Ville d'Ezanville

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

VILLE D'EZANVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

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

LE PADD, UN PROJET DE VILLE

S'appuyant sur les constats et les tendances analysés dans le diagnostic et sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement du territoire communal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se présente comme le document-cadre du Plan Local d'Urbanisme d'Ezanville.

Le PADD exprime le projet politique et les objectifs de la commune d'Ezanville pour les 10 prochaines années soit à l'horizon 2035, en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme. Pour ce faire, il doit exposer de façon claire et accessible les choix et les priorités de la stratégie de développement de la commune. Il doit ensuite trouver une traduction dans les différents outils de mise en œuvre que sont le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le PADD répond aux principes énoncés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

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

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

Le PADD doit prendre en compte les différents documents de planification définis par l'État et autres collectivités territoriales.

Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au PADD dans l'article L.151-5.

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme

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

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Ézanville s'organise autour de six grandes orientations :

► PRESERVER LE CAPITAL AGRICOLE, NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL

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

► POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE

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

► PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL FLUIDE, DIVERSIFIE ET DIGNE SUR LA COMMUNE

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

► AMELIORER LA QUALITE DU CADRE DE VIE DES HABITANTS

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

► VEILLER AU MAINTIEN ET A LA VALORISATION DU TISSU ECONOMIQUE

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

► AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LA MOBILITE

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

ORIENTATION 1 : PRESERVER LE CAPITAL AGRICOLE, NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL

❖ *Préserver et valoriser les espaces agricoles*

L'agriculture représente un poids économique important à Ezanville, car les espaces agricoles occupent environ 60% de la superficie communale. Les terres agricoles, localisées au Nord du vallon du Petit Rosne, appartiennent au vaste ensemble agricole de la Plaine de France réputée pour ses terres de bonne qualité.

Ce sont en général de grandes exploitations et les productions sont principalement céréalières.

L'enjeu du développement communal est de préserver cette activité clé qui joue un rôle primordial dans l'économie et la cohésion du territoire.

Il s'agira de poursuivre à minima l'actuel classement des terres agricoles aujourd'hui inscrites en zone agricole (A) au PLU, pour les préserver et faciliter leur valorisation.

Dans la lignée de cet enjeu, la commune s'attachera également à cadrer les utilisations des sols dans la zone agricole, de manière à garantir la pérennité des activités agricoles en place notamment.

L'enjeu est également de préserver ce grand paysage aux horizons lointains, et de maîtriser toute extension qui pourrait entraîner une dégradation des paysages. Ainsi, les zones de contact entre l'espace urbain bâti et les zones agricoles devront bénéficier d'une transition douce afin de protéger les grandes lignes de composition du paysage en vues lointaines notamment.

Une attention particulière sera également apportée au maintien de la fonctionnalité des chemins agricoles pour préserver et garantir la circulation des engins agricoles ainsi que celle des circulations douces.

❖ *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.

Ces éléments paysagers constituent les principaux maillons de la trame verte et bleue, que la commune entend continuer à protéger et à mettre en valeur par le biais de divers outils (zone naturelle, protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, Espace Boisé Classé (EBC), bandes de non-imperméabilisation de part et d'autre des cours d'eau et boisements, zones humides, …).

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. Ce projet de renaturation a permis une valorisation écologique et hydro-écologique du cours d'eau et de ses berges. Son ouverture au public s'effectue dorénavant par des liaisons douces (piétons, vélos) et deux passerelles afin de prolonger les cheminements existants vers le bassin des Bourguignons.

