

Département des Yvelines
Commune d'EPONE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

Pièce n°

1

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

1ère PARTIE : DIAGNOSTIC DE LA SITUATION INITIALE **13**

I. APPROCHE CONTEXTUELLE **14**

A. PRESENTATION GENERALE **16**

1. Situation **16**
2. Fiche d'identité **16**

B. Cadre réglementaire et administratif **18**

1. Rapports aux perspectives d'évolution urbaine et territoriale **18**
2. Les objectifs de développement durable **18**
3. La loi « Engagement national pour l'environnement » dite loi Grenelle 2 **18**
4. Les dispositions législatives particulières **19**

C. Les compatibilités avec les documents supra-communaux **19**

1. L'Opération d'Intérêt National (OIN) Seine Aval **19**
2. Le Schéma Directeur de l'Île de France (SDRIF) **20**
5. Le Plan de Déplacement Urbain (PDUIF) **24**
6. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) **25**
7. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands **25**
8. Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY) **25**
9. Le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN) **26**
10. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre **27**

II. APPROCHE SPATIALE **28**

A. L'inscription d'Épône dans son territoire élargi **30**

1. Le territoire de Seine-Aval **30**
2. La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) **31**

B. Historique de l'évolution de la forme de la ville **32**

C. Formes urbaines, paysagères et densités **35**

1. Organisation de l'espace de la ville **35**
2. Structures et formes urbaines **36**
3. Les unités de paysages **37**
4. Une richesse culturelle et des identités de quartier **38**
5. Densités du tissu urbain **39**

D. Foncier mobilisable **40**

1. Les zones NA actuelles au POS **40**
2. Potentialités du tissu urbain existant **41**

E. Les projets sur la commune **42**

F. Approche transversale et lecture sensible de la ville **43**

1. Une croissance diffuse, qui engendre des ruptures **43**
2. Des entrées de ville qui manquent de lisibilité **44**

3.	Une ambiance urbaine à créer pour relier _____	45
III.	DEMOGRAPHIE, HABITAT _____	46
A.	Démographie et population _____	48
1.	Un niveau de population en baisse _____	48
2.	Un solde naturel nettement positif, un solde migratoire nettement négatif _____	48
3.	Une population jeune et familiale _____	50
4.	Des besoins endogènes en logement importants _____	51
5.	Une population aux revenus plutôt confortables _____	52
B.	Habitat et logement _____	53
1.	Un parc de logements à vocation très familiale _____	53
2.	Une forte polarisation des propriétaires occupants _____	54
3.	Un modeste niveau de construction ces dernières années _____	54
4.	Le parc des résidences principales _____	54
IV.	ACTIVITES, TISSU ECONOMIQUE _____	56
A.	Un petit pôle d'emploi _____	58
B.	D'importants flux quotidiens d'entrées et sorties d'actifs _____	58
C.	Prépondérance des activités de services sur la ZA de la Couronne des Prés _____	59
D.	Economie agricole _____	60
V.	EQUIPEMENTS _____	63
A.	Les équipements scolaires et l'évolution des effectifs scolaires _____	65
B.	Les projets liés aux équipements _____	65
VI.	APPROCHE TRANSPORTS ET MOBILITES _____	67
A.	Le transport ferroviaire _____	69
B.	Les infrastructures de transport et les incidences en matière de sécurité routière, de protection acoustique et de protection de l'environnement _____	69
1.	Trame viaire _____	69
2.	Trafics routiers _____	70
C.	Transports en commun _____	73
D.	Liaisons douces _____	75
1.	Schéma départemental des véloroutes et voies vertes _____	75
2.	Schéma départemental des randonnées équestres _____	76
3.	Schéma départemental des randonnées pédestres _____	77
VII.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT _____	79
A.	La trame verte et bleue sur la commune _____	81
1.	La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique dans le PLU _____	81
2.	Composante verte (article L.371-1 II du code de l'environnement) _____	82
3.	Composante bleue (article L. 371-1 III du code de l'environnement) : _____	82
4.	La trame verte et bleue d'Épône _____	82

B. Géologie et hydrogéologie	84
1. Données géologiques	84
2. Données hydrogéologiques	84
C. Le Patrimoine archéologique, architectural, naturel et paysager	84
1. Le patrimoine archéologique	84
2. Le patrimoine architectural et paysager	85
3. Les espaces naturels sensibles: ZNIEFF	88
4. Qualité de l'eau- Maîtrise des rejets et protection de la ressource	89
D. Les risques naturels	89
1. Les inondations du fleuve et cours d'eau	89
2. Le fonctionnement hydraulique (ruissellements)	90
3. Le gonflement d'argile	91
E. Les risques industriels	91
1. Le transport de matières dangereuses	92
2. Transport de gaz	92
3. Transport d'hydrocarbures liquides	95
F. Caractéristiques des réseaux, collecte et traitement des déchets	96
1. L'alimentation en eau potable	96
2. L'assainissement	96
3. Organisation de la collecte et du traitement des déchets	97
4. Le réseau électrique	97
VIII. PROJET DE VILLE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE COMMUNAL	100
A. L'évaluation du point mort	102
B. Les perspectives démographiques de la commune	103
C. Synthèse des enjeux du diagnostic	105
1. Préserver les qualités environnementales et agricoles du territoire	105
2. Affirmer et développer des pôles vecteurs de dynamisme et d'identité pour la ville et agissant en complémentarité	106
3. Créer un axe de vie, facteur de lien et de cohésion entre les différentes zones urbanisées de la ville	107
4. Conforter et maîtriser la vocation résidentielle principale autour, et dans les quartiers existants	108
5. Renforcer et compléter l'offre en matière d'économie sur le territoire, en l'inscrivant dans une démarche dynamique et environnementale	109
6. Améliorer la lisibilité et la hiérarchisation du réseau de voirie et prendre en compte la place des modes doux dans la ville	110

2ème PARTIE : JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DES REGLES D'URBANISME

109

I.	CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D.	116
A.	Rappel des orientations générales du PADD	118
1.	Recoudre la ville en confortant l'urbanisation existante et en s'appropriant la plaine alluviale, dans une perspective de développement modéré	118
2.	Préserver l'activité agricole et le paysage naturel	118
3.	Conforter le rôle économique d'Épône au sein de l'OIN et offrir un environnement qualitatif en traversée de ville.	119
4.	Renforcer la qualité et l'identité des pôles de vie	119
B.	Justification des choix du PADD au regard de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme	120
1.	Rappel des principes fixés par l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme	120
2.	Respect de ces principes par le PADD	121
II.	LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES	122
A.	Les choix qui ont conduit à leur délimitation	124
B.	Description des différentes zones du PLU	125
1.	Zones Urbaines	125
2.	Zones à Urbaniser	127
3.	Zones agricoles	128
4.	Zones naturelles	128
C.	Justification de la création de zones à ouvrir à l'urbanisation au regard du projet de ville de la commune d'Épône	129
1.	Rappel des enjeux du diagnostic en matière de démographie et d'habitat	129
2.	Objectifs retenus pour mettre en œuvre le projet de ville : correspondant à l'orientation n°1 du PADD « Recoudre la ville en confortant l'urbanisation existante et en s'appropriant la plaine alluviale, dans une perspective de développement modéré » au regard des enjeux définis	131
3.	Programmation retenue au regard du PADD et calcul des surfaces nécessaires à la réalisation du projet	132
D.	Tableau des surfaces de zones	133
1.	Reportées sur le document graphique du POS actuel	133
2.	Reportées sur le document graphique du PLU révisé	133
3.	Reportées sur le document graphique du PLU (modification n°1)	134
4.	Evolution des différentes zones (entre le POS et le PLU)	134
III.	LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES	138

A.	Généralités	140
B.	Justification du règlement écrit et de ses articles	140
1.	Cadre général	140
2.	Justification des articles du règlement	141
IV.	LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP	176
A.	Généralités	178
B.	Les choix qui ont conduit à leur création	178
1.	OAP Nord	178
2.	OAP Sud	179
V.	LA MOTIVATION DES DIFFERENTS SOUS-SECTEURS	180
A.	Les emplacements réservés	182
1.	Emplacements réservés actuels et conservés	182
2.	Emplacements réservés actuels et supprimés (car déjà acquis par le bénéficiaire)	182
3.	Emplacements réservés à créer	183
B.	Les espaces verts, bâtiments remarquables et secteurs urbains à identifier au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme	183
C.	Les espaces boisés classés	183
D.	La zone de lisière du bois de l'Étivot	184
E.	Le périmètre de gel ou périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	184
VI.	COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE	186
A.	Les orientations fondamentales d'aménagement	189
B.	Destination générale des Sols	189
VII.	COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (PDUif)	192
3ème PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT		197
EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET LES FONCTIONS URBAINES		198
A.	Incidences sur le paysage et la biodiversité des milieux	200
B.	Incidences sur la gestion de l'eau	200
C.	Incidences sur la pollution de l'air	200
D.	Incidences sur la composition urbaine et le patrimoine bâti	200
E.	Incidences sur les déplacements et les transports	201

F. Incidences sur la gestion des déchets	201
G. Incidences au niveau du bruit	201
H. Conclusion positive	201

4ème PARTIE : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES **203**

I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS SUR LES 10 DERNIERES ANNEES **204**

II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES POUR LES ZONES A OUVRIR A L'URBANISATION **208**

A. Rappel des besoins en logements	210
B. Rappel du potentiel mutable	211
1. Généralités : les différents types de fonciers mobilisables	211
2. Le foncier mobilisable sur la commune d'Épône	212
C. La rétention foncière à appliquer	213
D. Formes urbaines et densités	214
1. Rappel des densités existantes	214
2. Densités projetées	215
3. Typologies projetées	215
E. Evaluation des besoins en foncier et en logements pour la période 2012-2025 à Épône	216
1. Rappels	216
2. Calcul du nombre de logements potentiels restant à construire dans le tissu urbain existant	216

III. INDICATEURS DE SUIVI **218**

A. Article L.123-12-1	220
B. Les indicateurs de suivi définis pour la commune d'Épône	220

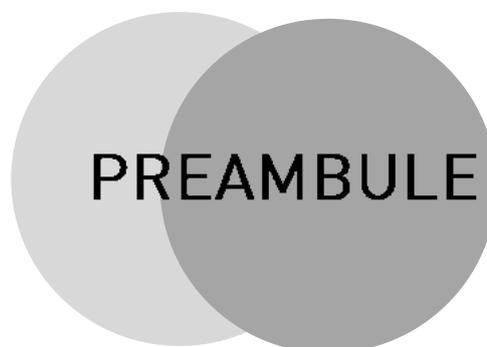
5ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DU PUBLIC SUITE A L'ARRÊT DU PLU **227**

A. Synthèse des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA) suite à l'envoi du projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal du 11 juillet 2013	226
1. Modifications dans le rapport de présentation	227
2. Modifications dans le PADD	232
3. Modifications dans les OAP	233
4. Modifications dans le règlement écrit	234
5. Modifications dans le zonage	238
6. Modifications dans le livret des annexes	241
B. Synthèse des remarques formulées par le public dans le cadre de l'enquête publique	243

C. Réponses apportées à la conclusion du commissaire enquêteur _____ **243**

ANNEXE _____ **249**

Diagnostic agricole

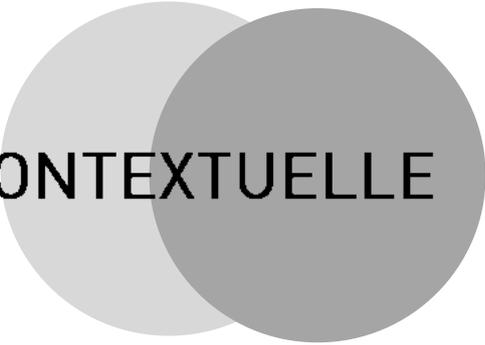


La commune d'Épône a prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 20 mai 2010 la révision de son Plan d'Occupation des Sols dont la dernière modification a été approuvée le 30 mars 2006.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) introduit par la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) du 13 Décembre 2000, et modifié par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 Juillet 2003, complété par la loi d'Engagement Nationale pour l'Environnement promulguée le 12 juillet, dite Grenelle 2 a profondément réformé les documents de planification urbaine afin de les adapter aux nouveaux enjeux de l'urbanisme. A cet effet, les principes fondamentaux définis dans la première partie du Code de l'Urbanisme ont été revalorisés de manière à ce que le développement urbain, l'utilisation économe de l'espace et la prise en compte des besoins de la population soient assurés corrélativement. Ce document comprend :

- **Un rapport de présentation** qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qui, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- **Un règlement** qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
- **Des annexes** qui comportent des documents, indépendants du projet de PLU, apportant des informations complémentaires au public sous la compétence d'autres services, notamment la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), et selon les cas en tant que de besoins les documents spécifiques à la situation de la commune (plan d'exposition au bruit, plan de prévention des risques naturels et technologiques, etc.)
- **Des documents graphiques** que sont les plans de zonage sur lesquels apparaissent le territoire divisé selon quatre types de zones : en zone urbaine (U), à urbaniser (AU), à protéger vis-à-vis de l'activité agricole (A) et à mettre en valeur pour les espaces verts et naturels (N). Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

1ère PARTIE : DIAGNOSTIC DE LA SITUATION INITIALE



I. APPROCHE CONTEXTUELLE

A. PRESENTATION GENERALE

1. Situation

Située au Nord-ouest du département des Yvelines, Épône se trouve à 39 kilomètres de Paris, 10 kilomètres à l'Est de Mantes-la-Jolie et à 10 kilomètres à l'Ouest des Mureaux. Les communes limitrophes sont Gargenville, Aubergenville, Nézel, La Falaise, Maule, Jumeauville, Goussonville et Mézières sur Seine.

Épône fait partie de la Communauté d'Agglomération du Mantois en Yvelines (CAMY).

La commune se situe dans la vallée de la Seine, à la confluence de la Mauldre. Elle est relativement étendue selon un axe Nord/Sud.

Au Sud, Épône s'installe sur un plateau limoneux, essentiellement consacré à la culture de céréales et de protéagineux. On y trouve le hameau de Velannes.

A flanc de coteau, on trouve le centre-bourg composé d'un tissu urbain mixte, à dominante d'habitat avec quelques commerces en rez-de-chaussée, construit autour de l'église datant du Xème siècle.

Quelques lotissements de type pavillonnaire se sont développés en direction du hameau de Velannes.

Au Nord, Épône se développe dans la plaine alluviale, c'est-à-dire le lit majeur de la Seine et de la Mauldre. Ce secteur est consacré au maraîchage, mais surtout à l'installation d'entrepôts, de petites entreprises, de commerces, mais aussi de grandes voies de communications ferroviaires et routières. Quelques zones d'habitat se sont développées notamment aux abords de la gare et dans le quartier d'Elisabethville.



Photos anciennes d'Épône, en bord de Seine. Images extraites de Panoramio (auteur : P. Comtesse) et Wikipedia.

ENJEUX

Conforter l'identité rurale d'Épône en préservant sa qualité de village typique d'Ile-de-France, tout en bénéficiant des attraits d'un territoire élargi particulièrement dynamique.

2. Fiche d'identité

Superficies

Surface totale: 1 336 hectares

Superficie d'eau en surface : 8.6 hectares

Situation administrative

Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines à partir du 1^{er} janvier 2012

Canton de Guerville

Population (sans double comptes ou municipale)

Recensement 1982 : 5 233 habitants
Recensement 1990 : 6 706 habitants
Recensement 1999 : 6 416 habitants
Recensement 2008 : 6 332 habitants

Réseaux de communication et transport
INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES:

- Autoroute A 13 (échangeur 10 d'Épône)
- RD 113 (voie en pied de coteau)
- RD 130 (voie transversale qui relie les deux rives de la Seine et qui remonte vers le plateau en desservant le hameau de Canada)
- RD 191,
- RD 139

CHEMIN DE FER:

- passage de la ligne Paris- Le Havre
- gare d'Épône-Mézières desservie par les lignes J et N du transilien

TRANSPORTS EN COMMUN:

- ligne 9 (9 arrêts)
- ligne 10 (2 arrêts)
- ligne 18 (6 arrêts)
- ligne 42 (8 arrêts)
- ligne 80, 81, 82, 88, 501, 511, 512

HYDROGRAPHIE:

- La Seine
- La Mauldre

Equipements

SCOLAIRES:

- Collège Benjamin Franklin
- 3 écoles élémentaires publiques
- 3 écoles maternelles publiques

ADMINISTRATIFS:

- Mairie et services municipaux
- Mairie annexe à Elisabethville
- une poste
- Trésor public
- police municipale

SOCIO-CULTURELS:

- Bibliothèque
- Centre culturel Dominique de Roux
- maison de la petite enfance « les ifs »
- résidence pour personnes âgées « les cytises »
- centre de recherches archéologiques de la région mantaise (CRARM)
- salle du Bout du Monde
- salle Jean Monnet
- salle du village

SPORTIFS ET DE LOISIRS:

- 7 salles municipales
- accueil de loisirs du verger
- gymnase des Coyards + terrain de tennis
- Stade des aulnes
- Terrain Thion
- Dojo
- club canin de dressage
- terrain de VTT
- Plateau d'évolution multisports
- Skate park
- boulodrome

- AUTRES ÉQUIPEMENTS:

- Eglise Saint-Béat
- Pavillon de David
- Dolmen de la justice dans le parc du château
- Cimetière

Commerces

- 1 supermarché et 1 supérette
- 1 librairie/papeterie/journaux
- 5 commerces d'alimentation
- 9 autres commerces (meubles, fleuriste, bricolage...)

Logements

Nombre de résidence en 1990 : 2 178
Nombre de résidence en 1999: 2 401
Nombre de résidences en 2008 : 2 479

B. CADRE REGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIF

1. *Rapports aux perspectives d'évolution urbaine et territoriale*

La démarche menée sur les espaces communaux doit s'établir dans le respect des lois et dans la prise en compte des grands enjeux de l'Etat, s'articuler avec l'ensemble des orientations et des dispositions (thématiques ou globales) prévues ou mises en œuvre pour l'avenir de l'OIN Seine-Aval et de l'agglomération du Mantois.

Les orientations et dispositions retenues sont issues principalement du porter à connaissance des services de l'Etat, des documents de planification urbaine et territoriale arrêtés (SDRIF, PDU...) ou en projet et des dispositifs d'aménagement ou de gestion du territoire de l'intercommunalité (SDRIF, SAGE, SDADEY ...).

2. *Les Objectifs de développement durable*

Les dispositions L.121.1 du code de l'urbanisme précisent que « (...) les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

3. *La loi « Engagement national pour l'environnement » dite loi Grenelle 2*

La loi du 12 Juillet 2010 poursuit la démarche de mutation environnementale de la société française dont la dynamique a été initiée par le Grenelle de l'Environnement du 3 Août 2009.

Les principaux objectifs de cet engagement national pour l'environnement sont :

- la lutte contre le réchauffement climatique et la réduction des émissions des gaz à effet de serre,

- la lutte contre l'étalement urbain et la recherche d'un aménagement économe de l'espace et des ressources,
- la préservation et la restauration de la biodiversité et des continuités écologiques.

Le Grenelle 2 confirme le rôle des documents de planification qui deviennent des instruments privilégiés pour territorialiser les objectifs sous forme d'orientations stratégiques et de mesures prescriptives ambitieuses.

4. Les dispositions législatives particulières

Le cadre juridique qui régit la gestion du territoire s'accompagne de dispositions particulières relatives aux caractéristiques de la commune.

Ces dispositions juridiques particulières s'appliquent:

- sur les installations agricoles et le développement urbain (article L. 111.3 du code rural) ;
- sur la connaissance des cavités souterraines et marnières (article L.563-6 premier alinéa du code de l'environnement) ;
- sur l'élaboration des zonages d'assainissement (article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales) ;
- sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers (article L.111-144 du code de l'urbanisme).

C. LES COMPATIBILITES AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. L'Opération d'Intérêt National (OIN) Seine Aval

Seine Aval constitue un territoire de développement stratégique d'Ile de France (121000 emplois), faisant ainsi l'objet d'une OIN (Opération d'Intérêt National), créée par décret en Conseil d'Etat le 10 mai 2007.

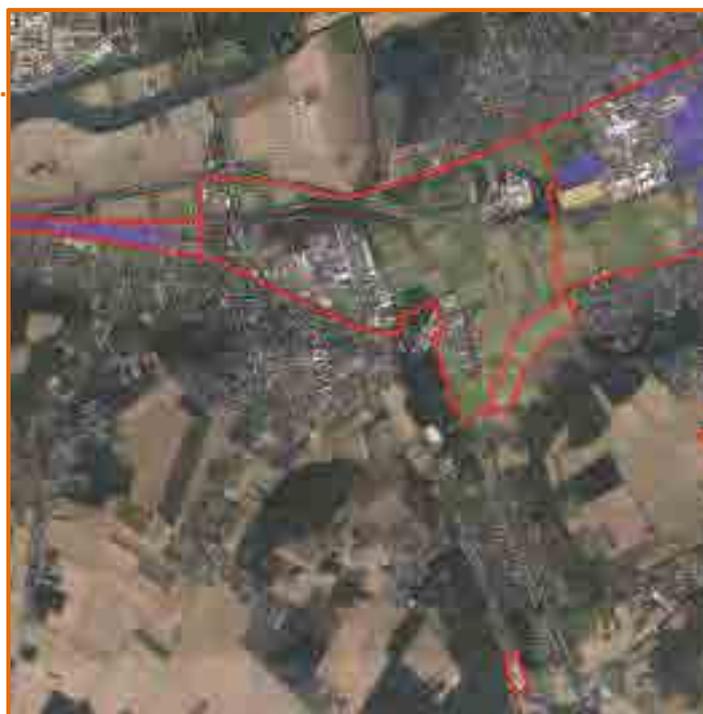
Les enjeux qui en découlent sont :

- Le développement économique (technologique et industriel)
- Le logement (un objectif de 2 500 logements neufs par an)
- Une amélioration du réseau et de l'offre de transport
- Mise en valeur de l'environnement et de l'exigence environnementale

Le territoire de Seine-Aval s'étend dans le fond de la vallée de la Seine, entre le plateau du Vexin au nord et le plateau des Alluets au sud et concerne environ 370.000 habitants répartis dans 51 communes. Desservi par l'A13 et deux lignes ferroviaires venant de Paris-Saint-Lazare, le territoire est irrigué de part et d'autre de la Seine avec Mantes-la-Jolie comme nœud central, qui assure la distribution des échanges est/ouest (Normandie - IDF) et nord/sud (Haute Normandie - Basse Normandie).

Le territoire de Seine-Aval se caractérise par une urbanisation relativement lâche, constituée essentiellement d'habitat individuel, en dehors des centres urbains marqués par l'importance de logements sociaux. C'est un secteur à forte tradition industrielle (automobile, aérospatiale, filière mécatronique, éco-industries, production d'énergie, facture d'instruments de musique...) identifié comme un territoire à enjeux à l'échelle nationale.

Deux zones d'Aménagement Différé ont été créées sur le territoire de la commune compte tenu des enjeux de cet espace et des objectifs de l'OIN.



ENJEUX

> Affirmer Épône comme une ville attractive et dynamique dans l'axe Seine

2. Le Schéma Directeur de l'Ile de France (SDRIF)

Le SDRIF est un document d'urbanisme qui s'impose notamment aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en l'absence de SCOT (article L. 111-1-1 du Code de l'urbanisme), dans le respect des principes de compatibilité et de subsidiarité. De ce fait, le SDRIF offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités et aux acteurs publics et privés la responsabilité de la mise en œuvre locale.

Il est aussi un document d'aménagement du territoire régional qui sert de socle à des politiques régionales d'accompagnement, politiques sectorielles ou transversales à conforter ou à créer, définissant des actions complémentaires en vue de répondre aux grands défis identifiés.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé en 1994 a été mis en révision et sera approuvé à l'hiver 2013-2014. **A la date d'approbation du PLU d'Épône, c'est donc toujours le SDRIF de 1994 qui est aujourd'hui opposable.** Cependant nous pouvons d'ores et déjà indiquer les orientations du futur SDRIF.

SDRIF 1994

Les objectifs d'aménagement :

Le Schéma Directeur s'attache en particulier à renforcer la protection du patrimoine existant et à valoriser les potentialités des sites urbains en requalification : la maîtrise de la croissance a pour objectif d'éviter le mitage et l'extension urbaine le long des axes.

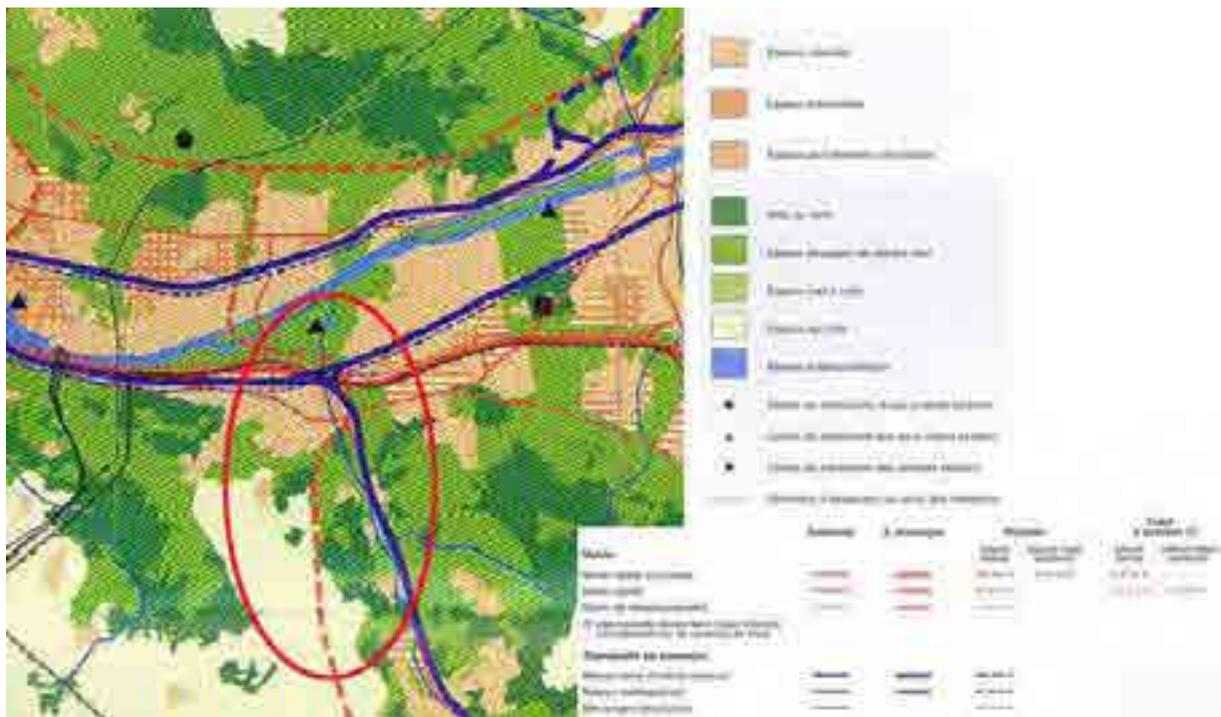
L'effort de création d'activités nouvelles devra porter en priorité sur les sites de la Seine-Aval.

Les orientations thématiques :

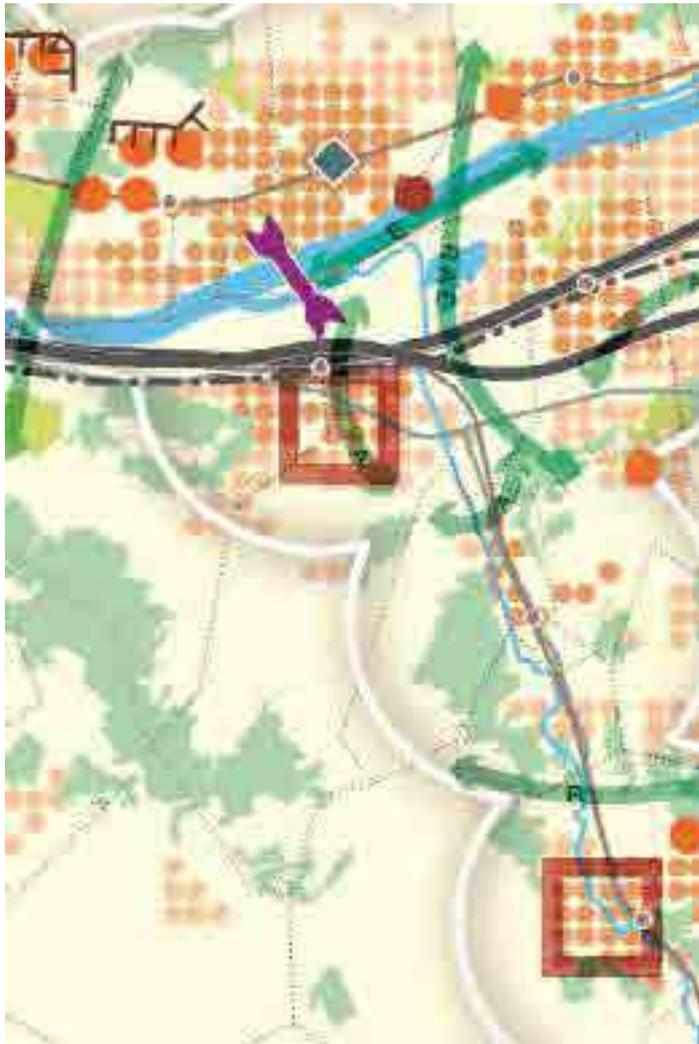
Se rapportant à Épône :

- **Habitat :** La création de nouveaux quartiers, principalement autour des gares de transports en commun et lieux de vie sera encouragée en favorisant la diversité de l'habitat.
- **Environnement :** La grande qualité de l'environnement dans les Yvelines nécessite une politique ferme de préservation et d'amélioration : vallées de la Vaucoeurs et de la Mauldre ; îles et berges de la Seine.

Épône se situe à proximité de Mantes-la Jolie, ville définie comme pôle régional au SDRIF. Épône est ainsi définie comme pôle local principal, en combinaison avec le pôle régional de Mantes-la-Jolie pour l'« articulation du développement ».



