



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE EZANVILLE

COMpte-rendu de la réunion des PPA n°2 du 18 Juin 2025

Objet de la réunion : Présentation du règlement, des secteurs de projets (OAP, secteurs de plan masse), du zonage et des prescriptions graphiques

Présents Ville :

- Monsieur Eric BATTAGLIA, Maire d'EZANVILLE
- Monsieur Christian FREMONT, Maire adjoint chargé de l'Urbanisme
- Madame Karine MARCON, Directrice Générale des Services
- Madame Isabelle DUBY, Responsable du Service Urbanisme

Présents Personnes Publiques Associées :

- Monsieur FERREIRA Florian, Communauté d'Agglomération Plaine Vallée
- Monsieur AMBLARD Théophile, Conseil Départemental du Val d'Oise
- Monsieur ROUGEAX Romain, Conseil Départemental du Val d'Oise (stagiaire)
- Madame PELTIER Christelle, SIAH
- Madame GIRARD Aline, SAGE
- Madame VAUTROT Céline, DDT 95 SUAD-PLU
- Monsieur CHARAMNAC Yoan, DDT 95 SUAD-PLU
- Monsieur ROBERT Philippe, Agriculteur SCEA DEBAISIEUX
- Monsieur BIERRE Serge, Adjoint au Maire de Domont

Présents Bureaux d'étude :

- Madame Nathalie NITSCHKE, Responsable de Projet Synthèse Architecture
- Madame Julie VIDONNE, Chargée d'études Synthèse Architecture

Monsieur le Maire ouvre la réunion en remerciant la venue des Personnes Publiques Associées.

Madame NITSCHKE (Synthèse Architecture), à l'appui d'un diaporama, rappelle dans un premier temps les grandes orientations du projet de ville (PADD) et les objectifs fixés par le SDRIF-E (caractère exécutoire au 12 juin 2025), puis présente dans un second temps les secteurs de projets et les évolutions réglementaires projetées (règlement et zonage).

Ce diaporama est annexé au présent compte rendu.

Les Personnes Publiques Associées sont invitées à s'exprimer pendant la présentation.

1 – Rappel des grandes orientations du PADD

Madame NITSCHKE rappelle les grandes orientations du PADD.

2 – Rappel des objectifs fixés par le SDRIF-E

Sur ce point, il est rappelé que le projet de PLU s'est appuyé sur le SDRIF-E, lequel autorise à la commune d'Ézanville une capacité d'urbanisation non cartographiée d'1 % de la superficie de l'espace urbanisé, soit 1,8 hectare environ, ainsi que des capacités d'urbanisation supplémentaires potentielles conditionnées à la réalisation de logements sociaux de l'ordre d'1 hectare.

3 – Les secteurs de projets

➤ OAP trame Verte et Bleue (TVB)

Madame NITSCHKE présente l'OAP TVB dans son ensemble.

- Madame PELTIER Christelle, du SIAH, fait remarquer que les tracés des rûs ne sont pas exacts et qu'une carte mise à jour sera transmise prochainement à la ville.

- Monsieur ROBERT Philippe, Agriculteur, précise également la présence d'un rû busé qui se trouverait entre la commune de Domont et la commune d'Ézanville.

- Madame GIRARD Aline, du SAGE, précise que le projet de PLU devra aussi prendre en compte le tracé des zones humides défini par le SAGE, en complément de celui fourni par la DRIEAT, sans qu'il soit nécessaire de distinguer l'origine des données. Les couches des zones humides, au format SHAPFILE, seront transmises par le SAGE à la Ville.

- Madame GIRARD précise également que les bandes de protection de 15 mètres de part et d'autre des rûs devront être matérialisées sur le plan de l'OAP TVB. Madame NITSCHKE précise qu'il s'agit d'une recommandation du SAGE et que l'intégration de cette disposition au plan pourrait figer les potentiels projets de construction. Madame GIRARD précise que cela pourra être revu ultérieurement.

Madame GIRARD remarque que les tracés des axes de ruissellement ne sont pas à jour. Le SAGE transmettra les couches actualisées à la ville.

- Madame VAUTROT Céline, de la DDT 95, précise qu'il conviendra de prendre en compte, le cas échéant, les consommations passées des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2021 et 2024. Madame NITSCHKE et la Ville indiquent qu'aucune consommation d'ENAF n'a eu lieu sur cette période.

➤ OAP n°1 – Avenue Jean Rostand
Madame NITSCHKE présente l’OAP.

- Madame PELTIER, du SIAH, attire l’attention sur la présence du ru de Vaux, actuellement busé, situé à l’est de l’OAP, ainsi que la bande recul de 15 mètres de part d’autre du ru. Madame NITSCHKE précise que le tracé du ru sera matérialisé sur l’OAP, sur la base des couches qui seront transmises à la Ville

- Monsieur AMBLARD Théophile, du CD du Val-d’Oise, indique qu’un retrait de 5 mètres, et non de 4,5 mètres, est imposé par rapport à la départementale 11. Madame NITSCHKE précise que ce point sera mis à jour.

- Madame VAUTROT Céline, de la DDT 95, attire l’attention sur le fait que l’État sera particulièrement vigilant quant à la production de logements locatifs sociaux (LLS) dans les futures programmations. Monsieur FREMONT, Maire adjoint chargé de l’Urbanisme, précise que la Ville prévoit d’ores et déjà la réalisation de LLS dans ses futurs projets, tout en veillant à ne pas créer de “poches” concentrées de logements sociaux. Madame VAUTROT recommande d’envisager des hauteurs de construction plus élevées. Monsieur FREMONT répond que la Ville préfère limiter les hauteurs afin de préserver la cohérence du tissu bâti et d’éviter les conflits de voisinage. Monsieur Le Maire conclut en indiquant que la Ville a bien entendu les observations et recommandations de la DDT.

- Madame VAUTROT souligne également qu’il sera nécessaire de définir les temporalités de production des LLS dans le PLU, d’autant plus que l’hectare supplémentaire accordé à cet effet sera mobilisé. Elle conseille également d’augmenter la part de logements sociaux dans les opérations qui pourraient être engagées rapidement.

- Madame GIRARD Aline, du SAGE, indique que l’aléa d’inondation devra être mentionné dans l’OAP. Madame NITSCHKE précise que l’aléa sera bien mentionné dans l’OAP.

➤ OAP n°2 – Gare
Madame NITSCHKE présente l’OAP.

- Monsieur CHARAMNAC Yoan, de la DDT 95, conseille d’indiquer le nombre de logements locatifs sociaux (LLS) sur le schéma de l’OAP. Madame NITSCHKE précise que cette information sera bien ajoutée.

- Madame PELTIER Christelle, du SIAH, alerte sur le fait que le projet est situé en pleine nappe alluviale. Monsieur le Maire souhaite que cette information soit confirmée par le SIAH, afin de pouvoir en informer les lauréats, si cela n’a pas déjà été fait.

- Madame GIRARD Aline, du SAGE, demande si le projet prévoit l’aménagement de toitures végétalisées. Monsieur le Maire indique que la Ville ne dispose pas de cette information à ce stade, mais précise que le projet inclut la réalisation d’un parking perméable.

➤ OAP n°3 – Centre-ville
Madame NITSCHKE informe que l’OAP du centre-ville du PLU en vigueur est reprise dans le projet de révision du PLU. Aucune observation n’est formulée.

➤ OAP n°4 – Les abattoirs
Madame NITSCHKE présente l’OAP des abattoirs. Aucune observation n’est formulée.

➤ OAP n°5 – Chemin d'Ecouen à Moisselles
Madame NITSCHKE présente l'OAP.

- Madame VAUTROT Céline, de la DDT 95, s'interroge sur la densité des 50 logements locatifs sociaux (LLS) prévisionnels. Madame NITSCHKE précise que cela représente une densité relativement élevée.

➤ OAP n°6 – rue de Condé et Grande rue
Madame NITSCHKE présente l'OAP.

- Madame VAUTROT Céline, de la DDT 95, précise que le classement de la maison et des espaces verts adjacents en zone naturelle (N) permettrait d'assurer une protection supplémentaire de la maison.

- Madame VAUTROT s'interroge également sur l'échéancier du projet. Monsieur le Maire répond qu'aucun échéancier n'est défini à ce stade, mais qu'il le sera prochainement.

➤ Secteur de plan masse - Zone UPM1
Madame NITSCHKE présente le secteur de plan masse.

- Madame PELTIER Christelle, du SIAH, s'interroge sur la réalisation d'un parking perméable. Madame NITSCHKE précise que cela dépendra du projet retenu et de la nécessité, ou non, de prévoir des niveaux en sous-sol. Il sera néanmoins indiqué sur le plan que le parking sera, de préférence, perméable.

➤ Secteur de plan masse - Zone UPM2
Madame NITSCHKE présente le secteur de plan masse.

- Monsieur CHARAMNAC Yoan, de la DDT 95, conseille d'indiquer le nombre de logements locatifs sociaux (LLS) sur le document graphique de la zone UPM. Madame NITSCHKE précise que cette information sera bien ajoutée.

4 – Les capacités de densification et de mutation / consommation

- Madame NITSCHKE présente les capacités de densification, de mutation et de consommation d'ENAF projetées. Elle indique que le terrain, cadastré ZC277 (et partiellement la parcelle cadastrée ZC46, selon le périmètre de projet qui sera défini), est déclaré à la PAC et s'interroge sur la possibilité de construire sur un terrain faisant l'objet d'une telle déclaration.

- Madame VAUTROT Céline, de la DDT 95, répond que la DDT consultera les services compétents et transmettra une réponse à la Ville.

5 - Modification du plan de zonage et du règlement

Madame NITSCHKE présente les principales évolutions apportées au plan de zonage et au règlement.

- Madame NITSCHKE s'interroge sur le caractère exécutoire du Plan de Mobilités d'Île-de-France. Madame VAUTROT informe que ce dernier n'est pas encore exécutoire, mais le deviendra probablement d'ici novembre.

6 – Eléments graphiques au plan de zonage

Madame NITSCHKE présente les principales évolutions apportées aux éléments graphiques au plan de zonage.

- Madame NITSCHKE s'interroge sur la nécessité de maintenir l'emplacement réservé pour le projet de rocade. Monsieur AMBLARD Théophile, du Conseil Départemental du Val d'Oise, confirme que cet emplacement réservé doit être maintenu dans le projet de révision du PLU.

- Madame VAUTROT conseille d'ajouter le tableau des emplacements réservés au plan de zonage. Madame NITSCHKE précise que le tableau sera bien ajouté.

- Concernant les sentes piétonnes, Monsieur ROBERT Philippe, Agriculteur, s'interroge sur la cohabitation entre les engins agricoles et les piétons. Monsieur FREMONT précise que cela ne ressort pas du PLU.

- Madame VAUTROT s'interroge sur l'étude de densification qui doit être intégrée dans le projet de révision du PLU. Madame NITSCHKE informe que cette étude a bien été menée et que cette dernière sera mise à jour dans le projet de PLU.

- Madame PELTIER Christelle, du SIAH, s'interroge sur les Espaces Boisés Classés identifiés au niveau du bassin de Bourguignons et sur les prescriptions réglementaires qui s'imposeront à la ville dans le cadre de la coupe d'un arbre. En effet, le SAGE et le SIAH doivent pouvoir intervenir rapidement en cas d'urgence pour la coupe ou l'abattage d'arbres. Madame NITSCHKE indique que la Ville va étudier la question afin de déterminer la prescription la plus adaptée.

- Madame PELTIER Christelle, du SIAH, remarque que l'article relatif à la gestion des eaux n'est pas conforme à celui du SAGE et qu'un modèle de rédaction sera transmis à la ville. Madame NITSCHKE précise que cet article sera mis à jour.

- Madame PELTIER recommande d'inscrire dans le règlement du PLU une préférence pour la réalisation de parkings perméables, ainsi qu'une épaisseur minimale de 15 cm de substrat pour les toitures végétalisées. Elle souligne également l'importance de bien différencier les espaces verts de pleine terre et les espaces verts végétalisés. Un volet relatif à la réutilisation des eaux pluviales pourrait être intégré aux OAP ainsi qu'au règlement. Des propositions de rédaction seront prochainement transmises à la Ville par le SIAH. Par ailleurs, un objectif de taux d'imperméabilisation pourrait être fixé dans les OAP, notamment pour les secteurs de la gare, de la rue Jean-Rostand et des abattoirs.

La présentation est terminée.

REVISION DU PLU



Réunion des Personnes Publiques Associées
Règlement, OAP, zonage

18 juin 2025

ORDRE DU JOUR

SOMMAIRE

1 – PADD - RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2 – ORIENTATIONS DU SDRIF-E SUR LA COMMUNE

3 – LES SECTEURS DE PROJETS

4 – CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION / CONSOMMATION

5 – MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET DU REGLEMENT

6 – ELEMENTS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE

POINT CALENDRAIRE



Les prochaines grandes étapes de la procédure

- Arrêt du PLU : Novembre 2025
- Consultation des PPA /Autorité Environnementale / CDPENAF: 4^{ème} trim 2025 (3 mois)
- Enquête publique : Printemps 2026 (Ap. élections municipales)
- Approbation du PLU : Eté 2026

1.

> 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.

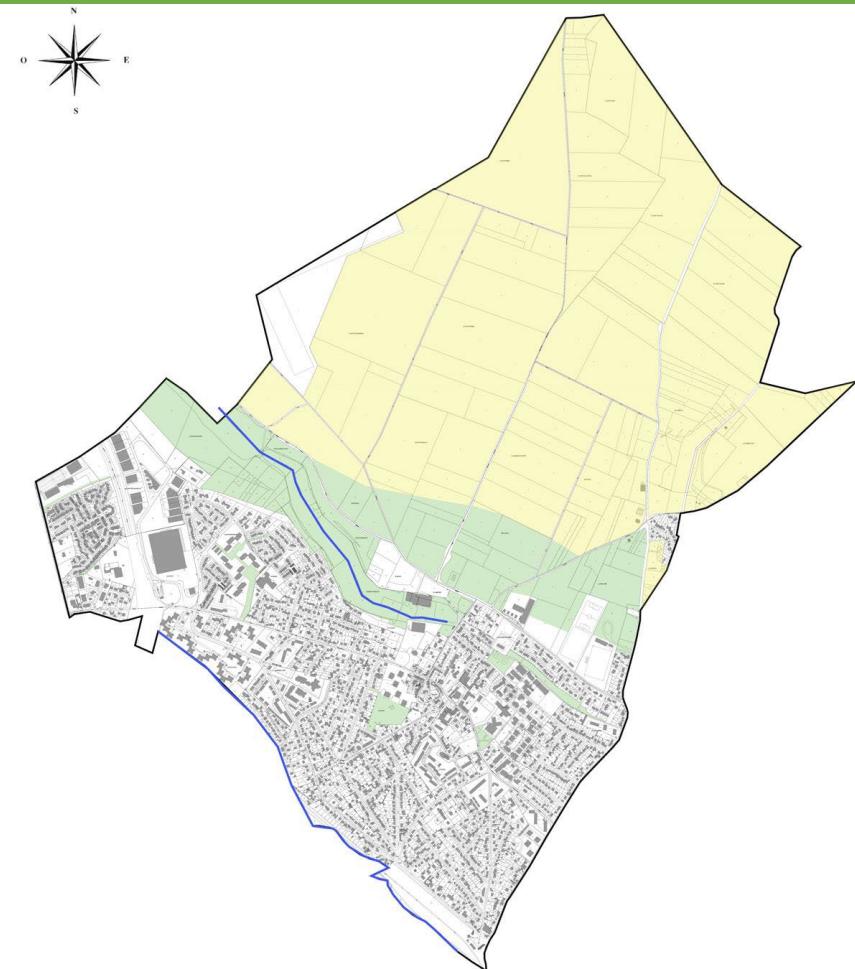
Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble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



ORIENTATION 1 : PRESERVER 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

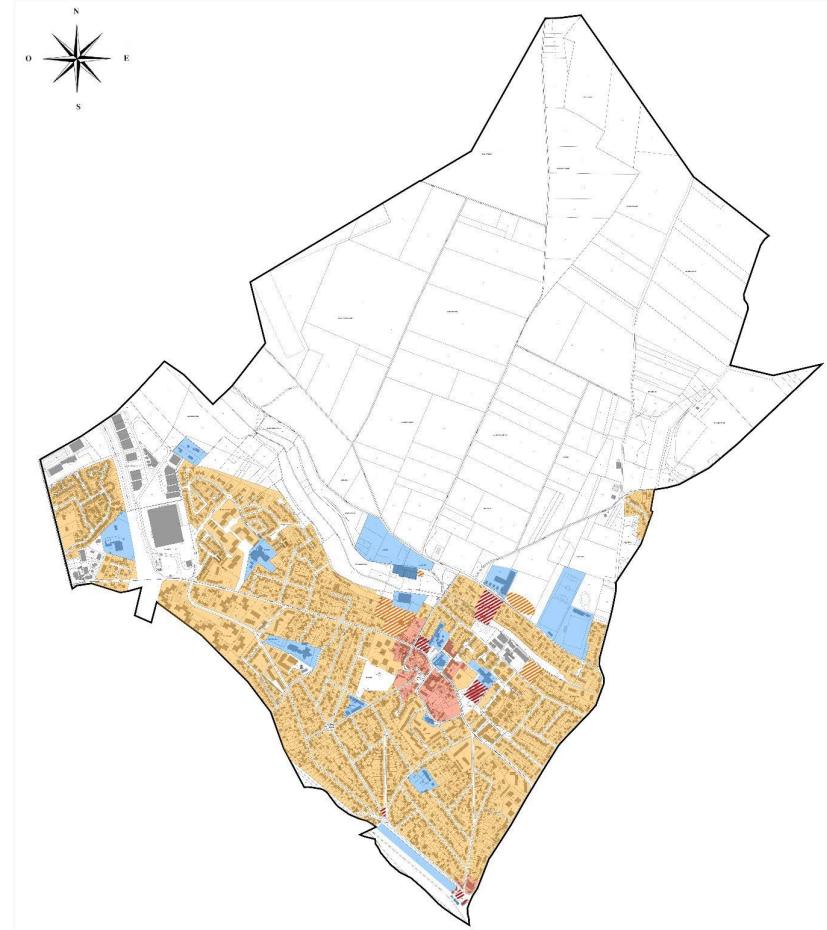
Poursuivre les actions en faveur d'un développement durable

