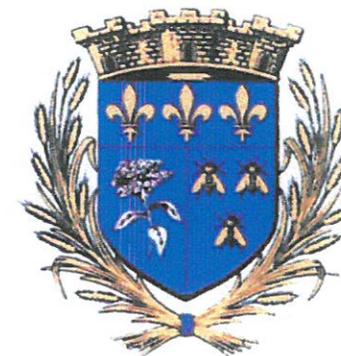


PLAN LOCAL D'URBANISME



ENNERY

MODIFICATION

NOTICE DE PRESENTATION

PLU MODIFIE

LE 21 mars 2016

SONIA LAAGE
URBANISTE ■
PAYSAGISTE
DPLG
laage711tz@free.fr
95450 vigny



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 21/03/2016. Le Maire, Gérard LEROUX



ENNERY – MODIFICATION DU PLU

SOMMAIRE

1	RAPPEL DES PROCEDURES D'ELABORATION ET DE REVISION OU DE MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE	3
2	OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU	3
3	OBJET 1 DE LA MODIFICATION DU PLU	4
4	LES LOGEMENTS SUR LA COMMUNE	6
5	POPULATION DE LA COMMUNE	7
6	ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE	8
7	MOBILITE DEPLACEMENTS STATIONNEMENTS	8
8	LE SECTEUR « PARTIE DU PARC »	10
9	OBJET 2 DE LA MODIFICATION	24
10	OBJET 3 DE LA MODIFICATION	24
11	OBJET 4 DE LA MODIFICATION	26
12	INCIDENCE DE LA MODIFICATION DU PLU	26



ENNERY – MODIFICATION DU PLU

1 RAPPEL DES PROCEDURES D'ELABORATION ET DE REVISION OU DE MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE

Le PLU a été approuvé par le conseil municipal le 18 février 2005, il a fait l'objet d'une révision simplifiée le 21 septembre 2007 portant sur le règlement de la zone Naa.

2 OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU.

La procédure de modification du PLU a pour objet :

- 1 - la modification de la zone UE afin de favoriser la construction de logements répondant à des objectifs de mixité intergénérationnelle et sociale dans un cadre urbain maîtrisé s'agissant d'un secteur jouxtant le village ancien d'Ennery.
- 2 - la suppression d'emplacements réservés ayant été réalisés et la mise en place de deux emplacements réservés pour la création de places de stationnement et d'un équipement communal socioculturel sur le territoire communal.
- 3 - la mise à jour des documents graphiques liés à la modification projetée avec le cadastre et leur numérisation
- 4 - quelques ajustements règlementaires rendus nécessaires en raison de difficultés d'appréciation de l'article AU11 relatif aux clôtures.



ENNERY – MODIFICATION DU PLU

3 OBJET 1 DE LA MODIFICATION DU PLU

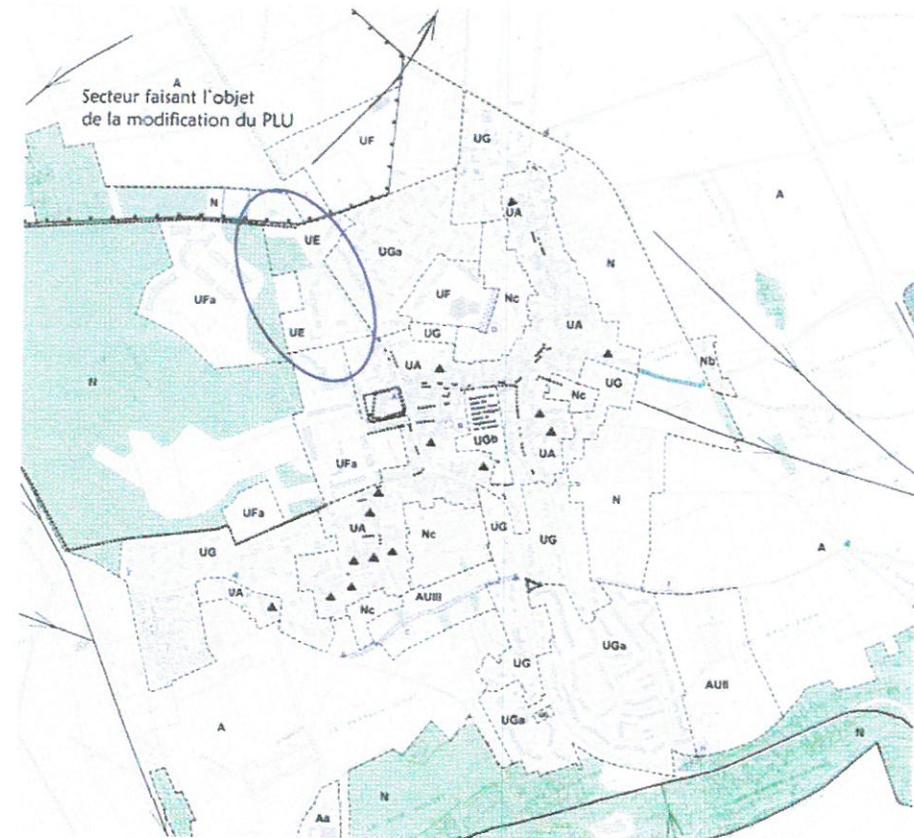
L'objet 1 de la modification du PLU est la création d'un secteur au sein de la zone UE et l'ajustement règlementaire et graphique du zonage correspondant. Son objectif est de permettre la création de logements dans un secteur d'Ennery qui dans le PLU ne bénéficie pas d'un règlement et d'un zonage cohérents avec la structure foncière et son évolution. En effet, celui-ci est situé à la charnière de deux zones du PLU :

- la zone UFa destinée à la maison de retraite, qui concerne également la propriété du château d'Ennery et dans laquelle un nouvel établissement pour les personnes âgées dépendantes a été achevé en 2014,
- la zone UE qui accueille l'habitat collectif peu dense et un terrain délimité par un mur de pierre, d'une surface d'environ 4700m² non bâti.

D'autre part, la délimitation entre les deux zones n'a pas été établie en cohérence avec la structure parcellaire, qui sur le terrain est délimitée par des murs en pierres et dont l'intérêt patrimonial et paysager mais aussi fonctionnel est important.

L'objectif est par conséquent de permettre l'adaptation du règlement du PLU à l'évolution de ce secteur, l'ajustement du zonage en tenant compte du potentiel de constructibilité et de la faisabilité foncière, dans le cadre des objectifs fixés par le PADD.

En effet, le PADD du PLU approuvé en 2005 précise l'objectif de « Dynamiser la vie locale et du village, maintenir la population scolaire, donner aux jeunes la possibilité de se loger grâce à une politique urbaine, mesurée et sociale » et pour cela « Développer une offre de logement pour répondre à l'évolution des ménages et aux besoins des salariés de la zone d'activité ».



ENNERY – MODIFICATION DU PLU

Depuis l'approbation du PLU en 2006, le développement urbain du village d'Ennery s'est réparti sur le territoire dans divers sites :

- en partie sud du village avec la mise en œuvre des opérations de construction des Baudières 1 (50 maisons) et 2 (35 maisons), opérations d'aménagement comprenant la création de logements en accession, logements primo-accédants et logements locatifs sociaux en maisons de ville réalisées entre [2008 et 2013],
- dans la propriété boisée du parc du Château, avec la réalisation d'un EHPAD de 160 lits
- avec des opérations de densification d'une part d'espace non construit dans le centre village, tel que le secteur du Pré portant sur la création de 17 logements (15 pavillons) et d'autre part la réhabilitation de corps de fermes ayant permis la création d'environ 40 logements.

La commune souhaite poursuivre ses objectifs et maîtriser l'urbanisation des espaces disponibles tout en confortant sa structure bâtie et son armature paysagère.

Le tissu urbanisé de la partie village de la commune dans la partie résidentielle dispose aux franges de quelques espaces peu denses qui présentent des possibilités de densification et sur lesquels la commune peut poursuivre la réalisation de programme de logements lui permettant de maintenir la structure sociodémographique dynamique et répondre à l'évolution de la demande de la population sur certaines typologies bâties plus adaptées.

