

Département des Yvelines

Commune d'EPONE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Pièce n°
2

POS

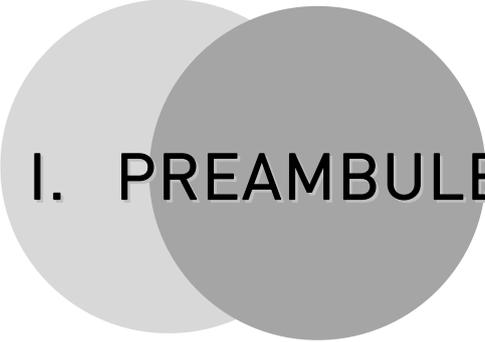
| | |
|-------------|----------------|
| Approuvé le | 02 - 03 - 1977 |
| Révisé le | 31-05-2001 |
| Modifié le | 30-03-2006 |

Révision

| | |
|--------------|------------|
| Prescrite le | 20-05-2010 |
| Arrêtée le | 11-07-2013 |
| Approuvée le | |

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| I. PREAMBULE | 5 |
| A. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) | 7 |
| B. Description des orientations générales du PADD | 8 |
| | |
| II. ORIENTATIONS GENERALES ET OBJECTIFS DU PADD | 11 |
| A. Recoudre la ville dans une perspective de développement modéré..... | 13 |
| B. Préserver l'activité agricole et le paysage naturel | 17 |
| C. Conforter le rôle économique d'Épône au sein de l'OIN et offrir un environnement qualitatif en traversée de ville | 19 |
| D. Renforcer la qualité et l'identité des pôles de vie | 21 |
| E. Cartographie générale..... | 24 |



I. PREAMBULE

A. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune, dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Il est un outil au bénéfice d'une politique globale, cohérente et affirmée d'aménagement et de développement à travers l'élaboration d'un Projet de Territoire. Le PADD peut alors préciser :

- Des mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux.
- Les actions et opérations relatives à la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles.
- Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer.
- Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers.
- Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4.

Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Ce document comporte deux volets distincts:

- **Des orientations de politique générale**, formant ce qu'il convient de toujours appeler le PADD, et qui doivent définir clairement la manière dont on envisage le développement de la ville dans les années à venir et les outils dont on souhaite se doter pour atteindre ces objectifs.
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation**, qui s'intéressent en particulier à certains secteurs de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Épône affirme les principes majeurs de la Loi SRU en inscrivant résolument la ville dans une **logique de commune durable et solidaire**.

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations. Le PADD constitue la véritable « clef de voûte » du PLU.

Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications. Toutefois, une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD (article L.123-13 du code de l'urbanisme).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Épône s'appuie sur les conclusions du diagnostic territorial préalable, qui a fait un "état des lieux" de la commune et a mis en avant ses atouts et ses faiblesses. Fort de ce constat, la municipalité précise dans ce document la manière dont elle se projette dans l'avenir et imagine son développement à long terme.

B. DESCRIPTION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

1. Recoudre la ville en confortant l'urbanisation existante et en s'appropriant la plaine alluviale, dans une perspective de développement modéré

- > **Développer une zone mixte « activités / espaces naturels et de loisirs »** au sein de la plaine alluviale afin de mettre en lien les différentes entités d'Épône : le centre-bourg, les zones d'activités de la Couronne des Prés, des Roches et des Beurrons, le quartier d'Elisabethville et le secteur du Bout du Monde. Cette couture urbaine s'opérerait par :
 - L'extension des zones d'activités vers la plaine alluviale
 - La création d'une liaison entre la zone de la Bourde et la zone des Hauts de Mon Repas à Aubergenville
 - L'extension de la zone naturelle et de loisirs du Bout du Monde vers la plaine alluviale, le long de la Mauldre
 - Le maintien des terres agricoles maraîchères

- > Réaliser quelques opérations de **renouvellement urbain** afin de conforter l'urbanisation existante et de concourir au développement démographique de la commune :
 - Revitalisation du pôle gare
 - Réalisation de projets communaux au sein de dents creuses

- > Conforter et affirmer le centre-bourg par son **extension urbaine contenue vers le Sud et le plateau agricole** et permettre par ailleurs d'atteindre l'objectif de croissance démographique fixé.

- > **Requalifier la RD113 et la RD130 en boulevards urbains** afin de relier au mieux les différentes entités de la commune par le biais :
 - D'aménagements paysagers et liaisons douces
 - De la qualification des entrées de ville à l'Est et à l'Ouest de la commune
 - De la création de liens avec le quartier d'Elisabethville et les berges de Seine

2. Préserver l'activité agricole et le paysage naturel

- > Fixer une limite Sud à l'urbanisation du centre bourg afin de **préserver le plateau agricole** et de **maintenir une ceinture verte Est-Ouest**
- > **Contenir l'urbanisation des hameaux** (extension limitée et franges requalifiées) afin de préserver le plateau agricole et la qualité paysagère de la commune
- > **Préserver les corridors écologiques existants et prolonger la continuité naturelle vers la Seine** par :
 - La valorisation des berges de la Seine, en lien avec les aménagements paysagers et de loisirs à Aubergenville
 - La valorisation de la zone naturelle du Bout du Monde et son extension au sein de la plaine alluviale, au niveau des terres impactées par le PPRI de la Seine et en lien avec les zones d'activités
 - La valorisation de la vallée de la Mauldre
- > Préserver les vues vers la commune et le plateau paysager
- > Créer des cheminements doux au travers des espaces naturels et agricoles
- > Maintenir les espaces boisés

