

# REVISION DU PLU



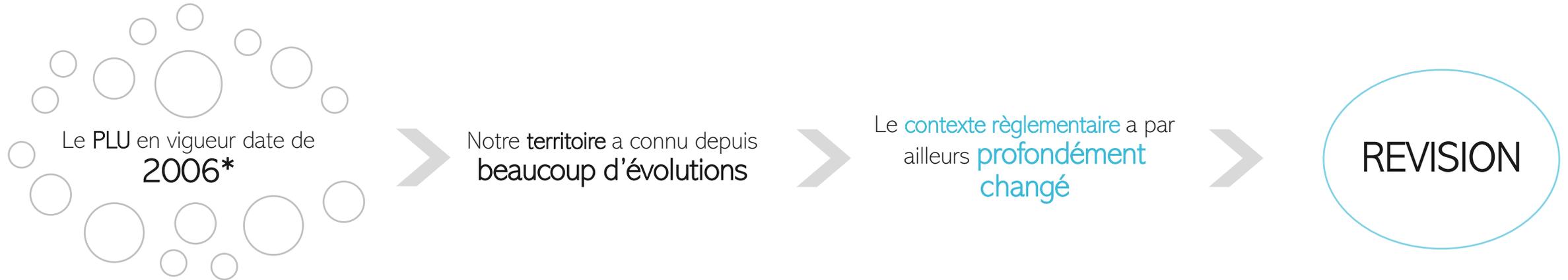
## Réunion publique n°1

18 juin 2025



# POURQUOI REVISER LE PLU D'EZANVILLE ?

## EVOLUTION DU TERRITOIRE ET SOCLE LÉGISLATIF



\* 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.



## 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...



## LES PIÈCES DU PLU

### DOSSIER DE PLU

**RAPPORT DE PRÉSENTATION**

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)**

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)**

**RÈGLEMENT : PIÈCES ÉCRITES**

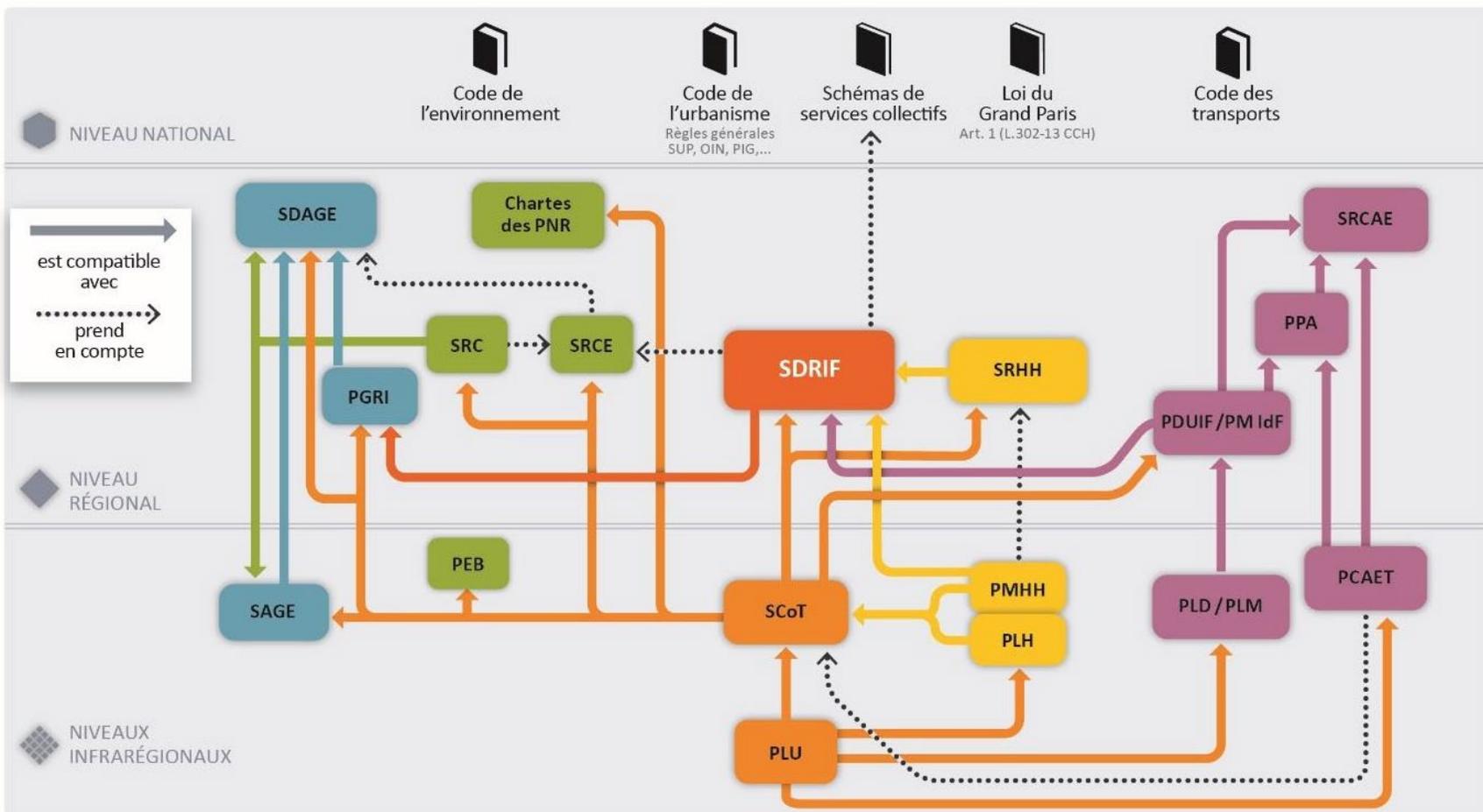
**RÈGLEMENT : DOCUMENTS GRAPHIQUES**

**ANNEXES**



# LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU

## 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



## LES PROCHAINES GRANDES ETAPES DE LA PROCEDURE

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

## SOMMAIRE

1 – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

2 – PADD - RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

3 – LES SECTEURS DE PROJETS

4 – MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

5 – ÉLÉMENTS 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**.

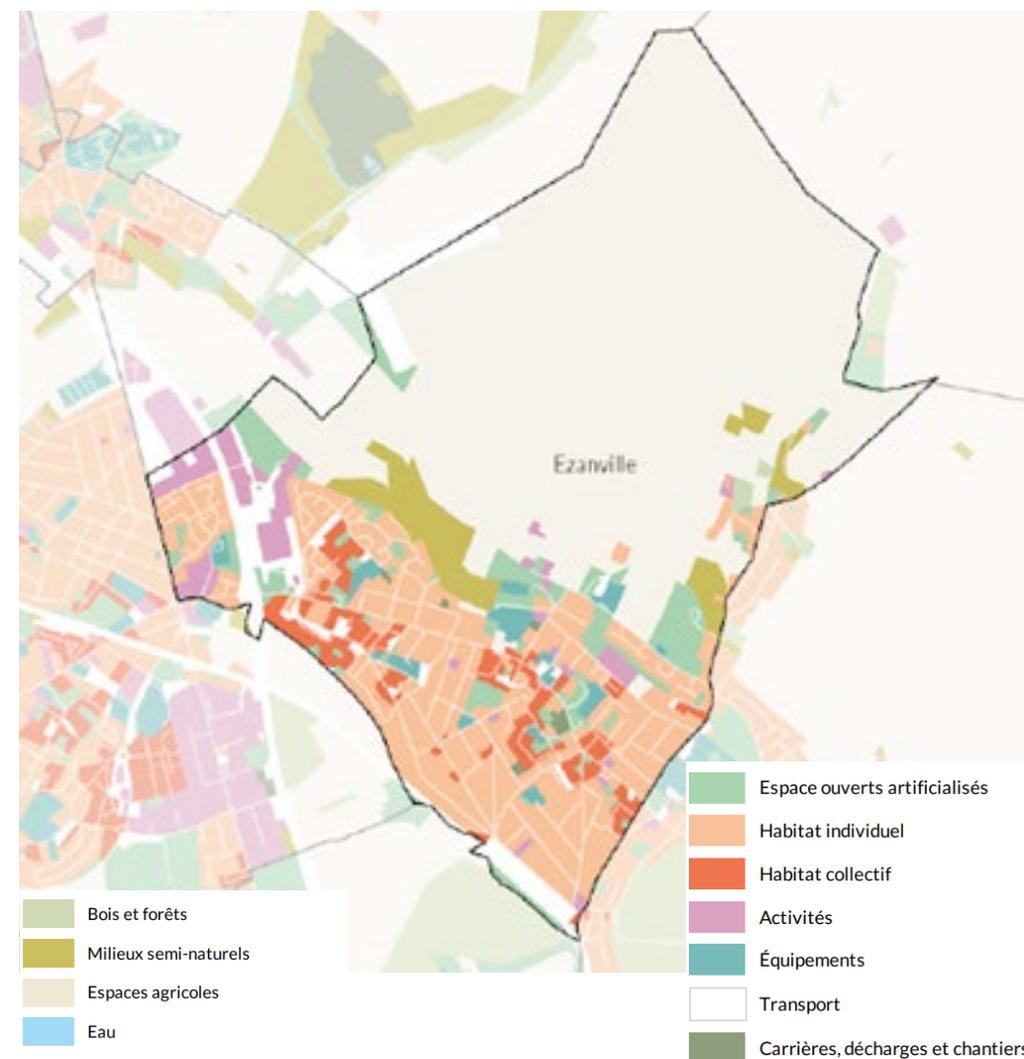
Les **espaces agricoles** se situent au Nord du vallon du Petit Rosne, en lisière du vaste espace agricole de la Plaine de France réputée pour ses terres d'une exceptionnelle fertilité, et protégé au titre des Sites et monuments naturels.

### 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.

### 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).

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.

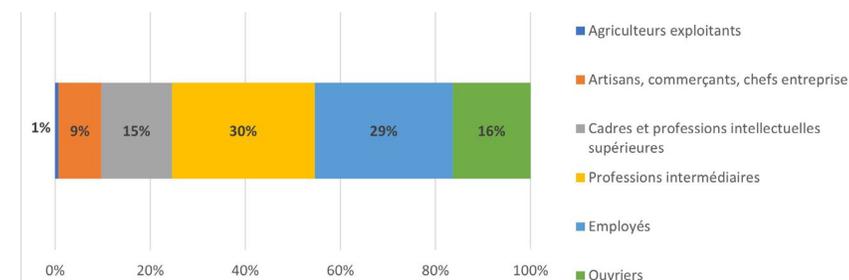
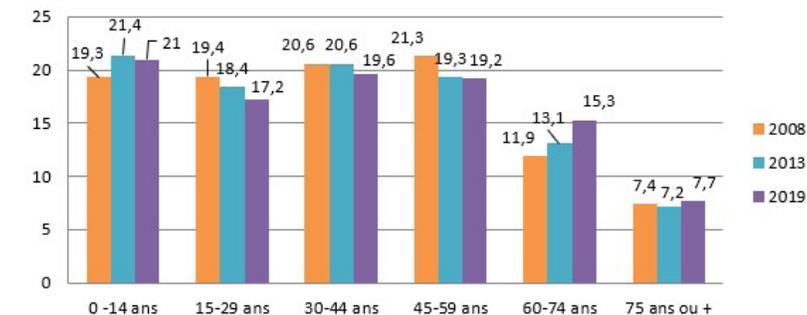
### UNE POPULATION ACTIVE COMPOSÉE D'EMPLOYÉS ET DE PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES

Evolution de la population entre 1968 et 2019 (INSEE)



Evolution des tranches d'âge entre 2008 et 2019

(source INSEE)



