

PLAN LOCAL D'URBANISME

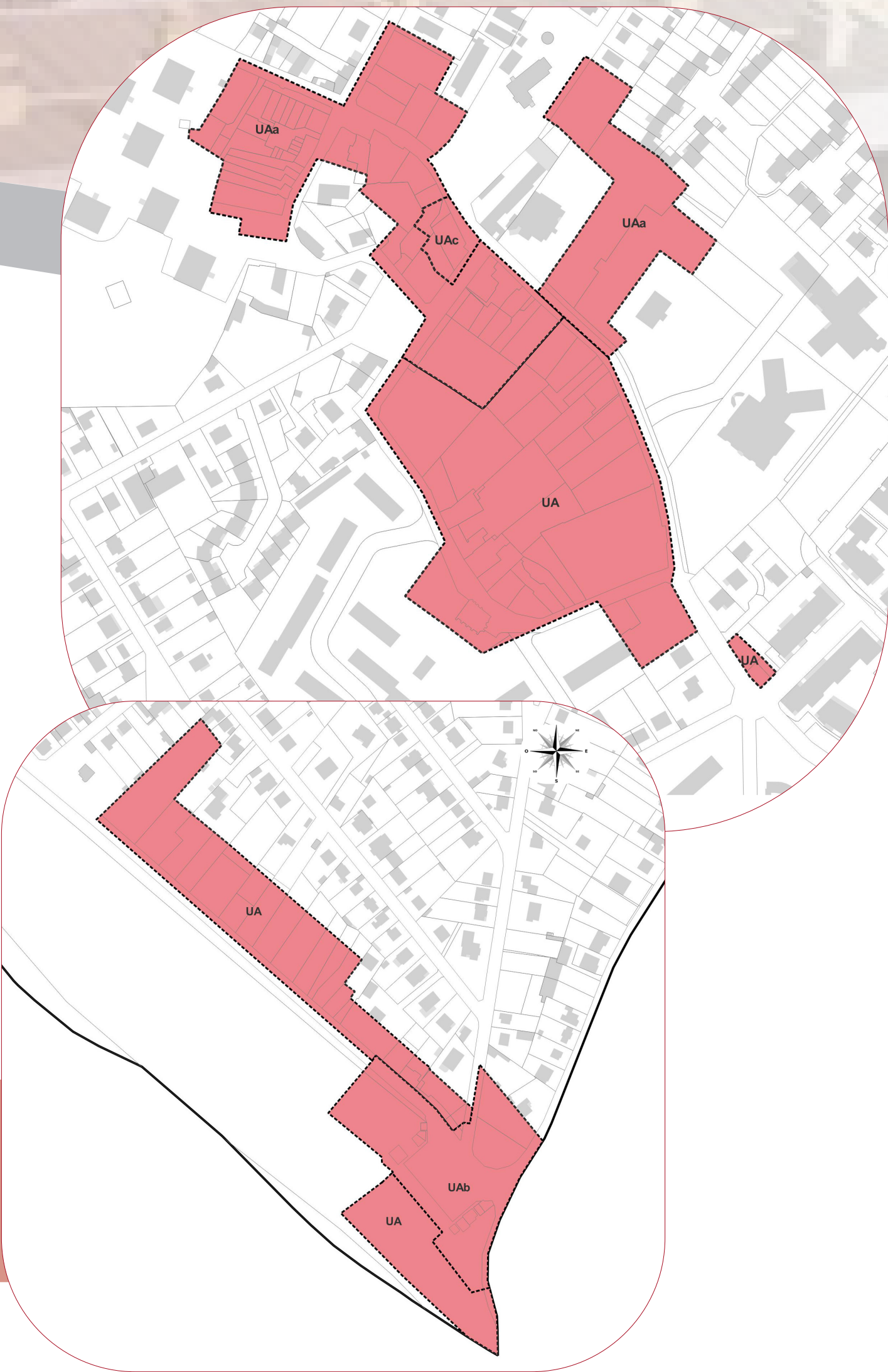
7 - Les zones UA, UC et UEP

La zone UA

La zone UA correspond en partie au centre-ville d'Ezanville et au secteur de la gare. Elle comprend les secteurs UAa, UAb et UAc qui bénéficient de dispositions particulières.

