

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

VILLE D'EZANVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.5 Résumé non technique

SOMMAIRE

I.	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
1.1	Perspectives d'évolution du milieu physique en l'absence de révision du PLU	5
1.2	Perspectives d'évolution du climat en l'absence de révision du PLU	5
1.3	Perspectives d'évolution de l'énergie en l'absence de révision du PLU	5
1.4	Perspectives d'évolution des risques en l'absence de révision du PLU	6
1.5	Perspectives d'évolution des nuisances et pollutions en l'absence de révision du PLU	6
1.6	Perspectives d'évolution des milieux naturels et agricoles en l'absence de révision du PLU	6
1.7	Perspectives d'évolution du paysage et patrimoine en l'absence de révision du PLU	7
1.8	Perspectives d'évolution du milieu humain en l'absence de révision du PLU	7
II.	ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS/ SCHEMAS/ PROGRAMMES	8
III.	ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA RÉVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	11
IV.	ANALYSE SECTORIELLE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA RÉVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	16
V.	ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000.....	31
VI.	MESURES ERC (EVITER, REDUIRE, COMPENSER)	33
VII.	DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EXAMINÉES ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	38



7.1	Le PADD.....	38
7.2	Le zonage.....	39
7.3	Le règlement	44
7.4	Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles	44
7.5	L’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) thématique	48
VIII.	LES CHOIX RETENUS POUR LES ZONES DE PLAN DE MASSE.....	49



RESUME NON TECHNIQUE



I. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1 Perspectives d'évolution du milieu physique en l'absence de révision du PLU

La topographie et la géologie du territoire ne sont pas vouées à changer de manière significative.

ZONAGE	SURFACE
U	183,6 ha
AU	19,9 ha
U+AU	203,6 ha
N	65,6 ha
A	249,6 ha

En l'absence de révision du PLU, la consommation d'espace correspondrait à l'urbanisation des dents creuses, ainsi qu'à l'urbanisation des zones AU.

Les eaux souterraines sont sujettes à être modifiées de diverses manières. D'une part sur l'aspect quantitatif : l'augmentation de la population prévue avec les documents en vigueur va conduire à une augmentation des prélèvements et des consommations d'eau.

Sur l'aspect qualitatif, la qualité des eaux n'est pas vouée à changer de manière notable. Les orientations du SDAGE doivent permettre d'améliorer la qualité des eaux. Les menaces concernent l'artificialisation des sols en zone AU, ainsi que les risques de pollution via l'accumulation de polluants dans les eaux de ruissellement.

Les pressions sur les aspects quantitatifs et qualitatifs de l'eau évoquées pour les masses d'eau souterraines sont valables également pour les cours d'eau (augmentation possible de la population et des activités même en l'absence de révision du PLU : plus de prélèvements, plus de risques de pollution via les eaux usées et les eaux de ruissellement sur les surfaces imperméables).

1.2 Perspectives d'évolution du climat en l'absence de révision du PLU

Le climat suivra son régime naturel, mais sera largement influencé par les changements climatiques globaux. En l'absence de révision du PLU, la commune ne semble pas suffisamment préparée au changement climatique : pas d'incitation aux conceptions bioclimatiques, pas de prise en compte suffisante des risques, pas de notion de performance énergétique, etc.

1.3 Perspectives d'évolution de l'énergie en l'absence de révision du PLU

En l'absence de révision du PLU, les consommations énergétiques augmenteront probablement à l'échelle de la commune. Il s'agira principalement des consommations issues du secteur résidentiel et des



activités. Le PLU en vigueur ne permet pas d'encourager les conceptions bioclimatiques, performantes d'un point de vue énergétique et ayant recours à des énergies renouvelables ou de récupération.

1.4 Perspectives d'évolution des risques en l'absence de révision du PLU

Le risque de retrait gonflement des argiles pourrait augmenter en lien avec les épisodes de fortes pluies et de fortes sécheresses dus au changement climatique.

Le risque sismique n'est pas susceptible d'évoluer de manière significative.

Le changement climatique pourrait causer davantage d'épisodes de sécheresse, susceptibles de favoriser les risques de feux de forêt et d'espaces naturels.

Concernant le risque inondation, la commune n'est pas concernée par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau, mais le changement climatique (par l'augmentation des événements extrêmes) peut entraîner un débordement des bassins de rétention des Bourguignons et de Derrière du Bois Bleu en cas de fortes pluies.

La commune est concernée par les inondations par ruissellement et par remontée de nappe. Le PLU en vigueur protège les axes de ruissellement. Le risque de remontée de nappe est susceptible d'augmenter en lien là encore avec l'augmentation des épisodes de fortes pluies qui saturent les nappes.

Par ailleurs, l'augmentation des surfaces imperméables (via notamment l'urbanisation des zones AU en vigueur) provoque une infiltration des eaux

de ruissellement sur des points précis donc des épisodes de remontée de nappes localisés.

1.5 Perspectives d'évolution des nuisances et pollutions en l'absence de révision du PLU

La qualité de l'air est susceptible d'évoluer en fonction de plusieurs facteurs :

- Augmentation des pollutions issues des secteurs routier et résidentiel/tertiaire en lien avec l'augmentation de population rendue possible par le PLU en vigueur (urbanisation des dents creuses et plusieurs zones AU encore non urbanisées)
- Augmentation des émissions en lien avec l'implantation de nouvelles activités économiques et industrielles sur les secteurs UI
- Evolution du parc automobile qui permet de limiter, dans une certaine mesure, les émissions de gaz à effet de serre
- Evolution des modes de consommation et des bâtiments, moins consommateurs d'énergie

En l'absence de PLU, les nuisances sonores et lumineuses sont susceptibles d'évoluer en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants, ainsi qu'avec l'installation de nouvelles entreprises potentiellement bruyantes et mettant en place des éclairages plus ou moins importants.

Enfin, la production des déchets évoluera en lien avec les évolutions démographiques (plus d'habitants, plus de production de déchets).

1.6 Perspectives d'évolution des milieux naturels et agricoles en l'absence de révision du PLU

En l'absence de révision du PLU, les principaux espaces naturels seraient protégés grâce à un zonage naturel. Cela concerne les abords du Petit Rosne sur la partie la plus au nord de la commune. Deux espaces verts sont



classés en zone naturelle au sein de l'espace urbanisé, il s'agit du parc de la coulée verte à proximité des abords du ru de Vaux au sud de la commune.

Le PADD identifie un espace de transition paysagère à valoriser, sans toutefois avoir réalisé une cartographie de sa trame verte et bleue (TVB) à l'échelle communale. En conséquence, en l'absence de révision du PLU, les principaux espaces naturels seraient préservés grâce au zonage naturel mais les éléments de continuité plus restreints seraient en périls.

Le PADD du PLU en vigueur mentionne la volonté de « préserver les terres agricoles au Nord du territoire, en lisière de la Plaine de France ». Seul un espace agricole est, aujourd'hui, situé sur une zone urbanisable : il s'agit de la zone AU4 au niveau du Pré Carré. Ainsi, en l'absence de révision du PLU, une partie de ces espaces agricoles disparaîtra dans le cadre de l'aménagement de ces secteurs.

1.7 Perspectives d'évolution du paysage et patrimoine en l'absence de révision du PLU

En l'absence de révision du PLU, les évolutions marquantes du paysage à l'échelle de la commune sur les prochaines années correspondront à l'urbanisation des zones AU prévues au PLU en vigueur, aux OAP, ou zones UPM et au possible aménagement de la zone UIpr à proximité de la RN1.

Les éléments du paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ne sont pas tous identifiés au PLU en vigueur. En l'absence de révision du PLU, ces sites « d'intérêt patrimonial » et les bâtiments remarquables de la commune ne seraient pas tous identifiés et protégés.

1.8 Perspectives d'évolution du milieu humain en l'absence de révision du PLU

En l'absence de révision du PLU, la population de la commune est encline à croître via l'urbanisation des dents creuses, des zones AU, des OAP ou des zones UPM prévues au PLU en vigueur. Cela conduira donc à une augmentation des déplacements, et pourra contribuer à la congestion de certaines voies routières très empruntées.

Le PLU encourage néanmoins les mobilités en exigeant de conserver des liaisons douces existantes et en développant un réseau de circulations douces notamment avec la création de liaisons piétonnes urbaines. Le PADD en vigueur identifie également un projet de déviation de la RD370.

La morphologie urbaine évoluerait principalement en fonction de la poursuite de l'urbanisation des zones de projet prévues par le PLU en vigueur (zones AU). Celui-ci a souhaité urbaniser progressivement ces zones en favorisant les terrains dans la zone urbanisée plutôt que les terrains en périphérie.



II. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS/ SCHEMAS/ PROGRAMMES

Plan, Schéma, Programme, document de planification	Contenu du Plan, Schéma, Programme, document de planification	Articulation avec le PLU
SDRIF-E	Le SDRIF-E s'articule autour de 3 axes : ❖ La maîtrise du développement urbain : la commune d'Ezanville fait partie de l'armature verte et doit être sanctuarisée, des espaces agricoles, naturels et forestiers au nord doivent être protégés. La gare est identifiée comme secteur avec un potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km désormais à limiter ❖ Le développement de l'indépendance productive régionale : les espaces agricoles sont de nouveau identifiés afin d'être protégés, le SDRIF-E identifie également la zone commerciale du Val d'Ezanville ❖ Placer la nature au cœur du développement : une partie du ru du Petit Rosne et du Ru du Vaux (rue Eugène Delacroix) sont identifiées comme des cours d'eau pour lesquels il faut favoriser la réouverture et/ou la restauration. La partie sud du ru du Vaux est identifiée comme un cours d'eau pour lequel il faudrait reconquérir les berges	Le projet de PLU d'Ezanville est compatible avec les grands objectifs du SDRIF-E car : - Il maîtrise le développement urbain en construisant au sein des zones urbanisées. De plus, les zones agricoles et naturelles au niveau du Petit Rosne sont préservées. Une OAP encadre l'urbanisation du secteur de la gare et permet le développement d'un pôle d'échange multimodal. - Un des objectifs du PADD est de faciliter la requalification de la zone commerciale. Cette requalification vise à donner une vocation économique plus mixte et plus durable avec l'accueil de bureaux, d'artisanat, de restauration, de commerce et de services. - Le PADD identifie la partie ouest du Petit Rosne et le Ru du Vaux comme espace à préserver et à valoriser et dont les berges sont à reconquérir.
SDAGE du bassin seine Normandie	Le SDAGE s'articule autour de 5 orientations fondamentales : ❖ Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	Le PLU d'Ezanville répond à la première orientation car il protège les zones humides, non seulement en interdisant tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides mais également en exigeant la réalisation d'études de terrains pour les zones humides probables selon la DRIEAT.