## 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.

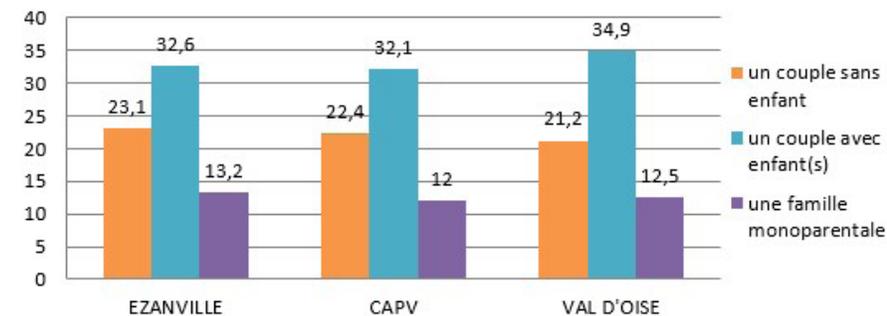
L'enjeu sera de poursuivre la diversité du parc résidentiel pour renforcer le parcours résidentiel sur le territoire, accueillir des familles, des jeunes actifs et étudiants, des personnes âgées, des personnes à mobilité réduite..., et répondre au phénomène de vieillissement de la population et du desserrement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

### UN PARC RÉSIDENTIEL QUI SE DIVERSIFIE DEPUIS LES 25 DERNIÈRES ANNÉES

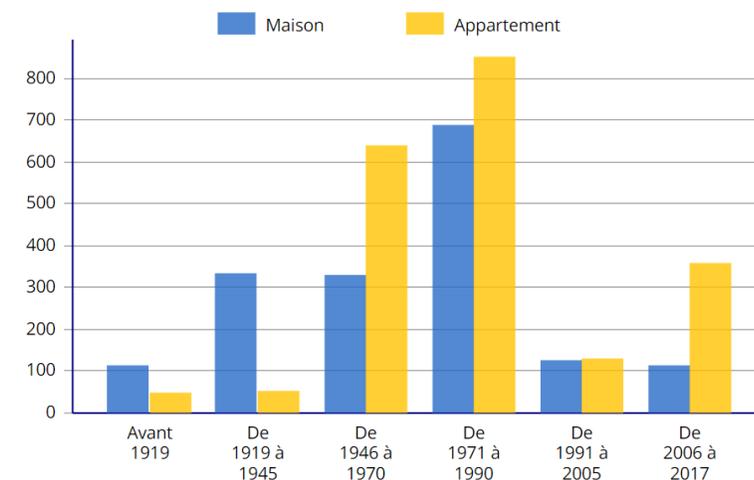
45% de maisons individuelles et 55% d'appartements

814 logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (21% du parc)

Composition des ménages avec famille en 2018 (source INSEE)



(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 Gigoï

#### ■ 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.

### 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 Ecoeu-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

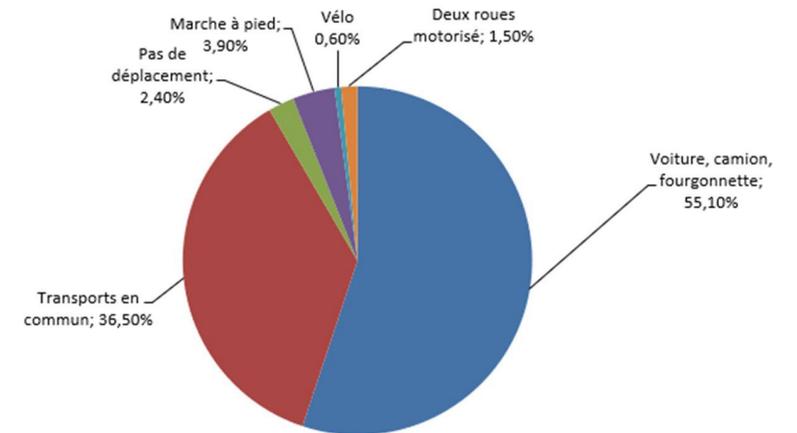
### ... ET DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

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



## 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.

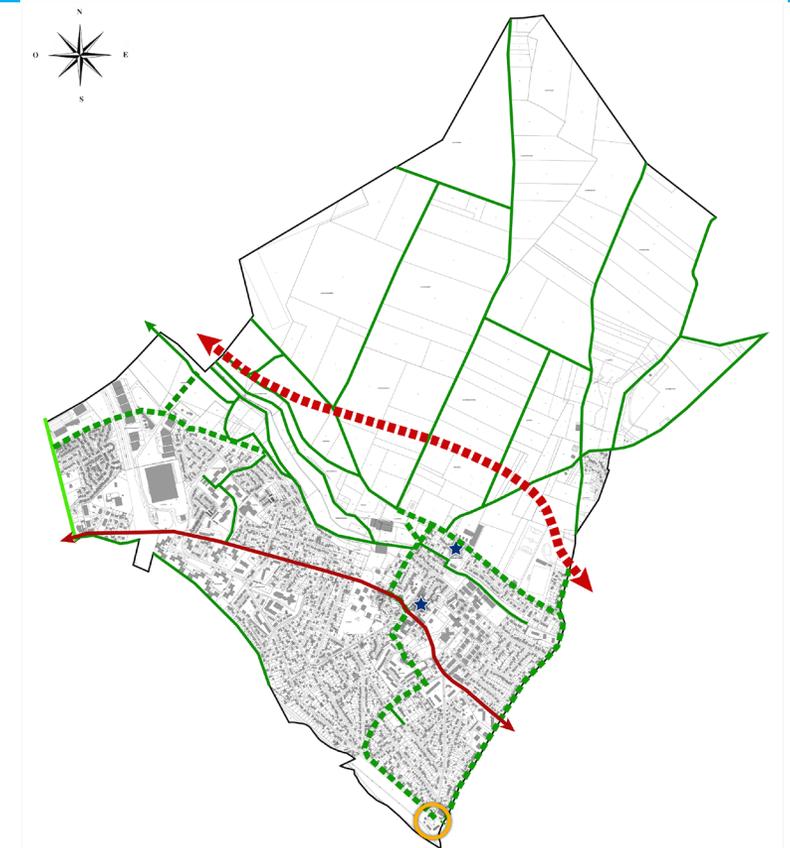
### UNE OFFRE DE STATIONNEMENT DE NATURE ET DE RÉGIME VARIÉS MAIS QUI RESTE TENDUE NOTAMMENT AU CENTRE-VILLE

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.



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

**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.*

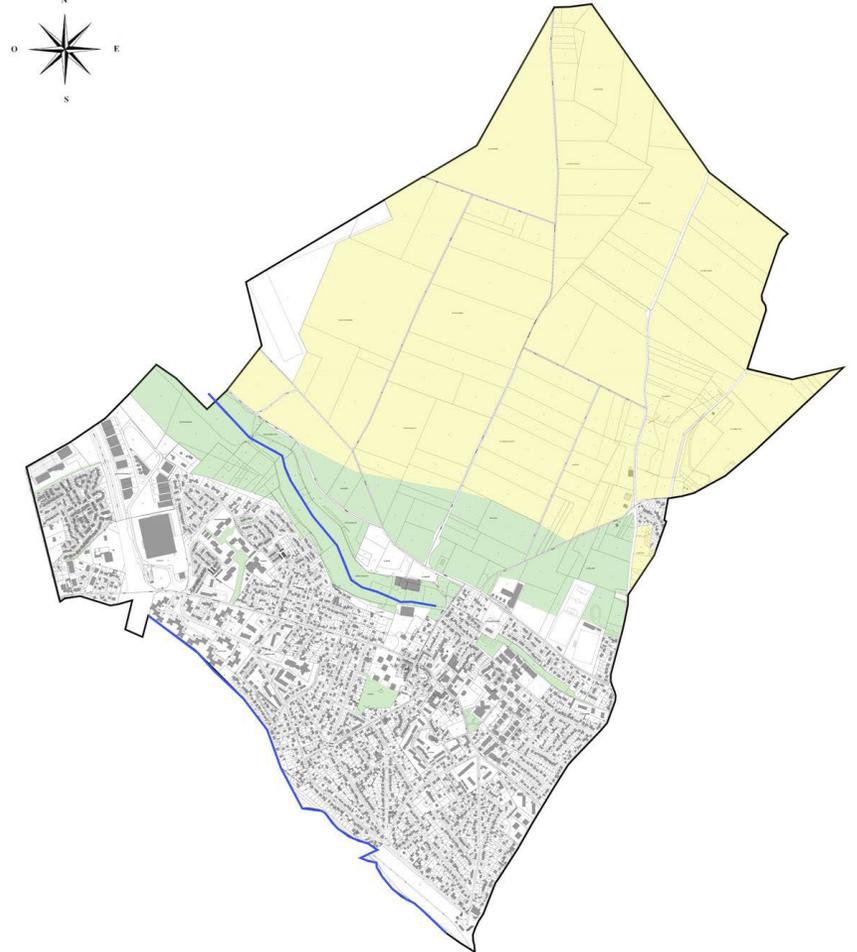
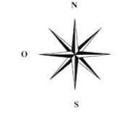
*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble 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



17

ORIENTATION 1 : PRÉSERVER LE CAPITAL AGRICOLE, NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL

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

## ORIENTATION 2

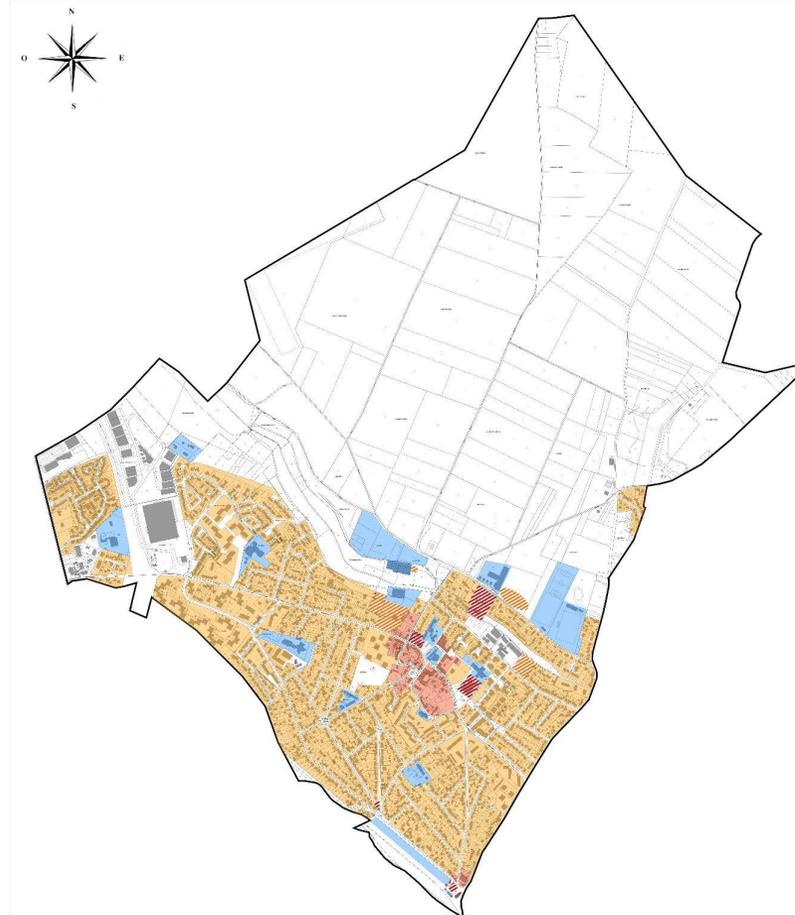
## Poursuivre les actions en faveur d'un développement durable

