

Département des Yvelines
Commune d'EPONE



PLAN LOCAL D'URBANISME
Orientations d'Aménagement
et de Programmation

Pièce n°
3

PLU

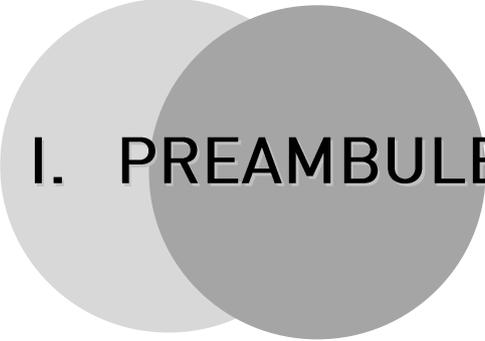
Prescrit le	20-05-2010
Arrêté le	11-07-2013
Approuvé le	11-12-2014

Modification n°1

Prescrite le	25-06-2015
Approuvée le	25-11-2015

SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	5
A. Généralités	7
B. LES CHOIX POLITIQUES COMMUNAUX	8
C. LOCALISATION DES SECTEURS STRATEGIQUES.....	9
II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	11
A. OAP NORD	13
1. Limites	13
2. Objectifs et prescriptions.....	13
3. Schéma de synthèse	17
B. OAP SUD	19
1. Limites	19
2. Objectifs et prescriptions.....	19
3. Schéma de synthèse	21



I. PREAMBULE

A. GENERALITES

Ces orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les dispositions de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. [...] »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

Les OAP définissent à l'échelle d'une opération d'aménagement, les voies à valoriser ou à créer, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles et la position des équipements publics.

Elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans les dits secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les mettre en cause.

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des différentes procédures d'évolution du PLU.

B. LES CHOIX POLITIQUES COMMUNAUX

Épône a identifié les secteurs à enjeux majeurs pour le développement communal que sont :

- Nord
- Sud

Dans le PADD, au travers des axes définis, ces secteurs ont été identifiés comme nécessitant des actions particulières ; les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent préciser les actions envisagées.

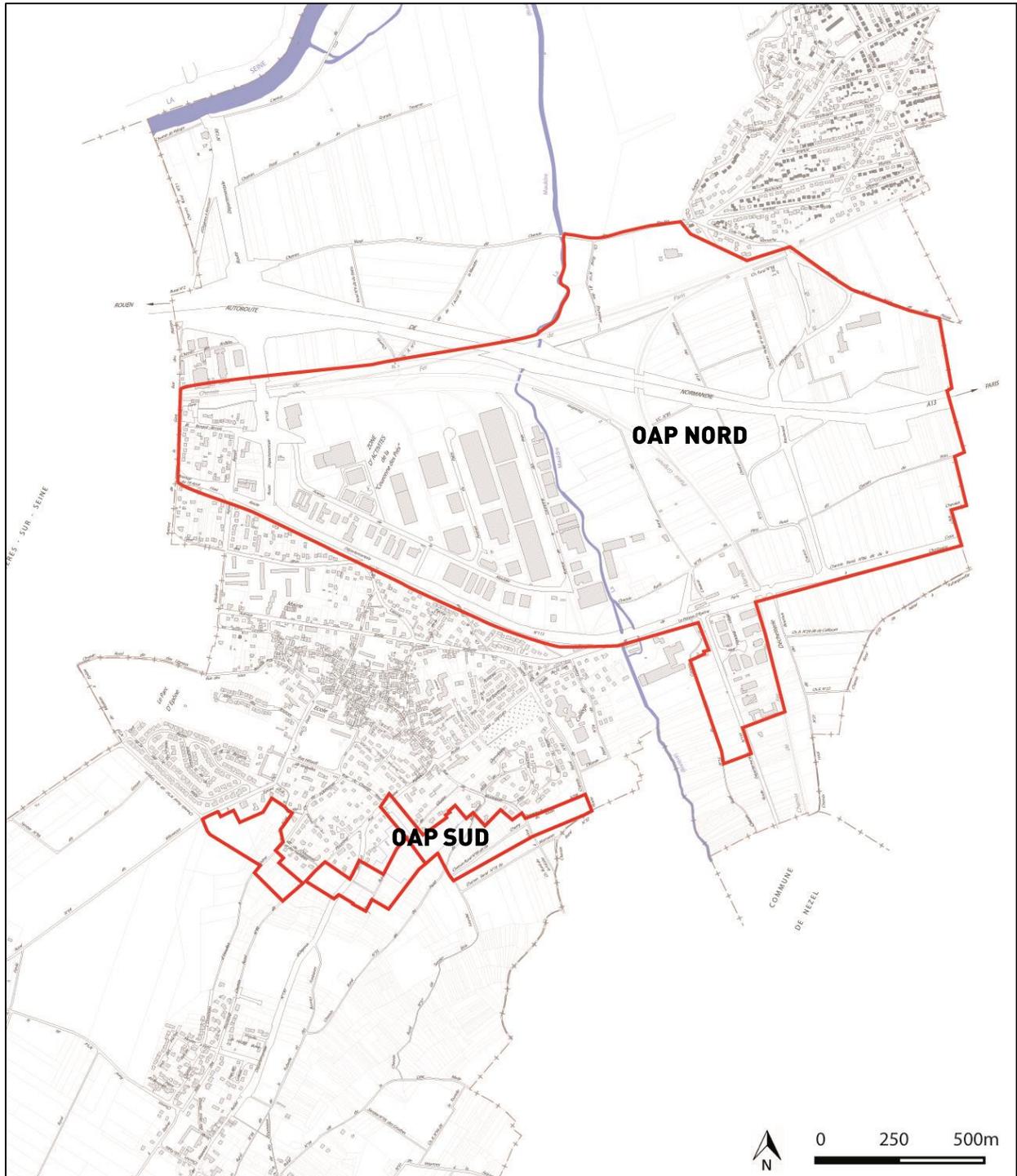
Pour les OAP Nord et Sud, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la suite de l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble prévoyant la réalisation des équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires, au regard des objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions spécifiques prévues dans ces mêmes OAP.

