Ville d'Ezanville

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

VILLE D'EZANVILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.3. Justifications et choix retenus

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 25 juin 2026, approuvant le PLU

SOMMAIRE

SOMMAIRE **3**

CHAPITRE 1 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OAP **4**

1. Les objectifs du PLU 5
2. Le PADD 6
3. L'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 21

CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES **30**

2.1 La zone UA 36
2.2 La zone UC 38
2.3 La zone Uep 41
2.4 La zone UG 44
2.5 La zone UZ 48
2.6 La zone UI 49
2.7 La zone 1AUa 51
2.8 La zone 2AU 52
2.9 La zone UPM 53
2.10 La zone A 55
2.11 La zone N 57
2.12 Les autres éléments apparaissant sur le plan de zonage 59

CHAPITRE 3 : LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES **88**

3.1 Composition du règlement 89
3.2 Dispositions réglementaires par zone 100

CHAPITRE 4 : ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRES **146**

4.1 La prise en compte des objectifs de densification du SDRIF-E à l'horizon 2040 146
4.2 L'articulation avec les autres documents supra-communaux 154

CHAPITRE 5 : LES DISPOSITIFS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET LES INDICATEURS RETENUS **159**

CHAPITRE 1 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OAP

1. LES OBJECTIFS DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ezanville a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11 septembre 2006, modifié le 11 juillet 2007 mis à jour le 30 octobre 2007 et 4 février 2008, modifiés les 30 juin 2011, 28 février 2013, 18 février 2016, 30 novembre 2017, 21 avril 2022 et 30 mai 2024.

La révision générale du PLU engagée par la Ville d'Ezanville, a pour but de réactualiser et d'ajuster le document d'urbanisme à la fois par rapport aux nouveaux enjeux du territoire, mais aussi par rapport au contexte législatif qui impose désormais de prendre en compte de nouveaux enjeux liés à l'environnement, au développement durable (notamment la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi « Grenelle II », promulguée le 12 juillet 2010, loi pour l'accès au logement et un Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR » promulguée le 26 mars 2014).

Par délibération du 25 mars 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme. Les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de cette procédure, définis dans la délibération, sont les suivants :

1/L'habitat :

- Permettre un parcours résidentiel fluide et diversifié sur la commune,
- Garantir le maintien de la mixité sociale,
- Considérer les capacités de production de logements sur le territoire, en concordance avec le Programme Local de l'Habitat Intercommunal,
- Identifier les secteurs stratégiques de développement urbain,

2/Les activités économiques :

- Développer et structurer l'activité économique,
- Assurer la pérennité des commerces de proximité en centre-ville.
- 3/Conforter et adapter le niveau d'équipements et de services :
- Garantir des conditions d'accueil satisfaisantes et de qualité, notamment en termes d'adaptation des réseaux, d'équipements de la commune…

4/Réfléchir aux déplacements et à la mobilité :

- Soutenir les alternatives aux déplacements individuels motorisés,
- Assurer l'équilibre entre les différents modes de déplacements.

5/Prendre en compte les enjeux de santé et de sécurité des habitants et des usagers :

- Préserver les ressources en eau, améliorer la qualité de l'air, maîtriser les consommations d'énergie…
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques et intégrer la problématique des nuisances et pollutions de toute nature…

6/Préserver le capital naturel et le patrimoine foncier de la commune :

- Identifier, respecter et préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti et arboricole présent sur le territoire,
- Préserver et renforcer la biodiversité et les continuités écologiques ;
- Limiter l'étalement urbain, la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols…

2. LE PADD

2.1OBJECTIFS NATIONAUX ET SUPRA-COMMUNAUX

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la municipalité, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la commune.

L'exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la commune et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.101-2 et L.101-3 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de ville d'Ezanville, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (règlement écrit et graphique), doivent permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme qui visent :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. La politique urbaine et environnementale d'Ezanville doit également s'articuler, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune.

Les articles L.131-1 et suivants définissent les documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Parmi ces documents, certains fixent un cadre déterminant dans lequel le projet de ville doit s'intégrer. Il s'agit notamment :

- du Schéma Directeur Environnementale de la Région Ile-de-France (SDRIF-E), adopté par la Région le 11 septembre 2024 et approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juin 2025,
- du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), adopté le 30 avril 2024,
- du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD),
- du Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLH-i) de Plaine-Vallée, approuvé le 31 mars 2021
- du Plan des Mobilités en Île-de-France (PDMIF), approuvé le 24 septembre 2025,
- du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2022-2028, approuvé le 23 février 2022.

Les grandes orientations de ces documents ont été prises en compte comme socle invariant du projet de ville, dès les premières réflexions.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU intègre l'ensemble des orientations des documents de planification et contraintes règlementaires présentées dans la première partie du rapport de présentation (Diagnostic communal). A partir des objectifs d'aménagement et des conclusions apportées par le rapport de présentation, le PADD a été progressivement établi et nourri.

<u>La définition du projet de territoire de la commune d'Ezanille se fonde sur :</u>

- La définition des objectifs fondamentaux du projet communal ;
- La prise en compte des normes supérieures ;
- La recherche permanente d'un équilibre dans le projet, entre le développement nécessaire de la commune et la préservation de la qualité du cadre de vie.

2.2L'ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) représente une synthèse :

- de l'application des contraintes et des options choisies à l'échelle nationale et supra communale,
- des choix effectués par la Ville, au vu des enjeux dégagés à l'issu du diagnostic, élaboré en concertation avec les habitants et en association avec les personnes publiques associées.

Sur la base de cette synthèse, la commune d'Ezanville a défini 6 grands axes de son projet de ville à l'horizon 2035 :

- AXE 1 : Préserver le capital agricole, naturel et environnemental ;
- AXE 2 : Poursuivre les actions en faveur d'un développement durable ;
- AXE 3 : Permettre un parcours résidentiel fluide, diversifié et digne sur la commune ;
- AXE 4 : Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants ;
- AXE 5 : Veiller au maintien et à la valorisation du tissu économique ;
- AXE 6 : Améliorer les déplacements et la mobilité.

Expression du projet de la commune pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il guide l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage) du PLU.

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations.

AXE 1 : PRESERVER 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

AXE 2 : POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE

- Préserver et gérer les ressources naturelles
- Accompagner le développement des communications numériques
- Promouvoir la transition énergétique du territoire
- Encourager une gestion écologique des déchets
- Prendre en compte les objectifs du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer

AXE 3 : PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL FLUIDE, DIVERSIFIE ET DIGNE SUR LA COMMUNE

- Poursuivre la création de logements supplémentaires
- Contenir et maîtriser les extensions urbaines
- 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

AXE 4 : AMELIORER LA QUALITE 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

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

- 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

AXE 6 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LA MOBILITE

- Apaiser la circulation automobile sur le territoire
- Améliorer l'usage des transports collectifs
- Développer les liaisons douces
- Améliorer l'offre de stationnement

AXE 1 : PRESERVER LE CAPITAL AGRICOLE, NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL

- **Préserver et valoriser les espaces agricoles**

Le territoire d'Ezanville se compose a 60% de terres agricoles, principalement localisées au nord du vallon du Petit Rosne. Ces terres, appartenant à la Plaine de France, sont de grande qualité et accueillent majoritairement des cultures céréalières. Elles ont une vocation paysagère mais également économique pour la commune et participent au cadre de vie rural d'Ezanville, recherché par les habitants.

L'objectif communal est donc de préserver les terres agricoles qui jouent un rôle primordial dans l'économie et la cohésion du territoire.

Le maintien du classement en zone agricole (A) permet de garantir la pérennité de cette activité économique structurante, tout en encadrant les usages du sol pour préserver les exploitations existantes.

Ce choix contribue également à la protection des grands paysages ouverts caractéristiques du territoire. Une attention particulière est portée à la gestion des franges urbaines afin d'assurer une transition paysagère douce entre ville et campagne. Le maintien de la fonctionnalité des chemins agricoles est également justifié par la nécessité de faciliter à la fois la circulation des engins agricoles et des mobilités douces.

- **Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue**

Le PADD affirme la volonté de préserver et renforcer la trame verte et bleue, axe structurant du territoire, principalement localisée autour du vallon du Petit Rosne. Celle-ci est constituée du ru du Petit Rosne, de ses abords arborés, de la coulée verte et du parc de la Fresnaye. Ces espaces jouent un rôle clé en matière de biodiversité, de paysage et de cadre de vie.

Pour cela, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue (TVB) est mise en place dans le cadre du projet de révision du PLU à l'échelle du territoire communal, pour préserver les éléments paysagers, valoriser les continuités écologiques et préserver l'ensemble des espaces verts du territoire, sans oublier la trame brune et noire. Cette OAP TVB est accompagnée parallèlement par les dispositions réglementaires du règlement qui ont été précisées et largement enrichies, de manière à garantir sa préservation, sa valorisation et son développement.

Les choix d'aménagement visent à consolider cette trame par différents dispositifs de protection (zone naturelle, Espace Boisé Classé, protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, bandes de non-imperméabilisation, etc.) et à accompagner sa valorisation. La récente renaturation du ru du Petit Rosne illustre cette démarche : amélioration écologique du cours d'eau, création de cheminements doux, et intégration paysagère renforcée.

Des expertises écologiques ont également été menées pour orienter les futurs aménagements dans une logique de préservation de la biodiversité, notamment par des ajustements dans les périodes de travaux ou les choix d'éclairage.

- **Poursuivre la réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques**

Le PADD intègre une attention particulière aux risques naturels, technologiques et aux nuisances, afin de garantir la sécurité des biens et des personnes, ainsi que la qualité du cadre de vie.

Cette orientation rappelle les divers éléments à prendre en compte :

- L'aléa retrait-gonflement des sols argileux à travers des procédés de construction adaptés
- Les zones humides à travers la préservation des zones humides avérées et l'étude des zones humides probables pour affirmer ou non leur présence.
- Les sites pollués pour lesquels les mesures adaptées devront être prises afin d'éviter la contamination des futures populations.
- L'infiltration des eaux pluviales qui doit être favorisée au maximum à travers un traitement à la parcelle et le maintien d'espaces perméables suffisants.
- Le bruit lié aux infrastructures routières et ferroviaires à prendre en compte à travers une implantation et une isolation adaptée des constructions.
- La canalisation de gaz naturel traversant le plateau agricole au nord, à prendre en compte, bien qu'en dehors des zones urbanisées.
- Le risque d'inondation par remontée de nappe autour du Petit Rosne, du ru de Vaux et à l'est du territoire, exposé à des inondations de caves ou des débordements ponctuels.

AXE 2 : POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE

- **Préserver et gérer les ressources naturelles**

La commune veillera à ce que les projets de construction prennent en compte les sites et sols pollués ou potentiellement pollués identifiés dans les bases BASOL et BASIAS, afin d'assurer la compatibilité des usages futurs, notamment pour les logements ou les établissements accueillant des populations sensibles. Des études et mesures adaptées seront demandées en amont des projets, en particulier en cas de changement d'usage.

Les annexes du PLU reprennent notamment les sites BASOL et BASIAS identifiés sur le territoire communal.

- **Accompagner le développement des communications numériques**

Le déploiement de la fibre sur un territoire est essentiel pour renforcer son attractivité résidentielle et économique. Ezanville bénéficie d'un bon taux de raccordement à la fibre mais la commune a pour objectif de poursuivre son déploiement pour que chaque habitant puisse bénéficier d'une connexion internet de qualité.

- **Promouvoir la transition énergétique du territoire**

Consciente des enjeux écologiques, la Ville poursuit ses engagements dans la transition énergétique de son territoire en renforçant les dispositions relatives aux performances énergétiques dans les zones urbaines. Des dispositions règlementaires particulières visent notamment à favoriser une meilleure performance énergétique des constructions existantes. Ainsi, en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, un débord de 30 cm maximum est autorisé, sans surplomb du domaine public. Afin de renforcer les performances énergétiques des futures constructions, le règlement stipule que la performance énergétique des nouveaux logements crées dans une construction existante devra être conforme à la règlementation en vigueur. Il est également précisé que les constructions devront respecter la législation

en vigueur sur la règlementation thermique. Il est aussi précisé dans la plupart des zones que pour toutes nouvelles autorisations d'urbanisme, des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables pourront être mis en place (cuves de récupération, puits d'infiltration, …).

La commune s'appuie également sur les objectifs du PCAET de la CAPV.

Le recours aux énergies renouvelables sera encouragé et une attention particulière sera portée à l'installation des panneaux solaires photovoltaïques afin de limiter leur impact sur le paysage communal. La ville poursuivra sa réflexion quant à une possible mise en œuvre des zones identifiées comme favorables à l'implantation des énergies renouvelables (ZAeNR) sur son territoire communal.

Le règlement du PLU affirme, dans ses articles relatifs aux eaux pluviales, la volonté de traiter le rejet des eaux pluviales à la parcelle et de favoriser l'infiltration des rejets supplémentaires d'eaux pluviales conformément au règlement en vigueur et au SIAH.

Dans cet objectif, le PLU renforce la perméabilité des sols dans les aménagements et les projets de construction au travers de solutions adaptées aux contextes et objectifs urbains (instauration de coefficient d'emprise au sol dans la plupart des zones, exigence d'espaces verts de pleine terre dans la plupart des zones, revêtements perméables des aires de stationnement, ...).

Concernant la recharge des véhicules électriques, le PLU renforce la règle relative à l'alimentation pour les véhicules rechargeable, en précisant dans la plupart des zones que les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

La Ville poursuit actuellement ses réflexions autour du dispositif des cours oasis, dans la continuité des actions engagées pour favoriser l'adaptation des espaces scolaires aux changements climatiques et améliorer le bien-être des élèves.

- **Encourager une gestion écologique des déchets**

La gestion des déchets n'est pas une compétence communale mais la commune souhaite accompagner les habitants dans l'évolution de leur pratique vers un tri plus précis des déchets et une réduction de leur volume, à travers des efforts de sensibilisation.

L'enlèvement des ordures ménagères se fera conformément aux pratiques de la collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif.

Les dispositifs en matière de collecte des ordures ménagères sont introduits dans certaines zones urbaines du règlement d'urbanisme.

- **Prendre en compte les objectifs du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer**

La commune d'Ezanville veille à l'intégration des objectifs du SAGE dans son document d'urbanisme.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue (TVB) est mise en place dans le cadre du projet de révision du PLU, afin de préserver et renforcer la biodiversité à l'échelle du territoire communal.

Une attention est portée quant à la protection des zones humides, à travers la préservation des zones humides avérées et l'étude des zones humides probables pour affirmer ou non leur présence.

Une liste des « arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes » ainsi qu'une liste des « espèces exotiques envahissantes en Île-de-France » sont intégrées en annexes du règlement du PLU. Il est également précisé dans certaines zones du règlement que, dans un objectif de sobriété des usages de l'eau, seront également encouragées la plantation d'espèces résistantes à la sécheresse

Le règlement du PLU affirme, dans ses articles relatifs aux eaux pluviales, la volonté de traiter le rejet des eaux pluviales à la parcelle et de favoriser l'infiltration des rejets supplémentaires d'eaux pluviales conformément au règlement en vigueur et au SIAH. Des démarches de désimperméabilisation des sols sont également définis dans certaines OAP.

AXE 3 : PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL FLUIDE, DIVERSIFIE ET DIGNE SUR LA COMMUNE

- **Poursuivre la création de logements supplémentaires**

Afin de garantir le maintien de la population communale et la pérennité des effectifs scolaires, la commune doit poursuivre ses efforts en matière de production de logements. Cette dynamique est d'autant plus nécessaire que la commune fait face à plusieurs tendances démographiques structurelles : le vieillissement de la population, la décohabitation progressive (diminution de la taille moyenne des ménages) et la baisse de la part des jeunes adultes (15-29 ans). Le renouvellement de la population passe donc par une offre résidentielle diversifiée, permettant d'accueillir de nouveaux ménages tout en favorisant le maintien des habitants actuels à différentes étapes de leur parcours résidentiel.

Les études démographiques réalisées à l'échelle communale indiquent qu'entre 2013 et 2019, **106 logements supplémentaires** étaient nécessaires pour assurer le **maintien du niveau de population**, soit une **production moyenne d'environ 15 logements par an**. En retenant ce rythme de production, on peut estimer qu'environ **240 logements supplémentaires** seront nécessaires sur la période **2025-2040** afin de garantir la stabilité démographique de la commune.

- **Contenir et maîtriser les extensions urbaines**

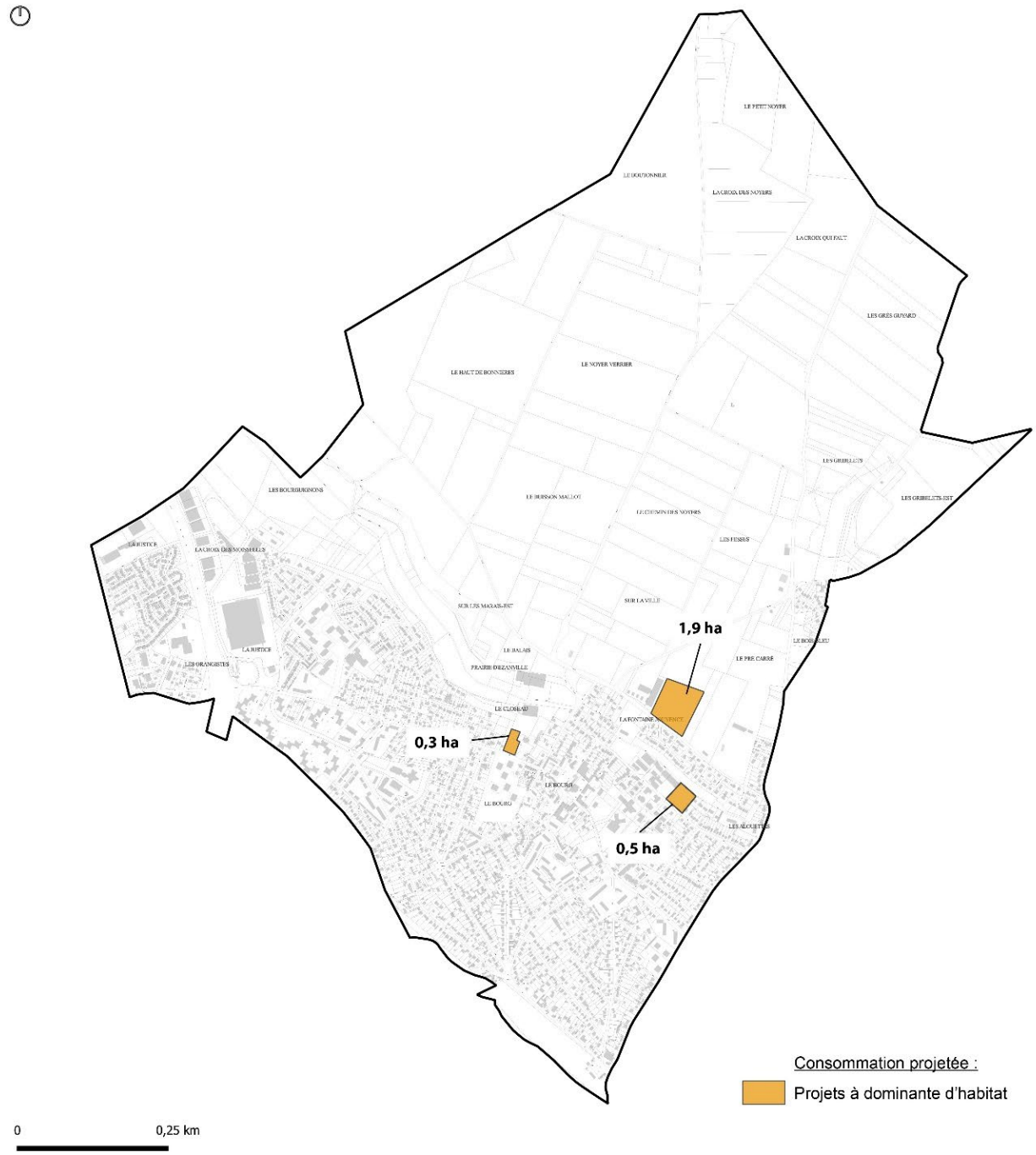
La commune a pour objectif d'organiser son développement urbain de manière à trouver un juste équilibre entre la réponse aux objectifs de production de logements fixés par les documents supra communaux et la préservation des espaces naturels. Cet axe vise à instaurer les conditions d'urbanisation du territoire.

Afin de répondre aux objectifs de production de logements, dans le respect des orientations du SDRIF-E, la commune souhaite utiliser le potentiel d'extension urbaine non cartographié qui lui est accordé dans le cadre du SDRIF-E de 1,76 hectares. Afin de répondre aux obligations de l'Etat de production de logements sociaux pour atteindre un taux de 25% des résidences principales (en 2021, le taux était de 21%), la collectivité bénéficie également de capacités d'urbanisation conditionnée à la réalisation de logements sociaux (OR 98 du SDRIF-E) de l'ordre d'un hectare supplémentaire, soit un total d'environ 2,76 hectares.

<u>Pour cela, elle affiche les projets d'extension urbaine suivants, pour un total d'environ 2,7 hectares :</u>

- Une consommation d'environ 0,5 hectares d'espaces agricoles, pour permettre la mise en œuvre d'une partie du secteur des abattoirs (logements) ;

- Une consommation d'environ 0,3 hectares d'espaces agricoles, pour permettre la mise en œuvre d'une partie du projet situé entre la Grande rue et la rue de Condé ;
- Une consommation d'environ 1,9 hectares d'espaces agricoles, pour permettre la réalisation d'un programme à destination de logements locatifs sociaux (couvert par un PAPAG), situé le long du chemin d'Ecouen à Moisselles.



Carte de synthèse des consommations futures 2025-2040

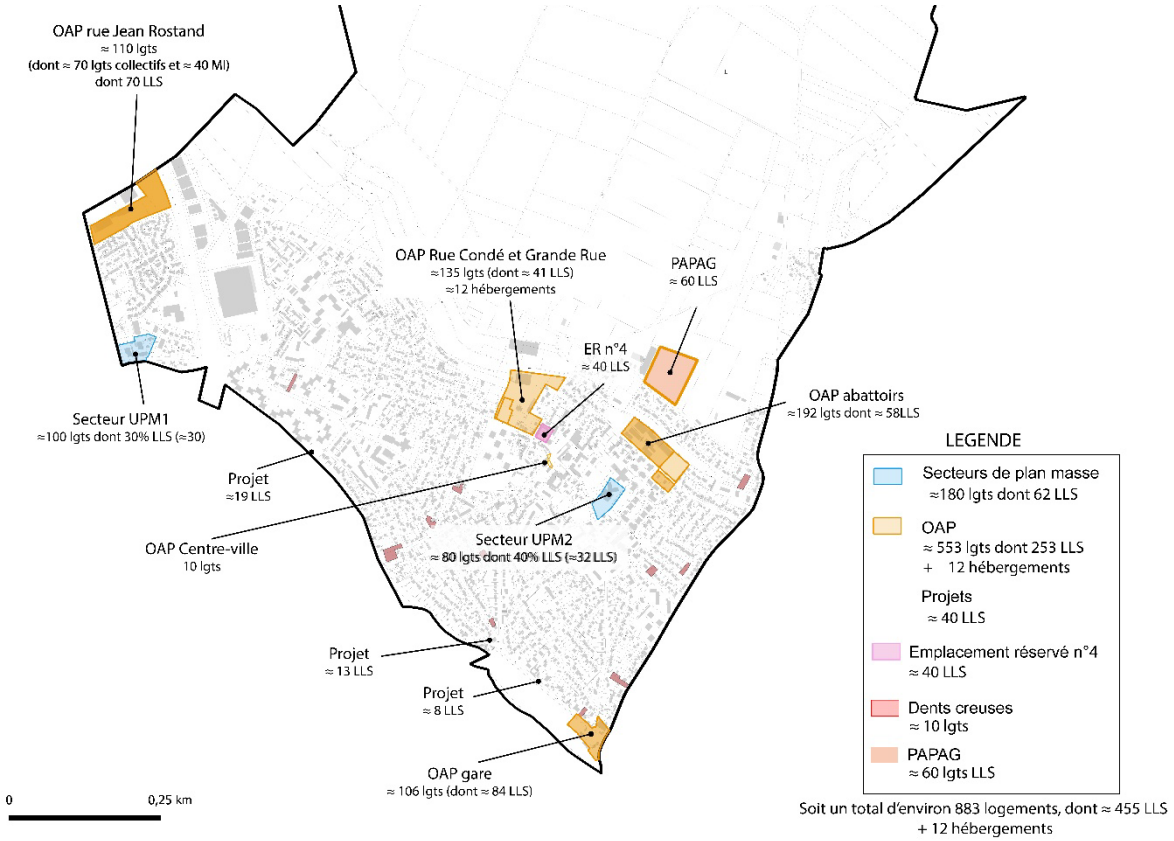
Pour satisfaire l'objectif du SDRIF-E d'accroissement de 15% de la densité résidentielle, la commune d'Ezanville et donc le PLU doit être en capacité de pouvoir générer à l'horizon 2040 la construction d'environ 631 logements supplémentaires, soit environ 39,5 logements/an. Il s'agit également d'être en concordance

avec les objectifs chiffrés du PLHi, qui sont de réaliser 270 logements sur la période 2021-2027 sur le territoire communal. Le tissu urbanisé d'Ezanville est relativement dense et ne dispose que de très peu de capacité de densification et de mutation. Quelques parcelles peuvent néanmoins être identifiées en dents creuses, pour un total d'environ 1 hectare (le recensement de ces parcelles est présenté dans la partie 1 du rapport de présentation).

- **Gérer l'optimisation et le renouvellement du bâti existant**

Selon les données INSEE de 2022, la commune d'Ezanville compte **4 206 logements**. Au 1er janvier 2025, la préfecture recense 3 880 résidences principales, dont **823 logements locatifs sociaux (LLS)**, représentant **environ 21,21 %** du parc de résidences principales de la commune.

Sur la base du **potentiel foncier mobilisable** identifié sur le territoire, la production prévisionnelle s'élève à **environ 883 nouveaux logements à l'horizon 2040**, dont **455 logements locatifs sociaux, soit un total de 4 763 logements.**



Carte générale - Capacité de densification, de mutation et d'extension à l'horizon 2040

Le projet de PLU prévoit la réalisation d'environ **10 logements en dents creuses**, la réalisation d'environ **711 logements** et **12 hébergements en renouvellement urbain** et la réalisation d'environ **162 logements en extension urbaine**.

- **Garantir le maintien de la mixité sociale et offrir un choix élargi en matière d'habitat**

Un des enjeux de la municipalité est de favoriser la mixité sociale au sein de son parc locatif, afin de se rapprocher du taux de 25% de logements locatifs sociaux (LLS) pour répondre à la fois à la demande soutenue du locatif social à Ezanville et répondre également à l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Pour répondre à cet objectif, le PLU exige dans la plupart des zones urbaines (UA, UC et UG) la réalisation de 25% minimum de LLS pour les nouvelles opérations comprenant 8 à 15 logements, et 30% minimum de LLS pour les nouvelles opérations de plus de 15 logements. Il définit également des objectifs de production de LLS dans les OAP. Le projet de PLU inscrit également un nouvel emplacement réservé (ER n°4) pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

Le PLU prévoit la réalisation d'environ 883 logements supplémentaires à l'horizon 2040, dont environ 455 logements locatifs sociaux. S'ajoute à cela la réalisation d'environ 12 hébergements. Ainsi à l'horizon 2040, la part de logements sociaux, selon ces estimations, devrait répondre à l'objectif de 25%.

- **Lutter contre l'habitat indigne**

L'enjeu majeur est aussi d'offrir un logement décent à tous les Ezanvillois.

Un des objectifs de la commune consiste à limiter le phénomène de divisions des logements dans le tissu résidentiel afin d'éviter une surdensité des logements existants et des dysfonctionnements dans certains quartiers. Pour y répondre, le règlement du PLU a été adapté afin d'encadrer plus strictement les possibilités de division de logements dans les zones pavillonnaires et résidentielles, en cohérence avec les objectifs du PADD. L'objectif étant de préserver la qualité résidentielle des quartiers, garantir des conditions de vie dignes pour tous les habitants et prévenir l'émergence de situations d'habitat indigne, tout en assurant un développement urbain équilibré et soutenable à l'échelle communale.

Pour ce faire, des dispositions en matière de performances énergétiques sont renforcées dans les dispositions générales du projet de PLU. Il est ainsi rappelé que des dérogations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives sont autorisés pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre et sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Afin de renforcer les performances énergétiques des futures constructions, le règlement stipule que la performance énergétique des nouveaux logements crées dans une construction existante devra être conforme à la règlementation en vigueur. Il est également précisé que les constructions devront respecter la législation en vigueur sur la règlementation thermique.

De même, en cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées à l'article 5.3 « *normes de stationnement* » des dispositions générales. Des mesures ont également été insérées afin de résorber la division parcellaire, qui entraîne à la fois une diminution des surfaces plantées, une imperméabilisation des sols, et une dégradation de la qualité des tissus urbains. Dans ce cadre, il est également précisé que, lors de division de lots bâtis ou lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être recréée sur le lot bâti.

Les OAP sectorielles ont aussi pour objectifs d'assurer la requalification urbaine et l'affirmation de certains secteurs vieillissants. Au-delà de la programmation, des prescriptions architecturales et paysagères, la

plupart des OAP précisent également que les futures constructions devront visées, à minima, les normes de la RE 2020, voir des certifications, l'objectif étant de lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne.

AXE 4 : AMELIORER LA QUALITE DU CADRE DE VIE DES HABITANTS

- **Maîtriser l'évolution des tissus urbains existants en assurant la qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Afin de répondre à l'objectif de maîtrise de l'évolution des tissus urbains existants, le PADD affirme une volonté claire de concilier développement urbain et qualité du cadre de vie, en veillant particulièrement à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets. Dans cette perspective, la révision du PLU intègre des dispositions règlementaires visant à encadrer les extensions de constructions dans le tissu bâti existant. Ces mesures ont pour objectif de permettre une densification mesurée, respectueuse des formes urbaines établies, des emprises au sol et des espaces libres, tout en limitant l'artificialisation des sols. Le règlement du PLU prévoit ainsi pour la plupart des zones des règles précises concernant les gabarits, les retraits, la préservation des espaces verts, ou encore la limitation du coefficient d'emprise au sol, afin de garantir la préservation du cadre de vie des quartiers résidentiels et de la couverture végétale des jardins privés, considérée comme un élément structurant du paysage communal.

- **Préserver la nature dans les quartiers**

La ville d'Ezanville s'attachera à valoriser son patrimoine paysager, par la préservation des parcs et squares existants.

L'objectif du PLU est aussi de poursuivre et de renforcer les dispositions réglementaires garantes de la pérennité de quartiers paysagers.

Les espaces verts privés contribuent à l'image végétale du territoire. C'est la raison pour laquelle le PLU réaffirme et renforce, dans le cadre du règlement, les obligations de maintenir et de végétaliser les espaces libres sur les parcelles privatives (espaces de pleine terre, plantation d'arbres, traitement des surfaces libres,…). Dans la plupart des zones, les aires de stationnement extérieures et leurs allées devront notamment être traitées en espaces perméables dans le projet de révision du PLU.

Dorénavant, les projets de construction au sein de la plupart des zones urbaines notamment devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes. Ainsi, pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il devra être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré des quartiers. Des obligations en matière de plantation d'arbres de hautes tiges sont également maintenus dans certaines zones. Il est également précisé dans le secteur de plan masse UPM2 que les arbres de haute tige arrivés à maturité devront être préservés. Tout abattage rendu nécessaire devra être compensé par leur remplacement.

Afin de préserver les éléments paysagers, le projet de révision du PLU inscrit des arbres remarquables et des espaces verts à protéger au plan de zonage. Aussi, le règlement stipule pour chaque zone urbaine, pour les arbres remarquables, que toute construction à édifier devra tenir compte du principe d'alignement

planté inscrit au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Des abattages pourront néanmoins être autorisés sous conditions. Il stipule également, pour les espaces verts à protéger, que sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces périmètres (racines etc…) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale de ces espaces, et la qualité des plantations existantes.

L'OAP Trame Verte et Bleue reprend ces objectifs. Les OAP sectorielles répondent également à cet objectif en définissant notamment les emprises constructibles et les espaces verts à créer.

Un inventaire détaillé des arbres remarquables à protéger a également été réalisé à l'échelle du territoire communal et est joint en annexe au règlement du projet de PLU.

- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine ancien de qualité**

Cette orientation rappelle la présence d'un édifice protégé au titre des Monuments Historiques sur la commune, faisant l'objet d'une servitude au titre de la protection des monuments historiques avec un périmètre de 500 mètres, dans lequel tous les travaux sont soumis à autorisation, avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF). Ce périmètre est reporté au plan de zonage du projet de PLU.

Afin de renforcer la protection de son patrimoine ancien de qualité, la commune a identifié une centaine d'éléments bâtis remarquables qu'elle entend préserver et valoriser. Ces éléments bâtis sont identifiés au plan de zonage du projet de PLU et font d'dorénavant l'objet de dispositions de protection dans le règlement du PLU, au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Un inventaire détaillé du patrimoine bâti a également été réalisé à l'échelle du territoire communal et est joint annexe au règlement du projet de PLU.

- **Conforter et adapter le niveau d'équipements et de services**

L'offre en équipements est relativement adaptée à la commune. L'objectif de la commune reste d'offrir un cadre de vie ajusté aux attentes de ses habitants et de mettre en place des actions d'amélioration de son offre en équipements.

Le PLU assure le développement ou permet l'évolution des équipements publics sur le territoire communal, avec notamment la mise en place d'un emplacement réservé pour l'extension du Centre Technique Municipal (CTM).

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

- **Faciliter la requalification de la zone d'activités commerciales du Val d'Ezanville**

Le PADD définit l'objectif de créer un environnement favorable au maintien et au développement des activités de l'emploi, en favorisant l'évolution des activités existantes et l'accueil de nouvelles entreprises, et en contribuant à l'amélioration de l'environnement des entreprises.

Le zonage spécifique du PLU a pour objectif d'identifier et d'encadrer les zones d'activités économiques (secteur UI), afin d'en accompagner la requalification et l'évolution. Il s'agit notamment de permettre les extensions, la modernisation des espaces existants et l'accueil de nouvelles entreprises, dans une logique de maintien et de développement de l'emploi local. Cette démarche concerne en particulier la zone d'activités commerciales du "Val-d'Ezanville", intégrée dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

- **Permettre le développement de nouvelles filières économiques sur les autres secteurs**

Sur le secteur du Centre commercial MODO Plaine de France côté Ezanville et les quelques activités localisées au lieu-dit "les Orangistes", l'enjeu communal sera de veiller, en cas de renouvellement, à favoriser une diversification économique pour développer si besoin une offre adaptée aux nouveaux marchés.

Des OAP sont définis sur les secteurs économiques identifiés comme voués à muter ;

- Une OAP sectorielle est définit au 12 rue Jean Rostand, sur le site actuellement occupé par une entreprise de vente de matériaux. Les principes d'aménagement de ce secteur seront notamment de valoriser et requalifier ce secteur faisant la jonction entre les zones d'habitat pavillonnaire et les zones d'activités, et d'accompagner sa mutation vers une zone résidentielle.
- Une seconde OAP sectorielle est définit sur la zone d'activités des abattoirs. Cette dernière vise à accompagner une éventuelle mutation du site vers une programmation d'habitat collectif, en affichant une densité cohérente et en harmonie avec son environnement bâti.

- **Assurer la pérennité des commerces de proximité en centre-ville**

L'offre commerciale sur la commune se répartit essentiellement au centre-ville avec de commerces de proximité, mais aussi au niveau de la Gare et en limite communale de Domont, le long de la D370. Ces commerces participent à l'animation et à l'attractivité de la commune.

L'ambition de préserver les commerces en centre-ville se traduit notamment par l'instauration de linéaires commerciaux inscrits au projet de révision du PLU, qui visent à conserver les commerces existants, développer de nouveaux linéaires commerciaux et conforter ainsi l'animation commerciale du cœur de ville. Ces linéaires commerciaux seront destinés à accueillir des commerces et activités de services à rez-de-chaussée, l'objectif étant de maintenir et renforcer le dynamisme commercial de la commune. Aussi, le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service identifiés au plan de zonage du projet de révision du PLU est interdit, excepté pour les activités médicales, essentielles aux besoins de la population.

L'OAP sectorielle de la Gare prévoit également une mixité d'usages, avec des logements diversifiés et des commerces ou services en rez-de-chaussée.

Une zone de plan masse est défini sur le secteur situé à l'angle de la route de Domont et de l'avenue Jean Rostand. Cette dernière vise à accompagner la mutation de ce secteur vers une programmation mixte, combinant commerces et services sur une partie des rez-de-chaussée et habitat collectif.

