

Département du Val d'Oise

Commune d'EZANVILLE

Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Réalisation :

Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche - 75003 Paris

Service Urbanisme et Techniques

Ville d'EZANVILLE

APPROUVÉ le : 11 septembre 2006

PREAMBULE

La commune d'EZANVILLE a décidé, le **27 septembre 2001**, d'engager la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles R 123-15 et suivants du code de l'urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le **Plan Local d'Urbanisme** au Plan d'Occupation des Sols.

Ce nouveau document a pour objectif de fonder une **politique locale d'aménagement** ; il est précédé d'un diagnostic et d'un projet d'aménagement et de développement durable.

Le **diagnostic** qui constitue la première partie du rapport de présentation est établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il doit permettre au P.L.U. de préciser les besoins répertoriés en matière de développements économiques, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il intègre désormais les dispositions applicables en Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté) et couvre la totalité du territoire communal. L'élaboration prévoit une concertation avec les habitants dès le début de la procédure ; les modalités de cette concertation avec la population sont fixées par délibération du Conseil Municipal.

Le **projet de développement et d'aménagement durable** définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Un second document intitulé « **Orientations d'aménagement** » complète le P.A.D.D afin de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les plans locaux d'urbanisme qui remplacent les plans d'occupation des sols donneront ainsi aux communes un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elles engagent tout en continuant, comme par le passé, à préciser **le droit des sols**.

SOMMAIRE :

Pages

I - ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT	4
--	---

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Définition des enjeux de développement pour la commune au regard du diagnostic :

Assurer un développement maîtrisé de la ville, tout en respectant la qualité du paysage et de l'environnement rural afin de rétablir l'attractivité de la commune, enrayer le déclin démographique et lui impulser une nouvelle dynamique urbaine.

1 – Assurer le développement maîtrisé de la ville

1 – 1 Renforcer les pôles de centralité

- En restructurant le centre-ville afin de poursuivre l'amélioration de son fonctionnement, lui impulser une nouvelle dynamique commerciale et lui redonner un aspect plus attractif grâce à plusieurs axes d'intervention :
 - Affirmer le caractère de pôle de centralité par une nouvelle composition urbaine,
 - Valoriser les espaces publics,
 - Requalifier la voirie,
 - Dégager des axes de perception d'ensemble,
 - Développer les liaisons avec les quartiers environnants, les espaces publics et les équipements.
- En valorisant et en améliorant le fonctionnement du quartier de la gare :
 - Permettre une recomposition urbaine et une valorisation de la place de la gare, important pôle multimodal et lieu de passage très fréquenté.

1 – 2 Favoriser le renouvellement urbain et la diversité de l'habitat

- En autorisant l'aménagement du secteur des Ouches :
 - Favoriser le développement urbain du secteur des Ouches, lieu de redéploiement stratégique en cœur de ville, et le relier au centre historique et aux équipements publics par un réseau de cheminements piétons.
 - Autoriser une densification du secteur par des opérations d'aménagement d'ensemble assurant le renouvellement urbain nécessaire pour enrayer le déclin démographique et rétablir des flux migratoires positifs sur la commune.
 - Favoriser la diversité de l'habitat en autorisant des typologies d'habitat diversifié (petits collectifs, maisons de ville, pavillons).
- En réservant un secteur de développement futur au lieu-dit "le Pré Carré".
 - Permettre le développement d'un secteur à vocation mixte, de part et d'autre de la déviation projetée de la RD 370, au lieu-dit "le Pré Carré".

2 – Renforcer la cohésion urbaine entre quartiers par le développement et la valorisation des équipements publics

- En réservant les terrains communaux situés entre le centre historique et le secteur des Ouches à l'aménagement d'équipements publics reliés par un réseau de circulations douces.
- En développant les équipements de sports et de plein air aux abords de la « coulée verte » du vallon du Petit Rosne.
- En restructurant les équipements de loisirs et sportifs de proximité au sein des quartiers.
- En instituant une zone d'aménagement futur à vocation d'équipements sportifs intégrant notamment un C.E.S. et un parc des sports.

3 - Redynamiser le tissu économique

- En favorisant l'implantation d'activités commerciales de proximité en centre-ville et autour de la place de la gare afin de renforcer l'attractivité et la vitalité des deux pôles de centralité.
- En favorisant le développement des zones d'activités économiques existantes aux abords de la RN 1.

4 - Améliorer les conditions de circulation et de stationnement

- En prévoyant l'emprise de la déviation de la RD. 370 au nord du territoire,
- En augmentant les capacités de stationnement :
 - en centre-ville par l'aménagement d'un terrain communal,
 - aux abords de la gare, par l'extension du parc de stationnement existant,
- En développant le maillage de circulations douces entre quartiers et vers les espaces naturels :
 - par la création de liaisons piétonnes urbaines,
 - par la création, la préservation et la valorisation des chemins existants et des structures végétales qui les bordent (haies arbustives) vers et dans la « coulée verte » du vallon du Petit Rosne.

5 – Renforcer l'axe paysager de la « coulée verte » et valoriser le patrimoine naturel ezanvillois

- En affirmant la structuration de la « coulée verte » du vallon du Petit Rosne, d'axe Est / Ouest, assurant la transition naturelle entre la ville au Sud et les espaces paysagers et agricoles au Nord,
 - en développant la continuité de la « coulée verte »,
 - en valorisant les cheminements existants et en créant de nouvelles liaisons douces vers la Ville au Sud et le secteur de développement futur du Pré Carré au Nord-Est.
- En préservant les terres agricoles au Nord du territoire, en lisière de la Plaine de France.
- En maintenant les chemins ruraux qui sillonnent les espaces agricoles environnants et en préservant les vues remarquables sur la Ville et la forêt d'Ecouen magnifiée par le château qui domine la Plaine de France.