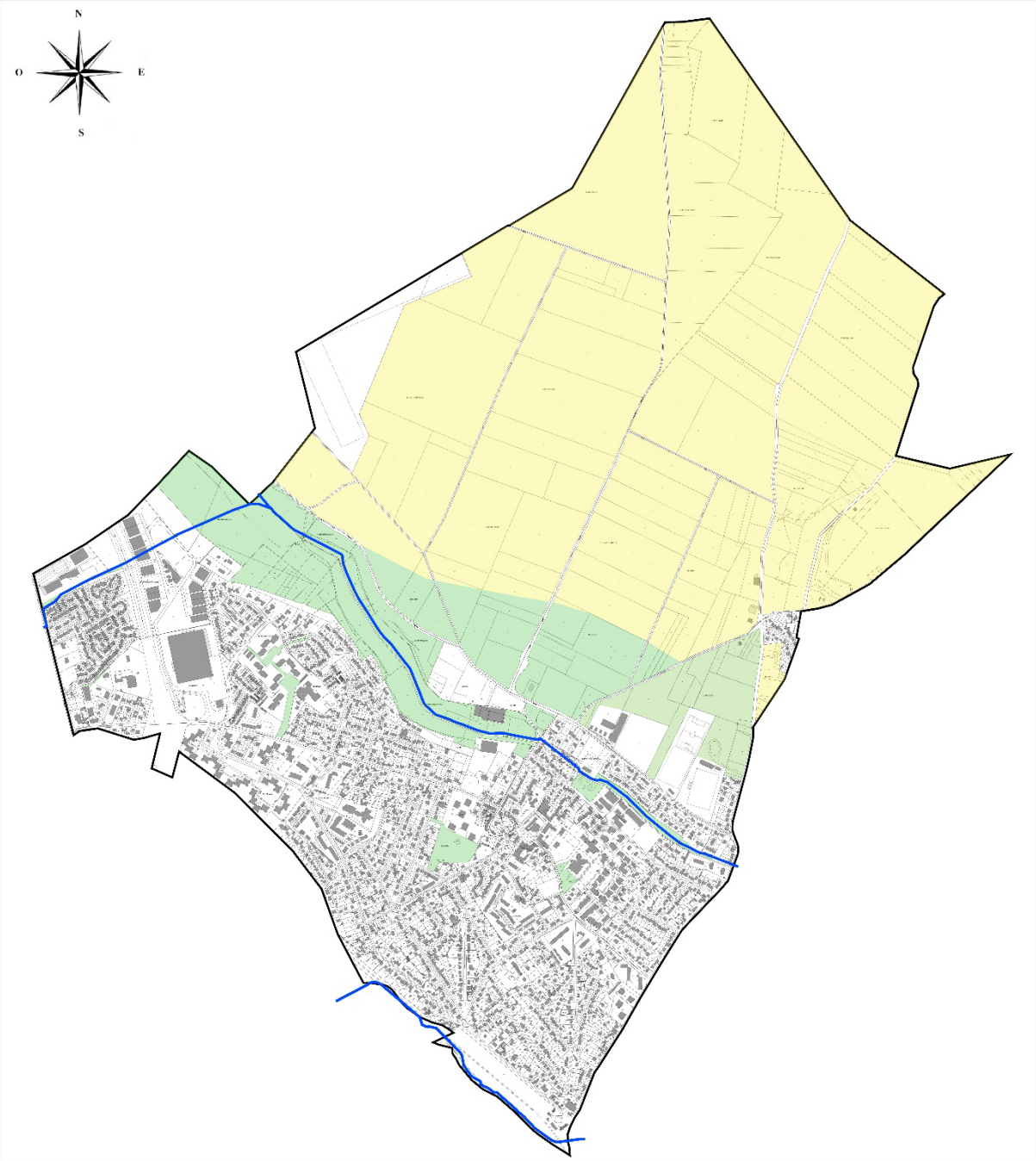
Parallèlement, des études et expertises écologiques (habitats-flore-faune) ont été réalisées sur les espaces paysagers le long du Petit Rosne et sur le secteur de la coulée verte. L'objectif est de mettre en œuvre des actions de protection et de valorisation de leur biodiversité, dans le cas de travaux 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…).

❖ *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 :

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

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



ORIENTATION 1 : PRESERVER LE CAPITAL AGRICOLE, NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL

Secteurs agricoles à préserver

Secteurs paysagers à conserver et valoriser

Ru du Petit Rosne et Ru du Vaux à préserver et à valoriser

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

Consciente des enjeux écologiques et pour préserver durablement son territoire, la commune d'Ezanville souhaite développer son engagement au profit des bonnes pratiques environnementales. Pour l'avenir, la municipalité entend faire de cette problématique un thème important de son projet de ville.

❖ *Préserver et gérer les ressources naturelles*

- **Pollution des sols**

La commune sera attentive à ce que les constructeurs prennent en compte le recensement des sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) référencés dans les bases de données BASOL, BASIAS notamment.

Elle sera donc vigilante à leur dépollution si nécessaire, pour garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

Une attention particulière sera également portée aux parcelles et aux bâtiments lors de leur changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles.

❖ *Accompagner le développement des communications numériques*

La desserte numérique est devenue un facteur important d'attractivité d'une commune, autant pour les habitants que pour les activités, notamment pour l'exercice du télétravail. Selon la carte de déploiement de la fibre l'ARCEP (juin 2023), la commune d'Ezanville dispose d'un taux de raccordement important (supérieur à 80%).

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

❖ *Promouvoir la transition énergétique du territoire*

Le présent PLU devra être conforme à la stratégie régionale et aux objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée en cours d'élaboration. Cet outil de planification vise à mettre en place la transition écologique et énergétique, et adapter le territoire aux conséquences du changement climatique.

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 loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, la Ville souhaite mettre en œuvre un zonage EnR (Energies Renouvelables) photovoltaïque et solaire.

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.

L'enjeu sera également de poursuivre toutes les actions pour limiter les îlots de chaleur urbains (moins d'artificialisation des sols, d'enrobé noir et plus de végétaux et d'espaces verts).