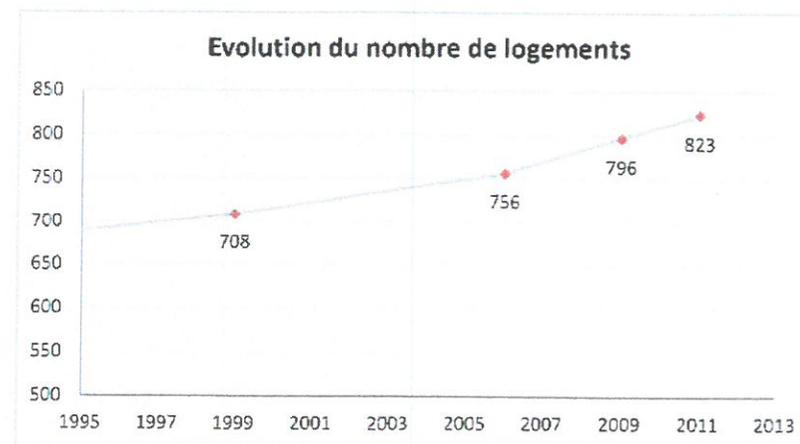
A l'entrée nord du village, le périmètre de réflexion issu du détachement d'une partie de la propriété du château a été identifié en continuité des espaces construits et disposant d'une délimitation physique constituée d'un mur de propriété qui referme la partie du domaine du Château affectée à la propriété bâtie et à l'établissement de santé ainsi qu'à la résidence EHPAD, de la partie destinée au logement et orientée sur la rue du Moutiers, voie principale d'Ennery.



4 LES LOGEMENTS SUR LA COMMUNE

4.1/ Evolution du nombre de logements réalisés sur la commune

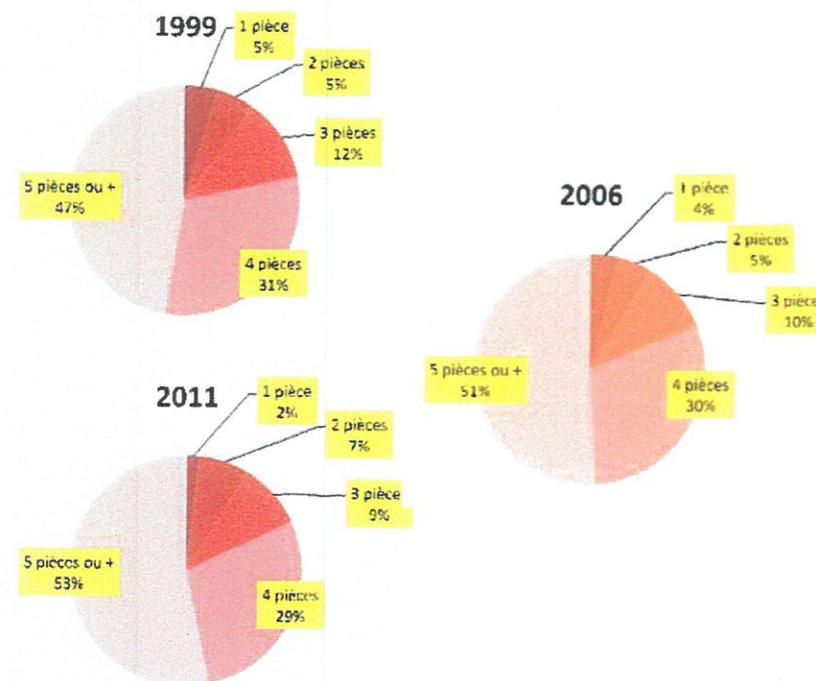
Depuis 2006, après l'approbation du PLU, les diverses opérations d'aménagements citées ci-dessus ont permis la création de près de 130 logements dont une centaine en immobilier neuf (non compris les logements EHPAD et résidences services située sur la ZAE). Ces opérations ont pu être réalisées sous la forme de lotissements par des aménageurs indépendants. Certains programmes (les Baudières 1) ont permis une mixité sociale avec des logements locatifs sociaux (7 logements) et des accessions à la propriété pour les primo-accédants (13 logements).



4.2/ Le nombre de logements

Le nombre de logements augmente de près de 16.3% entre 1999 et 2011.

Logements	Nombre 2011	Nombre 2006		% 2011	% 2006
Total	823	756	+8.8%	100%	100%
Dont résidences principales	791	731	+8.2%	96%	96.7%
Résidences secondaires /occasionnelles	1	5		0.1%	0.7%
Logements vacants	32	20	+60%	3.9%	2.6%
Dont Maisons	700	654	+7%	85%	86.4%
Appartements	120	97	+24%	14.5%	12.8%



4.3/ Typologie des logements

La typologie des logements se modifie entre 1999 et 2011,

Les très petits logements et les logements de taille moyenne (3 et 4 pièces) diminuent,

Les petits logements (2 pièces) les grands logements augmentent.

Les grands logements correspondant aux programmes des lotissements, typologie pavillonnaire

et les mutations résidentielles dans le tissu ancien, ont permis l'installation de ménages avec enfants sur la commune.

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 21/03/2016. Le Maire, Gérard LEROUX



ENNERY – MODIFICATION DU PLU

Les petits logements ont quant à eux pu être réalisés par la rénovation du bâti ancien du centre village, notamment les vieilles fermes nombreuses à Ennery.

Il y a cependant un déficit de création de logement de type T1 et T3, adaptés pour le premier, aux jeunes qui démarrent dans la vie active et pour la seconde, soit à de jeunes couples avec enfant soit à des personnes âgées souhaitant rester sur la commune et conserver leur autonomie et qui, ainsi peuvent libérer un grand logement pour une résidence de type sénioriale, ayant des aménagements adaptés. La commune connaît une augmentation de ces demandes en logements permettant d'aider les aînés à bien vieillir dans un environnement favorisant leur inclusion sociale, l'entraide et la solidarité au sein de la commune.

5 POPULATION DE LA COMMUNE

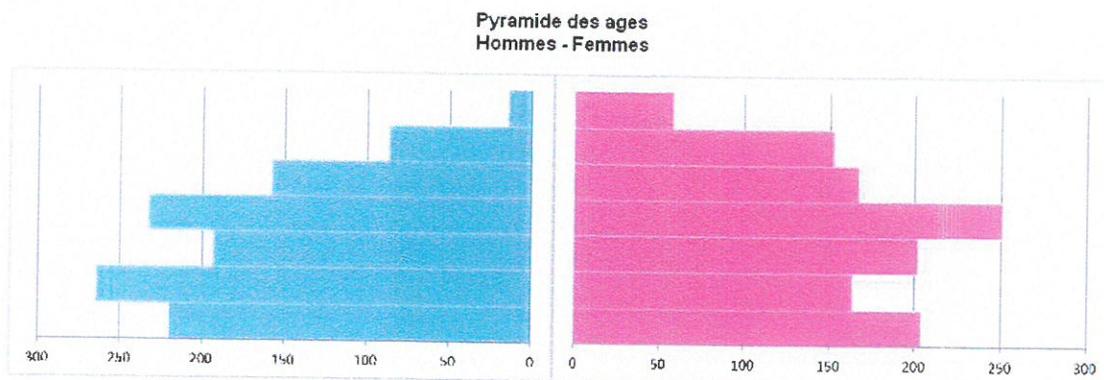
5.1/ Evolution

La population communale augmente de 11.5% entre 1999 et 2011.

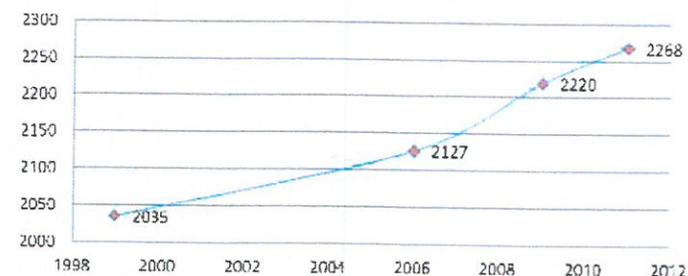
L'augmentation est nettement plus rapide à partir de 2006, en effet le taux moyen annuel d'évolution de la population est deux fois plus élevé entre 2006 et 2011 (+ 1.3%) qu'entre 1999 et 2006 (+0.65%).