- ❖ 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 Crout-Eghien-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 restructuration |

ORIENTATION 4

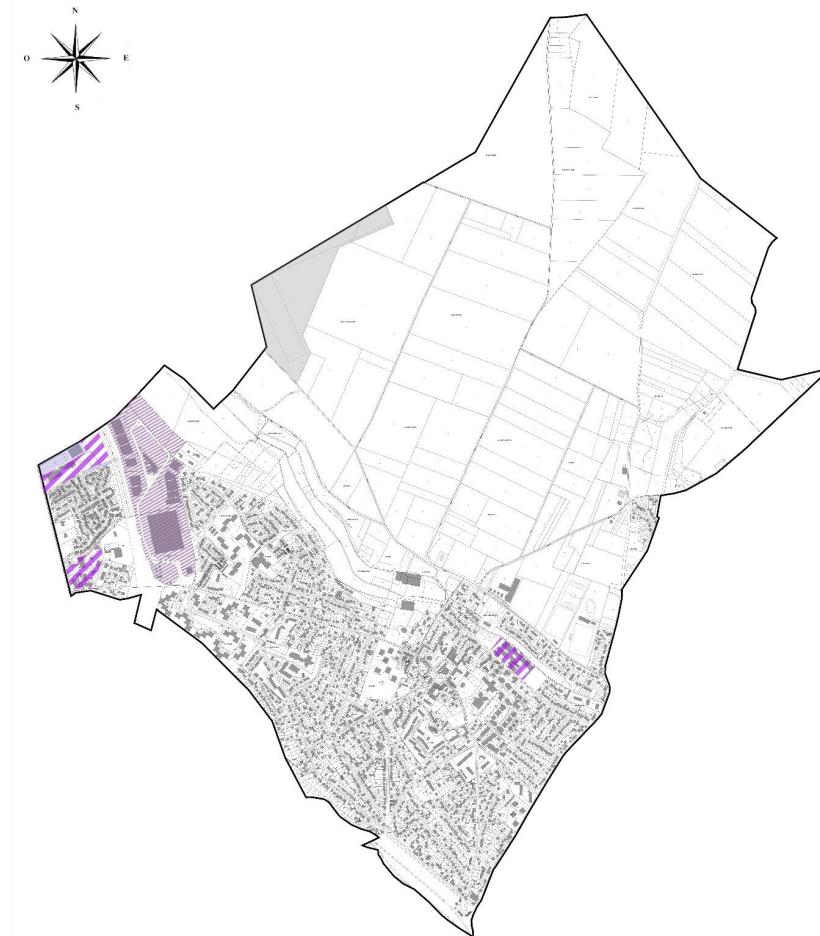
Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

- ❖ 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



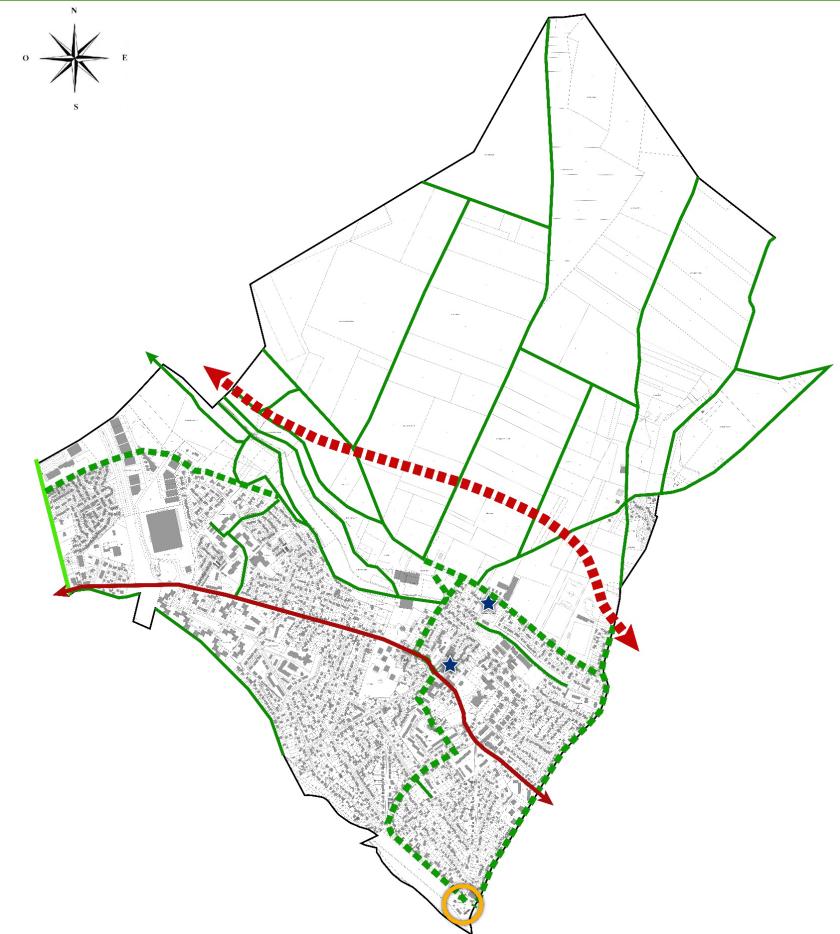
ORIENTATION 5 : VEILLER AU MAINTIEN ET A LA VALORISATION DU TISSU ECONOMIQUE

- 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 SYNTHESE

ORIENTATION 1 : PRESERVER LE CAPITAL AGRICOLE, NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL

- Secteurs agricoles à préserver

- Secteurs paysagers à conserver et valoriser

- Ru du Petit Rosne et du Vaux à préserver et à valoriser

ORIENTATION 3 : AMELIORER LA QUALITE DU CADRE DE VIE DES HABITANTS

- Secteur du centre ancien à valoriser

- Secteurs résidentiels existants à optimiser, en préservant la nature

- Secteurs d'équipements existants à conforter

- Secteurs d'extension urbaine à l'étude

- Secteurs de projet de restructuration

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

- Secteurs économiques existants à valoriser

- Secteurs économiques voués à muter

- Secteurs en cours de restructuration économique

- Secteur de service aéroportuaire à préserver

ORIENTATION 6 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LA MOBILITE

- Projet de rocade

- Projet d'apaisement de la RD370

- Projet de parkings publics

- Sentes et chemins existants à préserver

- Piste cyclable existante à préserver

- Projet de liaisons douces

- Projet de pôle multimodal en cours

2.

> ANALYSE DES
ORIENTATIONS DU
SDRIF-e SUR LA
COMMUNE

Maîtriser et encadrer le développement urbain

- ▶ Objectifs d'accroissement de la densité résidentielle (OR 57) en renouvellement urbain : le nombre de logements au sein des espaces urbanisés d'Ezanville à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de **15 % à l'horizon 2040**
- ▶ → Soit 615,2 logements à l'horizon 2040, représentant environ 38,4 logements par an.
- ▶ Capacités d'urbanisation de la commune : La commune ne bénéficie pas de pastille, il s'agit donc de capacité d'urbanisation non cartographiées soit 2,8 ha :
- ▶ Extrait CARTOVIZ :

CAPACITÉS NON CARTOGRAPHIÉES ⁱ

Détail des capacités d'urbanisation non cartographiées.

Estimation du cumul des capacités d'urbanisation non cartographiées au SDRIF-E

1,8 ha

Capacités d'urbanisation supplémentaires potentielles du fait de l'hectare communal garanti

0 ha

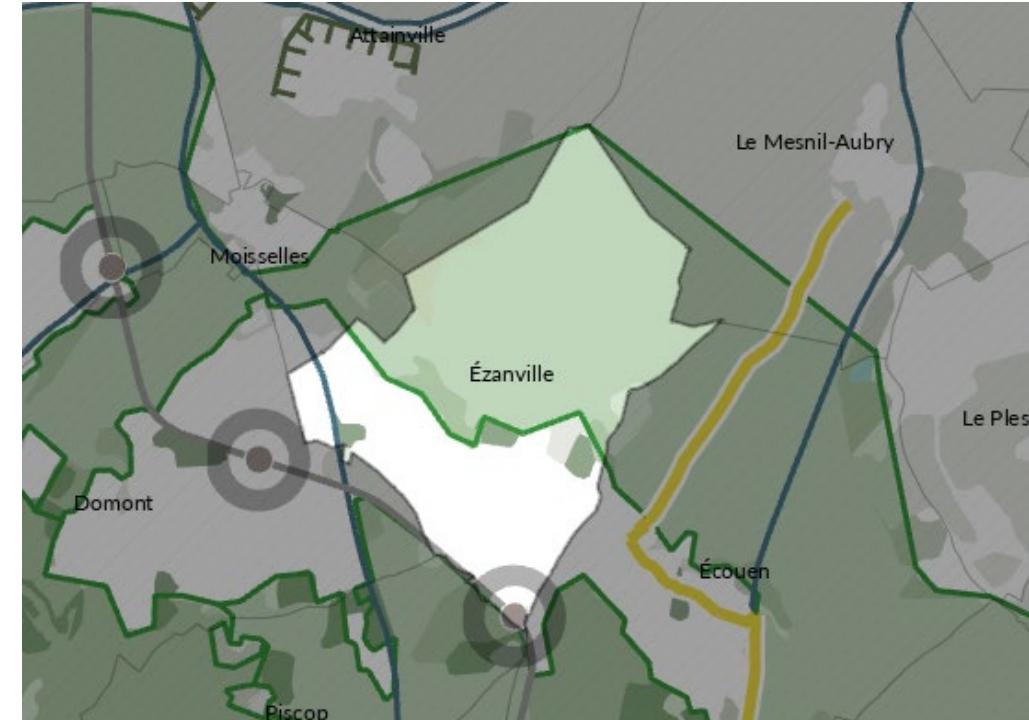
Capacités d'urbanisation supplémentaires potentielles conditionnées à la réalisation de logements sociaux

1 ha

Estimation de la part mutualisable des capacités d'urbanisation de la commune

0 ha

Extrait SDRIF-E :



ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

● Secteur de développement à proximité de la gare
OR128 OR92 bis

■ Sanctuariser l'armature verte

OR2 OR12 OR13 OR14 OR15 OR17 OR3



Placer la nature au cœur du développement régional

- ▶ Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et développer la nature dans les quartiers

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

Préserver l'espace agricole

OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR2 OR79

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels

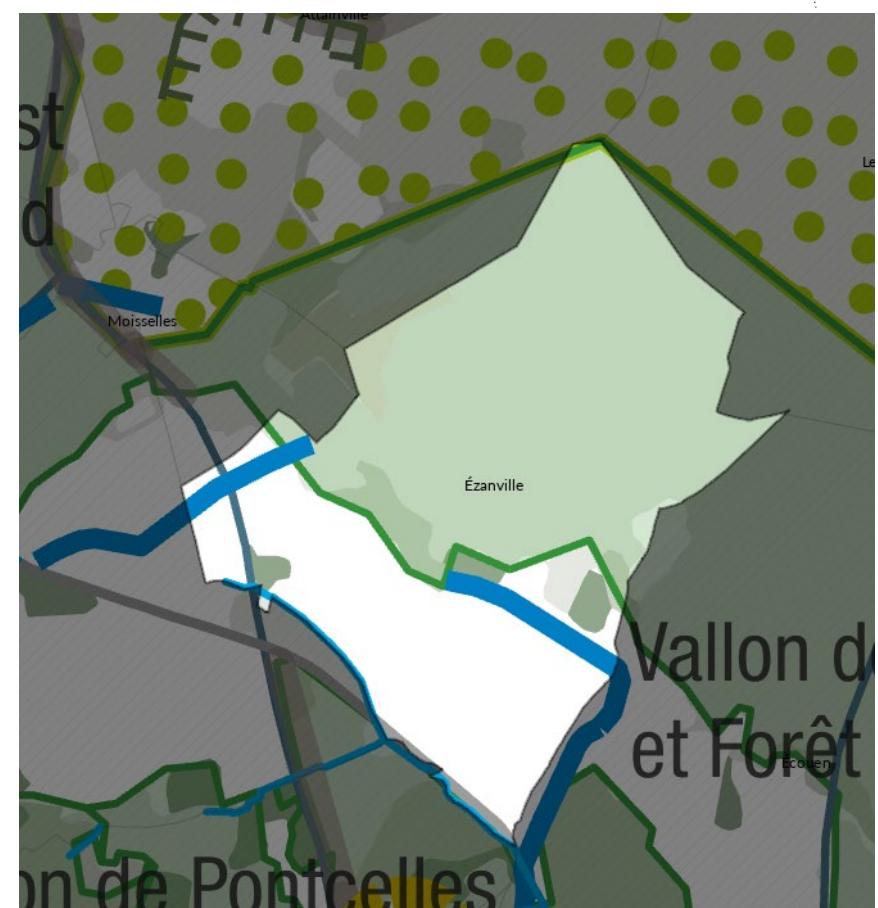
OR17 OR19 OR20 OR71 OR79

Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs

OR25 OR71

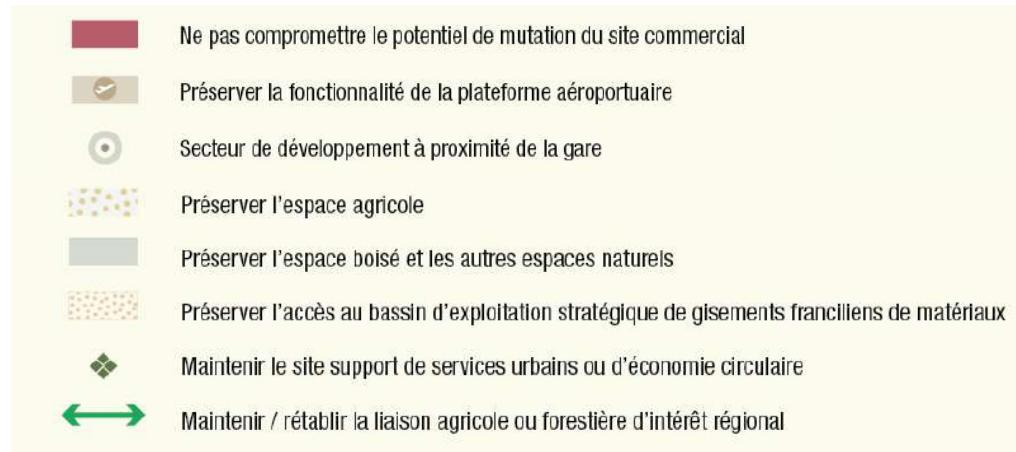
- | | |
|---|--|
|  | Sanctuariser l'armature verte |
|  | Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau |
|  | Préserver le cours d'eau et reconquérir leurs berges |

Extrait SDRIF-E :

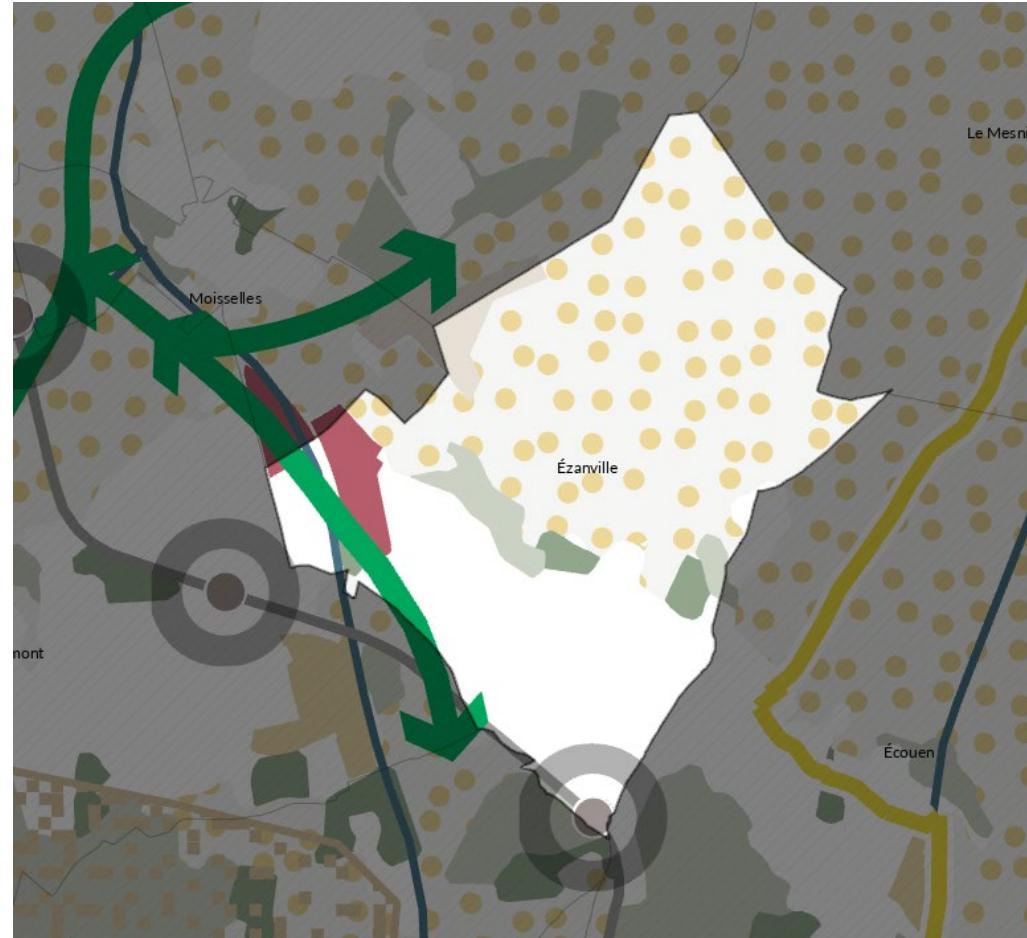


Développer l'indépendance productive régional

- ▶ Conforter l'attractivité économique : Pour Ezanville, ce volet concerne le site commercial du Val d'Ezanville, où aucune action ne doit compromettre son potentiel de mutation.