Dans la lignée de cet enjeu, la commune a engagé des études pour arborer quelques secteurs du territoire 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.

❖ *Encourager une gestion écologique des déchets*

Plaine Vallée assure la collecte et le traitement des ordures ménagères sur l'ensemble du territoire. Cette mission est confiée à deux syndicats : Emeraude et le Sigidurs. L'agglomération dispose d'un réseau de 5 déchèteries, réservées aux particuliers et accessibles gratuitement.

Les efforts de la sensibilisation de la population sur le tri, mais également sur la réduction des déchets seront menés en parallèle par la commune. Dans ce cadre, la commune envisage d'ores et déjà de développer de nouveaux emplacements de collecte de déchets.

❖ *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

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

❖ *Poursuivre la création de logements supplémentaires*

Pour s'assurer du maintien de la population et des effectifs scolaires, et également pour pallier au phénomène de vieillissement de la population et de la décohabitation (baisse des 15-29 ans), l'enjeu communal sera de créer de nouveaux logements, pour au moins s'assurer du maintien de la population, et répondre aux enjeux de construction d'habitat supra communaux.

Les études montrent que pour assurer uniquement le maintien de la population pendant la dernière période intercensitaire (entre 2013 et 2019), 106 logements supplémentaires était nécessaire, soit en moyenne 15 logements par an.

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

❖ *Contenir et maîtriser les extensions urbaines*

L'objectif communal reste de contenir et de maîtriser les extensions urbaines de manière à préserver les espaces agricoles et naturels marqueurs de l'identité du territoire et à maintenir de la biodiversité. Cependant, la commune souhaite relancer la croissance démographique et diversifier l'offre d'habitat, pour notamment répondre aux objectifs résidentiels chiffrés du SDRIF et du PLHi.

Il est à rappeler que sur la période 2012-2021, la construction résidentielle s'est effectuée par renouvellement urbain, ce explique qu'il n'y a pas eu de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ces 10 dernières années sur le territoire ézanvillois (selon Mode d'Occupation des Sols (MOS) de 2012/2021). Le MOS illustre même sur Ezanville une hausse de 1,62 hectares des espaces naturels, agricoles et forestiers.

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

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 hectares.

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.

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

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

❖ *Gérer l'optimisation et le renouvellement du bâti existant*

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

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.

Afin de respecter cet objectif, le PLU doit ainsi être en capacité de produire environ 631 logements supplémentaires sur la période 2025-2040, ce qui représente un rythme de construction minimum de 39,5 logements par an dans le tissu urbain existant. 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.

Par ailleurs, l'objectif sera de concevoir un renouvellement urbain de qualité. L'enjeu du SDRIF-E d'optimiser le tissu urbain sera conduite en veillant à préserver la qualité des paysages habités alentours (hauteurs, emprises au sol, prospects, …).

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

Outre ces Permis de Construire déposés, plusieurs secteurs de projet de restructuration sont envisagés sur le territoire pour notamment atteindre l'objectif SDRIF-E / PLHi, notamment :

- L'opération Pôle gare : environ 100 logements
- La réalisation d'environ 70/80 logements sur le secteur UEP (centre-ville)
- La réalisation de 15 logements place de la Libération
- L'opération rue Jean Rostand : environ 110 logements

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

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

La commune d'Ezanville est soumise à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, renforcée par la loi Elan, dont l'objectif entre autres est de développer la réalisation de logements sociaux en fixant un seuil de 25 % des résidences principales.

Malgré les efforts de la municipalité, la part du logement social au 1er janvier 2022, d'environ 21% de logements sociaux du parc de résidences principales, reste en deçà du seuil, avec un déficit estimé par les services de l'Etat de 159 logements sociaux.

Face à ce déficit déjà ancien sur le territoire et aux difficultés de la municipalité de trouver du foncier disponible, la municipalité s'est engagée auprès de l'Etat à répondre à des obligations de production de logements sociaux. Au PLHi, les objectifs assignés pour la commune d'Ezanville sont de réaliser 45 logements sociaux / an, sur la période 2021-2027.

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

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.