	❖ Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captage en eau potable ❖ Pour un territoire sain, réduire les pollutions ponctuelles ❖ Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ❖ Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral	Le PLU répond à la deuxième orientation en instaurant des sous-secteurs à proximité du captage en eau potable. Au sein de ces zones, en plus des règles générales s'appliquent des règles spécifiques (UEppi, Apr, Uipr...) La révision du PLU répond à la troisième orientation en imposant des marges de recul de 15m de part et d'autre des rus (sauf pour le ru de Vaux au niveau de la rue Eugène Delacroix et du Val d'Ezanville, où la bande de recul est de 7,5mètres) et de 10m de part et d'autre des axes de ruissellement. Le PADD énonce que l'infiltration et la récupération des eaux pluviales à la parcelle seront réglementées. Afin de réduire le risque de pollutions dans les zones UI à proximité du captage en eau potable, le PLU distingue des sous-secteurs Uipr et Uicpr. Le PLU est en cohérence avec l'orientation 4 notamment car le règlement édicte pour la plupart des zones, la superficie minimale de pleine terre sur la parcelle, excepté les zones UEp, UZ, A et N. Ces règles permettent de favoriser l'infiltration et d'éviter le ruissellement, et donc évitent d'aggraver les inondations. De plus, le PADD précise que la désimperméabilisation des sols sera favorisée et qu'une vigilance particulière sera apportée au risque inondation par remontée de nappe aux abords du Petit Rosne et du ru de Vaux ainsi que sur la partie est de la commune potentiellement sujette soit aux inondations de caves, soit aux débordements de nappe. Le projet de révision respecte l'esprit de l'orientation 5 car les éventuelles incidences indirectes de la commune sur le milieu marin seront traitées par effet de cascade par les autres orientations.
PGRI du bassin Seine-Normandie	Le PGRI se compose de 4 axes ❖ Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ❖ Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages	Le PLU participe à réduire la vulnérabilité du territoire et à réduire l'aléa en imposant des marges de recul autour des axes de ruissellement (10m) et des rus (15m mais 7,5m pour le ru de Vaux au niveau de la rue Eugène Delacroix et du Val d'Ezanville), en protégeant les zones humides, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou incitant dans les OAP à la création de systèmes alternatifs



	❖ Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologique et se préparer à gérer la crise ❖ Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque	d'assainissement et de gestion des eaux pluviales : masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).
PCAET de la Plaine Vallée	Le PCAET s'articule autour de 5 thématiques : ❖ Transition énergétique du territoire en développant la sobriété, l'efficacité énergétique des bâtiments et des filières de production d'énergies renouvelables ❖ Gestion durable des ressources en structurant un Plan Alimentaire Territorial en améliorant la gestion durable des déchets et du réemploi, en améliorant la gestion de l'eau ❖ Transition des mobilités en renforçant l'offre, les infrastructures et les services de transports, en favorisant l'évolution des pratiques de mobilités ❖ Résilience des écosystèmes et séquestration carbone en structurant la trame verte et bleue et en préservant et valorisant la forêt ❖ Gouvernance et exemplarité	Concernant la transition énergétique, le PLU incite à la performance environnementale du bâti que ce soit pour les nouvelles constructions ou pour la rénovation du bâti. La commune lutte également contre l'habitat indigne. Au sein du PADD il est indiqué que la commune souhaite mettre un œuvre un zonage EnR photovoltaïque et solaire. Concernant la gestion durable des ressources, le PLU maintien les espaces agricoles, ces espaces participant à la recherche de l'atteinte d'une autosuffisance du territoire. En termes de déchets, la commune prévoit de pérenniser ses engagements aux côtés de la CA Plaine Vallée qui assure la collecte et le traitement des ordures ménagères, en poursuivant les efforts de sensibilisation de la population sur le tri mais également sur la réduction des déchets. Concernant la transition des mobilités, plusieurs mesures participent à atteindre cet objectif : projet de déviation de la D370 pour apaiser la circulation automobile, création d'un pôle d'Echange Multimodal au niveau de la gare, création de 3 liaisons douces, réflexion menée afin de mutualiser l'offre de stationnement au sein de la zone économique du Val d'Ezanville. Concernant la résilience des écosystèmes et la séquestration carbone, l'OAP trame verte et bleue édicte plusieurs mesures retranscrites dans le règlement qui répondent à cette orientation. En effet, l'OAP préserve notamment la trame bleue en créant des marges de recul depuis les rus ou les axes de ruissellement et en protégeant les zones humides, et préserve la trame verte et les continuités écologiques en protégeant les arbres remarquables et les grandes masses vertes. L'OAP prévoit également de conserver et développer la nature dans la zone agglomérée. Le projet de révision du PLU d'Ezanville répond bien aux objectifs du PCAET.



III. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Qualification des incidences	Impact nul	Impact positif faible	Impact négatif faible
		Impact positif modéré	Impact négatif modéré
		Impact positif fort	Impact négatif fort

Champs environnementaux	Incidences du projet	
	Phase travaux	Phase exploitation
Milieu physique		
Topographie	Modification ponctuelle de la topographie (déblais/remblais)	<i>Pas d'incidences</i>
Géologie	Modification temporaire des sous-sols	<i>Pas d'incidences</i>
Consommation d'espace	Consommation d'espaces naturels et agricoles mais la révision du PLU permet une réduction de la consommation d'ENAF	
Exploitation du sol	<i>Pas d'incidences</i>	
Eaux souterraines	Potentiels prélèvements supplémentaires et potentielle pollution des eaux souterraines	Imperméabilisation d'une zone de cultures près du Chemin d'Ecouen à Moisselles Pression quantitative (Augmentation des prélèvements en eau) et pression qualitative (Pollution liées à la circulation automobile, les voiries, les traitements hivernaux...)
Eaux superficielles	Risques de pollutions accidentelles mais actions de protection des rûs et de leurs berges prévues (adaptation de la période d'intervention...)	Risque de pollutions des cours d'eau (ruissellement d'hydrocarbures ou de pesticides dans les jardins ou terrains agricoles) Mise en place d'une marge de recul depuis les berges des rus d'au moins 15 mètres ou 7,5m pour le Ru de Vaux au niveau de la Rue Eugène Delacroix et du Val d'Ezanville et une marge de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement



Usages de l'eau	Augmentation de la consommation d'eau	Augmentation de la consommation d'eau et des rejets
Climat		
Climat local	Pas d'incidences	
Vulnérabilité au changement climatique	Emission de GES dues à la circulation des engins de chantier	Emission de GES dues à la circulation des nouveaux habitants et à la requalification du Val d'Ezanville
		Protection des espaces agricoles et naturels Règles en matière de performance énergétique et encouragement de la rénovation énergétique Règles prévues pour la prévention des risques Prise en compte des différents risques (aléa retrait gonflement, risque inondation par remontée de nappe, canalisation de gaz, sites Basias et Basol, rejets des eaux pluviales, nuisances sonores) Règles concernant les emprises au sols, règles concernant la préservation de végétation ou la création Reclassement d'une partie de l'ancienne zone 1AU4 en zone A Amélioration des déplacements et de l'offre de mobilité (maintien des sentes piétonnes, création de pistes cyclables, création d'un pôle multimodal sur le secteur de la gare)
Energie		
Consommation énergétique	Consommations énergétiques liées à l'utilisation d'outils nécessitant de l'électricité	Augmentation des consommations énergétiques via l'augmentation de la population et l'installation de nouvelles entreprises
		Mobilités douces favorisées Rénovation énergétique et thermique encouragée
Energies renouvelables	Mise en œuvre d'un zonage EnR	
Risques		
Mouvements de terrain	Etude du constructeur dans les zones de terrains d'alluvions tourbeuses compressibles avant tout projet	
Risque sismique	Pas d'incidences	
Risque de feux de forêt	Pas d'incidences	
Tempête/intempérie	Pas d'incidences	
Inondation	Augmentation du risque de ruissellement	Protection des zones humides = rôle tampon Localisation des zones de projets en dehors des zones humides avérées et vigilance pour les zones humides potentielles Protection des axes de ruissellement



		Espaces de perméabilité prévus par le règlement Plus de risque de ruissellements via l'imperméabilisation des sols en zone végétalisées (zone 1AUa Rue de Condé/Grande Rue, secteur des Abattoirs et le secteur 2AU couvert par un PAPAG pouvant faire l'objet d'un éventuel projet)
Transport de Matières Dangereuses	Risque augmenté en urbanisant à proximité des voies de transports de matières dangereuses (l'OAP Avenue Jean Rostand, qui est située entre la D301 et la D11, et l'OAP Pôle Gare à proximité de la voie ferrée)	
Risque industriel	<i>Pas d'incidences</i>	<i>Pas d'incidences</i>
Nuisances et pollutions		
Sites et sols pollués	Dépollution des sites pollués avant projets	
Qualité de l'air	Emissions de GES, polluants chimiques, génération de poussière/particules	Emissions de GES via les véhicules et consommations énergétiques Réduction des espaces naturels donc des puits de carbone Exposition de nouvelles populations aux polluants atmosphériques générés par les activités polluantes potentielles en zone UE Mobilités douces favorisées
Gestion des déchets	Les chantiers génèrent des déchets	Augmentation du nombre de ménages, donc de la production de déchets La commune souhaite encourager une gestion écologique des déchets (sensibilisation sur le tri et la réduction des déchets, développement de nouveaux emplacements de collecte de déchets) Inscription dans certaines OAP de recommandations en termes de traitement des déchets
Nuisances sonores	Circulation des engins, utilisation d'outils bruyants	Circulation des véhicules des nouveaux riverains et avec la requalification du Val d'Ezanville Augmentation de l'exposition des personnes à des nuisances sonores liées aux projets d'aménagement aux abords des départementales ou de la voie ferrée Marges de recul entre les lieux d'habitations et les voies routières bruyantes notamment sur l'OAP Jean Rostand



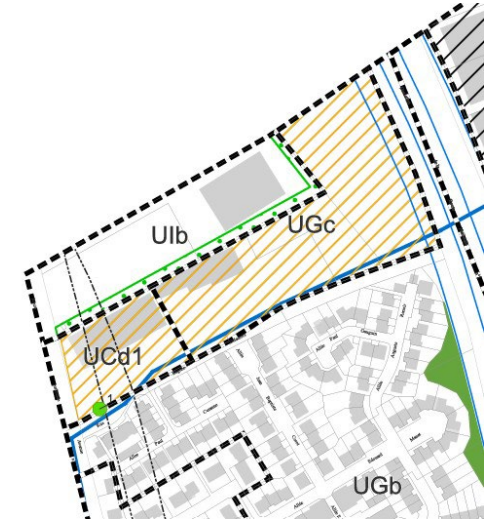
		Le règlement prévoit l'obligation pour toute construction à usage d'habitation de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Cette règle s'applique aux abords des voies bruyantes Mobilités douces favorisées
Nuisances lumineuses	Eclairages sur le chantier et véhicules	Eclairages des bâtis, stationnements, voies de circulation et cheminements doux En cas d'aménagement aux abords du petit Rosne, une adaptation de l'éclairage sera mise en œuvre
Milieux naturels et agricoles		
ZNIEFF, ENS, Natura 2000	<i>Pas d'incidences car la commune ne comprend pas de ZNIEFF ni d'ENS sur son territoire. Incidences sur le réseau Natura 2000 détaillées dans le chapitre dédié.</i>	
Milieux naturels et espèces locales	Destruction partielle des éléments semi-naturels dans les zones de projets	Suppression d'une zone naturelle par l'urbanisation de l'OAP rue de Condé et Grande rue (phase 2) Protection des espaces naturels grâce aux zonages « N » et « A » et à l'article L.151-23 du CU Réduction de la zone AU4 du PLU en vigueur au profit d'une zone 1AU plus petite et d'un reclassement de l'autre partie en zone agricole Inscription au règlement graphique des arbres remarquables à protéger, des espaces verts à protéger, et des marges d'isolement paysagères à préserver
Trame Verte et Bleue	Création d'une OAP thématique trame verte et bleue ayant pour objectif la préservation du réseau hydrographique, les zones humides, les plans d'eau, les grands espaces paysagers, les continuités écologiques et la nature dans la zone agglomérée	
Espaces agricoles	Consommation de terres agricoles non protégées par le zonage « A » du PLU en vigueur dans les zones de projets	Protection d'espaces agricoles par un zonage « A » Possible consommation de terres agricoles non protégées par le zonage « A » du PLU en vigueur dans la zone 2AU couverte par un PAPAG et pouvant faire l'objet d'une urbanisation future.
Paysage et patrimoine		
Paysage naturel et semi-naturel	Altération des espaces naturels et semi-naturels	Altération possible des espaces naturels au niveau du Pré Carré et de la requalification du Val d'Ezanville