3. Conforter le rôle économique d'Épône au sein de l'OIN et offrir un environnement qualitatif en traversée de ville.

- > **Requalifier le pôle gare** (en lien avec étude de l'EPAMSA) en :
 - intégrant l'arrivée future d'EOLE et la création à terme de la liaison A13-RD28,
 - favorisant la densification de ce secteur,
 - permettant l'introduction d'activités,
 - mettant en œuvre la requalification de la porte d'entrée de ville
- > **Requalifier la RD113 en boulevard urbain** pour améliorer l'image d'Épône en entrée et en traversée de ville (réalisation d'aménagements paysagers, création de liaisons douces en accompagnement, requalification des entrées de ville)
- > **Développer la plaine alluviale** par la constitution d'une zone mixte naturelle/activités, en lien avec la zone naturelle à l'Ouest du boulevard d'Elisabethville, «porte d'entrée» d'Épône
- > **Restructurer la ZA de la Couronne des Prés** par la valorisation paysagère de la «vitrine économique» le long de la RD 113
- > **Conforter l'activité agricole** et son rôle économique au sein de la commune

- > **Créer des cheminements doux** au travers des espaces naturels et agricoles et mettre ainsi en lien des pôles de vie (centre bourg, gare, ZA, quartier d'Elisabethville)

4. Renforcer la qualité et l'identité des pôles de vie

- > **Préserver le centre-bourg par :**

- l'extension urbaine limitée vers le Sud afin de conforter le centre bourg et conserver une certaine qualité de vie,

- la création d'un pôle de vie : requalification des équipements communaux scolaires et culturels, création de stationnement pour désengorger le centre bourg,

- la hiérarchisation des voiries : favoriser l'utilisation des axes périphériques contournant le centre bourg, améliorer les conditions de desserte du centre bourg en limitant l'intrusion de la voiture en centre ancien dense et en créant de nouveaux axes de desserte Nord-Sud à l'Est et à l'Ouest du centre bourg.

- > **Développer un pôle économique «vitrine» au sein de l'OIN par :**

- la valorisation du pôle gare, des zones d'activités de la Couronne des Prés, des Roches et des Beurrons,

- la création d'une nouvelle zone mixte naturelle/activités au sein de la plaine alluviale

- > **Conforter le quartier d'Elisabethville en :**

- renforçant l'ambiance de «cité-jardin» et de cadre de vie privilégié en lien avec les berges de Seine et la zone naturelle du Bout du Monde

- le connectant au reste de la ville via la plaine alluviale

- > **Maintenir les hameaux au cœur du plateau agricole** par un travail sur les franges et coutures avec le paysage, et un confortement de l'identité rurale

- > **Mettre en place un schéma général de déplacements/liaisons douces à l'échelle de la commune** favorisant les liens entre les différents pôles ; à titre d'exemple, la création d'aménagements dédiés aux modes doux à l'occasion de la création ou du réaménagement d'une voirie.



II. ORIENTATIONS GÉNÉRALES ET OBJECTIFS DU PADD

A. RECOUDRE LA VILLE DANS UNE PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT MODERE

1. Principes

S'approprier la plaine alluviale

Le centre-bourg, le quartier de la gare, les zones d'activités de la Couronne des Prés, des Roches et des Beurrons et le quartier d'Elisabethville communiquent difficilement, de par la forte présence d'infrastructures routières et ferrées, créant de véritables obstacles à la circulation.

La plaine alluviale est aujourd'hui majoritairement occupée par des terres agricoles cultivées, qu'il conviendra de conserver, conformément au SDRIF et au souhait de la commune de maintenir ces terres à forte valeur agronomique pour les exploitants, tout en prêtant une attention particulière à la protection des champs captants présents sur le secteur.

Toutefois, certains espaces de la plaine alluviale sont aujourd'hui peu valorisés.

Les espaces situés entre les voies ferrées et l'A13, malgré leur classement en zone agricole, ne sont pas cultivés.

Les berges de la Mauldre menant à la Seine et au secteur naturel du « Bout du monde » ne sont pas du tout exploitées.

Le secteur Nord de la Couronne des Prés, en raison de son caractère inondable et donc non constructible, n'est pas urbanisé et laissé à l'état de « friche ».

Le secteur dit du « bout du Monde » comporte des espaces naturels de grande qualité (ZNIEFF), une salle polyvalente, des jardins familiaux et un skate-parc qui pourraient être largement être valorisés et mieux exploités par une meilleure connexion avec le reste de la ville.

Ainsi, la création d'une zone mixte « activités / espaces naturels et de loisirs » au sein de la plaine alluviale permettrait de relier différentes entités de la commune, de s'approprier des espaces aujourd'hui peu valorisés et de maintenir des terres agricoles et maraîchères.

Pour cela, les zones d'activités présentes vont être confortées (Couronne des Prés, les Roches) et certaines étendues (la Bourde). Un lien sera également créé entre le parc des Ardilles et la zone des Hauts de Mon Repas à Aubergenville.

