

		semi-remorques, et leur accès à l'ensemble des parcelles.
Art. 4 Desserte par les réseaux	Voir règlement écrit	Le raccordement à l'ensemble des réseaux est préalablement nécessaire à l'urbanisation du secteur.
Art. 5 Caractéristique des terrains	Non réglementé	
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent respecter un recul de 15 m par rapport à l'alignement.	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 de futures zones d'activités à forte valorisation paysagère. Ainsi un fort recul est imposé pour la gestion des eaux pluviales, la création de parking perméables ou encore l'accès à des véhicules de fort gabarit (poids-lourds)
Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.	Mêmes raisons que pour l'article 6
Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	Un prospect de 6m minimum doit être respecté entre deux constructions.	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.
Art. 9 Emprise au sol	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.	Une certaine densité et donc un caractère très urbain est recherché dans ce secteur situé en entrée de ville.
Art. 10 Hauteur maximale	La hauteur maximale au sommet des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage	Cette hauteur est nécessaire au bon fonctionnement des activités et correspond à celle des zones d'activités environnantes.
Art. 11 Aspect extérieur	Voir règlement écrit	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.
Art. 12 Stationnement	Voir règlement écrit	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. 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 réglementé	

• Zone A

ARTICLES	REGLES	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
Art. 1 Interdictions	- Toutes constructions autres que celles définies à l'article 2	La zone est définie comme zone à protéger. Ses conditions d'occupation et d'utilisation du sol sont restreintes essentiellement aux activités agricoles.
Art. 2 Autorisations sous condition	- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole d'une surface au moins égale à la surface minimale d'installation (S.M.I.) - Autres (voir règlement)	Les activités liées à agriculture sont essentiellement autorisées en raison du caractère du secteur.
Art. 3 Accès et voirie	Voir règlement écrit	La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile, d'engins agricoles 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	Le raccordement au réseau d'assainissement est préférable dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines Toutefois, les dispositifs d'assainissement autonomes conformes aux dispositions réglementaires en vigueur sont autorisés en raison du caractère excentré des terrains concernés.
Art. 5	Non réglementé	

Caractéristique des terrains		
<p>Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Les constructions doivent être implantées à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m de l'axe de l'autoroute A13, en application de la loi Barnier et conformément aux marges d'isolement figurant au plan de zonage. - 75 m de l'axe de la RD 130, uniquement dans la partie située au Nord de la commune, en application de la loi Barnier et conformément aux marges d'isolement figurant au plan de zonage. - 10 m au moins par rapport à l'alignement des autres voies. 	<p>La zone A est très peu bâtie et composée quasi exclusivement de vastes emprises cultivées.</p> <p>Afin de préserver les vues ouvertes et de respecter la loi Barnier, un retrait minimum est obligatoire.</p>
<p>Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points (L=H), sans être inférieure à 6 mètres (excepté l'aménagement de constructions existantes dans leur volume).</p> <p>Cette distance est portée à 10 mètres pour les constructions abritant des installations classées ou 12 mètres à proximité de boisements.</p>	<p>Toujours dans une perspective de conserver une zone aérée, en harmonie avec les paysages ouverts environnants, un retrait plus ou moins important est imposé.</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 d'au moins 6m.</p> <p>Les constructions abritant des installations classées doivent respecter un éloignement au moins égal à celui que fixe la législation des installations classées, applicables à l'installation considérée.</p>	<p>Comme pour l'article 7, cette règle permet d'éviter les effets indésirables de vis-à-vis et de respecter la législation en vigueur.</p>

<p>Art. 9 Emprise au sol</p>	<p>Non réglementé</p>	
<p>Art. 10 Hauteur maximale</p>	<p>La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est de 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.</p> <p>Dans le sous-secteur Ab, la hauteur maximale des constructions destinées aux exploitations agricoles, est de 12 mètres au faîtage ou 10 m à l'acrotère.</p>	<p>La hauteur des bâtiments à usage agricole (hangars notamment) n'est pas réglementée, exceptée dans le sous-secteur Ab, situé en centre bourg où la limitation de hauteur permet une meilleure intégration du bâti dans son environnement urbain, tout en permettant le stockage d'engins agricoles.</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>Art. 12 Stationnement</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Pour les habitations, le nombre de places a été défini en tentant compte que davantage de place peut être faite au stationnement dans cette zone très peu habitée.</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 N

ARTICLES	REGLES	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
Art. 1 Interdictions	- Toutes constructions autres que celles définies à l'article 2	La zone est définie comme zone à protéger. Ses conditions d'occupation et d'utilisation du sol sont restreintes.
Art. 2 Autorisations sous condition	- voir règlement	Sont autorisées essentiellement les extensions mesurées des constructions existantes. Les constructions nouvelles sont interdites en raison du caractère naturel du secteur, excepté en zone naturelle de loisirs où sont autorisés les équipements publics.
Art. 3 Accès et voirie	Voir règlement écrit	La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile, d'engins agricoles 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	Le raccordement au réseau d'assainissement est préférable dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines Toutefois, les dispositifs d'assainissement autonomes conformes aux dispositions réglementaires en vigueur sont autorisés en raison du caractère excentré des terrains concernés.
Art. 5 Caractéristique des terrains	Non réglementé	
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Les constructions doivent être implantées à au moins : - 100 m de l'axe de l'autoroute A13, en application de la loi Barnier et	La zone N est très peu bâtie.. Afin de préserver son caractère naturel et ses vues ouvertes et de respecter la

<p>et emprises publiques</p>	<p>conformément aux marges d'isolement figurant au plan de zonage. - 75 m de l'axe de la RD 130, uniquement dans la partie située au Nord de la commune, en application de la loi Barnier et conformément aux marges d'isolement figurant au plan de zonage. - 10 m au moins par rapport à l'alignement des autres voies.</p>	<p>loi Barnier, un retrait minimum est obligatoire.</p>
<p>Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points (L=H), sans être inférieure à 6 mètres (excepté l'aménagement de constructions existantes dans leur volume). Cette distance est portée à 10 mètres pour les constructions à proximité de boisements.</p>	<p>Toujours dans une perspective de conserver une zone aérée, en harmonie avec les paysages ouverts environnants, un retrait plus ou moins important est imposé.</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 d'au moins 6m.</p>	<p>Comme pour l'article 7, cette règle permet d'éviter les effets indésirables de vis-à-vis.</p>
<p>Art. 9 Emprise au sol</p>	<p>Non réglementé</p>	
<p>Art. 10 Hauteur maximale</p>	<p>Dans le secteur N1, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres. Dans les autres secteurs, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.</p>	<p>La hauteur des équipements prévus en zone N1 ne peut excéder 12 m afin de s'intégrer au mieux dans le paysage tout en permettant l'accueil d'activités liées aux loisirs ou autres autorisées. En revanche, la hauteur est limitée à 9m dans les autres secteurs afin de s'intégrer au mieux dans le contexte naturel.</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>Art. 12 Stationnement</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Seul le stationnement pour les équipements scolaires ont été réglementés afin d'accueillir au mieux le public.</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>	



IV. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

A. GENERALITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. LES CHOIX QUI ONT CONDUIT A LEUR CREATION

1. OAP Nord

Elle permet :