Entre 2006 et 2011 la population a augmenté de 141 habitants, soit une hausse de **+6.6%** à titre de comparaison, l'augmentation de la population à l'échelle du canton de la vallée du Sausseron est de 0.2%.

5.2 / Structure en 2011



Evolution du nombre d'habitants

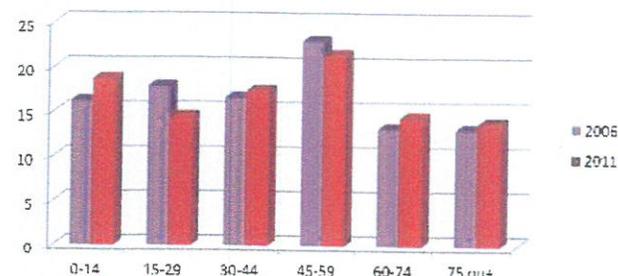


ENNERY – MODIFICATION DU PLU

Pour répondre à l'évolution démographique, et au renouvellement de la population avec jeunes enfants, (la pyramide des âges montre un rélargissement de la base, traduisant une reprise de la natalité ou confirmant un rajeunissement de la population) la commune a procédé à l'agrandissement de son groupe scolaire avec la création de deux classes supplémentaires. Par ailleurs la commune va accueillir un centre multi accueil pour la petite enfance, en cours de construction à côté du centre de loisirs d'Ennery par la Communauté de communes de la Vallée du Sausseron.

Cependant, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent 28.2 % des habitants et ont augmenté de 1,9% entre 2006 et 2011, montrant une tendance d'évolution vers le vieillissement au dépens des tranches d'âge 15-29 ans et 45-59 ans.

Evolution de la population par tranche d'âge (%) entre 2006 et 2011



6 ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

Située aux abords immédiats de l'agglomération de Cergy-Pontoise dont elle a quitté le schéma directeur en 2008, jouxtant les quartiers pavillonnaires de Pontoise sur une frange sud et est, limitrophe de la zone commerciale d'Osny à l'ouest, Ennery appartient au Parc naturel régional du Vexin français. Elle veille donc à son développement dans la limite de l'engagement des communes du Parc.

En conséquence, elle connaît une forte pression foncière, liée à la fois à proximité immédiate de l'agglomération mais aussi au caractère rural préservé de son habitat, à son patrimoine bâti, à ses espaces agricoles et son parc boisé.

7 MOBILITE - DEPLACEMENTS - STATIONNEMENTS

Bien qu'Ennery ait un indicateur de concentration d'emploi de 148, et bien que la zone d'activités d'Ennery génère près de 2000 emplois, 77,5% des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de la commune. Ces taux indiquent une forte mobilité quotidienne, autant de déplacements de la population depuis la commune vers l'extérieur que de l'extérieur pour se rendre sur les lieux d'activités de la commune avec 77% des déplacements qui s'effectuent en voiture individuelle.

L'augmentation de la population et la densification du centre village ont une incidence sur la circulation. La commune rencontre des difficultés d'offre de stationnement sur le domaine public, les rues particulièrement étroites n'étant pas adaptées à intégrer du stationnement et en conséquence, la circulation devient très difficile.

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 21/03/2016. Le Maire, Gérard LEROUX,



ENNERY – MODIFICATION DU PLU

L'offre en stationnement public dans le village est limitée, se situe essentiellement le long des rues et ne couvre pas tous les besoins. Le long de la rue du Moutiers aux abords de la mairie des commerces, du foyer rural, de l'église se concentrent des difficultés de stationnement et des gênes à la circulation.

Une intervention sur la modification du profil des voies ne peut être envisagée en raison d'une part de la configuration du maillage viaire qui ne permet pas de créer des sens uniques de circulation en répartissant le trafic sur plusieurs rues et d'autre part, en raison de la disposition du bâti qui ne comporte aucun retrait des constructions par rapport à l'alignement et de sa qualité patrimoniale.

Dans la partie ancienne du village, les dispositions foncières et bâties ne laissent aucune place à des espaces publics, hormis les rues et l'axe mairie/château déjà aménagés partiellement pour des stationnements et aucune possibilité de « dent creuse » à acquérir ne se présente. En outre, la totalité des parcelles est occupée par des fermes, corps de ferme, granges et autres constructions, constitutifs du patrimoine et de l'identité rurale et urbaine de la ville et protégés par le PLU. Des démolitions même partielles d'une partie de ce tissu sont exclues.

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 21/03/2016. Le Maire, Gérard LEROUX



ENNERY – MODIFICATION DU PLU

8 LE SECTEUR « PARTIE DU PARC »

8.1 Présentation du site

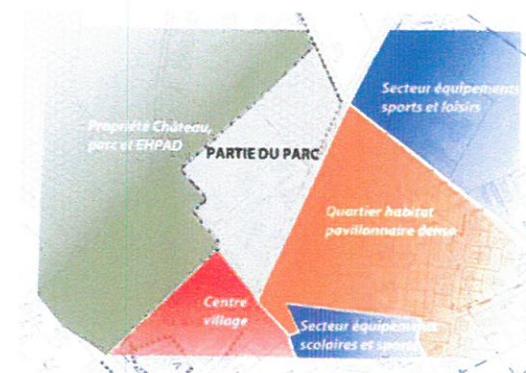
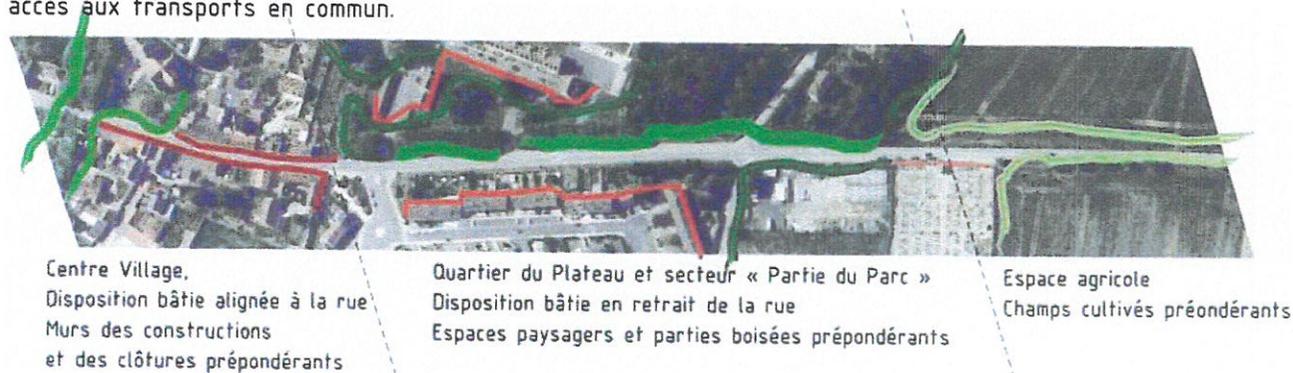


- 1 Partie intérieure près du bâtiment principal
- 2 Partie arrière du secteur et vue arrière bâtiment
- 3 Angle depuis la rue du Moutier
- 4 Entrée rue du Moutier et vue garages couverts
- 5 Entrée rue du Moutier et vue mail de frênes
- 6 Rue du Moutier, cèdres et bâtiment principal dans l'axe de la deuxième entrée
- 7 Mail de frênes vue intérieure

ENNERY – MODIFICATION DU PLU

Le secteur nord dispose d'un potentiel foncier aux portes du centre village, inséré dans un environnement paysager de qualité, faisant transition entre les espaces agricoles et la partie ancienne du village, et qu'il est nécessaire, dans le respect des objectifs de la charte paysagère, de préserver. Aussi, afin de permettre le développement tout en maintenant l'identité paysagère, une réflexion d'aménagement du secteur a été conduite afin de permettre à de futurs projets d'être réalisés.

Cette partie du parc située sur le plateau d'Ennery est entourée d'un environnement bâti mixte, intégrant à proximité l'ensemble des fonctions et services urbains que propose la commune : centre village limitrophe, écoles, commerces, terrains de sports et stade, centre de loisirs et multi-accueil, foyer rural, accès aux transports en commun.



8.2 Le patrimoine paysager présent sur le site

Le secteur est prépondérant dans le paysage perçu en entrée nord du village, il constitue le premier ensemble bâti et paysager perçu, notamment le grand mur de pierre qui cerne la propriété du château et la couverture arborée qui occupe les parcelles et structure les espaces.

