

PLU EZANVILLE (95)

MEMOIRE EN REPONSE

Avis délégué n°010400/A PP du 12/03/2026

GROUPE SYNTHESE



ARCHITECTURE
URBANISME
INGÉNIERIE

Recommandation n°1

L'Autorité environnementale recommande : d'approfondir et de préciser, notamment sur la base de diagnostics in-situ, l'analyse de l'état initial de l'environnement pour les secteurs faisant l'objet d'OAP ou de changement de zonage ;

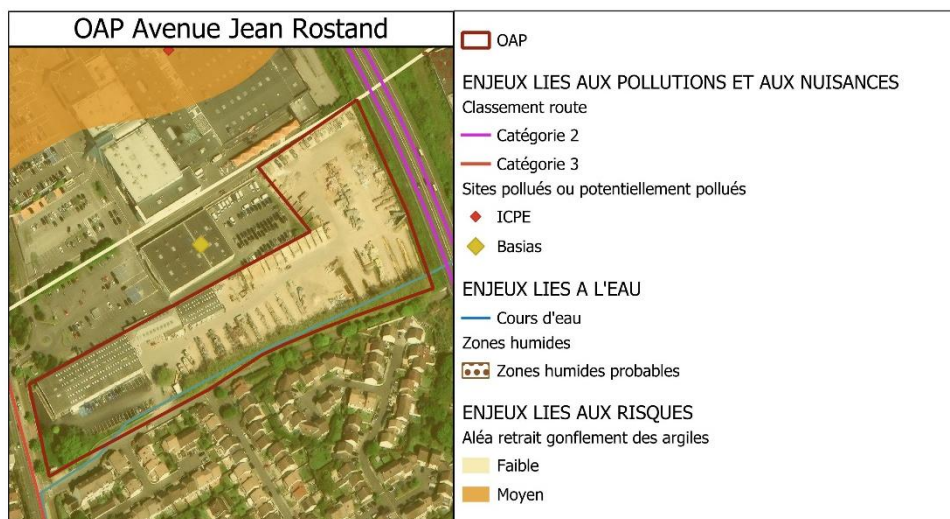
- de mieux caractériser les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine des projets d'aménagement prévus dans les secteurs d'OAP et d'ouverture à l'urbanisation, et de définir sur ces bases des mesures adaptées pour les éviter, les réduire, contribuer à les compenser le cas échéant dans le cadre des aménagements prévus.

Tout d'abord, il convient de rappeler que le PLU est un document de planification, à ce stade, la maîtrise foncière n'est pas acquise, il n'est donc pas possible de réaliser des diagnostics in-situ, que ce soit pour la faune et la flore ou concernant la pollution des sols.

L'analyse de l'état initial met en évidence plusieurs enjeux structurants, qui ont été déclinés à l'échelle des secteurs d'OAP :

- la présence de **milieux humides et du réseau hydrographique (Petit Rosne, ru de Vaux)**, impliquant une vigilance particulière vis-à-vis de l'imperméabilisation et du ruissellement ;
- des **secteurs exposés aux risques naturels**, notamment remontées de nappe, ruissellement et retrait-gonflement des argiles ;
- des **zones soumises à des nuisances sonores et à la pollution atmosphérique** en lien avec les infrastructures de transport (D301, D11, voie ferrée) ;
- la présence de **sites ou activités susceptibles d'avoir généré des pollutions des sols**, en particulier dans certains secteurs en mutation ;
- des **enjeux écologiques et paysagers**, liés à la trame verte et bleue, aux espaces agricoles et aux lisières urbaines.