D'autres actions pourront également être menées comme la requalification des espaces publics ou le développement d'itinéraires doux permettant aux usagers de rejoindre les commerces et de se déplacer en cœur de ville.

AXE 6 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LA MOBILITE

- **Apaiser la circulation automobile sur le territoire**

À Ézanville, la D370 génère nuisances et conflits d'usages. Sa déviation, prévue au Schéma Directeur, sera intégrée au PLU pour améliorer la circulation, réduire les impacts en cœur de ville et favoriser les mobilités alternatives.

- **Améliorer l'usage des transports collectifs**

Bien desservie par la ligne H via la gare Écouen-Ézanville, la ville projette un Pôle d'Échanges Multimodal pour améliorer l'intermodalité. Dans cette perspective, un réaménagement global du secteur de la gare est envisagé, porté par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin d'assurer une meilleure organisation des flux, une requalification des espaces publics et une valorisation urbaine et paysagère de ce secteur stratégique.

L'amélioration et le développement des mobilités actives est un aspect important du projet de territoire communal. Pour cela, la commune sera attentive à toutes les actions qui seront menées par les gestionnaires des transports en commun et poursuivra les réflexions d'ores et déjà engagées sur l'optimisation des lignes de bus, notamment vers la zone d'activités du Val d'Ézanville.

- **Développer les liaisons douces**

Le territoire d'Ezanville est desservi par un important réseau de chemins ruraux et agricoles et par un sentier de promenade d'échelle francilienne, situé le long du ru du petit Rosne. Il possède néanmoins très peu de sentiers dans la zone agglomérée. L'objectif communal est donc de conforter et développer davantage de liaisons douces à l'échelle du territoire. Pour ce faire, trois grandes liaisons douces sont aujourd'hui en projet.

La commune affiche également des efforts qui seront menés en termes d'aménagements de stationnement vélo. Pour poursuivre le développement des déplacements alternatifs, le projet de révision du PLU définit des dispositions pour la réalisation de places de stationnement à destination des vélos dans les constructions nouvelles dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

- **Améliorer l'offre de stationnement**

Pour répondre aux besoins en matière de stationnement automobile, la commune a pour objectif de conforter son offre en centre-ville, notamment à proximité de la mairie, pour alimenter les besoins liés à la fréquentation des pôles d'équipements publics et commerciaux.

La Ville souhaiterait encourager la mutualisation du stationnement dans le cadre de la restructuration de la zone d'activités commerciales du "Val d'Ezanville", afin de réduire la place des aires de stationnement dans

le futur quartier économique. Compte tenu de la vocation économique mixte du secteur, cette approche permettrait une utilisation partagée des places, adaptées aux différents rythmes d'activité (emplois en journée, commerces en soirée et le week-end).

3. L'ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

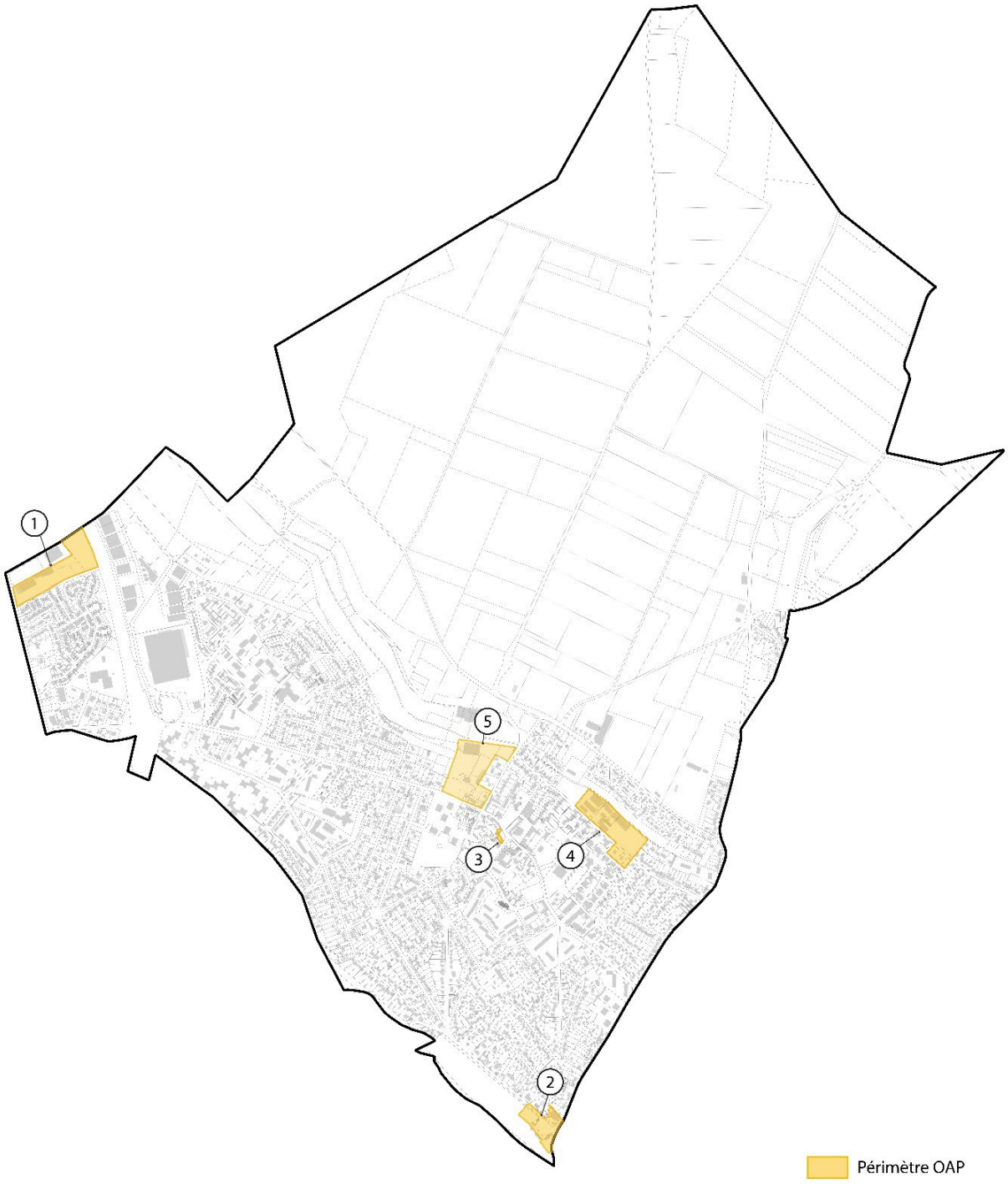
Conformément à l'article L.151-3 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision du PLU d'Ezanville comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Trame Verte et Bleue (TVB) et cinq OAP sectorielles.

Etablies en cohérence avec les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP comprennent, selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Dans ce cas, « les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. (…) Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (…) » (Article L.151-7 du Code de l'urbanisme).

La ville a souhaité établir :

- **Une OAP « *thématique* » de la Trame Verte et Bleue** (TVB) de la commune.
- **Cinq OAP dites « *sectorielles* »** :
    - L'OAP située au **12, avenue Jean Rostand** ;
    - L'OAP « **Pôle gare** » ;
    - L'OAP « **Centre-ville** » ;
    - L'OAP du secteur des « **Abattoirs** » ;
    - L'OAP située entre **la rue de Condé et la Grande Rue**.



Localisation des OAP

3.1OAP SECTORIELLE : L'OAP 12, AVENUE JEAN ROSTAND

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « 12 avenue Jean Rostand » concerne un secteur de 2,11 hectares situé entre l'avenue Jean Rostand (D11) à l'ouest, la D301 à l'est et la rue Eugène Delacroix au sud. Ce site, intégré au tissu urbain existant, est actuellement occupé par une entreprise de vente de matériaux.

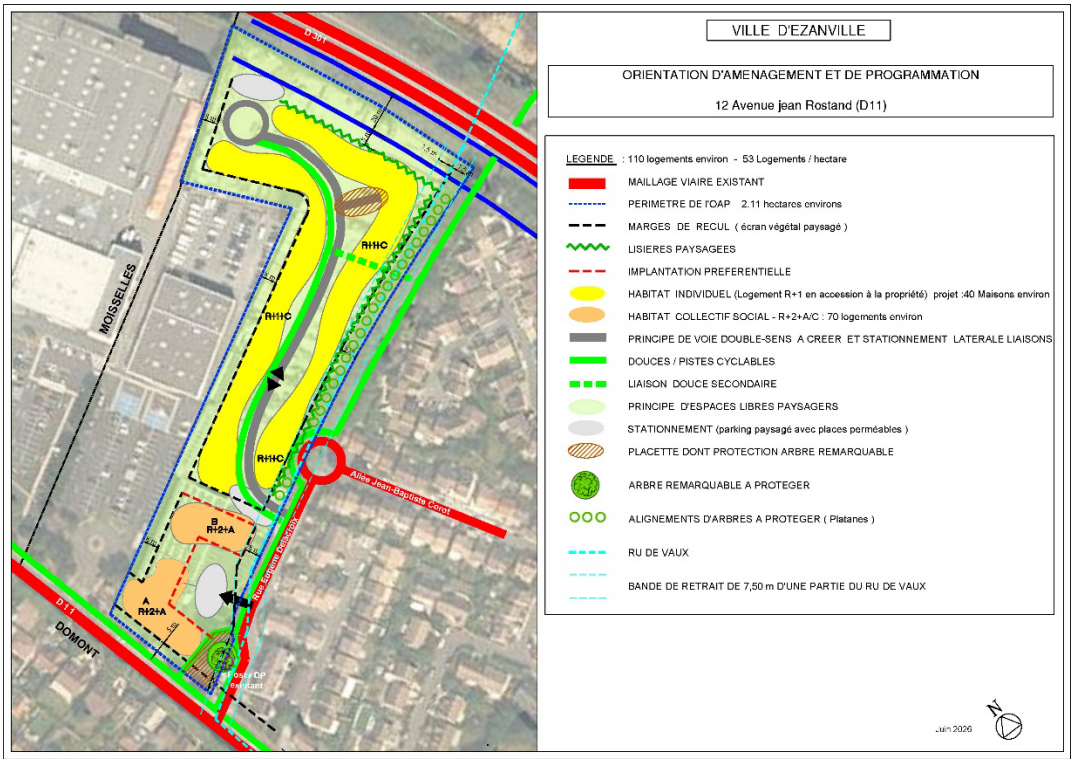
Il est bordé au nord et à l'est par des zones d'activités, notamment le centre commercial E.Leclerc de Moisselles, et au sud et à l'ouest par un tissu pavillonnaire. Ce contexte mixte illustre la transition entre un secteur économique vieillissant et des quartiers résidentiels constitués.

L'OAP vise à accompagner la mutation de cette emprise en favorisant une requalification progressive vers un usage principalement résidentiel, dans un objectif de renouvellement urbain et d'optimisation du foncier déjà urbanisé.

La programmation prévisionnelle prévoit la création d'environ 110 logements, répartis de la manière suivante :

- Environ 70 logements collectifs social, organisés en petits immeubles de type R+2 avec attique ou combles,
- Environ 40 logements individuels groupés, sous forme de maisons en bande de type R+1 avec combles.

Ce projet s'inscrit dans une logique de densification maîtrisée, respectueuse des formes urbaines environnantes, tout en répondant aux objectifs de mixité et de diversité de l'offre de logement.
Le projet prendra également en compte la bande de retrait de 7,50 mètres de toute imperméabilisation de part et d'autre du rû de Vaux.



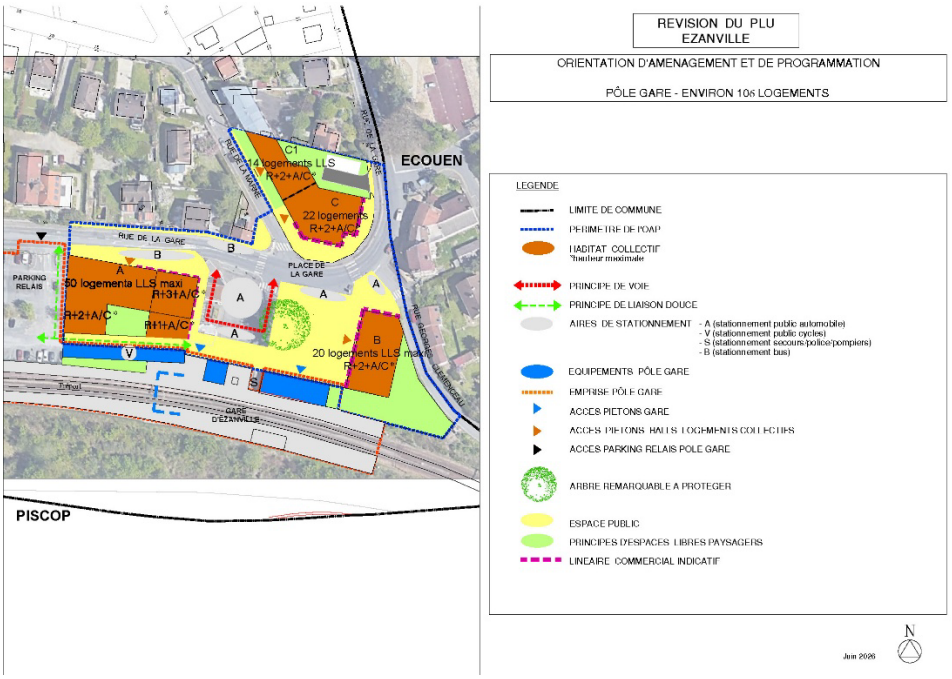
Extrait OAP avenue secteur Avenue Jean Rostand

3.2 OAP SECTORIELLE : POLE GARE

L'OAP du pôle gare se situe au sud du territoire communal, 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. Elle occupe une superficie d'environ 9 000 m² et se situe au sein du tissu urbanisé. L'objectif est d'assurer la requalification et la valorisation de la place de la gare située en entrée de ville, d'accompagner sa mutation et de développer une offre résidentielle variée pouvant comprendre quelques commerces de proximité. Cette OAP traduit ainsi les dispositions réglementaires et les composantes d'un programme qui garantissent le développement d'une opération mixte résidentielle s'inscrivant dans des objectifs de mutation d'un secteur situé en entrée de ville.

La programmation prévisionnelle résidentielle sur le secteur est estimée à environ 106 logements collectifs, répartis sur trois lots distincts, pour une surface de plancher d'environ 6 350 m². Cette programmation comprendra des logements locatifs sociaux sur les lots A et B, et 30% sur le lot C/C1. Pour assurer une transition plus harmonieuse avec les bâtiments environnants, la hauteur maximale 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. La programmation envisagée prévoit également une mixité de fonction alliant à un habitat diversifié quelques commerces de proximité et services en rez-de-chaussée, qui pourront occuper partiellement ou totalement le rez-de-chaussée des bâtiments.

La gare d'Ezanville (R+1+C), inscrite au projet PLU comme « *bâtiment remarquable* », devra être préservée en raison de son architecture d'intérêt, liée à la compagnie du Nord. 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. Dans un souci de préservation du patrimoine arboré, les arbres de haute tige arrivés à maturité devront être préservés. Tout abattage rendu nécessaire devra être compensé par leur remplacement.



Extrait OAP du pôle gare

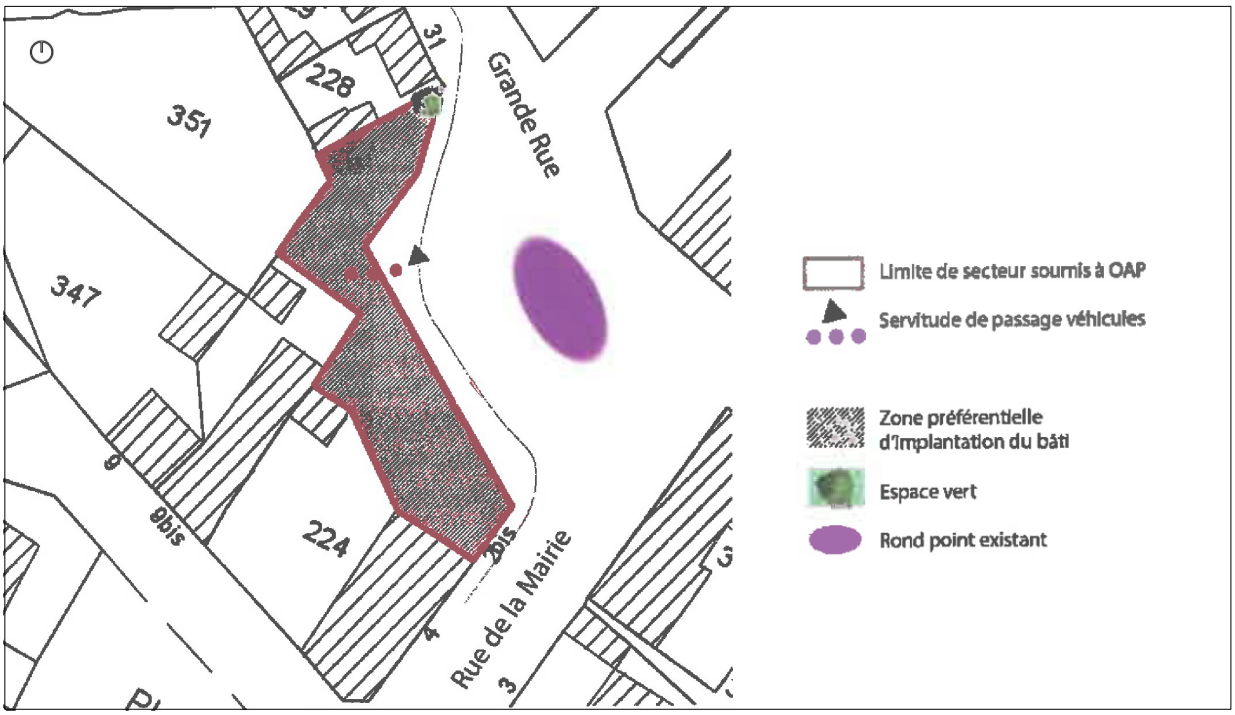
3.3 OAP SECTORIELLE : CENTRE-VILLE

L'OAP du « centre-ville » se situe en cœur de ville, face au rond-point qui relie la Grande rue et la rue de la Mairie, sur une superficie d'environ 387 m². Elle 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. L'objectif communal est de favoriser la réalisation de logements de petite taille (T1 a T3) afin de répondre aux besoins des habitants et d'achever la restructuration et la valorisation de ce secteur en cœur de ville, face à la Mairie.

La programmation prévisionnelle est estimée à 10 logements collectifs. La hauteur maximale des constructions principales sera limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse. 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.

Dans un souci de préservation du patrimoine arboré, les arbres de haute tige arrivés à maturité devront être préservés. Tout abattage rendu nécessaire devra être compensé par leur remplacement.

Ce secteur est inscrit au projet de PLU en zone UAc.



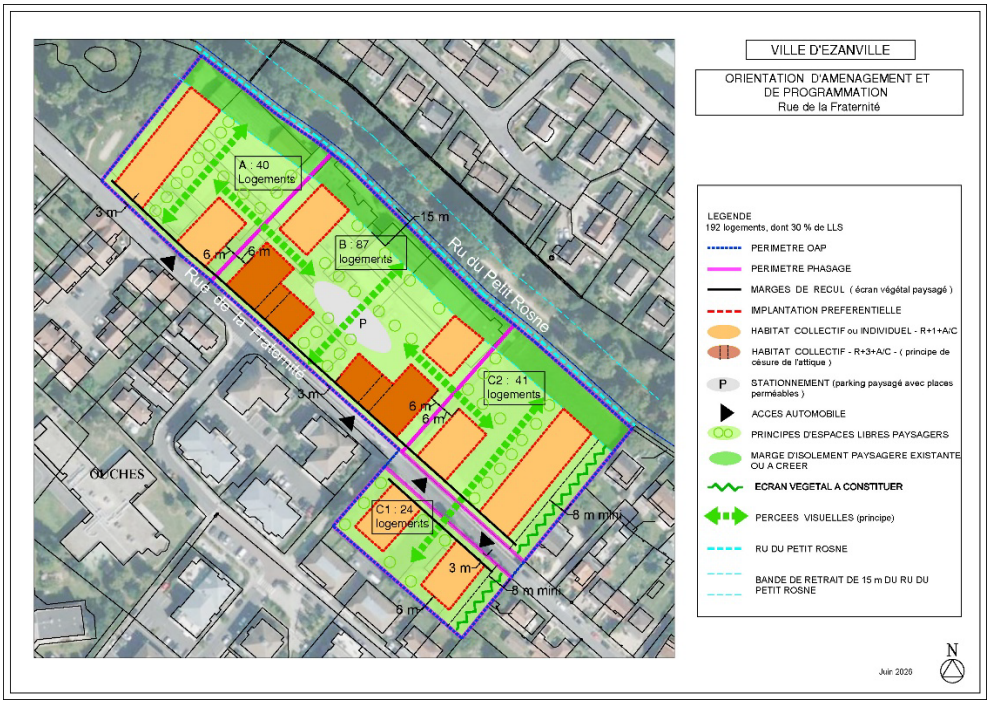
Extrait OAP du centre-ville

3.4 OAP SECTORIELLE : SECTEUR DES ABATTOIRS

L'OAP du secteur des abattoirs se situe le long de la rue Colbert et de la rue de la Fraternité, pour une superficie d'environ 2 hectares. Elle est en partie occupée sur sa partie ouest par l'abattoir d'Ezanville et un terrain non urbanisé à l'est et quelques habitations au sud. L'objectif communal est d'accompagner la mutation de ce secteur vers une programmation d'habitat collectif, en affichant une densité cohérente et en harmonie avec son environnement bâti.

La programmation prévisionnelle est estimée à environ 192 logements collectifs intégrant une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux. 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'aménagement sera conçu sous la forme d'une opération d'ensemble globale, pouvant faire l'objet d'une réalisation par phases.

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 généreux cœurs d'îlots paysagers. Les constructions seront implantées à une distance minimale de 15 mètres des berges du ru du Petit Rosne, afin de préserver les continuités écologiques. **Cette marge de retrait de 15 mètres le long du cours d'eau sera dédiée à la restauration de la rivière.** En limite est de l'opération, 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.**



Extrait OAP des abattoirs

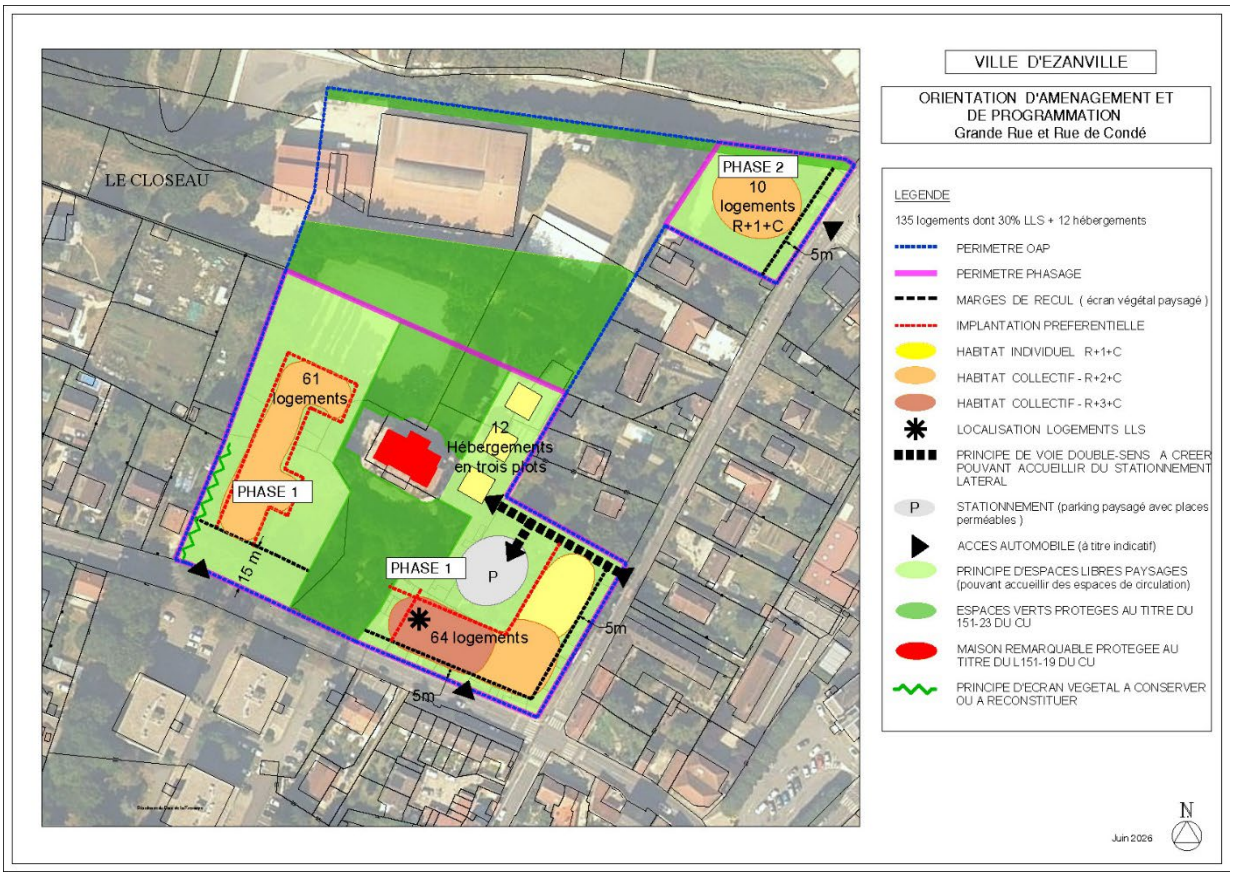
3.5 OAP SECTORIELLE : RUE DE CONDE ET GRANDE RUE

L'OAP se situe au centre du territoire communal, entre la rue de Condé et la Grande rue. Elle occupe une superficie d'environ 2,4 hectares. Les principaux objectifs sont d'accompagner la mutation de ce secteur, en développant une offre résidentielle.

Le projet prévoit la réalisation d'environ 135 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 2 phases.

L'ensemble des logements locatifs sociaux devra être regroupé au sein d'un même bâtiment implanté à l'angle de la Grande Rue et de la rue de Condé et obligatoirement programmé dans le cadre de la phase 1. La bâtisse existante, identifiée à l'inventaire des éléments bâtis à protéger, devra être conservée, de même que les espaces verts protégés environnants, qui devront être préservés. La partie nord du périmètre de l'OAP sera maintenue en zone naturelle (zone N) et ne pourra faire l'objet d'aménagement. Un principe d'élargissement des trottoirs situés à l'angle de la rue de Condé et de la Grande Rue devra être réalisé.

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



Extrait OAP rue de Condé et Grande Rue

3.2 OAP THEMATIQUE : OAP TRAME VERTE ET BLEUE

Une OAP thématique Trame Verte et Bleue a été réalisée sur l'ensemble du territoire d'Ezanville et fait l'objet d'orientations de protection et de valorisation. Cette OAP définit par thématique les orientations suivantes à mettre en œuvre :

- Thématique Trame Bleue :
    - Le réseau hydrographique :
        - > Préserver les cours d'eau et accompagner leur renaturation ;
        - > Préserver les liaisons écologiques et les secteurs reconnus pour leur intérêt écologiques en contexte urbain pour renforcer leurs potentiels écologiques.
    - Les zones humides et les mares :
        - > Préserver les plans d'eau ;
        - > Prendre en compte les axes de ruissellement temporaires lors d'orage ;
        - > Vérifier le caractère humide des zones humides.

- Thématique Trame Verte :
    - > Poursuivre les démarches de valorisation et de protection de ces entités paysagères par le biais des divers outils mis en place (zone naturelle, Espaces Boisés Classés (EBC) …) ;
    - > Conserver la biodiversité des espaces relais paysagers dans la zone urbaine ;
    - > Préserver les liaisons écologiques et les secteurs reconnus pour leurs intérêts écologiques en contexte urbain pour renforcer leurs potentiels écologiques ;
    - > Conserver et développer la nature en ville ;
    - > Intégrer la biodiversité dans les projets.

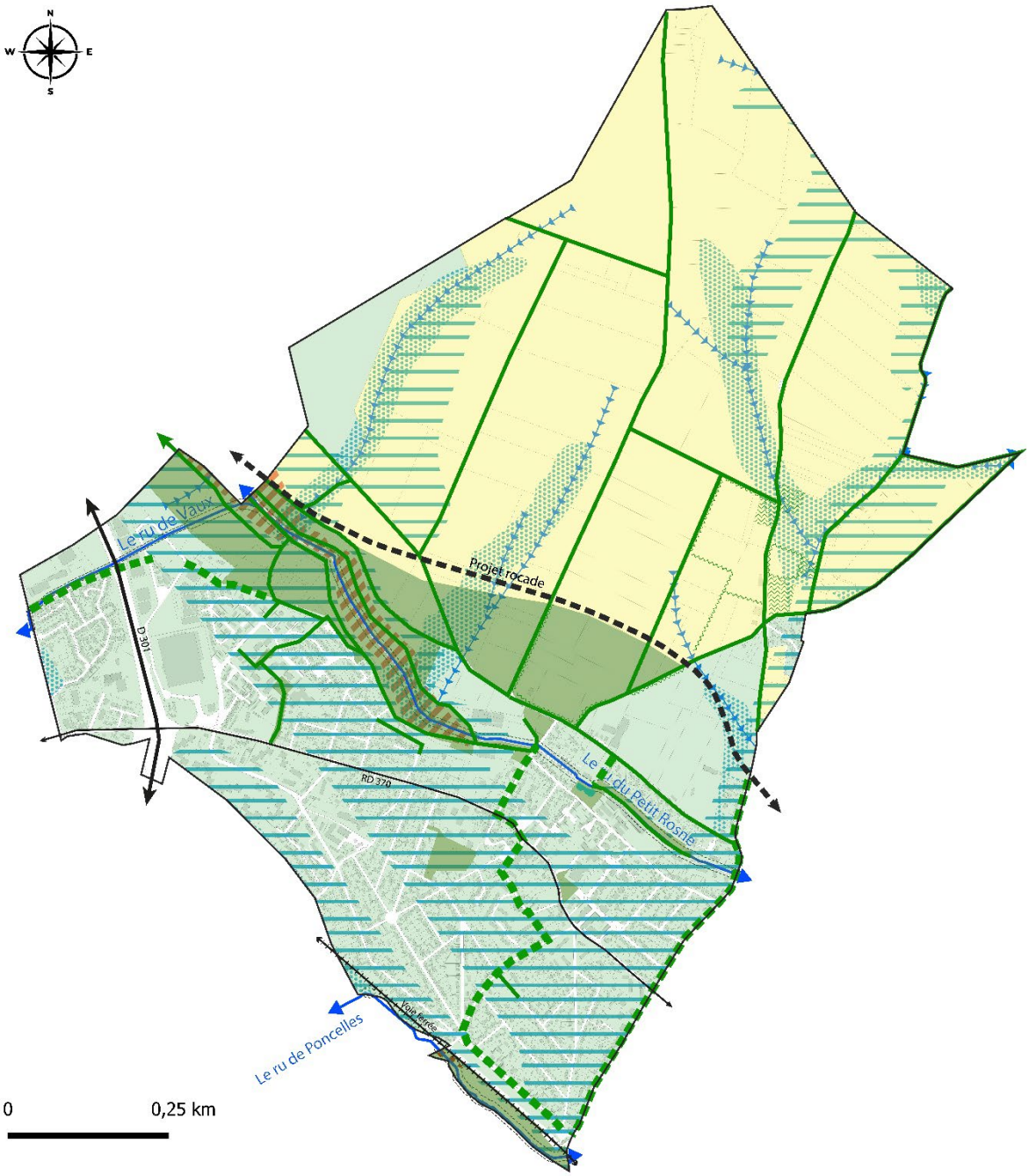
- Thématique Nature en ville :
    - > Préserver et conforter la nature dans les zones agglomérées, notamment les jardins résidentiels ;
    - > Maintenir et conforter l'image paysagère des quartiers depuis les voies et les emprises publiques ;
    - > Maintenir et conforter les transparences paysagères et ce notamment par un traitement des clôtures perméables au passage de la petite faune

- Thématique Trame brune :
    - > Réduire les surfaces imperméables.
    - > Augmenter le couvert végétal.

- Thématique biodiversité dans les projets :
    - > Intégrer des enjeux liés à la biodiversité dans les projets d'opérations d'ensemble.

- Thématique espaces agricoles :
    - > Préserver au maximum les espaces agricoles ;
    - > Maintenir les entités agricoles fonctionnelles et cohérentes en zone agricole (A) pour assurer leur pérennité et leur développement

Ces thématiques trouvent leur traduction au plan de zonage et dans le corps du règlement.



Extrait OAP Trame Verte et Bleue (TVB)

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
- Principe de haies et bosquets à préserver

TRAME BLEUE

- Protéger la zone humide de classe A
- Vérifier le caractère humide de la classe B
- Vérifier le caractère humide des enveloppes de probabilité de présence de zone hmides (SAGE CEVM)
- 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
- Bande de retrait de 15 mètres des cours d'eau et de 7,50 mètres d'une partie du rû de Vaux

CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES

Le règlement du PLU se divise en zones identifiées sur le plan de zonage. Le zonage du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant, la diversité des formes, des hauteurs et des fonctions urbaines présentes sur le territoire, mais également à traduire le projet de la ville pour les 15 ans à venir.

Le PLU d'Ezanville comprend 11 zones, dont 7 zones urbaines, 2 zones d'urbanisation future (zones 1AUa et 2AU), 1 zone agricole et 1 une zone naturelle :

- **La zone UA**, correspondant à une zone à caractère d'habitat, de services et d'activités ou les bâtiments sont souvent construits en ordre continu ;
- **La zone UC**, correspondant essentiellement aux tissus d'habitats collectifs ;
- **La zone Uep**, correspondant à une zone d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- **La zone UG**, correspondant au tissu pavillonnaire ;
- **La zone UI**, correspondant principalement aux zones d'activités économiques ;
- **La zone UZ**, correspondant à la zone aéroportuaire ;
- **La zone UPM**, correspondant aux zones de plan masse ;
- **La zone 1AUa**, qui s'applique en partie au secteur de l'OAP située à l'angle de rue de Condé et de la Grande rue ;
- **La zone 2AU**, qui s'applique au secteur situé le long du chemin d'Ecouen à Moisselles, couverte par un PAPAG.
- **La zone A**, correspondant à la zone agricole ;
- **La zone N**, correspondant à des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, à protéger

Les principales évolutions apportées au zonage dans le cadre de la révision du PLU sont :

- Le maintien et la restructuration à la marge des zones urbaines et à urbaniser ;
- Une restructuration de la zone économique UI au niveau de la ZAC d'Ezanville ;
- Suppression des zones AU3 (collège et équipement public) et reclassement en zone UEP, A et UG ;
- Suppression de la zone AU4 et reclassement en partie par une zone 2AU et par une zone A ;
- Suppression des zones AU1b et reclassement en zone UCd1 et en zone UCd2 ;
- Une partie de la zone UGcs devient une zone UPM1, une partie de la zone UEP devient une zone UPM2 ;
- Une mise à jour à la marge de la zone N ;
- L'inscription de plusieurs OAP ;
- La Mise à jour des autres prescriptions inscrites au plan de zonage : emplacements réservés, sentes piétonnes, espaces boisés classés ;
- Des ajouts de nouvelles prescriptions au plan de zonage : arbres et alignements d'arbres, linéaires commerciaux à protéger, espaces verts à protéger, PAPAG ;
- La localisation des cours d'eau et plans d'eau.

