



ENNERY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU REVISE LE 10 MAI 2022

**PROJET
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

**EXPOSE DES MOTIFS
DES CHANGEMENTS
APPORTES
MAI 2023**

1 la procédure

Le Plan local d'urbanisme a été approuvé le 10 mai 2022.

Le PLU est consultable à l'adresse suivante :

<http://www.ennery.fr/webpages/DocList.aspx?dt=12&pageid=76>

Par arrêté n°2023/0023 du 28 avril 2023 Monsieur le Maire a engagé une modification simplifiée du PLU afin de procéder à un ajustement règlementaire de la zone UA. Cet ajustement est nécessaire afin de permettre la poursuite des orientations d'aménagement et de programmation du secteur du Moutiers.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

1 Objet de la modification simplifiée n°1

Le PLU approuvé le 10 mai 2022 prévoit une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP de secteur) aux Moutiers. Celle-ci définit les conditions de l'aménagement dans ce périmètre qui

contient déjà des constructions et des éléments de patrimoine bâti (murs anciens) et végétal (arbres d'alignement et espaces paysagers).

L'OAP organise les différentes fonctions dans les espaces du secteur : espaces de construction, espaces de circulation et stationnement et espaces végétaux. A l'échelle du secteur, l'OAP définit ainsi les espaces artificialisés et les espaces en pleine terre.

Dans le cadre de l'aménagement en cours du secteur du Moutiers, de nouvelles constructions ont été réalisées et des réhabilitations des constructions existantes sont programmées.

La mise en œuvre opérationnelle permettant la réalisation des réhabilitations conformément aux OAP se traduit par un nouveau plan foncier du secteur.

Avec cette restructuration du foncier, il s'avère que la règle du coefficient de pleine terre qui s'applique à la zone UA dans laquelle se trouve l'OAP, s'oppose à la réalisation des réhabilitations et constructions telles que prévues par l'OAP.

En effet, le PLU prévoit un coefficient de pleine terre de 50% s'appliquant à la parcelle dans toute la zone UA.

Si dans l'OAP les emprises pour les constructions au sein du secteur et les surfaces d'espaces végétalisés protégés en cœur d'îlot ainsi que les alignements d'arbres protégés, existants et en pleine terre sont bien prévues et ne sont pas remises en cause, d'un point de vue opérationnel, les programmes immobiliers sont compromis par le coefficient en pleine terre, en raison de divisions foncières nécessaires aux différents opérateurs appelés pour la mise en œuvre.

