



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION

Pièce n° 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

P.L.U. APPROUVÉ LE
MODIFIÉ LE
MIS A JOUR LE
MIS A JOUR LE
MODIFIÉ LE
MODIFIÉ LE
MODIFIÉ SIMPLEMENT LE
MODIFIÉ LE

: 11 septembre 2006
: 11 juillet 2007
: 30 octobre 2007
: 4 février 2008
: 30 juin 2011
: 28 février 2013
: 18 Février 2016
: 30 Novembre 2017

SOMMAIRE

	pages
I - OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	3
I - 1 Modification du règlement	4
I - 2 Modifications des annexes du règlement « Définitions » et « Stationnements »	10
I - 3 Création d'une Orientation d'aménagement et de Programmation sur la zone d'activités économiques « Val d'Ezanville »	11
I - 4 Création d'une Orientation d'aménagement et de Programmation sur la zone urbaine « Centre - ville »	24
I - 5 Modifications du zonage	27
II – JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION	31
III – COMPATIBILITÉ AVEC LES SCHÉMAS DIRECTEURS	31
IV - INCIDENCE SUR LES SUPERFICIES DE ZONES	31
V – MODIFICATIONS APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE	32

Établi par :
S.A.R.L.d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche - 75003 PARIS

en collaboration avec :
Service Urbanisme
Ville d'EZANVILLE

I - OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

Le Plan local d'Urbanisme d'EZANVILLE a été approuvé le 11 septembre 2006, modifié le 11 juillet 2007, le 30 juin 2011 et le 28 février 2013, mis à jour le 30 octobre 2007, le 4 février 2008, modifié simplement le 18 février 2016 et mis en compatibilité avec les normes du captage définies par arrêté préfectoral n°2016-13171 en date du 25 avril 2016.

En vertu de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la commune a décidé d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme en vigueur afin :

- d'ajuster certains aspects du règlement et de ses annexes aux évolutions législatives récentes et de réactualiser les articles du Code de l'Urbanisme cités.
- de définir des dispositions particulières sur les nouveaux secteurs à créer : UAd, UAs, Ulc, UEPi, UEPpr, Ulpr, UGapr, Apr, Npr, UAbs, UGcs, Ulcs
- d'établir une Orientation d'aménagement et de programmation sur la zone d'activités UI et secteur Ulpr du Val d'Ezanville élaborée en collaboration avec la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et de créer un secteur d'activités Ulc à l'ouest de la RD 301.
- de créer un secteur UAd à l'angle de la Grande Rue et de la rue de la Mairie soumis à Orientation d'aménagement et de programmation pour création de logements sociaux.
- de modifier le plan de zonage avec :
 - la création des secteurs UAd et Ulc et d'y intégrer les secteurs situés dans les périmètres de protection du captage d'eau potable d'Ezanville immédiat : UEPpi et rapproché : UEPpr, Ulpr, UGapr, Apr, Npr, sur lesquels s'appliquent les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2016-13171 du 25 avril 2016 joint au dossier des « Annexes » du PLU.
 - la création de secteurs soumis à une servitude d'attente de projets conformément à l'article L 151-41 modifié par la loi n° 2016-1087 du 08/08/2016-art. 156 : UAs, UAbs, UGcs, Ulcs.

I -1 Modifications apportées au règlement

La commune souhaite réactualiser certains aspects du règlement afin d'y intégrer notamment :

- les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2016-13171 du 25 avril 2016 joint au dossier des « Annexes » du PLU et portant sur la protection du captage d'eau potable d'Ezanville,
- réactualiser la codification et le contenu des articles en conformité avec la loi ALUR et le nouveau Code de l'Urbanisme ;
- d'intégrer des éléments de Grenellisation concernant les performances énergétiques et environnementales des constructions ainsi que le développement des infrastructures et des réseaux de communication électronique,
- prévoir des dispositions particulières pour les nouveaux secteurs à créer soumis à Orientations d'aménagement et de Programmation.

I-1-1 Nouveaux articles communs à toutes les zones

✓ Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

- reconstruction de bâtiments sinistrés: désormais c'est l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme autorisant la reconstruction à l'identique de bâtiment régulièrement autorisé détruit ou démoli dans un délai de dix ans qui s'applique au lieu du délai de 2 ans pour déposer un permis de construire mentionné dans le règlement avant la modification.

Cet article est rappelé à l'article 2 des « Dispositions générales » du règlement et dans l'annexe II jointe au règlement intitulée « Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du PLU »

- Il est mentionné au § « Protections, risques et nuisances » l'arrêté préfectoral n°2016-13171 du 25 avril 2016 portant déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux souterraines et instaurant des périmètres de protection autour du captage d'eau d'EZANVILLE.

Il s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU ; il est joint au dossier des « Annexes » du PLU.

✓ Article 14 : Performances énergétiques et environnementales (nouvel article)

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Un article concernant les performances énergétiques et environnementales est ajouté pour toutes les zones.

« Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitres et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes ».

✓ Article 15 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques (nouvel article)

Un article 15 est également introduit afin d'imposer pour toute construction ou installation nouvelle de prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

I-1-2 Modifications d'articles de la zone UI et de ces secteurs

Zone UI, secteur Ulpr et création du secteur Ulc

La zone d'activités du Val d'Ezanville fait l'objet d'un réaménagement global soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (§ Ch. I-2. *Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone d'activités commerciales « le Val d'Ezanville »*)

Elle est classée en **zone UI et Ulpr** (secteur couvert par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable).

Les terrains affectés aux activités économiques situés au sud de la RD 301, limitrophes de la commune de DOMONT sont classés **en secteur Ulc** (nouveau secteur) pour les différencier de la ZAE du Val d'Ezanville.

✓ Article 1 : Occupations et utilisations soumises interdites:

En secteur Ulpr, à l'intérieur du périmètre rapproché du captage d'eau potable, sont interdites :

- toutes installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagements ou occupation des sols susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau.
- les activités industrielles, artisanales, commerciales et assimilées listées au point A de l'annexe à l'arrêté préfectoral n°2016-13171 du 25 avril 2016 joint au dossier des « Annexes » du PLU.
- les activités agricoles ou assimilées précisées à l'article 5.2.4 de l'arrêté préfectoral n°2016-13171 du 25 avril 2016 joint au dossier des « Annexes » du PLU.
- les installations diverses précisées à l'article 5.2.5 de l'arrêté préfectoral n°2016-13171 du 25 avril 2016 joint au dossier des « Annexes » du PLU.

En secteurs Ula et Ulc créés par le projet de modification de PLU, sont interdites les constructions ou installations à destination d'habitation hormis celles qui sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés.

En zone UI, secteurs Ulpr et Ulb, toute utilisation ou construction à usage d'habitation y est interdite, y compris celles liées à la surveillance et au gardiennage.

En secteur Ula, les constructions d'intérêt collectif sont interdites afin de privilégier les activités économiques ou de services.

✓ Article 2 : Occupations et utilisations soumises à conditions spéciales:

L'urbanisation de la zone UI et du secteur Ulpr devra s'effectuer sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à cette zone.

Un secteur Ulc est soumis à une servitude d'attente de projets conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme qui limite la constructibilité des nouvelles constructions et installations. Ne sont autorisés que les travaux ayant pour objet le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 100 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

✓ Article 3 : Accès et voirie

Les accès et la voirie de la zone UI et du secteur Ulpr devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

✓ Article 4 : Desserte par les réseaux

À l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable d'Ezanville, la création de bassin de rétention d'eau non étanche est interdite, conformément à l'arrêté préfectoral n°2016-13171 du 25 avril 2016.

✓ Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

L'implantation des constructions par rapport aux voies de la zone UI et du secteur Ulpr devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

En secteur Ula, 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.

En secteur Ulb, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

En secteur Ulc, 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, afin de respecter l'implantation des constructions environnantes.

✓ Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

En zone UI et secteur Ulpr, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de terrain devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à cette zone.

✓ Article 10 : Hauteur des constructions

En zone UI et secteur Ulpr, la hauteur (H) des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du sol fini ne peut excéder 12 mètres.

Le plateau du sol fini ne pourra excéder un plateau de nivellement fixé à 95,00 NGF.

La définition de la hauteur maximum par rapport à une cote de sol fini permet à la commune de maîtriser l'impact des constructions dans le site et l'homogénéité de la composition d'ensemble.

En secteur Ula, Ulb et Ulc, la hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 mètres, conformément à la hauteur maximale des bâtiments existants sur le site.

✓ Article 13 : Espaces libres

En zone UI et secteur Ulpr, des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de 25% minimum de la superficie du terrain. La définition des espaces libres est jointe à l'annexe I « Définitions » du règlement.

Seront prises en compte dans le pourcentage des espaces libres les toitures végétalisées pondérées à 50% de la surface de toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 20 cm.

En secteur Ula, Ulb et Ulc, des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de 30% minimum de la superficie du terrain.

Ces dispositions favorisent la rétention des eaux pluviales à la parcelle et le maintien de la biodiversité.

I-1-3 Création du secteur UAd

La commune souhaite créer un secteur « UAd » au cœur du centre – ville qui devra faire l'objet d'un réaménagement global soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser la création de logements sociaux. Elle a ainsi défini un schéma et des principes d'aménagement qui sont rappelés à chaque article du règlement afin de pouvoir en maîtriser la composition d'ensemble et le programme.

Dispositions particulières au secteur UAd

✓ Article 2 : Occupations et utilisations soumises à conditions spéciales:

L'urbanisation du secteur UAd devra s'effectuer sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à cette zone.

✓ Article 3 : Accès et voirie

Les accès et la voirie de la zone UAd devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

✓ Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

L'implantation des constructions par rapport aux voies devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

✓ Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de terrain devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

✓ Article 9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur

✓ Article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du sol fini ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

La hauteur maximale à l'égout du toit est définie par rapport au plateau du sol fini qui ne pourra excéder un plateau de nivellement fixé à 89,60 NGF.

✓ Article 13 : Espaces libres

La surface réservée aux espaces non construits et plantés devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

I-1-4 Intégration des secteurs UGapr, Apr et Npr

Des prescriptions particulières sont intégrées

- aux articles UG1, UG2, UG4
- aux articles A1, A2, A4
- aux articles N1, N4

conformément à la mise en compatibilité du PLU pour l'instauration des périmètres de protection du captage d'eau potable d'Ezanville.

I-1-5 Création des secteurs UAs, UAbs, UGcs, Ulcs.

Afin que la commune puisse assurer le renouvellement urbain nécessaire et requalifier certains quartiers de ville, 4 secteurs **UAs, UAbs, UGcs et Ulcs** sont créés sur une partie des secteurs UA, UAb, UGc et Ulc: ces secteurs sont soumis à une servitude d'attente de projets conformément à l'article L 151-41 modifié par la loi n° 2016-1087 du 08/08/2016-art. 156.

Dispositions particulières aux secteurs UAs, UAbs et UGcs

✓ **Article 2 : Occupations et utilisations soumises à conditions spéciales:**

Ces secteurs sont soumis à une servitude d'attente de projets conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme qui limite la constructibilité des nouvelles constructions et installations.

Ne sont autorisés que les travaux ayant pour objet le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol

Dispositions particulières au secteur Ulcs

✓ **Article 2 : Occupations et utilisations soumises à conditions spéciales:**

Ce secteur est soumis à une servitude d'attente de projets conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme qui limite la constructibilité des nouvelles constructions et installations.

