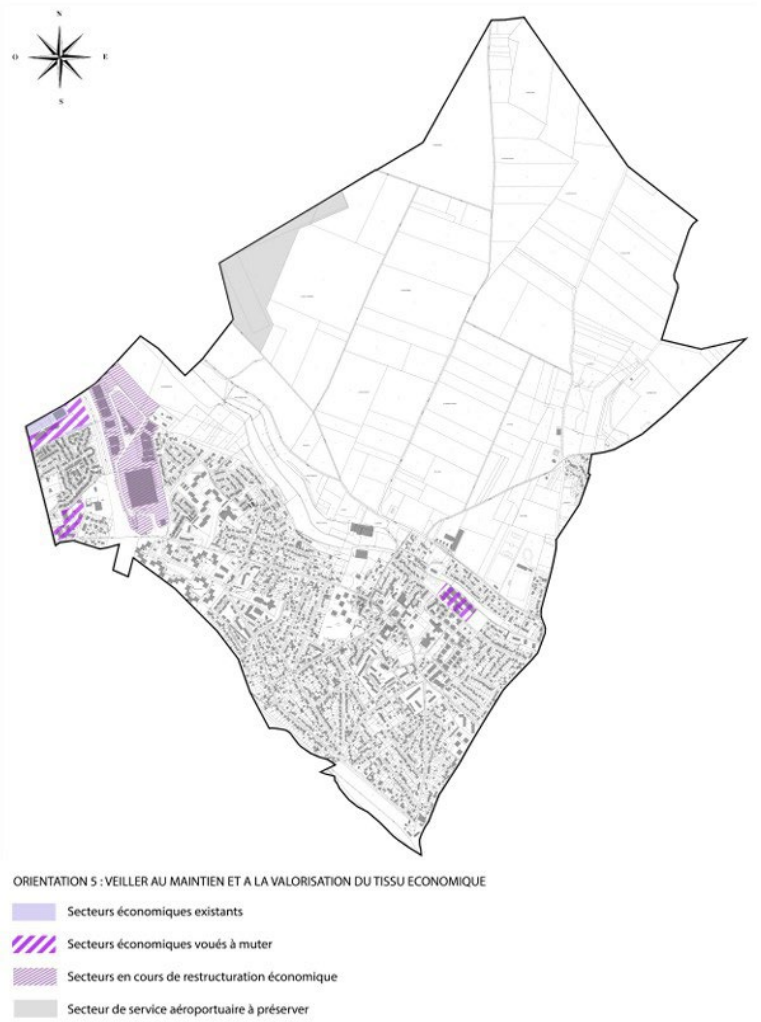
Sur le secteur du Centre commercial MODO Plaine de France côté Ezanville et les quelques activités localisées au lieu-dit « les Orangistes », l'enjeu communal sera de veiller, en cas de renouvellement, à favoriser une diversification économique pour développer si besoin une offre adaptée aux nouveaux marchés.

2.6.3 Assurer la pérennité des commerces et services de proximité

Dans le cadre du PLU, la commune souhaite préserver la continuité et le dynamisme des linéaires commerciaux pour veiller au maintien et à l'attractivité du cœur de ville. Il s'agira également de poursuivre la valorisation des espaces publics afin d'offrir un cadre commerçant qualitatif, favorable à l'accessibilité et à la fréquentation commerciale.

En ce qui concerne le pôle gare, des études sont actuellement en cours pour créer une nouvelle structure commerciale en rez-de-chaussée du programme résidentiel, prévu autour du futur Pôle d'Echanges Multimodal.

Carte de l'Orientation 5 : Veiller au maintien et à la valorisation du tissu économique



Orientation 5 : Veiller au maintien et la valorisation du tissu économique (PADD, novembre 2025)

2.7 Orientation 6 – Améliorer les déplacements et la mobilité

Au sein du diagnostic, plusieurs enjeux ont été identifiés concernant la mobilité :

- 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 ».

2.7.1 Apaiser la circulation automobile sur le territoire

La D370 constitue aujourd'hui une voie de circulation dense, source de conflits entre trafic local et trafic de transit. Le projet de déviation de cette voie routière, qui était inscrit au Schéma Directeur de l'Ouest de la Plaine de France, constitue toujours une alternative et sera reporté au plan de zonage du PLU. Ainsi, la Ville tiendra compte de ce projet qui présentera bien des avantages pour améliorer les liaisons entre les pôles économiques des secteurs alentours, en particulier pour les poids lourds, et pour délester et valoriser la voirie locale au profit d'autres modes de déplacement alternatifs à la voiture.

2.7.2 Améliorer l'usage des transports collectifs

Le PADD identifie plusieurs pistes afin d'améliorer l'usage des transports collectifs :

- Etudes actuellement engagées avec le PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France), pour réaliser un véritable Pôle d'Echanges

Multimodal. L'enjeu est d'accueillir différents modes de transports sur le secteur de la gare

- La commune veillera aux projets d'infrastructures de transports en commun qui pourraient être envisagés au-delà du territoire communal
- Etudes actuellement en cours sur les 2 lignes de bus existantes, pour desservir la zone d'activités dite « Le Val d'Ezanville »

2.7.3 Développer les liaisons douces

La commune d'Ezanville est desservie par un important réseau de chemins ruraux et agricoles, et elle comprend également un sentier de promenade de Randonnée. En revanche, il n'existe qu'une seule piste cyclable le long de la D11 et quelques sentes dans les lotissements.

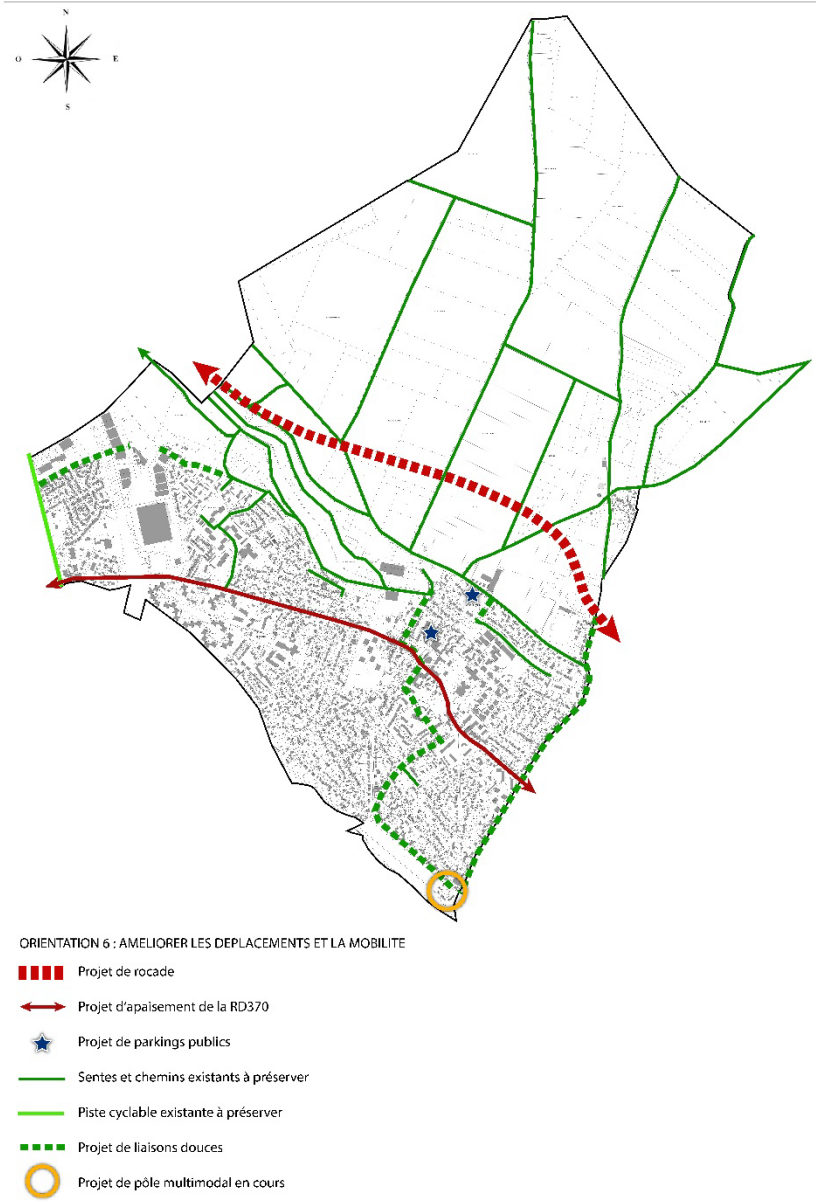
Le souhait de la commune est donc de constituer un maillage fin, structurant et paysager, afin de relier les pôles d'animation commerciale, les équipements, la gare d'Ezanville, …. L'objectif est à la fois de permettre un accroissement des déplacements domicile-travail en vélo mais aussi d'intensifier les usages de promenade.
Trois liaisons sont aujourd'hui en projet :

- Une liaison douce au Nord de la zone agglomérée d'orientation Est-Ouest afin de relier Ezanville aux communes d'Ecouen et Domont
- Une piste cyclable partagée d'orientation Nord-Sud reliant le pôle d'animation du centre-ville jusqu'à la gare d'Ecouen-Ezanville
- Une piste cyclable partagée pour notamment accueillir le réseau vélo d'Ile-de-France (RER V), sur l'avenue du Maréchal Foch, en collaboration avec la commune d'Ecouen