SDRIF 2013



Le SDRIF de 2013 identifie Epône dans la zone des agglomérations des pôles de centralité à conforter. Elle constitue plus précisément le **pôle de centralité de l'agglomération du Mantois**. L'objectif est d'éviter l'accroissement des déplacements en polarisant l'espace rural.

Il fixe également plusieurs orientations :

- **Les pôles doivent être renforcés en :**
 - développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ;
 - valorisant le potentiel de mutation et de densification ;
 - favorisant le développement de l'emploi ;
 - implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ;
 - confortant les transports collectifs.
- **Les bassins de vie doivent être structurés autour de ces pôles en :**
 - hiérarchisant les fonctions urbaines par

Le renforcement des pôles structurants et le développement modéré des autres communes ;

- implantant, autant que possible, les fonctions de centralité au sein des espaces déjà bâtis de ces pôles et en greffe des centralités existantes ;
- organisant le bassin de transports collectifs et le rabattement vers les pôles ;
- organisant un système des espaces ouverts, qui participent à la structuration du bassin de vie.

- À l'horizon 2030, une **extension de l'urbanisation de l'ordre de 5%** de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité à conforter.

=> La surface de l'espace urbanisé d'Épône est actuellement de 275,2 ha (source rapport de présentation du POS révisé en mai 2001) ; une extension de l'ordre de 13.76 ha est donc autorisée.

A l'instar du SDRIF de 1994, le SDRIF de 2013 identifie Epône comme **pôle de centralité de l'agglomération à conforter**.

Le pôle gare est notamment identifié comme quartier à densifier.



Les secteurs urbains alentours sont identifiés comme **espaces urbanisés à optimiser**.
 Les orientations du SDRIF imposent alors pour ces secteurs : « À l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 10 % :
 - de la densité humaine ;
 - de la densité moyenne des espaces d'habitat.

=> *La densité moyenne sur la commune d'Épône est de ~25 log/ha (cf II. Approche spatiale). Une densité minimale de 27,5 log/ha sur l'ensemble de la commune sera donc à atteindre d'ici 2030.*



Des **continuités** identifiées comme espaces de respiration, liaison agricole et forestière et continuité écologique sont par ailleurs à maintenir entre la vallée de la Seine et le plateau agricole.

5. Le Plan de Déplacement Urbain (PDUIF)

En vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le PDU.

Institué par la loi sur l'Organisation des Transports Intérieurs (1982) et rendus obligatoires par la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (1996), les Plans de Déplacements Urbains ont pour objectif une organisation des déplacements urbains qui satisfasse les besoins de mobilité tout en assurant la protection de l'environnement et de la santé.

Le PDUIF a été approuvé le 15 décembre 2000.

Les orientations majeures du document sont :

- La diminution du trafic automobile,
- Le développement des transports collectifs et des moyens de déplacements économes et non polluants,
- L'organisation du stationnement,
- Le développement de liaisons douces permettant de relier les différents équipements et quartiers de la commune.

Projet de PDUIF révisé

Le PDUIF est en cours de révision. L'enquête publique a eu lieu du 15 avril au 18 mai 2013.

Le projet propose une stratégie autour de 9 grands défis, déclinés en 34 actions, qui permettront de répondre aux besoins de déplacements à l'horizon 2020, tout en réduisant de 20% les émissions de gaz à effet de serre :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du nouveau PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Il comprend entre autres la liste des projets de transports collectifs prévus d'ici 2020, des recommandations en terme de partage multimodal de la voirie, de circulation et de stationnement, afin de favoriser la pratique de la marche et du vélo et de limiter le développement de l'usage de la voiture.

6. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013 et publié au recueil des actes administratifs.

Les données issues du SRCE permettront de prendre en compte les réservoirs de biodiversité, les continuités écologiques et identifier les ruptures et obstacles à traiter dans le PLU.

7. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le SDAGE est un outil de planification et de cohérence de la politique de l'eau. Il concourt à l'aménagement du territoire et au développement durable du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Le SDAGE en vigueur a été adopté le 17 décembre 2009.

L'objectif fondateur du SDAGE révisé en cohérence avec le Grenelle de l'environnement, est d'obtenir en 2015 le « bon état écologique » sur les deux tiers des masses d'eaux superficielles et sur un tiers des masses d'eaux souterraines.

En application de la loi du 21 Avril 2004 portant transposition en droit français de la directive 2000/60/CE du parlement européen et du conseil du 23 Octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, le PLU doit être compatible « avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis » par le SDAGE (article L.122-1).

8. Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDAHEY)

Adopté en juillet 2006, ce document non imposable fixe la stratégie de développement territorial des Yvelines et s'inscrit en cohérence avec les objectifs du SDRIF.

À l'échelle du territoire dans lequel s'inscrit la commune d'Épône, le SDAHEY poursuit plus précisément les orientations suivantes :

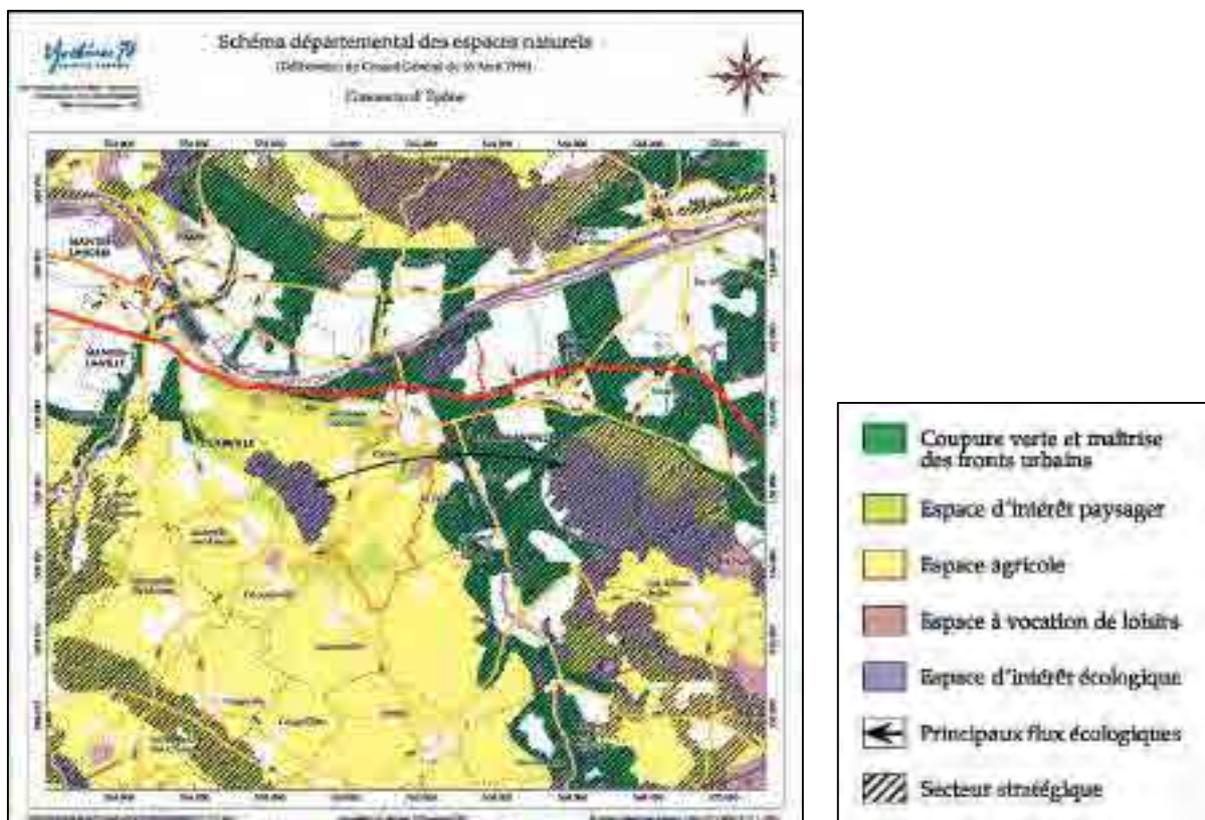
- **La maîtrise du développement résidentiel de bourgs et villages** tels qu'Épône, compte tenu de l'objectif de confortement des agglomérations de Mantes et des Mureaux, pôles structurants du SDAHEY, qui ont vocation à structurer le développement de ce territoire par l'accueil d'une offre nouvelle d'habitat, d'activités, d'équipements et de services.
- **La maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles** de la commune, en particulier au contact des fronts urbains, en privilégiant le renouvellement urbain et l'urbanisation des espaces non construits au sein du tissu urbain, notamment aux abords de la gare.
- **La diversification du parc d'habitat de la commune**, dans l'objectif de répondre aux besoins de la population, notamment des jeunes ménages.

- **L'amélioration des déplacements** à travers notamment du projet de liaison routière Seine-Aval-Cergy-Pontoise et l'amélioration des conditions d'intermodalité entre transports publics et transports individuels (action favorisant le rabattement vers la gare d'Épône-Mézières).
- **La préservation des espaces naturels**, en assurant la protection des espaces d'intérêt écologique (plan d'eau d'Elisabethville) et la pérennisation des plaines agricoles et espaces forestiers (bois Lourdet, massif boisé de l'Étibot).
- **La structuration et la valorisation du paysage des vallées de la Seine et de la Mauldre** (berges et coteaux) en facilitant leur accessibilité par le développement de modes de déplacement de découverte et de loisirs (sentiers équestres, vélo-routes, voies vertes, ...)

9. Le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN)

Sur la commune d'Épône, le SDEN préconise de prendre toutes dispositions utiles, notamment réglementaires, visant à assurer la protection et la mise en valeur des espaces naturels par l'affirmation des fonctions suivantes :

- Une fonction d'intérêt paysager pour les coteaux et le massif boisé de l'Étibot.
- Une fonction de coupure verte et de maîtrise des fronts urbains pour les espaces naturels et agricoles situés au nord-est de la commune, en limite d'Aubergenville, de part et d'autre de la Mauldre.
- Une fonction d'espace de loisirs pour le bois de Lourdet.
- Une fonction d'intérêt écologique pour le plan d'eau d'Elisabethville.
- Une fonction agricole pour les terres cultivées de la commune.

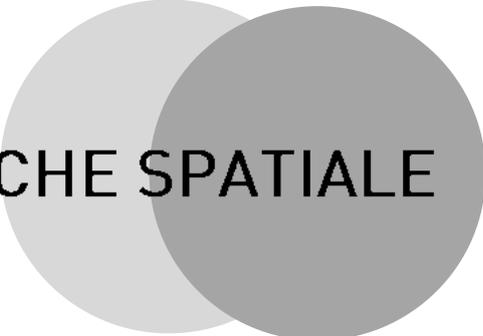


10. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre

Le SAGE est actuellement en cours de révision. Soumis à la consultation des assemblées au premier semestre 2013 et à enquête publique du 30 septembre au 15 novembre 2013, son arrêté préfectoral d'approbation est attendu courant 2014.

Les prescriptions du SAGE de la Mauldre pour la commune d'Épône (source : CLE de la Mauldre) sont :

- Des remblais en bordure de la Mauldre en aval de la RD 113 au poteau d'Épône ont été réalisés. En complément des mesures des PPRI, la commune doit prendre des dispositions nécessaires dans son PLU pour pallier aux inondations.
- Des coulées de boue sont survenues route de la Falaise sur la commune d'Épône ; sur ce secteur, il est recommandé de reprendre les prescriptions de l'article 2 du règlement du PLU qui s'y appliquent.
- Une zone humide a été recensée par le COBAHMA en rive droite de la Mauldre aval immédiat de la RD 113 au poteau d'Épône. Le zonage doit permettre de préserver cette zone en la classant en zone N. Il en est de même pour une zone humide intéressante, faisant l'objet de remblais actuellement, se situant au niveau de la confluence Giboin/Seine.
- Une étude de délimitation de l'aire d'alimentation des captages Flins/Aubergenville est en cours (1^{er} semestre 2011). Cette délimitation fera l'objet d'un arrêté préfectoral qui doit être transmis à la commune d'Épône. Le PLU devra prendre en compte l'aire d'alimentation ainsi que les servitudes liées à la présence des captages d'eau potable de la commune.
- Au niveau paysager, le SAGE de la Mauldre préconise d'éviter le mitage urbain. Il identifie la zone d'activités de la Couronne des Prés, l'A 13 et les voies SNCF comme des points noirs paysagers. La commune devra donc accentuer ses efforts sur ces sites dans le cadre de l'élaboration du PLU.
- Concernant la gestion des eaux pluviales les prescriptions du SAGE (rejet limité à 1l/s/ha) devront être respectées et pourront être inscrites dans la partie règlement du PLU.



II. APPROCHE SPATIALE

A. L'INSCRIPTION D'ÉPONE DANS SON TERRITOIRE ELARGI

1. Le territoire de Seine-Aval

Le territoire de Seine Aval est identifié comme un espace de développement stratégique en Île-de-France. L'État, le Conseil Régional d'Île-de-France, le Conseil Général des Yvelines, 5 intercommunalités et 51 communes de Seine Aval ont à ce titre, décidé, de s'engager collectivement et à long terme en faveur du développement et de la mise en valeur du territoire par une Opération d'intérêt National (OIN).

Seine Aval situé entre Paris, Saint-Quentin-en-Yvelines, Cergy-Pontoise et la Normandie, représente un territoire de 398 km², peuplé de 370 000 habitants, à l'ouest de Paris.

L'EPAMSA, Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval, a été désigné pour piloter l'OIN Seine Aval. IL travaille en étroite collaboration avec son partenaire technique l'EPFY, Etablissement Public Foncier des Yvelines. L'EPFY est responsable de l'action foncière sur l'ensemble du Département. Il dispose de moyens financiers propres et est titulaire du droit de préemption mis en

Source : EPAMSA aménagement différé.



Dans la Seine Aval, la zone d'activités économiques de la Couronne des Prés est le 5^e pôle d'emploi. Avec l'intégration de la commune dans la CAMY, Épône élargit ses moyens par le biais de la mutualisation en termes de développement économique.

ENJEUX

> Valoriser la zone d'activités de la Couronne des Prés comme atout économique majeur et vitrine économique de la ville.

2. La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY)

La commune d'Epône a intégré la CAMY le 1^{er} janvier 2012.

La CAMY est une agglomération qui recouvre une population de plus de 115 000 habitants répartie sur 35 communes. La dimension économique de ce territoire est forte, la CAMY regroupant plus du quart des établissements de la Seine Aval, avec plus de 10 parcs d'activités. Témoin de l'attractivité de la CAMY, l'agglomération a accueilli 13 nouvelles communes au 1^{er} janvier 2012, dont Epône.

Les compétences de la CAMY sont principalement orientées vers le développement économique, le logement social et le transport.



Source : CAMY

5^e pôle d'emplois de la Seine Aval, la ZA de la Couronne des Prés est la première ZAE en terme d'emplois de la CAMY.

ENJEUX

> Conforter Epône comme une des polarités économiques forte du territoire élargi en lui assurant un développement cohérent et maîtrisé.

B. HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DE LA FORME DE LA VILLE

Le passé d'Epône remonte à la préhistoire, puisque des vestiges du Paléolithique ont été retrouvés dans la plaine alluviale ainsi que sur le plateau.

Les restes d'un monument du Néolithique est encore visible à Elisabethville « l'allée couverte de la Justice », un autre « allée couverte du trou aux Anglais » a été reconstituée dans les fossés du château de Saint-Germain en Laye. Ce dernier témoigne d'une activité agricole très ancienne.

A l'époque gallo-romaine, Epône constituait une petite agglomération installée dans les pentes basses du coteau.

Vers 980, la seigneurie d'Epône est confiée à l'évêque de Paris, Elisiard, qui la transfère, ainsi que l'église Saint-Béat, aux chanoines du Chapitre de Notre-Dame de Paris.

L'église actuelle est terminée avec son cocher vers 1150. En 1190, le Chapitre voit ses droits et privilèges confirmés par le roi Philippe II et restera jusqu'à la Révolution le principal seigneur d'Epône. La Guerre de Cent ans est une période noire pour la commune qui subit invasions et épidémie de peste noire.

Vers 1540 émerge le fief de Cocheret, avec son église. Il est vendu en 1566 à Denis de Fossez qui agrandit le domaine, mais c'est probablement sa petite-fille qui construisit le château vers 1650.

En 1588, Epône s'entoure d'un mur d'enceinte pour se protéger des pillards. Dernier vestige de ces fortifications, il est encore visible à de nombreux endroits de la commune, notamment le long de l'avenue du Professeur Emile Sergent. Deux tourelles sont également encore visibles rues de la Brèche et des sous-Boutillettes.

Au XVIème siècle, Henri IV attribue à Sully, seigneur de Rosny les revenus des seigneuries d'Epône et de Mézières.

Les premières élections municipales se tiennent le 14 février 1790 et le premier maire élu est Philippe Desvignes, notable local. Le chapitre de Notre-Dame est dissout le 29 novembre 1790, ses biens, notamment les terres d'Epône sont nationalisées et vendus aux enchères au cours de l'année 1791. Les biens et le château du seigneur de Séchelles sont vendus en 1794, le plus souvent achetés par des notables locaux.

Au XIXème, Epône connaît une crise démographique et voit sa population régresser de 21% entre 1800 et 1851, année où elle atteint son minimum à 841 habitants. La première moitié du XIXème est marquée par les guerres napoléoniennes et les nombreuses épidémies. La population ne retrouvera son niveau initial qu'au début de la première guerre mondiale. Néanmoins, le 4 mai 1843, est inaugurée la ligne de chemin de fer Paris-Rouen et la gare est établie à la limite des communes d'Epône et de Mézières.

Le 30 août 1900 est mise en service la jonction à voie normale entre Epône et Plaisir, qui permet encore aujourd'hui une liaison directe vers Versailles et la gare de Paris-Montparnasse.

En 1908, « L'Avenir Social », orphelinat fondé par Madeleine Vernet, militante syndicaliste et féministe s'installe à Epône, créant une certaine tension dans la commune plutôt conservatrice.

En 1910, la crue historique de la Seine touche également la commune noyant tous les terrains jusqu'à la route nationale, y compris la gare.



Pendant la première guerre mondiale, des chantiers de réparation navale sont installés en bord de Seine par les français puis les américains. Le monument aux morts qui honore les 31 morts et disparus est inauguré le 30 octobre 1921.



En 1923, commence l'aménagement de la cité-jardin d'Elisabethville, à cheval sur les communes d'Épône et d'Aubergenville, destinée aux anciens combattants et victime de la guerre française et belge et qui devint dans les années 1930 une villégiature pour les parisiens avec golf, casino et plage de sable aménagée en bord de Seine.

En 1940, Épône est occupée, et les Allemands occupent le château.

En 1944, les bombardements alliés, détruisent la gare et les ponts de Seine. Le 18 août, les allemands font exploser le château. Il n'en reste plus que les communs, qui seront convertis en centre culturel. Le lendemain, la commune est libérée par les premiers éléments de la 79^{ème} division d'infanterie de l'armée américaine.

Après la guerre commence l'industrialisation de la vallée de Seine qui voit s'implanter de gros établissements industriels tout autour d'Épône, mais pas dans la commune qui les refuse : raffinerie de pétrole à Gargenville, centrale thermique de Porcheville, usine Renault entre Aubergenville et Flins-

sur-Seine. La régie Renault construit à Épône plusieurs immeubles pour loger ses employés. La population de la commune augmente rapidement, passant de 1 181 habitants en 1946 à 3 239 en 1962 et 6 706 en 1990.

Les infrastructures de transports sont rétablies et fortement développées : déviation de la route nationale 13 qui contourne Épône et Mézières-sur-Seine par le nord, nouveaux ponts de Rangipont en 1964, électrification de la ligne de Paris-Saint-Lazare fin 1965, autoroute de Normandie en 1966.



La réalisation du parc d'activités « de la Couronne des prés » en 1975 permet à la commune d'accueillir de nombreuses entreprises au fil des années.

Dans les années 1970-1980, Épône connaît une forte urbanisation essentiellement pavillonnaire. Une série de lotissements sont aménagés dont les plus importants sont « Les Dolmens » à Élisabethville, la « Résidence du château » dans le bourg et le « Moulin à vent » à Velannes.

C. FORMES URBAINES, PAYSAGERES ET DENSITES

1. Organisation de l'espace de la ville

La compréhension de la structure urbaine ne peut s'envisager qu'à travers une approche géographique et historique du territoire.

La reconnaissance des composantes morphologiques du tissu urbain a été effectuée à partir de la lecture des plans anciens et de l'appréhension directe de la forme urbaine et architecturale actuelle.

La ville d'Epône s'est installée dans une courbure de la Seine, adossée en pied de coteaux boisés, en retrait du fleuve afin de se protéger de ses crues.

Comme pour la plupart des territoires urbains installés dans les vallées, la forme de la ville est empreinte de l'interdépendance entre la topographie, le réseau hydrographique (le fleuve) et les tracés façonnés par l'homme (routes en pied de coteaux ou sur le plateau et voies ferrées).

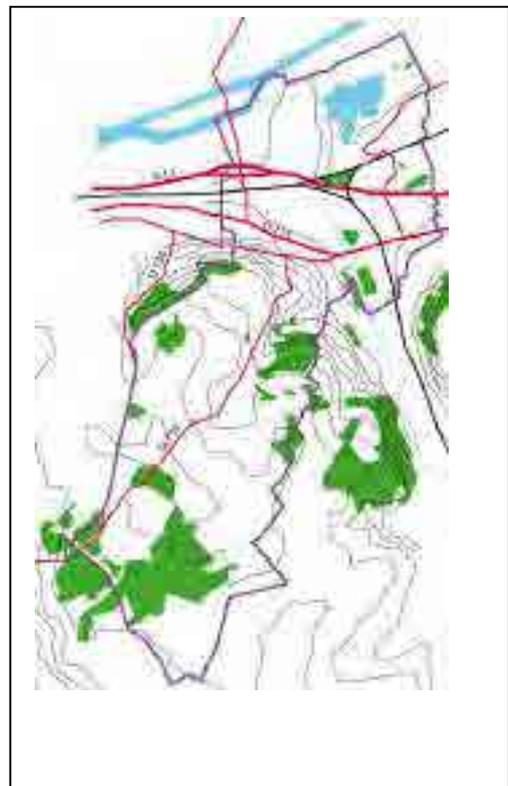
L'architecture de la ville traduit donc l'expression géométrique des formes naturelles et des réseaux de communication: la dynamique du fleuve, des voies, du relief sous tendent l'occupation linéaire de l'espace.

Ces éléments dominants de la structure urbaine (la topographie, les réseaux de communications) ont également conditionné le parcellaire et la disposition du bâti.

La ville est caractérisée par un type de parcellaire ancien dominant, en lanière étroite perpendiculaire à la pente et structuré par les tracés longitudinaux et transversaux.



Espace naturel et topographie



Les tracés viaires structurant

Le paysage urbain et rural d'Épône se présente également comme une structure modifiée: le plateau s'est trouvé défriché pour y installer des cultures; le pied de coteau a été modelé pour l'implantation d'habitat ; et la plaine alluviale a été remblayée pour l'implantation d'Elisabethville puis des de la ZA de la Couronne des prés.

Le développement de Velannes au XXème siècle est lié au développement résidentiel de la ville, dans une zone à proximité des infrastructures de transport (A 13 et voie ferrée) tout en bénéficiant d'un cadre de vie plutôt rural.

L'occupation des sols est régie par des trames urbaines et des organisations du bâti qui répondent aux différentes étapes de fabrication de la ville.



Implantation des zones urbaines

2. Structures et formes urbaines

La ville s'organise en strates successives du Nord vers le Sud :

- La plaine alluviale est fortement marquée par la création de la **cité-jardin d'Elisabethville** dans l'entre-deux guerre. Ces parcelles correspondant à un dédommagement des anciens-combattants le paysage urbain est composé dans un souci d'équité en termes de propriété terrestre et bâtie. De plus, les voies sont assez larges de façon à permettre une libre circulation de l'air et un traitement paysagé (alignements d'arbres...)
- Aux abords de la gare et en pied de coteau jusqu'à l'avenue Emile Sergent, on observe un **tissu résidentiel de densité moyenne**. Ce tissu est radicalement différent de celui de la ZA de la Couronne des prés, située entre la RD 113 et la voie ferrée. Cette zone principalement composée de bâtiments de services s'étend sur de **grandes parcelles** et dans une composition plutôt introvertie, même si l'on peut observer des tentatives de vitrine sur la RD 113.
- Au Nord de l'avenue Emile Sergent, et au sud des écoles, se love le **cœur historique de la ville**, avec ses ruelles étroites, sont tissu très dense, et un dessin de parcellaire très irrégulier. Le bâti s'implante en front de rue, ce qui rend impossible tout élargissement de voies.
- Enfin au Nord, entre les écoles et le château s'étale un **tissu pavillonnaire récent**, très peu dense, réalisé dans une logique d'opération d'aménagement avec peu de recherche d'articulation avec le tissu urbain d'ensemble. Sur le plateau s'émiettent quelques constructions en continuité des axes viaires.



Particularités du tissu urbain

- 1 - Parcellaire ancien du centre ville, structuré perpendiculairement à la pente
- 2 - cité-jardin d'Elisabethville, dont le parcellaire est régulier et homogène
- 3 - tissu en pied de coteau et sur la plaine alluviale. Tissu résidentiel perpendiculaire au fleuve ou parallèle aux voies publiques.
- 4 - Tissu pavillonnaire de Velannes et extension urbaine récente. Parcellaire plus irrégulier, et densité bâtie plus faible

3. Les unités de paysages

Une lecture transversale (au réseau hydrographique et à la géométrie donnée par la topographie) met en évidence trois grandes unités de paysage sur la commune, constituées de sous parties.

Les différentes unités de paysages révèlent l'organisation par strates parallèles et longitudinales de la ville, entre la vallée de Seine et le plateau :

Les bords de Seine et la plaine alluviale

Cette entité paysagère regroupe l'ensemble des occupations humaines sur la plaine alluviale et comprend deux sous-parties:

- Elisabethville, la cité-jardin, et toute la zone au sud de la voie ferrée (en jaune)
- La zone à vocation économique située entre la voie ferrée et la RD 113 (en orange)

Le coteau habité

Cette entité correspond au pied de coteau situé entre la RD 113 et l'avenue Emile Sergent. Cette zone (en rouge) se distingue architecturalement du reste de l'habitat plus au sud dont l'architecture est plus singulière.



Le plateau agricole, qui regroupe lui-même trois entités spatiales distinctes :

- L'espace de développement d'habitat pavillonnaire (en vert clair). La densité bâtie est faible. On y observe encore quelques vergers, et des chemins ruraux.
- Le plateau agricole (en vert foncé), avec quelques boisements, majoritairement cultivé.

La vallée de la Mauldre (en bleu), qui traverse les strates successives du plateau à la Seine, avec une végétation ripisylve typique, et un vallonnement créant une ambiance particulière.

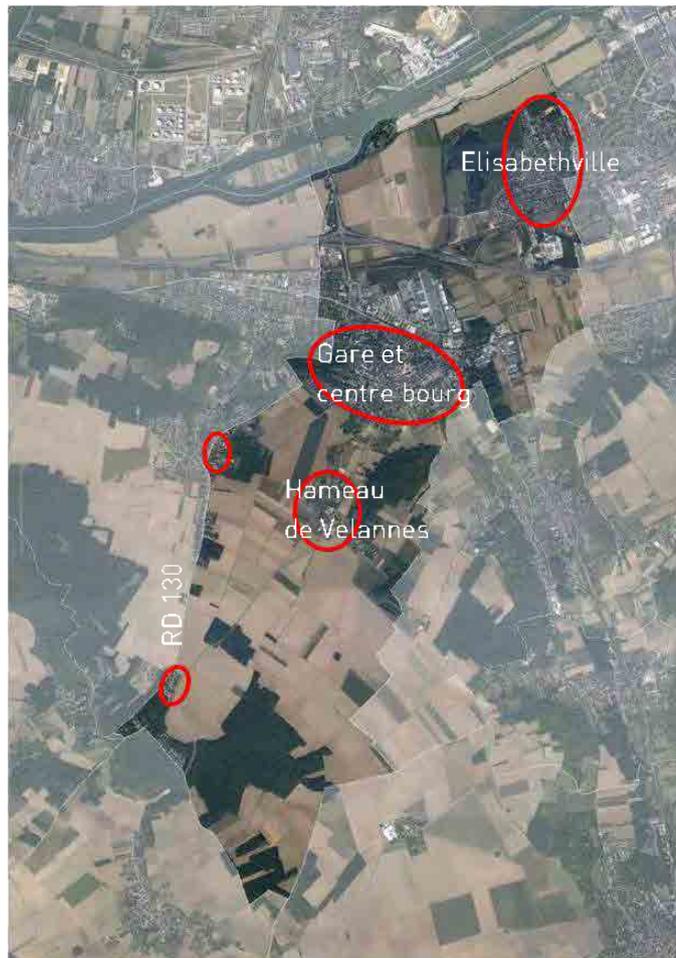
4. Une richesse culturelle et des identités de quartier

Les différents quartiers de la ville témoignent de la diversité d'origine de ses habitants.

Compte tenu de la diversité et du relatif éloignement des quartiers de la ville, un sentiment d'appartenance à un quartier est parfois plus fort que le sentiment d'appartenance à la ville.

Ce constat est le plus fort dans le quartier d'Elisabethville. Celui-ci étant « isolé » du reste de la ville par la voie ferrée et la RD113, de plus, l'ambiguïté de l'appartenance de ce quartier à Épône ou à Aubergenville est forte, ce qui favorise un sentiment d'appartenance à un quartier plus qu'à une ville ou à une autre.

Le quartier de la gare se trouve dans une situation relativement similaire. Celui-ci est « isolé » entre la ZA de la Couronne des prés, la RD 113. Il est plutôt orienté vers Mézières que vers Épône.



Le centre-bourg est assez bien constitué, et se distingue du hameau de Velannes. Cette distinction tend à s'atténuer compte tenu des opérations de lotissements qui effacent la barrière spatiale.

Enfin, les quelques constructions disséminées sur le plateau connectées à la RD 130.