Ne sont autorisés que les travaux ayant pour objet le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 100 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol

Dispositions particulières relatives aux servitudes d'attente du projet (article 151-41 du code de l'urbanisme)

N° de la servitude	Emprise cadastrale	Justification de la servitude	Limitation de la constructibilité pour les nouvelles constructions
1	Périmètre d'étude- AB 463 AB 2 AC 402 AC 403 AC 406 AC 404 AC 405 AC 106	Renouvellement urbain dans l'attente d'un schéma d'aménagement d'ensemble – Permettre une requalification de l'entrée de ville- Zone future réservée principalement à l'habitat Durée maximale 5 ans	Sont autorisés les travaux ayant pour objet le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
2	Périmètre d'étude- AH 253 AH 254 AH 263 AH 262 AH 260 AH 565 AH 566 AH 567 AH 259 AH258 AH648 AH256 AH255 AH 647pour partie (en zone UAb)	Renouvellement urbain dans l'attente d'un schéma d'aménagement d'ensemble – Permettre une requalification du quartier de la gare- Lancement étude pôle-gare en cours Zone future d'habitat services, activités Durée maximale 5 ans	Sont autorisés les travaux ayant pour objet le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
3	Périmètre d'étude- AB 92 AB 93 AB 91	Renouvellement urbain dans l'attente d'un schéma d'aménagement d'ensemble – Zone future d'habitat Durée maximale 5 ans	Sont autorisés les travaux ayant pour objet le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 100m² de surface de plancher ou d'emprise au sol

I – 2 Modifications des Annexes du règlement

I-2-1 Modification de l'annexe I – Définitions

L'annexe I du règlement d'urbanisme concernant les « définitions » est complétée :

Ajout de la définition des annexes, des espaces verts libres en pleine terre et des toitures végétalisées.

La définition de la hauteur est également complétée avec la définition de l'acrotère.

I-2-2 Modification de l'annexe III - Stationnements

L'annexe III du règlement d'urbanisme concernant les stationnements est modifiée afin de tenir compte des prescriptions du Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France, Ezanville étant considérée comme une commune de l'agglomération centrale desservie par les transports collectifs (TC) structurants. Elle tient également compte de l'évolution des articles du Code de l'Urbanisme.

Les normes de stationnements concernant les logements, les bureaux, les constructions à usage de commerces, de services, de restauration, d'hébergement hôtelier, les activités à usage artisanal, scientifique, technique, industriel, entrepôts, les équipements culturels et culturels sont redéfinies afin d'être compatibles avec le PDUIF ou mieux adaptés aux besoins des équipements.

L'autorisation des places commandées pour l'habitat individuel est étendue à l'habitat collectif.

Les caractéristiques des locaux et abris à vélo sont précisées selon le type de constructions.

Logements :

Extrait du PDU Ile de France « le stationnement des véhicules motorisés dans les PLU (mai 2016)

À moins de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet », il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (code de l'urbanisme, article L151-36).

Dans le cas où le règlement d'un PLU comporterait des normes contraires à cette disposition, le pétitionnaire du permis de construire pourra passer outre. La définition de la « qualité de la desserte » suffisante à l'application de cette disposition doit se faire par la commune ou l'intercommunalité, au cas par cas (instruction du gouvernement du 28 mai 2014). Il est conseillé de prendre en compte, dans cette appréciation, la desserte par les transports collectifs structurants tels que définis par le PDUIF.

Commerces

Depuis le 1er janvier 2016, l'article L111-19 du code de l'urbanisme fixe la surface maximale de stationnement qu'il est possible de réaliser pour une construction à usage de commerces.

« L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.

La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

I-3 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone d'activités commerciales « le Val d'Ezanville »

Sources : Rapport de présentation « Découvertes – le Val d'Ezanville et sa ferme pédagogique » - Wilmotte et associés
Architectes – SOPIC - SEMAVO – Fermes de Gally

I-3-1 Présentation du site et contexte général

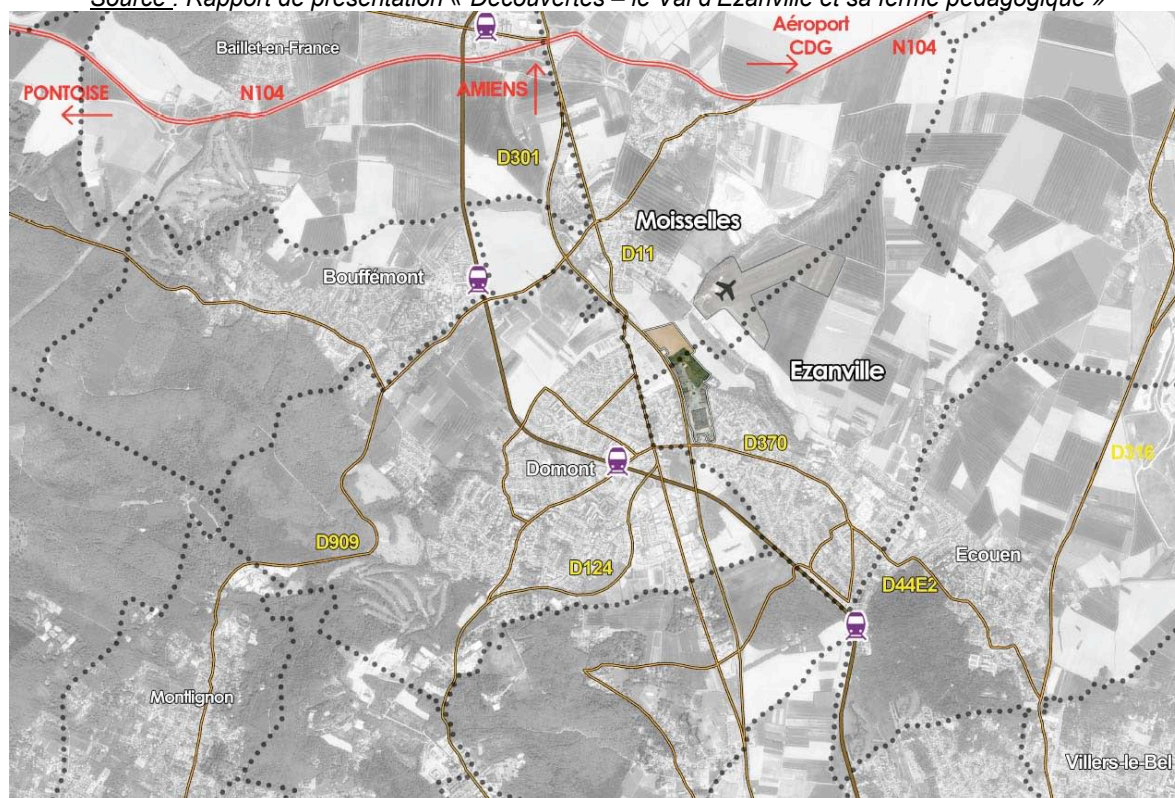
Situées à une vingtaine de kilomètres de Paris, en lisière de la Plaine de France, dans un paysage agricole strié de vallons, l'ensemble des villes et villages qui formaient la communauté de communes de l'ouest de la Plaine de France, à présent intégrée dans la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée (CAPV) font partie d'une dynamique importante de développement du nord de la région Île-de-France.

À elles seules, les communes d'Ezanville, Moisselles, Bouffémont, Domont, Piscop, Saint-Brice sous Forêt et Attainville, occupent près de 3 700 hectares du territoire ouest du Val d'Oise et regroupent plus de 49 000 habitants.

La zone d'activités commerciales existante, située sur les 2 communes de Moisselles et d'Ezanville, en bordure d'un axe de grande communication : la RD 301 regroupe un ensemble de bâtiments et installations qui présentent de nombreux dysfonctionnements et qu'il convient aujourd'hui de redynamiser. La superficie totale de la zone est de 196 706 m², dont 129 749 m² sur la commune d'Ezanville.

Plan de situation – Zone d'activités commerciales « le Val d'Ezanville »

Source : Rapport de présentation « Découvertes – le Val d'Ezanville et sa ferme pédagogique »



« Le Val d'Ezanville » vu depuis la RD 301

Photographie aérienne de la zone d'activités commerciales « le Val d'Ezanville »

Source : Rapport de présentation « Découvertes – le Val d'Ezanville et sa ferme pédagogique »



Contexte urbain et environnemental

Le site est bordé au nord-est par de vastes espaces cultivés, très ouverts sur le lointain et le grand paysage. À l'ouest, la zone commerciale de la Plaine de France fait face au Val d'Ezanville, et propose une offre commerciale importante et diversifiée. Enfin, au sud, s'est développé le bourg d'Ezanville composé de quelques collectifs et en grande partie d'habitat individuel, majoritairement organisés sous forme de lotissements pavillonnaires ; ces ensembles bénéficient de nombreux équipements publics et de loisirs.

Le terrain se situe en contrebas de la route départementale sur un promontoire qui domine un val creusé par 2 rus : au nord-est, le Rû du petit Rosne et au sud-ouest, le Rû de Vaux. Ils constituent des couloirs écologiques, qui contribuent à qualité environnementale du site (trames verte et bleue).

Ces unités différentes sont autant de vecteurs potentiels d'attractivités complémentaires à l'activité commerciale.

Contexte urbain et environnemental

Source : Rapport de présentation « Découvertes – le Val d'Ezanville et sa ferme pédagogique »



Modalités de déplacements et transports publics

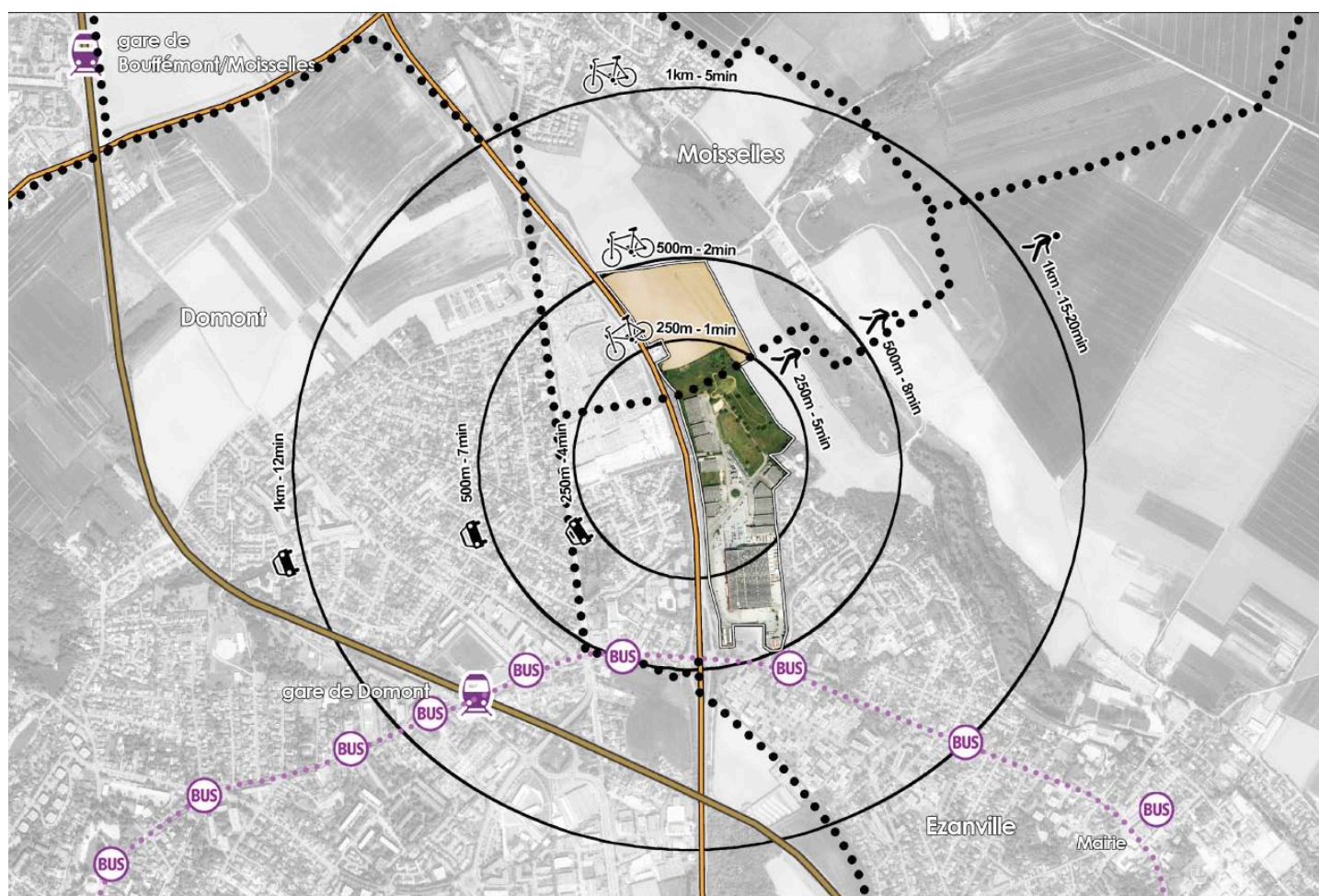
La RD 301 est une voie de grande communication dont le trafic journalier recensé en 2015 était de 51 753 véhicules/jour. On trouve dans son sillage plusieurs zones commerciales déjà existantes, proposant diverses offres commerciales telles que jardineries, magasins de bricolage, équipements à la personne etc...

