Accusé de réception en préfecture
095-219502291-20251205-DEL-36-2025-DE
Date de télétransmission : 05/12/2025
Date de réception préfecture : 05/12/2025

Département : VAL D'OISE
Arrondissement : SARCELLES
Canton : FOSSES
Commune : D'EZANVILLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N°36/2025

DATE DE CONVOCATION
20/11/2025
DATE D'AFFICHAGE
03/12/2025
Nbre de conseillers

En exercice	**29**
Présents	**25**
Votants	**29**

OBJET : DELIBERATION TIRANT LE BILAN DE CONCERTATION ET ARRETANT LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'an deux mil vingt cinq
Le 27 novembre à 20h35.
Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Eric BATTAGLIA, Maire.

Etaient présents : Messieurs : BATTAGLIA, POLLET, LE PIERRE, FREMONT, BARRIERE, VAN UXEN, SARETTO, YALAP, DETIS, GAY, LEDUC, LAMBRET, KERSCAVEN.
Mesdames : RAFAITIN, WEBER, MALET, SARETTO, MEGRET, KLEIN, SAGNELONGE, GOSMANT, SINAY, GIMENO, ROYER.

Absents excusés ayant donné pouvoir :
Mr PAVOINE à Mme RAFAITIN
Mme DELLOUH à Mr BATTAGLIA
Mme CARREAU à Mr POLLET
Mr MIRANDA PEREIRA à Mr SARETTO
Mme LEROUX à Mr KERSCAVEN

Secrétaire : Mme SAGNELONGE

Monsieur Le Maire rappelle aux membres du Conseil municipal, que la procédure de révision du document d'urbanisme a été initié par délibération n°17/2021, en date du 25 mars 2021 et a abouti au dossier de projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) qui doit être, aujourd'hui, arrêté par le Conseil municipal, avant sa transmission pour avis aux personnes publiques associées et aux communes limitrophes puis ultérieurement présenté à enquête publique.
Les objectifs affichés de cette révision sont, notamment, de préserver le patrimoine architectural et naturel de la commune, d'apporter une réponse aux nouveaux enjeux environnementaux et de développement urbain, d'intégrer les conditions des documents supra communaux ainsi que les dernières évolutions législatives en vigueur.

Le Conseil municipal a pris acte de la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) lors de sa séance du 30 mai 2024, conformément aux dispositions de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.
Monsieur Le Maire rappelle qu'à cette occasion, ont été évoqués les grandes orientations suivantes :

1. Préserver le capital agricole, naturel et environnemental,
2. Poursuivre les actions en faveur d'un développement durable,
3. Permettre un parcours résidentiel fluide, diversifié et digne sur la commune
4. Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants,

Accusé de réception en préfecture
095-219502291-20251205-DEL-36-2025-DE
Date de télétransmission : 05/12/2025
Date de réception préfecture : 05/12/2025

5. Veiller au maintien et à la valorisation du tissu économique,
6. Améliorer les déplacements et la mobilité

Par la présente délibération, le Conseil municipal est amené à tirer le bilan de la concertation et en second lieu à arrêter le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'EZANVILLE.

- **S'agissant de la concertation :**

La concertation s'est déroulée à compter du 3 juin 2024 jusqu'à ce jour et en conformité avec la délibération de prescription de la révision du plan local d'urbanisme en date du 25 mars 2021, à savoir :

-Mise à disposition d'un registre, en mairie, destiné à recueillir les observations du public, pendant toute la durée de la concertation, aux heures habituelles d'ouverture au public,

-possibilité pour tout habitant d'écrire au maire,

-création d'une adresse email dédiée pour recevoir les observations du public,

-mise à disposition, en mairie, et sur le site internet de la ville, de documents d'information sur la révision du PLU (études, éléments de diagnostic, PADD…) au fur et à mesure de l'avancement des études et de la procédure,

-Organisation d'une réunion publique ; celle-ci s'est tenue le 18 juin 2025.

Le bilan de la concertation, annexé à la présente délibération, tire le bilan des moyens mis en place pour permettre une concertation efficiente et établit la synthèse des observations formulées durant cette phase de participation du public, mais aussi des associations et institutions compétentes.

Le projet de plan local d'urbanisme apporte des réponses aux enjeux soulevés, et ce à travers les principales pièces qui le composent.
Le bilan de la concertation peut donc être approuvé.

- **S'agissant du plan local d'urbanisme**

Le projet de plan local d'urbanisme peut être arrêté conformément aux dispositions des articles L153-14 et suivants du code de l'urbanisme. Il sera soumis aux personnes publiques associées et instances citées aux articles L153-16 et suivants dudit code.
Le projet de plan local d'urbanisme sera susceptible d'évoluer au moment de l'approbation en fonction des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles, L153-14, L103-6 et R 153-3 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 septembre 2006, modifié le 11 juillet 2007 mis à jour le 30 octobre 2007 et 4 février 2008, modifiés les 30 juin 2011, 28 février 2013, 18 février 2016, 30 novembre 2017, 21 avril 2022 et 30 mai 2024,
Vu la délibération n°17-2021 en date du 25 mars 2021, par laquelle le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme et de définir les modalités de la concertation,
Vu la délibération n°17/2024 en date du 30 mai 2024, prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'Aménagement et de Développement Durables,
Vu le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération,
Vu le dossier d'arrêt du projet de plan local d'urbanisme de la commune d'EZANVILLE, tel qu'annexé à la présente délibération,

Il est proposé aux membres du conseil municipal :

Accusé de réception en préfecture
095-219502291-20251205-DEL-36-2025-DE
Date de télétransmission : 05/12/2025
Date de réception préfecture : 05/12/2025

- De tirer le bilan de la concertation, en application de l'article L103-6 du code de l'Urbanisme, relatif à la révision du plan local d'urbanisme de la commune d'EZANVILLE, tel qu'annexé, de manière dématérialisée, à la présente délibération et d'en prendre acte,
Aucune observation, de nature à remettre en cause les orientations retenues, n'ayant été relevée, le conseil municipal considère ce bilan favorable et décide de poursuivre la procédure,
- D'arrêter le projet de PLU de la commune d'EZANVILLE tel qu'il est annexé, de manière dématérialisée, à la présente délibération et comprenant les pièces suivantes :
  -un rapport de présentation
  -un projet d'aménagement et de développement durables
  -des orientations d'aménagement et de programmation
  -un règlement graphique
  -un règlement écrit
  -des annexes,
- De préciser que la présente délibération et le dossier de Plan Local d'Urbanisme arrêté seront soumis, pour avis, aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissement public de coopération intercommunale, conformément aux articles L153-16 et suivants du Code de l'Urbanisme,
A défaut de réponse au plus tard 3 mois après notification et réception du projet de PLU, ces avis seront réputés favorables. Ce projet sera ensuite soumis à enquête publique.
- De dire que le dossier du projet de PLU, tel qu'arrêté par le conseil municipal sera tenu à la disposition du public, au service de l'urbanisme, aux heures habituelles d'ouverture et sur le site internet de la ville.
- D'indiquer que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, conformément aux dispositions de l'article R153-3 du code de l'urbanisme, et sera transmise au préfet au titre du contrôle de légalité.

Après en avoir délibéré PAR 20 VOIX POUR MM (BATTAGLIA, RAFAITIN, POLLET, WEBER, LE PIERRE, MALET, FREMONT, SARETTO, BARRIERE, MEGRET, VAN UXEN, KLEIN, SARETTO, SAGNELONGE, PAVOINE, DELLOUH, YALAP, CARREAU, MIRANDA PEREIRA, DETIS)
5 ABSTENTIONS MM (LEDUC, LAMBRET, ROYER, KERSCAVEN, LEROUX)
Et 4 CONTRE MM (GAY, GOSMANT, SINAY, GIMENO) approuve le projet de PLU tel que présenté.

Pièce annexée :
Bilan de la concertation,
Projet de Plan Local d'Urbanisme

La Secrétaire
Mme Erika SAGNELONGE

Le Maire
Mr Eric BATTAGLIA

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa notification le cas échéant.

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE D'EZANVILLE

BILAN DE LA CONCERTATION

Conformément aux dispositions règlementaires, la concertation associe pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les services de l'Etat et les personnes publiques mentionnées aux articles L. 132-10 à L. 132-13 du Code de l'Urbanisme, ont été associés à la révision générale du PLU, notamment dans le cadre de deux réunions spécifiques les 5 mars 2023 et 18 juin 2025. **Une réunion publique a été organisée le 18 juin 2025.**

Les comptes rendus et les supports Power Point de ces réunions sont annexés dans les Pièces administratives du projet de la révision générale du PLU.

La présente note a pour objet de décrire la concertation publique en présentant les moyens mis en œuvre pour informer et les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat. De plus, elle met en exergue les sujets exprimés et leur prise en compte dans le PLU.

1. LA CONCERTATION DANS LES PLU

L'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fasse l'objet d'une concertation du public dans les conditions définies à l'article L. 103-2 à L. 103-6 et L. 600-11 du Code de l'Urbanisme.
Les modalités de cette concertation doivent être précisées par le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal, dans la délibération prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Article L. 103-2

I. — Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :
1° L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;
(…)

Article L. 103-3

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :
1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;
2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;
3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.
(…)

Article L. 103-4
Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.
(…)

Article L. 103-6
A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan.
Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

Article L. 600-11
Les documents d'urbanisme et les opérations mentionnées aux articles L. 103-2 et L. 300-2 ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies aux articles L. 103-1 à L. 103-6 et par la décision ou la délibération prévue à l'article L. 103-3 ont été respectées. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

2. RAPPEL DU CONTENU DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION ET DEFINITION DES MODALITES DE CONCERTATION

Par **délibération n°17/2021 en date du 25 mars 2021**, le Conseil Municipal d'EZANVILLE a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et a fixé les objectifs et a défini les modalités de concertation présentées ci-dessous.

Les objectifs de la révision du PLU :

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

2/ Les activités économiques :
- Développer et structurer l'activité économique,
- Assurer la pérennité des commerces de proximité en centre-ville.

3/ Conforter et adapter le niveau d'équipements et de services :
- Garantir des conditions d'accueil satisfaisantes et de qualité, notamment en termes d'adaptation des réseaux, d'équipements de la commune…

4/ Réfléchir aux déplacements et à la mobilité :
- Soutenir les alternatives aux déplacements individuels motorisés,
- Assurer l'équilibre entre les différents modes de déplacements.

5/ Prendre en compte les enjeux de santé et de sécurité des habitants et des usagers :

- Préserver les ressources en eau, améliorer la qualité de l'air, maîtriser les consommations d'énergie…
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques et intégrer la problématique des nuisances et pollutions de toute nature…

6/ Préserver le capital naturel et le patrimoine foncier de la commune :

- Identifier, respecter et préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti et arboricole présent sur le territoire,
- Préserver et renforcer la biodiversité et les continuités écologiques ;
- Limiter l'étalement urbain, la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols…

Les modalités de la concertation :

- Mise à disposition d'un registre, en mairie, destiné à recueillir les observations du public, pendant toute la durée de la concertation, aux heures habituelles d'ouverture au public,
- Possibilité pour tout habitant d'écrire au Maire,
- Mise à disposition, en mairie, de documents d'information sur la révision du PLU (études, éléments de diagnostic, PADD…) au fur et à mesure de l'avancement des études et de la procédure, concomitamment sur le site Internet de la ville et le journal municipal,
- Organisation d'une réunion publique,

3. MISE EN ŒUVRE DES MODALITES DE LA CONCERTATION

▪ MOYENS DE COMMUNICATION MIS EN ŒUVRE POUR INFORMER

- **Affichage en mairie** de la délibération n°17/2021 en date du 25 mars 2021du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation.

- **Information dans la « Messagerie d'Ezanville », bulletin municipal mensuel.**

  Des articles sur le PLU ont été publiés dans la « Messagerie d'Ezanville ».

  Un premier article a été publié en octobre 2023 sur les études qui sont engagées pour alimenter le futur PLU : inventaire des arbres remarquables et inventaire du patrimoine bâti

  Un second article a été publié en mai 2024 afin d'annoncer une future exposition publique mise à disposition de de la population à compter du 3 juin 2024 présentant la photographie du territoire communal et les grands enjeux de la révision générale du PLU.

  Un troisième article est paru en février 2025 rappelant la phase de concertation du PLU et les possibilités de contribuer à cette concertation.

Un quatrième a été publié en juin 2025 annonçant la réunion publique du 18 juin 2025 dont l'objectif est de présenter les grandes lignes du PLU et le calendrier à venir de la procédure.

Un cinquième article est paru en octobre 2025 précisant que la concertation est toujours en cours et rappelle les moyens mis en œuvre pour permettre à la population de s'exprimer.

Article d'octobre 2023

Être vigilant lors du prochain PLU afin de maintenir la protection des zones naturelles et agricoles, assurer une densification raisonnable et maîtrisée à l'intérieur du périmètre urbain afin de conserver un cadre de vie agréable. Favoriser l'implantation « de petites unités » de logements sociaux réparties sur la commune afin de garantir la mixité sociale, réaliser les objectifs imposés par la Loi mais sans recréer de «cité HLM».

Après quelques modifications du PLU (Plan Local d'Urbanisme), ces dernières années, il était nécessaire et obligatoire de procéder à sa révision. Depuis plusieurs mois, un bureau d'étude assisté du service urbanisme, effectue le diagnostic de la commune afin de préparer le projet de PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) qui sera soumis au Conseil Municipal, puis ensuite rédigera les diverses pièces constituant le PLU.
Le PADD est la « Bible » d'un PLU, il doit définir les orientations de la commune pour les années à venir, en matière d'urbanisme, d'occupation des sols, de communications et transports, d'environnement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, du patrimoine bâti. Plusieurs réunions du Conseil Municipal, réunions publiques ainsi qu'une enquête publique conduite par un commissaire enquêteur marqueront les étapes de cette révision et permettront à chaque habitant de s'exprimer.
Avant d'engager cette procédure, il nous a paru indispensable de faire établir un inventaire des arbres remarquables de la commune par l'ONF (Office Nationale des Forêts), mais également un inventaire détaillé du patrimoine bâti d'Ezanville. Celui-ci, réalisé par un architecte diplômé, est très précis : alignement bâti du centre ancien, édifices remarquables, demeures de notables, villas remarquables et patrimoine lié aux activités.
Ces deux documents seront accessibles au public pendant l'enquête publique, puis ensuite après l'approbation du PLU par le Conseil Municipal fin 2024.

Concernant les logements sociaux, le rachat par l'Etablissement Public Foncier de l'ancien hôtel situé place de la Libération va permettre de mettre fin à une situation d'habitat indigne et de réaliser quelques petits logements. Il en est de même concernant une ruine squattée de multiples fois rue de la gare.

Article de mai 2024



Le PLU est un document d'urbanisme réglementaire. Il s'impose à tous et sert de document de référence obligatoire pour l'instruction des demandes d'occupation du sol et des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable de travaux, etc...). La première étape de la révision du PLU est arrivée à son terme avec l'établissement d'un diagnostic communal et d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui exprime le projet communal à l'horizon de 10 ans. Le PADD, document d'expression du projet communal, a été débattu par le Conseil Municipal, le 30 mai 2024.

Ce document retient 6 grandes orientations pour ces prochaines années :
- Préserver le capital agricole, naturel et environnemental,
- Poursuivre les actions en faveur d'un développement durable,
- Permettre un parcours résidentiel fluide, diversifié et digne sur la commune,
- Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants,
- Veiller au maintien et à la valorisation du tissu économique,
- Améliorer les déplacements et la mobilité.

Vous pouvez, d'ores et déjà, consulter sur le site internet de la mairie :
- Le diagnostic communal.
- L'analyse de l'état initial de l'environnement.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Vous pourrez consigner vos observations, jusqu'à l'arrêt du PLU par le conseil municipal, en utilisant :
- un registre dédié, déposé en mairie,
- l'adresse email suivante : concertationpublique.revisionplu2024@ezanville.fr

ou bien, en adressant un courrier à Monsieur le Maire, Mairie d'Ézanville, Place Jules Rodet 95460 Ézanville.



Quel territoire souhaitez-vous pour demain ? Participez à l'enquête en ligne !



Au cours de l'année 2024, Plaine Vallée élabore son projet de territoire afin de définir collectivement une feuille de route pour les 10 ans à venir et mieux guider les politiques publiques. Du 1er juin au 14 juillet, contribuez au questionnaire en ligne pour nous faire entendre votre voix sur les enjeux prioritaires à relever pour l'agglomération.

Un projet de territoire : pour quels enjeux ?
Les élus de Plaine Vallée ont souhaité définir un projet de territoire pour fixer les orientations stratégiques de développement à l'horizon 2025-2035. Ce document structurant entend construire une vision commune du territoire partagée avec les 18 villes, les acteurs et les habitants. À la fois diagnostic et feuille de route, il précise les actions concrètes à porter, à court, moyen et long terme, pour atteindre les objectifs définis collectivement.

Partagez votre vision et vos attentes pour l'agglo
Pour construire un projet de territoire au plus près de vos besoins et aspirations, les élus de Plaine Vallée ont souhaité mener une consultation numérique. Faites-nous connaître votre expertise en tant qu'usager et habitant du territoire sur des sujets qui vous concernent au quotidien : l'emploi, le logement, les espaces de nature et la forêt, la santé, les commerces... Avec ce questionnaire, partagez votre vision de l'agglo et des défis prioritaires à relever pour le devenir du territoire, mais aussi des idées d'actions concrètes pour améliorer votre cadre de vie.

Consultation numérique, comment participer ?
Du 1er juin au 14 juillet, l'ensemble des habitants et acteurs de l'agglomération sont invités à répondre à une grande enquête en ligne. Faites entendre votre voix sur le devenir du territoire en déposant vos suggestions et pistes d'action sur le site de l'agglomération www.agglo-plainevallee.fr ou flashez ce QR code.
Le temps estimé pour remplir le questionnaire est d'environ 5 minutes. Les réponses sont traitées de façon anonyme. N'hésitez pas à faire preuve d'ambition et d'audace dans vos réponses !

Service urbanisme – 01 39 91 00 13 – urbanisme@ezanville.fr

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en révision générale : phase de concertation

Monsieur le Maire rappelle que depuis le 3 juin 2024, des panneaux explicatifs, le dossier ainsi qu'un registre de concertation sont mis à la disposition de tous, à l'accueil de la Mairie.
Il permet à chaque citoyen d'apporter ses réflexions, ses réclamations et ses remarques au projet de révision du PLU. Ce dossier est aussi en ligne sur le site internet de la commune. Le registre est ouvert jusqu'à la délibération d'arrêt du projet par le Conseil Municipal.
Un bilan de la concertation est tiré à l'occasion de cette délibération d'arrêt du projet. Les contributions au registre de la concertation peuvent se faire directement en mairie, aux heures d'ouverture au public, par courriel sur : concertationpublique.revisionplu2024@ezanville.fr, ou par courrier à l'adresse suivante : Monsieur le Maire, Mairie d'Ézanville, Place Jules Rodet 95460 Ézanville.
Sur le registre de la concertation, toute observation peut y être notée, de la simple remarque sur le zonage d'une parcelle, à une vision plus générale des enjeux du territoire. Les avis et remarques émis, lors de la concertation préalable, peuvent être considérés par les élus pour orienter le projet. Les documents constituant le dossier réglementaire du Plan Local d'Urbanisme sont en cours de rédaction.
Ce registre et ce dossier sont à différencier de ceux qui seront mis en place au moment de l'enquête publique qui se tiendra plus tard après saisine du Tribunal administratif pour la nomination d'un Commissaire enquêteur.

Article de février 2025



Un nouveau plan local d'urbanisme : pour préserver nature et patrimoine

Suite au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pièce fondamentale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui expose les objectifs d'urbanisme et d'aménagement de la Ville pour les 10 à 15 prochaines années, une réunion publique est organisée mercredi 18 juin à 19h, au Complexe de la Prairie, en présence de M. le Maire.

Cette réunion sera l'occasion de présenter les grandes lignes de la révision du PLU et l'adaptation nécessaire face aux évolutions du contexte territorial et législatif.

La volonté portée par la Municipalité avec ce nouveau PLU est de définir, à travers 6 principales orientations, des actions en faveur : du cadre de vie, de la préservation du capital naturel, du développement durable, de la mise en place d'un parcours résidentiel fluide, diversifié et digne sur la commune, de la valorisation du tissu économique, et du développement de la mobilité.

L'amélioration de la qualité du cadre de vie des habitants, enjeu majeur du nouveau PLU, implique de maîtriser l'évolution des tissus urbains existants en assurant une qualité urbaine, architecturale et paysagère.

La préservation de la nature, sur l'ensemble du territoire, oblige à conserver un équilibre constant entre les constructions et les espaces verts, en protégeant tous les arbres remarquables recensés sur le territoire ainsi que les milieux naturels et les paysages.
À l'instar de la protection de l'ensemble de ce patrimoine vert, le nouveau PLU aura pour ambition de préserver et mettre en valeur le patrimoine ancien de qualité.

La municipalité vous invite à venir, nombreux, vous informer et poser vos questions.

LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

- Une page internet dédiée **https://ezanville.fr/2024/03/29/modification-simplifiee-du-plu-avis-de-mise-a-disposition-du-public/**
- Une adresse mail : **concertationpublique.revisionplu2024@ezanville.fr**
- Un registre papier
- Des panneaux d'exposition en mairie

RAPPEL DU CALENDRIER

Diagnostic territorial état initial de l'environnement	Année 2023 printemps 2024
Projet d'aménagement et de développement durables	Débattu en séance du conseil municipal le 30 mai 2024
Traductions réglementaires zonage et règlement orientations d'aménagement et de programmation-oap	Automne 2024 été 2025
Arrêt	Automne 2025
Consultations / enquête publique / ajustements	Printemps 2026
Approbation du PLU	Été 2026

Service Urbanisme - 01 39 91 00 13 - urbanisme@ezanville.fr

Article de juin 2025



PLU : la concertation publique est toujours en cours

Dans le cadre de la concertation préalable, organisée conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, les Ézanvillois sont invités à prendre connaissance du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) au fur et à mesure de son avancement et d'exprimer leur avis.

Le 18 juin dernier, la Commune a initié un temps d'échanges, sous la forme d'une réunion publique au cours de laquelle, le bureau d'études en charge de la révision du PLU, a présenté une synthèse du diagnostic communal, les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les différents secteurs de projets, ainsi que les grandes lignes du règlement et le plan de zonage.
En effet, ce futur plan local d'urbanisme aura pour fonction, tout d'abord de réglementer l'utilisation du sol sur le territoire communal afin de garantir une cohérence et une harmonie entre les différents projets urbains. Il définira les zones constructibles, les zones inconstructibles et les règles à suivre en matière de construction et d'aménagement.
Le PLU aura également pour but de protéger l'environnement naturel, le patrimoine architectural, et la qualité de vie des administrés. Il établira des zones à préserver ainsi que des règles spécifiques pour la préservation du paysage et de la biodiversité, et définira les grandes orientations stratégiques pour le développement durable.
Le PLU comprendra une dimension économique en prévoyant les zones d'activités et en favorisant la création d'emplois sur le territoire.
Vecteur majeur de la retranscription du projet général d'aménagement de la commune, le Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de servir l'intérêt général.
Afin d'assurer les conditions d'une planification durable du territoire, en considérant les besoins de ses habitants et de ses ressources, les élus comptent vivement sur la participation du public pour enrichir la portée de ce projet.
Les informations relatives à la procédure de révision du PLU sont consultables sur le site internet de la Ville, dans l'onglet Vie Municipale-Plan Local d'Urbanisme. Un registre de concertation spécifique est mis, depuis plusieurs mois, à la disposition du public, en mairie, aux heures et jours ouvrables de celle-ci. La Ville a également ouvert une adresse email spécifique à la procédure pour permettre une interaction plus efficace : concertationpublique.revisionplu2024@ezanville.fr
Par ailleurs, les, les habitants peuvent transmettre leurs observations en adressant un courrier à : Monsieur le Maire - Mairie d'Ézanville Place Jules Rodet - 95460 ÉZANVILLE
La municipalité vous invite à vous informer et à poser des questions.