- l'appropriation et la qualification de la plaine alluviale et notamment des espaces situés entre les voies ferrées et l'A13 et le long de la Mauldre
- de répondre au besoin de nouvelles surfaces dédiées à l'activité économique, les anciennes zones 2NA réservées à l'activité étant situées en zones inondables ou soumises à plusieurs contraintes à l'urbanisation
- d'assurer une continuité entre le quartier de la gare appelé à être profondément modifié (arrivée d'EOLE, étude EPAMSA de requalification de l'ensemble du quartier), la zone d'activités de la Couronne des Prés, le parc des Ardilles et le quartier d'Elisabethville
- la requalification paysagère des abords de la RD 113

- la requalification de carrefours stratégiques et entrées de ville : carrefour RD 113/boulevard d'Elisabethville, carrefour RD 113/RD 191 et entrée de ville Est située sur la RD 191
- de répondre au SDRIF 2013 qui devrait être approuvé à l'hiver 2013-2014 et qui identifie ce secteur comme espace de respiration, liaison agricole et forestière et continuité écologique à maintenir entre la vallée de la Seine et le plateau agricole..
- de préserver un caractère paysager et agricole fort à la zone
- de prolonger le corridor écologique Nord-Sud vers la Seine

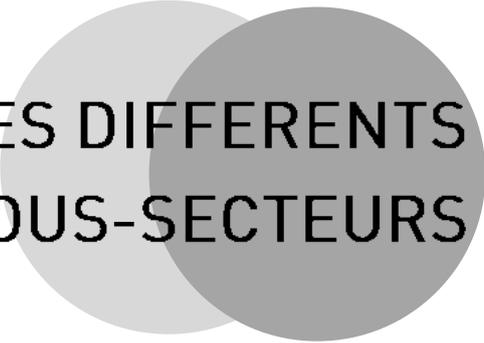
2. OAP Sud

Elle est située sur une zone AU et fixe donc les orientations à l'urbanisation future de la zone.

Elle permet :

- de dévier la circulation de transit du centre-bourg par la création d'un boulevard urbain reliant notamment la RD 139 et la route de la Falaise
- d'assurer une interface paysagère entre le tissu urbain, les terres naturelles et les terres agricoles par le traitement paysager des franges
- de marquer une limite physique infranchissable au Sud d'Épône en affirmant la ceinture jaune et verte
- d'assurer une continuité des circulations automobiles et piétonnes entre deux pôles d'équipements scolaires majeurs : le collège existant et futur (situé à proximité) et le pôle d'équipements du centre-bourg existant et futur du plateau d'évolution
- d'améliorer le parcours résidentiel de la commune en imposant des typologies de bâti adaptées, mixtes et favorisant les parcours résidentiels
- de créer de nouveaux logements à proximité du pôle collège et ainsi participer à la réduction des déplacements automobiles
- de participer à l'amélioration des entrées Sud de la commune
- d'assurer une gestion alternative des eaux pluviales sur un secteur à forte contrainte topographique et ainsi améliorer les ruissellements vers la Mauldre en participant à la trame bleue de la commune

V. LA MOTIVATION DES DIFFÉRENTS SOUS-SECTEURS



A. LES EMPLACEMENTS RESERVES

En vertu de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les emplacements réservés inscrits au Plan Local d'Urbanisme donnent la possibilité, à la collectivité bénéficiaire de cette réserve, de préempter des terrains bâtis ou non pour la réalisation d'équipements à vocation d'intérêt général. Ces bénéficiaires peuvent être l'Etat, le Département ou encore la commune d'Epône.

Actuellement le territoire communal dispose de plusieurs emplacements réservés dont leur liste figure ci-après et en annexe du règlement écrit.

Certains emplacements n'ont pas fait l'objet de la levée de réserve et demeurent par conséquent toujours actifs jusqu'à ce que les équipements prévus soient réalisés par la collectivité.

Plusieurs emplacements sont nouvellement créés pour répondre au développement de la commune, à la qualité de ses espaces publics, au cadre de vie ainsi qu'au maillage de ses quartiers.

1. Emplacements réservés actuels et conservés

NUMERO	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Liaison Seine-Aval – St Quentin-en-Yvelines	Département	122 440 m ²
2	Chemin piétonnier le long de la Mauldre l=5m	Commune	10 324 m ²
6	Passage piéton (rue de la Roulette)	Commune	361 m ²
7	Carrefour rue St Martin / Chemin Neuf	Commune	988 m ²
10	Parking paysager RD 113	Commune	5 103 m ²
11	Placette de retournement à Velannes	Commune	918 m ²
14	Extension forêt An 2000	Commune	18 552 m ²

2. Emplacements réservés actuels et supprimés (car déjà acquis par le bénéficiaire)

NUMERO	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
3	Aménagement de la place de la gare	Commune	1 475 m ²
4	Liaison place Thiboust / place des fêtes	Commune	811 m ²
5	Aménagement de la place Thiboust	Commune	603 m ²
8	Carrefour rue St Martin / ruelle St Germain	Commune	50 m ²
9	Aménagement place publique et ses abords	Commune	3 956 m ²
12	Equipement scolaire et socio-culturel à Elisabethville	Commune	1 906 m ²
13	Aménagement d'un terrain de sport et équipement communal (sous le biotope)	Commune	29 426 m ²
15	Jardin public à Velannes	Commune	1 888 m ²

3. Emplacements réservés à créer

NUMERO	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
20	Elargissement du chemin rural n°14 dit de Poissy	Commune	1 539 m ²
21	Aménagements autour du Cap Ouest	Commune	7 862 m ²
22	Locaux du centre technique municipal	Commune	10 852 m ²
23	Accès aux berges de la Mauldre	Commune	911 m ²
24	Création de logements sociaux	Commune	5063 m ²

B. LES ESPACES VERTS, BATIMENTS REMARQUABLES ET SECTEURS URBAINS A IDENTIFIER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Des bâtiments remarquables et espaces verts protégés 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.

Ils se localisent sur le centre bourg d'Épône, au sein de la zone UA, UD, et NI, mais également au sein du quartier d'Elisabethville, en zone UGe et au sein du hameau de Velannes, en secteur UHb.

La liste de ces éléments est stipulée p.84 (patrimoine architectural et paysager) et reprise dans le livret des annexes.

C. LES ESPACES BOISES CLASSES

L'article L130-1 du Code de l'urbanisme précise que les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1 et 2 du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

A Epône, le bois de l'Etibot est inscrit dans le PLU comme EBC de plus de 100 ha. La commune compte d'autres EBC répartis du Nord au Sud de son territoire.

D. LA ZONE DE LISIERE DU BOIS DE L'ETIBOT

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 ».

Sur Epône seul le Bois de l'Etibot est concerné.

E. LE PERIMETRE DE GEL OU PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer, au titre de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme, des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Sur la commune d'Epône, un espace fait l'objet d'études devant permettre de définir un projet d'aménagement global cohérent. Il s'agit du secteur de la gare, où une étude est menée actuellement au niveau intercommunal et sous l'égide de l'EPAMSA, qui doit permettre d'organiser le réaménagement de ce secteur en vue de l'accueil futur du RER E.