La zone naturelle et de loisirs du Bout du Monde va être étendue le long des voies ferrées, reliant ainsi le quartier de la gare au quartier d'Elisabethville, ainsi que le long de la Mauldre via la création de cheminements doux reliant le secteur au centre-bourg.

Les terres agricoles vont être confortées, participant au maintien de continuités identifiées comme espaces de respiration, liaison agricole et forestière et continuité écologique au sein du SDRIF de 2013.

Conforter l'urbanisation existante

Des opérations de renouvellement urbain permettront de conforter l'urbanisation existante et de concourir au développement démographique de la commune.

La revitalisation du quartier de la gare, en lien avec l'arrivée future du RER E, aujourd'hui constitué en large majorité de maisons individuelles ; projet inscrit au sein de l'OIN et faisant actuellement l'objet d'études de l'EPAMSA.

La réalisation de projets communaux (construction de logements) ou la densification du tissu urbain via l'urbanisation des dents creuses et grandes parcelles sous exploitées permettra également de conforter l'urbanisation existante et de concourir au développement démographique de la commune.

Conforter et affirmer le pôle centre-bourg

L'extension urbaine contenue du secteur centre-bourg vers le Sud permettra de le conforter et de l'affirmer, mais permettra également d'atteindre l'objectif démographique souhaité par la commune. Cette extension urbaine permettra d'affirmer une limite franche entre les secteurs urbanisés et les secteurs naturels et agricoles, par le traitement paysager des franges et la constitution d'un quartier structuré et moyennement dense, à l'instar des extensions pavillonnaires plus ou moins diffuses actuellement existantes en limite Sud.

Requalifier la RD 113 et la RD 130 en boulevards urbains

Les infrastructures routières, de par leur structure (2x1 voies) et leur caractère uniquement routier (absence d'urbanité) sont de véritables obstacles à la communication inter quartiers et aux circulations douces.

C'est pourquoi il est souhaité que ces axes viaires majeures de traversée de ville soient requalifiés en y réalisant notamment des aménagements paysagers et en y intégrant des liaisons douces (trottoirs, pistes cyclables et éclairage adapté).

La requalification des entrées de ville majeures situées sur ces axes permettrait de valoriser l'image d'Épône, d'identifier l'entrée dans un univers urbain et non routier et ainsi tendre à changer les comportements routiers (diminution de la vitesse par exemple).

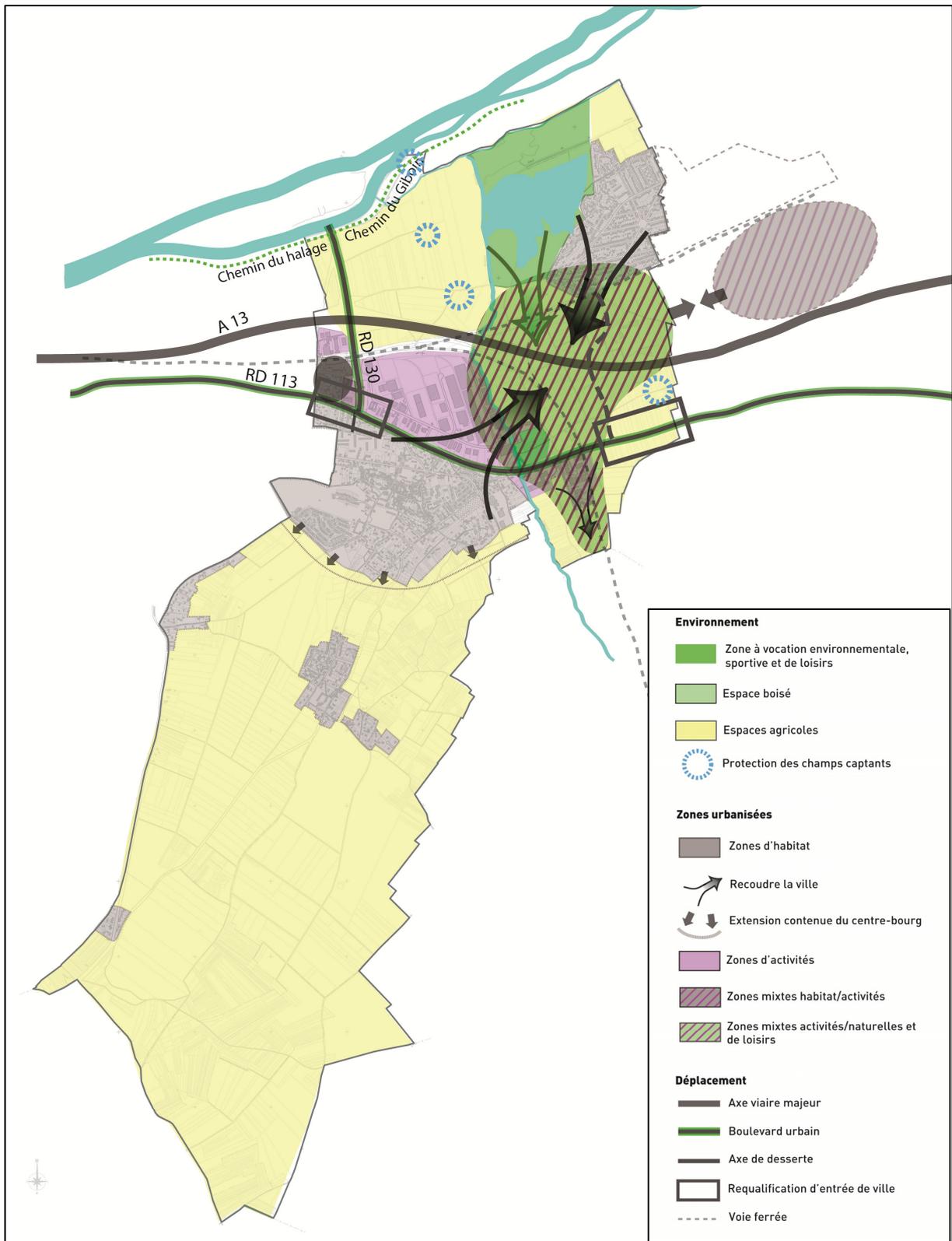
La requalification de ces axes majeurs permettrait de créer des liens avec le quartier d'Elisabethville et les berges de Seine (via la création envisagée d'une zone mixte « activités / espaces naturels et de loisirs »), aujourd'hui « niés » par le reste de la ville car peu accessibles. Elle faciliterait également les liaisons pédestres vers la gare, aujourd'hui très contraintes par ces axes viaires très passants et non adaptés, voire dangereux au niveau des circulations piétonnes.