Les OAP, dans leur orientations et d'une manière générale :

- intègrent la Trame Verte et Bleue de la commune,
- accueillent les logements neufs nécessaires aux besoins de la commune et à son parcours résidentiel. Le tableau ci-dessous indique les orientations en termes de typologie de logements que la commune souhaite mettre en place :

Objectif : 6700 habitants en 2025 Soit : 493 logements à construire d'ici 2025 permettant le rééquilibrage de la commune et la prise en compte des parcours résidentiels		
Typologie d'habitat	Petits collectifs / intermédiaires	Individuels lots libres/groupés
Répartition en % par typologie	50 % (contre 24% aujourd'hui)	50% (contre 76 % aujourd'hui)
Taille préférentielle des logements	T1, T2, T3	T3, T4
Part de logements sociaux à construire	en moyenne 56 % de logements sociaux dans les futurs programmes sur l'ensemble de la commune	
Densité des programmes et surfaces moyenne des parcelles	37 log/ha ≈ 290 m ² /log	25 log/ha ≈ 400 m ² /log

C. LOCALISATION DES SECTEURS STRATEGIQUES



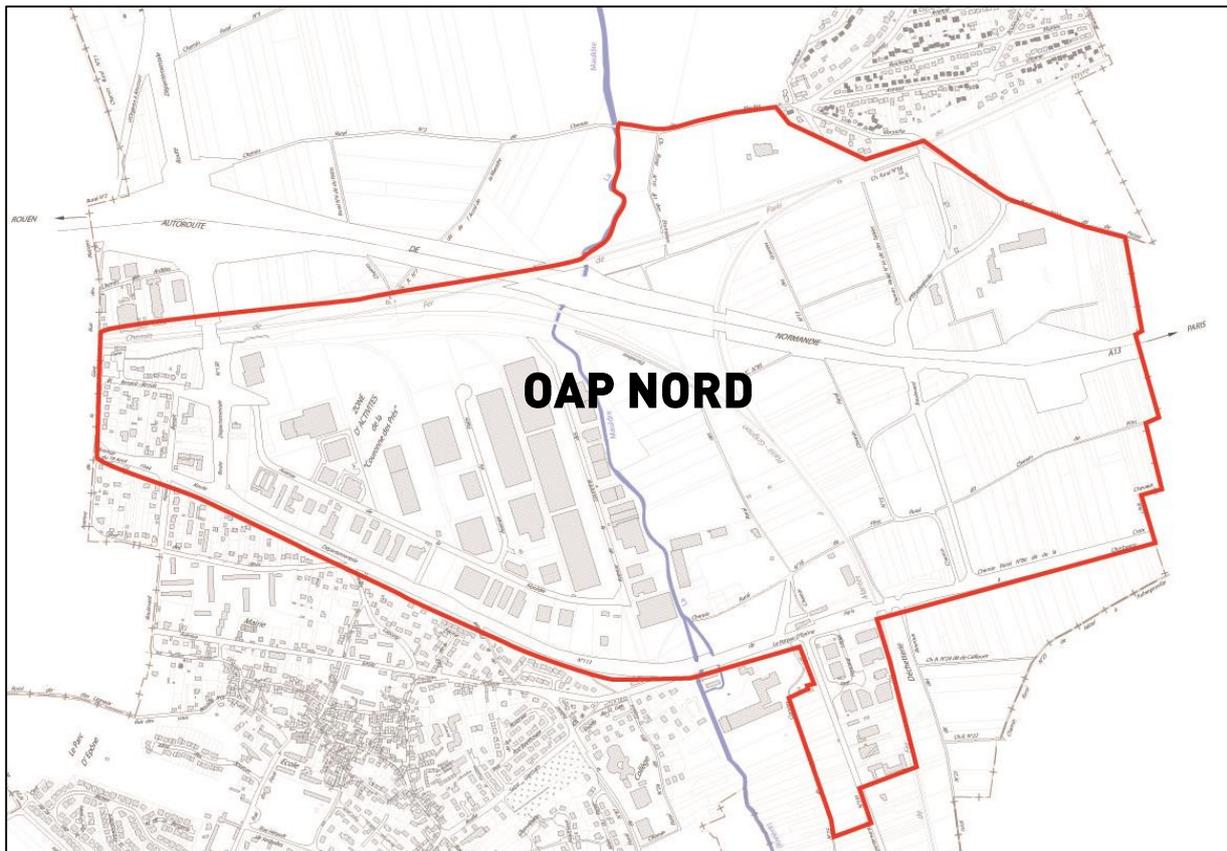


II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

A. OAP NORD

1. Limites

Cette orientation doit permettre l'aménagement cohérent et structuré de la plaine alluviale, secteur stratégique identifié par le PADD. D'une surface de 195 ha, elle couvre un vaste secteur entre la voie ferrée et la RD 113 et est stratégique pour atteindre les objectifs démographiques souhaités par la commune, les objectifs de valorisation de l'image de la commune et de couture urbaine entre les différents pôles de vie.



2. Objectifs et prescriptions

Les analyses de l'environnement urbain engagées par le bureau d'étude sur ce site ont conduit à la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation suivant trois principes :