C'est pourquoi, les terrains concernés font l'objet d'un gel pour 5 ans, dans l'attente que cette étude aboutisse et dans la continuité de l'inscription du secteur au projet de PLU de Mézières.



VI. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE- FRANCE

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France ou SDRIF approuvé en avril 1994 a été mis en révision fin 2004. En 2008 celle-ci est terminée, cependant elle ne sera pas approuvée. C'est donc toujours le SDRIF de 1994 qui est aujourd'hui opposable. Le PLU doit donc lui être compatible aux termes de l'article L. 111-1-1 du Code de l'urbanisme.



Toutefois, nous pouvons d'ores et déjà indiquer que le nouveau document d'urbanisme respecte les orientations majeures du SDRIF 2013.

En effet, ce dernier prévoit une **extension de l'urbanisation de l'ordre de 5%** de la superficie de l'espace urbanisé communal possible pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité à conforter.

La commune compte actuellement 275,2 ha de zones urbaines et ouvre à l'urbanisation 14,9 ha (12,2 ha en zone AUd et 2,7 ha en zone AUj), soit **5,4 % en extension urbaine**, ce qui est **d'ores et déjà compatible avec les orientations du SDRIF 2013**.

Par ailleurs, les secteurs urbains alentours sont identifiés comme **espaces urbanisés à optimiser**.

Les orientations du SDRIF imposent alors pour ces secteurs une **augmentation minimale de 10 %** de la densité moyenne des espaces d'habitat, d'ici 2030.

La densité moyenne sur la commune d'Épône est aujourd'hui de **~25 log/ha** (cf II. Approche spatiale). **Une densité moyenne de 30 log/ha est retenue pour les nouvelles opérations d'urbanisation, afin d'atteindre une densité moyenne de 27,5 log/ha (soit une augmentation de 10%) des espaces d'habitat d'ici 2030.**

A. LES ORIENTATIONS FONDAMENTALES D'AMENAGEMENT

Les orientations pour le moyen et le long terme, telles qu'elles résultent des réflexions du SDRIF 1994, mettent le secteur d'Épône dans une perspective favorable de développement.

La commune d'Épône s'inscrit dans le secteur de la Seine Aval, «caractérisé par une tradition industrielle aujourd'hui en crise et par une armature urbaine déstructurée» mais également dans les territoires à préserver pour leur valeur paysagère et leur capacité agricole (vallées affluentes de la Seine et plateau agricole).

Le projet d'aménagement du SDRIF contient trois grandes orientations:

- valoriser le milieu rural et irriguer l'agglomération par des espaces naturels,
- mettre en place une organisation urbaine polycentrique comportant des pôles urbains et des équipements forts et structurants,
- organiser des transports confortant les priorités de l'aménagement régional.

B. DESTINATION GENERALE DES SOLS

Les orientations détaillées pour chaque type d'espaces appliquées à la commune d'Épône sont les suivantes:

- Les espaces boisés et paysagers

Les préconisations du SDRIF

Les lisières de forêts devront être respectées. Leur protection pourra être renforcée par les documents d'urbanisme locaux. Des règles spécifiques concernant les lisières sont prescrites. En effet, 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. La protection des espaces forestiers situés aux confins de la couronne rurale doit être confortée. La désaffectation d'une partie de ces espaces forestiers ne sera admise que si elle contribue à simplifier les limites desdits espaces dans un objectif de protection forestière et ne porte pas une atteinte grave à l'écosystème ou à la qualité des paysages.

Toute surface forestière désaffectée sera compensée par la création d'une superficie au moins égale, attenante au massif forestier.

L'interprétation pour la commune d'Épône

La commune contient des espaces appartenant au bois de l'Étibat d'une surface de plus de 100 ha. De manière générale, le SDRIF fait état d'une possibilité de classement de cet espace si cela est nécessaire afin de mettre en place une meilleure protection.

Le PLU veille strictement à assurer l'intégrité de cet espace protégé au titre de la réglementation des espaces boisés classés.

- Les espaces urbanisés

Ils sont encadrés par le SDRIF et doivent assurer une mixité des fonctions urbaines, une densification renforcée autour des « pôles de centralités », les OAP et les franges des communes.

Sur Épône autant que possible le tissu urbain existant est optimisé pour éviter l'étalement urbain, toutefois la croissance démographique souhaitée par la commune oblige l'ouverture de zones à urbaniser sur les franges Sud de la commune sur lesquelles sont créées des OAP.

- Les espaces agricoles

Les espaces agricoles du POS sont conservés en quasi intégralité, leur surface est légèrement diminuée. Cette diminution est en partie justifiée par la création de la zone AUd, en limite Sud de la zone urbanisée d'Épône, et nécessaire pour atteindre l'objectif de croissance démographique souhaité par la commune.

Cette diminution s'explique également par 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 NI (naturelle spécifique aux aménagements et équipements de sport, de loisirs, socio-culturels et scolaires, ayant un caractère paysager).

Des secteurs de forte qualité productive ont par ailleurs été transformés en secteurs agricoles afin de compenser les terres agricoles cultivées et déclarées à la PAC (0,7 ha) passées en NI.

Le nouveau zonage est de fait plus proche de la réalité pour les zones situées entre les voies ferrées et l'A13 et compense la perte de certaines terres agricoles par d'autres aux qualités productives plus intéressantes pour la culture.

Cela répond au PADD et au SDRIF qui souhaitent maintenir l'activité agricole sur le territoire. Les terres agricoles contribuent également au maintien de coupure verte autour de la commune.

VII. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (PDUif)

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

Institués 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 Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé le 15 décembre 2000.

Les orientations majeures du PDUIF 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.

Le PLU d'Épône prend en compte au niveau local ces orientations à travers divers actions ou projets :

- Le développement, la préservation des commerces et l'optimisation et la création des équipements en centre-bourg, situés à distance raisonnable de l'ensemble des quartiers afin de favoriser les déplacements à pied,
- L'intégration dans les nouveaux projets d'aménagement (notamment sur les OAP) de cheminements doux facilitant les liaisons inter et intra-quartiers,
- La création de liaisons douces vers la Seine, le long de la Mauldre, et vers la gare
- L'intégration dans les nouveaux projets d'équipements de stationnements dédiés aux vélos
- L'intégration dans le PADD de l'arrivée future d'EOLE et la requalification du pôle gare
- La requalification de la RD 113 en boulevard urbain intégrant des cheminements doux

3ème PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT



**EVALUATION DES INCIDENCES SUR
LE MILIEU NATUREL ET LES
FONCTIONS URBAINES**

A. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LA BIODIVERSITÉ DES MILIEUX

Le PLU préserve l'ensemble des espaces naturels et la biodiversité de milieux existants. La surface totale des zones naturelles et agricoles augmente de 31 ha par rapport au POS précédent.

Les massifs boisés font l'objet d'une protection « en espaces boisés classés ». Leur superficie globale a été augmentée. De plus, une zone de lisière de 50m de large a été créée autour du bois de l'Étibot au Sud de la commune afin d'empêcher toute construction sur ses franges.