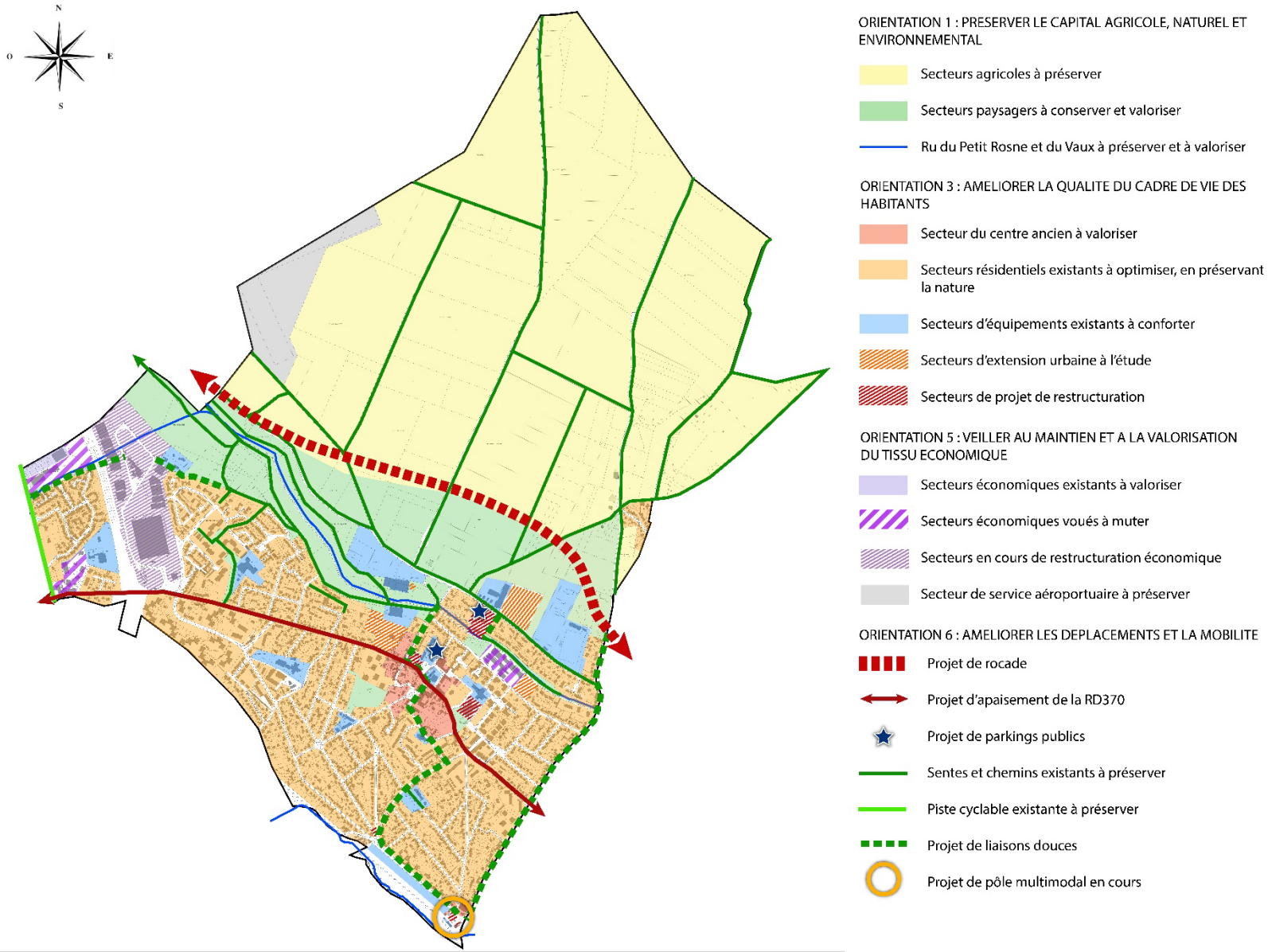
2.7.4 Améliorer l'offre de stationnement

Afin d'améliorer l'offre de stationnement et ainsi répondre aux enjeux identifiés par le diagnostic, la commune souhaite :

- Conforter l'offre de stationnement et notamment en centre-ville à proximité de la mairie pour alimenter les besoins liés à la fréquentation des pôles d'équipements publics et commerciaux
- Envisager la création d'un nouveau parking public le long du chemin d'Ecouen à Moisselles, pour faciliter la fréquentation du stade, du collège, et de la Coulée verte
- Développer l'offre de stationnement en zone bleue afin de favoriser le stationnement rotatif et de contraindre le stationnement des voitures ventouses
- Mutualiser l'offre de stationnement de la zone d'activités du Val d'Ezanville. Une place de stationnement pourrait donc être utilisée alternativement par plusieurs usagers fréquentant les différents équipements au cours d'une journée



Orientation 6 : Améliorer les déplacements et la mobilité (PADD, novembre 2025)



Orientations générales PADD (novembre 2025)

III. LE ZONAGE

3.1 Préambule

Le plan de zonage définit les différentes zones de la commune :

- **La zone UA** correspond en partie au centre-ville d'Ezanville et au secteur de la gare. Elle recouvre les secteurs urbanisés de la commune à caractère d'habitat, de services et d'activités. En règle générale, les bâtiments sont construits en ordre continu et à l'alignement des voies.

  Elle comprend les secteurs UAa, UAb et UAc qui bénéficient de dispositions particulières.
  Le secteur UAa est concerné par des parcelles en périphérie du cœur de ville où la hauteur des constructions est plus élevée qu'en zone UA. Le secteur UAb est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Pôle Gare ». Le secteur UAc est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Centre-ville »

- **La zone UC** correspond à des secteurs d'habitations collectives principalement.

  La zone comprend les secteurs UCa, UCb, UCc et un secteur UCd réparti en deux sous-secteurs UCd1 et UCd2, qui bénéficient de dispositions particulières. Les secteurs UCd1 et UCd2 sont concernés en partie par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), celle dénommée « 12, avenue Jean Rostand » et celle dénommée « Secteur des abattoirs ».

- **La zone UEP** correspond à une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.

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

- **La zone UG** correspond à la zone résidentielle réservée principalement à l'habitat individuel, pouvant comporter des activités et des équipements publics.

  Elle comprend les secteurs UGa, UGapr, UGb et UGc qui bénéficient de dispositions particulières. Le secteur UGa correspond au lotissement des Bourguignons. Le secteur UGb correspond à deux lotissements présentant des densités plus élevées (La Justice, les Ouches). Le secteur UGc est couvert en partie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) située au 12 avenue Jean Rostand.

- **La zone UI** correspond à la zone d'activités réservée principalement aux activités tertiaires (commerces et services), aux établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi qu'aux activités artisanales.

  Elle comprend les secteurs Ula, Ulb et Ulc qui bénéficient de dispositions particulières. Elle comprend les sous-secteurs Uipr et Ulcpr relatifs au périmètre de protection rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficie de dispositions particulières.

- **La zone UZ** correspond à la zone aéroportuaire d'Ezanville.

- **La zone 1AUa** correspond à la zone d'urbanisation future située entre la rue de Condé et la Grande rue. Elle est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Rue de Condé et Grande rue ».

- **La zone 2AU** située le long du chemin d'Ecouen à Moisselles, correspond à une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour y accueillir des constructions à usage de logements sociaux.

  Cette zone est soumise à un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) institué pour une durée de cinq ans.

- **La zone UPM** correspond à des secteurs couverts par des zones de plan de masse.

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

- **La zone A** correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants).

  Elle comprend le sous-secteur Apr relatif au périmètre de protection rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficie de dispositions particulières.

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

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

3.2 Justification des choix retenus pour le zonage

Le plan de zonage de l'actuel PLU découpait le territoire d'Ezanville en plusieurs zones distinctes :

- 6 zones urbaines : **UA** (centre-ville ézanvillois avec secteurs urbanisés à caractère d'habitat, de services et d'activités) ; **UC** (ensemble d'habitations collectives) ; **UEP** (Zone à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif) ; **UG** (Zone résidentielle réservée principalement à l'habitat individuel, pouvant comporter des activités et des équipements publics) ; **UI** (zone d'activités réservée principalement aux activités tertiaires) ; **UZ** (Zone aéroportuaire)
- 4 zones à urbaniser (1AU ; 2AU ; 3AU ; 4AU)
- 1 zone agricole (A)
- 1 zone naturelle (N)

Le document graphique du PLU révisé découpe également le territoire d'Ezanville en plusieurs zones distinctes :

-7 zones urbaines dites zones « U » (UA, UC, UEP, UG, UI, UZ, UPM),
-1 zone à urbaniser dite zone « 1AU » (1AUa),
-1 zone à urbaniser dite zone « 2AU »,
- 1 zone agricole dite zone « A »,
- 1 zone naturelle dite zone « N ».

Zonage PLU en vigueur	Nouveau Zonage	Description des changements opérés	Atteinte Objectifs PADD et documents supra-communaux
UA	UA	- La zone UA n'a pas changé	Renforcer l'attractivité, la cohésion et le dynamisme de cette zone liée à son caractère multifonctionnel Maintenir l'aspect traditionnel du centre-ville
UAa	1AUa	- La zone UAa a été modifiée et classée en zone 1AUa qui correspond à l'OAP Rue de Condé et Grande rue. La zone modifiée se trouve à l'intersection de ces deux rues.	Permettre une urbanisation cohérente de l'îlot avec l'intégration de cette zone dans l'OAP rue de Condé et Grande rue
UAb	UAb, UA, UG	- Une partie de la zone située au Nord de la Gare a été classée en zone UG - Une partie de la zone située au sud de la Gare a été classée en zone UA	Le classement en zone UG permet de préserver l'ambiance résidentielle et la morphologie générale du quartier et également de réguler la division du bâti La zone UA permet de renforcer l'attractivité, la cohésion et le dynamisme de cette zone liée à son caractère multifonctionnel et de maintenir l'aspect traditionnel du centre-ville
UAbs	UAb	- La zone UAbs a été supprimée dans le nouveau PLU, les deux zones classées UAbs au niveau de la gare sont reclassées en zone UAb	/
UAc	UGa	- Entre l'avenue de Bourgogne et la route de Domont, la zone UAc a été reclassée en zone UGa. Cette zone correspond au lotissement des Bourguignons.	Préserver l'ambiance résidentielle, réguler la division parcellaire, préserver la

			morphologie générale des quartiers
UAd	UAc	- La zone UAd a été reclassée en zone UAc	Renforcer l'attractivité, la cohésion et le dynamisme de cette zone liée à son caractère multifonctionnel et maintenir l'aspect traditionnel du centre-ville.
UAs	UA, UAb	- Une partie de la zone UAs a été classée en zone UA - L'autre partie de la zone UAs a été classée en zone UAb Ces deux zones sont localisées au niveau de la gare.	Renforcer l'attractivité, la cohésion et le dynamisme de cette zone liée à son caractère multifonctionnel
UC	UC	- La zone UC du PLU en vigueur s'est vue augmentée de 2 terrains dans le nouveau PLU. Un des terrains est situé entre la rue Simone de Beauvoir et la rue Colbert (proche des abattoirs). L'autre terrain est situé à l'Est de la commune à la limite de la commune de Domont.	Maintenir la caractéristique d'habitats collectifs aérés, avec des bâtiments en ordre discontinu évoluant dans un cadre paysager
UCa	UCa	- La zone UCa n'a pas changé (1 zone entre la N370 et avenue du Maréchal Foch et 1 zone près du Pont D'Yon)	
UCb	UCb	- La zone UCb n'a pas changé (1 zone à côté de la rue du Stade)	
UCc	UCc	- La zone UCc n'a pas changé (1 zone Rue Alexandre Fleming)	
UEP	UEP, UPM2, UAb	- Une partie de la zone UEP est reclassée en zone UPM2 - Une partie de la zone UEP est reclassée en zone UAb. Il s'agit d'une partie de la place centrale devant la gare et une partie du parking. La zone UAb à vocation à accueillir des logemnts	Promouvoir un développement urbain cohérent au sein de la zone UPM2 Renforcer l'attractivité, la cohésion et le dynamisme de la zone de la gare et maintenir l'aspect traditionnel du centre-ville