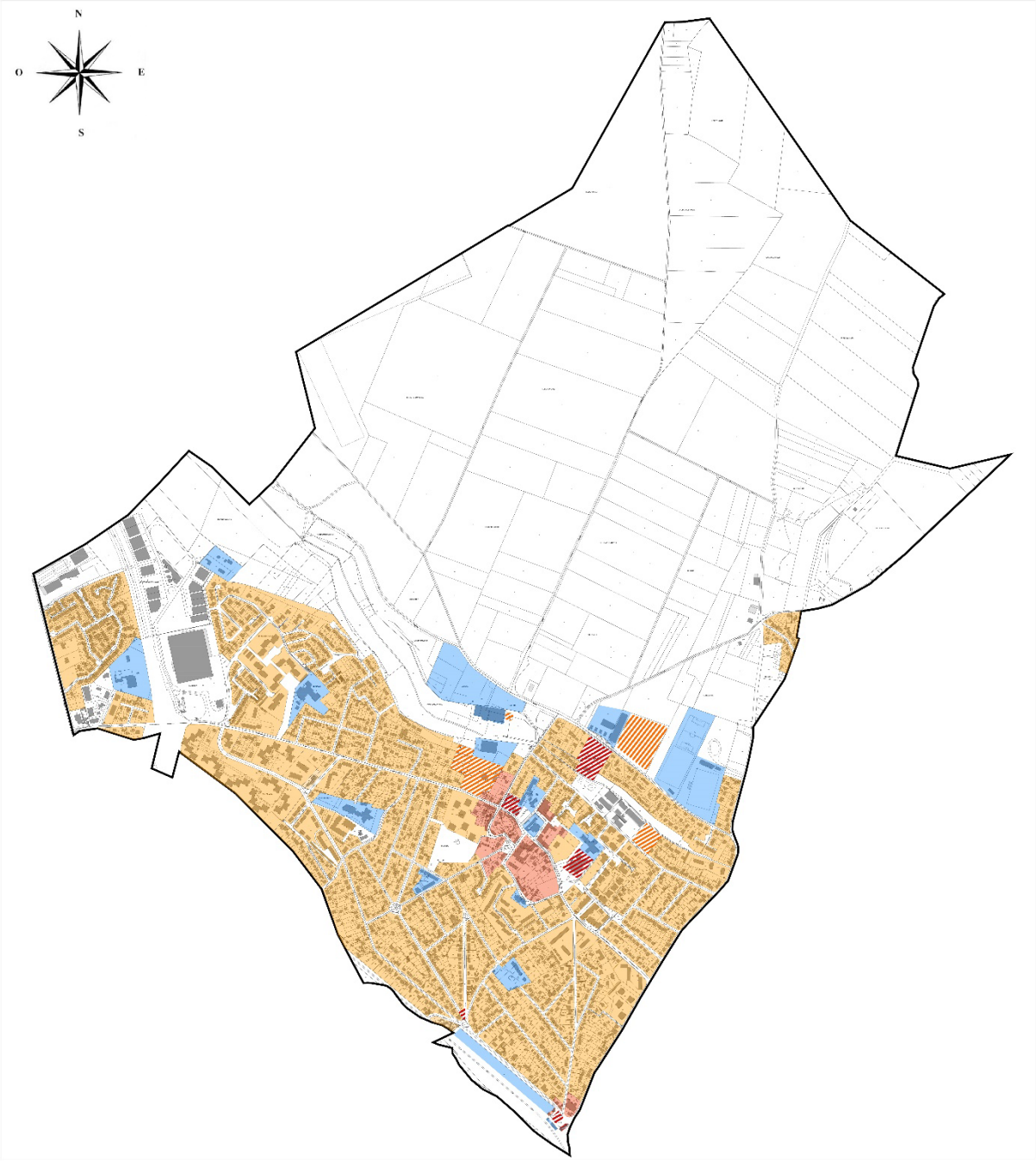
Par ailleurs, il s'agira également de poursuivre la diversité du parc résidentiel, de manière à renforcer le parcours résidentiel sur le territoire pour accueillir des familles, des jeunes actifs et étudiants, des personnes âgées, des personnes à mobilité réduite…, et cela au travers de la typologie, du statut d'occupation et de la taille des logements, pour entre autres répondre au phénomène de vieillissement de la population et du desserrement des ménages (petites cellules familiales), observé sur la commune comme au niveau national.

❖ *Lutter contre l'habitat indigne*

Au-delà de la question de la diversité résidentielle, des dysfonctionnements urbains et sociaux apparaissent de plus en plus au grand jour, avec notamment des indicateurs inquiétants s'agissant de l'habitat indigne.

Pour cela, il s'agira d'endiguer le phénomène de divisions des logements dans le tissu résidentiel afin d'éviter une surdensité dans les logements existants et des dysfonctionnements dans certains quartiers (problèmes de stationnement, gestion des déchets, …).

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



ORIENTATION 3 : AMELIORER LA QUALITE DU CADRE DE VIE DES HABITANTS

- Secteur du centre ancien à valoriser
- Secteurs résidentiels existants à optimiser, en préservant la nature
- Secteurs d'équipements existants à conforter
- Secteurs d'extension urbaine à l'étude
- Secteurs de projet de restructuration

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

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

Parallèlement et en vue de tendre vers l'objectif « Zéro Artificialisation Nette », l'enjeu municipal sera de favoriser de façon douce la dynamique d'optimisation du tissu urbain existant par le biais des extensions, dans le respect des caractéristiques urbaines actuelles (formes urbaines, emprises au sol, espaces libres), en protégeant notamment le cadre de vie et la couverture végétale des jardins privés.