1. OAP Avenue Jean Rostand



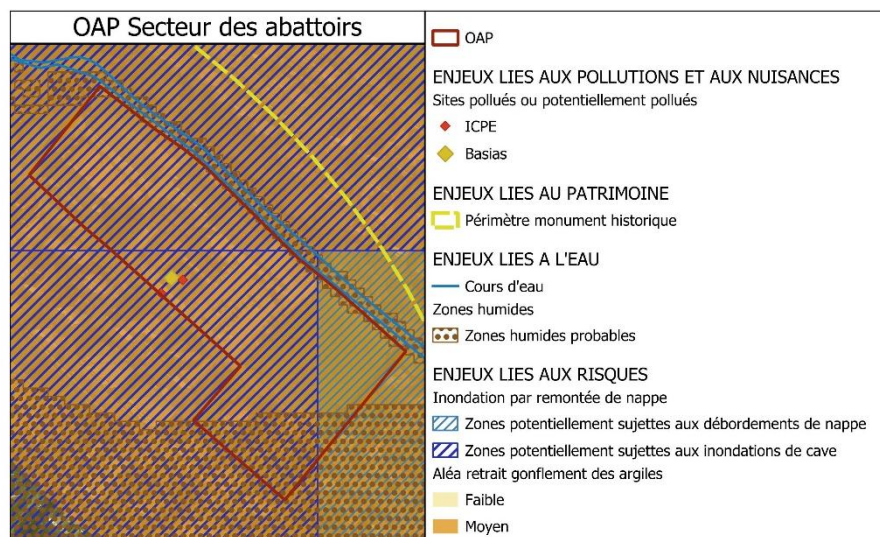
Concernant l'OAP Avenue Jean Rostand, le secteur se situe à proximité immédiate d'infrastructures routières structurantes (D11, D301), en interface avec des zones d'activités et une zone pavillonnaire et un ru, à proximité de site, on retrouve des sites Basias, l'OAP se situe actuellement sur un site occupé par une activité économique.

Les mesures intégrées dans le PLU afin de réduire les incidences sont :

- Organisation du projet permettant une **mise à distance des logements vis-à-vis des axes routiers**
- **Prise en compte de la qualité des sols dans les conditions de réalisation des projets**
- Création de **lisières végétalisées et d'espaces paysagers** assurant un rôle de filtre
- Intégration d'espaces de pleine terre et de dispositifs de gestion des eaux pluviales

Le projet permet ainsi une **reconversion maîtrisée d'un site artificialisé**, limitant les incidences sanitaires et environnementales.

2. OAP Secteur des abattoirs

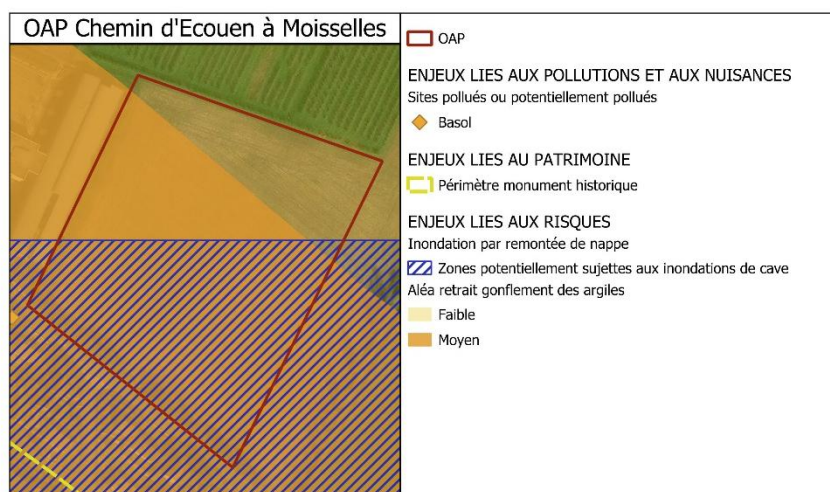


Concernant l'OAP secteur des abattoirs, le projet se situe à proximité du petit Rosne, il se situe dans une zone d'aléa retrait gonflement des argiles moyen et dans une zone potentiellement sujette aux débordements de cave. Une zone humide probable est située à proximité du secteur. Le projet se situe également sur un site actuellement identifié en ICPE non seveso. Le site se situe également dans le périmètre Monument historique Notre-Dame-de-L'Assomption.