Principales prescriptions règlementaires :

	UA	UAa	UAb	UAc
Implantation par rapport aux voies	A l'alignement.		A l'alignement ou en retrait de 1 m minimum.	Compatible avec l'OAP.
Coefficient d'emprise au sol	50 % maximum.		Non réglementé.	
Hauteur maximale	9 m maximum à l'égout du toit (R+2+C).	14 m maximum à l'égout du toit (R+3+C).	Compatible avec l'OAP.	9 m maximum à l'égout du toit.
Espaces verts	30 % minimum d'espaces verts de pleine terre.		Non réglementé.	Compatible avec l'OAP.



Objectifs de la zone UA :

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

La zone UC

La zone UC est composée essentiellement d'habitations collectives.

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.

Principales prescriptions règlementaires :

	UC	UCa	UCb	UCc	UCd1	UCd2
Implantation par rapport aux voies	En retrait de 8 m minimum de l'alignement.		A l'alignement ou en retrait.		En retrait de 4 m minimum de l'alignement ou dans le respect des prescriptions de l'OAP.	
Coefficient d'emprise au sol	Non réglementé.				50 % maximum.	
Hauteur maximale	18 m maximum à l'égout du toit (R+5+C)	12 m maximum à l'égout du toit (R+3+C)		14 m maximum à l'égout du toit (R+4).	9 m maximum à l'égout du toit et 13 m maximum au faîtage (R+2+C/R+2+A).	12 m maximum à l'égout du toit et 16 m maximum au faîtage (R+3+C/R+3+A).
Espaces verts	30 % minimum d'espaces verts de pleine terre.					

Objectifs de la zone UC :

- ▶ Maintenir la caractéristique d'habitat collectif aéré, avec des bâtiments en ordre discontinu évoluant dans un cadre paysager.

La zone Uep

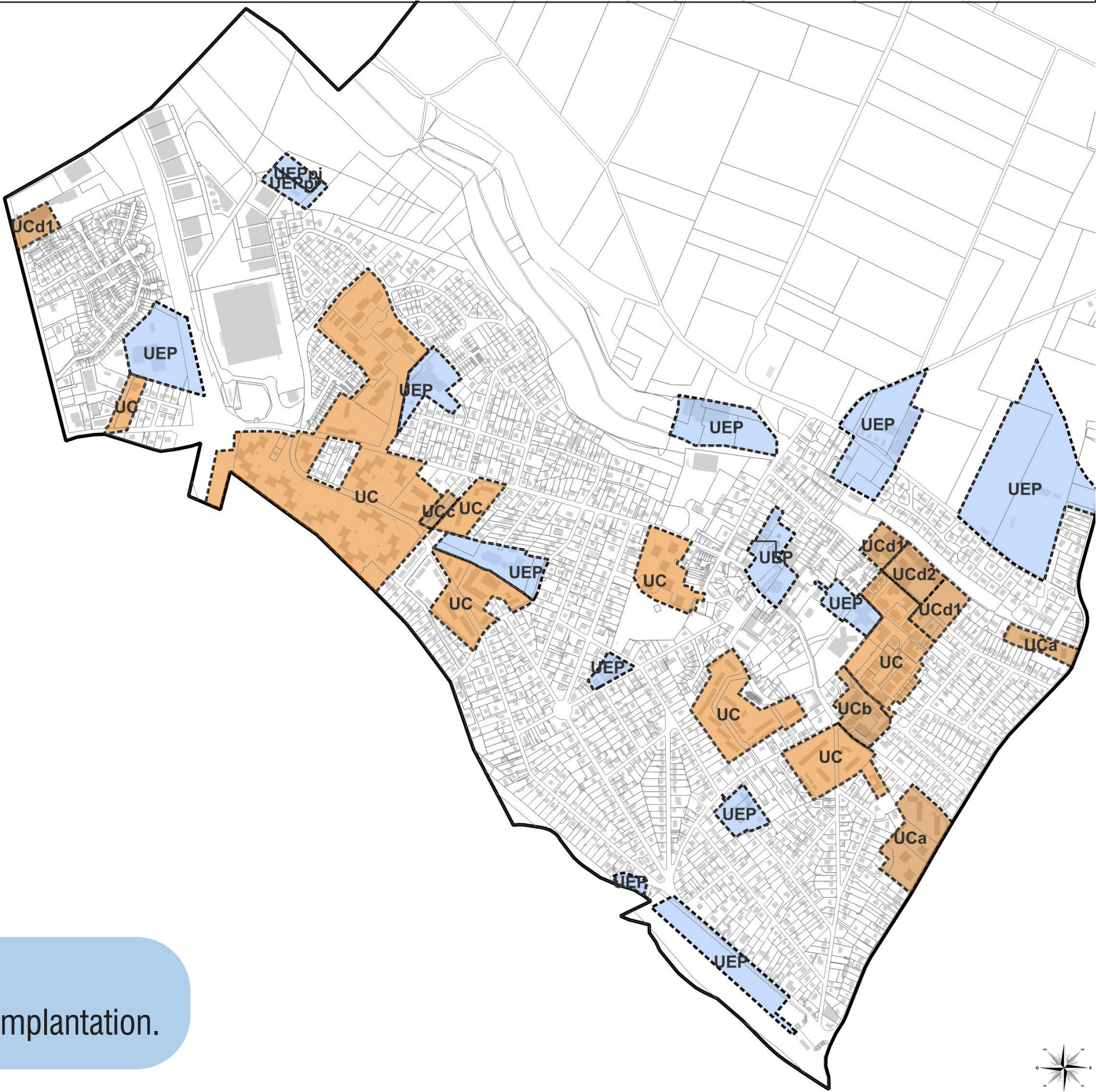
La zone Uep permet la construction d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Principales prescriptions règlementaires :