Les traversées piétonnes entre les zones urbaines au Sud et le Nord du territoire sont aujourd'hui peu fréquentes, du fait notamment de la présence d'axes routiers majeurs. Or, une pacification de ces axes, non pas uniquement au niveau de la gare mais à l'échelle de l'ensemble de la commune, permettrait un usage plus urbain de la ville.

L'objectif visé ici est de véritablement restructurer la traversée d'Épône, aujourd'hui peu qualitative et peu attirante pour les piétons et cyclistes. Sa restructuration devrait permettre à terme **d'unifier la commune**, de relier des quartiers qui aujourd'hui ne communiquent que trop peu (hormis via l'usage de l'automobile) :

- Au Nord de la RD 113 : le secteur de la gare, la zone d'activités, le quartier d'Elisabethville, les berges de Seine et la plaine alluviale
- Au Sud de la RD 113 : les secteurs urbains en général, le plateau agricole et ses espaces boisés

2. Schéma explicatif



B. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE ET LE PAYSAGE NATUREL

1. Principes

Le territoire d'Épône est caractérisé par la prédominance des espaces agricoles et naturels. Ces espaces sont importants pour la commune, en termes d'économie (cultures agricoles), de paysage, de cadre de vie et de biodiversité.

C'est pourquoi leur préservation est essentielle.

La commune a souhaité pour cela fixer une limite Sud à l'urbanisation du centre-bourg afin de préserver le plateau agricole et de maintenir une ceinture verte et jaune Est-Ouest. Cette limite sera traitée de façon paysagère afin d'aménager une transition et de faciliter la symbiose entre les espaces urbains, naturels et agricoles.

L'activité et les continuités agricoles sont préservées au sein de la plaine alluviale (cf. orientation 1) et au sein du plateau Sud. Les hameaux disséminés au sein de ce plateau seront à cet effet limités dans leur extension et intégrés au mieux dans le paysage ouvert du plateau agricole par le traitement de leurs abords.