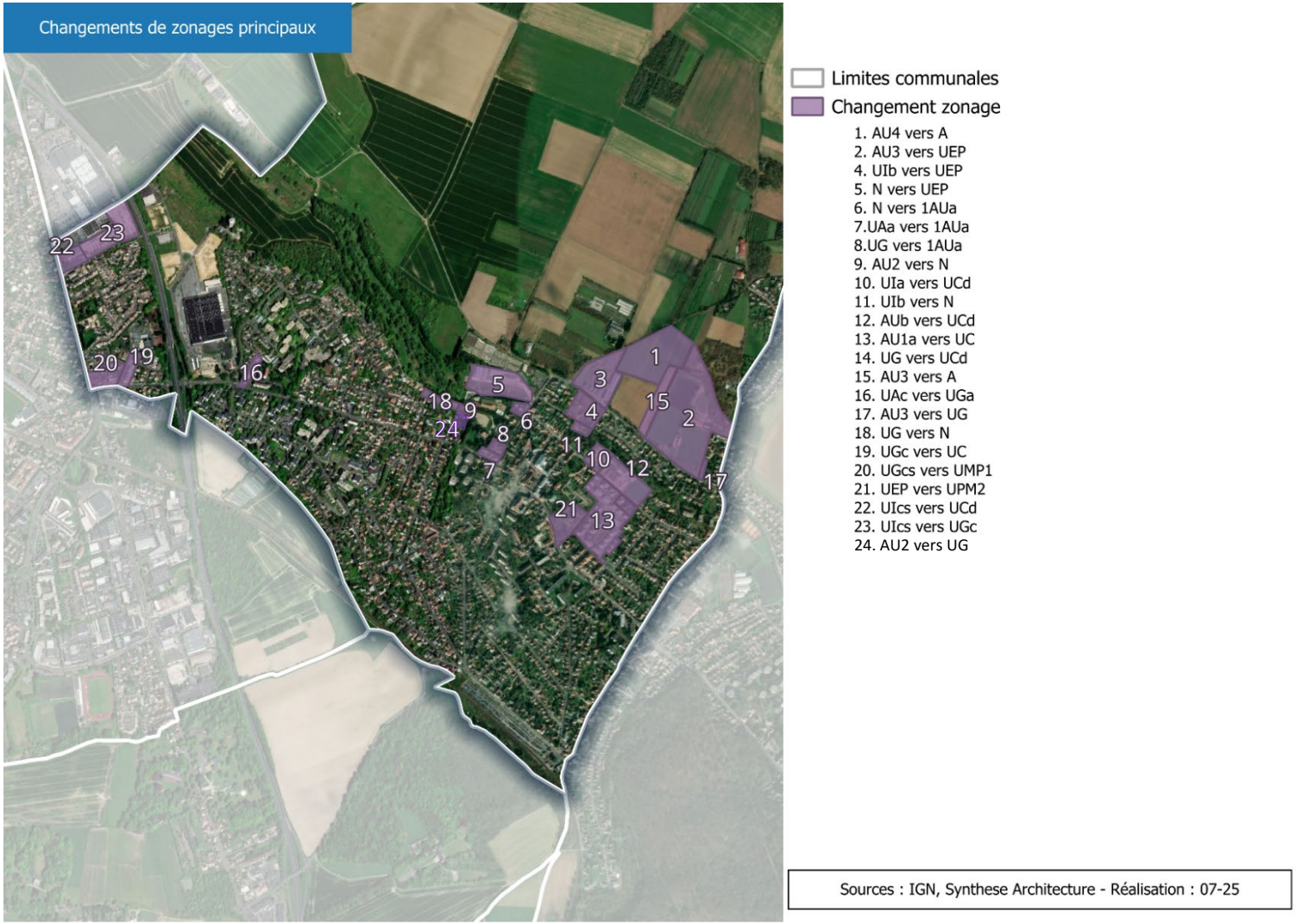
UEPa	UEP	- La zone UEPa a été supprimée et a été reclassée en zone UEP. (initialement zone UEPa située proche de la résidence Eleusis)	Permettre la confortation de l'offre en équipements au gré des besoins, en laissant une certaine souplesse d'implantation.
UEPpi	UEPpi	- La zone UEPpi n'a pas changé.	Sécurisation de l'alimentation en eau potable en protégeant le captage
UEPpr	UEPpr	- La zone UEPpr n'a pas changé.	
UG	UG, UCd1, N, 1AUa	- Une zone UG a été reclassée en zone UCd1 pour l'OAP secteur des abattoirs, deux pavillons situé rue Colbert - Une zone UG a été reclassée en zone N, à proximité de l'OAP Rue de Condé et Grande rue - Une zone UG a été reclassée en zone 1AUa pour l'OAP Rue de Condé et Grande Rue	Permettre un aménagement cohérent pour l'OAP Secteur des abattoirs et l'OAP rue de Condé et Grande rue Préserver les espaces naturels avec le reclassement de la zone N
UGa	UGa	- La zone UGa n'a pas été modifiée (1 zone proche du Val d'Ezanville et une proche du quartier des Bourguignons)	Préserver l'ambiance résidentielle notamment en cœurs d'îlots Préserver la morphologie urbaine générale Réguler la division parcellaire et les processus de division du bâti Permettre les extensions de façon maîtrisée
UGapr	UGapr	- La zone UGapr n'a pas été modifiée	Sécurisation de l'alimentation en eau potable en protégeant le captage

UGb	UGb	- La zone UGb n'a pas été modifiée (2 zones, une à l'ouest de la commune près de Domont et de la zone commerciale et Moisselles et l'autre zone proche de l'abattoir d'Ezanville)	Préserver l'ambiance résidentielle et la morphologie générale du quartier Réguler la division parcellaire pour la zone UG Permettre les extensions de façon maîtrisée
UGc	UC, UG, UPM1	- Une partie de la zone a été reclassée en zone UC, cette partie correspond désormais à des habitats collectifs - Une partie de la zone a été reclassée en zone UG (voir ci-dessous) - Une partie de la zone a été reclassée en zone UPM1, un plan de masse a été élaboré sur ce secteur, 100 logements en R+2+A avec un linéaire commercial est prévu Ces 3 secteurs sont situés au même endroit : croisement de l'avenue Jean Rostand et de la N370.	Maintenir la caractéristique d'habitats collectifs aérés, avec des bâtiments en ordre discontinu évoluant dans un cadre paysager Développer un ensemble cohérent avec la zone UPM1 Préserver l'ambiance résidentielle et réguler la division parcellaire pour la zone UG
UGcs	UPM1	- Juste à côté, également à la limite de Domont, une zone UGcs, qui correspondait à une « servitude d'attente », a été classée en zone UPM1, avec complément d'une partie de la zone UG, comme indiqué ci-dessus, qui correspondait aux voiries. Cette nouvelle zone correspond à un secteur situé à l'angle de l'avenue Jean Rostand et de la route de Domont.	Permettre une urbanisation d'ensemble pour la zone UPM1
UGd	UEP	- La zone UGd a été supprimée et reclassée en zone UEP (parcelle collée à l'école maternelle située rue de la Fidélité)	Permettre la confortation de l'offre en équipement au gré des besoins en laissant une certaine souplesse d'implantation

UI	UI, UIc	- Une partie de la zone UI est reclassée en zone UIc, (actuel magasin But au sein du Val d'Ezanville)	Soutenir et diversifier la vocation économique et industrielle de la zone Promouvoir les démarches de valorisation environnementale, architecturale et paysagère des zones d'activités pour une meilleure visibilité
UIa	UIa, UCd1	- Une partie de la zone UIa est reclassée en zone UCd1 (terrain collé à l'abattoir)	Promouvoir une urbanisation d'ensemble cohérente avec l'OAP Secteur des abattoirs
UIb	UEP, N	- La zone UIb a été supprimée et remplacée en partie par une zone UEP et l'autre partie par une zone N. L'autre partie qui est plus au sud se rattache à la zone naturelle présente au niveau du ru du Petit Rosne, à côté du secteur des abattoirs	Permettre la confortation de l'offre en équipements au gré des besoins, en laissant une certaine souplesse d'implantation Préserver les espaces naturels
UIc	UIb	- La zone UIc est reclassée en zone UIb (magasin Gémo collé au centre commercial de Moisselles)	Soutenir et diversifier la vocation économique et industrielle de la zone Promouvoir les démarches de valorisation environnementale, architecturale et paysagère des zones d'activités pour une meilleure visibilité

UIcs	UGc, UCd1	- Une partie de la zone UIcs est reclassée en UGc. Cette partie située à proximité de la RD301 est couverte par l'OAP Jean Rostand - Une autre partie de la zone est reclassée en UCd1, également couverte par l'OAP avenue Jean Rostand et située sur cette avenue	Permettre la mutation de ce secteur d'un site d'activité vers du logement
UIpr	UIpr, UIcpr	- Une partie de la zone a été reclassée en zone UIcpr	Sécurisation de l'alimentation en eau potable en protégeant le captage
UZ	UZ	- La zone UZ n'a pas changé.	Préserver le rôle de la zone aéroportuaire
AU1a	UC	- La zone AU1a est reclassée en zone UC. Il n'existe donc plus de zone AU1a. Cette zone à proximité du secteur des abattoirs et de la zone UPM2 a été urbanisée et correspond aujourd'hui à de l'habitat collectif.	Maintenir la caractéristique d'habitats collectifs aérés, avec des bâtiments en ordre discontinu maintenant que cette zone a été urbanisée
AU1b	UCd1, UCd2	- La zone AU1b est reclassée en zone UCd1 et UCd2. Ces secteurs sont situés sur le secteur des abattoirs, et sont couverts en partie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il n'existe donc plus de zone AU1b.	Promouvoir un développement urbain cohérent dans la zone de l'OAP Secteur des abattoirs
AU2	1AUa, N, UG	- La zone AU2 a été en partie remplacée par la zone 1AUa qui correspond à la zone d'urbanisation future située entre la rue de Condé et la Grande Rue. - Une partie de la zone AU2 a été reclassée en zone N (au Nord de l'OAP du côté du bassin des Bourguignons et en limite de la zone N du PLU en vigueur) et une partie à l'ouest en zone UG.	Promouvoir un développement urbain cohérent Préserver les espaces naturels
AU3	UEP, A, UG	La zone AU3 était composée de deux terrains distincts celui du collège Aimé Césaire et celui des équipements publics en limite de la commune d'Ecouen. - La partie qui accueille désormais le collège est reclassée en zone UEP - La partie qui accueille les équipements publics est reclassée en 3 zones : o A l'ouest de la parcelle, la zone AU3 est reclassée en zone A, elle est aujourd'hui occupée par une activité agricole	Se conformer à la réalité du terrain avec la présence du collège et des équipements sportifs mais également permettre la confortation de ces équipements dans le futur

		○ Le centre de la parcelle dans laquelle se trouvent plusieurs terrains de sport est reclassé en zone UEP ○ Le sud-est de la parcelle, qui aujourd'hui accueille un jardin privatif, est reclassé en zone UG	Préserver les terres agricoles
AU4	2AU, A	- La zone AU4 est supprimée et reclassée pour une partie en 2AU et l'autre partie en zone A.	Promouvoir un développement urbain cohérent Protéger l'activité agricole
A	A	- La zone A du PLU en vigueur a été conservée et augmentée. En Effet, la zone AU4 du PLU en vigueur a été diminuée. La zone A a donc été agrandie au niveau du Pré Carré. Elle a également été agrandie avec le reclassement d'une partie de la zone AU3.	Protéger l'activité agricole
Apr	Apr	- La zone Apr n'a pas été modifiée.	Sécurisation de l'alimentation en eau potable en protégeant le captage
N	N, UEP, 1AUa	- Globalement la zone N reste inchangée. - Néanmoins, une partie de la zone N devient une zone UEP, au niveau du Complexe Sportif de la Prairie, ajustée à la réalité du terrain. Une petite partie de la zone N devient une zone 1AUa pour la phase 2 de l'OAP Rue de Condé et Grande Rue. - A l'inverse la zone N est agrandie au niveau du ru du Petit Rosne et du secteur des abattoirs mais également de l'OAP rue de Condé et Grande Rue.	Se conformer à la réalité du terrain avec la présence du Complexe Sportif de la Prairie Développer une urbanisation cohérente pour l'OAP Rue de Condé et Grande rue Préserver et valoriser l'activité agricole sur le territoire
Npr	Npr	- La zone Npr n'a pas changé.	Sécurisation de l'alimentation en eau potable en protégeant le captage



Changements de zonages principaux (Mediaterre Conseil, 2025)

3.3 Synthèse des modifications du zonage

De manière générale, la révision du PLU n'a pas complètement bouleversé le zonage d'Ezanville par rapport au PLU en vigueur. Les changements majeurs sont les suivants :

- Suppression des zones AU3 (collège et équipement public) et reclassement en zone UEP, A et UG.
- Suppression de la zone AU4 et reclassement en partie par une zone A.
- Suppression des zones AU1b et reclassement en zone UCd1 et en zone UCd2.
- Une partie de la zone UGcs devient une zone UPM1, une partie de la zone UEP devient une zone UPM2.
- Reclassement d'une partie de la zone UI en zone UIc.