Le PLU réglemente les espaces libres des parcelles publiques et privées afin qu'elles fassent parti et contribuent aux corridors écologiques et à la gestion alternative des eaux pluviales au sein du tissu urbain existant, notamment avec une zone périphérique aérée et l'obligation d'intégrer dans chaque parcelle un coefficient de perméabilisation.

B. INCIDENCES SUR LA GESTION DE L'EAU

Le PLU prévoit une croissance démographique modérée (6700 habitants en 2025) qui n'influe pas de façon notable sur la ressource en eau. Actuellement, seul est exploité sur la commune d'Épône le captage 182 IV-0005 puisant dans la nappe de la craie. Ce captage dit « captage des Gravieres » dépendant du champ captant d'Aubergenville, est situé dans la zone d'activités de la Couronne des Prés. Il bénéficie d'un périmètre de protection éloigné.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire afin d'éviter les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel. Lorsqu'il est financièrement impossible de se raccorder, le système d'assainissement autonome doit être conçu (possibilité d'être déviée) pour qu'à terme la construction concernée puisse être raccordée au réseau.

Toutefois, l'apport de population supplémentaire viendra augmenter la quantité d'eaux usées et par conséquent, la charge polluante dans la Seine via le déversoir d'orage par temps de pluie.

En ce qui concerne les risques liés au ruissellement, le PLU prend en compte ces risques en imposant la gestion des eaux pluviales au sein des nouvelles opérations d'aménagement.

C. INCIDENCES SUR LA POLLUTION DE L'AIR

Le projet ne prévoit aucune disposition de nature à compromettre la qualité de l'air.

Aucune activité polluante n'est recensée sur la commune et leur installation est contrôlée par la commune.

La commune favorise les déplacements alternatifs à la voiture par la création de cheminements doux dédiés aux piétons et aux cyclistes qui maillent l'ensemble de la commune.

D. INCIDENCES SUR LA COMPOSITION URBAINE ET LE PATRIMOINE BÂTI

Le PLU vise à maintenir une dynamique de développement modéré de la ville en son sein et dans la continuité du bâti existant.

Ainsi, afin de répondre aux besoins démographiques souhaités (6700 habitants en 2025), les surfaces de fonciers nécessaires sont prioritairement situées dans le tissu urbain existant. Celui-ci est optimisé par le comblement des dents creuses ou la densification de grandes parcelles. Toutefois il est nécessaire d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation d'une surface totale d'environ 12 ha. Celles-ci se situent en cohérence et en continuité avec l'urbanisation existante.

Des OAP sont prévus sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation afin d'assurer des aménagements d'ensemble cohérents pour la création de secteur mixte d'habitat, commerces, équipements et assurer les liaisons entre ces nouveaux secteurs et le reste de la ville pour les piétons, les cyclistes et les voitures.

Le patrimoine bâti de la commune est préservé. L'identité et l'aspect du village sont conservés par une réglementation sur l'utilisation des matériaux de construction, l'aspect extérieur, les typologies afin que les nouvelles constructions ou les extensions s'intègrent le mieux possible au quartier dont elles font partie. Les surfaces instaurées au regard de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme profitent à cette préservation du bâti et du paysage.

E. INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

Le PLU vise à préserver l'ensemble des chemins ruraux existants et à créer un nouveau maillage piéton et vélo entre quartiers d'habitation et équipements et commerces ainsi que vers les espaces naturels environnants.

La municipalité souhaite également mettre en place un schéma général de déplacements et liaisons douces à l'échelle de la commune favorisant les liens entre les différents pôles de la commune.

Elle souhaite par ailleurs requalifier la RD 113 en boulevard urbain afin de proposer une voirie de meilleure qualité et plus urbaine et assurer une meilleure sécurité des piétons et vélos.

F. INCIDENCES SUR LA GESTION DES DECHETS

Le PLU autorise un développement modéré de la commune en termes de capacité de constructions nouvelles et d'apport de population, il n'aura pas d'incidence significative sur le fonctionnement actuel de collecte et de traitement des déchets.

G. INCIDENCES AU NIVEAU DU BRUIT

Le PLU ne prévoit pas d'aménagements susceptibles d'apporter de nuisances de bruit au voisinage.

H. CONCLUSION POSITIVE

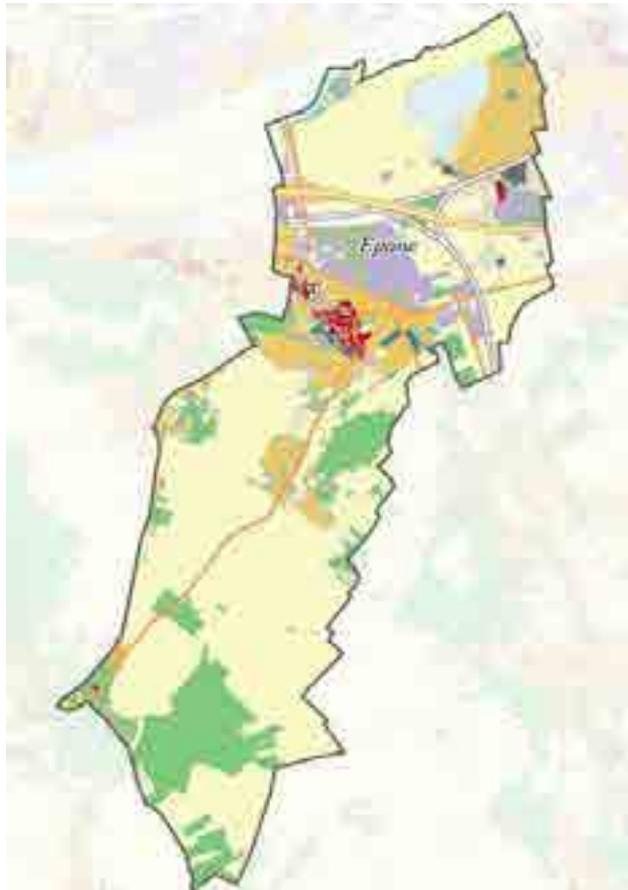
Globalement la révision du PLU a un effet positif sur l'environnement urbain, paysager et écologique de la commune.

4ème PARTIE : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

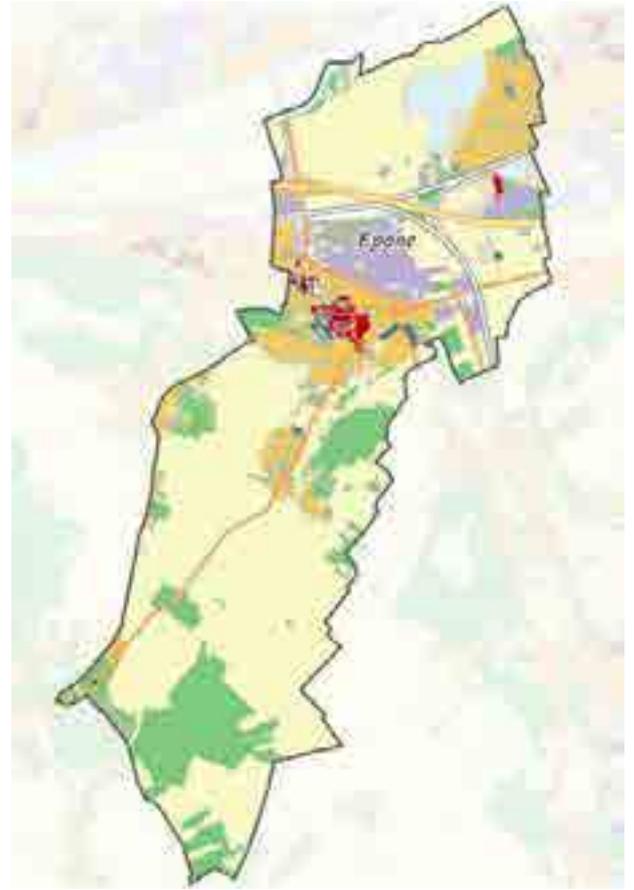


I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS SUR LES 10 DERNIERES ANNEES

L'analyse de l'évolution des modes d'occupation des sols, étudiés par l'IAURIF, permet de mettre en évidence les postes qui ont été consommateurs d'espaces sur la période 1999-2008.