À moins de 10 km au nord, cette route départementale est connectée à la **Nationale 104 (Francilienne)**, qui dessert majoritairement l'Île-de-France puisqu'elle relie entre elles les régions Nord, Est et Sud de Paris sur près de 160 kilomètres. **Elle représente donc un enjeu important pour le développement de la zone commerciale.**

Le site est aussi relié à la capitale grâce à la **ligne H du Transilien** au départ de Paris Gare du Nord qui dessert à la fois les communes d'Ezanville, de Domont, et de Bouffémont. **Un réseau de TEC est également présent avec la ligne 13 du réseau Transdev, qui traverse entre autres les communes d'Ezanville, Ecouen et Bouffémont.**

Modes de transports existants

Source : Rapport de présentation « Découvertes – le Val d'Ezanville et sa ferme pédagogique »



La zone d'aménagement bénéficie ainsi de la proximité de modes de déplacement multiples : voies de grande communication, train, bus, pistes cyclables.

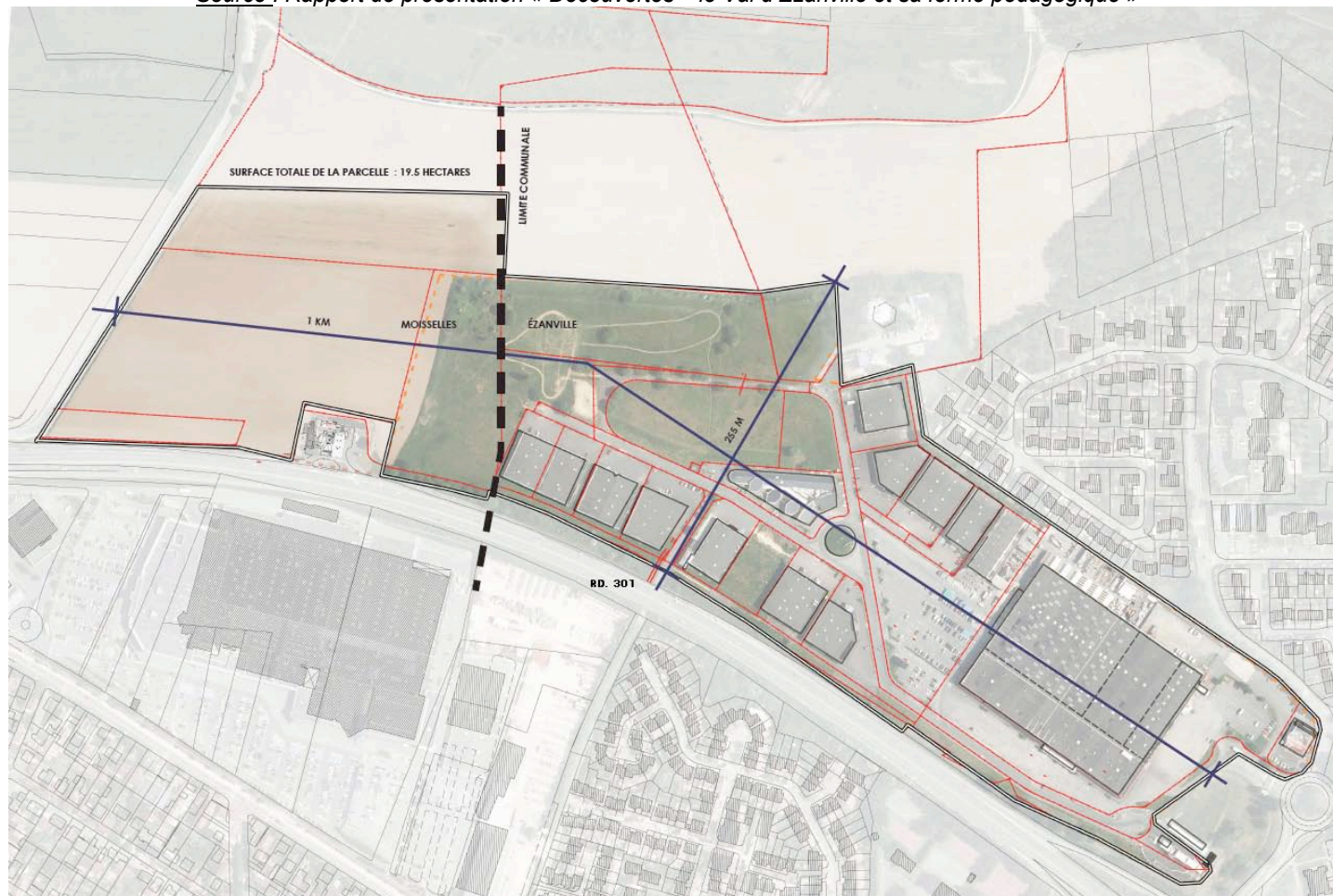
Elle se situe à mi-chemin entre Paris et Amiens, non loin de Pontoise et tout proche de la ville de Sarcelles. Elle jouit donc d'une **situation privilégiée entre espaces ruraux et grandes agglomérations, à la croisée des grands axes nord Île-de-France.**

Les dysfonctionnements existants

La zone d'activités « le Val d'Ezanville » se situe à cheval sur la commune d'Ezanville et de Moisselles. Le site couvre plus de 19 hectares et se développe sur près de 1km sur son axe nord/sud, pour une largeur ouest/est de 255 m à son maximum.

Plan de masse de la zone d'activités commerciales « Val d'Ezanville »

Source : Rapport de présentation « Découvertes – le Val d'Ezanville et sa ferme pédagogique »



Déjà en partie urbanisée, la parcelle présente une juxtaposition de boîtes commerciales construites les unes à la suite des autres, le long de voies carrossables selon un **plan de composition peu attractif**. Dans ce contexte, la **prédominance de l'automobile** s'impose ; les voiries et les parkings prennent une place démesurée. Les passages d'un commerce à l'autre sont inexistants, ou difficilement accessibles. Cette sécheresse des espaces de voirie s'accompagne d'un manque d'unité architecturale de l'ensemble, d'une multiplicité d'enseignes disgracieuses, d'une vétusté des bâtiments qui renvoient **une image peu attrayante et négative du site**.

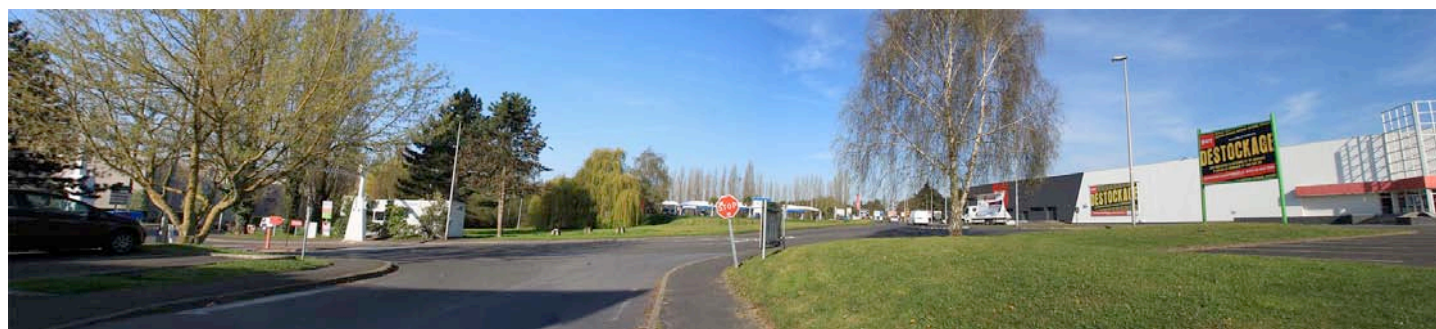
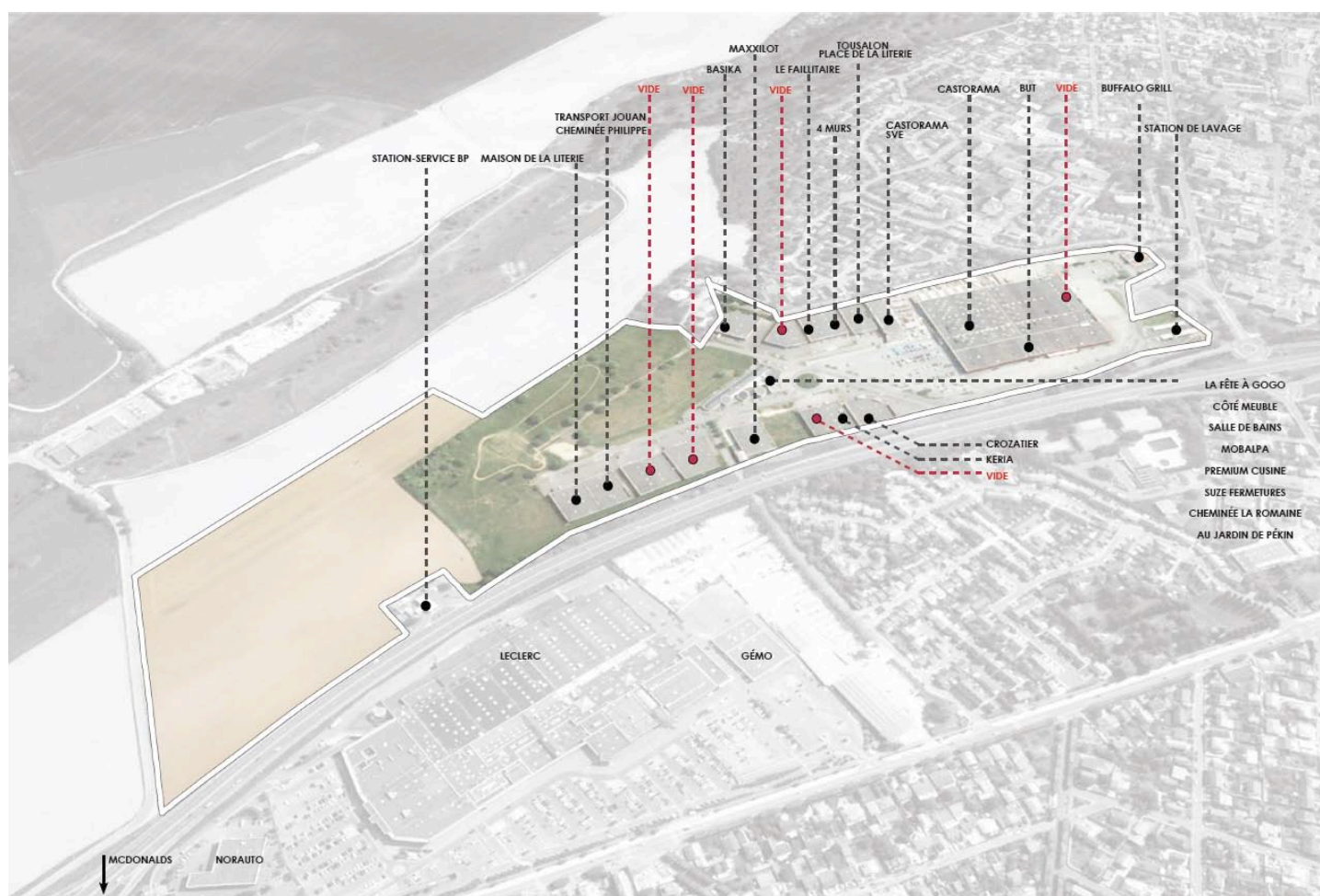
Tout ceci, additionné au **manque de visibilité générale depuis la RD 301**, explique en partie la fermeture d'un grand nombre de commerces présents sur la zone du Val d'Ezanville. Ceci s'explique également par le **manque de diversité dans l'offre commerciale** et donc d'attractivité vis-à-vis d'un public plus exigeant.