Les éléments ont été identifiés ci-dessous.

Mur en pierre en bord de rue du Moutiers et espace boisé à



Alignements de frênes le long de la rue du Moutiers



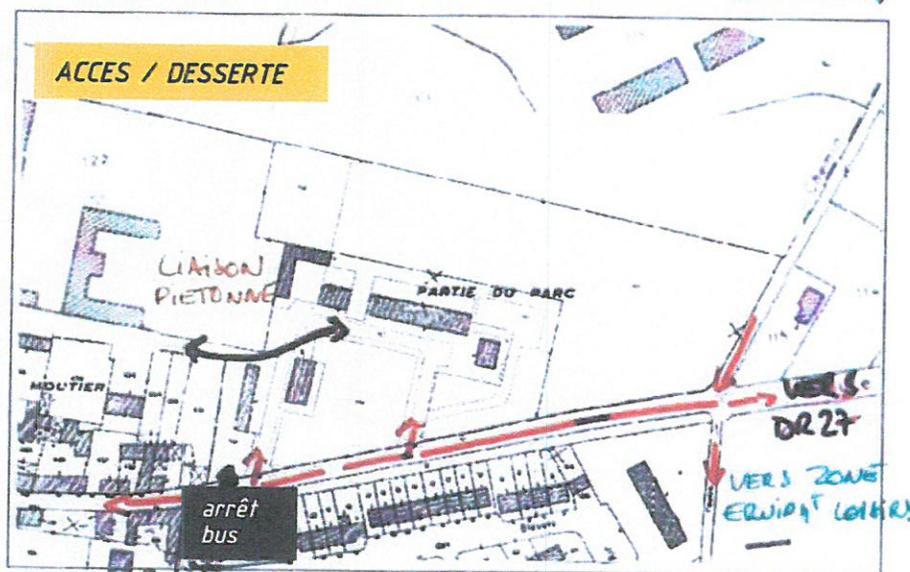
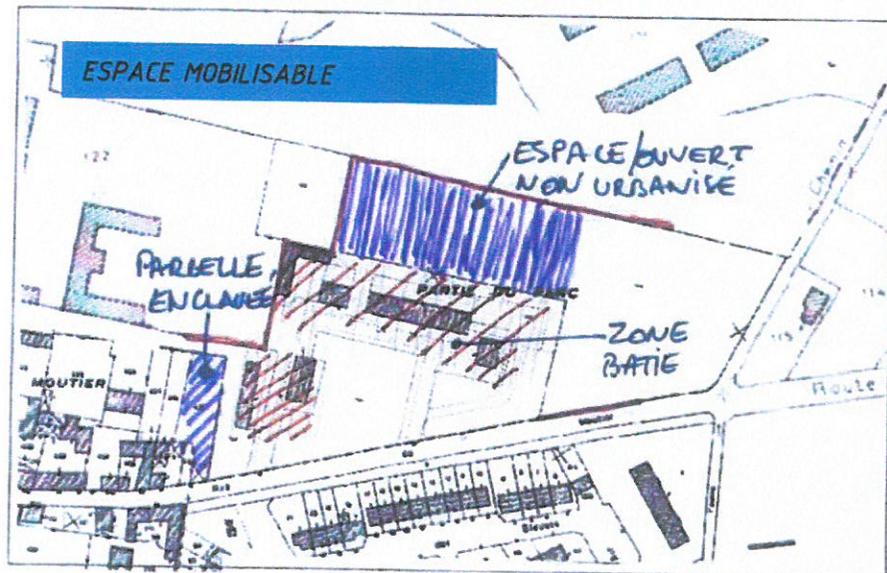
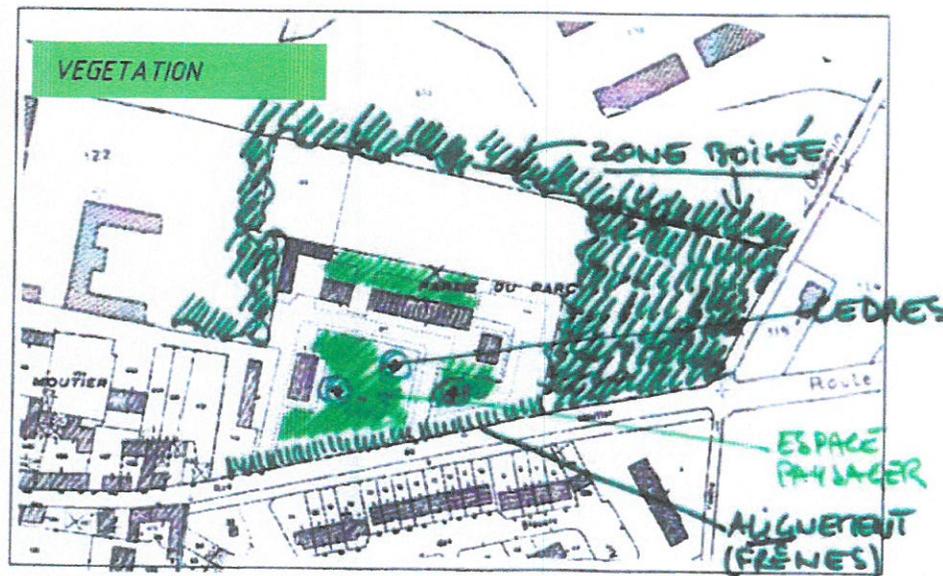
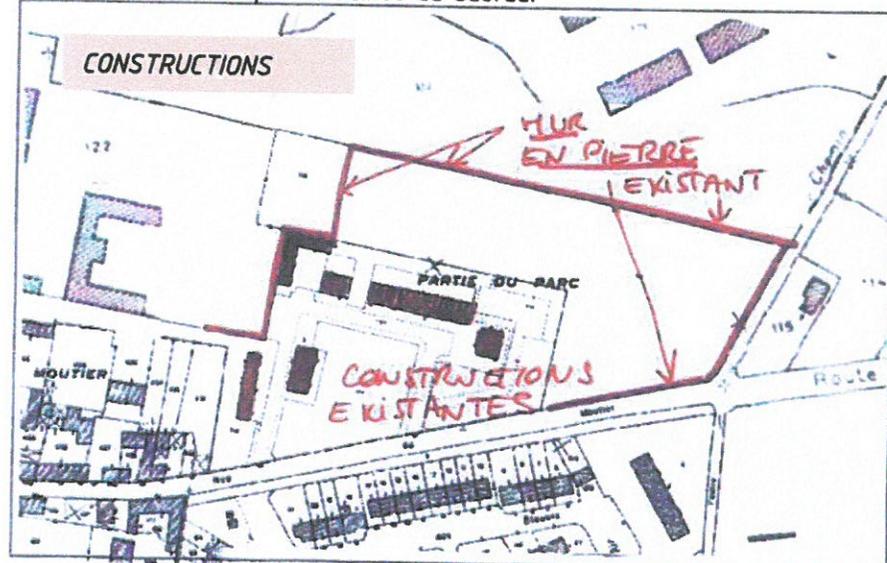
Cèdres et pelouse paysagère



Mur en pierre à l'arrière du secteur



3 Les caractéristiques urbaines du secteur



ENNERY – MODIFICATION DU PLU

8.4 Le scénario d'aménagement

L'objectif de l'aménagement du secteur est de permettre l'intégration d'un programme de logements dans un environnement urbain dont on aura préservé les valeurs paysagères.

Les capacités du site doivent permettre l'accueil d'un programme de logement favorisant la mixité intergénérationnelle et sociale grâce à la construction de nouvelles habitations sous diverses formes :

- Sous forme d'habitat collectif, avec la création d'une vingtaine de logements environ;
- Sous la forme d'habitat individuel, avec la possibilité de construire environ vingt logements dans des maisons de ville implantées en continuité bâtie,
- La mise à disposition de logement d'urgence, sous la forme d'un petit immeuble de quelques logements,
- Sous la forme d'un habitat innovant, quelques logements dans un ensemble constructif à caractère écologique et performance environnementale.