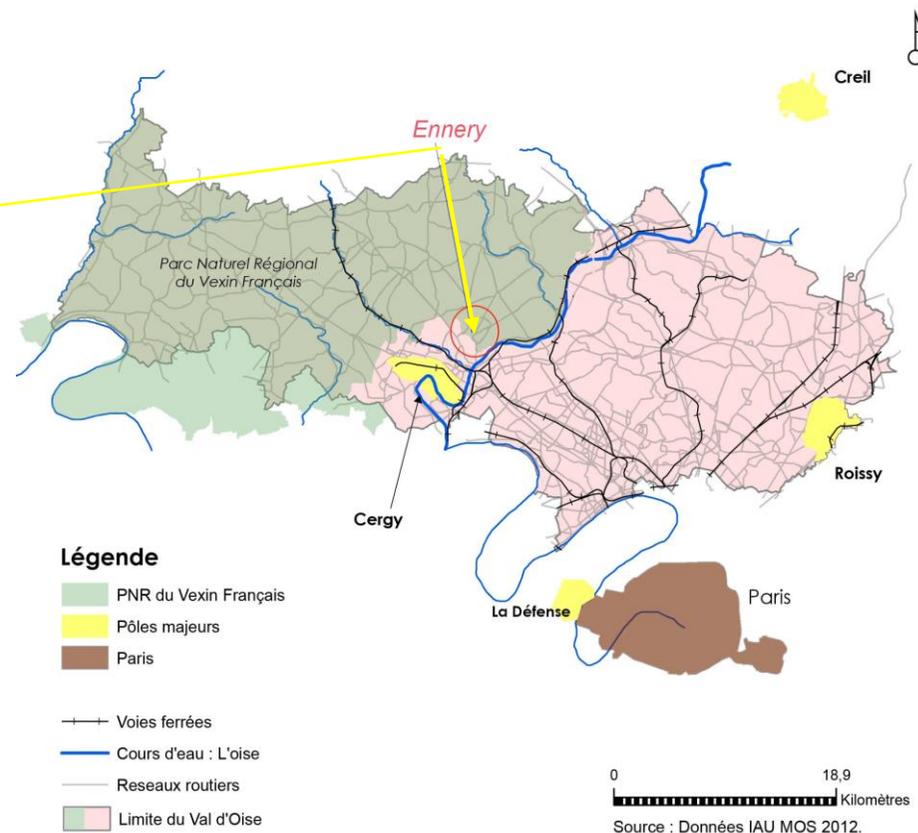
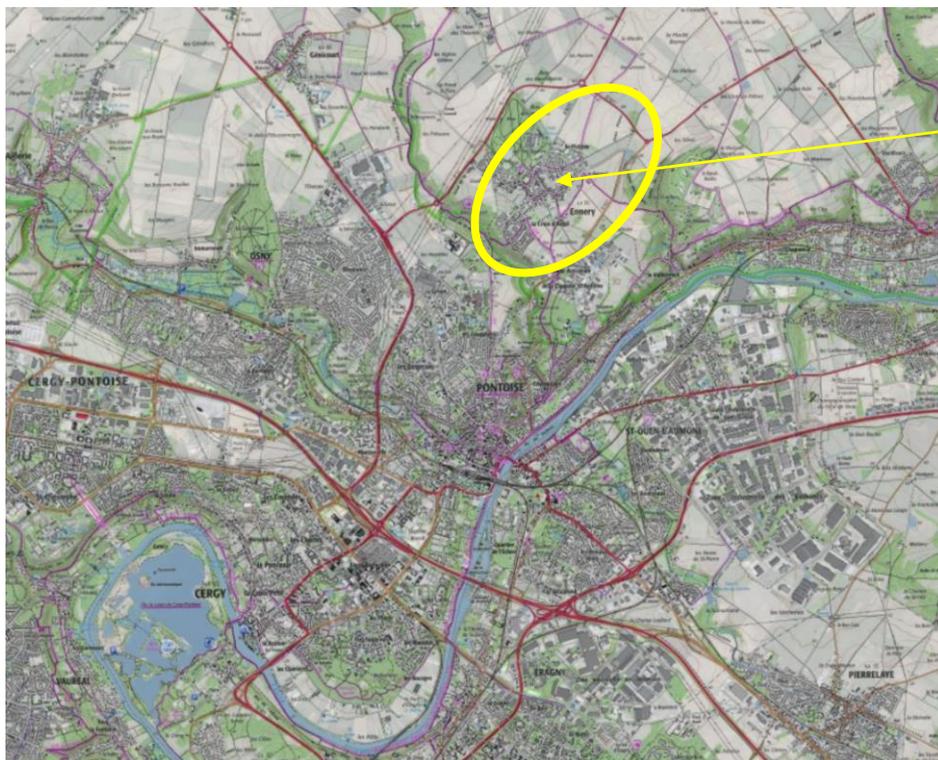
Il convient donc de modifier le règlement de la zone UA du PLU, d'ajuster la règle pour la partie concernant l'OAP en précisant que le

coefficient de pleine terre et l'obligation de plantations d'un arbre pour 100m² de surface en pleine terre ne s'appliquent pas dans le secteur d'OAP.

Cette modification ne modifie pas les objectifs poursuivis par l'OAP et elle est sans incidence pour le reste de la zone UA qui conserve la règle.

