



DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

VILLE D'EZANVILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME

3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION(OAP) SECTORIELLES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 27 novembre 2025, arrêtant le projet de PLU

Sommaire	2
INTRODUCTION	3
3.2.1 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - 12, avenue Jean Rostand	5
3.2.2 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Pôle Gare	10
3.2.3 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Secteur UAc « Centre-ville »	15
3.2.4 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Secteur des abattoirs	
19	
3.2.5 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - chemin d'Ecouen à Moisselles	24
3.2.6 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - rue de Condé et Grande Rue	29

INTRODUCTION

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.

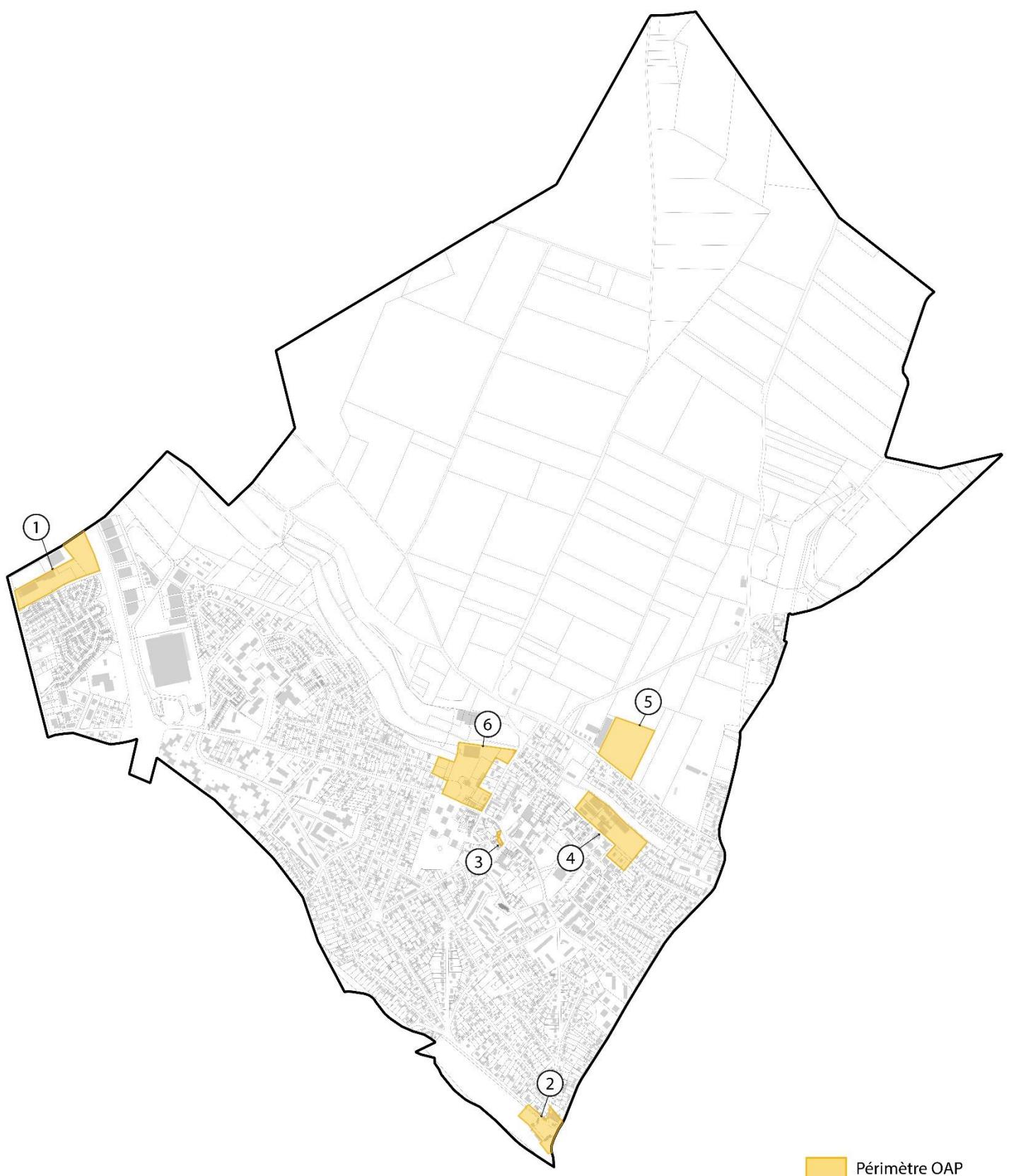
Les OAP sont particulièrement utiles pour prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et sont régies par les articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme.

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

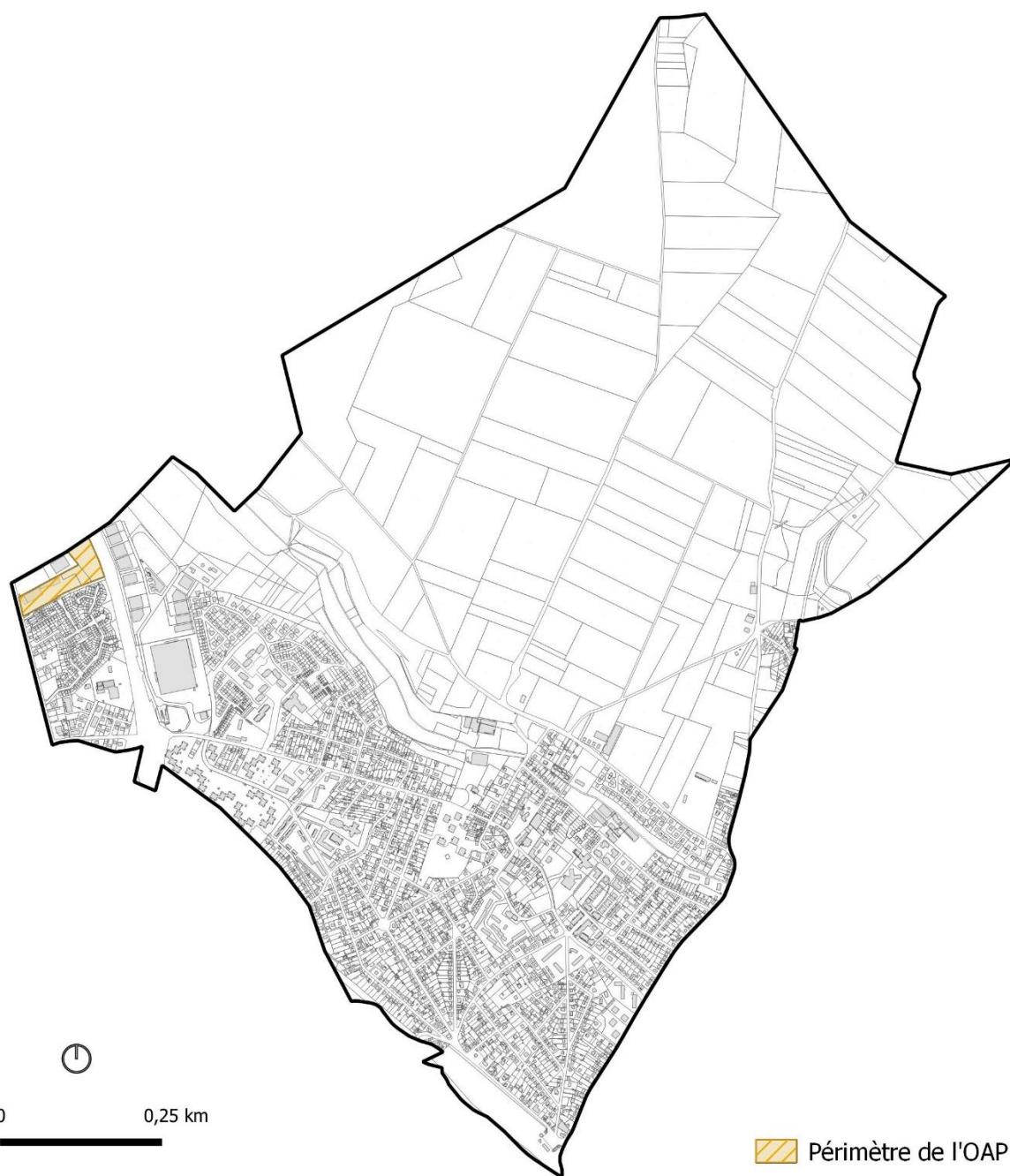
- 1.** L'OAP située au **12, avenue Jean Rostand** ;
- 2.** L'OAP « **Pôle gare** » ;
- 3.** L'OAP « **Centre-ville** » ;
- 4.** L'OAP du secteur des « **Abattoirs** » ;
- 5.** L'OAP située le long du **chemin d'Ecouen à Moisselles** ;
- 6.** L'OAP située entre **la rue de Condé et la Grande Rue**.