Extrait SDRIF-E :



3.

> LES SECTEURS DE PROJETS

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

3.2 SECTEURS DE PLAN MASSE

Thématique

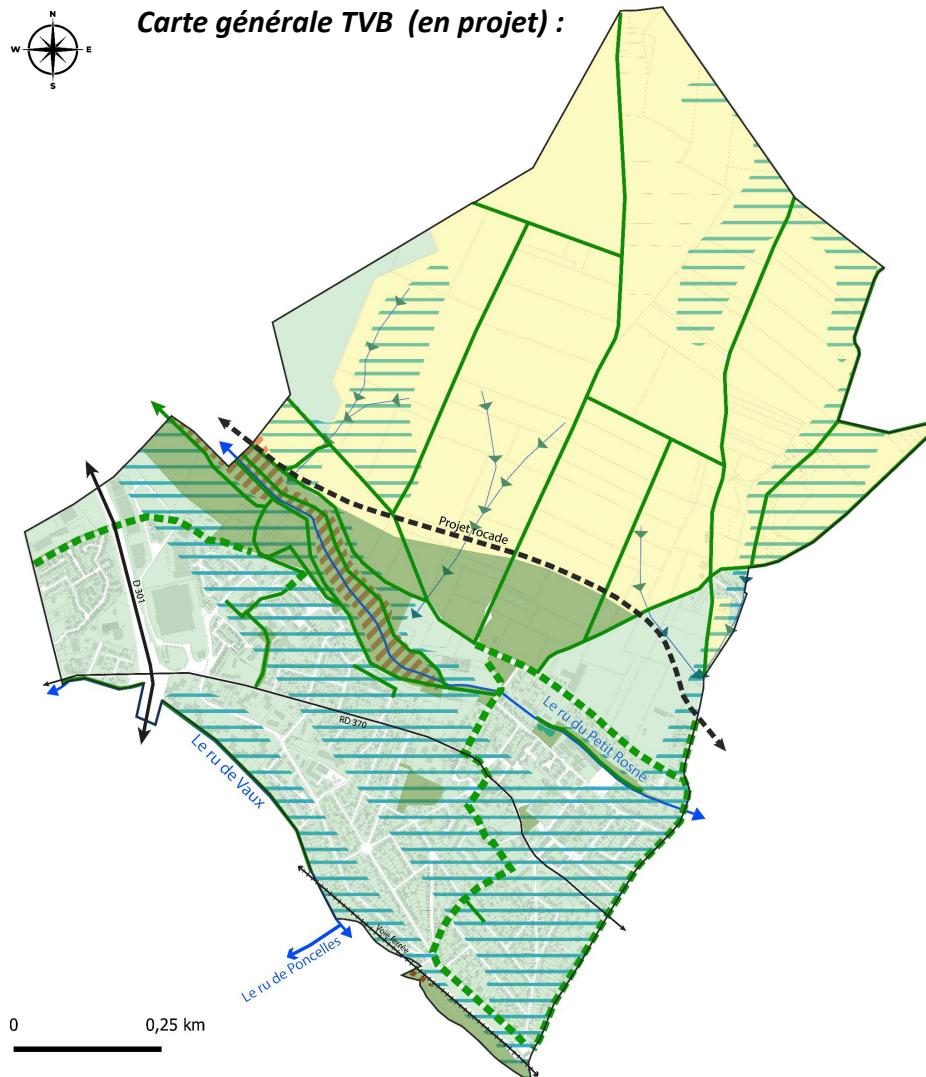
OAP Trame Verte et Bleue (TVB)

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

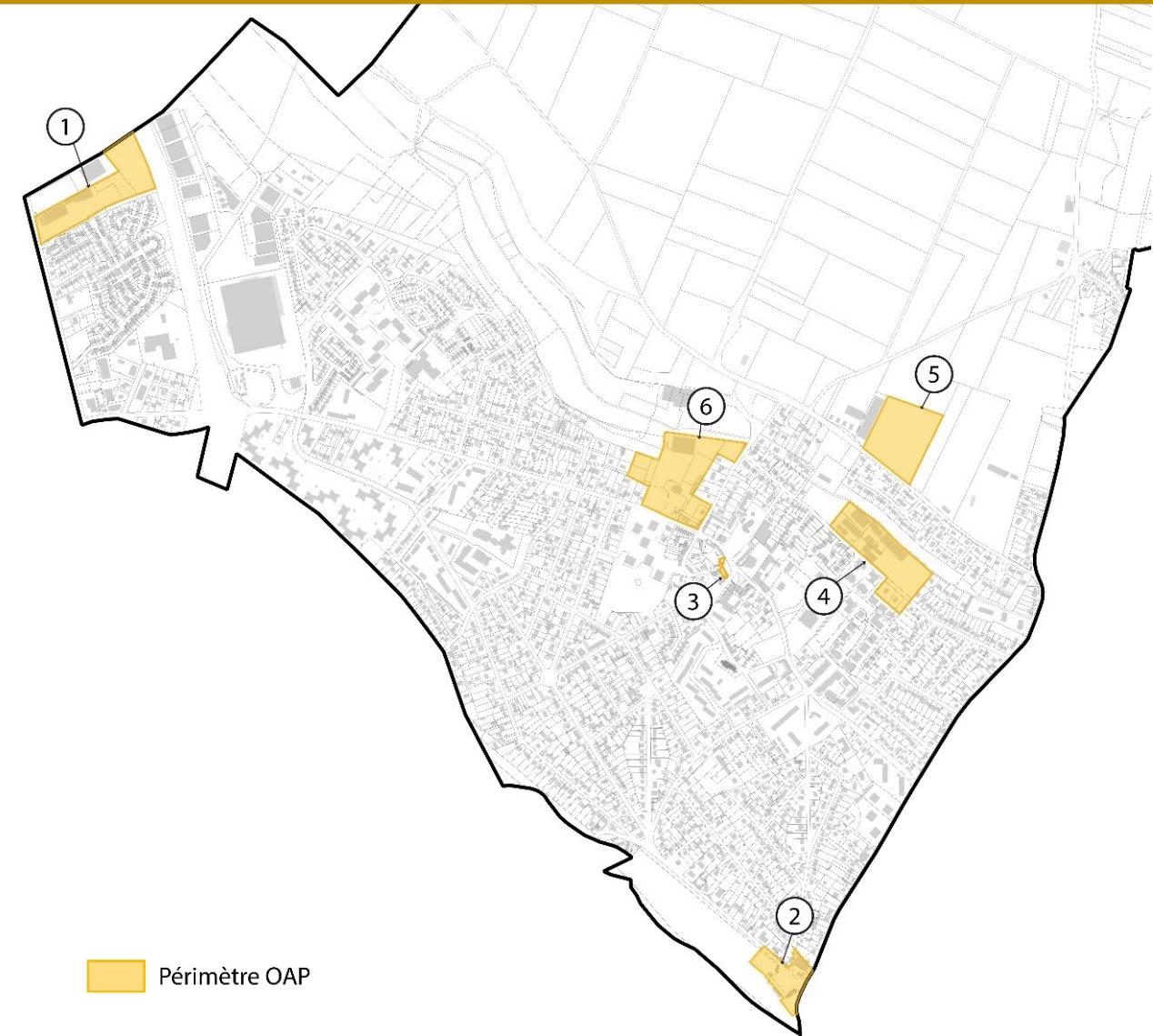
TRAME VERTE

- 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

Sectorielles**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**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.

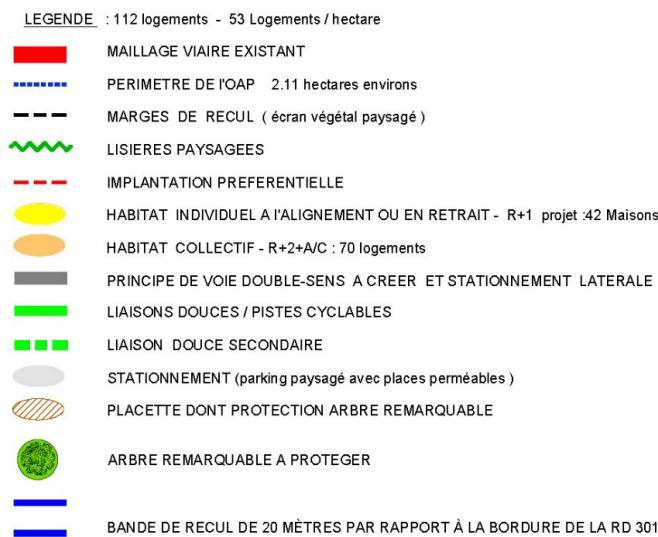


1. OAP 12, AVENUE JEAN ROSTAND

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 pourra être implanté en limite.



Principe d'OAP (en projet) :



2.

OAP DE LA GARE



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.



2.

OAP DE LA GARE

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

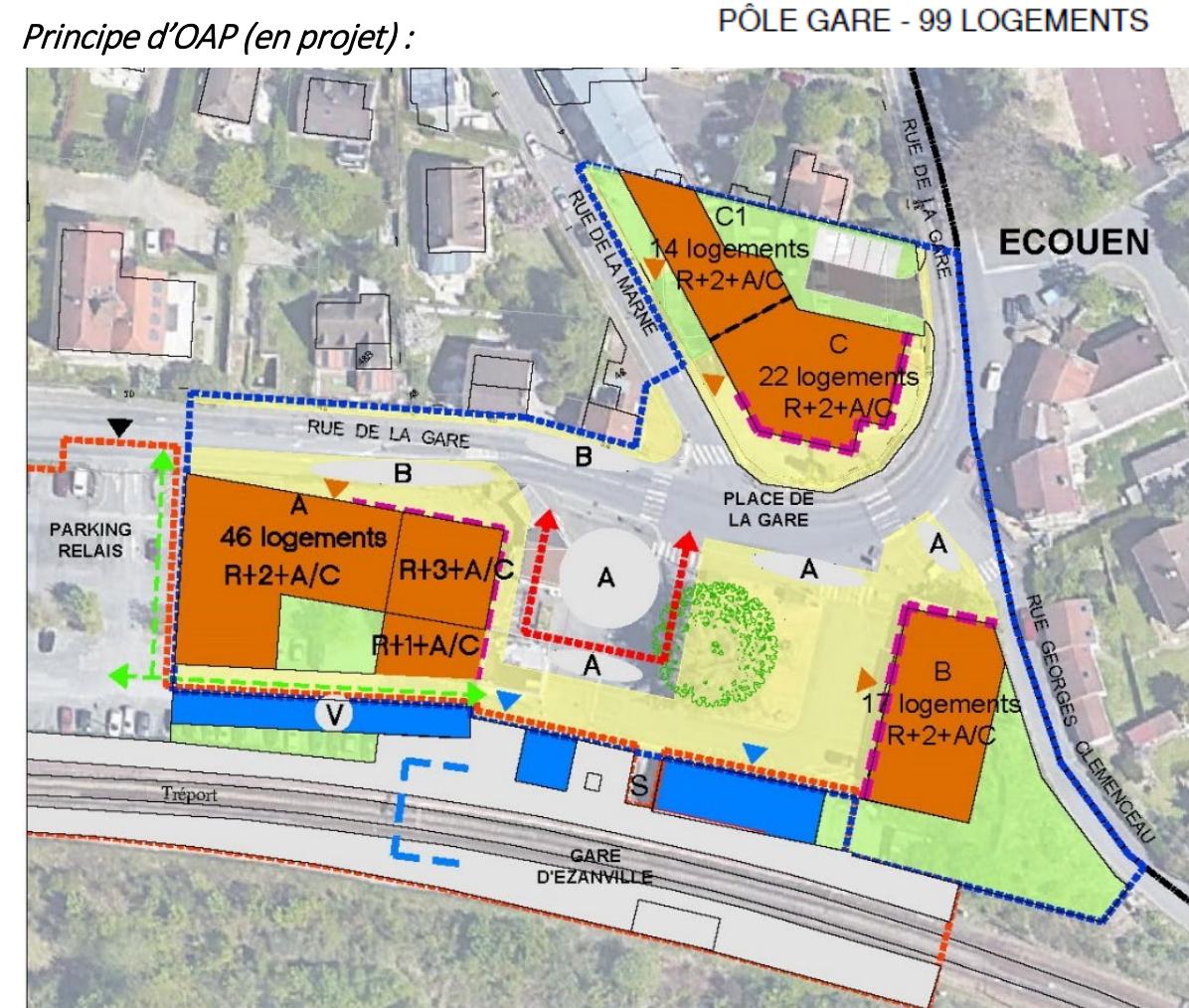
- Lot A et lot B : Logements sociaux avec un rez-de-chaussée partiellement dédié à des activités commerciales.
- Lot C/C1 : logements en accession, dont 30% de logements locatifs sociaux. Ce lot sera divisé en deux programmes avec des accès piétons et véhicules indépendants. Le rez-de-chaussée du lot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

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

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



Principe d'OAP (en projet) :



3. OAP DU CENTRE-VILLE



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.



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 nivellation 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) :



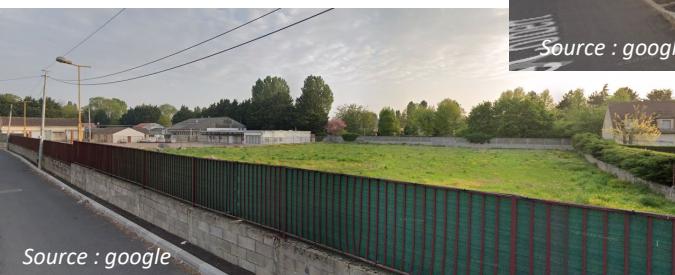
4.

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 :



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.

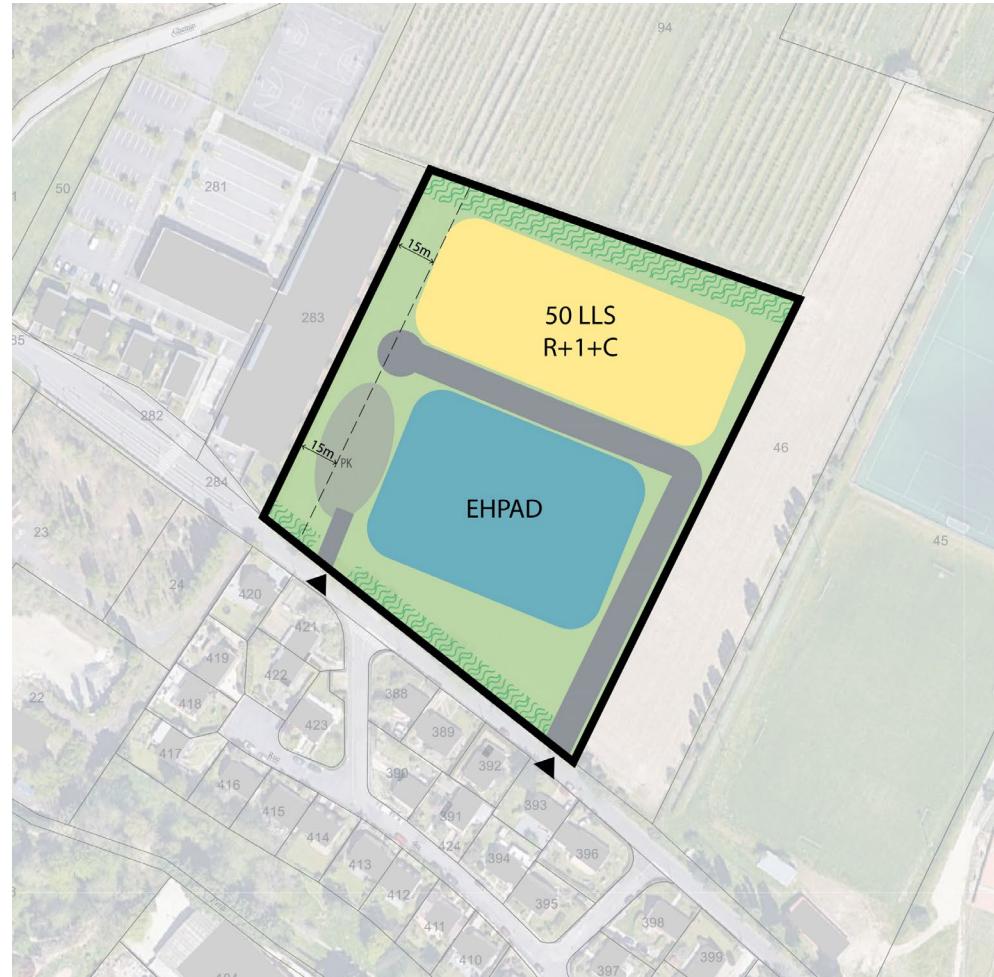
OAP CHEMIN ECOUEN A MOISSELLES

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 m², répondant aux besoins d'accueil et de prise en charge des personnes âgées dépendantes à l'échelle intercommunale.