Localisation des zones au projet de PLU :



Tableau des surfaces :

	Surface de la zone dans le PLU en vigueur (en ha)		Surface de la zone dans le projet de PLU (en ha)		Evolution de la surface par secteur (en ha)	Evolution de la surface par zone (en ha)
UA	1,19		3,97		+2,78	
UAa	2,67		2,49		-0,18	
UAb	0,81		0,93		+0,12	
UAbs	0,33	**5,42**	-	**7,5**	-0,33	**+2,08**
UAc	0,28		0,11		-0,17	
UAd	0,11		-		-0,11	
UAs	0,03		-		-0,03	
UC	21,33		24,74		+3,41	
UCa	2,33		2,33		0	
UCb	1,01	**24,92**	1,02	**31,07**	+0,01	**+6,15**
UCc	0,25		0,26		+0,01	
UCd1	-		1,88		+1,88	
UCd2	-		0,84		+0,84	
Uep	10,05		20,45		+10,4	
UEPpa	0,12	**10,95**	-	**21,24**	-0,12	**+10,26**
UEPpi	0,33		0,33		0	
UEPpr	0,45		0,46		+0,01	
UG	86,76		87,49		+0,73	
UGa	5,96		6,26		+0,3	
UGapr	3,72		3,72		0	
UGb	8,01	**106,97**	8,02	**107,12**	+0,01	**+0,15**
UGc	1,65		1,63		-0,02	
UGcs	0,66		-		-0,66	
UGd	0,21		-		-0,21	
UI	7,92		4,28		-3,64	
UIa	0,6		0,1		-0,5	
UIb	1,16		1,09		-0,07	
UIc	1,09	**21,73**	3,65	**17,9**	+2,56	**-3,83**
UIcs	2,18		-		-2,18	
UIcpr	-		2,41		+2,41	
UIpr	8,78		6,37		-2,41	
UZ	10,9	**10,9**	10,9	**10,9**	0	0
UPM	-					
UPM1	-	-	0,82	**1,79**	+0,82	**+1,79**
UPM2	-		0,97		+0,97	
1AUa	-	-	1,61	**3,57**	+1,61	**+3,57**
2AU	-		1,96		+1,96	
AU1a	2,87		-		-2,87	
AU1b	1,37	**19,92**	-	-	-1,37	**-19,92**
AU2	1,43		-		-1,43	

AU3	7,48			**-**			-7,48	
AU3	1,83			**-**			-1,83	
A	245,44	**248,7**		**250,16**	**253,42**		**+4,72**	**+4,72**
Apr	3,26			**3,26**			**0**	
N	51,05	**65,45**		**49,63**	**64,03**		**-1,42**	**-1,42**
Npr	14,4			14,4			0	

Le tableau des évolutions des zones du PLU montre quelques adaptations dans les zones urbaines et une mise à jour des zones à urbaniser.

2.1 LA ZONE UA

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 :

- La **zone UA** (3,97 ha),
- Le **secteur UAa** (2,49 ha), 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 (**0,93 ha), concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Pôle Gare ».
- Le **secteur UAc** (0,11 ha), concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Centre-ville ».

L'ensemble de la zone UA représente une superficie d'environ **7,5 ha**, soit environ 1,4 % du territoire communal.

Les objectifs de la zone UA sont :

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

La zone UA est globalement reconduite dans ses grandes limites. Les principales modifications apportées au plan de zonage sont les suivantes :

Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Extrait plan de zonage projeté

Evolution de la zone UA au niveau du quartier de la gare, avec l'instauration d'un secteur UAb sur l'OAP de la gare.



Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Extrait plan de zonage projeté

Reclassement du secteur UAc en secteur pavillonnaire UGa.



Le secteur UAd du PLU en vigueur, correspondant à l'OAP du centre-ville, est reclassé en UAc.

Zone UA projetée :



2.2 LA ZONE UC

La zone UC correspond à des secteurs d'habitations collectives principalement.

Elle comprend :

- **Un secteur UCa** (2,33 ha),
- **Un secteur UCb** (1,02 ha),
- **Un secteur UCc** (0,26 ha),
- **Un sous-secteur UCd1** (1,88 ha), situé en bordure de la RD 301 limitrophe de la commune de Domont et sur une partie du secteur des abattoirs, couvert en partie par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- **Un sous-secteur UCd2** (0,84 ha), situé sur le secteur des abattoirs, couvert en partie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone UC (24,74 ha), hors secteurs, correspond au principal tissu d'habitat collectif.

L'ensemble de la zone UC représente une superficie totale d'environ **31,07 ha**, soit environ 6 % du territoire communal.

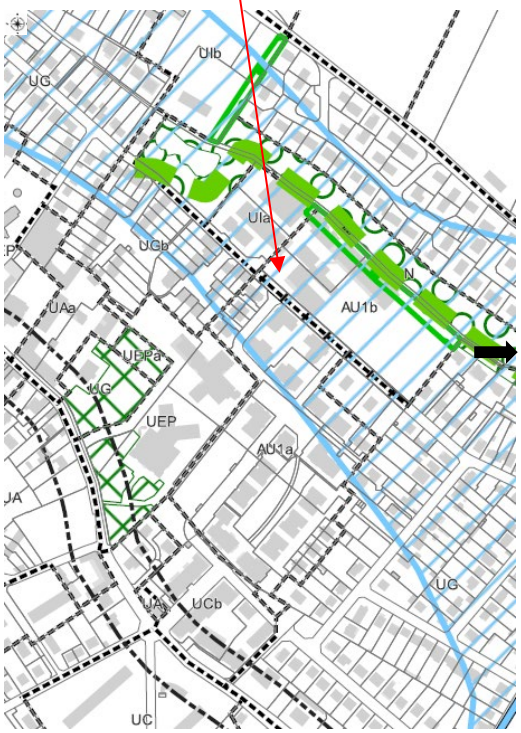
Les objectifs **de la zone UC sont** :

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

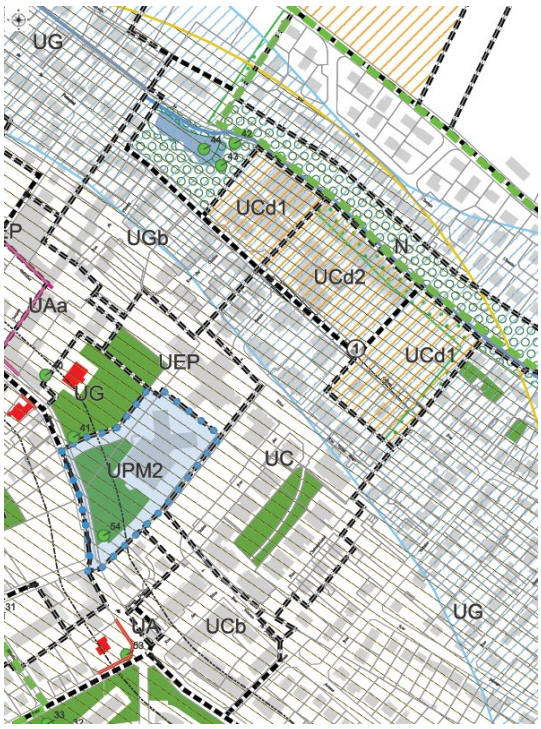
La zone UC est en partie reconduite dans ses grandes limites. Elle a néanmoins fait l'objet des plusieurs modifications

Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Evolution du zonage en UC sur la nouvelle OAP du secteur des abattoirs et pour correspondre à la réalité du terrain suite aux opérations récentes d'habitat collectif.



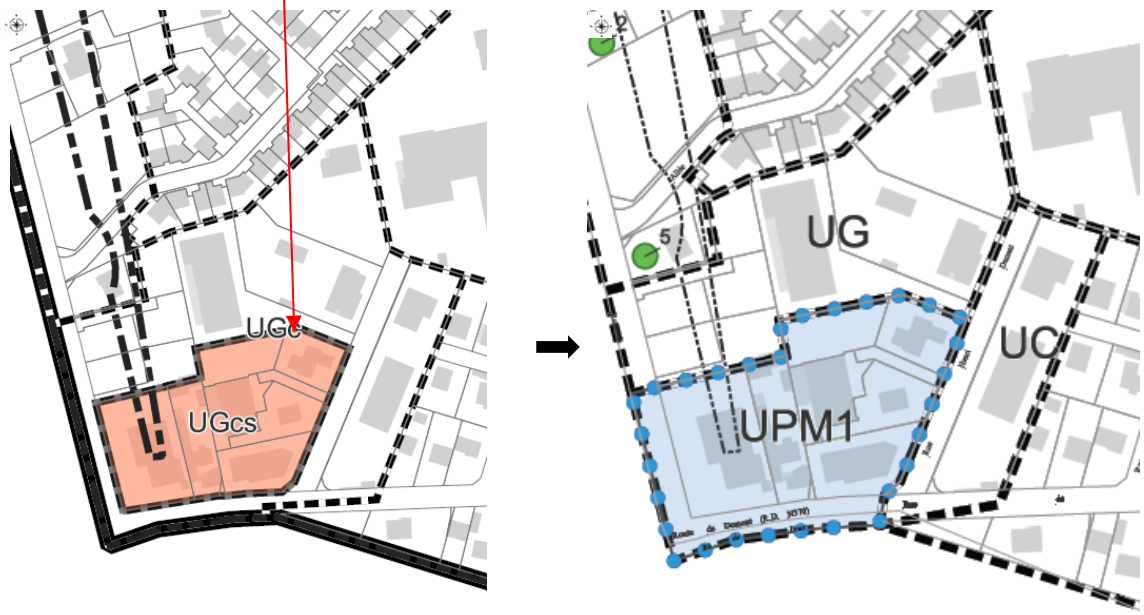
Extrait plan de zonage projeté



Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Extrait plan de zonage projeté

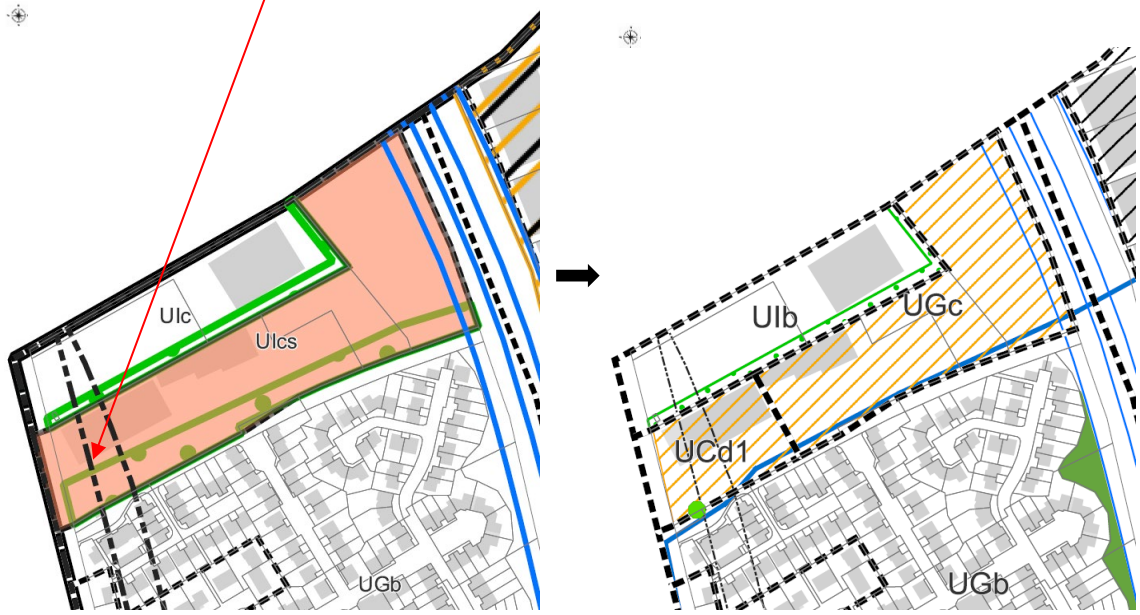
Evolution de la zone UGc vers un zonage d'habitat collectif UC pour correspondre à la réalité du terrain suite aux opérations récentes d'habitat collectif.



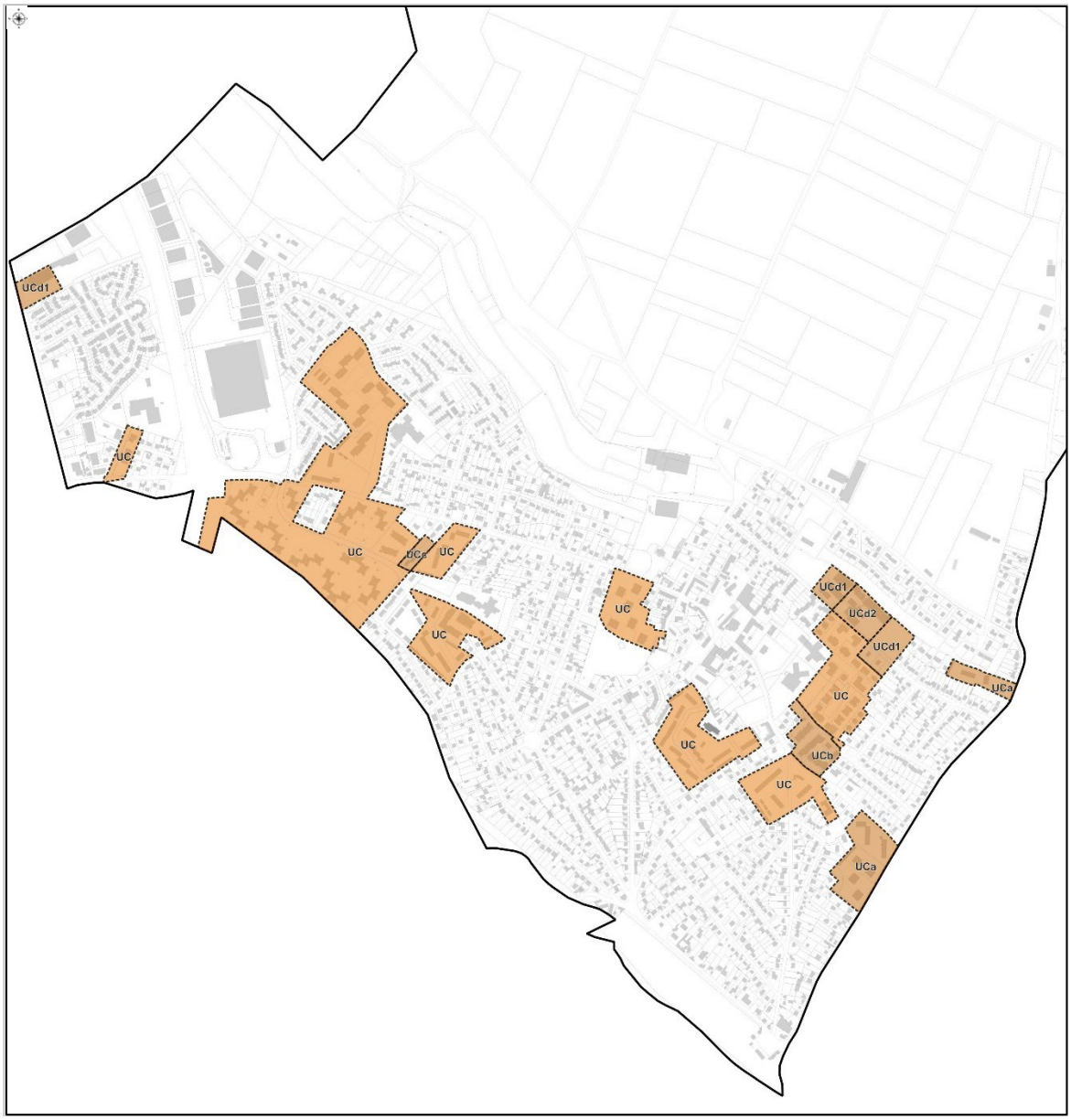
Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Extrait plan de zonage projeté

Evolution d'une partie de la zone UIcs vers un zonage d'habitat collectif UCd1 pour correspondre à la nouvelle OAP avenue Jean Rostand.



Zone UC projetée



2.3 LA ZONE UEP

La zone Uep est une zone occupée par l'essentiel des équipements publics et d'intérêt collectif de la commune.

Les objectifs **de la zone Uep sont** :

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

Elle comprend :

- La **zone Uep** (20,45 ha),
- Le **secteur Uepi** (0,33 ha),
- Le **secteur Uepr** (0,46 ha).

L'ensemble de la zone Uep représente une superficie d'environ **21,24 ha,** soit environ 4,1 % du territoire communal.

La zone Uep est en partie reconduite dans ses grandes limites. Elle fait néanmoins l'objet de modifications :

Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Extrait plan de zonage projeté

Reclassement des zones AU3 et AU4 et zone UEP, pour correspondre à la réalité du terrain.

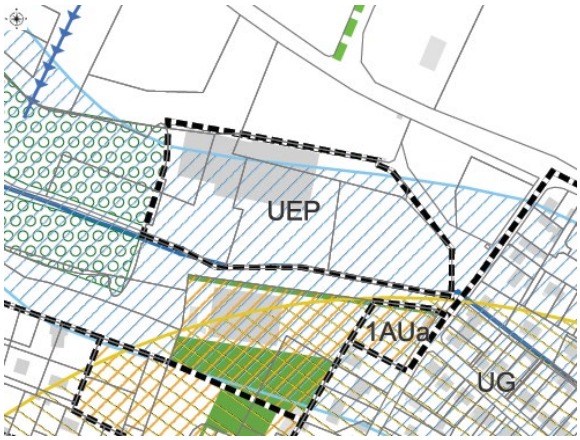


Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Reclassement d'une partie de la zone N en zone UEP, pour correspondre à la réalité du terrain.

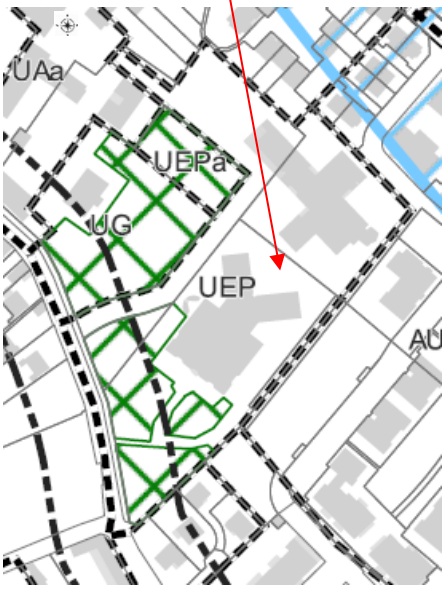


Extrait plan de zonage projeté

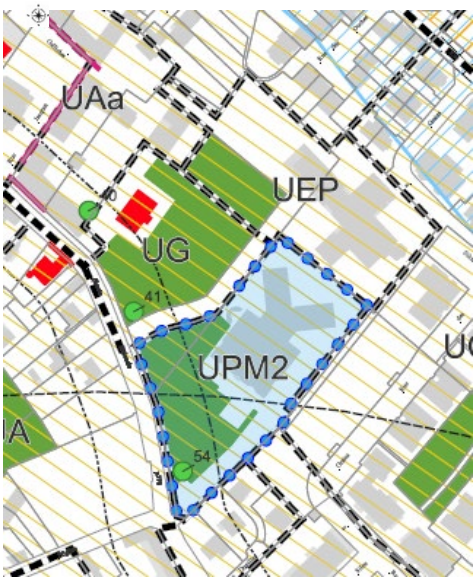


Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Reclassement d'une partie de la zone UEP en zone UPM2 (zone de plan masse).



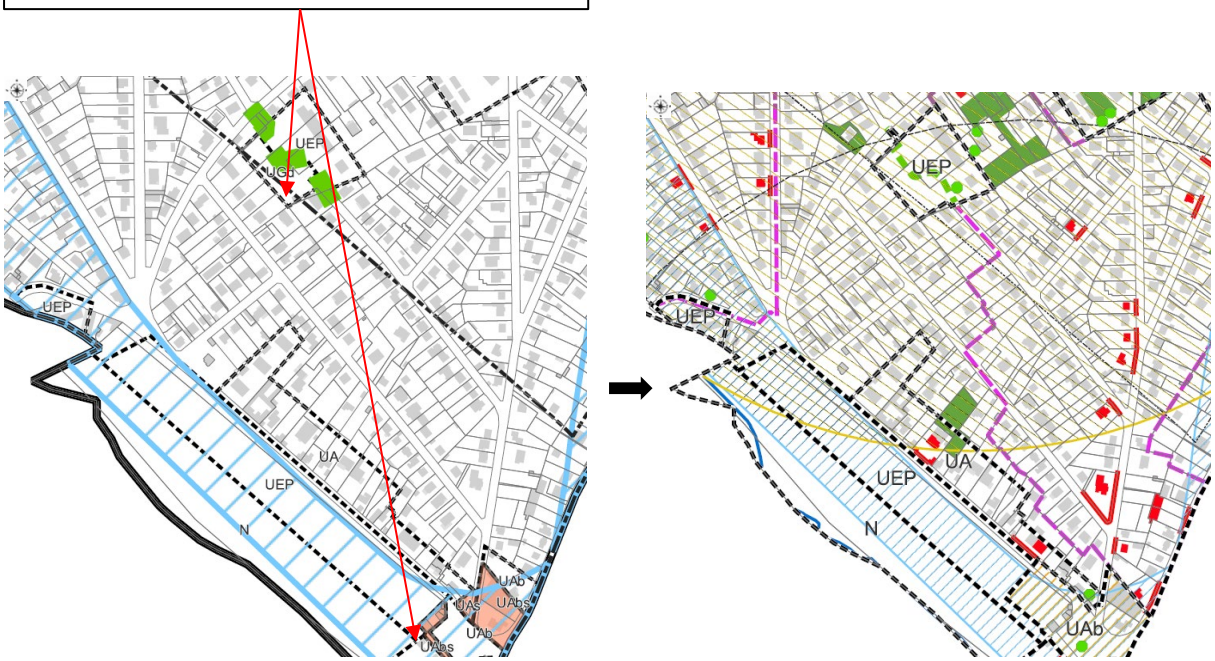
Extrait plan de zonage projeté



Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Extrait plan de zonage projeté

Adaptation d'une partie de la zone UEP.



Zone Uep projetée



2.4 LA ZONE UG

La zone UG est une zone d'habitat essentiellement composée d'un habitat pavillonnaire, pouvant comporter des activités et des équipements publics. Elle comprend :

- La **zone UG** (87,49 ha), correspond à la zone résidentielle réservée principalement à l'habitat individuel, pouvant comporter des activités et des équipements publics,
- **Le secteur UGa et UGapr** (9,98 ha), correspond au lotissement des Bourguignons,
- **Le secteur UGb** (8,02 ha), correspond à deux lotissements présentant des densités plus élevées (La Justice, les Ouches),
- **Le secteur UGc** (1,63 ha), couvert en partie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les objectifs **de la zone UG sont de** :

- 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.

L'ensemble de la zone UG représente une superficie d'environ **107,12**, soit environ 20,6 % du territoire communal.

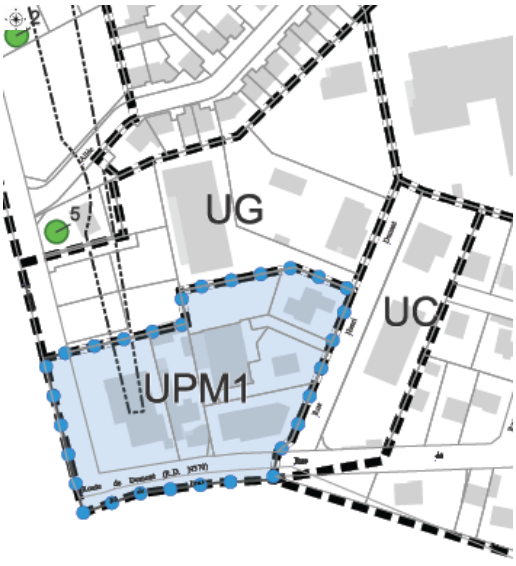
La zone UG est reconduite en partie dans ses grandes limites. Les principales modifications sont les suivantes :

Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Adaptation d'une partie du secteur UGc en UG. Reclassement du secteur UGcs en secteur UPM1 correspondant à un secteur de plan masse..



Extrait plan de zonage projeté



Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

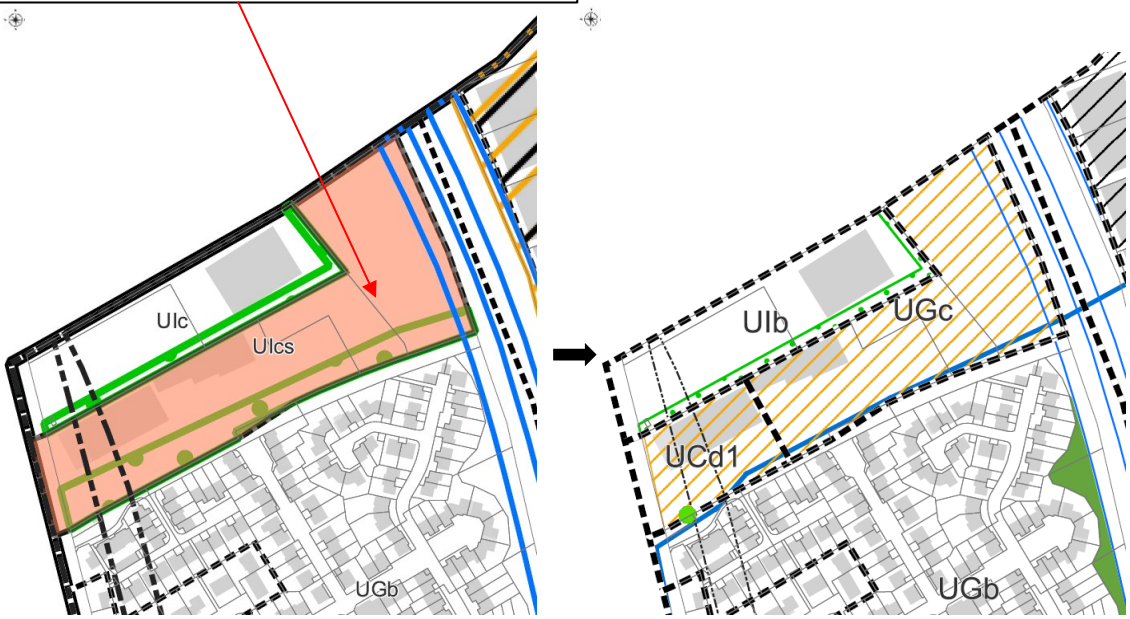
Extrait plan de zonage projeté

Reclassement du secteur UAc en secteur pavillonnaire UGa.



Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Evolution d'une partie de la zone UIcs vers un zonage d'habitat collectif UGc pour correspondre à la nouvelle OAP avenue Jean Rostand.



Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Extrait plan de zonage projeté

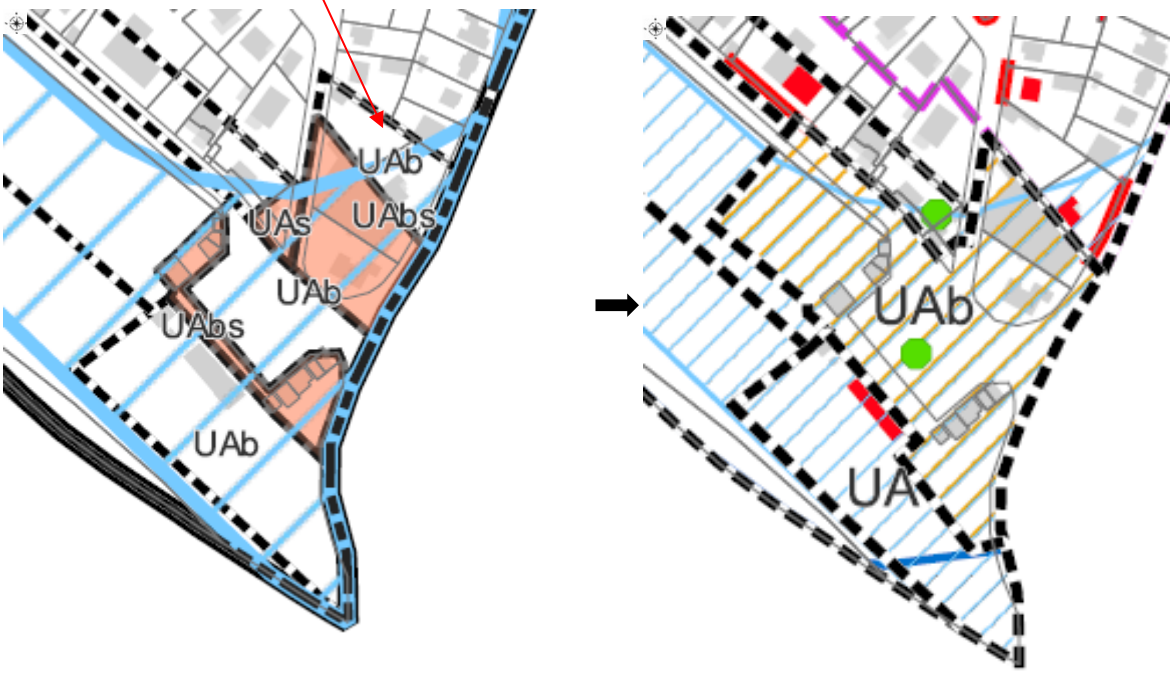
Reclassement du secteur UGd en zone UEP.



Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

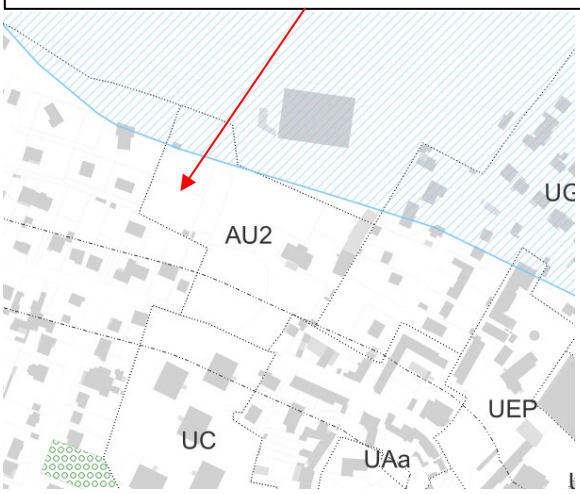
Extrait plan de zonage projeté

Reclassement du secteur UAb en zone UG.



Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Reclassement d'une partie du secteur AU2 en zone UG.



Extrait plan de zonage projeté



Zone UG projetée



2.5 LA ZONE UZ

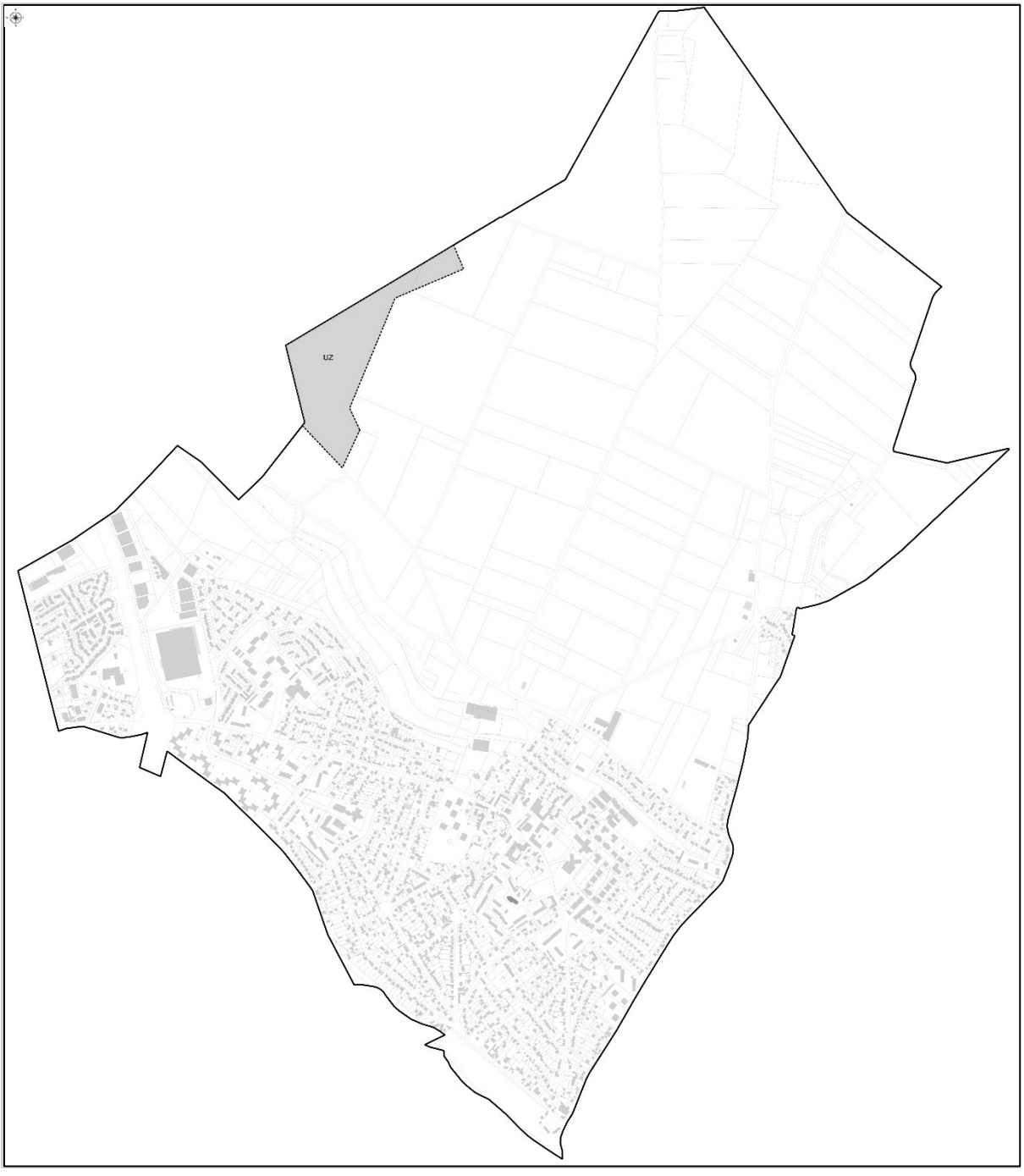
La zone UZ correspond à la zone aéroportuaire d'Ezanville.

Les objectifs **de la zone UZ sont de** Préserver le rôle de la zone aéroportuaire.

L'ensemble de la zone UZ représente une superficie d'environ **10,9 ha**, soit environ 2,1 % du territoire communal.

La zone UZ est reconduite dans ses limites.

Zone UK projetée (pas de modification)



2.6 LA ZONE UI

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

Elle comprend :

- Le **secteur UIa** (0,1ha), situé à l'est du territoire communal ;
- Le **secteur UIb** (1,09 ha), situé à l'ouest du territoire communal et occupé par une surface commerciale ;
- Les **secteurs UIc** (3,65ha), **UIpr** (6,37 ha) et **UIcpr** (2,41 ha), situés sur une partie de la ZAC du Val d'Ezanville ;
- Le reste de la **zone UI** (4,28 ha) comprend une partie de la ZAC du Val d'Ezanville.

Les objectifs **de la zone UI sont de** :

- 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.

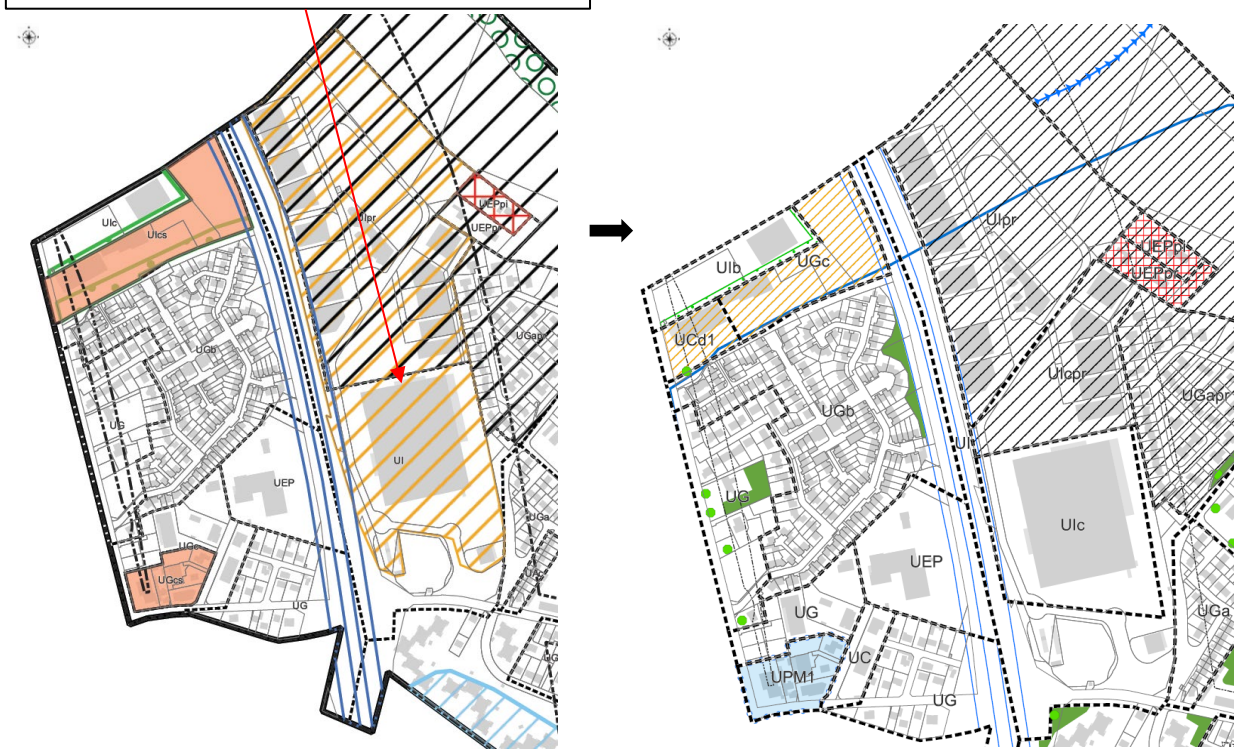
L'ensemble de la zone UI représente une superficie d'environ **17,9 ha**, soit environ 3,5 % du territoire communal.