Le règlement graphique permet également d'identifier les bâtis remarquables, les Emplacements Réservés pour les logements sociaux, les carrières, les cours d'eau, les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, le périmètre Monument historique de l'Eglise Notre Dame de l'Assomption, les sentes piétonnes existantes/à créer/à conserver, les axes de ruissellement, les arbres remarquables à protéger, les Espaces Boisés Classés (en augmentation de plus de 6ha), les marges d'isolement paysagères à créer ou à préserver, les Espaces Verts à Protéger.

Zonage	Surfaces PLU approuvé en 2006	Surface PLU révisé	Évolution
Zones agricoles (A)	248,7ha	253,42ha	+4,72ha
Zones naturelles (N)	65,45ha	64,03ha	-1,30ha
Zones à urbaniser (AU)	19,92ha	3,57ha	-16,35ha
Zones UA (centre-ville et secteur de la gare)	5,42ha	7,5ha	+2,08ha
Zones UC (habitations collectives)	24,92ha	31,07ha	+6,15ha
Zones UEP (équipements publics ou d'intérêts collectifs)	10,95ha	21,24ha	+10,29ha
Zones UG (principalement résidentielle)	106,97ha	107,12ha	+0,15ha
Zones UI (principalement activités tertiaires)	21,73ha	17,9ha	-3,83ha
Zones UPM (secteurs avec plan de masse)	0	1,79ha	+1,79ha
UZ (zone aéroportuaire)	10,9ha	10,9 ha	=

3.4 Les atouts du zonage

3.4.1 Actualisation du zonage

La réalisation du zonage fut l'occasion d'actualiser le zonage déjà en place en fonction de la réalité du terrain. Globalement, les principales surfaces naturelles et agricoles ont été conservées et sont protégées par un zonage adapté.

Ezanville est un territoire rural, la révision du PLU permet de conserver ses terres agricoles, et même d'étendre la surface cultivée avec la suppression d'une partie de la zone AU4.

3.4.2 Maîtriser la consommation d'espace

La révision du PLU permet de promouvoir un phasage de l'urbanisation pour maîtriser la consommation d'espace dans le temps.

Les zones AU se trouvent au sein du tissu urbain existant. La seule zone AU, qui n'est pas située au sein du tissu urbain se trouve entre le collège Aimé Césaire et des équipements collectifs. De plus, cette zone a été réduite par rapport au PLU en vigueur, la partie supprimée est reclassée en zone agricole.

3.4.3 La protection des milieux naturels et de la biodiversité

Le zonage du PLU permet de préserver les zones naturelles majeures identifiées dans le PADD.

Ces zones naturelles permettent de prendre en compte les zones à enjeux identifiées dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, composantes de la TVB.
Ainsi, les berges de ru du Petit Rosne sont conservées en zone N. De plus, le zonage identifie également les arbres remarquables à protéger, des Espaces Boisés Classés, des marges d'isolement paysagères à créer ou à préserver, des Espaces Verts à Protéger.

Notons que le zonage agricole A peut aussi être bénéfique à la biodiversité car il permet de laisser des surfaces libres de constructions (aménagements possibles mais sous conditions afin de laisser une zone agricole à la zone A) et donc potentiellement exploitable pour la faune, même si la biodiversité y est moins riche.

3.4.4 La protection du paysage naturel et du patrimoine bâti

Comme vu précédemment, divers éléments naturels, semi-naturels et bâtis ont été repérés sur le document graphique en vue de leur protection au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit : des bâtis remarquables, des arbres remarquables à protéger, des Espaces Boisés Classés, des marges d'isolement paysagères à créer ou à préserver, des espaces verts à protéger.

- Bâtis remarquables
- Arbres remarquables à protéger

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

reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.
Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.

❖ Espaces Boisés Classés

Peuvent être classés comme EBC les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.
Aucune déclaration préalable n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres dans les cas suivants :
- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées
- ou en forêt publique soumise au régime forestier

❖ Espaces Verts à Protéger

Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces périmètres (racines etc…) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale de ces espaces, et la qualité des plantations existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces périmètres est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans ces périmètres.
Dans ces périmètres, toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5m².
Sont néanmoins admis les travaux nécessaires à leur entretien. Seuls les aménagements et équipements d'intérêt collectif peuvent être autorisés à condition de ne pas dénaturer le caractère paysager du secteur.

Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R. 151-43- 5°, R. 421-12 et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme.

❖ Marges d'isolement paysagères à créer ou à préserver

Les marges d'isolement paysagères à créer ou à préserver identifiées au plan de zonage doivent comporter une végétation diversifiée. Elles doivent notamment comprendre des espaces plantés (tels que des zones enherbées, des massifs d'arbustes, etc.), intégrer des arbres de haute tige de différentes tailles, et constituer un écran végétal mêlant essences caduques et persistantes.
Le zonage permet de conserver des espaces végétalisés au sein du tissu urbanisé mais également de mieux appréhender la transition paysagère

entre les espaces agricoles situés au nord et les espaces urbanisés au sud de la commune d'Ezanville.
Concernant les bâtis remarquables, un inventaire détaillé a été élaboré sur le territoire communal. Cet inventaire définit des prescriptions et recommandations architecturales et paysagères afin de préserver ce patrimoine.

III. LE REGLEMENT

3.1 Les dispositions générales

3.1.1 Les dispositions vis-à-vis des milieux naturels et de la biodiversité

Diverses dispositions sont proposées en faveur de la biodiversité :

- Le maintien des EBC (Espaces Boisés Classés) au titre des articles L.113-1 et R.151-31-1 du Code de l'Urbanisme ;
- La protection d'éléments naturels et semi-naturels au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (zones humides avérées, arbres remarquables à protéger, espaces verts à protéger, axe de ruissellement, plans d'eau, mares et mouillères) ;
- L'obligation de restauration d'une une bande de retrait de 15 mètres de toute imperméabilisation de part et des cours d'eau est instaurée, sauf pour le ru de Vaux pour lequel la bande de retrait est de 7,5mètres au niveau de la rue Eugène Delacroix et du Val d'Ezanville;
- La préservation ou la création de marges d'isolement paysagères qui doivent constituer un écran végétal ;
- L'obligation de réaliser une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'Urbanisme) en cas de travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié ;
- L'interdiction dans les zones humides avérées :
  - tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - les comblements, affouillements et exhaussements,
  - la création de plans d'eau,
  - le drainage, le remblaiement, le comblement,
  - l'imperméabilisation des sols
- L'obligation de vérifier le caractère humide des terrains classés en « B » qui correspondent à une probabilité importante de zone humide.

Ces dispositions permettent de pérenniser ces milieux et de conserver une mosaïque d'habitats variés (les cours d'eau, leur ripisylve, les boisements, les zones humides). De plus, les éléments ainsi repérés sur le document graphique forment un réseau de continuités écologiques. Cela participe à maintenir les éléments repérés par la TVB (et donc faciliter les déplacements de la faune), mais permet aussi de maintenir des espaces perméables (limitation des risques d'inondation), des puits de carbone et de manière générale cela participe au maintien du paysage naturel d'Ezanville.

3.1.2 Les dispositions vis-à-vis du risque d'inondation

Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, le PLU prévoit que toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux. Toutefois des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation, par rapport aux axes d'écoulement des eaux ne soit pas diminué et qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver le risque d'inondation pour les parcelles situées en aval. Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mise en place (muret, dispositif d'occultation des ouvertures…). Toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.

3.1.3 Les dispositions vis-à-vis du risque de mouvements de terrain

L'aléa sur la commune d'Ézanville est faible à moyen. Cela signifie que les variations de volume ont une probabilité faible à moyenne d'avoir lieu. L'aléa est considéré comme moyen au niveau du petit Rosne ainsi qu'au sud et à l'est de la commune.

À l'intérieur des périmètres réglementaires (périmètres R.111-3) de risques liés aux carrières abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Le plan de zonage matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces secteurs, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

3.1.4 Les dispositions vis-à-vis des risques technologiques

Un seul site classé est recensé sur la commune d'Ézanville, Non Seveso, il s'agit de l'abattoir Aminecov. D'anciens sites classés sont désormais fermés.

Au sein du chapitre dispositions relatives aux travaux et aux opérations, le PLU rappelle que toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une installation classée et que par conséquent, elle est soumise aux règles de l'article L511-1 et notamment à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration. Le PLU ajoute que ces installations sont admises sur le territoire dans le respect des règlements de zone (partie 2 du règlement). Dès lors que l'implantation d'une telle installation est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, elle peut être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

La totalité du territoire communale constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures, revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

3.1.5 Les dispositions vis-à-vis des nuisances

Le PLU rappelle que l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

- le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996 ;
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ;
- les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.

La R.D. 301 est de catégorie 2. La voie R.D.11 et la Bretelle d'échanges A (RD 301 / RD370) sont de catégorie 4. Dans une bande de 250 m pour les voies de catégorie 2, de 30 m pour les voies de catégorie 4 et de 10 m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

L'arrêté se trouve en annexe du PLU.

3.1.6 Les dispositions vis-à-vis du paysage et du patrimoine

Le règlement permet de préserver le paysage et le patrimoine existant et de favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Pour ce faire, il propose des règles visant à protéger l'existant aux titres des articles L.151-19 et l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit : des bâtis remarquables, des arbres remarquables à protéger, des Espaces Boisés Classés, des marges d'isolement paysagères à créer ou à préserver, des Espaces Verts à Protéger.