La réalisation d'une grande partie des besoins en logements pour répondre à l'objectif démographique visé (6700 habitants en 2025) sur le quartier gare

Le quartier gare a pour vocation d'être profondément transformé, en accueillant à terme le futur RER E prolongé, une liaison A13-RD28, en étant remodelé d'un point de vue fonctionnel (accueil d'activités et services en lien avec le pôle gare, ainsi que de logements) et de forme urbaine (densification programmée du secteur aujourd'hui à vocation pavillonnaire).

Le souhait de la commune est d'ores et déjà d'intégrer ce projet de réaménagement, projet intercommunal sous l'égide de l'EPAMSA, en programmant la réalisation d'une part importante de logements, dont de logements sociaux, afin d'atteindre une plus forte densification de ce secteur et de

répondre en large partie aux logements nécessaires à atteindre l'objectif démographique visé d'ici 2025.

Ainsi, l'OAP prévoit d'accueillir sur les parties Nord, Est et Sud-Ouest du pôle gare, d'une superficie d'environ 2,5 ha, environ **170 logements, dont 60% de logements sociaux** (soit environ 102 logements sociaux); soit une densité résidentielle brute de 68 logements/ha et une densité résidentielle nette de 80 log/ha (considérant qu'environ 15% de la superficie est dévolue aux espaces publics).

Recoudre la ville

Avec ses 195 hectares, le secteur défini de l'OAP est localisé au nord de la commune, entre les voies ferrées et la RD113.

Ce secteur comprend le secteur de la gare ferroviaire, des terres agricoles cultivées, des espaces en friche entre les voies ferrées et l'A13, la salle polyvalente et équipements sportifs du Bout du Monde, un tronçon de la Mauldre et des zones d'activités.