Localisation des OAP sur le territoire communal



3.2.1 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - 12, avenue Jean Rostand

Le site de l'OAP est localisé à l'ouest du territoire communal, au 12 avenue Jean Rostand, en limite de la ville de Domont et en limite de la ville de Moisselles. Il est situé entre l'avenue Jean Rostand (D11) à l'ouest, la D301 à l'est et la rue Eugène Delacroix au sud qui assure la liaison avec le centre commercial du Val d'Ezanville, en passant sous la D301. D'une superficie de 2,11 hectares, le site de l'OAP est intégré au tissu urbanisé. Actuellement occupé par une entreprise de vente de matériaux, il est bordé au nord et à l'est par des zones industrielles, incluant le centre commercial Leclerc de la ville de Moisselles et au sud et à l'ouest par des zones pavillonnaires.



Localisation de l'OAP – 12, avenue Jean Rostand



Localisation de l'OAP rue Jean Rostand (source : google earth)

LES OBJECTIFS

Les principes d'aménagement de ce secteur devront assurer sa requalification, à savoir :

- 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.

PROGRAMMATION

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.**

Cette opération permettra une mixité d'habitat organisée autour d'une voie à double-sens, dotée à son extrémité d'une raquette de retournement.

L'habitat collectif sera desservi directement par la rue Eugène Delacroix et l'habitat individuel par la nouvelle voie interne. Cet enjeu de renouvellement est ainsi fondé sur la volonté d'apporter un cadre de vie amélioré dans un quartier équilibré, intégrant des performances énergétiques et écologiques, essentiels aux villes de demain.

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

DESSERTE, ACCES ET STATIONNEMENT

Le stationnement résidentiel nécessaire à la réalisation de l'opération pour les logements collectifs se fera principalement en infrastructure des futurs bâtiments et par le biais de places de stationnement extérieures, accessibles par la rue Eugène Delacroix.

La voie interne de desserte pour les maisons individuelles en bande sera réalisée à partir de la rue Eugène Delacroix, sans impacter le flux de la circulation de la D11. Cette voie comportera des possibilités de stationnement en créneaux et quelques poches de stationnements, en entrée, sur l'angle Nord et autour de la placette de retournement. Cette voie sera dotée de trottoirs éclairés et paysagers.

QUALITE ARCHITECTURALE

Les maisons en bande 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, afin de garantir une séparation entre les habitations et le centre commercial. Pour assurer une transition harmonieuse avec le quartier pavillonnaire avoisinant (lotissement de la Justice), la hauteur des constructions sera limitée à du R+1+C. Une lisière végétale sera créée le long des maisons, du côté de la rue Eugène Delacroix.

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. Ce retrait permettra d'assurer un aménagement paysager autour des nouvelles constructions.

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Le projet devra s'engager à intégrer des principes de qualité environnementale, en mettant en avant le rôle majeur du végétal dans la démarche d'introduire la nature en ville.

La composition du projet bâti offrira une aération propice à l'infiltration du végétal, favorisant la création de cœurs d'îlots paysagers.

Un traitement paysagé des marges de recul et des lisières sera imposé, pour :

- Assurer un traitement paysagé le long de la rue Eugène Delacroix, par le biais de lisières paysagères et la protection des alignements d'arbres existants ;
- Limiter les potentielles nuisances liées au centre commercial de Moisselles ;
- Créer un espace d'isolement par rapport à la D11 et la D301.

Une placette sera réalisée en entrée de ce secteur de projet, en mettant en valeur l'arbre remarquable existant (sous réserve de son état phytosanitaire) et en préservant le poste de distribution électrique si ce dernier reste en place.

Le projet prendra en compte la bande de retrait d'environ 7,5 mètres de toute imperméabilisation de part et d'autre d'une partie du ru de Vaux, afin de préserver sa potentialité de restauration et de réouverture.

Dans une logique de gestion durable de l'eau, visant à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie, à réduire le ruissellement et à limiter les risques d'inondation, les projets devront intégrer une démarche de désimperméabilisation contribuant efficacement à ces objectifs.

DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit d'étudier la possibilité de mettre en place une démarche « exemplaire », dans toutes les composantes de la conception du nouveau quartier, en matière d'urbanisme durable et respectueuse de l'environnement. L'encadrement environnemental du nouveau quartier s'attachera ainsi à répondre aux cibles suivantes :

Economie des énergies :

- Développement des réseaux énergétiques (exemple : géothermie) ;
- Conception bioclimatique des bâtiments ;
- Promotion des énergies renouvelables, impact environnemental des matériaux pour lutter contre les îlots de chaleur, etc.

Gestion de l'eau :

- Etudier le traitement écologique des eaux usées, l'épuration, la récupération de l'eau de pluie pour une réutilisation dans le quartier ;
- Création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales : masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).

Traitemet des déchets :

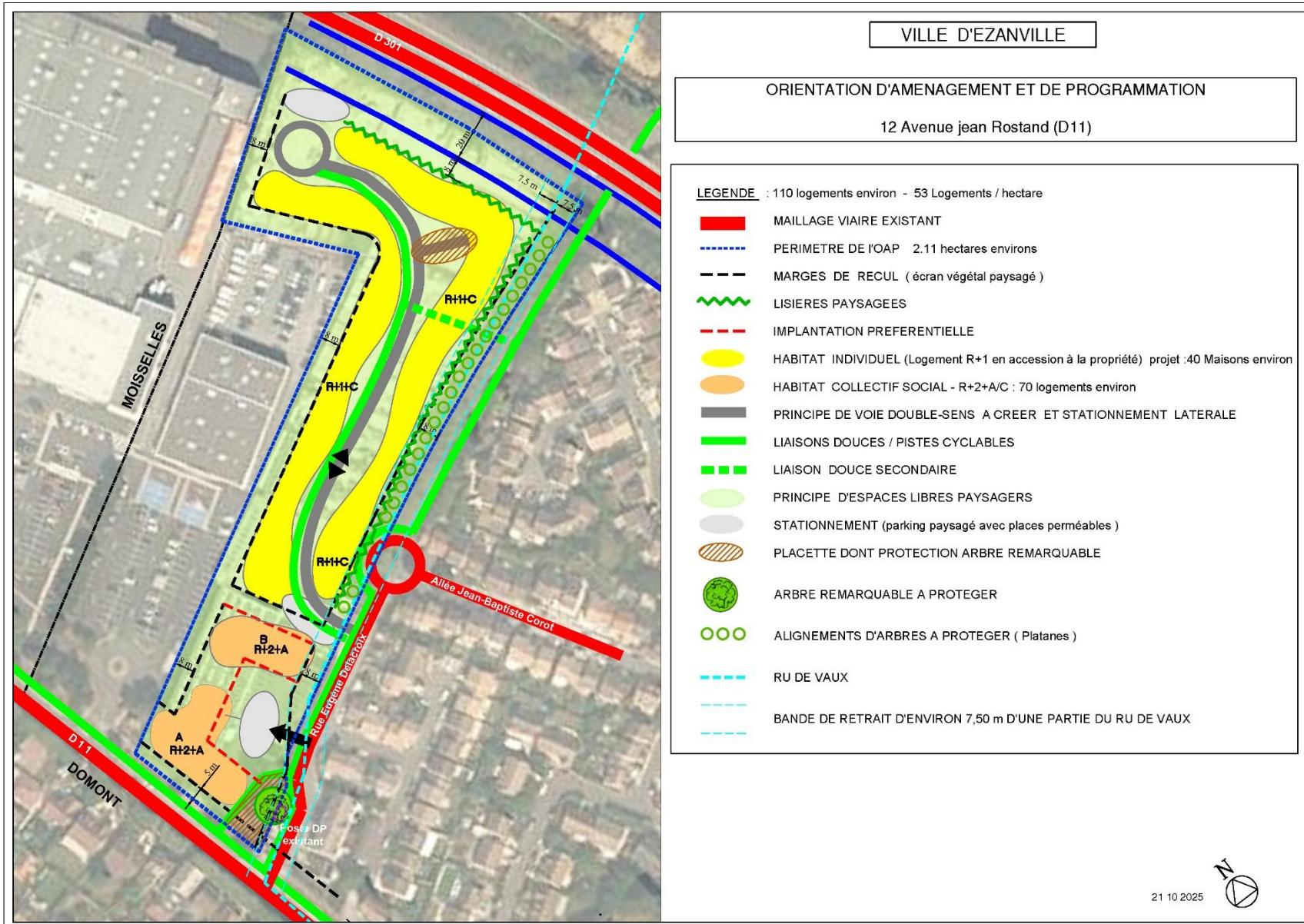
- Collecte des déchets sélective, tri, compostage, recyclage, etc.