Les mesures intégrées dans le PLU afin de réduire les incidences sont :

- **Prise en compte des contraintes hydrauliques dans la conception du projet** (gestion à la parcelle, limitation de l'imperméabilisation)
- Préservation des **abords du cours d'eau et des continuités écologiques**
- Conditionnement des aménagements à la **compatibilité des sols avec les usages**
- Intégration d'espaces végétalisés participant à la régulation hydrologique

3. OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles



Concernant l'OAP chemin d'Ecouen à Moisselles, le secteur est actuellement une parcelle agricole cultivée, il se situe en partie sur une zone potentiellement sujettes aux inondations de cave, et en zone d'aléa retrait gonflement des argiles moyen. A proximité se situe un site Basol. Toute la zone agricole d'Ezanville est recensée en site inscrit. Le site en question est appelé Plaine de France, inscrit depuis novembre 1972, et qui s'étale sur près de 5 000 hectares. L'OAP se situe donc en site inscrit.

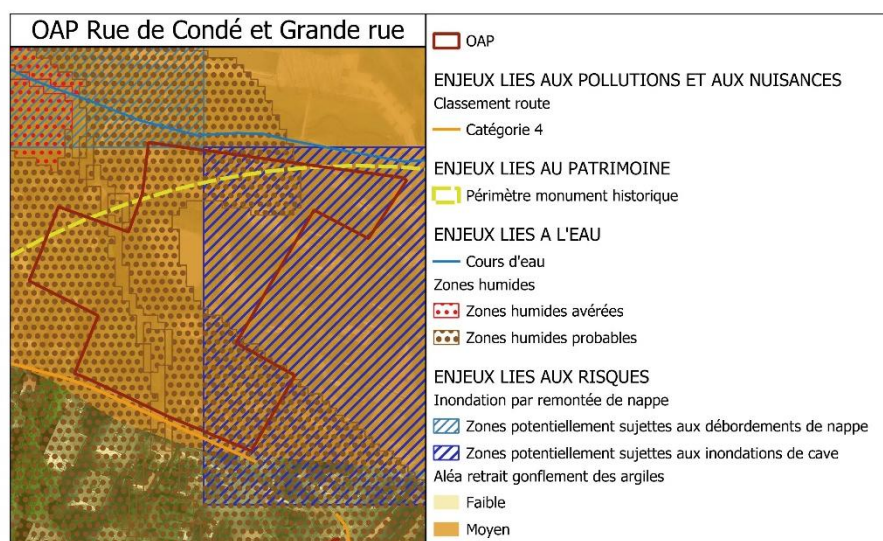
Toute modification de l'état ou de

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

Les mesures intégrées dans le PLU sont :

- **Extension limitée et encadrée de l'urbanisation**, en continuité du tissu existant
- **Réduction importante de la zone 4AU** du PLU actuel,
- Maintien de **transitions paysagères avec les espaces agricoles**
- Intégration d'une **trame végétale structurante**
- Gestion des eaux pluviales visant à **limiter les impacts hydrauliques**

4. OAP rue de Condé et Grande rue



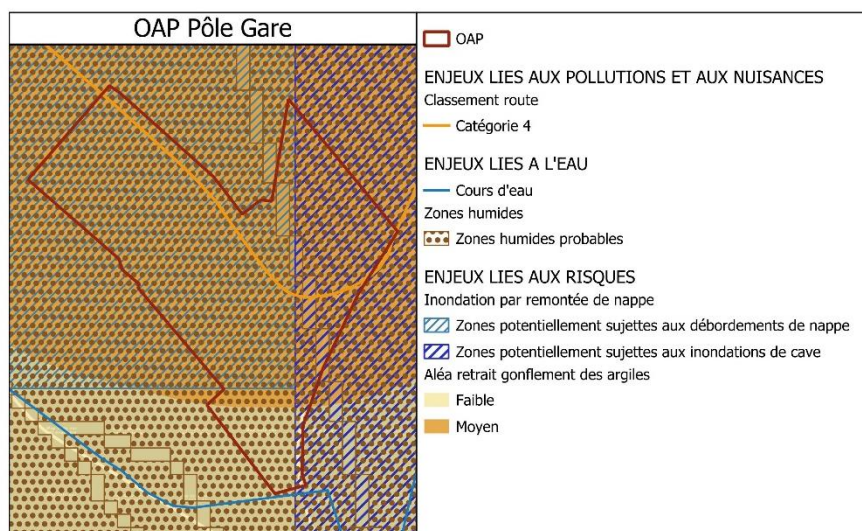
Concernant l'OAP « Rue de Condé-Grande rue », le site accueille actuellement un poney club, une vieille bâtisse de caractère, des espaces végétalisés et des bâtiments donnant sur la Grande Rue. Le terrain abrite de nombreux arbres et espaces verts protégés. Le site est localisé en zone aléa retrait gonflement des argiles et à l'est du terrain par les inondations de cave. Le site se trouve à proximité de la route D370 qui est classée catégorie 4. L'OAP se situe également dans le périmètre Monument historique Notre-Dame-de-L'Assomption.