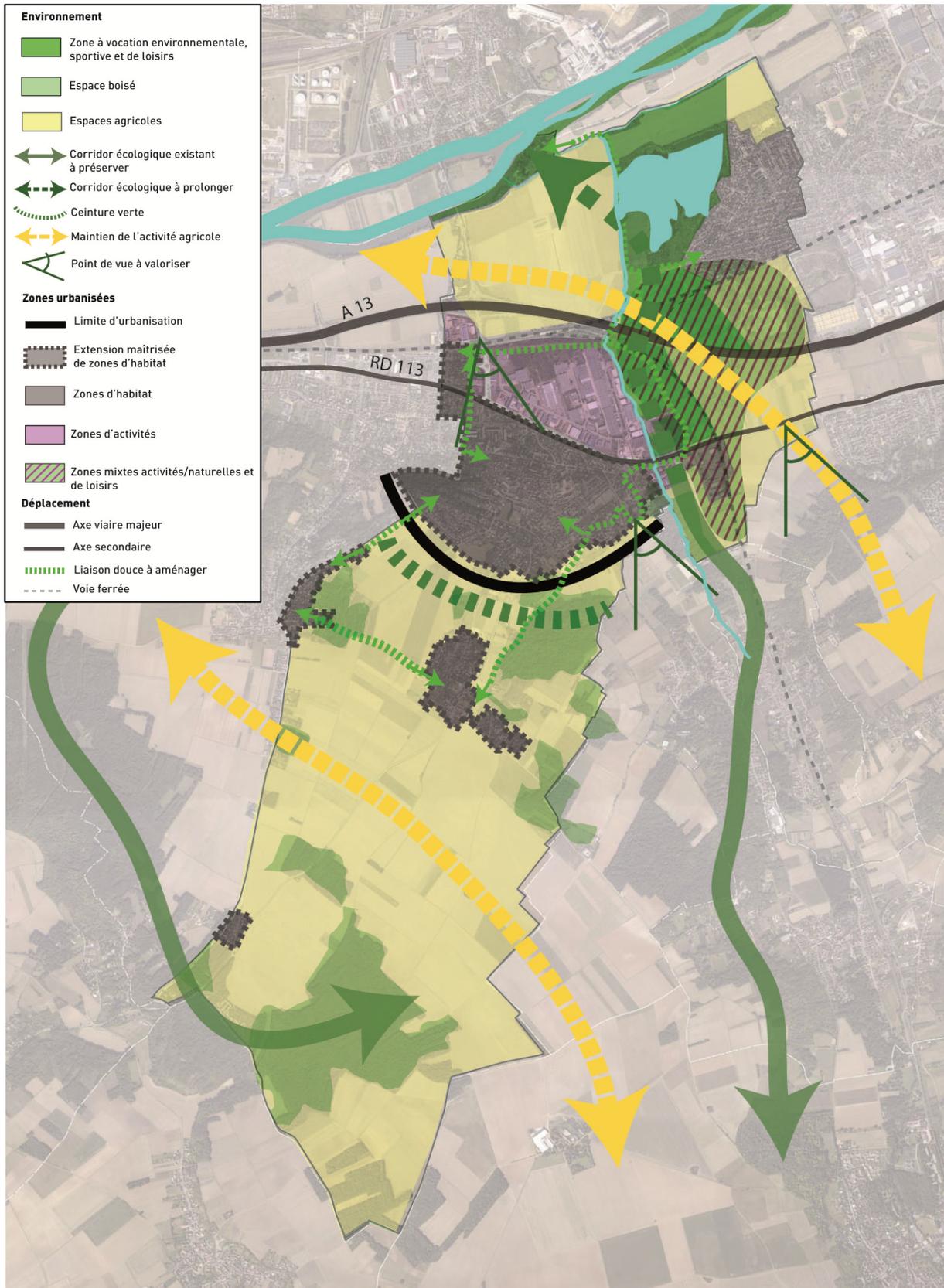
Des corridors écologiques sont existants dans et à proximité de la commune. Ils se situent à l'Ouest et au Sud, ainsi qu'à l'Est de la commune. Leur préservation et leur extension est inscrite dans le projet de la commune par la préservation des éléments naturels existants, supports de biodiversité, tel le bois de l'Étibot au Sud. Par ailleurs, l'appropriation de la plaine alluviale visée dans l'orientation 1, permettra de prolonger le corridor écologique à l'Est de la commune via :

- la valorisation des berges de la Mauldre
- la valorisation de la zone naturelle du Bout du Monde
- la valorisation des berges de Seine

Des cônes de vue remarquables vers la commune, et notamment le clocher de l'église, et le plateau paysager sont préservés afin de valoriser l'image de la commune et de préserver les paysages.

Des cheminements doux au sein des espaces agricoles et naturels permettent de révéler les atouts majeurs en matière de paysage de la commune. L'enjeu du projet de ville est de conserver et valoriser les chemins ruraux existants, mais également de créer un maillage à l'échelle de la ville connectant les différents espaces de respiration de la commune.

2. Schéma explicatif



C. CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE D'ÉPONE AU SEIN DE L'OIN ET OFFRIR UN ENVIRONNEMENT QUALITATIF EN TRAVERSEE DE VILLE

1. Principes

Épône bénéficie d'une attractivité importante avec la présence de la gare et l'accès aisé à l'A13. Située dans un bassin économique très dynamique, la mise en place de l'OIN peut fortement bénéficier à la commune dans un avenir proche. Ainsi, dans la Seine Aval, la zone d'activités de la Couronne des Prés est le 5^e pôle d'emplois ; elle est le 1^{er} pôle au sein de la CAMY.

Épône souhaite conforter son rôle économique au sein de l'OIN et l'affirme au sein de son projet de ville.

Renouvellement du secteur gare, entrée de ville majeure

Pour cela, le projet de ville s'appuie sur les mutations à venir, d'ampleur régionale voire nationale, à savoir l'arrivée future d'EOLE (prolongement du RER E à l'Ouest de Paris) et la création à termes de la liaison A 13 – RD 28.

Ces mutations vont engendrer une attractivité renforcée de la commune et un renouvellement du tissu urbain du secteur gare. Une étude menée actuellement par l'EPAMSA laisse pressentir une densification de ce quartier aujourd'hui essentiellement constitué de maisons individuelles, ainsi que l'introduction d'activités inhérentes à un quartier polarisant.

La requalification à terme de la porte d'entrée majeure de la commune, depuis l'A 13 et l'A 130, semble se dessiner.

Requalification de la RD 113 et mise en valeur de la vitrine économique de la commune

La requalification de la RD 113 en boulevard urbain s'inscrit en continuité de la requalification de l'entrée de ville majeure. Des aménagements paysagers et intégration de liaisons douces sont souhaités afin de « pacifier » cet axe routier majeur de traversée de ville et de requalifier l'image de la commune.