Le règlement édicte également des règles spécifiques au sein de chaque zone pour les constructions nouvelles. Ces règles concernent l'emprise au sol, les hauteurs des constructions, l'aspect extérieur et les façades, les toitures, les éléments techniques (antennes, pompes à chaleur, panneaux solaires…), les clôtures mais aussi les plantations existantes et l'obligation de planter. Ces règles permettent ainsi une meilleure intégration des nouvelles constructions au paysage existant.

3.1.7 Les dispositions vis-à-vis de l'énergie

En termes de performances énergétiques, plusieurs règles s'appliquent à toutes les zones.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles concernant l'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, sur une même propriété, emprise au sol et hauteur du présent règlement,

sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur.

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

IV. LES CHOIX RETENUS POUR LES OAP SECTORIELLES

Le PLU révisé propose 5 OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sectorielles.

Les OAP sectorielles permettent de définir des conditions d'aménagement qui garantissent la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces, dans la continuité dans laquelle s'inscrit la zone. L'objectif de l'OAP du PLU révisé est de répondre à un besoin de logements et d'apporter un cadre de vie amélioré, ceci dans une perspective de développement durable notamment face au changement climatique.

OAP Avenue Jean Rostand

Le site de l'OAP est localisé à l'ouest du territoire communal, au 12 avenue Jean Rostand, en limite de la ville de Domont et en limite de la ville de Moisselles. Il est situé entre l'avenue Jean Rostand (D11) à l'ouest, la D301 à l'est et la rue Eugène Delacroix au sud qui assure la liaison avec le centre commercial du Val d'Ezanville, en passant sous la D301. Le ru de Vaux est situé au niveau de la rue Eugène Delacroix.

D'une superficie de 2,11 hectares, le site de l'OAP est intégré au tissu urbanisé. Actuellement occupé par une entreprise de vente de matériaux, il est bordé au nord et à l'est par des zones industrielles, incluant le centre commercial Leclerc de la ville de Moisselles et au sud et à l'ouest par des zones pavillonnaires.

Objectif

L'objectif est la requalification de ce secteur industriel en secteur d'habitat. L'enjeu est de créer une jonction entre les zones d'habitat pavillonnaire et les zones d'activités.

Programmation

La programmation prévisionnelle en termes de logements sur le secteur est à 110 logements, dont environ 70 logements collectifs sociaux en R+2 +A/C et 40 logements individuels, sous la forme de maisons en bande en R+1+C.

Qualité architecturale

Concernant les maisons en bande, l'OAP impose un retrait de 8 mètres par rapport au fonds de parcelle côté centre commercial. Du côté du secteur pavillonnaire, pour assurer une transition harmonieuse, une lisière végétale sera créée et la hauteur des constructions sera limitée à du R+1+C.

Concernant les logements collectifs, l'OAP impose un retrait de 5 mètres par rapport à la D11 pour maintenir une continuité avec l'habitat individuel de l'autre côté de la départementale et un retrait de 8 mètres par rapport au centre commercial, à l'exception d'un décroché qui pourra être implanté en limite.

Paysage et biodiversité

L'OAP impose que le projet bâti offre une aération propice à l'infiltration du végétal, favorisant la création de cœurs d'îlots paysagers notamment grâce à un traitement paysagé des marges de recul et lisières et de la création d'une placette en mettant en valeur l'arbre remarquable existant.

La commune est concernée par un aléa d'inondation par ruissellement ainsi que par un aléa d'inondation par débordement de cours d'eau. Dans les secteurs concernés, les projets d'aménagement et de construction veilleront à intégrer la prise en compte de ces risques dans leur conception et leur implantation.

Comme vu précédemment, les traitements paysagés devront être fait :

- le long de la rue Eugène Delacroix par le biais des alignements d'arbres existants pour assurer une transition avec le quartier pavillonnaire
- du côté du centre commercial de Moisselles pour limiter les potentielles nuisances
- le long de la D11 et D301 afin de créer un espace d'isolement

De plus, dans une logique de gestion durable de l'eau, visant à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie, à réduire le ruissellement et à limiter les risques d'inondation, les projets devront intégrer une démarche de désimperméabilisation contribuant efficacement à ces objectifs.

Aussi, dans un souci de préservation du patrimoine arboré, les arbres de haute tige arrivés à maturité devront être préservés. Tout abattage rendu nécessaire devra être compensé par leur remplacement.

Mobilité au sein du quartier

La voie interne de desserte pour les maisons individuelles en bande sera réalisée à partir de la rue Eugène Delacroix, sans impacter le flux de la circulation de la D11. Cette voie comportera des possibilités de stationnement en créneaux et quelques poches de stationnements, en entrée, sur l'angle Nord et autour de la placette de retournement. Cette voie sera dotée de trottoirs éclairés et paysagers. Une piste cyclable au cœur de l'îlot sera également créée.

Développement durable

L'OAP demande à ce que soit étudié les possibilités en matière de :

- Economie d'énergie avec le développement des réseaux énergétiques, la conception bioclimatique des bâtiments, la promotion des énergies renouvelables, l'impact environnemental des matériaux pour lutter contre les îlots de chaleur, etc.
- Gestion de l'eau avec l'étude du traitement écologique des eaux usées, la récupération de l'eau de pluie pour une réutilisation dans le quartier, la création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales (masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables : espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, …).
- Une réflexion à mener sur la déconnexion des eaux pluviales des voiries et des bâtiments conservés.

- Traitement des déchets avec la collecte des déchets sélective, le tri, le compostage, le recyclage, etc.
- Pollution des sols avec la prise en compte, par les constructeurs, de la présence d'établissements référencés sur les sites BASIAS, BASOL, SIS et de s'assurer de leur dépollution avant tout aménagement.

OAP Pôle Gare

Le site de l'OAP de la gare est situé au sud de la commune, à la limite avec les villes de Piscop et d'Ecouen. L'emprise de l'orientation d'aménagement et de programmation comprend la place de la Gare, l'ancien marché, le café de la gare ainsi qu'une partie de terrain repris sur l'ancien parking SNCF, pour une surface totale d'environ 9 000 m².

Objectif

L'enjeu est de redynamiser ce quartier qui constitue un pôle multimodal majeur, grâce à la présence du RER H, des lignes de bus et du parc relais. L'objectif du projet est de créer des logements et des commerces sur ce secteur, en conservant ce pôle multimodal.

Programmation

Le projet prévoit la construction d'environ 106 logements collectifs sur trois lots distincts, représentant une surface de plancher d'environ 6 350 m².

La création de logements locatifs sociaux fait partie intégrante de la programmation :

- Lot A et lot B : Logements sociaux avec un rez-de-chaussée partiellement dédié à des activités commerciales.
- Lot C/C1 : logements en accession, dont 30% de logements locatifs sociaux.

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

Qualité architecturale

La gare d'Ezanville, inscrite au projet de PLU comme « bâtiment remarquable », devra être préservée en raison de son architecture d'intérêt, liée à la compagnie du Nord.

L'OAP impose que les matériaux soient choisis avec soin pour combiner matériaux traditionnels et contemporains afin de s'intégrer aux structures présentes telles que la gare.

Les façades des bâtiments devront être en partie orientées parallèlement à celle de la gare, avec des trottoirs larges (>2m) côté Sud-Est. L'aménagement devra permettre de créer un parvis paysagé, avec un parking perméable.

Paysage et biodiversité

L'OAP impose que la future place de la gare, située en limite Sud-Est de la commune, soit réaménagée en respectant le patrimoine et en mettant en valeur le cèdre remarquable existant.

Ce site, situé en limites communales, est concerné par un resserrement du relief entre les buttes du Luat et de la forêt d'Ecouen, permettant à la ligne

H du Transilien de suivre les pentes d'écoulement du petit Rosne et du Ru de Pontcelles. Aussi, l'aménagement du secteur de l'OAP devra s'inscrire dans le respect de la topographie.

Dans une logique de gestion durable de l'eau, visant à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie, à réduire le ruissellement et à limiter les risques d'inondation, les projets devront intégrer une démarche de désimperméabilisation contribuant efficacement à ces objectifs.

Dans un souci de préservation du patrimoine arboré, les arbres de haute tige arrivés à maturité devront être préservés. Tout abattage rendu nécessaire devra être compensé par leur remplacement.

Mobilité au sein du quartier

La voirie restera essentiellement comme l'existante. La place de la gare sera reliée au parking relais par le biais d'une liaison piétonne.

Développement durable

L'OAP demande à ce que des engagements soient pris en matière de :

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

OAP Centre-ville

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur UAc « Centre-ville » se situe au cœur de ville d'Ezanville, face au rond-point qui relie la Grande rue et la rue de la Mairie.

D'une superficie d'environ 387 m², l'OAP porte sur des terrains qui présentent actuellement un état dégradé, occupés par des bâtiments désaffectés et des friches qui altèrent l'image de centre-ville, face à la Mairie.

Objectif

L'objectif est d'achever la restructuration et la valorisation de ce secteur central tout en favorisant la réalisation de logements de petite taille.

Programmation

Le projet prévoit la construction de 10 logements. La typologie du bâti sera de l'habitat collectif T1, T2 et T3.

Le schéma de principe d'aménagement indique : les accès et servitudes de passage depuis le rond-point central ; la zone d'implantation préférentielle du bâti ; la typologie du bâti qui sera de l'habitat collectif.

Qualité architecturale

La hauteur des constructions principales sera limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse par rapport au sol fini dont le plateau de nivellement se situera à la cote 89,60 NGF.

Paysage et biodiversité

Le schéma de principe, d'aménagement et de composition précise que le terrain comprend un espace libre à engazonner.

Dans un souci de préservation du patrimoine arboré, les arbres de haute tige arrivés à maturité devront être préservés. Tout abattage rendu nécessaire devra être compensé par leur remplacement.

Mobilité au sein du quartier

Une servitude de passage de 37,70m² d'une hauteur de 3,50m² s'applique sur le terrain à aménager afin de préserver l'accès à une parcelle en renfoncement.

OAP Secteur des abattoirs

Le site de l'OAP est localisé à l'est du territoire communal au niveau du site des abattoirs situé le long de la rue Colbert et de la rue de la Fraternité. Le terrain est d'une superficie d'environ 2 hectares, le site de l'OAP est en partie occupé par l'abattoir d'Ezanville et par un terrain non urbanisé à l'est et quelques habitations au sud.

Objectif

Il s'agit d'accompagner la mutation future du secteur de l'abattoir d'Ezanville, situé au sein du tissu urbanisé, vers un tissu d'habitat collectif.

Programmation

Le projet prévoit la réalisation de 192 logements collectifs/individuels dont au moins 30% seront des logements locatifs sociaux. Une extension urbaine est prévue pour cette OAP.

Qualité architecturale

Le projet cherchera à s'intégrer dans l'environnement du quartier. Pour cela, les constructions projetées présenteront des hauteurs comprises entre R+1 avec combles/aménagement (C/A) et R+3+A/C en cœur d'îlot. Les matériaux devront également être choisis avec soin pour respecter cette intégration. Les façades des bâtiments seront en partie orientées parallèlement à la rue Colbert.

Le stationnement lié à la réalisation des logements collectifs sera majoritairement intégré en infrastructure, sous les futurs bâtiments, afin de limiter l'emprise au sol et de préserver la qualité paysagère du site.