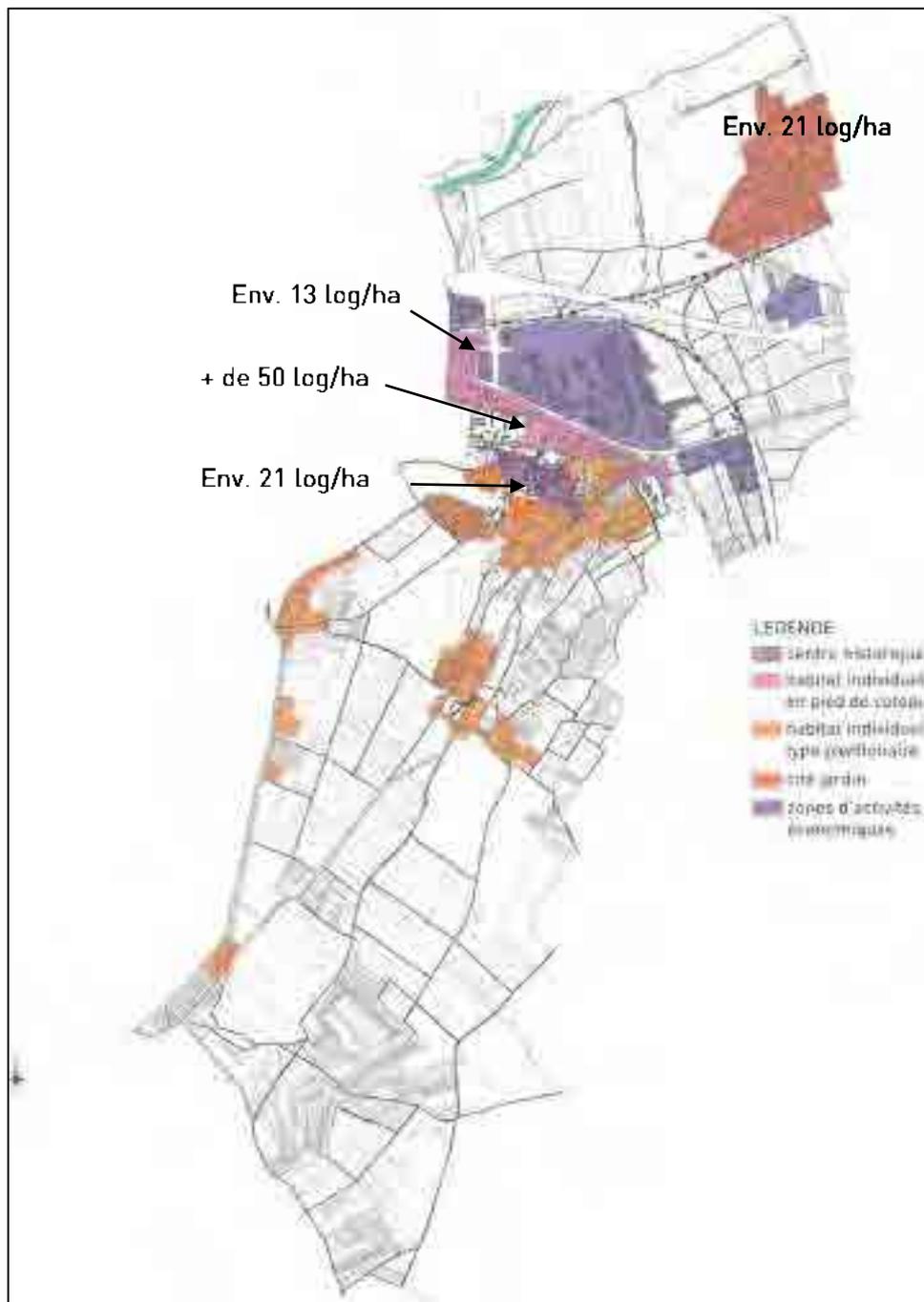
ENJEUX

- > Renforcer et articuler les entités de la ville et leurs identités respectives pour renforcer la cohérence du territoire communal.
- > Qualifier les limites des zones urbaines pour créer des interfaces.

5. Densités du tissu urbain

Il est intéressant de connaître les densités du tissu urbain existant, notamment pour que les futurs projets d'aménagement et le calcul des éventuelles surfaces à urbaniser. L'analyse est faite sur plusieurs îlots caractéristiques des différentes typologies de bâti de la commune. Même si une certaine homogénéité entre l'existant et le projeté est désiré, une densification plus importante sera recherchée.

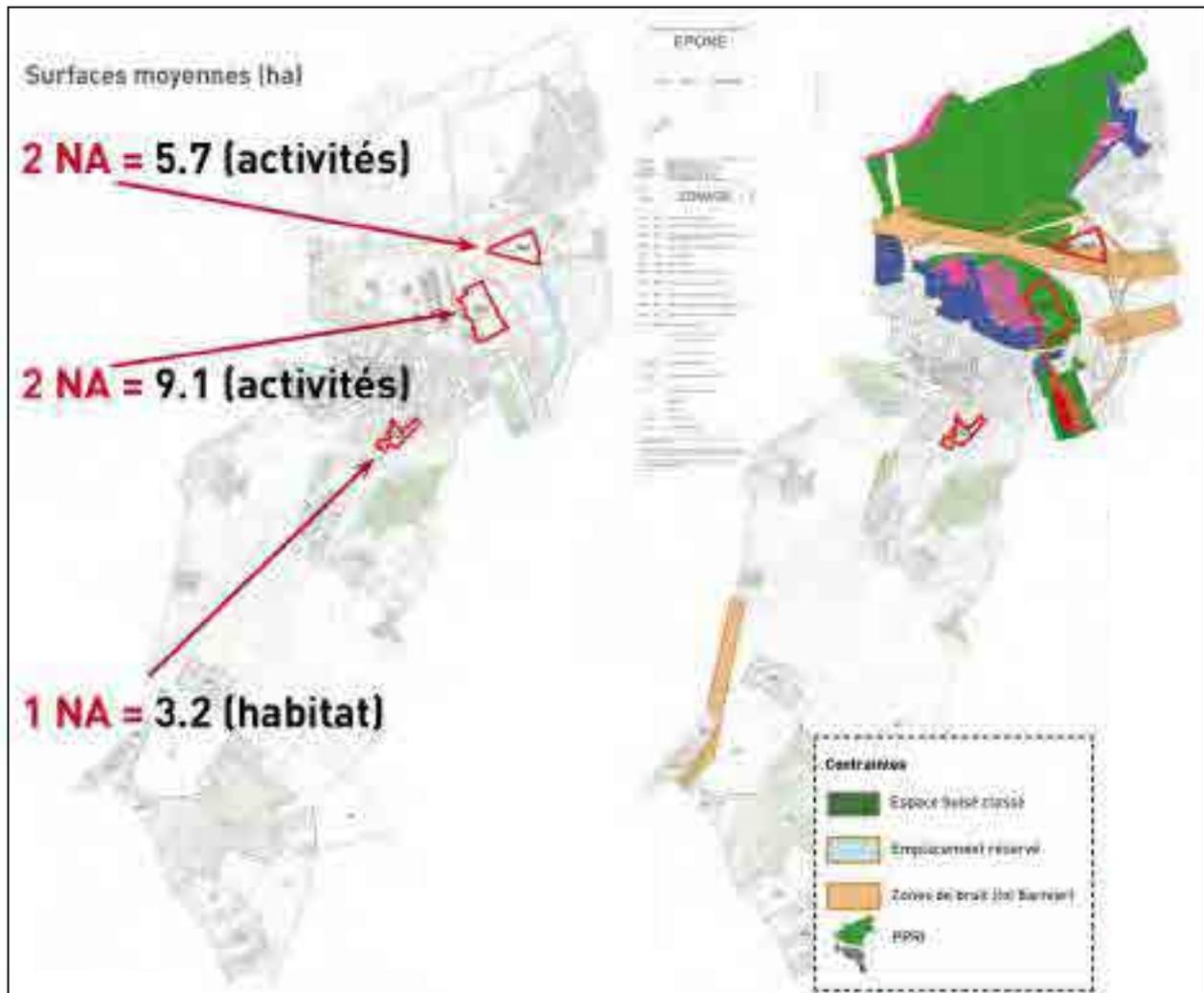
La carte ci-après nous montre des densités plus élevées en centre bourg (jusqu'à plus de 50 logements à l'hectare) qu'en extensions pavillonnaires anciennes, contemporaines ou dans les hameaux (de 13 log/ha en moyenne pour des à 21 log/ha en moyenne).



D. FONCIER MOBILISABLE

Afin de limiter l'étalement urbain d'Épône sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, il est nécessaire d'optimiser au mieux le tissu urbain existant pour la réalisation des futures opérations de construction. Ainsi, il est nécessaire de recenser et de rassembler, les disponibilités et opportunités foncières encore contenues dans les zones urbaines ou à urbaniser du POS actuel.

1. Les zones NA actuelles au POS



La zone 1 NA, d'une superficie de 3,2 ha et réservée à l'habitat n'est pas urbanisée à ce jour. Elle est située en dehors des espaces urbains constitués.

La zone 2 NA située le long de la Mauldre est occupée partiellement (~15%). Toutefois, le PPRI de la Seine rend aujourd'hui ces terrains inconstructibles.

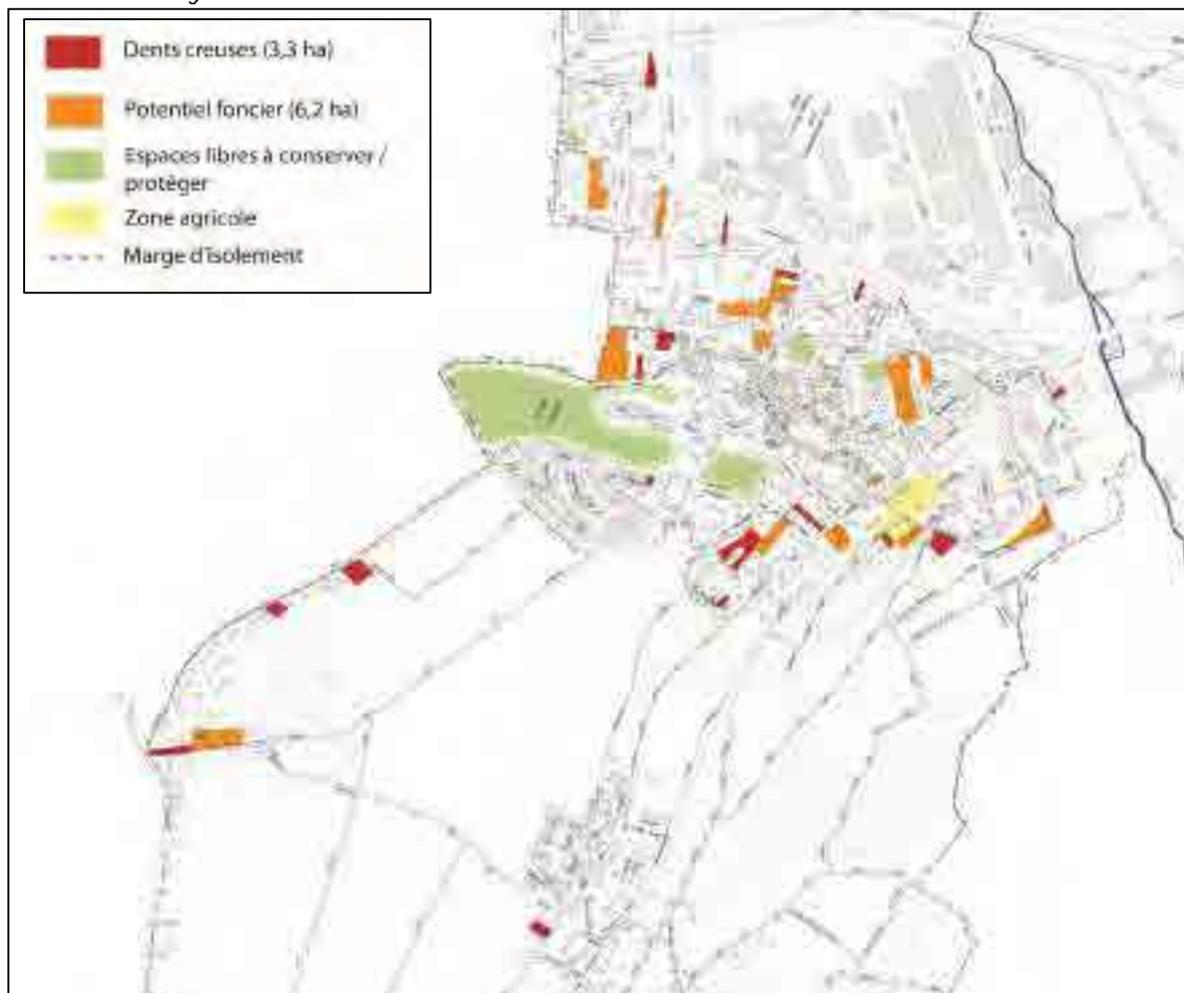
La zone 2 NA située entre l'autoroute et la voie ferrée n'est pas urbanisée à ce jour. Toutefois, le PPRI, des emplacements réservés et la loi Barnier rendent aujourd'hui une grande partie de ces terrains inconstructible.

2. Potentialités du tissu urbain existant

Les extraits de carte ci-dessous repèrent les potentialités théoriques identifiées dans le tissu urbain constitué :



Centre-bourg et hameaux



Le potentiel mutable identifié dans le tissu urbain existant est de ~9,5 ha

Ce potentiel foncier mutable prend en compte les dents creuses et les espaces fonciers mutables (grandes parcelles occupées par une maison individuelle ou vides et délaissés de voirie).

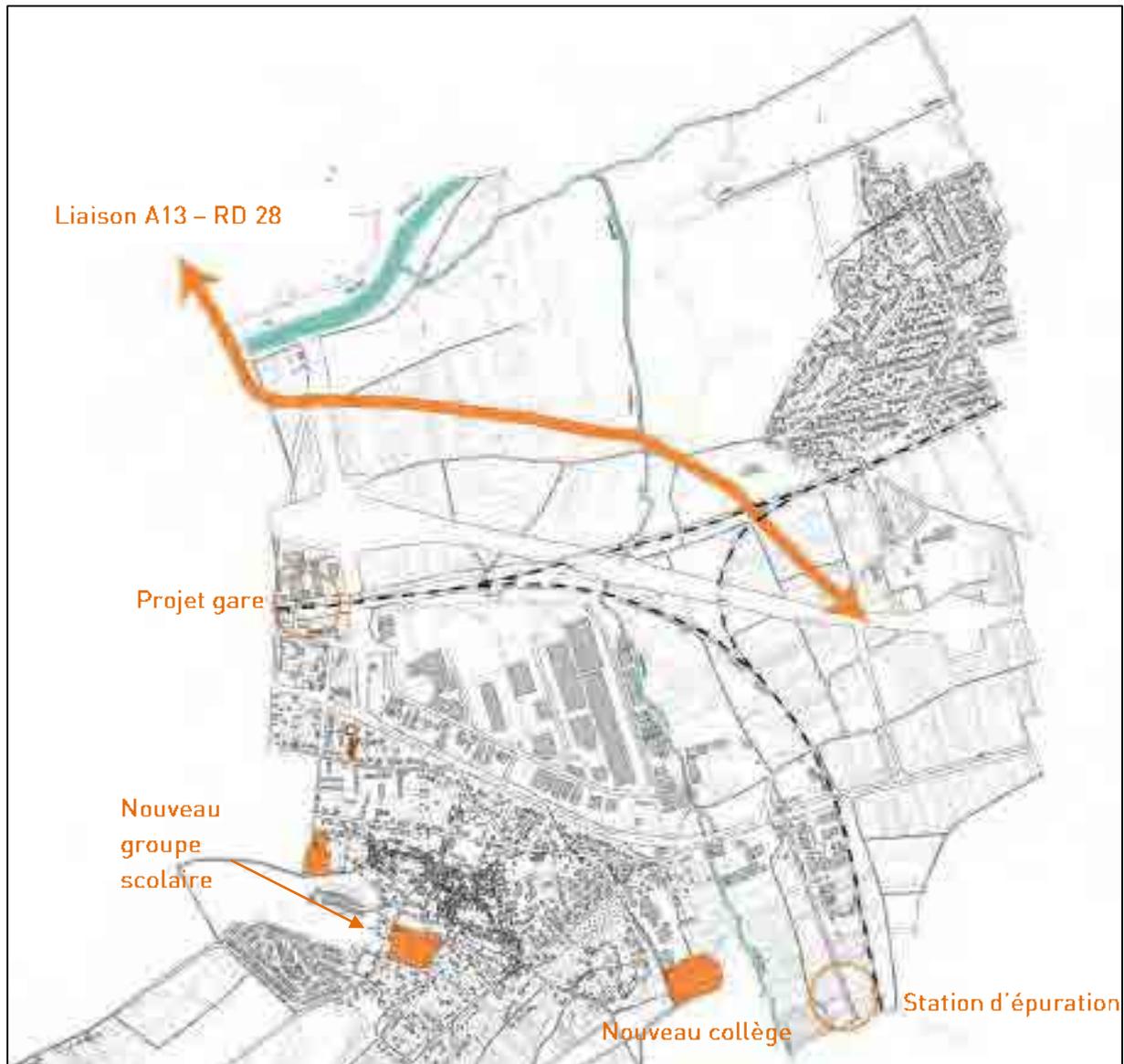
Ne sont pas comprises dans le calcul du potentiel :

- Les parcelles, qui par leur aspect paysager, doivent être conservées comme espaces de respiration du tissu urbain constitué et participant à la trame verte et bleue d'Epône :
 - o Le parc d'Epône,
 - o Le site dit du « Plateau d'évolution », espace réservé aux équipements scolaires
 - o Les espaces verts extérieurs du parc HLM « Coopération et Famille » situé avenue du Professeur Emile Sergent
 - o La place publique récemment aménagée avenue du Professeur Emile Sergent
- Les parcelles situées en zone agricole et contenant des hangars agricoles exploités
- Les parcelles impactées par les PPRI et par une marge d'isolement (loi Barnier) le long d'infrastructures viaires classées

E. LES PROJETS SUR LA COMMUNE

Plusieurs projets peuvent être recensés sur la commune :

- **Création de logements sur les terrains suivants :**
 - Terrain communal sis 27 rue des 2 Frères Laporte cadastré E 310 d'une contenance de 2234 m²
 - Castel des Ligneux, propriété de la commune, sis 11, rue Edouard Jumantier cadastrée F 983 d'une contenance de 8867 m².
- **Nouveau groupe scolaire maternelle et primaire**
- **Nouveau collège**, situé à proximité du collège actuel
- **Nouvelle cantine intercommunale** (en collaboration avec le Syndicat Intercommunal de la Région d'Epône (SIRE))
- **Station d'épuration des Prés Foulons** (raccordement à terme des zones d'activités des Beurrons et des Roches)
- **Projet de liaison A13 – RD 28** (Conseil Général) : le principe de création d'une liaison entre l'autoroute A13 à Epône et la RD 28 à Tessancourt-sur-Aubette dans les Yvelines avec un nouveau franchissement de Seine a été approuvé par le Conseil Général des Yvelines et intégré au projet de ville (cf. PADD). Plusieurs tracés sont actuellement à l'étude.
- **Projet de requalification du secteur gare (EPAMSA)** : une étude est en cours sur le secteur de la gare Transilien d'Epône-Mézières. Elle est menée au niveau intercommunal et sous l'égide de l'EPAMSA. Cette étude s'inscrit dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France et vise notamment à préparer au mieux l'arrivée du RER E (EOLE) à horizon 2020.
« Autre thème sur lequel nous travaillons : un développement harmonieux autour des gares. C'est une façon d'offrir des projets urbains intéressants sur lesquels on pourra accueillir, à des prix acceptables, des habitants ou des activités économiques autour de Mantes mais aussi de Bonnières, des Mureaux, de Verneuil-Vernouillet, de Poissy-Carrières-sous-Poissy, d'Epône - Mézières... » (source : site internet de l'EPAMSA).



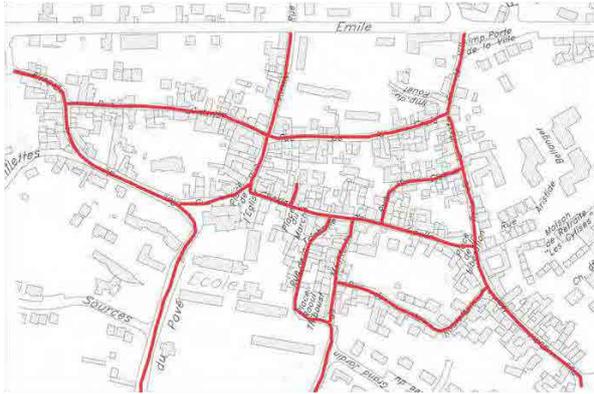
F. APPROCHE TRANSVERSALE ET LECTURE SENSIBLE DE LA VILLE



1. Une croissance diffuse, qui engendre des ruptures

La ville a développé des constructions diffuses, sur des sites faciles d'urbanisation, comme sur le plateau : quartier d'Elisabethville, quartier de la gare, centre bourg, hameaux, Cet étalement de la ville est particulièrement consommateur d'espaces en grignotant les terres naturelles et agricoles.

Des coupures importantes formées par les infrastructures routières (autoroute et routes départementales) et ferroviaires séparent et isolent les différentes entités urbaines.



Le centre bourg, par son labyrinthe formé de ruelles étroites, est également un secteur en rupture par rapport au reste de la ville.

ENJEUX

- > Résorber les ruptures en aménageant les rues et en dimensionnant leurs gabarits.
- > Développer des aménagements pour modes doux.
- > Aménager les espaces de transition entre les différentes entités.

2. Des entrées de ville qui manquent de lisibilité



Les entrées de ville sont peu lisibles, peu identifiables et peu qualifiées. Elles sont soit fortement impactées par le caractère « routier » de la RD 113 au Nord, soit caractérisées par la présence de pavillons au cœur de terres agricoles et naturelles, au Sud.

ENJEUX

- > Requalifier la RD 113 en axe urbain.
- > Aménager des transitions entre les hameaux et le plateau agricole, traiter les interfaces paysagères.

3. Une ambiance urbaine à créer pour relier



III. DEMOGRAPHIE, HABITAT



A. DEMOGRAPHIE ET POPULATION

1. Un niveau de population en baisse

EVOLUTION DE LA POPULATION					
EPONE					
années	1990	1999	2008	1990/99	1999/2008
population	6 706	6 416	6 332	-0,49%	-0,15%
nombre de ménages		2 204	2 376		
taille moyenne des ménages	3,18	2,89	2,64		

source INSEE, RP 1990 à 2008

La ville d'Épône voit sa population diminuer depuis 1990. Cette évolution est à contre-sens de l'évolution départementale entre 1990 et 2008, et plus précisément de la zone d'emploi de Poissy, dont la croissance démographique est plus forte que la moyenne départementale.

Cette tendance peut s'expliquer par une dynamique de construction en berne, mais aussi par les choix communaux depuis le début du XX^{ème} siècle de ne pas installer de pôle économique important.

Parallèlement, la taille des ménages est en baisse, tout en restant assez élevée, ce qui traduit le caractère familial de la ville. Bien qu'en baisse, la taille moyenne des ménages à Épône est supérieure à la moyenne départementale qui est de 2.52 dans les Yvelines en 2008.

2. Un solde naturel nettement positif, un solde migratoire nettement négatif

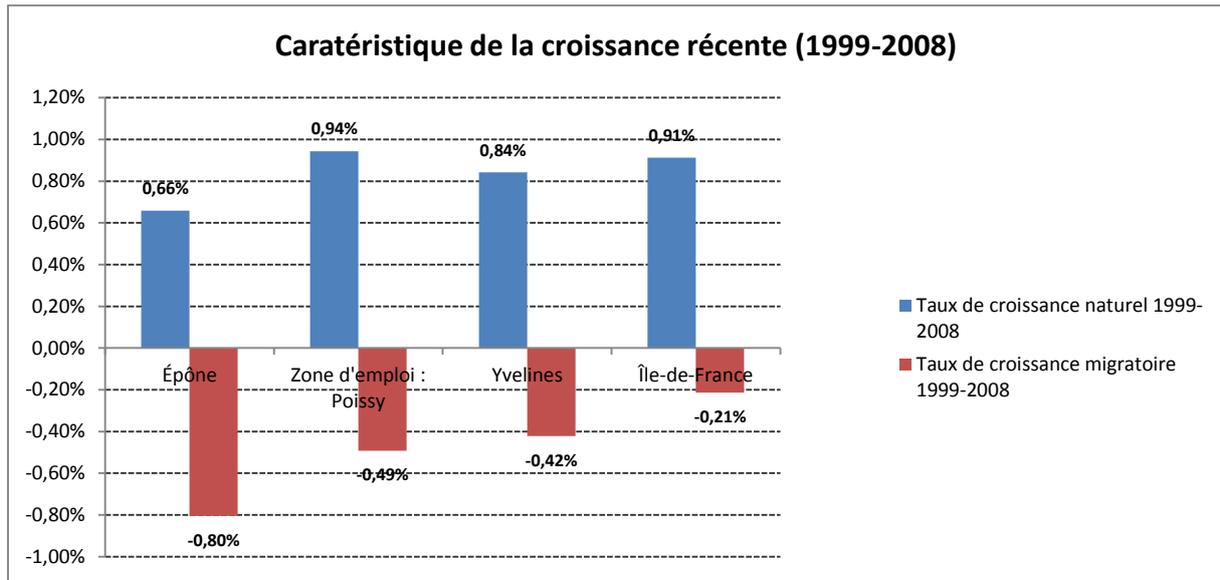
Le solde naturel de la commune* a toujours été très nettement positif, phénomène lié à une population relativement jeune. Le graphique ci-après le montre néanmoins comme inférieur aux moyennes de référence.

Le solde migratoire** est très nettement négatif, et selon des proportions supérieures aux moyennes de références locales.

Le solde naturel étant inférieur au solde migratoire, ceci explique la baisse observée ces dernières années. Le solde migratoire d'Épône traduit une problématique spécifique à la commune d'inadéquation de l'offre de logements et/ou d'emploi.

* Excès des naissances sur les décès

** Excès des entrées sur les sorties de la commune



ENJEUX

> Épône offre un bon niveau d'équipements publics notamment scolaires. Le retour d'une croissance démographique modérée mais positive apparaît indispensable, tant pour assurer les équilibres internes de la commune (ressources fiscales, utilisation optimale des équipements et services publics) que pour contribuer aux équilibres démographiques de l'agglomération.

3. Une population jeune et familiale

L'indice de jeunesse de la commune (= moins de 20 ans / 60 ans et +) est assez important notamment à cause d'une forte composante de moins de 20 ans. Ainsi, les moins de 25 ans représentent 33% de la population, alors que les plus de 65 ans représentent seulement 13%. Néanmoins, cet indice de jeunesse est inférieur à celui du bassin d'emploi de Poissy et à celui du département.

STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION		
EPONE		
	1999	2007
0 à 17 ans	1 828	1 488
18 à 24 ans		597
25 à 39 ans	1 627	1 214
40 à 54 ans	2 024	1 360
55 à 64ans		880
65 à 79 ans	716	624
80 ou plus	221	181
INDICE DE JEUNESSE		
Epône	1,95	1,42
bassin d'emploi de Poissy	1,99	1,69
Les Yvelines	1,76	1,53

source INSEE, RP 1999 et 2007

La catégorie d'âge dominante est celle des 25 à 65 ans. A part égale, la proportion la plus importante de la population est les classes d'âge de 25 à 39ans et de 40 à 54 ans.

Aujourd'hui, la classe d'âge des 25 à 39 ans est celle qui est en âge de materner, et donc révélateur d'un dynamisme démographique potentiel pour les années à venir, ceci permettant d'envisager un solde naturel important.

Néanmoins, la classe d'âge de 40 à 54 ans est tout aussi importante. Or, compte tenu du fait que cette population a eu des enfants plus jeunes, elle commence à observer un phénomène de décohabitation (départ des enfants en études supérieures ou installation en ménage).

Au regard de ces éléments, il est important de veiller à une grande diversité de l'offre en logement, compte tenu de la diversité des besoins.

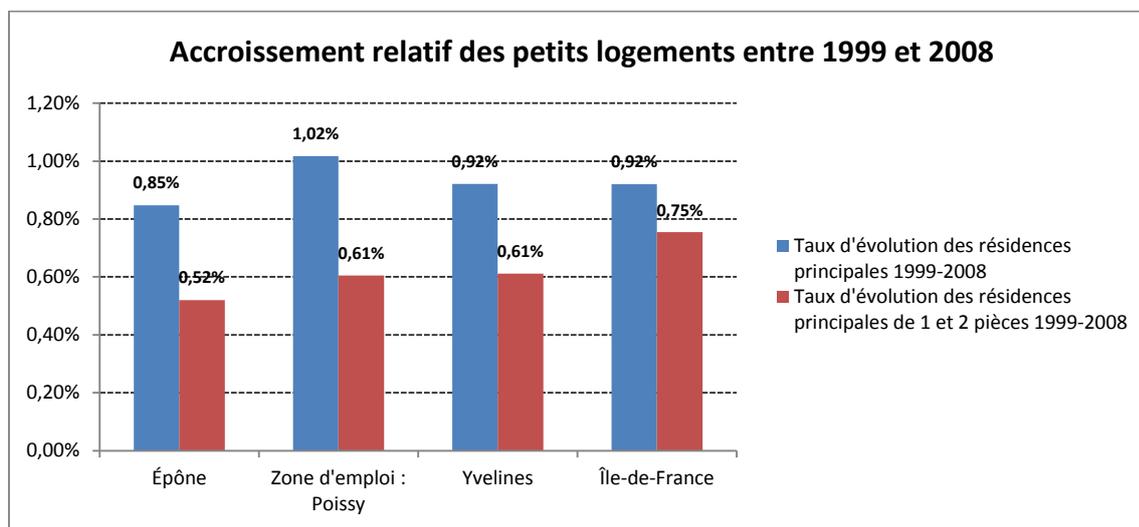
4. Des besoins endogènes en logement importants

Le desserrement des ménages et donc notamment la décohabitation des jeunes s'effectue avec difficultés, et surtout en dehors de la commune, ce qui explique le solde migratoire aussi important.