Service urbanisme - 01 39 91 00 13 - urbanisme@ezanville.fr

Article d'octobre 2025

- MOYENS OFFERTS POUR PRESENTER LE PROJET DE LA REVISION GENERALE DU PLU ET S'EXPRIMER

✓ Un registre papier de concertation

Un registre d'observations était disponible afin de recueillir l'avis, les remarques, les suggestions et les demandes du public. Il était disponible à l'accueil de l'hôtel de ville aux heures d'ouverture du service.

Le registre a été mis à disposition le 3 juin 2024.

✓ Des expositions publiques

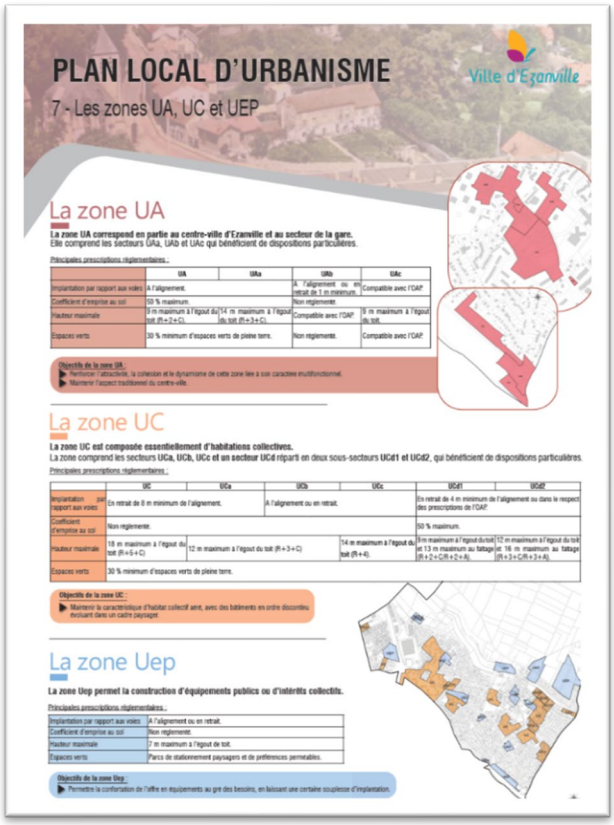
A partir du mois de juin 2024 jusqu'à l'arrêt du projet de PLU dans un premier temps au rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville puis dans un second temps à l'étage Salle du Conseil Municipal : exposition de panneaux sur le diagnostic et le PADD.

Ces panneaux ont également été mis à disposition sur le site internet de la commune.

Depuis le 3 novembre 2025 jusqu'à l'arrêt du projet de PLU sur le site INTERNET de la commune : exposition de panneaux sur l'évolution des pièces réglementaires du PLU.



Extrait de la 1ère exposition



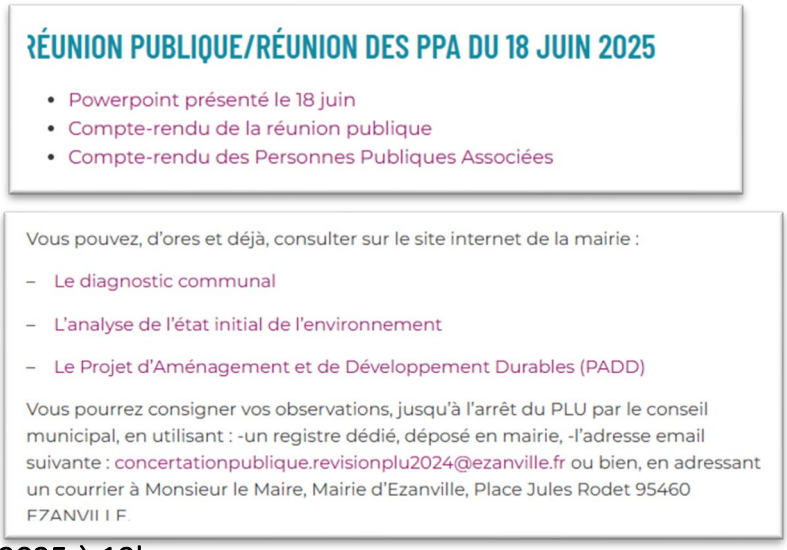
Extrait de la 1ère exposition

✓ Le site internet de la commune

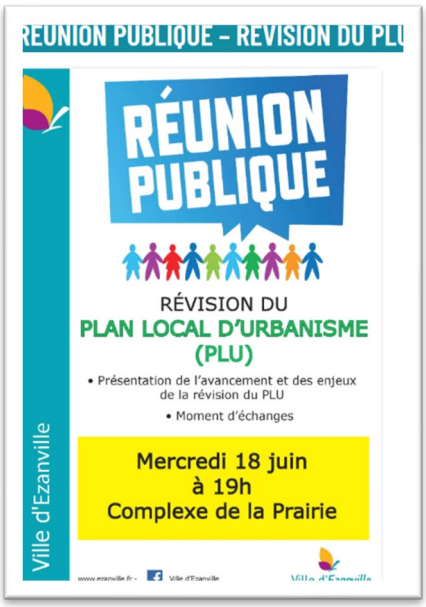
Sur le site internet de la commune, l'onglet « PLU » permet de prendre connaissance des travaux réalisés ainsi que du support de la présentation de la réunion publique et du compte rendu de cette réunion.

Le compte rendu de la réunion des Personnes Publiques Associées peut également être téléchargé sur le site. Les habitants ont également la possibilité de télécharger et consulter le diagnostic communal, l'état initial de l'environnement, et le Projet d'Aménagement et Développement Durable.





✓ Une réunion publique le 18 juin 2025 à 19h



Extrait de la communication sur le site INTERNET de la commune

Le power point de cette réunion est annexé à ce bilan.

Environ 50 personnes étaient présentes dans le public pour cette réunion. Une présentation complète des pièces du PLU a été exposée (Diagnostic, PADD, Zonage, Règlement, OAP). Le compte rendu de cette réunion est annexé au bilan de concertation.

4. LES QUESTIONS ET REMARQUES SOULEVEES LORS DE LA PHASE DE CONCERTATION ET LEUR TRADUCTION DANS LE PLU

✓ Le registre papier de concertation

Tout au long de la procédure, la Ville a réceptionné des remarques/observations ou questions sur un registre papier déposé en mairie. Les contributions ont été analysés lors des réunions de travail. Les sujets et les remarques de ces demandes sont synthétisés dans le tableau ci-après.

Demandeur	Doléances	Réponses de la Ville
Mme PUJOL 3 rue de la Fontaine de Jouvence du 6 mai 2024	Mme PUJOL fait des remarques sur le diagnostic communal et notamment les documents supra-communaux qui encadrent le PLU (SDRIFe, PDUIF, SRHH de la CAPV. Mme PUJOL demande des informations précises sur la programmation immobilière de la commune, demande des informations sur le projet de déviation de la RD307, des informations sur la programmation du VAL D'EZANVILLE. Mme PUJOL s'inquiète de la diminution de l'offre de stationnement alors que de nouveaux projets immobiliers sont prévus au PLU. Mme PUJOL s'interroge sur la gestion écologique des déchets et si des composteurs seront implantées dans les copropriétés, sur les projets de liaisons douces sur la commune.	La commune précise que la révision du PLU tient compte de l'entrée en vigueur du SDRIFe à l'été 2025. Les sites pouvant faire l'objet d'une opération immobilière ont été inscrit au PLU soit par la création de zone de plan de masse (zone UPM) soit en instaurant des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation. Chaque opération réalisée devra répondre aux normes de stationnement fixés au PLU, normes qui sont fixées par le plan de mobilité qui vient d'être adopté par la région. La ville répondra à la législation en vigueur concernant la gestion des déchets.
Remarque de mme Catherine JULLIEN du 19 nov 2024	Il est demandé de mettre à jour les informations sur les documents CADRES du PLU (SDRIFe 2040 qui est entré en vigueur à l'été 2025), s'interroge sur le maintien du projet de la déviation alors qu'elle n'est pas mentionnée au SDRIFe. Il précise qu'à la date du 19/11/2024, aucune information n'a été présentée sur le zonage des parcelles ZC47 et ZC 94. Il rappelle l'obligation pour la commune de mener une concertation publique et demande des précisions sur le calendrier de la révision du PLU.	La commune précise que la révision du PLU tient compte de l'entrée en vigueur du SDRIFe à l'été 2025. Les parcelles ZC 47 et 94 sont classés en zone A et font l'objet en partie d'un Emplacement Réservé pour la réalisation de la déviation de la RD 307. Les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à la DCM du 25/03/2021. L'enquête publique du PLU sera programmée après les élections municipales.
Remarque de Mme et Mr JULLIEN du 27 mars 2025	Ils rappellent de nouveau la présence du tracé de la déviation RD307 sur le plan de zonage du PLU et précisent qu'aucun maitre d'ouvrage n'est mentionné pour cet ER.	Réponse p9 dito Mail envoyé le 4 novembre 2024
Remarque du 08/09/2025	Une personne s'étonne que la zone rue de Condé devienne constructible alors qu'elle était intégrée dans la	Le terrain rue de Condé est maintenu en zone d'urbanisation future dans le respect des contraintes environnementales existantes. Une OAP (Orientation d'Aménagement et de

	coulée verte et que le petit Rosne a été renaturé précisément à cet endroit.	Programmation a été instaurée sur ce terrain afin de définir les conditions d'urbanisation du site. L'inscription d'une trame d'espace vert à protéger garantit la préservation d'une trame verte importante.

✓ Courriers par voie postale ou électronique/RV

Demandeur	Doléances	Réponses de la Ville
Mr Rodolphe LAHITTE Courrier du 1er aout 2025	Mr LAHITTE découvre l'instauration d'une OAP rue de Condé et Grande Rue. Aucune évocation du projet dans les modifications du PLU précédentes, ni dans le PADD daté du 16 mai 2024. Mr LAHITTE considère que ce projet porte atteinte au caractère pavillonnaire de la zone UG.	Le périmètre de cette OAP se développe sur une superficie d'environ 2,8 ha et porte sur plusieurs parcelles cadastrales, dénommées AD 31 ,32 ,33 ,34, 35, 36, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 550, 572, 647,648 dont la propriété actuelle n'appartient pas à un seul et unique propriétaire. Je précise également que la parcelle, cadastrée AD n°571, ne fait pas partie du périmètre de l'OAP. Actuellement, ces parcelles sont concernées par plusieurs zones du PLU : -la zone AU2 : zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'habitations mixtes- La hauteur règlementée est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, -la zone UAa : zone correspondant au centre-ville ézanvillois recouvrant des secteurs à caractère d'habitat, de services et d'activités-La hauteur règlementée est fixée à 14 mètres à l'égout du toit. -la zone UG : zone résidentielle réservée principalement à l'habitat individuel, pouvant comporter des activités et des équipements publics. La hauteur règlementée est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. Par principe, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent, avec le règlement, l'un des outils permettant de traduire opérationnellement le projet de territoire, dans une formalisation opposable aux tiers. Elles constituent une pièce obligatoire au dossier de Plan Local d'urbanisme et sont souvent les mieux adaptée pour traduire certaines ambitions du projet de PADD. En effet, elles sont particulièrement utiles pour prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, pour opérer le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. L'OAP d'ouverture à l'urbanisation, située angle Grande Rue/Rue de Condé, permettra, au même titre que les autres secteurs de projets exposés dans la présentation publique du 18 juin dernier, la mutation de ce secteur, au moyen d'une offre résidentielle développée dans le respect d'une densité cohérente et en harmonie avec son environnement bâti. Il convient de souligner que la présentation de cette OAP ne pouvait être mentionnée dans les délibérations prises les 21 avril 2022 et 30 mai 2024 puisque ces dernières concernaient l'approbation de modifications simplifiées ayant pour objectif

		des évolutions relatives aux pièces règlementaires de la zone UI du Val d'Ezanville. En revanche, ce projet d'OAP se trouve mentionné en page 11 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, débattu en conseil municipal du 30 mai 2024. Il est inscrit que « *Des projets résidentiels encore non quantifiés existent sur le foncier de la zone AU2 inscrite dans le tissu urbanisé.* » Bien qu'à l'époque de la présentation du PADD, en conseil municipal, ce projet d'OAP n'était pas concrètement établi, la question de l'urbanisation de ce quartier était posée. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, s'organise autour de 6 grandes orientations, dont celle de permettre un parcours résidentiel fluide, diversifié et digne sur la commune. Concrètement, la préoccupation majeure de la commune sera d'assurer le maintien de la population en garantissant les objectifs de construction d'habitat supra communaux, pour répondre au phénomène de vieillissement de la population et de décohabitation. Le projet d'OAP Grande Rue/Rue de Condé, témoigne d'une cohérence absolue avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce dernier développe d'une part que « le *défi sera de prioriser l'optimisation du bâti existant et le renouvellement urbain sur le secteur du centre-ville et sur celui de la gare, là où existent des tissus urbains vieillissants voire obsolètes* ». D'autre part, le SDRIF-E imposant, à l'horizon 2040, une progression moyenne de logements de 17%, représentant l'équivalent de 700 logements, soit environ 50 logements par an, dans le tissu urbain existant, il souligne que le PLU doit être en capacité de produire 700 logements sur la période 2025-2040. Il faut préciser, également, que le Programme Local de l'habitat intercommunal, avec lequel le PLU doit être en concordance, impose de réaliser 270 logements sur la période 2021-2027. Cette OAP, située en centre-ville, vient, donc, répondre, au même titre que les autres secteurs de projet, à ces enjeux de population et d'atteinte d'objectifs supra communaux. Cependant, la municipalité a veillé à concevoir un renouvellement urbain de qualité, en préservant des objectifs architecturaux et paysagers et en incitant la réalisation de logements sociaux pour répondre aux obligations législatives. L'opération d'ensemble sera composée de bâtiments de hauteur variant entre R+1+C et R+3+C, à l'image de ce qui est autorisée actuellement sur ce secteur. De nombreux espaces verts seront préservés sur le site.
Courrier du 15 septembre 2025	Mme LEWANDOWSKI s'oppose à la construction de maisons et d'un passage coupant son terrain en 2. La Co visibilité d'un immeuble de 61 logements à proximité de sa parcelle est évoquée. De même, l'accès de cette opération via la Grande Rue est accidentogène. Elle demande le retrait de cette zone AU2.	Réponse p11 dito Mail envoyé le 29 septembre 2025

Mme Catherine JULLIEN Mail du 4 nov 2024	Mme JULLIEN demande la mise à jour du PLU pour tenir compte du SDRIFe 2040. Mme JULLIEN rappelle que le projet de déviation n'est plus inscrit au SDRIFe et qu'il faut modifier le PADD PAGE 18 qui affirme que ce **projet est inscrit** au SD.	La commune précise que la révision du PLU tient compte de l'entrée en vigueur du SDRIFe à l'été 2025. Le maintien du tracé de la déviation de la RD307 sur la carte du PADD et au plan de zonage a été demandé par les services du Département lors des réunions des Personnes Publiques Associées
Mr Jacques JULLIEN Mail du 27 mars 2025	Mr JULLIEN rappelle la présence du tracé de la déviation RD307. Quel destinataire de l'ER ? Pas de mention de la déviation dans le SDRIF E.	Le maintien du tracé de la déviation de la RD307 sur la carte du PADD et au plan de zonage a été demandé par les services du département lors des réunions des Personnes Publiques Associées
Mr Antoine BARATTE Mail du 10 fev 2025	Demande de détailler les critères de dérogation des normes de stationnement.	Le code de l'urbanisme ne définit pas les critères de dérogation. C'est l'autorité compétence (donc dans le cas présent la commune) qui pourra décider d'activer cette dérogation en fonction des caractéristiques du projet.
Mme Adina GURAU Mail du 9 sept 2025	Mme GURAU demande comment la ville projette l'avenir en matière d'agrandissement /extension et d'assouplissement des règles spécifiques en zone UGa.	Un assouplissement des règles d'implantation des extensions a été introduit dans le PLU révisé pour les secteurs UGa et UGapr. Le règlement introduit la possibilité de s'implanter jusqu'en limite séparative pour les bâtiments constitués d'un RdC. De même, Les piscines couvertes et les abris de jardin de 5m² maximum pourront s'implanter au-delà de la marge de recul de 20 mètres.
Mme LEWANDOWSKI Mail du 29 sept 2025	Mme LEWANDOWSKI rappelle qu'elle souhaite conserver ses parcelles 31 et 32.	La commune rappelle que le PLU définit les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces deux parcelles à la condition d'un accord de cession foncière entre les propriétaires. Si l'un des propriétaires souhaite conserver ses parcelles en l'état, le projet ne pourra pas se développer. Il n'y aura pas d'expropriation par la commune.
Mr BALNOAS Mail du 3 juin 2024	Mr BALNOAS souhaite des voies cyclables sécurisées, et entretenues qui permettent des liaisons avec d'autres tronçons pour circuler entre les villes Ecouen, Villiers Le Bel, Sarcelles, Domont… Où sont les logements collectifs à construire ?	Les pistes cyclables existantes et futures sont présentées dans le PLU notamment sur la carte de synthèse du PADD. Les projets de logements collectifs sont inscrits dans des secteurs spécifiques du plan de zonage : dans les OAP et dans la zone UPM.

5. CONCLUSION

Conformément à l'article L.300-2 du Code l'Urbanisme, la commune d'Ezanville a organisé la concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet de la révision générale du PLU.

Les modalités initialement prévues par le conseil municipal ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière, d'informer, de débattre ou de communiquer.

Au vu des observations ou demandes effectuées tout au long de la procédure du projet de la révision générale du PLU, il apparaît qu'il n'y a pas de remise en question des documents présentés notamment dans le cadre des expositions, de la réunion publique, des informations dans le journal municipal ou en encore sur le site internet de la Ville.

Ce bilan met fin à la phase de concertation préalable.

REVISION DU PLU

Ville d'Ezanville



Réunion publique n°1

18 juin 2025

SYNTHESE ARCHITECTURE
Architecture
Urbanisme
Réhabilitation
& Design

MÉDIATERRE
conseil

POURQUOI REVISER LE PLU D'EZANVILLE ?

Ville d'Ezanville

EVOLUTION DU TERRITOIRE ET SOCLE LÉGISLATIF

Le **PLU** en vigueur date de **2006***

Notre **territoire** a connu depuis **beaucoup d'évolutions**

Le contexte règlementaire a par ailleurs **profondément changé**

REVISION

**PLU approuvé le 11 septembre 2006, modifié en 2017 et en 2022*

Le PLU doit être compatible avec l'ensemble des documents supra communaux et décliner leurs orientations.

LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU

Ville d'Ezanville

LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION – PRINCIPAUX OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Prise d'initiative

Diagnostic territorial

Traduction règlementaire

Justification et évaluation des conséquences sur l'environnement

- Les grands enjeux issus de la délibération de septembre 2023 sont les suivants :

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

✓ 2/Les activités économiques :
- Développer et structurer l'activité économique,
- Assurer la pérennité des commerces de proximité en centre ville.

✓ 3/Conforter et adapter le niveau d'équipements et de services :
- Garantir des conditions d'accueil satisfaisantes et de qualité, notamment en termes d'adaptation des réseaux, d'équipements de la commune…

✓ 4/Réfléchir aux déplacements et à la mobilité :
- Soutenir les alternatives aux déplacements individuels motorisés,
- Assurer l'équilibre entre les différents modes de déplacements.

✓ 5/Prendre en compte les enjeux de santé et de sécurité des habitants et des usagers :
- Préserver les ressources en eau, améliorer la qualité de l'air, maîtriser les consommations d'énergie…
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques et intégrer la problématique des nuisances et pollutions de toute nature…

✓ 6/Préserver le capital naturel et le patrimoine foncier de la commune :
- Identifier, respecter et préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti et arboricole présent sur le territoire,
- Préserver et renforcer la biodiversité et les continuités écologiques ;
- Limiter l'étalement urbain, la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols…

LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU

Ville d'Ezanville

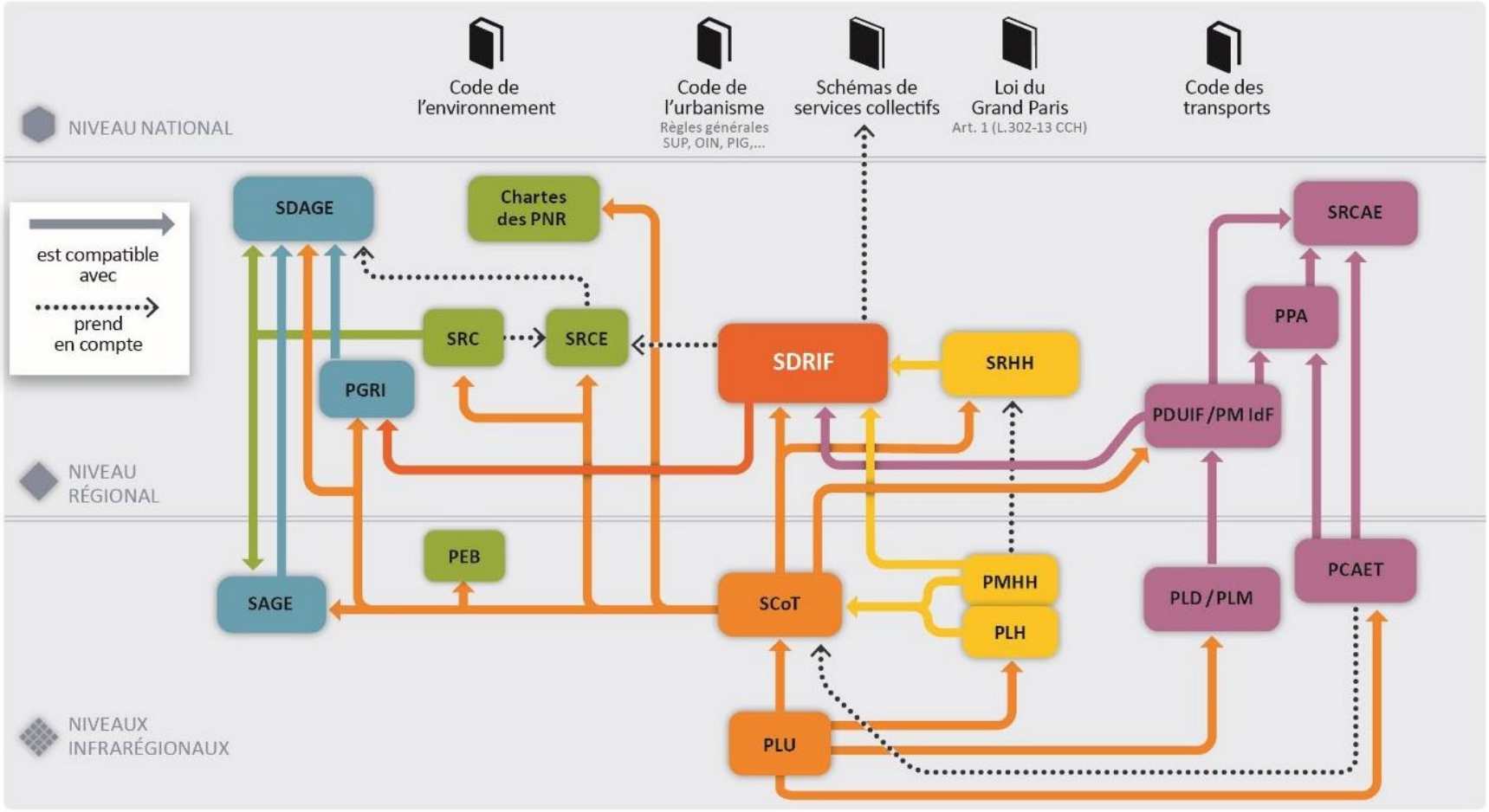
LES PIECES DU PLU



LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU

Ville d'Ezanville

LA HIERARCHIE DES NORMES EN URBANISME



PCAET : Plan climat-air-énergie territorial / PDUIF : Plan de déplacements urbains d'Île-de-France / PEB : Plan d'exposition au bruit / PGRI : Programme de gestion du risque d'inondation / PLD : Plan local de déplacements / PMHH : Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement / PMIdF : Plan de mobilité Île-de-France / PLH : Programme local de l'habitat / PLM : Plan local de mobilité / PLU : Plan local d'urbanisme / PNR : Parc naturel régional / PPA : Plan de protection de l'Atmosphère / SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux / SCoT : Schéma de cohérence territoriale / SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux / SDRIF : Schéma directeur de la Région Île-de-France / SRC : Schéma régional des carrières / SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie / SRCE : Schéma régional de cohérence écologique / SRHH : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

© Région Île-de-France 2022

Source : L'Institut Paris Region, mars 2022 - Conception Wedodata, L'Institut Paris Region

POINT CALENDAIRE

Ville d'Ezanville

LES PROCHAINES GRANDES ETAPES DE LA PROCEDURE

- Arrêt du PLU : Novembre 2025
- Consultation des PPA /Autorité Environnementale / CDPENAF: 4ème trim 2025 (3 mois)
- Enquête publique : Printemps 2026
- Approbation du PLU : Eté 2026

ORDRE DU JOUR

SOMMAIRE

1 – SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

2 – PADD - RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

3 – LES SECTEURS DE PROJETS

4 – MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET DU REGLEMENT

5 – ELEMENTS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE

1.

> SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

LE GRAND PAYSAGE EZANVILLOIS

LES PAYSAGES AGRICOLES

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

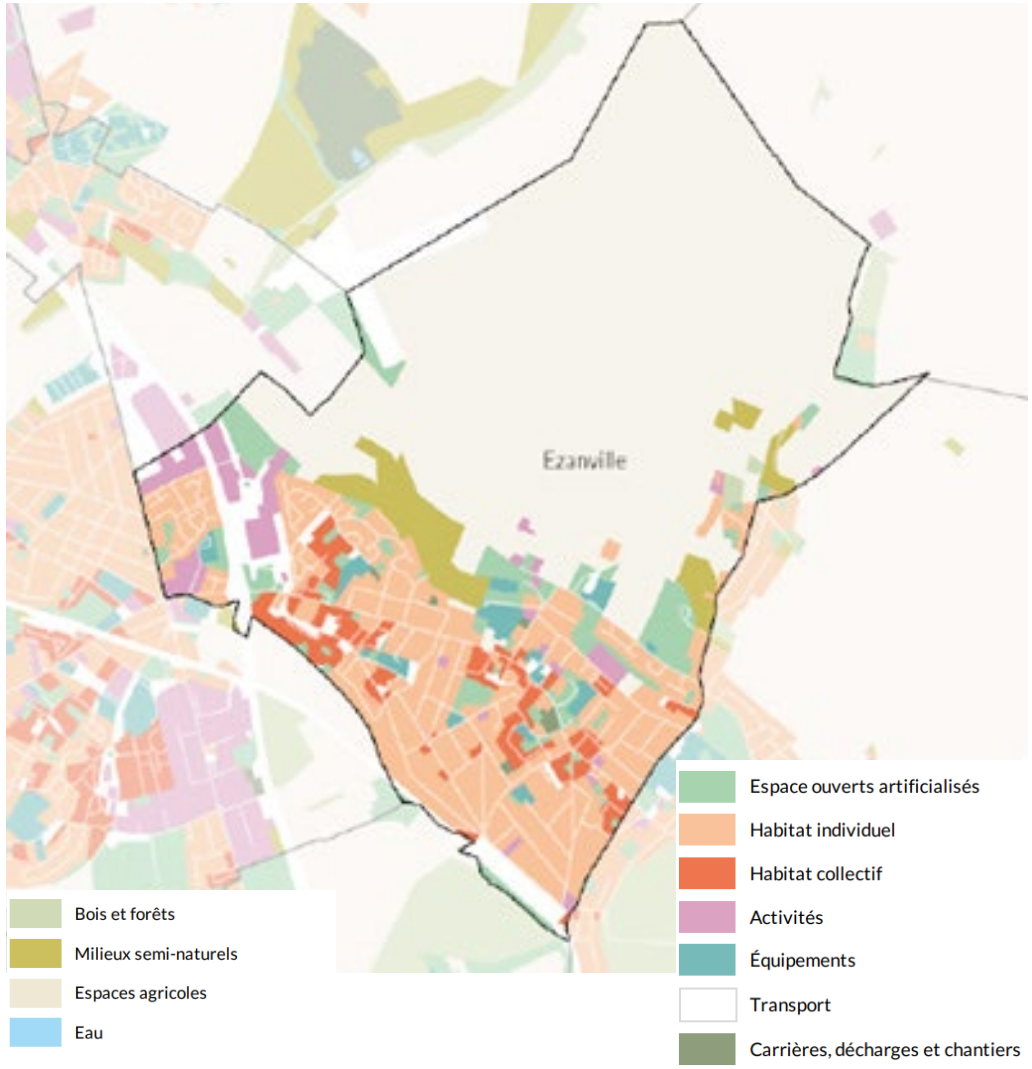
Les **espaces agricoles** se situent au Nord du vallon du Petit Rosne, en lisière du vaste espace agricole de la Plaine de France réputée pour ses terres d'une exceptionnelle fertilité, et protégé au titre des Sites et monuments naturels.

LES PAYSAGES NATURELS : LA TRAME VERTE ET BLEUE

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

Le territoire est également marqué par le bassin des Bourguignons et par un patrimoine végétal localisé dans les quartiers. Il est notamment constitué par des jardins et/ou fonds de jardins privés, formant un réseau paysager et écologique, qui crée un cadre de vie paysager et de qualité.

Extrait MOS 2021 (Source : Institut Paris Région) :



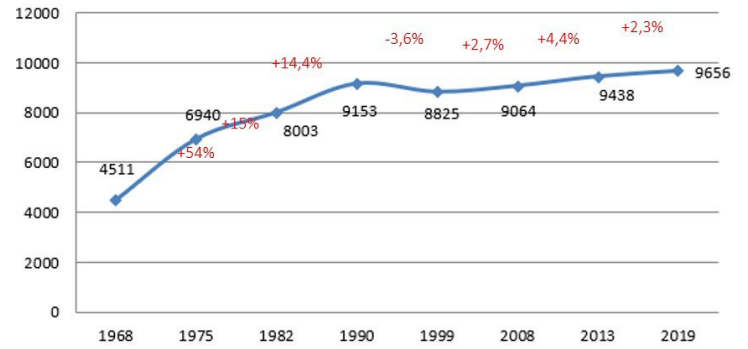
POPULATION, LOGEMENT, EMPLOI ET EQUIPEMENT

UNE LEGERE RELANCE DEMOGRAPHIQUE

9 656 habitants en 2019.

L'évolution de la population sur les 10 dernières années (+6,7%), alimentée essentiellement par le solde naturel (nombre de naissances - nombre de décès) illustre une petite relance démographique.

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

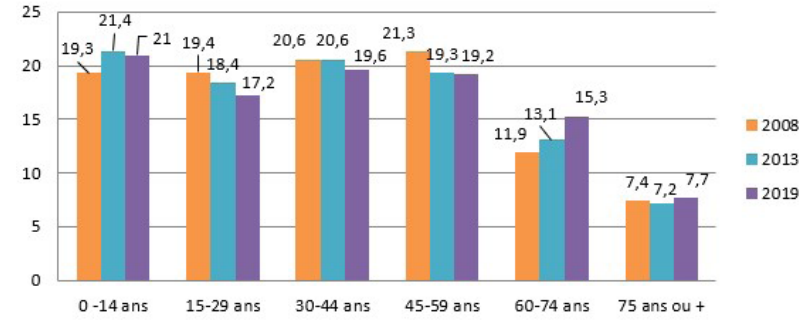


UNE POPULATION EQUILIBREE EN AGE

57,8% de la population a moins de 45 ans et 42,2% a plus de 45 ans.

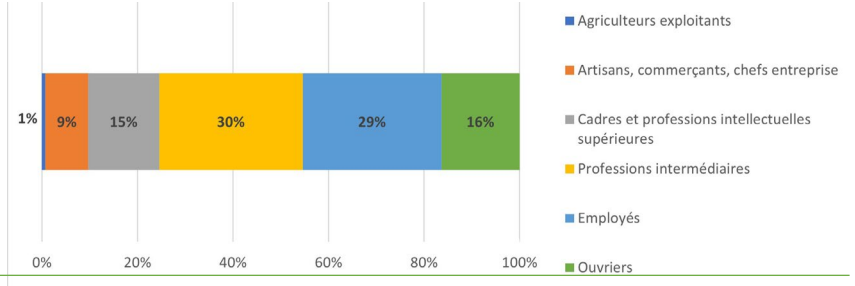
Un léger vieillissement de la population (légère baisse des plus jeunes et légère augmentation des plus âgés).

Evolution des tranches d'âge entre 2008 et 2019
(source INSEE)



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.

UNE POPULATION ACTIVE COMPOSÉE D'EMPLOYÉS ET DE PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES



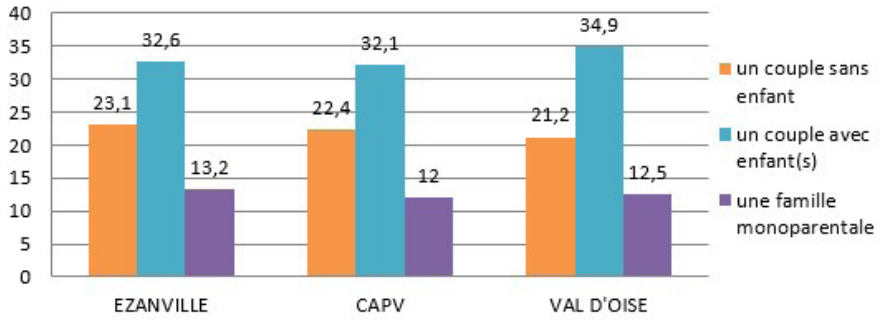
POPULATION, LOGEMENT, EMPLOI ET EQUIPEMENT

DES MÉNAGES ANCRÉS SUR LE TERRITOIRE

54% des ménages sont installés dans leur logement depuis 10 ans ou plus, et près de 65% sont propriétaires.
Une large représentation de couples avec enfant(s) (32,6%). Les familles monoparentales (13,2%) sont plus représentées qu'aux niveaux de l'agglomération et du département.

L'enjeu sera de poursuivre la diversité du parc résidentiel pour renforcer le parcours résidentiel sur le territoire, accueillir des familles, des jeunes actifs et étudiants, des personnes âgées, des personnes à mobilité réduite…, et répondre au phénomène de vieillissement de la population et du desserrement des ménages (petites cellules familiales).

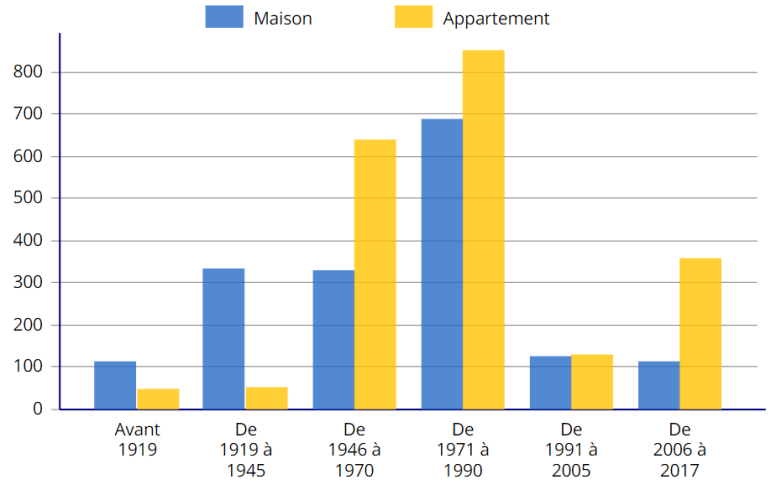
Composition des ménages avec famille en 2018 *(source INSEE)*



UN PARC RÉSIDENTIEL QUI SE DIVERSIFIE DEPUIS LES 25 DERNIÈRES ANNÉES

45% de maisons individuelles et 55% d'appartements
814 logements locatifs sociaux au 1 er janvier 2022 (21% du parc)

(source INSEE)



POPULATION, LOGEMENT, EMPLOI ET EQUIPEMENT

UNE COMMUNE BIEN DOTÉE EN ÉQUIPEMENTS

Une diversité d'équipements : piscine intercommunale, stade de football du Pré Carré, espace multisports, etc.
Des équipements de proximité développés et confortés (création d'un pôle culturel et d'un centre médical).
L'enjeu sera de poursuivre l'adaptation du niveau d'équipements et de services.


Stade du Pré Carré


Piscine Maurice Gigoi

UN TISSU ECONOMIQUE TERTIAIRE

Un tissu essentiellement tertiaire (plus de 85%) : le secteur du commerce, des services et des transports domine (44,6% des emplois), suivi par celui de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale (41,4%)

UNE OFFRE COMMERCIALE À MAINTENIR ET À REVITALISER

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.

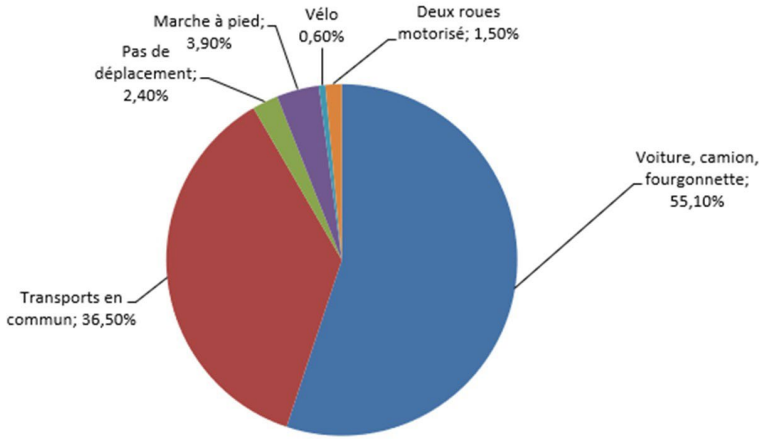
L'enjeu dans le cadre du PLU sera de préserver la continuité et le dynamisme des linéaires commerciaux pour veiller au maintien et à l'attractivité du coeur de ville.

TRANSPORT ET MOBILITE

DES DÉPLACEMENTS DOMICILE - TRAVAIL EFFECTUÉS MAJORITAIREMENT EN VOITURE

La grande majorité de la population active d'Ezanville occupe un emploi en dehors du territoire communal (90%). Les déplacements domicile travail s'effectuent à 55% en voiture, expliquant un taux de motorisation élevé (85%). Les transports en commun sont utilisés par un tiers des actifs.

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



UNE BONNE DESSERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS...

Le territoire de Ezanville est bien desservi par les transports en communs dits « structurants », notamment grâce à la présence de la gare Ecouen-Ezanville, distribuée par la ligne H du Transilien
La gare est un point de multi-modalité. Les deux lignes de bus 13 et 269 assurent une poursuite des mobilités en transport collectif

... ET DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

Actuellement des études sont engagées avec le PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France), pour réaliser un véritable Pôle d'Echanges Multimodal sur le site de la gare Ecouen-Ezanville. L'enjeu est d'accueillir différents modes de transports (voiture, bus, train, taxis, vélos, marche à pied) et faciliter le passage de l'un à l'autre.
Ce pôle multimodal devrait disposer d'un parvis gare apaisé avec du stationnement pour les besoins de la gare d'un parc relais d'une capacité de l'ordre de 450 places, équipés de noues et d'ombrières photovoltaïques.



L'enjeu sera également d'améliorer les cadences des bus.

TRANSPORT ET MOBILITE

DEVELOPPER LES LIAISONS DOUCES

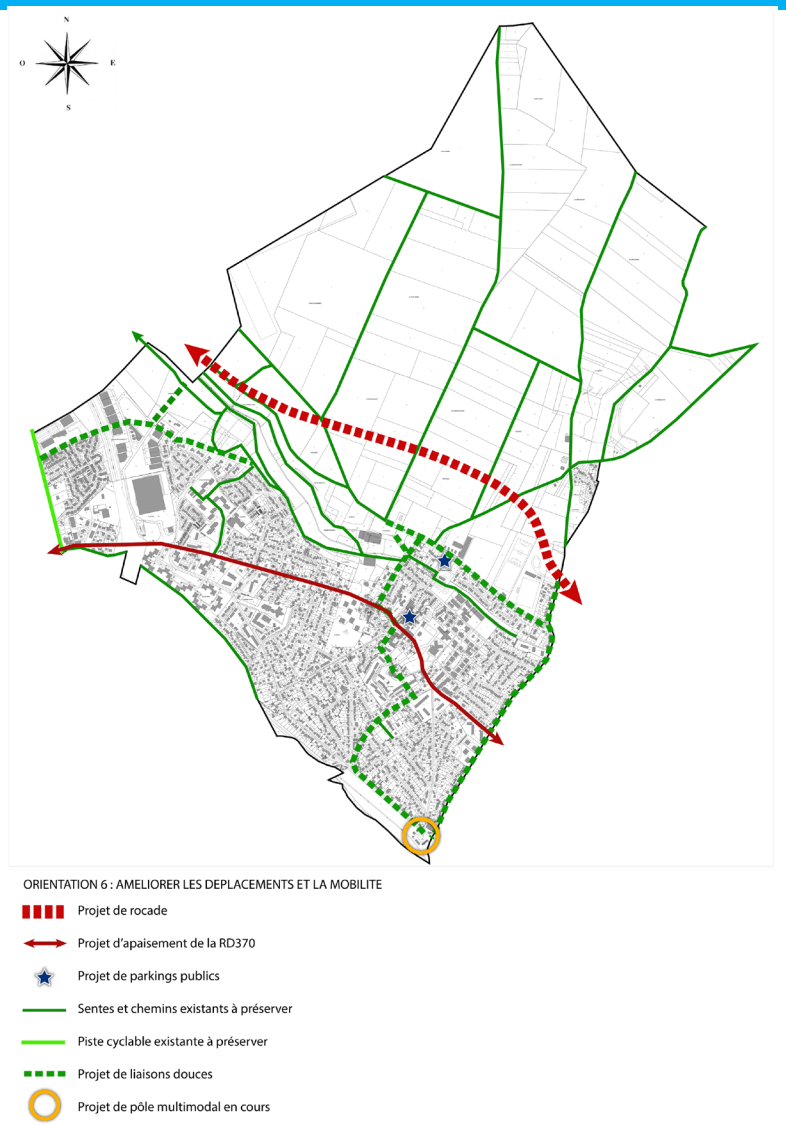
L'enjeu communal sera de développer les liaisons douces (piétons/cycles) dans la zone agglomérée avec pour objectif de relier les pôles d'animation commerciale, les équipements, la gare d'Ezanville, en lien avec les territoires des communes d'Ecouen et de Domont.

UNE OFFRE DE STATIONNEMENT DE NATURE ET DE RÉGIME VARIÉS MAIS QUI RESTE TENDUE NOTAMMENT AU CENTRE-VILLE

Des places de stationnement le long des voies de régimes différents selon les secteurs plus ou moins fréquentés (stationnement gratuit, réglementé et limité : zones bleues)
Des parcs de stationnement publics, à proximité des pôles d'équipements publics et commerciaux, notamment concentrés sur le secteur de la gare (2/3 des places)

Les enjeux seront de :

- 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 et 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.



2.

> PADD

RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS

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

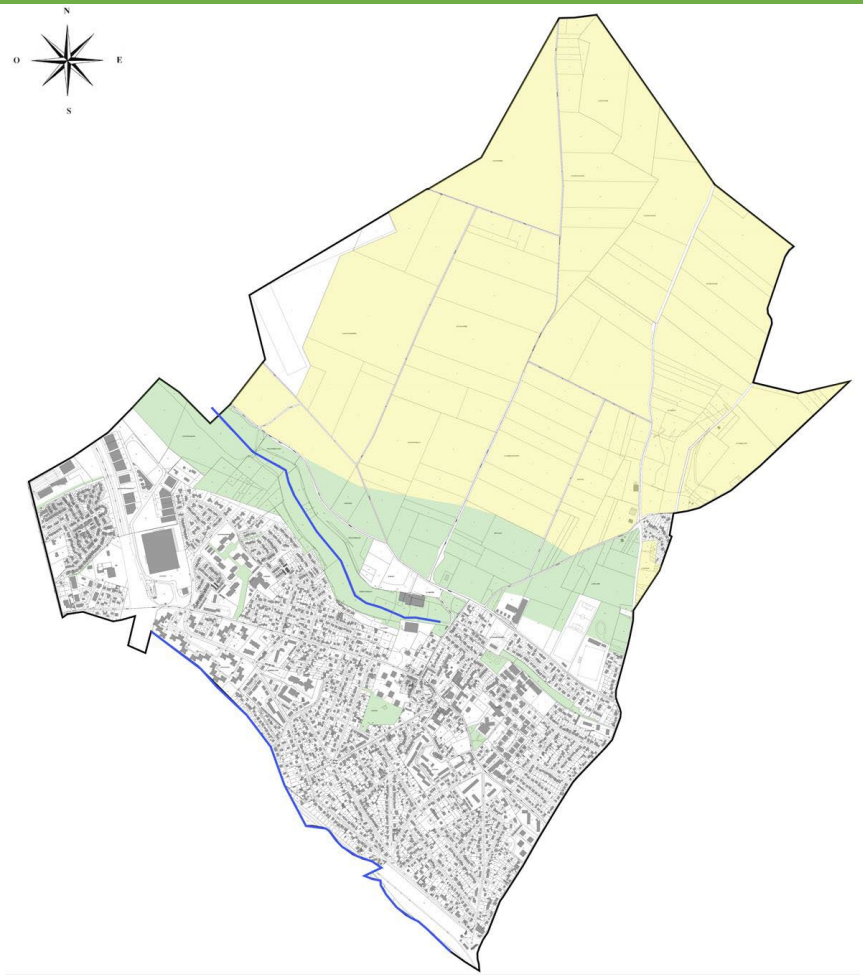
« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

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. »