❖ *Préserver la nature dans les quartiers*

La nature en ville, localisée notamment dans les jardins privés, 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.

Les parcelles ont en effet permis à la végétation de prendre une place importante dans le tissu résidentiel. La préservation de cette végétalisation est une volonté forte, et l'enjeu communal sera de protéger et de renforcer ce patrimoine végétal, en vue de préserver la biodiversité et le grand cadre végétal des quartiers.

Pour cela, le contrôle du développement des constructions et de l'imperméabilisation des sols sera poursuivi avec un travail sur les coefficients d'emprise au sol, les espaces de pleine terre, l'obligation de planter des essences locales, ….

Il sera également imposé 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.

Une attention particulière sera portée au maintien arboré des quartiers en veillant à la conservation maximum des plantations existantes et plus particulièrement les arbres de haute tige.

Dans la lignée de cet enjeu, l'Office Nationale des Forêts (ONF) a été missionné par la mairie d'Ezanville pour procéder à un inventaire des arbres pouvant disposer d'un caractère patrimonial, implantés tant sur le domaine public que privé du territoire communal.

Cette démarche a permis de recenser quelques dizaines d'arbres qui apportent une valeur patrimoniale au peuplement arboré communal. L'objectif sera de les préserver dans le cadre du PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

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

❖ *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).

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

Dans la lignée de cet objectif de transmettre un héritage architectural aux futures générations, en protégeant les édifices remarquables insérés au cœur du tissu urbain, 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.

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

Le diagnostic montre la richesse et la diversité des équipements et des services publics existants à Ezanville (équipements scolaires, sportifs, petite enfance, culturels, cultuel, etc…). Au sein du territoire, il est à noter la présence d'une piscine intercommunale Maurice Gigoi, qui témoigne du rayonnement de la commune dans la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

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

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.

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

❖ *Faciliter la requalification de la zone commerciale du Val d'Ezanville*

Face au vieillissement de la zone d'activités commerciales dite "Le Val d'Ezanville" et à la fermeture d'un grand nombre de ses commerces, sa restructuration est en cours de réalisation. Elle vise à donner au site du Val d'Ezanville une vocation économique plus mixte et plus durable avec l'accueil de bureaux, d'artisanat, de restauration, de commerces et de services.

Dans le cadre du PLU, il s'agira de veiller à maintenir les outils nécessaires qui ont été mis en place pour définir ce projet d'ensemble, voire à les ajuster si besoin.

❖ *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.

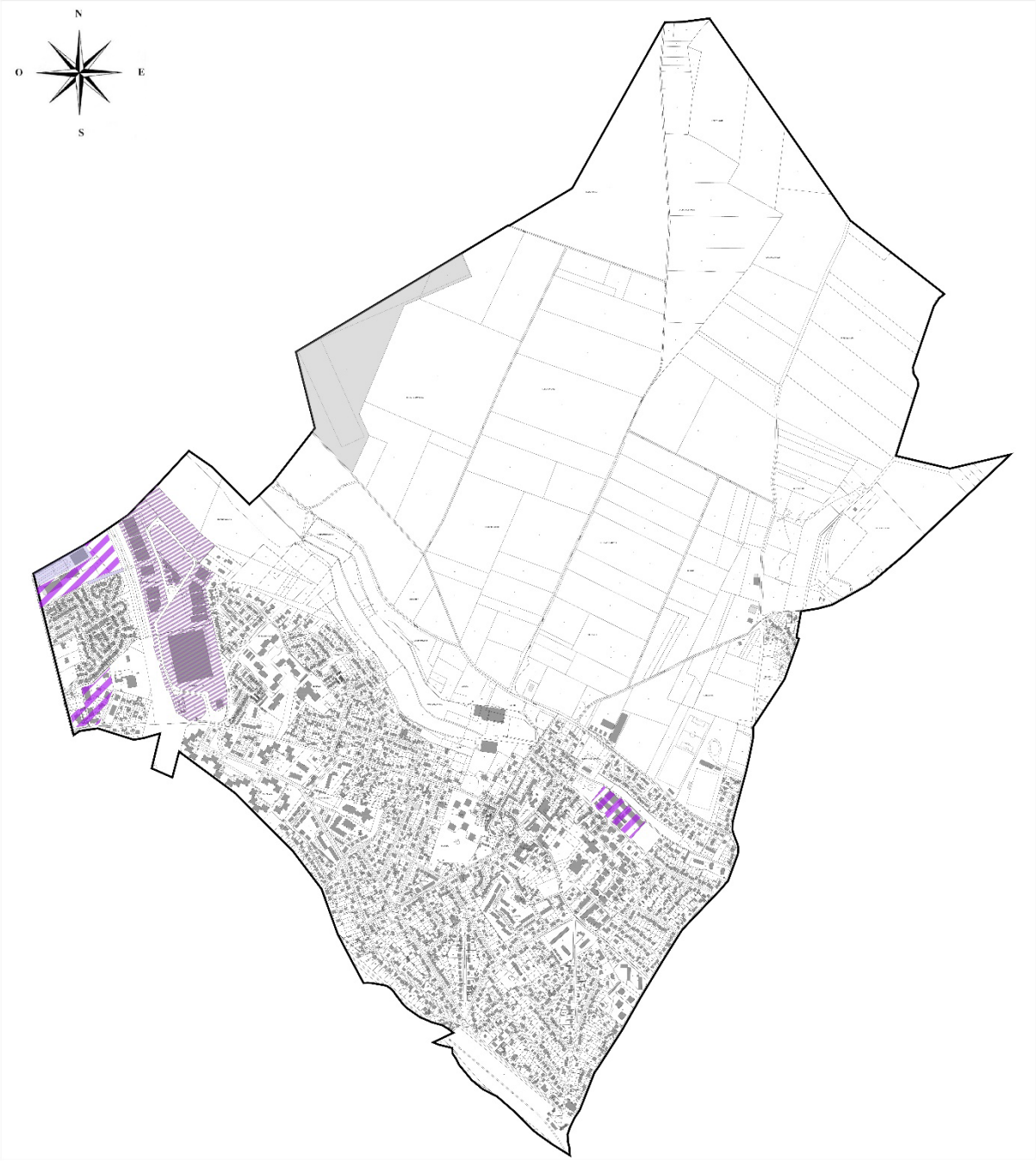
❖ *Assurer la pérennité des commerces et services de proximité*