Le secteur a pour vocation d'être requalifié afin d'estomper les barrières créées par les voies ferrées, l'A 13 et la RD 113 et ainsi permettre des liaisons plus fonctionnelles entre les secteurs Nord de la ville et le pôle centre bourg.

Les espaces situés au Nord de la zone d'activités de la Couronne des Prés sont aujourd'hui en friches car inscrits en zone inondable du PPRI de la Seine et donc inconstructibles. Des aménagements paysagers et dédiés aux loisirs sont prévus sur ce secteur, permettant notamment l'intégration de cheminements doux reliant le secteur de la gare au quartier d'Elisabethville.

Ces aménagements paysagers et de loisirs se prolongent le long de la voie ferrée, intégrant le secteur dit du « Bout du Monde » comprenant salle polyvalente et espaces sportifs de plein air, ainsi que le parc d'activités des Ardilles. Ces aménagements permettent de requalifier des espaces peu exploités et peu exploitables en raison de la présence d'infrastructures lourdes. L'objectif est ici de s'affranchir des barrières créées par ces infrastructures et ainsi connecter entre eux des espaces qui communiquent peu.

La valorisation des berges de la Mauldre, via la création de cheminements doux, permet de relier le centre-bourg au quartier d'Elisabethville et plus loin la Seine.

C'est véritablement l'appropriation de ces berges qui permettra d'atteindre l'objectif de « couture urbaine » à l'échelle globale de la ville.

Enfin, le réaménagement projeté de l'ensemble du quartier de la gare précédemment évoqué sera la clé de voûte de la requalification de l'ensemble des secteurs Nord de la commune. Cette requalification de l'entrée majeure d'Épône sera accompagnée de la requalification de la RD 113 en boulevard urbain avec intégration de cheminements doux le long de son parcours qui participeront à l'objectif de couture urbaine en permettant l'affranchissement de la barrière créée par la 2x1 voies, aujourd'hui uniquement dédiée et pensée pour les véhicules à moteur.

Conforter les activités économiques

L'arrivée du futur RER E et de la liaison routière A13-RD28 seront le support d'un essor économique du secteur et notamment du parc d'activités de la Couronne des Prés à proximité.

La requalification du secteur Nord, du parc d'activités de la Couronne des Prés et de la RD 113 permettent de valoriser l'image des zones d'activités perçues depuis la voie ferrée, l'A 13 et la RD 113, axes majeurs de circulation à l'échelle régionale.

Un projet de création de voirie au sein du parc d'activités est envisagé par la CAMY afin d'éviter les impasses et faciliter la circulation notamment logistique au sein du secteur.

Des entrées et carrefours stratégiques doivent être aménagés de façon qualitative également, dans le but de valoriser l'image de la commune et du pôle économique inscrit entre l'A 13 et la RD 113.