ORIENTATION 1 Préserver 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



PADD

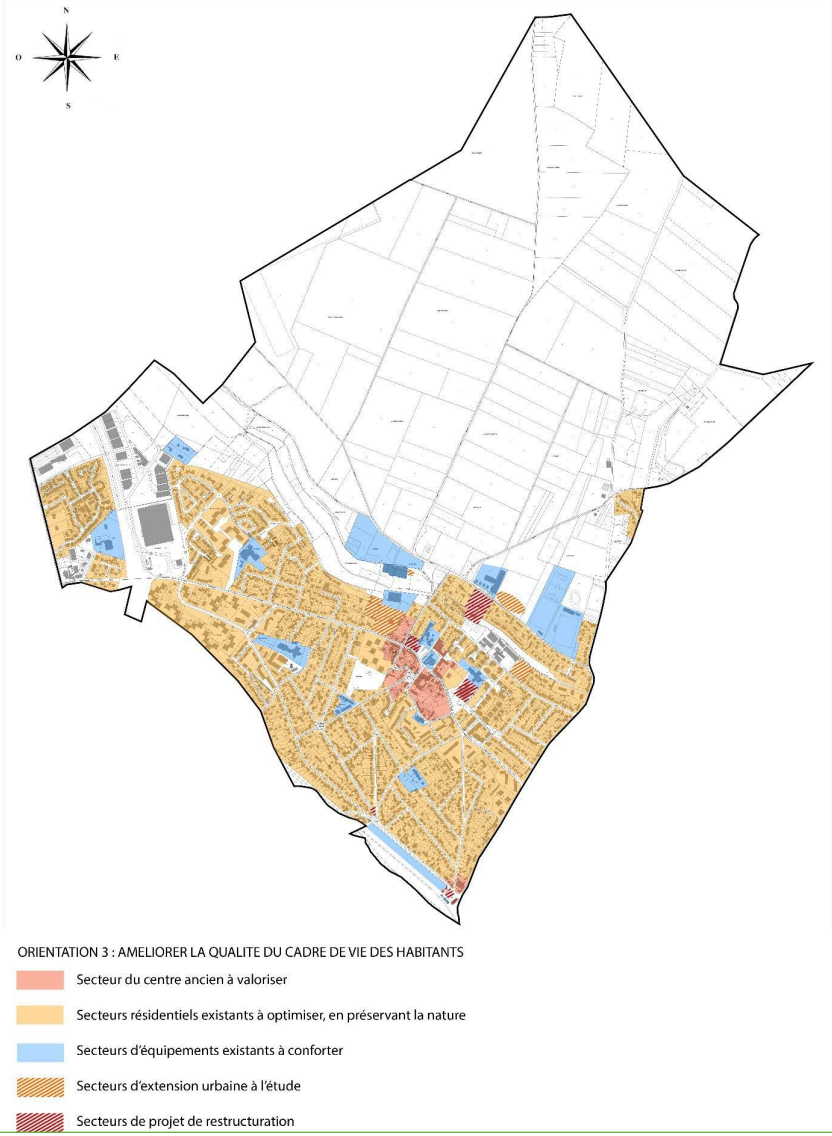
Rappel des grandes orientations d'aménagement

ORIENTATION 2 — Poursuivre les actions en faveur d'un développement 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

ORIENTATION 3 — Permettre un parcours résidentiel fluide, diversifié et digne sur la commune

- 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



PADD

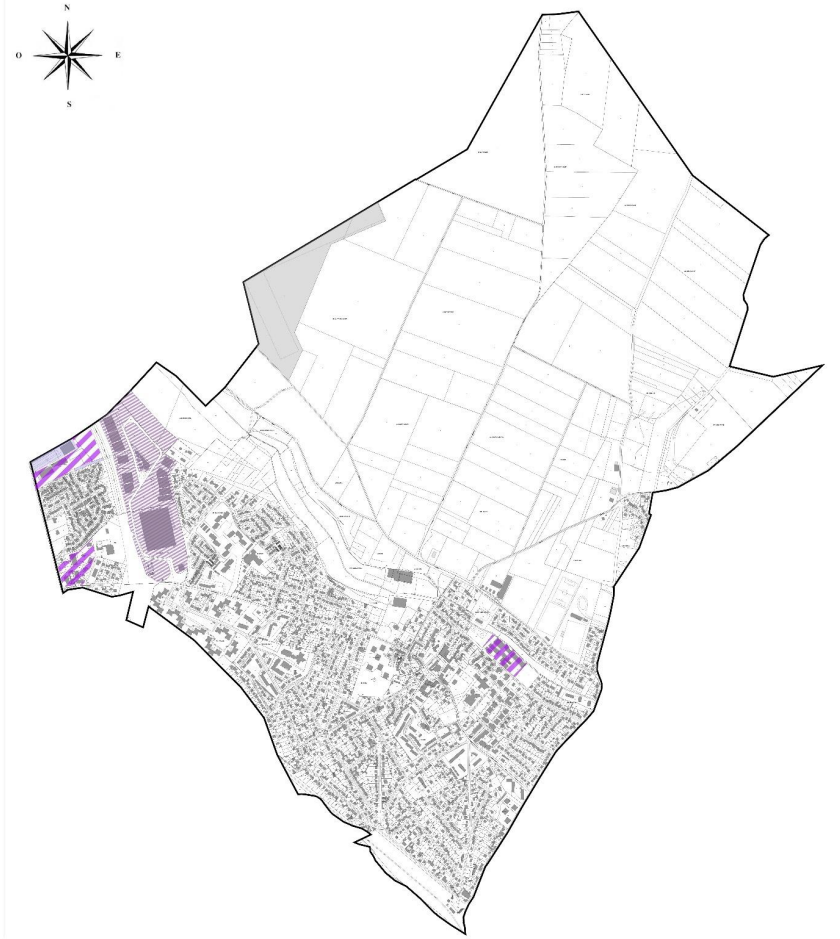
Rappel des grandes orientations d'aménagement

ORIENTATION 4 Améliorer la qualité 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

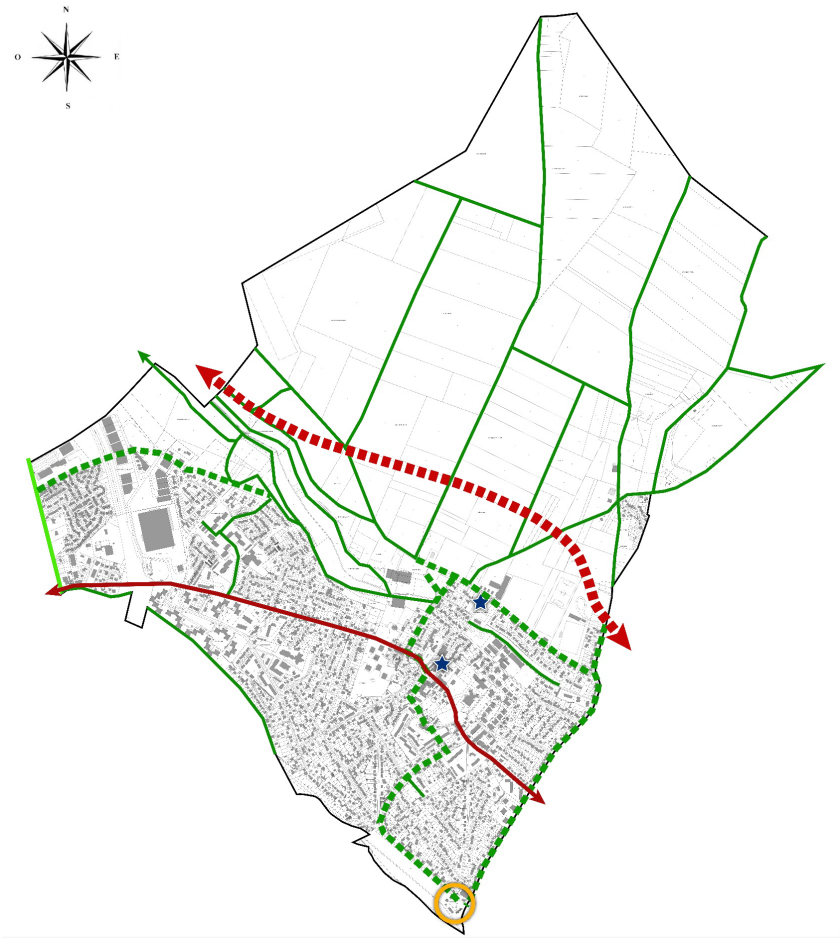
ORIENTATION 5 Veiller au maintien et à la valorisation du tissu économique

- 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



ORIENTATION 6 Améliorer les déplacements et la mobilité

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



PADD

Rappel des grandes orientations d'aménagement

Ville d'Ezanville

CARTE DE SYNTHESE



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

3.

> LES SECTEURS DE PROJETS

3.1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

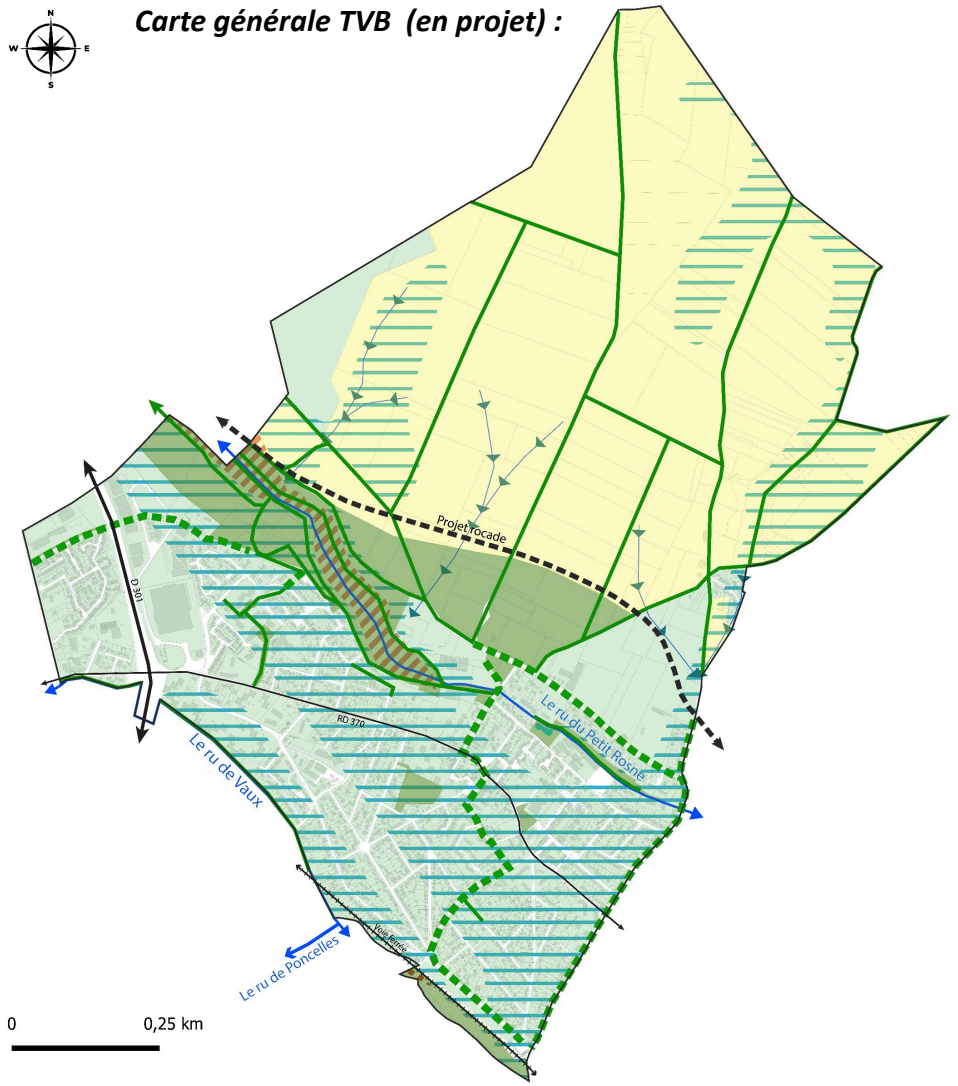
3.2 SECTEURS DE PLAN MASSE

OAP 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 (…).*

Cet enjeu vise à ***permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer,*** *donc* ***d'assurer leur survie*** *et* ***permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services****.*

Carte générale TVB (en projet) :



TRAME BLEUE

- Protéger la zone humide de classe A
- Vérifier le caractère humide de la classe B
- Préserver et/ou renaturer le ru du petit Rosne et les cours d'eau intermittents
- Bassins de rétention, plans d'eau et/ou mares à préserver
- Axes de ruissellement temporaire lors d'orage

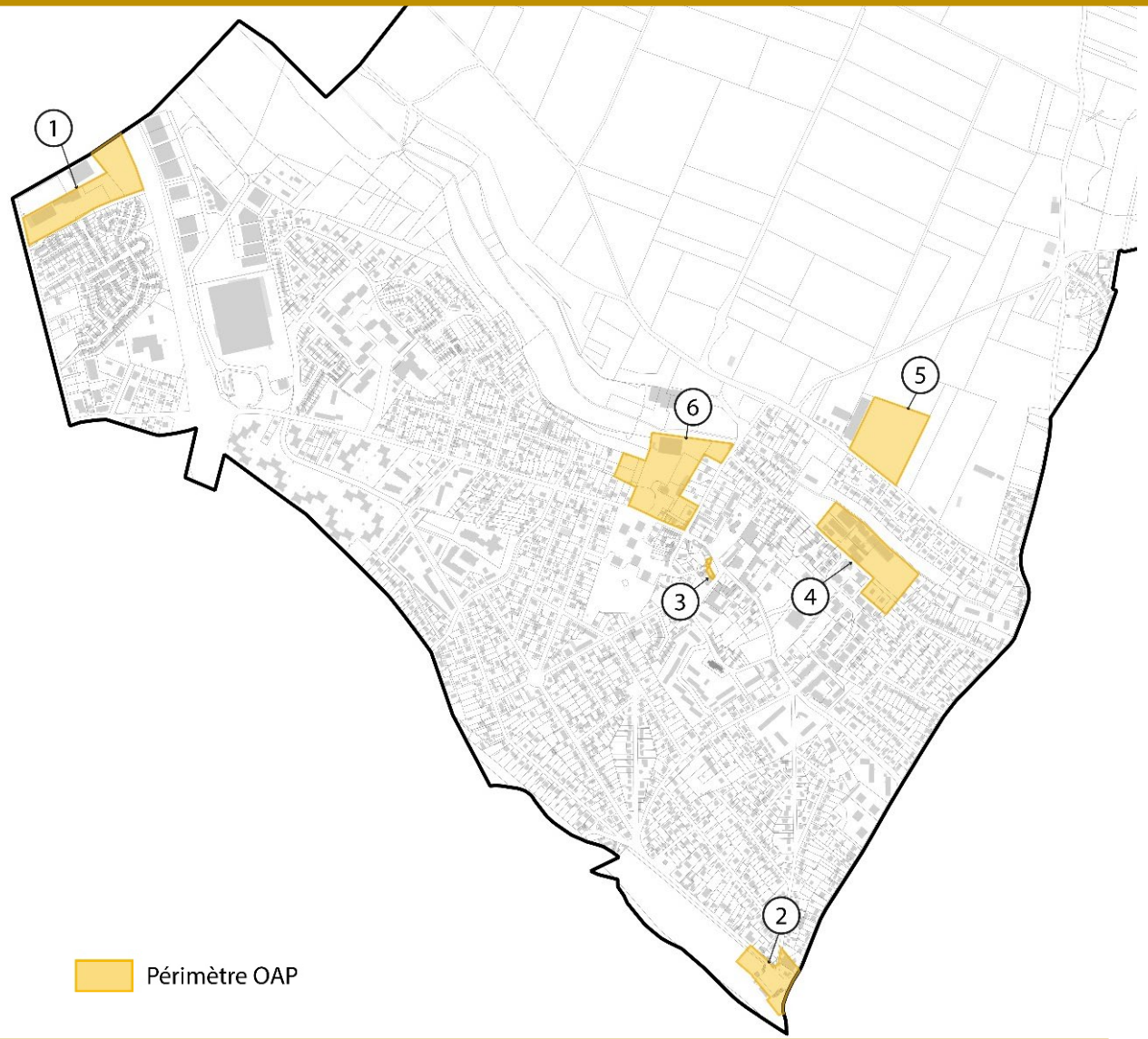
TRAME VERTE

- Protéger et mettre en valeur les grandes masses vertes (réservoirs de biodiversité et espaces relais)
- Renforcer la biodiversité dans la zone agglomérée
- Maintenir les espaces agricoles
- Préserver les sentes et chemins existants...
  ... et à créer

OAP sectorielles

Six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) **sectorielles** ont été définies dans le cadre du PLU d'Ezanville :

1. L'OAP située au **12, avenue Jean Rostand** ;
2. L'OAP « **Pôle gare** » ;
3. L'OAP « **Centre-ville** » ;
4. L'OAP du secteur des « **Abattoirs** » ;
5. L'OAP située le long du **chemin d'Ecouen à Moisselles** ;
6. L'OAP située entre **la rue de Condé et la Grande Rue**.



1. OAP 12, AVENUE JEAN ROSTAND


Source : google

LES PRINCIPAUX OBJECTIFS

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


Source : google

1. OAP 12, AVENUE JEAN ROSTAND

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

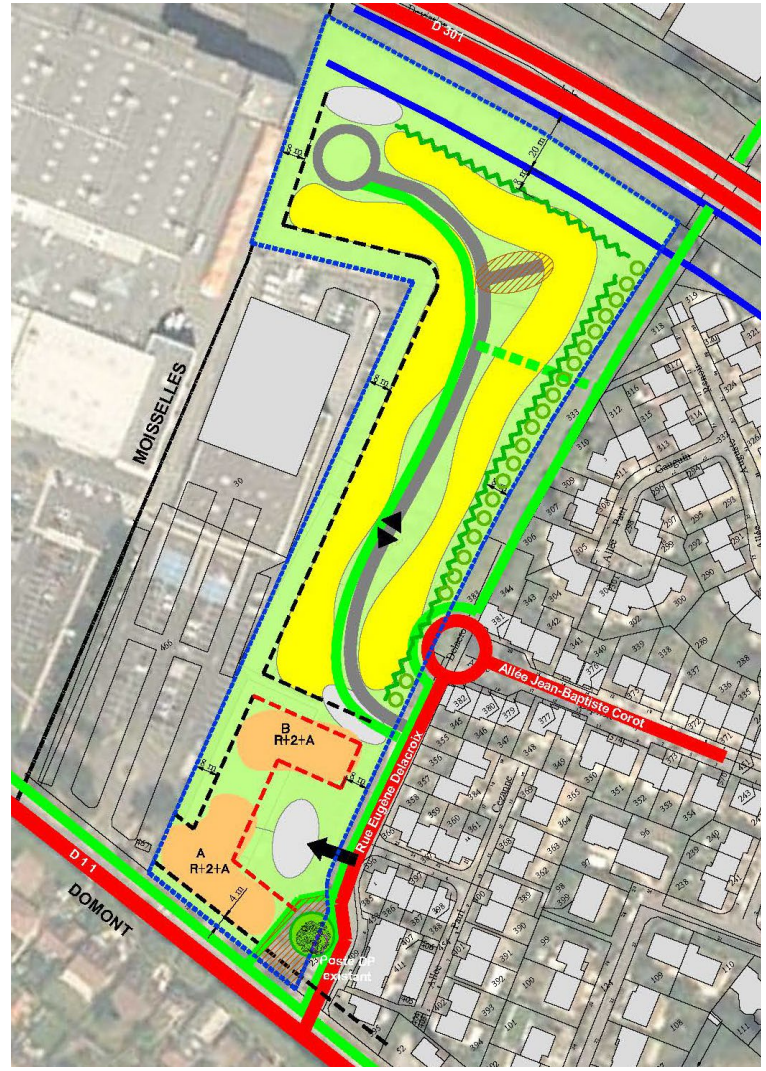
Les maisons en bande (R+1+C) pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait. Un retrait de 8 mètres par rapport aux fonds de parcelle sera exigé pour les maisons côté centre commercial

Concernant les logements collectifs, un retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voirie (D11) sera imposé, afin de maintenir une continuité avec l'habitat individuel de l'autre côté de la D11. Un retrait de 8 mètres entre les futurs bâtiments et la limite parcellaire du centre commercial sera en parti imposé, à l'exception d'un décroché qui pour pourra être implanté en limite.

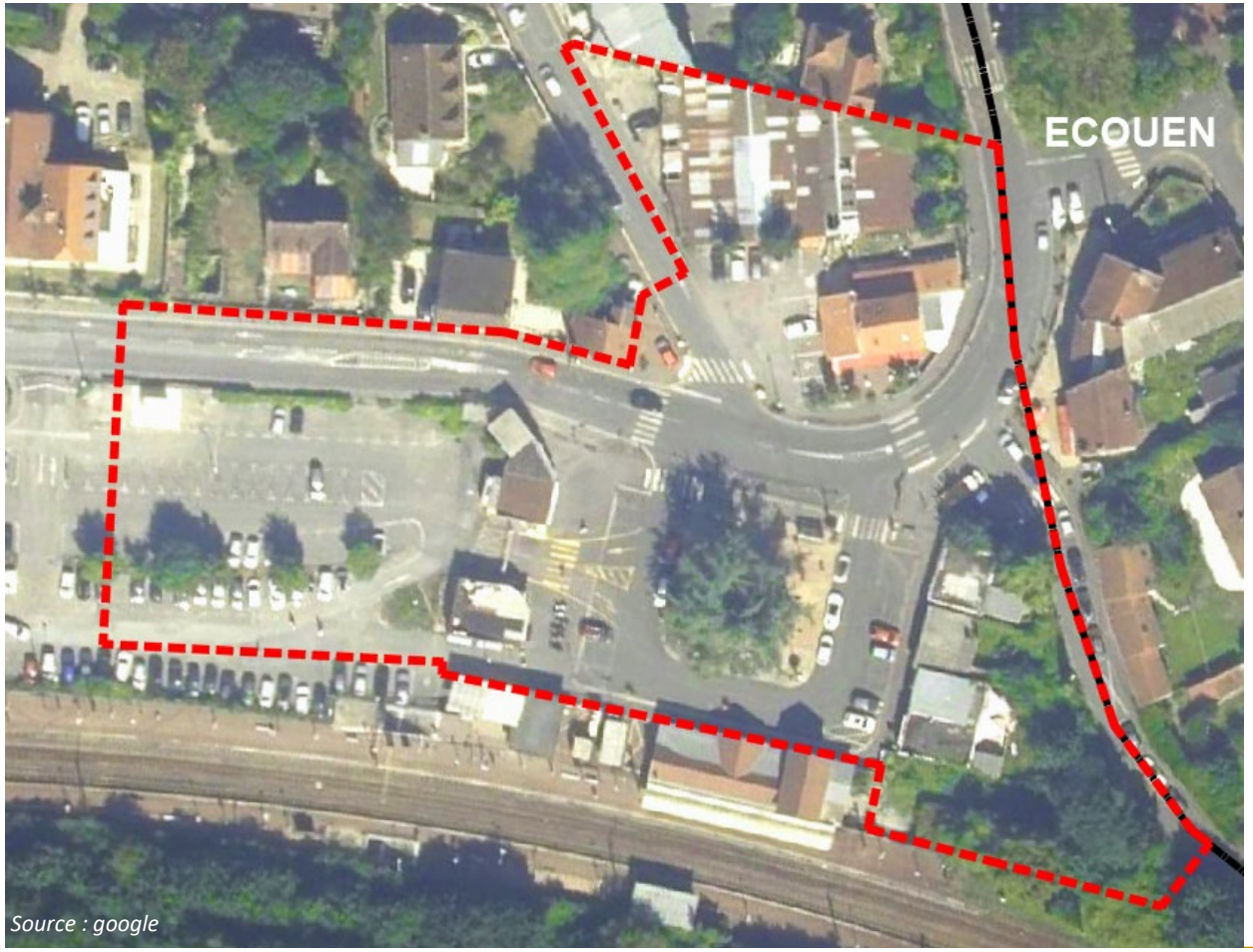
LEGENDE : 112 logements - 53 Logements / hectare

- MAILLAGE VIAIRE EXISTANT
- PERIMETRE DE L'OAP 2.11 hectares environs
- MARGES DE RECUL (écran végétal paysagé)
- LISIERES PAYSAGEES
- IMPLANTATION PREFERENTIELLE
- HABITAT INDIVIDUEL A L'ALIGNEMENT OU EN RETRAIT - R+1 projet :42 Maisons
- HABITAT COLLECTIF - R+2+A/C : 70 logements
- PRINCIPE DE VOIE DOUBLE-SENS A CREER ET STATIONNEMENT LATERALE
- LIAISONS DOUCES / PISTES CYCLABLES
- LIAISON DOUCE SECONDAIRE
- STATIONNEMENT (parking paysagé avec places perméables)
- PLACETTE DONT PROTECTION ARBRE REMARQUABLE
- ARBRE REMARQUABLE A PROTEGER
- BANDE DE RECUL DE 20 MÈTRES PAR RAPPORT À LA BORDURE DE LA RD 301

Principe d'OAP (en projet) :



2. OAP DE LA GARE



Source : google

LES PRINCIPAUX OBJECTIFS

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


Source : google

2. OAP DE LA GARE

Le projet prévoit la construction d'environ 99 logements collectifs sur trois lots distincts, représentant une surface de plancher d'environ 6 350 m².