Pollution des sols :

- Les constructeurs devront en compte la présence des établissements référencés sur les sites BASIAS, BASOL, SIS et s'assurer de leur dépollution avant tout aménagement.

Orientation d'aménagement et de Programmation sur le secteur Avenue Jean Rostand

Localisation indicative des grands principes d'aménagement

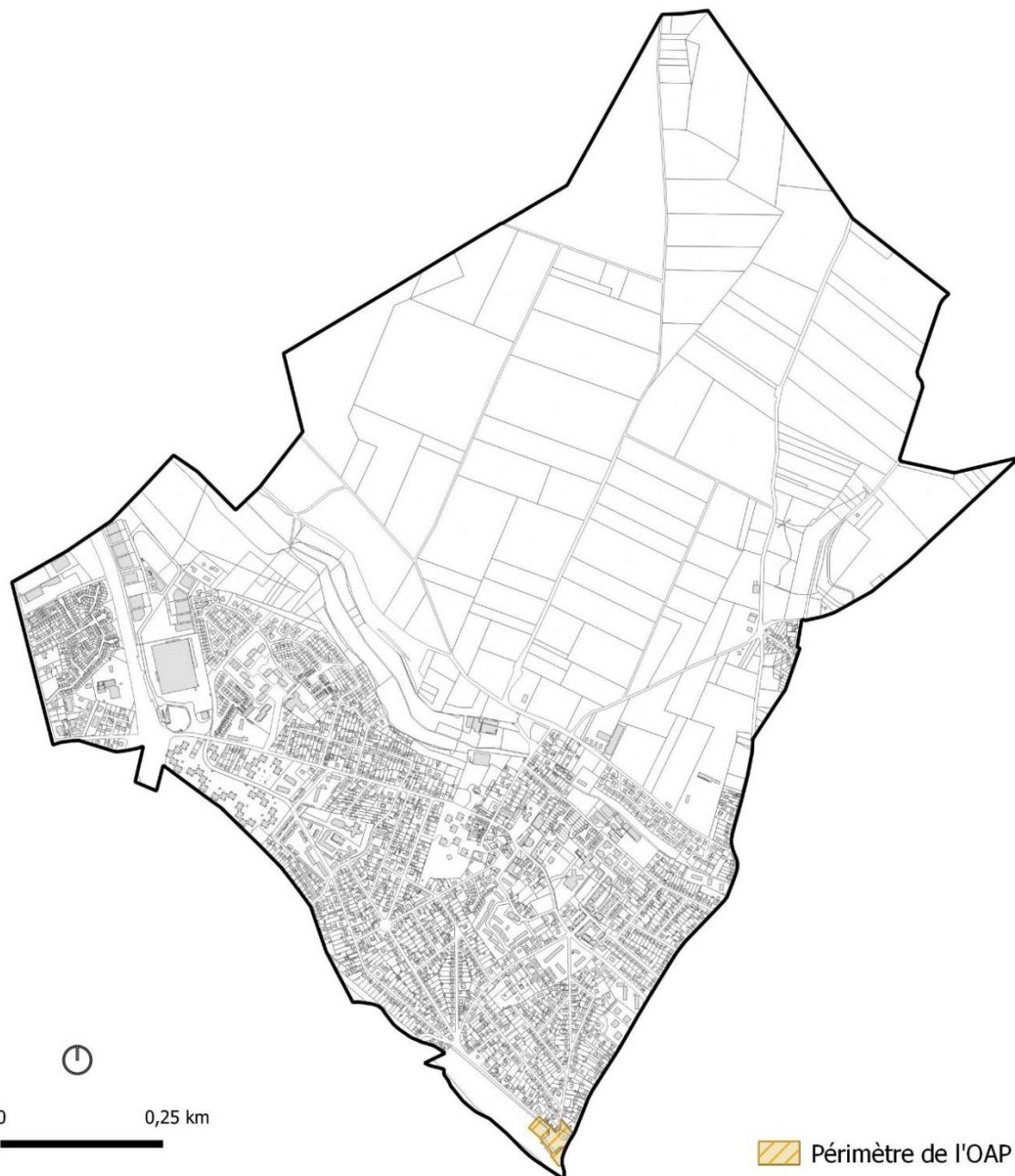


3.2.2 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Pôle Gare

Le site de l'OAP de la gare est situé au sud de la commune, à la limite avec les villes de Piscop et d'Ecouen. Il se trouve à l'angle de la rue de la Gare et de la rue Georges Clémenceau, et est bordé au sud par la ligne H du Transilien.

L'emprise de l'orientation d'aménagement et de programmation comprend la place de la Gare, l'ancien marché, le café de la gare ainsi qu'une partie de terrain repris sur l'ancien parking SNCF, pour une surface totale d'environ **9 000 m²**.

La gare constitue un pôle multimodal majeur, grâce à la présence du RER H, des lignes de bus et du parc relais, qui se doit d'être redynamisé.



Localisation de l'OAP de la Gare



Localisation de l'OAP de la Gare (source : google earth)

LES OBJECTIFS

Il s'agit de restructurer le quartier de la gare en réaménageant la place de la gare intégrant de nouveaux programmes immobiliers, en lien avec la transformation prochaine du parking SNCF en parc relais.

Pour redynamiser ce secteur, le projet développera une offre commerciale de proximité ainsi que des logements diversifiés. La place de la voiture et des transports en commun sera particulièrement étudiée, par le biais notamment d'une réorganisation du stationnement automobile (véhicules, bus, autocars, etc.), la priorité étant donnée aux circulations piétonnes.

Les principaux objectifs d'aménagement sont les suivants :

- 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.

PROGRAMMATION

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

Le programme prévoit également une mixité d'usages, avec des **logements diversifiés et des commerces ou services en rez-de-chaussée**. Ces commerces occuperont partiellement ou totalement le rez-de-chaussée des bâtiments. La création de logements locatifs sociaux fait partie intégrante de la programmation :

- **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.

DESSERTE, ACCES ET STATIONNEMENT

Le pôle gare s'organisera le long de la rue de la gare, reliant la gare au centre-ville d'Ezanville. Les commerces seront en partie disposés autour de la place de la gare, qui sera reliée au parking relais par le biais d'une liaison piétonne bordée de part et d'autre par des services de proximité (parking à vélos, consignes de livraison, etc.).

QUALITE ARCHITECTURALE

La gare d'Ezanville, inscrite au projet PLU comme « *bâtiment remarquable* », devra être préservée en raison de son architecture d'intérêt, liée à la compagnie du Nord. Elle présente une structure de R+1+C.