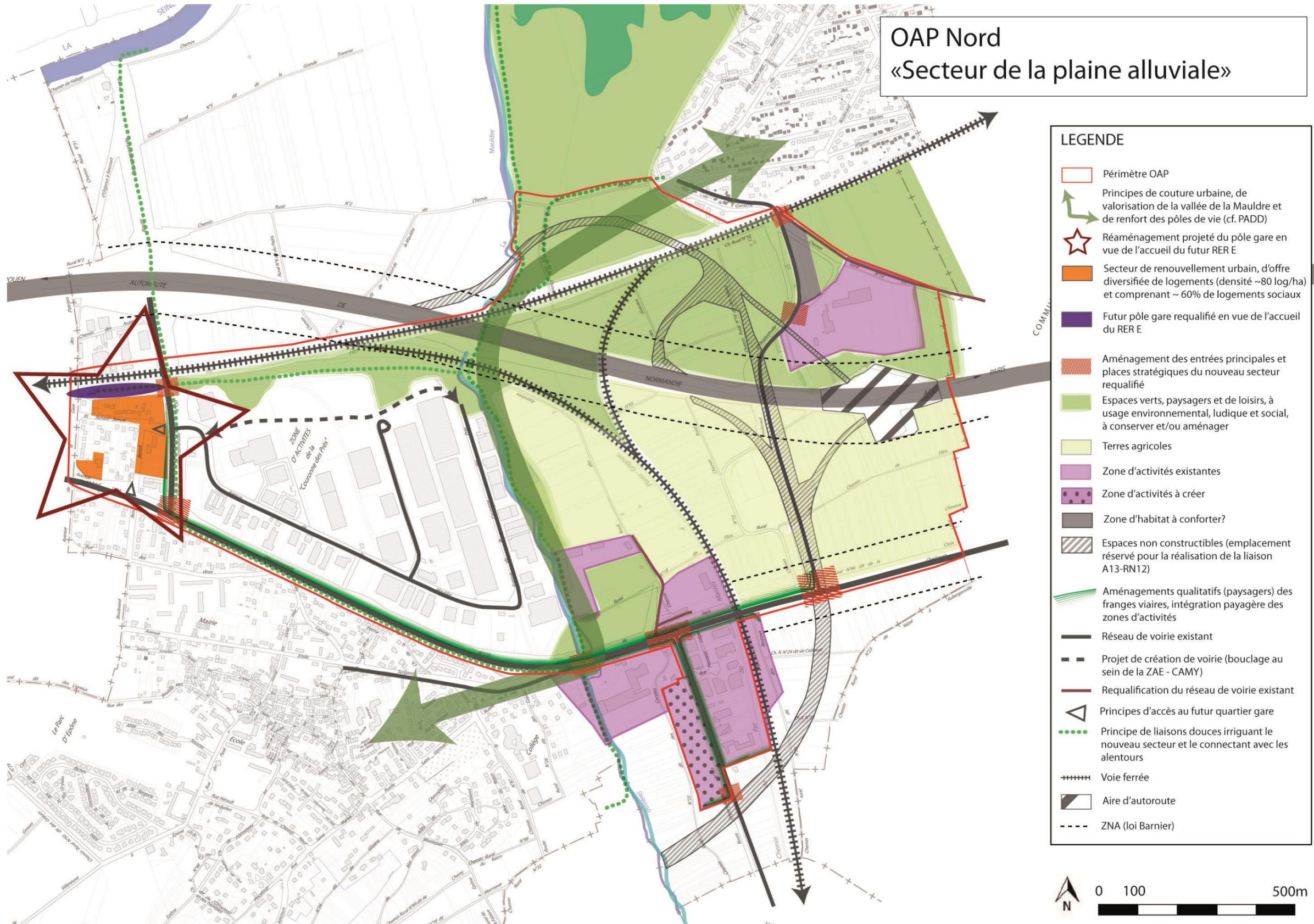
La zone d'activités des Beurrons va être étendue vers le Sud, afin de répondre au besoin d'installation de nouvelles entreprises. Le nouveau secteur à urbaniser, dédié uniquement aux activités économiques, compense les zones 2NA du POS actuel qui n'ont pu être urbanisées en raison de leur caractère inondable ou de fortes contraintes qui s'imposent à leur urbanisation (emplacements réservés, loi Barnier). Celui-ci sera aménagé de façon qualitative et permettra de valoriser l'entrée Sud-Est de la commune.

Préserver les espaces naturels et l'activité agricole

Une large bande agricole est préservée entre l'autoroute et la RD 113. Celle-ci permet la conservation du caractère paysager d'Epône mais aussi la préservation de l'activité agricole sur le territoire communal. Il est d'ailleurs montré (par des témoignages d'agriculteurs) que les terres situées juste au Sud de l'autoroute sont de meilleures qualités et plus fertiles que celles situées sur le plateau Sud.

Les franges des zones d'activités seront paysagées afin d'assurer une transition douce à l'interface entre tissu urbanisé et terres agricoles.