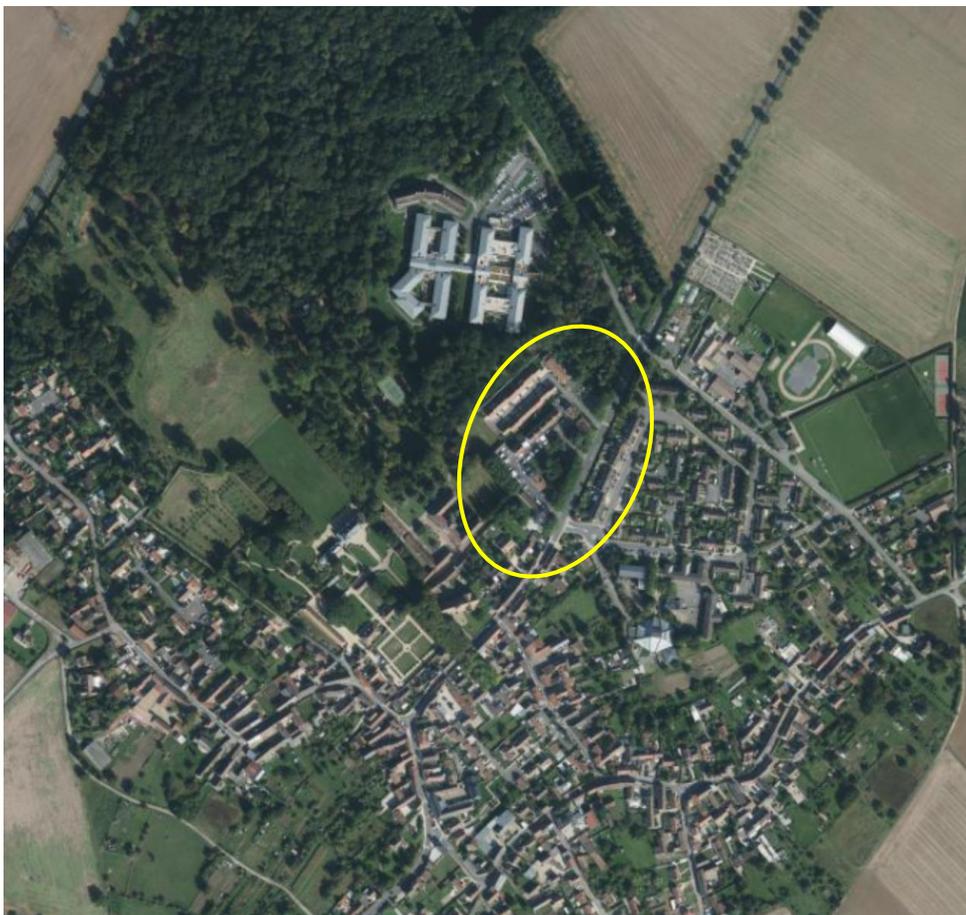
2 Localisation de la commune

La commune d'Ennery est située au nord-ouest de Paris, dans le Val d'Oise et dans le Parc naturel régional du Vexin français. Elle se trouve à la limite nord de l'agglomération de Cergy-Pontoise.



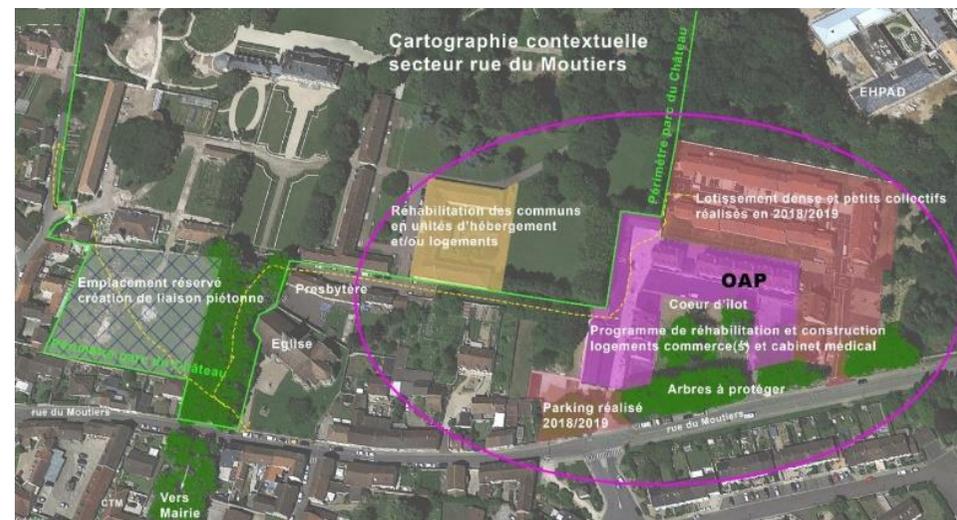
4 L'OAP de secteur du Moutiers

Dans la commune, l'OAP est située au nord du village ancien.



L'OAP prévoit dans l'emprise des constructions la création d'environ 60 logements collectifs services et commerces dans les constructions existantes réhabilitées ou transformées et dans de nouveaux bâtiments. La répartition des logements est d'environ 40 en réhabilitation ou transformation des logements existants et d'environ 20 en construction neuve. Elle prévoit également la préservation du patrimoine végétal et du cœur d'îlot vert autour du patrimoine végétal et autour duquel sont disposés les habitats.