La commune d'Ezanville dispose d'environ 50 commerces et services, dont la moitié est située au centre-ville. Le reste est globalement regroupé autour de la Gare et en limite communale de Domont le long de la D370.

L'enjeu dans le cadre du PLU sera de 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 A LA VALORISATION DU TISSU ECONOMIQUE

- Secteurs économiques existants
- Secteurs économiques voués à muter
- Secteurs en cours de restructuration économique
- Secteur de service aéroportuaire à préserver

ORIENTATION 6 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LA MOBILITE

❖ *Apaiser la circulation automobile sur le territoire*

Axe structurant du village d'origine, 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.

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 pour le futur, 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.

❖ *Améliorer l'usage des transports collectifs*

Le territoire d'Ezanville est bien desservi par les transports en communs dits « structurants », notamment grâce à la présence de la gare Ecouen-Ezanville, distribuée par la ligne H du Transilien.

Pour améliorer son attractivité et sa fréquentation, des études sont actuellement engagées avec le PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France), pour réaliser un véritable Pôle d'Echanges Multimodal. L'enjeu est d'accueillir différents modes de transports sur le secteur de la gare (voitures, bus, train, taxis, vélos, marche à pied) et faciliter le passage de l'un à l'autre dans un cadre apaisé.

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

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

❖ *Développer les liaisons douces*

La commune d'Ezanville est desservie par un important réseau de chemins ruraux et agricoles qui répondent aux besoins locaux de promenade et de loisirs. Le territoire est également maillé par un sentier de Promenade de Randonnée (PR) d'échelle francilienne, situé le long du ru du Petit Rosne. Dans la zone agglomérée, il existe une seule piste cyclable le long de la D11 et quelques sentes dans les lotissements.

Face à ce déficit dans la zone agglomérée, l'enjeu communal est de constituer un maillage fin, structurant et paysager, afin de relier les pôles d'animation commerciale, les équipements, la gare d'Ezanville, …. L'objectif est à la fois de permettre un accroissement des déplacements domicile-travail en vélo mais aussi d'intensifier les usages de promenade.

Pour ce faire, trois grandes liaisons douces sont aujourd'hui en projet :

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

Ce maillage sera réalisé, dans la continuité de ceux à l'étude sur les communes de Domont et d'Ecouen, et de ceux projetés sur le secteur de restructuration du centre commercial.

Les itinéraires existants couplés à ces projets constitueront ainsi de bonnes amorces pour constituer à terme un réseau de liaisons douces structuré et fin sur le territoire communal.

❖ *Améliorer l'offre de stationnement*

Le territoire d'Ezanville dispose d'une offre de stationnement public qui se répartit, soit sous la forme de parkings publics, soit le long de la voirie, avec marquage au sol (stationnement alterné) et parfois en zone bleue.