La zone UI est globalement reconduite dans ses grandes limites. Elle fait l'objet néanmoins de modifications, notamment au niveau du Val d'Ezanville et de la nouvelle OAP située avenue Jean Rostand.

Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Extrait plan de zonage projeté

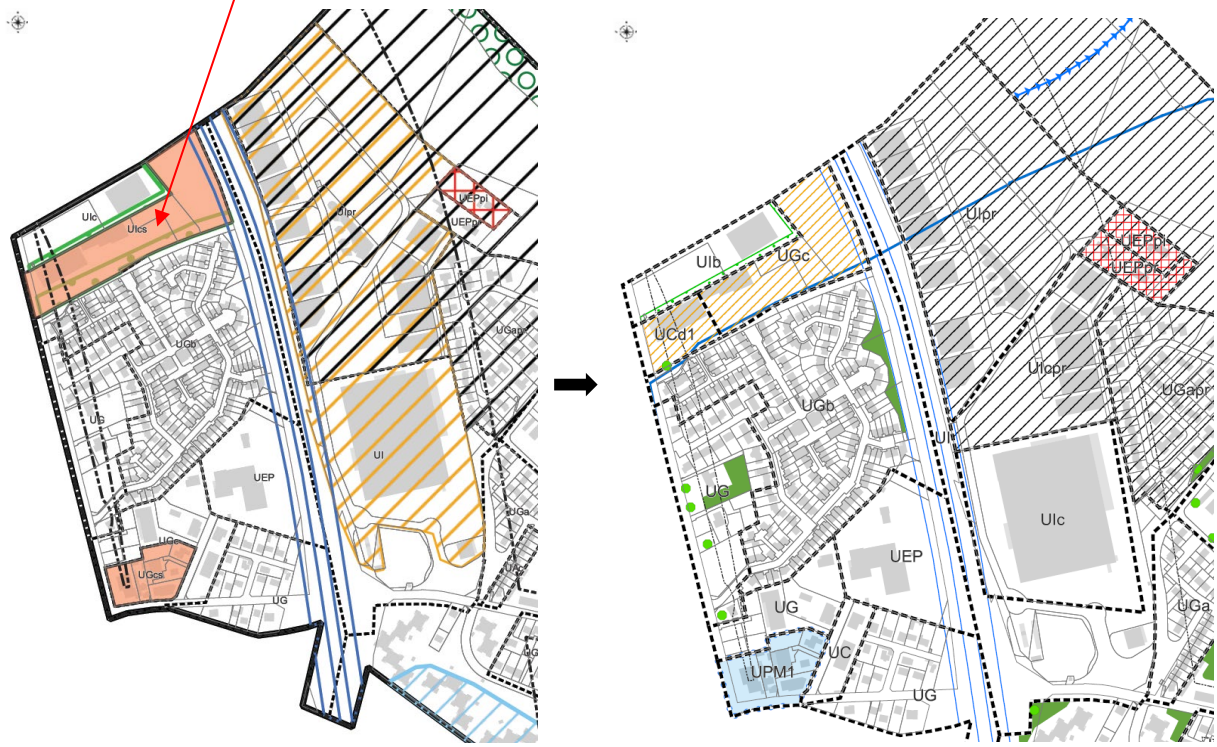
Restructuration de la zone UI au niveau de la ZAC du Val d'Ezanville.



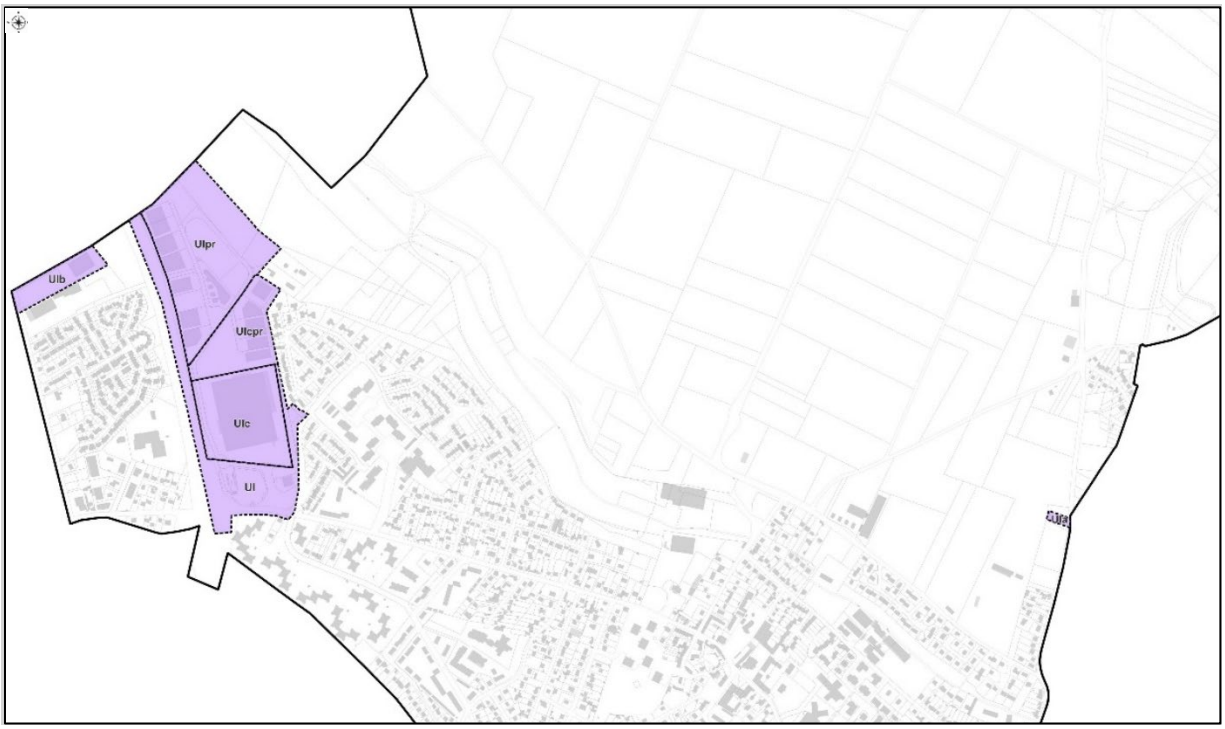
Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Extrait plan de zonage projeté

Reclassement de la zone UIcs en zone UGc et UCd1, pour correspondre à la nouvelle OAP située avenue Jean Rostand.



Zone UI projetée



2.7 LA ZONE 1AUA

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.

La zone 1AUa représente une superficie d'environ 1,61 ha, soit environ 0,4 % du territoire communal.

La zone 1AUa est créée dans le cadre du projet de révision du PLU. Elle correspond en partie à l'ancienne zone AU2 du PLU en vigueur et à une partie de l'ancienne zone N du PLU en vigueur.

Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Extrait plan de zonage projeté

Reclassement d'une partie de la zone AU2 en zone 1AUa.
Reclassement d'une partie de la zone N en zone 1AUa.



Zone 1AUa projetée

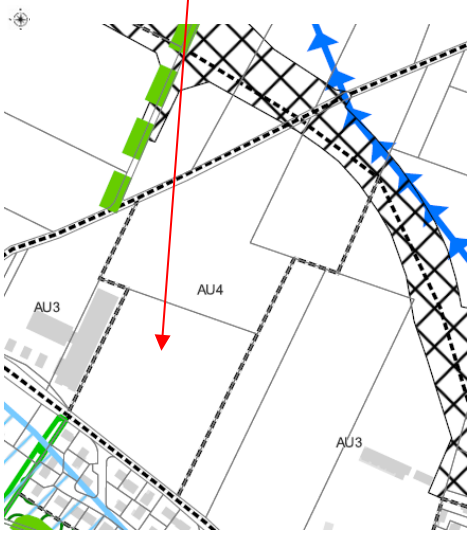


2.8 LA ZONE 2AU

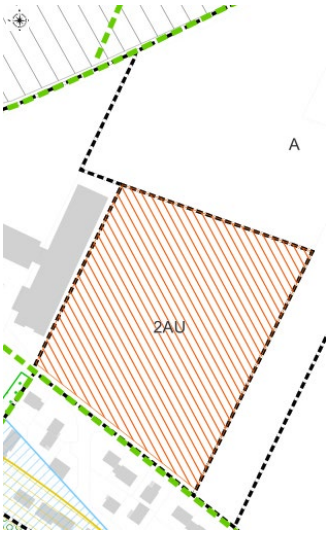
La zone 2AU correspond à la zone d'urbanisation future située le long du chemin d'Ecouen à Moisselles
Elle est concernée par un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).
La zone 2AU représente une superficie d'environ 2 ha, soit environ 0,4 % du territoire communal.
La zone 2AU est créée dans le cadre du projet de révision du PLU. Elle correspond à une partie de l'ancienne zone AU4 du PLU en vigueur.

Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

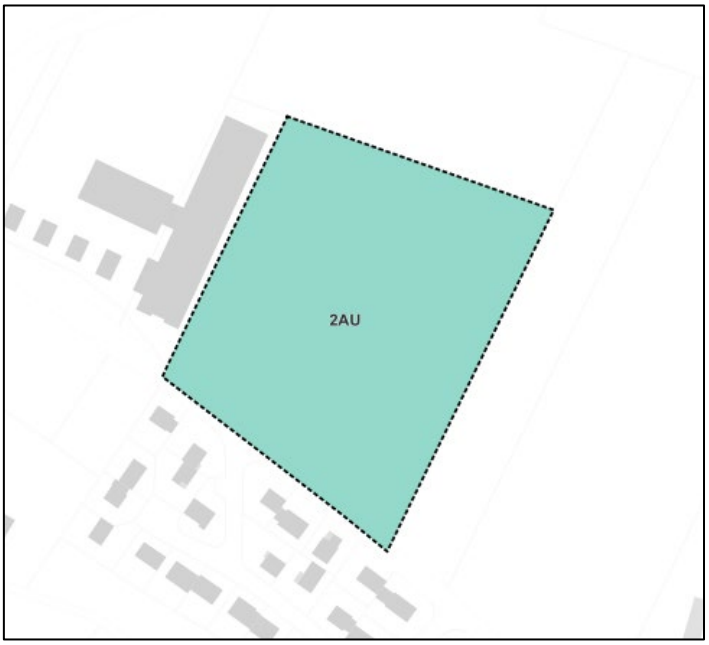
Reclassement d'une partie de la zone AU4 en zone 2AU.



Extrait plan de zonage projeté



Zone 2AU projetée



2.9 LA ZONE UPM

La zone UPM correspond à des secteurs couverts par des zones de plan de masse. Elle comprend :

- Le **secteur UPM1** (0,82 ha), correspond à un secteur situé à l'angle de l'avenue Jean Rostand et de la route de Domont.
- Le **secteur UPM2** (0,97 ha), correspond à un secteur situé le long de la route départemental 370.

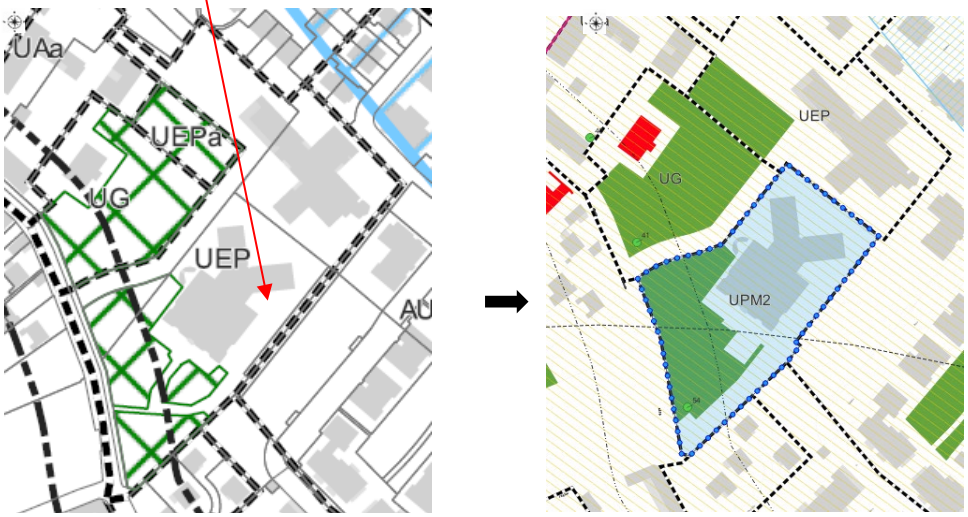
L'ensemble de la zone UPM représente une superficie d'environ **1,8 ha**, soit environ 0,3 % du territoire communal.

La zone UPM est créée dans le cadre du projet de révision du PLU.

Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Extrait plan de zonage projeté

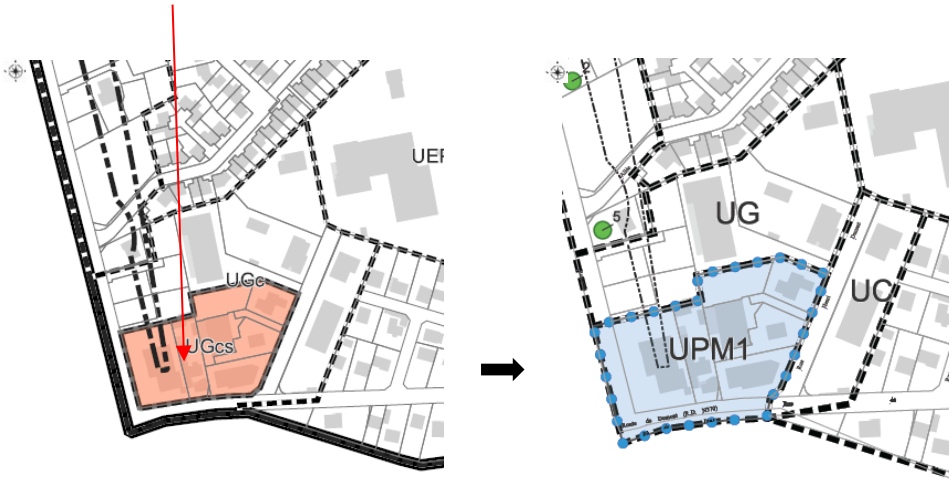
Reclassement d'une partie de la zone UEP en zone UPM2 (zone de plan masse).



Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Extrait plan de zonage projeté

Reclassement du secteur UGc en UPM1.



Zone UPM projetée



2.10 LA ZONE A

La **zone A** (250,16 ha) 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** (3,26 ha) relatif au périmètre de protection rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficie de dispositions particulières.

Les objectifs **de la zone A sont de** :

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

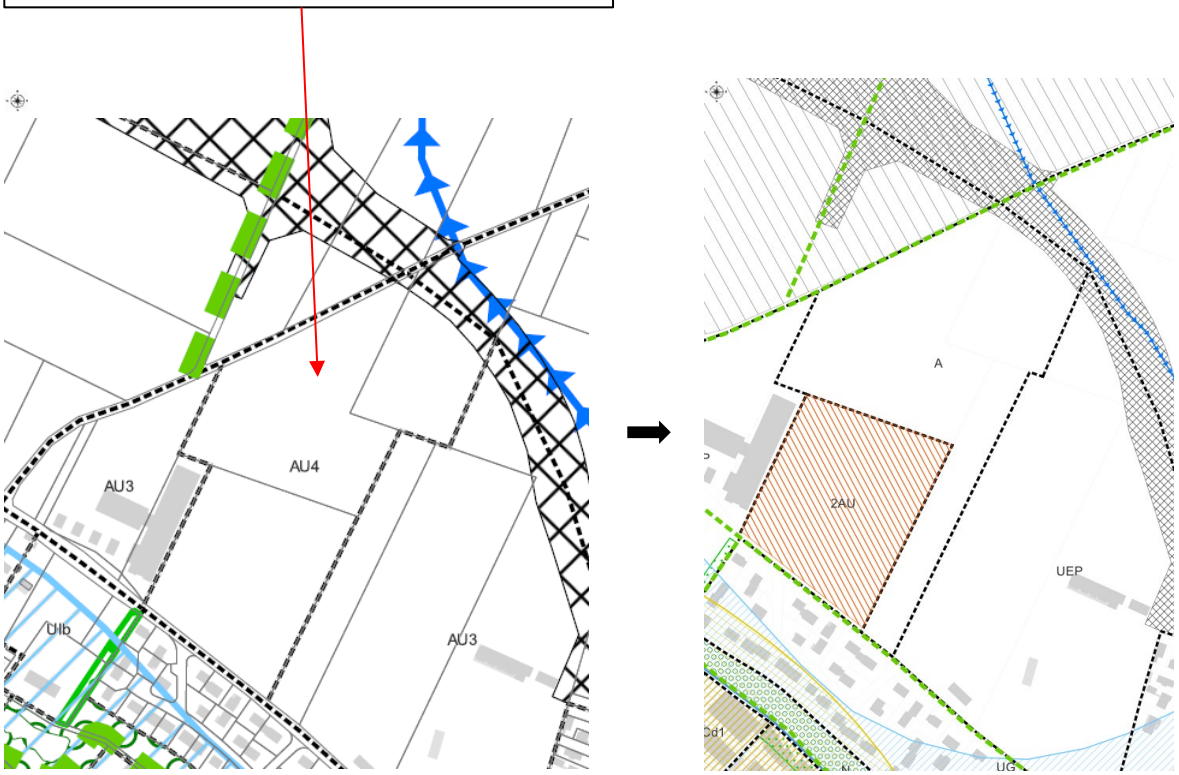
L'ensemble de la zone A représente une superficie d'environ **253,42 ha**, soit 48,7 % du territoire communal.

La zone A est globalement reconduite dans ses limites. Elle a néanmoins fait l'objet d'une modification :

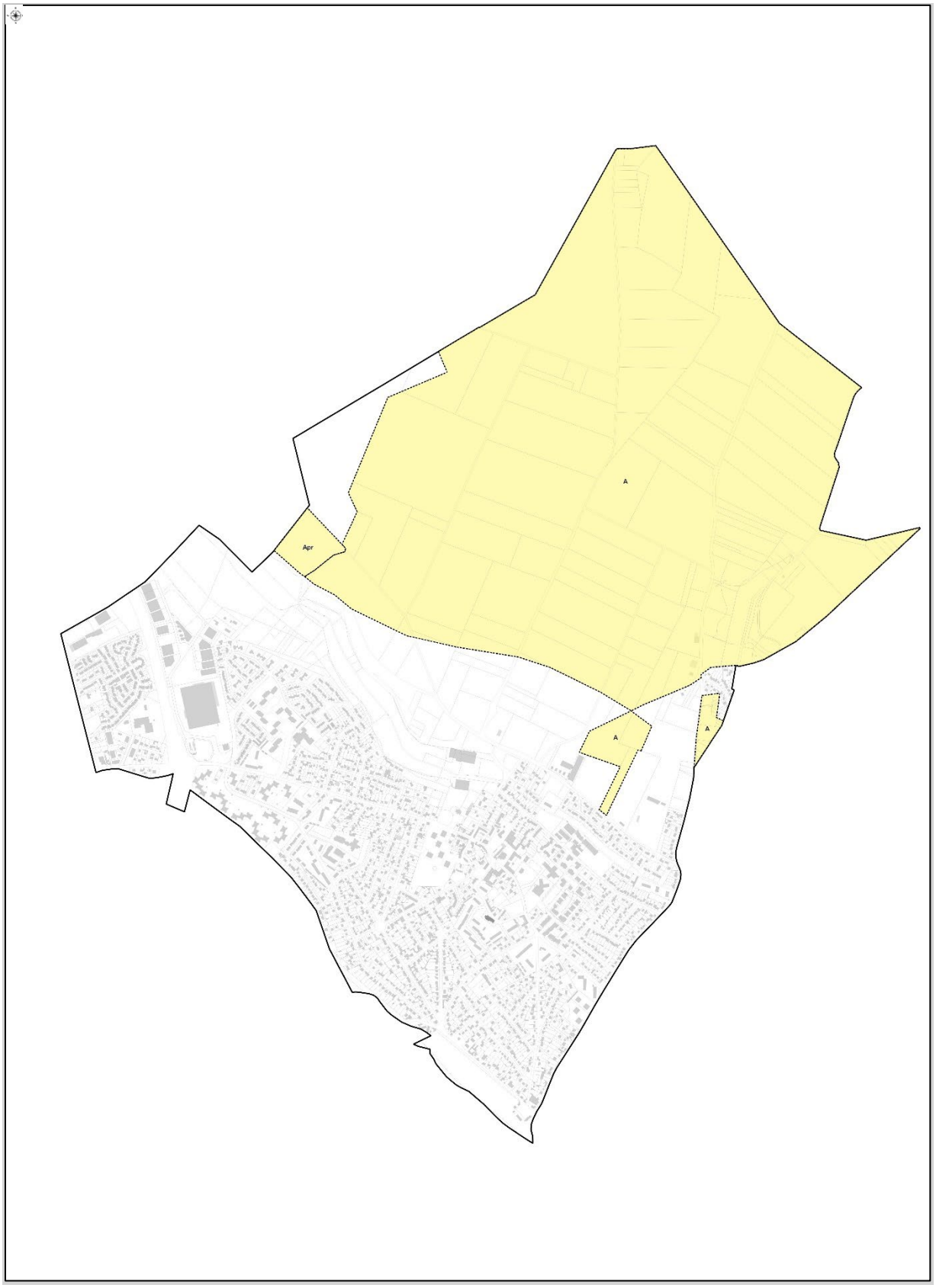
Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Extrait plan de zonage projeté

Reclassement d'une partie de la zone AU4 en zone A



Zone A projetée



2.11 LA ZONE N

La zone N (49,63 ha) 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 (**14,4 ha) relatif au périmètre de protection rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficie de dispositions particulières.

L'objectif **de la zone N est de** préserver les espaces naturels.

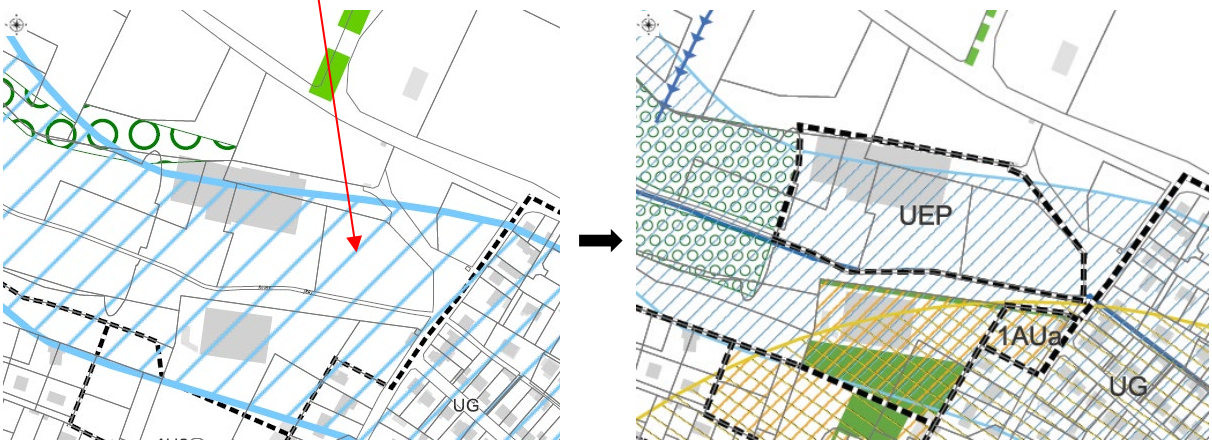
L'ensemble de la zone N représente une superficie d'environ **64,03 ha**, soit 12,4 % du territoire communal.

La zone N est globalement reconduite dans ses limites. Elle a néanmoins fait l'objet d'une modification :

Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)

Extrait plan de zonage projeté

Reclassement d'une partie de la zone N en zone UEP, pour correspondre à la réalité du terrain.



Zone N projetée



2.12 LES AUTRES ELEMENTS APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour tout autre affectation que celle prévue et précisée dans le PLU.

La révision du PLU a permis de réinterroger l'ensemble des emplacements réservés instaurés précédemment sur la commune. Ces emplacements réservés sont en partie conservés et reportés au projet de révision du PLU et certains emplacements réservés sont restructurés.

Les emplacements réservés maintenus et reconduits sont les suivants :

- ER n° 1 « Prolongement de la rue de la Fraternité » – 1 640 m² ;
- ER n° 2 « Déviation de la RD 370 » – 108 065 m² » ;

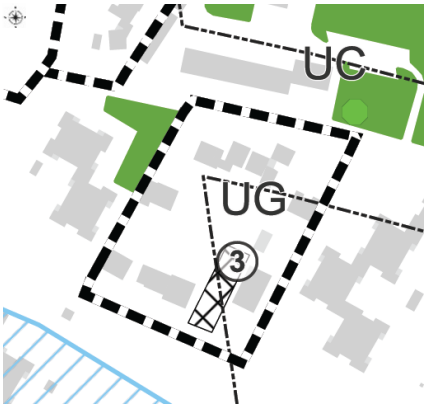
Les emplacements réservés ajoutés sont les suivants :

- L'emplacement réservé n° 3 « Extension Centre Technique Municipal », d'une superficie de 382 m²:
- L'emplacement réservé n° 4 « 100 % LLS », d'une superficie de 2 100 m².

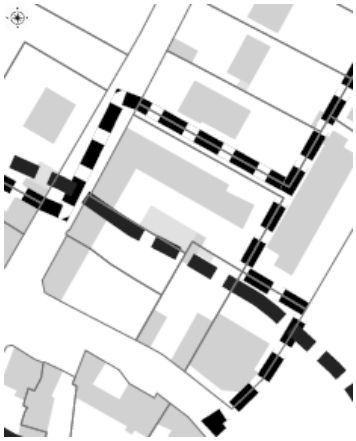
Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)



Extrait plan de zonage projeté



Extrait plan de zonage PLU en vigueur (2024)



Extrait plan de zonage projeté



Tableau des emplacements réservés au PLU (PLU en vigueur) :

Numéro	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Prolongement de la rue de la Fraternité	1 640 m²	Commune
2	Déviation de la RD 370	108 065 m²	Département

Tableau des emplacements réservés au projet de révision du PLU :

- **Emplacements réservés pour équipements publics :**

Numéro	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Prolongement de la rue de la Fraternité	1 640 m²	Commune
2	Déviation de la RD 370	108 065 m²	Département
3	Extension Centre Technique Municipal	382 m²	Commune

- **Emplacements réservés pour logements locatifs sociaux (LLS) :**

Numéro	Objet	Superficie	Bénéficiaire
4	100% de LLS	2 100 m²	-

Localisation des emplacements réservés au plan de zonage du PLU en cours de révision



Linéaires commerciaux

Les linéaires commerciaux inscrits au plan de zonage indiquent que le niveau de rez-de-chaussée des constructions édifiées en premier rang doit respecter une destination de commerce ou d'activités de service, hors commerce de gros.

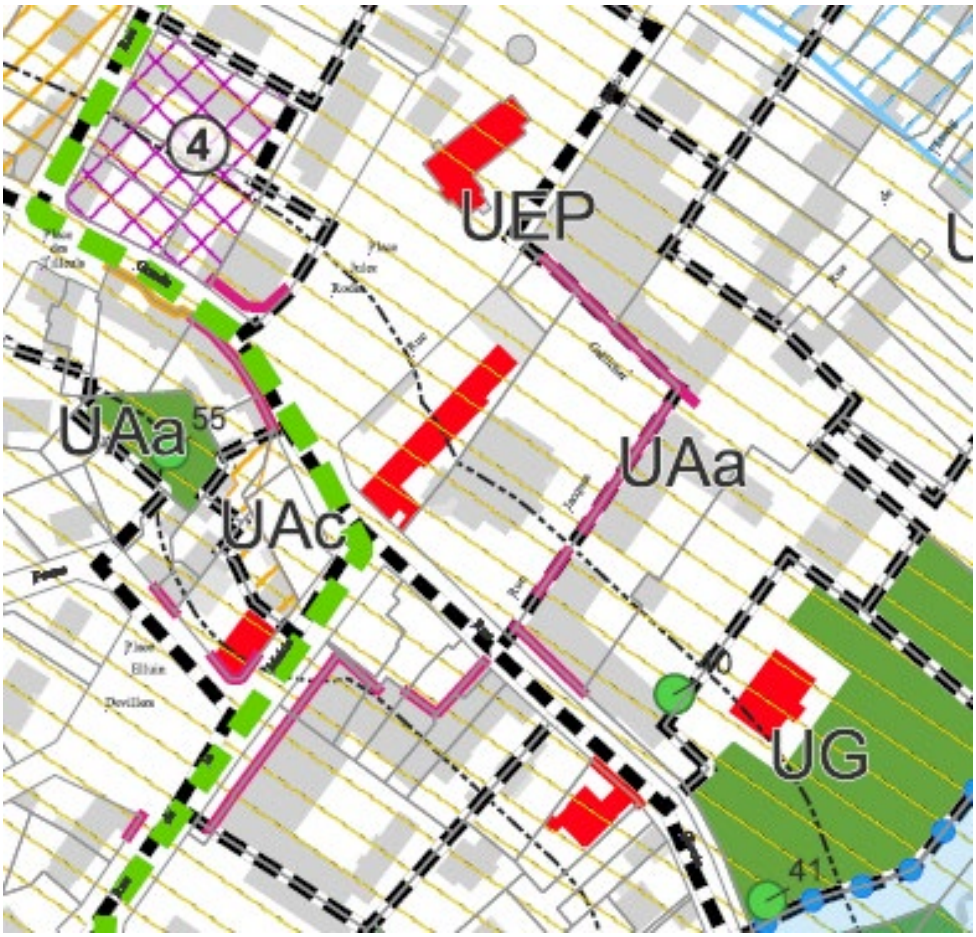
Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux changements de destination. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties du rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques ou de gardiennage, …).

L'enjeu est de garantir le maintien des locaux de commerces et d'activités de services existants dans les secteurs où l'attractivité commerciale doit être préservée grâce à la diversité de l'offre commerciale de proximité ; l'enjeu étant particulièrement prégnant dans le centre-ville d'Ezanville. Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux changements de destination.

Aucun linéaire commercial n'est identifié au PLU en vigueur. Dans le cadre du projet de révision du PLU, des linéaires commerciaux ont été instaurés au plan de zonage :

- En cœur de ville, notamment : au niveau de la Place Elluin Devillers, de la Grande Rue, de la rue de la Mairie ou encore de la rue Jacques Gallicher. Ce linéaire d'implantation a pour objectif de préserver et renforcer les activités commerciales et les activités de services existantes en rez-de-chaussée des constructions du cœur de ville et renforcer son dynamisme.

Extrait plan de zonage du PLU en cours de révision



Extraits des principaux linéaires commerciaux reportés au plan de zonage (source extraits plans / photographies : google street view) :



Extraits des principaux linéaires commerciaux reportés au plan de zonage (source extraits plans / photographies : google street view) :



- **Marge de recul par rapport à la RD 301**

Les marges de recul de 20 mètres par rapport à la bordure de la RD 301 identifiées au plan de zonage du PLU sont maintenues.

- **Rayon de 800 mètres autour de la gare**

Pour plus de lisibilité, les rayons de 800 mètres par rapport à la gare d'Ecouen-Ezanville et la gare de Domont sont inscrits au plan de zonage. Dans ces rayons s'appliquent des normes de stationnement spécifiques.

- **Périmètre des Monuments Historique**

Le périmètre de 500 mètres autour de l'Eglise Notre-Dame d'Ezanville, classée Monument Historique, est inscrit au plan de zonage du PLU, dans lesquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, est maintenu.

Il est rappelé que, conformément au Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Conformément à l'article L.621-32 du Code du patrimoine, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à autorisation préalable.

- **Secteurs de carrières abandonnées**

Le secteur de carrières abandonnées identifié au plan de zonage du PLU est maintenu.

Des dispositions règlementaires sont ajoutées dans le projet de règlement comme suit :

« *À l'intérieur des périmètres réglementaires (périmètres R.111-3) de risques liés aux carrières abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.*

Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. »

- **Alluvions tourbeuses compressibles**

Les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles identifiés au plan de zonage du PLU sont maintenus.

- **Zone à risque d'exposition au plomb**

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque d'exposition au plomb. Un nota est présent sur le plan de zonage du PLU en vigueur. Ce nota est repris au plan de zonage du PLU en cours de révision, comme suite : l'ensemble du département du Val d'Oise est classé zone à risque d'exposition au plomb (AP 22/12/2000).

- **Secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre**

Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre identifiés au plan de zonage du PLU sont maintenus.

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

La commune est concernée par le secteur du PEB (zones C et D). L'arrêté est joint en annexe du PLU.

Il est rappelé au plan de zonage qu'une partie du territoire est couvert par la zone C et D du PEB.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « sectorielles », sont identifiés au plan de zonage du PLU en cours de révision.

Les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU) sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Localisation des OAP sur le territoire communal

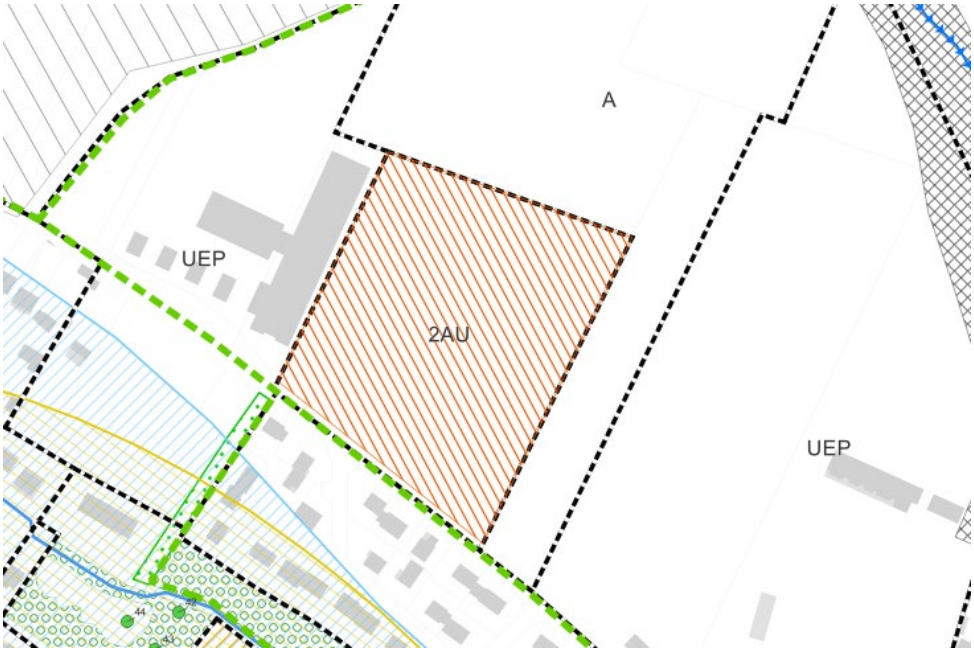


Le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (article L151-41 du Code de l'urbanisme).

Un PAPAG est matérialisé au plan de zonage, au niveau du chemin d'Ecouen à Moisselles.

Localisation du PAPAG au plan de zonage



Les éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Des éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage du PLU projeté :

- Bâtis remarquables ;
- Eléments bâtis remarquables : clôtures ;
- Eléments bâtis remarquables : alignements bâtis.

Un inventaire détaillé du patrimoine bâti a été élaboré sur le territoire communal. Cet inventaire, joint en annexe du règlement du PLU projeté, défini des prescriptions et recommandations architecturales et paysagères à prendre en compte pour chaque élément répertorié.

En plus des prescriptions définies dans les fiches, des dispositions sur les constructions (bâtis remarquables) et clôtures (éléments bâtis remarquables : clôtures) identifiées comme éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont définies dans les prescriptions générales applicables à toutes les zones.