La taille moyenne des ménages est plus importante que la moyenne, et diminue dans des proportions similaires. Néanmoins, compte tenu de la pyramide des âges, il est nécessaire de construire 3.37 logements pour 1000 habitants entre 1990 et 2007 alors qu'il n'en a été construit 2.31.

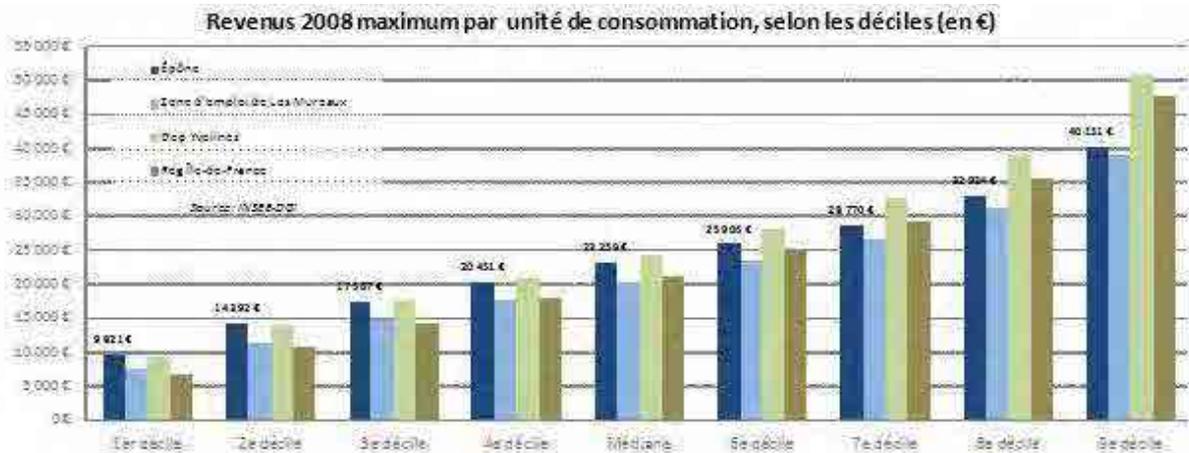
EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES					
	EPÔNE	ZONE D'EMPLOI POISSY	YVELINES	ILE DE France	France METROP
taille moyenne des ménages en 2008	2,64	2,60	2,52	2,33	2,30
besoin en logements générés par le desserrement pour 1000 hab. 1999-2008	3,72	2,05	1,99	0,91	
taille moyenne des ménages en 1999	2,89	2,74	2,64	2,38	2,40

Dès lors, pour répondre aux besoins de cette jeune population la construction de petits logements est nécessaire. Or, comme le montre le graphique ci-dessous, la construction de petits logements sur la commune d'Épône est moins importante que la moyenne locale, alors que les besoins sont forts.



5. Une population aux revenus plutôt confortables

Le graphe ci-dessous laisse apparaître des revenus fiscaux par unité de consommation systématiquement supérieurs à la moyenne de la région Ile de France et de la zone d'emploi des Mureaux, mais inférieurs à la moyenne départementale et du canton de Guerville.



Le niveau confortable des revenus s'explique principalement par la composition socioprofessionnelle de la population active, où se répartissent en 2006, à part égale les employés et ouvriers (51%) et les professions intermédiaires et cadres et professions intellectuelles (42.4%). Les cadres et professions intellectuelles supérieure représentent la plus importante part des ménages avec 21.9% après les retraités qui représentent 23% des ménages.

Le taux de chômage reste faible en 2006 (7.3 %), près de 4 points inférieur aux moyennes régionale et nationale. La baisse du taux de chômage depuis 1999 a été plus rapide sur la commune que dans le département.

Commune		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Taux de chômage (en %)		8,3%	7,2%	6,9%	6,2%	5,8%	5,6%	5,5%	5,2%	5,1%	5,0%
Taux de chômage régional (en %)		11,2%	10,8%	10,6%	10,4%	10,2%	10,1%	10,0%	9,9%	9,8%	9,7%
Taux de chômage national (en %)		11,2%	10,8%	10,6%	10,4%	10,2%	10,1%	10,0%	9,9%	9,8%	9,7%
Taux de chômage départemental (en %)		11,2%	10,8%	10,6%	10,4%	10,2%	10,1%	10,0%	9,9%	9,8%	9,7%
Taux de chômage cantonal (en %)		11,2%	10,8%	10,6%	10,4%	10,2%	10,1%	10,0%	9,9%	9,8%	9,7%
Taux de chômage départemental (en %)		11,2%	10,8%	10,6%	10,4%	10,2%	10,1%	10,0%	9,9%	9,8%	9,7%
Taux de chômage cantonal (en %)		11,2%	10,8%	10,6%	10,4%	10,2%	10,1%	10,0%	9,9%	9,8%	9,7%
Taux de chômage régional (en %)		11,2%	10,8%	10,6%	10,4%	10,2%	10,1%	10,0%	9,9%	9,8%	9,7%
Taux de chômage national (en %)		11,2%	10,8%	10,6%	10,4%	10,2%	10,1%	10,0%	9,9%	9,8%	9,7%
Taux de chômage départemental (en %)		11,2%	10,8%	10,6%	10,4%	10,2%	10,1%	10,0%	9,9%	9,8%	9,7%
Taux de chômage cantonal (en %)		11,2%	10,8%	10,6%	10,4%	10,2%	10,1%	10,0%	9,9%	9,8%	9,7%

ENJEUX

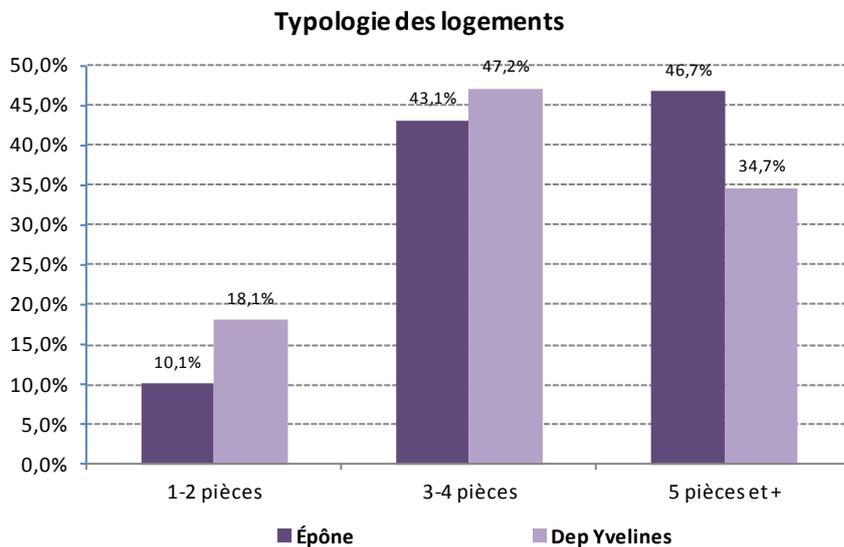
> Diversification de l'offre de logements notamment en direction des jeunes et des personnes âgées.

B. HABITAT ET LOGEMENT

1. Un parc de logements à vocation très familiale

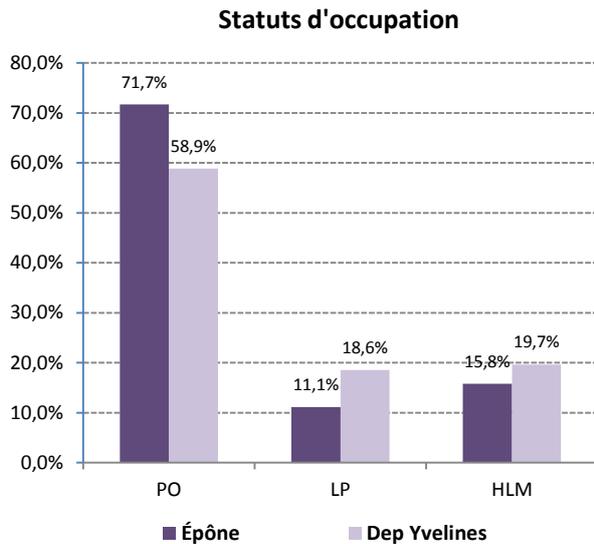
La commune offre une majorité de grands logements de 5 pièces et plus. Cette offre est au-dessus de la moyenne départementale. Néanmoins, l'offre de logements en 3 et 4 pièces est relativement importante. Celle-ci devrait permettre à de jeunes couples de décohabiter vers un logement intermédiaire. Toutefois, compte tenu de l'analyse démographique, nous pouvons constater que cette catégorie de logements qui pourrait servir de tremplin, est occupée de façon pérenne à défaut d'une offre de logements plus variée.

L'offre de petits logements (1 et 2 pièces) est relativement marginale. Compte tenu de la présence de maisons de retraite et de foyers résidences pour personnes âgées, ces dernières doivent occuper la quasi-totalité de ces logements.



Source : INSEE RP 2006 (exploitation principale).

2. Une forte polarisation des propriétaires occupants



Source : INSEE RP 2006 (exploitation principale).

La part des propriétaires occupants (PO) à Épône est très sensiblement supérieure à la moyenne départementale, avec près de 72%. Le logement social arrive en second, très loin derrière avec un peu moins de 16%, suivi de près par le logement locatif privé (LP) avec 11.1%. Or le parc locatif joue souvent une fonction importante dans l'accueil des jeunes.

3. Un modeste niveau de construction ces dernières années

De 1999 à 2008, la moyenne de logements livrés par an pour 1000 habitants à Épône est très inférieure à toutes les moyennes de références.

Cette tendance explique la baisse de population observée depuis 1999 à Épône.

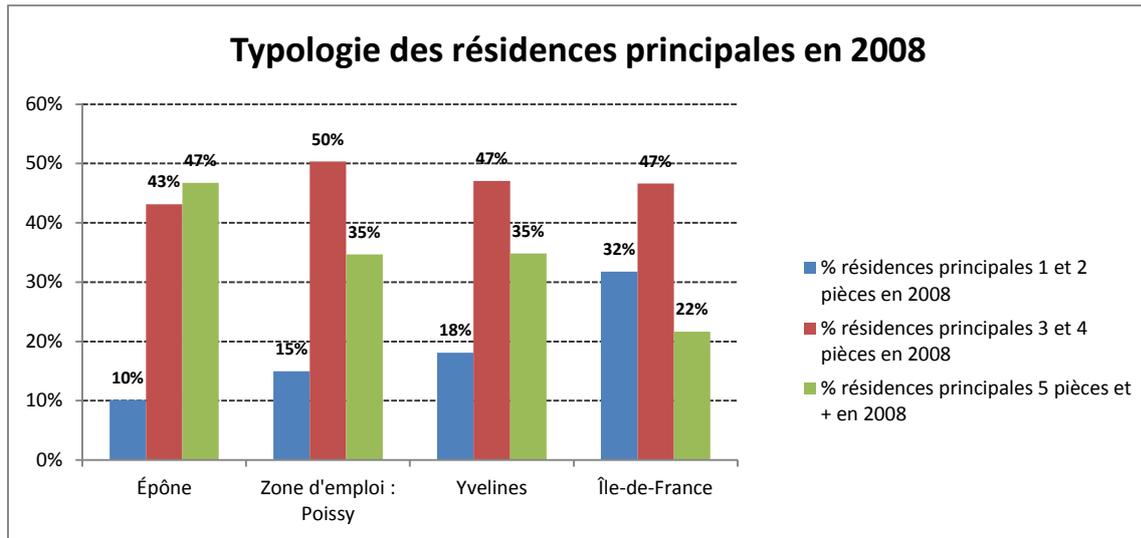
EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION					
	EPÔNE	ZONE D'EMPLOI Les Mureaux	YVELINES	Ile de France	France METROP
estim. log. Livrés/an/ 1 000 hab. 99-04	1,92	3,26	3,19	3,27	5,21
estim. log. Livrés/an/ 1 000 hab. 01-08	1,82	2,56	3,13	3,27	5,89

Ce niveau de construction a été insuffisant pour installer une véritable croissance démographique et répondre à la diversité des besoins.

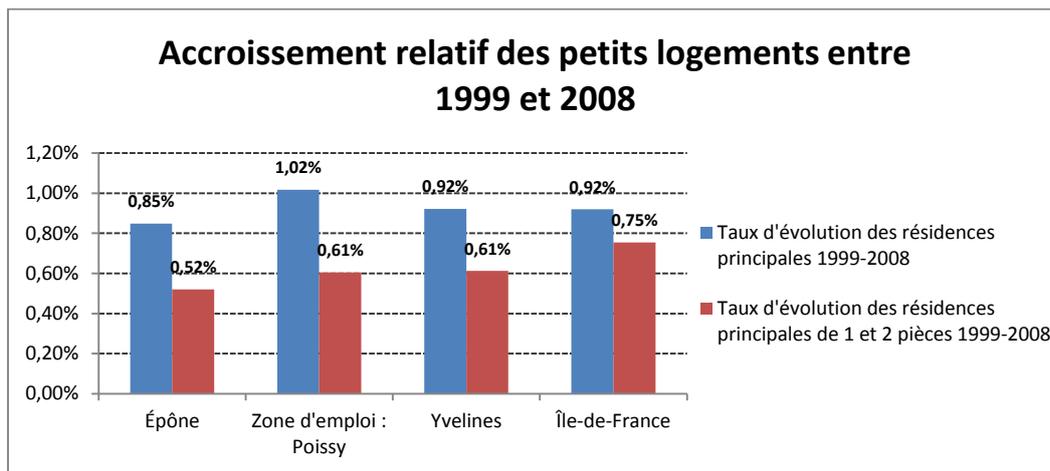
4. Le parc des résidences principales

Il représente 96% du parc immobilier communal composé de près de 2 500 logements, répartis à 76% par des maisons individuelles et 24% d'appartements en 2008.

Les résidences principales de la commune ont été réalisées principalement entre 1950 et 1980.



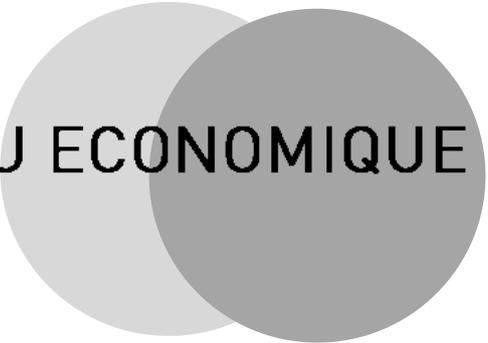
La structure de logements est assez proche de la zone d'emploi de Poissy et des Yvelines, avec cependant une plus forte proportion de grands logements (5 pièces et plus) et une proportion moindre de petits logements (1 et 2 pièces). Dans cette dernière catégorie de logements, nous pouvons dans le graphique ci-dessous que l'accroissement relatif est en deçà des moyennes de références.



ENJEUX

- > Un parc locatif à développer
- > Une offre de petits logements à développer
- > Une offre de logements familiaux à conforter

IV. ACTIVITES, TISSU ECONOMIQUE



A. UN PETIT POLE D'EMPLOI

Avec **2 764** emplois au recensement de 2006, Epône constitue un petit pôle d'emplois dans la Seine Aval. Le nombre des emplois localisés sur la commune doit être comparé au nombre des actifs résidents ayant un emploi et y résidant (**2 972** en 2006). Le rapport (=taux d'emploi) est légèrement inférieur à 1 (0.73).
 Cependant depuis 1999, le taux d'emploi est stable ; il était de 0.72 en 1999.

Taux d'emploi...	2006	1999	2006	1999
Nombre total d'Actifs occupés 2006	2 972	636 033	5 266 789	
Nombre d'emplois au lieu de travail 2006	2 167	542 152	5 514 645	
Taux d'emploi en 2006	0,73	0,85	1,05	
Nombre total d'Actifs occupés 1999	2 895	588 757	4 846 564	
Nombre d'emplois au lieu de travail 1999	2 056	487 657	5 042 724	
Taux d'emploi en 1999	0,72	0,83	1,04	
Taux d'évolution annuel du nombre d'actifs occupés 1999-2006	0,57%	0,87%	1,19%	
Taux d'évolution annuel du nombre d'emplois au LT 1999-2006	0,74%	1,23%	1,29%	
<i>Source : INSEE, RP 1999 et 2006 (exploitation principale)</i>				

Actifs occupés (15 ans et +)	2006	1999	2006	1999
... travaillant dans la commune de résidence 2006		13,8%		20,2%
... Salariés (Nbre 2006 + taux d'évolution annuel du nbre 1999-2006)	2 764	0,63%	582 656	0,87%
... Salariés (% 2006)		93,0%		91,6%
<i>Source : INSEE, RP 1999 et 2006 (exploitation principale)</i>				

B. D'IMPORTANTES FLUX QUOTIDIENS D'ENTREES ET SORTIES D'ACTIFS

Seulement 13.8 % des actifs résidant à Epône y travaillent également, soit 410 actifs. Ce taux est en légère baisse car il était de 14.5% en 1999. Ainsi près de 2 560 actifs habitant la commune la quittent quotidiennement pour aller travailler, notamment vers Les Mureaux, Poissy, Mantes-la Jolie. Les déplacements opérés se font sur une distance assez courte puisque 78.6% des actifs travaillent dans la zone d'emploi de la ville.

Inversement, près de 2 350 actifs des 2 764 emplois de la commune sont occupés par des actifs résidant dans d'autres communes.

C. PREPONDERANCE DES ACTIVITES DE SERVICES SUR LA ZA DE LA COURONNE DES PRES

Les activités de commerces et services constituent plus de la moitié des emplois en 2008. Néanmoins, la tendance est la baisse au profit des activités de construction et d'administration publique et d'enseignement.

EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITE		
EPONE		
	1999	2008
agriculture	0,8%	0%
industrie	24,9%	22%
construction	5,3%	8,1%
commerce, transports, services divers	56,3%	51,2%
administration publique, enseignement, santé, action sociale	12,6%	18,7%

MAPAS SIG (INSEE, IGN, BRISQ, BRISQ 2010, BRISQ 2015, BRISQ 2020)



La zone d'activités principale de la commune se situe sur la ZA de la Couronne des prés, ainsi que dans le centre historique. Le parc d'activités des Beurrons représente le troisième pôle d'activités, en limite de la commune de Nézel.

ENJEUX

> Faciliter le maintien voire le développement de commerces en centre-ville.

C'est un objectif important pour la commune d'Epône afin de développer son attractivité résidentielle. Il est important que la commune ne se transforme pas en cité-dortoir ; le dynamisme et la variété des commerces de proximité apporteront une valeur ajoutée d'Epône.

> Améliorer et conforter les zones d'activités existantes

C'est un objectif d'intégration paysagère, architecturale et urbaine des zones d'activités existantes, qui représentent une vitrine de la commune depuis la RD 113 et depuis la voie ferrée.

D. ECONOMIE AGRICOLE

Le diagnostic agricole complet est consultable en annexe de ce document. Ce diagnostic agricole a été réalisé par le bureau d'études Villes en Atelier, en association avec la commune d'Epône, la

chambre d'agriculture d'Ile-de-France et quatre exploitants (dont le siège d'exploitation est situé sur la commune).

Au total, **25 agriculteurs** exploitent des terres sur le territoire d'Épône. Sur ces 25 agriculteurs, 4 ont leur siège d'exploitation sur la commune. Ces sièges d'exploitation sont situés dans le centre bourg, engendrant quelques conflits d'usage de la voirie.

Sur les 1336 ha que compte le territoire communal, 216 ha (en 2010) sont utilisés par l'agriculture (*source : recensement agricole 2010*). Cette superficie agricole est en diminution depuis 1988 (263 ha de superficie agricole en 1988 et 242 en 2000) (*sources : recensements agricoles 1988, 2000 et 2010*).

L'activité agricole sur la commune est essentiellement caractérisée par des cultures céréalières. Les céréales et le blé tendre représentent, en termes de superficie, la majorité des cultures (respectivement 169 et 124 ha en 2010). Dans une moindre mesure, on trouve aussi de l'orge, l'escourgeon, du maïs (grain et semence) et des terres en jachères. Il n'existe pas d'activité d'élevage sur Épône.

Les terres agricoles, situées en bord de Seine et à proximité de l'autoroute A13, sont les plus riches dues à la présence de bornes d'irrigation et prédisposées aux cultures légumières (Voir carte : *Localisation des terres agricoles les plus riches*). Ces cultures légumières sont d'ailleurs importantes sur le territoire d'Épône.

Ces terres sont classées en Zone d'Aménagement Différée (propriété EPFY) et plusieurs projets nationaux sont susceptibles d'impacter ce secteur (ligne nouvelle Paris-Normandie, liaison A13 – A 28).

La pérennité des exploitations dans ce secteur est donc incertaine.

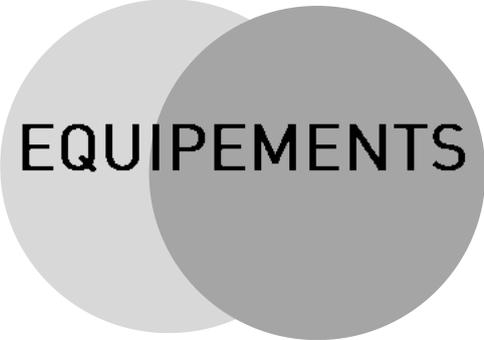
Enfin, l'espace agricole est très fragmenté (voir annexe 4 : Localisation des exploitations). Certains secteurs n'ayant pas été remembrés, ce morcellement foncier peut engendrer des difficultés notamment lors d'un changement de propriétaire.



ENJEUX

La préservation du potentiel agricole sur la commune d'Epône passe par les éléments suivants :

- Préserver les grandes parcelles agricoles existantes
- Epargner les meilleures terres agricoles de l'urbanisation
- Minimiser les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole
- Préserver et sécuriser les accès au corps de ferme, les voies assurant la circulation agricole et les dessertes de parcelles



V. EQUIPEMENTS

A. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET L'EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES

La commune présente une gamme d'établissements scolaires allant de la maternelle au collège.

On compte ainsi :

- Trois écoles maternelles : Les Lavandes, les Perce Neige (Elisabethville), les Pervenches.
- Trois écoles élémentaires : Blaise Pascal, Jean de la Fontaine, Louis Pasteur (Elisabethville)
- Un collège : Benjamin Franklin

Les effectifs scolaires, pour l'année scolaire 2011-2012 sont les suivants :

- Petite section : 86
- Moyenne section : 73
- Grande section : 92
- CP : 83
- CE1 : 80
- CE2 : 101
- CM1 : 96
- CM2 : 74

La commune dispose

- en maternelle :
 - d'une classe disponible sur le bourg (école Les Lavandes).
 - d'une classe disponible à Elisabethville (école Perce Neige)
- en école élémentaire :
 - 2 classes sur le bourg (1 à Jean de la Fontaine et 1 à Blaise Pascal)

Les équipements scolaires ont une capacité d'accueil supérieure aux besoins de la population actuelle. Dans une hypothèse de développement démographique, la commune n'aura pas la nécessité d'engager des investissements scolaires conséquents.

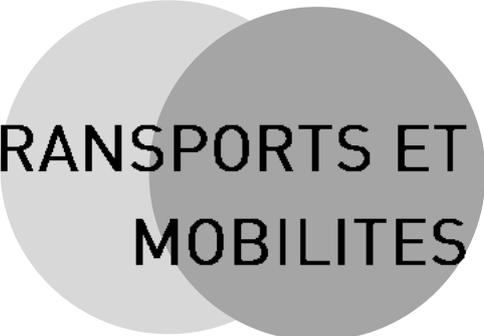
B. LES PROJETS LIES AUX EQUIPEMENTS

Un nouveau collège, remplaçant l'actuel Benjamin Franklin, doit être construit à proximité immédiate du site actuel, sur des terrains acquis par le CG78.

Par ailleurs, la ville souhaite construire une nouvelle école maternelle et école primaire, en remplacement des bâtiments existants relativement vétustes, ainsi qu'un restaurant scolaire sur le site dit du « plateau d'évolution ».

ENJEUX

- > Articuler la gestion des effectifs scolaires et la construction des futurs logements
- > Anticiper les effets de seuils possibles en matière d'équipements scolaires
- > Relier le futur collège au futur plateau d'évolution réaménagé et améliorer l'accessibilité de ces pôles scolaires structurants à l'échelle de la commune



VI. APPROCHE TRANSPORTS ET MOBILITES

A. LE TRANSPORT FERROVIAIRE

La gare d'Épône-Mézières est relativement importante dans le réseau local, mais n'est pas reconnue comme un pôle du PDU IF.

Les usagers peuvent être bénéficiaires de la carte orange en zone 5.

Le cadencement journalier des trains est de 75 à 150, pour 500 à 2 500 entrants.

La gare dispose de deux parkings relais d'une capacité totale de 474 places.

Les réseaux desservant la gare sont structurés par les gares Montparnasse et Saint-Lazare.

A noter, le projet de prolongement du RER E à l'ouest (EOLE) incluant la gare d'Épône-Mézières, dont une étude, menée au niveau intercommunal sous l'égide de l'EPAMSA, est en cours. Dès lors, le cadencement ferroviaire pourrait être augmenté, ainsi que la qualité de la desserte, rendant l'offre ferroviaire plus attractive.

B. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET LES INCIDENCES EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ ROUTIÈRE, DE PROTECTION ACOUSTIQUE ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

1. Trame viaire

La commune est traversée par un axe routier majeur : l'autoroute A13. La desserte secondaire est assurée en grande partie par la RD113, mais également par les RD 191, 139 et 130.

L'autoroute A13 est une frontière évidente qui crée une barrière quasi infranchissable entre le nord, isolant complètement le quartier d'Elisabethville, et le sud de la commune.

La RD113 est quant à elle une rupture dans le paysage urbain qui contraint et délimite le centre bourg des zones d'activités. Cette infrastructure viaire, uniquement aménagée pour les véhicules à moteur, est un élément de rupture dans les usages de la ville, limitant les échanges entre le centre bourg et la gare SNCF notamment. La RD 139, irrigant le plateau agricole et les communes au Sud fait du centre bourg une zone de transit aux heures de pointe.

La topographie prononcée et le réseau de ruelles étroites du centre bourg sont de plus une véritable contrainte à la circulation automobile.



A noter, le projet de liaison entre l'A13 au niveau d'Épône et la RD 28, approuvé par le Conseil Général des Yvelines. 4 options de tracés sont actuellement en cours d'étude. La mise en place de cette liaison routière devrait favoriser les échanges routiers vers le Nord de la commune.

2. Trafics routiers

L'article L.110 du Code de l'Urbanisme impose d'assurer la sécurité ainsi que la rationalisation de la demande de déplacements. En outre l'article L.121-1-3 énonce que le PLU doit permettre d'assurer la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile.



Les tronçons concernés la commune de EPONE sont listés dans les tableaux suivants :

Dans la
alluviale,

plaine

Tableau des voies routières non communales

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
A 13	Totalité	1	300 m	Tissu ouvert
RD 113	Totalité	3	100 m	Tissu ouvert
RD 130	FR 157150 (RD 113) Limite Gargenville	3	100 m	Tissu ouvert
RD 191	Totalité	3	100 m	Tissu ouvert

Tableau des voies ferrées

Nom de l'infrastructure N° de ligne	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
340	Totalité	1	300 m	Tissu Ouvert
Raccordement des Etumières	Totalité	2	100 m	Tissu Ouvert

Tableau des voies en projet

Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
2	250 m	Tissu Ouvert



l'autoroute A 13 et la RD 113 reçoivent un trafic journalier très intense. L'A 13, sur ce tronçon connaît un trafic moyen de 108 400 véhicules/jour, ce qui correspond à un trafic soutenu.

La RD 139 qui traverse la commune dans sa partie Sud et la RD 130 qui constitue la limite occidentale de la commune sont classées comme voies départementales à trafic important.

En application de la réglementation en vigueur,

- Selon l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, en matière de traitement des nuisances sonores, le classement de l'autoroute A 13 en voie de catégorie 1 impose une zone de bruit de 300 m de part et d'autre de l'axe de la voie nécessitant pour toute construction nouvelle un isolement acoustique. Il en est de même pour la voie ferrée de la ligne n°340.

Le classement des RD 113, 130 et 191 en catégorie 3, ainsi que la voie ferrée de raccordement des Etumières, impose une zone de bruit de 100 m de part et d'autres

de la voie nécessitant pour toute construction nouvelle un isolement acoustique.

- Relative à la protection de l'environnement -loi BARNIER qui a modifié l'article L 111.1.4 du code *dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou implantations sont interdites*

dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation. »

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans un plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (...)".

Les voies A13 et RD 130 dans sa partie Nord sont classées à grande circulation et sont donc concernées par cet amendement.

Dans les documents graphiques et réglementaires du PLU, le tracé de la marge d'isolement est reporté dans les plans de zonage et l'article 6 des zones concernées interdit les constructions dans cette bande de recul.

C. TRANSPORTS EN COMMUN

Epône est desservie par 11 lignes de transports en commun.

La ligne 9 assure, dans Epône 11 arrêts dans la commune en liaison avec la gare Epône/Mézières et le lycée Van Gogh d'Aubergenville.

La ligne 10 assure une liaison à majorité extra-communale avec la gare d'Epône/Mézières. Elle profite majoritairement au secteur « Canada » et à la population résidant aux abords de la mairie.

La ligne 18 relie Meulan à Villiers Saint Frédéric. Elle dessert 4 arrêts dans la commune dans la rue Emile Sergent.

La ligne 42 relie Elisabethville à Aubergenville. Elle dessert 10 arrêts dans le secteur d'Elisabethville. Elle dessert notamment à la gare d'Aubergenville et l'usine Renault.

Les lignes 80, 81, 82, 88, 501, 511, 512.