- ❖ 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



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 reconstruction

## ORIENTATION 4

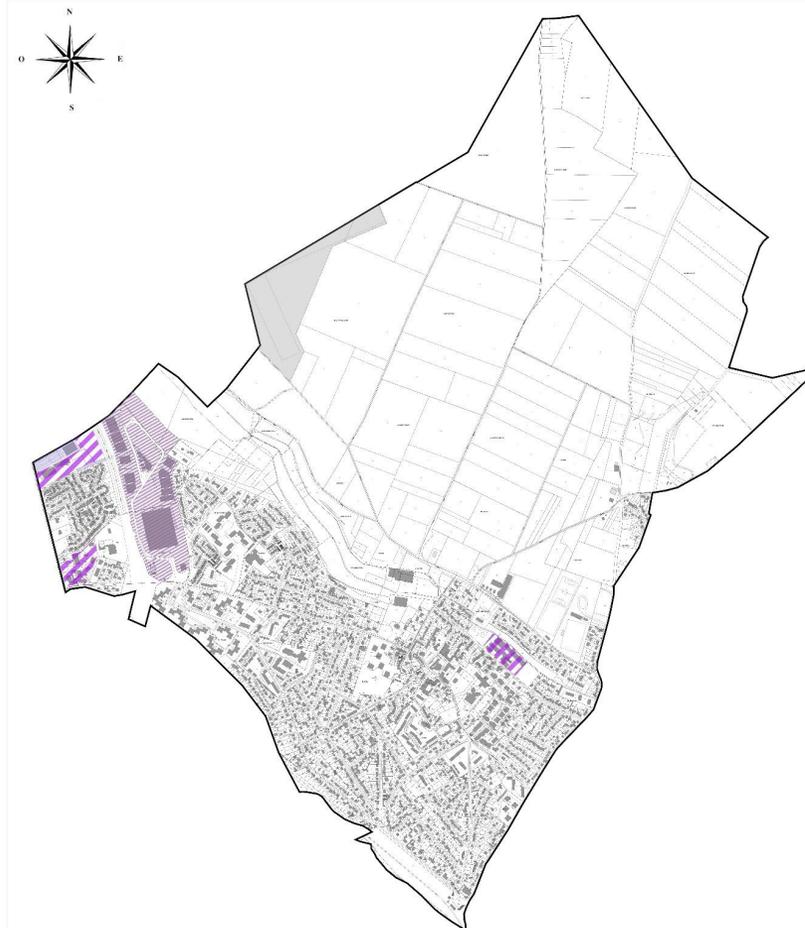
## Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

- ❖ 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



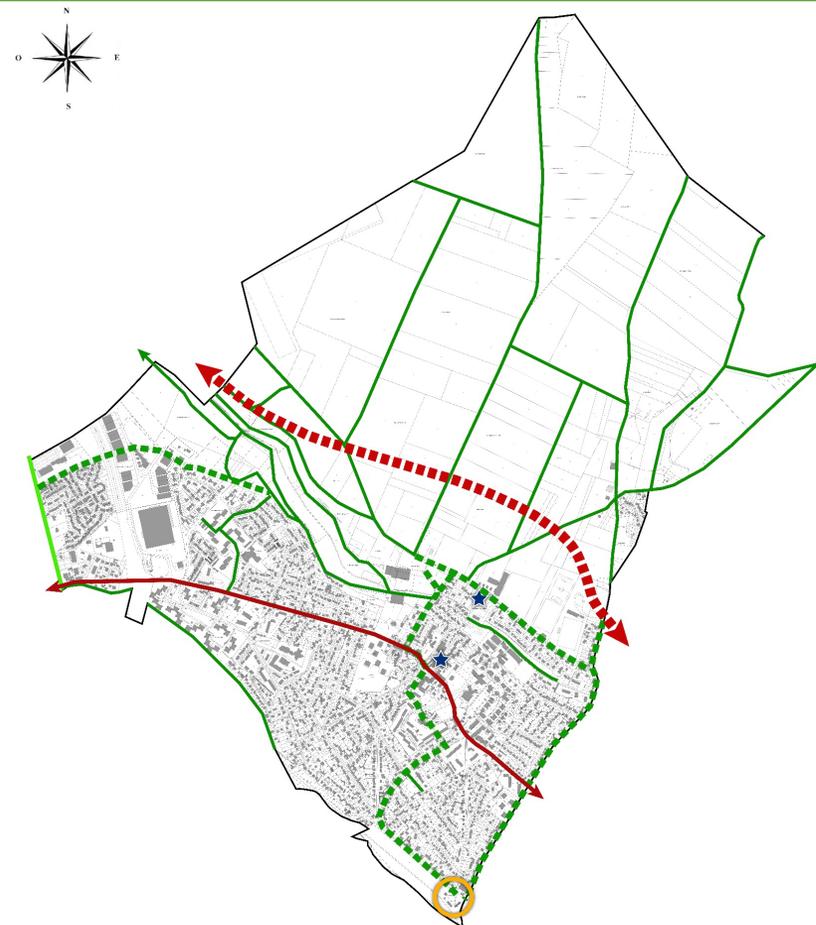
ORIENTATION 5 : VEILLER AU MAINTIEN ET A LA VALORISATION DU TISSU ECONOMIQUE

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

## ORIENTATION 6

## 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



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

CARTE

DE SYNTHÈSE



ORIENTATION 1 : PRÉSERVER 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 : AMÉLIORER LA QUALITÉ 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 À LA VALORISATION DU TISSU ÉCONOMIQUE

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

ORIENTATION 6 : AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS ET LA MOBILITÉ

- 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**

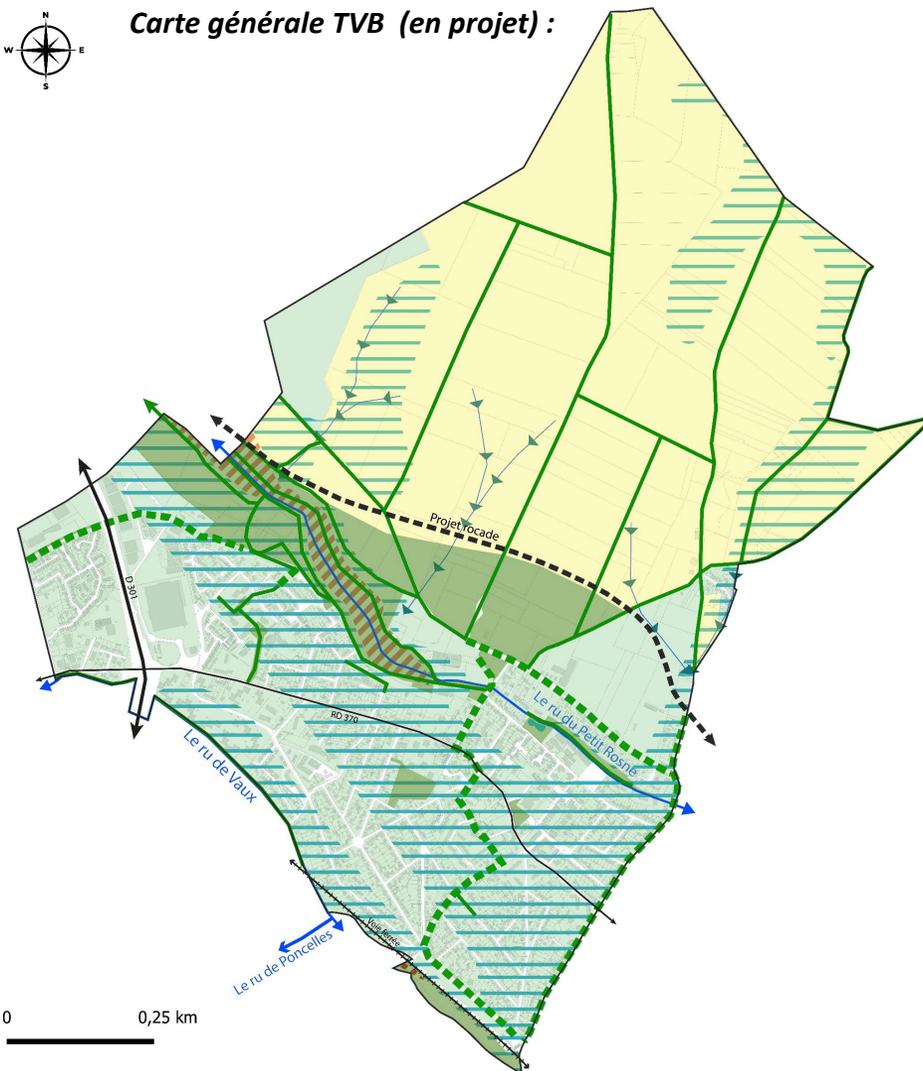
## OAP Trame Verte et Bleue (TVB)

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...

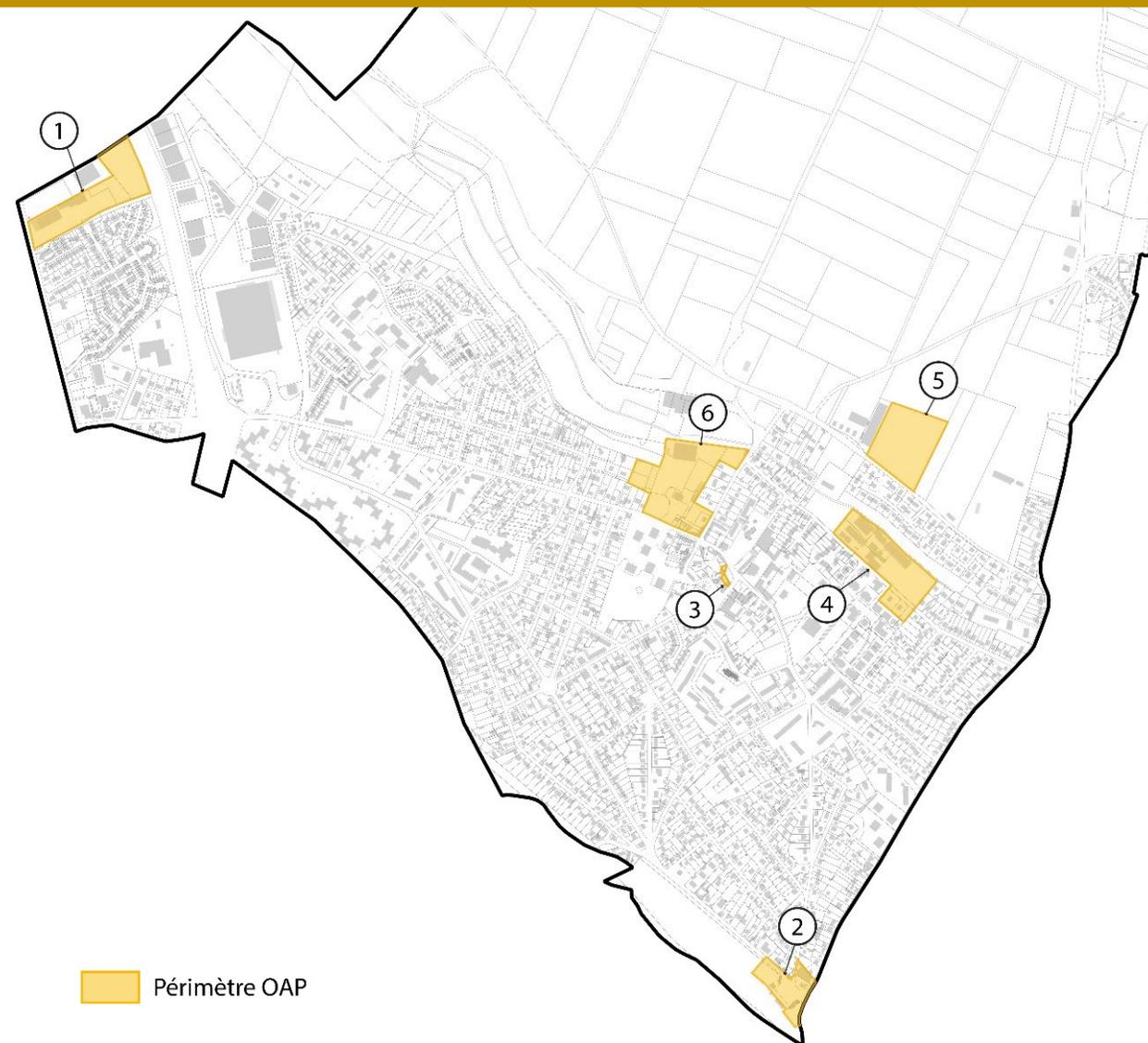


... et à créer

## 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 METRES PAR RAPPORT A 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 m<sup>2</sup>.

- 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.