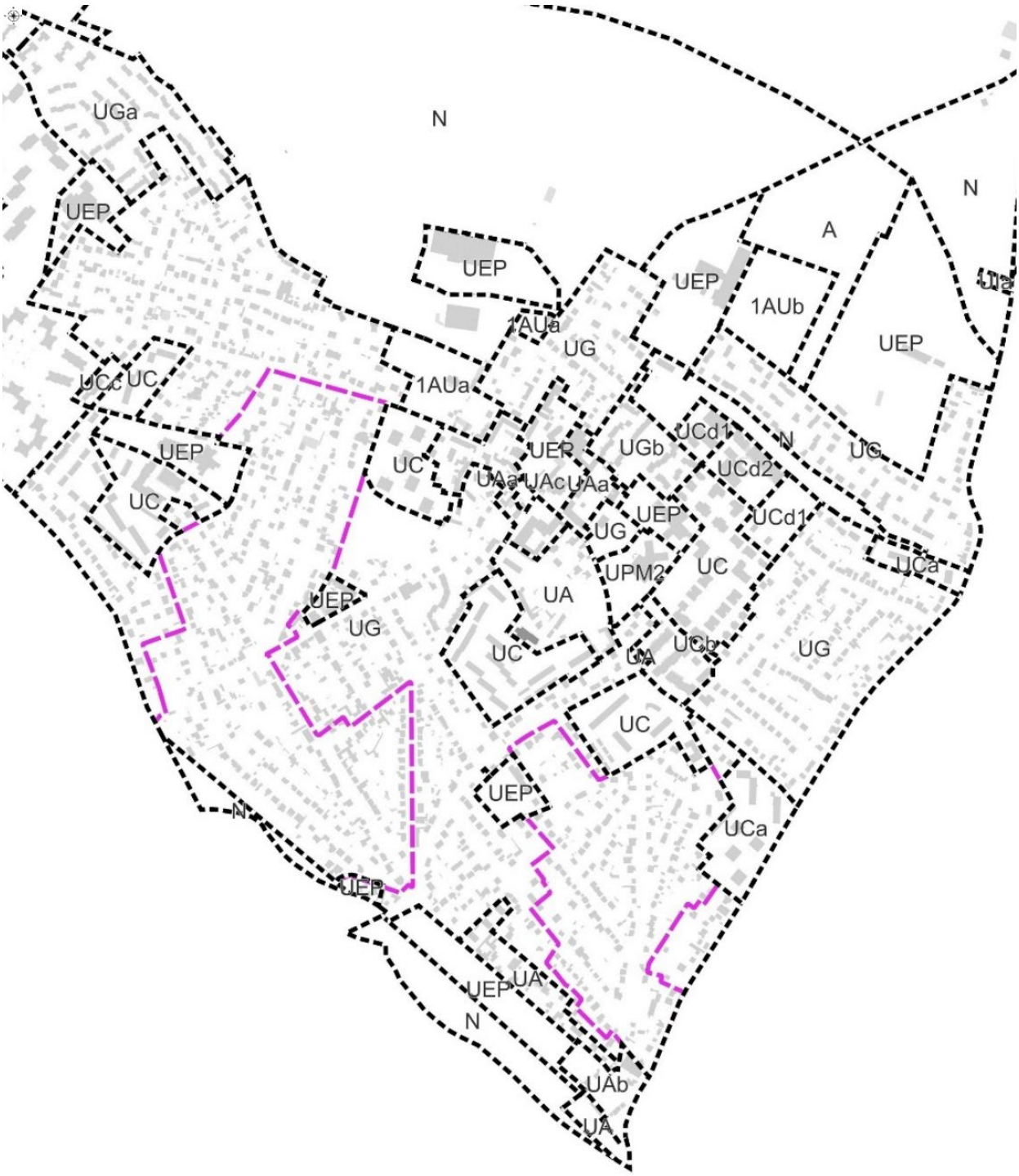
Localisation des éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, selon le zonage du PLU en cours de révision



Les secteurs remarquables identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Deux secteurs remarquables sont inscrits au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dans lesquels sont définies des dispositions spécifiques, applicables aux travaux sur les constructions existantes, aux constructions nouvelles et aux clôtures sur rue à créer. Ces deux secteurs sont définis sur une partie de la zone pavillonnaire (UG).

Localisation des secteurs remarquables identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, selon le zonage du PLU en cours de révision



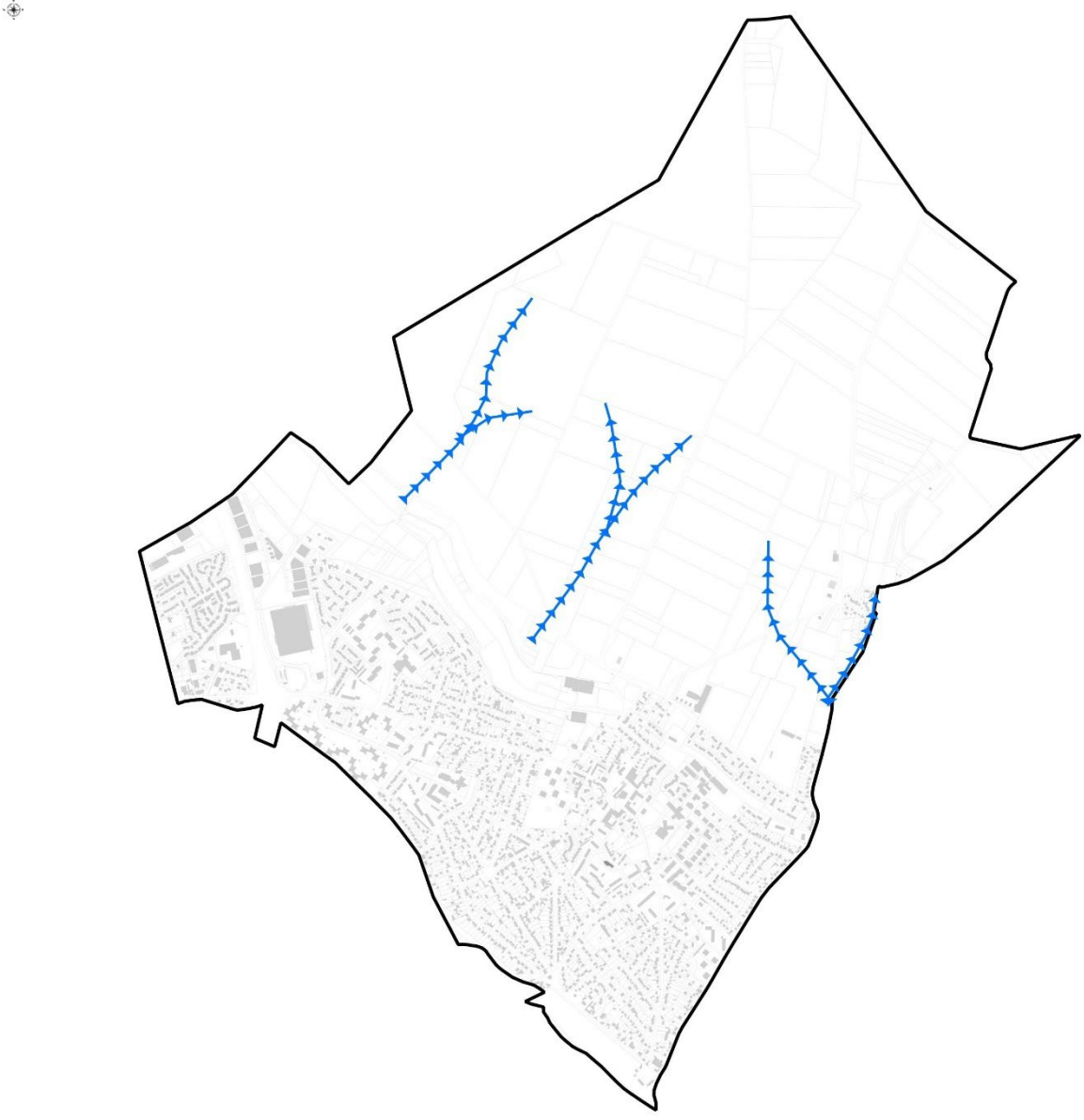
Les axes de ruissellement identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage du PLU en vigueur identifie les axes de ruissellement situés sur la commune d'Ezanville. Ces axes de ruissellement sont mis à jour au plan de zonage du PLU en projet (sources : DDT du Val d'Oise).

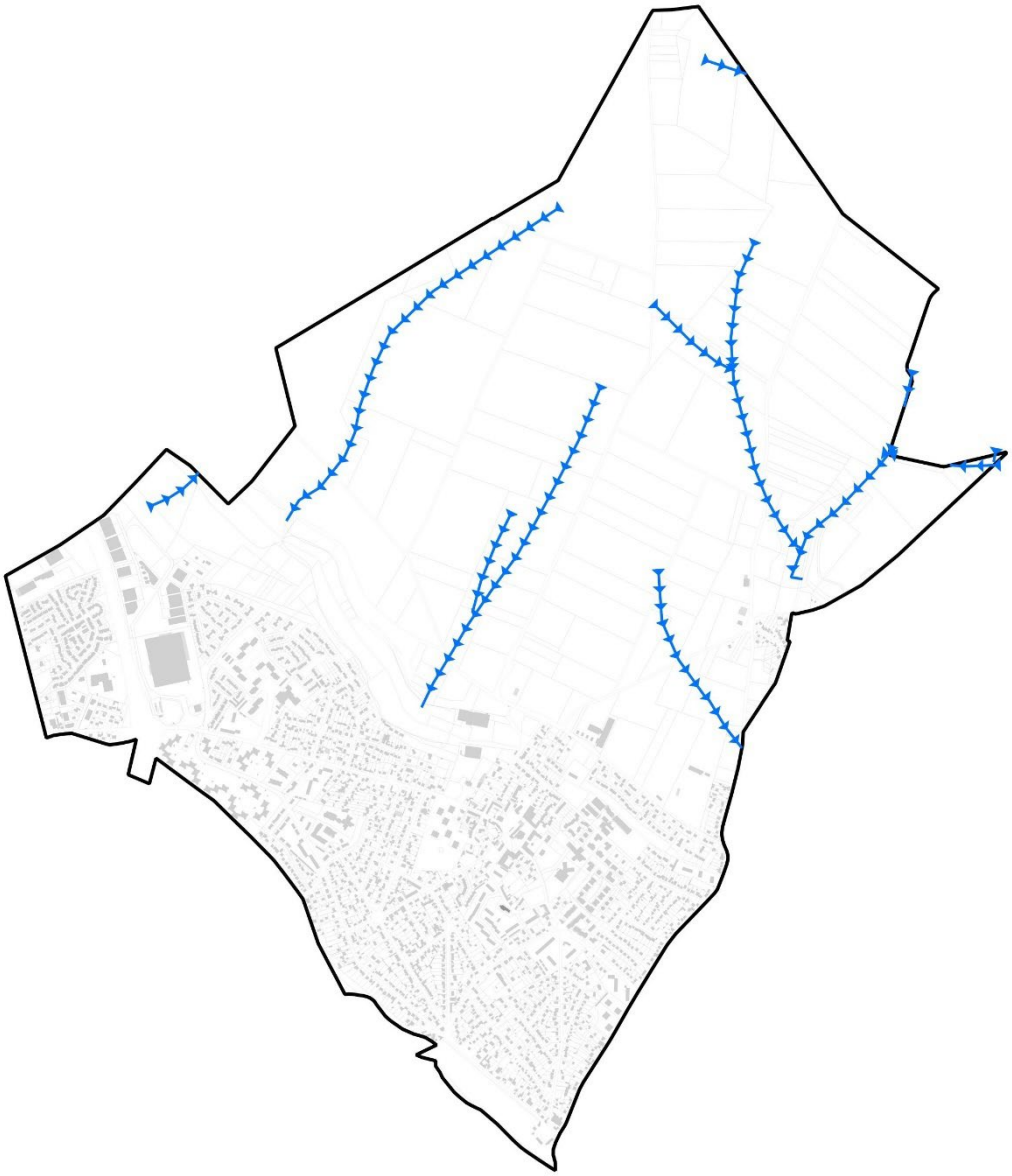
Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Toutefois des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation, par rapport aux axes d'écoulement des eaux ne soit pas diminué. Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mise en place (muret, dispositif d'occultation des ouvertures…). Toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.

Extrait des axes de ruissellement au plan de zonage du PLU en vigueur (2024)



Extrait des axes de ruissellement au plan de zonage du PLU en projet



Secteurs de plan masse

Les **secteurs de plan masse** sont des documents graphiques prévus à **l'article R 151-40 du Code de l'urbanisme**. Il s'agit d'outils réglementaires du PLU, qui permettent de cadrer certains secteurs du territoire sous forme de plans masses côtés en trois dimensions.

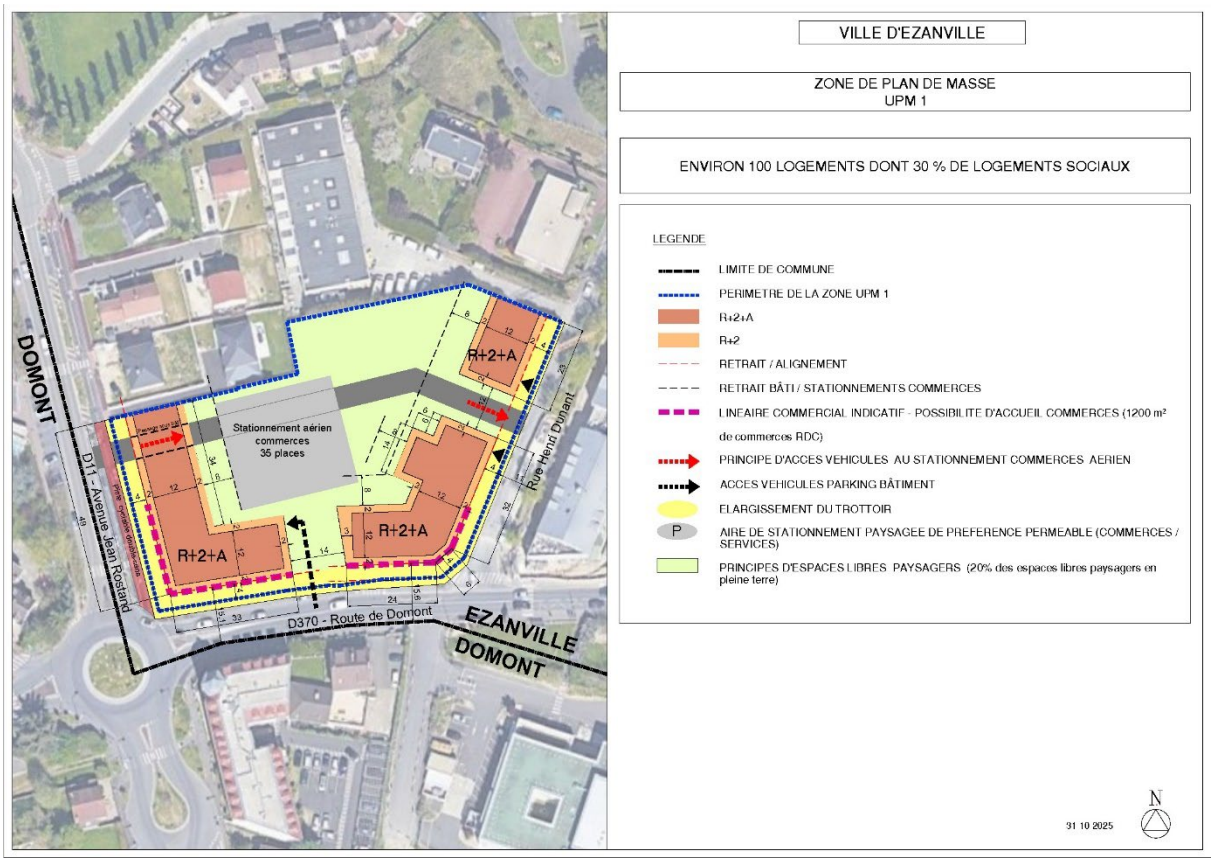
Deux secteurs de plan masse sont identifiés au plan de zonage du PLU en projet :

- Secteur de plan correspondant à la zone **UPM1**,
- Secteur de plan correspondant à la zone **UPM2**.

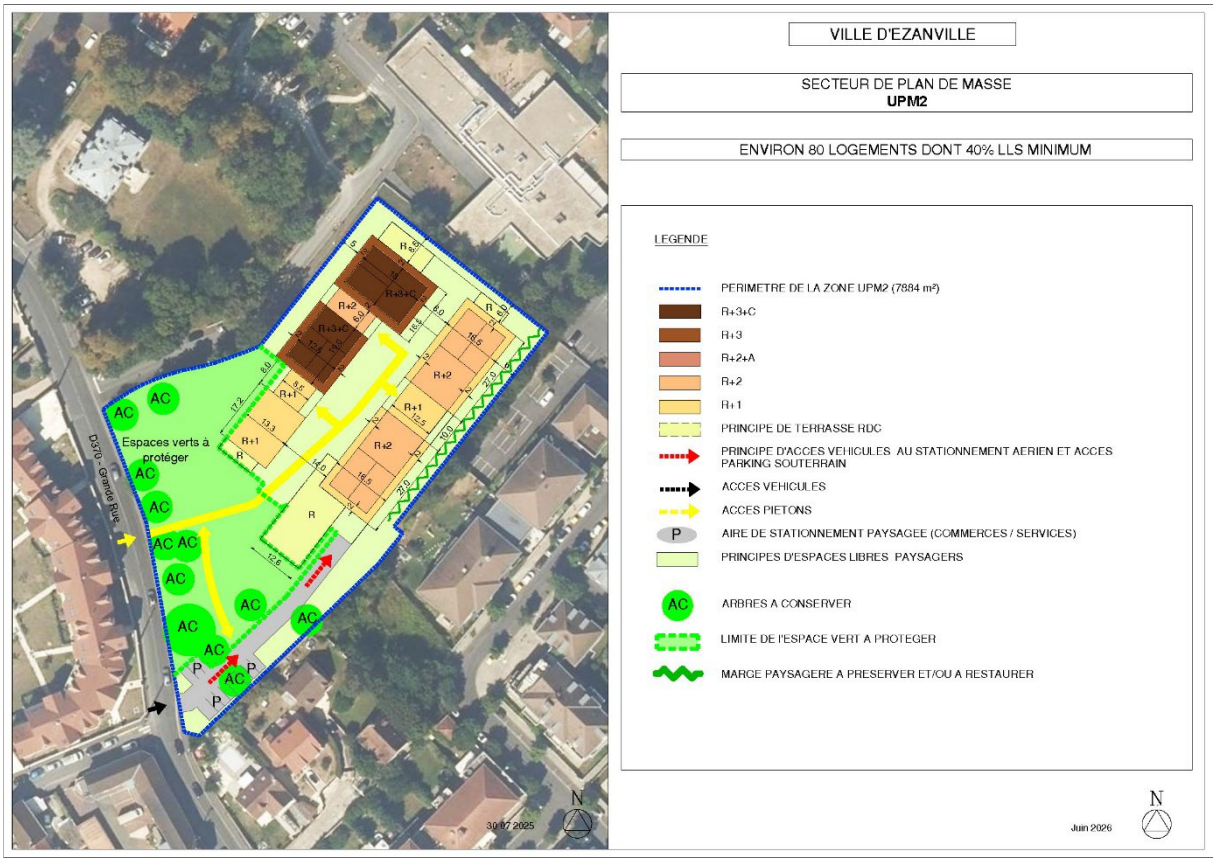
Extrait des secteurs de plan masse au plan de zonage du PLU en projet



Extrait de secteur de plan masse UPM1



Extrait de secteur de plan masse UPM2



Périmètres de protection du captage d'eau

Trois périmètres de protection du captage d'eau potable sont représentés au plan de zonage :

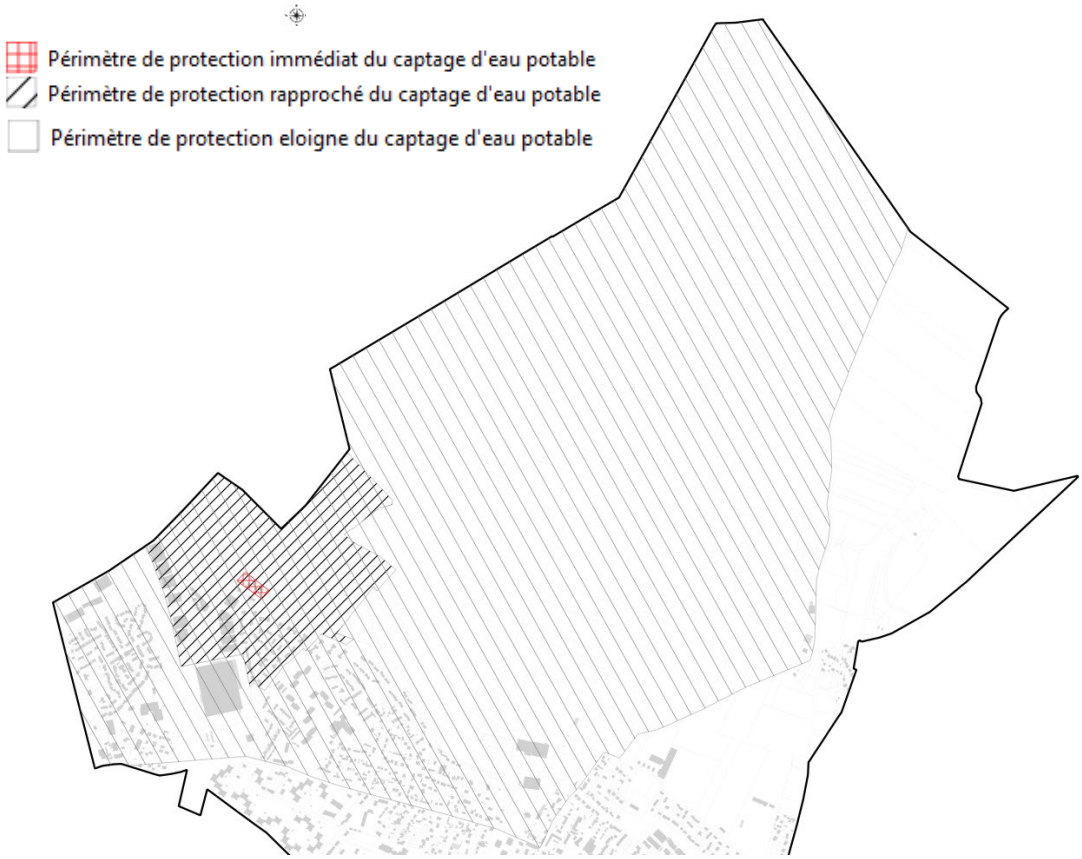
- Périmètre de protection immédiat de captage d'eau potable (« pi »),
- Périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable (« pr »).
- Périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable.

L'arrêté préfectoral n° 2016-13171 du 25 avril 2016 est joint en annexe du PLU.

Par arrêté préfectoral, le secteur Pi, au sein du périmètre de protection immédiat du captage F5 et le secteur Pr, au sein du périmètre de protection rapproché du captage F5 d'Ezanville s'imposent en tant que servitude publique au présent règlement du PLU. L'arrêté préfectoral est joint au dossier des « *Annexes* » du PLU.

Ces périmètres sont maintenus au plan de zonage.

Extrait du périmètre de protection immédiat et rapproché du captage d'eau potable au plan de zonage du PLU en vigueur (2024) et en projet



Eléments protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

- **Espace boisé classé au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme :**

Conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans le cadre du PLU en vigueur, les Espaces Boisés Classés (EBC) représentent une superficie d'environ 14,24 hectares. Ces EBC concernent principalement les grandes entités boisées existantes et naturelles classées en partie au SDRIF-E au niveau du bassin des Bourguignons. Ils concernent également quelques EBC localisés au niveau du rû du Petit Rosne, du parc des Fresnaye et entre la route de Domont et la rue de Normandie.

Dans le cadre du projet de révision du PLU, les EBC représentent une superficie d'environ 15,54 hectares. Ces EBC identifiés au PLU sont mis à jour au niveau du bassin des Bourguignons, pour correspondre à la réalité du terrain et dans le respect du SDRIF-E.

Extrait des EBC au plan de zonage du PLU en vigueur (2024)



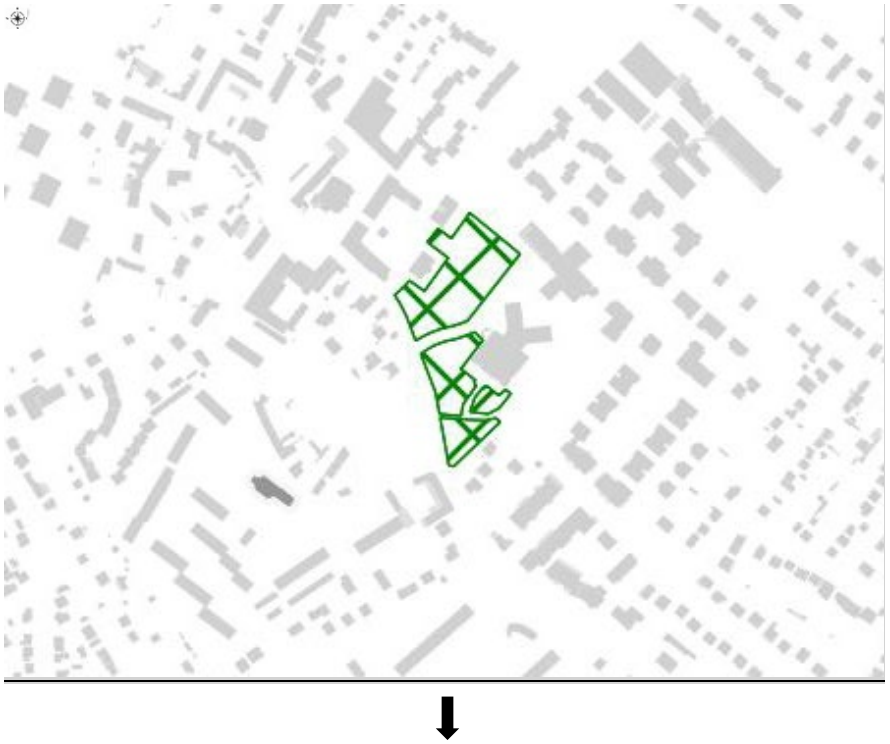
Extrait des EBC au plan de zonage du PLU en cours de révision



- **<u>Espace boisé non classé au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme :</u>**

Dans le cadre du PLU en vigueur, les **espaces boisés non classés** représentent une superficie d'**environ 0,76 hectares**. Une partie de ces **espaces boisés non classés** sont restructurés à la marge et **reclassés, dans le cadre du projet de révision du PLU**, en **Espaces Verts à Protéger** (EVP), pour une superficie d'**environ 0,71 hectare**s. Ces espaces se situent au niveau de l'actuelle maison de retraite située le long de la Grande Rue.

Extrait des espaces boisés non classés au plan de zonage du PLU en vigueur (2024)



Extrait des EVP au plan de zonage du PLU en projet



- **<u>Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</u>**

Le projet de révision du PLU identifie au plan de zonage des **espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**. Ces espaces occupent une superficie d'environ **6,47 hectares**.

Les Espaces Verts à Protéger (EVP) répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme **doivent être préservés.**

Des dispositions règlementaires sont ajoutées au règlement comme suit : « *Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces périmètres (racines etc…) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale de ces espaces, et la qualité des plantations existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces périmètres est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans ces périmètres. Dans ces périmètres, toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5m². Est autorisé l'aménagement d'allée ou de desserte des constructions réalisées avec des matériaux perméables. Seuls, les aménagements et équipements d'intérêt collectif peuvent être autorisés à condition de ne pas dénaturer le caractère paysager du secteur. Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R. 151-43- 5°, R. 421-12 et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme*. »

Extrait des espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



- **<u>Eléments de nature à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme</u>**

Conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ils peuvent localiser, dans les zones urbaines, les terrains et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

- **<u>Marges d'isolement paysagère à créer ou à préserver</u>**

Des marges d'isolement paysagère à créer ou à préserver sont identifiées au PLU en vigueur (0,96 hectares). Ces dernières sont en partie reportées au plan de zonage du PLU en projet (0,62 hectares).

Une définition est ajoutée au règlement du PLU en projet comme suit : « *les marges d'isolement paysagères à créer ou à préserver identifiées au plan de zonage, doivent comporter une végétation diversifiée. Elles doivent notamment comprendre des espaces plantés (tels que des zones enherbées, des massifs d'arbustes, etc.), intégrer des arbres de haute tige de différentes tailles, et constituer un écran végétal mêlant essences caduques et persistantes.* »

Extrait des marges d'isolement paysagère à créer ou à préserver au plan de zonage du PLU en vigueur

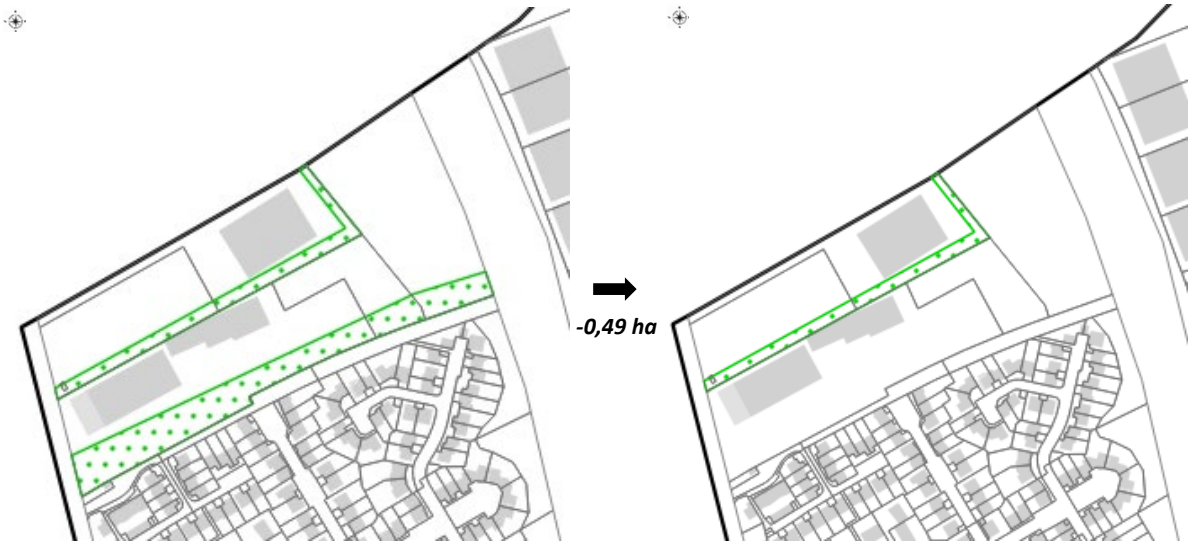


Extrait des marges d'isolement paysagère à créer ou à préserver au plan de zonage du PLU en projet



Zoome 1 sur les marges d'isolement paysagère à créer ou à préserver au plan de zonage du PLU en vigueur (2024)

Zoom 2 sur les marges d'isolement paysagère à créer ou à préserver au plan de zonage du PLU en projet



Zoome 1 sur les marges d'isolement paysagère à créer ou à préserver au plan de zonage du PLU en vigueur (2024)



+0,14 ha

Zoom 2 sur les marges d'isolement paysagère à créer ou à préserver au plan de zonage du PLU en projet



- **Plans d'eau, mares et mouillères au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Pour ces éléments hydrauliques, le règlement indique que dans les secteurs des plans d'eau, mares et mouillères, en plus de l'application de l'article R.111-26 du Code de l'Urbanisme, les constructions, dès lors que celles-ci sont susceptibles d'engendrer des atteintes d'environnement, pourront être interdites ou soumises à conditions.

Un plan d'eau est identifié au plan de zonage, au niveau du « Parc de la coulée verte » :

Extrait plan d'eau au plan de zonage du PLU en projet



- **Zones humides à protéger**

Pour faciliter la **préservation des zones humides**, la DRIEAT Île-de-France en Octobre 2021 a diffusé une cartographie visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides. Cette étude a abouti à une cartographie qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide.

A Ezanville, des **zones humides de classe A** sont localisées au niveau du ru du Petit Rosne et au sud du territoire communal au niveau du ru de Poncelles. Des **zones humides probables de classe B** sont localisées sur une partie sud du territoire communal. Un inventaire des **zones humides** a également été réalisé sur l'ensemble du territoire Croult-Enghien-Vieille Mer par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Des zones humides de probabilité moyenne ont été relevées sur le territoire communal.

Les terrains classés en classe « B » (DRIEAT) correspondant à une probabilité importante de zone humide et les enveloppes de probabilité de zones humides (SAGE CEVM) 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 et R.211-108 du Code de l'Environnement

En cas de découverte de zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT), seront interdits dans ces zones:

- 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.

- **<u>Cours d'eau</u>**

Les tracés des cours d'eau présents sur le territoire communal sont mis à jour et reportés au plan de zonage :

- le **ru du Petit Rosne**,
- le **ru de Poncelles**,
- le **ru de Vaux**.

Des dispositions règlementaires sont définies au règlement, l'objectif étant de préserver les cours d'eau et de favoriser leur renaturation :

- Une **bande de retrait de 15 mètres de toute imperméabilisation** de part et d'autre des cours d'eau est à instaurer, afin de préserver leurs potentialités de restauration et de réouverture.
- Cette bande de **retrait est portée à 7,50 mètres de part et d'autre du ru de Vaux, au niveau de la rue Eugène Delacroix et dans l'emprise du futur Val d'Ezanville**.

Extrait des principaux cours d'eau au plan de zonage du PLU en projet



- **<u>Arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</u>**

Le projet de révision du PLU identifie au plan de zonage des **arbres remarquables à protéger** sur la commune d'Ezanville. Ces éléments sont identifiés comme « *Arbres remarquables* » et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Un **inventaire des arbres patrimoniaux** identifiés sur le territoire communal est **joint en annexe du PLU**.

Des dispositions règlementaires sont ajoutées au règlement comme suit : « *Toute construction à édifier devra tenir compte du principe d'alignement planté inscrit au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc…) est interdit, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.* »

69 arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont identifiés au projet de PLU.