Le projet cherchera à s'intégrer dans l'environnement architectural du quartier en combinant matériaux traditionnels et contemporains. Les matériaux devront être choisis avec soin pour respecter cette intégration.

Les façades des bâtiments seront en partie orientées parallèlement à celle de la gare, avec des trottoirs larges (>2m) côté Sud-Est.

L'aménagement permettra de créer un parvis paysagé, avec un parking perméable. Un parcours en boucle sera prévu pour garantir l'accès des véhicules de secours et de service.

Le projet respectera les caractéristiques environnementales locales, telles que la forêt d'Ecouen, l'arbre remarquable implantée au centre de la place et l'usage de la gare.

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Le projet intégrera des principes de qualité environnementale, en mettant en avant l'importance des espaces végétalisés pour introduire la nature en ville.

La future place de la gare, située en limite Sud-est de la commune, sera implantée aux croisements de la rue de la gare, de la rue de la Marne et de la rue Georges Clémenceau. Cette dernière sera réaménagée en respectant son patrimoine et en mettant en valeur le cèdre remarquable existant.

Ce site, situé en limites communales, est concerné par un resserrement du relief entre les buttes du Luat et de la forêt d'Ecouen, permettant à la ligne H du Transilien de suivre les pentes d'écoulement du petit Rosne. Aussi, l'aménagement du secteur de l'OAP s'inscrira dans le respect de la topographie.

Dans une logique de gestion durable de l'eau, visant à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie, à réduire le ruissellement et à limiter les risques d'inondation, les projets devront intégrer une démarche de désimperméabilisation contribuant efficacement à ces objectifs.

DEVELOPPEMENT DURABLE

Les engagements en matière de développement durable devront se traduire par des initiatives concrètes visant à promouvoir l'économie des énergies, la gestion responsable de l'eau et le traitement efficace des déchets.

Economie des énergies :

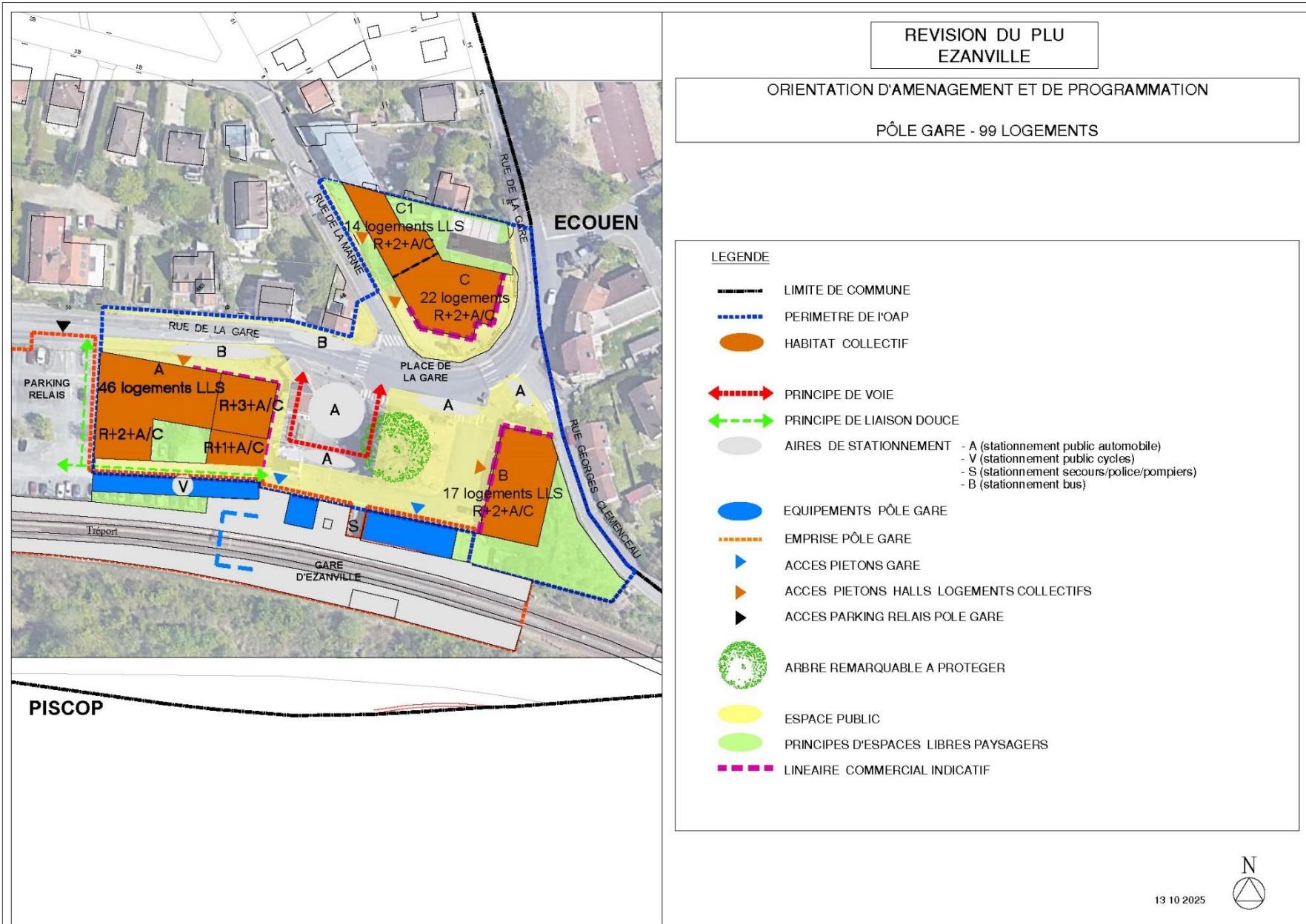
- Conception des bâtiments avec une conformité des projets aux normes de la RE 2020, voire visant des certifications ;
- Promotion des énergies renouvelables, impact environnemental des matériaux pour lutter contre les îlots de chaleur, etc.

Gestion de l'eau (sous réserve des possibilités d'infiltration) :

- Création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales : masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, etc.).