Implantation par rapport aux voies	A l'alignement ou en retrait.
Coefficient d'emprise au sol	Non réglementé.
Hauteur maximale	7 m maximum à l'égout de toit.
Espaces verts	Parcs de stationnement paysagers et de préférences perméables.

Objectifs de la zone Uep :

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



PLAN LOCAL D'URBANISME

8 - Les zones UG, UPM et 1AU

La zone UG

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.

Principales prescriptions règlementaires :

	UG	UGa/UGapr	UGb	UGc
Implantation par rapport aux voies	Retrait de 4 m minimum et 20 m maximum. Dispositions particulières garages et terrains angle de deux voies.	Retrait de 4 m minimum et 20 m maximum.	Retrait de 4 m minimum et 20 m maximum. Dispositions particulières garages et terrains angle de deux voies.	Retrait de 2 m minimum. Dispositions particulières garages.
Coefficient d'emprise au sol	40 % maximum.	Terrains ≤ 250 m² : 60 % maximum. Terrains > 250 m² et ≤ 1000 m² : 40 % maximum. Terrain > 1000 m² : 30% maximum	60 % maximum.	50 % maximum.
Hauteur maximale	7 m maximum à l'égout du toit et 11 m maximum au faîtage.		Maisons : 7 m maximum à l'égout du toit. Collectifs : 11 m maximum à l'égout du toit.	7 m maximum à l'égout du toit et 11 m maximum au faîtage.
Espaces verts	40 % minimum d'espaces verts de pleine terre.	Terrains ≤ 250 m² : 20 % minimum. Terrains > 250 m² et ≤ 1000 m² : 40 % minimum. Terrain > 1000 m² : 50 % minimum.	20 % minimum d'espaces verts de pleine terre.	40 % minimum d'espaces verts de pleine terre.

Objectifs de la zone **UG** :

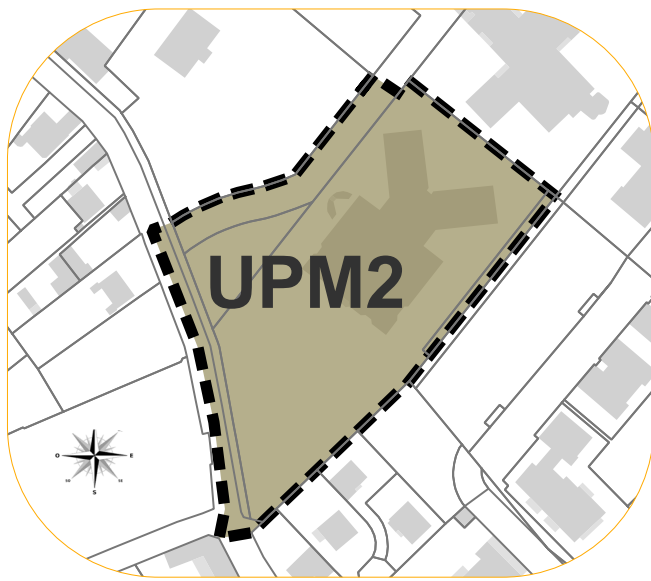
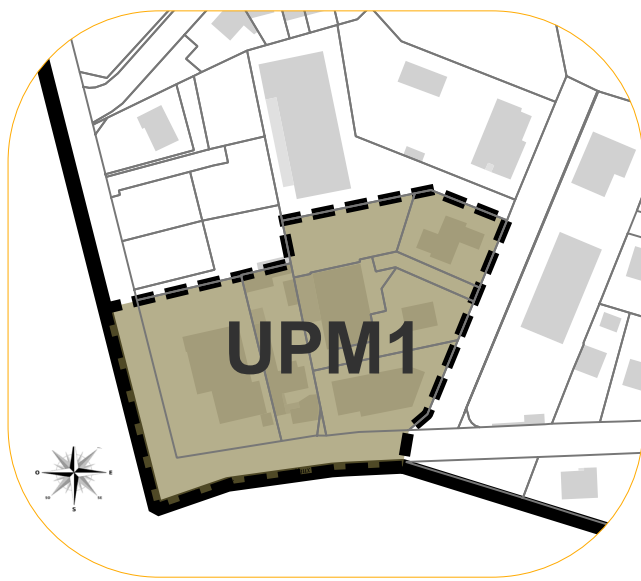
- Préserver l’ambiance résidentielle paysagère notamment des cœurs d’îlots.
- Préserver la morphologie générale des quartiers.
- Réguler la division parcellaire et les processus de division du bâti.
- Permettre les extensions de façon maîtrisée.