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

6.

OAP RUE CONDE ET GRANDE RUE



LES PRINCIPAUX OBJECTIFS

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



Sectorielles**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 :

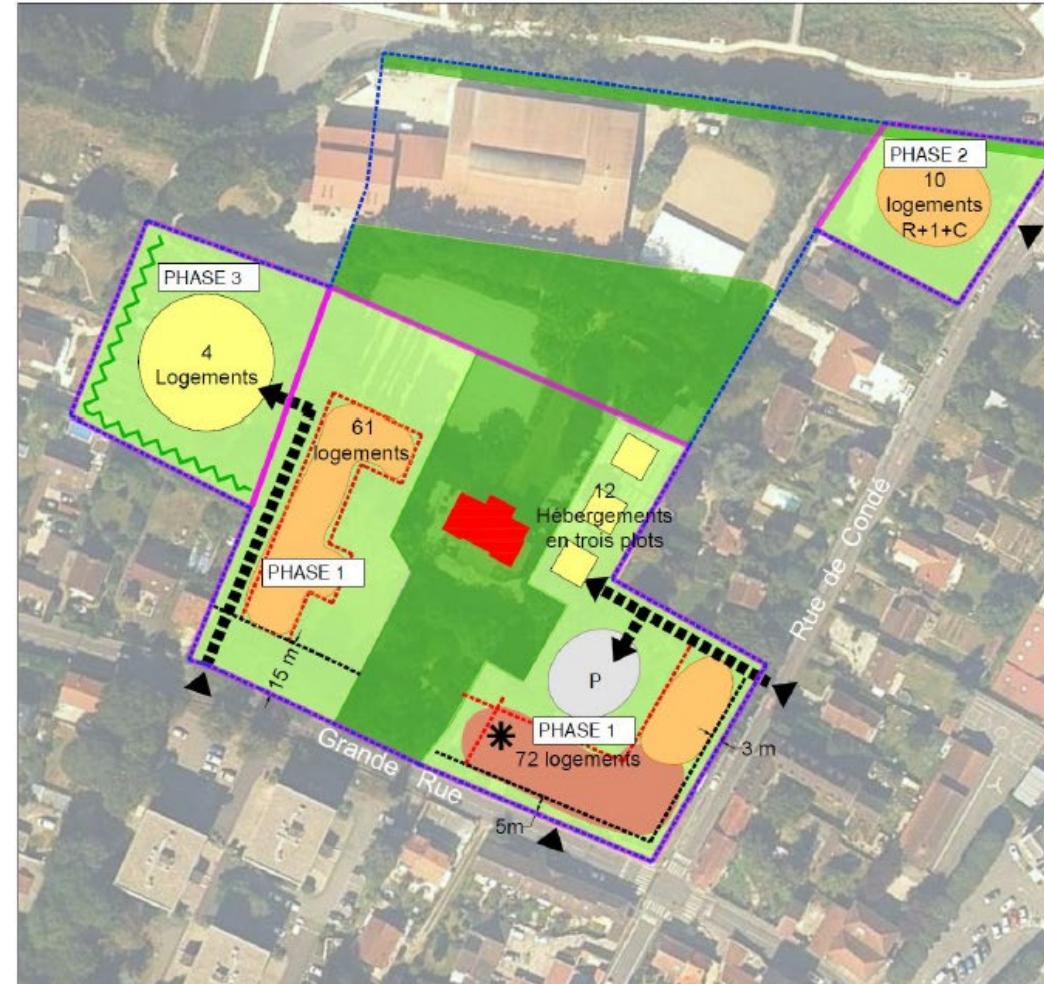
- Phase 1** : réalisation de 133 logements collectifs maximum sous forme de bâtiments de type R+2+C et R+3+C. S'y ajoutent 12 unités d'hébergement maximum, répartis en trois plots de type R+1+C.
- Phase 2** : réalisation de 10 logements collectifs maximum, de type R+1+C.
- Phase 3** : réalisation de 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 bâtie existante, identifiée à l'inventaire des éléments bâti 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**

169 logements dont 30% LLS
PERIMETRE OAP
PERIMETRE PHASAGE
MARGES DE REUL (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 CREER POUVANT ACCUEILLIR DU STATIONNEMENT LATERAL
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

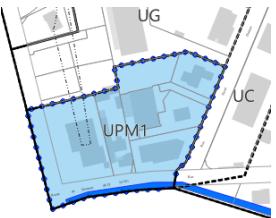
**3.1 ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP)**

3.2 SECTEURS DE PLAN MASSE

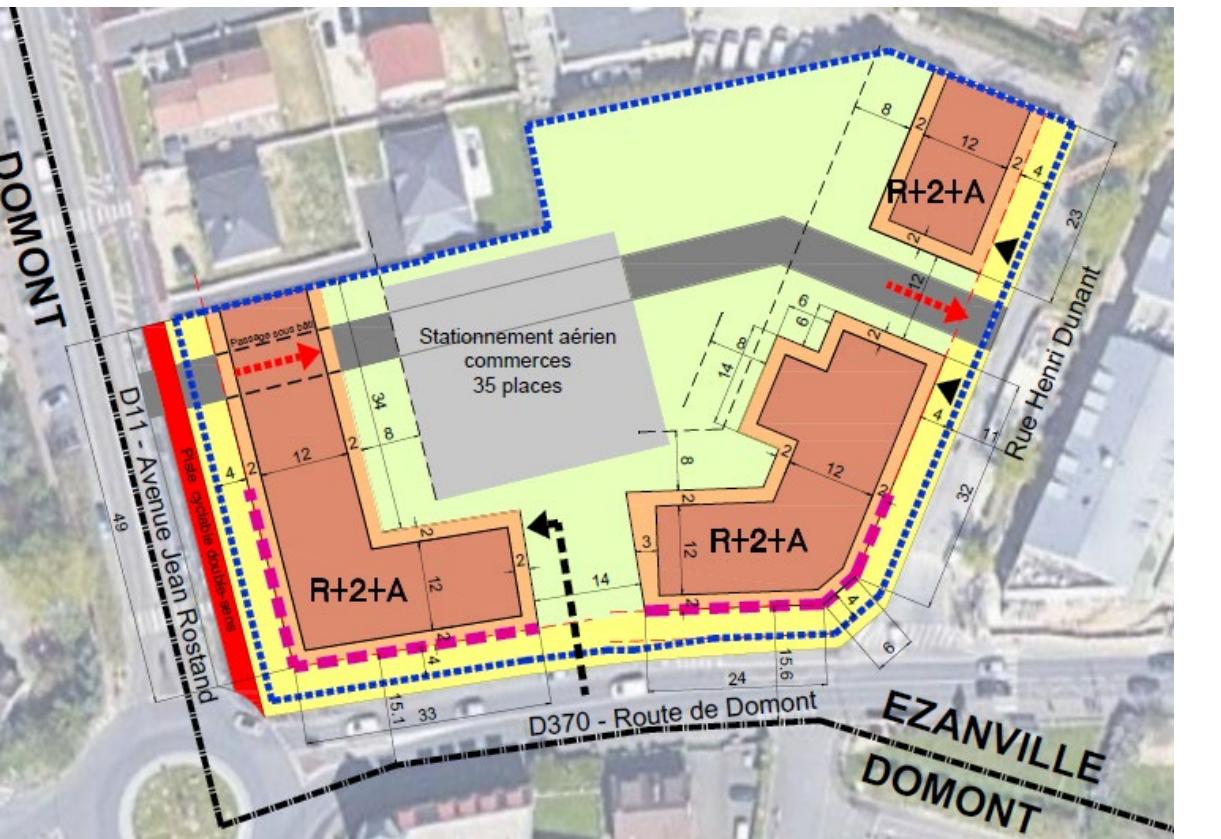
A

PROJET SECTEUR PICARD : ZONE UPM1

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



Proposition secteur de plan masse (en projet) :



LIMITE DE COMMUNE

PERIMETRE DE LA ZONE UPM

R+2+A

R+2

RETRAIT / ALIGNEMENT

RETRAIT BÂTI / STATIONNEMENTS COMMERCES

LINEAIRE COMMERCIAL INDICATIF - POSSIBILITE D'ACCUEIL COMMERCES (1200 m²)
de commerces RDC

PRINCIPE D'ACCES VEHICULES AU STATIONNEMENT COMMERCES AERIEN

ACCES VEHICULES PARKING BÂTIMENT

ELARGISSEMENT DU TROTTOIR

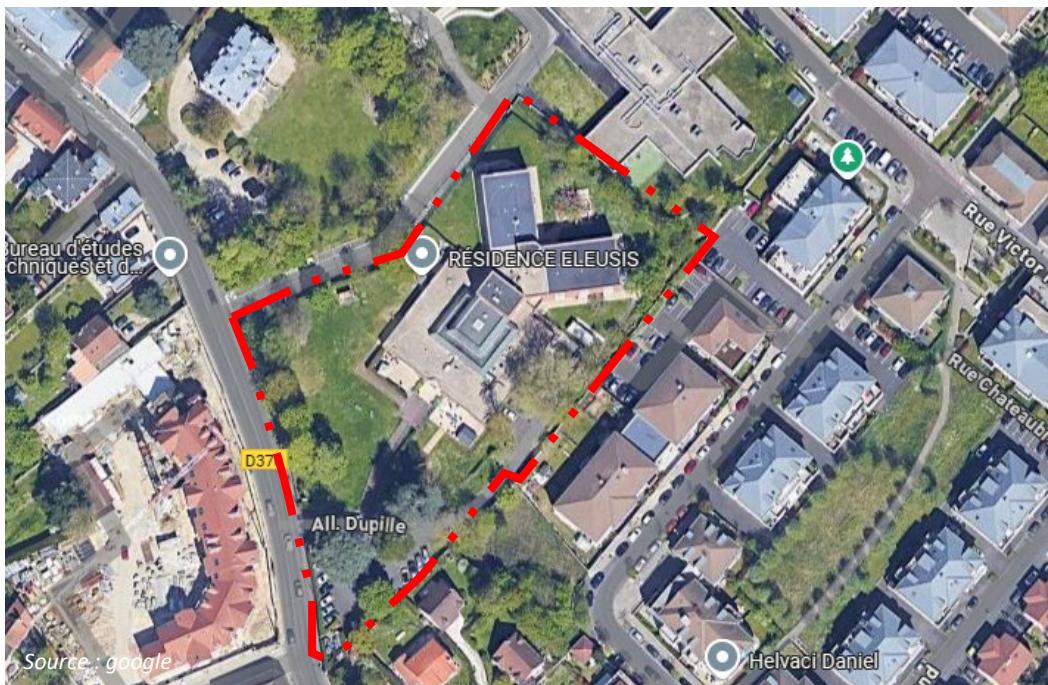
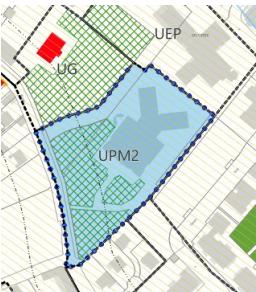
AIRE DE STATIONNEMENT PAYSAGEE (COMMERCES / SERVICES)

ESPACES LIBRES PAYSAGERS POUVANT ACCUEILLIR DU STATIONNEMENT
d'espace vert minimum)

B

PROJET ZONE UPM2

- Zone UEP (PLU en vigueur)
- Proposition création d'une zone **UPM2** avec zone de plan masse
- 80 logements environ



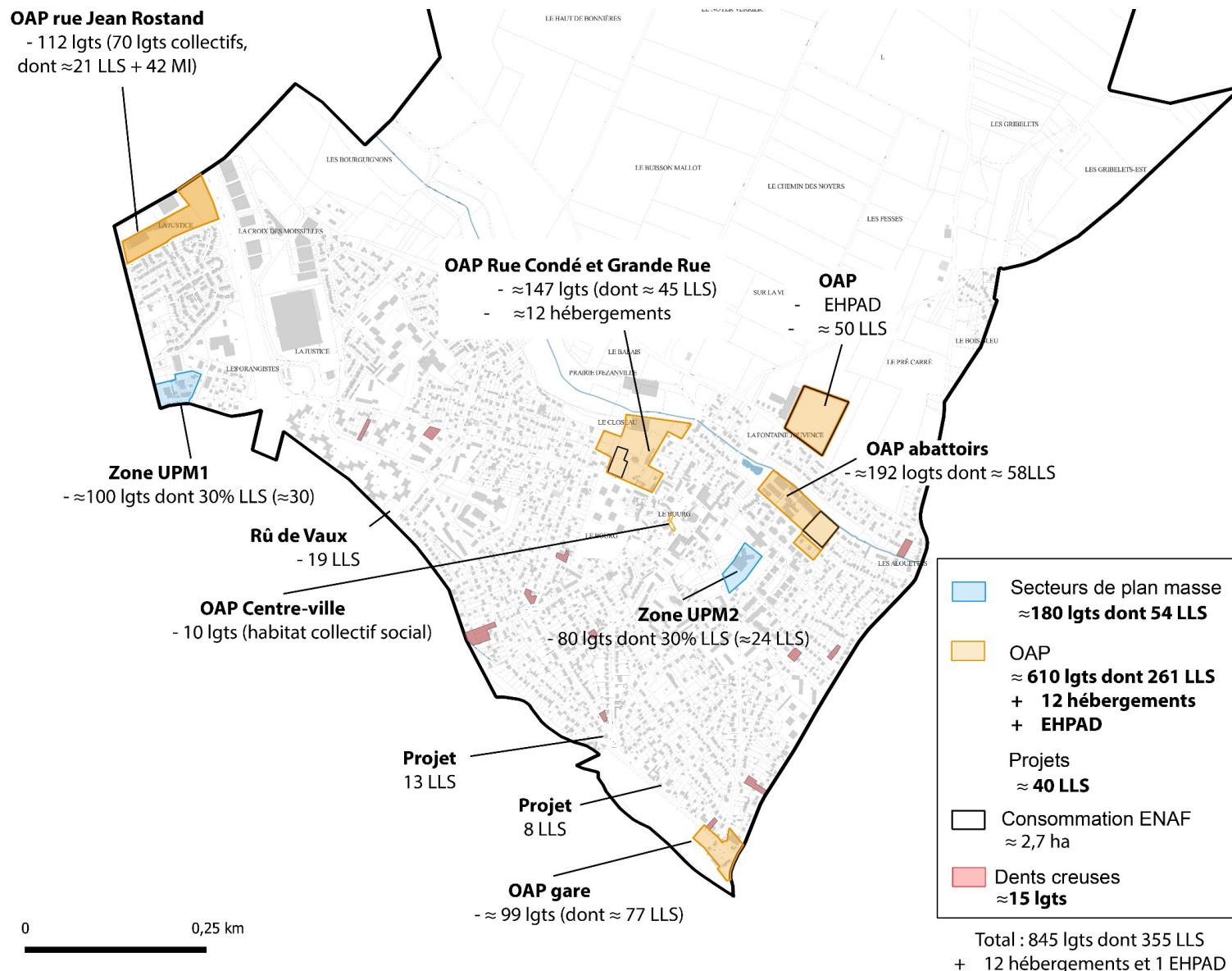
Proposition secteur de plan masse (en projet) :



4.