### LEGENDE

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

Principe d'OAP (en projet) :

PÔLE GARE - 99 LOGEMENTS



## 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.

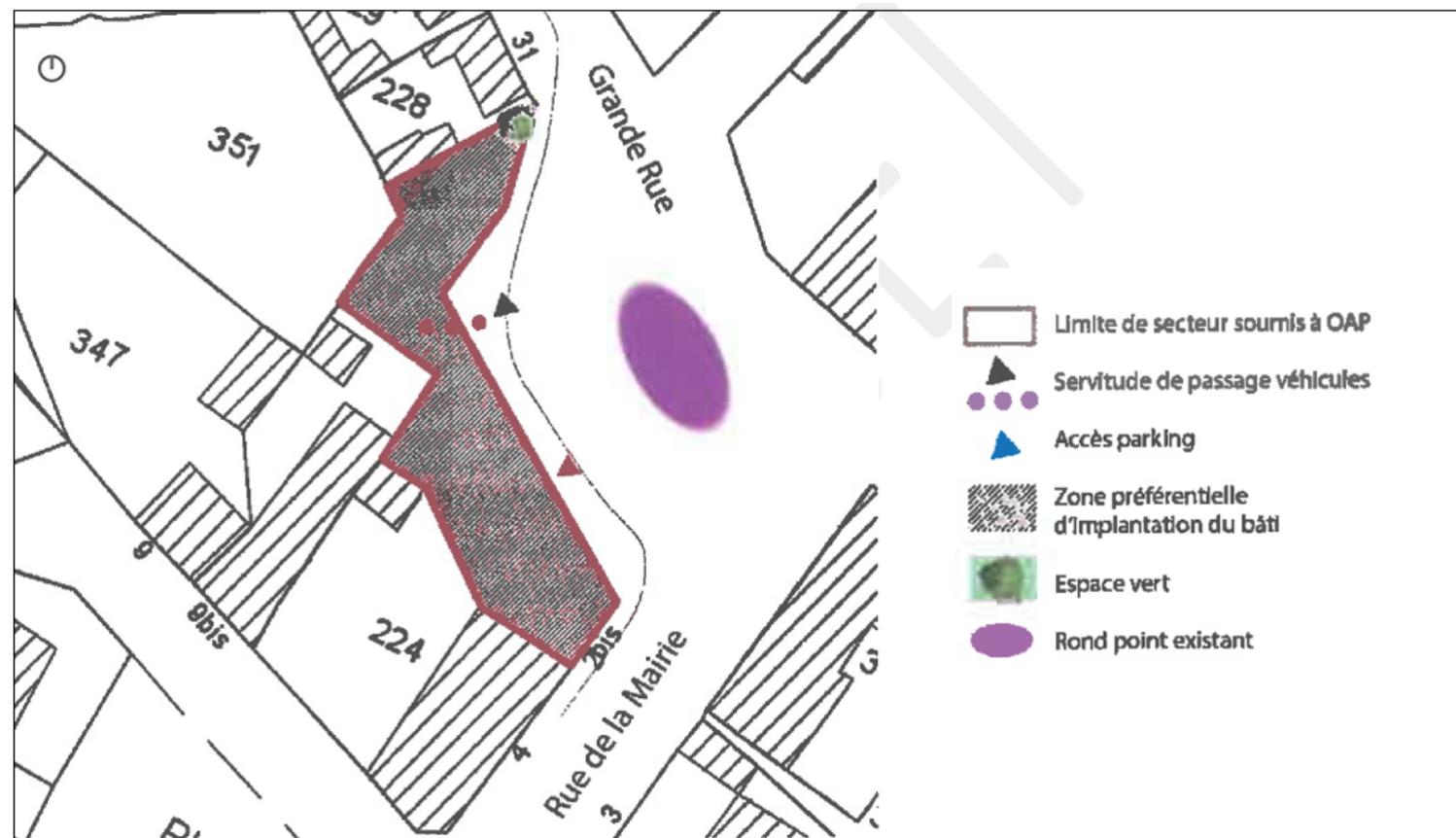
Le schéma de principe d'aménagement figure :

- 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) :



## 5. OAP CHEMIN ECOUEN A MOISSELLES



## 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.



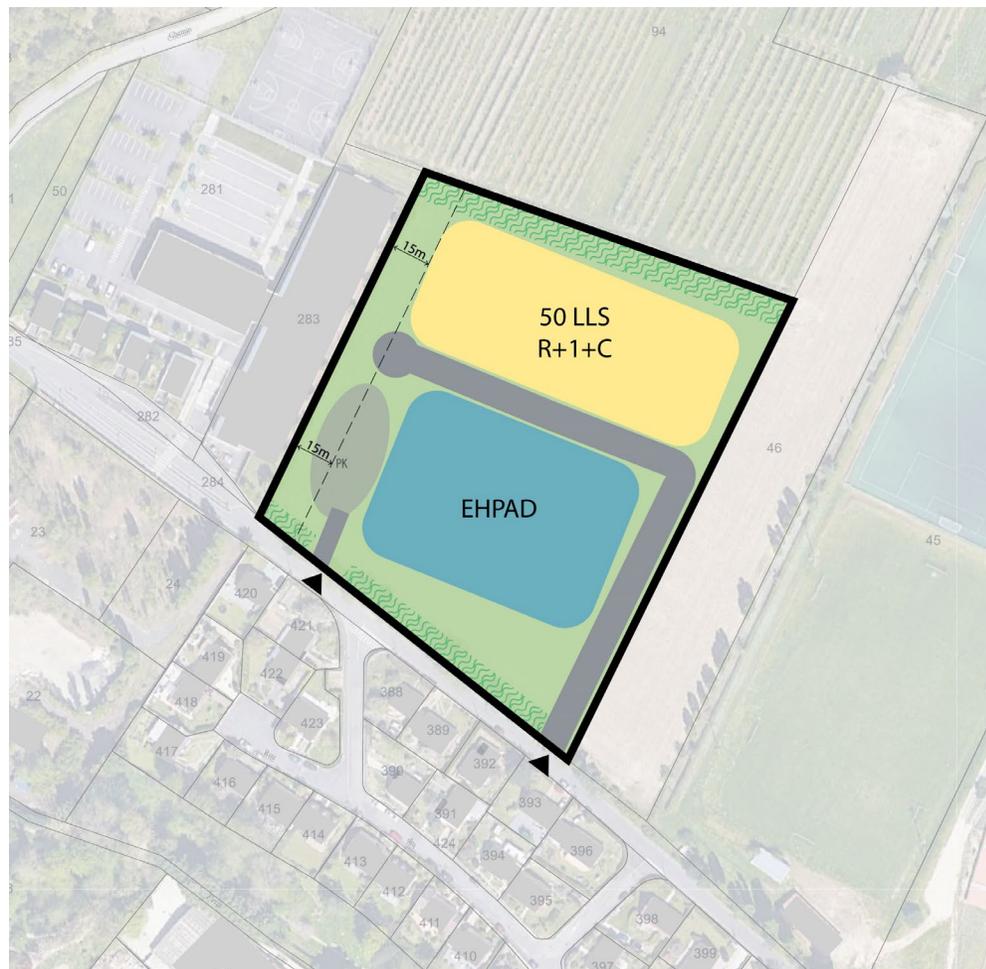
## 5. OAP CHEMIN ECOUEN A MOISSELLES

Principe d'OAP (en projet) :

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 m<sup>2</sup>, répondant aux besoins d'accueil et de prise en charge des personnes âgées dépendantes à l'échelle intercommunale.



Principe d'OAP sectorielle  
Chemin d'Écouen à Moisselles

-  Périmètre de l'OAP
-  Logements locatifs sociaux sous forme de maisons individuelles de type R+1+C à R+2+C ponctuellement (principe d'implantation)
-  EHPAD de type R+3 (principe d'implantation)
-  Bande végétale à préserver
-  Parking (à titre indicatif)
-  Principe d'espaces libres paysagers
-  Voies nouvelles (principe d'implantation)
-  Accès véhicules
-  Bande de recul de 15 mètres des constructions

## 6. OAP RUE CONDE ET GRANDE RUE



## LES PRINCIPAUX OBJECTIFS

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



## 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 :

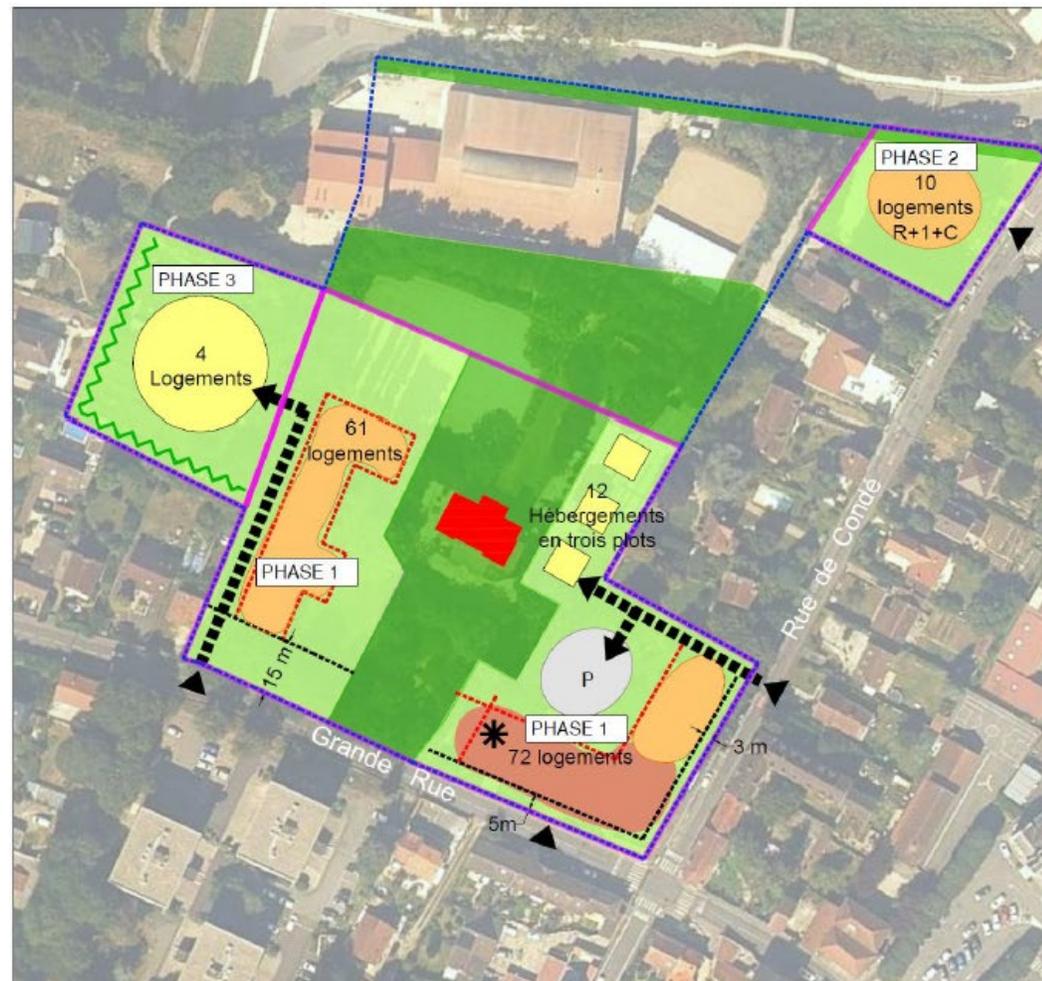
- Phase 1 : réalisation de 133 logements collectifs maximum sous forme de bâtiments de type R+2+C et R+3+C. S'y ajoutent 12 unités d'hébergement maximum, répartis en trois plots de type R+1+C.
- Phase 2 : réalisation de 10 logements collectifs maximum, de type R+1+C.
- Phase 3 : réalisation de 4 maisons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



VILLE D'EZANVILLE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION  
Grande Rue et Rue de Condé

## LEGENDE

159 logements dont 30% LLS

- PERIMETRE OAP
- PERIMETRE PHASAGE
- - - MARGES DE RECL (écran végétal paysagé)
- IMPLANTATION PREFERENTIELLE
- HABITAT INDIVIDUEL R+1+C
- HABITAT COLLECTIF - R+2+C
- HABITAT COLLECTIF - R+3+C
- \* LOCALISATION LOGEMENTS LLS
- PRINCIPE DE VOIE DOUBLE-SENS A CREEER POUVANT ACCUEILLIR DU STATIONNEMENT LATERAL
- P STATIONNEMENT (parking paysagé avec places perméables)
- ▶ ACCES AUTOMOBILE
- ESPACES VERTS PAYSAGES
- ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DU L151-23 DU CU
- ~ ECRAN VEGETAL A CONSERVER OU A RECONSTITUER
- MAISON REMARQUABLE PROTEGEE AU TITRE DU L151-19 DU CU