Le site possède cependant par sa configuration et sa situation un grand potentiel, mais son urbanisation sporadique ne l'ancre pas dans son statut de pôle économique constitué de parcelles urbanisées et à urbaniser. Par ailleurs, le mauvais état du bâti existant joue un rôle important dans ce déclin de fréquentation, ainsi que la voirie qui, au nord, ne prend fin sur aucun équipement significatif et semble inachevée. Enfin, un manque de visibilité des accès existants accentue ces dysfonctionnements.

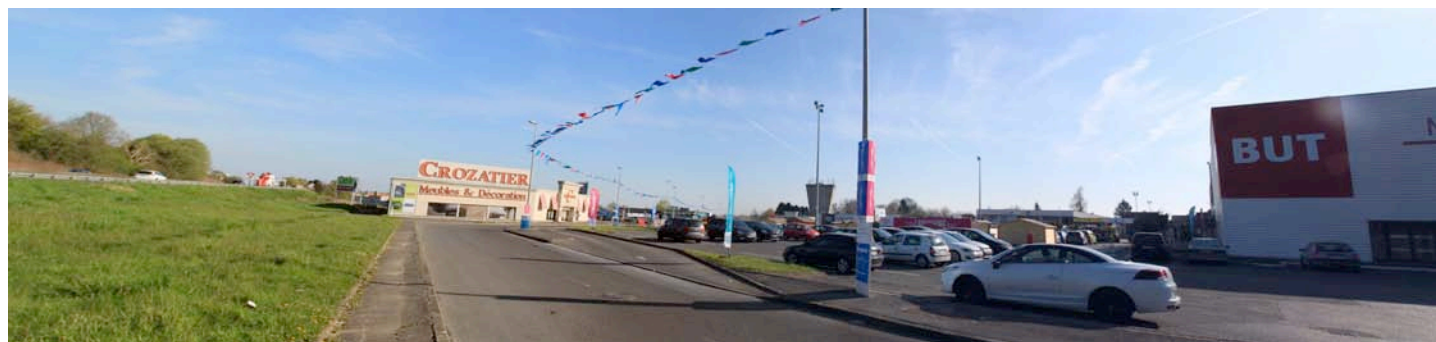
La **zone commerciale de la Plaine de France** (située en face de la RD 301) constitue quant à elle un **point attractif**, à la fois grâce à sa connexion à la ville de Domont et à la partie ouest de la ville d'Ezanville et également pour son offre commerciale de grandes surfaces et de galeries marchandes. Elle représente un pivot essentiel au niveau des accès routiers notamment en ce qui concerne les liaisons est/ouest entre la RD 301 et le futur projet du Val d'Ezanville. C'est la raison pour laquelle **ces deux zones doivent cohabiter et fonctionner conjointement, profitant mutuellement d'une offre commerciale et d'activités différentes et complémentaires, et d'accès mutualisés**.

Activités commerciales implantées sur le « Val d'Ezanville (2015)

Source : Rapport de présentation « Découvertes – le Val d'Ezanville et sa ferme pédagogique »



1 - Entrée Sud



2 – Voie longitudinale Ouest longeant la RD 301



Plan de masse – Repérage photographique



2– Voie longitudinale Ouest longeant la RD 301



3 – Vue sur la RD 301 depuis le Val d'Ezanville



4 – Vue parking nord

Le Val d'Ezanville – Etat existant



5 – Bâtiments espace nord-ouest



6 – Château d'eau et espace nord-est



Château d'eau



6 - Espace nord-est – enseignes



7 – Espace Sud-Est

I-3-3 Les objectifs du projet d'aménagement et d'extension de la Z.A.E. du Val d'Ezanville

I-3-3-1 Objectifs de la commune et la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée (CAPV)

Le diagnostic de fonctionnement de la zone commerciale existante a permis d'identifier les principaux problèmes du site : vieillissement des bâtiments, manque de visibilité de la zone commerciale et de ses accès, image dévalorisante depuis la RD 301 marquée par la multiplication d'enseignes disgracieuses, liaisons à renforcer entre établissements existants de part et d'autre de la RD 301, faiblesse des aménagements paysagers...

Afin de pallier ces dysfonctionnements, l'objectif de la CAPV et de la commune est de revitaliser cette zone d'activités économiques qui périclité en la restructurant de façon qualitative et durable dans le cadre d'un aménagement global et coordonné.

Les objectifs de ce programme d'aménagement et d'extension sont notamment :

- de favoriser un parti architectural et environnemental de qualité afin de valoriser l'image et l'insertion des constructions dans le site et leur développement durable,
- de redéfinir un plan de circulation et d'amélioration des accès,
- de renforcer la diversité d'activités et de services pour répondre aux besoins des habitants,
- de créer des emplois grâce à la création d'un forum d'entreprises, la restructuration d'une grande partie des commerces existants et la création de commerces supplémentaires.

I-3-3-2 Processus de réalisations de l'opération. Études d'impact

En raison de l'importance de l'opération et des enjeux un concours de maîtrise d'œuvre a été lancé par la CCPV afin de garantir la qualité du projet dans toutes ses dimensions : urbaine, architecturale, environnementale, développement durable, économique, sociale, humaine...

Sur la base du programme ainsi défini, des études d'impact ont été réalisées sur le milieu naturel, la faune et la flore ainsi que sur les déplacements.

I-3-3-3 Impact sur le milieu naturel

Source : Communes de Moisselles et d'Ezanville - projet d'extension d'une ZAC – Volet écologique – Faune, flore, milieux naturels – Ecothème – octobre 2016 – SEMAVO

Le projet d'extension de la zone d'activités existante porte sur un périmètre plus large que la zone actuellement urbanisée ; celui-ci comporte principalement une zone de grande culture et une zone de friche qui ont nécessité une étude d'impact sur ces milieux naturels.

Plus de 50 % de la surface de la zone d'étude est occupée par la zone d'activité existante et les voies d'accès associées. Le reste de la zone d'étude est surtout constituée d'une parcelle en culture intensive et d'un espace en friche plus ou moins colonisé par des arbustes épineux.

L'aire d'étude n'est concernée par aucun inventaire/ gestion contractuelle/ protection réglementaire du patrimoine naturel ni par aucune continuité écologique citée au SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique Ile-de-France).

Un inventaire a été réalisé sur la végétation présente et aucun enjeu sur la flore et les végétations (écologique, fonctionnel et réglementaire) n'a été relevé au sein de la zone d'étude. En effet, dans l'ensemble, cette zone d'étude est un espace sous pression anthropique assez élevée, contraint notamment par l'urbanisation et l'agriculture intensive.

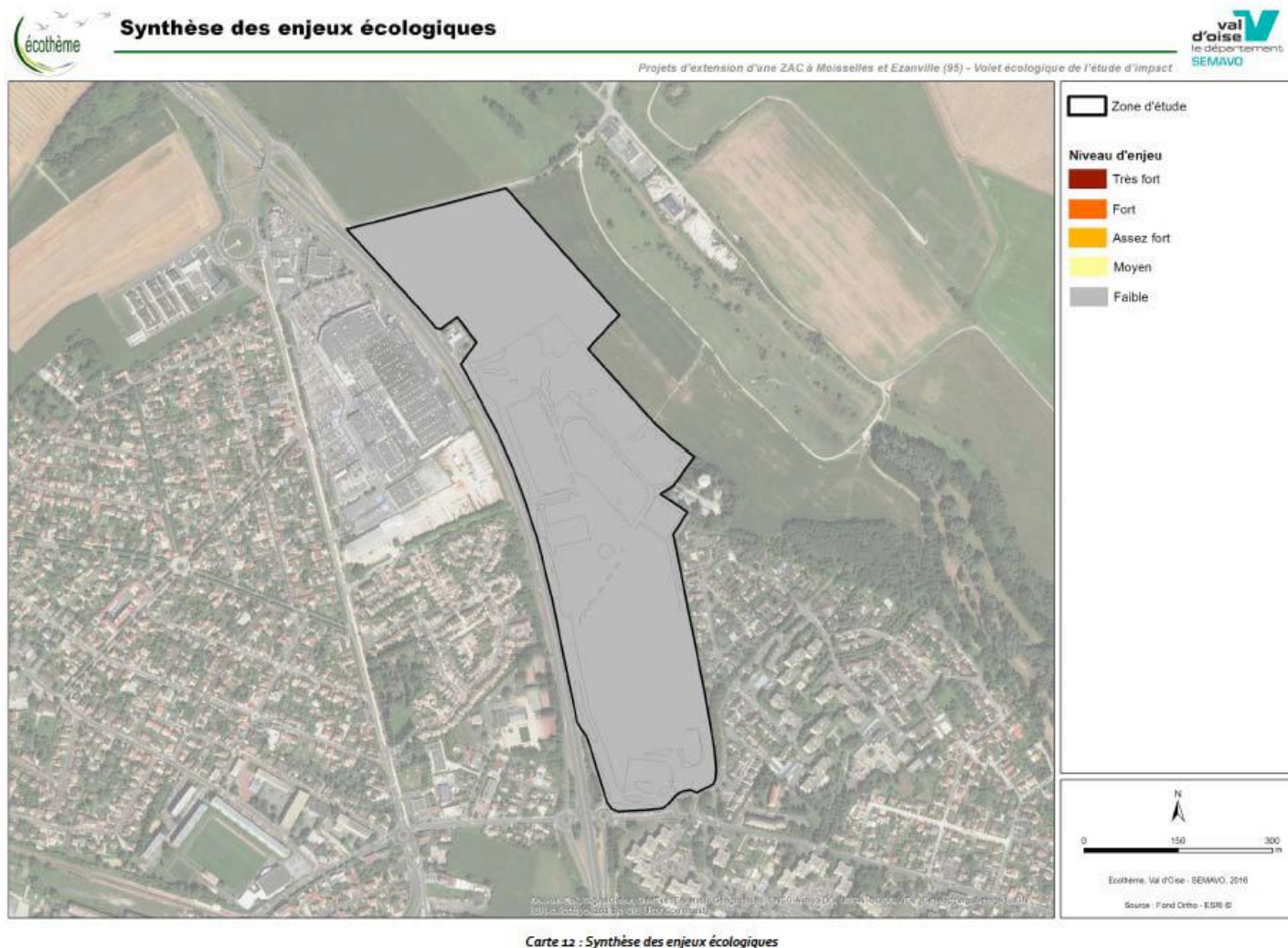
De même les inventaires diurnes n'ont fait apparaître aucun enjeu écologique et fonctionnel sur la faune.