Localisation des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU



Liste des arbres remarquable à protéger (extrait de l'inventaire détaillé des arbres remarquables à protéger)

1	1, rue E. Delacroix	Erable argenté	page 10
2	6, avenue J. Rostand	Séquoia géant	page 11
3	8, avenue J. Rostand	Platane commun	page 12
4	8, avenue J. Rostand	Platane commun	page 13
5	4, avenue J. Rostand	Magnolia à grandes feuilles	page 14
6	13, rue de Paris	Cèdre bleu de l'Atlas	page 15
7	19, rue du chemin de fer	Tilleul commun	page 16
8	33, rue du chemin de fer	Tilleul commun	page 17
9	35, avenue de Verdun	Tilleul commun	page 18
10	44, rue du chemin de fer	Tilleul commun	page 19
11	53, rue du chemin de fer	Tilleul commun	page 20
12	Rue Alsace-Lorraine	Platane commun	page 21
13	Avenue de Bourgogne	Tilleul	page 22
14	1, allée des Anémones	Peuplier blanc	page 23
15	Allée des Anémones	Peuplier noir d'Italie	page 24
16	9, square Ile-de-France	Cèdre de l'Himalaya	page 25
17	9, route de Domont	Hêtre commun pourpre	page 26
18	9, route de Domont	Hêtre commun pourpre	page 27
19	11, rue M. Grandcoing	Chêne pédonculé	page 28
20	10, rue de l'ancienne poste	Tilleul commun	page 29
21	10, rue de l'ancienne poste	Tilleul commun	page 30
22	10, rue de l'ancienne poste	Frêne commun	page 31
23	10, rue de l'ancienne poste	Erable sycomore	page 32
24	10, rue de l'ancienne poste	Erable sycomore	page 33
25	10, rue de l'ancienne poste	Chêne pédonculé	page 34
26	43, Grande rue	Epicéa commun	page 35
27	10, avenue de Reims	Cèdre de l'Himalaya	page 36
28	10, avenue de Reims	Cèdre bleu de l'Atlas	page 37
29	38, rue du Chemin de fer	Epicéa commun	page 38
30	19, rue du Chemin de fer	Hêtre commun pourpre	page 38
31	3, rue de l'Eglise	Cèdre de l'Himalaya	page 40
32	3, rue de Paris	Platane commun	page 41
33	3, rue de Paris	Peuplier noir d'Italie	page 42
34	7, rue de Paris	Frêne commun	page 43
35	39, rue de la Marne	Peuplier noir d'Italie	page 44
36	39, rue de la Marne	Peuplier noir d'Italie	page 45
37	46, rue de la Marne	Peuplier noir d'Italie	page 46
38	46, rue de la Marne	Peuplier noir d'Italie	page 47
39	41, rue de la Marne	Platane commun	page 48

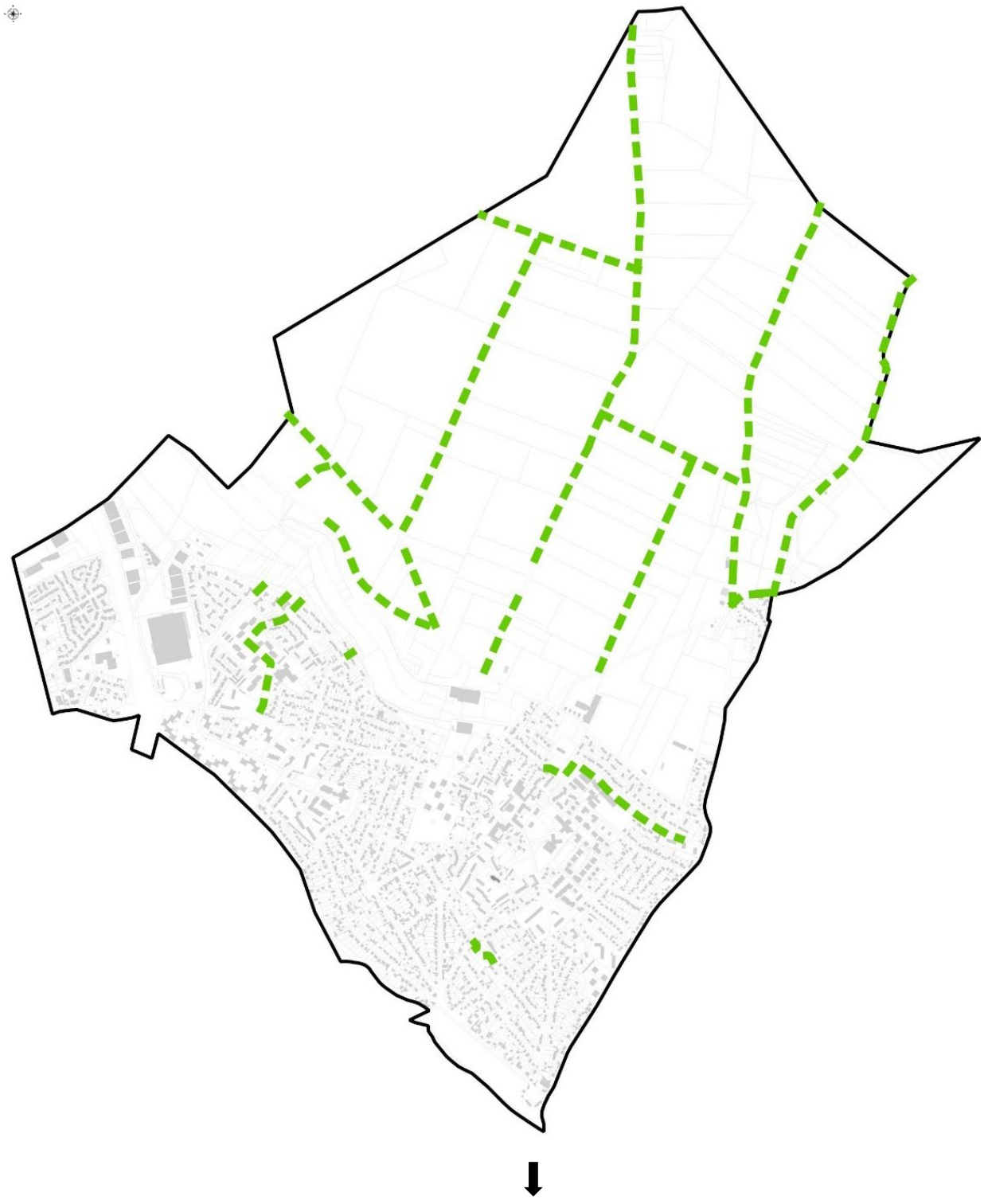
40	8 bis, Grande rue	Cèdre bleu de l'Atlas	page 49
41	11, Grande rue	Marronnier européen	page 50
42	22, rue de la Fraternité	Chêne rouge d'Amérique	page 51
43	22, rue de la Fraternité	Frêne commun	page 52
44	22, rue de la Fraternité	Frêne commun	page 53
45	1, place de la Gare	Cèdre de l'Atlas	page 54
46	46, rue de la Gare	Cèdre de l'Himalaya	page 55
47	8, rue de la Gare	Chêne pédonculé	page 56
48	14, rue de l'Yser	Tilleul	page 57
49	22, rue de l'Yser	Cèdre de l'Atlas	page 58
50	48, rue du chemin de fer	Tilleuls	page 59
51	12, rue du stade	Cèdre de l'Himalaya	page 60
52	16, rue de Paris	Cèdre bleu de l'Atlas	page 61
53	2, rue de Paris	Tilleul commun	page 62
54	6, Grande rue	Cèdre bleu de l'Atlas	page 63
55	31, Grande rue	Cèdre bleu de l'Atlas	page 64
56	22, rue de la Fidélité	Cèdre bleu de l'Atlas	page 65
57	38, rue du Chemin de fer	Cèdre bleu de l'Atlas	page 66
58	1, avenue de Reims	Cèdre bleu de l'Atlas	page 67
59	3, avenue de Reims	Marronnier européen	page 68
60	7, avenue de Reims	Tulipier de Virginie	page 69
61	23, rue de l'Avenir	Erable sycomore	page 70
62	35, route de Domont	Cèdre bleu de l'Atlas	page 71
63	Rue de Bourgogne	Cèdre bleu de l'Atlas	page 72
64	32, rue du chemin de fer	Frêne commun	page 73
65	13, rue de paris	Cèdre bleu de l'Atlas	page 74
66	3, rue du chemin de fer	Tilleuls et marronniers	page 75
67	Avenue de Bourgogne	Platane commun	page 76
68	68, route de Domont	Acacia commun	page 77
69	3, rue de Normandie	Platane commun.	page 78

- **<u>Sentes piétonnes existantes ou à créer, à conserver</u>**

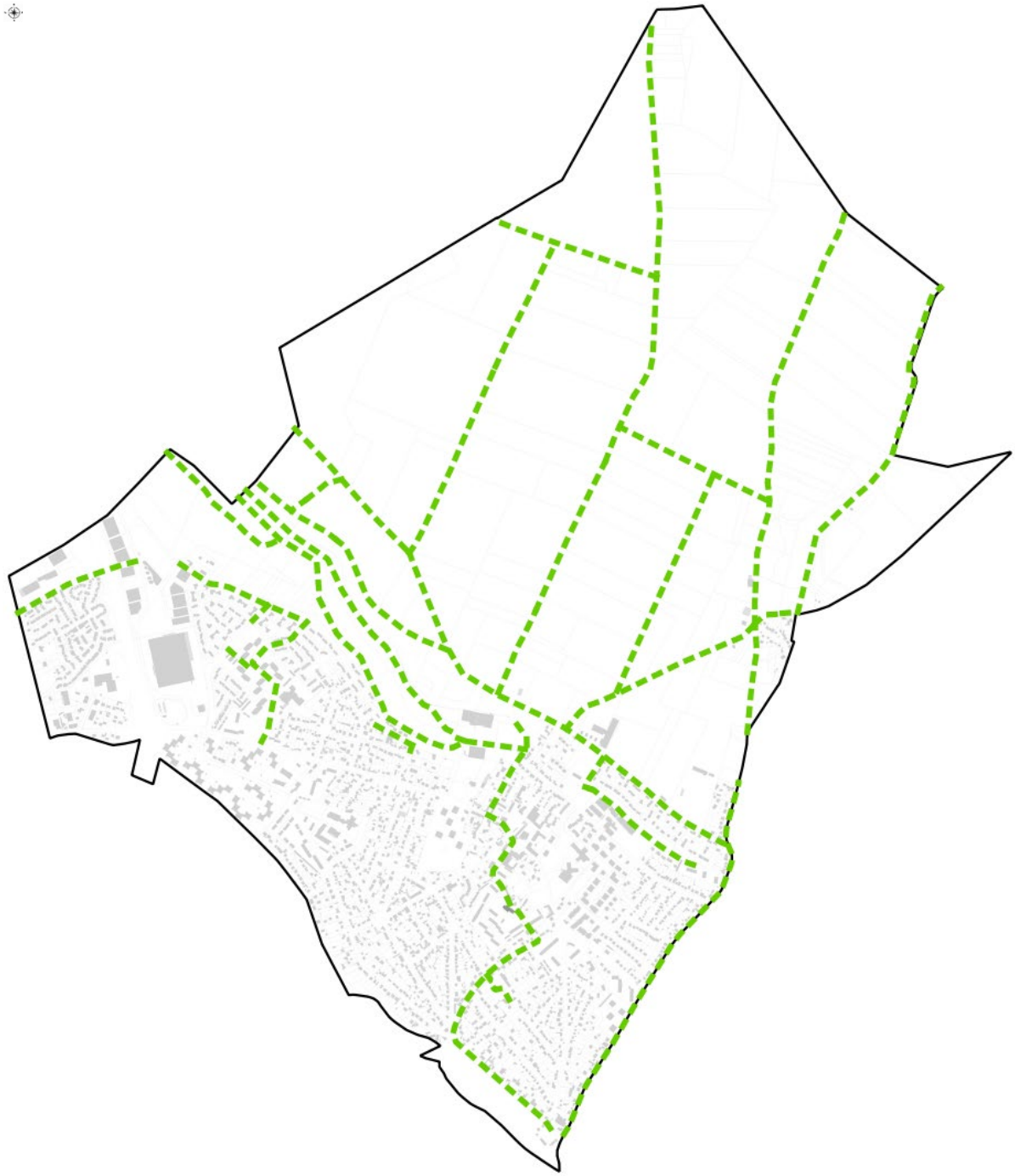
Les sentes piétonnes repérées au plan de zonage devront être conservées.

Les sentes identifiées au plan de zonage du PLU sont en partie maintenues et reportées au projet de révision du PLU. De nouvelles sentes piétonnes à préserver sont identifiées et inscrites au plan de zonage projeté.

Extrait des sentes piétonnes existantes ou à créer, à conserver au plan de zonage du PLU en vigueur (2024)



Extrait des sentes piétonnes existantes ou à créer, à conserver au plan de zonage du PLU en projet

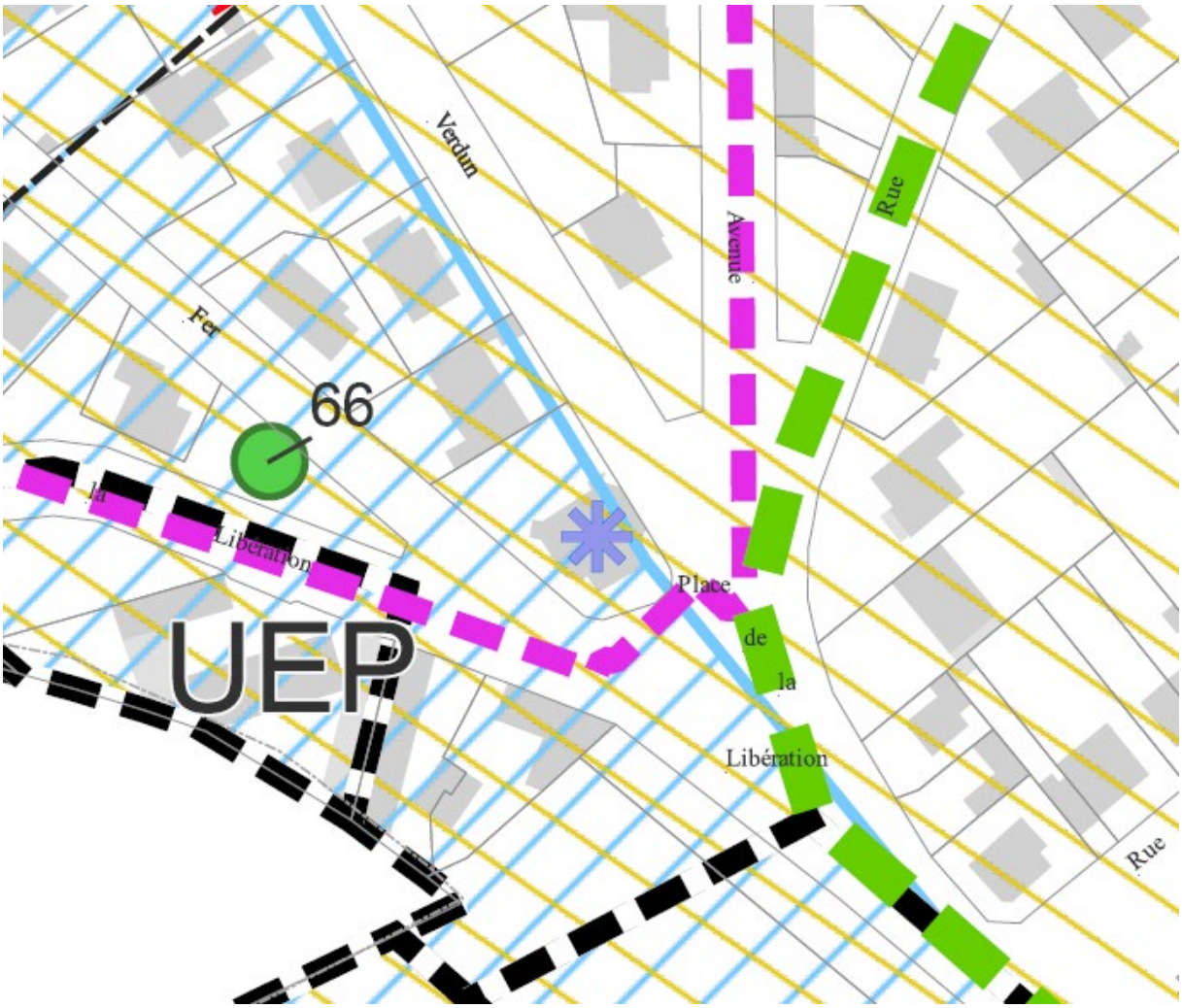


■ Autres éléments graphiques

- Indices bénéficiant de dispositions particulières

Afin de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux, un indice * est matérialisé au plan de zonage du PLU. Des dispositions particulières pour cette parcelle sont définies au règlement.

Extrait indice au plan de zonage du PLU en projet



* Parcelle disposant de dispositions particulières (cf. règlement)

CHAPITRE 3 : LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES

3.1 COMPOSITION DU REGLEMENT

Le règlement écrit est composé de « dispositions générales applicables et définitions » en partie I.

- Division du territoire en zone

Ce premier point détaille les zones du règlement.

- Lexique / définition

Ce second point concerne le lexique et les définitions.

- Destination des constructions et usage du sol

Ce troisième point liste les destinations et sous-destinations de constructions définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016, et complétées par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023.

- Dispositions règlementaires repérées au règlement graphique

Ce quatrième point expose les dispositions règlementaires repérées au règlement graphique :

- Espace Boisé Classé (EBC) identifié au titre des articles L.113-1 et R.151-31-1 du Code de l'Urbanisme,
- Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme,
- Linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme,
- Eléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Axes de ruissellement identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Plans d'eau, mares et mouillères au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Protection des cours d'eau,
- Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- Carrières abandonnées couvertes par un périmètre R.111-3,
- Marges d'isolement paysagère à créer ou à préserver,
- Secteurs de plan masse.

- Dispositions règlementaires communes à toutes les zones

Ce cinquième point expose les dispositions règlementaires communes à toutes les zones :

- Dispositions applicables à l'ensemble des zones et de leurs articles,
- Article 2.3.2 relatif au traitement environnemental : cette article porte sur les zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT) e les enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT et SAGE CEVM),
- Article 2.3.3 relatif aux performances énergétiques,
- Article 2.4 relatif au stationnement.

Le règlement écrit par zone est présenté en 3 chapitres déclinés en paragraphes :

- Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions :

. Destinations et sous-destinations
. Mixité fonctionnelle et sociale

- Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

. Implantation et volumétrie des constructions
. Qualité urbaine et architecturale
. Traitement environnemental et paysager
. Stationnement

- Chapitre 3 – Equipements et réseaux :

. Accès et desserte

. Desserte par les réseaux

Des rappels relatifs aux protections, risques et nuisances sont maintenus en introduction de chaque zone.

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions :

L'article 1.1 : Destinations et sous-destinations

La mise en œuvre réglementaire du projet urbain d'Ezanville commence fondamentalement par la mise en place d'un tableau répertoriant les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition et interdites.

Les destinations et sous-destinations ayant un impact important sur l'environnement et le cadre de vie ont été étudiées au cas par cas, en fonction des zones considérées, ce qui a nécessité d'interdire ou de soumettre à certaines conditions restrictives certaines occupations de sol.

L'article 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale, quand il est renseigné dans les zones a pour but soit de déterminer un pourcentage de logements de taille minimale à réaliser pour améliorer le parcours résidentiel, soit de préserver les linéaires commerciaux.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Implantation et volumétrie des constructions : paragraphe 2.1 géré par :

L'article 2.1.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 2.1.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article 2.1.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Ces 3 articles relatifs à l'implantation des constructions participent très largement à la définition de la forme urbaine. Elle détermine :

- la perception des espaces accessibles (perspectives depuis le domaine public …) ;
- la lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés, espaces entre les constructions,…) ;
- la perception des espaces non visibles (fond de parcelle, aération de cœur d'îlots,…).

Ces règles permettent, en fonction des secteurs, de privilégier l'implantation à l'alignement favorisée dans les pôles de centralité notamment en zone UA et l'implantation souvent en retrait des voies et des limites séparatives ou au moins sur une des limites, notamment dans les quartiers résidentiels. Lorsque les constructions sont implantées en retrait, elles doivent respecter une distance variable. Ces dispositions ont pour finalité de préserver l'environnement et le cadre de vie immédiats.

L'article 2.1.4 : Emprise au sol

En complément des articles relatifs au traitement environnemental et paysager, la détermination d'une emprise au sol des constructions à Ezanville permet d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, d'inciter à la densité ou encore à la maîtrise des espaces libres et de favoriser le maintien et le développement des plantations.

Cet article doit répondre à un objectif d'urbanisme précis et correspond à la volonté :

- d'aérer et de paysager le tissu urbain,
- de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour cela, le PLU définit dorénavant des emprises au sol dans la plupart des zones.

L'article 2.1.5 : Hauteur

Cet article définit une hauteur maximale au-delà de laquelle la construction ne peut être édifiée. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration du projet, de protéger les vues, la silhouette générale et le caractère spécifique des quartiers d'Ezanville. La hauteur autorisée est décroissante, de manière quasi-systématique, depuis le cœur de ville, les quartiers d'habitat collectif et les quartiers desservis par les transports collectifs jusqu'aux zones d'habitat individuel.

- Qualité urbaine et architecturale paragraphe 2.2 géré par :

Ces dispositions sont définies dans la plupart des zones.

Des règles générales

Ces règles rappellent, dans la plupart des zones, que toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du code de l'urbanisme).

Des dispositions concernant l'aspect extérieur et les façades des constructions principales et annexes

Ces dispositions règlementent l'aspect général des constructions, les matériaux et les teintes, le traitement des façades et de leurs ouvertures, le traitement des garages et annexes qui doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Des dispositions concernant les toitures

Des dispositions règlementent les toitures, à savoir les combles, les pentes de toit, les ouvertures de toiture et l'aspect des matériaux.

Des dispositions concernant les éléments techniques

Ces dispositions règlementent les éléments techniques des constructions principales, à savoir :

- Des dispositions concernant les antennes :
  Ces dispositions imposent des règles pour dissimuler le plus possible les antennes afin de préserver le cadre environnemental et urbain des quartiers.

- Des dispositions concernant les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :
  Ces dispositions imposent des règles pour dissimuler les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils depuis l'espace public, afin de préserver le cadre urbain des quartiers et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

- Des dispositions concernant les descentes d'eaux pluviales :
  Ces dispositions règlementent les descentes d'eaux pluviales, qui devront être intégrées dans la composition architecturale de façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias ou des terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

- **Des dispositions concernant les rampes de parking**
  Ces dispositions règlementent l'intégration des rampes de parking dans la construction principale.

- **Des dispositions concernant les édicules et gaines techniques**
  Ces dispositions imposent des règles pour dissimuler les édicules et gaines techniques qui ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

- **Des dispositions concernant les conduits de fumée**

Ces dispositions imposent des règles pour les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation) qui doivent comporter un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

- **Des dispositions concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques**
  Ces dispositions règlementent l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

- **Des dispositions concernant les volets roulants**
  Ces dispositions imposent des règles pour dissimuler les caissons des volets roulants installés sur des constructions neuves visibles en façade, afin de préserver les caractéristiques architecturales des constructions.

Dispositions concernant les clôtures
Ces dispositions imposent des règles sur l'édification des clôtures sur rue et en limites séparatives.

Dispositions concernant les éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
Ces dispositions imposent des règles sur les éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage et détaillés dans l'inventaire de protection du patrimoine bâti annexé au règlement.
Ces dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : « *Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique* ».

- Traitement environnemental et paysager paragraphe 2.3 géré par :

Il s'agit de favoriser et d'inciter à la qualité environnementale des limites de la parcelle.

L'article 2.3.1 : Traitement paysager
Cet article vise à gérer la relation entre le bâti et les espaces libres, et doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction.
Le rôle essentiel de cet article est fondé sur la protection et la création d'espaces plantés de manière à conserver et enrichir la trame verte d'Ezanville.
Pour ce faire, cet article impose dans la quasi-totalité des zones, un pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre pour notamment faciliter l'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel. Il incite également à la conservation des arbres de hautes tiges afin d'assurer leur développement pérenne.
Des dispositions sur la protection des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage et dans l'inventaire détaillé des arbres remarquables à protéger annexé au règlement, sont ajoutées.

L'article 2.3.2 : Traitement environnemental
Cet article rappelle la nécessité de vérifier le caractère humide des terrains classés en classe « A » correspondant aux zones humides avérées (DRIEAT) et des terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide (DRIEAT et SAGE CEVM).
Ces dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : « *Dispositions réglementaires communes à toutes les zones* ».

Dans l'ensemble des zones, à l'exception des zones N, A, UI et UZ : Pour toutes nouvelles autorisations d'urbanisme, des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables pourront être mis en place (cuves de récupération, puits d'infiltration, …).

L'article 2.3.3 : Performances énergétiques
Cet article a pour but de favoriser le recours aux énergies renouvelables.
Pour ce faire, des dispositions règlementaires particulières visent à favoriser une meilleure performance énergétique des constructions existantes. Aussi, pour l'application des articles 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4 et 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, sur une même propriété, emprise au sol et hauteur du présent règlement) en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, un débord de 30 cm maximum est autorisé et sans surplomb du domaine public, à l'exclusion des constructions présentant un intérêt architectural (modénatures, matériaux particuliers constitutifs de la façade, etc).
Cet article encourage également dans la plupart des zones, pour les nouvelles constructions, l'installation de dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables.
Ces dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : « *Dispositions réglementaires communes à toutes les zones* ».

- Stationnement paragraphe 2.4 géré par les articles 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3 et 2.4.4

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : « *Dispositions réglementaires communes à toutes les zones* ».

Ces normes s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU, à l'exception de la zone UI pour lesquelles des dispositions spécifiques supplémentaires sont introduites à l'article UI 2.4 du règlement.

L'article 2.4.1 : Dispositions générales
Cet article vise à rappeler pour l'ensemble des zones du PLU, à l'exception de la zone UI où des dispositions particulières sont introduites à l'article UI 2.4 du règlement, les divers principes généraux relatifs au stationnement qui doit être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme) ; l'enjeu étant de ne pas envahir les voies publiques pour qu'elles gardent leur fluidité et limiter l'impact visuel du stationnement automobile.

L'article 2.4.2 : Caractéristiques techniques des places
Les dimensions des places de stationnement, leurs conditions de réalisation ainsi que leurs accessibilités sont rappelées.

L'article 2.4.3 : Normes de stationnement

Cet article indique l'application de la norme de stationnement qui s'adresse aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous destinations ou aux changements d'usage de tout ou partie des constructions existantes et pour toute création de surface de plancher supplémentaire.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher de la construction, dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

Globalement les normes de stationnement ont été complétées selon chacune des zones pour correspondre aux destinations et sous-destinations précisées dans les tableaux aux articles 1.1.
La norme bureau a été modifiée pour répondre au Plan des Mobilités d'Île-de-France.

Il est précisé qu'en fonction des destinations autorisées, des aires de livraison devront être aménagées sur la parcelle pour répondre aux besoins des constructions.

Normes de stationnement par destination et sous-destination :

Destinations / Sous-destinations : Normes de stationnement		
Habitation	*Logement*	Logements à plus de 800 mètres d'une gare : - 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. Logements à moins de 800 mètres d'une gare : 1 place par logement. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 800 mètres d'une gare. *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.* Stationnement des visiteurs : 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.
	Hébergement	Foyer d'accueil, résidences étudiants/universitaires, maisons de retraite, résidences services, foyers de travailleurs et résidences autonomes : 1 place par tranche de 3 chambres.
Commerce et activités de service	*Artisanat et commerce de détail*	1 place pour 50 m² de surface de plancher à usage d'activité.
	Restauration	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher de salle de restauration et 2 places minimum pour l'activité de restauration à emporter.
	Commerce de gros	Sans objet.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher, à l'exception des activités médicales et para médicales.
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre. 1 place pour 10 m² de salle de restaurant si celui-ci-est regroupé avec un hôtel. 1 place de car par tranche de 100 chambres.
	Cinéma	Sans objet.
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	*Industrie*	1 place pour 50 m² de surface de plancher à usage d'activité.
	Entrepôt	1 place pour 250 m² de surface de plancher d'entrepôts 1 place poids lourds pour 500 m² de surface de plancher d'entrepôts.

	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet.
	Bureau	1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher maximum créée ou affectée à cette nouvelle destination. Toutefois, à moins de 800 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 55 m² 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.
	Centre de congrès et exposition	Sans objet.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés*	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…).
	Etablissements de santé et d'action sociale	<u>Clinique :</u> - 50 places pour 100 lits. <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) : Nombre de places : - Pensionnaires : 2 % du nombre de chambres, - Visiteurs : 10 % du nombre de chambres, - Personnel : 40 % du nombre de personnes employées.
	Etablissements d'enseignement	<u>Ecole primaire ou école maternelle</u> : 1 place par classe et par emploi administratif. <u>Equipements scolaires</u> : 1 place par classe et par emploi administratif et technique. <u>Crèches, halte-garderie</u> : 5 à 10 places selon les possibilités de desserte offertes. <u>Enseignement supérieur :</u> - 20 places de stationnement pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel). <u>Lycée et collège :</u> - 1 place de stationnement pour 20 élèves Stationnement deux roues (couvert) : - 1 place par tranche de 140 élèves en 1er cycle. - 1 place par tranche de 7 élèves en 2e cycle.
	Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs	1 place voiture pour 3 personnes et une place deux roues pour 10 personnes.
	Equipements sportifs	**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 m² de surface de plancher <u>Deux roues :</u> - 20 places, <u>Cars :</u> - 1 emplacement de car par équipement. **PISCINE :** - 5 places pour 100 m² de bassin.
	Lieux de culte	1 place voiture pour 3 personnes et une place deux roues pour 10 personnes.
	Autres équipements recevant du public	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…).

<u>L'article 2.4.4</u> : Stationnement vélo
Conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, les normes de stationnement vélo sont maintenues dans chacune des zones et qui sont pour rappel les suivantes :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Il est ajouté que pour les bâtiments à usage de bureaux : 1 place minimum pour 100m² de surface de plancher (PDMIF).

Conformément à l'article 2 du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 (publié au JO du 26 juin) relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, les dispositions ne seront pas applicables aux PC déposés avant le 26 décembre 2022.

Chapitre 3 – Equipements et réseaux :

L'article 3.1 : Accès et desserte

Cet article, définit dans la plupart des zones, les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Les accès voiries et impasses doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Il rappelle également dans la plupart des zones la largeur minimale des voies d'accès et les entrées charretières pour les zones UA et UG.

L'article 3.2 : Desserte par les réseaux

Cet article, définit dans chacune des zones, la desserte par les réseaux, de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable.

Globalement, les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement, d'eaux pluviales, d'eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction. Tout déversement au réseau public doit faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité.

D'une manière générale, dans le souci d'amélioration du cadre de vie urbain et d'esthétique paysagère, sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

La création d'aires ou de locaux de stockage de déchets est définie pour certaines zones.

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Pièce maîtresse pour la gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle est liée par un principe de cohérence interne au document.

Le règlement écrit d'Ezanville se décline en :

- Dispositions générales applicables et définitions
- Dispositions règlementaires par zone
- Annexes :
    - Liste des emplacements réservés
    - Liste des bâtiments à protéger (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme)
    - Liste des arbres remarquables à protéger (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
    - Liste des arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes
    - Liste des espèces exotiques envahissantes en Île-de-France

Les dispositions règlementaires composent le corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles.

A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet.

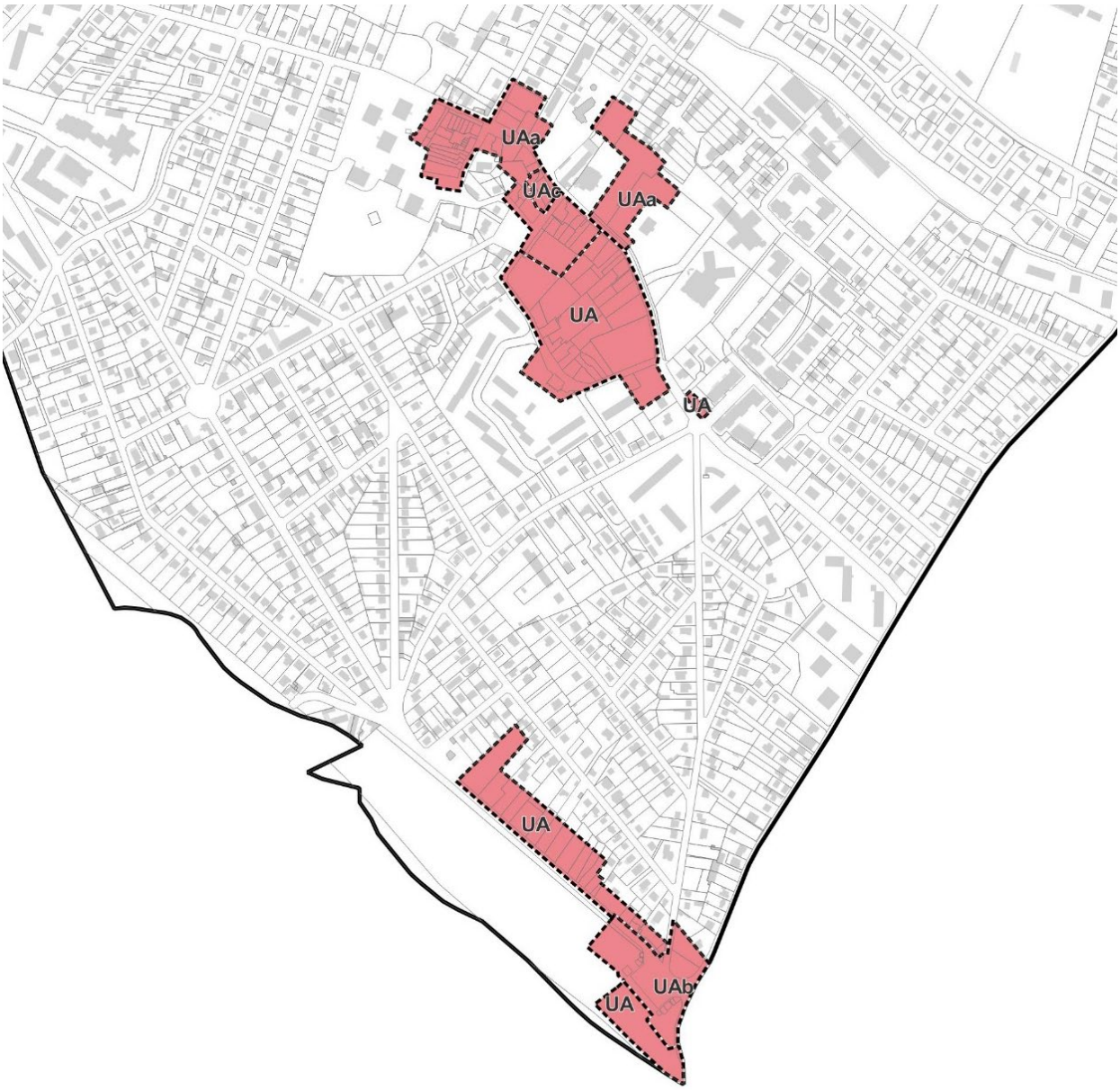
Ces dispositions réglementaires se composent en trois sections :

- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités
    - Destinations et sous-destinations interdites
    - Constructions soumises à des conditions particulières
    - Mixité fonctionnelle et sociale
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
    - Implantation et volumétrie des constructions
    - Qualité urbaine et paysagère
    - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
    - Stationnement
- Equipements et réseaux
    - Accès et desserte
    - Desserte par les réseaux

Des dispositions générales et règlementaires communes sont également définies dans la partie I du règlement écrit.

3.2 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

3.2.1 LA ZONE UA



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

La zone UA correspond principalement 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 ».

Les principes règlementaires de la zone sont de :

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

Le bâti de cette zone est souvent ancien et parfois dense. Au centre ancien, il est implanté principalement à l'alignement des voies, et en mitoyenneté pour constituer un « front bâti » continu, mais peut aussi être implanté en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives. Le maintien de l'aspect traditionnel de cette partie ancienne du territoire, et la poursuite de la cohérence architecturale des construction situés le long des voies constitue un enjeu.

Afin de préserver et renforcer les commerces existants dans la zone, des linéaires commerciaux sont identifiés au plan de zonage. Pour cela, le règlement vise à maintenir ou développer le commerce au niveau du centre-ville sur lesquels l'enjeu est de préserver et de développer l'activité commerciale et les activités de service en rez-de-chaussée des constructions. Aussi, elle interdit le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service, excepté pour les activités médicales, pour créer du logement dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long du linéaire commercial indiqué au document graphique.

Sont aussi interdits dans le cadre du projet de révision du PLU les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt, l'objectif étant de préserver le cadre du centre-ancien d'Ezanville. Les constructions à usage de commerces de gros, les centres de congrès et exposition, les cuisines dédiées à la vente en ligne dans les secteurs UAb et UAc, ou encore les cinémas sont interdits, ces dernières n'étant pas compatibles avec la zone. Il est précisé que les décharges ou dépôts de toute nature, de détail de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules sont interdites.

Les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les lieux de culte sont interdits dans les secteurs AUb et AUc. Dans la zone UA et le secteur UAa, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les lieux de culte, sont admis à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Afin d'améliorer le parcours résidentiel pour les familles et de tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux à l'échelle communale, le PLU reprend les dispositions applicables dans le PLU en vigueur, à savoir :

- 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Orientations d'Aménagement et de Programmation dans lesquelles un programme spécifique est défini :

- **Pour l'OAP « Pôle gare »** : En réponse à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, la programmation doit comporter :
  - Ilots A et B : 100% de logements locatifs sociaux **;**
  - Ilot C/C1 : 30% minimum de logements locatifs sociaux.

- **Pour l'OAP « centre-ville »** : aucune prescription de programmation de logements sociaux n'est imposée.

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

o Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Concernant l'implantation des constructions par rapport à la voie, le PLU reconduit la règle antérieure pour la zone UA et le secteur UAa. Cette zone est aujourd'hui caractérisée par une implantation à l'alignement des voies ou emprises publiques et privées, ou en retrait pour assurer une continuité bâtie avec les bâtiments voisins. Le secteur UAb, couvert par l'OAP de la gare, est caractérisé par une implantation à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum. Le PLU reconduit la règle antérieure pour le secteur UAc couvert par l'OAP du centre-ville.

Une dérogation existe pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un **champ d'application** est ajouté en introduction de l'article, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas du présent article.

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques de ce centre ancien et affirmer le front bâti continu, tout en permettant des percées ponctuellement, le PLU reconduit la règle antérieure pour la zone UA et le secteur UAa où les constructions devront être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales et à défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement définies devront être respectées. Pour le secteur UAb, couvert par l'OAP de la gare, les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait, dans le respect des marges d'isolement définies. Le PLU reconduit la règle antérieure pour le secteur UAc couvert par l'OAP du centre-ville, pour lequel l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Les modalités de calcul du retrait sont reconduites, à savoir :

- Distance minimale (d) : la largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.
- Longueur de vue (L) : Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Le projet de révision complète les règles d'implantation pour les annexes et les piscines. Il reconduit la règle d'implantation pour les piscines découvertes qui devront respecter une marge d'isolement au moins égale à 2,50 mètres, en précisant que les margelles sont dorénavant comprises dans cette marge d'isolement.

Les dispositions relatives aux modifications, extensions ou surélévations sont complétées.