Les mesures intégrées dans le PLU sont :

- **Préservation des éléments végétaux structurants au PLU**
- **Préservation de la zone N**
- Maintien d'une **trame paysagère et écologique**
- Prise en compte du bruit dans l'implantation des constructions
- Valorisation du patrimoine existant

Le projet vise une **densification qualitative**, respectueuse du cadre urbain et paysager.

5. OAP Pôle Gare

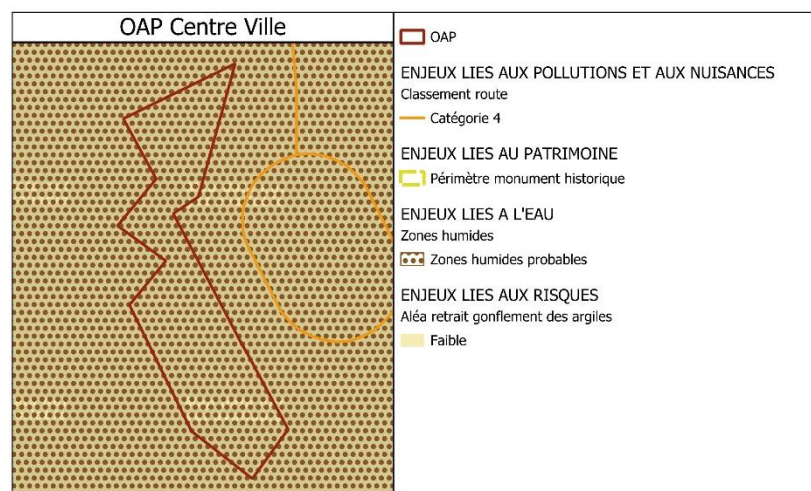


Concernant l'OAP « Pôle Gare », le secteur est actuellement très urbanisé et minéralisé, un cèdre remarquable est identifié sur la place. Un risque inondation par coulée de boue existe sur ce secteur, l'OAP est également située sur une partie en zone potentiellement sujette aux inondations de cave et en zone dans laquelle l'aléa retrait gonflement des argiles est. Des nuisances sonores liées à la voie ferrée et à la rue de la Gare existe.

Les mesures intégrées dans le PLU sont :

- **Désimperméabilisation partielle des sols** et végétalisation
- Amélioration du **cadre paysager**
- Organisation des espaces permettant de **limiter l'exposition aux nuisances** (règlement de la zone UA : bande non constructive de 30m pour les voies de catégories 4, isolement acoustique doit être conforme à la réglementation en vigueur)
- Prise en compte des contraintes hydrauliques (respect de la topographie pour les pentes d'écoulement, absence de sous-sol partiels pour prendre en compte l'aléa retrait gonflement des argiles, création de systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales)

6. OAP Centre-Ville



Concernant l'OAP Centre-ville, le secteur correspond à une friche suite à la démolition de bâtiments désaffectés.

Il existe peu d'enjeux sur cette OAP. Elle peut néanmoins engendrer un risque de nuisances sonores avec la servitude de passage de véhicules et le projet se situe dans le périmètre monument historique Notre-Dame-de-l'Assomption.

Les mesures prises par le PLU permettent :

- **Maîtrise de la densification** et insertion dans le tissu existant
- Prise en compte des contraintes patrimoniales
- Amélioration qualitative du parc de logements

Recommandation n°2 Consommation d'espace et l'artificialisation des sols

L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'évaluation environnementale en reprenant l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'analyse des incidences et la séquence d'évitement, de réduction et de compensation de ces incidences sur les secteurs d'OAP ayant vocation à permettre une artificialisation des sols nouvelle. A cette occasion, il serait utile de préciser les alternatives à une faible densité, qui permettrait de réduire la consommation d'espaces agricoles.