Orientation d'aménagement et de Programmation sur le secteur du Pôle gare

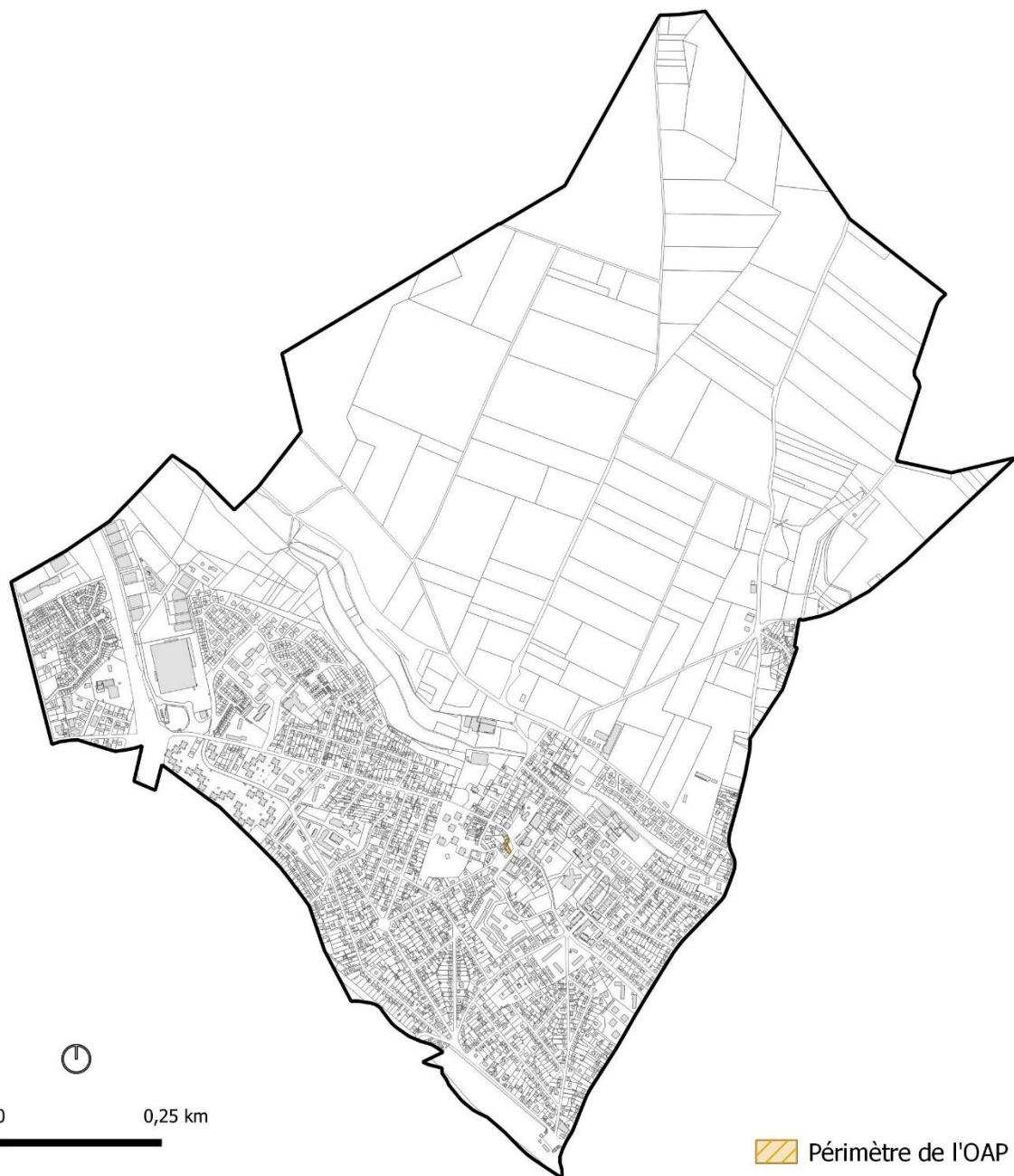
Localisation indicative des grands principes d'aménagement



3.2.3 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Secteur UAc « Centre-ville »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur UAc « centre-ville » se situe au cœur de ville d'Ezanville, face au rond-point qui relie la Grande rue et la rue de la Mairie.

D'une superficie d'environ 387 m², l'OAP porte sur des terrains qui présentent actuellement un état dégradé, occupés par des bâtiments désaffectés et des friches qui altèrent l'image de centre-ville, face à la Mairie.



Localisation de l'OAP « Centre-ville »

LES OBJECTIFS

L'objectif de la commune est :

- de 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,
- d'achever la restructuration et la valorisation de ce secteur central face à la Mairie et d'embellir ainsi le cœur de ville.

Pour cela, elle souhaite maintenir ce secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation afin d'en maîtriser la réalisation.

CARACTERISTIQUES DU SITE

Le site présente des caractéristiques particulières :

Localisation :

Les parcelles concernées sont cadastrées N°521p et 225- section AE ; elles se situent au droit du rond-point reliant la rue de la Mairie et de la Grande Rue.



Secteur UAd « Centre-ville » - Photographie aérienne (source : google earth)

Topographie :

Les terrains présentent une topographie plane, variant d'environ 1 % en pente descendante du sud au nord.

Servitudes :

Une servitude de passage de 37,70 m², d'une hauteur de passage de 3,50 mètres s'applique sur le terrain à aménager afin de préserver l'accès à la parcelle bâtie AE n°573.

Voirie et réseaux :

Le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux publics : eau ($\varnothing 150$), réseau public d'assainissement (eaux usées - $\varnothing 200$ et eaux pluviales- $\varnothing 600$), électricité, télécom.



Grande Rue partie sud – Vue sur le rond-point central
(source : google street view)



Rue de la Mairie – vue depuis le rond-point central
(source : google street view)



Rond-point central et les terrains concernés en arrière-plan (source : google street view)

PROGRAMMATION

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.

Schéma de principe d'aménagement et de composition :

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**.

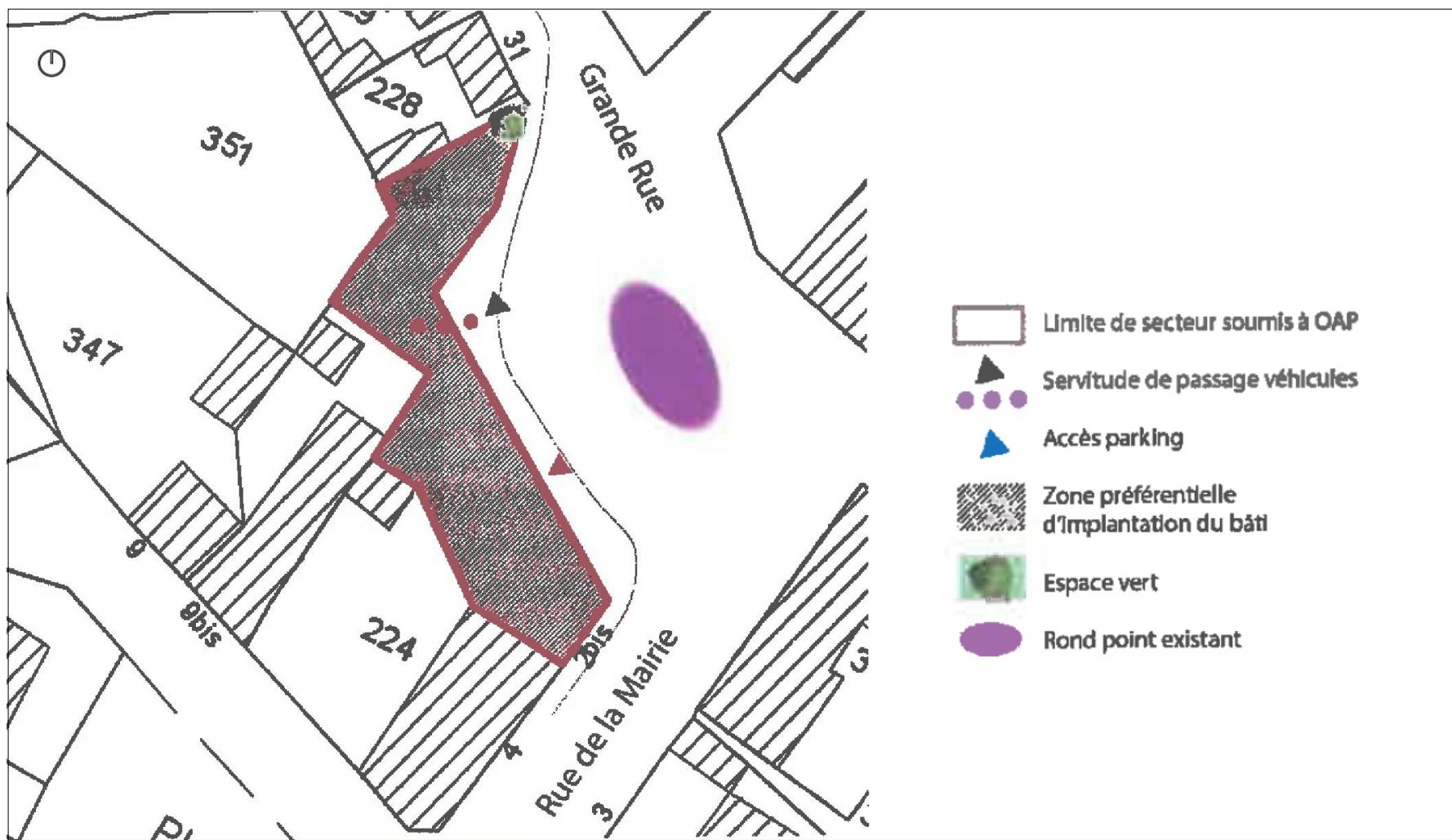
Capacité d'accueil : 10 logements de 1 à 3 pièces

Programmation :

L'urbanisation sera réalisée en une seule tranche opérationnelle.