Paysage et biodiversité

L'OAP impose que la composition du projet bâti offre une aération propice à l'infiltration du végétal, favorisant la création de cœurs d'îlots paysagers. Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 mètres des berges du ru du Petit Rosne, afin de préserver les continuités écologiques. Cette marge de retrait de 15 mètres le long du cours d'eau sera dédiée à la restauration de la rivière. En limite est de l'opération, la mise en place d'un écran végétal paysager devra être prévue. Cette interface verte jouera le rôle de zone tampon entre les futures constructions et le tissu pavillonnaire existant, assurant une transition

douce et une intégration paysagère qualitative du projet dans son environnement.

De plus, dans une logique de gestion durable de l'eau, visant à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie, à réduire le ruissellement et à limiter les risques d'inondation, les projets devront intégrer une démarche de désimperméabilisation contribuant efficacement à ces objectifs.

Dans un souci de préservation du patrimoine arboré, les arbres de haute tige arrivés à maturité devront être préservés. Tout abattage rendu nécessaire devra être compensé par leur remplacement.

Développement durable

L'OAP demande à ce que des engagements soient pris en matière de :

- Economie d'énergie grâce à la conception des bâtiments avec une conformité des projets aux normes de la RE 2020, voire visant des certifications, à la promotion des énergies renouvelables, à l'étude de l'impact environnemental des matériaux pour lutter contre les îlots de chaleur, etc.
- Gestion de l'eau (sous réserve des possibilités d'infiltration) avec la création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales (masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables : espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, etc.) Mener une réflexion sur la déconnexion des eaux pluviales des voiries et des bâtiments conservés.
- Traitement des déchets avec la collecte des déchets sélective, le tri, le compostage, le recyclage, etc.
- Pollution des sols avec la prise en compte, par les constructeurs, de la présence d'établissements référencés sur les sites BASIAS, BASOL, SIS et de s'assurer de leur dépollution avant tout aménagement.

OAP rue de Condé et Grande rue

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation entre la rue de Condé et la Grande rue se situe au centre du territoire communal. D'une superficie d'environ 2,4 hectares.

Objectif

Il s'agit de développer l'offre résidentielle sur ce secteur.

Programmation

Le projet prévoit la réalisation d'environ 135 logements maximum, dont 30 % de logements locatifs sociaux, ainsi que 12 unités d'hébergement maximum.

L'aménagement sera conçu sous la forme d'une opération d'ensemble globale découpée en 3 phases :

• Phase 1 : réalisation de 125 logements collectifs maximum sous forme de bâtiments de type R+2+C et R+3+C. S'y ajoutent 12 unités d'hébergement maximum, répartis en trois plots de type R+1+C.

• Phase 2 : réalisation de 10 logements collectifs maximum, de type R+1+C.

L'ensemble des logements locatifs sociaux devra être regroupé au sein d'un même bâtiment implanté à l'angle de la Grande Rue et de la rue de Condé et obligatoirement programmé dans le cadre de la phase 1.

Qualité architecturale

La villa existante, identifiée à l'inventaire des éléments bâtis à protéger, devra être conservée, de même que les Espaces Verts Protégés environnants, qui devront être préservés.

Plusieurs marges de recul sont prévues : deux donnant sur la Grande rue (une de 15m et l'autre de 5m) et une de 3m au niveau de la rue de Condé.

Paysage et biodiversité

Le projet intégrera des principes de qualité environnementale, en mettant en avant l'importance des espaces végétalisés pour introduire la nature en ville.

Une grande partie de l'OAP est constituée d'espaces verts paysagers et d'Espaces Verts Protégés au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La partie nord du périmètre de l'OAP sera maintenue en zone naturelle (zone N) et ne pourra faire l'objet d'aménagement.

A l'Ouest du périmètre, un écran végétal sera à conserver/reconstituer.

Dans un souci de préservation du patrimoine arboré, les arbres de haute tige arrivés à maturité devront être préservés. Tout abattage rendu nécessaire devra être compensé par leur remplacement.

La commune est concernée par un aléa d'inondation par ruissellement ainsi que par un aléa d'inondation par débordement de cours d'eau. Dans les secteurs concernés, les projets d'aménagement et de construction veilleront à intégrer la prise en compte de ces risques dans leur conception et leur implantation.

Mobilité au sein du quartier

Deux voies doubles sens seront créées, une accessible depuis la rue de Condé et une autre depuis la Grande rue.

Le projet d'aménagement se développera en plusieurs phases, chacune dotée de modalités de desserte spécifiques :

• Phase 1 : les logements seront desservis par des voies nouvelles à créer, accessibles depuis la Grande Rue et la rue de Condé ;

• Phase 2 : la desserte s'effectuera exclusivement depuis la rue de Condé ;

Un principe d'élargissement des trottoirs situés à l'angle de la rue de Condé et de la Grande Rue devra être réalisé.

Développement durable

Les engagements en matière de développement durable devront se traduire par des initiatives concrètes visant à promouvoir l'économie des énergies, la gestion responsable de l'eau et le traitement efficace des déchets.

- Economie d'énergie grâce à la conception des bâtiments avec une conformité des projets aux normes de la RE 2020, voire visant des certifications, à la promotion des énergies renouvelables, à l'étude

de l'impact environnemental des matériaux pour lutter contre les îlots de chaleur, etc.

- Gestion de l'eau (sous réserve des possibilités d'infiltration) avec la création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales (masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables : espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, etc.). Mener une réflexion sur la déconnexion des eaux pluviales des voiries et des bâtiments conservés.

V. LES CHOIX RETENUS POUR L'OAP THEMATIQUE

Le PLU révisé comprend une Orientation d'Aménagement et de programmation sur le thème de la trame verte et bleue (TVB).

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire dont l'enjeu est de constituer ou de reconstituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, mais également à l'échelle régionale par le biais du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), à l'échelle intercommunale par le biais d'un SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) ou encore à l'échelle communale par le biais d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) par exemple.

La Trame Verte et Bleue inclut une composante verte qui fait référence aux milieux naturels et semi naturels terrestres et une composante bleue qui fait référence aux réseaux aquatiques et humides (fleuves, rivières, canaux, étangs, milieux humides…).

Cette OAP comprend plusieurs objectifs :

- Préserver et restaurer la trame bleue
- Préserver la grande trame verte
- Conserver et développer la nature dans la zone agglomérée
- Sauvegarder la trame brune
- Intégrer la biodiversité dans les projets
- Consolider les espaces agricoles

Pour répondre à ces objectifs, l'OAP prévoit des prescriptions à retranscrire dans le PLU.

Afin de préserver et restaurer la trame bleue :

- Il sera interdit sur les zones humides avérées :

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

- Il sera obligatoire de vérifier les zones humides de classe B. Les zones humides de classe B sont des zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser. Une attention particulière sera apportée à tout projet de construction ou d'aménagement s'inscrivant dans les enveloppes de ces zones.

Des zones humides probables de classe B sont localisées sur le territoire communal, notamment le long des cours d'eau, ainsi qu'en limite Est du territoire. Une zone humide avérée est localisée au niveau du ru du petit Rosne, sur sa partie Ouest à ciel ouvert ainsi qu'une petite partie en limite sud du territoire.

Afin de préserver la grande trame verte :

- Les grandes masses vertes seront protégées et mises en valeur. Les grandes masses vertes désignent les réservoirs de biodiversité et espaces relais paysagers identifiés par un classement en zone naturelle (N) ou / et éventuellement couplés au cas par cas par des Espaces Boisés Classé (EBC) ou encore des Espaces Verts à Protéger (EVP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Les arbres remarquables seront protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Les principes de haies et bosquets identifiés sur l'OAP seront à préserver.
- Les sentes et chemins, les parcours doux et leur végétation associée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Les OAP des futures opérations d'aménagement devront prévoir la végétalisation des projets (strates végétales, noues, …)

Afin de conserver et développer la nature dans la zone agglomérée :

- Les plantations existantes devront être au maximum conservées
- Les arbres remarquables devront être protégés
- Il sera imposé des emprises au sol maximales
- Il sera imposé un taux d'espaces verts de pleine terre sur la parcelle et la plantation d'arbres
- Il sera imposé des clôtures perméables au passage de la petite faune

Afin de sauvegarder la trame brune et donc de préserver toutes les fonctions écologiques des sols :

- Il sera imposé des emprises au sol maximales
- Il sera imposé un pourcentage d'espaces verts de pleine terre sur la parcelle
- L'infiltration des rejets supplémentaires d'eaux pluviales et des dispositifs de rétention alternative pour limiter les volumes et débits de ruissellement sera favorisée

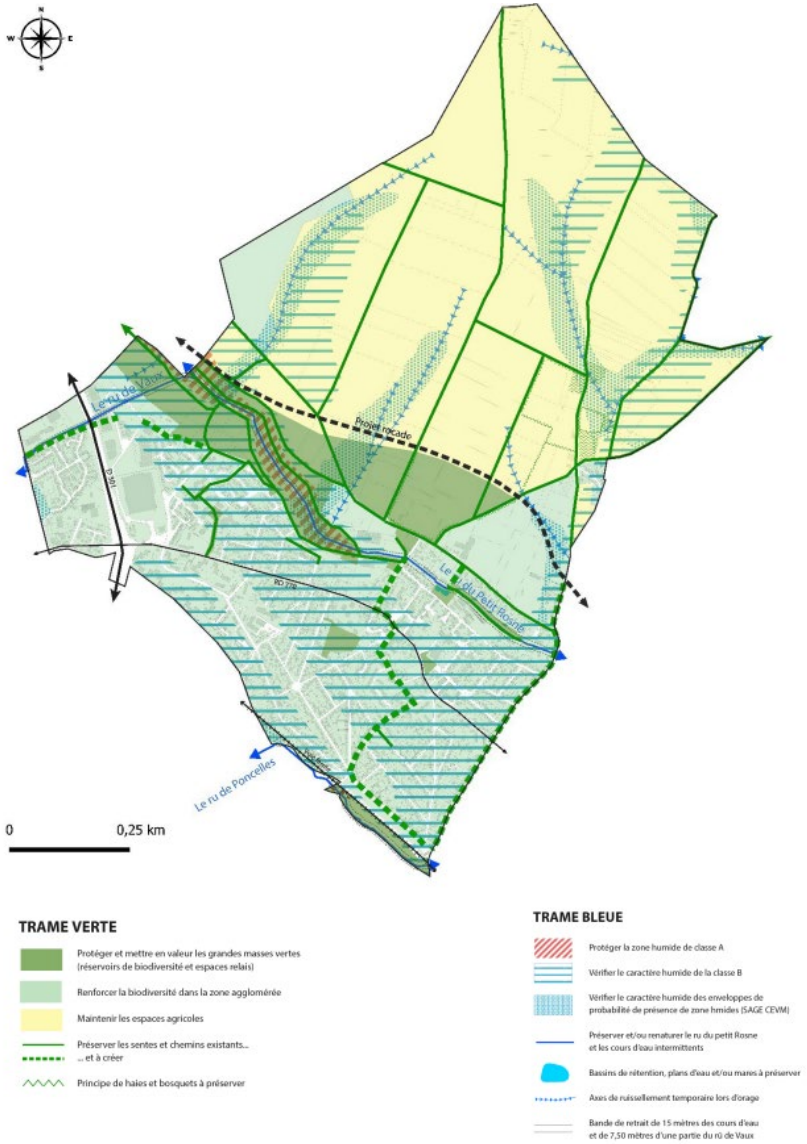
- La mise en place de revêtements de sol drainants ou poreux sera favorisée

Afin d'intégrer la biodiversité dans les projets, l'OAP fixe comme objectifs :

- Dès sa conception, tout projet devra appréhender sa situation dans la trame verte et bleue du territoire d'Ezanville située dans son environnement. Il s'agira de générer des liaisons écologiques et paysagères avec le grand paysage et faire pénétrer la nature et la biodiversité dans son plan de composition.
- Les espaces collectifs liés aux déplacements, constitués par de la voirie apaisée, des cheminements doux (piétons, cycles) devront être accompagnés d'un aménagement paysager lorsque leur emprise le permet (plantation arborée, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...).
- Les espaces collectifs liés aux loisirs et à la détente des usagers (parcs, aires de jeux, jardins à thème, jardins partagés, etc…) devront présenter des aménagements paysagers végétalisés.
- Le développement de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales végétalisés (noues, bassins de rétention paysagers, etc.) sera encouragé dans les secteurs où les conditions techniques le permettent.