La zone d'étude est composée de milieux peu diversifiés (friches prairiales, zone de grandes cultures et zone artificialisée) et banals. Ces milieux sont soumis à une forte pression anthropique constituant un facteur limitant pour l'avifaune. La zone d'étude accueille donc un cortège avifaunistique banal.

En conclusion, au regard des habitats naturels et des espèces présents au sein de la zone d'étude, du contexte écologique et des cartes du SRCE Ile-de-France, aucun enjeu fonctionnel particulier ne se dégage.

La carte de synthèse des enjeux écologiques mentionne un niveau d'enjeu faible.

Carte synthèse des enjeux écologiques sur le site d'aménagement



I-3-3-4 Impact sur les déplacements

Sources : Étude d'impact sur les déplacements – Projet commercial Ezanville-Moisselles (95) – rapport d'étude CDVIA - 18/05/2017 – SOPIC – SEMAVO

Le Val d'Ezanville – Accès depuis le rond-point sud (RD 370)



8 – Entrée existante au sud de la zone d'activités



Rond-Point d'accès à la zone d'activités

Pour évaluer l'impact du projet sur la circulation générale, une campagne de comptages a été menée en 2017 ; L'étude comprend un diagnostic de la situation actuelle, les hypothèses d'évolution, les trafics prévisionnels, le fonctionnement à terme et les préconisations d'aménagement.

Le projet prévoit :

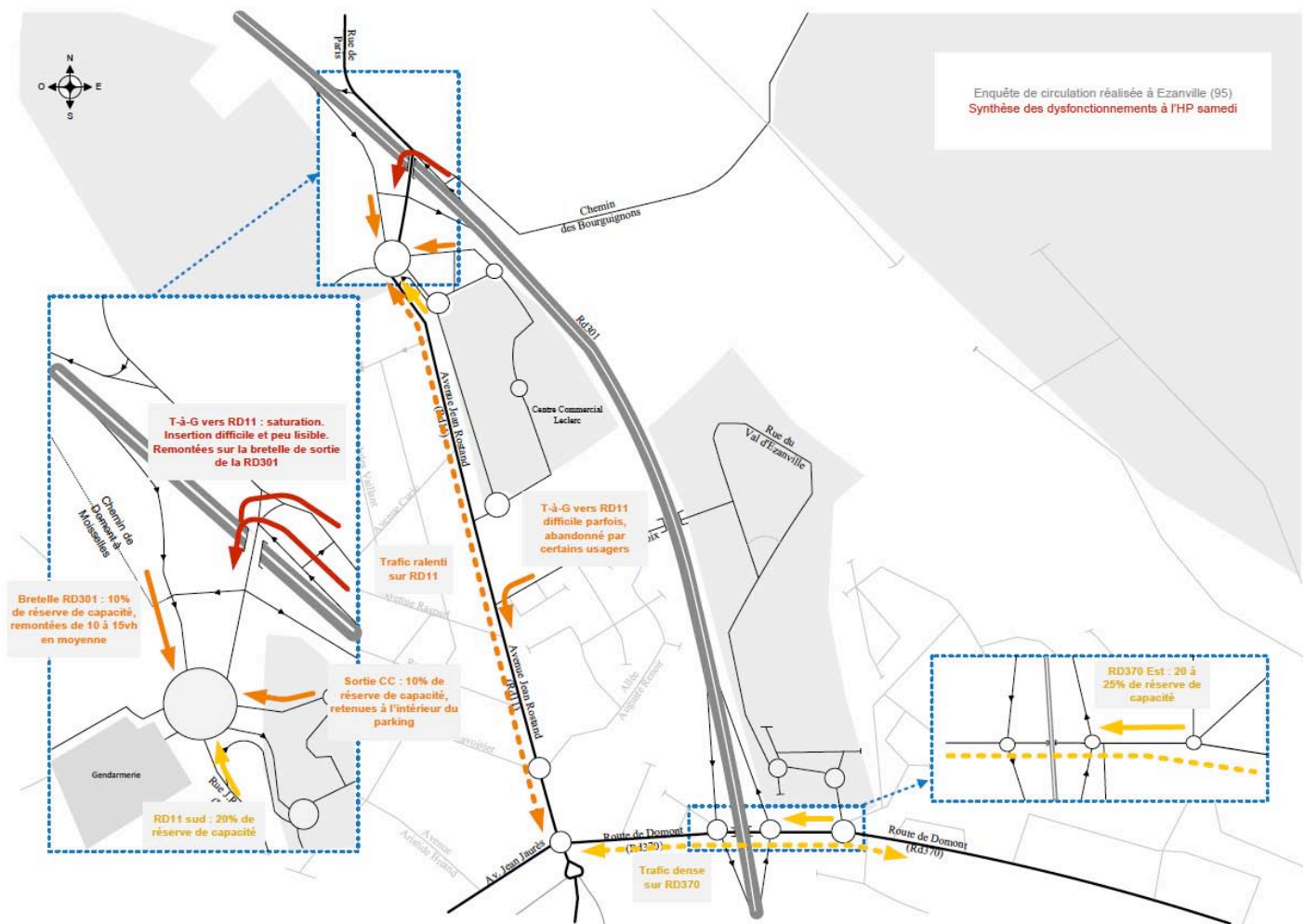
- La création d'une zone d'activité au nord du projet sur environ 12 000 m² de surface de plancher
- La restructuration du magasin CASTORAMA (12 500 m² SV) et son agrandissement (2 500 m² SV),
- La restructuration des autres commerces présents actuellement sur la zone (14 500 m² SV)
- La création de commerces supplémentaires (environ 20 000 m² SV).

Afin de compenser l'augmentation de trafic évalué, il est prévu une refonte du système d'échange entre la RD11, la RD301 et les accès nord du projet comprenant:

- la suppression de la bretelle actuelle de sortie à la RD301 depuis le sud débouchant aujourd'hui sur la tête de pont nord,
- la création de deux nouvelles bretelles en remplacement : une première au sud du pont, destinée aux flux liés au projet et une seconde au nord du pont, destinée aux flux en lien avec Moisselles et le côté ouest de la RD301,
- la création d'un giratoire G3 au nord du pont de la RD11 sur la RD301,
- la création d'un giratoire G4 à l'intersection de la RD11 depuis Moisselles, de la bretelle d'insertion sur la RD301 nord, de l'une des nouvelles bretelles de sortie de la RD301 et de la grande surface alimentaire,
- la création d'un giratoire G2 à l'intersection d'une des nouvelles bretelles de sortie à la RD301 et du chemin des Bourguignons,
- la création d'un giratoire G6 d'accès au projet.

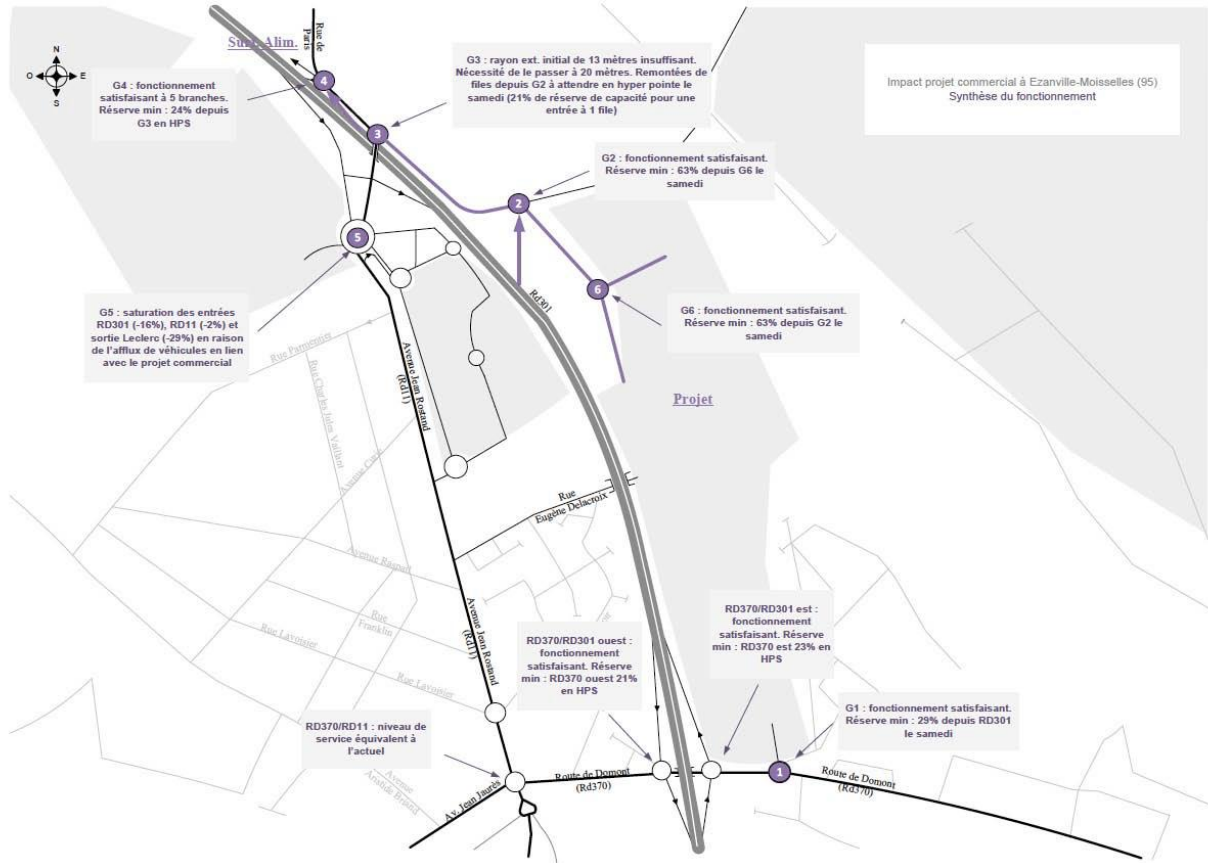
Carte de synthèse des dysfonctionnements existants

(heure de pointe samedi) - Source : Étude d'impact sur les déplacements - rapport d'étude CDVIA