> CAPACITÉS DE
DENSIFICATION ET
DE MUTATION
> CONSOMMATION
ENAF

Les objectifs d'accroissements résidentiels

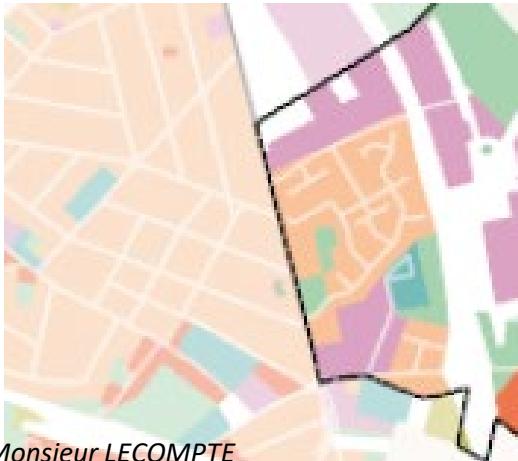


Capacités de densification, de mutation et consommation ENAF projetées :

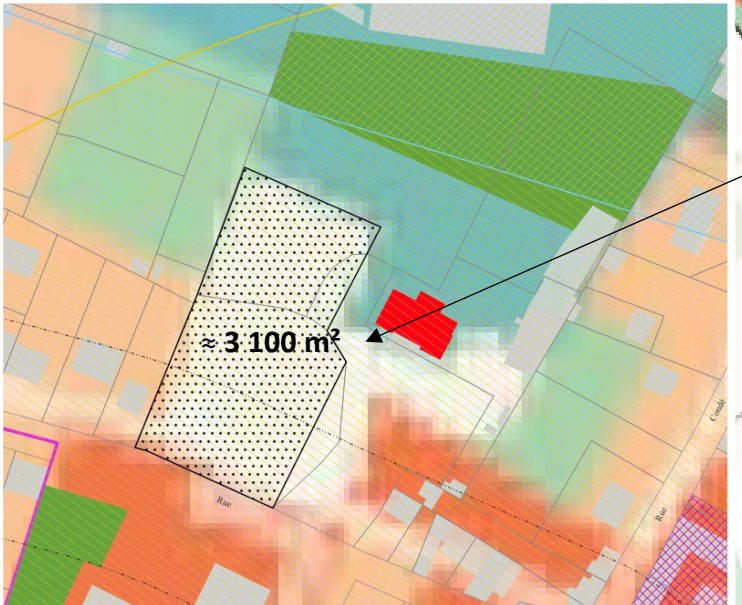


4 CONSOMMATION ENAF PROJETEE (SELON PROJETS)

Extrait MOS 2021



Propriété Monsieur LECOMPTE



Total $\approx 2,7$ ha

Ezanville

$\approx 1,9$ ha

Zone AU4 du PLU en vigueur



Secteur des abattoirs



ZONE DE PROJET RUE DE CONDE – GRANDE RUE

► Rappel du SDRIF-E :

Orientation réglementaire n°98 du DOO est ainsi rédigée :

"Capacités d'urbanisation conditionnée à la réalisation de logements sociaux :

Les communes n'atteignant pas le taux de logements sociaux requis par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation et disposant de moins de 3 hectares de capacités d'urbanisation bénéficient d'un complément de capacités d'urbanisation de 1 hectare, dans la limite de ce seuil de 3 hectares. Il doit être tenu compte de la somme des secteurs d'urbanisation préférentielle (OR 83) et des capacités d'urbanisation au titre des secteurs de développement à proximité des gares (OR 92 bis), au titre des polarités (OR 93), de celles allouées aux villes moyennes, aux petites villes et aux communes rurales(OR 95) et de la surface minimale prévue à l'OR 81

La mobilisation de ce complément de capacités d'urbanisation est conditionnée à :

- la justification que le potentiel de densification et les capacités d'urbanisation allouées par ailleurs par le SDRIF-E sont insuffisants pour répondre aux objectifs de l'article L.302-5 susmentionné,*
- une programmation de logements locatifs sociaux significative, dans le secteur d'urbanisation projeté, contribuant à atteindre les objectifs de l'article L.302-5 précité.*

Ces capacités d'urbanisation sont mobilisées dans le respect des orientations communes relatives aux développements urbains (OR 78 à 82) et des OR 86 à 87."

ZONE DE PROJET RUE DE CONDE – GRANDE RUE

- ▶ Capacités d'urbanisation conditionnée à la réalisation de logements sociaux de l'OR 98 du DOO du SDRIF-E :

Avec 1ha supplémentaire pour la production de LLS, le potentiel serait d'environ 2,76 ha, dont 1ha pour du 100% LLS.

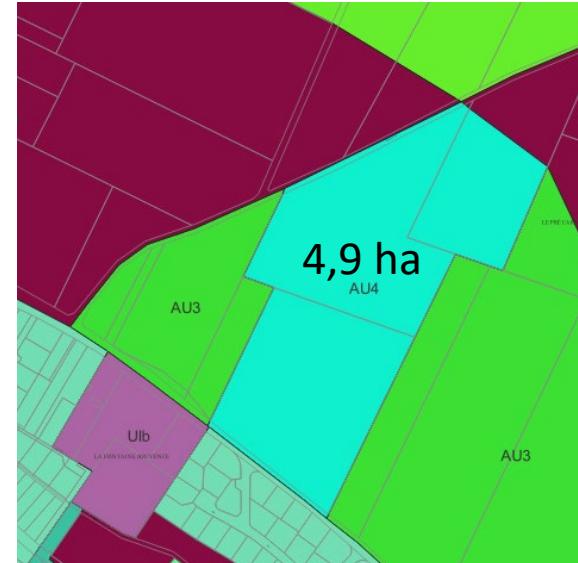
- ▶ Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :

La consommation non cartographiée autorisée par le SDRIF-E serait, selon le PADD/diagnostic, de 1,76 ha.

La consommation dans le cadre de la révision du PLU représenterait une surface d'environ 2,7 ha, à savoir :

- Parcellle projet rue de Condé et Grande rue $\approx 0,31$ ha ;
- Parcellle des abattoirs $\approx 0,5$ ha ;
- Parcellle chemin d'Ecouen à Moisselles $\approx 1,9$ ha.

Extrait zone AU4 PLU en vigueur :



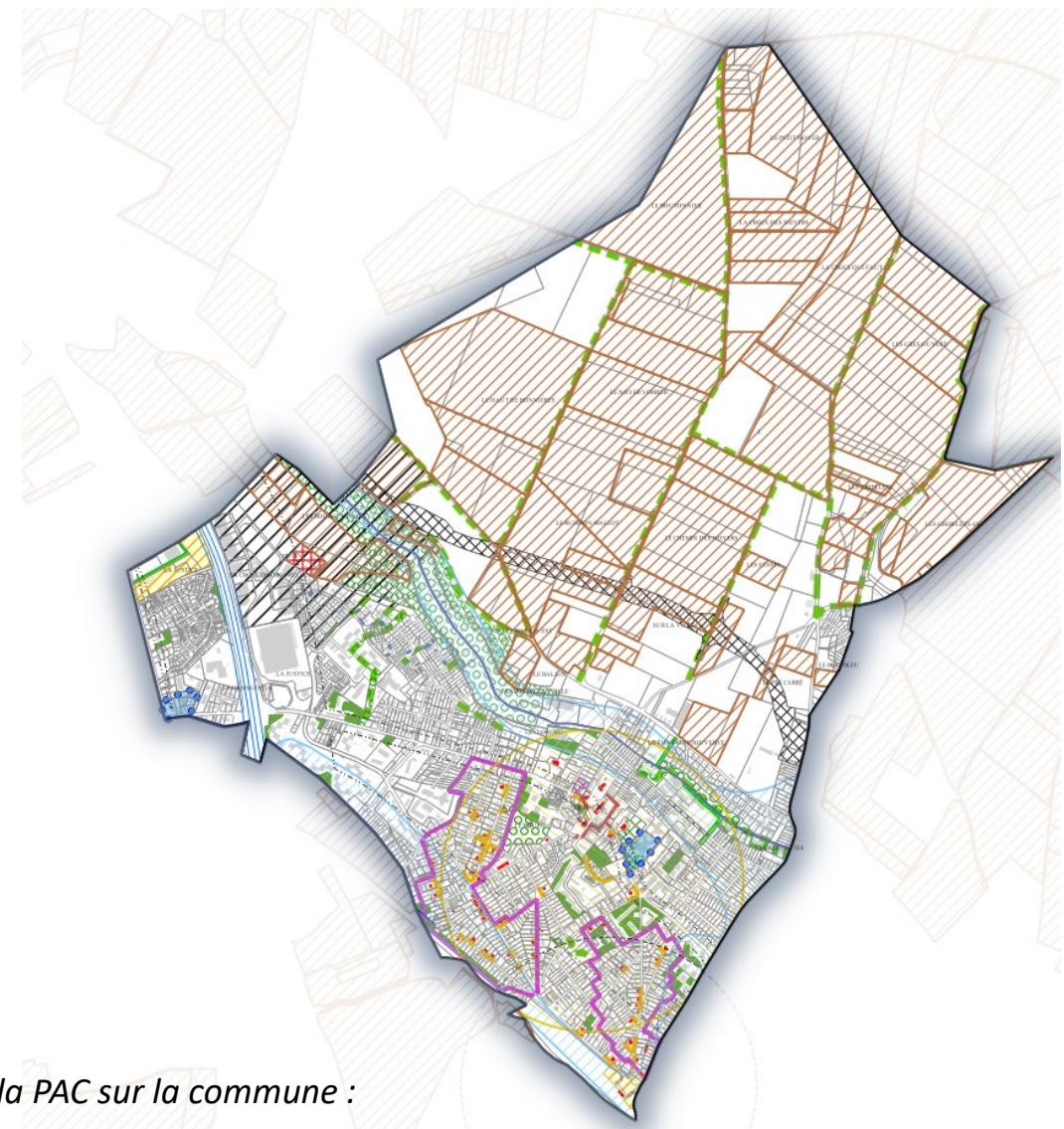
Source : google

ZONE DE PROJET RUE DE CONDE – GRANDE RUE

Parcelles déclarées à la PAC – Zoom zone AU4 du PLU vigueur :



Parcelles déclarées à la PAC sur la commune :



POTENTIEL MOBILISABLE SUR LE TERRITOIRE

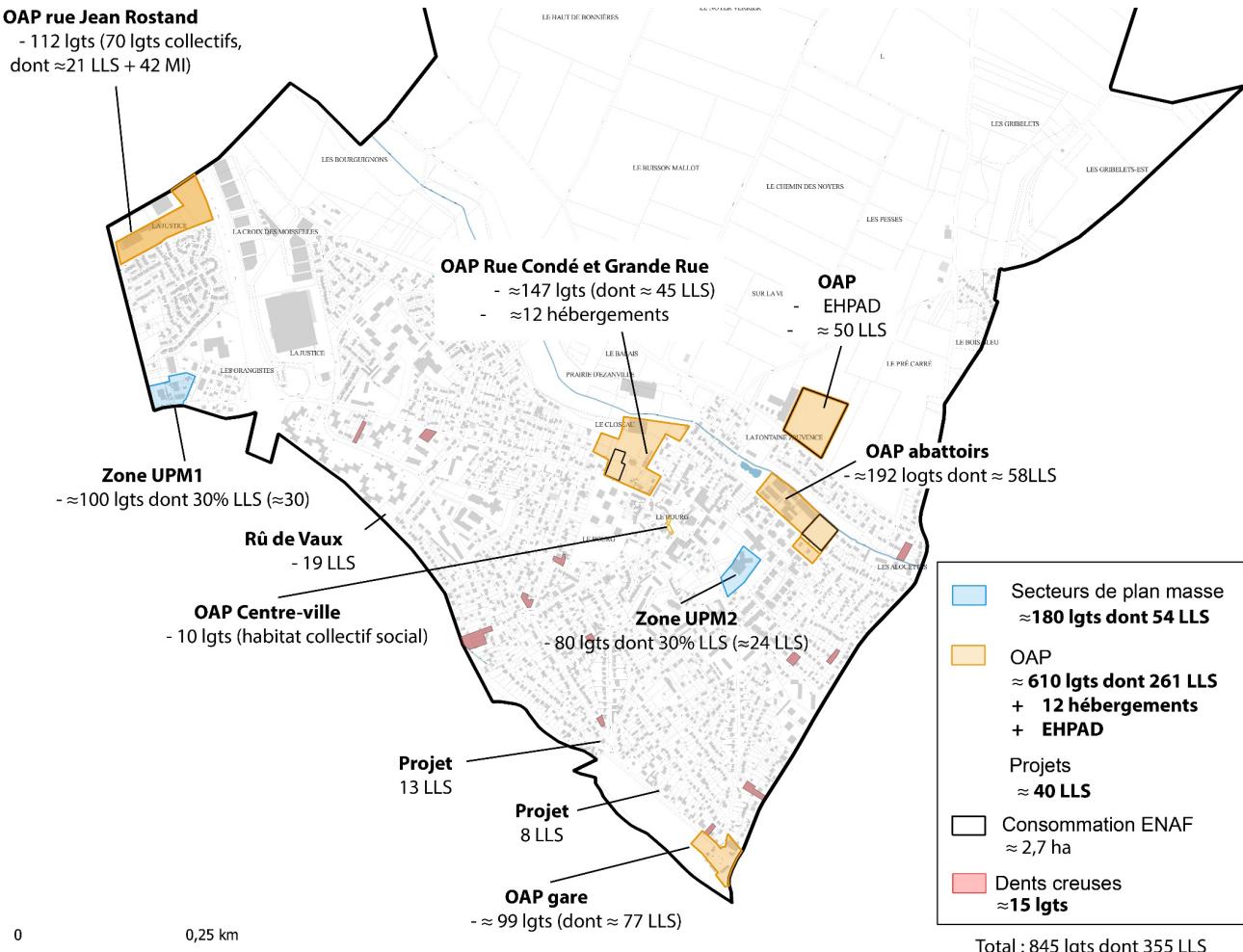
- Production prévisionnelle d'environ 845 logements à l'horizon 2040 *, dont environ 355 LLS, soit un total de 4 947 logements à l'échelle communale.
- A l'horizon 2040, la part de logements sociaux selon ces estimations atteindrait environ 23,6%.

**Ces chiffres illustrent une capacité de production de logements satisfaisante. Néanmoins, ce potentiel mobilisable au titre du PLU reste très incertain au regard des propriétés foncières concernées et de la temporalité de mutation de ces parcelles.*

Pour rappel, selon le diagnostic et les informations inscrites au SDRIFe :

- L'objectif d'accroissement de la densité résidentielle selon le SDRIFe à Ezanville est de 615 logements à l'horizon 2040 soit l'équivalent de 4 717 logements en 2040.
- La densité moyenne communale des espaces d'habitat est de 31 logt/ha.
- La commune comptabilise 814 LLS en 2020.

Capacités de densification, de mutation et consommation ENAF projetées :

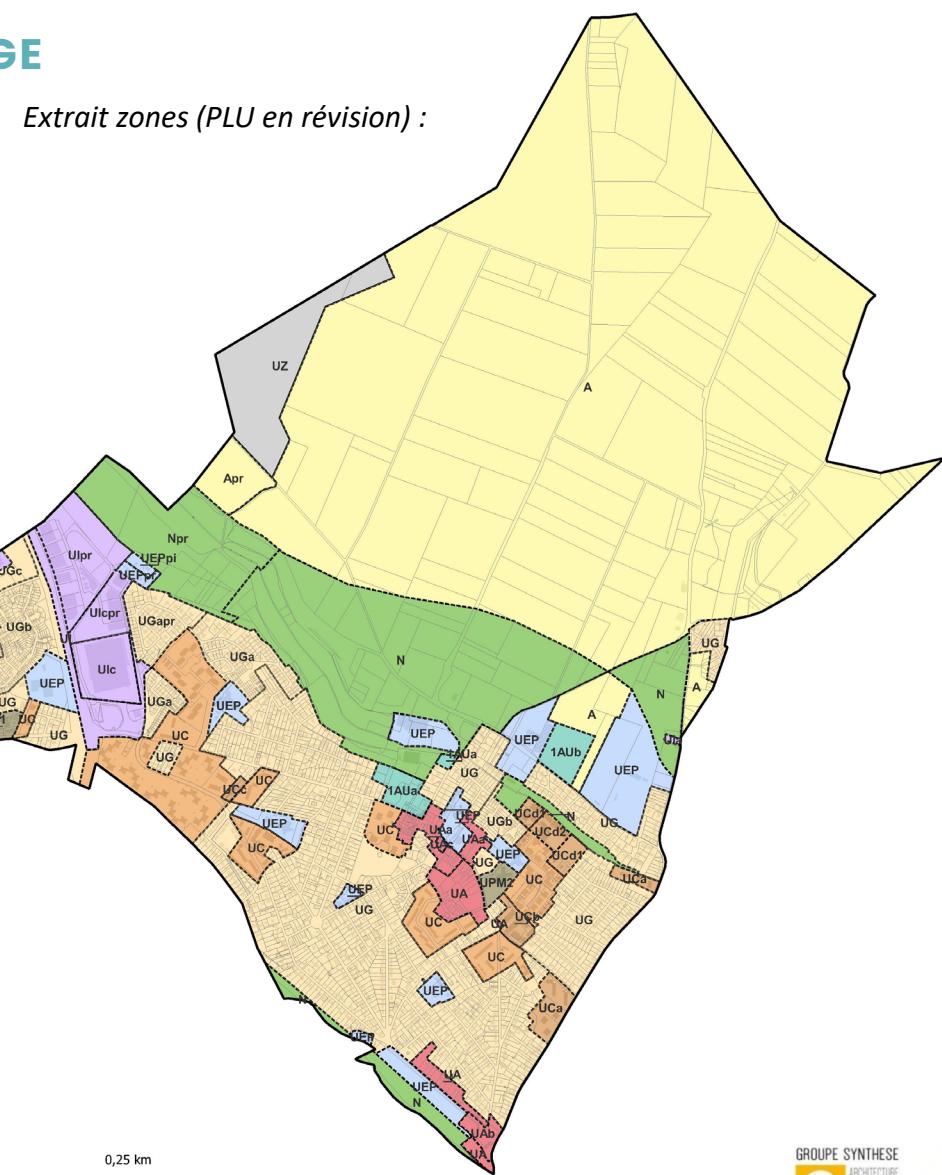


5.