La zone UPM

La zone **UPM** correspond à des secteurs couverts par des zones de plan de masse. Le secteur **UPM1** correspond à un secteur situé à l’angle de l’avenue Jean Rostand et de la route de Domont. Le secteur **UPM2** correspond à un secteur situé le long de la route départemental 370.

Principales prescriptions règlementaires :

	UPM1	UPM2
Implantation par rapport aux voies	Dans les secteurs de plan masse UPM1 et UPM2, les prescriptions sont inscrites aux documents graphiques relatifs à chaque secteur concerné tel que joint au règlement.	
Coefficient d'emprise au sol		
Hauteur maximale		



La zone 1AU

La zone **1AUa** correspond à la zone d’urbanisation future située entre la rue de Condé et la Grande rue. La zone **1AUb** correspond à la zone d’urbanisation future située le long du chemin d’Ecouen à Moisselles. Ces zones sont concernées par des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)

Principales prescriptions règlementaires :

	1AUa	1AUb
Implantation par rapport aux voies	En retrait de 5 m minimum.	Compatible OAP ou à défaut en retrait de 5 m minimum.
Coefficient d'emprise au sol	40 % maximum.	50 % maximum.
Hauteur maximale	Compatible OAP (R+1+C à R+3).	Compatible OAP (R+1+C à R+3).
Espaces verts	40 % minimum d'espaces verts de pleine terre.	30 % minimum d'espaces verts de pleine terre.



PLAN LOCAL D'URBANISME

9 - Les zones N, A et UI

La zone N

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.

Principales prescriptions réglementaires :

Implantation par rapport aux voies	A l'alignement ou en retrait de 6 m minimum.
Coefficient d'emprise au sol	Non réglementé.
Hauteur maximale	7 m maximum à l'égout de toit.

Objectifs de la zone N :
► Préserver les espaces naturels.

La zone A

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.

Principales prescriptions réglementaires :

Implantation par rapport aux voies	En retrait de 10 m minimum.
Coefficient d'emprise au sol	Non réglementé.
Hauteur maximale	7 m maximum à l'égout de toit.

Objectifs de la zone A :
► Préserver et valoriser l'activité agricole sur le territoire.

La zone UI

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.

Principales prescriptions réglementaires :

	UI/Ulpr	Ula	Ulb	Ulc/Ulcpr
Implantation par rapport aux voies	Non réglementé.	En retrait de 4 m minimum de l'alignement.	En retrait de 10 m minimum de l'alignement.	Non réglementé.
Coefficient d'emprise au sol	45 % maximum.	40 % maximum.		45 % maximum.
Hauteur maximale	12 m maximum à l'égout du toit.	9 m maximum à l'égout du toit.		12 m maximum à l'égout du toit.
Espaces verts	25 % minimum d'espaces verts de pleine terre.	30 % minimum d'espaces verts de pleine terre.		25 % minimum d'espaces verts de pleine terre.

Objectifs de la zone UI :
► Soutenir et diversifier la vocation économique et industrielle.
► Promouvoir les démarches de valorisation environnementale, architecturale et paysagère des zones d'activités pour une meilleure visibilité.