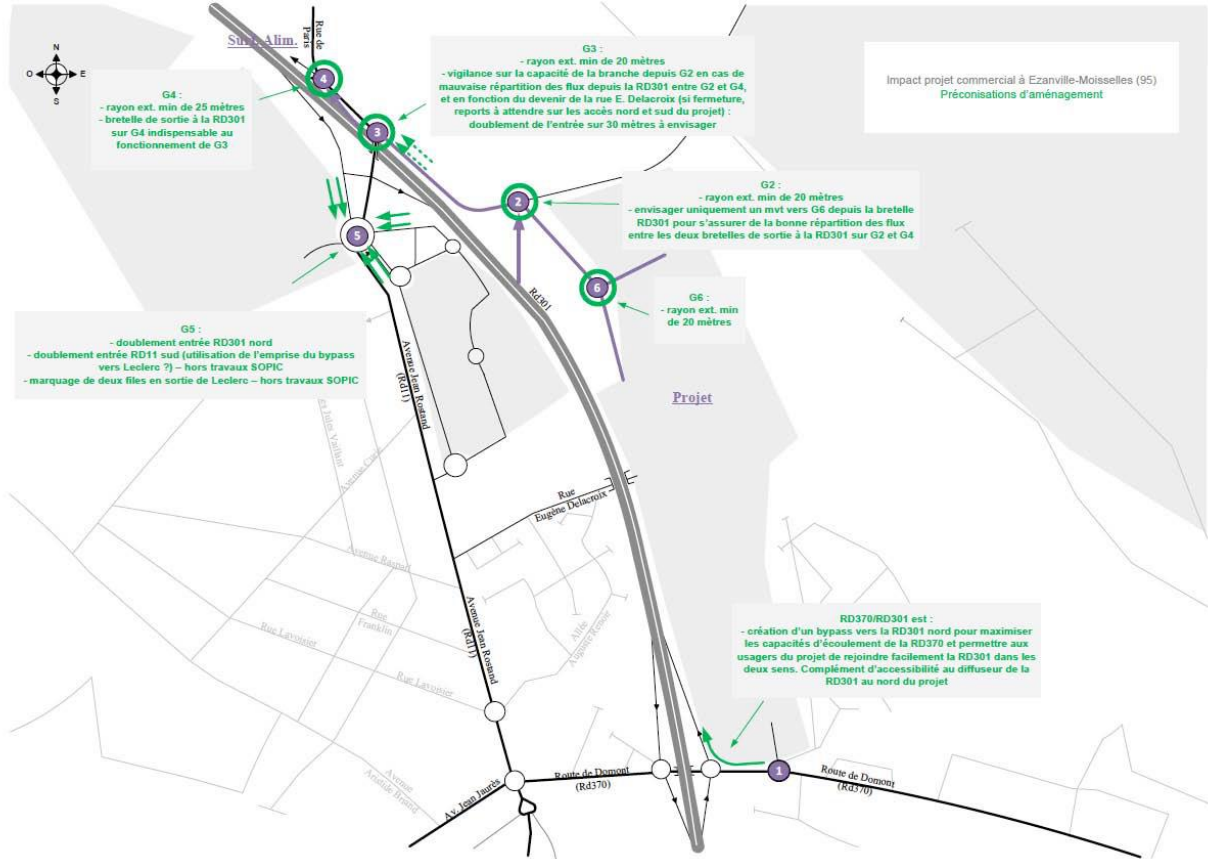
Synthèse de fonctionnement du projet

Source : Étude d'impact sur les déplacements - rapport d'étude CDVIA



Préconisations d'aménagement

Source : Étude d'impact sur les déplacements - rapport d'étude CDVIA



I-3-4 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement

En raison de l'importance de cette opération et de ses enjeux, la commune a souhaité définir une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** sur le périmètre d'aménagement et d'extension de la Z.A.E. du Val d'Ezanville afin d'en préciser **les principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble homogène** sur l'ensemble du secteur.

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 l'OAP.

Une composition d'ensemble homogène au plan architectural, intégrant les principes de desserte et les accès, les zones d'implantation préférentielle du bâti, les marges de recul en périphérie de zone, la hauteur de constructions, les plantations devra être respectée dans l'esprit par les futurs aménageurs...

Un volet paysager et environnemental devra obligatoirement accompagner le projet d'aménagement.

Site actuel : caractéristiques existantes

Risques et protections

Une partie du secteur du Val d'Ezanville se situe dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable d'Ezanville ; le château d'eau jouxte la zone en partie ouest.

A l'intérieur du périmètre rapproché du captage d'eau potable, sont interdites :

- toutes installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagements ou occupation des sols susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau.
- les activités industrielles, artisanales, commerciales et assimilées listées au point A de l'annexe à l'arrêté préfectoral n°2016-13171 du 25 avril 2016 joint au dossier des « Annexes » du PLU.
- les activités agricoles ou assimilées précisées à l'article 5.2.4 de l'arrêté préfectoral n°2016-13171 du 25 avril 2016 joint au dossier des « Annexes » du PLU.
- les installations diverses précisées à l'article 5.2.5 de l'arrêté préfectoral n°2016-13171 du 25 avril 2016 joint au dossier des « Annexes » du PLU.

Voirie et réseaux

La Z.A.E. est alimentée par l'ensemble des réseaux publics d'assainissement, eau potable, électricité, gaz

Il existe des réseaux d'eau potable Ø 250 rue Eugène Delacroix.

L'ensemble de ces réseaux nécessitera un **renforcement** pour répondre aux besoins de réaménagement et d'extension de la Z.A.E.

En ce qui concerne les eaux pluviales, il est obligatoire d'assurer pour tout nouveau projet de construction ou de réhabilitation, dans la limite de la faisabilité technique, une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde.

Topographie

La partie nord de la zone située sur la commune de Moisselles présente une dénivelée marquée qui s'étage de la cote 88 NGF à la cote 100 NGF selon un axe Est / Ouest.

La plateforme urbanisée située sur le territoire d'Ezanville varie de la cote 93 NGF au nord à la cote 97 au sud.

Superficie de la zone

S = 196 706 m² dont 129 749 m² sur la commune d'Ezanville.

Schéma de principes d'aménagement et de composition

Le Schéma de principes d'aménagement figure :

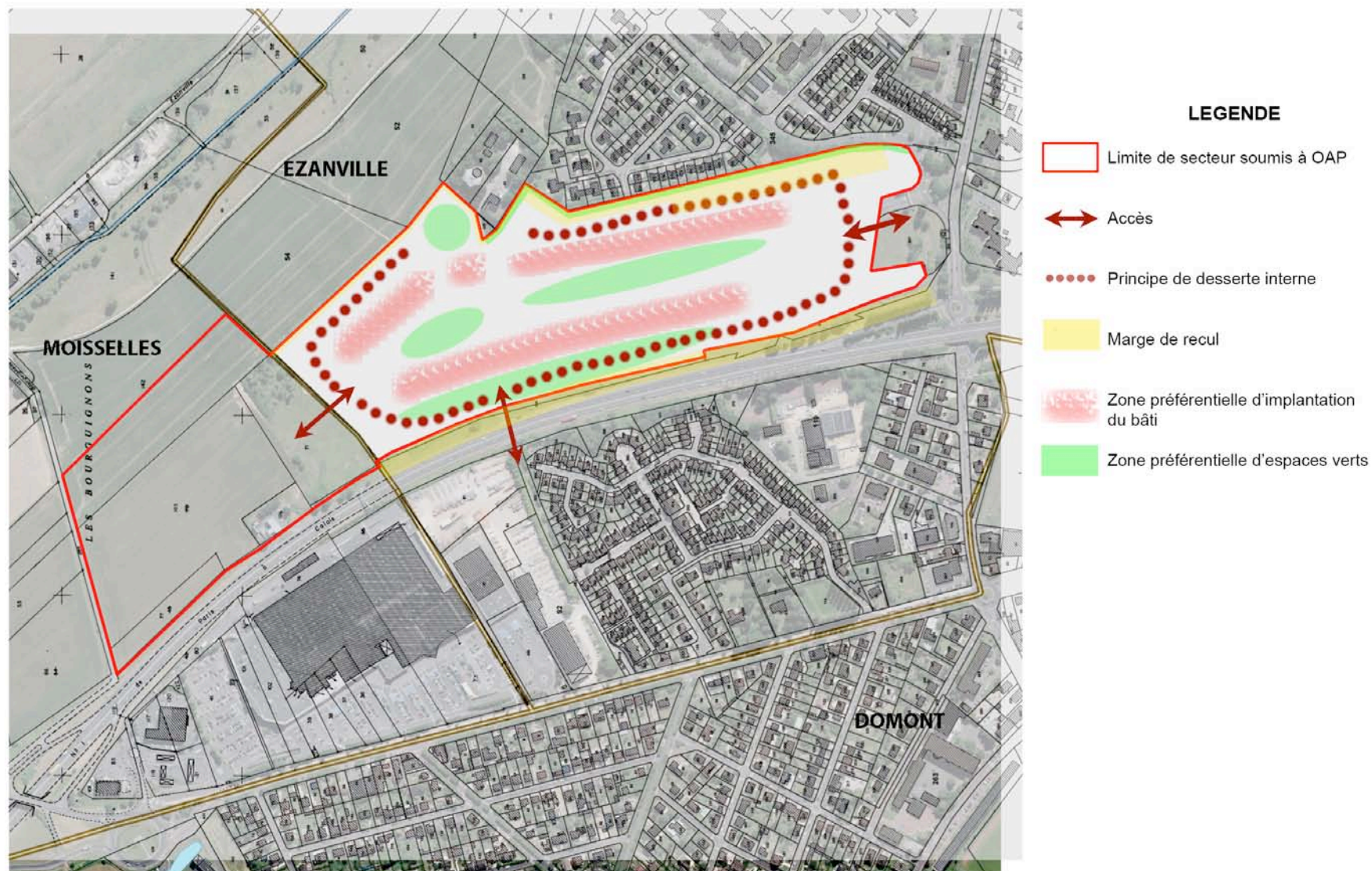
- Le principe de **desserte interne** et les **accès existants et à créer**,
- Les **zones d'implantation préférentielle du bâti**,
- **La typologie des constructions et la mixité de fonctions** : activités commerciales, forum d'entreprises, activités pédagogiques et de loisirs, services...
- **Les protections paysagères**,
- La **hauteur des constructions** : celle-ci sera limitée à **12 m à l'égout du toit** ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse mesurée à partir du sol fini. Le plateau du sol fini ne pourra excéder un plateau de nivellement fixé à 95,00 NGF.

Programmation :

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'ensemble du périmètre ; l'opération pourra se réaliser **en une ou plusieurs tranches opérationnelles**.

Capacité d'accueil : La surface de plancher constructible sera de l'ordre de **60 000 m²**

Orientation d'Aménagement et de Programmation Schéma de principe d'aménagement - « Val d'Ezanville »



I-4 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur UAd « Centre ville »

I-4-1 Présentation du site et contexte général

La commune souhaite favoriser la restructuration du centre-ville portant sur les parcelles N°521p et 225 – section AE situées au droit d'un rond-point reliant la rue de la Mairie et la Grande Rue.

Ces terrains d'une superficie de **387m²** présentent actuellement un état dégradé ; ils sont occupés par des bâtiments désaffectés et des friches qui altèrent l'image de centre-ville, face à la Mairie.

L'objectif de la commune est de :

- de favoriser la réalisation de logements sociaux, de petite taille (T1 à T3) afin de répondre aux besoins des habitants,
- d'achever la restructuration et la valorisation de ce secteur central face à la Mairie et d'embellir ainsi le cœur de ville.