> MODIFICATIONS AU
PLAN DE ZONAGE ET
REGLEMENT

PRINCIPALES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

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



DISPOSITIONS GENERALES

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

Dispositions règlementaires repérées au règlement graphique

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

Dispositions règlementaires communes à toutes les zones

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



PLAN DE ZONAGE ET REGLEMENT

STATIONNEMENT

Habitation	<i>Logement</i>	<p><u>Logements à plus de 500 mètres d'une gare :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- 2 places par maison individuelle.- 1,5 place par logement pour l'habitat collectif. Le nombre de places calculé sera arrondi par excès. Les places « commandées » (l'une derrière l'autre) attribuées à un même logement sont autorisées. <p><u>Logements à moins de 500 mètres d'une gare :</u> 1 place par logement.</p> <p><u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires :</u> 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare.</p> <p><i>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.</i></p> <p><u>Stationnement des visiteurs :</u></p> <p>Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.</p>
	<i>Hébergement</i>	Foyer d'accueil, résidences étudiants/universitaires, maisons de retraite, résidences services, foyers de travailleurs et résidences autonomes : 1 place par tranche de 3 chambres.

→ Taux de motorisation en 2021 = 1,2



STATIONNEMENT

Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	- 1 place pour 50 m ² de surface de plancher à usage d'activité.
	<i>Restauration</i>	- 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher de salle de restauration et 2 places minimum pour l'activité de restauration à emporter.
	<i>Commerce de gros</i>	Sans objet.
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	- 2 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher, à l'exception des activités médicales et para médicales.
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par chambre. 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant si celui-ci est regroupé avec un hôtel. 1 place de car par tranche de 100 chambres.
	<i>Cinéma</i>	Sans objet.
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	1 place pour 50 m ² de surface de plancher à usage d'activité.
	<i>Entrepôt</i>	1 place pour 250 m ² de surface de plancher d'entrepôts 1 place poids lourds pour 500 m ² de surface de plancher d'entrepôts.
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet.
	<i>Bureau</i>	1 place par tranche de <u>45</u> m ² de surface de plancher maximum créée ou affectée à cette nouvelle destination. Toutefois, à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de <u>55</u> m ² de surface de plancher maximum. Il sera prévu qu'au moins 10 % des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, soient équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	Sans objet.



STATIONNEMENT

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité...).
	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	<p><u>Clinique :</u> - 50 places pour 100 lits.</p> <p><u>Foyers de personnes âgées – Maison médicalisée :</u> Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :</p> <p>Nombre de places :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pensionnaires : 2 % du nombre de chambres, - Visiteurs : 10 % du nombre de chambres, - Personnel : 40 % du nombre de personnes employées.
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	<p><u>Ecole primaire ou école maternelle</u> : 1 place par classe et par emploi administratif.</p> <p><u>Equipements scolaires</u> : 1 place par classe et par emploi administratif et technique.</p> <p><u>Crèches, halte-garderie</u> : 5 à 10 places selon les possibilités de desserte offertes.</p> <p><u>Enseignement supérieur</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 places de stationnement pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel). <p><u>Lycée et collège</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement pour 20 élèves <p>Stationnement deux roues (couvert) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 140 élèves en 1er cycle. - 1 place par tranche de 7 élèves en 2e cycle.
	<i>Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs</i>	1 place voiture pour 3 personnes et une place deux roues pour 10 personnes.



PLAN DE ZONAGE ET REGLEMENT

STATIONNEMENT

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité...).
	<i>Equipements sportifs</i>	STADES : <u>Automobiles</u> : - 60 places par terrain de sports, <u>Deux roues</u> : - 10 places par terrain, <u>Cars</u> : - 1 emplacement par terrain. TENNIS : <u>Automobiles</u> : - 2 places VP par court, <u>Deux roues</u> : - 1 place deux roues par court, <u>Cars</u> : - 1 emplacement de car par équipement. GYMNASE : <u>Automobiles</u> : - 30 places pour 1000 m ² de surface de plancher <u>Deux roues</u> : - 20 places, <u>Cars</u> : - 1 emplacement de car par équipement. PISCINE : - 5 places pour 100 m ² de bassin.
	<i>Lieux de culte</i>	1 place voiture pour 3 personnes et une place deux roues pour 10 personnes.
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité...).

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 cœur 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 réglementaires :

- 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 réglementaires

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

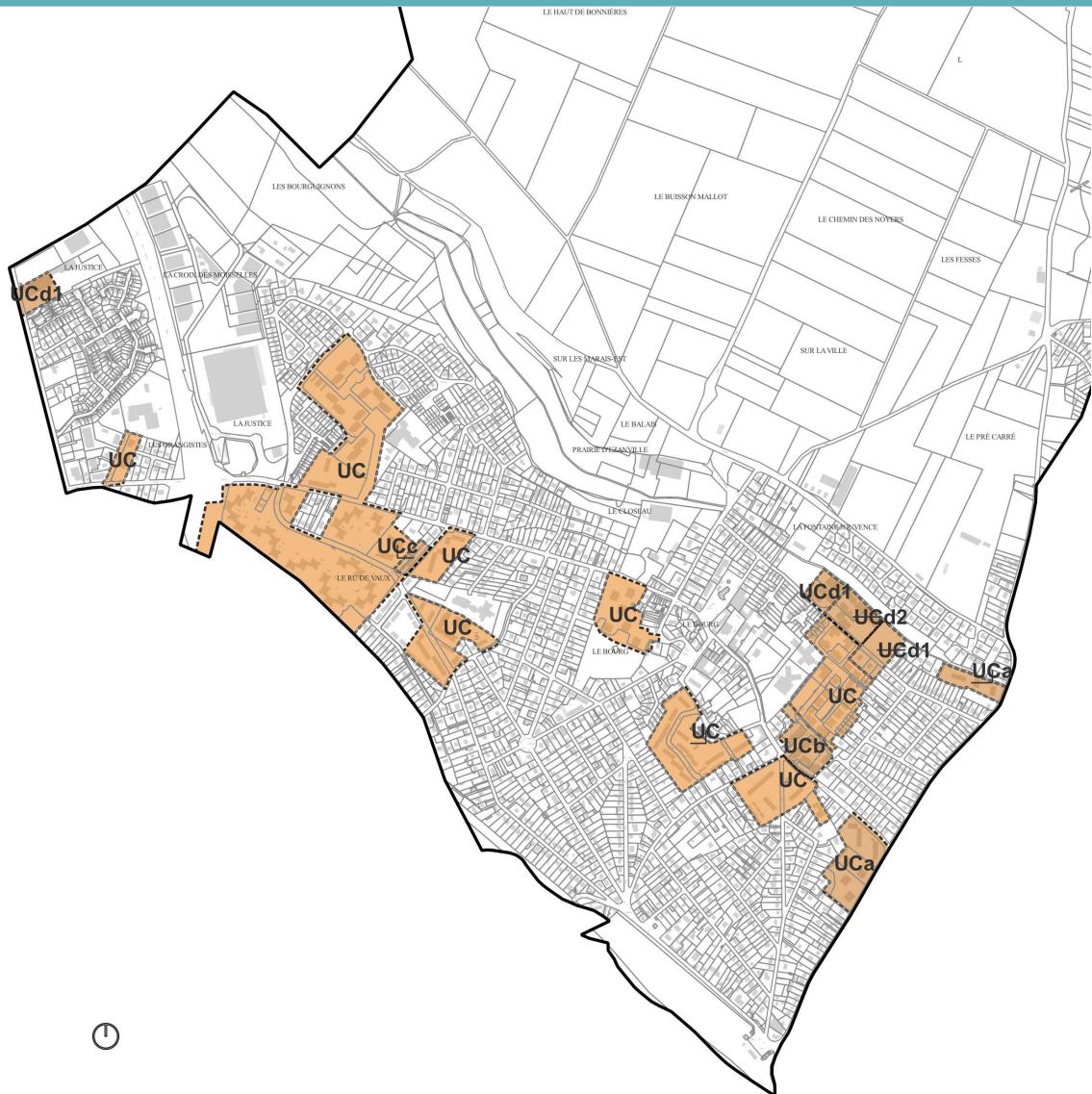
UC

La zone UC – Collectif

La zone UC correspond à des secteurs d'habitations collectives principalement. La zone comprend les secteurs UCa, UCb, UCc et un secteur UCd réparti en deux sous-secteurs UCd1 et UCd2, qui bénéficient de dispositions particulières.

Principes règlementaires :

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



Extrait zone UC (PLU en révision) :

La zone UC – Enjeux réglementaires

- 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 faîte (R+2+C/R+2+A) – UCd2 : 12m égout du toit ou acrotère et 16m faîte (R+3+C/R+3+A).
- Soutenir la mixité :
 - Mixité de l'habitat :
 - En cas de réalisation d'un programme comprenant 8 à 15 logements, 25% minimum de ce programme doit comporter des logements locatifs sociaux.
 - En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de 15 logements, 30% minimum de ce programme doit comporter des logements locatifs sociaux.
- Maintenir et développer la nature :
 - 1 arbre de hautes tiges / 100m² d'espaces non construits. Aires de stationnement extérieures, allées : privilégier un traitement avec des matériaux perméables.
 - 30% pleine terre (distincte aires de stationnement).
 - *Toitures terrasses végétalisées pondérées à 50%.*
 - Attention portée aux essences allergènes.
 - Arbres remarquables et espaces verts à protéger (EVP) identifiés au plan de zonage.

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.

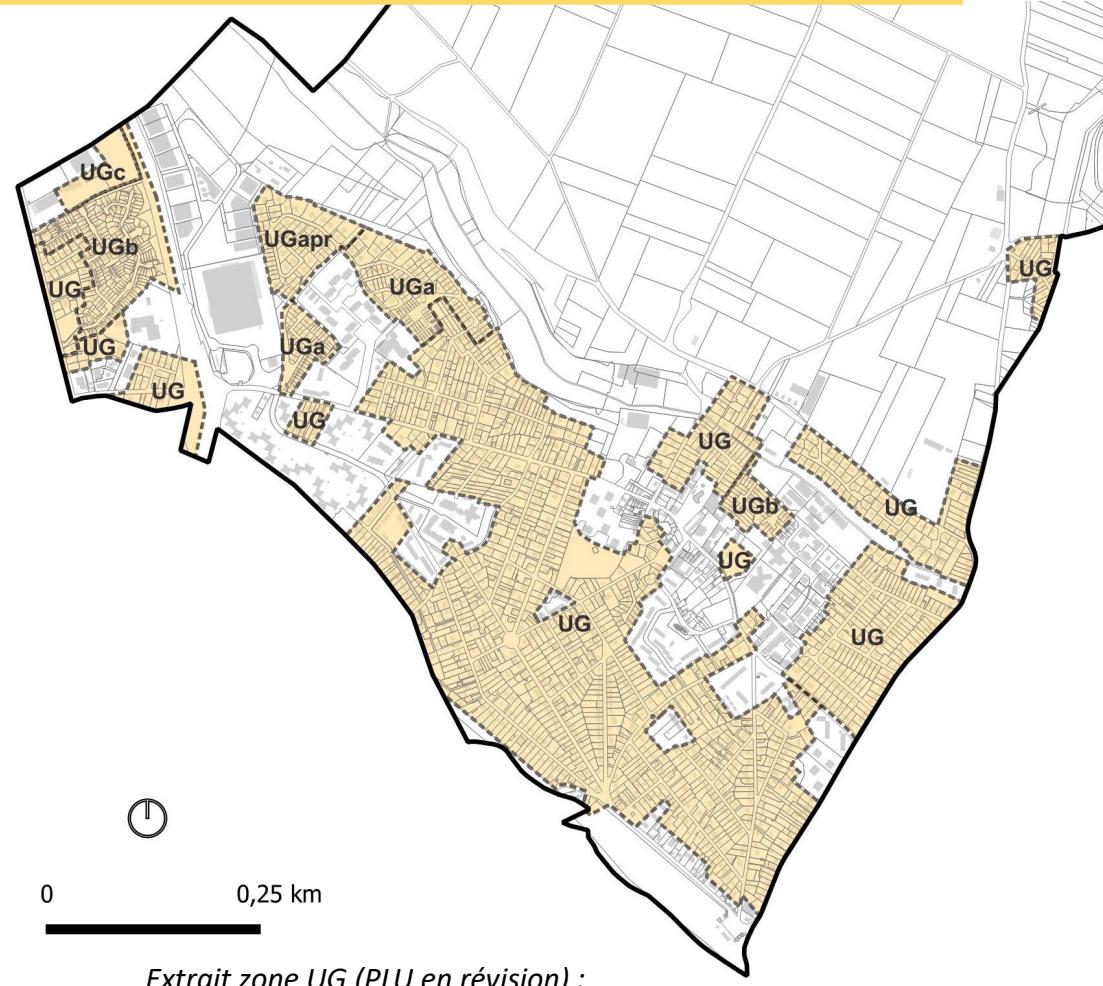
Le secteur UGa correspond au lotissement des Bourguignons.

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.



La zone UG - Enjeux réglementaires

- Maintenir le caractère résidentiel aéré, en préservant les coeurs 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 cours 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.

La zone UG - Enjeux réglementaires

Soutenir l'attractivité et la mixité :

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

Maintenir et développer la nature :

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



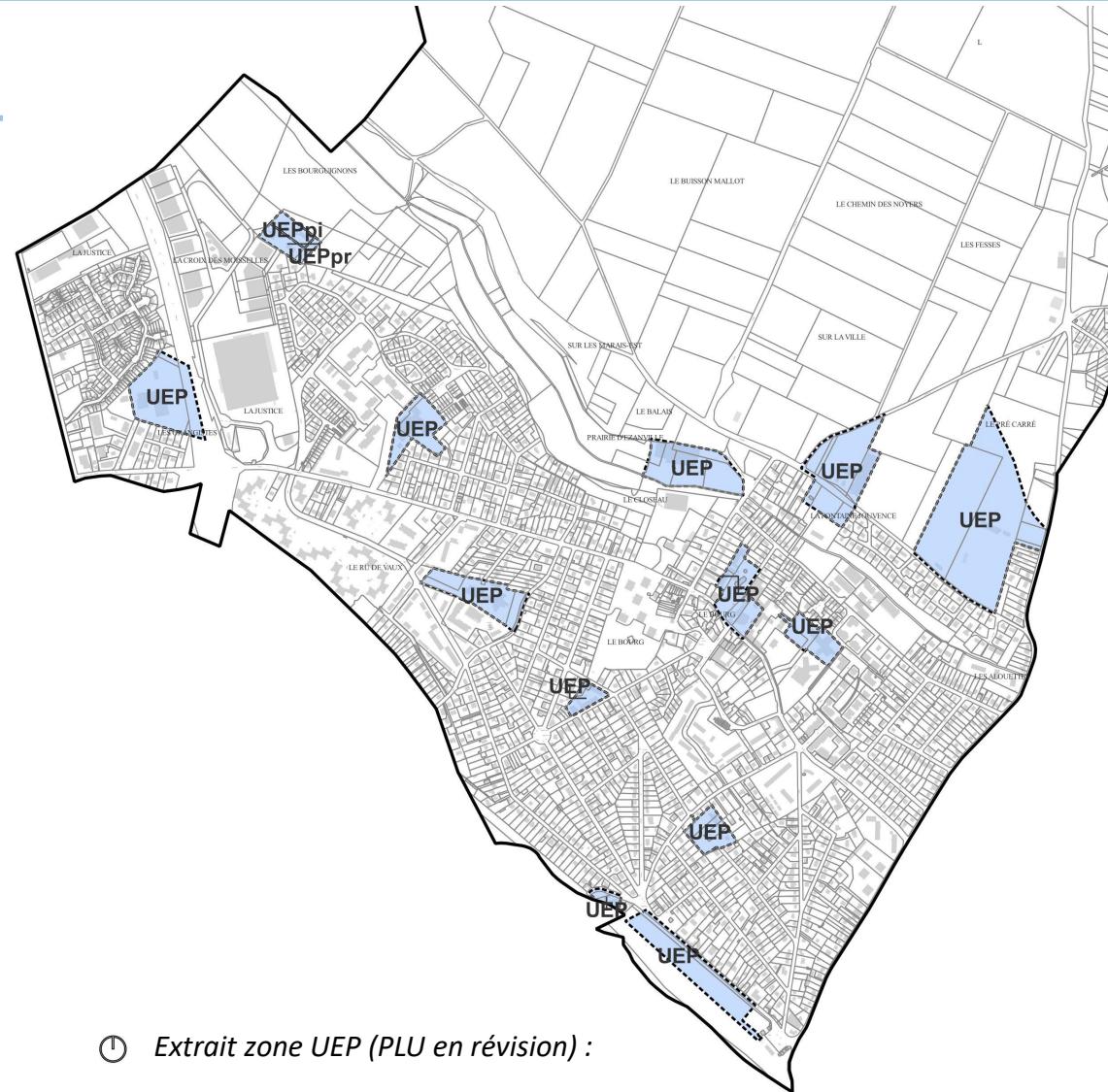
La zone UEP - Equipements

La zone UEP correspond à une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.

Elle comprend les sous-secteurs UEPpi et UEPpr relatifs au périmètre de protection immédiat (pi) et rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficient de dispositions particulières.

Principes règlementaires :

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



 *Extrait zone UEP (PLU en révision) :*

La zone UEP - Enjeux réglementaires

▪ 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 réglementée.
- **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.