Afin de consolider les espaces agricoles :

- Il sera nécessaire de maintenir les entités agricoles fonctionnelles et cohérentes en zone agricole (A) pour assurer leur pérennité et leur développement.



Objectifs généraux de l'OAP TVB (PLU Ezanville, OAP TVB, juin 2026)

VI. LES CHOIX RETENUS POUR LES ZONES DE PLAN DE MASSE

Le PLU révisé prévoit deux zones avec un plan de masse, il s'agit des zones UPM1 et UPM2.

6.1 La zone UPM1

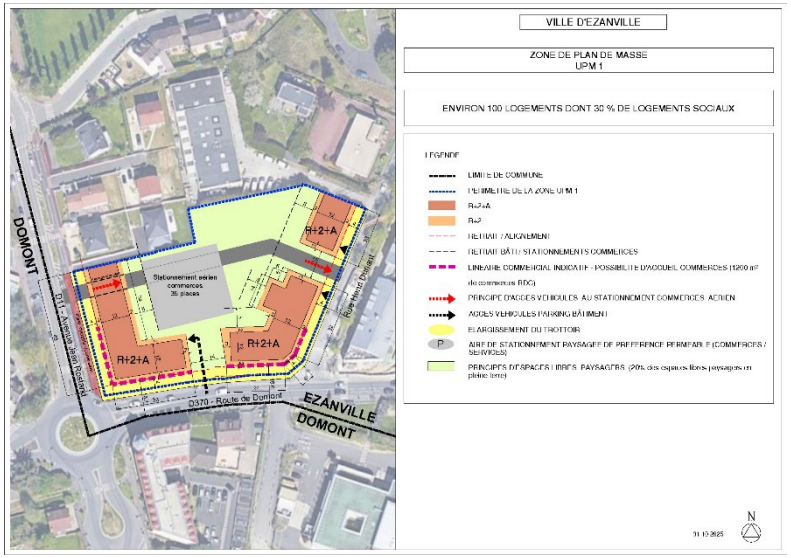
La zone UPM1 est située au croisement entre la N370 (Route de Domont) et la D11 (Avenue Jean Rostand) à la limite de la commune de Domont. Le projet prévoit une centaine de logements dont 30% de logements sociaux et des commerces.

Les commerces seront placés en rez-de-chaussée, le long de la Route de Domont et de l'avenue Jean Rostand. Les bâtiments seront construits en R+2 et R+2+A. Une zone de stationnement aérienne de 35 places sera construite. Un espace libre paysager pouvant accueillir du stationnement sera également réalisé, au minimum 60% seront de l'espace vert.

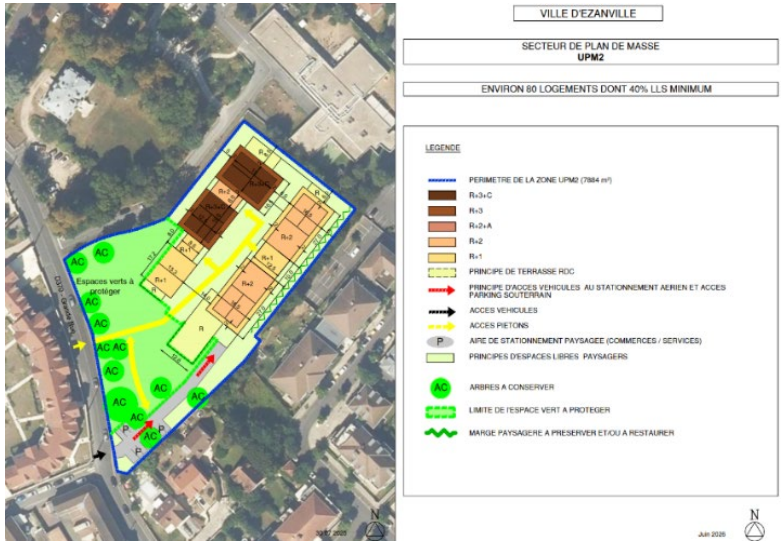
Une piste cyclable double sens sera créée le long de l'avenue Jean Rostand.

6.2 La zone UPM2

La zone UPM2 est située à côté de la route nationale N370, au niveau de l'Eglise d'Ezanville. Le projet est implanté sur un terrain de 7 884m². Il comprend environ 80 logements allant du R+1 au R+3+C. De nombreux arbres seront conservés à l'avant de la parcelle. Une aire de stationnement paysagée sera créée. Une marge paysagère en limite Est sera à préserver et/ou à restaurer.



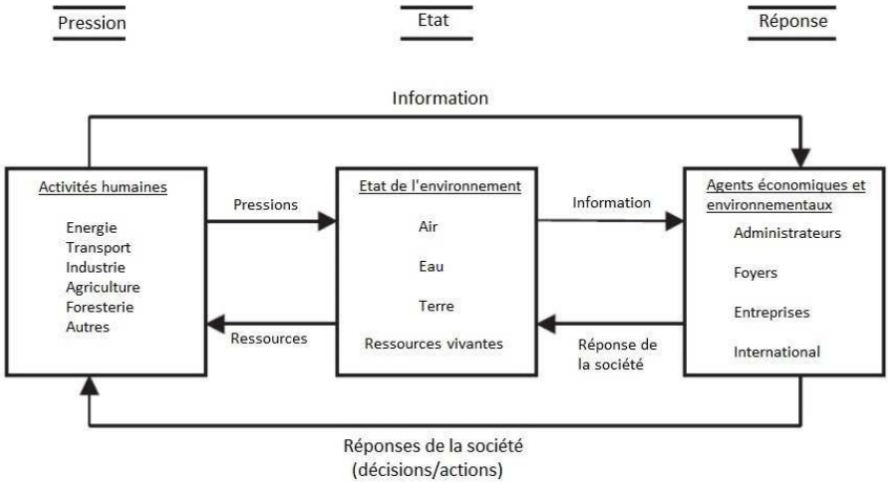
Secteur de Plan de Masse UPM1 (Règlement, novembre 2025)



Secteur de Plan de Masse UPM2 (Règlement, juin 2026)

INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

La mise en place d'indicateurs environnementaux sera basée sur le modèle de l'OCDE : Pression - État - Réponse (PER), illustré par le schéma ci-après.



Ainsi, les trois catégories d'indicateurs permettent de prendre en compte et de « mesurer » :

- les pressions engendrées par les activités humaines : évolution de la surface des zones naturelles en fonction des pressions exercées ;
- l'état dans lequel se trouve l'environnement : nombre d'espèces patrimoniales, rares ou menacées ;
- les réponses (mesures) mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions : niveau de prise en compte des zones naturelles et agricoles, mesures de protection, de gestion.

En ce qui concerne le suivi de la mise en œuvre du PLU, il conviendra dans un premier temps de prévoir la mise en place d'un dispositif de suivi (définition d'un comité d'évaluation et de suivi), soit directement par les services municipaux de la commune d'Ézanville, soit par un prestataire extérieur. Ensuite, il conviendra de mettre en place un suivi adapté à chaque thématique. Il est nécessaire de choisir des indicateurs faciles à prendre en compte afin de ne pas compliquer la démarche.

Thème	Objectif(s)	Indicateurs possibles	Valeur de référence	Objectif à atteindre	Données/outils à utiliser	Fréquence de renseignement
EAU	Assurer le bon état des eaux souterraines et superficielles	État quantitatif des eaux souterraines	Bon état pour 2/2	Bon état	Données SDAGE du Bassin Seine Normandie	5 ans
		État qualitatif des eaux souterraines	Bon état pour 1/2			
		État chimique des eaux superficielles	Mauvais état du Petit Rosne			
		État écologique des eaux superficielles	Etat médiocre du Petit Rosne			
	Diminuer les prélèvements en eau	Volume prélevé	En 2021 : 419 254m^3 En 2022 : 434 073m^3	< 434 073m^3	BNPE	5 ans
RISQUES	Limiter l'accroissement des risques sur le territoire	Évolution des PPR (création, modification de périmètre…) et des zones d'aléas	/	S'attacher à prendre toutes les mesures nécessaires lors de la construction des projets	Données administratives sur l'état d'avancement des connaissances des risques et sur la mise en place éventuelle de PPR – DRIEAT - Géorisques	2 ans
		Nombre d'arrêtés de catastrophe	/	Le moins possible	Géorisques/ Arrêtés préfectoraux	Tous les ans

		naturelle depuis la révision du PLU				
	Minimiser les risques sur les biens et les personnes	Pourcentage des surfaces et populations communales exposées aux risques naturels	Décembre 2015 : % d'exposition du territoire : 11,2% % d'exposition de la population : 22,7%	Le moins possible	Schéma Départemental de Prévention des Risques Naturels du Val d'Oise	3 ans
	Maitriser les risques industriels	Nombre d'établissements SEVESO	0	Idem	Géorisques	3 ans
Thème	**Objectif(s)**	**Indicateurs possibles**	**Valeur de référence**	**Objectif à atteindre**	**Données/outils à utiliser**	**Fréquence de renseignement**
QUALITE DE L'AIR	Préserver la qualité de l'air	Emissions de polluants atmosphériques	/	Le moins possible	AirParif	Tous les ans
	Limiter les émissions liées aux véhicules motorisés	Part modale des déplacements domicile-travail	En 2022 : Voiture : 55,10 % Transports en commun : 36,50% Marche à pied : 3,90% Pas de déplacement : 2,40% Deux-roues motorisés : 1,50% Vélos : 0,60%	Voiture < 55,10 % Transports en commun > 36,50% Marche à pied > 3,90% Deux-roues motorisés < 1,50% Vélos > 0,60%	Données commune / INSEE	3 ans
	Evolution des émissions de GES par secteur et par habitant	Emissions par personne de GES (SCOPE 1)	En 2019 : 1,4 teq CO_2/ personne (habitant + emploi) pour les émissions directes (Scope 1) de GES (hors branche énergie)	< 1, 4 teq CO_2/ personne	Sources : PCAET de la CA Plaine Vallée	3 ans
NUISANCES	Limiter la production de déchets	Production de déchets ménagers par habitant et par an	/	Le moins possible	Rapport d'activités – CA Plaine Valée	Tous les ans