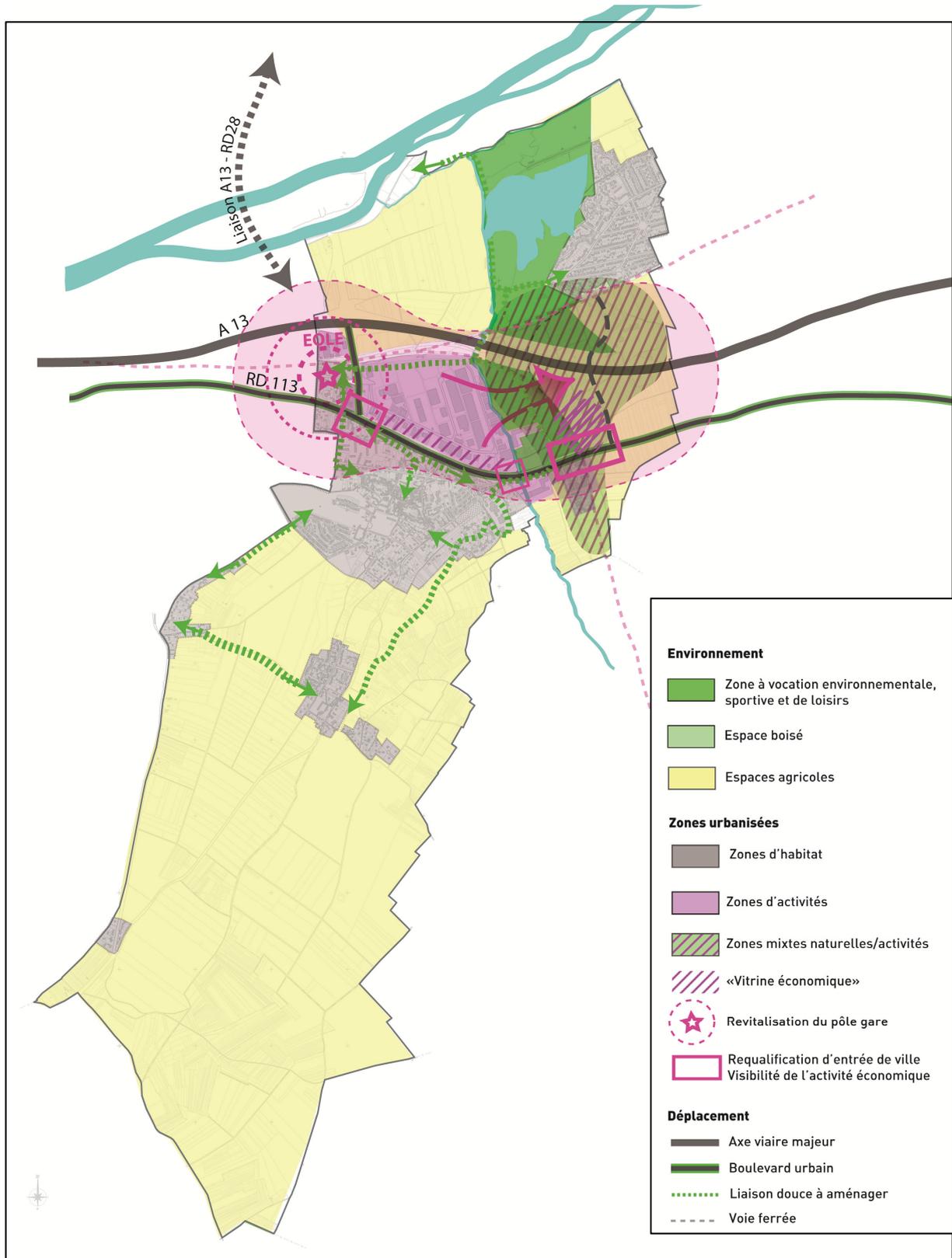
La zone d'activités de la Couronne des Prés qui s'inscrit le long de cet axe participe également à la valorisation de l'image de la ville. Un travail sur l'image offerte depuis la RD 113 est opéré dans le projet de ville.

Finalement, l'appropriation et le développement d'une zone mixte « activités / espaces naturels et de loisirs » de la plaine alluviale permet la requalification de l'entrée de ville Est d'Épône.

Confortement de l'activité agricole

Le maintien de l'activité agricole, avec une veille particulière sur le respect de la ressource en eau, est primordial d'un point de vue paysager, mais également économique puisque 50% du territoire communal est composée d'espaces agricoles exploités par 25 agriculteurs, dont 4 ont leur siège sur la commune.

2. Schéma explicatif



D. RENFORCER LA QUALITE ET L'IDENTITE DES POLES DE VIE

1. Principes

Préserver le centre-bourg

Un centre bourg, pour être vivant, doit réunir plusieurs atouts :

- Une masse critique de population suffisante et concentrée,
- Des espaces de circulation apaisés et sécurisés pour les enfants,
- Une mixité dans la population : on retrouvera plus facilement dans un cœur de bourg des personnes âgées, de jeunes couples avec enfants ; ce qui entend des logements plus petits (dans de petites résidences par exemple). Ces personnes auront en effet besoin d'utiliser l'espace public beaucoup plus que des familles résidant dans des maisons individuelles avec jardin,
- Une qualité des espaces publics, aire de jeux, du cadre de vie,
- Une offre de commerces de proximité, de services recentrés et d'équipements polarisants et adaptés à la population,