PLAN DE ZONAGE ET REGLEMENT

UI

La zone UI - Activités

La Zone UI : zones à dominante d'activités

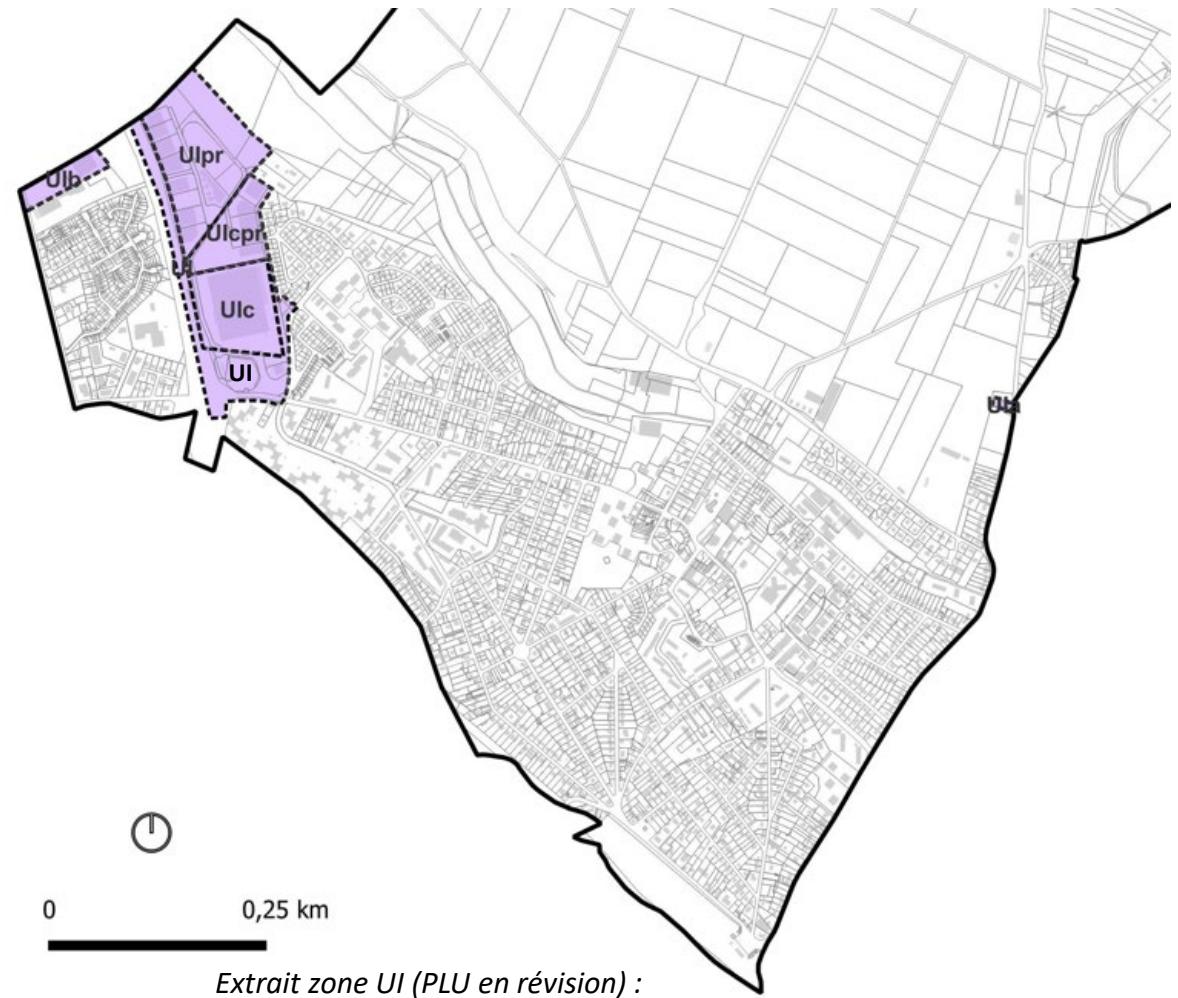
La zone UI correspond à la zone d'activités réservée principalement aux activités tertiaires (commerces et services), aux établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi qu'aux activités artisanales.

Elle comprend les secteurs **Ula**, **Ulб** 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.





PLAN DE ZONAGE ET REGLEMENT

UI

La zone UI - Enjeux réglementaires

Soutenir et diversifier la vocation économique et industrielle de la zone :

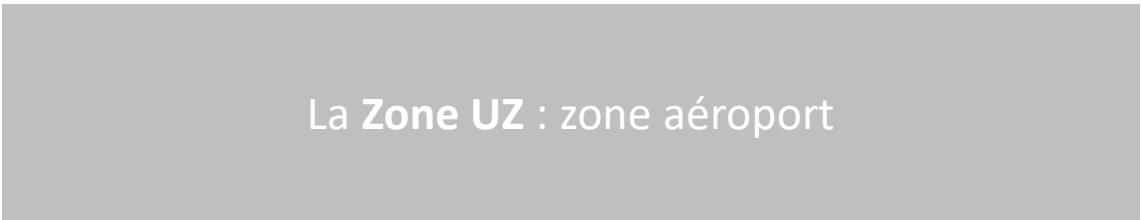
- **Voirie :**
 - UI, UIc et Ulcpr : aucune prescription
 - Ula : 4m minimum
 - Ulб : 10m minimum
- **Implantation limites séparatives :**
 - Ula et Ulб : respect des marges d'isolement
 - UI, UIc, Ulcpr et Ulpr : aucune prescription
 - **Si retrait** : Hauteur baie avec 4m minimum si vues et 2,50m si pas de vues.
- **Emprise au sol :**
 - Ula et Ulб : maintenue à 40% maximum.
 - UI, UIc, Ulcpr et Ulpr : maintenue à 45% maximum.
- **Hauteurs maintenues :**
 - UI, UIc, Ulcpr et Ulpr : 12m égout du toit ou brisis ou acrotère.
 - Ula et Ulб : 9m.

Maintenir et développer la nature :

- UI, UIc, Ulcpr et Ulpr : maintien 25% pleine terre /*Toitures terrasses végétalisées pondérées à 50%*.
- Ula et Ulб : maintien 30% pleine terre.
- Maintien marge d'isolement paysagère.

UZ

La zone UZ - Aéroport



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

Principes réglementaires :

- Préserver le rôle de la zone aéroportuaire.

Extrait zone UZ (PLU en révision) :



AU

La zone 1AUa – A urbaniser

La Zone 1AU : zone à urbaniser

La zone 1AUa correspond à la zone d'urbanisation future située entre la rue de Condé et la Grande rue.

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

Extrait zone 1AU (PLU en révision) :



AU

La zone 1AUb – A urbaniser

La Zone 1AU : zone à urbaniser

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

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

Extrait zone 1AU (PLU en révision) :



A

La zone A - Agricole

La Zone A : agricole

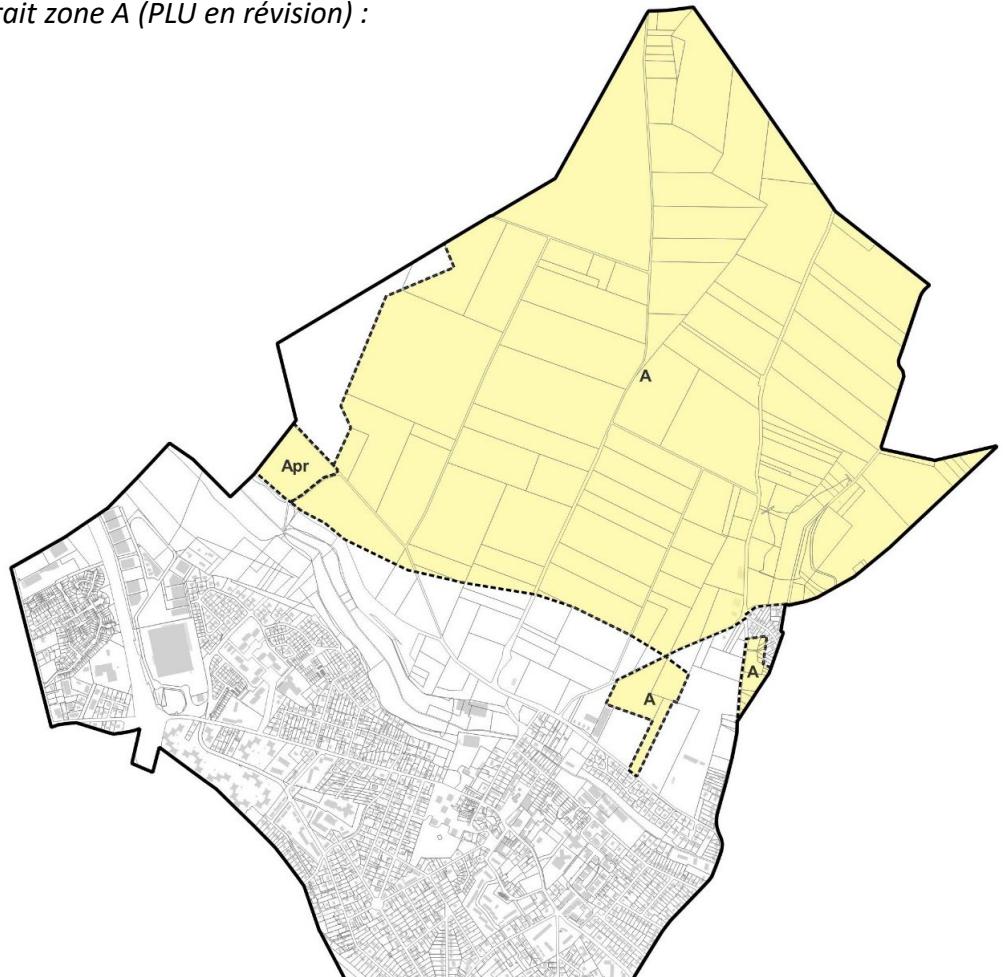
La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants).

Elle comprend le sous-secteur Apr relatif au périmètre de protection rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficie de dispositions particulières.

Principes réglementaires :

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

Extrait zone A (PLU en révision) :



A

La zone A - Enjeux réglementaires

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

→ Maintien en partie des dispositions en vigueur.

N

La zone N - Naturelle

La Zone N : naturelle

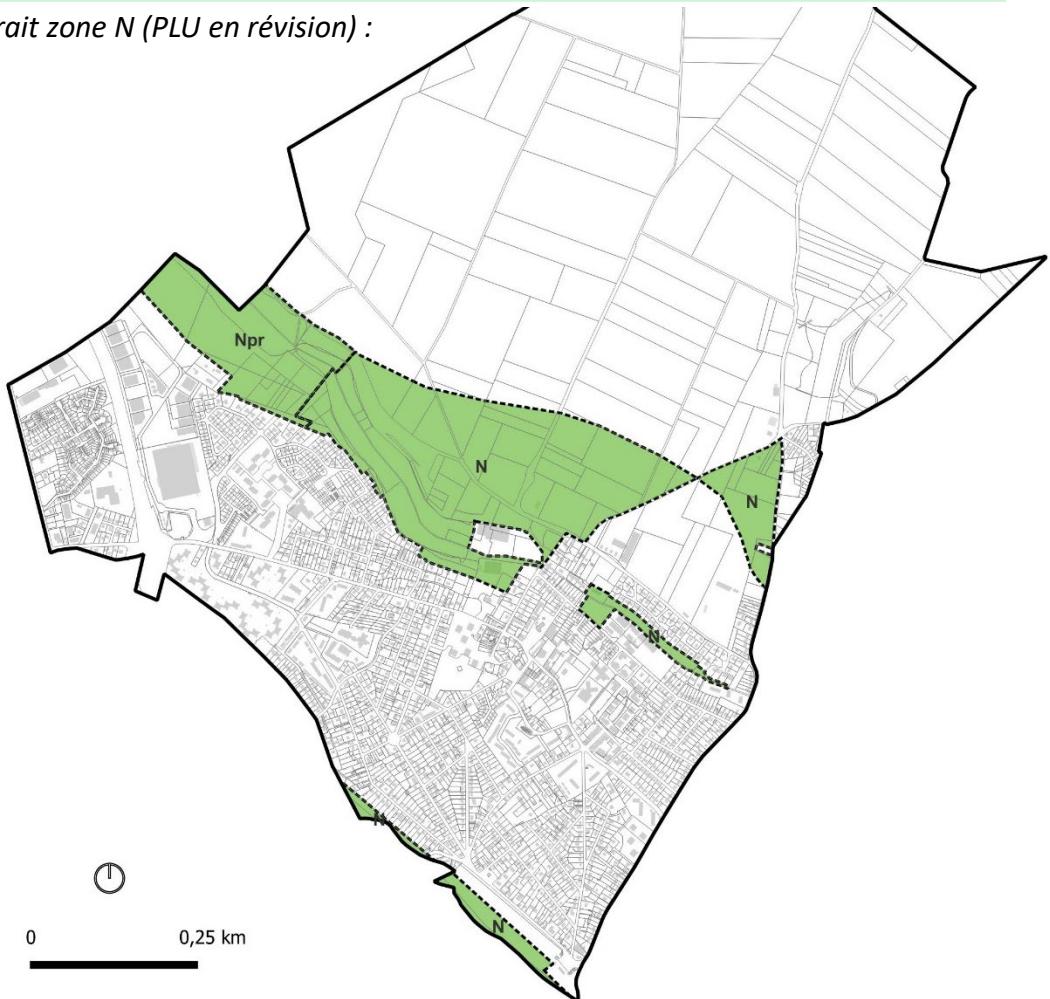
La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit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

Elle comprend le sous-secteur 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 réglementaires

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

→ Maintien en partie des dispositions en vigueur.

6.

> 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 ²	Commune
2	Déviation de la RD 370	108 065 m ²	Département
3	Extension Centre Technique Municipal	382 m ²	Commune

Emplacements réservés pour LLS :

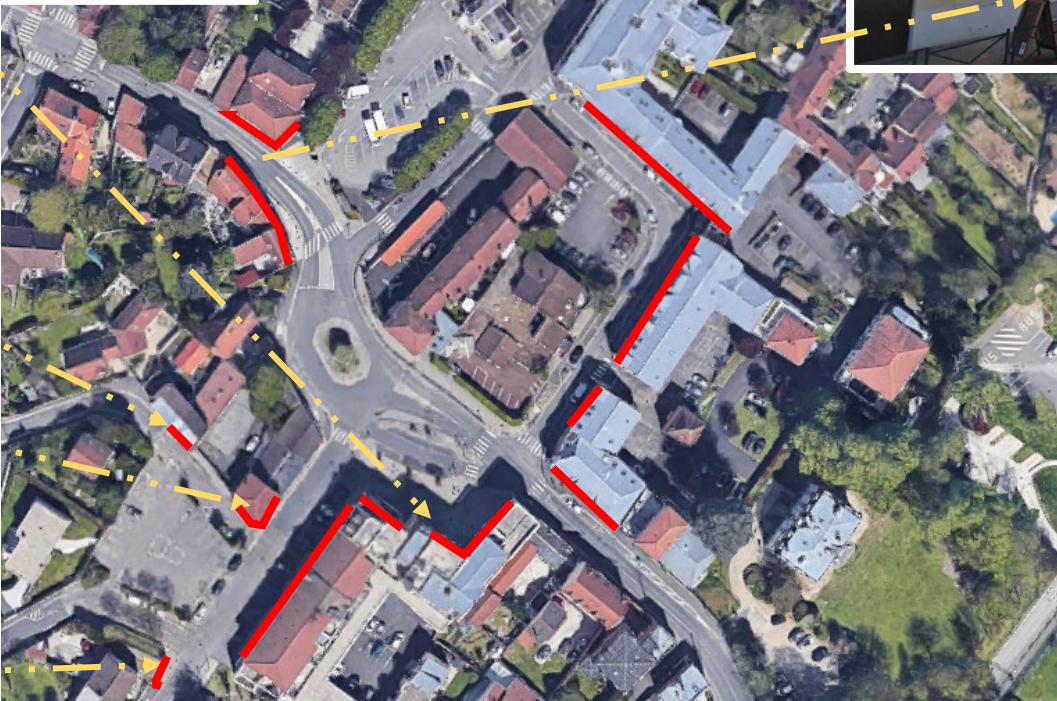
Numéro	Objet	Superficie	Bénéficiaire
4	100% LLS	2 100 m ²	-