**3.**

**> LES SECTEURS  
DE PROJETS**

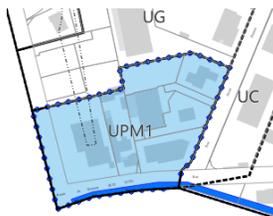
**3.1 ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION (OAP)**

**3.2 SECTEURS DE PLAN MASSE**

# 3 LES SECTEURS DE PLAN MASSE

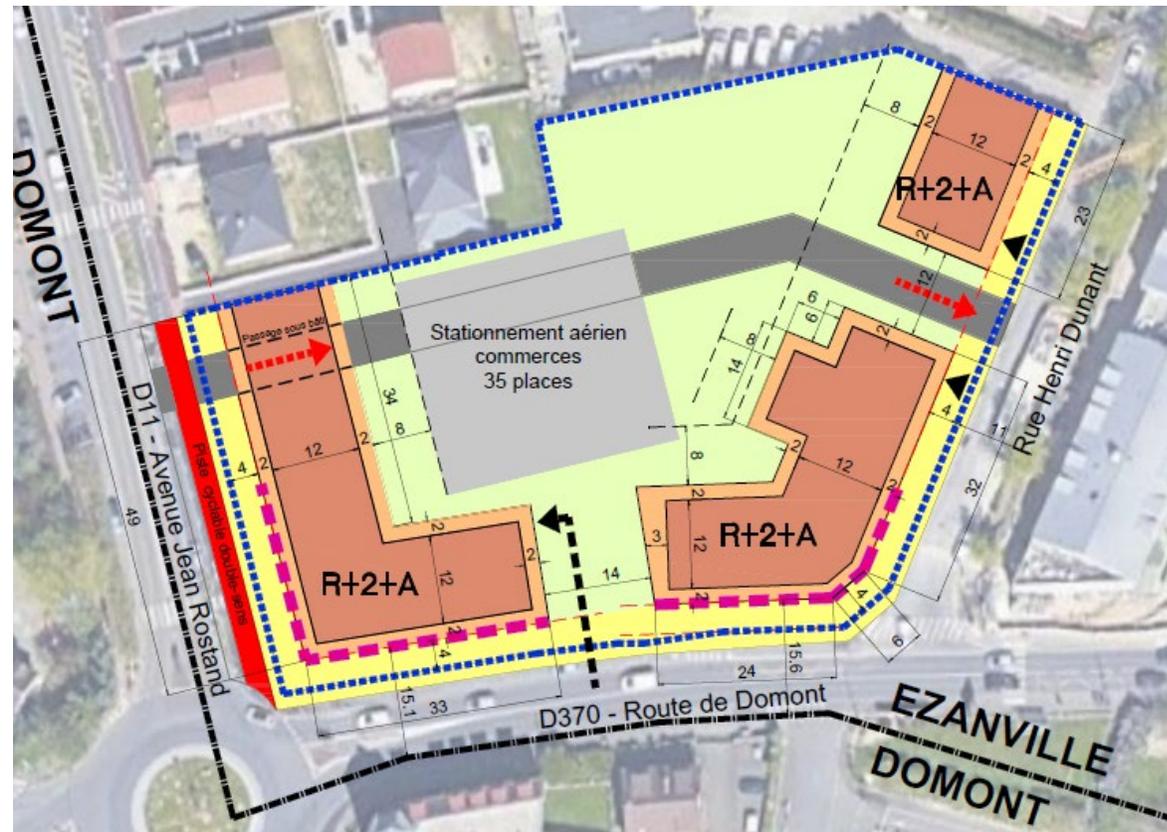
## A PROJET SECTEUR PICARD : ZONE UPM1

- Zone UGcs (PLU en vigueur)
- Proposition création d'une zone **UPM1** avec zone de plan masse
- **100 logements environ**



Source : google

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 m<sup>2</sup> 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)

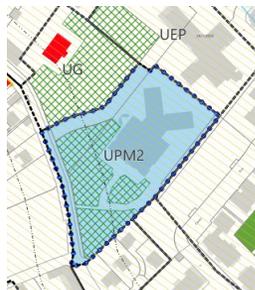
# 3 LES SECTEURS DE PLAN MASSE

## B PROJET ZONE UPM2

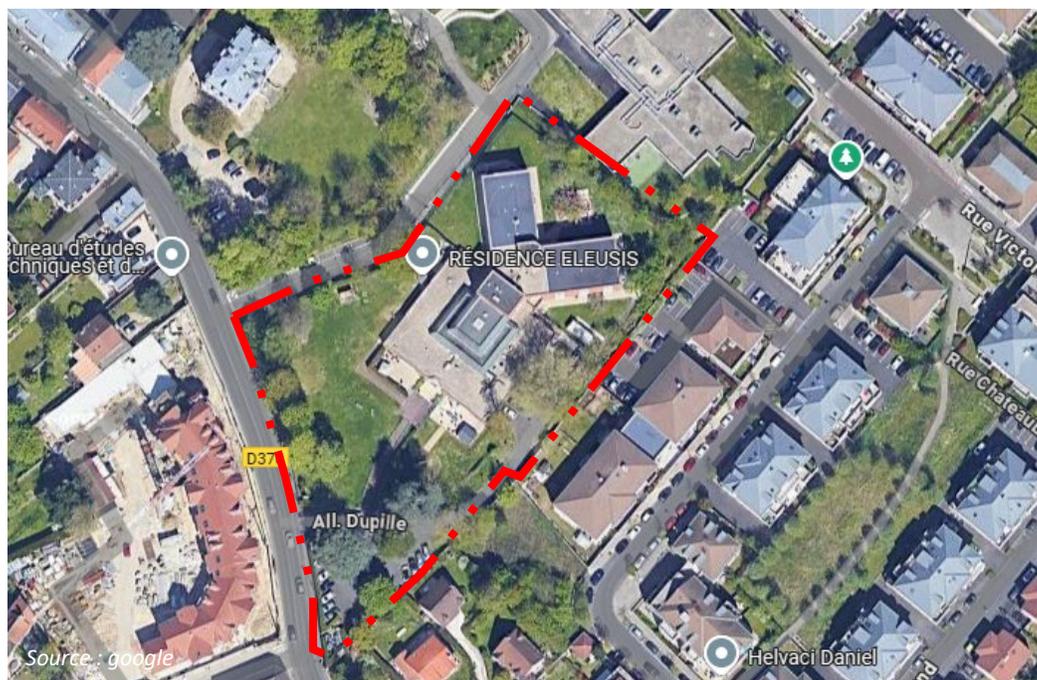
→ Zone UEP (PLU en vigueur)

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

→ **80 logements environ**



Proposition secteur de plan masse (en projet) :



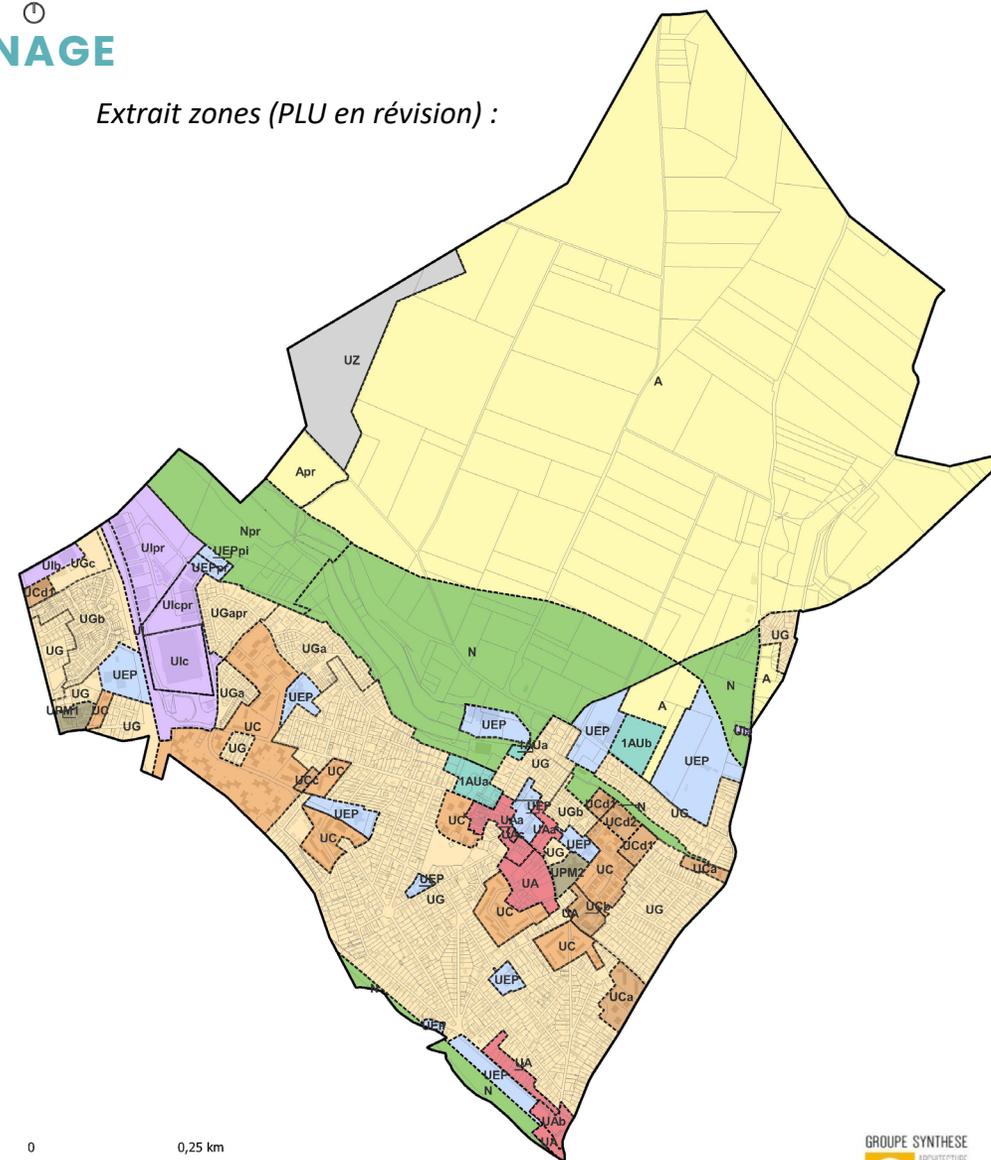
**4.**

**> MODIFICATIONS AU  
PLAN DE ZONAGE ET  
REGLEMENT**

## PRINCIPALES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE



Extrait zones (PLU en révision) :



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

## DISPOSITIONS GENERALES

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

## Dispositions réglementaires 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 réglementaires 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) :

## 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 réglementé 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 / 100m<sup>2</sup> 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 – 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 / 100m<sup>2</sup> 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.**