Pour cela, il semble nécessaire, afin de **renforcer l'activité commerciale du centre bourg et améliorer la vie quotidienne** :

- D'augmenter le nombre d'habitants au cœur de la commune et favoriser l'accès aux commerces de proximité,
- De faciliter les déplacements dans le cœur du bourg lui-même et améliorer les cheminements doux inter quartiers (piétons et vélos),
- De requalifier le pôle équipements en cœur de bourg, au niveau du plateau d'évolution et ainsi créer un véritable pôle de vie (requalification des équipements communaux scolaires, culturels et espaces publics, création de stationnements pour désengorger le centre bourg)

La valorisation du bourg passe par l'amélioration des qualités de déplacements en son cœur et en assurant une meilleure sécurité des piétons et vélos.

Aujourd'hui les voitures, les poids-lourds, les piétons et les vélos partagent des espaces peu adaptés. Ce qui ne permet pas de réaménager les espaces publics pour donner plus de place aux piétons.

La création d'un nouvel axe de circulation permettant de désengorger le centre bourg de la circulation de transit est esquissé dans le projet de ville.

Développer un pôle économique « vitrine » au sein de l'OIN

La valorisation du pôle gare, des zones d'activités de la Couronne des Prés, des Roches et des Beurrons, ainsi que la création d'une nouvelle zone mixte naturelle/activités au sein de la plaine alluviale permet de renforcer et de mieux identifier le pôle économique de la commune.

Conforter le quartier d'Elisabethville

Ce quartier a été créé selon le modèle de la « cité-jardin », offrant un cadre de vie privilégié en lien avec les berges de Seine et la zone naturelle du Bout du Monde. Cette ambiance « cité-jardin » s'est estompée au fil du temps : la qualité architecturale du bâti et des espaces publics a diminué, le traitement des limites espaces privés/publics et paysager du quartier s'est appauvri.

Une certaine attention à l' « esthétique » globale du quartier sera portée dans le projet de ville, ainsi que sa connexion au reste de la ville privilégiée. Le projet d'appropriation de la plaine alluviale dans sa globalité concourra notamment à atteindre cet objectif.

Maintenir les hameaux au cœur du plateau agricole

Le projet de ville prévoit de conforter les hameaux existants au sein du plateau agricole et d'en limiter le développement pour l'équilibre du territoire et le confortement de l'identité rurale du secteur Sud de la commune.

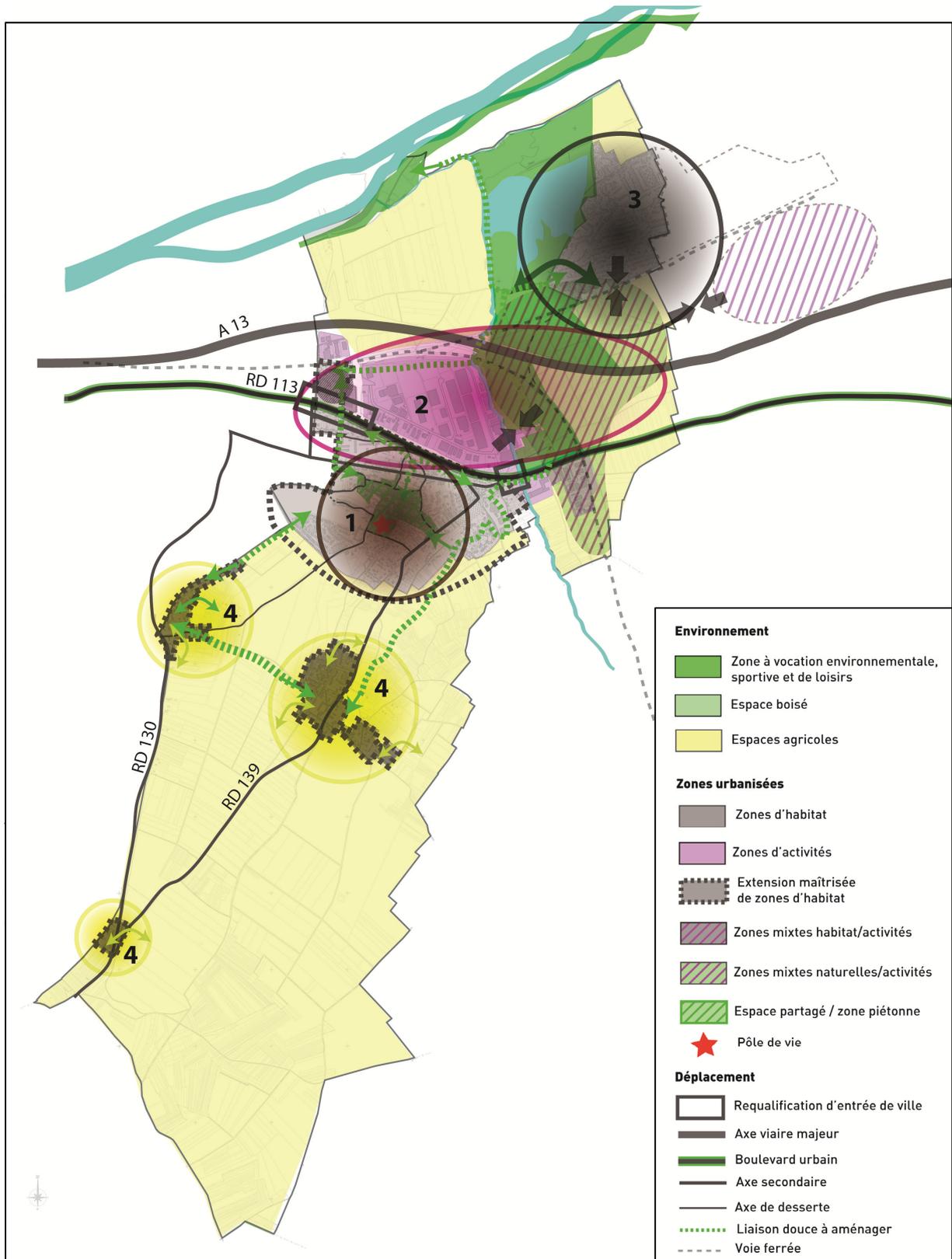
Un travail sur l'insertion paysagère de ces entités est favorisé par le projet de ville, à travers le traitement des franges et transitions opérées avec le paysage et le maintien d'une densité faible et répartition diffuse du bâti.