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

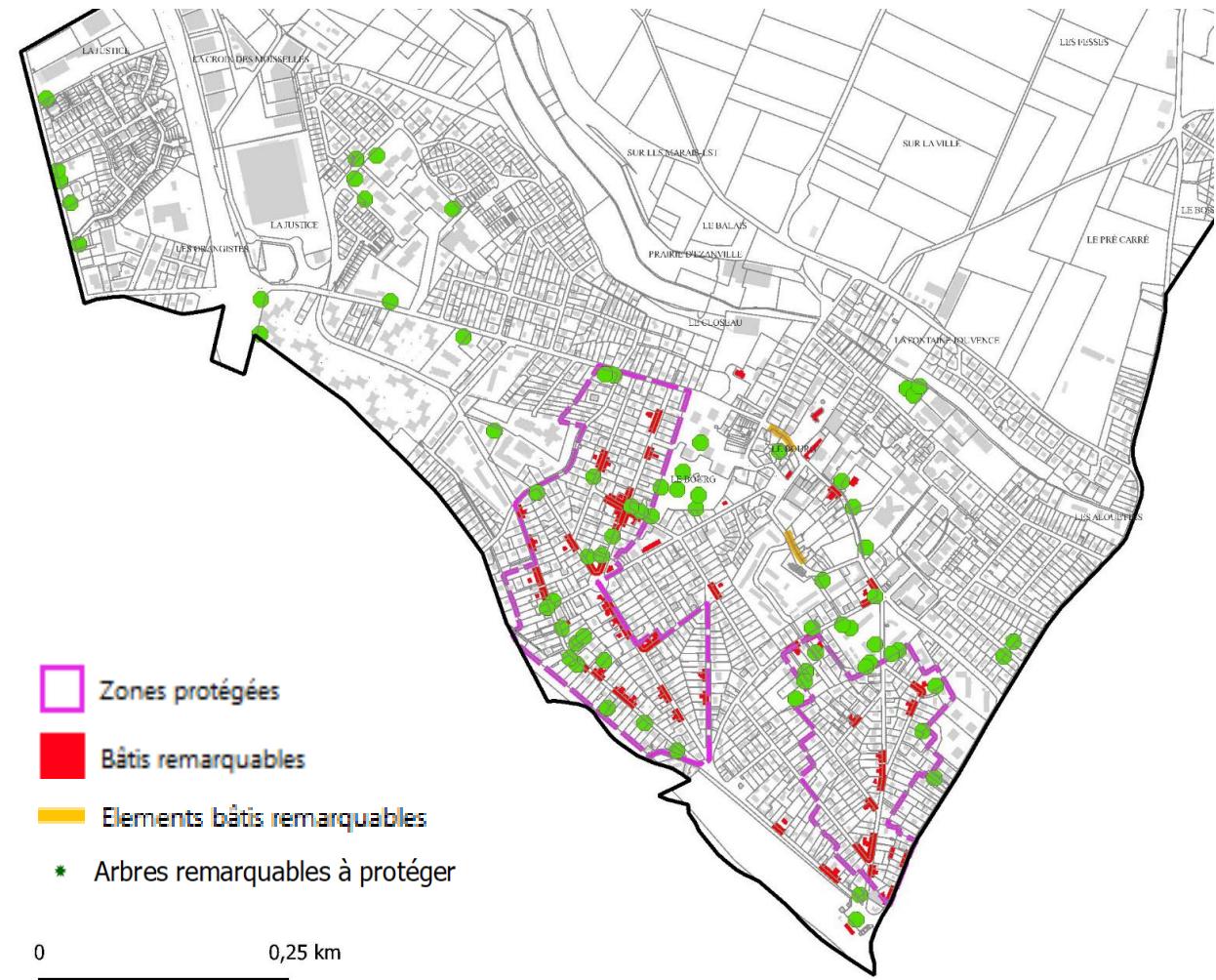


Zones protégées, bâtis/éléments remarquables et arbres remarquables

Nouvelles protections au PLU :

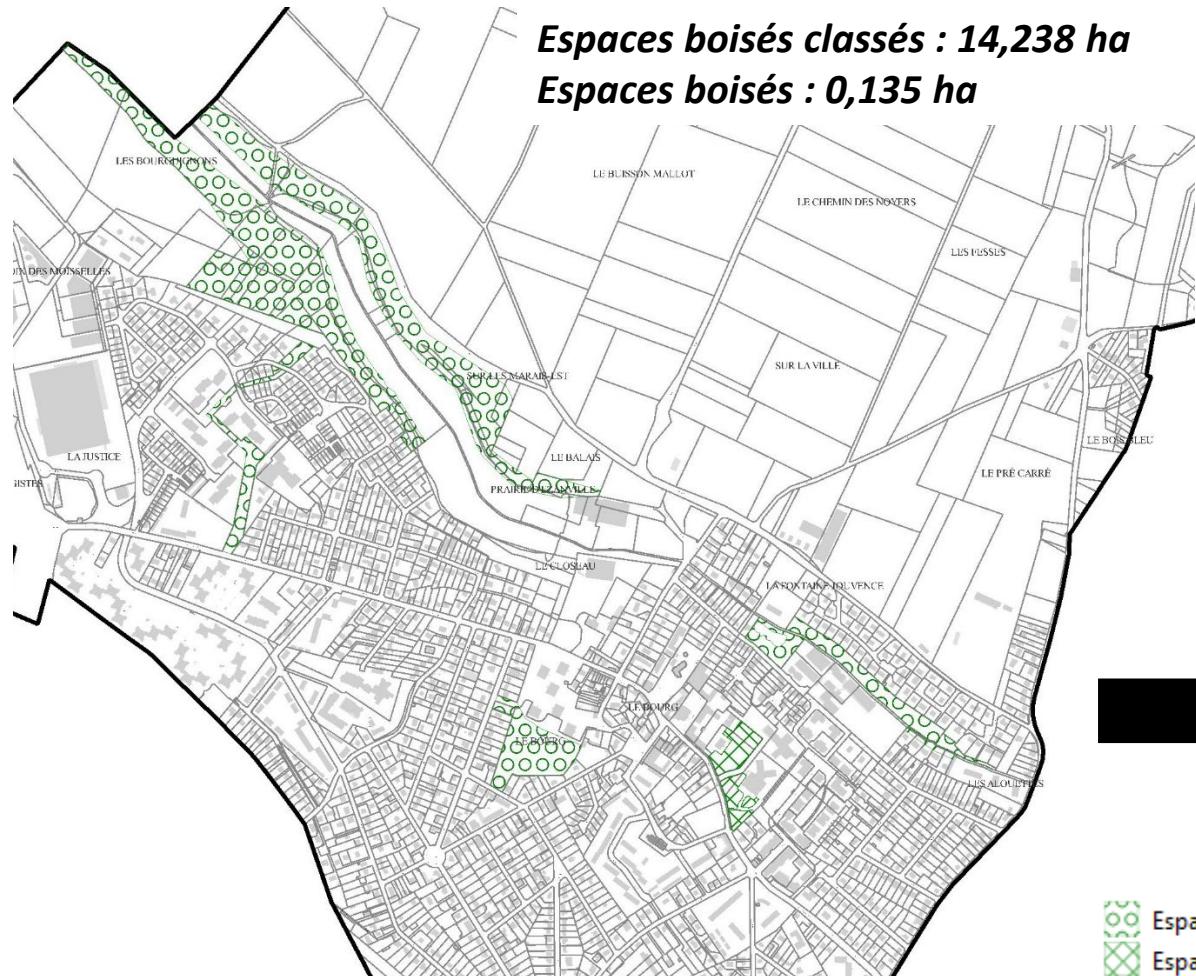
- Zones protégées
- Bâtiments remarquables
- Eléments bâtis remarquables (clôtures)
- Arbres remarquables

Dispositions dans les règles générales du projet de règlement du PLU

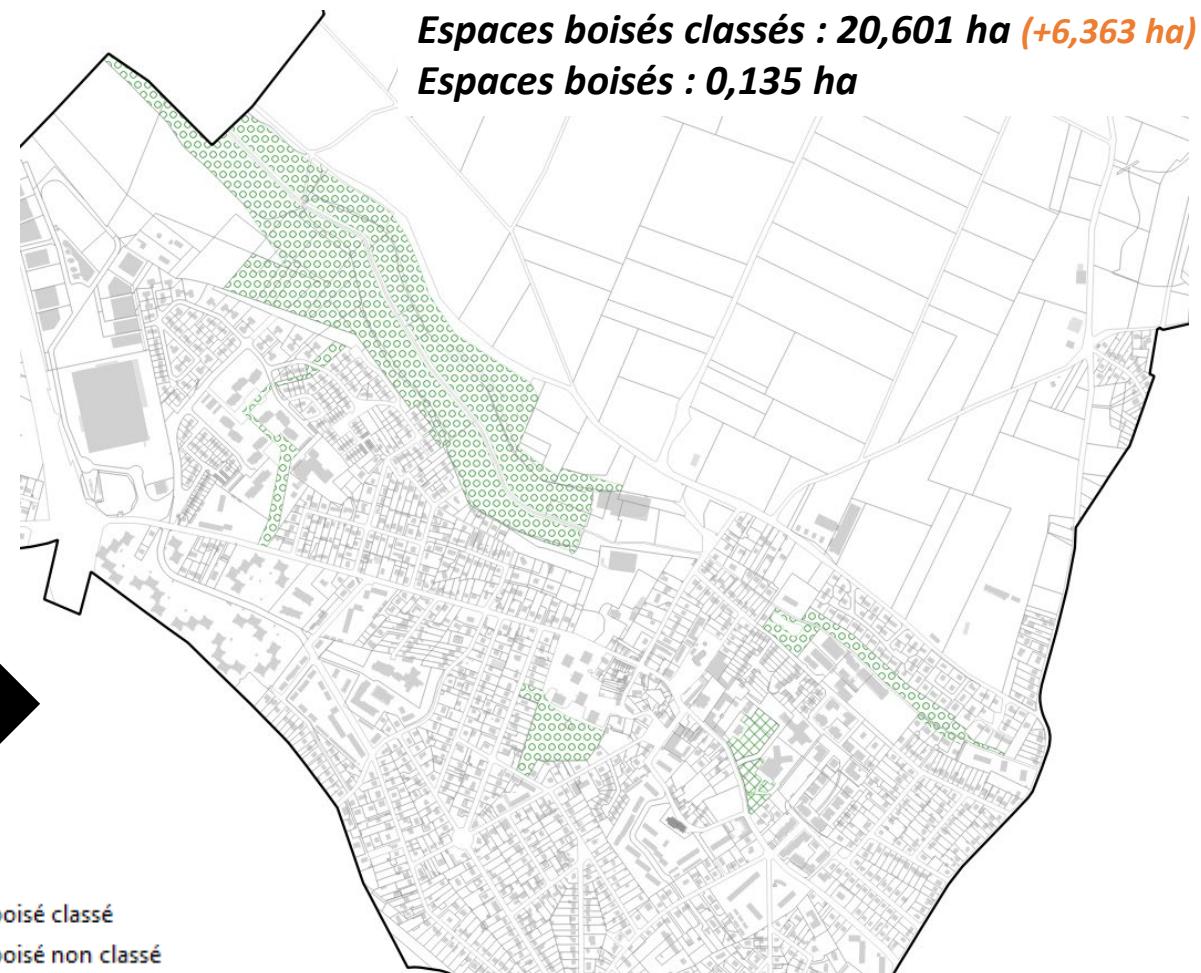


Patrimoine paysager à protéger

(Extrait PLU en vigueur)



(Extrait PLU en révision)



Espace boisé classé
Espace boisé non classé

Marge d'isolement paysagère

(Extrait PLU en vigueur)

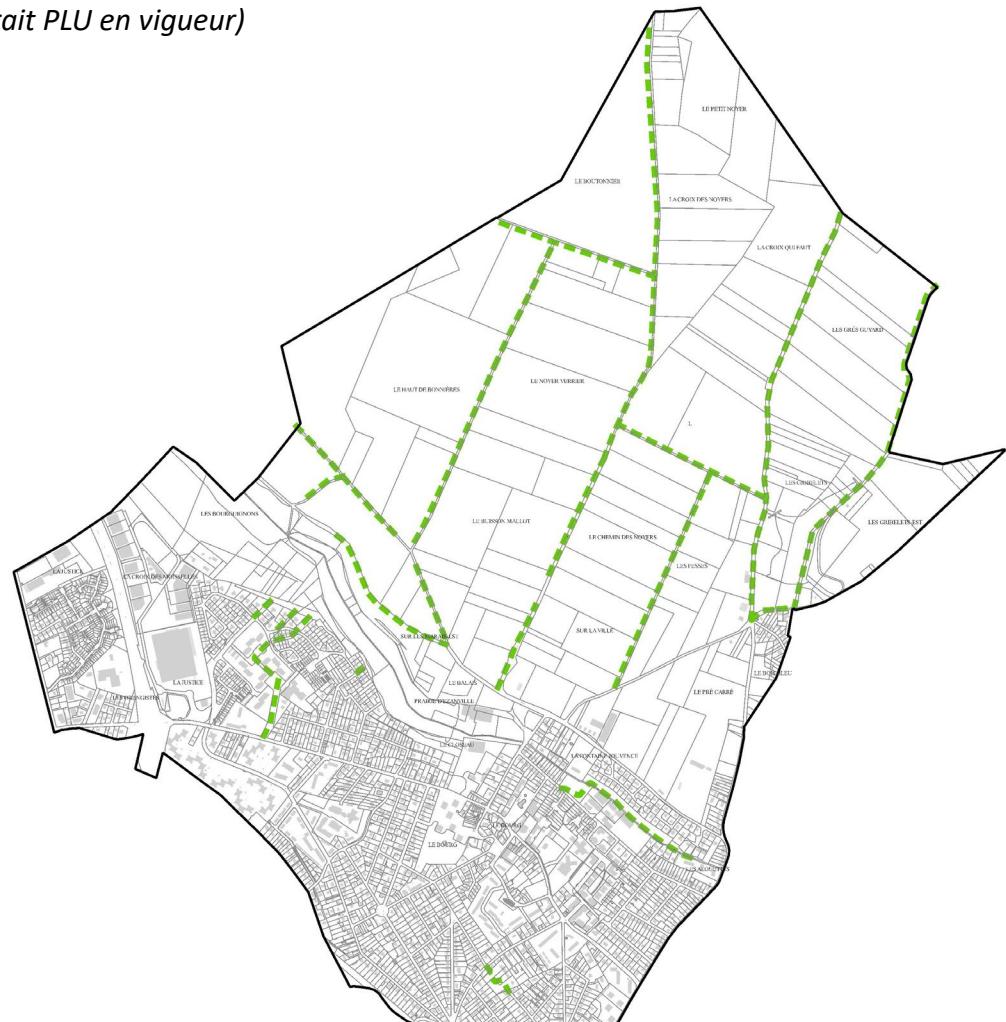


(Extrait PLU en révision)

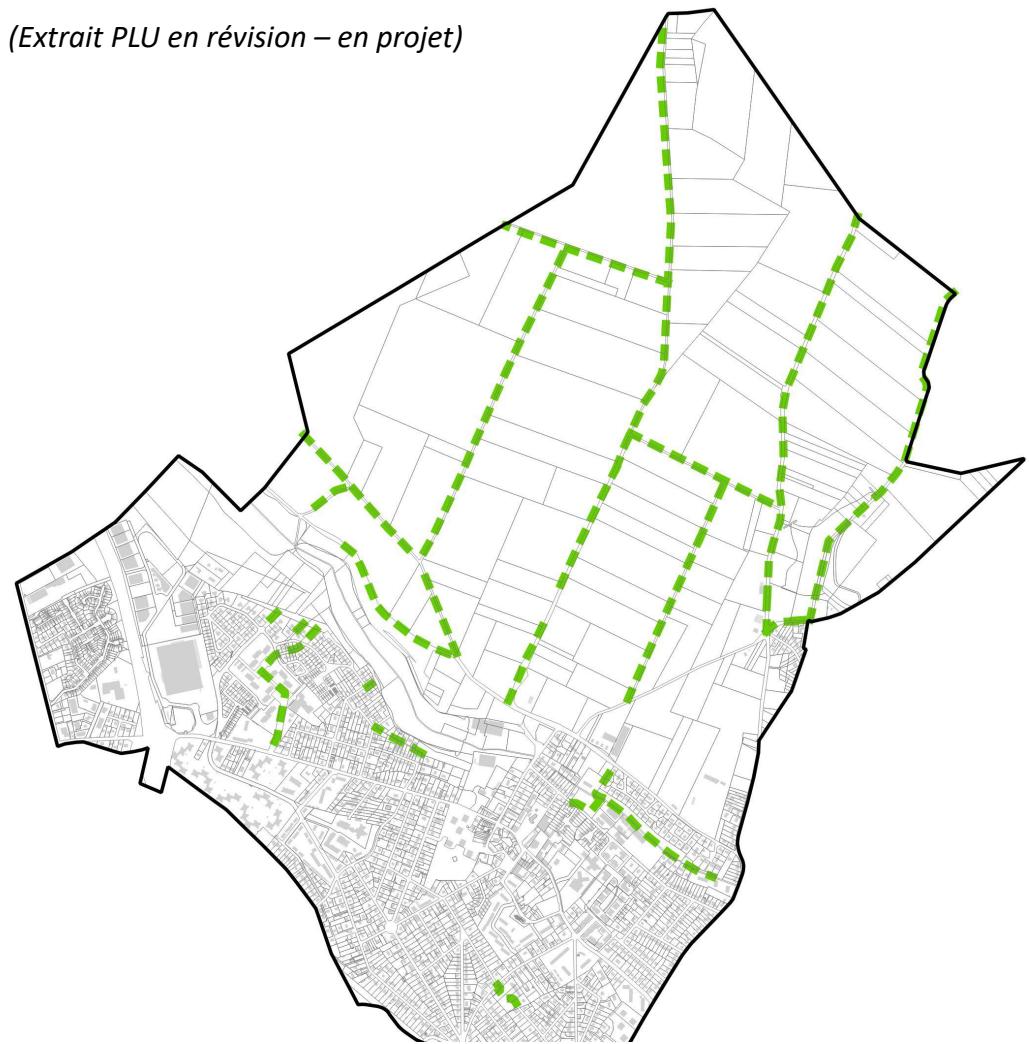


Sentes piétonnes existantes ou à créer

(Extrait PLU en vigueur)



(Extrait PLU en révision – en projet)



Espaces verts protégés (EVP)

Nouvelles protections au PLU :

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

(Extrait PLU en révision)



Les zones humides

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

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

➤ Pour les zones humides, le règlement stipule :

Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT)

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)

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

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

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

(Extrait DRIEAT)



Enveloppes d'alerte des zones humides (A visualiser de préférence à l'échelle limite 1/15000)

■ Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.

■ Classe B: Zones humides probables dont la caractérence humide reste à vérifier et les limites à préciser

■ Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

■ Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides



Merci de votre
attention !

REVISION DU PLU



FIN DE LA PRESENTATION

REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
(PPA)

16 juin 2025