Source : IAU IdF, Occupation du Sol en 1999



Source : IAU IdF, Occupation du Sol en 2008

Occupation du sol simplifiée

- Bois ou forêts
- Cultures
- Eau
- Autre rural
- Urbain ouvert
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Chantiers

Transport

- Autoroutes
- Nationales
- Voies ferrées
- Départementales
- Réseau routier

Mode d'occupation des sols en 1999



Mode d'occupation des sols en 2008



Ainsi, la comparaison des modes d'occupation des sols simplifiés 1999-2008 montre une perte de 5,24 ha de la catégorie « espaces rural » et de 6,78 ha de la catégorie « espaces urbain ouvert » au profit de la catégorie « espace urbain construit ».

Une attention particulière sera donc portée sur la consommation de l'espace, en veillant à réduire au maximum leur impact sur les surfaces agricoles.



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

A. RAPPEL DES BESOINS EN LOGEMENTS

Sur la durée du PLU, la ville souhaite retrouver un rythme de croissance démographique positif, mais néanmoins modéré, notamment pour éviter les effets de seuil sur les équipements publics.

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

De fait, le taux de constructions annuel doit être sensiblement égal. Ainsi l'objectif retenu est une croissance de 0,33 % par an, amenant ainsi la population de 6 332 habitants en 2008 à 6 700 habitants en 2025.

Le besoin ainsi généré est de 493 logements sur la période 2012-2025 soit environ 38 par an (voir tableau suivant)

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	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			

B. RAPPEL DU POTENTIEL MUTABLE

1. Généralités : les différents types de fonciers mobilisables

La démarche menée sur les espaces disponibles ou mutables pour développer les fonctions urbaines (production et diversification d'habitat, activités) doit s'articuler avec l'ensemble des orientations et des dispositions (thématiques ou globales) prévues ou mises en œuvre à l'échelon supra communal.

Les orientations et dispositions retenues pour la recherche des sites mobilisables pour le développement communal sont issues de la confrontation entre :

- les possibilités offertes par les documents supra-communaux (porter à connaissance des services de l'Etat, documents de planification urbaine et territoriale arrêtés ou en projet et dispositifs d'aménagement ou de gestion du territoire de l'agglomération : PLH, PDU, ...);
- la capacité réelle du territoire à se renouveler et à se développer sur ses franges de manière mesurée.

Les 3 types de situation d'espaces disponibles ou mutables pouvant être rencontrés sont les suivants :

Processus de renouvellement urbain

La maîtrise de la transformation de la ville sur elle-même consiste à assurer la réappropriation ou la substitution d'espaces délaissés ou en régression.

Ce processus concerne les sites et espaces dont la vocation a disparu ou est en déclin et qui doivent faire l'objet d'un projet de reconversion.

Processus de comblement d'un vide englobé dans l'urbain

Le développement en tâche d'huile des villes et des villages a laissé derrière lui des espaces ouverts à l'intérieur des espaces urbanisés ; ces interstices peuvent être utilisés dans la conception de trame verte, ils peuvent également constituer un potentiel de développement et de densification à l'intérieur du périmètre urbanisé. C'est le processus privilégié car il permet d'éviter ou de diminuer l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles.

Sont intégrées dans le processus de comblement :

- les parcelles non construites (dents creuses)
- les grandes parcelles ayant une géométrie et une implantation du bâti permettant une division
- les grands jardins attenants aux constructions

Processus d'extension urbaine

Les nouvelles structures territoriales périurbaines résultent d'une dilution des espaces urbanisés sur les franges non bâties, la croissance des bourgs et des villes s'effectue dans des espaces libres, "facilement consommables" parce que correspondant le plus souvent à des terrains soustraits à l'agriculture. Ce processus est à utiliser en dernier recours, lorsque le processus de comblement urbain ne laisse plus de possibilité d'urbaniser le tissu urbain constitué.

2. Le foncier mobilisable sur la commune d'Épône

Afin de préparer les hypothèses d'évolutions du territoire communal, 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.

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'Épône :
 - o Le parc d'Épône,
 - 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

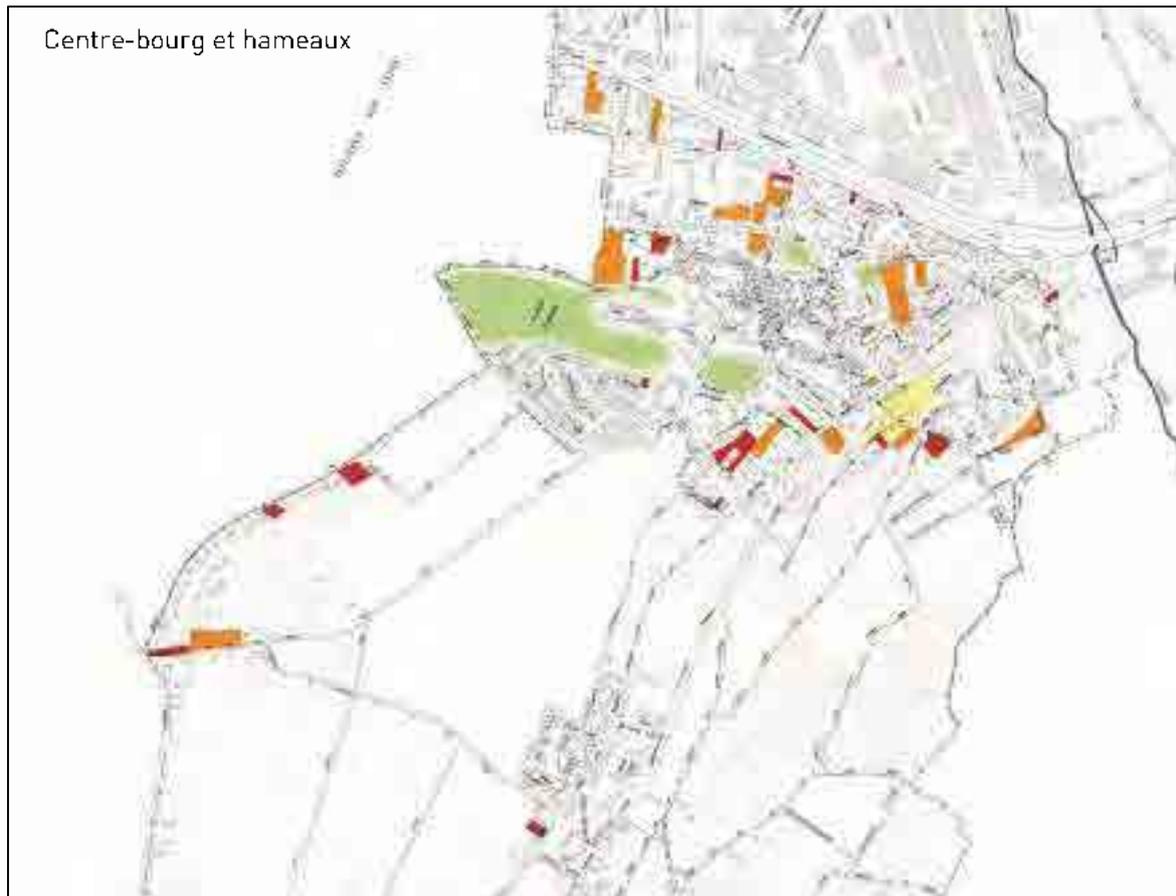
Potentiel mutable théorique avant déduction des éléments inscrits dans le projet de ville