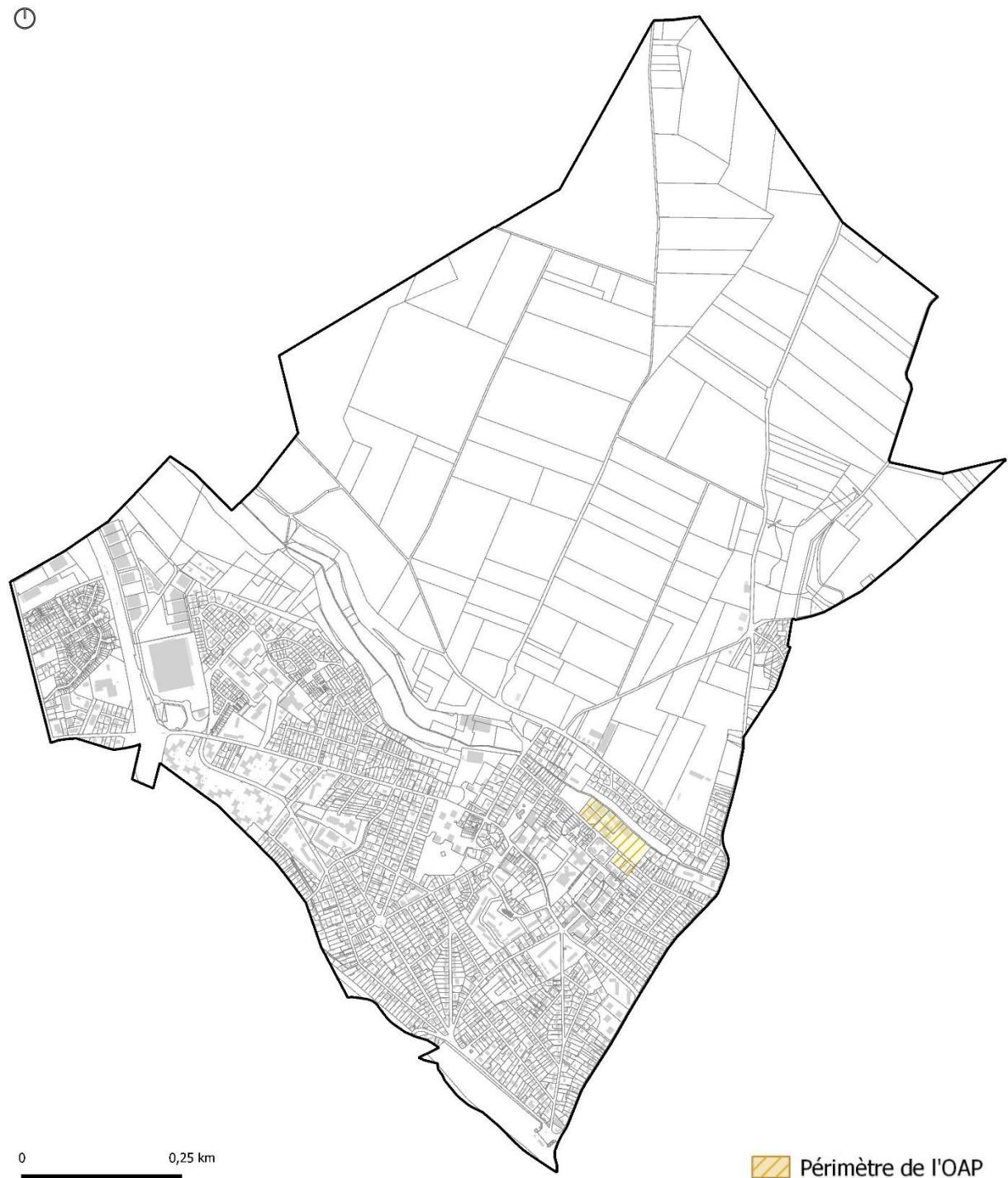
Orientation d'aménagement et de Programmation – « Centre-ville »

Schéma de principe d'aménagement



3.2.4 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Secteur des abattoirs

Le site de l'OAP est localisé à l'est du territoire communal au niveau du site des abattoirs situé le long de la rue Colbert et de la rue de la Fraternité. D'une superficie d'environ 2 hectares, le site de l'OAP est en partie occupé sur sa partie ouest par l'abattoir d'Ezanville et un terrain non urbanisé à l'est et quelques habitations au sud.



Localisation de l'OAP du secteur des abattoirs



Localisation de l'OAP du secteur des abattoirs (source : google earth)

LES OBJECTIFS

Il s'agit d'accompagner la mutation future du secteur de l'abattoir d'Ezanville, situé au sein du tissu urbanisé, vers un tissu d'habitat collectif.

Les principes d'aménagement de ce secteur devront assurer sa requalification, à savoir :

- 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.

PROGRAMMATION

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.

DESSERTE, ACCES ET STATIONNEMENT

Le stationnement lié à la réalisation des logements collectifs sera majoritairement intégré en infrastructure, sous les futurs bâtiments, afin de limiter l'emprise au sol et de préserver la qualité paysagère du site.

QUALITE ARCHITECTURALE

Le projet cherchera à s'intégrer dans l'environnement du quartier. Les matériaux devront être choisis avec soin pour respecter cette intégration.

Les façades des bâtiments seront en partie orientées parallèlement à la rue Colbert.

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Le projet devra s'engager à intégrer des principes de qualité environnementale, en mettant en avant le rôle majeur du végétal dans la démarche d'introduire la nature en ville.

La composition du projet bâti offrira une aération propice à l'infiltration du végétal, favorisant la création de généraux coeurs d'îlots paysagers.

Les constructions seront implantées à une distance d'environ 15 mètres des berges du ru du Petit Rosne, afin de préserver les continuités écologiques.

En limite est de l'opération, le long du ru du Petit Rosne, la mise en place d'un écran végétal paysager est prévue. Cette interface verte jouera le rôle de zone tampon entre les futures constructions et le tissu pavillonnaire existant, assurant une transition douce et une intégration paysagère qualitative du projet dans son environnement.

Dans une logique de gestion durable de l'eau, visant à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie, à réduire le ruissellement et à limiter les risques d'inondation, les projets devront intégrer une démarche de désimperméabilisation contribuant efficacement à ces objectifs.

DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit d'étudier la possibilité de mettre en place une démarche « exemplaire », dans toutes les composantes de la conception du nouveau quartier, en matière d'urbanisme durable et respectueuse de l'environnement. L'encadrement environnemental du nouveau quartier s'attachera ainsi à répondre aux cibles suivantes :

Economie des énergies :

- Développement des réseaux énergétiques (exemple : géothermie) ;
- Conception bioclimatique des bâtiments ;
- Promotion des énergies renouvelables, impact environnemental des matériaux pour lutter contre les îlots de chaleur, etc.

Gestion de l'eau :

- Etudier le traitement écologique des eaux usées, l'épuration, la récupération de l'eau de pluie pour une réutilisation dans le quartier ;
- Création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales : masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).