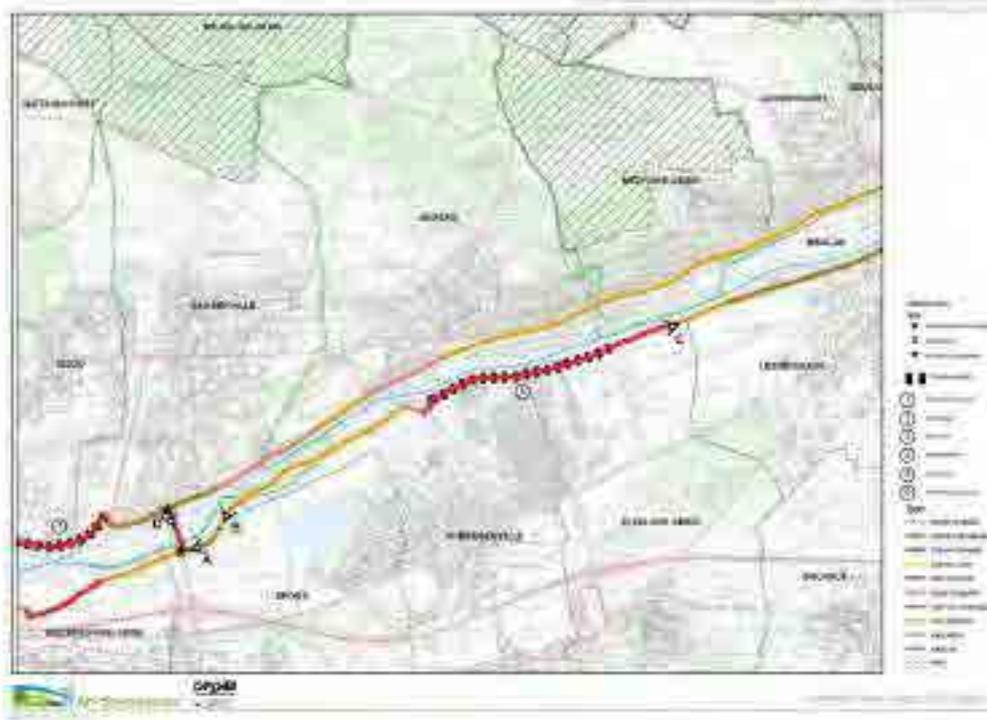
Lignes	Jours	Soir	Dimanche	Pdli
011-011-009 : EPONE	☺			
011-011-019 : BŒUVILLE-EN-MANTOIS - EPONE - MÉZIÈRES-SUR-SEINE - AUBERGENVILLE	☺			
011-011-021 : EPONE - LES MUREAUX - FOSSEY (PSA)	☺	☺		
011-011-080 : MANTES-LA-JULIE (SNCF) - CÉROV	☺			☺
011-011-164 : EPONE - LES MUREAUX	☺			
087-087-008 : ISSOU - GARIBIÉVILLE - EPONE	☺			

D. LIAISONS DOUCES

Le Conseil général des Yvelines est porteur de nombreux schémas départementaux de liaisons douces.

1. Schéma départemental des véloroutes et voies vertes

Epône est inscrite dans le schéma départemental des véloroutes et voies vertes.



Ce schéma vise au maintien et à la valorisation de l'accès au chemin de halage.

2. Schéma départemental des randonnées équestres

Bien que ne disposant pas de structures sportives spécifiques à la pratique du sport équestre, Epône est identifiée comme possédant des chemins propices à cette pratique.



Ainsi, le chemin de Velannes à la Villeneuve, prolongé par le chemin de la Mare Malaise, au sud du bourg, est inscrit dans la boucle du plateau du Mantois au plateau des Alluets.

Plus qu'un potentiel d'usage quotidien, cet itinéraire a une vocation récréative qui confirme le cadre de vie de qualité de la commune.

3. Schéma départemental des randonnées pédestres



Comme l'illustre la carte ci-contre, Épône est traversée en 3 endroits par le GR 26. Ces chemins, faiblement équipés, permettent de parcourir de longs trajets, et de découvrir un large paysage. De même que les itinéraires précédents, la présence de ce GR confirme les qualités de cadre de vie communales.

ENJEUX

- > Limiter le trafic de transit en traversée de centre-bourg
- > Atténuer les fractures paysagères que constituent l'A13 et

la RD113

- > Raccorder Elisabethville au reste de la commune
- > Améliorer les liaisons entre les pôles urbains de la commune et la gare
- > Développer les circulations douces entre les grandes polarités de la ville



VII. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LA COMMUNE

La trame verte et bleue est constituée d'une composante bleue, se rapportant aux milieux aquatiques et humides, et d'une composante verte, se rapportant aux milieux terrestres, définies par le code de l'environnement.

1. La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique dans le PLU

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologiques (SRCE) d'Ile de France a été adopté le 21 octobre 2013.

Comme pour les SCoT, les PLU doivent prendre en compte les réservoirs de biodiversité, les continuités écologiques et identifier les ruptures et obstacles à traiter. Ils doivent s'appuyer sur les données du SRCE et du SDRIF qui seront complétées et précisées quant à leur localisation. Des éléments d'intérêt local ne figurant pas dans le SRCE ou le SDRIF pourront être ajoutés afin d'être préservés.

Divers outils sont utilisables, à adapter au règlement spécifique à chaque PLU :

- **l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme permet d'identifier et de délimiter des sites** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, assortis à des prescriptions de nature à assurer leur protection. Il permet également d'identifier et de localiser des terrains cultivés dans les zones urbaines à protéger et inconstructibles. Les travaux qui modifieraient ou supprimeraient un élément identifié au PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- **le zonage**, on privilégiera le zonage N strict qui protège. On réservera l'utilisation des indices aux secteurs qui le nécessitent particulièrement ;
- **Le classement en EBC (Espace Boisé Classé, article L.130-1 du code de l'urbanisme)**, lorsque le boisement est existant ou prévu, interdit tout défrichement et nécessite la demande d'autorisation pour les coupes et abattages. Il permet de protéger les bois ainsi que les arbres isolés, les haies, plantations d'alignement et interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui compromettrait leur conservation, protection ou création. Attention toutefois à ne pas classer en EBC des espaces comprenant des enjeux écologiques de milieux ouverts (zones humides, pelouses, ...) car il complique la gestion des espaces classés EBC.

Les cartes du PLU font apparaître entre autres les espaces boisés classés, les emplacements réservés aux espaces verts et rappellent les prescriptions que ces zones imposent. Il est donc important de mentionner sur chacun des documents graphiques les éléments.

2. Composante verte (article L.371-1 II du code de l'environnement)

- 1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
- 2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;
- 3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L. 211-14.

3. Composante bleue (article L. 371-1 III du code de l'environnement) :

- 1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;
- 2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3 ;
- 3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III.

4. La trame verte et bleue d'Epône

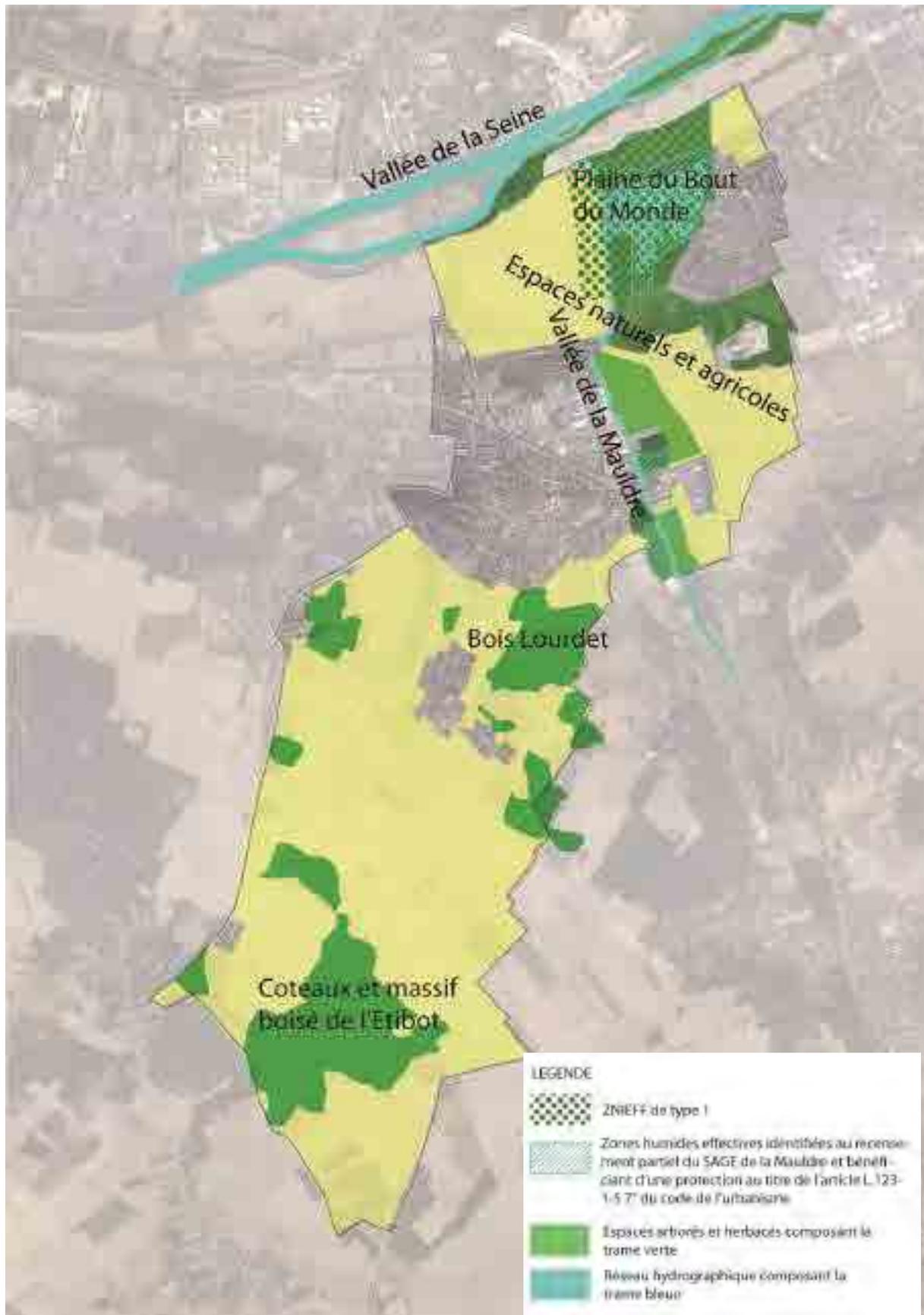
Au niveau local, la trame verte et bleue est donc définie essentiellement par :

- Les vallées de la Seine et de la Mauldre, axes de déplacement d'importance majeure pour tous les groupes animaux et végétaux au niveau national et régional
- Le Plan d'eau d'Elisabethville, cœur de nature protégé (ZNIEFF de type 1) et site de grand intérêt écologique et ornithologique, avec près de 200 espèces observées entre 1974 et 2002. Ce site abrite 12 espèces animales et 7 espèces végétales déterminantes.
- Les zones humides identifiées au recensement partiel du SAGE de la Mauldre (reprises sur la cartographie suivante) et bénéficiant, au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ou en tant qu'EBC, d'une protection particulière au sein du PLU.
- Les coteaux et massif boisé de l'Etibot, présentant une fonction d'intérêt paysager.
- Les espaces naturels et agricoles situés au Nord-Est de la commune, en limite d'Aubergenville, de part et d'autre de la Mauldre, présentant une fonction de coupure verte au sein d'espaces urbanisés.
- Le Bois Lourdet, espace de loisirs et support du flux écologique important reliant les Grands Bois de Flins au Bois de Mézerolles

La trame verte et bleue de la ville d'Epône a essentiellement une vocation de cadre de vie pour les usagers du territoire, en raison de la banalisation et de la réduction des espaces naturels au profit de la maîtrise de l'urbanisation et de l'ouverture au public d'espaces verts.

Il est à noter cependant que le territoire présente une diversité intéressante d'espaces végétalisés, avec une répartition hétérogène. La biodiversité dite ordinaire y trouve des sites de développement, déplacement et d'accomplissement de son cycle de vie.

Les composantes de la trame verte et bleue



B. GEOLOGIE ET HYDROGEOLOGIE

1. *Données géologiques*

Dans la plaine alluviale se trouvent des limons de crue et les alluvions fines.

Sur le plateau, les couches d'argile surmontent la craie.

Cette géologie particulière engendre des risques particuliers que nous verront ultérieurement de gonflement des argiles.

2. *Données hydrogéologiques*

L'aquifère de la craie du Crétacé supérieur présente une double porosité d'interstices et de fissures.

La craie moins fissurée et de plus en plus compacte en profondeur constitue le substratum de la nappe.

Cet aquifère est très largement exploité pour l'alimentation en eau potable.

Les débits obtenus dans cet aquifère peuvent être très variables: d'une dizaine de m³/h sous les plateaux à quelques centaines de m³/h dans la vallée de la Seine.

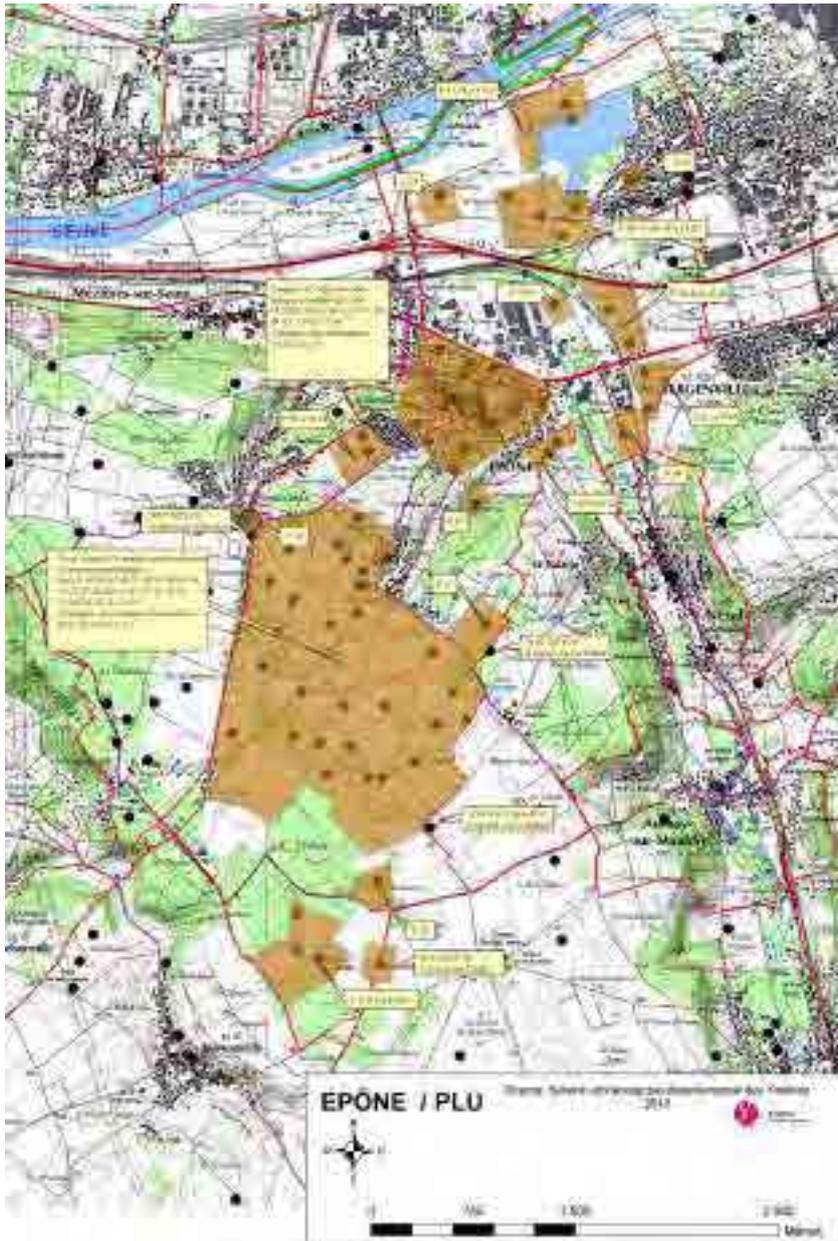
L'aquifère des alluvions grossières de la Seine où la nappe s'y développe est en continuité hydraulique avec la nappe de la craie et secondairement avec les eaux de la Seine. L'aquifère des sables verts de l'Albien, par un jeu de faille, se trouve à faible profondeur au niveau de la Seine. Il s'y développe une nappe captive.

C. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE, ARCHITECTURAL, NATUREL ET PAYSAGER

1. *Le patrimoine archéologique*

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera lors de terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc., ...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à ce service dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

L'inventaire du patrimoine archéologique présent sur la commune se trouve en annexe.



2. Le patrimoine architectural et paysager

- **Eglise St-Béat :**
Classée Monument Historique par arrêté du 15 mars 1909 (porche, clocher).
Inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 29 janvier 1988 (reste de l'édifice).
- **Pavillon de David :**
Classé Monument Historique par arrêté du 28 août 1947.
- **Dolmen de la Justice :**
Classé Monument Historique par liste de 1889.
- **Parc du château :**
Inscrit à l'inventaire général du patrimoine culturel.

- La liste qui suit (source : commune d'Epône et illustrations en annexe du PLU) précise les édifices particuliers et les ensembles bâtis qui présentent un intérêt architectural sur la commune. Ces derniers bénéficient en outre d'une **protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme** et sont identifiés sur les documents graphiques du règlement à ce titre :

Bâtiments et ensembles remarquables

- 68, boulevard de Mantes - référence cadastrale C 100
- 117, boulevard de Mantes - référence cadastrale C 577
- 31, avenue des Dolmens - référence cadastrale C 96
- 104, avenue du Professeur Emile Sergent - référence cadastrale F 1011
- 95, avenue du Professeur Emile Sergent - référence cadastrale F 508
- 93, avenue du Professeur Emile Sergent - référence cadastrale F 960
- Hôtel de ville - 90, avenue du Professeur Emile Sergent - référence cadastrale F 1022
- 80, avenue du Professeur Emile Sergent - référence cadastrale F 80
- 78, avenue du Professeur Emile Sergent - référence cadastrale F 38
- 74, avenue du Professeur Emile Sergent - référence cadastrale F 41
- 72, avenue du Professeur Emile Sergent - référence cadastrale F 929
- « La vieille maison » - 4, rue Fournier - référence cadastrale F 633
- 2, rue Porte de la Ville - référence cadastrale F 315
- 62 et 62 bis, avenue du Professeur Emile Sergent - références cadastrales F 688 et 981
- 58, avenue du Professeur Emile Sergent - référence cadastrale F 763
- 55, 57, 59 et 61, avenue du Professeur Emile Sergent - références cadastrales F 115, 706, 120 et 121
- « Ancienne Poste » - 56, avenue du Professeur Emile Sergent - référence cadastrale F 89
- « Villa le Beau Site » - 51, avenue du Professeur Emile Sergent - référence cadastrale F 696
- « Le Moulin » Les compagnons du Devoir – RD113 - référence cadastrale G 116
- 32, rue Saint Martin - référence cadastrale F 169
- « Ferme Heloin » - 1, rue Saint Martin - référence cadastrale F 138
- 2, rue Charles de Gaulle - référence cadastrale F 931
- 7, rue Charles de Gaulle - référence cadastrale F 1008
- 9, rue Charles de Gaulle - références cadastrales F 208, 209, 498, 499 et 210
- « Hôtel de l'Univers » - 3, rue Charles de Gaulle - référence cadastrale F 212
- Impasse de la Cité – rue Charles de Gaulle
- 22, rue Charles de Gaulle - référence cadastrale F 252
- 4, place du Marché - référence cadastrale F 229
- 21, rue Charles de Gaulle - référence cadastrale F 873
- 2, place de l'Eglise - référence cadastrale F 388
- 30, rue de la Brèche - référence cadastrale F 1020
- « Les Ifs » - 27, rue de la Brèche - référence cadastrale F 861
- 24, rue de la Brèche - référence cadastrale F 1013
- 9, rue de la Brèche - référence cadastrale F 350
- 32 bis, rue d'Antar - référence cadastrale F 1001
- « Les Charmilles » - 30, rue d'Antar - références cadastrales F 935 et 525
- 28, rue d'Antar - référence cadastrale F 344
- 2, rue d'Antar - référence cadastrale F 332
- 17, rue de la Geôle - référence cadastrale F 923
- 6 et 6 bis, rue de la Porte de la Ville - référence cadastrale F 850

- 2, rue de la Geôle - référence cadastrale F 838
- 9, rue de la Porte de la Ville - référence cadastrale F 1005
- 13, rue du Clos - référence cadastrale F 283
- 15, rue du Clos - référence cadastrale F 285
- « Villa Denise » - 4, rue Porte de la Ville – référence cadastrale F 314
- 41, boulevard Renard Benoit - référence cadastrale E 477
- « Les Pâquerettes » - 27, avenue de la Gare - référence cadastrale E 448
- Centre culturel – Rue du Pavé / La Bergerie - référence cadastrale AB 235
- 8 et 10, rue du Pavé - références cadastrales AB 230, 231 et 232
- 12, rue du Pavé - référence cadastrale AB 229
- 3, rue Roulette - référence cadastrale F 176
- 3, chemin du Pâtis - référence cadastrale K 221
- « Le Clos Voûté » - 1, chemin du Pâtis - référence cadastrale K 222
- 1, chemin de la Mare Malaise - référence cadastrale I 1301
- Ferme de Velannes – Route de Velannes – références cadastrales K 721 et 397
- 45, route de Velannes – référence cadastrale I 16
- 48, route de Velannes – référence cadastrale K 659

Châteaux et éléments assimilés :

- Mur d'enceinte du Château de la Garenne – références cadastrales B 38 39 100 71 72
- Tourelle du mur d'enceinte médiéval - rue de la Brèche – référence cadastrale F 354
- Le Castel des Ligneux – 11, rue Edouard Jumantier – référence cadastrale F 983
- Mur d'enceinte médiéval - avenue du Professeur Emile Sergent
- Mur d'enceinte médiéval – Impasse du Lavoir
- Tourelle du mur d'enceinte médiéval - Parc du Château - référence cadastrale AB 235
- Mur d'enceinte du Parc du Château - référence cadastrale AB 235
- Mur d'enceinte médiéval – Chemin de la Plâtrière
- Mur et portail du Parc du Château
- Mur de la Résidence du Château

Éléments végétaux :

- Alignement d'arbres – 8, rue de la Geôle - référence cadastrale F 992
- Alignement d'arbres – rue du Pavé/Plateau d'évolution

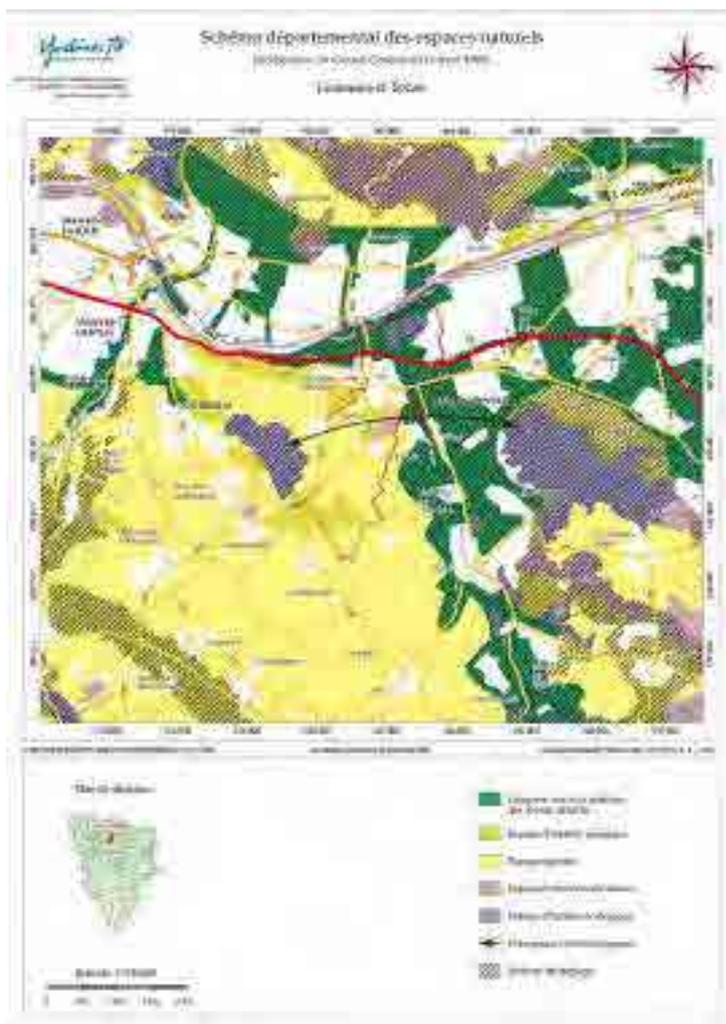
3. Les espaces naturels sensibles: ZNIEFF



La commune possède un site particulièrement sensible: le plan d'eau d'Elisabethville.

Ce site de 48 hectares est reconnu comme ZNIEFF de type 1 (identifiant : 11 0001479), et Espace Naturel Sensible par le Conseil Général des Yvelines. Ce dernier n'autorise pas l'accès au public de ce site en raison de sa vulnérabilité. Le site est géré par l'association de sauvegarde de l'Environnement d'Épône.

Par ailleurs, selon le schéma départemental des Espaces Naturels des Yvelines, Epône est traversée par un flux écologique important entre les communes de Mézières et d'Aubergenville.



Bien que recouvrant pas la commune d'Épône, la présence d'une ZNIEFF de type 1 en limite de la commune est importante à signaler. En effet, en fonction des projets communaux développés ces espaces peuvent connaître un déficit écologique regrettable. Il s'agit de la ZNIEFF « pelouse calcaire et bois des Plaigres » n° 11002407, située sur la commune de Jumeauville.

De même, le site Natura 2000 n°FR1102013 nommé « Carrière de Guerville » situé sur la commune de Mézières-sur-Seine est éloigné des zones urbanisées. Une évaluation environnementale en application des articles L.121-10 et suivants du code de l'urbanisme n'apparaît, à priori, pas nécessaire.

4. Qualité de l'eau- Maîtrise des rejets et protection de la ressource

La loi n°92.3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et ses décrets d'application prévoient un certain nombre de dispositions nouvelles à prendre en compte par les communes ou leur regroupement en matière d'assainissement.

Les documents d'urbanisme doivent respecter les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), et de façon plus précise du SAGE de la Mauldre.

Les rejets de toutes les installations doivent être traités et les aménagements doivent intégrer la gestion des eaux pluviales souillées par la réalisation de bassins de rétention - décantation avant restitution dans le milieu naturel.

Les aménagements routiers pour les infrastructures supportant des transports de produits dangereux ou polluants doivent s'accompagner de mesures de protection contre les pollutions accidentelles qui seraient issues d'un déversement sur la chaussée.

D. LES RISQUES NATURELS

1. Les inondations du fleuve et cours d'eau

Conformément aux dispositions de la loi du 22 juillet 1987, les actions de prévention du P.P.R.I. s'appliquent non seulement aux biens et activités, mais aussi à toute autre occupation et utilisation des sols, qu'elle soit directement exposée ou de nature à modifier ou à aggraver les risques.

En conséquence, les dispositions des P.P.R.I. de la Seine et de la Mauldre prennent en compte les phénomènes physiques connus et leurs conséquences prévisibles sur les occupations du sol présentes et futures, pour une crue de période de retour centennale.

Les paramètres ont déterminé pour le secteur Vallée de Seine, un zonage du P.P.R.I en cinq zones principales:

- la Zone marron : zone de grands écoulements exposée à des aléas très forts et dont la reconquête et la préservation constituent un enjeu fort du PPRI.
- la zone verte : zone constituée de secteurs inondables non bâtis. Ce secteur est réputé non constructible.
- la zone rouge sombre : zone constituée de centres urbains exposés à des aléas très forts (plus de 2 mètres). L'objectif est d'arrêter l'urbanisation de secteurs fortement exposés au risque d'inondation.
- la zone rouge clair : zone constituée de zones urbanisées exposées à des aléas forts (entre 1 et 2 m). L'objectif est d'arrêter les nouvelles urbanisations tout en permettant un renouvellement urbain de zones exposées au risque d'inondation.
- la zone bleue : zone constituée de zones urbanisées exposées à des aléas modérés ou forts (entre 0 et 2m). L'objectif en zone bleue est de limiter l'exposition au risque en imposant des mesures de prévention.

Les paramètres ont déterminé pour la Mauldre, un zonage du P.P.R.I en trois zones principales:

- la zone rouge : cette zone est constituée de l'ensemble des zones inondables en zone d'aléa fort. A part quelques cas particuliers, les nouveaux aménagements y sont interdits.
- la zone bleue : zone constituée de secteurs bâtis en centre urbain en zone d'aléa faible ou moyen. Des constructions nouvelles peuvent y être implantées à condition que les personnes et les biens soient préservés des effets de l'inondation et que les champs résiduels d'expansion des crues soient conservés.
- la zone verte : zone constituée de secteurs inondables bâtis en dehors des centres urbains, non bâtis ou au bâti dispersé permettant l'écoulement et l'expansion des crues. A part quelques cas particuliers, les nouveaux aménagements y sont interdits.

Les mesures applicables dans le Plan Local d'Urbanisme correspondent en fonction du niveau de contraintes, soit à des prescriptions sur l'occupation et l'usage des sols, soit à des interdictions.

2. Le fonctionnement hydraulique (ruissellements)

Les désordres hydrauliques correspondent à une montée brutale du niveau d'eau issue de ruissellement torrentiel pendant des épisodes pluvieux de forte intensité.

Les ruissellements sont des menaces aux personnes et aux biens (passage de flux boueux torrentiels, érosion des sols).

Les ruissellements proviennent de la présence du coteau.

Il n'existe pas d'étude hydraulique à l'échelle de la commune.

Au delà des caractéristiques géographiques, l'usage et l'occupation des sols interviennent dans l'aggravation des phénomènes :

- L'urbanisation des périphéries urbaines limite, par l'augmentation des surfaces imperméabilisées, l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol.
- Les pratiques culturales se sont affranchies de la présence des fossés, des haies et des prairies, au profit de l'augmentation des champs qui sont laissés à nu pendant une partie de l'hiver (c'est le cas de la culture du maïs).
- Les aménagements dans les zones de passage des ruissellements, en particulier les ouvrages routiers, peuvent occasionner des détournements de flots.