Des dispositions relatives à l'installation de pompes à chaleur ou de tout autre élément technique lié à la construction sont ajoutées. Le projet de révision précise également que pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels et bâtis repérés sur le plan de zonage (…), une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

Une dérogation existe pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription.

Emprise au sol

Le PLU maintient la règle antérieure pour la zone UA et le secteur UAa, à savoir une emprise au sol maximale de 50 % de la superficie du terrain. Il conserve également la règle existante pour le secteur UAb, concerné par l'OAP du centre-ville, où l'emprise au sol n'est pas réglementée. Le projet de révision étend désormais cette disposition au secteur UAb couvert par l'OAP de la gare.

Hauteur des constructions

Le PLU reconduit les règles antérieures pour :

- la zone UA, à savoir une hauteur (H) de 9 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+2+C),
- le secteur UAa, à savoir une hauteur (H) de 14 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+3+C),
- le secteur UAc, couvert par l'OAP du centre-ville, à savoir une hauteur (H) de 9 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Le projet de révision stipule que pour le secteur UAb, couvert par l'OAP de la gare, la hauteur des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Une dérogation existe pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU.

Des dispositions sont ajoutées concernant la hauteur maximale (HT) des annexes et des garages, fixée à 3,60 mètres au faîtage.

D'autres dispositions précisent les conditions applicables aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes dont la hauteur excède celle prévue par les règles générales, à condition qu'aucune augmentation de la hauteur maximale existante ne soit réalisée.

o Qualité urbaine et architecturale

Cet article concerne non seulement, l'aspect extérieur des constructions (matériaux, couleurs, toitures, …), mais aussi, l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. L'objectif est que les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes

aient, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Le règlement actuel est en partie reconduit et largement complété par des dispositions visant à assurer la bonne intégration urbaine des constructions. Les dispositions relatives à l'aspect extérieur et façades des constructions sont complétées et des dispositions relatives au traitement des toitures, éléments techniques et clôtures sont ajoutées.

Des dispositions relatives aux éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 « dispositions règlementaires repérées au règlement graphique ».

o Traitement environnemental et paysager

Traitement paysager

Pour la zone UA et le secteur UAa, le PLU maintient partiellement la règle antérieure relative au pourcentage d'espaces verts de pleine terre, fixé à 30 % minimum de la superficie du terrain, à l'exclusion des aires de stationnement. Il précise en outre que les aires de stationnement extérieures et leurs allées devront être réalisées avec des matériaux de préférence perméables.

Pour la zone UAc, couverte par l'OAP du centre-ville, le PLU reconduit également la règle antérieure, à savoir la compatibilité avec l'OAP applicable sur ce secteur.

Des dispositions relatives à la conservation des arbres de haute tige existants sont ajoutées. Les arbres remarquables et espaces verts à protéger identifiés au plan de zonage du projet de révision du PLU devront être protégés. Ces derniers pourront être abattus sous-conditions.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation. Dans un objectif de sobriété des usages de l'eau, seront également encouragées la plantation d'espèces résistantes à la sécheresse.

Traitement environnemental

Des dispositions relatives au traitement environnemental sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

Performances énergétiques

Des dispositions relatives aux performances énergétiques sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

o Stationnement

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

o Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Le projet de révision vient compléter cet article. Afin de faciliter les accès aux terrains privés, le règlement de zone précise que, dans le cadre d'une division, la largeur minimale de l'accès doit être de 5 mètres. Il indique également que la largeur des voies publiques ou privées ne peut être inférieure à 5 mètres, et que des aménagements complémentaires (tels que trottoirs, éclairage, etc.) pourront être exigés lorsque la voie présente une largeur supérieure à ce seuil.

Par ailleurs, le règlement encadre désormais le nombre d'entrées charretières autorisées, en fonction des caractéristiques du terrain et du nombre de logements desservis. Ces nouvelles entrées devront en outre s'intégrer dans l'environnement existant.

Pour les secteurs UAb et UAc, les accès et la voirie devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones.

o Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

Le PLU reconduit en partie cet article et le met à jour. Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

Concernant la gestion des déchets et encombrants, des dispositions relatives aux locaux de stockage des déchets sont ajoutées.

Des dispositions relatives à l'alimentation pour les véhicules rechargeables sont ajoutées.

3.2.2 LA ZONE UC



■ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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

Le sous-secteur UCd1, situé en bordure de la RD 301 limitrophe de la commune de Domont, est couvert en partie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les sous-secteurs UCd1 et UCd2, situés sur le secteur des abattoirs, sont couverts en partie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les principes règlementaires de la zone sont de :

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

Le bâti de cette zone est majoritairement implanté sur de larges parcelles. Il est implanté en partie en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives latérales, à l'exception de quelques parcelles.

La zone UC, a pour objectif principal de maintenir la fonction principalement résidentielle, animée de quelques commerces, services et équipements de proximité.

Ainsi pour préserver le cadre de vie, sont interdites les destinations de sol susceptibles d'entraîner des effets indésirables pour les habitants ou qui pourraient entraîner une dégradation du cadre de vie. Ainsi, sont notamment interdits les commerces de gros, les centres de congrès et d'exposition, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les hébergements hôteliers et touristiques, les cinémas, les lieux de cultes, les activités industrielles, les entrepôts et les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement (…), ainsi que les terrains de camping et caravaning, les décharges ou dépôts de toute nature, …. Il est précisé que l'aménagement de terrains pour le camping est interdit.

Pour les secteurs UCd1 et UCd2, sont aussi interdits les restaurants, l'artisanat et commerce de détail, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public.

Aussi, certaines destinations sont soumises à condition afin de limiter les nuisances éventuelles notamment : activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux. Les destinations suivantes sont également soumises à condition dans la zone UC et les secteur UCa, UCb et UCc : artisanat et commerce de détail, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Afin d'améliorer le parcours résidentiel pour les familles et de tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux à l'échelle communale, le PLU reprend les dispositions applicables dans le PLU en vigueur, à savoir :

- 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Orientations d'Aménagement et de Programmation dans lesquelles un programme spécifique est défini :

- **Pour l'OAP « Secteur des abattoirs »** : En réponse à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, la programmation doit comporter 30% minimum de logements locatifs sociaux, à l'échelle de la globalité des constructions de la zone.

- **Pour le secteur UCd1 couvert par l'OAP « 12, avenue Jean Rostand » uniquement** : En réponse à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, la programmation doit comporter 100% de logements locatifs sociaux, pour le programme de logements collectifs définis dans l'OAP.

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

o Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Concernant l'implantation des constructions par rapport à la voie, le PLU reconduit la règle antérieure applicable à la zone UC ainsi qu'aux secteurs UCa, UCb et UCc.

Cette zone se caractérise aujourd'hui par une implantation des constructions en partie en retrait des voies ou emprises publiques et privées pour la zone UC et le secteur UCa, et à l'alignement ou en retrait pour les secteurs UCb et UCc.

Des dispositions spécifiques sont ajoutées pour les secteurs UCd1 et UCd2, dans lesquels les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement, ou conformément aux prescriptions de l'OAP applicable.

Une dérogation existe pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU.

Le règlement précise que les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement de la départementale 11.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un **champ d'application** est ajouté en introduction de l'article, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas du présent article.

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques du tissu collectif, tout en permettant des percées ponctuellement, le PLU reconduit les règles antérieures relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour l'ensemble des secteurs, à l'exception des secteurs UCd1 et UCd2 créés dans le cadre du projet de révision du PLU (OAP).

Dans la zone UC et les secteurs UCa et UCb, les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives. Dans le secteur UCc, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ; à défaut, les marges d'isolement s'appliquent. Dans les sous-secteurs UCd1 et UCd2, les constructions doivent également respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives, ainsi que les prescriptions des OAP lorsque celles-ci sont applicables.

Les modalités de calcul du retrait sont reconduites, à savoir :

- Distance minimale (d) : la largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.
- Longueur de vue (L) : Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Le projet de révision complète les règles d'implantation pour les annexes et les piscines.

Les dispositions relatives aux modifications, extensions ou surélévations sont complétées.

Des dispositions relatives à l'installation de pompes à chaleur ou de tout autre élément technique lié à la construction sont ajoutées.

Une dérogation existe pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription, à l'exception des secteurs UCd1 et UCd2 pour lesquelles la distance en tout point entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur (H) de la construction la plus haute (H=L).

Un **champ d'application** est ajouté en introduction de l'article, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas du présent article et des dérogations sont ajoutées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les piscines non couvertes et pour l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

Emprise au sol

Le PLU maintient la règle antérieure pour la zone, à savoir l'absence de prescription spécifique, à l'exception des secteurs UCd1 et UCd2, pour lesquels une emprise au sol maximale de 50 % de la superficie du terrain est imposée.

Hauteur des constructions

Un **champ d'application** est ajouté en introduction de l'article, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas du présent article.

Le PLU reconduit les règles antérieures pour :

- la zone UC, à savoir une hauteur (H) de 18 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+5+C),
- les secteurs UCa et UCb, à savoir une hauteur (H) de 12 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+3+C),
- le secteur UCc, à savoir une hauteur (H) de 14 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+3),

Le projet de révision stipule que pour :

- le secteur UCd1, couvert par des OAP, la hauteur (H) des constructions ne pourra excéder 9 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+2+C/R+2+A) et 13 mètres au faîtage (HT),
- le secteur UCd2, couvert par une OAP, la hauteur (H) des constructions ne pourra excéder 12 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+3+C/R+3+A) et 16 mètres au faîtage (HT).

Une dérogation existe pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU.

D’autres dispositions précisent les conditions applicables aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes dont la hauteur excède celle prévue par les règles générales, à condition qu’aucune augmentation de la hauteur maximale existante ne soit réalisée.

o Qualité urbaine et architecturale

Cet article concerne non seulement, l'aspect extérieur des constructions (matériaux, couleurs, toitures, …), mais aussi, l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. L’objectif est que les nouvelles constructions, l’aménagement ou l’extension des constructions existantes aient, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Le règlement actuel est en partie reconduit et largement complété par des dispositions visant à assurer la bonne intégration urbaine des constructions. Les dispositions relatives à l’aspect extérieur et façades des constructions sont complétées et des dispositions relatives au traitement des toitures, éléments techniques et clôtures sont ajoutées.

Des dispositions relatives aux éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 « dispositions règlementaires repérées au règlement graphique ».

o Traitement environnemental et paysager

Traitement paysager

Pour l’ensemble de la zone UC, le PLU maintient la règle antérieure relative au pourcentage d’espaces verts de pleine terre, fixé à 30 % minimum de la superficie du terrain, distincte des aires de stationnement. Il précise que seront également pris en compte dans le pourcentage des espaces verts de pleine terre, les toitures végétalisées pondérées à 50% de la surface de toiture végétalisée. Il précise en outre que les aires de stationnement extérieures et leurs allées devront être réalisées avec des matériaux de préférence perméables et que les voies d’accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran.

Le projet de révision précise que des marges d’isolement paysagères à créer ou à préserver sont identifiées au plan de zonage dans les secteurs UCd1 et UCd2.

Des dispositions relatives à la conservation des arbres de haute tige existants sont ajoutées. Les arbres remarquables et espaces verts à protéger identifiés au plan de zonage du projet de révision du PLU devront être protéger. Ces derniers pourront être abattus sous-conditions.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d’irrigation. Dans un objectif de sobriété des usages de l’eau, seront également encouragées la plantation d’espèces résistantes à la sécheresse.

Traitement environnemental

Des dispositions relatives au traitement environnemental sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

Performances énergétiques

Des dispositions relatives aux performances énergétiques sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

o Stationnement

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

■ EQUIPEMENTS ET RESEAUX

o Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Le projet de révision vient compléter cet article. Afin de faciliter les accès aux terrains privés, le règlement de zone précise que, dans le cadre d'une division, la largeur minimale de l'accès doit être de 5 mètres. Il indique également que la largeur des voies publiques ou privées ne peut être inférieure à 5 mètres, et que des aménagements complémentaires (tels que trottoirs, éclairage, etc.) pourront être exigés lorsque la voie présente une largeur supérieure à ce seuil.

Il est rappelé que les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

o Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

Le PLU reconduit en partie cet article et le met à jour. Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

Concernant la gestion des déchets et encombrants, des dispositions relatives aux locaux de stockage des déchets sont ajoutées.

Des dispositions relatives à l'alimentation pour les véhicules rechargeables sont ajoutées.

3.2.3 LA ZONE UEP



■ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

La zone UEp correspond principalement 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.

Les principes règlementaires de la zone sont de :

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

D'une manière générale, les destinations des constructions interdites, autorisées et autorisées sous-conditions sont maintenues et précisées.

Le règlement autorise notamment pour la zone UEP les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des lieux de culte et des autres équipements recevant du public. Pour les secteurs UEPi et UEPr, il autorise uniquement les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Des précisions sont apportées quant aux constructions autorisées sous-conditions : sont autorisées sous-conditions les constructions à destination de logement à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, les entrepôts s'ils sont liés aux occupations existantes dans la zone, l'extension ou l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation, les centres de congrès et d'exposition, à condition d'être compatibles avec les fonctions de la zone, et les autres équipements recevant du public s'ils ne portent pas atteintes ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constituent pas une nuisance (bruit, pollution, olfaction, esthétisme) avec le bâtiment environnant.

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

o Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Concernant l'implantation des constructions par rapport à la voie, le PLU reconduit la règle antérieure pour la zone UEP, à savoir une implantation possible à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Une dérogation existe pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le PLU reconduit la règle antérieure pour la zone UEP, à savoir une implantation possible sur les limites séparatives ou en retrait.

Les modalités de calcul du retrait sont reconduites, à savoir :

- Distance minimale (d) : la largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.
- Longueur de vue (L) : Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Des dispositions relatives à l'installation de pompes à chaleur ou de tout autre élément technique lié à la construction sont ajoutées

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription.

Emprise au sol

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription.

Hauteur des constructions

Le PLU reconduit les règles antérieures pour la zone UEP, à savoir une hauteur (H) de 7 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Une dérogation existe pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU.

o Qualité urbaine et architecturale

Le PLU reconduit les dispositions du PLU en vigueur.

Des dispositions relatives aux éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 « dispositions règlementaires repérées au règlement graphique ».

o Traitement environnemental et paysager

Traitement paysager

Pour l'ensemble de la zone UEP, le PLU maintient la règle antérieure.

Il précise en outre que les aires de stationnement extérieures et leurs allées devront être réalisées avec des matériaux de préférence perméables.

Le projet de révision précise que des marges d'isolement paysagères à créer ou à préserver sont identifiées au plan de zonage dans la zone UEP.

Des dispositions relatives à la conservation des arbres de hautes tiges existants sont ajoutées. Les arbres remarquables et espaces verts à protéger identifiés au plan de zonage du projet de révision du PLU devront être protégés. Ces derniers pourront être abattus sous-conditions.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation. Dans un objectif de sobriété des usages de l'eau, seront également encouragées la plantation d'espèces résistantes à la sécheresse.

Traitement environnemental

Des dispositions relatives au traitement environnemental sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

Performances énergétiques

Des dispositions relatives aux performances énergétiques sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

o Stationnement

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

o Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Le projet de révision vient compléter cet article. Il est rappelé que les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

o Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

Le PLU reconduit en partie cet article et le met à jour. Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

3.2.4 LA ZONE UG



■ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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).

Les principes règlementaires de la zone sont de :

- 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.

Le bâti de cette zone est relativement peu dense. Les constructions sont principalement implantées en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives, permettant de préserver des fonds de jardins végétalisés. Le maintien de l'aspect pavillonnaire de ces zones, et la poursuite de la cohérence architecturale et paysagère des constructions constitue un enjeu.

Dans l'ensemble de la zone UG, pour maintenir et renforcer ces fonctions de zone pavillonnaire et pour préserver le caractère et l'identité du lieu, certaines sous-destinations sont interdites : commerces de gros, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne, salles d'art et de spectacles. Dans les secteurs UGa, UGb, UGapr et UGc, les sous-destinations suivantes sont interdites : artisanat et commerce de détail, restauration, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, lieu de culte et autres équipements recevant du public.

Dans la zone UG, certaines destinations sont soumises à condition afin de limiter les nuisances éventuelles : activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureaux. Dans la zone UG uniquement, les sous-destinations suivantes sont soumises à condition : artisanat et commerce de détail, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

Afin d'améliorer le parcours résidentiel pour les familles et de tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux à l'échelle communale, le PLU reprend les dispositions applicables dans le PLU en vigueur, à savoir :

- 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.

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

o Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Concernant l'implantation des constructions par rapport à la voie, le PLU reconduit la règle antérieure pour l'ensemble de la zone UG, à l'exception du secteur UGc, à savoir une implantation des constructions en retrait d'au moins 4 mètres et moins de 20 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes. Les piscines couvertes et les abris de jardin de 5m² maximum pourront s'implanter au-delà de la marge de recul de 20 mètres comptée à partir de la voie, dans la limite des autres règles.

Dans le secteur UG uniquement, le règlement précise que les garages pourront cependant s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes, soit à 4 mètres de celle-ci. Il précise également que pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions nouvelles ne peuvent être édifiées à moins de 4 mètres de l'alignement pour la façade principale et pourront s'implanter à 2 mètres minimum sur la seconde voie.

Dans le secteur UGc, concerné par l'OAP avenue Jean Rostand, le règlement stipule que les constructions principales ne peuvent être édifiées à moins de 2 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes. Les garages pourront cependant s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes, soit à 2 mètres minimum de celle-ci.

Les dispositions particulières relatives aux constructions existantes sont complétées selon les secteurs.

Les dispositions relatives aux règles particulières sont complétées, notamment sur le secteur identifié au plan de zonage par l'indice  , pour lequel aucune prescription n'est applicable.

Les prescriptions de l'article ne s'appliquent pas non plus aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un **champ d'application** est ajouté en introduction de l'article, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas du présent article.

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques aérées de la zone pavillonnaire et conserver les jardins des fonds de parcelles, le PLU reconduit le principe d'implantation des constructions qui dépend de la largeur du terrain, dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UGc.

Dans le secteur UGc, concerné par l'OAP rue Jean Rostand, les constructions peuvent être édifiées sur les deux limites séparatives latérales. A défaut, les marges d'isolement s'imposent.

Les modalités de calcul du retrait sont reconduites, à savoir :

- Distance minimale (d) : la largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.
- Longueur de vue (L) : Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Des dispositions particulières sont ajoutées dans les secteurs UGa et UGapr : les modifications, extensions de bâtiments existants réalisées en limite séparative seront constituées d'un rez-de-chaussée, en toit terrasse végétalisé exclusivement, à l'exception d'une conception de type véranda.

Le projet de révision complète les règles d'implantation pour les annexes et les piscines. Il reconduit la règle d'implantation pour les piscines découvertes qui devront respecter une marge d'isolement au moins égale à 2,50 mètres, en précisant que les margelles sont dorénavant comprises dans cette marge d'isolement.

Les dispositions relatives aux modifications, extensions ou surélévations sont complétées.

Des dispositions relatives à l'installation de pompes à chaleur ou de tout autre élément technique lié à la construction sont ajoutées. Le projet de révision précise également que pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels et bâtis repérés sur le plan de zonage (…), une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

Les dispositions relatives aux règles particulières sont complétées, notamment sur le secteur identifié au plan de zonage par l'indice  , pour lequel aucune prescription n'est applicable.

Une dérogation existe pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir que la distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

Les dispositions relatives aux règles particulières sont complétées, notamment sur le secteur identifié au plan de zonage par l'indice *, pour lequel aucune prescription n'est applicable.

Un **champ d'application** est ajouté, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas du présent article.

Emprise au sol

Le PLU maintient la règle antérieure pour la zone UG, à savoir une emprise au sol maximale de 40 % de la superficie du terrain, et une emprise au sol maximale de 60 % pour le secteur UGb.

Le projet de révision définit, pour les secteurs UGa et UGapr, des emprises au sol variables en fonction de la superficie des terrains.

Enfin, pour le secteur UGc, concerné par l'OAP rue Jean-Rostand, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

Les dispositions relatives aux règles particulières sont complétées, notamment sur le secteur identifié au plan de zonage par l'indice *, pour lequel aucune prescription n'est applicable.

Hauteur des constructions

Un **champ d'application** est ajouté, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas du présent article.

Le PLU reconduit les règles antérieures pour :

- la zone UG et les secteurs UGa, UGapr et UGc, à savoir une hauteur (H) de 7 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+1+C). Le projet de révision ajoute une hauteur maximale au faîtage (HT) de 11 mètres,
- le secteur UGb, à savoir une hauteur (H) de 7 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+1+C) pour les maisons individuelles, et une hauteur (H) de 12 mètres maximum pour l'habitat collectif (R+3+C) ;
- les secteurs UGa, UGapr et UGb, dans lesquels aucune surélévation du bâti existant n'est autorisée afin de respecter l'harmonie du groupe d'habitations existant et qu'en cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, la reconstruction sera identique au bâtiment d'origine.

Les dispositions relatives aux règles particulières sont complétées, notamment sur le secteur identifié au plan de zonage par l'indice *, pour lequel aucune prescription n'est applicable.

Une dérogation existe pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Cette dérogation est maintenue dans le projet de révision du PLU.

Des dispositions sont ajoutées concernant la hauteur maximale (HT) des annexes et des garages, fixée à 3,60 mètres au faîtage.

D'autres dispositions précisent les conditions applicables aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes dont la hauteur excède celle prévue par les règles générales, à condition qu'aucune augmentation de la hauteur maximale existante ne soit réalisée.

o Qualité urbaine et architecturale

Cet article concerne non seulement, l'aspect extérieur des constructions (matériaux, couleurs, toitures, …), mais aussi, l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. L'objectif est que les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes aient, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Le règlement actuel est en partie reconduit et largement complété par des dispositions visant à assurer la bonne intégration urbaine des constructions. Les dispositions relatives à l'aspect extérieur et façades des constructions sont complétées et des dispositions relatives au traitement des toitures, éléments techniques et clôtures sont ajoutées.

Des dispositions relatives aux éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 « dispositions règlementaires repérées au règlement graphique ».

o Traitement environnemental et paysager

Traitement paysager

Pour la zone UG et le secteur UGc, le PLU maintient partiellement la règle antérieure relative au pourcentage d'espaces verts de pleine terre, fixé à 40 % minimum de la superficie du terrain, distincte des aires de stationnement. Pour les secteurs UGa et UGapr, le projet de révision défini un pourcentage d'espaces verts de pleine terre selon la superficie des parcelles. Pour le secteur UGb, le PLU maintient la règle antérieure relative au pourcentage d'espaces verts de pleine terre, fixé à 20 % minimum de la superficie du terrain, distincte des aires de stationnement.

Pour l'ensemble de la zone, le projet de révision précise en outre que les aires de stationnement extérieures et leurs allées devront être réalisées avec des matériaux de préférence perméables.

Des dispositions relatives à la conservation des arbres de haute tige existants sont ajoutées. Les arbres remarquables et espaces verts à protéger identifiés au plan de zonage du projet de révision du PLU devront être protégés. Ces derniers pourront être abattus sous-conditions.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation. Dans un objectif de sobriété des usages de l'eau, seront également encouragées la plantation d'espèces résistantes à la sécheresse.

Les dispositions relatives aux règles particulières sont complétées, notamment sur le secteur identifié au plan de zonage par l'indice  , pour lequel aucune prescription de l'article 2.3 n'est applicable.

Traitement environnemental

Des dispositions relatives au traitement environnemental sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

Performances énergétiques

Des dispositions relatives aux performances énergétiques sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

o Stationnement

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

■ EQUIPEMENTS ET RESEAUX

o Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Le projet de révision vient compléter cet article. Afin de faciliter les accès aux terrains privés, le règlement de zone précise que, dans le cadre d'une division, la largeur minimale de l'accès doit être de 5 mètres. Il indique également que la largeur des voies publiques ou privées ne peut être inférieure à 5 mètres, et que des aménagements complémentaires (tels que trottoirs, éclairage, etc.) pourront être exigés lorsque la voie présente une largeur supérieure à ce seuil. Il est précisé que la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les voies en impasse devront être d'une longueur inférieure à 30 mètres et devront recevoir un aménagement de tel sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Par ailleurs, le règlement encadre désormais le nombre d'entrées charretières autorisées, en fonction des caractéristiques du terrain et du nombre de logements desservis. Ces nouvelles entrées devront en outre s'intégrer dans l'environnement existant. Cette disposition ne s'applique pas aux voies privées desservant plus de deux logements.

Il est rappelé que les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

o Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

Le PLU reconduit en partie cet article et le met à jour. Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

Concernant la gestion des déchets et encombrants, des dispositions relatives aux locaux de stockage des déchets sont ajoutées.

Des dispositions relatives à l'alimentation pour les véhicules rechargeables sont ajoutées.

3.2.5 LA ZONE UI



■ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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 Uia, Uib et UIc qui bénéficient de dispositions particulières. Elle comprend les sous-secteurs Uipr et UIcpr relatifs au périmètre de protection rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficie de dispositions particulières.

Les principes règlementaires de la zone sont de :

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

La zone UI est globalement reconduite dans ses grandes limites, mais fait néanmoins l'objet d'une restructuration. Elle est en partie concernée par la ZAC du Val d'Ézanville, par une zone industrielle en limite ouest et par une petite zone d'activités en limite est.

De manière générale, les destinations des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions sont maintenues et réorganisées sur la base du nouveau zonage restructuré.

D'une manière générale, la restauration est autorisée dans la zone UI et UIpr et sous-conditions dans les secteurs UIc et Ucpr. L'artisanat et commerce de détail est interdit dans les secteurs Uia et UIpr et les industries sont autorisées sous conditions dans les secteurs Uia et UIpr. Les cuisines dédiées à la vente en ligne sont interdites dans l'ensemble de la zone et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont autorisés dans la zone UI.

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

o Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Le PLU reconduit les règles antérieures, à savoir :

- Implantation par rapport à la RD 301 : Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul portées au plan de zonage ; elles ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres de la bordure de la route départementale.
- Dans la zone UI et les secteurs UIc, UIcpr et UIpr : Aucune prescription
- Dans le secteur UIa : Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.
- Dans le secteur UIb : Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le PLU reconduit la règle antérieure.

Les modalités de calcul du retrait sont reconduites, à savoir :

- Distance minimale (d) : la largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.
- Longueur de vue (L) : Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Les dispositions relatives aux modifications, extensions ou surélévations sont complétées.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription.

Emprise au sol

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir une emprise au sol maximale de 40 % de la superficie du terrain dans les secteurs UIa et UIb, et une emprise au sol maximale de 45 % pour la zone UI et les secteurs UIc, UIcpr et UIpr.

Hauteur des constructions

Un **champ d'application** est ajouté, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas du présent article.

Le PLU reconduit les règles antérieures pour :

- les secteurs UIa et UIb, à savoir une hauteur (H) de 9 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

La règle de hauteur est modifiée dans le cadre du projet de PLU pour la zone UI et les secteurs UIc, UIcpr et UIpr, autorisant une hauteur maximale de 13 mètres à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (12 mètres dans le PLU en vigueur).

o Qualité urbaine et architecturale

Le PLU reconduit la règle antérieure.

o Traitement environnemental et paysager

Traitement paysager

Le PLU reconduit en partie cet article.

Pour la zone UI et les secteurs UIc, UIcpr et UIpr, le PLU maintient la règle antérieure relative au pourcentage d'espaces verts de pleine terre, fixé à 25 % minimum de la superficie du terrain et maintient les dispositions relatives au pourcentage d'espaces verts de pleine terre. Le PLU maintient également la règle antérieure relative au pourcentage d'espaces verts de pleine terre, fixé à 25 % minimum de la superficie du terrain pour les secteurs UIa et UIb ainsi que les marges d'isolement paysagère identifiées en zone UIb.

Des dispositions relatives à la conservation des arbres de haute tige existants sont ajoutées. Les arbres remarquables et espaces verts à protéger identifiés au plan de zonage du projet de révision du PLU devront être protégés. Ces derniers pourront être abattus sous-conditions.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation.

Traitement environnemental

Des dispositions relatives au traitement environnemental sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

Performances énergétiques

Des dispositions relatives aux performances énergétiques sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

o Stationnement

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes et reprises dans l'article UI 2.4.1. pour la zone UI et le secteur UIpr.

■ EQUIPEMENTS ET RESEAUX

o Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Le projet de révision vient compléter cet article.

Il est rappelé que les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

o Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

Le PLU reconduit en partie cet article et le met à jour. Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales. Le plan matérialisant la bande de non-imperméabilisation, fixée à 7,50 mètres de part et d'autre de l'ouvrage traversant l'emprise du projet du Val d'Ezanville, en secteur UIpr, est mis à jour selon le plan d'implantation transmis par le SIAH.

3.2.6 LA ZONE UZ



■ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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

Les principes règlementaires de la zone sont de :

- Préserver le rôle de la zone aéroportuaire.

D'une manière générale, les destinations des constructions interdites, autorisées et autorisées sous-conditions sont maintenues et précisées. Le projet de révision précise que les constructions ou installations à destination d'habitation ne sont pas autorisées.

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

o Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Le PLU reconduit la règle antérieure.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le PLU reconduit la règle antérieure.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription.

Emprise au sol

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription.

Hauteur des constructions

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription.

o Qualité urbaine et architecturale

Le PLU reconduit la règle antérieure.

o Traitement environnemental et paysager

Traitement paysager

Le PLU reconduit la règle antérieure.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation.

Traitement environnemental

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription.

Performances énergétiques

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription.

o Stationnement

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

■ EQUIPEMENTS ET RESEAUX

o Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription.

o Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

Le PLU reconduit en partie cet article. Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

3.2.7 LA ZONE UPM



■ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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

Ces deux zones UPM sont créées dans le cadre du projet de révision du PLU.

Dans les zones UPM1 et UPM2, sont notamment interdits les constructions à usage de commerce de gros, de cinéma, d'hôtels et autres hébergements touristiques, les industries, les entrepôts, les centres de congrès et d'exposition, les cuisines dédiées à la vente en ligne, tous les équipements d'intérêt collectif et services publics, les exploitations agricoles et forestières. Dans la zone UPM2 sont aussi interdits les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail ainsi que les restaurants. Toutes les autres sous-destinations sont autorisées sous-conditions.

Afin d'améliorer le parcours résidentiel pour les familles et de tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux à l'échelle communale, la programmation doit comporter 30% minimum de logements locatifs sociaux. Aussi, le nombre de logements sociaux est déterminé pour chaque secteur défini par les zones de plan-masse UPM1 et UPM2.

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

o Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Dans les secteurs de plan masse UPM1 et UPM2, les prescriptions sont inscrites aux documents graphiques relatifs à chaque secteur concerné tel que joint au présent règlement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs de plan masse UPM1 et UPM2, les prescriptions sont inscrites aux documents graphiques relatifs à chaque secteur concerné tel que joint au présent règlement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les secteurs de plan masse UPM1 et UPM2, les prescriptions sont inscrites aux documents graphiques relatifs à chaque secteur concerné tel que joint au présent règlement.

Emprise au sol

Dans les secteurs de plan masse UPM1 et UPM2, les prescriptions sont inscrites aux documents graphiques relatifs à chaque secteur concerné tel que joint au présent règlement.

Hauteur des constructions

Dans les secteurs de plan masse UPM1 et UPM2, les prescriptions sont inscrites aux documents graphiques relatifs à chaque secteur concerné tel que joint au présent règlement.

o Qualité urbaine et architecturale

Le projet de révision du PLU stipule que « par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Il est précisé que l'aménagement des clôtures en limites séparatives devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle, à travers la conception de petits espaces de passage entre 10 centimètres et 20 centimètres de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

o Traitement environnemental et paysager

Traitement paysager

Dans les secteurs de plan masse UPM1 et UPM2, les prescriptions sont inscrites aux documents graphiques relatifs à chaque secteur concerné tel que joint au présent règlement.

Des dispositions relatives aux aires de stationnement sont inscrites. Les aires de stationnement à créer seront plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au minimum pour 50 m² de parking.

Les aires de stationnement extérieures et leurs allées seront traitées avec des matériaux perméables. Les voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran. Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Dans le secteur UPM2, les arbres de haute tige arrivés à maturité devront être préservés. Tout abattage rendu nécessaire devra être compensé par leur remplacement.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation. Dans un objectif de sobriété des usages de l'eau, seront également encouragées la plantation d'espèces résistantes à la sécheresse.

Traitement environnemental

Des dispositions relatives au traitement environnemental sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

Performances énergétiques

Des dispositions relatives aux performances énergétiques sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

o Stationnement

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

■ EQUIPEMENTS ET RESEAUX

o Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Le projet de révision reprend en partie les dispositions présentes dans les autres articles.

o Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

Le projet de révision reprend en partie les dispositions présentes dans les autres articles. Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

Concernant la gestion des déchets et encombrants, des dispositions relatives aux locaux de stockage des déchets et à l'alimentation pour les véhicules rechargeables sont définies.

3.2.8 LA ZONE 1AUA



■ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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.

Ce secteur, voué à muter, est aujourd'hui occupé par quelques habitations sur sa partie est, une habitation au centre et le centre équestre au nord.

Dans un objectif de préservation du cadre de vie, seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et ne constituent pas une nuisance (bruit, pollution, olfaction, esthétisme) avec le bâti environnant. Le projet de révision précise néanmoins que les autorisations de construire concernant les occupations et utilisation du sol non interdites à l'article 1 ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée conformément au principe de phasage présenté dans l'OAP.

L'urbanisation de la zone devra s'effectuer dans le respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Aussi, afin d'améliorer le parcours résidentiel pour les familles et de tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux à l'échelle communale, les principes de mixité sociale de la zone 1AUa sont définies dans l'OAP. En réponse à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, la programmation doit comporter **30% minimum** de **logements locatifs sociaux, à l'échelle de la globalité des constructions de la zone**.

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

o Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Le projet de révision précise que l'implantation des constructions par rapport aux voies ou à l'emprise publique doit être conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) applicable à ce secteur.
Lorsque l'OAP ne fournit pas d'indication, les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, qu'elles soient existantes ou à créer.

Une dérogation est toutefois possible pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des voiries et des réseaux publics d'infrastructure.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un **champ d'application** est ajouté en introduction de l'article, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas du présent article.

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques du tissu environnant, le projet de révision stipule que les constructions devront respecter les marges d'isolement définies.

Les modalités de calcul du retrait sont les suivantes :

- Distance minimale (d) : la largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.
- Longueur de vue (L) : Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 8 mètres. La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Une dérogation existe pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc…).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le projet de révision précise que la distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

Un **champ d'application** est ajouté en introduction de l'article, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas du présent article et des dérogations sont ajoutées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les piscines non couvertes.

Emprise au sol

Le projet de révision du PLU impose une emprise au sol maximale de 40 % de la superficie du terrain.

Hauteur des constructions

Un **champ d'application** est ajouté en introduction de l'article, afin de préciser les situations et constructions qui ne relèvent pas du présent article.

La hauteur maximale des constructions (HT) devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Une dérogation est prévue pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

o Qualité urbaine et architecturale

Cet article concerne non seulement, l'aspect extérieur des constructions (matériaux, couleurs, toitures, …), mais aussi, l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. L'objectif est que les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes aient, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Le projet de règlement définit des dispositions visant à assurer la bonne intégration urbaine des constructions. Des dispositions relatives à l'aspect extérieur et façades des constructions sont définies et des dispositions relatives au traitement des toitures, éléments techniques et clôtures sont ajoutées.

Des dispositions relatives aux éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 « dispositions règlementaires repérées au règlement graphique ».

o Traitement environnemental et paysager

Traitement paysager

Pour l'ensemble de la zone 1AUa, le projet de révision du PLU définit un pourcentage d'espaces verts de pleine terre, fixé à 40 % minimum de la superficie du terrain, distincte des aires de stationnement. Il précise en outre que les aires de stationnement extérieures et leurs allées devront être réalisées avec des matériaux perméables et que les aires de stationnement à créer seront plantées selon la règlementation nationale en vigueur.

Des dispositions relatives à la conservation des arbres de hautes tiges existants sont ajoutées. Les arbres remarquables et espaces verts à protéger identifiés au plan de zonage du projet de révision du PLU devront être protéger. Ces derniers pourront être abattus sous-conditions.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation. Dans un objectif de sobriété des usages de l'eau, seront également encouragées la plantation d'espèces résistantes à la sécheresse.

Traitement environnemental

Des dispositions relatives au traitement environnemental sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

Performances énergétiques

Des dispositions relatives aux performances énergétiques sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

o Stationnement

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

■ EQUIPEMENTS ET RESEAUX

o Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Le projet de révision reprend en partie les dispositions présentes dans les autres articles.

o Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

Le projet de révision reprend en partie les dispositions présentes dans les autres articles. Il précise notamment que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

Concernant la gestion des déchets et encombrants, des dispositions relatives aux locaux de stockage des déchets et à l'alimentation pour les véhicules rechargeables sont définies.