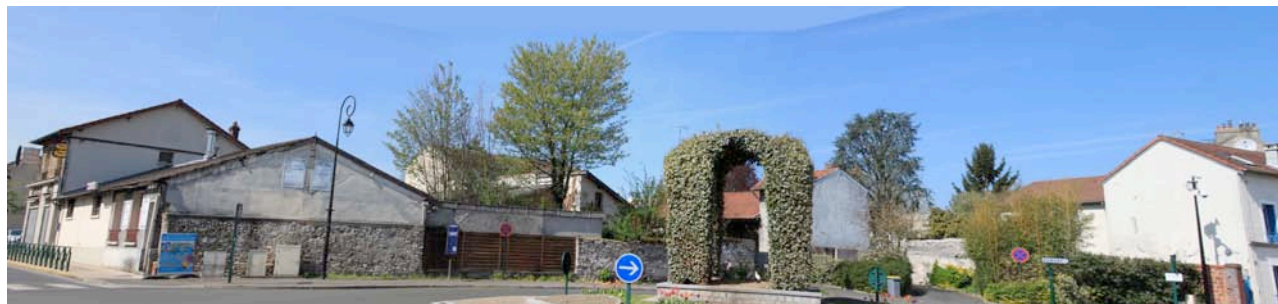
Grande Rue partie sud – Vue sur le rond-point central



Rue de la Mairie – vue depuis le rond-point central



Panoramique sur le rond-point central et les terrains concernés



Rond-point central et les terrains concernés en arrière-plan

Voirie et réseaux

Le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux publics : eau (Ø150), réseau public d'assainissement (eaux usées - Ø 200 et eaux pluviales -Ø 600), électricité, télécom.

État des lieux et topographie

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

Servitude de passage

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

Superficie de la zone soumise à orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

S secteur UAd = 1100 m²

I-4-2 Les objectifs du projet d'aménagement

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est de **définir des principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble homogène** sur l'ensemble du secteur à aménager.

L'opération devra être réalisée **dans le cadre d'un aménagement global**, tel que défini par les principes d'aménagement et de programmation et le schéma d'aménagement de la présente OAP.

Schéma de principes d'aménagement et de composition

Le Schéma de principes d'aménagement figure :

- les accès et servitude de passage,
- la **zone d'implantation préférentielle du bâti**,
- la typologie du bâti qui sera de **l'habitat collectif social** favorisant des logements de petite taille T1, T2, T3
- un espace libre à engazonner et à planter,
- la **hauteur des constructions** principales sera limitée à **9 m à l'égout du toit** ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse par rapport au plateau du sol fini qui ne pourra excéder un plateau de nivellement fixé à 89,60 NGF.

I-4-3 Capacité d'accueil retenue et programmation :

Programmation :

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'ensemble du périmètre ; l'opération pourra se réaliser **en une tranche**

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

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



I - 5 Modification du zonage

I-5-1 Création du secteur UIc

La zone UI recouvre dans le PLU la Z.A.E. du « Val d'Ezanville » et une zone d'activités à l'est de la RD 301 limitrophe de la commune de Domont.

Afin de distinguer cette zone de celle du Val d'Ezanville » soumis à une O.A.P., il est nécessaire de créer un **secteur UIc** qui bénéficie de dispositions spécifiques distinctes de la zone UI ; celles-ci sont détaillées au § « I-1-2 Modifications d'articles de la zone UI et de ces secteurs »

Afin que la commune puisse assurer le renouvellement urbain nécessaire, une partie du secteur **UIc**, le secteur **UIcs** est soumis à une servitude d'attente de projets conformément à l'article L 151-41 modifié par la loi n° 2016-1087 du 08/08/2016-art. 156.

La superficie du secteur UIc est de : 10 450 m²

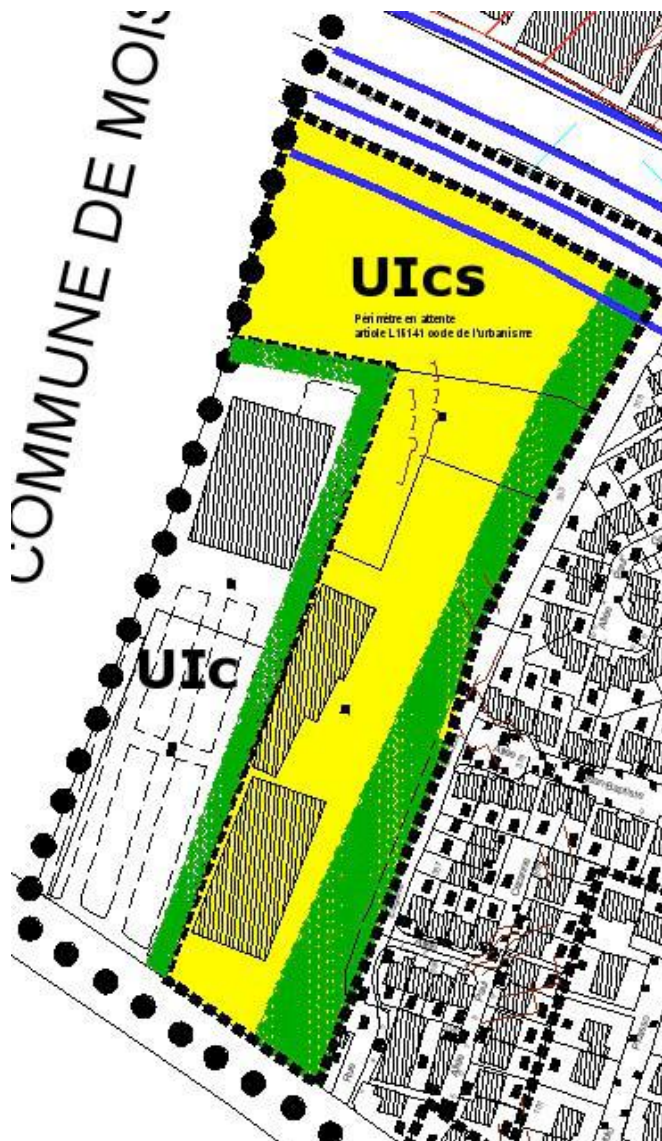
La superficie du secteur UIcs est de : 21 271 m²

Une bande de plantations de 8 m de large est demandée pour tout nouveau projet d'aménagement en zone UIc afin d'assurer une protection paysagère par rapport au secteur en attente de projet.

Zonage UI avant modification



Secteur UIc après modification



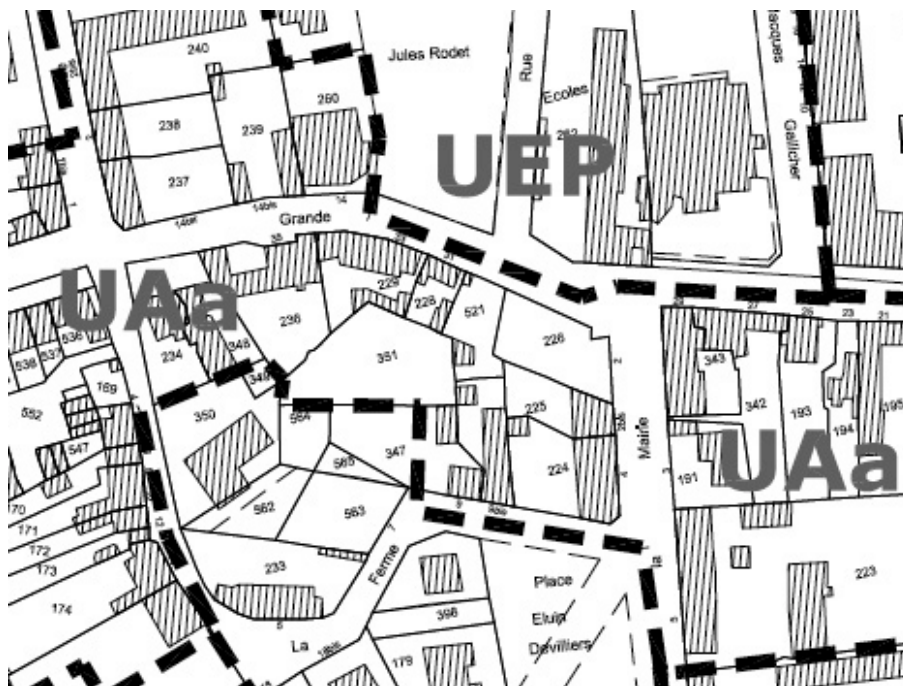
I-5-2 Création du secteur UAd

Le secteur urbain « centre-ville » est soumis à une O.A.P. détaillée au § I.4 « *Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur UAd « Centre ville »* ».

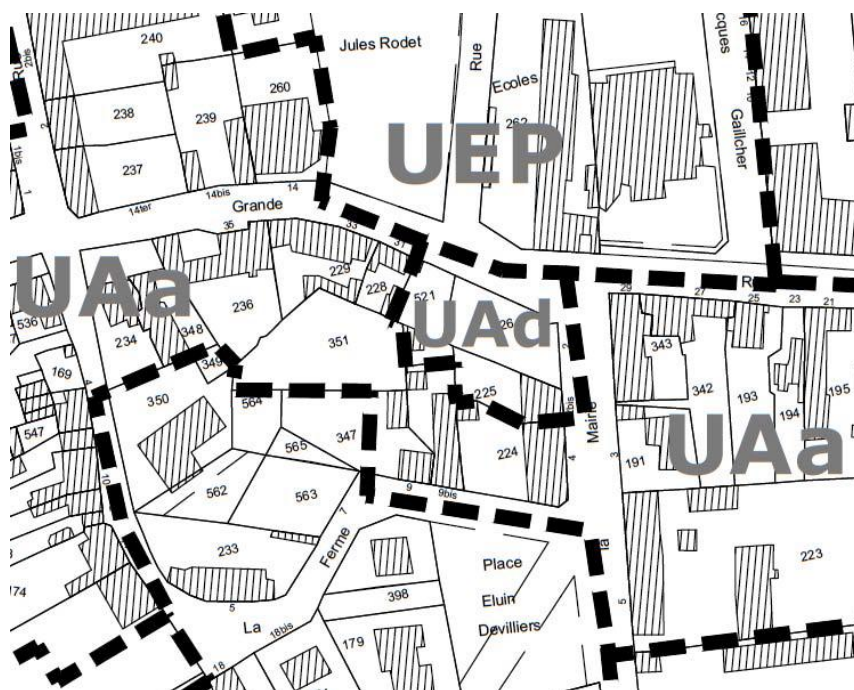
Il bénéficie de dispositions règlementaires spécifiques détaillées au § « *I-1-3 Dispositions particulières au secteur UAd* » qui justifient la création d'un nouveau secteur UAd.