3. Schéma de synthèse



B. OAP SUD

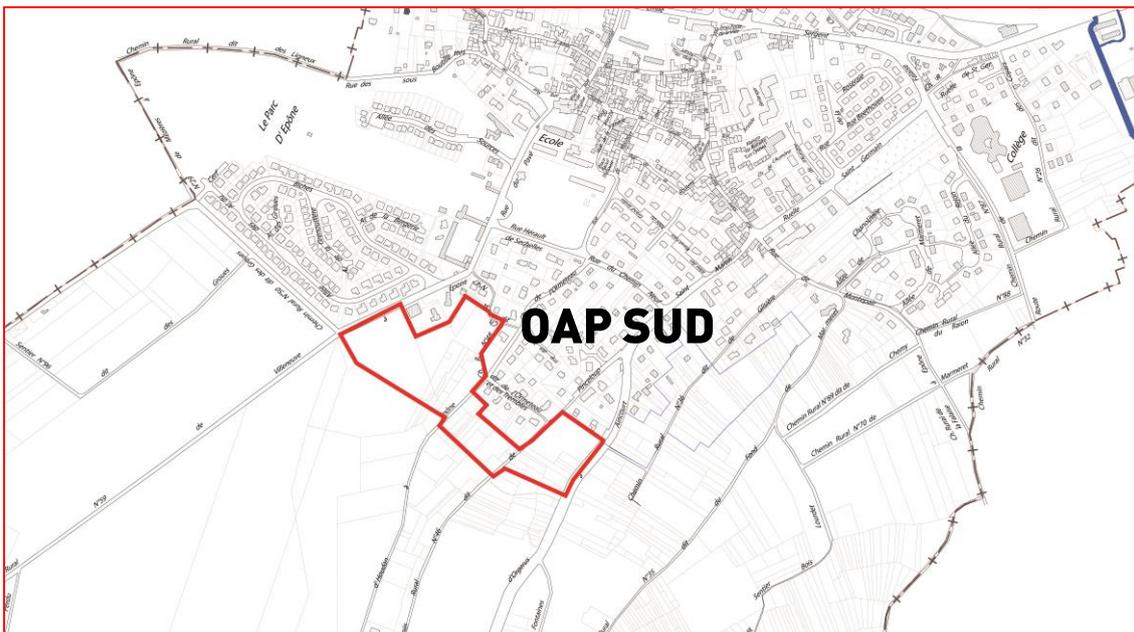
1. Limites

La réalisation d'un nombre conséquent de logements sur le quartier gare (OAP Nord), auxquels s'ajoutent quelques opérations de renouvellement urbain possibles dans le tissu existant, ne suffisent pas à répondre aux besoins en logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique visé (6700 habitants en 2025). Il est alors nécessaire d'ouvrir **4,9 hectares de foncier en extension urbaine**.

L'OAP Sud est située au Sud des zones urbanisées actuelles au plus près des réseaux, voiries et concentrations d'habitat existants, soit entre la rue du Pavé et la RD139, et s'étend sur des terres agricoles. Avec ses 4,9 ha elle participe en partie au foncier nécessaire à la croissance démographique souhaitée en ouvrant une surface limitée à l'urbanisation.

Elle peut ainsi accueillir ~136 logements, dont ~45 logements sociaux (soit 1/3 de l'opération).

Inscrite à l'interface paysagère entre zone urbaine et grand paysage, une attention devra être portée sur ce contexte particulier.



Les analyses de l'environnement urbain engagées par le bureau d'étude sur ce site ont conduit à la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation suivant trois principes :

Une continuité urbaine assurée

Cette continuité passe :

- par la typologie des nouvelles constructions : la transition avec le bâti existant devra se faire en douceur, à savoir un bâti moyennement dense. Les typologies choisies pourront être diversifiées (logements individuels groupés, intermédiaires et/ou petits collectifs) et répondre aux attentes et besoins de la commune en terme de mixité sociale et générationnelle.

- des liaisons assurées pour tous les modes de déplacements inter quartiers et intra quartier, en lien avec le réseau de voiries existant (routes et chemins). Les modes doux seront privilégiés dans ce secteur accessible facilement à pied ou à vélo depuis les équipements et commerces de la commune.

A l'interface entre espace bâti et espace agricole

Située en limite urbaine avec la plaine agricole au sud, la zone doit être conçue de façon à ce que la transition entre les deux entités se fasse en douceur. C'est pourquoi les limites de propriétés donnant sur le grand paysage devront être paysagées afin de « camoufler » le bâti depuis la vallée.

Cette nouvelle zone d'aménagement devient également une nouvelle porte d'entrée de la commune depuis le Sud. Un travail particulier sera réalisé sur les entrées de ville principales, notamment sur la RD 139

Une topographie importante

Il y a des différences d'altitude au sein du périmètre de l'OAP. Le bâti devra s'adapter à la pente par des typologies adéquates, s'insérant harmonieusement et limitant les mouvements de terres lors des phases de travaux. De même, une attention particulière sera portée sur la gestion des eaux pluviales de sorte que le bâti situé en point bas ne soit pas impacté par les écoulements des eaux venant de l'amont. L'imperméabilisation des sols devra donc être limitée et une gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins drainants) sera privilégiée.

3. Schéma de synthèse