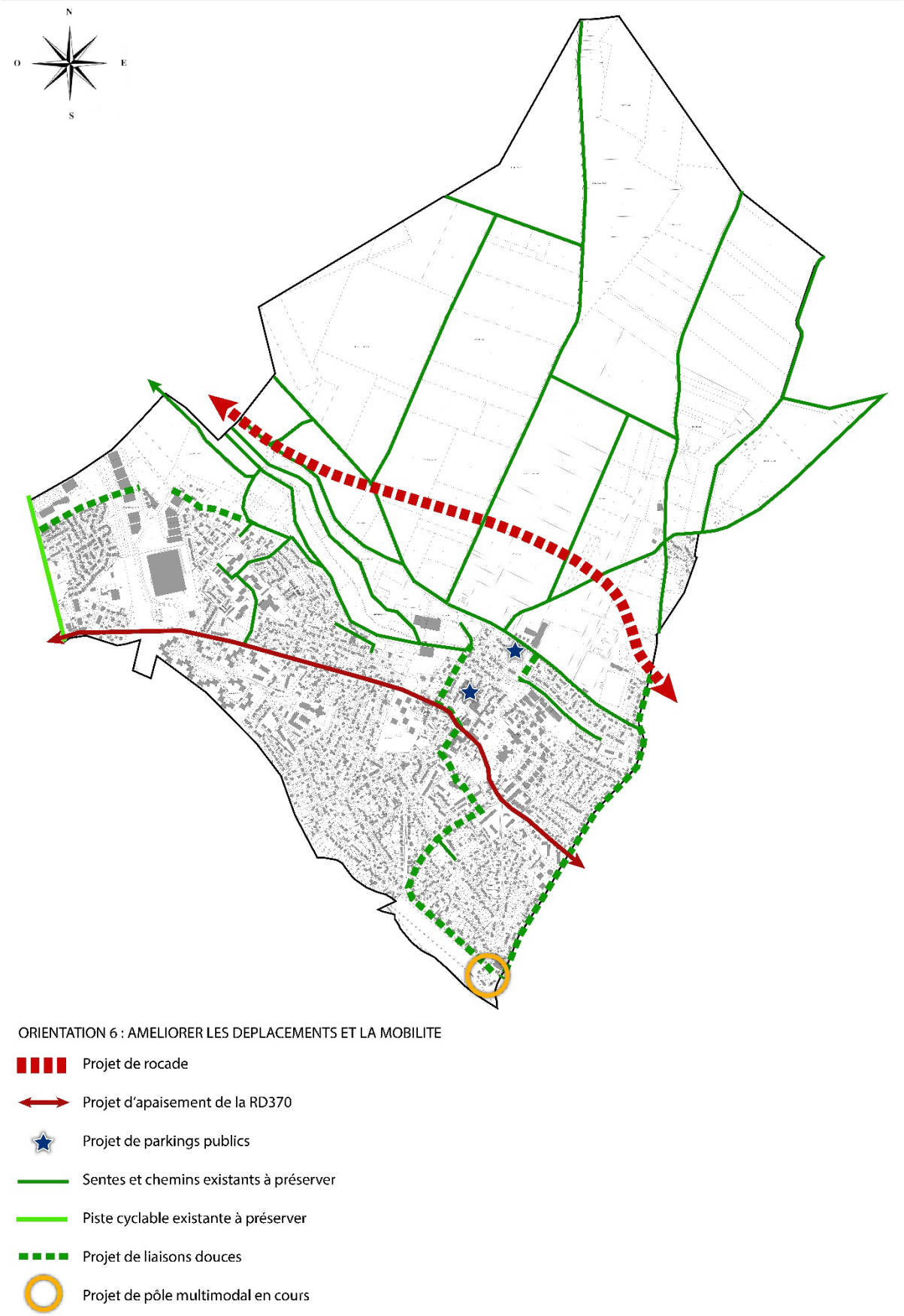
L'enjeu de la commune est de conforter cette offre, notamment en centre-ville à proximité de la mairie pour alimenter les besoins liés à la fréquentation des pôles d'équipements publics et commerciaux. Par ailleurs, pour conforter et faciliter la fréquentation du stade, du collège, de la Coulée verte, 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.