		Conservation des espaces naturels par un zonage « N » et « A » et via l'article L.151-23 du CU Principe de marges paysagère en limite de la zone 2AU
Paysage urbain	Batterie de règles (règlement et OAP) assurant une continuité visuelle et une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions	
Patrimoine bâti	<i>Pas d'incidences</i>	Eléments de patrimoine remarquable et Eglise Notre-Dame-de-l'Assomption (seul monument historique) identifiés au document graphique et protégés par l'article L.151-19 du CU Conservation de bâtiments dans OAP du pôle Gare ou celle de Rue de Condé et Grande Rue
Patrimoine archéologique	<i>Pas d'incidences</i>	<i>Pas d'incidences</i>
Milieu humain		
Mobilité	Ralentissement de la circulation, éventuelles déviations si nécessaire	Mobilités douces développées avec la création de 3 nouvelles liaisons Création du Pôle d'Echange Multimodal Maintien et renforcement des sentes piétonnes Projet de déviation de la D370 Amélioration de l'offre de stationnement
Morphologie urbaine	<i>Pas d'incidences</i>	
Population	Maintien d'une relance démographique	
Logement/Equipement	<i>Pas d'incidences</i>	Renforcement des équipements et services selon les besoins (création d'un pôle culturel, extension du centre technique municipal) Elargissement de l'offre de logements



4.1 OAP avenue Jean Rostand

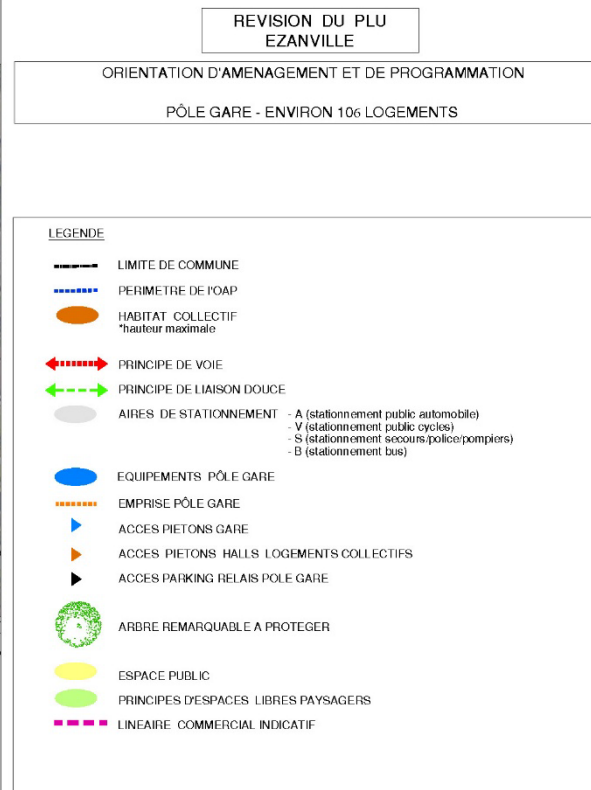
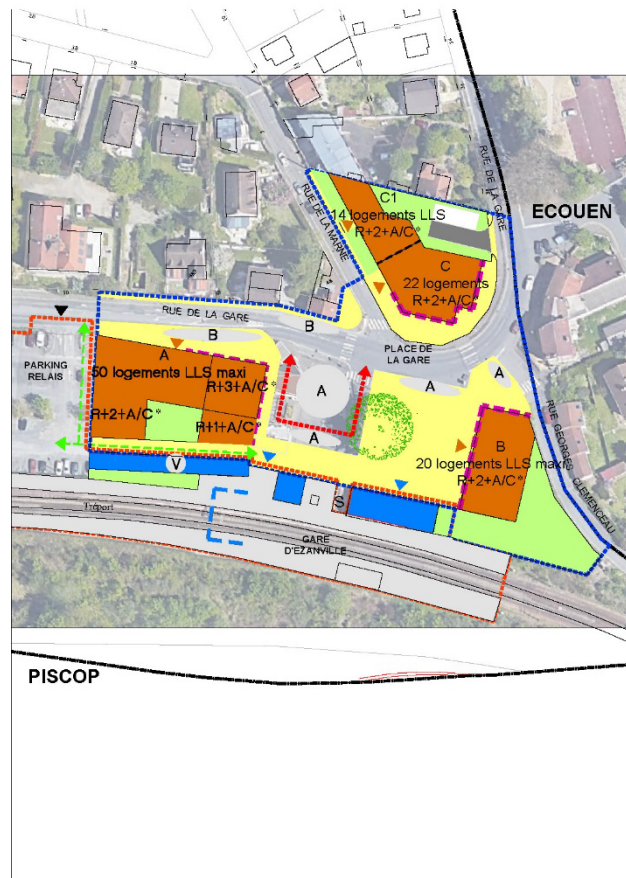
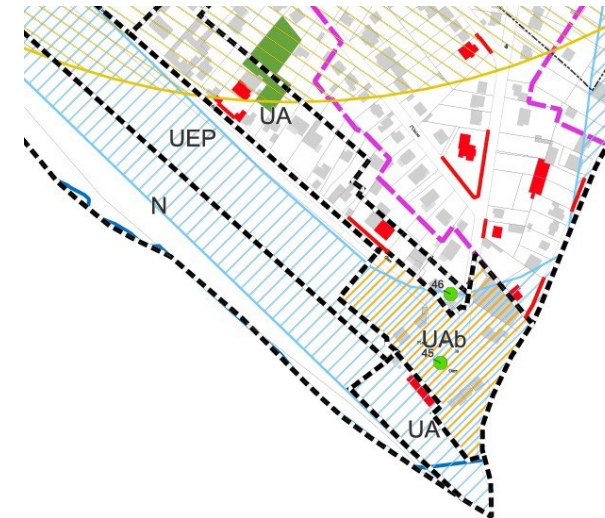


Zones UGc et UCd1 - OAP avenue Jean Rostand	
Localisation : 12 avenue Jean Rostand	Superficie : 2,11 hectares
Caractéristiques	Impacts du PLU et mesures associées
Occupation du sol : Actuellement occupé par une entreprise de vente de matériaux, le terrain est bordé au nord et à l'est par des zones industrielles, incluant le centre commercial Leclerc de la ville de Moisselles et au sud et à l'ouest par des zones pavillonnaires. Périmètres : Une partie de l'OAP se situe au sein de l'aire de captage en alimentation en eau potable (AEP). Milieus naturels : milieu très urbanisé, un arbre remarquable identifié sur le terrain. Du côté du quartier pavillonnaire, au niveau de la rue Eugène Delacroix se trouve enterré un bras du ru de Vaux.	Le PLU révisé classe le secteur en zones UG (zone résidentielle réservée principalement à l'habitat individuel, pouvant comporter des activités et des équipements publics) et UCd1 (la zone UC correspond à des secteurs d'habitations collectives principalement, la zone UCd1 est un sous-secteur situé sur l'OAP avenue Jean Rostand et le secteur des Abattoirs). Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine sont une servitude instaurée par une déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau, afin de préserver la qualité des eaux destinées à la consommation humaine. L'OAP prévoit de conserver l'arbre remarquable. Afin de conserver, le lit des cours d'eau et protéger les rives, une bande de recul est prévue, pour le ru de Vaux, situé rue Eugène Delacroix, la bande de recul doit être d'au moins 7,5mètres. Le règlement de la zone UGc stipule qu'« il sera planté au moins 1 arbre de hautes tiges par tranche entamée de 100 m² d'espace vert de pleine terre, répartis sur le terrain. Les règles de plantation, au regard des parcelles voisines, seront respectées conformément aux dispositions du code civil ».
Risques : Un risque lié au transport de matières dangereuses par la D301 existe	Le projet se situe à proximité directe de la D301, il existe donc un risque lié au transport de matières dangereuses par voie routière.
Nuisances/pollutions : Nuisances sonores et pollutions atmosphériques liées à la proximité avec la D11 et la D301. La RD 11 et la ligne SNCF Epinay – Le Tréport-Mers (au niveau d'Ezanville) sont de catégorie 4, la RD 301 est de catégorie 2. A proximité de l'OAP, présence de deux sites CASIAS, une première station-service (SSP3900765) située en limite de la commune de Moisselles et une seconde station-service (SSP390071) située au sein du Val d'Ezanville. Il est également à noter que l'OAP est localisée sur un site occupé aujourd'hui par une entreprise de vente de matériaux.	Concernant, les nuisances sonores, le règlement des zone UG et UC rappelle que dans une bande de 250 mètres pour les voies de catégorie 2, de 30 mètres pour les voies de catégorie 4 et de 10 mètres pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. L'OAP impose un retrait de 8 mètres côté centre commercial, un retrait de 5 mètres par rapport à la D11, une bande de recul de 20m par rapport à la D301 + un retrait de 8m à partir des 20m.



	L'OAP précise que toutes les possibilités doivent être étudiées notamment en matière de pollution des sols avec la prise en compte, par les constructeurs, de la présence d'établissements référencés dans les sites BASIAS, BASOL, SIS et de s'assurer de leur dépollution avant tout aménagement.
Paysage/Vue remarquable : Pas d'éléments particuliers néanmoins l'ensemble immobilier se trouvent à proximité d'un quartier pavillonnaire.	La programmation prévisionnelle est estimée à environ 110 logements, dont 70 logements collectifs sociaux en R+2+A/C et 40 logements individuels, sous la forme de maisons en bande en R+1+C. La typologie des habitats prévus, logements collectifs et maisons individuelles, mais également la hauteur de ces derniers permettent de s'insérer au mieux dans l'environnement existant. L'OAP prévoit également plusieurs traitements paysagers : ❖ le long de la rue Eugène Delacroix par le biais des alignements d'arbres existants pour assurer une transition avec le quartier pavillonnaire ❖ du côté du centre commercial de Moisselles pour limiter les potentielles nuisances ❖ le long de la D11 et D301 afin de créer un espace d'isolement