(Extraits ci-dessous des cartes de l'OAP)



L'ajustement règlementaire objet de la modification doit permettre d'engager la phase 2 de l'OAP (schéma ci-dessus).

Cette deuxième phase porte sur la réhabilitation du quartier en mixité sociale avec logements sociaux, logements municipaux, cabinet médical et paramédical, commerces et logements neufs autour d'un cœur d'îlot vert, la "Place des Cèdres".

Elle consiste à transformer des constructions existantes, avec extensions et aménagements et à démolir des anciens garages avec reconstruction de commerces et logements, dans les emprises prévues aux OAP.

Extrait OAP

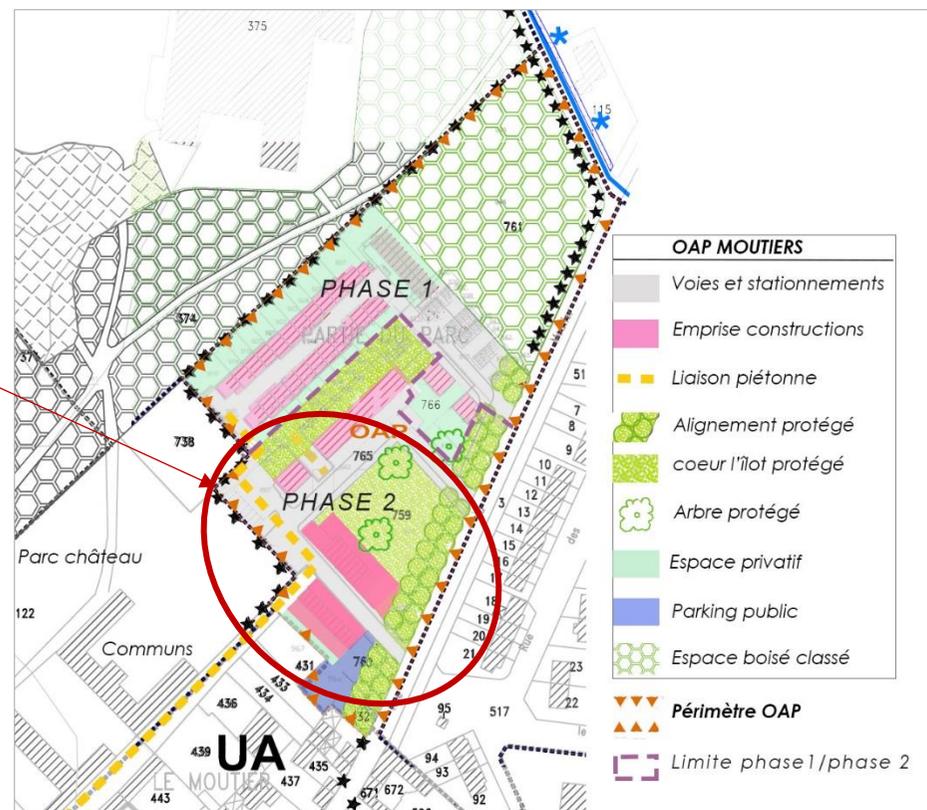


Photo du secteur



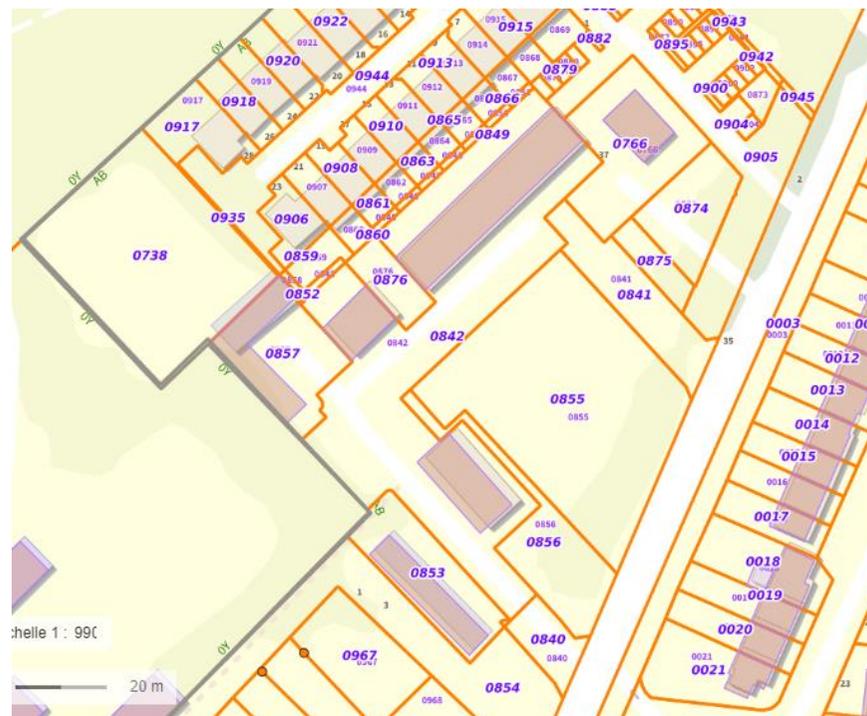
La restructuration foncière intervenue entretemps a notamment détaché les espaces végétalisés et en pleine terre de l'OAP, dont la Place des Cèdres, ainsi que les voiries et stationnements, dans des parcelles distinctes du foncier bâti : parcelles 0855, 0841, 0905,...