## 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.

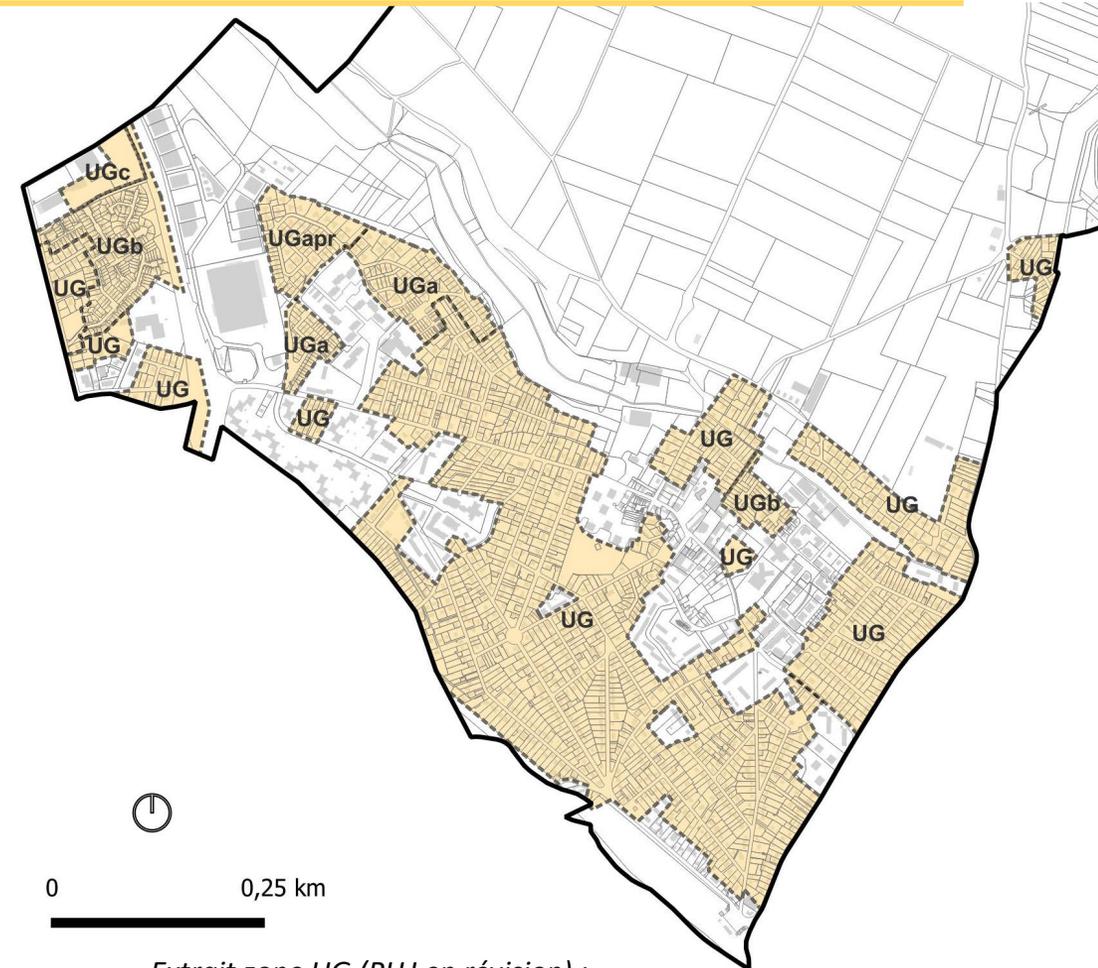
Le secteur UGa correspond au lotissement des Bourguignons.

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 réglementaires :**

- 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  $\leq 12m$  / 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  $\leq 250m^2$  : 60% / terrain entre  $250m^2$  et  $1000m^2$  : 40% / terrain  $> 1000m^2$  : 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 / 100m<sup>2</sup> 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 ≤ 250m<sup>2</sup> : 20% / terrain entre 250m<sup>2</sup> et 1000m<sup>2</sup> : 40% / terrain > 1000m<sup>2</sup> : 50%.  
UGb : 20% minimum. Attention portée aux essences allergènes.
  - Arbres remarquables et espaces verts à protéger (EVP) identifiés au plan de zonage.

## La zone UEP - Equipements

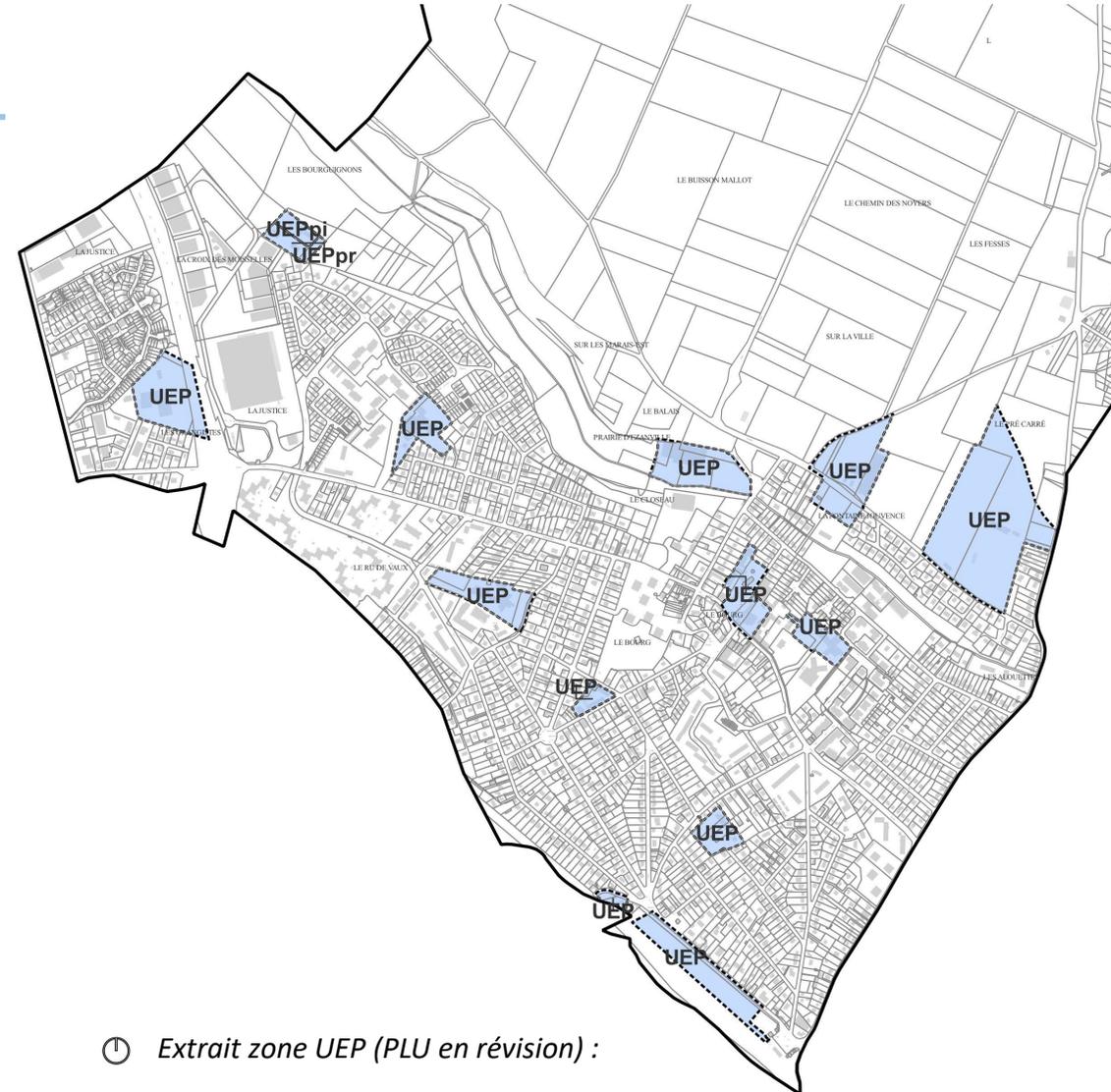
La Zone UEP : équipements publics ou d'intérêt collectifs

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 réglementaires :

- 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) :

## La zone UEP - Enjeux règlementaires

- Maintenir et développer l'aspect traditionnel :
  - **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.
  
- Maintenir et développer la nature :
  - Les parcs de stationnement seront paysagers suivant la réglementation nationale en vigueur.
  - Les aires de stationnement extérieures et leurs allées seront traitées avec des matériaux perméables
  - Attention portée aux essences allergènes.

## La zone UI - Activités

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

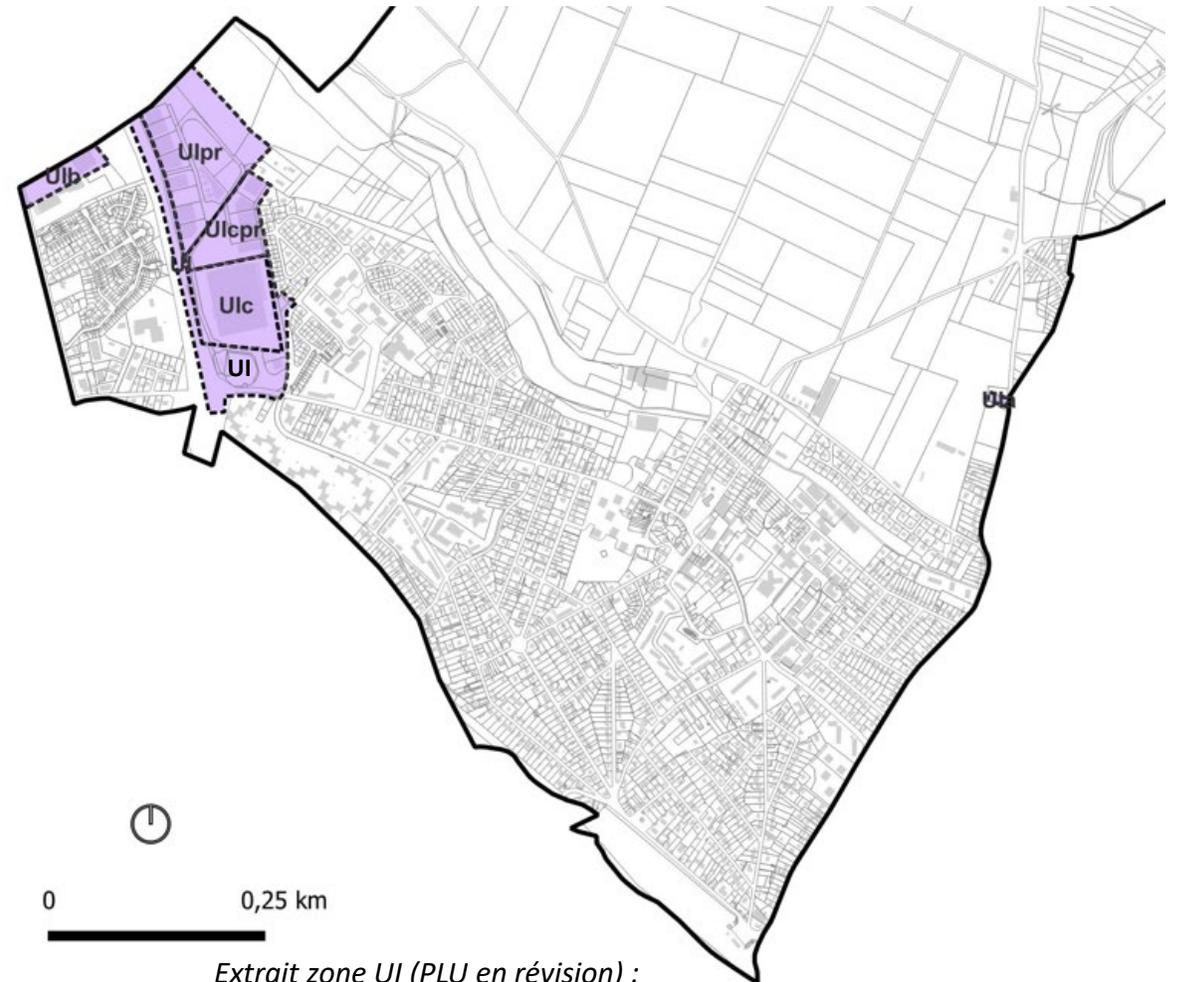
La zone UI correspond à la zone d'activités réservée principalement aux activités tertiaires (commerces et services), aux établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi qu'aux activités artisanales.

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.