Révision du Plan Local d'Urbanisme d'Ezanville – 1.5 – Résumé non technique



Jun 2021

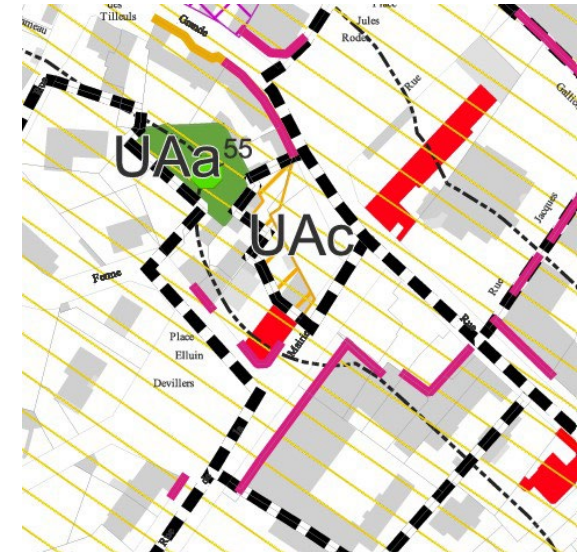
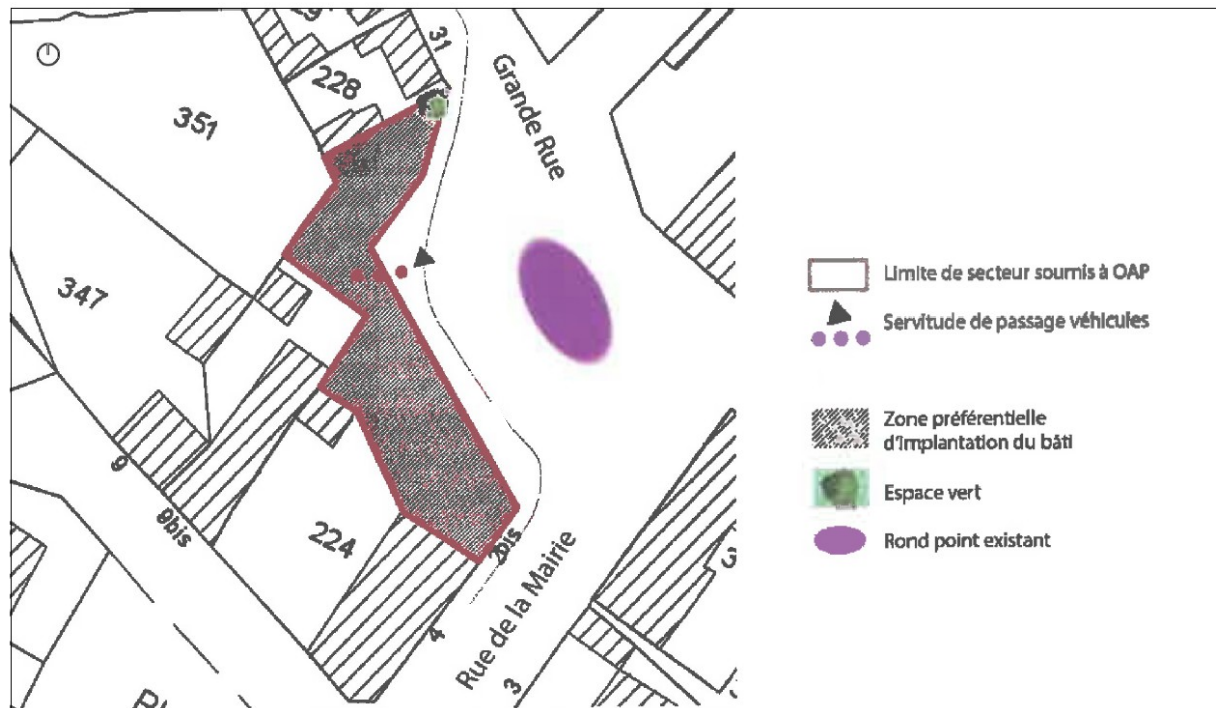


Zone UAb et UEP - OAP Pôle Gare	
Localisation : place de la gare	Superficie : 9 000 m ²
Caractéristiques	Impacts du PLU et mesures associées
Occupation du sol : Actuellement occupé par la gare et sa place sur laquelle des commerces sont présents, à l'ouest de la gare se trouve un parking.	Le PLU révisé classe le secteur en zone UAb pour le secteur autour de la gare et UEP pour le parking. La zone UA correspond en partie au centre-ville d'Ezanville et au secteur de la gare. La zone UEP correspond à une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.
Milieus naturels : milieu très urbanisé et minéralisé, un cèdre remarquable identifié sur la place de la gare.	L'OAP impose de conserver l'arbre remarquable.
Risques : Un risque inondation par coulée de boue existe sur ce secteur : En mai et juin 1992, le secteur sud fut inondé avec plus d'1,50 mètre d'eau près de la gare. L'OAP est également située sur une partie en zone potentiellement sujette aux débordements de nappe, sur une autre partie en zone potentiellement sujette aux inondations de cave et en zone dans laquelle l'aléa retrait gonflement des argiles est moyen.	L'aménagement du secteur de l'OAP devra s'inscrire dans le respect de la topographie, notamment pour respecter les pentes d'écoulement des rus. Les constructions devront respecter les recommandations concernant le retrait-gonflement des argiles, notamment l'absence de sous-sols partiels. Les projets devront intégrer une démarche de désimperméabilisation contribuant efficacement à ces objectifs.
Nuisances/pollutions : Nuisances sonores liées à la voie ferrée et à la rue de la gare. Les deux infrastructures sont classées en catégorie 4. Les secteurs affectés par le bruit sont donc de 30m de part et d'autre des deux infrastructures.	Dans le règlement de la zone UA, il est indiqué que dans une bande de 250m pour les voies de catégories 2 et de 30m pour les voies de catégories 4, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
Paysage/Vue remarquable : La gare d'Ezanville est inscrite au projet de PLU comme « bâtiment remarquable ». Ce site, situé en limites communales, est concerné par un resserrement du relief entre les buttes du Luat et de la forêt d'Ecouen, permettant à la ligne H du Transilien de suivre les pentes d'écoulement du Petit Rosne et du Ru de Pontcelles.	L'OAP impose que la gare d'Ezanville soit préservée en raison de son architecture d'intérêt, liée à la compagnie du Nord. De plus, Les matériaux devront être choisis avec soin pour combiner matériaux traditionnels et contemporains afin de s'intégrer aux structures présentes telles que la gare. L'aménagement devra permettre de créer un parvis paysagé, avec un parking perméable. Aussi, l'aménagement du secteur de l'OAP devra s'inscrire dans le respect de la topographie.



4.3 OAP Centre-ville

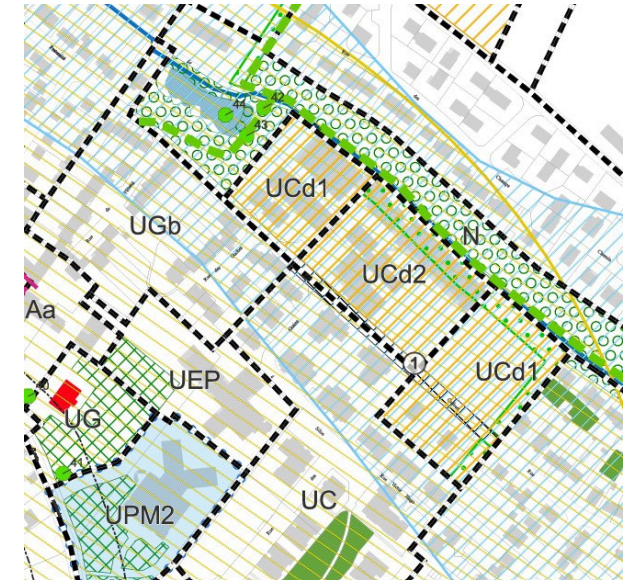
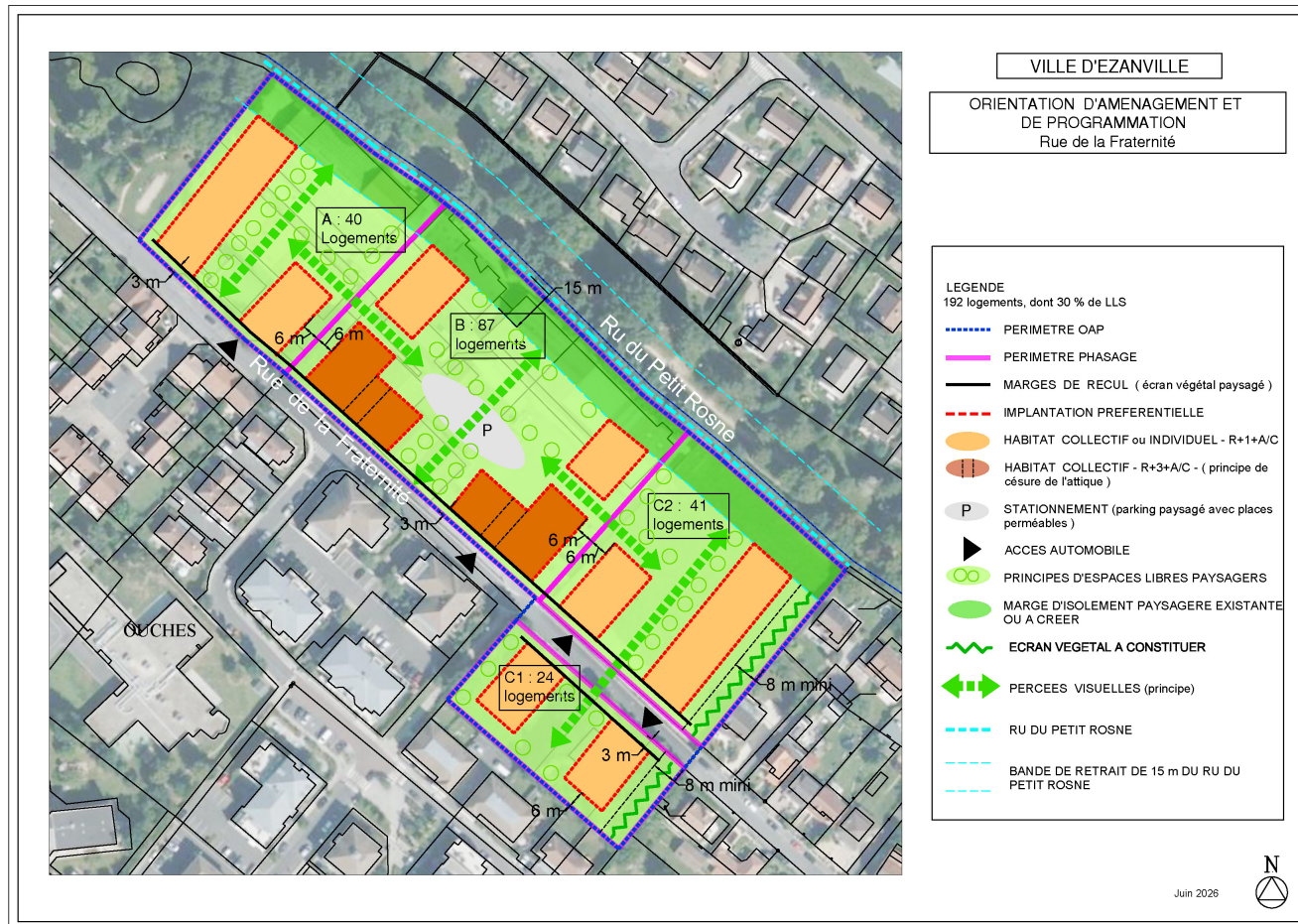
Orientation d'aménagement et de Programmation – « Centre-ville »
Schéma de principe d'aménagement



Zone UAc - OAP Centre-ville	
Localisation : Croisement rue de la Mairie et Grande Rue	Superficie : 387 m ²
Caractéristiques	Impacts du PLU et mesures associées
Occupation du sol : terrains qui présentent actuellement un état dégradé, occupés par des bâtiments désaffectés et des friches.	Le PLU révisé classe le secteur en zone UAc. La zone UA correspond en partie au centre-ville d'Ezanville et au secteur de la gare. Le secteur UAc est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Centre-ville ».
Milieus naturels : milieu très urbanisé et minéralisé.	Le schéma de principe, d'aménagement et de composition précise que le terrain comprend un espace libre à engazonner.
Risques : /	Etudier la création de systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales. De plus, le projet devra respecter la gestion des eaux pluviales inscrite au règlement du PLU.
Nuisances/pollutions : Nuisances sonores dues à la servitude de passage de véhicules	
Paysage/Vue remarquable : Le projet se situe au cœur du centre-ville, dans un milieu urbain. L'OAP se situe dans le périmètre Monument historique Notre-Dame-de-L'Assomption. Les travaux projetés au sein du périmètre de 500m autour du monument historique sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.	La hauteur des constructions principales sera limitée à 9 mètres. Le périmètre de 500 autour de l'Eglise, monument historique, est mentionné sur le règlement graphique.