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



Quartier d'Elisabethville





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

C. LA RETENTION FONCIERE A APPLIQUER

La rétention foncière est un pourcentage à retrancher au potentiel mutable du tissu urbain. Elle prend en compte plusieurs facteurs :

- La topographie des parcelles (plus elle est contraignante, moins il est aisé d'optimiser l'implantation du bâti et celui-ci peut s'avérer financièrement plus coûteux)
- Le fait que l'ensemble des propriétaires privés des parcelles concernées par le potentiel mutable ne veuille pas vendre.

Cette réflexion sur le calcul du coefficient de rétention foncière a été jugée pertinente par les services de la DDTM 78.

Le coefficient moyen de rétention foncière retenu sur la commune d'Epône est de 30%.

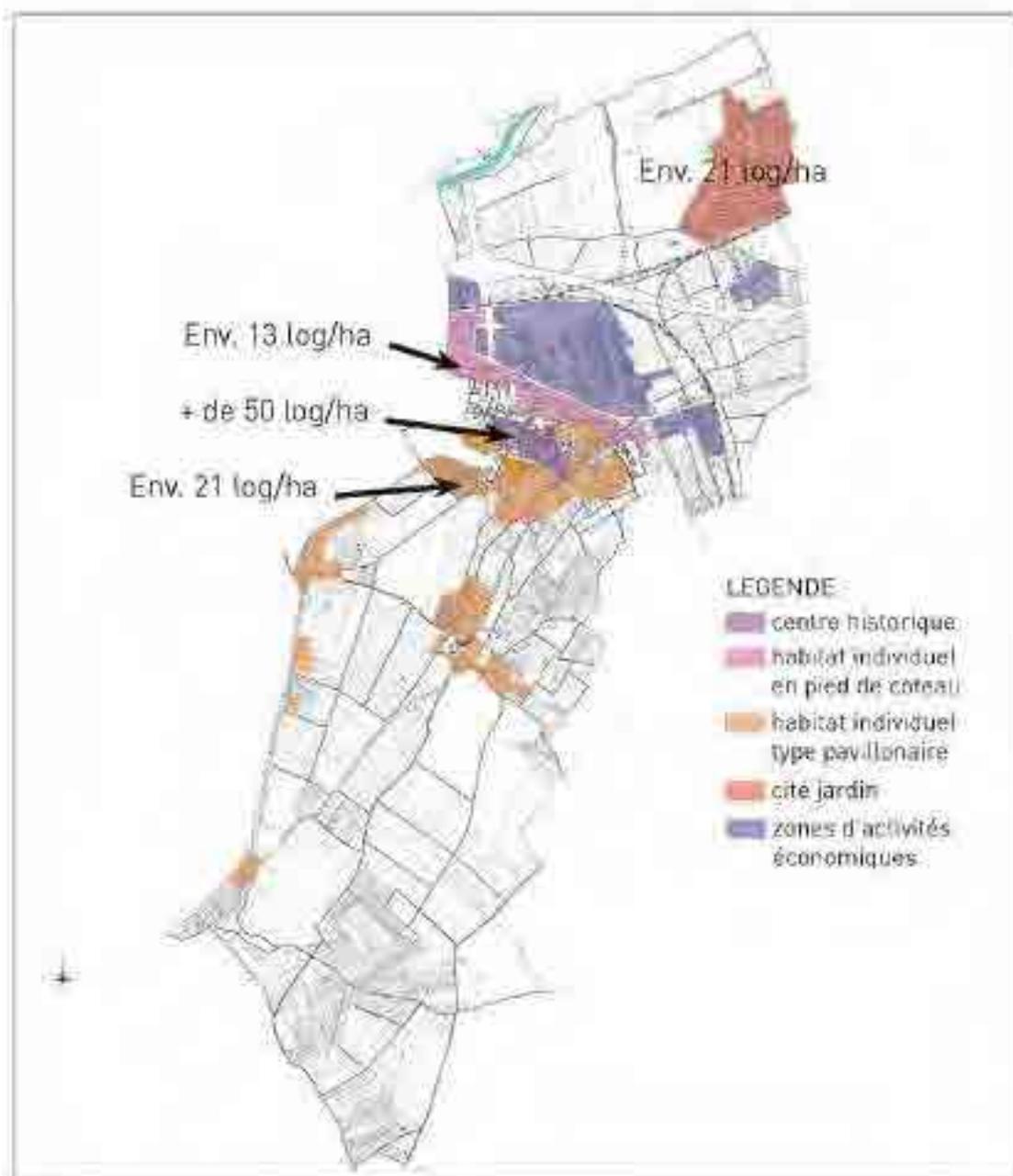
Par conséquent le potentiel mutable net du tissu urbain existant est réévalué à 6,6 ha

D. FORMES URBAINES ET DENSITES

1. Rappel des densités existantes

Afin de connaître les densités à appliquer aux futures constructions ou aménagements d'ensemble pour répondre aux objectifs démographiques de la commune, il est d'abord nécessaire de connaître les densités du tissu urbain existant. L'analyse est faite sur plusieurs îlots caractéristiques des différentes typologies de bâti du village. 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).



2. Densités projetées

Les densités projetées dans les espaces potentiellement mutables et les éventuelles zones à urbaniser supplémentaires à créer se basent sur l'analyse précédente des densités existantes.

Il est toutefois souhaité une densification du tissu urbain. Ainsi le tableau ci-dessous compare les densités existantes et celles projetées et souhaitées par la commune par typologie de bâti.

	Densités moyennes existantes	Densités moyennes projetées
Centre bourg	50 log/ha	50 log/ha
Extension pavillonnaires type « habitat intermédiaire ou petit collectif »	21 log/ha	37 log/ha
Extension pavillonnaires type « individuel »	13 log/ha	25 log/ha

3. Typologies projetées

On note également aujourd'hui un déséquilibre entre les maisons individuelles et les logements groupés ou petits collectifs sur la commune. La part de maisons individuelles est de 76% sur Epône alors qu'elle est d'environ respectivement 44% et 27% sur les territoires de références des Yvelines et de l'Île de France (données INSEE 2008).