Ces parcelles constituent les espaces publics.

Les parcelles remembrées comportant des emprises constructibles sont depuis bloquées par le coefficient de pleine terre. Cela concerne notamment les parcelles suivantes : 0853, 0842, 0856, 0857, 0876.

Afin de permettre les opérations prévues, le règlement de la zone doit être modifié afin de ne pas soumettre les parcelles de l'OAP à la contrainte de 50% de surface en pleine terre et aux dispositions de plantations dès lors que l'OAP a défini à l'échelle du secteur les espaces de pleine terre et protégé les plantations existantes sur le site.

Etat parcellaire



La modification porte sur l'insertion d'un cas particulier aux articles 2.3.1.2 et 2.3.2.2 du règlement de la zone UA. Ce cas particulier précise que :

- La règle « 50% de la surface totale du terrain doit être aménagée en pleine terre d'un seul tenant 50% » ne s'applique pas dans le secteur d'OAP du Moutiers
- La règle « Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 100m² » ne s'applique pas dans le secteur d'OAP du Moutiers.

Extrait du règlement complété ci-contre :

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert végétal qui caractérise la zone.

2.3.1 Surface éco-aménageable

2.3.1.1 La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit permettre le développement d'arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste.

2.3.1.2 50% de la surface totale du terrain doit être aménagée en pleine terre d'un seul tenant.

Cas particulier :
Cette règle ne s'applique pas dans le secteur d'OAP du Moutiers

2.3.2 Les plantations

2.3.2.1 Les arbres

Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus.

Les arbres ayant une circonférence du tronc mesurée à 1m du sol inférieure ou égale à 1,20m peuvent être remplacés par des plantations équivalentes :

- par un arbre de haute tige ayant un tronc de 21cm minimum de circonférence à un mètre du sol,
- ou par une arbre de verger ayant un tronc de 14 cm minimum de circonférence à un mètre du sol.

2.3.2.2 Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 100m².

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

Cas particulier :
Cette règle ne s'applique pas dans le secteur d'OAP du Moutiers.

5 Incidence du projet sur l'environnement

(en annexe à la Rubrique 6 du formulaire de saisine de l'autorité environnementale)

Thématiques	Impacts	Mesures
Agriculture	NUL	
Milieux naturels et corridors écologiques	NUL	
Paysages	POSITIF	Il permet la protection des espaces paysagers prévue par l'OAP
Déplacements	NUL	
Economie	POSITIF	Il permet la réhabilitation des constructions existantes et leur amélioration thermique avec la création de commerces
Habitat	POSITIF	Il permet la réhabilitation des constructions existantes en logements et leur amélioration thermique
Ressources en eau, assainissement et réseaux secs	NUL	
Eaux pluviales	NUL	
Qualité de l'air	NUL	
Risques	NUL	

Compte-tenu de sa nature et de sa localisation et prenant en compte la sensibilité du territoire, la procédure n'a pas d'incidence sur l'environnement, sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, en matière de desserte, de transport, d'équipement, sur les ressources en eau et la gestion des eaux pluviales, sur la qualité de l'air et les risques.

La procédure ne remet en cause ni la protection des espaces végétaux ni celle des EBC, elle a une incidence positive sur le paysage et la trame verte.

Elle a une incidence positive sur l'habitat et l'économie en permettant la mise en œuvre des logements, des commerces et des services prévus de l'OAP.