Le PLU encadre la densité des OAP à travers l'instauration d'une emprise au sol maximale et un taux d'EVPT minimum. A travers ces prescriptions, la commune a fait le choix d'un urbanisme à la densité maîtrisée limitant ainsi l'imperméabilisation excessive des sols et limitant de fait le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

La consommation d'espace agricole est très limitée et reste dans l'enveloppe autorisée au SDRIFe. En effet, la commune souhaite utiliser le potentiel d'extension urbaine non cartographié qui lui est accordé dans le cadre du SDRIF-E de 1,76 hectare. Dans le cas de la réalisation de logements locatifs sociaux, ce potentiel peut atteindre les 2,76 hectares. La consommation d'ENAF projetée est de 2,7ha répartis comme suit : 1,9ha pour l'OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles, 3 100m² pour l'OAP Rue de Condé et Grande Rue et 0,5ha pour l'OAP secteur des abattoirs.

L'OAP rue de Condé et l'OAP des Abattoirs correspondent à 0.8 ha de consommation agricole mais le devenir de ces sites au cœur de l'espace urbanisé de la commune est voué à disparaître à plus ou moins long terme et ne constitue pas des réserves agricoles durables et exploitables.

Recommandation n°3 Mobilités et les déplacements

L'Autorité environnementale recommande de :

- effectuer une analyse des déplacements portant sur l'ensemble des motifs et des modes de mobilités ;*
- réfléchir au potentiel de développement des modes alternatifs aux véhicules motorisés individuels, afin de le traduire en objectif et en actions en vue de proposer notamment des alternatives concrètes aux habitants, notamment aux heures de pointe ;*
- détailler la chaîne de déplacement des modes actifs, depuis le logement jusqu'aux principales destinations du quotidien.*

L'objet du PLU n'est pas de mener une enquête de déplacement à l'échelle du territoire. En revanche, au sein du rapport de présentation page 26, il est décrit les transports collectifs, notamment avec le réseau ferré et le réseau de bus.

De plus, la politique de déplacement en transport en commun est assurée par Plaine Vallée qui a transféré au Syndicat mixte d'Etudes et de Réalisations d'Equipements d'Intérêt Général de la Vallée de Montmorency (SIEREIG) la gestion des lignes de bus desservant son territoire dont Ezanville. Elles sont opérées par le transporteur Transdev Valmy.

L'agglomération intervient auprès d'Île-de-France Mobilités pour faire évoluer le réseau de bus et participe financièrement à son fonctionnement. Au total, 30 lignes de bus desservent les communes du territoire dont une partie de ces lignes desservent Ezanville. Il existe également des lignes de bus RATP et des lignes de bus départementales.

Concernant, le mode de déplacements des actifs, selon les données INSEE, les moyens de transports les plus utilisés pour se rendre au travail en 2022 sur la commune d'Ezanville sont la voiture (55,1%), puis ensuite les transports en commun (36,5%). La marche à pied ne représente que 3,9% des déplacements et le vélo 0,6%.

Recommandation n°4 Enjeux sanitaires liés à la pollution des sols

L'Autorité environnementale recommande de préciser et renforcer les dispositions du PLU destinées, dans les secteurs ouverts à l'urbanisation ou les secteurs de projet, à informer, prévenir et limiter l'exposition des futures populations aux risques sanitaires liés à la pollution des sols, afin de garantir la compatibilité des sols avec les usages prévus.

Concernant les risques liés à la pollution des sols, trois OAP sont concernées.

L'OAP Secteur des abattoirs est localisé sur un abattoir, qui est classé comme un site ICPE et BASIAS (sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement).

A environ 40m de l'OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles se trouve la ex-société OMG VASSET qui a exploité une usine de fabrication de produits liquides inflammables.

A proximité de l'OAP avenue Jean Rostand, on retrouve à environ 100m un site ICPE, deux sites Basias, une première station-service située en limite de la commune de Moisselles et une seconde station-service située au sein du Val d'Ezanville. Il est également à noter que l'OAP est localisée sur un site occupé aujourd'hui par une entreprise de vente de matériaux.