4.4 OAP Secteur des abattoirs



Zone UCd1, UCd2 - OAP Secteur des abattoirs	
Localisation : Rue Colbert et rue de la Fraternité	Superficie : 2 hectares
Caractéristiques	Impacts du PLU et mesures associées
Occupation du sol : site est en partie occupé par l'abattoir d'Ezanville et un terrain non urbanisé à l'est et quelques habitations au sud. Milieus naturels : milieu urbanisé sur la partie ouest avec une petite zone d'activités (abattoirs) et à l'est, un terrain enherbé. Le ru du Petit Rosne, est situé le long du projet au Nord. Il est inscrit dans l'OAP Trame verte et bleue (TVB) et dans le PLU, qu'il est nécessaire d'imposer une marge de recul depuis les berges des rus d'au moins 15 mètres pour conserver leurs lits et continuités paysagères et écologiques (ripisylves).	Le PLU révisé classe ce secteur en zone UCd1 et UCd2. La zone UC correspond à des secteurs d'habitations collectives principalement. Le sous-secteur UCd1 est situé en partie sur l'OAP avenue Jean Rostand et sur l'OAP secteur des abattoirs. Le sous-secteur UCd2 est situé sur le secteur des abattoirs. L'OAP impose que la composition du projet bâti offre une aération propice à l'infiltration du végétal, favorisant la création de cœurs d'îlots paysagers. Néanmoins la surface enherbée n'est pas conservée. Une marge d'isolement paysagère de 15m sera créée le long du ru du Petit Rosne et de la zone classée N.
Risques : L'OAP se situe en zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et en zone potentiellement sujettes aux inondations de cave. Elle se trouve également en zone classée en aléa retrait gonflement moyen.	L'OAP demande à ce que des engagements soient pris en matière de gestion des eaux, (sous réserve des possibilités d'infiltration) avec la création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales (masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables : espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, etc.). Les constructions devront respecter les recommandations concernant le retrait-gonflement des argiles, notamment l'absence de sous-sols partiels.
Nuisances/pollutions : L'OAP est localisée sur un site aujourd'hui occupé par un abattoir, le site est classé comme un site BASIAS.	L'OAP impose que les constructeurs prennent en compte la présence d'établissements référencés sur les sites BASIAS, BASOL, SIS et de s'assurer de leur dépollution avant tout aménagement. L'abattoir d'Ezanville est classé en ICPE Non Seveso sous le régime de l'autorisation.



Paysage/Vue remarquable : Le projet se situe dans un milieu urbain : au nord de l'autre côté du Petit Rosne mais également au sud-ouest, on retrouve des quartiers pavillonnaires. En face des abattoirs, on retrouve un petit quartier composé de logements collectifs en R+2. Une zone naturelle se situe le long du ru du Petit Rosne.

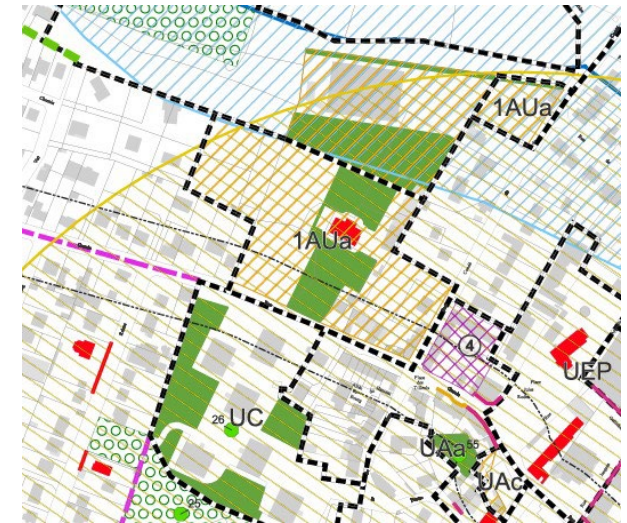
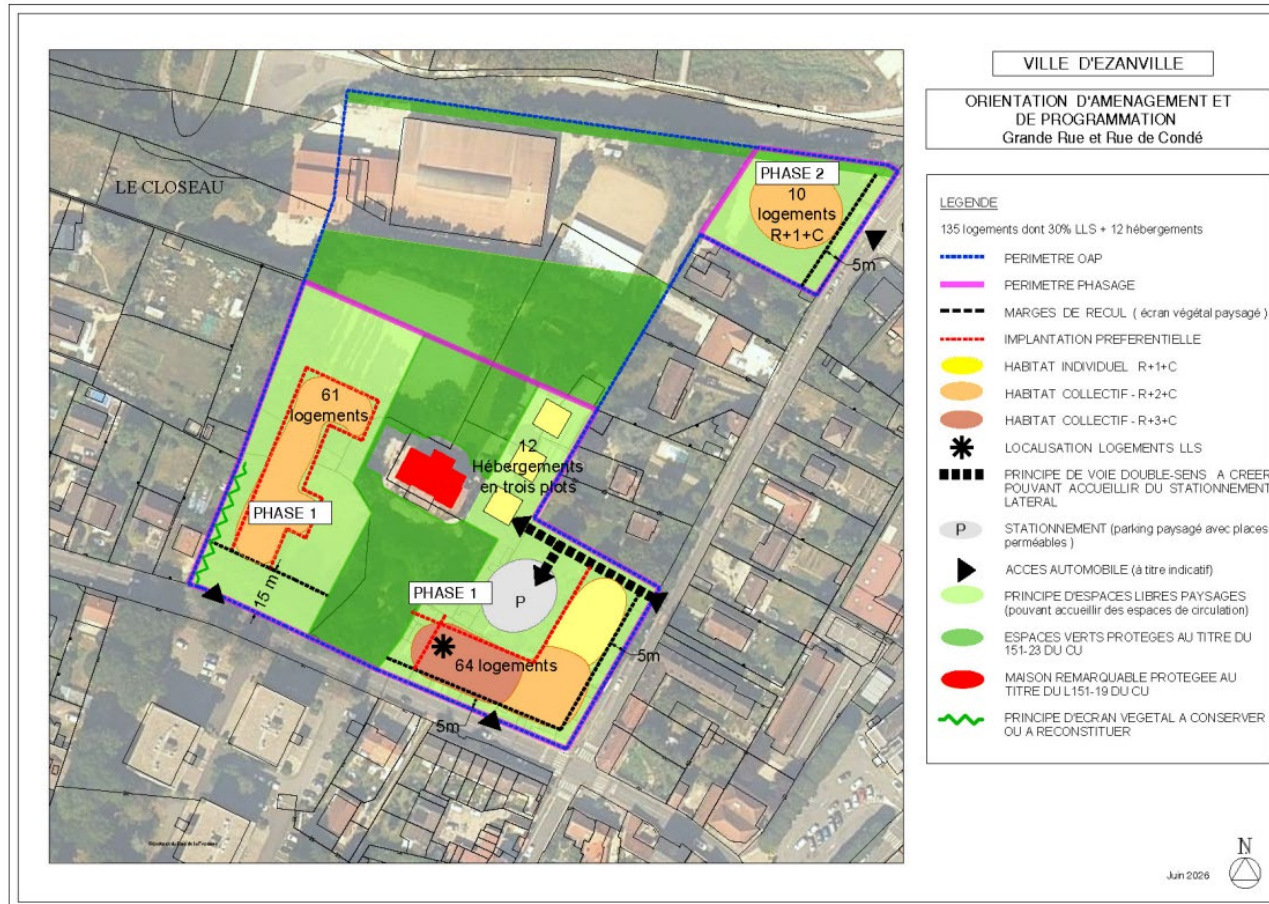
L'OAP se situe dans le périmètre Monument historique Notre-Dame-de-L'Assomption.

En limite est de l'opération, la mise en place d'un écran végétal paysager devra être prévue. Cette interface verte jouera le rôle de zone tampon entre les futures constructions et le tissu pavillonnaire existant.

Le projet cherchera à s'intégrer dans l'environnement du quartier : pour cela les constructions projetées présenteront des hauteurs comprises entre R+1 avec combles/aménagement (C/A) et R+3+A/C en cœur d'îlot. Les matériaux devront également être choisis avec soin pour respecter cette intégration. Les façades des bâtiments seront en partie orientées parallèlement à la rue Colbert.

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

4.5 OAP rue de Condé et Grande Rue



Zone 1AUa - OAP Rue de Condé et Grande rue	
Localisation : Rue de Condé et Grande rue	Superficie : 2,8 hectares
Caractéristiques	Impacts du PLU et mesures associées
Occupation du sol : le site accueille un poney club, une vieille villa de caractère, des espaces végétalisés, et des bâtiments donnant sur la Grande Rue.	Le PLU révisé classe ce secteur en zone 1AUa. Ce zonage correspond uniquement à la zone d'urbanisation future située entre la rue de Condé et la Grande rue. La commune est par ailleurs favorable à l'instauration d'un espace vert protégé (EVP) au plan de zonage sur l'ensemble de ces parcelles (AD31, AD32, AD647 et AD648).
Milieux naturels : le terrain abrite de nombreux arbres et des espaces verts protégés au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme. Le nord du terrain est classé en zone N.	Les espaces verts protégés au titre de l'article 15-23 du Code l'Urbanisme seront conservés, le secteur classé en zone N est maintenu. A l'ouest du périmètre un écran végétal sera à conserver/reconstituer.
Risques : Le site est localisé en zone aléa retrait gonflement des argiles moyen. A l'est de la villa de caractère, le terrain est concerné par les inondations de cave.	Les constructions devront respecter les recommandations concernant le retrait-gonflement des argiles, notamment l'absence de sous-sols partiels.
Nuisances/pollutions : L'OAP se trouve à proximité de la route D370 qui est classée catégorie 4 ; ainsi la zone affectée par le bruit de cette route est de 30m de part et d'autre.	Plusieurs marges de recul sont prévues, deux donnant sur la Grande rue (une de 15m et l'autre de 5m) et une de 5m au niveau de la rue de Condé concernée par l'OAP. Dans le règlement de la zone 1AUa, il est indiqué que dans une bande de 30m pour les voies de catégories 4, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
Paysage/Vue remarquable : L'OAP est composée de nombreuses parties végétalisées. La villa existante est identifiée à l'inventaire des éléments bâtis à protéger. L'OAP se trouve dans un quartier pavillonnaire, sauf pour le secteur en face de la villa de caractère, où l'on retrouve des immeubles collectifs avec 5 étages. L'OAP se situe dans le périmètre Monument historique Notre-Dame-de-L'Assomption.	Les bâtiments iront de R+1+C à R+3+C. L'ancienne villa est conservée dans le projet. Le périmètre de 500 autour de l'Eglise, monument historique, est mentionné sur le règlement graphique.