Le secteur intégrera un emplacement réservé pour la création d'un parking destiné aux habitants et usagers des commerces et des équipements rue du Moutiers et permettra en créant une offre de stationnement de libérer la rue des stationnements gênants et de fluidifier la circulation sur celle-ci.

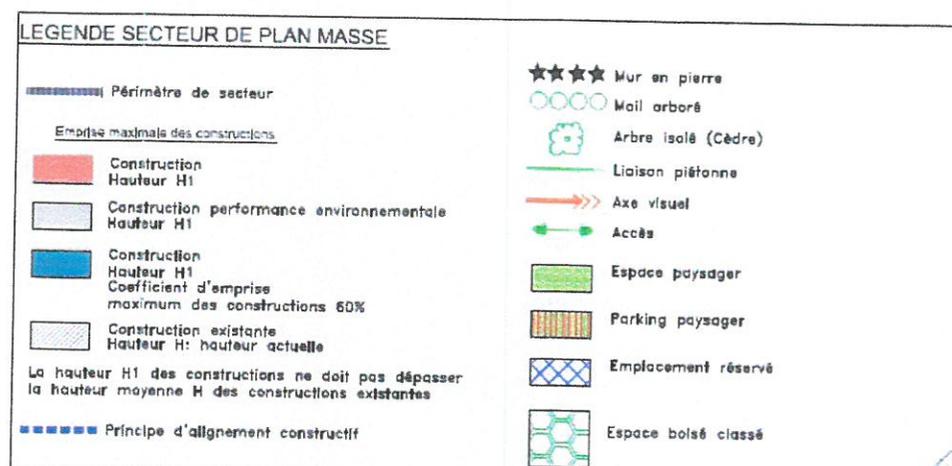
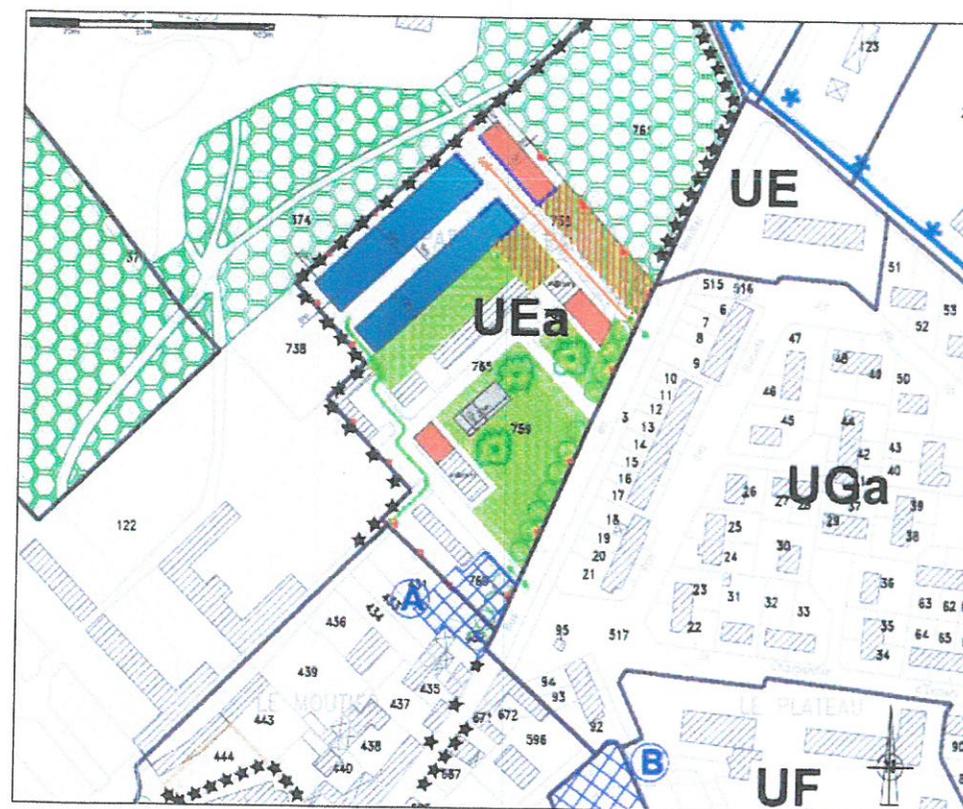
Afin de définir clairement les objectifs d'urbanisme, un schéma d'organisation urbaine du secteur s'appuyant sur l'analyse de l'état existant a été élaboré. Il propose des aménagements adaptés aux caractéristiques physiques et environnementales qu'appelle le site, ses espaces bâtis et paysagers. Il intègre les objectifs urbains suivants :

- **Préservation des espaces et éléments paysagers de la partie du Parc située en premier plan de l'espace public de la rue du Moutier contribuant à la qualité paysagère en entrée de ville, à la mise en valeur du patrimoine bâti ancien dans le prolongement de la rue :**
 - o protection du « cœur vert » constitué de la pelouse paysagère,
 - o préservation des cèdres,
 - o préservation de l'alignement des frênes,
 - o protection des parties boisées,
 - o protection du mur de propriété en pierres (extension de la protection existante à la totalité du mur),
- **Inscription sans rupture du paysage perçu, des constructions dans le site :**
 - o dans la partie avant ouverte sur le rue du Moutiers, comportant des habitations en petits immeubles collectifs, les constructions s'implantent en continuité des constructions existantes, dans des proportions et gabarits en continuité de celles-ci,
 - o dans la pelouse paysagère, sur laquelle se trouvent les cèdres, des constructions sont autorisées, dans les emprises indiquées et sous réserve que celles-ci, d'une part ne portent pas atteinte aux cèdres protégés et d'autre part s'intègrent dans l'environnement paysager à préserver. Pour cela, elles doivent avoir une construction écologique, leur façade doit être en bois et le mode constructif doit leur permettre d'atteindre des objectifs de performance environnementale de niveau bâtiment passif,



ENNERY – MODIFICATION DU PLU

- dans la partie arrière, le secteur peut favorablement accueillir des constructions destinées à des logements ayant une hauteur ne dépassant pas celles des constructions du secteur, à l'arrière d'un espace à préserver en jardin ou en prairie,
 - des aménagements paysagers et plantations doivent accompagner les constructions.
- **Amélioration de la circulation et du stationnement :**
- les différentes parties du secteur pourront être accessibles aisément depuis la rue du Moutiers, sans générer de nuisances ni aux espaces limitrophes ni aux constructions existantes,
 - des stationnements intérieurs paysagers et accessibles sont insérés,
 - un emplacement est réservé pour créer un parking public et son accès en limite du secteur et du centre village,
 - une liaison piétonne avec la sente du village est à conserver et à connecter avec la zone d'habitat,
- **Valorisation environnementale de la propriété foncière :**
- Implantation des constructions en recul par rapport aux emprises publiques et aux limites latérales du secteur,
 - les constructions doivent rester en retrait de la rue du Moutiers, à l'intérieur elles doivent respecter des marges d'isolement ; ces prescriptions visent à conforter l'enveloppe végétale,
- **Insertion des constructions dans le paysage selon une continuité de hauteur :**
- Les constructions doivent s'harmoniser avec les hauteurs des constructions existantes dans le secteur UEa et



ENNERY – MODIFICATION DU PLU

devront donc en respecter les hauteurs moyennes sans les dépasser.

- Intégration de performances environnementales pour les projets et constructions

- Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés pour les opérations d'aménagement d'ensemble
- Les constructions situées dans l'espace paysager devront rechercher des performances énergétiques correspondant à des bâtiments passifs.
- Les eaux pluviales doivent être gérées et infiltrées à la parcelle avec des ouvrages paysagers,
- Les constructions et aménagements doivent être adaptés à la collecte et au tri des déchets ménagers,
- Les stationnements doivent être réalisés avec des sols perméables et filtrants et paysagers.

8.5 La traduction règlementaire / le plan de masse de secteur

Définition d'un plan de masse de secteur

Le code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut définir un secteur de plan de masse (art R 123-12) qui correspond à un secteur de zone. Les règles qui lui sont applicables sont édictées dans le règlement de la zone à laquelle il se rattache, complémentairement aux règles figurant sur le plan de masse correspondant. Parallèlement, le plan de masse ne peut déroger dans le secteur qu'il couvre à la règle fixée par le PLU pour la zone.