Afin de garantir la compatibilité des sols avec les usages projetés, notamment résidentiels, le projet de PLU intègre un ensemble de dispositions visant à **informer, prévenir et limiter l'exposition des**

populations aux risques sanitaires liés à la pollution des sols. Les annexes du PLU présentes dans la pièces « INFORMATIONS UTILES » un plan localisant l'ensemble des sites BASIAS et BASOL de la commune.

1. Information et connaissance des pollutions potentielles

La commune veille à la prise en compte des informations disponibles relatives aux sites et sols pollués :

- Consultation systématique des bases de données nationales (BASIAS, BASOL, Secteurs d'Information sur les Sols – SIS) lors de l'élaboration et de l'instruction des projets ;
- Identification des sites potentiellement concernés dans les secteurs de projet et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Information des porteurs de projet et des aménageurs sur la présence éventuelle d'anciens sites industriels ou d'activités susceptibles d'avoir engendré des pollutions.

Ces informations permettent d'anticiper les investigations nécessaires avant tout changement d'usage des terrains.

2. Prévention du risque sanitaire

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par une pollution des sols, la commune impose la réalisation d'études environnementales adaptées, conformément aux principes de gestion des sites et sols pollués définis par le ministère chargé de l'environnement.

Ainsi, avant toute opération d'aménagement :

- Des **études historiques et documentaires** pourront être réalisées afin d'identifier les activités passées susceptibles d'avoir généré des pollutions ;
- Des **diagnostics de pollution des sols** pourront être demandés afin de caractériser l'état du milieu (sols, eaux souterraines, gaz du sol) ;
- Une **analyse des risques sanitaires** pourra être réalisée lorsque les usages envisagés sont sensibles (habitat, équipements recevant du public, établissements scolaires).

Ces études permettent d'évaluer la compatibilité des sols avec les usages projetés et de définir, si nécessaire, les mesures de gestion adaptées.

3. Limitation de l'exposition des populations

Lorsque des pollutions sont identifiées, des mesures de gestion peuvent être mises en œuvre afin de garantir la compatibilité entre l'état des sols et les usages futurs. Ces mesures peuvent notamment comprendre :

- La **dépollution des sols** ou l'excavation des terres contaminées ;
- La **mise en place de dispositifs de confinement** ou de recouvrement (dalles, géomembranes, terres propres) ;
- L'adaptation des usages (limitation des jardins potagers, gestion spécifique des espaces verts)
- La mise en place de **dispositifs de ventilation ou de protection vis-à-vis des gaz du sol** dans les constructions.

Ces mesures sont définies dans le cadre des études de gestion des sites pollués et mises en œuvre sous la responsabilité des aménageurs.

4. Intégration dans les projets d'aménagement

Dans les secteurs ouverts à l'urbanisation et dans les OAP, la commune veille à ce que les projets :

- Intègrent les résultats des études de sols dès la conception des opérations ;
- Prévoient les mesures nécessaires pour garantir la sécurité sanitaire des futurs occupants ;
- Assurent la traçabilité et la gestion réglementaire des terres excavées.

Ainsi, le PLU vise à garantir que **tout projet d'aménagement soit compatible avec l'état environnemental des sols et ne génère pas de risque sanitaire pour les populations.**

Recommandation n°5 et n°6 Atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses effets

L'Autorité environnementale recommande :

- *d'indiquer de quelle manière le projet de PLU permettra de diminuer le phénomène d'îlots de chaleur urbains ;*
- *d'intégrer dans le projet de PLU un volet sur les effets du changement climatique sur le territoire communal à l'horizon 2050 et d'indiquer la trajectoire choisie par la commune pour adapter le territoire à cette évolution.*

L'Autorité environnementale recommande de trouver des solutions pour maintenir la biodiversité, la végétalisation, voire de l'agriculture locale.