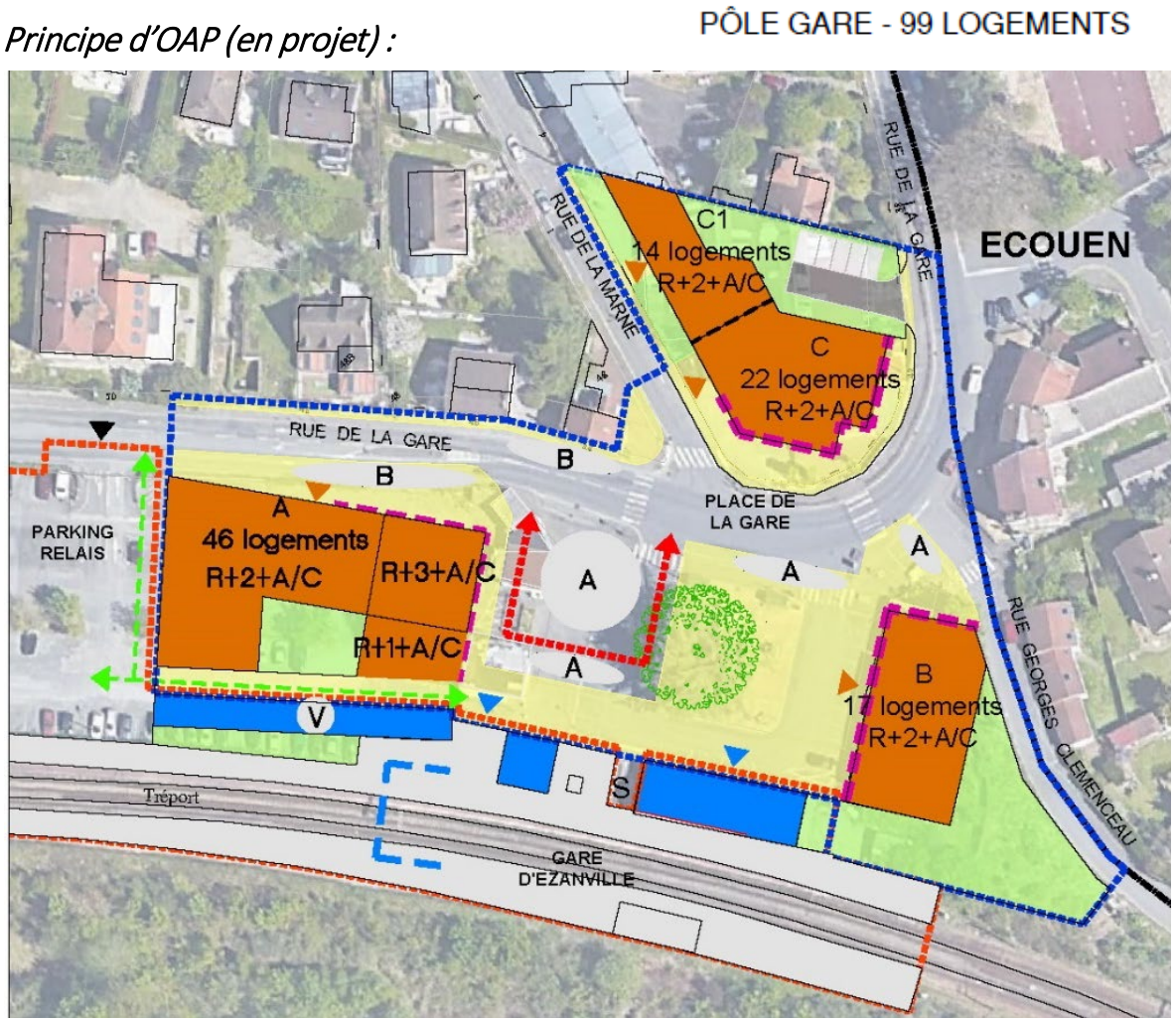
- Lot A et lot B : Logements sociaux avec un rez-de-chaussée partiellement dédié à des activités commerciales.
- Lot C/C1 : logements en accession, dont 30% de logements locatifs sociaux. Ce lot sera divisé en deux programmes avec des accès piétons et véhicules indépendants. Le rez-de-chaussée du lot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

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

Ce futur quartier autour de la gare sera un pôle central, contribuant à la recomposition urbaine et à la valorisation de la place de la gare.



Principe d'OAP (en projet) :



3. OAP DU CENTRE-VILLE


Source : google

LES PRINCIPAUX OBJECTIFS

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


Source : google

3. OAP DU CENTRE-VILLE

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est de définir des principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble homogène sur l'ensemble du secteur à aménager.

L'opération devra être réalisée dans le cadre d'un **aménagement global**, tel que défini par les principes d'aménagement et de programmation et le schéma d'aménagement de la présente OAP.

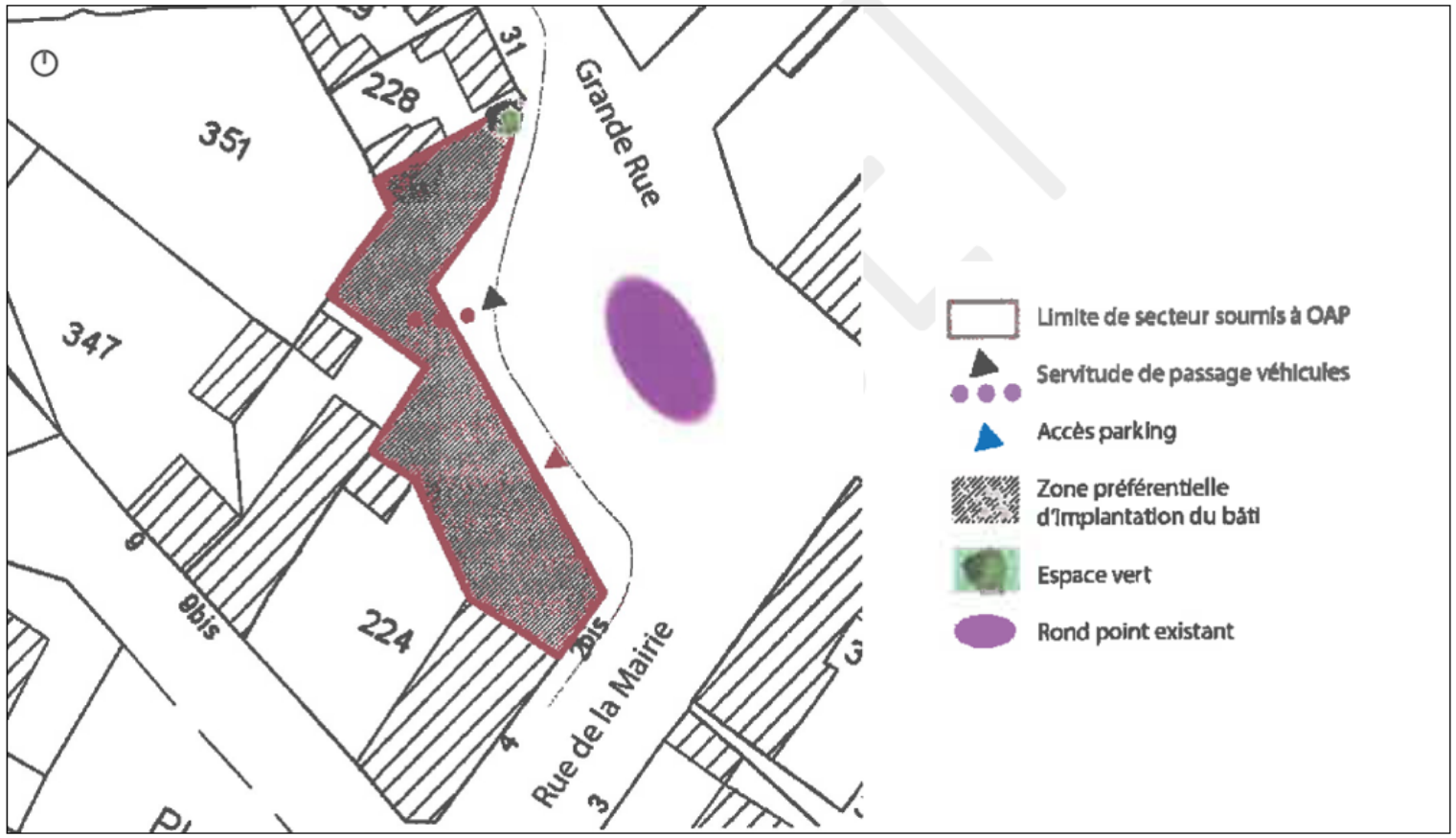
Le schéma de principe d'aménagement figure :

- 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 social** favorisant des logements de petite taille T1, T2, T3 ;
- Un **espace libre à engazonner** ;
- 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.

Capacité d'accueil : 10 logements de 1 à 3 pièces

L'urbanisation sera réalisée en **une seule tranche opérationnelle**.

Principe d'OAP (PLU en vigueur) :



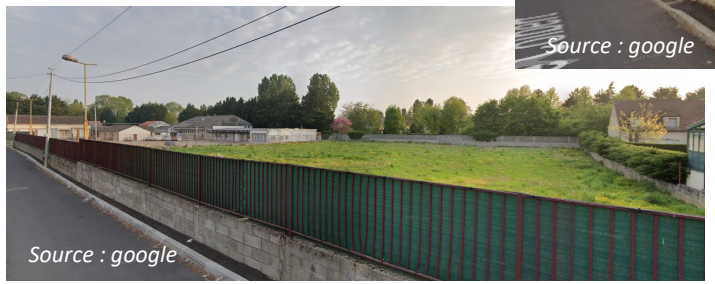
4. OAP DES ABATTOIRS



LES PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Accompagner la mutation de ce secteur vers une programmation d'habitat collectif, en affichant une densité cohérente et en harmonie avec son environnement bâti ;
- Développer l'offre résidentielle sur le territoire communal.





4. OAP DES ABATTOIRS

Le secteur est destiné à accueillir une programmation maximale d'environ 192 logements collectifs, intégrant une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux, conformément aux objectifs de mixité sociale du territoire.

Les constructions projetées présenteront des hauteurs comprises entre R+1 avec combles/aménagement (C/A) et R+3+A/C en cœur d'îlot, afin d'assurer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant.

L'accessibilité du programme sera assurée notamment par des accès depuis la rue Colbert et la rue de la Fraternité, favorisant la perméabilité du site et les continuités urbaines.

L'ensemble de l'opération vise à mettre en œuvre une mixité d'habitat articulée autour de la rue Colbert, dans une logique de cohérence urbaine et de diversité des formes d'habitat.

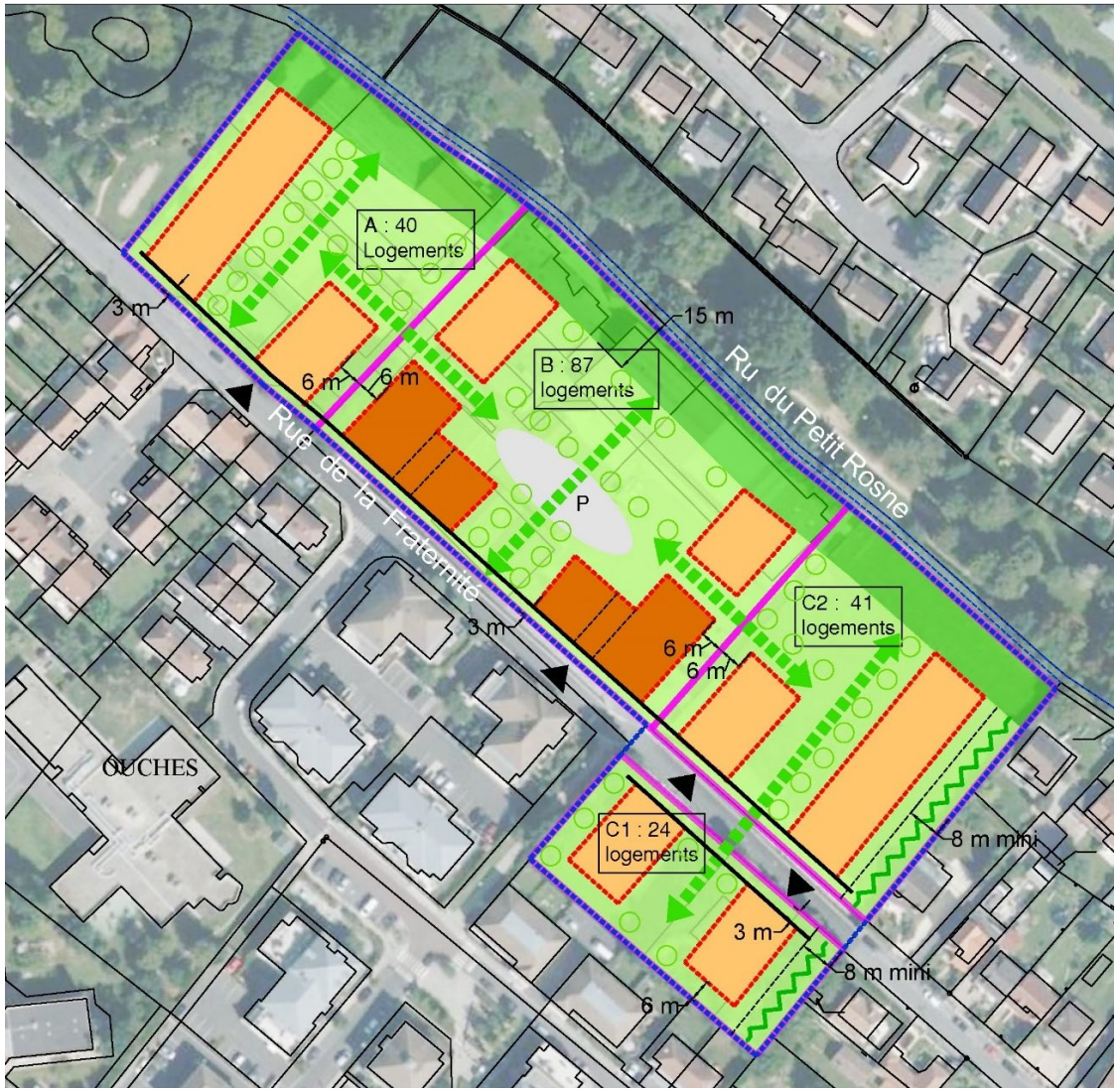
L'aménagement sera conçu sous la forme d'une opération d'ensemble globale, pouvant faire l'objet d'une réalisation par phases.

Principe d'OAP (en projet) :

LEGENDE

192 logements

- PERIMETRE OAP
- PERIMETRE PHASAGE
- MARGES DE RECUL (écran végétal paysagé)
- IMPLANTATION PREFERENTIELLE
- HABITAT COLLECTIF - R+1+A/C
- HABITAT COLLECTIF - R+3+A/C - (principe de césure de l'attique)
- P — STATIONNEMENT (parking paysagé avec places perméables)
- ACCES AUTOMOBILE
- ESPACES VERTS PAYSAGES
- MARGE D'ISOLEMENT PAYSAGERE EXISTANTE OU A CREER
- ECRAN VEGETAL A CONSTITUER
- PERCEES VISUELLES (principe)



5. OAP CHEMIN ECOUEN A MOISSELLES


Source : google

LES PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Accompagner la transformation du secteur en favorisant la mise en place d'un habitat individuel à vocation sociale ;
- Renforcer l'offre résidentielle et les équipements à l'échelle du territoire communal, en répondant aux besoins de la population et en assurant une mixité sociale et fonctionnelle.


Source : google

5. OAP CHEMIN ECOUEN A MOISSELLES

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'environ 50 logements locatifs **à caractère social maximum**, ainsi que la construction d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes **(EHPAD)**.

Les constructions résidentielles s'organiseront majoritairement en R+1+C, avec des émergences ponctuelles en R+2+C, dans une logique d'intégration au tissu pavillonnaire existant, notamment le long du chemin d'Écouen à Moisselles.

L'EHPAD, quant à lui, sera édifié sur une hauteur de R+3 et développera une surface de plancher d'environ 7 200 m², répondant aux besoins d'accueil et de prise en charge des personnes âgées dépendantes à l'échelle intercommunale.

Principe d'OAP (en projet) :



6. OAP RUE CONDE ET GRANDE RUE


Source : google

LES PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Accompagner la mutation de ce secteur ;
- Développer l'offre résidentielle sur le territoire communal.


Source : google

6. OAP RUE CONDE ET GRANDE RUE

Le projet prévoit la réalisation d'environ 148 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 :

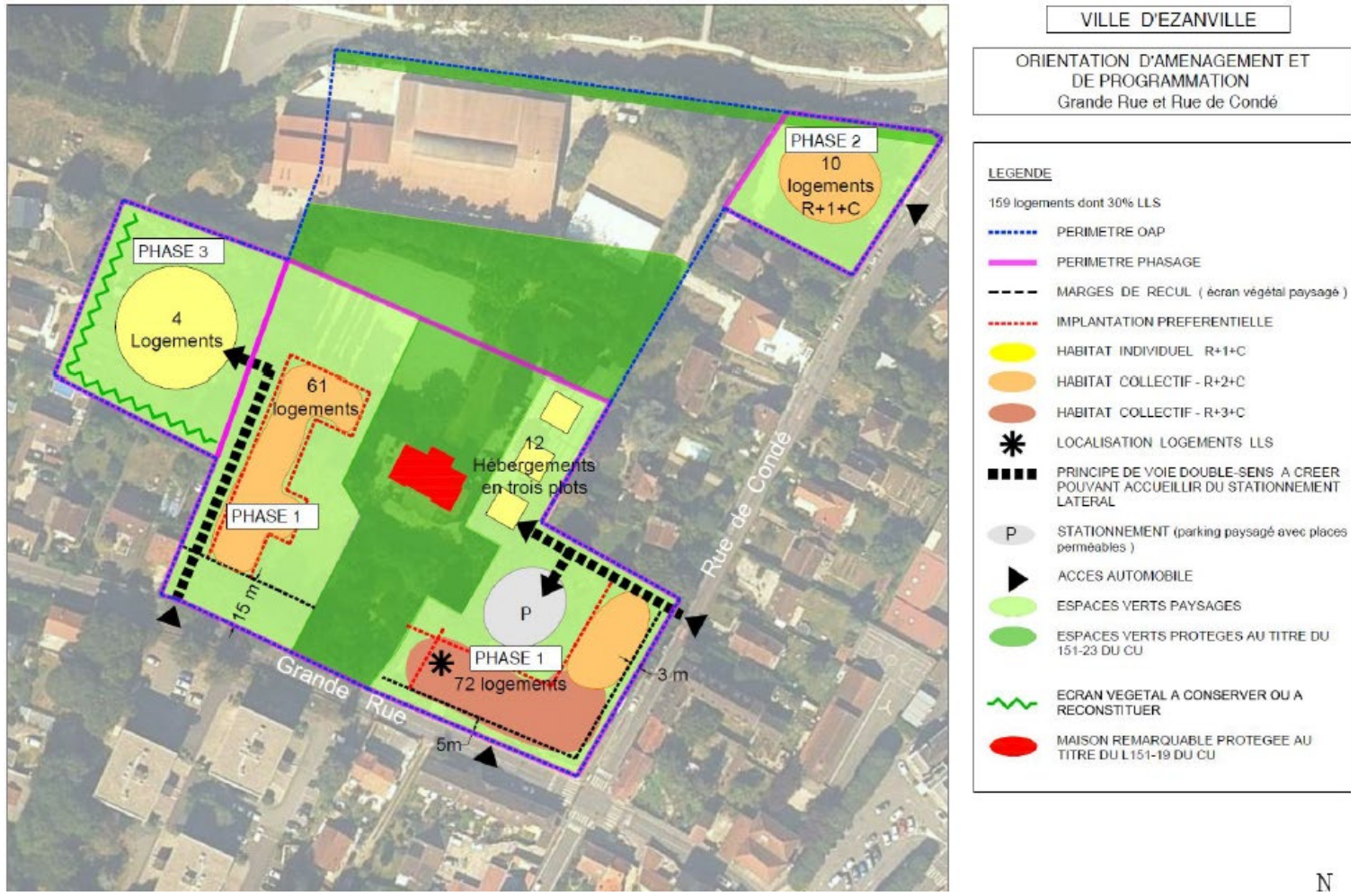
- Phase 1 : réalisation de 133 logements collectifs maximum sous forme de bâtiments de type R+2+C et R+3+C. S'y ajoutent 12 unités d'hébergement maximum, répartis en trois plots de type R+1+C.
- Phase 2 : réalisation de 10 logements collectifs maximum, de type R+1+C.
- Phase 3 : réalisation de 4 maisons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

L'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.

La bâtisse 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.

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

Principe d'OAP (en projet) :



3.