PLAN LOCAL D'URBANISME

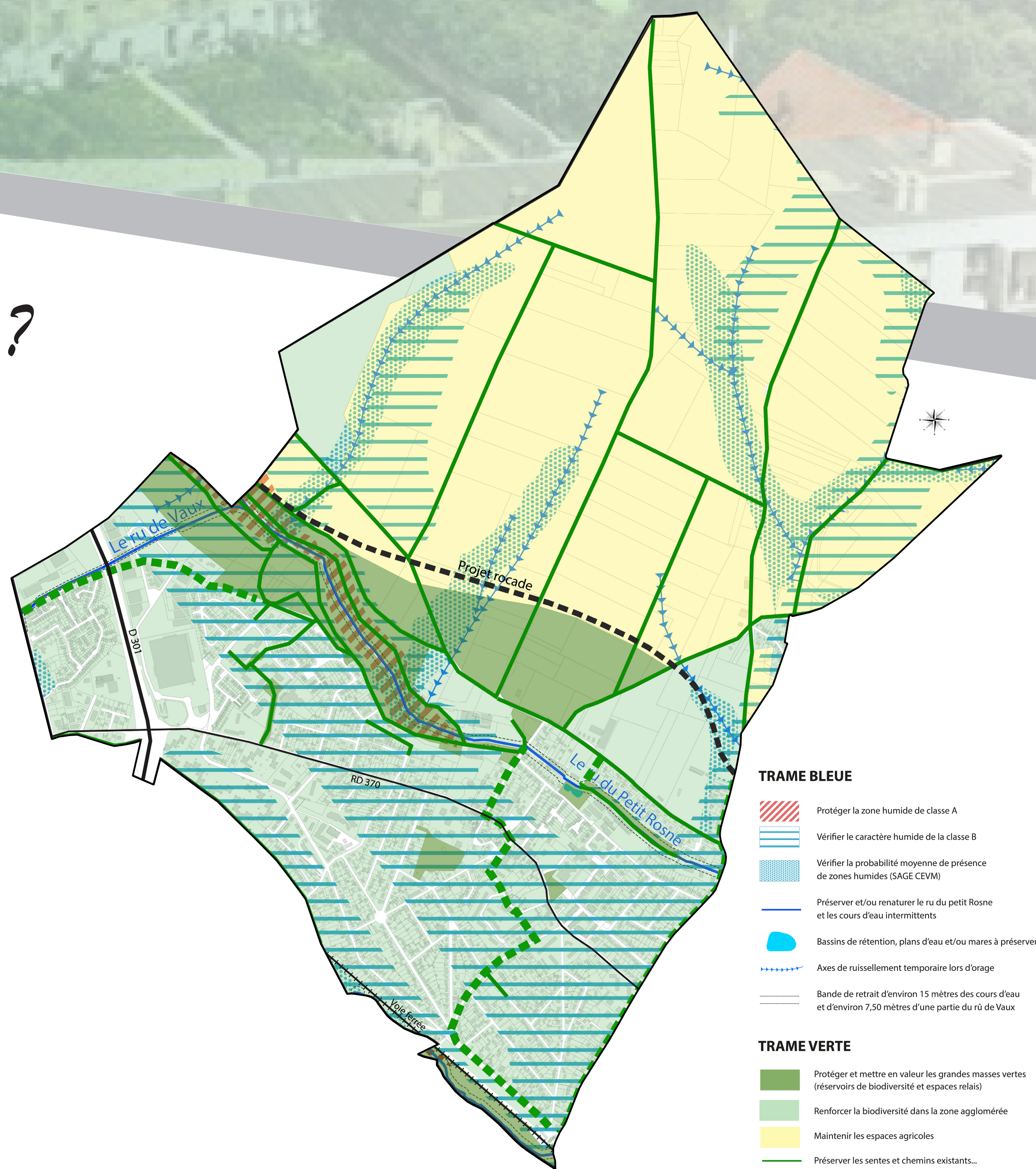
10 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La Trame Verte et Bleue, c'est quoi ?

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire dont l'enjeu est de constituer ou de reconstituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, mais également à l'échelle régionale.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique concernant la Trame Verte et Bleue d'Ezanville a pour enjeu de :

- Renforcer la connaissance de la biodiversité sur le territoire communal.
- Edicter des principes de sa préservation, de sa valorisation et de son développement en amont des autorisations d'urbanisme.
- Intégrer les thématiques « nature » dans chaque projet de manière à renforcer la trame verte et bleue de la commune.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent une pièce obligatoire au dossier du Plan Local de l'Urbanisme (PLU).

Etablies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), elles peuvent être sectorielles (sur un secteur ou un quartier que la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou réaménager) ou thématiques.

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