4.6 Secteur du Chemin d'Ecouen à Moiselles



Localisation : Chemin d'Ecouen à Moisselles		Superficie : 1,9 hectares
Caractéristiques		Impacts du PLU et mesures associées
Occupation du sol : le site est actuellement une parcelle agricole cultivée.		La zone 2AU correspond à un secteur d'aménagement gelé située le long du chemin d'Ecouen à Moisselles (PAPAG) En raison du désistement du porteur de projet concernant la maison de retraite initialement prévue dans le cadre de l'OAP chemin d'Ecouen à Moisselles, et dans l'attente de la définition d'un projet abouti, il a été décidé de supprimer l'OAP et de reclasser la zone 1AUB en zone 2AU sans règlement applicable. Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est matérialisé au plan de zonage.
Milieus naturels : milieu agricole		
Risques : Une grande partie se trouve en zone aléa retrait gonflement des argiles moyen. La partie sud est également située en zone potentiellement sujette aux débordements de nappe. La zone est également sujette aux inondations par coulée de boue : en mai et juin 1992 au nord, les pluies exceptionnelles provoquèrent des coulées de boues catastrophiques sur le chemin de Moisselles. » Depuis, les bassins ont été créés pour prévenir ces évènements.		
Nuisances/pollutions : Un site BASOL se trouve à proximité (environ 40m), il s'agit de la société OMG VASSET qui a exploité une usine de fabrication de produits liquides inflammables située Chemin d'Ecouen à Moisselles. Un peu plus loin, se trouve également le site BASOL société Lenoir Frère qui a exploité une installation classée soumise à déclaration au titre de la rubrique 1434-1-b concernant les opérations de chargement de fioul. Ce site BASOL se trouve à environ 250m.		
Paysage/Vue remarquable : Toute la zone agricole d'Ezanville est recensée en site inscrit. Le site en question est appelé Plaine de France, inscrit depuis novembre 1972, et qui s'étale sur près de 5 000 hectares. Toute modification de l'état ou de l'aspect d'un site inscrit est soumis à une consultation de l'architecte des bâtiments de France sur les travaux qui y seront entrepris, 4 mois avant le début des travaux (hors gestion courante des fonds ruraux ou entretien du bâti).		



L'ABF délivre un avis simple (réputé donné faute de réponse dans un délai de deux mois), sauf pour les projets de démolition où l'avis est conforme (un accord explicite est nécessaire, et silence vaut refus).

V. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

La commune d'Ezanville se situe à plus de 7 kilomètres de la zone Natura 2000 la plus proche.

Le site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis présente plusieurs caractéristiques qui en font un site original et novateur :

- ▶ Le seul site européen entièrement intégré au sein d'une zone urbaine dense : il prend ainsi en compte une dimension nouvelle : la biodiversité urbaine. Ce site est donc une vitrine pour la reconquête de la biodiversité en ville ;
- ▶ Un patrimoine ornithologique exceptionnel en milieu urbain : 21 espèces listées dans l'Annexe I de la Directive « Oiseaux » (les espèces les plus menacées d'extinction) fréquentent de façon plus ou moins régulière les parcs et forêts de la Seine-Saint-Denis. Parmi ces espèces, 10 ont été retenues sur l'arrêté de classement : Blongios nain, Bondrée apivore, Busard cendré, Busard Saint-Martin, Butor étoilé, Gorgebleue à miroir, Hibou des marais, Martin-pêcheur d'Europe, Pic noir, Pie-grièche écorcheur. Deux autres espèces, inscrites à l'Annexe I de la Directive « Oiseaux », mais qui n'ont pas été listées dans l'arrêté de classement, trouvent également des habitats favorables au sein de la Zone de Protection Spéciale : le Pic mar et la Sterne pierregarin ;
- ▶ Un site-réseau à l'échelle départementale : il s'étend sur 15 parcs et forêts et couvre en partie vingt communes, soit la moitié des villes du département. Le site de la Seine-Saint-Denis est donc une déclinaison locale de la notion de réseau écologique européen ;

- ▶ L'un des rares sites français initiés par une collectivité territoriale et conduit avec de nombreux partenaires.

Les espèces pour lesquelles le site a été désigné sont présentées dans le tableau ci-après (espèces à présence significative uniquement).

Code	Nom latin	Nom commun	Statut
A229	Alcedo atthis	Martin-pêcheur	Reproduction
A022	Ixobrychus minutus	Blongios nain	Reproduction
A338	Lanius collurio	Pie-grièche écorcheur	Reproduction
A072	Pernis apivorus	Bondrée apivore	Reproduction

La Sterne Pierregarin, en chasse, mais également le Martin pêcheur ont permis la définition du site. Ces deux espèces sont des espèces emblématiques du site.



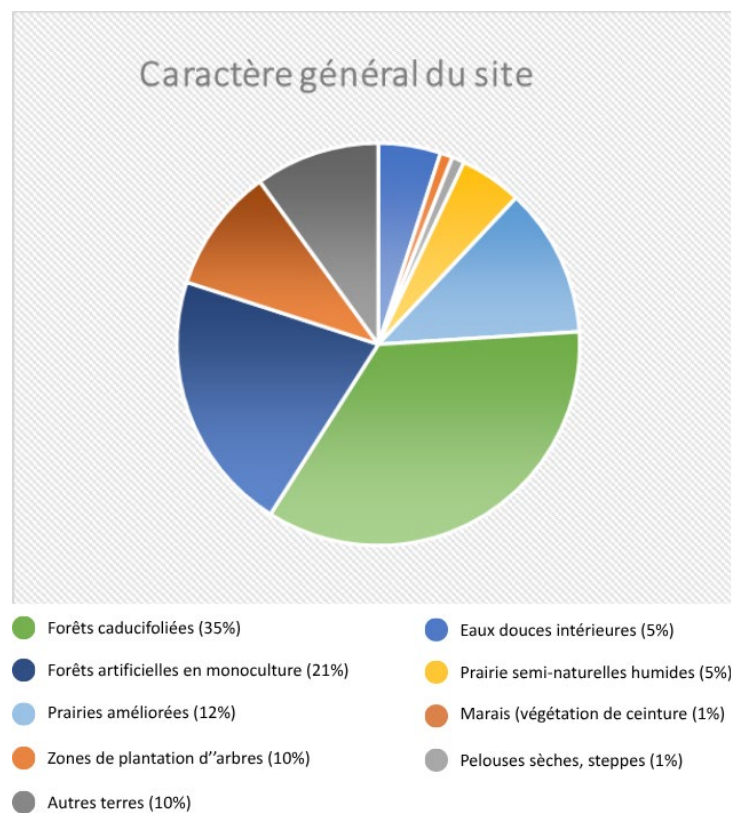
Martin-pêcheur (Arnaud Faucheron,
<http://www.fotocommunity.fr/photographe/otac-on23/1196732>)



Sterne pierregarin (Aurélien
Audevard – Oiseaux.net)



Au sein des sites de Seine-Saint-Denis, c'est la forêt caducifoliée (composée d'arbres qui perdent leurs feuilles de manière saisonnière) qui est la plus représentée puis la forêt artificielle en monoculture.



Les menaces et pressions ayant une incidence sur le site considérées comme grandes sont l'urbanisation continue, l'urbanisation discontinue et les zones industrielles ou commerciales.

VI. MESURES ERC (EVITER, REDUIRE, COMPENSER)

E : Eviter / R : Réduire / C : Compenser

Champs environnementaux	Mesures ERC
Milieu physique	
Topographie	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Géologie	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Consommation d'espace	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Exploitation du sol	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Eaux souterraines	E : Préservation des axes de ruissellement avec l'interdiction de construction sur une bande de 10m de part et d'autre de l'axe R : Préservation des espaces naturels et semi-naturels grâce au zonage « N » et « A » et aux EBC donc de larges surfaces perméables (recharge des nappes, moins de pollution par ruissellements des eaux de surface avant infiltration dans les sols) R : Le règlement impose un minima de perméabilité au sein même du tissu urbain : espaces verts de pleine terre, stationnements perméables, végétations des espaces libres (ces règles varient selon les zones) R : Conservation et plantation de haies et d'alignements d'arbres, qui jouent un rôle de filtration des eaux avant infiltration vers les nappes R : Règles concernant le raccordement au réseau public d'adduction en eau potable et au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées R : Pour les eaux pluviales, le règlement favorise l'infiltration à la parcelle
Eaux superficielles	E : Identification et protection des cours d'eau, mais également des secteurs des mares, mouillères et plans d'eau E : Préservation des abords des cours d'eau avec la mise en place d'une bande de retrait de 15m de toute imperméabilisation le long des rives des cours d'eau sauf pour le ru de Vaux au niveau de la rue Eugène Delacroix et du Val d'Ezanville où une bande de 7,5m est mise en place. R : L'ensemble des mesures exposées au sous-chapitre sur l'eau souterraine concernant le maintien d'espaces perméables et d'éléments naturels filtrants (arbres, haies) est valable ici également



Champs environnementaux	Mesures ERC
Usages de l'eau	R : Evacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé créées en mode séparatif R : Pour les eaux pluviales, le règlement favorise l'infiltration à la parcelle et les rejets en milieu naturel direct
Climat	
Climat et vulnérabilité au changement climatique	E : Suppression d'une partie de la zone AU4 située en zone agricole R : L'ensemble des mesures exposées au sous-chapitre sur l'eau souterraine concernant le maintien d'espaces perméables et la gestion maîtrisée des eaux pluviales (lutte contre les inondations et les îlots de chaleur urbain) est valable ici également R : L'OAP sectorielle TVB permet d'intégrer au mieux les enjeux liés au maintien de la biodiversité des écosystèmes (préservations des grandes masses vertes, des zones humides, des espaces agricoles...) R : Le PLU encourage les solutions énergétiques innovantes et les constructions prévoyant un confort thermique adapté : toitures terrasses végétalisées, recours aux EnR, conceptions bioclimatiques ...
Energie	
Consommations énergétiques	R : Le PLU favorise les mobilités douces, cela permet de limiter les consommations d'énergies par le report du véhicule individuel vers ces modes de déplacement R : Le PLU encourage la rénovation thermique et énergétique des bâtiments et les conceptions bioclimatiques
Energies renouvelables	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Risques	
Mouvements de terrain	R : Dans les zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.
Risque sismique	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Risque de feux de forêt	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Tempêtes/intempéries	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Inondation	R : Préservation de larges espaces naturels et agricoles permettant le maintien de surfaces perméables (zones humides notamment) R : Différentes règles permettent un minima de perméabilité au sein du tissu urbain (pourcentage de pleine-terre, perméabilité des clôtures, aménagement d'espaces verts, stationnement perméable etc.) R : Pour les eaux pluviales, le règlement favorise l'infiltration à la parcelle



	R : Réalisation d'études pour les OAP sectorielles en matière de gestion de l'eau : traitement écologique des eaux usées, l'épuration, la récupération de l'eau de pluie pour une réutilisation dans le quartier mais également pour la création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales : masses végétales, jardins de pluie, réseaux de noues, fossés drainants, aire de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables R : Réalisation d'étude supplémentaire pour les projets situés en zones potentiellement sujettes aux inondations de cave et aux débordements de cave, notamment pour l'OAP Route de Condé et Grande rue, l'OAP secteur des abattoirs (dont un parking est prévu en sous-sol), l'OAP Pôle gare.
Transport de Matières Dangereuses	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Risques industriels	E : Seul le secteur UIa autorise, sous conditions, l'implantation d'industries E : Certaines OAP sectorielles indiquent que les constructeurs devront prendre en compte la présence des établissements référencés sur les sites BASIAS, BASOL, SIS et s'assurer de la dépollution avant tout aménagement R : Le règlement, dans certaines zones, n'autorise les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qu'à la 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 qu'ils ne constituent pas une nuisance avec le bâti environnant
Champs environnementaux	Mesures ERC
Nuisances et pollutions	
Sites et sols pollués	E : Au sein de certaines OAP, il est indiqué que les constructeurs devront prendre en compte la présence des établissements référencés sur les sites BASIAS, BASOL, SIS et s'assurer de leur dépollution avant tout aménagement.
Qualité de l'air	E : Le règlement comprend une liste des arbres, graminées et herbacées les plus allergisants et allergènes. R : Conservation/création d'espaces naturels qui sont des puits de carbone notamment avec la réduction de la zone AU4. R : Le PLU favorise les mobilités douces et le recours aux transports en commun, cela permet de limiter les émissions de GES
Gestion des déchets	R : Dans les zones UA, UG, UC, UPM et 1AU, des règles spécifiques s'appliquent pour les locaux de stockage. R : Dans les zones de périmètres de protection du captage en eau potable, les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, et de déchets ménagers sont interdits. R : Dans toutes les zones, les décharges ou dépôts de toute nature, de matériau de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules sont interdits.