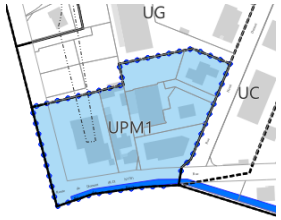
> LES SECTEURS DE PROJETS

3.1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.2 SECTEURS DE PLAN MASSE

3 LES SECTEURS DE PLAN MASSE

A PROJET SECTEUR PICARD : ZONE UPM1



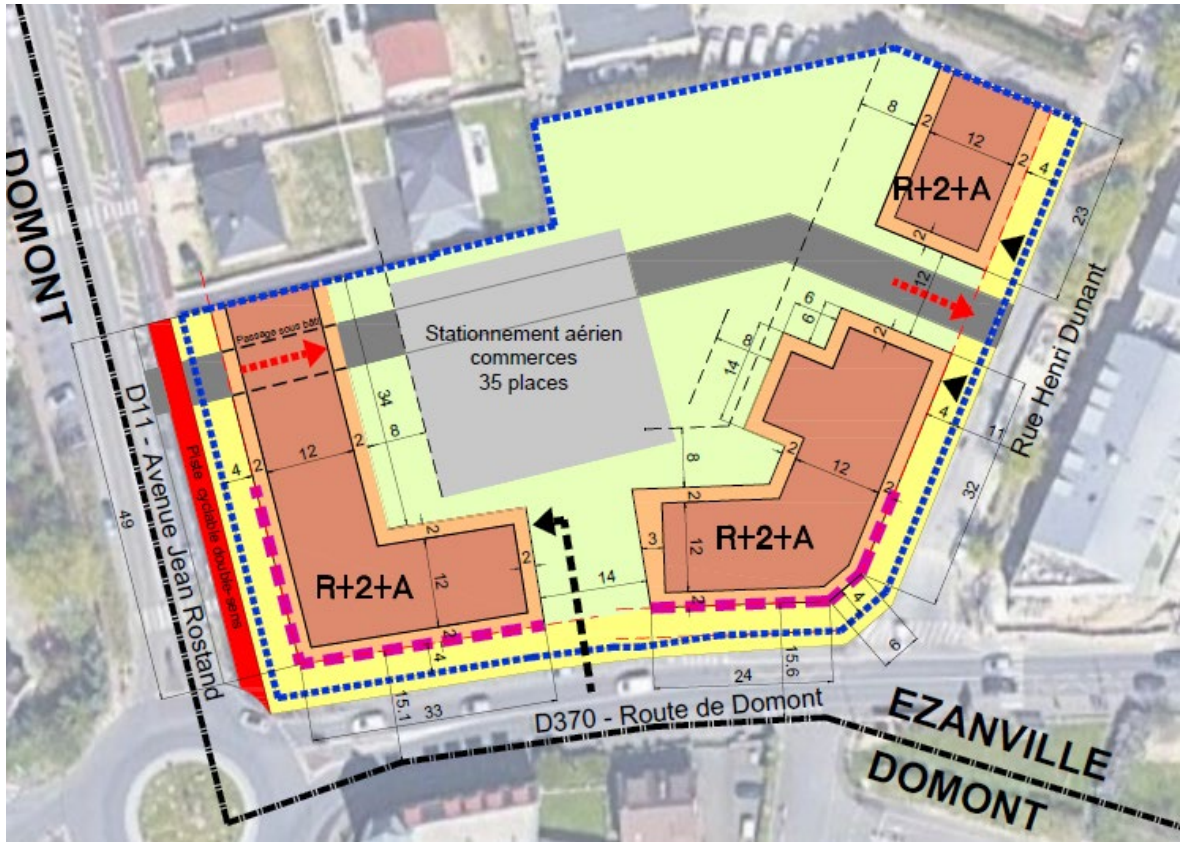
→ Zone UGcs (PLU en vigueur)

→ Proposition création d'une zone **UPM1** avec zone de plan masse

→ **100 logements environ**



Proposition secteur de plan masse (en projet) :



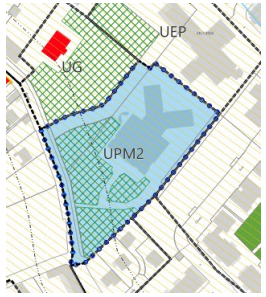
LIMITE DE COMMUNE
PERIMETRE DE LA ZONE UPM
R+2+A
R+2
RETRAIT / ALIGNEMENT
RETRAIT BÂTI / STATIONNEMENTS COMMERCES
LINEAIRE COMMERCIAL INDICATIF - POSSIBILITE D'ACCUEIL COMMERCES (1200 m² de commerces RDC)

PRINCIPE D'ACCES VEHICULES AU STATIONNEMENT COMMERCES AERIEN
ACCES VEHICULES PARKING BÂTIMENT
ELARGISSEMENT DU TROTTOIR
P AIRE DE STATIONNEMENT PAYSAGEE (COMMERCES / SERVICES)
ESPACES LIBRES PAYSAGERS POUVANT ACCUEILLIR DU STATIONNEMENT (60% d'espace vert minimum)

GROUPE SYNTHESE ARCHITECTURE URBANISME INGÉNIERIE
MÉDIATERRE conseil

3 LES SECTEURS DE PLAN MASSE

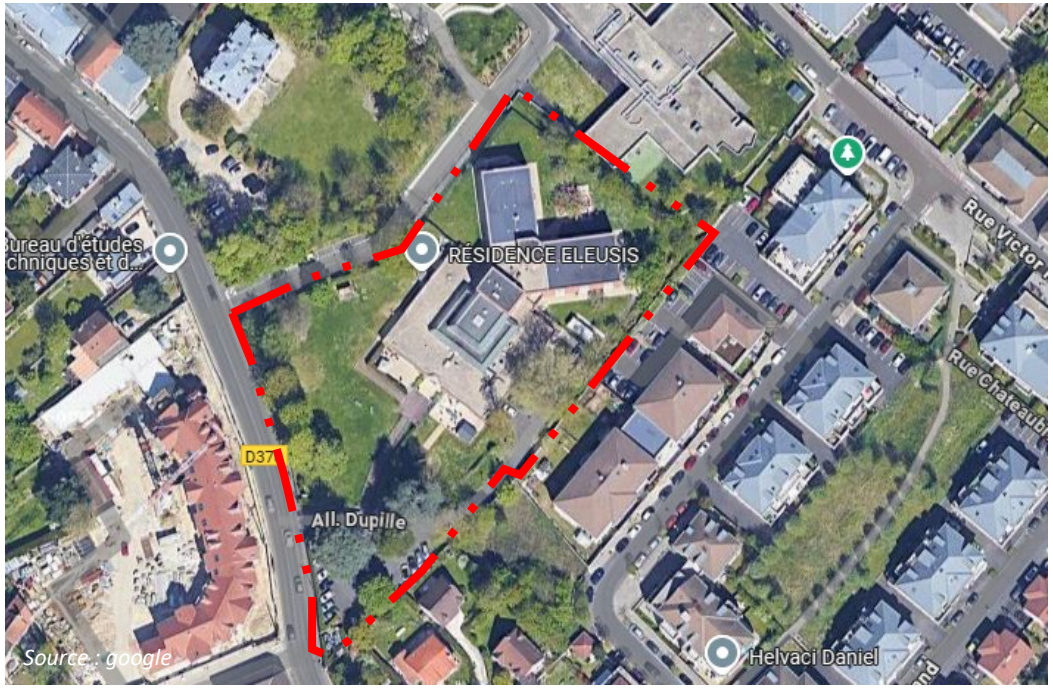
B PROJET ZONE UPM2



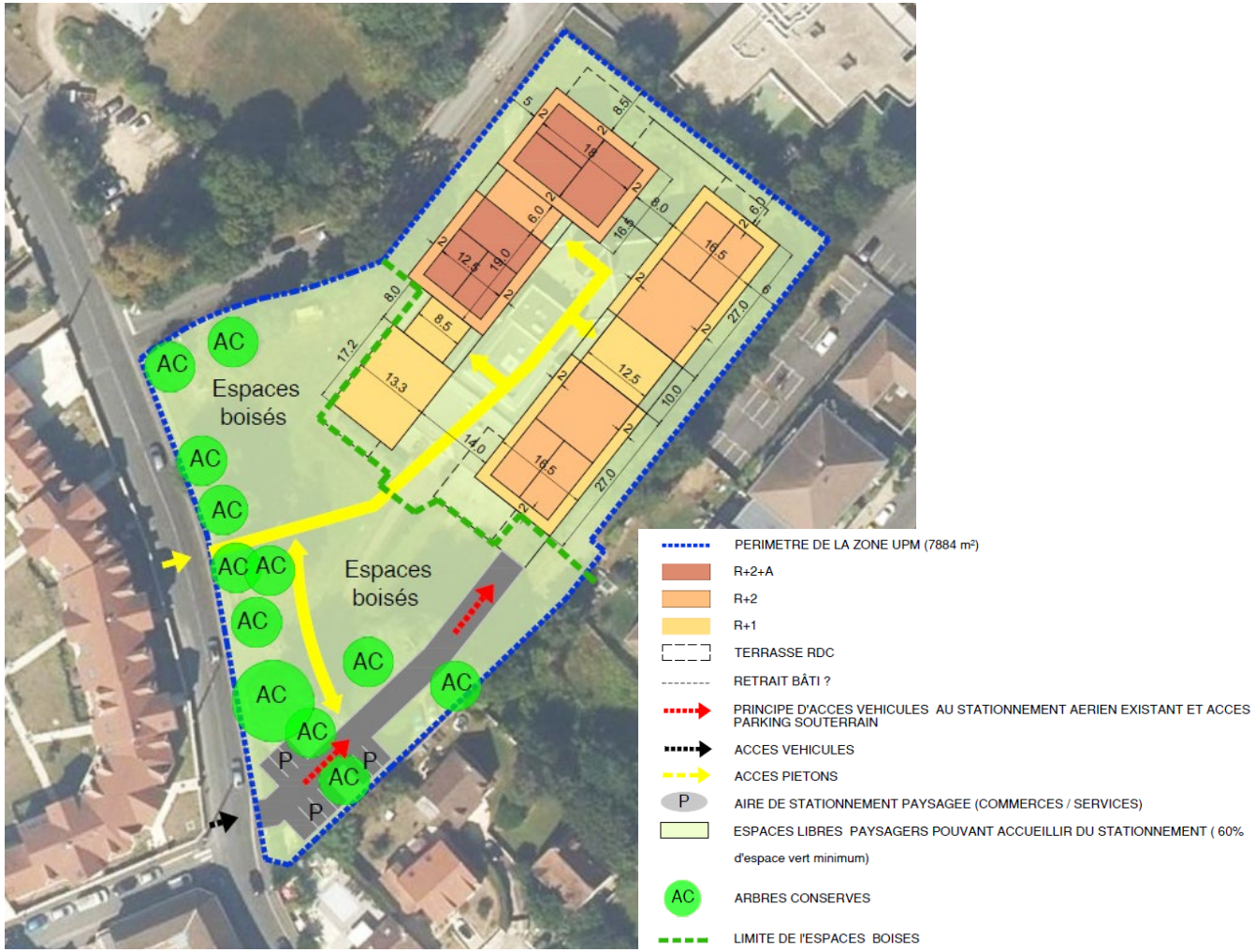
→ Zone UEP (PLU en vigueur)

→ Proposition création d'une zone **UPM2** avec zone de plan masse

→ **80 logements environ**



Proposition secteur de plan masse (en projet) :



4.

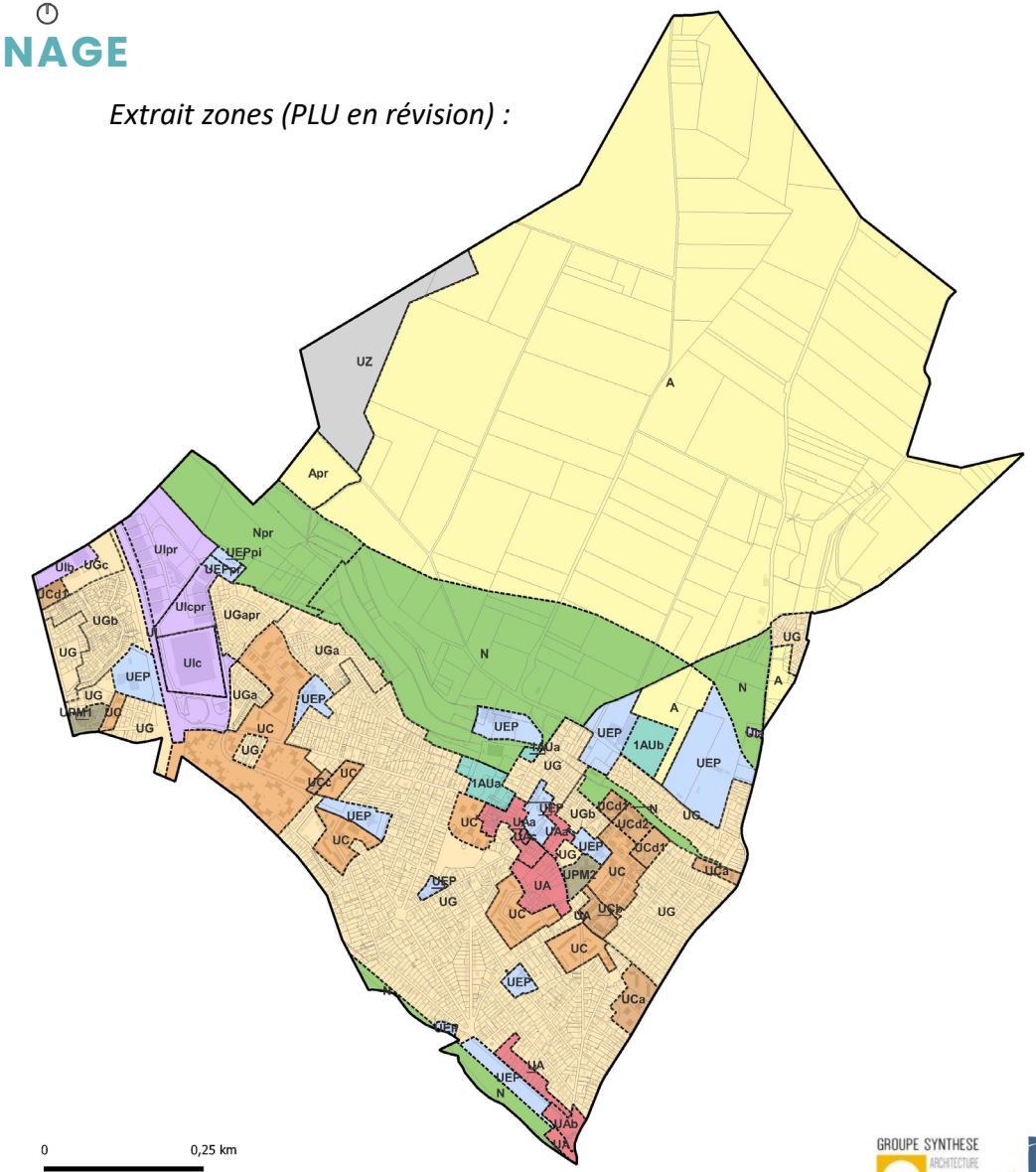
> MODIFICATIONS AU PLAN DE ZONAGE ET REGLEMENT

4 PLAN DE ZONAGE ET REGLEMENT

PRINCIPALES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

Centre-ancien, ordre continu	**UA** **UAa**	*Périphérie cœur de ville*
	UAb **UAc**	*OAP Gare* *OAP du centre-ville*
Collectif	**UC**	*Habitats collectifs*
	UCa	
	UCb	
	UCc	
	UCd1 / UCd2	
Equipements	**UEP** **UEPi /UEPr**	*Equipements*
Habitat individuel	**UG** **UGa/UGapr**	*Lotissement des Bourguignons*
	Ugb **UGc**	*Lotissements (Justice, Ouches)* *OAP 12 rue Rostand*
Activités	**UI / UIpr**	*Val-d'Ezanville*
	UIa	
	UIb	
	UIc / UIcpr	
A urbaniser	**1AUa** **1AUb**	*Projet rue de Condé – Grande rue* *Projet chemin d'Ecouen à Moisselles*
Agricole	**A / Apr**	
Naturelle	**N**	
	Npr	

Extrait zones (PLU en révision) :



GROUPE SYNTHESE ARCHITECTURE URBANISME INGÉNIERIE

MÉDIATERRE conseil

4 PLAN DE ZONAGE ET REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

- Règlement mis à jour sur la base du nouveau format.
- Définitions complétées et mises à jour.

Dispositions règlementaires repérées au règlement graphique

1. Espaces Boisés Classés / Espaces Boisés ;
2. OAP ;
3. Linéaire commercial ;
4. Eléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU ;
5. Arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU ;
6. Espaces verts à protéger et espaces boisés non classés au titre de l'article L.151-23 du CU ;
7. Axes de ruissellement identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU ;
8. Plans d'eau, mares et mouillères au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
9. Protection des cours d'eau ;
10. Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du CU ;
11. Carrières abandonnées couvertes par un périmètre R.111-3 ;
12. Marges d'isolement paysagère à créer ou à préserver.

Dispositions règlementaires communes à toutes les zones

1. Traitement environnemental (enveloppes humides potentielles et avérées) ;
2. Performances énergétiques ;
3. Normes de stationnement (véhicules et vélos).

UA

La zone UA – Centre ancien

La **Zone UA** : périphérie centre-ville et secteur gare
Secteur UAa : Périphérie Centre-ville
Secteur Uab : Secteur Gare
Secteur UAc : Centre-ville

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 coeur 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 ».

Principes règlementaires :

- Renforcer l'attractivité, la cohésion et le dynamisme de cette zone liée à son caractère multifonctionnel.
- Maintenir l'aspect traditionnel du centre-ville.



Extrait zone UA (PLU en révision) :

UA La zone UA – Enjeux règlementaires

- Maintenir et développer l'aspect traditionnel :
  - Voirie : UA et UAa : Maintien implantation à l'alignement ou en retrait pour continuité bâtie.
    UAb et UAc : compatible OAP.
  - Implantation limites séparatives : UA et UAa : Maintien implantation sur au moins une des limites séparatives.
    UAb et UAc : compatible OAP.
    Si retrait : Hauteur baie avec 4m minimum si vues et 2,50m si pas de vues.
  - Emprise au sol maintenue à 50% maximum / Non règlementé dans les secteurs UAb et UAc.
  - Hauteurs maintenues :
    - UA : 9m égout du toit ou brisis ou acrotère (R+2+C) – UAa : 14m égout du toit ou brisis ou acrotère (R+3+C) – UAb : Respect OAP – UAc : 9m égout du toit ou brisis ou acrotère (R+2+C).

- Soutenir et renforcer l'attractivité en cœur de ville :
  - Instauration de linéaires commerciaux en cœur de ville, afin de pérenniser les commerces à rez-de-chaussée et éviter leur transformation.
  - Mixité de l'habitat :
    - En cas de réalisation d'un programme comprenant 8 à 15 logements, 25% minimum de ce programme doit comporter des logements locatifs sociaux.
    - En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de 15 logements, 30% minimum de ce programme doit comporter des logements locatifs sociaux.

- Maintenir et développer la nature :
  - UA / UAa : 1 arbre de hautes tiges / 100m² d'espaces non construits. Aires de stationnement extérieures, allées : privilégier un traitement avec des matériaux perméables.
  - UA / UAa : 30% pleine terre (distincte aires de stationnement) - UAb / UAc : compatible OAP.
  - *Toitures terrasses végétalisées pondérées à 50%.*
  - Attention portée aux essences allergènes.
  - Arbres remarquables et espaces verts à protéger (EVP) identifiés au plan de zonage.

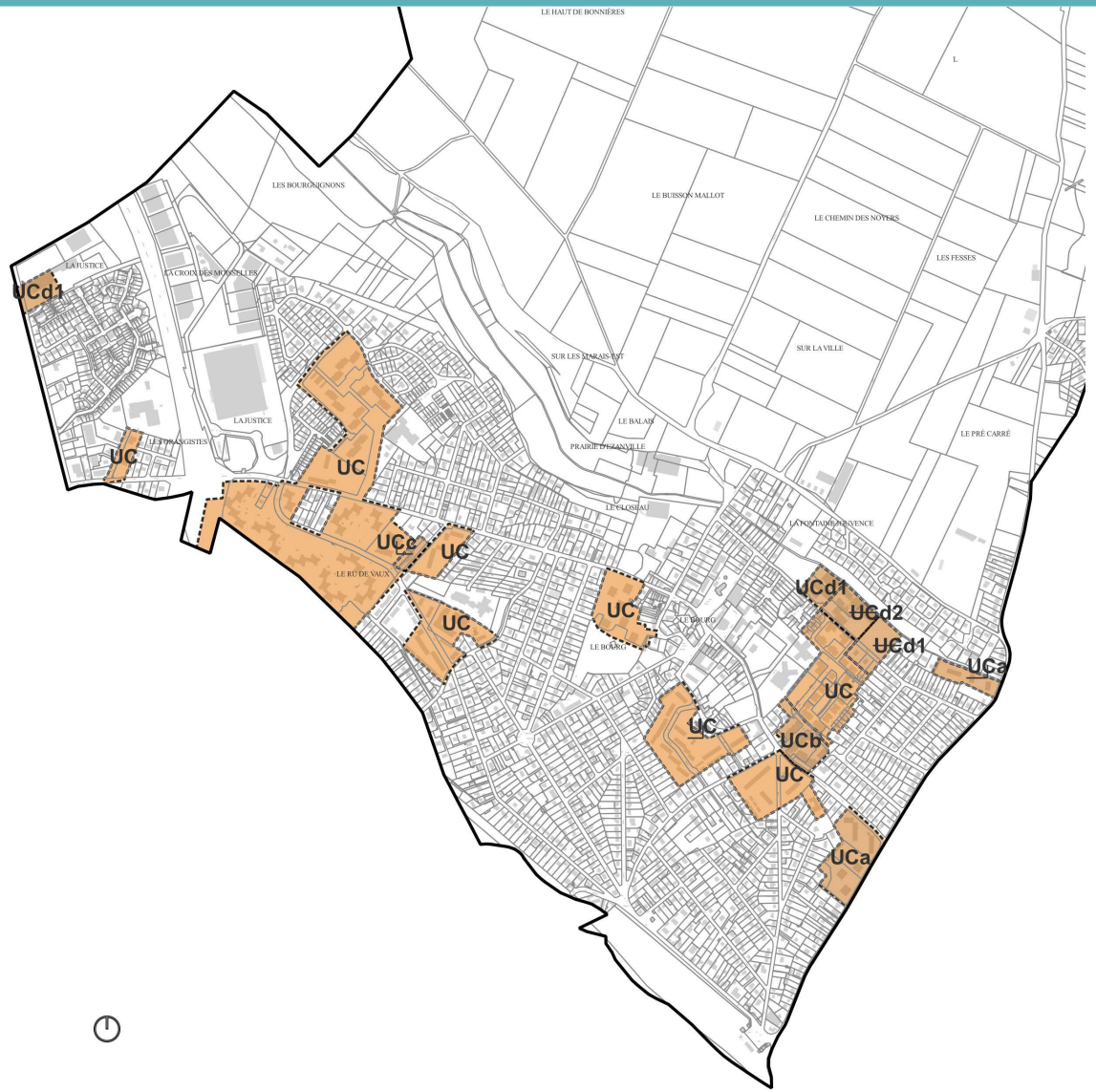
UC La zone UC – Collectif

La **Zone UC** : secteurs d'habitations collectives principalement.

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.

Principes règlementaires :

- Maintenir la caractéristique d'habitats collectifs aérés, avec des bâtiments en ordre discontinu évoluant dans un cadre paysager.



Extrait zone UC (PLU en révision) :

UC La zone UC – Enjeux règlementaires

- **Maintenir la caractéristique d'habitats collectifs aérés, avec des bâtiments en ordre discontinu évoluant dans un cadre paysager :**
  - **Voirie :** UC / UCa : maintien retrait de 8m minimum – UCb / UCc : maintien implantation à l'alignement ou retrait – UCd1 / UCd2 : retrait 4m ou respect OAP.
  - **Limites séparatives** : UC/Uca et Ucb : maintien retrait – UCc : maintien en limite ou en retrait – UCd1 et UCd2 : retrait et respect prescriptions OAP si applicables.
    Si retrait : hauteur baie avec 4m minimum si vues et 2,50m si pas de vues
  - **Emprise au sol maintenue** : aucune prescription – sauf UCd1/UCd2 : 50% maximum.
  - **Hauteur :**
    - UC, Uca et UCb : maintien 18m égout du toit ou brisis ou acrotère (R+5+C) – Uca/UCb : maintien 12m égout du toit ou brisis ou acrotère (R+3+C) – UCc : maintien 14m égout du toit ou brisis ou acrotère (R+4) - UCd1 : 9m égout du toit ou acrotère et 13m faîtage (R+2+C/R+2+A) – UCd2 : 12m égout du toit ou acrotère et 16m faîtage (R+3+C/R+3+A).

- **Soutenir la mixité :**
  - Mixité de l'habitat :
    - En cas de réalisation d'un programme comprenant 8 à 15 logements, 25% minimum de ce programme doit comporter des logements locatifs sociaux.
    - En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de 15 logements, 30% minimum de ce programme doit comporter des logements locatifs sociaux.

- **Maintenir et développer la nature :**
  - 1 arbre de hautes tiges / 100m² d'espaces non construits. Aires de stationnement extérieures, allées : privilégier un traitement avec des matériaux perméables.
  - 30% pleine terre (distincte aires de stationnement).
  - *Toitures terrasses végétalisées pondérées à 50%.*
  - Attention portée aux essences allergènes.
  - Arbres remarquables et espaces verts à protéger (EVP) identifiés au plan de zonage.