## 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.

## La zone UZ - Aéroport

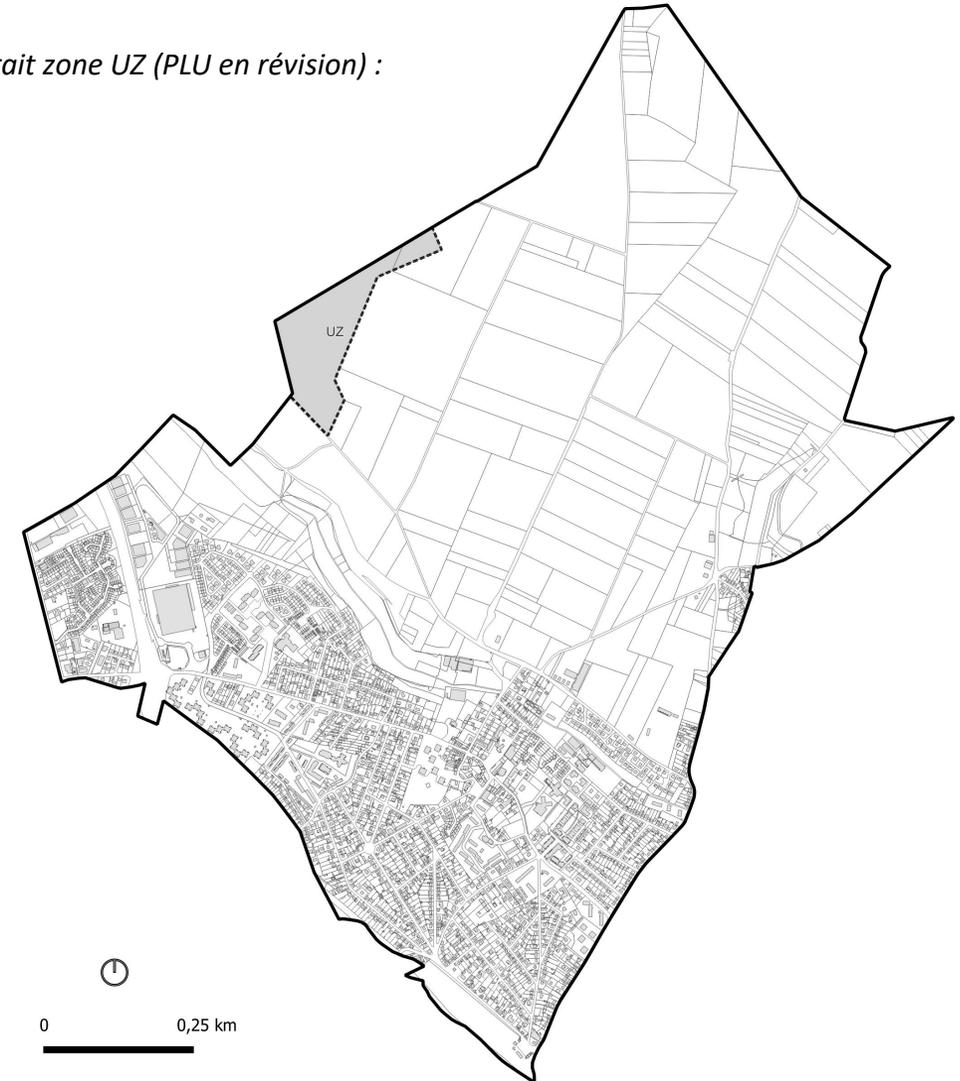
La Zone UZ : zone aéroport

*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) :



## La zone A - Agricole

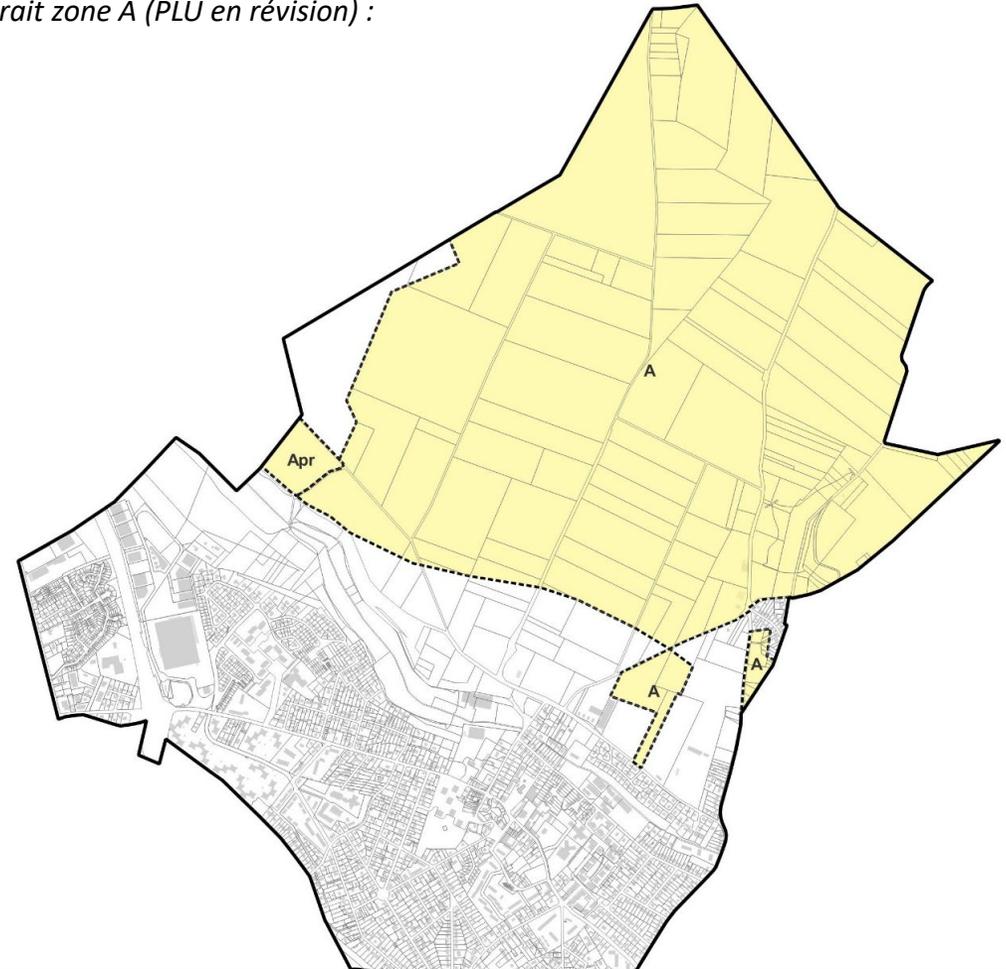
## La Zone A : agricole

*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-secteur 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 250m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension.

→ Maintien en partie des dispositions en vigueur.

## La zone N - Naturelle

## La Zone N : naturelle

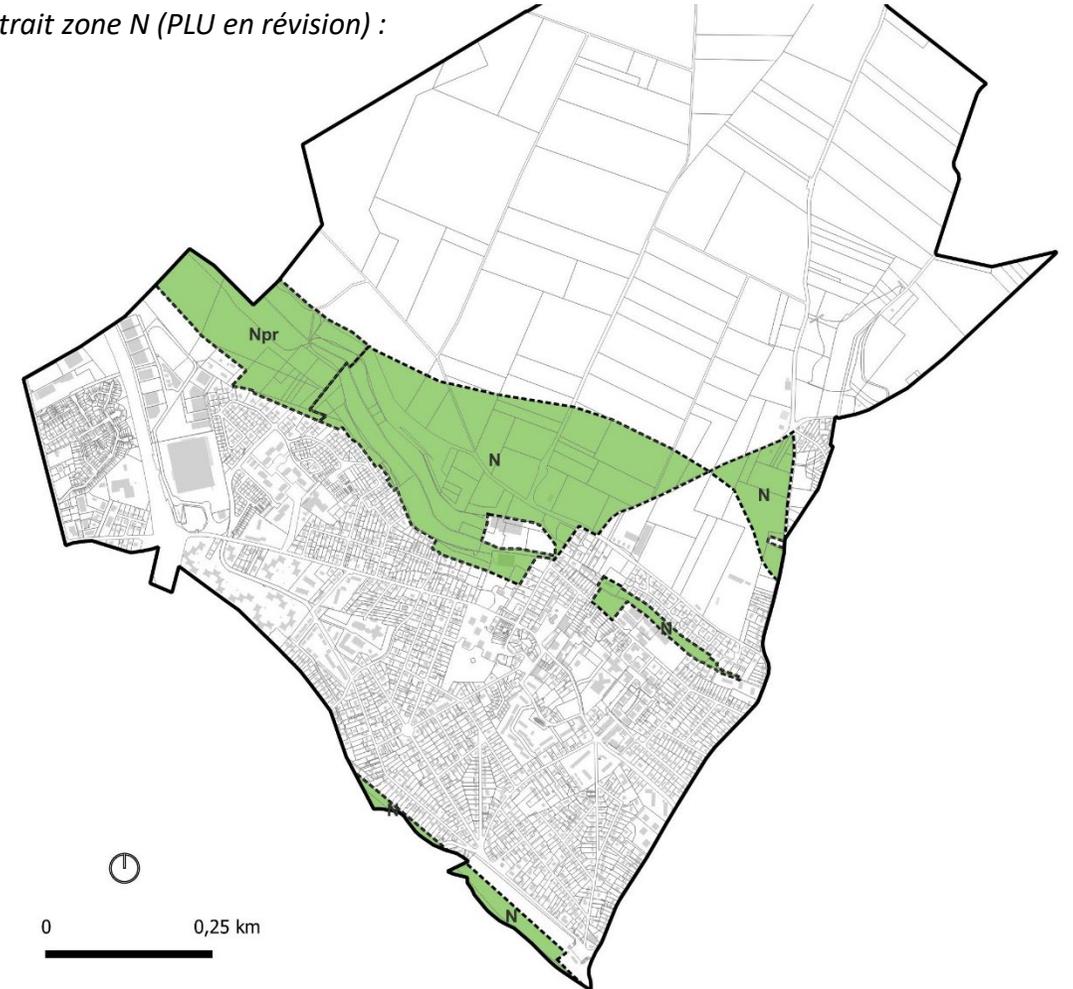
La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit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

- 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 150m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension.

→ Maintien en partie des dispositions en vigueur.

**5.**

**> LES**

**PRESCRIPTIONS**

**GRAPHIQUES**

## Les emplacements réservés (ER)

### Emplacements réservés pour équipements publics :

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

### Emplacements réservés pour LLS :

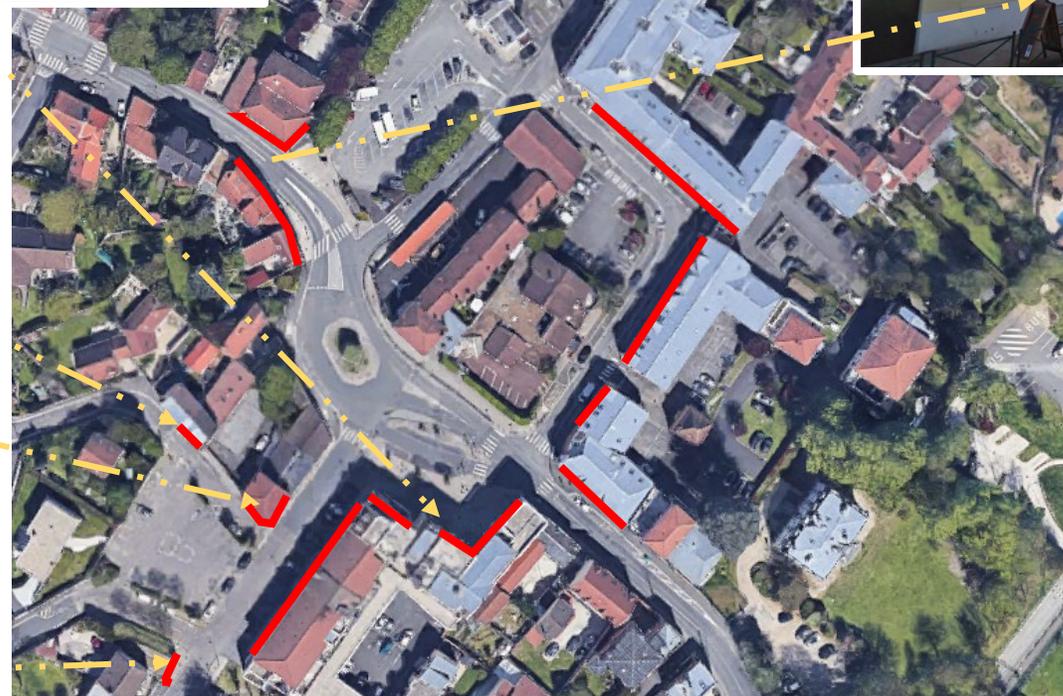
Numéro	Objet	Superficie	Bénéficiaire
4	100% LLS	2 100 m <sup>2</sup>	-