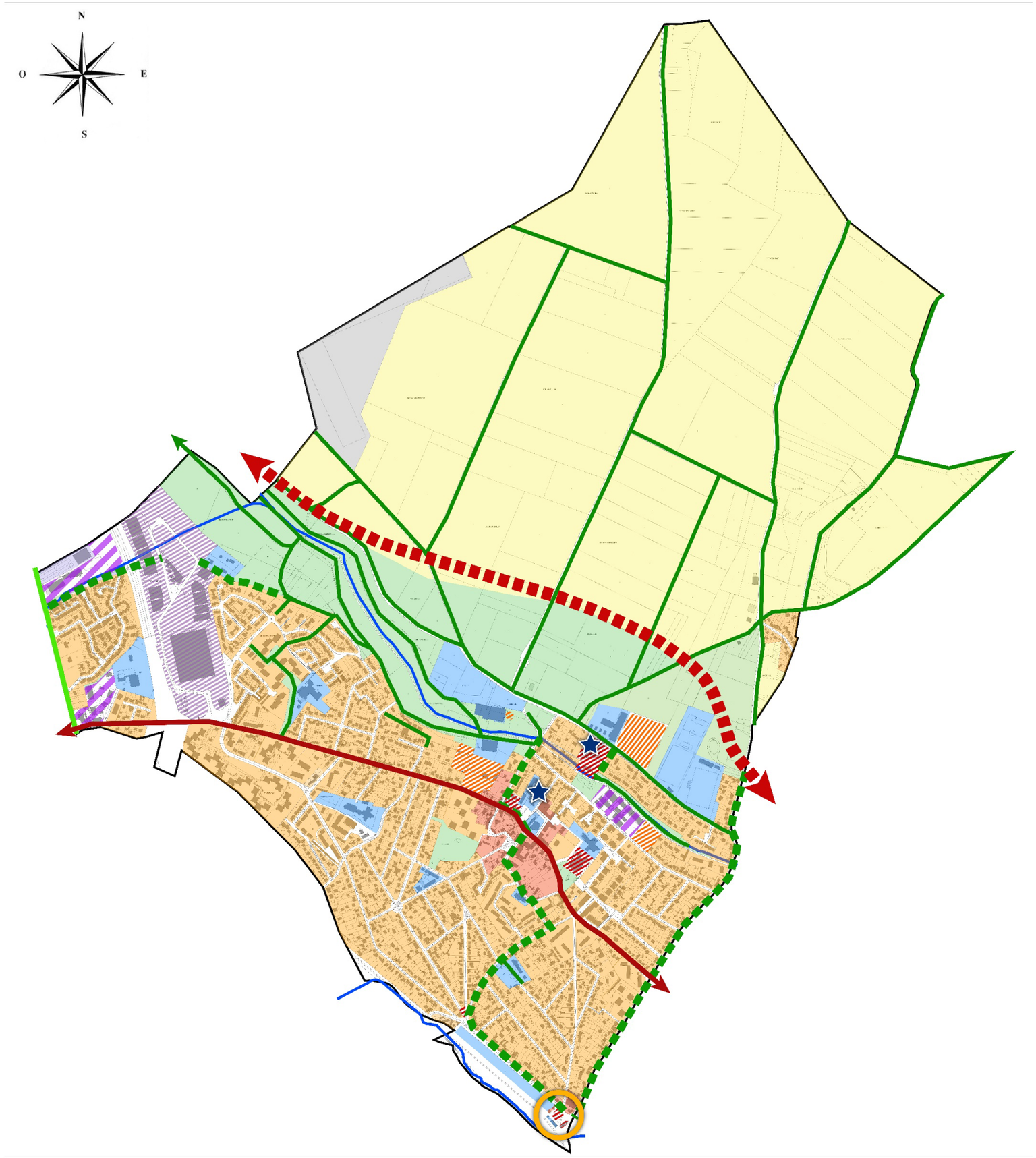
L'offre de stationnement en zone bleue et alternée existante sera étendue petit à petit, afin de favoriser le stationnement rotatif et de contraindre le stationnement des voitures ventouses.

La mutualisation du stationnement dans le cadre de la restructuration de la zone d'activités commerciales dite « Val d'Ezanville », constitue un enjeu important, pour réduire la place des aires de stationnement dans le nouveau quartier économique.

Compte tenu de sa vocation économique mixte, 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).

Carte de l'Orientation 6 : Améliorer les déplacements et la mobilité





ORIENTATION 1 : PRESERVER LE CAPITAL AGRICOLE, NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL

- Secteurs agricoles à préserver
- Secteurs paysagers à conserver et valoriser
- Ru du Petit Rosne et du Vaux à préserver et à valoriser

ORIENTATION 3 : AMELIORER LA QUALITE DU CADRE DE VIE DES HABITANTS

- Secteur du centre ancien à valoriser
- Secteurs résidentiels existants à optimiser, en préservant la nature
- Secteurs d'équipements existants à conforter
- Secteurs d'extension urbaine à l'étude
- Secteurs de projet de restructuration

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

- Secteurs économiques existants à valoriser
- Secteurs économiques voués à muter
- Secteurs en cours de restructuration économique
- Secteur de service aéroportuaire à préserver

ORIENTATION 6 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LA MOBILITE

- Projet de rocade
- Projet d'apaisement de la RD370
- Projet de parkings publics
- Sentes et chemins existants à préserver
- Piste cyclable existante à préserver
- Projet de liaisons douces
- Projet de pôle multimodal en cours