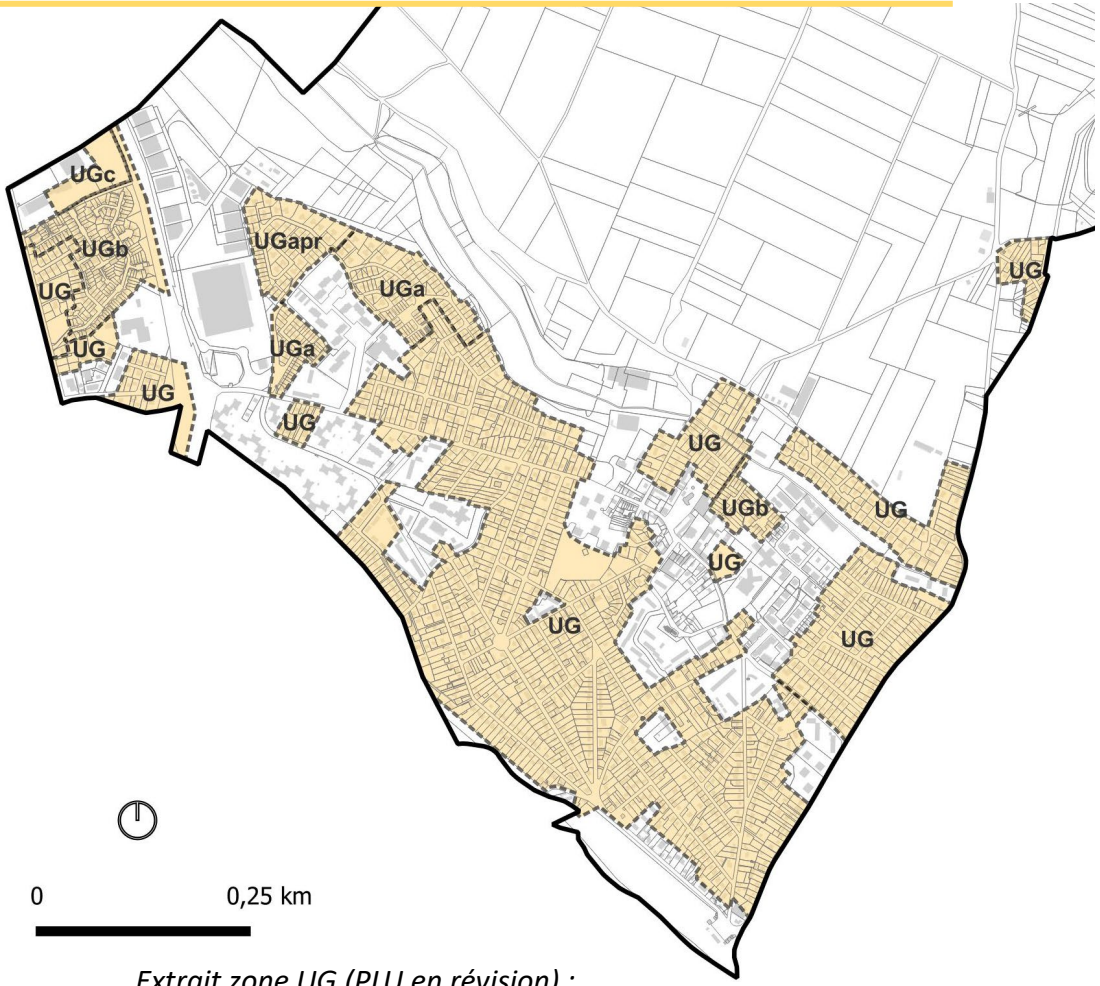
UG La zone UG - Pavillonnaire

La **Zone UG** : pavillonnaire

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 une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Principes règlementaires :

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



Extrait zone UG (PLU en révision) :

UG La zone UG - Enjeux règlementaires

- **Maintenir le caractère résidentiel aéré, en préservant les cœurs d'îlots paysagers :**
  - **Voirie :** ensemble zone sauf Ugc : maintien retrait de 4m minimum et 20m maximum (bande d'implantation).
    UGc : retrait de 4m minimum.
    Règles particulières pour les extensions, le long des voies ferrées, du ours d'eau (ru du Rosne) et de la RD301.
  - **Limites séparatives** : ensemble zone sauf UGc : maintien implantation en limite si largeur terrain ≤ 12m / Sur un limite si largeur terrain entre 12 et 20m / en retrait si largeur terrain > 20m.
    Ugc : en limites ou retrait.
    Si retrait : hauteur baie avec 4m minimum si vues et 2,50m si pas de vues
  - **Emprise au sol maintenue** : UG : Maintien 40% / UGb : maintien 60%.
    UGa et UGapr : terrain ≤ 250m² : 60% / terrain entre 250m² et 1000m² : 40% / terrain > 1000m² : 30%.
    UGc : 50%.
  - **Hauteur :**
    - UG et les secteurs UGa, UGapr et UGc : maintien 7m égout du toit ou brisis ou acrotère et 11m faîtage (R+1+C).
    - UGb : maintien 7m égout du toit ou brisis ou acrotère pour maisons individuelles et 12m pour habitat collectif.
    - UGa, UGapr et secteur UGb : surélévation interdite.

UG La zone UG - Enjeux règlementaires

- **Soutenir l'attractivité et la mixité :**
  - Instauration de linéaires commerciaux, afin de pérenniser les commerces à rez-de-chaussée et éviter leur transformation.
  - Mixité de l'habitat :
    - En cas de réalisation d'un programme comprenant 8 à 15 logements, 25% minimum de ce programme doit comporter des logements locatifs sociaux.
    - En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de 15 logements, 30% minimum de ce programme doit comporter des logements locatifs sociaux.

- **Maintenir et développer la nature :**
  - 1 arbre de hautes tiges / 100m² d'espace vert de pleine terre.
  - Espace vert de pleine terre réalisé d'un seul tenant pour au moins ses deux tiers (hors cheminements piétons perméables) et largeur minimale de 4m.
  - **Pleine terre** : UG et UGc : 40% minimum.
    UGa et UGapr : terrain ≤ 250m² : 20% / terrain entre 250m² et 1000m² : 40% / terrain > 1000m² : 50%.
    UGb : 20% minimum. Attention portée aux essences allergènes.
  - Arbres remarquables et espaces verts à protéger (EVP) identifiés au plan de zonage.

UEP

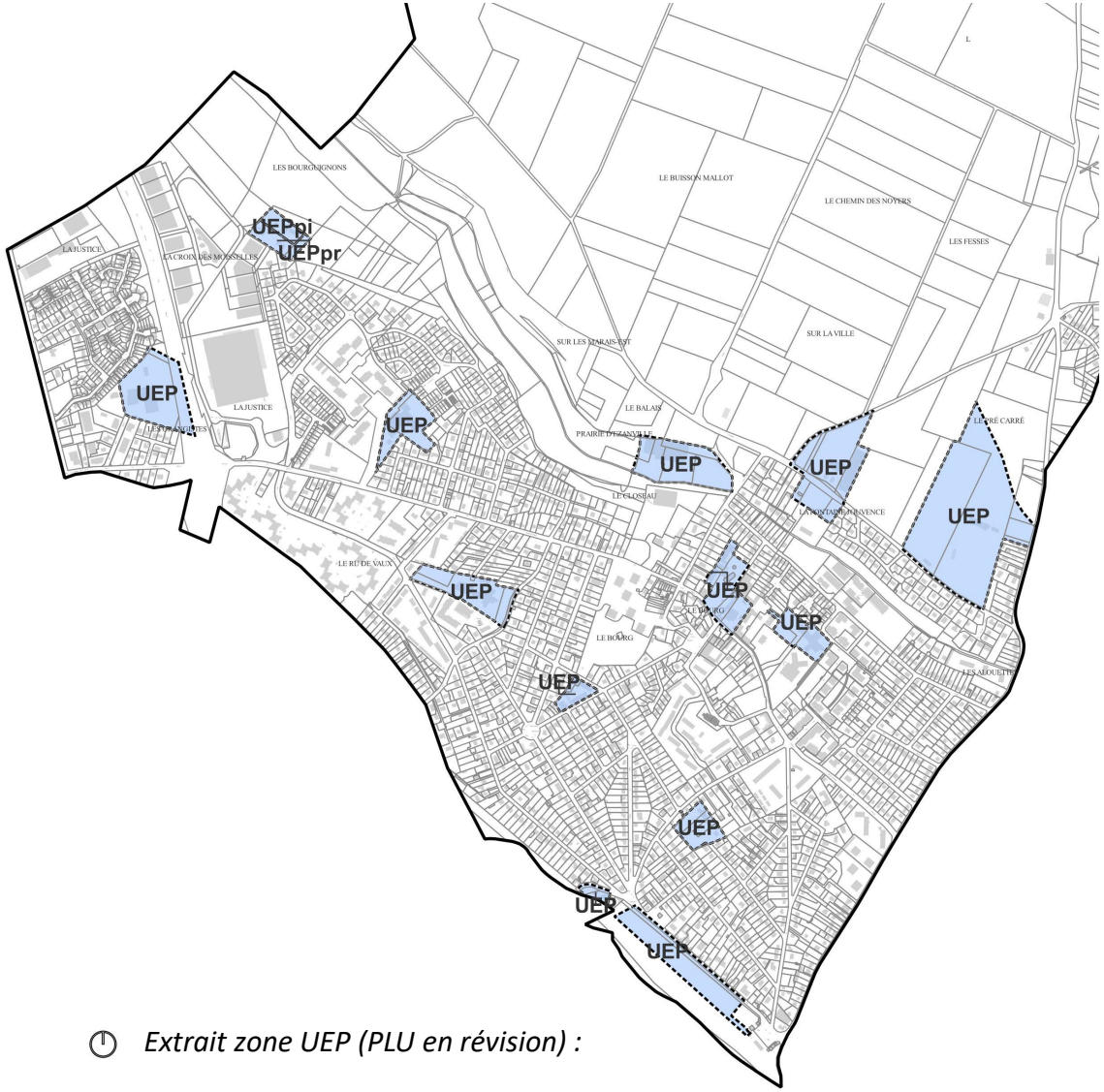
La zone UEP - Equipements

La **Zone UEP** : équipements publics ou d'intérêt collectifs

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.

Principes règlementaires :

- Permettre la confortation de l'offre en équipements au gré des besoins, en laissant une certaine souplesse d'implantation.



Extrait zone UEP (PLU en révision) :

UEP

La zone UEP - Enjeux règlementaires

- <u>Maintenir et développer l'aspect traditionnel</u> :
  - **Voirie** : Maintien implantation à l'alignement ou en retrait.
  - **Implantation limites séparatives** : Maintien implantation en limites séparatives ou en retrait.
  - **Emprise au sol** non règlementée.
  - **Hauteurs maintenues** : 7m.

- <u>Maintenir et développer la nature :</u>
  - Les parcs de stationnement seront paysagers suivant la règlementation nationale en vigueur.
  - Les aires de stationnement extérieures et leurs allées seront traitées avec des matériaux perméables
  - Attention portée aux essences allergènes.

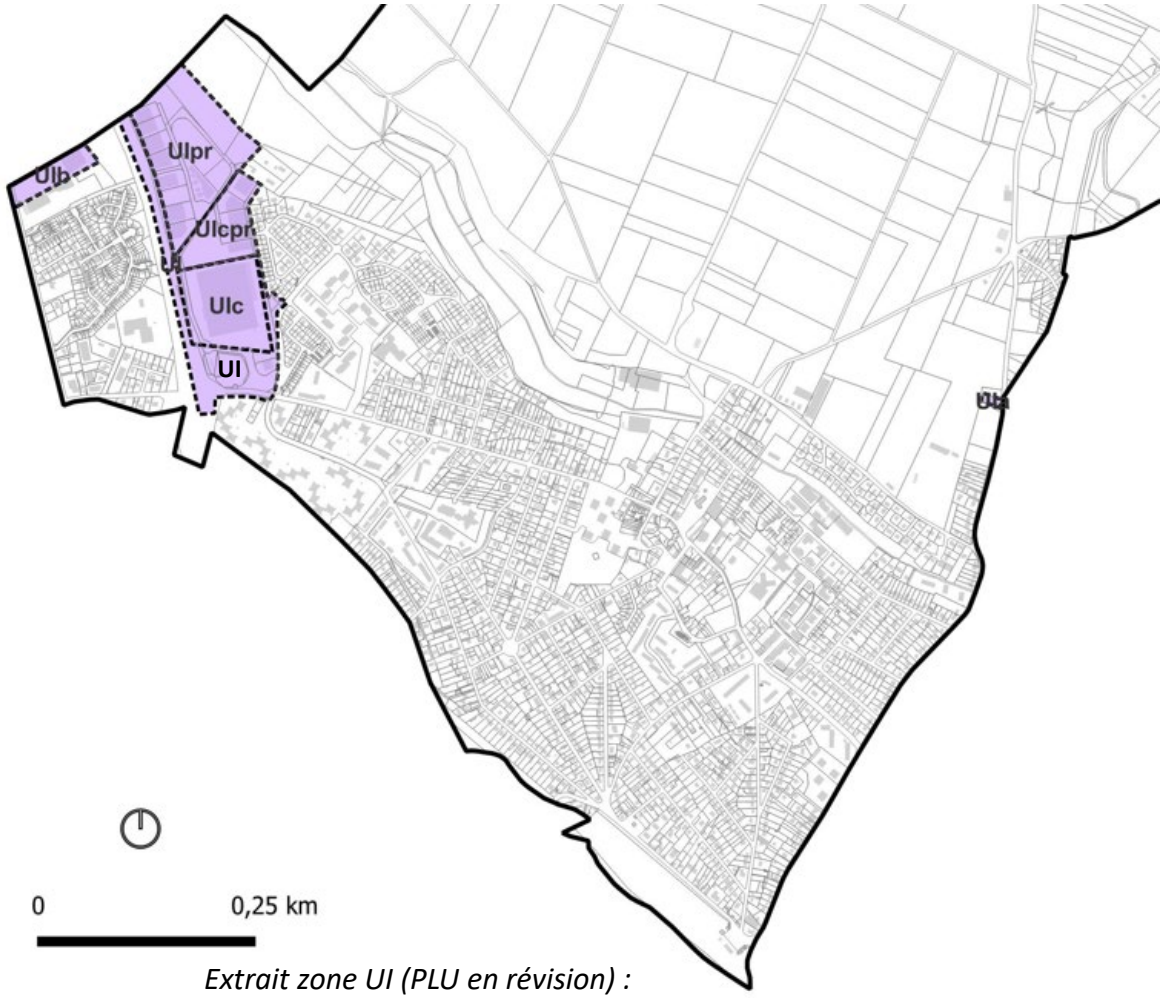
UI La zone UI - Activités

La **Zone UI** : zones à dominante d'activités

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.*

Principes règlementaires :

- 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.



Extrait zone UI (PLU en révision) :

UI La zone UI - Enjeux règlementaires

- Soutenir et diversifier la vocation économique et industrielle de la zone :
  - Voirie :
    - UI, UIc et UIcpr : aucune prescription
    - UIa : 4m minimum
    - UIb : 10m minimum
  - Implantation limites séparatives :
    - UIa et UIb : respect des marges d'isolement
    - UI, UIc, UIcpr et UIpr : aucune prescription
    - Si retrait : Hauteur baie avec 4m minimum si vues et 2,50m si pas de vues.
  - Emprise au sol :
    - UIa et UIb : maintenue à 40% maximum.
    - UI, UIc, UIcpr et UIpr : maintenue à 45% maximum.
  - Hauteurs maintenues :
    - UI, UIc, UIcpr et UIpr : 12m égout du toit ou brisis ou acrotère.
    - UIa et UIb : 9m.
- Maintenir et développer la nature :
  - UI, UIc, UIcpr et UIpr: maintien 25% pleine terre /*Toitures terrasses végétalisées pondérées à 50%.*
  - UIa et UIb : maintien 30% pleine terre.
  - Maintien marge d'isolement paysagère.

UZ

La zone UZ - Aéroport

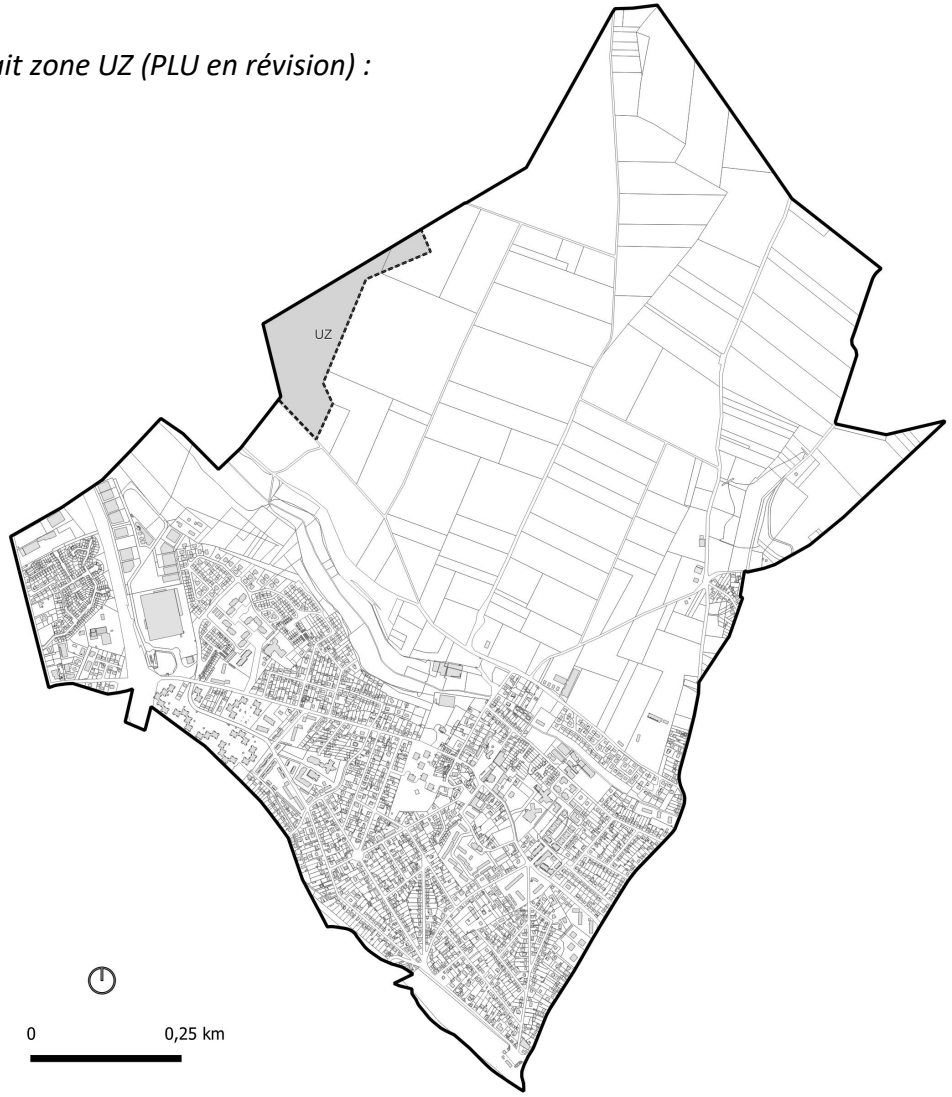
La **Zone UZ** : zone aéroport

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

Principes règlementaires :

- Préserver le rôle de la zone aéroportuaire.

Extrait zone UZ (PLU en révision) :



AU

La zone 1AUa – A urbaniser

La **Zone 1AU** : zone à urbaniser

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.

Extrait zone 1AU (PLU en révision) :



AU

La zone 1AUb – A urbaniser

La **Zone 1AU** : zone à urbaniser

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

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

Extrait zone 1AU (PLU en révision) :



A La zone A - Agricole

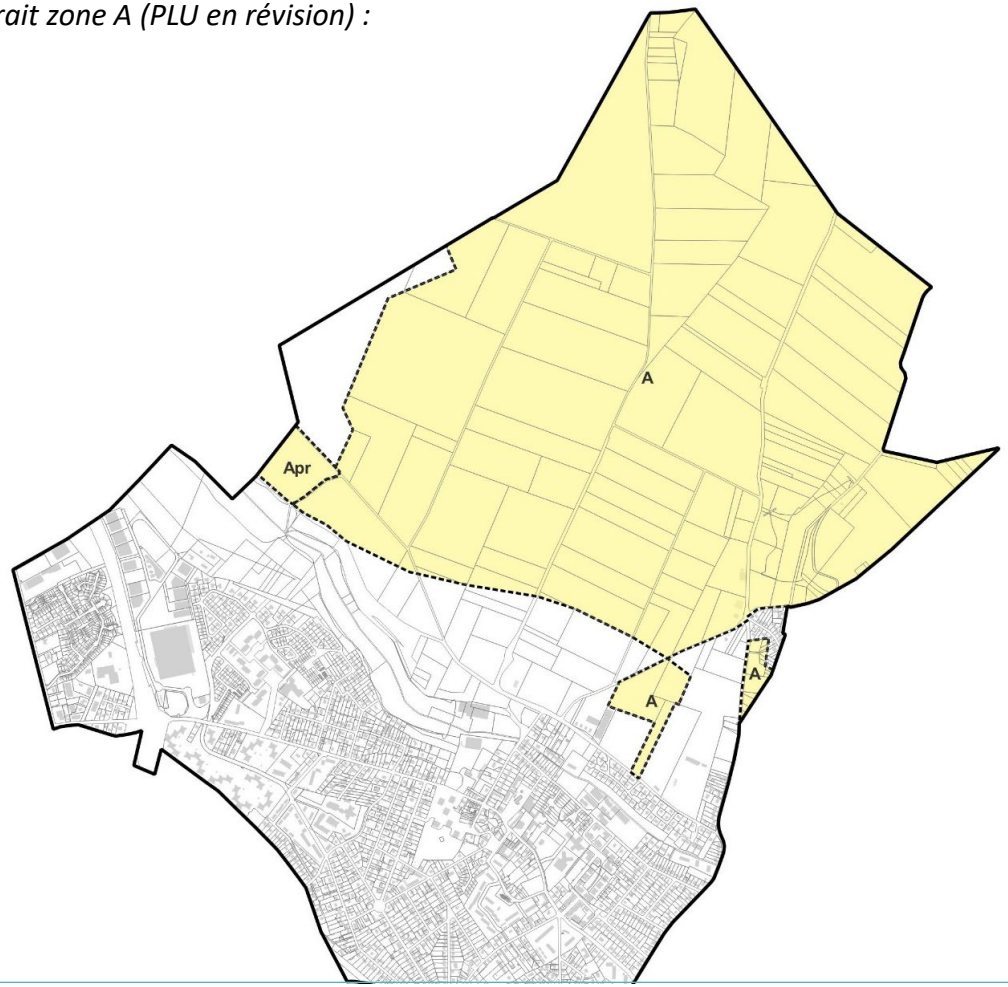
La **Zone A** : agricole

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-secteurs Apr relatif au périmètre de protection rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficie de dispositions particulières.

Principes règlementaires :

- Préserver et valoriser l'activité agricole sur le territoire.

Extrait zone A (PLU en révision) :



A La zone A - Enjeux règlementaires

- **Préserver et valoriser l'activité agricole sur le territoire**

- La zone A dans laquelle sont autorisées les **exploitations agricoles**, les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées et les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées**, les constructions à **usage d'habitation** dans le respect de l'article L111-4 du Code de l'urbanisme et les **extensions des constructions existantes à usage d'habitation** dans la limite de 250m² de surface de plancher après extension.