Traitemet des déchets :

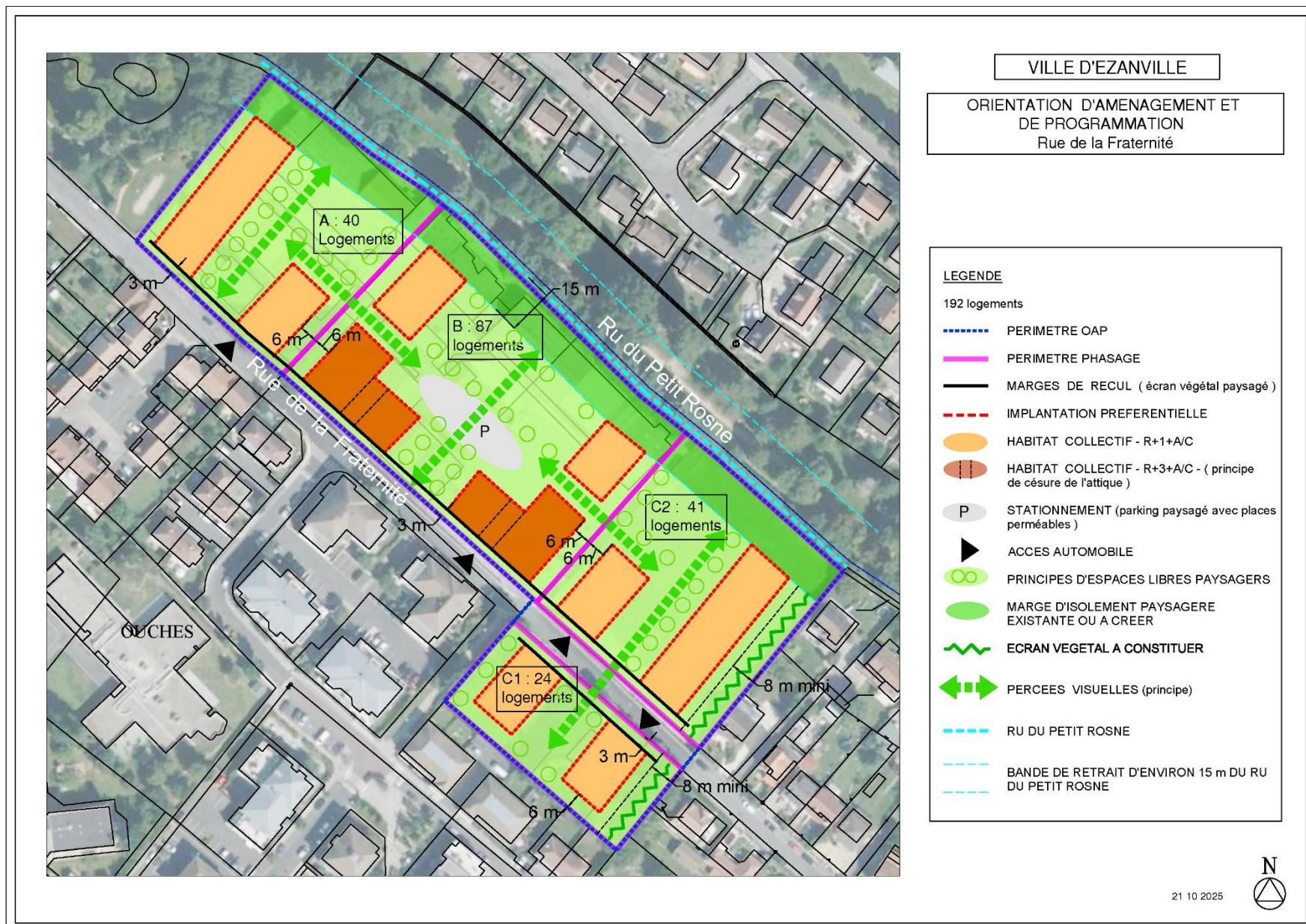
- Collecte des déchets sélective, tri, compostage, recyclage, etc.

Pollution des sols :

- Les constructeurs devront en compte la présence des établissements référencés sur les sites BASIAS, BASOL, SIS et s'assurer de leur dépollution avant tout aménagement.

Orientation d'aménagement et de Programmation sur le secteur des abattoirs

Localisation indicative des grands principes d'aménagement

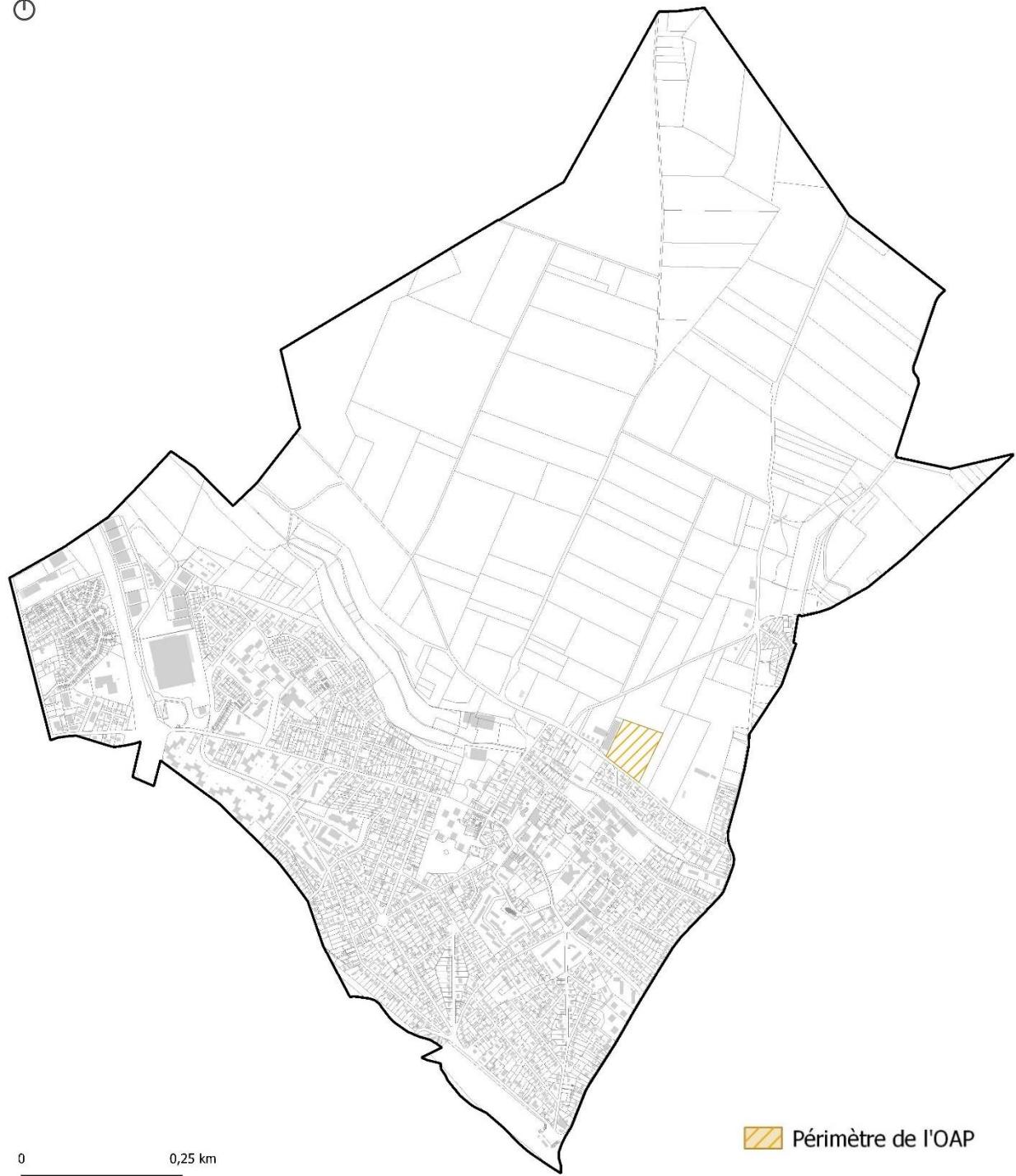


3.2.5 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - chemin d'Ecouen à Moisselles

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation située le long du chemin d'Ecouen à Moisselles se situe à l'est du territoire communal.

D'une superficie d'environ 1,9 hectare, l'OAP porte sur la parcelle non urbanisée ZC 277.

①



Localisation de l'OAP - chemin d'Ecouen à Moisselles



Localisation de l'OAP - chemin d'Ecouen à Moisselles (source : google earth)

LES OBJECTIFS

L'aménagement de ce secteur vise à encadrer son développement futur de manière cohérente et maîtrisée, en y intégrant une offre résidentielle à dominante sociale ainsi qu'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Les principes d'aménagement de ce secteur sont les suivants :

- 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.