Portée des indications

La technique de plan de masse permet d'exprimer graphiquement des règles qui, généralement sont rédigées dans le règlement du PLU. Le plan de masse a donc vocation à transcrire la plupart des règles d'implantation des constructions et de hauteurs, dans la représentation graphique d'aménagement du secteur.

La nouvelle réglementation du secteur « Partie du Parc » est à but restrictif tout en permettant la constructibilité du secteur sans compromettre la qualité du cadre environnemental en entrée de village. L'objectif est d'éloigner les constructions de la voie et de repousser les constructions en fond de parcelle.

Les points du PLU modifiés

La modification du PLU porte sur :

- La création d'un secteur UEa dans la zone UE comprenant un plan de masse et un programme de logements,
- La modification des documents graphiques :
 - Création du secteur UEa,
 - Extension de l'Espace boisé classé (EBC) sur les parties boisées existantes jusqu'au mur le long de la rue du Moutiers, sur 3400m²,
 - Extension de la protection du mur en pierre sur la totalité du mur existant,



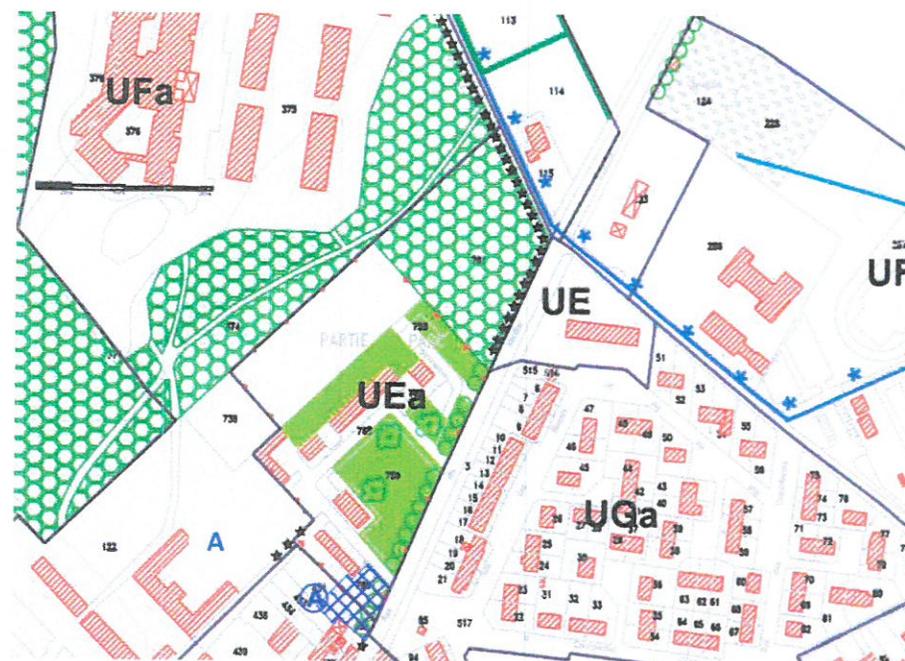
ENNERY – MODIFICATION DU PLU

- Protection des trois cèdres,
- Protection de l'espace paysager, représentant une surface d'environ 4000m²
- Ajustement de la protection des arbres d'alignement,
- Modification du zonage UFa et UEa :
 - la parcelle 738 (rattachée à la propriété du château) est classée en zone UFa, cela correspond à une surface de 1620m²,
 - la parcelle 761 est totalement dans le périmètre de la zone UEa, la partie de la parcelle 761 en zone UFa transférée en secteur UEa représente une surface de 3300m².
- Création d'un emplacement réservé d'une surface de 941m² au bénéfice de la commune pour la création d'un parking public et accès sur les parcelles 432 et partiellement 431 et 759,
- Modification du zonage UA avec l'incorporation dans le secteur UEa de la partie de la parcelle prise en emplacement réservé.

Zonage actuel au PLU sur le secteur



Zonage modifié



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 21/03/2016. Le Maire, Gérard LEROUX



ENNERY – MODIFICATION DU PLU

- La modification des articles du règlement de la zone UE

Le règlement du secteur UEa est intégré dans le règlement de la zone UE. Les articles de la zone UE ont en conséquence été modifiés pour correspondre aux objectifs d'aménagement du secteur décrits précédemment.

Sont insérés les points suivants :

UE 2.3 En secteur UEa, les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures définies dans le plan de masse du secteur.

L'actualisation des renvois aux articles concernés par le secteur de plan de masse pour les éléments paysagers à protéger :

UE.2.4 Protection, risques et nuisances

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques, et nuisances prescrites ci-après :

- **Eléments paysagers à protéger** : le mur de clôture, les plantations d'alignement, les cèdres et l'espace paysager identifiés au rapport de présentation ou sur le plan de zonage 1/2 font l'objet de protections prévues aux articles UE 8, UE 9, UE 11, UE 13 et UE 15, en application de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions relatives à la création des cheminements piétons :

UE 3.4 Cheminement piétons

Des cheminements dédiés aux piétons et deux-roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle, et facilitant l'accès aux arrêts bus.
Les caractéristiques de cheminements piétons doivent respecter les normes accessibilités.

Les précisions relatives aux modalités de gestion des eaux pluviales à la parcelle,

UE 4.3.2 Eaux pluviales

Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 Code civil.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions et aménagements futurs seront équipés de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs sont calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque



ENNERY – MODIFICATION DU PLU

d'inondation pour cette construction et les constructions voisines.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs règlementaires.

Mention précisant que tout réseau doit être enterré :

UE 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Précision des modalités de gestion des déchets pour la collecte par la collectivité publique :

UE 4.5 Déchets urbains et encombrants

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets et d'un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et dimensionnés en fonction des modalités de collecte par la collectivité.

UE 4.5.1 Habitat collectif

Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1.5m² par logement avec une surface minimum de 6m².

Encombrants : au dessus de 15 logements, un local de 15m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

Précisions relatives aux implantations en secteur UEa et renvoi au Plan de Masse :

UE 6.2 En secteur UEa

Les constructions et installations doivent être implantées à l'intérieur des emprises délimitées au plan de masse du secteur.

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le principe d'alignement constructif.

UE 7.2 En secteur UEa

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des emprises délimitées au plan de masse du secteur.

UE 8.2 En secteur UEa

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent, s'ils ne sont pas contigus être distants les uns des autres de 6 m minimum.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 1,80m pour les parties de construction



ENNERY – MODIFICATION DU PLU

préservation de l'ambiance paysagère.

- En cas d'extension des constructions existantes, l'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'emprise de l'extension est de nature à compromettre l'espace protégé.

Des précisions relatives aux clôtures pour une intégration harmonieuse dans la continuité paysagère de l'ensemble bâti :

UE 11.3 Clôtures

UE 11.3.1 Clôtures sur rue

- Leur hauteur devra être comprise entre 1,20 m et 2 m.
- Elles seront constituées :
 - o soit d'une grille à barreaudage de teinte vert foncé sans muret de soubassement,
 - o Soit d'une haie vive (*voir conseils annexés*) doublant éventuellement une grille à barreaudage de teinte vert foncé.

UE 11.3.2 Clôtures en limites séparatives

→ Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage fixé sur les supports métalliques de même teinte. Ces derniers seront fixés en terre. La hauteur de ce grillage sera de 1,80m maximum.

→ Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive.

UE 11.3.3 Couleurs des clôtures

La clôture, le portail et le portillon seront de même teinte, à choisir parmi les tons verts ou gris suivants :



RAL 6005



RAL 6014



RAL 7021



RAL 9014

Des prescriptions pour l'intégration des ouvrages annexes et équipements divers des parcelles :

UE 11.4 Ouvrages et équipements annexes aux constructions

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

- Les antennes paraboliques seront installées sur une façade aussi peu visible que possible de la voie publique ou posées à même le sol et dans la mesure du possible le moins visible des propriétés voisines.



ENNERY – MODIFICATION DU PLU

en vis-à-vis ne comportant pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 au dessus du plancher.

Sous réserve de respecter la règle ci-dessus, les bâtiments annexes doivent de préférence être accolés au bâtiment principal.

UE 8.3 Eléments paysagers protégés par application des dispositions de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage

Espaces paysagers

Les constructions doivent respecter les indications portées au plan de masse du secteur.