Extrait ER (PLU en révision) :



Linéaires commerciaux à protéger au PLU

→ Identification de linéaires commerciaux



Proposition linéaires commerciaux à protéger au PLU

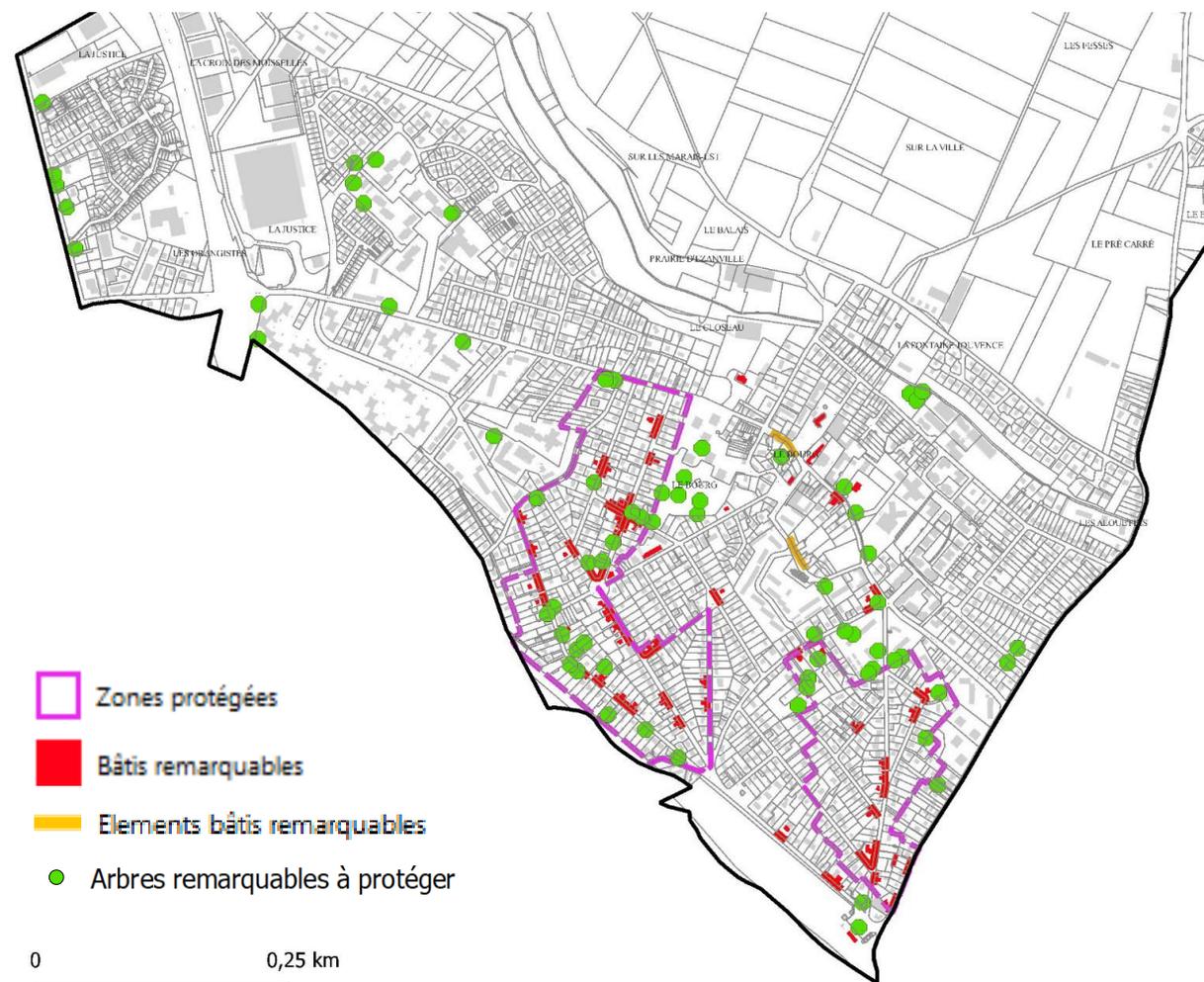
→ Identification de linéaires commerciaux



## Zones protégées, bâtis/éléments remarquables et arbres remarquables

**Nouvelles protections au PLU :**

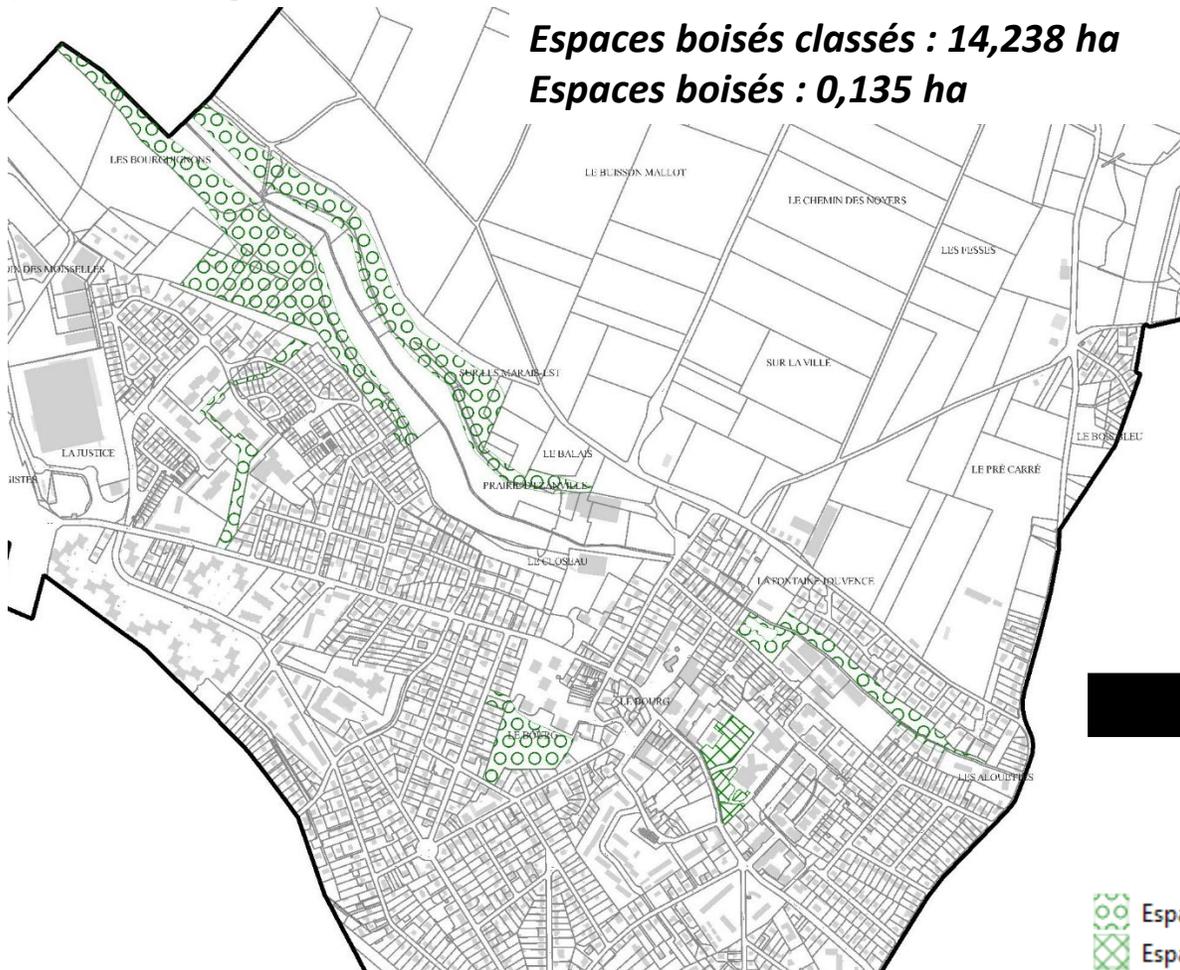
- Zones protégées
- Bâtiments remarquables
- Éléments bâtis remarquables (clôtures)
- Arbres remarquables

**Dispositions dans les règles générales du projet de règlement du PLU**

## Patrimoine paysager à protéger

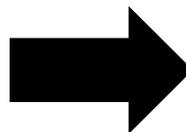
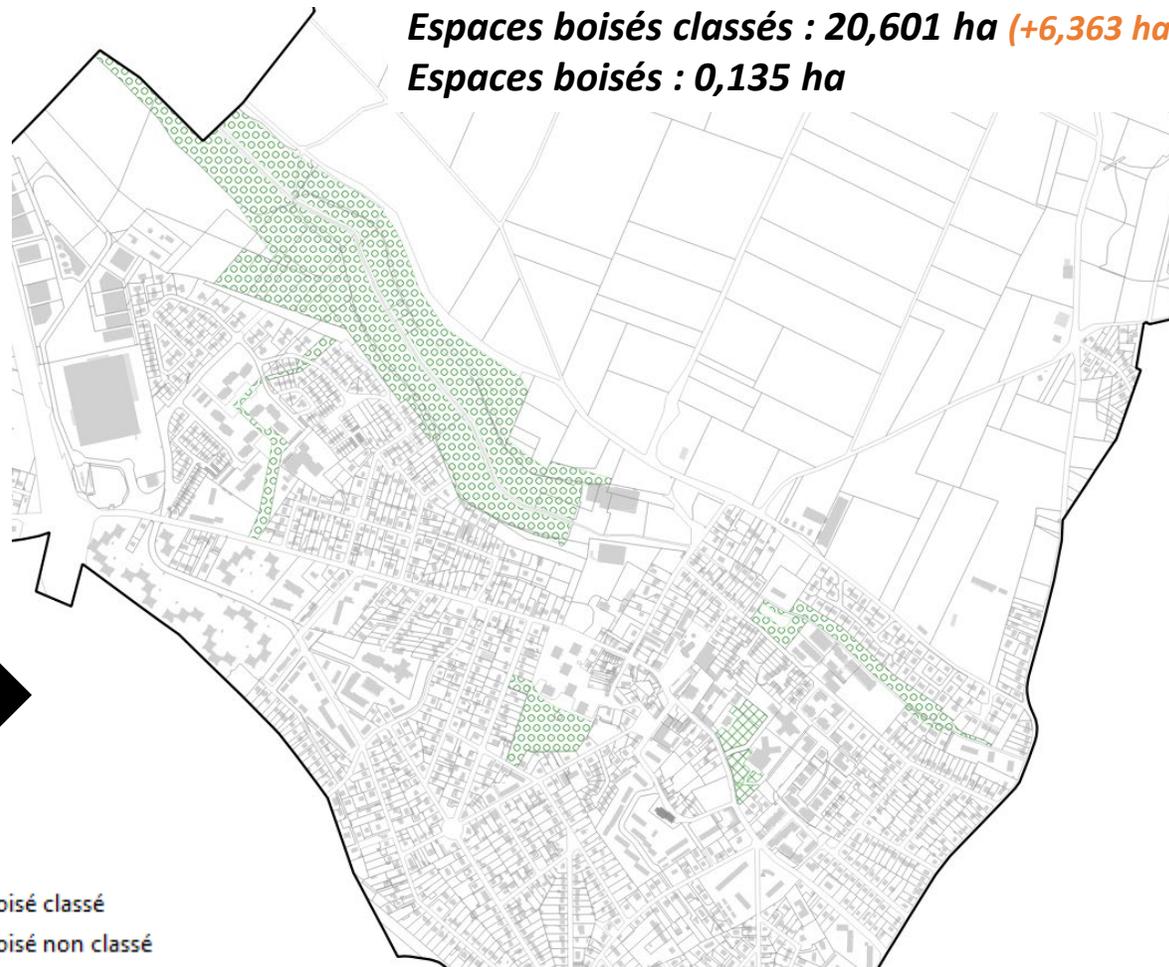
(Extrait PLU en vigueur)

**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





## Espaces verts protégés (EVP)

**Nouvelles protections au PLU :**

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



## 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)

- 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



# REVISION DU PLU



FIN DE LA PRESENTATION

Merci de votre attention !

REUNION PUBLIQUE N°1  
*16 juin 2025*