La prise en compte des risques de désordres hydrauliques dans la vallée de la Seine nécessite des préventions qui concernent principalement l'activité agricole et l'imperméabilisation des sols sur les plateaux et les têtes de talwegs. Pour autant, la commune précise qu'il n'a pas été constaté de déclaration de catastrophe naturelle relative aux ruissellements.

Ainsi, sur le territoire d'Epône, il importe:

- de surveiller la nature et l'organisation des cultures (notamment par la couverture de sols en hiver).
- de contrôler l'urbanisation (imperméabilisation des sols), par le maintien de zones inconstructibles (particulièrement les espaces boisés) et par la réalisation de mesures compensatoires à l'urbanisation (création de stockages, chaussées poreuses, plantations et gestion conservatrice de fossés, ...).
- d'anticiper les éventuels ouvrages à réaliser afin de ne pas impacter sur les espaces bâtis en contrebas (notamment le centre-ville).
- de réaliser des études hydrauliques dans le cadre de projets d'aménagement.

Les objectifs de développement mesuré à Epône, la position des zones de développement à l'écart des axes de ruissellement, et les prescriptions introduites dans le document réglementaire sur le traitement de l'assainissement pluvial participent de la prise en compte du risque potentiel.

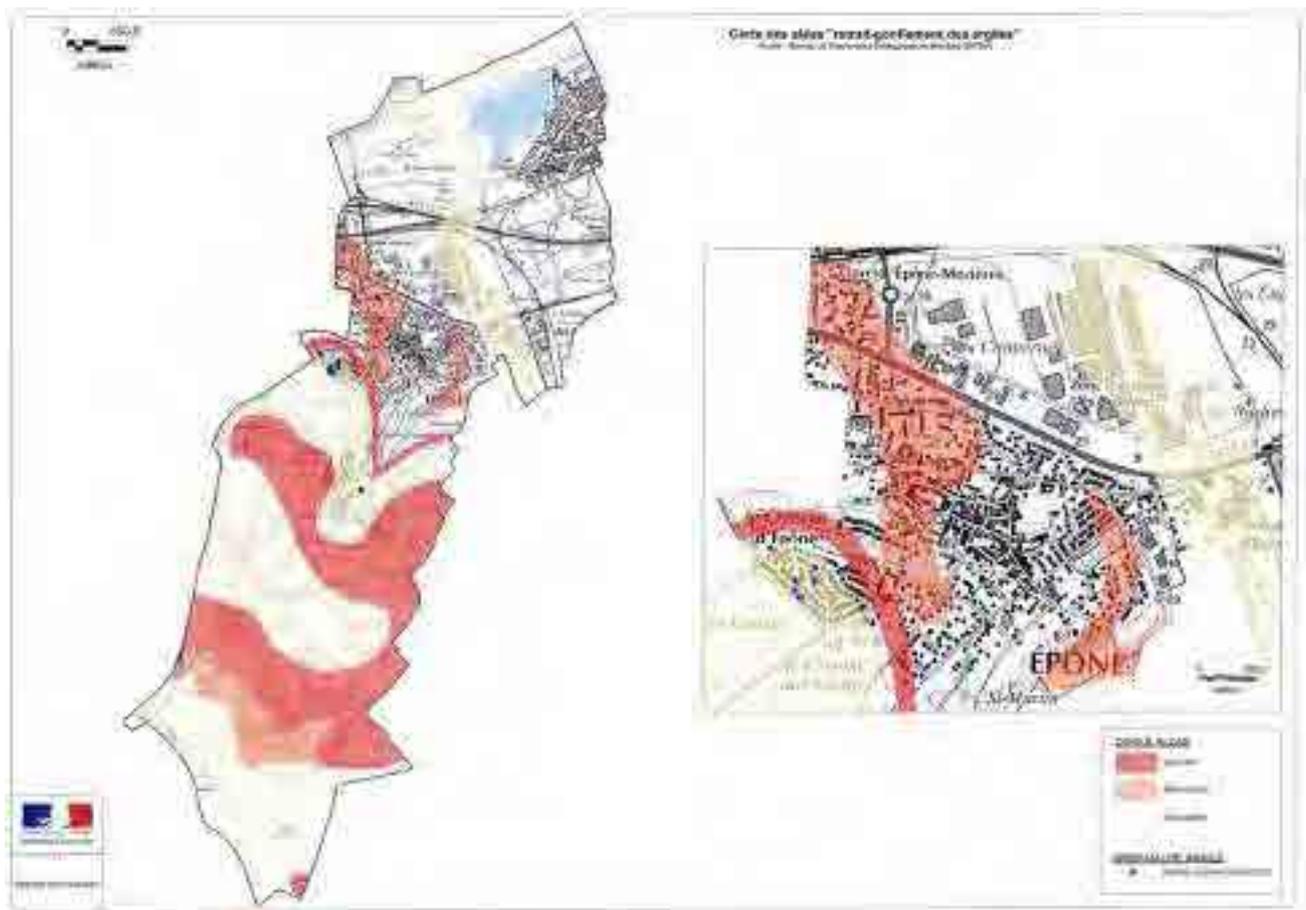
ENJEU

Il est nécessaire que les nouveaux projets de construction gèrent leurs eaux pluviales de façon à corriger les effets de l'imperméabilisation des surfaces, la collectivité n'ayant pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

3. Le gonflement d'argile

La commune a connu un épisode de sécheresse et de réhydratation des sols entre le 15 août et le 30 septembre 2009 entraînant des mouvements de terrain différentiels. C'est pourquoi le ministère de l'intérieur a pris un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle le 05 avril 2011.

Le BRGM a identifié des zones d'aléas forts aux gonflements d'argiles, en rouge sur la carte suivante :



E. LES RISQUES INDUSTRIELS

1. Le transport de matières dangereuses

Épône est traversée par des canalisations de transports de matières dangereuses (canalisations de gaz) et par des pipelines transportant des hydrocarbures liquides.

Les travaux projetés (notamment terrassement, fouille, forage, enfoncement, décapage, ...) à proximité de canalisations et réseaux enterrés doivent être déclarés à leurs exploitants, avant leur exécution, au moyen de la déclaration de projet de travaux (DT) par le maître d'ouvrage, et la déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) par l'exécutant des travaux, définies par le décret modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011.



2. Transport de gaz

Les canalisations de transport de gaz sont régies principalement par les textes de lois suivant instituant des servitudes à inscrire au PLU, garantissant l'accessibilité aux canalisations à tout moment :

Loi du 15 juin 1906, article 12,

Article 35 de la loi 46-628 du 8 avril 1946,

Décret n°85-1108 du 15 octobre 1985,

Décret n°67-886 du 06 octobre 1967,

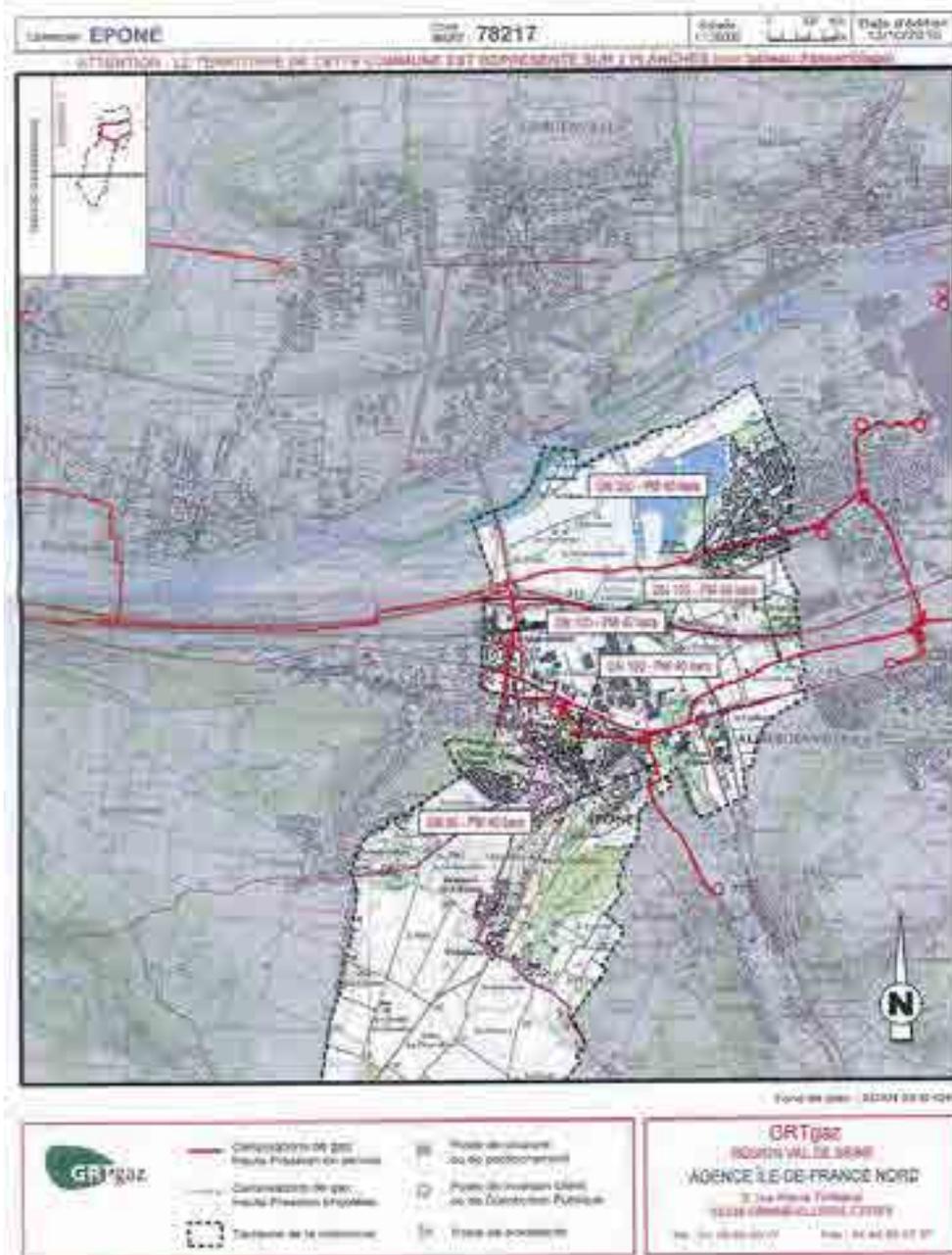
Arrêté du 11 mai 1970,

Décret n°70-492 du 11 juin 1970,

Arrêté ministériel du 04 août 2006

Le transport de gaz est géré par GRT Gaz.

Le tracé et diamètre des installations est le suivant :



Il est conseillé de prendre des précautions concernant les activités et les projets au voisinage de ces ouvrages, afin de veiller à ce que le niveau de sécurité des pipelines soit compatible avec la sensibilité des bâtiments projetés :

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
PMS 40 et DN 80	5 m	10 m	10 m
PMS 40 et DN 100	5 m	15 m	15 m
PMS 40 et DN 200	5 m	35 m	50 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

3. Transport d'hydrocarbures liquides

Le transport d'hydrocarbures liquides est géré par la société TRAPIL.
Le tracé et le diamètre des installations est le suivant :



Il est conseillé de prendre des précautions concernant les activités et les projets au voisinage de ces ouvrages, afin de veiller à ce que le niveau de sécurité des pipelines soit compatible avec la sensibilité des bâtiments projetés :

Canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société TRAPIL.

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
2 canalisations de diamètre 20" et 16"	10 m	220 m	280 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

F. CARACTERISTIQUES DES RESEAUX, COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS

1. L'alimentation en eau potable

Le système de distribution d'eau potable est assuré par la Lyonnaise des Eaux, qui est fermière du système de distribution d'eau communautaire jusqu'au 28 mai 2014.

La population d'Épône est alimentée par une eau provenant de l'usine d'Aubergenville. L'unité de distribution est celle d'Épône.

Il existe sept captages sur la commune, dont quatre sont actuellement en exploitation :

- le forage Épône A5 du champ captant d'Aubergenville,
- le forage Épône A15 du champ captant d'Aubergenville,
- le forage Épône A12 du champ captant d'Aubergenville,
- le forage Épône P4 du champ captant d'Aubergenville,

Les périmètres de protection de ces captages sont déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 7 juillet 1976, lequel impose des servitudes.

La commune est également concernée par le périmètre de protection éloignée du forage de la Falaise (DUP du 14 juin 1985).

A noter l'abandon de l'exploitation de trois captages sur la commune :

- le forage Épône REST'OVERT, abandonné le 1^{er} décembre 1995,
- le forage Épône Chemin Neuf, abandonné en 1982,
- le forage Épône ZI, en cours de comblement.

2. L'assainissement

La commune d'Épône est rattachée à la CAMY pour la gestion de l'ensemble de son territoire.

Épône et Mézières-sur-Seine disposent actuellement d'un réseau d'assainissement mixte (majoritairement unitaire).

La station d'épuration de Mézières est en fonctionnement depuis le 1^{er} novembre 2005. Cette station, de type biologique, peut traiter l'équivalent des rejets de 10 000 habitants, assurant un débit moyen de 2400 m³ par temps sec et de 3600 m³ par temps de pluie. Situé en bordure de la D 113 à la sortie de Mézières, l'ouvrage n'importune pas les habitants à cause des rejets d'odeurs nauséabondes. L'air vicié est en effet traité, garantissant l'absence de nuisances olfactives.

La capacité actuelle de la station d'épuration ne permet pas de répondre aux obligations de l'arrêté préfectoral autorisant le système d'assainissement.

La directive européenne du 21 mai 1991 rend obligatoire la collecte et le traitement des eaux usées provenant des zones urbaines de plus de 2 000 équivalent-habitant, et le traitement secondaire des eaux usées provenant des agglomérations de plus de 10 000 équivalent-habitant avant 2015. Le SIA aujourd'hui dissous, s'était donc engagé, avec différents partenaires, dans une étude diagnostic du

réseau et de son fonctionnement puis dans la définition d'un schéma directeur d'assainissement. Cette étude a mis en évidence les principaux dysfonctionnements du réseau.

Les propositions d'amélioration du fonctionnement de ce réseau sont de cinq types :

- Réduire les versements non réglementaires dans la Seine
- Supprimer les eaux usées dans la Mauldre
- Réduire à la source les apports d'eaux pluviales dans les réseaux
- Supprimer les débordements de réseaux par temps de pluies abondantes
- Optimiser le réseau de collecte des eaux pluviales

Les principaux travaux de réhabilitation concernent la création d'ouvrages de collecte, ainsi que la poursuite de la suppression des raccordements des eaux de sources qui seront dirigées vers les collecteurs de drainage en fond de talweg.

Le réseau de collecte d'Elisabethville est de type séparatif et les eaux sont traitées dans la station d'épuration d'Aubergenville, rue Louis Renault.

Pour le reste du traitement des eaux de la commune, il a été estimé une augmentation de 3 000 habitants au total sur les deux communes d'Épône et de Mézières d'ici 15-20 ans. La qualité des eaux recherchée à la sortie du traitement serait telle que la Seine serait classée en qualité 3 au niveau d'Épône-Mézières. Le traitement du phosphore a également été pris en compte bien que la Seine en aval de Mantes ne soit pas classée en zone sensible.

3. Organisation de la collecte et du traitement des déchets

La collecte et le traitement des déchets sont assurés par la CAMY.

La répartition est, à compter du 01 janvier 2012, définie comme suit :

Mercredi : ordures ménagères

Jeudi en semaine impaire (tous les 15 jours) : emballages / journaux-magazines

Jeudi en semaine paire (tous les 15 jours) : verre

Lundi, 2 fois par mois, ramassage des déchets verts (du 09 avril au 10 décembre).

5 passages par an pour ramassage des encombrants.

4. Le réseau électrique

La commune est traversée par plusieurs lignes à haute et très haute tensions. Ces lignes sont gérées et exploitées par RTE.

Le réseau associé à l'éclairage public communal est quant à lui géré par la commune



VIII. PROJET DE VILLE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE COMMUNAL



A. L'ÉVALUATION DU POINT MORT

Le point mort correspond au nombre de logements nécessaires pour garder un taux de population constant, il est lié à plusieurs facteurs : le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements et à la fluidité du parc de logements.

- **Les besoins liés au desserrement des ménages.**

Le desserrement des ménages est lié à la diminution de la taille moyenne des ménages. Celle-ci tend à diminuer sous l'effet combiné de plusieurs phénomènes (vieillesse, divorces et séparations, décohabitations,...).

Il convient de répondre à ces besoins sur la commune. La taille des ménages a diminué fortement dans la période 1999-2007 (-1,14% par an). Selon les prévisions de l'INSEE à l'échelle nationale, ce phénomène devrait perdurer sur Épône mais à un rythme moindre (-0,85% par an). En effet, la taille des ménages devrait toujours diminuer (vieillesse des populations en place) mais l'apport de nouvelles populations générées par les constructions récentes devrait ralentir un peu le mouvement.

Sur l'horizon du PLU (2012-2025), soit treize années, et donc à population constante, le besoin lié au desserrement des ménages serait ainsi de l'ordre de **286 logements** (soit 22 par an).

- **Les besoins liés au renouvellement du parc de logements**

Le parc de logements d'une commune voit disparaître chaque année un certain nombre de logements (logements vétustes, désaffectés, opérations d'aménagement impliquant des démolitions de logements,...). Il convient de pourvoir à leur remplacement.

Sur l'horizon du PLU (2012-2025), en retenant, un taux de renouvellement du parc de 3 logements par an, il convient de prévoir **39 logements** sur la période pour assurer le renouvellement du parc.

- **Les besoins liés à la fluidité dans le parc de logements**

Une certaine fluidité des mouvements dans le parc peut être obtenue par la présence de résidences secondaires ou de logements vacants.

Sur l'horizon du PLU (2012-2025), pour assurer un taux minimum de logements vacants (2,5%) garant d'une certaine fluidité des mouvements dans le parc il faut ajouter **39 logements** (soit 3 par an).

- **Calcul du point mort**

En faisant la somme des logements nécessaires au desserrement des ménages, au renouvellement du parc et à la fluidité du parc, le point mort correspond :

Sur l'horizon du PLU (2012-2025), à une construction de **351 logements** (soit 27 par an).

B. LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE

Les besoins en logements neufs visent à répondre aux **besoins endogènes notamment induits par le parcours résidentiel** de la commune et aux objectifs de croissance démographique que se fixe la commune dans le cadre et l'horizon du PLU.

Ces besoins ont été estimés à partir de trois scénarios de développement démographique. Le scénario deux (un développement modéré) a été retenu et peut se décomposer ainsi (voir tableau ci-après) :

Scénario 2					
Evolution démographique	2008		2008-2025 Evolution/an	2025	
Population municipale	6 332		0,33%	6 700	
<i>dont solde naturel</i>			0,65%		
<i>dont solde migratoire</i>			-0,31%		
Taille moyenne des ménages	2,64		-0,85%	2,28	
Evolution du parc					
Résidences principales	2 378		1,19%	2 909	
Logements vacants (Nb/tx)	85	3,43%	2,50%	129	4,23%
RS et occasionnels (Nb/tx)	16	0,65%	0,00%	16	0,65%
Besoin en logement					
Point mort			27		
<i>dont desserrement</i>			22		
<i>dont renouvellement du parc</i>			3		
<i>dont variation des LV/RS</i>			3		
Construction neuve			36		
Effet démographique			9		
TOTAL période					
	TOTAL période		annuel	an /1.000 hab.	
objectif construction 2008-2025 (17 ans)	620		36	5,6	
Estimation du rythme de construction 2008-2011 (4 ans)	127		32		
Construction neuve résiduelle 2012-2025 (13 ANS)	493		38		

La délibération du Conseil Municipal du 31 mai 2010 ayant prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme, indique qu'il a été fixé un objectif de croissance de la population à l'horizon 2020 à 7000 habitants.

Or, lors de l'élaboration du PLU, la commune a souhaité réajuster ses objectifs de croissance démographique. Elle a ainsi maintenu son souhait de relance de la croissance démographique mais néanmoins de façon plus modérée, notamment pour éviter les effets de seuil sur les équipements publics.

L'objectif retenu est une croissance de 0,33 % par an, amenant ainsi la population de 6 332 habitants en 2008 à 6 700 en 2025.

Afin d'être en conformité avec l'article 55 de la loi SRU et d'atteindre en 2025, 25 % de logements en locatif social sur la commune, un taux moyen de 56 % de logements sociaux dans les futures opérations sera retenu.

Sur la période 2008-2011 soit 3 ans, 32 logements par an ont été construits, permettant ainsi une légère croissance de la population.

Le besoin en logements ainsi généré est de 493 logements sur la période 2012-2025 soit environ 38 par an.

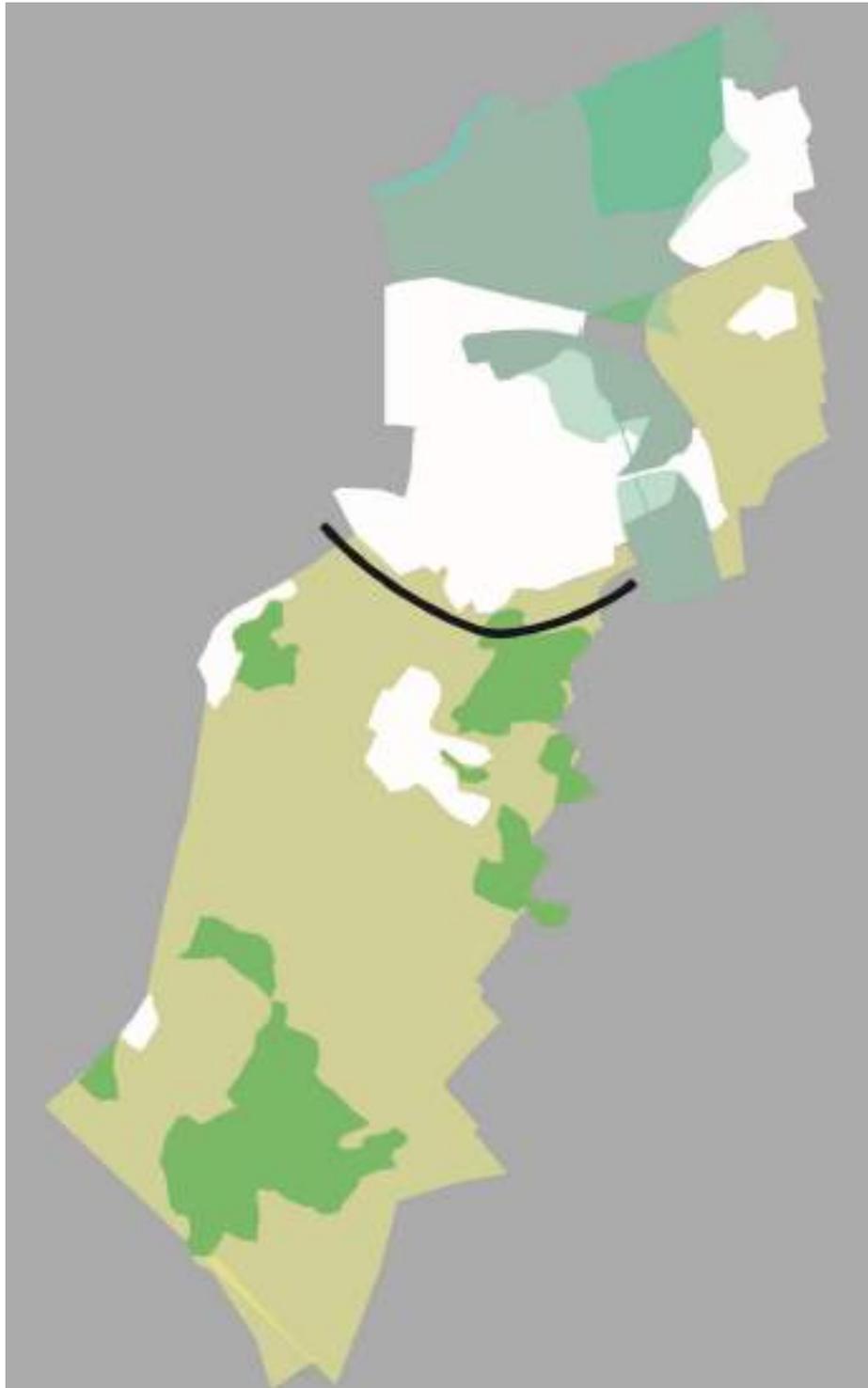
Il faut noter que l'érosion forte de la taille des ménages explique le gain modeste de population par rapport à l'effort de construction.

A noter également que le phénomène de divisions de maisons individuelles en petits appartements (phénomène observé à Épône) peut conduire à une hausse de la population plus forte que prévue ici.

C. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

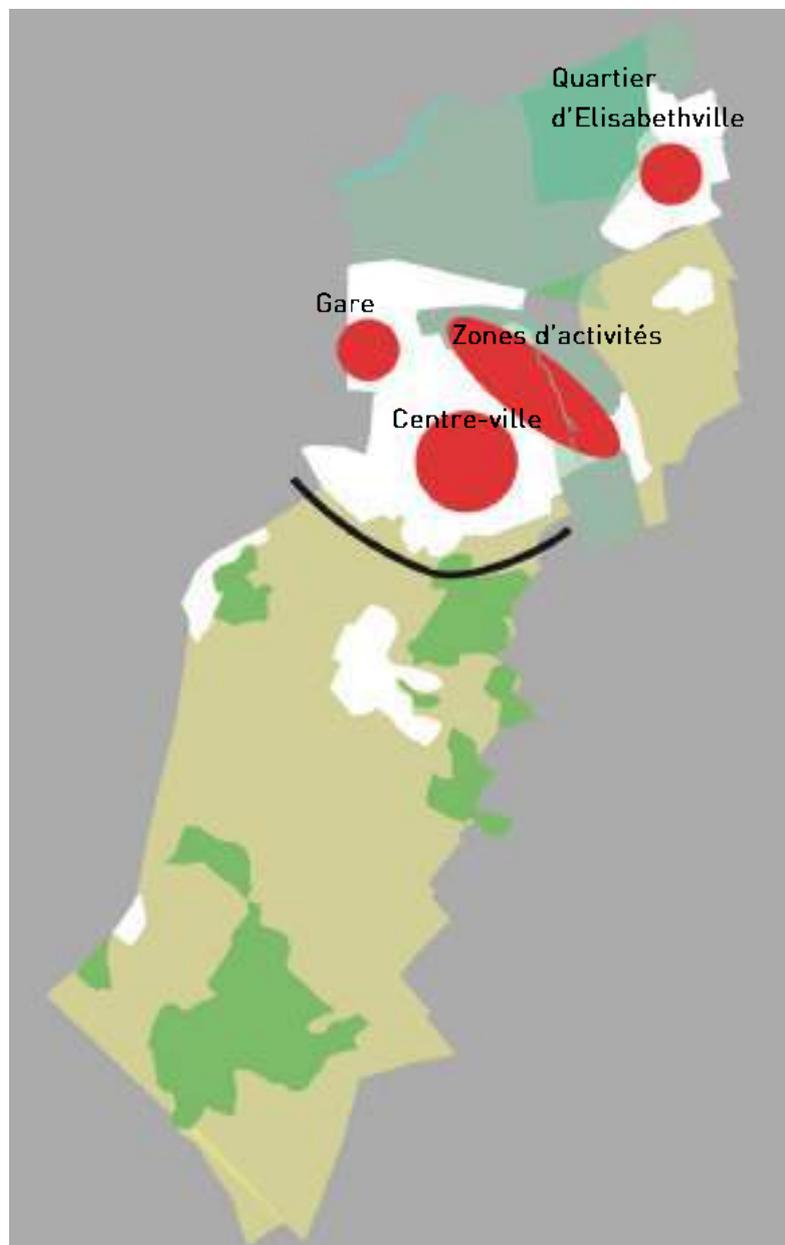
1. *Préserver les qualités environnementales et agricoles du territoire*

- > Maintenir un espace agricole important
- > Participer à la préservation des trames vertes et bleues de la vallée de Seine
- > Limiter l'expansion des zones urbaines
- > Participer à l'amélioration de la qualité de l'eau des cours d'eau



2. Affirmer et développer des pôles vecteurs de dynamisme et d'identité pour la ville et agissant en complémentarité

- **Pôle centre-ville :**
 - > Habitat
 - > Commerces et services
 - > Équipements publics (scolaires, administratifs, culturels, sportifs...)
- **Pôle Elisabethville :**
 - > Habitat
 - > Commerces
 - > Équipements publiques (scolaires, administratifs, culturels, sportifs...)
- **Pôle gare :**
 - > Habitat
 - > Transports
 - > Commerces et services
 - > Activités
- **Pôle des zones d'activités de la Couronne des Prés, des Roches et des Beurrons :**
 - > Commerces et services



3. *Créer un axe de vie, facteur de lien et de cohésion entre les différentes zones urbanisées de la ville*



4. *Conforter et maîtriser la vocation résidentielle principale autour, et dans les quartiers existants*



5. Renforcer et compléter l'offre en matière d'économie sur le territoire, en l'inscrivant dans une démarche dynamique et environnementale



6. Améliorer la lisibilité et la hiérarchisation du réseau de voirie et prendre en compte la place des modes doux dans la ville

- > Développer les liaisons douces entre les différents pôles de la ville
- > Faciliter les circulations dans le centre historique
- > Améliorer la qualité des entrées de ville



**2ème PARTIE : JUSTIFICATIONS ET
COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DES REGLES
D'URBANISME**

La révision du Plan d'Occupation des Sols d'Epône a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 20 mai 2010 afin d'adapter le document d'urbanisme en vigueur aux nouvelles exigences législatives, de pouvoir répondre à une demande de logements insatisfaite compte tenu de la saturation des zones urbanisées, de permettre un retour à une croissance démographique à l'horizon 2020 et de répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements.