UE 9.2 En secteur UEa

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des emprises délimitées et se conformer aux indications du plan de masse du secteur.

Précisions relatives aux hauteurs des constructions et renvoi au PM :

UE 10.2 En secteur UEa

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur moyenne des constructions existantes dans le secteur UEa.

Précision sur la qualité architecturale du bâti

UE 11.1 En secteur UEa

Les constructions doivent s'inscrire en harmonie avec la typologie du bâti existant.

Préconisations pour la protection des éléments du paysage :

UE 11.2 Eléments paysagers protégés par application des dispositions de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage

Espaces paysagers

Les espaces paysagers doivent être préservés et sont soumis aux conditions ci-après :

- Les clôtures à l'intérieur et autour de l'espace paysager protégé sont interdites.
- Les constructions et installations diverses doivent respecter l'harmonie du bâti existant.
- Seules peuvent être autorisées à l'intérieur de ces espaces des constructions en bois dont le procédé de construction est compatible avec la



ENNERY – MODIFICATION DU PLU

- Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle.
- Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être intégrées à la construction et à l'aménagement de la parcelle.
- Les panneaux solaires ou tout autre appareillage de ce type doivent être installés en toiture, sur un auvent, une charreterie ou un abri et être intégrés dans le plan de toiture.
- Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne devront pas être visibles de la rue.

Des prescriptions relatives aux stationnements qui doivent être paysagers :

UE 12.3 Secteur UEa

Outre les dispositions ci-dessus qui s'appliquent, les stationnements doivent être paysagers selon les indications données à l'article UE 13

Est insérée une définition des espaces libres en introduction de l'article 13 :

UE13

Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades,
- des jardins et des espaces verts de pleine terre,
- des places de stationnement de surface,
- des ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales.

Des prescriptions concernant les éléments paysagers protégés :

UE 13.2. Eléments paysagers protégés

par application des dispositions de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme :

✓ Les plantations d'alignement identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques

✓ Les espaces paysagers

Ces espaces paysagers doivent être préservés. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation est interdit.

✓ Les arbres protégés (cèdres),

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 21/03/2016. Le Maire, Gérard LEROUX



ENNERY – MODIFICATION DU PLU

Ces arbres sont à conserver et à protéger. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation est interdit.

Des prescriptions relatives à l'aménagement des stationnements :

UE 13.4. Plantations et aménagements pour les parkings paysagers

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 4 places de stationnements créés. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

Des haies seront également plantées autour des places de stationnements.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Et aux aménagements des ouvrages de gestion des eaux pluviales :

UE 13.5. Plantations et aménagements pour les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention ou d'infiltration,...)

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Enfin, des prescriptions relatives aux performances environnementales sont insérées :

ARTICLE UE.15. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

UE 15.1 Secteur UEa

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupés,...).

UE15.2 Eléments paysagers protégés par application des dispositions de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme :

Espaces paysagers

Les constructions nouvelles autorisées dans l'espace paysager devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif.

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 21/03/2016. Le Maire, Gérard LEROUX

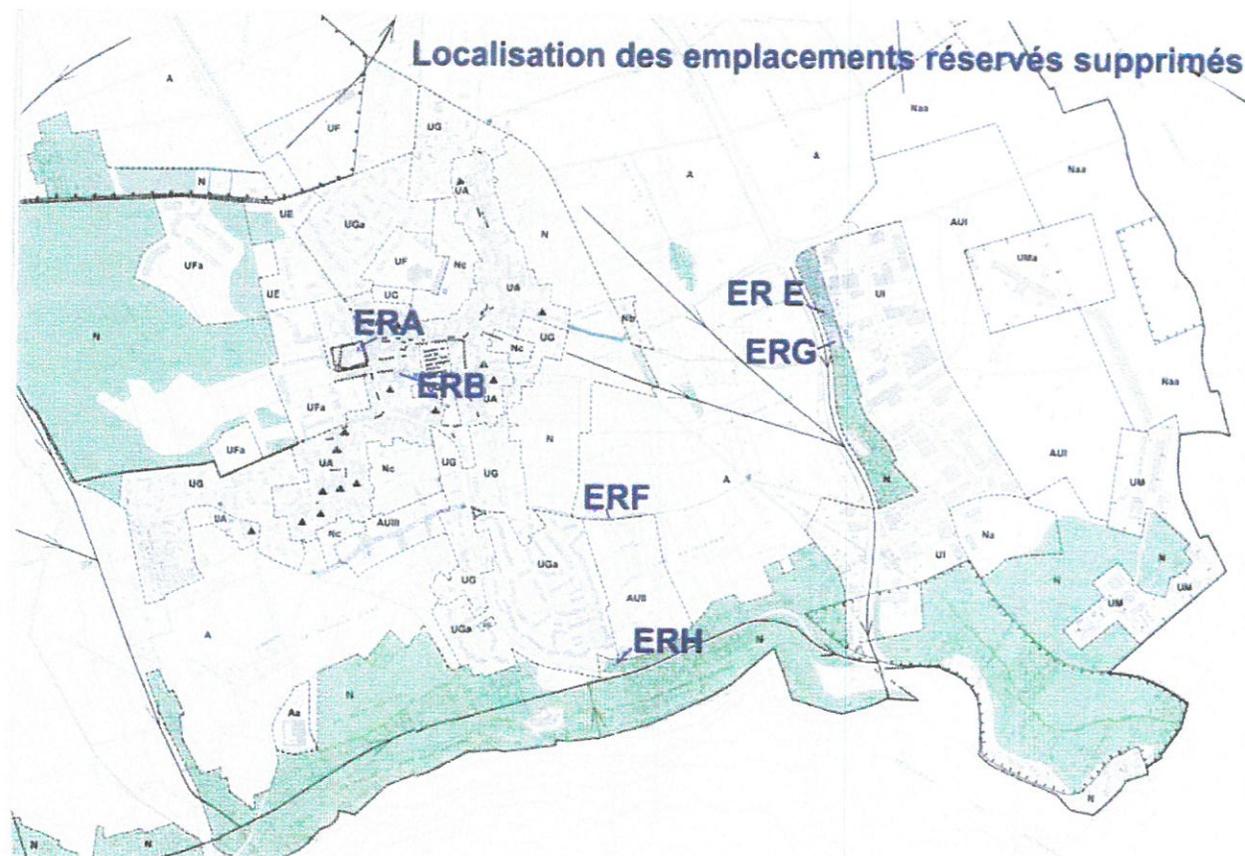


9 OBJET 2 DE LA MODIFICATION DU PLU

9.1 Mise à jour des emplacements réservés réalisés

Depuis la date de son approbation, la plupart des emplacements réservés pris au PLU ont fait l'objet des aménagements pour lesquels ils étaient prévus. Ils sont donc supprimés par la présente modification, il s'agit :

- ⇒ Des emplacements réservés E et G pour les plantations réalisées le long de la zone d'activités,
- ⇒ Des emplacements réservés A et B pour les aménagements réalisés dans le centre village,
- ⇒ Des emplacements réservés F et H pour les voiries et réseaux réalisés pour l'aménagement des Baudières au sud du village.



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 21/03/2016. Le Maire, Gérard LEROUX



9.2 Nouveaux emplacements réservés

Deux nouveaux emplacements sont réservés avec la modification.