La superficie du secteur UAd est de : 1100 m²

Secteur UA avant modification



Secteur UAd après modification

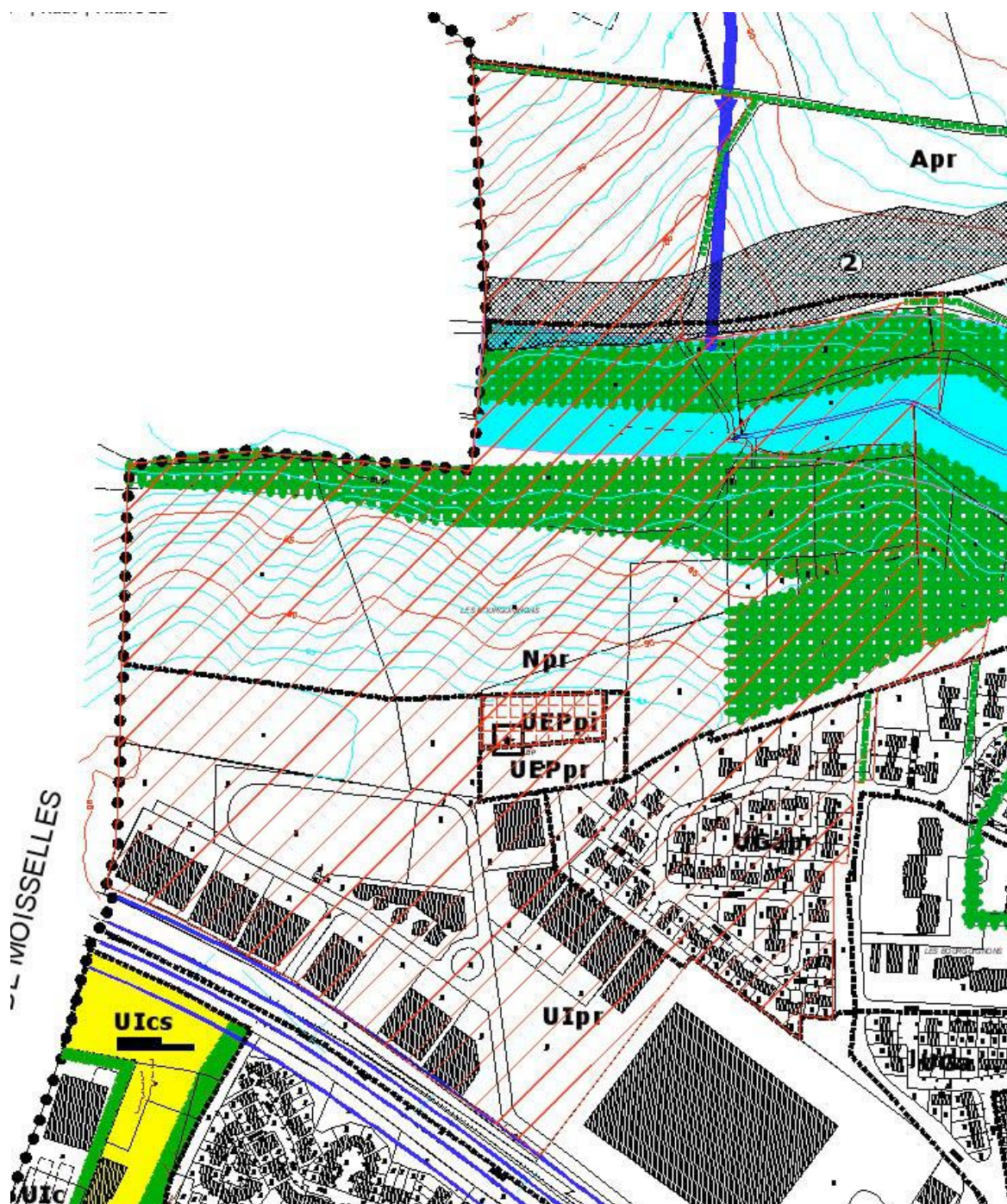


I-5-3 Intégration des secteurs situés dans les périmètres de protection du captage d'eau potable d'Ezanville

Conformément au dossier de mise en compatibilité du PLU, les secteurs UEPpi, UEPpr, Ulpr, UGapr, Apr, Npr sont reportés sur le plan de zonage modifié.

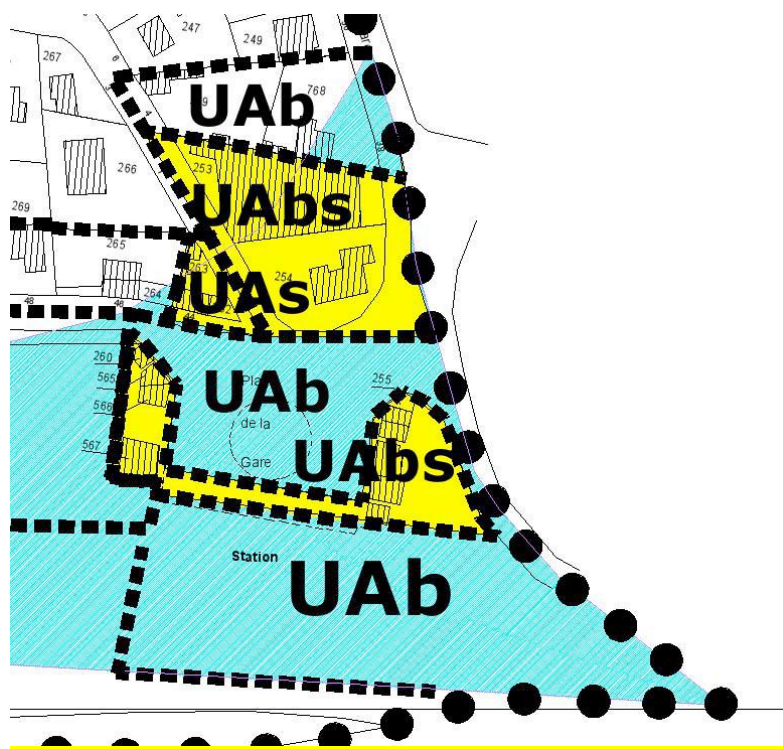
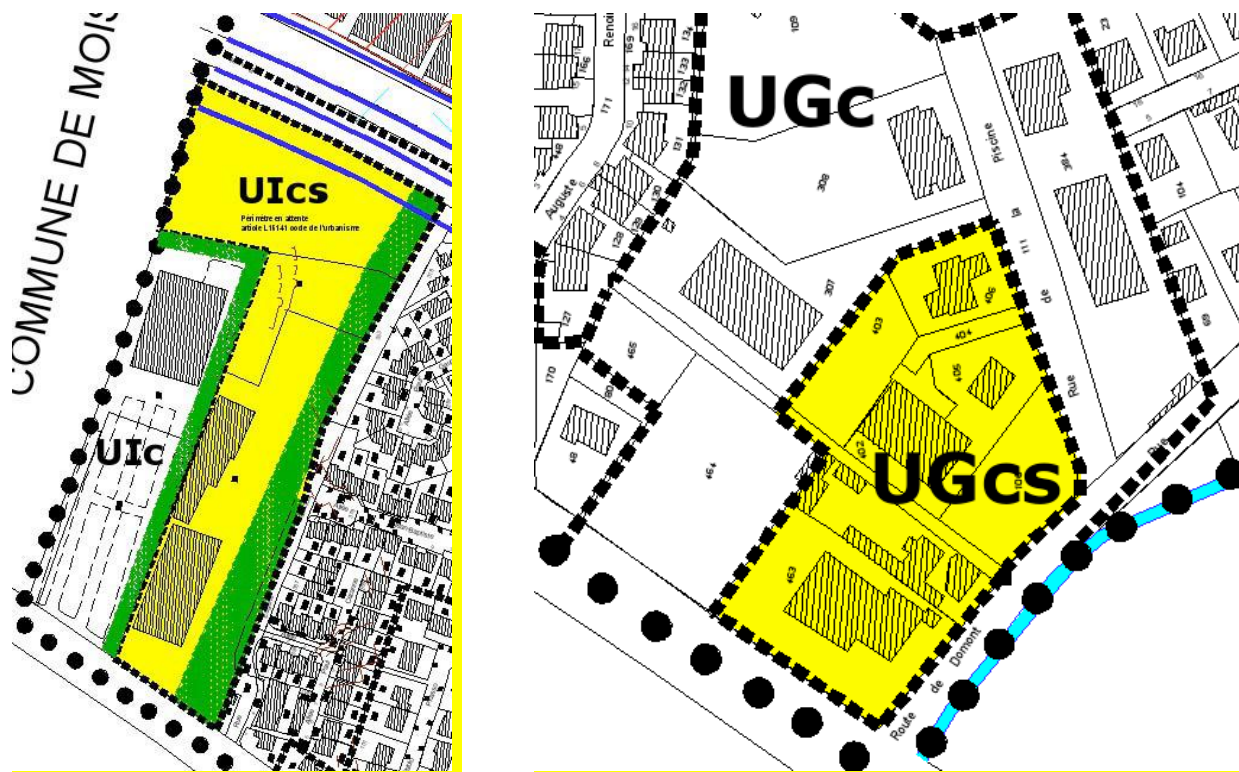
Superficie des secteurs :

- UEPpi:	7861 m ²
- UEPpr:	4435 m ²
- Ulpr:	96914 m ²
- UGapr:	36540 m ²
- Npr:	143031 m ²
- Apr:	32497 m ²



I-5-4 Création des secteurs UAbs, UGcs, UIcs.

Afin que la commune puisse assurer le renouvellement urbain nécessaire et requalifier certains quartiers de ville, 4 secteurs **UAs**, **UAb**, **UGc** et **UIc** sont créés sur une partie des secteurs et zones UA, UAb, UGc et UIc: ces secteurs sont soumis à une servitude d'attente de projets conformément à l'article L 151-41 modifié par la loi n° 2016-1087 du 08/08/2016-art. 156.



II - JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

L'article L. 153-41 du code de l'Urbanisme (modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017) prévoit la modification du Plan Local d'Urbanisme lorsque la modification du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions ont pour effet :

- la majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- la diminution des possibilités de construire,
- la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente modification a pour effet la majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan. Cela justifie la modification du PLU avec enquête publique.

III - COMPATIBILITÉ AVEC LES SCHÉMAS DIRECTEURS

Le projet de modification n'apporte aucun changement par rapport aux vocations des zones urbaines et naturelles et reste donc compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île de France (S.D.R.I.F.) approuvé le 27 décembre 2013.

IV - INCIDENCE SUR LES SUPERFICIES DE ZONES

Modification des superficies :

Zone UI avant modification:	20,0 ha
Zone UI après modification:	6,8 ha

Secteur UIc avant modification:	0,0 ha
Secteur UIc après modification:	1,0 ha

Secteur UAd avant modification:	0,0 ha
Secteur UAd après modification:	0,11 ha

Intégration des secteurs UEPpi, UEPpr, UIpr, UGapr, Apr, Npr

- UEPpi: 0,7 ha
- UEPpr: 0,4 ha
- UIpr: 9,7 ha
- UGapr: 3,6 ha
- Npr: 14,3 ha
- Apr: 3,2 ha

Création des secteurs UAs, UAbs, UGcs et UIcs

- UAs: 0,03 ha
- UAbs: 0,3ha
- UGcs: 0,7 ha
- UIcs: 2,1 ha

V – MODIFICATIONS APRÈS ENQUÊTE PULIQUE

Au terme de l'enquête publique, la commissaire enquêteur a émis un avis favorable aux modifications :

A/ en sollicitant l'intégration des dispositions suivantes :

-1/ inclure un pourcentage de logements sociaux dans les zones du PLU en inscrivant les dispositions suivantes, à **l'article 2 du règlement** pour les zones urbaines UA/UC/UG ainsi que pour les zones à urbaniser AU1b/AU2.

« Sont autorisées :

-Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'en cas de réalisation d'un programme de logements collectifs ou individuels, elles présentent un pourcentage de logements locatifs sociaux calculé ainsi :

Opération comprenant jusqu'à 15 logements :

25% du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social

Opération comprenant plus de 15 logements :

30% du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social

Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure.

Ceci s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division.

Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif. »

-2/ inclure une clause dans le règlement de la zone UI, section 1, article UI1 »occupations et utilisations du sol interdites », pour les zones UI et UIpr :

« les constructions ou installations à destination d'habitation **hormis celles** autorisées à l'article 2, qui sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés»

Conserver l'interdiction des constructions ou installations liées à l'habitation même celles liées au gardiennage en zone UIb.

B/ et sous réserve des rectifications suivantes :

1/ retirer la schématisation de la marge de recul le long de la RD 301- côté MOISSELLES, afin de se limiter au périmètre OAP concernant le territoire de la commune

2/ modifier le tableau des servitudes dites « périmètres d'attente de projet » afin de supprimer la colonne bénéficiaire

3/ légender, sur le plan de zonage, la marge de recul existante le long de la RD 301.

Afin de tenir compte de cet avis, l'ensemble de ces modifications et rectifications a été intégré aux pièces du dossier de modification du PLU approuvé.