	R : Au sein de certaines OAP sectorielles, il est mentionné qu'il est doit être étudié la possibilité de mettre en place une collecte des déchets sélective, de tri, de compostage, de recyclage...
Nuisances sonores	R : Le PLU favorise les mobilités douces, ce qui permet de réduire l'utilisation systématique de la voiture, à l'origine de nuisances sonores R : Dans une bande de 250 m pour les voies de catégorie 2, de 30 m pour les voies de catégorie 4 et de 10 m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au règlement. R : l'OAP Avenue Jean Rostand est située à proximité de la D301 (catégorie 2), afin de limiter les nuisances sonores : réalisation d'une étude acoustique, aménagement des bâtiments pour atténuer les nuisances, mise en place de logements traversants avec éloignement des chambres, choix des matériaux et pose de fenêtres adaptées, toitures et façades végétalisées. Ces recommandations valent également pour l'OAP Rue de Condé et Grande rue et l'OAP Pôle gare situées à proximité de voies terrestres de catégorie 4
Nuisances lumineuses	E : Dans le cas d'aménagement aux abords du Petit Rosne, l'adaptation de l'éclairage pourra être mis en œuvre R : Réduction des plages horaire d'éclairement et déclenchement à la demande, limitation de l'intensité lumineuse, limitation de la hauteur de feu des candélabres
Milieus naturels et agricoles	
ZNIEFF	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Natura 2000	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Espaces Naturels Sensibles	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Milieus naturels et espèces locales	E : Principaux espaces naturels et agricoles maintenus par un zonage « N » et « A » E : Suppression d'une partie du secteur AU4 correspondant à une zone agricole E : Protection d'éléments naturels au titre de l'article L.151-23 : EBC, zones humides potentielles et avérées, haies, alignements d'arbres R : Maintien d'un minima de surfaces végétalisées dans le tissu urbain : pourcentages d'espaces verts de pleine terre, stationnements perméables... R : En zone urbaine et à urbaniser, les plantations existantes seront maintenues
TVB	E : Les zones humides (avérées et probables) et les grandes masses vertes sont préservées E : Le PLU intègre également des règles pour conserver et développer la nature en ville
Espaces agricoles	E : Suppression d'une partie de la zone AU4



Paysage et patrimoine	
Paysage naturel et semi-naturel	E : L'ensemble des mesures de protection des espaces naturels exposé précédemment est bénéfique à la préservation des paysages naturels R : 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
Paysage urbain	R : La plupart des OAP prévoient des lisières paysagères pour s'intégrer au mieux
Patrimoine bâti	E : Le plan de zonage identifie des bâtis remarquables, des prescriptions générales s'appliquent à tous les bâtiments E : Conservation des anciennes bâtisses/villa pour l'OAP Pôle gare et l'OAP Rue de Condé et Grande rue
Patrimoine archéologique	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Milieu humain	
Mobilité	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Morphologie urbaine	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Population	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Equipements	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>



VII. DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EXAMINÉES ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

7.1 Le PADD

Le PADD du PLU d'Ezanville s'articule autour de 6 orientations, à savoir :

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

La préservation du capital agricole passe par la valorisation des espaces agricoles en encadrant les utilisations des sols dans la zone agricole, en préservant le grand paysage lointain et en maintenant la fonctionnalité des chemins agricoles. Cela passe également par la mise en valeur de la trame verte et bleue ainsi que la poursuite de la réduction de la vulnérabilité du territoire face aux risques. En effet, l'enjeu municipal est une meilleure prise en compte des aléas retrait gonflement des argiles, du risque inondation, des zones humides, des canalisations de gaz naturels, des sites BASIAS et BASOL, des rejets des eaux pluviales et le bruit des infrastructures terrestres.

Les actions en faveur d'un développement durable concernant :

- ❖ Une meilleure gestion des ressources naturelles notamment en matière de sols pollués,
- ❖ L'accompagnement des communications numériques,
- ❖ La promotion d'une transition énergétique du territoire en améliorant la performance environnementale du bâti, en mettant en œuvre un zonage EnR, en limitant les îlots de chaleurs urbains
- ❖ Une meilleure gestion écologique des déchets



❖ Une prise en compte des objectifs du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer

Le PADD a l'ambition de permettre un parcours résidentiel fluide, diversifié et digne sur la commune. Pour atteindre cet objectif, le PLU souhaite créer des logements supplémentaires, contenir et maîtriser les extensions urbaines, renouveler le bâti existant, garantir la mixité sociale et lutter contre l'habitat indigne.

Afin d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants, le PADD souhaite 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 et enfin conforter le niveau d'équipement et de service.

Le PADD a pour projet de veiller au maintien et à la valorisation du tissu économique. Pour cela la commune souhaite faciliter la requalification de la zone commerciale du Val d'Ezanville, permettre le développement de nouvelles filières économiques et assurer la pérennité des commerces et services de proximité.

Afin d'améliorer les déplacements et la mobilité, le PLU a prévu d'apaiser la circulation automobile sur le territoire, améliorer l'usage des transports collectifs, développer les liaisons douces, et améliorer l'offre de stationnement.

7.2 Le zonage

De manière générale, la révision du PLU n'a pas complètement bouleversé le zonage d'Ezanville par rapport au PLU en vigueur. Les changements majeurs sont les suivants :

- ❖ La zone UEP a été modifiée dans plusieurs secteurs :
 - Une partie de la zone UEP est reclassée en zone UPM2 (zone 21 sur la carte en fin de chapitre).
 - Une partie de la zone UEP est reclassée en zone UAb. Il s'agit d'une partie de la place centrale devant la gare et une partie du parking. La zone UAb a vocation à accueillir des logements.
- ❖ La zone UAa a été modifiée et reclassée en zone 1AUa qui correspond à l'OAP Rue de Condé et Grande rue. La zone modifiée se trouve à l'intersection de ces deux rues. (zone 7 sur la carte)



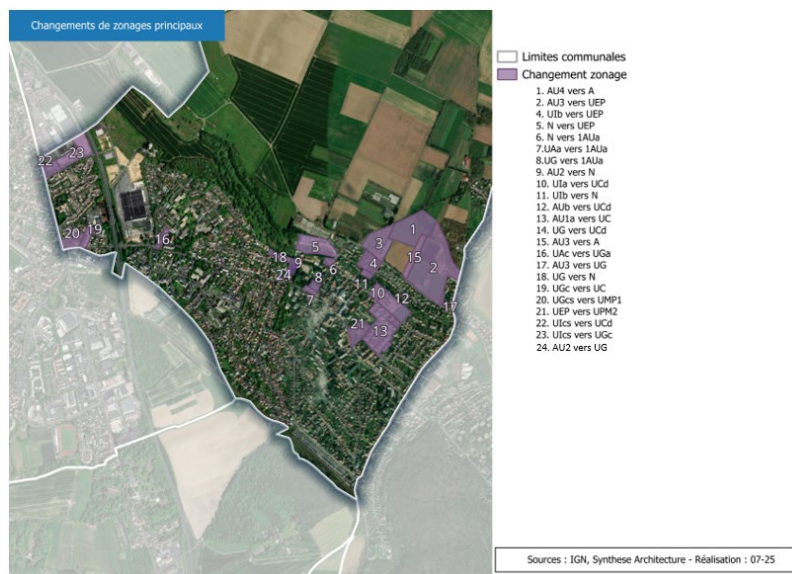
- ❖ Une partie de la zone UAc, entre l'avenue de Bourgogne et la route de Domont, a été reclassée en zone UGa. Cette zone correspond au lotissement des Bourguignons (zone 16 sur la carte).
- ❖ La zone UG a été modifiée dans plusieurs secteurs :
 - Une zone UG a été reclassée en zone UCd1 pour l'OAP secteur des abattoirs : deux pavillons situés rue Colbert (zone 14 sur la carte entre le 12 et le 13).
 - Une zone UG a été reclassée en zone N, à proximité de l'OAP Rue de Condé et Grande rue (zone 18 sur la carte).
 - Une zone UG a été reclassée en zone 1AUa pour l'OAP Rue de Condé et Grande Rue (zone 8 sur la carte).
- ❖ Une partie de la zone UGc a été modifiée (les 3 changements sont localisés au même endroit : croisement de l'avenue Jean Rostand et de la N370) :
 - Une partie de la zone a été reclassée en zone UC, cette partie correspond désormais à des habitats collectifs.
 - Une partie de la zone a été reclassée en zone UG (voir ci-dessous).
 - Une partie de la zone a été reclassée en zone UPM1, un plan de masse a été élaboré sur ce secteur, 100 logements en R+2+A avec un linéaire commercial sont prévus (zone 19 sur la carte).
- ❖ Une partie de la zone UGcs a été reclassée en zone UPM1, cette zone est située à l'angle de l'avenue Jean Rostand et de la route de Domont.
- ❖ La zone UGd a été supprimée et reclassée en zone UEP, rue de la Fidélité.
- ❖ Une partie de la zone UIa est reclassée en zone UCd1 (terrain collé à l'abattoir) (zone 10 sur la carte).
- ❖ La zone UIb a été modifiée et reclassée en deux zonages différents :
 - Une partie de la zone UIb a été reclassée en zone UEP, zone liée avec le collège de l'autre côté du chemin d'Ecouen à Moisselles (zone 4 sur la carte).



- L'autre partie plus au sud se rattache à la zone naturelle présente niveau du ru du Petit Rosne, à côté du secteur des abattoirs (zone 11 sur la carte).
- ❖ La zone Ulcs a été modifiée dans deux secteurs :
 - Une partie de la zone Ulcs est reclassée en UGc. Cette partie située à proximité de la RD301 est couverte par l'OAP Jean Rostand (zone 22 sur la carte).
 - Une autre partie de la zone est reclassée en UCd1, également couverte par l'OAP avenue Jean Rostand et située sur cette avenue (zone 23 sur la carte).
- ❖ La zone AU1a a été reclassée en zone UC. Cette zone à proximité du secteur des abattoirs et de la zone UPM2 a été urbanisée et correspond aujourd'hui à de l'habitat collectif. Il n'existe plus de zone AU1a (zone 13 sur la carte).
- ❖ La zone AU1b est reclassée en zone UCd1 et UCd2. Ces secteurs sont situés sur le secteur des abattoirs, et sont couverts en partie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il n'existe donc plus de zone AU1b (zone 12 sur la carte).
- ❖ La zone AU2 a été supprimée et reclassée en deux zonages différents :
 - Une partie par la zone 1AUa qui correspond à la zone d'urbanisation future située entre la rue de Condé et la Grande Rue.
 - Une autre partie en zone N (au Nord de l'OAP du côté du quartier des Bourguignons et en limite de la zone N du PLU en vigueur) (zone 9 sur la carte) et une partie à l'ouest en zone UG.
- La zone AU3 était composée de deux terrains distincts, celui du collège Aimé Césaire et celui des équipements publics en limite de la commune d'Ecouen. Cette zone a été supprimée.
 - La partie qui accueille désormais le collège est reclassée en zone UEP (zone 3 sur la carte).
 - La partie qui accueille les équipements publics est reclassée en 3 zones :
 - A l'ouest de la parcelle, la zone AU3 est reclassée en zone A, elle est aujourd'hui occupée par une activité agricole (zone 15 sur la carte).