3.2.9 LA ZONE 2AU



■ **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

La zone 2AU, située le long du chemin d'Ecouen à Moisselles, correspond à une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour y accueillir des constructions à usage de logements sociaux.

Cette zone est soumise à un **périmètre d'attente de projet d'aménagement global** (PAPAG) institué pour une durée de cinq ans.

Dans un objectif de préservation du cadre de vie, seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être à destination de logements locatifs sociaux, ainsi que les établissements ou installations à destination d'activités de services et de bureau, à condition d'être liées à l'activité autorisée et que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et ne constituent pas une nuisance (bruit, pollution, olfaction, esthétisme) avec le bâti environnant.

Aussi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation d'opérations comprenant 100% de logements locatifs sociaux.

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

o Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

o Qualité urbaine et architecturale

Il n'est pas fixé de règle.

o Traitement environnemental et paysager

Traitement paysager

Il n'est pas fixé de règle.

Traitement environnemental

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

Performances énergétiques

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

o Stationnement

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

- **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

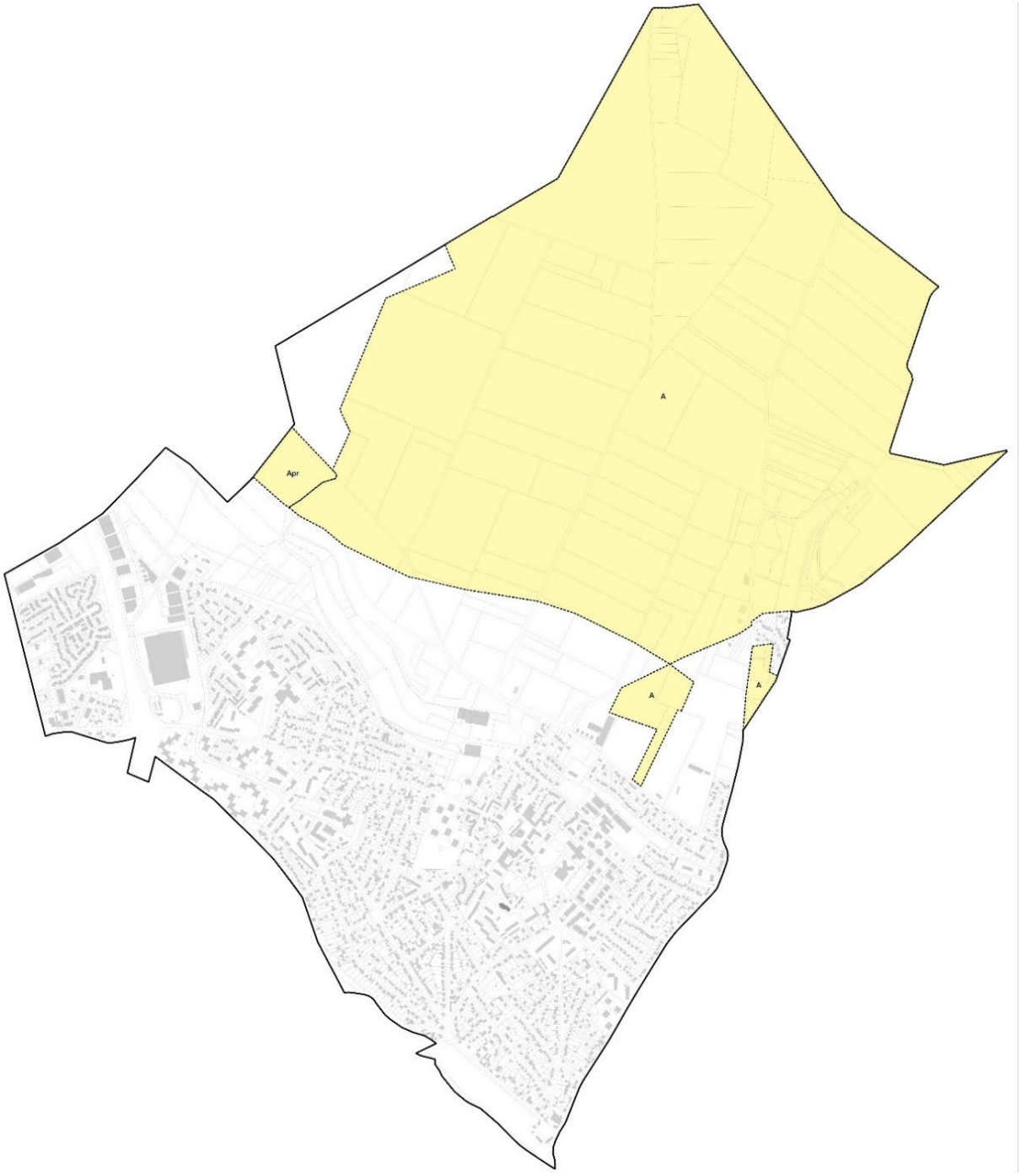
o Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle.

o Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle.

3.2.10LA ZONE A



■ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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.

Les principes règlementaires de la zone sont de :

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

D'une manière générale, les destinations des constructions interdites, autorisées et autorisées sous-conditions sont maintenues et précisées.

Le projet de révision précise que les activités dont le déroulement pourrait occasionner une gène excédant les inconvénients normaux du voisinage (en termes de nuisances olfactives, de bruit, de trafic routier, de par leur intensité ou répétition) sont interdites.

Il précise également pour le secteur Apr que sont interdits :

- Les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers.
- Les dépôts de fumiers sauf s'ils sont épandus dans les quarante-huit heures.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées.

Le projet de révision précise que les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition de respecter l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme et que sont autorisées les extensions « mesurées ».

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

o Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Le PLU reconduit la règle antérieure.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le PLU reconduit la règle antérieure.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription.

Emprise au sol

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription.

Hauteur des constructions

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir une hauteur (H) de 7 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

o Qualité urbaine et architecturale

Le PLU reconduit la règle antérieure.

o Traitement environnemental et paysager

Traitement paysager

Le PLU reconduit la règle antérieure.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation.

Traitement environnemental

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription particulière.

Performances énergétiques

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription.

o Stationnement

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

■ EQUIPEMENTS ET RESEAUX

o Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

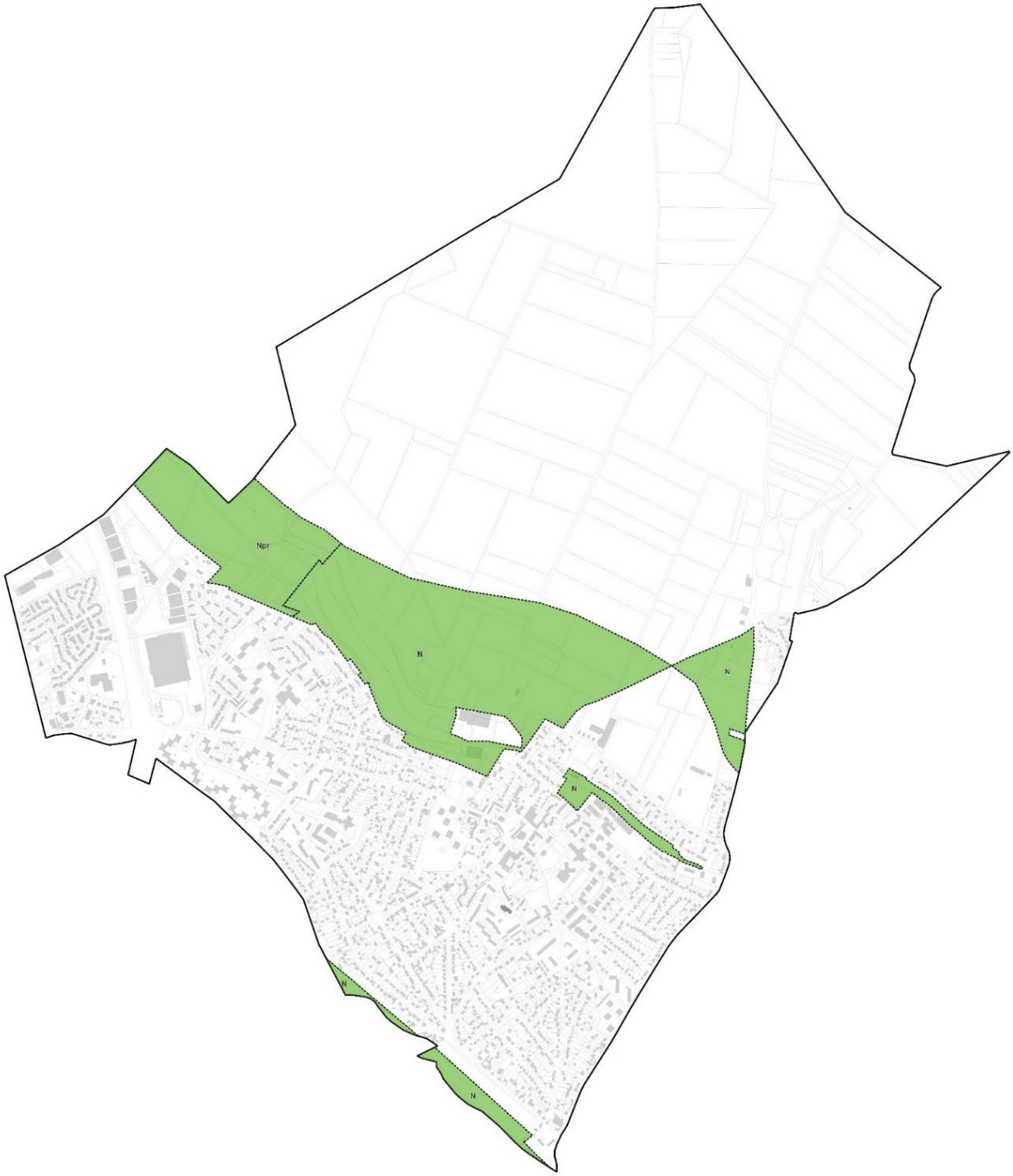
Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription particulière.

o Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

Le PLU reconduit en partie cet article et le met à jour. Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

3.2.11LA ZONE N



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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.

Les principes règlementaires de la zone sont de :

- Préserver les espaces naturels.

D'une manière générale, les destinations des constructions interdites, autorisées et autorisées sous-conditions sont maintenues et précisées.

Le projet de révision précise que les activités dont le déroulement pourrait occasionner une gène excédant les inconvénients normaux du voisinage (en termes de nuisances olfactives, de bruit, de trafic routier, de par leur intensité ou répétition) sont interdites. Il précise également que sont interdits les dépôts de toute nature, de détail de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules.

Le projet de révision précise notamment que l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas 150 m²

Il précise que sont autorisés les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, dont les contraintes techniques ou les nuisances nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle (notamment l'extension du cimetière) et sous réserve d'une bonne intégration au paysage. Les autres équipements recevant du public sont également autorisés, sous réserve de ne pas générer de nuisances. Néanmoins, est autorisée l'adaptation, la réfection, l'extension des équipements sportifs existants.

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

o Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Le PLU reconduit la règle antérieure.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le PLU reconduit la règle antérieure.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription.

Emprise au sol

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription.

Hauteur des constructions

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir une hauteur (H) de 7 mètres maximum à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

o Qualité urbaine et architecturale

Le PLU reconduit la règle antérieure.

o Traitement environnemental et paysager

Traitement paysager

Le PLU reconduit la règle antérieure.

Le projet de révision précise que des marges d'isolement paysagères à créer ou à préserver sont identifiées au plan de zonage dans la zone N.

Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Une attention pourra également être portée aux espèces plus résistantes à la sécheresse afin de limiter les besoins d'irrigation.

Traitement environnemental

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription particulière.

Performances énergétiques

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription.

o Stationnement

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

■ EQUIPEMENTS ET RESEAUX

o Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le PLU reconduit la règle antérieure, à savoir aucune prescription particulière.

o Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

Le PLU reconduit en partie cet article et le met à jour. Il précise que tout déversement au réseau public devra faire l'objet d'une autorisation spécifique délivrée par la collectivité et met à jour les conditions de déversements/raccordements pour les eaux usées et pluviales.

CHAPITRE 4 : ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRES

4.1 LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE DENSIFICATION DU SDRIF-E A L'HORIZON 2040

Objectifs d'accroissement de la densité résidentielle

Selon les données INSEE, la commune d'Ezanville comptabilise 4 206 logements en 2022.

Le PLU doit permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants. Pour satisfaire à l'objectif du SDRIF-E d'accroissement de 15% de la densité résidentielle, la commune d'Ezanville et donc le PLU doit être en capacité de pouvoir générer à l'horizon 2040 la construction d'environ **631 logements supplémentaires**, soit environ 39,5 logements/an (632 / 16), avec une densité moyenne de l'ordre de 36,4 logements/ha (horizon 2040).

Le tissu urbanisé d'Ezanville est relativement dense et ne dispose que de très peu de capacité de densification et de mutation. Quelques parcelles peuvent néanmoins être identifiées en dents creuses et en renouvellement urbain.

- **Les potentiels de mutation à l'horizon 2040 :**

Environ 10 hectares peuvent également être dentifiés en capacité de mutation, correspondant aux projets suivants :

- Secteur de plan masse UPM1 : 100 logements.
- Secteur de plan masse UPM2 : 80 logements (dont 40% minimum de LLS).
- Secteurs de projets : environ 40 LLS (estimation).
- L'emplacement réservé n°4 : environ 40 LLS (estimation).
- Les OAP sectorielles suivantes :
    - L'OAP située au 12, avenue Jean Rostand : 110 logements (40 maisons individuelles et 70 logements collectifs sociaux).
    - L'OAP « Pôle gare » : 106 logements, dont 100% de LLS sur les lots A et B et 30% de LLS sur les lots C/C1.
    - L'OAP « Centre-ville » : 10 logements.
    - Une partie de l'OAP du secteur des « Abattoirs » : 151 logements (dont 30% minimum de LLS). *L'autre partie de l'OAP est identifiée dans les secteurs en extension urbaine.*
    - Une partie de l'OAP située entre la rue de Condé et la Grande Rue : 74 logements (dont 30% minimum de LLS) + 12 hébergements. *L'autre partie de l'OAP est identifiée dans les secteurs en extension urbaine.*



Localisation des capacités de mutation sur le territoire communal à l'horizon 2040

Ainsi, les capacités de mutation représenteraient un total d'environ 711 logements + 12 hébergements.

- **<u>Les potentiels de densification à l'horizon 2040 :</u>**

Le projet de PLU prévoit la réalisation d'environ 10 logements supplémentaires en dents creuses (voir tableaux explicatifs ci-après), pour un total d'environ 1 hectare (8 865m²).

<u>Zoom sur les dents creuses :</u>

Le projet de PLU prévoit la réalisation d'environ 10 logements supplémentaires en dents creuses (voir tableaux explicatifs ci-après), pour un total d'environ 1 hectare. Ces terrains sont en quasi-totalité identifié comme des espaces urbanisés ou des espaces ouverts artificialisés au MOS 2021.

<u>Nota</u> : certaines parcelles identifiées en dents creuses dans le cadre du diagnostic territorial n'ont pas été reprises ci-dessous, ces dernières étant identifiées en Espaces Verts à Protéger (n° 2 sur la carte du diagnostic) dans le cadre du projet de révision du PLU.



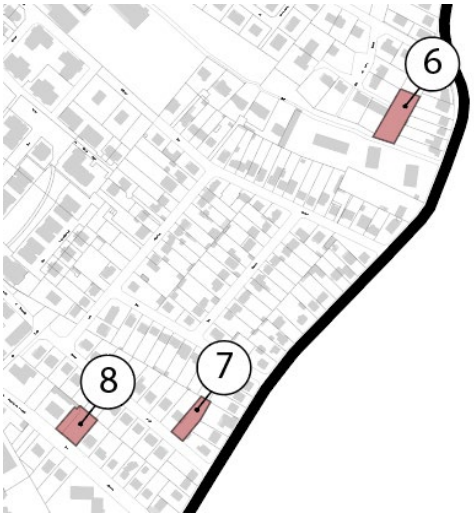
Localisation des dents creuses sur le territoire communal

	Parcelles	Surface (m²)	Nombre de logements estimé
ZOOM 1	Une partie de la parcelle AI 595 (1), AI 608 (2), AI 591 (3), AI 237/239/241/242 (4), AH 976 (5),	669m² + 646m² + 742 m² + 1943m² + 432m²	1 + 1 + 1 + 1 + 1 = 5
ZOOM 2	AE 34 (6), AE 299 (7), AE 169 (8)	1060m² + 595m² + 777m²	1 + 1 + 1 = 3
ZOOM 3	AH 1020/AH 1021/AH 1022 (9), AH 880/AH881 (10), AH 821 (11)	1160m² + 445m² + 396m²	1 + 1 + 1 = 3
	TOTAL	**8865 m²**	**≈ 10 logements**

Zoom 1 :



Zoom 2 :



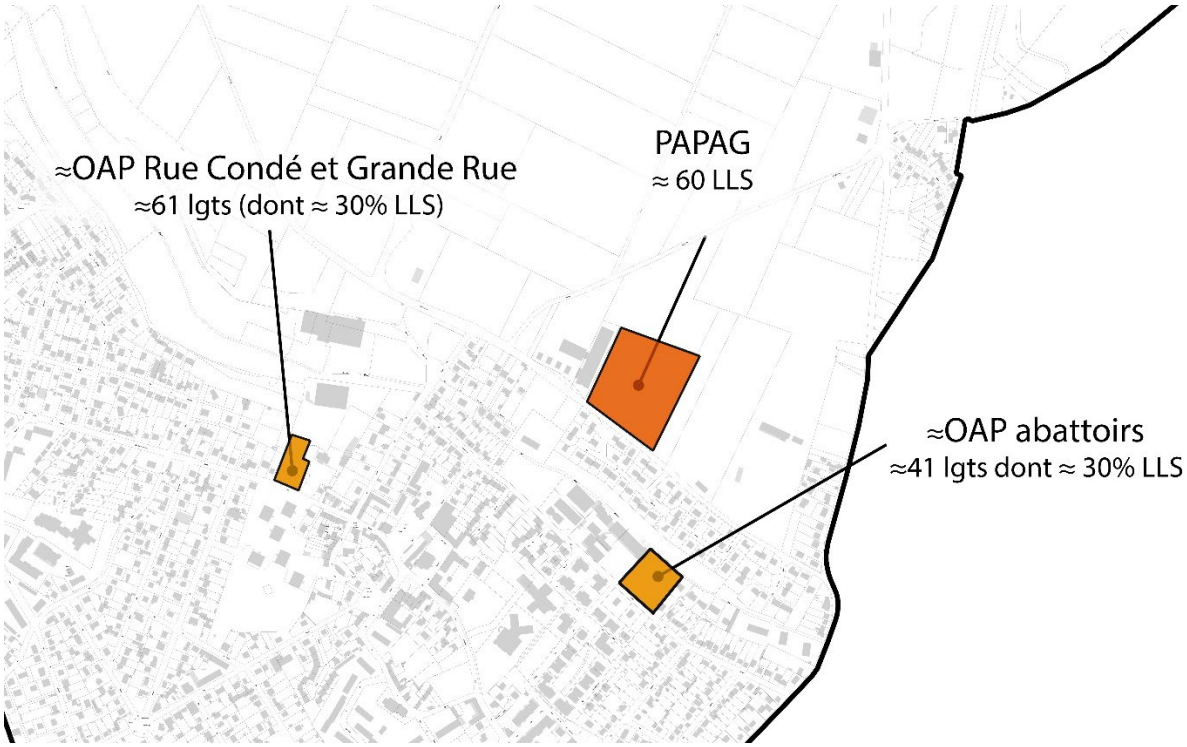
Zoom 3 :



- **<u>Les secteurs en extension urbaine à l'horizon 2040 :</u>**

<u>Les projets suivants sont comptabilisés en extension urbaine :</u>

- Secteur PAPAG situé le long du chemin d'Ecouen à Moiselles : environ 1,9 hectares pour environ 60 logements (estimation réalisée sur la base de la densité moyenne des espaces d'habitats existants estimés au SDRIF-E 0 31 logements/ha).
- Une partie de l'OAP située à l'angle de la rue Condé et de la Grande Rue : environ 0,3 hectares pour environ 61 logements (dont 30% minimum de LLS). *L'autre partie de l'OAP est identifiée dans les capacités de mutation.*
- Une partie de l'OAP du secteur des « abattoirs » : environ 0,5 hectares pour environ 41 logements (dont 30% minimum de LLS). *L'autre partie de l'OAP est identifiée dans les capacités de mutation.*



Extrait des secteurs en extension urbaine à l'horizon 2040

Ainsi, les capacités en extension urbaine représenteraient un total d'environ 162 logements.

Aussi, à l'horizon 2040, les fonciers identifiés ci-avant permettront la réalisation d'environ 883 logements + 12 hébergements. Ces objectifs sont compatibles avec les orientations du SDRIF-E.

*<u>Nota</u> : Ces projections traduisent une **capacité de production globalement satisfaisante**. Toutefois, la **réalisation effective** de ces opérations dépend fortement des **conditions foncières** et du **rythme de mutation** des parcelles concernées, ce qui rend ce potentiel incertain à court et moyen terme.*

Carte générale – Capacités de densification, de mutation et d'extension à l'horizon 2040



Soit un total d'environ 883 logements, dont ≈ 455 LLS
+ 12 hébergements

Capacités d'urbanisation non cartographiées

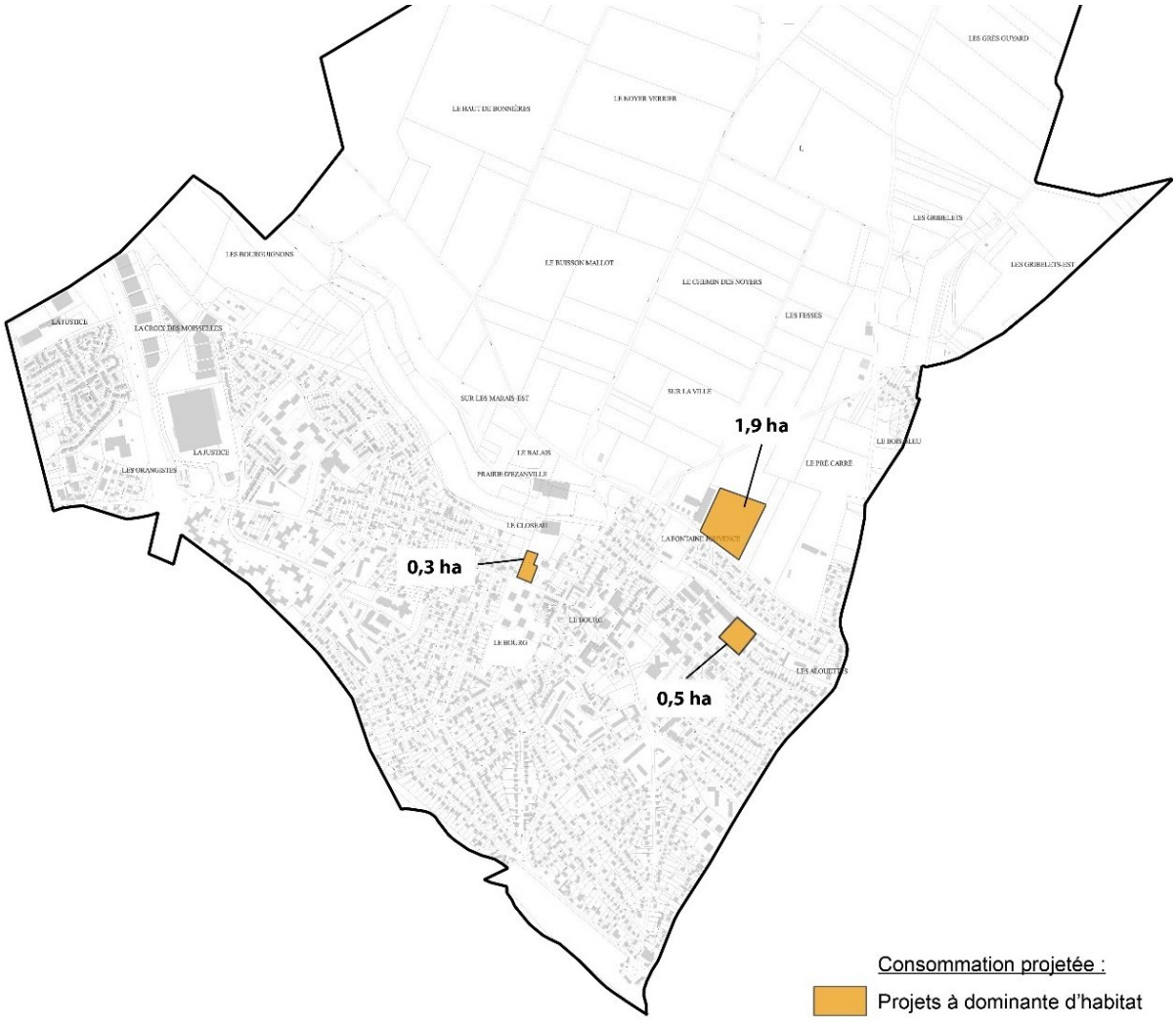
À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 1 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est autorisée. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée, et sont mobilisables dans le respect des orientations communes.

Ezanville se situe dans les rayons de 2km de la gare d'Ecouen-Ezanville.

Le SDRIF-E accorde des possibilités d'extension urbaine à la commune de Ezanville de l'ordre de **1,76 hectares**, car le territoire de Ezanville est concerné par l'orientation régionale **(OR 91)** qui vise une mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km. Le SDRIF-E accorde également des capacités d'urbanisation supplémentaires potentielles conditionnées à la réalisation de logements sociaux de l'ordre de **1 hectare (OR98)**, soit un cumul des capacités d'urbanisation d'environ **2,76 hectares**.

Le PLU **prévoit la consommation d'environ 2,7 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers, à savoir :**

- PAPAG situé le long du chemin d'Ecouen à Moiselles : environ 1,9 hectares,
- Une partie de l'OAP située à l'angle de la rue Condé et de la Grande Rue : environ 0,3 hectares,
- Une partie de l'OAP du secteur des « abattoirs » : environ 0,5 hectares.



Analyse du parc de logements social et perspectives d'évolution

Selon les données INSEE de 2022, la commune d'Ezanville compte **4 206 logements**. Au 1er janvier 2025, la préfecture recense 3 880 résidences principales, dont **823 logements locatifs sociaux (LLS)**, représentant **environ 21,21 %** du parc de résidences principales de la commune.

Sur la base du **potentiel foncier mobilisable** identifié sur le territoire, la production prévisionnelle s'élève à **environ 883 nouveaux logements à l'horizon 2040**, dont **455 logements locatifs sociaux**. Ainsi, le parc total de résidences principales atteindrait **environ 4 763 logements**, dont **1 278 LLS**, soit une part de logements sociaux pouvant être estimée à environ **26 % du parc**.

Pour atteindre l'objectif réglementaire fixé à **25 % de LLS**, la commune devrait disposer d'environ **1 191 logements sociaux** à cette même échéance (calcul : 4 763 × 0,25 = 1 191).

Ces projections traduisent une **capacité de production satisfaisante**. Toutefois, la **réalisation effective** de ces opérations dépend fortement des **conditions foncières** et du **rythme de mutation** des parcelles concernées, ce qui rend ce potentiel incertain à court et moyen terme.

Justification de l'octroi de l'hectare supplémentaire

Le **SDRIF-E** autorise une **consommation d'espace non cartographiée** estimée à **1,76 ha**. En complément, la commune bénéficie d'un **hectare supplémentaire** (orientation régionale OR 98 du SDRIF-E) **conditionné à la production de logements sociaux**. Cette disposition permet à Ezanville de **renforcer sa capacité d'intervention en faveur de l'habitat social**, dans une logique de **maîtrise de l'étalement urbain** et de **solidarité territoriale**.

Dans ce cadre, la mise en œuvre d'un PAPAG (zone de gèle pour une durée de 5 ans) sur le **secteur du chemin d'Écouen à Moisselles**, dédiée à la **réalisation d'un programme à 100 % de logements locatifs sociaux** (estimation à environ **60 LLS**), contribuerait directement à l'atteinte des objectifs régionaux et communaux en matière de logement social.

Ce projet s'inscrit dans les **orientations du SDRIF-E** et du **PADD communal**, en contribuant directement à :

- l'**atteinte du seuil réglementaire de 25 % de LLS** à l'horizon 2040,
- la **mobilisation ciblée d'un hectare supplémentaire autorisé**, conformément aux prescriptions régionales,
- et la **diversification de l'offre résidentielle**, en réponse aux besoins locaux identifiés.

Ainsi, l'octroi de l'hectare supplémentaire prévu au titre de l'**Orientation Régionale n°98 du SDRIF-E** apparaît pleinement justifié et tend à répondre à l'**objectif de renforcement de la production de logements locatifs sociaux** (25%).

Le PLU est compatible avec les capacités d'urbanisation non cartographiées autorisées par le SDRIF-E.

4.2 L'ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Document cadre	Principales orientations	Compatibilité du PLU
Plan des Mobilités Île-de-France 2025	Le Plan des mobilités d'Ile-de-France vise globalement : > une diminution des déplacements en modes individuels motorisés de l'ordre de 15 % entre 2019 et 2030 ; cette baisse sera notamment permise par le télétravail et par le report modal engendré par l'évolution de l'offre de transports collectifs, > une croissance de 2% du nombre de déplacements en transports collectifs entre 2019 (situa-tion de référence avant la crise sanitaire) et 2030 ; compte tenu de la baisse de fréquentation des transports collectifs occasionnée par la crise sanitaire, cet objectif correspond à une aug-mentation de l'ordre de 15 % entre 2023 et 2030, > un fort développement de l'usage du vélo avec un triplement du nombre de déplacements effectués avec ce mode entre 2019 et 2030, > un maintien de la marche en tant que mode de déplacement le plus utilisé par les Franciliens à l'horizon 2030. Objectifs en termes de stationnement : - Logements : il est **recommandé** de ne pas exiger plus **de 1 place par logement à moins de 800 mètres d'une gare** ou d'une station de transport collectif et **1,3 places par logement à plus de 800 mètres d'une gare** ou	**Le règlement du PLU est compatible avec les normes inscrites au PDMIF.**

	d'une station de transport collectif. - Bureaux : **prescrit** que les PLU ne puissent pas exiger la création de plus **d'une place de stationnement pour 45m²** de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 800 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif. Aucune prescription n'est inscrite pour les constructions situées à plus de 800 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif. - Commerces : **recommande** que les PLU ne puissent pas exiger la création de plus **d'une place de stationnement pour 35m²** de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 800 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif. Aucune prescription n'est inscrite pour les constructions situées à plus de 800 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif.	

SRHH adopté en 2024	Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) est structuré autour de trois grands axes : > **Axe 1** : Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux. > **Axe 2 :** Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes. > **Axe 3** : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement. **Les objectifs de construction de logements sont déclinés par EPCI pour la période 2024-2030. Pour la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), l'objectif affiché est de 850 logements à produire sur cette période.** **Un objectif est également défini pour la production de logements sociaux. La borne basse est définie à 566 logements et la cible préférentielle est de 691 logements.** **En termes d'hébergement ou de logement adapté, le SRHH repère un déficit à combler au regard du ration moyen de 1 074 places.**	Le projet de ville d'Ezanville prévoit de renforcer l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins des habitants à travers notamment le développement de logements sociaux. **Les potentialités de densification, mutation et extension identifiées participeront largement aux objectifs de construction de logements fixés par EPCI pour la période 2024-2030.**

PLH-i	La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2021-2027. Ce programme définit les actions pour une durée de 6 ans et comprend les cinq axes majeurs suivants : - Produire une offre de logement adaptée au territoire, - Agir sur le parc existant, - Veiller au parc social existant, - Répondre aux besoins des populations spécifiques, - Suivre et piloter les actions. Les objectifs assignés pour la commune d'Ezanville sont de réaliser 270 logements sur la période 2021-2027, dont 24 LLS par an.	Le projet de PLU s'inscrit globalement dans les orientations du PLH-i, par rapport à l'évolution de l'offre de logements et les solutions apportés aux besoins spécifiques de populations identifiés sur le territoire.
SDAHGV 2022-2028	Le schéma départemental du Val-d'Oise a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 février 2022. Le schéma départemental définit les obligations des communes : - Il prescrit les besoins d'aménagement d'aires d'accueil permanentes (selon la loi du 5 juillet 2000), de terrains de grands passages, et ceux découlant de la sédentarisation des familles. - Il énonce également un certain nombre de préconisations à caractère socio-éducatif. Le Schéma Départemental définit des objectifs à l'échelle du Val d'Oise. Aucune opération n'est envisagée sur la commune d'Ezanville.	L'aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté est en cours de finalisation (horizon 2025). Le projet de PLU reprend le secteur correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté et s'inscrit donc dans le SDAHGV.

PDALHPD	Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) vise à définir les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragilisées, sans abri ou mal logées, à accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins et à construire des parcours leur permettant de s'y maintenir durablement. Les axes structurants le plan portent sur les thématiques suivantes : - l'offre de logements accessibles, - l'habitat indigne, - la précarité énergétique, - l'accompagnement social, - la prévention des expulsions, - la coopération inter réservataires pour le maintien dans le parc social, - le renforcement de la fluidité du parcours hébergement/logement, - l'organisation de l'offre d'hébergement pour mieux prendre en compte les besoins des personnes démunies, - l'amélioration de l'orientation et de la continuité de prise en charge des personnes sollicitant le dispositif d'hébergement, - l'unification du SIAO. *Le PDAHLPD 2014/2020 a été prorogé jusqu'au 20 février 2022.* *Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) est actuellement en cours de révision*.	Le projet de PLU s'inscrit globalement dans les orientations du PDALHPD.

CHAPITRE 5 : LES DISPOSITIFS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET LES INDICATEURS RETENUS

Neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le Conseil Municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de l'organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Dans cette perspective, les indicateurs suivants ont été retenus et sont présentés dans le tableau à la page suivante.

Afin de suivre l'évolution de ces indicateurs, le tableau précise l'état « 0 », c'est-à-dire la référence au moment de l'approbation du P.L.U. Cet état « 0 » est repris du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

	PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PADD	INDICATEURS POSSIBLES	SOURCE	PÉRIODICITÉ	ÉTAT « 0 » (Diagnostic du PLU)
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Valoriser le patrimoine bâti et paysager	**Préservation du patrimoine bâti et paysager repéré au plan de zonage**	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Le plan de zonage identifie notamment des éléments bâtis et paysagers à protéger
LOGEMENTS	Développer l'offre résidentielle	**Nombre de logements existants**	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2019 :* 4119 logements, dont 3885 résidences principales
		Statut d'occupation des logements	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2019 :* Propriétaires : 64,8 % Locataires : 33,7 %
		Taille moyenne des résidences principales	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	*Chapitre 6.2 du diagnostic du PLU*
		Nombre et part du logement social	Inventaire annuel de logement social	Bilan annuel	*En 2025 :* Environ 21% de logements sociaux
	Lutter contre l'habitat indigne	**Nombre de logements vacants**	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2019 :* Environ 189 logements vacants
	Conforter et adapter le niveau d'équipements et de services	**Inventaire des équipements**	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre 8 du diagnostic du PLU

	PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PADD	INDICATEURS POSSIBLES	SOURCE	PÉRIODICITÉ	ÉTAT « 0 » (Diagnostic du PLU)
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	Favoriser le rayonnement économique et l'attractivité de la commune en améliorant le tissu commercial, notamment de proximité	**Inventaire des commerces**	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre 7 du diagnostic du PLU
	Renforcer et valoriser les zones d'activités	**Nombre d'emplois**	INSEE	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	En 2019 : 1372 emplois Indicateur de concentration d'emploi en 2019 : 32,5
MOBILITE ET DEPLACEMENTS	Améliorer l'usage des transports collectifs	**Transports en commun**	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre 3.2 du diagnostic du PLU
	Développer les mobilités douces	**Maillage doux**	Données communales et de l'agglomération	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre 3.3 du diagnostic du PLU
	Améliorer l'intermodalité et le maillage des moyens de transports	**Transports en commun**	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre 3.2 du diagnostic du PLU
	Améliorer l'offre de stationnement	**Nombre de places de stationnement**	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Recensement PLU : environ 500 places
ENVIRONNEMENT, CADRE DE VIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE	Préserver et valoriser les espaces agricoles	**Surface espaces agricoles**	MOS	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Au projet de révision du PLU : 253,42 ha
	Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue	**Zones naturelles**	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Environ 64,03 hectares au projet de PLU
	Préserver la nature dans les quartiers	**Espaces Verts à Protéger (EVP)**	Données communales	6 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre 4.2 du diagnostic du PLU