La commune désire un rééquilibrage, afin de répondre à ses besoins et d'être en cohérence avec les parcours résidentiels et attirer les jeunes couples avec enfants, les primo-accédants et les personnes âgées. Des logements plus petits sont ainsi nécessaires : il faut construire d'avantage de T2, T3 et T4 plutôt que des T5 et + qui sont aujourd'hui largement surreprésentés (T5 et + : 47% du total). Cependant, compte tenu de l'histoire et de l'identité de la ville, la part des maisons individuelles restera toujours plus élevée.

Le tableau ci-dessous résume la volonté de la commune de rééquilibrer les typologies de logements :

	Typologies actuelles	Typologies projetées
Maisons individuelles	76 %	50 %
Logements intermédiaires et petits collectifs	24 %	50 %

E. EVALUATION DES BESOINS EN FONCIER ET EN LOGEMENTS POUR LA PERIODE 2012-2025 A EPONE

1. *Rappels*

- Afin de répondre à l'objectif démographique de 6700 habitants en 2025, il est nécessaire de construire environ **493 logements**.
- Le **potentiel foncier mutable** du tissu urbain net s'élève à **6,6 ha** après **déduction** de la **réretention foncière de 30%**
- Dans un souci de **densification** du tissu urbain, les densités projetées sont revues à la hausse :
 - o **50 log/ha** pour le **centre bourg**
 - o **37 log/ha** pour les **logements intermédiaires** et petits collectifs en zone d'extension contemporaine
 - o **25 log/ha** pour les **logements individuels** en zone d'extension contemporaine.

Le recoupement de l'ensemble de ces données permet d'évaluer :

- le nombre de logements potentiellement constructibles dans le tissu urbain existant
- la surface d'éventuelles zones à urbaniser permettant de respecter l'objectif démographique de la commune.

2. *Calcul du nombre de logements potentiels restant à construire dans le tissu urbain existant*

Voir notice de présentation de la modification n°1

III. INDICATEURS DE SUIVI



A. ARTICLE L.123-12-1

L'Article R*123-2, modifié par le décret n°2013-142 du 14 février 2013 - art. 4

« 5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1. »

« Article L123-12-1

Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

B. LES INDICATEURS DE SUIVI DEFINIS POUR LA COMMUNE D'EPONE

Le tableau ci-dessous présente les indicateurs de suivi définis pour Épône :

Recoudre la ville (...) dans une perspective de développement modéré			
Un objectif démographique : 2026 = 6700 habitants, et sociétal : diversifier l'habitat en répondant à un objectif social, de parcours résidentiel et d'amélioration des conditions de logements			
Relancer la construction de logements : 38 lgts/an			
	évolution démographique en % par an	INSEE RP	commune
	dont solde naturel / solde migratoire		commune
A l'horizon 2025 objectif 6700 hab			
	Vérifier que les opérations prévues soient bien réalisées : nombre de logements construits /an sur la période	PC	Commune
	taux de construction neuve : nombre de logements construits /an /1.000 hab.	PC	commune
	Desserrement des ménages : évolution de la taille moyenne des ménages	INSEE RP	commune

Développer une politique foncière adaptée			
	Suivi des opérations dans l'OAP Nord	point avec les professionnels de l'habitat/PC	commune
	Suivi des opérations dans l'OAP Sud	point avec les professionnels de l'habitat/PC	commune
Favoriser la diversification de l'offre			
évaluation des "utilisations" de la construction de logements = à quoi a servi la construction ?			
<i>le desserrement des ménages</i>	évolution de la taille moyenne des ménages	INSEE RP	commune
	nombre de logements affectés au desserrement	calcul	commune
<i>le renouvellement du parc de logements</i>	renouvellement apparent du parc	INSEE RP	commune
	nombre de logements affectés au renouvellement	calcul	commune
			commune
<i>la variation de la vacance des logements</i>	variation du nombre de logements vacants	INSEE RP	commune
			commune
<i>l'effet démographique</i>	nombre de logements neufs affectés à la croissance démographique	INSEE RP	commune
			commune
<i>Rééquilibrer la répartition de l'offre sociale à l'échelle de la commune</i>	Observer les écarts et disparités de revenus au sein de la commune	DGI revenue fiscaux/INSEE	commune/ quartiers
	nombre de logements locatifs sociaux mis en service	PC/Min Logement/enquete RPLS	commune/quartiers
	nombre de logements privés conventionnés mis en service	DDT / ECOLO	commune/quartiers
	Observer la mobilité dans le parc HLM	enquete RPLS/Bailleurs	commune/quartiers
	Observer les délais d'attente pour les attributions de logements sociaux	USH	commune
<i>Favoriser la diversification</i>	Suivre les niveaux de prix de vente des logements	entretiens avec les	commune

	<i>typologique pour répondre à différentes gammes de prix</i>		professionnels de l'immobilier	
		taux de locatif social par quartier	Min. Logement / Enquête RPLS	commune/quartiers
			INSEE RP	commune/quartiers
		Evolution de la taille moyenne des logements	TH/INSEE/opérateurs/pc	commune
		typologie des logements construits : collectifs/ individuels groupés/ individuels purs	PC	commune/quartiers/opérations

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

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

Le PLU d'Épône a été arrêté par délibération du conseil municipal le 11 juillet 2013.

Suite à cet arrêt une consultation des personnes publiques associées (PPA) a eu lieu entre les mois de juillet et octobre 2013.

Une réunion a été organisée avec la Direction Départementale Territoriale 78 le 17 décembre 2013 afin que les avis formulés soient explicités.

Les avis, réserves ou simples observations émanent des PPA suivantes :

- La Préfecture des Yvelines – Direction Départementale des Territoires (DDT) qui a émis un avis favorable assorti de réserves et recommandations
- Le Conseil Général des Yvelines qui a fait part d'observations
- La CAMY qui a fait part d'observations
- La chambre d'agriculture Interdépartementale d'Ile de France (CAI IDF) qui a fait part d'observations
- La Préfecture des Yvelines – Direction Départementale des Territoires (DDT), Service de l'économie agricole (CDCEA), qui a émis un avis consultatif
- La Commission Locale de l'Eau (CLE) qui a émis un avis favorable réservé
- L'Agence Régionale de Santé d'Ile de France qui a émis un avis défavorable tant que les observations formulées n'auront pas été prises en compte
- L'Agence des Espaces Verts d'Ile de France qui a fait part d'observations
- La Lyonnaise des Eaux Ile de France Ouest qui a fait part de compléments et observations
- La commune d'Aubergenville qui a émis un avis favorable
- La SAFER qui a fait part de préconisations
- La CCI Versailles-Yvelines qui a émis un avis favorable
- La commune de Nézel qui a émis un avis favorable
- L'AEMQVE qui a émis un avis défavorable

Les avis sans remarque particulière :

- GRT Gaz
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat

La synthèse des remarques des PPA est présentée ci-après, ainsi que les recommandations du commissaire enquêteur, et la justification de leur prise en compte ou non dans les différentes pièces du PLU composant le document final soumis à la présente approbation.