PROGRAMMATION

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

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

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

DESSERTE, ACCES ET STATIONNEMENT

L'accès au secteur sera assuré par la création d'une voie nouvelle, directement connectée au chemin d'Écouen à Moisselles. Cette voie permettra la desserte interne du projet, en assurant l'accessibilité à l'ensemble des logements ainsi qu'à l'EHPAD, tout en garantissant une organisation fonctionnelle et sécurisée des circulations.

QUALITE ARCHITECTURALE

Le projet cherchera à s'intégrer dans l'environnement du quartier. Les matériaux devront être choisis avec soin pour respecter cette intégration.

Les futures constructions devront être implantées à une distance d'environ 15 mètres de la limite séparative ouest.

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Le projet intégrera des principes de qualité environnementale, en mettant en avant l'importance des espaces végétalisés pour introduire la nature en ville.

En limite nord et sud de l'opération, la mise en place de bandes végétales est prévue. Cette interface verte jouera le rôle de zone tampon entre les futures constructions, le tissu pavillonnaire et les espaces agricoles, assurant une transition douce et une intégration paysagère qualitative du projet dans son environnement.

DEVELOPPEMENT DURABLE

Les engagements en matière de développement durable devront se traduire par des initiatives concrètes visant à promouvoir l'économie des énergies, la gestion responsable de l'eau et le traitement efficace des déchets.

Economie des énergies :

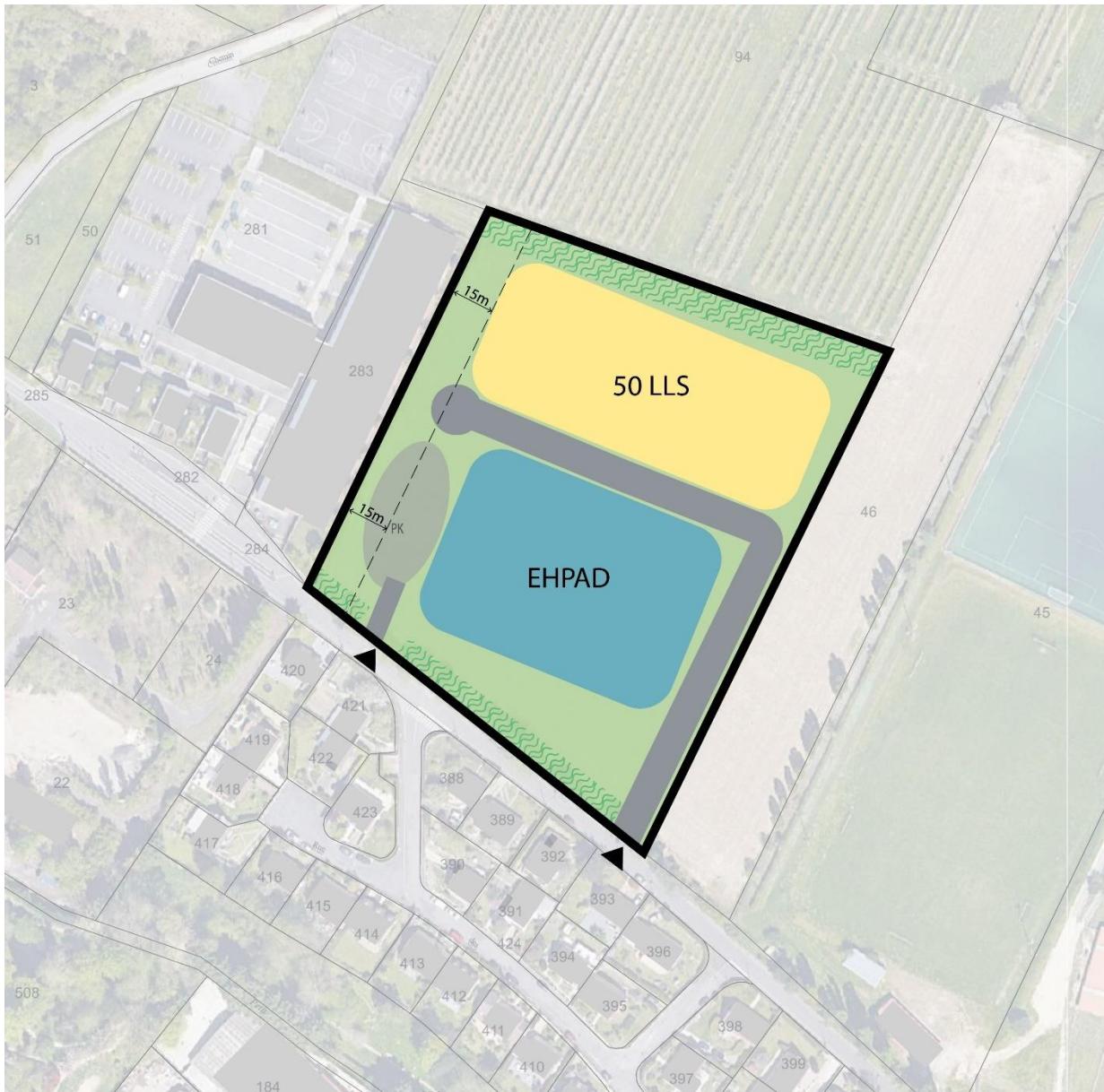
- Conception des bâtiments avec une conformité des projets aux normes de la RE 2020, voire visant des certifications ;
- Promotion des énergies renouvelables, impact environnemental des matériaux pour lutter contre les îlots de chaleur, etc.

Gestion de l'eau (sous réserve des possibilités d'infiltration) :

- Création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales : masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, etc.).

Orientation d'aménagement et de Programmation - chemin d'Ecouen à Moisselles

Localisation indicative des grands principes d'aménagement



Principe d'OAP sectorielle Chemin d'Ecouen 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

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

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation située entre la rue de Condé et la Grande rue se situe au centre du territoire communal.

D'une superficie d'environ 2,8 hectares, l'OAP porte sur les parcelles AD 31, 32, 33, 34, 35, 36, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 550, 571, 572, 647 et 648.



Localisation de l'OAP - rue de Condé et Grande Rue



Localisation de l'OAP - - rue de Condé et Grande Rue (source : google earth)

LES OBJECTIFS

Les principes d'aménagement de ce secteur devront assurer sa requalification, à savoir :

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

PROGRAMMATION

Le projet prévoit la **réalisation d'environ 147 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 bâtie existante, identifiée à l'inventaire des éléments bâties 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'aménagement.

DESSERTE, ACCES ET STATIONNEMENT

Le projet d'aménagement se développera en plusieurs phases, chacune dotée de modalités de desserte spécifiques :

- **Phase 1** : les logements seront desservis par des voies nouvelles à créer, accessibles depuis la Grande Rue et la rue de Condé ;
- **Phase 2** : la desserte s'effectuera exclusivement depuis la rue de Condé ;
- **Phase 3** : l'accès se fera uniquement par une voie nouvelle issue de la Grande Rue.

Ce schéma de desserte vise à assurer une hiérarchisation claire des accès et à limiter les flux de circulation de transit au sein des îlots résidentiels.

QUALITE ARCHITECTURALE

Le projet cherchera à s'intégrer dans l'environnement du quartier. Les matériaux devront être choisis avec soin pour respecter cette intégration.

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Le projet intégrera des principes de qualité environnementale, en mettant en avant l'importance des espaces végétalisés pour introduire la nature en ville.

DEVELOPPEMENT DURABLE

Les engagements en matière de développement durable devront se traduire par des initiatives concrètes visant à promouvoir l'économie des énergies, la gestion responsable de l'eau et le traitement efficace des déchets.

Economie des énergies :

- Conception des bâtiments avec une conformité des projets aux normes de la RE 2020, voire visant des certifications ;
- Promotion des énergies renouvelables, impact environnemental des matériaux pour lutter contre les îlots de chaleur, etc.

Gestion de l'eau (sous réserve des possibilités d'infiltration) :

- Création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales : masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, etc.).

Orientation d'aménagement et de Programmation - rue de Condé et Grande Rue

Localisation indicative des grands principes d'aménagement