Mettre en place un schéma général de déplacements / liaisons douces à l'échelle de la commune

Afin de favoriser les liens entre les différents pôles de la ville, la commune a souhaité mettre en place un schéma général de déplacements. Celui-ci vise à hiérarchiser le réseau de voiries et notamment désengorger le centre-bourg des circulations de transit.

Il vise par ailleurs à intégrer des aménagements dédiés aux modes doux au sein de chaque projet futur (création ou réaménagement de voirie, création d'un nouveau quartier, ...)

2. Schéma explicatif

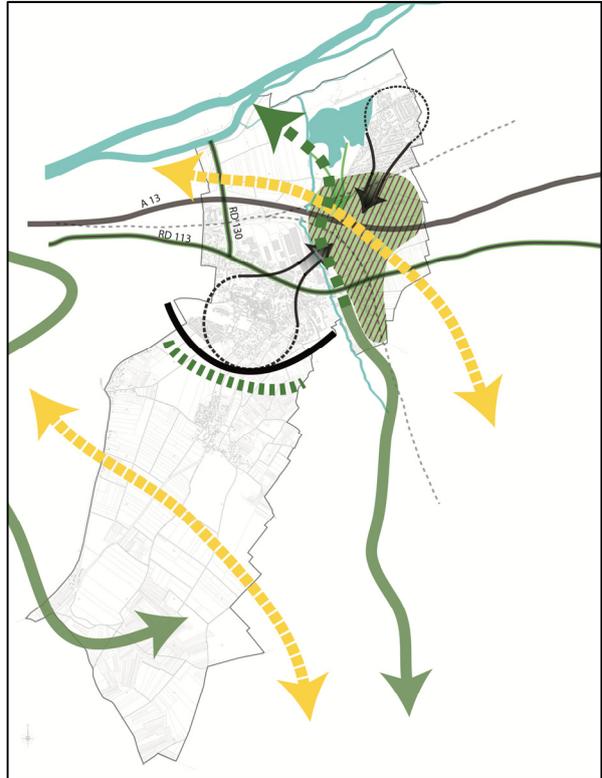


E. CARTOGRAPHIE GENERALE

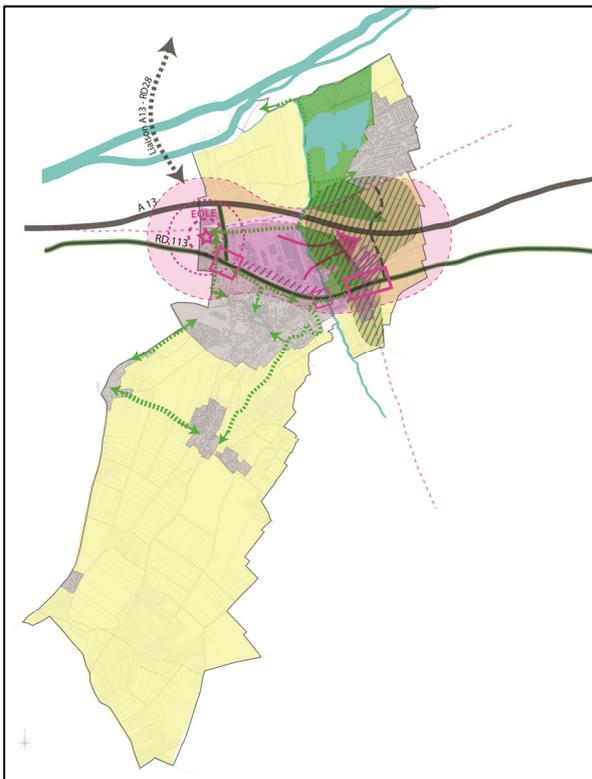
1. Recoudre la ville (...) dans une perspective de développement modéré



2. Préserver l'activité agricole et le paysage naturel



3. Conforter le rôle économique d'Épône au sein de l'OIN et offrir un environnement qualitatif en entrée de ville



4. Renforcer la qualité et l'identité des pôles de vie