	Limiter l'exposition des personnes au bruit	Proportion de la population exposée aux différents niveaux de bruit	/	Le moins possible	Données commune / IGN	2 ans
Thème	**Objectif(s)**	**Indicateurs possibles**	**Valeur de référence**	**Objectif à atteindre**	**Données/outils à utiliser**	**Fréquence de renseignement**
MILIEUX NATURELS BIODIVERSITE	Limiter la consommation de milieux naturels	Consommation foncière (hectares)	Entre 2012 et 2017, 1,7 ha en plus d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) En 2017 : 331,9 ha d'ENAF et 206,3 ha d'espaces artificialisés	Limiter l'expansion de surfaces artificialisées	Portail de l'artificialisation des sols MOS (Mode d'Occupation des sols)	3 ans
PAYSAGE PATRIMOINE	Bonne intégration des aménagements et valorisation du territoire	Nombre d'aménagements paysagers réalisés en accord avec OAP et règlement pour tout aménagement depuis la révision du PLU	/	Le plus possible	Visite de terrain Suivi interne des travaux sur les zones d'aménagement	3 ans
	Préserver le patrimoine bâti	Demandes de modifications des éléments repérés au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme	/	0	Données commune	Tous les ans
ENERGIE	Passoires thermiques : lutter	Nombre de logements F ou G parmi les ventes, locations ou à	Entre le 1er juillet 2021 et le 31 décembre 2024 : 9% (parmi 1 178 logements vendus, loués ou achevés en résidence	Le moins possible	Données ADEME selon les diagnostics de performance	5 ans

	contre l'habitat indigne	l'achèvement de toute nouvelle construction	principale, 106 avaient un DPE F ou G)		énergétique (DPE) transmis pour une vente, une location ou à l'achèvement de toute nouvelle construction	
	Développer le recours aux énergies renouvelables et de récupération	Puissance de panneaux solaires installée	/	Le plus possible	Agence ORE/ Réseau d'observation statistique de l'énergie et des GES	2 ans
		Nombre de dispositifs installés	/	Le plus possible		
Thèmes	**Objectif(s)**	**Indicateurs possibles**	**Valeur de référence**	**Objectif à atteindre**	**Données/outils à utiliser**	**Fréquence de renseignement**
MOBILITE	Limiter l'utilisation du véhicule personnel	Part modale des déplacements domicile-travail	En 2022 : Voiture : 55,10 % Transports en commun : 36,50% Marche à pied : 3,90% Pas de déplacement : 2,40% Deux-roues motorisés : 1,50% Vélos : 0,60%	Voiture < 55,10 % Transports en commun > 36,50% Marche à pied > 3,90% Deux-roues motorisés < 1,50% Vélos > 0,60%	INSEE	3 ans
		Linéaire de cheminements piétons existants ou praticables	/	Le plus possible	Données commune/ Plan local de déplacement	3 ans
URBANISME	Lutter contre la vacance	Evolution de la vacance	2016 : 4,5% soit 185 logements 2022 : 4,8% soit 200 logements	Le moins possible	INSEE	5 ans
	Atteindre les objectifs en matière de logement sociaux	Part de logements sociaux sur la commune	2022 : 21% de logements sociaux du parc de résidence principales	25% de logements sociaux	Commune PLUi	5 ans

METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

I. PREAMBULE

Conformément à l'article R122-20 du Code de l'Environnement et à la directive 2001/42/CE, l'évaluation environnementale comprend un chapitre consacré à la méthodologie employée pour la réalisation du présent document.

Ce chapitre contient donc le déroulé de la démarche ayant conduit à la production de ce rapport, les documents et autres sources utilisés, les types d'analyse effectués et les éventuelles difficultés rencontrées.

I. DEROULE DE LA DEMARCHE

- Phase 1 - Échanges préalables
- Phase 2 – État initial de l'environnement
  - Prise de connaissance de l'état des lieux et du diagnostic territorial
  - Hiérarchisation des enjeux environnementaux
- Phase 4 - Étudier les incidences résiduelles et proposer des mesures ERC
- Phase 5 - Évaluation des incidences Natura 2000 du projet
- Phase 6 - Élaboration du dispositif de suivi et d'indicateurs
- Phase 7 - Réalisation du rapport environnemental

II. SOURCES DE DONNEES UTILISEES

Thématique	Source(s)
Milieu physique	Commune d'Ezanville CA Plaine Vallée INSEE IGN BD Alti Géoservices Géoportail BRGM MOS 2021 Eau Seine Normandie SDAGE Seine Normandie SAGE CEVM DRIEE Île-de-France
Climat et vulnérabilité au changement climatique	Météo France Infoclimat https://fr.climate-data.org SRCAE Île-de-France DRIEE Île-de-France
Energie	Agence ORE, Réseau d'observation statistique de l'énergie et des GES
Risques naturels et technologiques	Géorisques Infoterre BRGM Dossier département des risques majeurs du Val d'Oise
Nuisances et pollutions	Géorisques DRIEAT PCAET CAPV CA Plaine Vallée SIGIDURS DDT95

	PPBE du Val d'Oise Avex asso Radiance Light Trends
Milieux naturels et biodiversité	INPN Diagnostic écologique du bureau d'étude AUDDICE BIODIVERSITE Géoportail UNESCO Val d'Oise SRCE île de France
Paysage et patrimoine	Atlas des paysages du Val d'Oise DRIEE Ile-de-France Atlas des patrimoines
Milieu humain	Registre Parcellaire Graphique (2021) DRIAAFF Ile de France Agence ORE Réseau d'observation statistique de l'énergie et des GES Institut Paris Région Portail Cartographique des énergies renouvelables

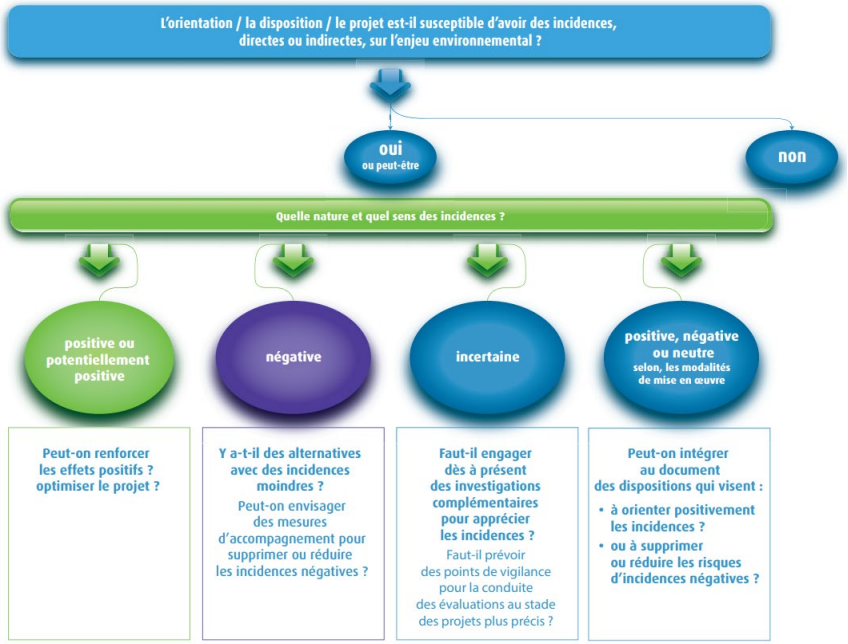
III. METHODES D'ANALYSE

4.1 Le principe général

L'évaluation environnementale est menée concomitamment à la révision du PLU. Elle accompagne la construction du document et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration jusqu'à son approbation, dans une démarche progressive et itérative. Elle vise à interroger l'opportunité des décisions d'aménagement en amont de la réalisation des projets dans un objectif de prévention des impacts environnementaux et de cohérence des choix. C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document.

Au fur et à mesure de la révision du PLU, les différentes pièces (PADD, zonage, règlement, OAP) ont été analysées. Nous avons porté une attention particulière à l'analyse des différentes versions du plan afin d'intervenir dès le début de la révision du PLU pour mettre en avant des points de vigilance et orienter le plan selon les enjeux du territoire.

Le but est de constater que le PLU, à travers ses différentes pièces, répond aux enjeux soulevés lors de la phase d'état initial, et dans le cas contraire de faire des propositions complémentaires.



Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme- Commissariat général au développement durable *(2019)*

4.2 Les incidences de la révision du PLU

Les incidences de la révision du PLU ont été analysées en reprenant les grandes thématiques environnementales mais aussi celles liées au « milieu humain » (démographie, logement, déplacements etc…). Les thématiques analysées ont été reprises selon celles évoquées dans l'état initial de l'environnement.

Cette analyse globale permet de tirer les grandes lignes de la révision du PLU, et de constater que ce plan peut à la fois avoir des incidences positives mais aussi négatives sur l'environnement.

4.3 Les effets positifs et négatifs, directs et indirects, temporaires et permanents

En respect de la règlementation, l'évaluation précise dans son chapitre sur les incidences de la révision du PLU sur l'environnement, si les effets du PLU sont positifs, négatifs, directs ou indirects et permanents ou temporaires. Aussi, il est parfois possible que pour une même thématique environnementale, la révision du PLU ait à la fois des incidences positives mais aussi négatives, que l'évaluation distingue. L'évaluation distingue les effets directs de la révision du PLU comme la destruction d'habitats par exemple, des effets indirects comme l'accroissement des risques de ruissellements par création de surface imperméables supplémentaires.

De même, l'évaluation distingue les effets qui sont temporaires de ceux qui sont permanents. On note que les effets temporaires sont souvent liés aux phases de travaux des aménagements.

4.4 L'analyse des incidences Natura 2000

Les zones Natura 2000 ont été analysées. Nous avons porté attention à la localisation de la commune vis-à-vis de ces sites. La commune n'est pas située sur une zone Natura 2000, la plus proche est située à plus de 7 kilomètres.

Nous avons donc analysé les milieux présents sur la zone Natura 2000, les espèces désignées à l'article 4 de la directive 2009/147/CE et quels habitats ces espèces utilisent. Cela nous a ensuite permis de comparer la zone d'étude aux milieux de la zone Natura 2000 et d'observer si oui ou non les espèces de Natura 2000 étaient aussi susceptibles d'utiliser les milieux de la commune.

V. DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Les indicateurs de suivi permettent d'évaluer l'évolution du projet et d'ajuster sa trajectoire en fonction de ses impacts sur l'environnement. En fixant des objectifs précis par rapport à une situation de référence, il est possible de prévenir les effets négatifs et d'optimiser les résultats. Cependant, il ne fut pas toujours aisé de trouver des valeurs de référence et toutes n'ont pas pu être chiffrées.

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

VILLE D'EZANVILLE