- Le centre de la parcelle dans laquelle se trouvent plusieurs terrains de sport est reclassé en zone UEP (zone 2 sur la carte).
- Le sud-est de la parcelle, qui aujourd'hui accueille un jardin privatif, est reclassé en zone UG (zone 17 sur la carte).
- ❖ La zone AU4 a été supprimée et reclassée en deux zonages différents :
 - une partie en zone 2AU, qui correspond au PAPAG situé Chemin d'Ecouen à Moisselles.
 - l'autre partie en zone A (zone 1 sur la carte).
- ❖ La zone A a été élargie avec l'ancienne zone AU4 qui a été diminuée (cf. point précédent).
- ❖ La zone N reste globalement inchangée, néanmoins 4 modifications sont à noter :
 - une partie de la zone N devient une zone UEP, au niveau du Complexe Sportif de la Prairie, ce qui permet de s'ajuster à la réalité du terrain (zone 5 sur la carte).
 - Une petite partie de la zone N devient une zone 1AUa pour la phase 2 de l'OAP Rue de Condé et Grande Rue (zone 6 sur la carte).
 - la zone N est agrandie au niveau du ru du Petit Rosne et du secteur des abattoirs (zone 11 sur la carte).
 - la zone N est agrandie au niveau de l'OAP rue de Condé et Grande Rue (zones 18 et 9 sur la carte).



Zonage	Surfaces PLU approuvé en 2006	Surface PLU révisé	Évolution
Zones agricoles (A)	248,7ha	253,42ha	+4,72ha
Zones naturelles (N)	65,45ha	64,03ha	-1,3ha
Zones à urbaniser (AU)	19,92ha	3,57ha	-16,35ha
Zones UA (centre-ville et secteur de la gare)	5,42ha	7,5ha	+2,08ha
Zones UC (habitations collectives)	24,92ha	31,07ha	+6,15ha
Zones UEP (équipements publics ou d'intérêts collectifs)	10,95ha	21,24ha	+10,29ha
Zones UG (principalement résidentielle)	106,97ha	107,12ha	+0,15ha
Zones UI (principalement activités tertiaires)	21,73ha	17,9ha	-3,83ha
Zones UPM (secteurs avec plan de masse)	0	1,79ha	+1,79ha
UZ (zone aéroportuaire)	10,9ha	10,9 ha	=



7.3 Le règlement

Le règlement se décompose entre des dispositions générales et des règles par zone.

Les dispositions générales visent à couvrir les principaux enjeux du territoire. On retrouve ainsi des dispositions concernant les :

- milieux naturels et la biodiversité;
- risques d'inondations et de mouvements de terrain ;
- nuisances ;
- paysage et patrimoine.

A cela s'ajoutent des règles spécifiques sur chaque zone qui, là encore, permettent la prise en compte de la biodiversité, du paysage et patrimoine, de la gestion de l'eau, des risques, nuisances et pollutions, des aspects liés à l'énergie, et certaines règles traitent parfois d'aspects socio-économiques également.

7.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

Les OAP sectorielles permettent de définir des conditions d'aménagement qui garantissent la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces, dans la continuité dans laquelle s'inscrit la zone. L'objectif de l'OAP du PLU révisé est de répondre à un besoin de logements et d'apporter un cadre de vie amélioré, ceci dans une perspective de développement durable notamment face au changement climatique.

Le PLU révisé prévoit 5 OAP sectorielles détaillées en pages suivantes.

OAP Avenue Jean Rostand

Le site de l'OAP est localisé à l'ouest du territoire communal, au 12 avenue Jean Rostand, en limite de la ville de Domont et en limite de la ville de Moisselles. Il est situé entre l'avenue Jean Rostand (D11) à l'ouest, la D301 à l'est et la rue Eugène Delacroix au sud qui assure la liaison avec le centre commercial du Val d'Ezanville, en passant sous la D301. Au niveau de la rue Eugène Delacroix passe le ru de Vaux.

D'une superficie de 2,11 hectares, le site de l'OAP est intégré au tissu urbanisé. Actuellement occupé par une entreprise de vente de matériaux, il est bordé au nord et à l'est par des zones industrielles, incluant le centre commercial Leclerc de la ville de Moisselles et au sud et à l'ouest par des zones pavillonnaires.

La programmation prévisionnelle en termes de logements sur le secteur est estimée à environ 110 logements, dont 70 logements collectifs sociaux en R+2 +A/C et 40 logements individuels, sous la forme de maisons en bande en R+1+C.



Qualité architecturale

Concernant les maisons en bande, l'OAP impose un retrait de 8 mètres par rapport au fonds de parcelle côté centre commercial et une lisière végétale côté secteur pavillonnaire pour assurer une transition harmonieuse.

Concernant les logements collectifs, l'OAP impose un retrait de 5 mètres par rapport à la D11 pour maintenir une continuité avec l'habitat individuel de l'autre côté de la départementale et un retrait de 8 mètres par rapport au centre commercial, à l'exception d'un décroché qui pourra être implanté en limite.

OAP Pôle Gare

Le site de l'OAP de la gare est situé au sud de la commune, à la limite avec les villes de Piscop et d'Ecouen. L'emprise de l'orientation d'aménagement et de programmation comprend la place de la gare, l'ancien marché, le café de la gare ainsi qu'une partie de terrain repris sur l'ancien parking SNCF, pour une surface totale d'environ 9 000 m².

L'enjeu est de redynamiser ce quartier qui constitue un pôle multimodal majeur, grâce à la présence du RER H, des lignes de bus et du parc relais. L'objectif du projet est de créer des logements et des commerces sur ce secteur, en conservant ce pôle multimodal.

Le projet prévoit la construction d'environ 106 logements collectifs sur trois lots distincts, représentant une surface de plancher d'environ 6 350 m².

La création de logements locatifs sociaux fait partie intégrante de la programmation :

- ❖ Lot A et lot B : Logements sociaux avec un rez-de-chaussée partiellement dédié à des activités commerciales (50 LLS maximum pour le Lot A et 20 LLS maximum pour le Lot B).
- ❖ Lot C/C1 : logements en accession, dont 30% de logements locatifs sociaux. Ce lot sera divisé en deux programmes avec des accès piétons et véhicules indépendants. Le rez-de-chaussée du lot C sera en partie consacré à des commerces



OAP Centre-ville

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

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

L'objectif est d'achever la restructuration et la valorisation de ce secteur central tout en favorisant la réalisation de logements de petite taille.

Le projet prévoit la construction de 10 logements. La typologie du bâti sera de l'habitat collectif T1, T2 et T3. Le schéma de principe d'aménagement indique : les accès et servitudes de passage depuis le rond-point central ; la zone d'implantation préférentielle du bâti ; la typologie du bâti qui sera de l'habitat collectif.

OAP Secteur des abattoirs

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

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

Le projet prévoit au maximum la réalisation de 192 logements collectifs/individuels dont au moins 30% seront des logements locatifs sociaux.

Développement durable

L'OAP demande à ce que des engagements soient pris en matière de :

- ❖ Economie d'énergie grâce à la conception des bâtiments avec une conformité des projets aux normes de la RE 2020, voire visant des certifications, à la promotion des énergies renouvelables, à l'étude de l'impact environnemental des matériaux pour lutter contre les îlots de chaleur, etc.



- ❖ Gestion de l'eau (sous réserve des possibilités d'infiltration) avec la création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales (masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables : espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, etc.).

OAP rue de Condé et Grande rue

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation entre la rue de Condé et la Grande rue se situe au centre du territoire communal, d'une superficie d'environ 2,4 hectares.

Il s'agit de développer l'offre résidentielle sur ce secteur. Le projet prévoit ainsi 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 3 phases :

- ❖ Phase 1 : réalisation de 125 logements collectifs maximum sous forme de bâtiments de type R+2+C et R+3+C. S'y ajoutent 12 unités d'hébergement maximum, répartis en trois plots de type R+1+C.
- ❖ Phase 2 : réalisation de 10 logements collectifs maximum, de type R+1+C.

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.

De manière générale, la majorité des OAP sectorielles demande à ce que des engagements soient pris en matière de :

Economie d'énergie grâce à la conformité des projets aux normes de la RE2020, voire visant des certifications, à la promotion des énergies renouvelables, à l'étude de l'impact environnemental des matériaux pour lutter contre les îlots de chaleur, etc.



- ❖ Gestion de l'eau (sous réserve des possibilités d'infiltration) avec la création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales (masses végétales, jardins de pluie, réseau de noues, fossés drainants, aires de stationnement extérieur et allées préférentiellement traitées avec des matériaux perméables : espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, etc.).
- ❖ Traitement des déchets avec la collecte des déchets sélectives, le tri, le compostage, le recyclage...
- ❖ Pollution des sols avec la prise en compte par les constructeurs de la présence d'établissements référencés sur les sites BASIAS, BASOL, SIS et de s'assurer de leur dépollution avant tout aménagement.

7.5 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique

Le PLU révisé comprend une Orientation d'Aménagement et de programmation sur le thème de la trame verte et bleue (TVB).

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire dont l'enjeu est de constituer ou de reconstituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, mais également à l'échelle régionale par le biais du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), à l'échelle intercommunale par le biais d'un SCot (Schéma de Cohérence Territoriale) ou encore à l'échelle communale par le biais d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) par exemple.

La Trame Verte et Bleue inclut une composante verte qui fait référence aux milieux naturels et semi naturels terrestres et une composante bleue qui fait référence aux réseaux aquatiques et humides (fleuves, rivières, canaux, étangs, milieux humides...).

Cette OAP comprend plusieurs objectifs :

- ❖ Préserver et restaurer la trame bleue
- ❖ Préserver la grande trame verte
- ❖ Conserver et développer la nature dans la zone agglomérée
- ❖ Sauvegarder la trame brune (ensemble des éléments biotiques et abiotiques des sols qui assurent les fonctions écologiques nécessaires à la vie souterraine)



VIII. LES CHOIX RETENUS POUR LES ZONES DE PLAN DE MASSE

Le PLU révisé prévoit deux zones avec un plan de masse, il s'agit des zones UPM1 et UPM2.

8.1 LA ZONE UPM1

La zone UPM1 est située au croisement entre la N370 (Route de Domont) et la D11 (Avenue Jean Rostand) à la limite de la commune de Domont. Le projet prévoit une centaine de logements dont 30% de logements sociaux et des commerces.

Les commerces seront placés en rez-de-chaussée, le long de la Route de Domont et de l'avenue Jean Rostand. Les bâtiments seront construits en R+2 et R+2+A. Une zone de stationnement aérienne de 35 places sera construite. Un espace libre paysager pouvant accueillir du stationnement sera également réalisé, et au minimum 60% seront de l'espace vert.

Une piste cyclable double sens sera créée le long de l'avenue Jean Rostand.

8.2 LA ZONE UPM2

La zone UPM2 est située à côté de la route nationale N370, au niveau de l'Eglise d'Ezanville. Le projet est implanté sur un terrain de 7 884m². Il comprend environ 80 logements, dont 40% de logements sociaux, allant du R+1 au R+3+C. De nombreux arbres seront conservés à l'avant de la parcelle. Une marge paysagère en limite Est sera à préserver et/ou à restaurer.

Une aire de stationnement paysagée sera créée.