1. Maintien de la biodiversité

Afin de maintenir la biodiversité, la végétalisation et l'agriculture locale, le PLU :

- Préserve des espaces naturels et des continuités écologiques
- Renforcement de la nature en ville
- Maintien des espaces agricoles

1.1. Préservation des espaces naturels et des continuités écologiques

Les principaux espaces naturels de la commune sont protégés par un zonage spécifique (zones N) et par la mise en œuvre d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la trame verte et bleue.**

Ces dispositifs permettent notamment :

- La protection des cours d'eau et de leurs berges ;
- La préservation des zones humides ;
- Le maintien des grandes masses végétales et des alignements d'arbres.

Ces éléments constituent des habitats favorables à la faune et à la flore et assurent la continuité écologique entre les différents milieux naturels.

1.2. Renforcement de la nature en ville

Dans les secteurs de projet, le PLU encourage **l'intégration de la nature dans les aménagements urbains** par :

- La conservation des plantations existantes (OAP Avenue Jean Rostand : Maintien des arbres existants le long de la rue Eugène Delacroix, OAP Rue de Condé et Grande rue : maintien des espaces verts protégés au titre de l'article 151-23, maintien d'une partie de la zone N)
- La création d'espaces verts dans les projets d'aménagement ;
- L'aménagement de cœurs d'îlots végétalisés (OAP Secteur des Abattoirs, OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles)

Ces dispositions contribuent à améliorer la qualité paysagère, à favoriser la biodiversité urbaine et à renforcer le bien-être des habitants.

1.3. Maintien des espaces agricoles

Le PLU prévoit également la **préservation des espaces agricoles situés au nord du territoire communal**. Ces espaces participent :

- Au maintien d'une activité agricole locale ;
- A la préservation des paysages ouverts ;
- A la limitation de l'étalement urbain.

L'OAP Chemin d'Ecouen à Moisselles correspond dans le PLU révisé à la zone 1AUb d'une superficie de 1.9 hectares. Cette zone à urbaniser a été réduite de 3 hectares comparé à l'ancienne zone 4AU. Ce sont donc 3 hectares qui ont été reclassés en zone A.

La protection de ces terres agricoles contribue également à la résilience alimentaire et environnementale du territoire.

2. Ilots de chaleur

Le projet de PLU intègre plusieurs dispositions visant à **limiter la formation d'îlots de chaleur urbains et à favoriser le rafraîchissement urbain**.

Comme cité précédemment, le PLU prévoit **la conservation et le renforcement de la végétation dans les espaces urbanisés** notamment la protection des arbres remarquables et des espaces verts existants, le maintien de continuités végétales dans le cadre de la trame verte et bleue ainsi que l'intégration d'espaces verts dans les projets d'aménagement.

Le PLU prévoit également une limitation de l'imperméabilisation des sols. En effet, le règlement du PLU impose, selon les zones, **un pourcentage minimal d'espaces de pleine terre (30%)** et favorise l'utilisation de matériaux perméables pour les aménagements extérieurs. Ces dispositions contribuent à limiter l'accumulation de chaleur dans les sols et favorisent l'infiltration des eaux pluviales.

Dans les secteurs de projet et les OAP, le PLU encourage la mise en œuvre de solutions d'aménagement favorables à la réduction des températures urbaines, telles que :

- la plantation d'arbres d'alignement ;
- la création de jardins de pluie, noues et espaces végétalisés ;
- la conception bioclimatique des bâtiments permettant de limiter les surchauffes estivales.

Ces dispositions contribuent à améliorer le confort thermique des espaces publics et des bâtiments, tout en renforçant la résilience du territoire face aux épisodes de chaleur.

Selon les cartes réalisées par l'institut Paris Région, hormis l'OAP « Pôle Gare » située en zone de vulnérabilité moyenne pour le jour et l'OAP avenue Jean Rostand pour la nuit, les autres OAP sont situées en zone de vulnérabilité faible. De plus, de manière générale, toutes les OAP prévoient des orientations en matière de paysage et biodiversité mais également de développement durable.