Ainsi, le nouveau document permettra :

- > La mise en compatibilité du document de planification avec les dispositions de la loi **Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.)** du 13 décembre 2000, modifiée par la loi **Urbanisme et Habitat (U.H.)** du 2 juillet 2003, dans le respect de trois principes généraux :
 - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et la protection des paysages d'autre part ;
 - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural ;
 - Le respect de l'environnement par une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la prévention des risques majeurs, la préservation des milieux et la sauvegarde du patrimoine bâti ;

- > L'intégration des orientations du SDRIF ;

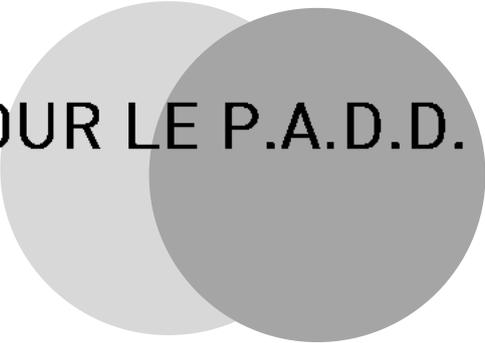
- > La poursuite d'un développement progressif et maîtrisé des zones d'habitat en adéquation avec les besoins de la population endogène ;

- > La préservation des espaces naturels et des éléments paysagers existants qui ceinturent et composent la commune et la valorisation de son patrimoine historique de grande qualité ;

- > Le réajustement des dispositions réglementaires vis-à-vis des objectifs du PADD ;

- > La définition de l'utilisation foncière des sols et leur délimitation.

I. CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D.



A. RAPPEL DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES 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 (étude au niveau intercommunal, sous l'égide de l'EPAMSA)
 - 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**, dans le respect des 5% préconisés par le SDRIF 2013, 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 l'aménagement paysager de la «vitrine économique» le long de la RD 113
- > **Conforter l'activité agricole** et son rôle économique au sein de la commune, tout en assurant la protection de la ressource en eau
- > **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 Beurrans,
 - 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.

B. JUSTIFICATION DES CHOIX DU PADD AU REGARD DE L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

1. Rappel des principes fixés par l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme

Principe n°1

Equilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Principe n°1 bis

La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

Principe n°2

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrés entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

Principe n°3

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

2. Respect de ces principes par le PADD

Principe n°1

Le PADD répond à ce principe au travers de ses orientations 1, 2 et 4 qui sont la couture urbaine, la préservation de l'activité agricole et le paysage naturel, ainsi que le renforcement de la qualité et de l'identité des pôles de vie. La mise en œuvre de ces trois orientations permet d'atteindre le principe d'équilibre visé ici.

Principe n°1 bis

L'orientation 3 de confortement du rôle économique d'Épône au sein de l'OIN passe par la requalification des entrées de ville majeures et de l'axe viaire structurant de traversée de la ville, répondant ainsi à ce principe.

Principe n°2

L'orientation 3 sur le confortement du rôle économique d'Épône, ou encore l'orientation 4 sur le renforcement de la qualité et l'identité des pôles de vie incluant la lisibilité et la hiérarchisation du réseau de voirie, la prise en compte de la place des modes doux dans les déplacements et la création d'un pôle de vie autour d'équipements, répondent à ce principe.

L'objectif de la commune est de continuer la construction de nouveaux logements aux typologies adaptées à la croissance démographique souhaitée et répondant au parcours familial intégrant notamment le desserrement des ménages et la décohabitation. Elle tient également à assurer la mixité des fonctions urbaines par le renforcement des zones d'activités et la requalification des équipements communaux scolaires et culturels en centre bourg.

Concernant le développement des déplacements alternatifs, la commune a la volonté de renforcer le réseau de cheminements doux entre les espaces de nature, les équipements, les commerces du centre bourg et les différents quartiers. De plus, l'extension d'un corridor écologique entre Épône et la Seine est projetée.

Principe n°3

L'orientation n°2 du PADD souhaite préserver l'activité et le paysage naturel en maintenant une ceinture verte Est-Ouest en limite Sud du centre-bourg, en limitant l'extension des hameaux situés au sein du plateau agricole, en préservant les corridors écologiques existants et en prolongeant la continuité naturelle vers la Seine et en maintenant les espaces boisés.



II. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES

A. LES CHOIX QUI ONT CONDUIT A LEUR DELIMITATION

La délimitation des futures zones et la réglementation proposée découlent du projet d'aménagement et de développement durables issu lui-même du diagnostic communal qui a permis de préciser les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services dans le cadre de prévisions économiques et démographiques. Cela se traduit par :

- une meilleure prise en compte de la diversité urbaine et de l'environnement de la commune avec la création de nouvelles zones et sous-secteurs reflétant davantage la réalité du terrain, notamment quant à la typologie des constructions
- par voie de conséquence l'institution dans certains secteurs de règles, notamment de gabarit et d'emprise au sol des constructions, tenant compte de la morphologie urbaine existante
- L'affirmation de la mixité urbaine
- la nécessité d'une gestion économe de l'espace en favorisant le mode de croissance de la ville sur la ville, recentré sur le centre bourg, grâce à la densification du tissu urbain existant, en encourageant la réalisation de nouveaux logements dans certains secteurs bien équipés (secteur des écoles, du centre de loisirs et du collège) afin de répondre à l'objectif démographique de la commune (6700 habitants en 2025)
- L'affirmation de la diversité sociale ; les orientations d'aménagement et de programmation répondent à cette volonté de mixité sociale (programmation de logements de tout type), tout en tenant compte du tissu urbain existant.
- la confirmation du rôle économique de la zone d'activités de la Couronne des Prés et des Beurrons
- la volonté de préserver le patrimoine architectural et naturel remarquable
- La valorisation des ressources existantes et permettre une meilleure qualité de l'environnement
- La préservation des espaces naturels et agricoles

B. DESCRIPTION DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

Le règlement divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivant :

1. Zones Urbaines

Elles comprennent :

- **La zone UA :**

La zone UA recouvre le centre village élargi d'Épône. Cette zone comprend le cœur historique de la ville (secteur UAb).

Elle est à dominante habitat et se caractérise par la mixité des activités non nuisibles à l'environnement urbain qui y sont permises (habitat, équipements, activités non nuisibles, bureaux, commerces, services).

La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien, tout en permettant sa densification et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles d'Épône.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Secteur UAb

Il recouvre le centre bourg d'Épône où sont notamment localisés les principaux commerces et équipements de la commune. Il s'agit de la partie la plus ancienne de la commune présentant une valeur patrimoniale et historique et caractérisée par ses ruelles étroites et son tissu bâti très dense.

Il fait l'objet de prescriptions adaptées afin de maîtriser le développement de ce tissu tout en favorisant sa préservation.

- **La zone UD :**

La zone UD se situe le long de la RD 113, entre le centre bourg et la zone d'activités de la Couronne des Prés.

Elle est à dominante habitat et se caractérise par la mixité des fonctions (habitat, activités, commerces, bureaux) et des types d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel) qui y sont permis.

La réglementation qui s'y applique tend à favoriser la densification, à introduire des formes d'habitat variées et de la mixité fonctionnelle.

Située le long de l'axe structurant et très fréquenté de la commune, cette zone a pour vocation de valoriser l'image d'Épône.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Cette zone comprend un sous-secteur UDg correspondant au quartier de la gare, où de plus fortes densités, mixités sociale et fonctionnelle sont recherchées.

La zone UDg est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit des principes d'aménagement. A l'intérieur de ce sous-secteur, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la suite de l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble, au regard du projet de réaménagement du quartier gare réalisé par l'EPAMSA.

L'urbanisation de ce secteur couvert par l'OAP devra être réalisée en compatibilité et dans le respect des objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et des dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP.

- **La zone UG :**

La zone UG correspond à la zone pavillonnaire composée d'habitations basses de moyenne densité. Les constructions sont récentes, implantées isolément ou en bande. Elle regroupe les lotissements à usage d'habitation et comprend un sous-secteur UGe, correspondant au quartier d'Elisabethville.

Le règlement vise à préserver le caractère paysager du secteur en proposant et en conservant des typologies urbaines de petits gabarits, notamment des maisons individuelles, tout en permettant sa densification.

Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat, ainsi que des activités à usage artisanal et commercial non nuisibles à l'environnement urbain.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Secteur UGe

Ce secteur correspond au quartier d'Elisabethville, partie ancienne de la commune présentant une valeur patrimoniale et historique et caractérisée par sa composition urbaine au parcellaire régulier et homogène, dans l'esprit d'une « cité-jardin ».

Il fait l'objet de prescriptions adaptées afin de maîtriser le développement de ce tissu tout en favorisant sa préservation.

- **La zone UH :**

La zone UH est composée essentiellement d'habitat résidentiel de type hameau, de faible densité situé au sein du plateau agricole. Elle comprend un sous-secteur UHb, cœur historique du hameau de Velannes.

Le règlement vise à préserver le caractère paysager du secteur en proposant et en conservant des typologies urbaines de petits gabarits, notamment des maisons individuelles.

Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat, ainsi que des activités à usage artisanal non nuisibles à l'environnement urbain.

Secteur UHb

Ce secteur correspond au cœur historique du hameau de Velannes, secteur à valeur patrimoniale. Des éléments bâtis et naturels remarquables y ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

- La zone UJ :

La zone UJ est essentiellement constituée de constructions à usage d'activités économiques. Elle est en grande partie située au Nord de la commune.

Le parc d'activités de la Couronne des Prés, compris entre la voie ferrée au Nord, la RD 113 au Sud et la Mauldre à l'Est, est la zone la plus importante.

Une deuxième zone se situe à l'intersection de la RD 113 et la route RD 191, composée notamment des zones d'activités des Beurrons et des Roches.

Une troisième zone d'activités se trouve en limite Est de la commune, aux lieux-dits « Le Bout du Monde » et « La Bourde » longeant l'A 13.

Enfin, à l'extrémité Ouest, le parc d'activités des Ardilles borde l'A13 au Nord et la voie ferrée au Sud.

Le règlement tient compte de leur spécificité et permet leur développement mesuré et équilibré.

2. Zones à Urbaniser

Les zones à urbaniser sont les secteurs à caractère naturel et agricole de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme).

À l'intérieur de ces zones, 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.

- La zone AUd

La zone AUd est à vocation d'habitat et est située sur les limites sud de l'urbanisation actuelle.

Elle n'a pas les réseaux suffisants permettant son ouverture immédiate à l'urbanisation.

A l'intérieur des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, 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.

- La zone AUj

La zone AUj est destinée à accueillir des activités économiques. Elle est située le long de la RD 191.

Elle n'a pas les réseaux suffisants permettant son ouverture immédiate à l'urbanisation.

A l'intérieur des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, 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 et la mise en conformité du réseau d'assainissement, au regard des objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions spécifiques prévues dans ces mêmes OAP.

3. Zones agricoles

- La zone A

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle participe au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte et bleue).

Un périmètre de protection des lisières autour des bois et forêts de plus de 100ha a été identifié sur les documents graphiques du règlement au titre du SDRIF : « en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite ».

Secteur Ab

Il correspond à la zone agricole située en cœur urbain, au sein de laquelle sont faites des prescriptions spécifiques concernant l'intégration urbaine et paysagère des bâtiments agricoles.

4. Zones naturelles

- La zone N

Les zones naturelles et forestières, dites "zones N", sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs.

Un périmètre de protection des lisières autour des bois et forêts de plus de 100ha a été identifié sur les documents graphiques du règlement au titre du SDRIF : « en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite ».

Des éléments naturels remarquables (zones humides) y ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt patrimonial, paysager et écologique.

Secteur Nb

Il correspond au terrain de camping de Canada, situé en limite Sud-Ouest de la commune, en limite avec Jumeauville.

Secteur Nl

Il est spécifique aux aménagements et équipements de sports, loisirs, socio-culturels, scolaires et au cimetière.

Une première zone au Nord de la commune s'applique aux terrains de la salle polyvalente « Le Bout du Monde » à Elisabethville, ainsi qu'aux terrains situés en zone inondable au Nord et à l'Est de la zone d'activités de la Couronne des Prés.

Une deuxième zone se situe entre les zones d'activités des Roches et des Beurrons, au Nord de la RD 113.

Une autre zone correspond au cimetière.

Finalement, les autres secteurs sont constitués de tous les ensembles scolaires et sportifs de la commune ; à l'Est sur l'ensemble formé par le collège Franklin, le gymnase et le terrain prévu pour la construction du futur collège ; à l'Ouest sur le centre de loisirs, le centre culturel, les écoles et le Parc du Château.

C. JUSTIFICATION DE LA CREATION DE ZONES A OUVRIR A L'URBANISATION AU REGARD DU PROJET DE VILLE DE LA COMMUNE D'ÉPONE

1. Rappel des enjeux du diagnostic en matière de démographie et d'habitat

La ville d'Épône voit sa population diminuer depuis 1990. Cette tendance peut s'expliquer par une dynamique de construction en berne, mais aussi par les choix communaux depuis le début du XXème siècle de ne pas installer de pôle économique important.

➤ Une population jeune et familiale, source de besoins en logements importants...

L'indice de jeunesse de la commune est assez important, notamment au regard d'une forte composante des moins de 20 ans.

La catégorie d'âge dominante est celle des 25 à 54 ans.

La forte présence des 25-39 ans, en âge d'avoir des enfants, laisse supposer un dynamisme démographique futur. De même, l'importance de la classe d'âge des 40-54 ans, ayant déjà eu des enfants, engendre un phénomène de décohabitation important (départ des enfants en études supérieures ou installation en ménage).

Le desserrement des ménages et donc notamment la décohabitation des jeunes s'effectue avec difficultés, et surtout en dehors de la commune, engendrant un solde migratoire important sur la commune.

La commune doit inverser la tendance et **capturer les populations en baisse à savoir les jeunes actifs avec enfants, primo accédants et les 55-70 ans**, qui sont nécessaires au maintien du dynamisme de la commune en termes de croissance démographique et de vie sociale et économique.

- *... qui nécessite la construction de logements neufs adaptés au parcours résidentiel favorisant les petits logements ...*

Pour répondre aux besoins de cette jeune population, la construction de petits logements est nécessaire. Or, la construction de petits logements sur la commune d'Épône est moins importante que la moyenne locale, alors que les besoins sont forts.

Épône a un très fort déséquilibre dans ses typologies et tailles de logements. En effet, on compte 76% de maisons individuelles sur la commune (*majoritairement de type pavillonnaire avec une densité moyenne de ~21 lgts/ha*), 47% de T5 et +, et 43% de T3 et T4.

Or on note que sur Épône la **diminution de la taille des ménages devrait s'accroître dans les prochaines années**. Et aujourd'hui la commune n'a pas l'offre en petits logements qui permettrait de capter et garder ses habitants et ainsi répondre à leurs besoins.

Ainsi, les futures constructions neuves devront s'adapter à la demande. Une **diversification des typologies et tailles est nécessaire** pour répondre aux besoins identifiés. Ainsi, les futurs logements **devront privilégier des tailles plus petites (T1, T2, T3)**, de typologies variées et **plus denses** (logements individuels libres ou groupés : 25 logts/ha soit environ 400 m² moyen par parcelle, logements collectifs et intermédiaires : 37 logts/ha soit environ 270 m² moyen). Les densités choisies permettent de répondre à l'orientation du SDRIF 2013 préconisant l'augmentation de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat d'ici 2030.

- *... et la prise en compte de logements sociaux dans les nouveaux programmes.*

Le parc de logements existant est adapté à une catégorie sociale aisée et familiale, excluant une partie de la population (jeunes actifs, primo-accédants et 50-70 ans).

De même le parc locatif social et privé est très inférieur aux données départementales. Les logements locatifs privés ne représentent que 11,1% du parc de logements et le locatif social seulement

15,8%. Cette sous-représentation des logements loués implique une **faible rotation des jeunes ménages qui n'ont pas les moyens financiers d'acheter un bien immobilier.**

Ainsi la part des logements locatifs et notamment sociaux doit être augmentée sur la commune afin de contribuer au rééquilibrage nécessaire pour la ville. Afin de respecter l'article 55 de la loi SRU et ainsi atteindre 25 % de logements locatifs sociaux en 2025 sur la commune, **un taux de 56% de logements sociaux sera ainsi intégré aux opérations nouvelles.**

Cet objectif de réalisation de logements sociaux, conformément à l'article 15 de la loi SRU, suivra le rythme suivant :

- 25 % des logements sociaux restant à réaliser pour atteindre le taux de 25% en 2025 sur la période 2014-2016
- 33 % des logements sociaux restant à réaliser pour atteindre le taux de 25% en 2025 sur la période 2017-2019
- 50 % des logements sociaux restant à réaliser pour atteindre le taux de 25% en 2025 sur la période 2020-2022
- 100 % des logements sociaux restant à réaliser pour atteindre le taux de 25% en 2025 sur la période 2023-2025

Aussi, les 56% de logements sociaux à construire, soit 276 logements sociaux (parmi les 493 restant à construire pour atteindre l'objectif démographique de 6700 habitants en 2025), se répartissent comme suit :

- 47% sur les secteurs déjà urbanisés, soit la construction d'environ 129 logements sociaux (82 en cours ou projetés et 47 de façon diffuse, via le règlement écrit)
- 37% sur le secteur gare, soit la construction d'environ 102 logements sociaux (correspondant à ~60% des logements prévus dans l'opération²)
- 16% sur la zone AUd, soit la construction d'environ 45 logements sociaux (correspondant à 1/3 des logements prévus dans l'opération³)

2. Objectifs retenus pour mettre en œuvre le projet de ville : correspondant à l'orientation n°1 du PADD « Recoudre la ville en confortant l'urbanisation existante et en s'appropriant la plaine alluviale, dans une perspective de développement modéré » au regard des enjeux définis

Consciente de ces déséquilibres, la commune souhaite retrouver un **rythme de croissance positif**. Ainsi, un objectif de **6700 habitants en 2025** a été fixé. Cette croissance modérée est nécessaire afin de préserver et renforcer une vie sociale et économique au sein de la commune, notamment pour les commerces de proximité du centre-bourg et les équipements (*notamment scolaires*). Elle doit toutefois être modérée afin d'éviter les effets de seuil sur les équipements communaux et de préserver la qualité environnementale et paysagère de la commune.

² Pour rappel, l'OAP Nord prévoit environ 170 logements sur le secteur gare

³ Pour rappel, l'OAP Sud prévoit environ 136 logements sur la zone AUd

Cette croissance modérée doit se mettre en œuvre dans un souci de rééquilibrage de la pyramide des âges en permettant l'accueil des populations de 20-24 ans et 55-70 ans dans le cadre d'un parcours résidentiel.

Le projet de ville, prévoit, afin de répondre aux besoins identifiés, la **construction de logements neufs essentiellement tournés vers de l'habitat intermédiaire et collectif plus petit de type T1, T2, T3 (d'environ 270 m² moyen/parcelle constructible ou d'environ 35 à 70 m² de surface de plancher par logement) et de l'habitat individuel plus dense de type T3 et T4 (d'environ 400 m² moyen/parcelle constructible)**. Les typologies seront variées et privilégieront l'accession à la propriété (pour l'accueil de primo-accédants sur la commune) et des logements locatifs (privés et social). Dans ce dernier cas, il s'agira, comme l'article 55 de la loi SRU le prévoit, dans les programmes neufs à venir **de réserver 56% des constructions neuves pour une offre en locatif social**.

3. Programmation retenue au regard du PADD et calcul des surfaces nécessaires à la réalisation du projet

Pour réaliser le projet communal (6700 habitants en 2025) et conformément au programme attendu décrit plus haut, il est nécessaire de calculer les surfaces nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation qui conditionneront la réalisation du projet communal et dont voici un résumé dans le tableau ci-après*.

Il est à rappeler que la commune a inscrit dans le PADD une autre orientation majeure qui est de « préserver l'activité agricole et le paysage naturel » (Orientation n°2 du PADD).

Aussi, c'est dans un réel souci d'équilibre que le développement est souhaité par la commune permettant de concilier tant la protection de l'environnement et des paysages d'Épône que le développement urbain nécessaire au regard des besoins démographiques et d'habitat.

Par conséquent, la commune a pris l'option de préserver des espaces qui seront non bâtis permettant de conforter l'activité agricole et de maintenir une ceinture verte Est-Ouest par exemple, ou de transformer une ancienne zone NA au POS en Zones Agricole et Naturelle permettant d'assurer les réserves de biodiversité et de traduire la trame verte et bleue notamment par le prolongement du corridor écologique Nord-Sud et de la continuité naturelle vers la Seine en réservant un espace interdisant toute construction liée à de l'habitat ou des activités...

* L'ensemble des calculs sont précisés et justifiés dans la partie suivante détaillant de manière quantitative « l'analyse de la consommation d'espaces »

- *Traduction du Projet en termes de programme et de surfaces nécessaires pour la réalisation du projet de la commune*

Voir notice de présentation de la modification n°1

D. TABLEAU DES SURFACES DE ZONES

1. Reportées sur le document graphique du POS actuel

DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACE (source rapport de présentation p.83 du POS révisé en mai 2001)
UA	15 ha
UC	5,7 ha
UG	98,2 ha
UH	47,5 ha
UJ	92 ha
UM	16,8
total U :	275,2 ha
NA (à ouvrir à l'urbanisation)	18,7 ha
NC (Agricole)	681,0 ha
ND et NB (Naturelle)	361,1 ha

Méthode de calcul : SIG de l'AUMA

2. Reportées sur le document graphique du PLU révisé

DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACE
UA	17,1 ha (dont UAb : 9,7 ha)
UD	39 ha
UG	85,6 ha (dont UGe : 49,0 ha)
UH	30,3 ha (dont UHb : 3,6 ha)
UJ	80,4 ha
Total U :	252,4 ha
AUd	12,2 ha
AUj	2,7 ha
Total AU :	14,9 ha
A	726,7 ha

Ab	1,6 ha
Total A :	728,3 ha
N	272,4 ha
Nl	64,7 ha
Nb	2,8 ha
Total N :	339,9 ha

Méthode de calcul : logiciel AutoCAD

3. Reportées sur le document graphique du PLU (modification n°1)

DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACE
UA	17,1 ha (dont UAb : 9,7 ha)
UD	41,2 ha (dont UDg : 8,3 ha)
UG	85,4 ha (dont UGe : 49,0 ha)
UH	30,3 ha (dont UHb : 3,6 ha)
UJ	78,2 ha
Total U :	252,4 ha
AUd	4,2 ha
AUj	2,7 ha
Total AU :	6,9 ha
A	734,2 ha
Ab	1,6 ha
Total A :	735,8 ha
N	273,2 ha
Nl	64,7 ha
Nb	2,8 ha
Total N :	340,7 ha

Méthode de calcul : logiciel AutoCAD

4. Evolution des différentes zones (entre le POS et le PLU)

Il faut noter que le calcul des différentes superficies entre le POS actuel et le PLU modifié n'est pas issu de la même base de données. Une vérification des superficies mentionnées dans le premier tableau (POS actuel) via le logiciel AutoCAD a montré que ces superficies étaient sensiblement équivalentes. Les deux bases de données utilisées n'engendrent donc pas de différence notable entre les superficies mesurées ; une comparaison des superficies est donc possible.

- Une diminution des zones urbaines

✓ Elle est due principalement :

- au reclassement de la zone UM (zone ferroviaire) dans les zonages environnants,
- au passage de la partie Nord de la Couronne des Prés - inscrite actuellement en zone UJ et en zone verte du PPRI de la vallée de la Seine– en zone naturelle,
- au passage de la partie Sud-Est de la zone d'activités de la Bourde occupée par un EBC, en zone naturelle,
- au passage du cimetière de la zone UG à NL.

Selon les dispositions de l'article R. 123-5 du code de l'urbanisme, « peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone ferroviaire ne permet pas d'accueillir de constructions, c'est pourquoi elle a été reclassée dans les zonages environnants, à savoir les zones A, UJ et N ; à l'image des voies de circulation routière.

La partie Nord de la zone d'activités de la Couronne des Prés n'étant pas urbanisée et rendue inconstructible par le PPRI de la vallée de la Seine, est passée en zone naturelle spécifique aux aménagements et équipements de sport, de loisirs, socio-culturels et scolaires, ayant un caractère paysager.

Ce passage permet de répondre à l'objectif n°1 du PADD de couture urbaine par l'appropriation de la plaine alluviale. Une mise en lien du quartier de la gare et du quartier d'Elisabethville, via des aménagements dédiés aux modes doux pourra ainsi être réalisée.

La partie Sud-Est de la zone d'activités de la Bourde, actuellement en zone UJ, est aujourd'hui occupée par un EBC. Il apparaît donc plus opportun de classer ce secteur en zone naturelle.

Finalement, le cimetière n'ayant pas pour vocation d'accueillir de construction et étant relativement paysager, il a semblé plus opportun de classer ce secteur en zone naturelle spécifique aux aménagements et équipements de sport, de loisirs, socio-culturels et scolaires, ayant un caractère paysager (NL).

- ✓ Par ailleurs, une zone de hameau actuellement classée NB est passée en zone urbaine UH. Il s'agit du hameau dit « Canada », situé au Sud-Ouest de la commune.
De même que précédemment, selon les dispositions de l'article R. 123-5 du code de l'urbanisme, ce secteur étant déjà urbanisé et présentant un certain ordonnancement (alignement plus ou moins du bâti le long de la RD 130), peut être classé en zone urbaine.

- **Une diminution des zones à ouvrir à l'urbanisation**

Des zones NA du POS actuel, seule la zone 1NA, en limite Sud de la partie agglomérée d'Epône, est à usage d'habitat et non urbanisée à ce jour.

Cette zone étant située en dehors des espaces urbanisés n'a pas été incluse dans le potentiel foncier mutable des espaces urbanisés.

Toutefois, la zone AUd créée afin de répondre aux objectifs de croissance de la commune intègre cette zone 1NA.

Les zones 2NA réservées à l'activité ont été supprimées en raison de leur caractère inconstructible (PPRI, emplacements réservés et loi Barnier).

- **Une augmentation des zones agricoles**

Cette augmentation est en partie justifiée par le classement de terres cultivées, déclarées à la PAC et actuellement classées en zone naturelle (ND) au POS, en zone agricole.

Les terres agricoles situées au sein de la plaine alluviale étant les plus productives (cf. diagnostic agricole en annexe du PLU), certains secteurs aujourd'hui classés en NDa le long du boulevard d'Elisabethville et en 2NA dans le secteur dit Les Roches ont été repassés en zone A.

Par ailleurs, il a été nécessaire de supprimer des terres agricoles pour la création de la zone AUd, en limite Sud de la zone urbanisée d'Epône, nécessaire pour atteindre l'objectif de croissance démographique souhaité par la commune.

Egalement à noter le passage des terres agricoles situées entre les voies ferrées et l'A13, pour une majorité d'entre elles non cultivées à ce jour et non déclarées à la PAC, en zone naturelle spécifique aux aménagements et équipements de sport, de loisirs, socio-culturels et scolaires, ayant un caractère paysager.

La vaste zone NI ainsi créée le long de la voie ferrée et de l'A13 permet de répondre à l'objectif n°1 du PADD de couture urbaine par l'appropriation de la plaine alluviale. Le quartier de la gare, le quartier d'Elisabethville, le secteur dit du bout du Monde et le parc d'activités des Ardilles pourront ainsi être reliés par des aménagements et équipements de loisirs, ainsi que des cheminements doux.

- **Une diminution des zones naturelles**

Celle-ci se justifie principalement par le passage de zones cultivées, déclarées à la PAC et actuellement en zone ND, en zone agricole.

Elle se justifie également par le passage du hameau de Canada, actuellement en zone NB, en zone urbaine (UH) du fait de son urbanisation.

On peut noter en revanche, la création de la zone naturelle spécifique aux aménagements et équipements de sport, de loisirs, socio-culturels et scolaires, ayant un caractère paysager (NI) le long des voies ferrées et de l'A13, aux dépens des zones UJ, UM et NC actuelles.

Egalement, le passage des zones actuellement urbaines du cimetière (UG) et de l'EBC situé au Sud-Est de la zone d'activités de la Bourde (UJ) en zone naturelle.



III. LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES

A. GENERALITES

La mise en œuvre des objectifs retenus dans le PADD, dans un contexte de renouvellement urbain durable, a nécessité des évolutions du règlement antérieur et a conduit à une redéfinition du zonage et à une réécriture du règlement. Il a été ainsi fait appel à des outils règlementaires adaptés à ces objectifs mis en place par la loi SRU et il a été procédé à l'adaptation des règles existantes dans le POS précédent (règles morphologiques, reculs, densité, etc.).

Dans cette démarche il a été recherché la plus grande cohérence entre les différents éléments qui composent le PLU et en particulier entre le diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement.

B. JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT ET DE SES ARTICLES

1. Cadre général

Chaque zone peut comporter, tout ou partie des règles suivantes (R.123-9 du Code de l'Urbanisme), seules les règles 6 et 7 sont obligatoires.

Article 1	Les occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2	Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
Article 3	Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
Article 4	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
Article 5	La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
Article 6	L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9	L'emprise au sol des constructions.
Article 10	La hauteur maximale des constructions.
Article 11	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R.123-11-h du Code de l'urbanisme.