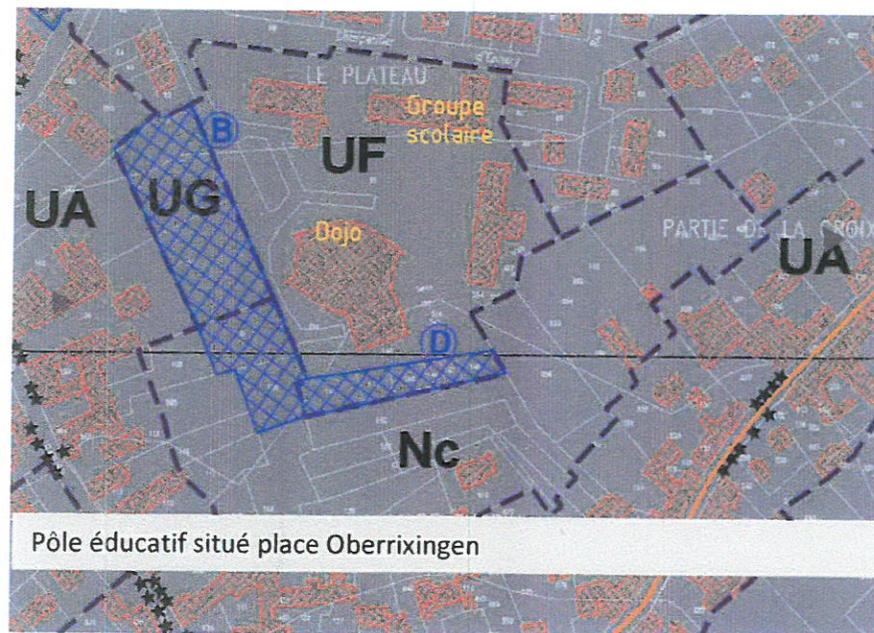
⇒ ER A : il s'agit de l'ER situé dans le secteur UEa vu à l'objet 1 de la modification ci-dessus, d'une surface de 941m² (page 14-16).

⇒ ER B : c'est à l'intersection du quartier du Plateau et du village ancien, que se situe le pôle Education répondant à l'objectif du PADD ainsi défini : « Soutenir le dynamisme socioculturel, favoriser les activités associatives locales et intercommunales, implanter créer ou adapter des équipements sportifs et socio culturels ».

La commune souhaite aujourd'hui mettre créer un équipement socioculturel qui sera situé aux abords du groupe scolaire et de la salle des arts martiaux, permettant l'accueil des activités associatives, musicales et culturelles en cohérence avec sa politique socioéducative à destination des habitants et renforçant ainsi le pôle éducation autour de la place Obérrixingen.

D'autre part, ce pôle est relié à la partie sud du village par un réseau de sentes piétonnes permettant aux habitants d'accéder aux équipements à l'écart des voiries et en toute sécurité.

L'emplacement réservé porte sur une surface de 4487m² sur des terrains situés en zone UG, constitués de fonds de jardin. La création de cet équipement fait l'objet d'une réflexion programmatique, notamment sur les surfaces nécessaires, la volumétrie et les performances environnementales du bâtiment et l'aménagement des abords, conduite par la commune.



10 OBJET 3 DE LA MODIFICATION DU PLU

Les plans de zonage du PLU pour lesquels la commune ne disposait pas des planches en format numérique exploitable et modifiable ont été redessinés et mis à jour.

Outre les modifications graphiques liées au projet de modification du PLU, cette mise à jour porte sur l'actualisation du cadastre ayant beaucoup évolué depuis l'approbation du PLU (constructions des bâtiments et démolitions dans la zone d'activités des Portes du Vexin, lotissements des Baudières 1 et 2, lotissement du Prés), divers bâtiments ainsi que les Emplacements réservés à actualiser.

ENNERY – MODIFICATION DU PLU

11 OBJET 4 DE LA MODIFICATION DU PLU

Cette modification mineure concerne la zone AUI, relative au développement du Parc d'activités des portes d'Ennery. Cette zone est en cours d'urbanisation sous la forme d'une opération de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) accompagnée d'une Charte environnementale d'aménagement adoptée en septembre 2011 et dont les objectifs généraux sont :

- Assurer une insertion visuelle satisfaisante du projet dans son environnement.
- Assurer une insertion fonctionnelle satisfaisante du projet par rapport aux contextes naturel et urbain.
- Prendre en compte la faune et la flore présentes sur le site.
- Adapter les constructions et les aménagements au climat local.

Les objectifs détaillés de la charte environnementale concernant le traitement des clôtures sont :

- Assurer une qualité visuelle du projet depuis les espaces extérieurs.
- Limiter les vues vers les zones de stockage extérieures.
- Assurer l'homogénéité des clôtures sur l'ensemble du parc d'activités.

Les prescriptions sur les clôtures dans la charte et découlant des objectifs ci-dessus sont :

- Clôture verte à maille simple rectangulaire, de hauteur maximale 2 m, uniforme sur toute la périphérie de la parcelle ;
- Les haies mitoyennes entre deux parcelles seront de type haie vive composée d'essences arbustives à plus petit développement, indigènes et rustiques : sureau, aubépine, charme... Ces végétaux offrent refuge et alimentation à la faune, et permettent de créer une limite visuelle en harmonie avec le paysage local.

Dans un souci de cohérence avec les objectifs de la Charte environnementale de la zone, il s'avère nécessaire d'indiquer dans le règlement la constitution des clôtures et il a été décidé d'intégrer la prescription dans le règlement du PLU.

Cette modification concerne l'article 11 du règlement de la zone AUI :

AUI 11 : Ancien article relatif aux clôtures

Les clôtures devront être réalisées de manière harmonieuse.

Les portails seront de la même hauteur et de la même couleur que les clôtures

AUI 11 : Nouvel article modifié

les clôtures doivent être réalisées en treillis ou grillage métallique à maille simple rectangulaire, sans soubassement. Elles seront de hauteur maximale 2m et devront être uniformes sur toute la parcelle.

Les portails seront de la même hauteur et de la même couleur que les clôtures.

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 21/03/2016. Le Maire, Gérard LEROUX



ENNERY – MODIFICATION DU PLU

La prescription insérée dans le PLU correspond aux objectifs environnementaux de la Charte qu'elle intègre. En effet, par la nature du matériau prescrit, cette règle permet le maintien des transparences visuelles, les circulations de la faune et le transport des pollens entre les parcelles et l'espace public et entre elles, permet les plantations et l'imbrication des haies constituées de végétaux indispensables au développement et au confortement de la biodiversité floristique et faunistique dans la zone d'activités.

12 . INCIDENCE DE LA MODIFICATION DU PLU

12.1 Incidence de la modification sur le PLU

La modification entre dans les orientations du PADD et ne les remet en cause à aucun moment. La présente modification permet avant tout de donner les objectifs d'organisation urbaine et paysagère du secteur, dans un esprit de cohérence d'aménagement et d'optimisation de l'utilisation de l'espace urbain. Elle ajoute ainsi des précisions quant aux principes d'aménagement de l'entrée du village.

Les orientations du PADD sont conservées; plus encore, la modification œuvre dans le sens de la réalisation des objectifs définis dans le PADD. En conséquence, la modification du PLU ne modifie pas l'économie générale du PLU et poursuit le projet global de la commune.

12.2 Incidence de la modification sur l'environnement

La modification consiste à modifier le zonage et le règlement de la zone permettant à la commune de mettre en œuvre les objectifs du PADD en prévoyant et en maîtrisant l'implantation des constructions et des aménagements. Son incidence sur l'environnement est favorable à sa préservation en complétant les dispositions réglementaires. Le secteur de plan de masse encadre la transformation du tissu urbain.

Les mesures de protection, de gestion des eaux pluviales et la limitation à l'imperméabilisation des sols renforcent par ailleurs la conservation d'espaces arborés, la valorisation des espaces paysagers, la biodiversité.

Les emplacements réservés nouveaux sont destinés à améliorer la qualité de vie en améliorant l'offre de stationnements et en créant un équipement culturel dédiés aux habitants au sein du tissu bâti existant.

Les projets sont orientés vers des constructions performantes et intégrées dans leur environnement. La modification du PLU renforce le pôle urbain et structurant du village.

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 21/03/2016. Le Maire, Gérard LEROUX



Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croissillons fins dont la signification est rappelée en légende.

Dispositions générales

Sous réserve des dispositions de l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du Coefficient d'Occupation des Sols affectant la superficie du terrain cédé (article R123-10 du Code de l'Urbanisme).

Dispositions particulières

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence lequel est repris dans le tableau suivant dans lequel est indiqué par ailleurs la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

Emplacements Réservés			
index	Destination	Surface (ha)	Bénéficiaire
A	Création d'un parc de stationnement public	941 m ²	Commune
B	Création d'un équipement communal	4500 m ²	Commune
C	Elargissement de la sente rurale n°30 dite « du Perreux »	2225 m ²	Commune
D	Création d'un parc de stationnement public	1119 m ²	Commune

Commune : Mairie d'Ennery,
Rue du Moutier
95300 Ennery