Concernant les deux OAP avec les enjeux les plus forts, le PLU prévoit :

- Pour l'**OAP avenue Jean Rostand**, il sera imposé la création d'îlots paysagers, la création de lisières et une bande de retrait d'environ 7,5mètres de toute imperméabilisation de part et d'autre du ru de Vaux afin de préserver sa potentialité de restauration et de réouverture. L'alignement d'arbre du côté de la rue Eugène Delacroix sera à conserver ainsi que l'arbre remarquable qui sera entouré d'une placette. L'OAP prévoit également une conception bioclimatique des bâtiments, une promotion des énergies renouvelables, et un choix des matériaux pour lutter contre les îlots de chaleur.
- Pour l'**OAP pôle gare**, l'orientation indique que le projet devra intégrer des principes de qualité environnementale, en mettant en avant l'importance des espaces végétalisés pour introduire la nature en ville.

Sur la figure 6 ci-dessous, les points rouges représentent les OAP.

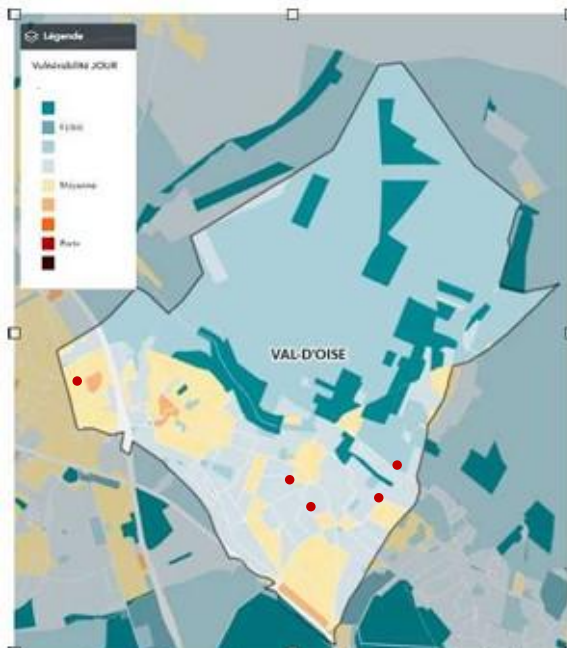


Figure 6: carte de jour des zones vulnérables à la chaleur sur Ezanville (source : Institut Paris Région)



Figure 7: carte de nuit des zones vulnérables à la chaleur sur Ezanville (source : Institut Paris Région)

Les OAP ne sont donc pas de nature à aggraver le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

3. Prise en compte du changement climatique

Concernant la prise en compte du changement climatique et la trajectoire d'adaptation à l'horizon 2050. (*Recommandation n°5*)

Les projections climatiques pour l'Île-de-France indiquent, à l'horizon 2050, une augmentation de la température moyenne annuelle, une intensification des épisodes de canicule, ainsi qu'une évolution du régime des précipitations avec des épisodes pluvieux plus intenses mais moins fréquents.

Dans ce contexte, la commune s'inscrit dans une trajectoire d'adaptation visant à **renforcer la résilience du territoire face aux effets du changement climatique**.

Le projet de PLU intègre plusieurs dispositions permettant de réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques climatique :

- Prise en compte des **risques d'inondation par ruissellement et remontée de nappe** ;
- Maintien d'espaces perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales ;
- Préservation des zones humides et des continuités écologiques ;
- Prise en compte des aléas naturels tels que le retrait-gonflement des argiles.

Ces mesures contribuent à limiter les effets des événements climatiques extrêmes et à renforcer la sécurité des populations.

Le PLU encourage également la réduction des émissions de gaz à effet de serre à travers :

- L'amélioration de la **performance énergétique des bâtiments** ;
- La promotion des **énergies renouvelables** (notamment solaire et photovoltaïque avec la mise en place d'un zonage EnR) ;
- Le développement des **mobilités douces et des transports collectifs**.

Ces orientations s'inscrivent dans les objectifs du PCAET de la Plaine Vallée et contribuent à la transition énergétique du territoire.

Le maintien et le développement de la trame verte et bleue participent également à l'adaptation au changement climatique en favorisant :

- La régulation thermique du territoire ;
- La préservation de la biodiversité ;
- La gestion naturelle des eaux pluviales.

Ainsi, le PLU vise à accompagner l'évolution du territoire vers un modèle d'aménagement plus résilient et durable à l'horizon 2050.