Article 12	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article 13	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir et de plantation.
Article 14	Le Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10, et, le cas échéant, dans les Zones d'Aménagement Concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

2. Justification des articles du règlement

- Zone UA, secteur UA**b**

ARTICLES	REGLES	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
Art. 1 Interdictions	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'industries. - Les constructions à usage d'entrepôts. - Les installations classées pour la protection de l'environnement, exceptées celles mentionnées à l'article UA 2. - Les terrains de caravanes d'habitation. - Les caravanes d'habitation. - Les terrains de camping. - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs. - Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets. - Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UA 2. 	<p>La zone est à destination principale d'habitat et possède un caractère patrimonial particulier.</p> <p>C'est pourquoi sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une part toute installation, activité pouvant avoir un risque de santé publique par la création de nuisances - D'autre part toute installation ou activité ayant un impact défavorable sur la cadre de vie et l'environnement urbain actuel
Art. 2 Autorisations sous condition	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement n°2340 (blanchisserie, laverie de linge), n°2345 (utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement de textiles ou vêtements), n°2450 (imprimeries ou ateliers de reproduction graphique sur tout support) 	<p>Certaines activités sont acceptées car ne produisant pas de nuisances et ne perturbant pas le cadre de vie et l'environnement urbain.</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone. - Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone. 	
<p>Art. 3 Accès et voirie</p>	Voir règlement écrit	<p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles</p>
<p>Art. 4 Desserte par les réseaux</p>	Voir règlement écrit	<p>Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines</p> <p>Il a été imposé de conserver en pleine terre perméable une proportion des surfaces parcellaires afin que l'infiltration se fasse à la parcelle pour éviter au maximum les rejets sur l'espace public et par voie de conséquence éviter l'inondation des voiries publiques et la saturation de la station d'épuration. Le coefficient de perméabilité a été réfléchi en fonction de la densité bâtie de la zone. Le caractère extrêmement dense du secteur UAb ne permet pas de fixer de coefficient de perméabilité.</p>
<p>Art. 5 Caractéristique des terrains</p>	Non réglementé	

<p>Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Dans la zone UA, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue.</p> <p>Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement.</p>	<p>La zone UA et le secteur UAb sont les parties les plus denses de la commune, composées essentiellement de maisons de ville donnant directement sur la rue. Ainsi, afin de préserver l'ambiance urbaine existante, l'alignement à la voirie ou avec les constructions existantes doit être imposé.</p>
<p>Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative, - soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance minimum est rapportée à 3m en cas d'absence de baie. 	<p>Toujours dans une perspective de permettre une densité plus forte que dans le reste de la commune et d'assurer une continuité du front bâti comme aujourd'hui la construction en limite séparative est autorisée.</p> <p>Dans le cas où un retrait est réalisé, la règle permet d'éviter les effets d'ombre portée ou encore les vis-à-vis trop importants, impactant le respect de la vie privée et intime des habitations des parcelles contiguës.</p> <p>Le retrait permet par ailleurs l'accès à la parcelle d'un véhicule.</p>
<p>Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété</p>	<p>Les constructions d'une hauteur supérieure à 3 m à l'égout du toit et non jointives doivent être distantes d'au moins 4m.</p>	<p>Comme pour l'article 7, cette règle permet d'éviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis.</p>
<p>Art. 9 Emprise au sol</p>	<p>Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG10), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 50% dans le secteur UA.</p> <p>Il n'est pas imposé de coefficient maximum d'emprise au sol dans le secteur UAb.</p>	<p>La densité proposée est volontairement élevée et correspond à peu près à celle identifiée dans le tissu urbain existant de la zone. Le caractère extrêmement dense du secteur UAb ne permet pas de fixer de coefficient maximum d'emprise au sol (celui-ci serait proche de 100 %).</p> <p>L'objectif sur l'ensemble de la commune est de proposer des emprises au sol décroissantes, du centre bourg vers la périphérie.</p>

<p>Art. 10 Hauteur maximale</p>	<p>Dans le respect des prescriptions de l'article DG.9, la hauteur maximale est de 12 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère.</p> <p>Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une hauteur de 4m au faîtage ou 3,5m s'ils sont implantés en limite séparative.</p>	<p>La hauteur imposée correspond à peu près à la hauteur du bâti existant afin d'avoir une homogénéité dans la zone et de conserver l'église comme seul point de repère visuel dans la commune.</p> <p>Les annexes doivent être le moins visibles possible, c'est pour cela que leur hauteur est limitée.</p>
<p>Art. 11 Aspect extérieur</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Tout est fait pour conserver l'aspect bâti des constructions existantes et ne pas altérer l'ambiance historique et identitaire du centre bourg. Ainsi les matériaux autorisés reprennent ceux déjà utilisés ou doivent s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins.</p> <p>Toutefois, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est autorisée.</p> <p>En ce qui concerne les toitures, les terrasses sont acceptées à conditions qu'elles soient végétalisées afin de participer à la gestion des eaux pluviales et à l'isolation thermique des bâtiments.</p>
<p>Art. 12 Stationnement</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Pour les habitations, le nombre de places par logements a été fixé pour éviter d'avoir trop d'espace dédié aux véhicules sur la voie publique, dans des secteurs relativement denses, sans toutefois grever la réalisation technique et financière d'opérations de logements.</p> <p>Pour les équipements, le nombre de places est calculé en fonction du nombre de classes du bâtiment afin de permettre leur bon fonctionnement. Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces afin de favoriser leur attractivité, dans le respect des contraintes du centre bourg en terme d'espace dédié aux véhicules.</p>
<p>Art. 13</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Il est demandé de végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, dans un</p>

Espaces libres et plantations		souci de préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue de la commune.
Art. 14 COS	Non réglementé	

• Zone UD

ARTICLES	REGLES	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
<p>Art. 1 Interdictions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt ou agricole. - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UD 2. - Les terrains de caravanes d'habitation. - Les caravanes d'habitation. - Les terrains de camping. - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs. - Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets. - Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UD 2. 	<p>La zone est à vocation mixte et située le long d'un axe viaire majeur (RD 113).</p> <p>C'est pourquoi sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une part toute installation, activité pouvant avoir un risque de santé publique par la création de nuisances - D'autre part toute installation ou activité ayant un impact défavorable sur la cadre de vie et l'environnement urbain et paysager actuel
<p>Art. 2 Autorisations sous condition</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement n°2340 (blanchisserie, laverie de linge), n°2345 (utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement de textiles ou vêtements), n°2450 (imprimeries ou ateliers de reproduction graphique sur tout support), n°2930 (ateliers de réparation et d'entretien de véhicules à moteurs) - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone. - Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone. - Les constructions situées dans la bande des infrastructures des transports terrestres bruyants doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées par l'article R.111-23-2 du code de la Construction et de l'Habitation 	<p>Certaines activités sont acceptées car ne produisant pas de nuisances et ne perturbant pas le cadre de vie et l'environnement urbain.</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisées</p>
<p>Art. 3 Accès et voirie</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en</p>

		protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles
Art. 4 Desserte par les réseaux	Voir règlement écrit	<p>Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines</p> <p>Il a été imposé de conserver en pleine terre perméable une proportion des surfaces parcellaires afin que l'infiltration se fasse à la parcelle pour éviter au maximum les rejets sur l'espace public et par voie de conséquence éviter l'inondation des voiries publique et la saturation de la station d'épuration.</p> <p>Le coefficient de perméabilité a été réfléchi en fonction de la densité bâtie de la zone. Celle-ci étant composée de logements collectifs et de maisons individuelles, un coefficient de perméabilité équivalent à celui du centre-bourg élargi (zone UA) a été retenu.</p>
Art. 5 Caractéristique des terrains	Non réglementé	
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Dans la zone UD, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5m.	<p>La zone UD est à la fois constituée de logements collectifs et de maisons individuelles.</p> <p>Afin de préserver l'aspect aéré de la zone par la création de jardins privés participant au cadre de vie et à la gestion</p>

		<p>des eaux pluviales et afin de ne pas imposer de gabarit trop imposant en front de rue, un retrait minimum est obligatoire.</p> <p>Il permet par ailleurs le stationnement d'un véhicule devant la construction, libérant ainsi l'espace public.</p>
<p>Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative, - soit à une distance égale à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. <p>Cette limite est ramenée à 3m minimum pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baie.</p>	<p>Toujours dans une perspective de conserver une zone aérée, moins dense que le centre bourg, le retrait est autorisé.</p> <p>Dans le cas où un retrait est réalisé, et où la construction comporte des baies, la règle permet d'éviter les effets d'ombre portée ou encore les vis-à-vis trop importants, impactant le respect de la vie privée et intimes des habitations des parcelles contiguës.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative afin de permettre la construction de logements intermédiaires groupés ou de maisons mitoyennes et ainsi densifier le secteur.</p>
<p>Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété</p>	<p>Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 8m.</p> <p>Les bâtiments annexes et garages pourront être implantés de façon contiguë aux constructions principales ou distantes d'au moins 3m.</p>	<p>Comme pour l'article 7, cette règle permet d'éviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis.</p>

<p>Art. 9 Emprise au sol</p>	<p>Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG10), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 50% de l'unité foncière.</p>	<p>La densité proposée est légèrement plus faible que dans le centre bourg. L'objectif sur l'ensemble de la commune est de proposer des emprises au sol décroissantes, du centre bourg vers la périphérie.</p>
<p>Art. 10 Hauteur maximale</p>	<p>Dans le respect des prescriptions de l'article DG.9, la hauteur maximale est de 12 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère.</p> <p>Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une hauteur de 4 m au faîtage ou 3m50 s'ils sont implantés en limite séparative.</p>	<p>La hauteur imposée est moins importante que celle des bâtis collectifs existants et plus élevée que celle des maisons individuelles existantes. Elle correspond à une typologie de bâti en R+3 ou R+2+combles.</p> <p>L'objectif visé ici est de tendre vers une harmonisation des hauteurs de ce secteur, et de « muter » progressivement vers un secteur plus dense (via l'introduction permise de petits collectifs), sans toutefois atteindre les hauteurs autrefois autorisées par le POS jugées trop importantes en terme d'insertion paysagère.</p> <p>Les annexes doivent être le moins visibles possible, c'est pour cela que leur hauteur est limitée à peu près à un étage de plain pied.</p>
<p>Art. 11 Aspect extérieur</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Les règles sont moins contraignantes que dans le centre bourg car la qualité architecturale du bâti est moins importante. Une certaine homogénéité des couleurs est toutefois recherchée.</p>
<p>Art. 12 Stationnement</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Pour les habitations situées près d'une gare ferroviaire appelée à être mieux desservie, il a été envisagé que l'usage de véhicules motorisés serait moins nécessaire. La place accordée au stationnement est moins importante que dans les secteurs centraux afin de</p>

		<p>favoriser une production plus importante de logements,.</p> <p>Pour les activités, bureaux et équipements le nombre de place est calculé en fonction de la surface de plancher du bâtiment afin de permettre le bon fonctionnement des activités et l'accès à tous aux équipements publics.</p>
<p>Art. 13 Espaces libres et plantations</p>	Voir règlement écrit	<p>Il est demandé de végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, dans un souci de préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue de la commune</p>
<p>Art. 14 COS</p>	Non réglementé	

• Zone UG

ARTICLES	REGLES	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
<p>Art. 1 Interdictions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie, d'hôtellerie ou agricole - Les commerces sauf ceux existants, - Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article UG2 ; - Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation. - Les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides, de déchets et les entreprises de cassage de voitures, - les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation, - Les installations classées pour la protection de l'environnement, - les habitations légères de loisirs et les parcs de loisirs, 	<p>La zone est à destination quasi exclusivement d'habitat et possède un caractère paysager particulier</p> <p>C'est pourquoi sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une part toute installation, activité pouvant avoir un risque de santé publique par la création de nuisances - D'autre part toute installation ou activité ayant un impact défavorable sur la cadre de vie et l'environnement urbain actuel
<p>Art. 2 Autorisations sous condition</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone. - Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone. 	<p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisées</p>
<p>Art. 3 Accès et voirie</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles</p>
<p>Art. 4 Desserte par les réseaux</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un</p>

		<p>souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines</p> <p>Il a été imposé de conserver en pleine terre perméable une proportion des surfaces parcellaires afin que l'infiltration se fasse à la parcelle pour éviter au maximum les rejets sur l'espace public et par voie de conséquence éviter l'inondation des voiries publique et la saturation de la station d'épuration.</p> <p>Le coefficient de perméabilité a été réfléchi en fonction de la densité bâtie de la zone. Celle-ci étant composée essentiellement de maisons individuelles, il n'est pas contraignant d'avoir un coefficient de perméabilité élevé.</p>
<p>Art. 5 Caractéristique des terrains</p>	<p>Non règlementé</p>	
<p>Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Dans la zone UG, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5m.</p>	<p>La zone UG est peu dense et composée quasi exclusivement de maisons individuelles.</p> <p>Afin de préserver l'aspect aéré de la zone par la création de jardins privés participant au cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales, un retrait minimum est obligatoire.</p> <p>Il permet par ailleurs le stationnement d'un véhicule devant la construction, libérant ainsi l'espace public.</p>
<p>Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative, 	<p>Toujours dans une perspective de conserver une zone aérée, moins dense que le centre bourg, le retrait est autorisé.</p>

	<p>- soit à une distance égale à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.</p> <p>Cette limite est ramenée à 3m minimum pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baie.</p>	<p>Dans le cas où un retrait est réalisé, et où la construction comporte des baies, la règle permet d'éviter les effets d'ombre portée ou encore les vis-à-vis trop importants, impactant le respect de la vie privée et intimes des habitations des parcelles contiguës.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative afin de permettre la construction de logements groupés ou de maisons mitoyennes et ainsi densifier le secteur.</p>
<p>Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété</p>	<p>Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 8m.</p> <p>Les bâtiments annexes pourront être implantés de façon contiguë aux constructions principales ou distantes d'au moins 3m.</p>	<p>Comme pour l'article 7, cette règle permet d'éviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis.</p>
<p>Art. 9 Emprise au sol</p>	<p>Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG10), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 40% de l'unité foncière.</p>	<p>La densité proposée est volontairement peu importante. L'objectif sur l'ensemble de la commune est de proposer des emprises au sol décroissantes, du centre bourg vers la périphérie.</p>
<p>Art. 10 Hauteur maximale</p>	<p>Dans le respect des prescriptions de l'article DG.9, la hauteur maximale est de 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.</p> <p>Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une hauteur de 4 m au faîtage ou 3m50 s'ils sont implantés en limite séparative.</p>	<p>La hauteur imposée correspond à peu près à la hauteur du bâti existant et correspond à une typologie de bâti en R+1, R+1+combles.</p> <p>Les annexes doivent être le moins visibles possible, c'est pour cela que leur hauteur est limitée à peu près à un étage de plain pied.</p>
<p>Art. 11 Aspect extérieur</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Les règles sont moins contraignantes que dans le centre bourg car la qualité architecturale du bâti est moins importante. Une certaine homogénéité des couleurs est toutefois recherchée.</p>
<p>Art. 12 Stationnement</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Pour les habitations, le nombre de places a été défini en tenant compte du fait davantage de place peut être faite au</p>

		<p>stationnement dans cette zone moins dense, malgré un nombre de logements moins important.</p> <p>Pour les activités, bureaux et équipements le nombre de place est calculé en fonction de la surface de plancher du bâtiment afin de permettre le bon fonctionnement des activités et l'accès à tous aux équipements publics.</p>
<p>Art. 13 Espaces libres et plantations</p>	Voir règlement écrit	<p>Il est demandé de végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, dans un souci de préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue de la commune</p>
<p>Art. 14 COS</p>	Non réglementé	

• Zone UH

ARTICLES	REGLES	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
<p>Art. 1 Interdictions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie ou d'hôtellerie, - Les commerces sauf ceux existants. - Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article UH2 ; - Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes à usage d'habitation, les terrains de caravanes d'habitation. - Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets. - Les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation, - Les installations classées pour la protection de l'environnement - Les habitations légères de loisirs et les parcs de loisirs. - Les carrières, sauf celles mentionnées à l'article UH 2 	<p>La zone est à destination quasi exclusivement d'habitat et possède un caractère paysager particulier</p> <p>C'est pourquoi sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une part toute installation, activité pouvant avoir un risque de santé publique par la création de nuisances - D'autre part toute installation ou activité ayant un impact défavorable sur la cadre de vie, le paysage et l'environnement urbain actuel

<p>Art. 2 Autorisations sous condition</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone. - Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone. - Les carrières dans les secteurs concernés par la zone de servitude I6 (zone spéciale de recherches et d'exploitation de carrières) 	<p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisées</p> <p>Les activités liées à l'artisanat sont autorisées en raison du caractère rural du secteur.</p>
<p>Art. 3 Accès et voirie</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles</p>
<p>Art. 4 Desserte par les réseaux</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines</p> <p>Il a été imposé de conserver en pleine terre perméable une proportion des surfaces parcellaires afin que l'infiltration se fasse à la parcelle pour éviter au maximum les rejets sur l'espace public et par voie de conséquence éviter l'inondation des voiries publique et la saturation de la station d'épuration.</p> <p>Le coefficient de perméabilité a été réfléchi en fonction de la densité bâtie de</p>

		la zone. Celle-ci étant composée essentiellement de maisons individuelles diffuses, il n'est pas contraignant d'avoir un coefficient de perméabilité élevé.
Art. 5 Caractéristique des terrains	Non réglementé	
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Dans la zone UH, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5m.</p> <p>Dans le secteur UHb, lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement</p>	<p>La zone UH est très peu dense et composée quasi exclusivement de maisons individuelles sur de grandes parcelles.</p> <p>Afin de préserver l'aspect aéré de la zone par la création de jardins privés participant au cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales, un retrait minimum est obligatoire.</p> <p>Il permet par ailleurs le stationnement d'un véhicule devant la construction, libérant ainsi l'espace public.</p> <p>Le caractère patrimonial et plus structuré du secteur UHb doit être respecté, c'est pourquoi on recherche à conserver l'alignement le long des voies dès lors qu'il existe.</p>
Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions doivent être à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L=H$), sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.</p> <p>Cette limite est ramenée à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baie sans pouvoir être inférieure à 3m.</p>	<p>Toujours dans une perspective de conserver une zone aérée et en harmonie avec les paysages ouverts environnants, le secteur le moins dense de la commune, le retrait est autorisé.</p> <p>Dans le cas où un retrait est réalisé, et où la construction comporte des baies, la règle permet d'éviter les effets d'ombre portée ou encore les vis-à-vis trop importants, impactant le respect de la vie privée et intimes des habitations des parcelles contiguës.</p>

<p>Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété</p>	<p>Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 8m.</p> <p>Les bâtiments annexes pourront être implantés de façon contiguë aux constructions principales ou distantes d'au moins 3m.</p>	<p>Comme pour l'article 7, cette règle permet d'éviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis.</p>
<p>Art. 9 Emprise au sol</p>	<p>Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG10), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 30% de l'unité foncière.</p> <p>Dans la zone UHb, le coefficient maximum d'emprise au sol est égal à 50% de l'unité foncière.</p>	<p>La densité proposée est volontairement peu importante. L'objectif sur l'ensemble de la commune est de proposer des emprises au sol décroissantes, du centre bourg vers la périphérie.</p> <p>Afin de conserver l'aspect plus structuré du centre du hameau de Velannes, une densité plus importante est autorisée. Celle-ci a pour vocation d'identifier le cœur historique du hameau.</p>
<p>Art. 10 Hauteur maximale</p>	<p>Dans le respect des prescriptions de l'article DG.9, la hauteur maximale est de 6 mètres au faîtage ou 4,5 mètres à l'acrotère.</p> <p>Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une hauteur de 4 m au faîtage ou 3m50 s'ils sont implantés en limite séparative.</p>	<p>La hauteur imposée correspond à peu près à la hauteur du bâti existant et correspond à une typologie de bâti en rez-de-chaussée ou R+combles.</p> <p>Les annexes doivent être le moins visibles possible, c'est pour cela que leur hauteur est limitée à peu près à un étage de plain pied.</p>
<p>Art. 11 Aspect extérieur</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Une attention est portée à l'intégration dans le contexte paysager environnant, en raison du caractère très ouvert des paysages.</p> <p>La préservation et restauration du bâti ancien du hameau de Velannes sont recherchées.</p>
<p>Art. 12 Stationnement</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Pour les habitations, le nombre de places a été défini en tenant compte du fait davantage de place peut être faite au stationnement dans cette zone moins</p>

		<p>dense, malgré un nombre de logements moins important.</p> <p>Pour les activités artisanales, bureaux et équipements le nombre de place est calculé en fonction de la surface de plancher du bâtiment afin de permettre le bon fonctionnement des activités et l'accès à tous aux équipements publics.</p>
<p>Art. 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Il est demandé de végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, dans un souci de préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue de la commune</p>
<p>Art. 14 COS</p>	<p>Non règlementé</p>	

• Zone UJ

ARTICLES	REGLES	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
<p>Art. 1 Interdictions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation exceptées celles mentionnées à l'article UJ 2. - Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article UJ 2. - Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation. - Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de déchets et les entreprises de cassage de voitures. 	<p>La zone est à destination d'activités économiques et est donc, à ce titre, sujette à de nombreuses nuisances de la part des entreprises installées. C'est pourquoi sont interdites les constructions à usage d'habitation.</p> <p>La zone est située par ailleurs le long d'un axe viaire majeure, vitrine de la commune. C'est pourquoi sont interdites les activités nuisibles au paysage urbain.</p>
<p>Art. 2 Autorisation sous condition</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou installations admises dans la zone. - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation. - Les constructions situées dans la bande des infrastructures des transports terrestres bruyants doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, et ce en fonction de leur destination. - Dans les zones à risque d'inondations, les projets d'occupation du sol seront soumis à déclaration préalable d'après le décret du 8 février 1991, relatif aux surfaces submersibles. - Tout projet de construction sur les terrains situés dans les zones inondables, de même que l'établissement de digues, de remblais, dépôts de matières encombrant clôtures, plantations ou tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou 	<p>Les constructions doivent prendre en compte l'ensemble des risques et nuisances présents sur ce secteur.</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés.</p>

	<p>de restreindre d'une manière nuisible le champ des inondations, devront être réalisés suivant les règles techniques officielles déterminées en accord avec le Service de la Navigation.</p> <p>- Dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du champ captant, les occupations du sol seront autorisées sous réserve du respect de la Déclaration d'Utilité Publique du 7 juillet 1976, jointe en annexe du règlement.</p>	
<p>Art. 3 Accès et voirie</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles.</p> <p>La particularité de cette zone est de permettre l'accès à des véhicules de grands gabarits (poids-lourds).</p>
<p>Art. 4 Desserte par les réseaux</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines</p> <p>Il a été imposé de conserver en pleine terre perméable une proportion des surfaces parcellaires afin que l'infiltration se fasse à la parcelle pour éviter au maximum les rejets sur l'espace public et par voie de conséquence éviter l'inondation des voiries publique et la saturation de la station d'épuration.</p>
<p>Art. 5 Caractéristique des terrains</p>	<p>Non réglementé</p>	

<p>Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Les constructions seront implantées à au moins 5m en retrait par rapport à l'alignement des voies.</p>	<p>La zone UJ est peu dense et composée de très grandes parcelles. Dans une perspective de conserver une zone aérée et limiter l'impact visuel des grands bâtiments d'activités, le retrait est autorisé.</p>
<p>Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.</p>	<p>Toujours dans une perspective de limiter l'impact visuel des grands bâtiments d'activités et de limiter les effets d'ombre portée trop importants, une distance minimum doit être respectée.</p>
<p>Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété</p>	<p>Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance minimum de 6 mètres.</p>	<p>Cette distance entre bâtiments permet l'entretien facile du sol et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.</p>
<p>Art. 9 Emprise au sol</p>	<p>Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG10), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 70% de l'unité foncière</p>	<p>La densité proposée est équivalente à la densité actuelle, déjà élevée.</p>
<p>Art. 10 Hauteur maximale</p>	<p>La hauteur maximale au sommet des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.</p>	<p>La hauteur imposée correspond à peu près à la hauteur du bâti existant. Elle permet de conserver des vues vers la Seine depuis la RD 113.</p>
<p>Art. 11 Aspect extérieur</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Les règles sont moins contraignantes que pour les autres secteurs, s'agissant d'une zone d'activités. Toutefois, une certaine qualité esthétique est recherchée en interdisant l'utilisation de matériaux destinés à être recouverts d'un parement laissés apparents.</p>
<p>Art. 12 Stationnement</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Le nombre de places est calculé en fonction de la surface de plancher du bâtiment afin de permettre le bon fonctionnement des activités. La prise en compte des besoins pour les véhicules poids lourds a été effectuée.</p>

		La végétalisation des espaces réservés au stationnement est recherchée.
Art. 13 Espaces libres et plantations	Voir règlement écrit	Il est demandé de végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, dans un souci de préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue de la commune
Art. 14 COS	Non règlementé	

• Zone AUd

ARTICLES	REGLES	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
<p>Art. 1 Interdictions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les lotissements sauf ceux visés à l'article 2. - Les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie ou d'hôtellerie - Les installations classées pour la protection de l'environnement - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes permanents et saisonniers. - L'ouverture et l'exploitation de carrières. - Les exhaussements et affouillements de sol sauf ceux mentionnés à l'article AUd2. 	<p>Bien que cette zone ne soit pas immédiatement urbanisable, faute des réseaux nécessaires et de projet d'aménagement d'ensemble, il est toutefois affiché le caractère mixte de la zone.</p> <p>Lors de son urbanisation, celle-ci pourra accueillir à la fois des habitations, des commerces, des activités artisanales non nuisibles à l'environnement et des équipements publics.</p>
<p>Art. 2 Autorisations sous condition</p>	<p>Les lotissements et opérations d'ensemble, sous réserve que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'occupation du sol s'intègre dans un schéma préalable à l'urbanisation de la zone afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants. - Le constructeur ou le lotisseur prene à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone, sans préjudice des participations éventuellement exigibles. - L'opération porte sur une tranche cohérente et fonctionnelle, au regard des équipements du secteur concerné ou sur l'ensemble de la partie restante à urbaniser. <p>Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructures</p>	<p>Une opération d'aménagement d'ensemble est ici recherchée pour l'harmonie du secteur.</p> <p>Etant donnée la grande superficie de cette zone et son positionnement stratégique en entrée de ville Sud, les petites opérations privées sont évitées car risquent de grever l'aménagement de l'ensemble du secteur.</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés.</p>
<p>Art. 3 Accès et voirie</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le</p>

		déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles.
Art. 4 Desserte par les réseaux	Voir règlement écrit	<p>Le raccordement à l'ensemble des réseaux est préalablement nécessaire à l'urbanisation du secteur.</p> <p>Il a été imposé de conserver en pleine terre perméable une proportion des surfaces parcellaires afin que l'infiltration se fasse à la parcelle pour éviter au maximum les rejets sur l'espace public et par voie de conséquence éviter l'inondation des voiries publique et la saturation de la station d'épuration.</p> <p>Le coefficient de perméabilité a été réfléchi en fonction de la densité bâtie de la zone. Celle-ci étant composée de logements collectifs et de maisons individuelles, un coefficient de perméabilité équivalent à celui du centre-bourg élargi (zone UA) a été retenu.</p>
Art. 5 Caractéristique des terrains	Non réglementé	
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions s'implantent soit à l'alignement, soit à 5m en retrait.	La future zone sera moyennement dense et sera un secteur de transition entre espaces urbanisés, agricoles et naturels. Elle devra présenter un caractère urbain par l'alignement mais comporter également de nombreux espaces verts publics et privés, dans un souci de respect de la trame verte et bleue d'Epône ou encore de gestion des eaux pluviales.
Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative, - soit à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ou 3 m en cas d'absence de baie. 	<p>Toujours dans une perspective de conserver une zone aérée, moins dense que le centre bourg, le retrait est autorisé.</p> <p>Dans le cas où un retrait est réalisé, et où la construction comporte des baies, la</p>

		<p>règle permet d'éviter les effets d'ombre portée ou encore les vis-à-vis trop importants, impactant le respect de la vie privée et intimes des habitations des parcelles contigües.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative afin de permettre la construction de logements intermédiaires, groupés ou de maisons mitoyennes.</p>
<p>Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété</p>	<p>Les constructions non contigües doivent être distantes les unes des autres d'une distance minimum de 8 mètres.</p> <p>Les annexes et garages peuvent être contigus aux constructions, ou en retrait d'au moins 3m.</p>	<p>Comme pour l'article 7, cette règle permet d'éviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis trop importants.</p>
<p>Art. 9 Emprise au sol</p>	<p>Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG10), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 50% de l'unité foncière</p>	<p>Une densité moyenne est recherchée dans ce secteur de transition entre espaces urbains, agricoles et naturels.</p>
<p>Art. 10 Hauteur maximale</p>	<p>Dans le respect des prescriptions de l'article DG.9, la hauteur maximale est de 12 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère.</p>	<p>La hauteur imposée permet l'implantation de logements intermédiaires et petits logements collectifs, répondant ainsi aux besoins en logements de la population communale.</p>
<p>Art. 11 Aspect extérieur</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>L'harmonie avec l'environnement urbain et paysager est recherchée, notamment via le traitement des franges urbaines en lien avec les zones N et A.</p>
<p>Art. 12 Stationnement</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Le nombre de places est calculé en fonction de la surface de plancher du bâtiment afin de permettre le bon fonctionnement du secteur.</p>
<p>Art. 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Il est demandé de végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, dans un souci de préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue de la commune</p>
<p>Art. 14 COS</p>	<p>Non réglementé</p>	

• Zone AUj

ARTICLES	REGLES	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
<p>Art. 1 Interdictions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article AUj 2 - Les carrières - Les terrains de camping - Les terrains de caravanes - Les activités polluantes - Les activités et les commerces pouvant générer des nuisances et/ou des risques technologiques (bruit, risques de rejets accidentels de substances polluantes dans l'atmosphère, risques d'explosion..., etc.) à proximité immédiate de la Mauldre et des habitations riveraines. - Les habitations légères de loisirs - Les affouillements et exhaussements de sol non destinés à une construction sauf ceux mentionnés à l'article AUj 2 	<p>La zone est à destination d'activités économiques et est donc, à ce titre, sujette à de nombreuses nuisances de la part des entreprises installées. C'est pourquoi sont interdites les constructions à usage d'habitation.</p> <p>La zone est située par ailleurs le long d'un axe viaire majeure, en entrée de ville Sud-Est. C'est pourquoi sont interdites les activités nuisibles au cadre de vie et au paysage urbains.</p>
<p>Art. 2 Autorisations sous condition</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation uniquement destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des équipements. - Les dépôts de matériel nécessaire à l'activité à l'air libre à condition qu'ils soient masqués par un mouvement de terrain ou des plantations en harmonie avec l'organisation générale de la zone. - Les affouillements ou exhaussements du sol non destinés à une construction à condition qu'ils fassent l'objet d'une autorisation préalable 	<p>Le caractère esthétique du secteur est recherché, c'est pourquoi les dépôts de matériel devront être masqués par un dispositif paysager.</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés.</p>
<p>Art. 3 Accès et voirie</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et</p>