→ **Maintien en partie des dispositions en vigueur.**

La zone N - Naturelle

N

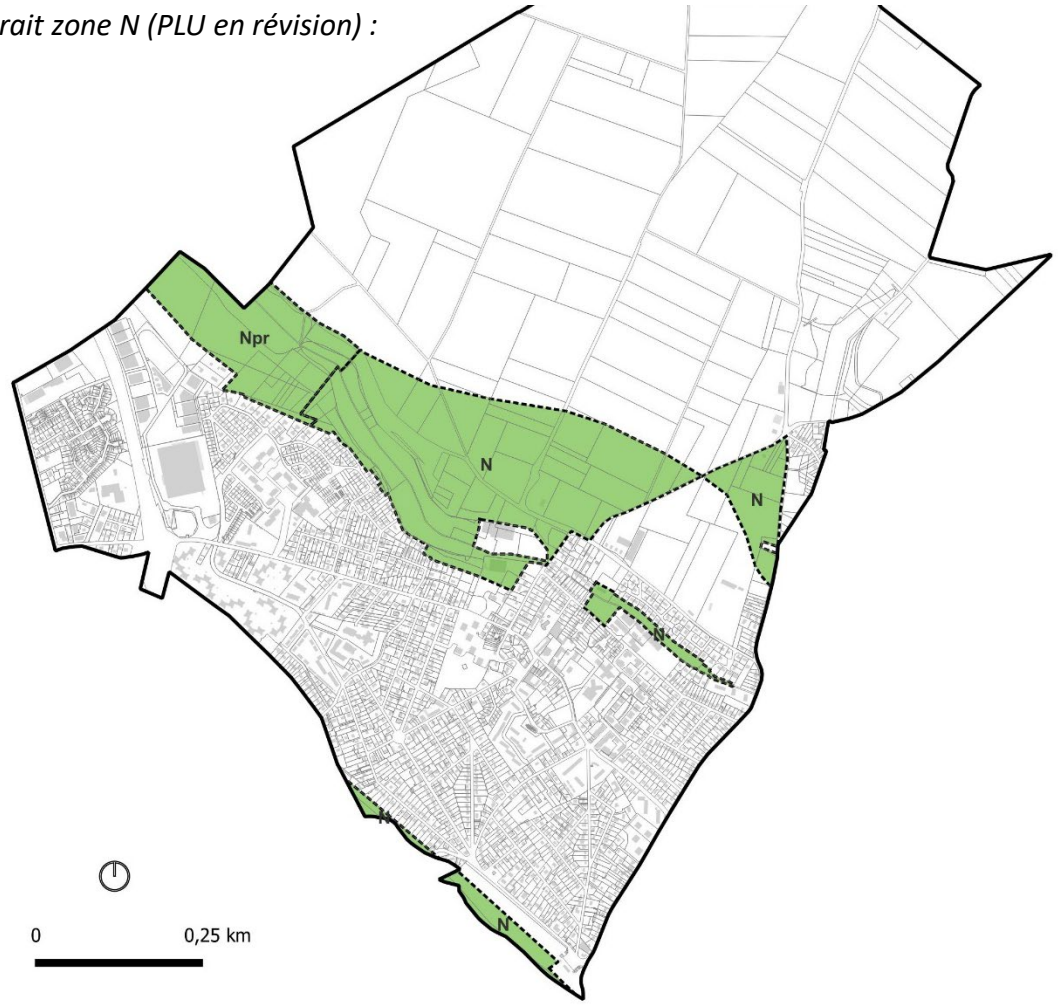
La **Zone N** : naturelle

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-secteurs Npr relatif au périmètre de protection rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficie de dispositions particulières.

Principes règlementaires :

- Préserver les espaces naturels

Extrait zone N (PLU en révision) :



N La zone N - Enjeux règlementaires

- Préserver et conforter les espaces naturels et conserver le rôle de loisirs verts de certains d'entre eux :

- La zone N dans laquelle sont autorisées les **exploitations forestières**, les **équipements sportifs**, les **autres équipements recevant du public**, les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées et les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées**, les constructions à **usage d'habitation** dans le respect de l'article L111-4 du Code de l'urbanisme et les **extensions des constructions existantes à usage d'habitation** pour du gardiennage et dans la limite de 150m² de surface de plancher après extension.

→ Maintien en partie des dispositions en vigueur.

5.

> LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

PLAN DE ZONAGE ET REGLEMENT

Les emplacements réservés (ER)

Emplacements réservés pour équipements publics :

Numéro	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Prolongement de la rue de la Fraternité	1 640 m²	Commune
2	Déviation de la RD 370	108 065 m²	Département
3	Extension Centre Technique Municipal	382 m²	Commune

Emplacements réservés pour LLS :

Numéro	Objet	Superficie	Bénéficiaire
4	100% LLS	2 100 m²	-

Extrait ER (PLU en révision) :



5 PLAN DE ZONAGE ET REGLEMENT

Linéaires commerciaux à protéger au PLU

→ **Identification de linéaires commerciaux**













5 PLAN DE ZONAGE ET REGLEMENT

Proposition linéaires commerciaux à protéger au PLU

→ Identification de linéaires commerciaux



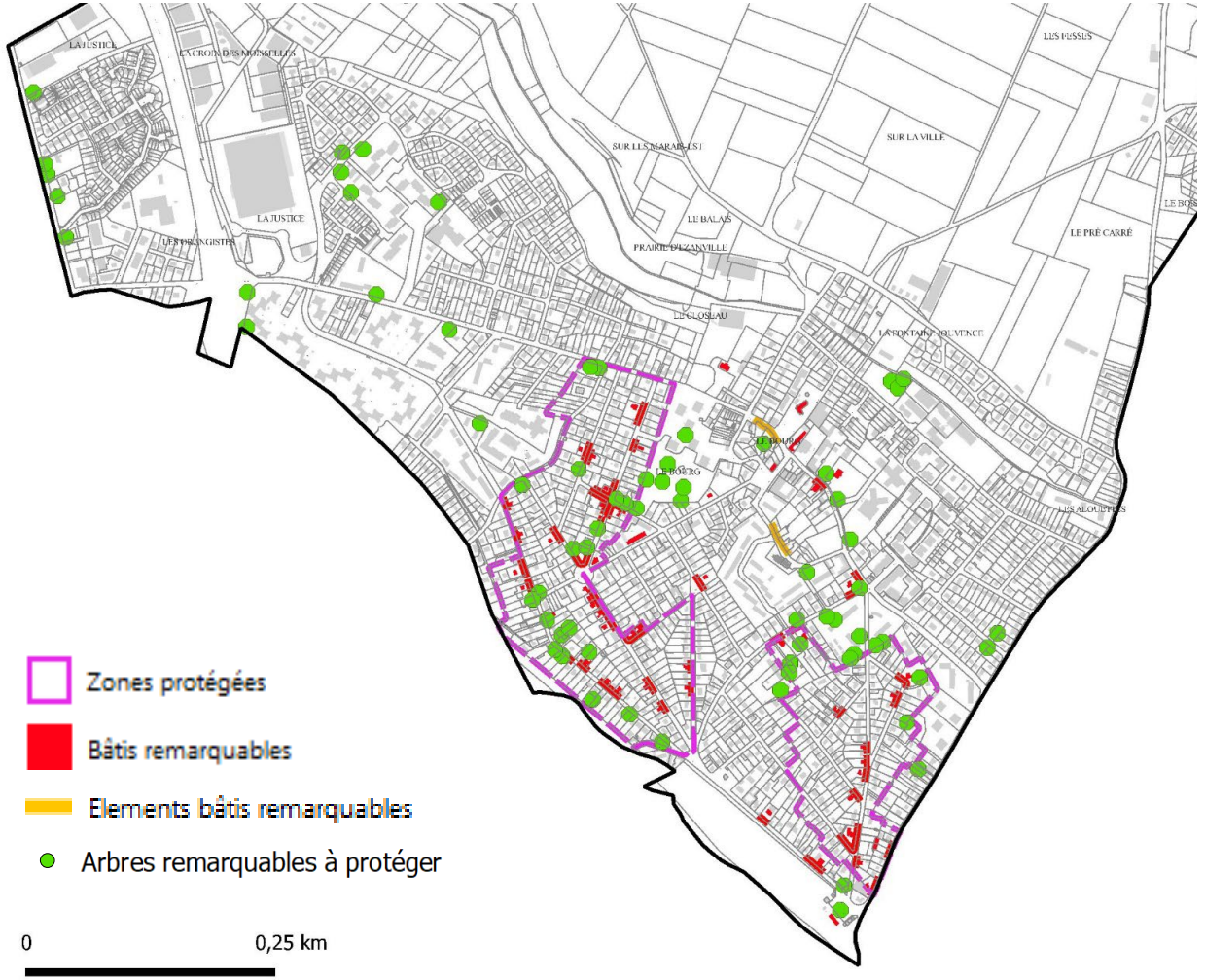
PLAN DE ZONAGE ET REGLEMENT

Zones protégées, bâtis/éléments remarquables et arbres remarquables

<u>Nouvelles protections au PLU :</u>

- Zones protégées
- Bâtiments remarquables
- Eléments bâtis remarquables (clôtures)
- Arbres remarquables

Dispositions dans les règles générales du projet de règlement du PLU



5 PLAN DE ZONAGE ET REGLEMENT

Patrimoine paysager à protéger

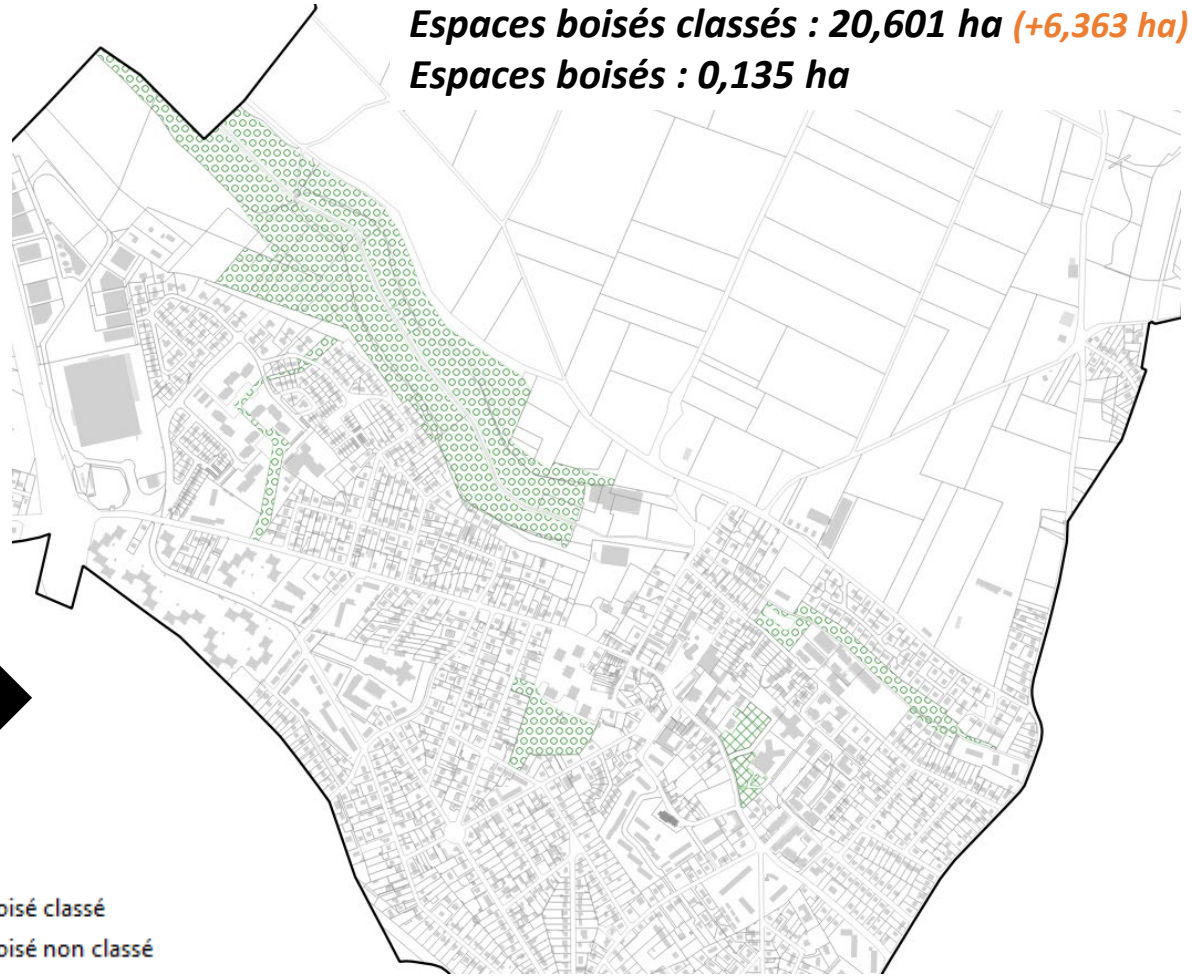
(Extrait PLU en vigueur)

Espaces boisés classés : 14,238 ha
Espaces boisés : 0,135 ha



(Extrait PLU en révision)

Espaces boisés classés : 20,601 ha *(+6,363 ha)*
Espaces boisés : 0,135 ha



Espace boisé classé
Espace boisé non classé

GROUPE SYNTHESE ARCHITECTURE URBANISME INGÉNIERIE
MÉDIATERRE conseil

PLAN DE ZONAGE ET REGLEMENT

Marge d'isolement paysagère

(Extrait PLU en vigueur)



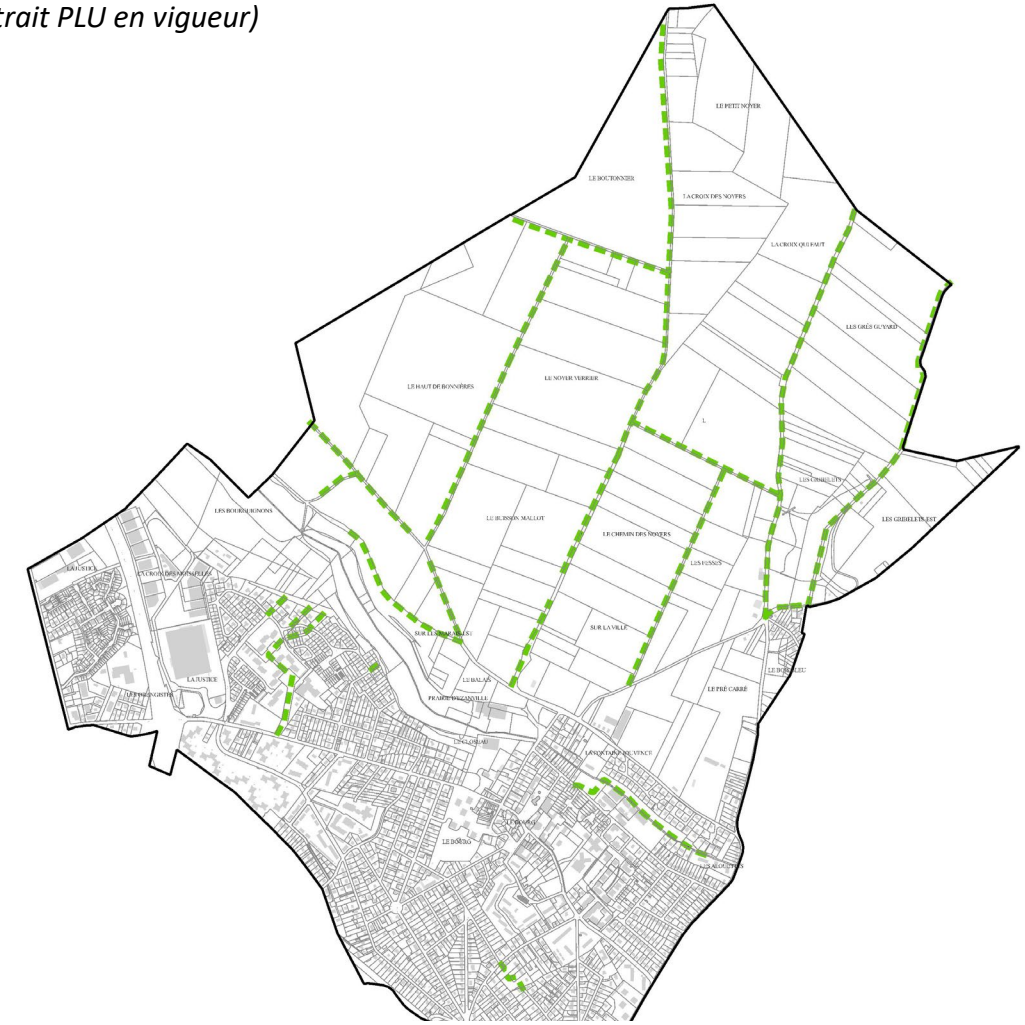
(Extrait PLU en révision)



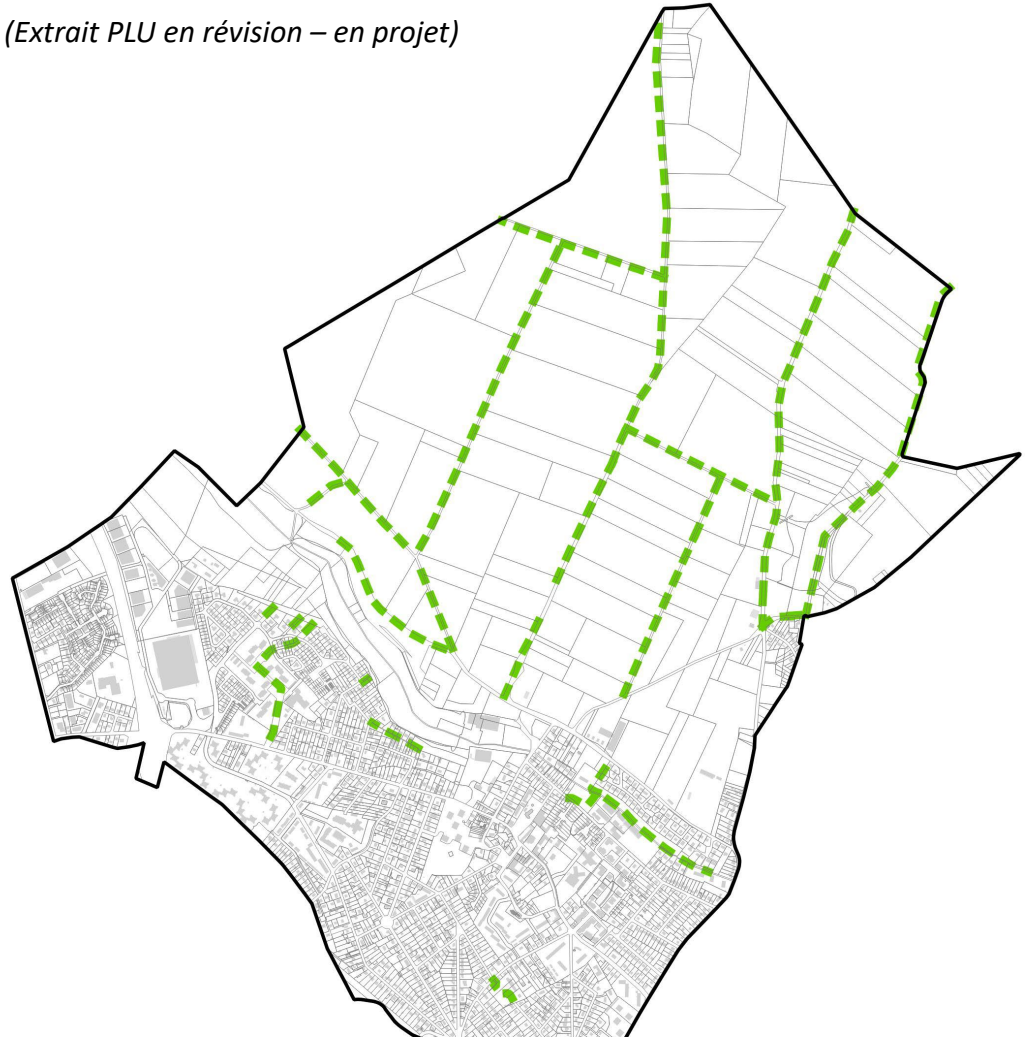
PLAN DE ZONAGE ET REGLEMENT

Sentes piétonnes existantes ou à créer

(Extrait PLU en vigueur)



(Extrait PLU en révision – en projet)



Espaces verts protégés (EVP)

Nouvelles protections au PLU :

- Espaces verts protégés (EVP) : **5,621 ha**

(Extrait PLU en révision)



Les zones humides

Des zones humides probables de classe B sont localisées sur le territoire communal.

Des zones humides avérées de classe A sont localisées le long du ru du Petit Rosne à ciel ouvert.

➢ **Pour les zones humides**, le règlement stipule :

Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT)

Dans les zones humides avérées sont interdits :
- 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.

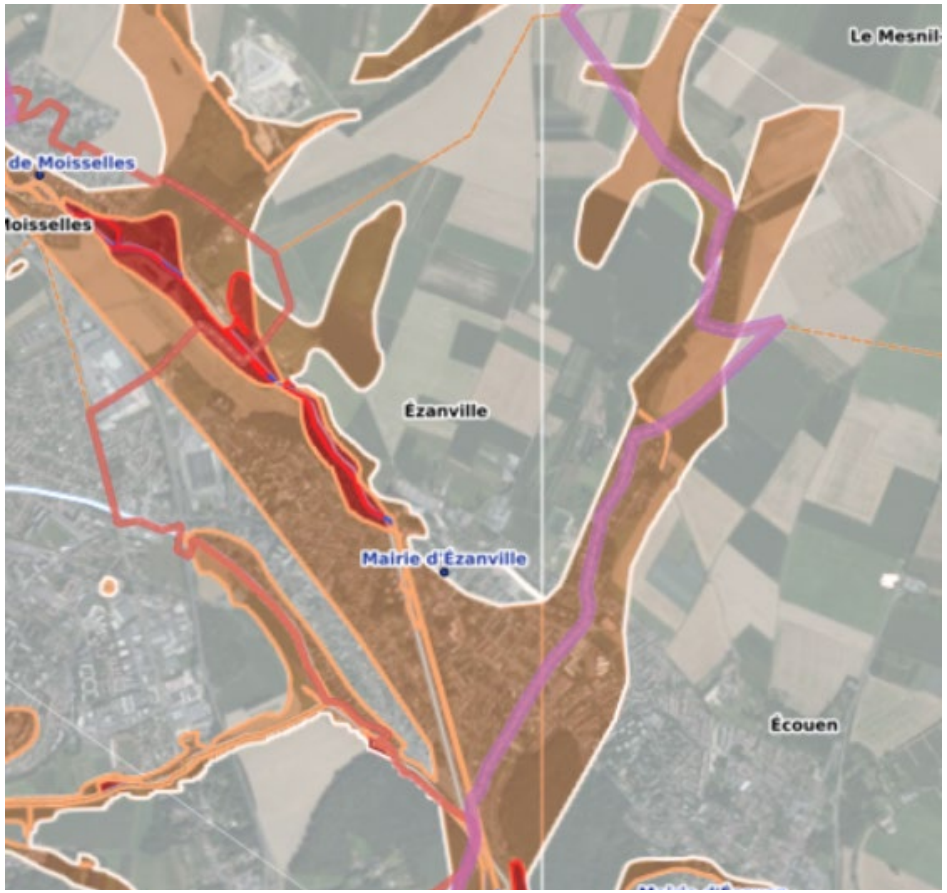
Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)

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

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

Si la zone s'avère humide, suite à l'étude de reconnaissance, les règles de l'alinéa a) s'appliquent.

(Extrait DRIEAT)



Enveloppes d'alerte des zones humides (A visualiser de préférence à l'échelle limite 1/15000)e
- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont la caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides



Merci de votre attention !

REVISION DU PLU

Ville d'Ezanville

FIN DE LA PRESENTATION

REUNION PUBLIQUE N°1

16 juin 2025

GROUPE SYNTHESE
ARCHITECTURE
URBANISME
INGÉNIERIE

MÉDIATERRE
conseil