1. Modifications dans le rapport de présentation

PPA	Remarques PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Commentaires mairie d'Épône et modifications apportées au rapport de présentation
DDT 78	<p>Remarques générales</p> <p>– En page 26 (partie 1), le SDAGE en vigueur est celui du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands adopté le 17 décembre 2009.</p> <p>L'existence des risques issus de l'exploitation de canalisations de transport (gaz et hydrocarbures) est bien abordée dans le rapport de présentation du PLU. Néanmoins, il y a confusion entre les servitudes d'utilité publique (I3 pour le gaz et I1bis pour les hydrocarbures) qui permettent de garantir l'accessibilité aux canalisations à tout moment, et les zones qui ont pour objectif d'assurer une maîtrise de l'urbanisation aux abords des canalisations afin de ne pas aggraver la situation existante et veiller à ce que le niveau de sécurité des pipelines soit compatible avec la sensibilité des bâtiments projetés (ERP de plus de 100 personnes et IGH). Ces dispositions ne sont pas considérées, à ce jour, comme d'utilité publique.</p> <p>Enfin, il serait utile de rappeler dans le rapport de présentation du PLU que les travaux réalisés à proximité des réseaux, et notamment des canalisations de transport, doivent être conduits dans le respect de la procédure de DT/DICT définie par le décret modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011, afin de prévenir les risques d'endommagement des canalisations de transport générant les conséquences les plus graves.</p> <p>Transports Il est regrettable que le projet de PLU au sein de son rapport de présentation ou du PADD ne fasse pas mention des projets de transports en commun et routier. Notamment, EOLE et la liaison A13-RD113 qui sont d'importants projets structurants pour le secteur.</p>		<p>Éléments modifiés ou complétés au sein des parties concernées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - compatibilité avec les documents supra communaux. - les risques industriels - approche transports et mobilités

PPA	Remarques PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Commentaires mairie d'Epône et modifications apportées au rapport de présentation
DDT 78	<p>Remarques générales (suite)</p> <div data-bbox="235 467 1308 679" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>- Le rapport de présentation du projet de PLU indique (p.86) que « la commune possède un site particulièrement sensible : le bout du monde en limite d'Elisabethville [...] reconnu comme ZNIEFF de type 1 ». Il s'agit en fait de la ZNIEFF de type I dénommée « Plan d'eau d'Elisabethville ». « Le bout du monde » correspond à l'arrêté de protection de biotope (APB) pris par le préfet du département des Yvelines le 22 août 1990² et qui concerne le territoire communal d'Epône. Ces éléments doivent être correctement mentionnés dans le rapport de présentation.</p> </div> <div data-bbox="235 719 1308 788" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>- En page 140 du rapport de présentation, le règlement des zones A et N n'est pas justifié.</p> </div>		<p>Eléments modifiés ou complétés au sein des parties concernées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les espaces naturels sensibles - justification du règlement écrit et de ses articles
DDT 78 + CAMY + CG 78	<p>Instauration d'un périmètre de gel sur le secteur gare</p> <div data-bbox="235 855 1332 1241" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Secteur gare</p> <p>Cet espace constitue un espace privilégié pour le développement futur de la commune. Une étude urbaine et paysagère menée par l'EPAMSA et la CAMY est en cours de réalisation sur le secteur. Dans l'attente des résultats de cette étude, il semble opportun que le projet de PLU couvre ce secteur d'un périmètre de gel, au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme. Ce périmètre de gel "vise à interdire, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée maximale de 5 ans, dans l'attente d'un projet d'aménagement global, les constructions d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées". Cette servitude permettrait à la commune de maîtriser le foncier durant la période de l'étude, sans pour autant entraver les projets potentiels des habitants de cette zone (rénovation de leur pavillon, extension, ...).</p> </div>	<p>Tout à fait d'accord pour la détermination d'un périmètre de gel qui permettra d'éviter toute précipitation.</p>	<p>Un périmètre de gel sur le secteur gare a été instauré. La partie concernant les projets sur la commune a été étoffée et il est fait mention du périmètre de gel au sein de la partie « Motivation des différents sous-secteurs » et lors de la description des différentes zones du PLU concernées par cette servitude (zones UD et UJ).</p>

PPA	Remarques PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Commentaires mairie d'Epône et modifications apportées au rapport de présentation
DDT 78 + CLE	<p>Recensement et protection des zones humides</p> <div data-bbox="232 467 1335 687" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Zones humides</p> <p>La partie relative à la trame bleue aurait pu reprendre le recensement partiel des zones humides établi dans le cadre de la révision du SAGE de la Mauldre (cartographie disponible en pièce jointe). Les zones humides effectivement recensées par la CLE sont bien protégées dans le zonage du projet de PLU. Toutefois, leur protection pourrait être accrue par un sous zonage et un règlement spécifique interdisant leur destruction.</p> </div> <p>Evaluation des incidences du plan</p> <div data-bbox="232 780 1335 906" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>- Dans la partie sur "l'évaluation des incidences du plan", la capacité de la station d'épuration à accueillir les nouveaux apports d'eaux usées au regard de l'urbanisation future de la commune n'est pas présentée. La même observation est également valable pour la production d'eau potable.</p> </div>	<p>L'établissement d'une carte SRCE réclamée par plusieurs sera le bienvenu.</p> <p>Lancer sans attendre, en collaboration avec la commune voisine, une étude qui permette de calibrer correctement les futures capacités de la station d'épuration de Mézières, en cohérence avec le PLU en projet.</p>	<p>La partie concernant la trame verte et bleue a été étoffée, prenant en compte notamment le recensement partiel des zones humides établi par le SAGE de la Mauldre.</p> <p>Une protection au titre de l'article L 123.1-5 7° du code de l'urbanisme a été mise en place concernant ces zones humides.</p> <p>La partie « évaluation des incidences du plan » a été complétée avec l'aide des services de la CAMY.</p> <p>L'étude mentionnée ne sera pas lancée dans l'immédiat ; elle pourra toutefois se faire indépendamment de l'approbation du PLU, en collaboration avec la CAMY et la ville de Mézières.</p>
CLE	<p>Actualisation de données</p> <div data-bbox="232 975 1357 1230" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est bien présenté et mentionné dans les différents documents mais les informations mériteraient d'être actualisées, particulièrement le rapport de présentation du PLU. En effet, le projet de SAGE révisé a été adopté par la CLE le 11 décembre 2012 et soumis à la consultation des assemblées au premier semestre 2013. Après l'enquête publique prévue cet automne, son arrêté préfectoral d'approbation est attendu fin 2013 ou début 2014. Le PLU de la commune d'Epône devra donc être compatible ou rendu compatible avec le SAGE révisé dans un délai de trois ans après la publication de cet arrêté. Je recommande donc à la commune de prendre en compte les différentes remarques formulées afin d'éviter une révision à court terme.</p> </div>		<p>Données mises à jour.</p>

PPA	Remarques PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Commentaires mairie d'Epône et modifications apportées au rapport de présentation
CAMY	<p>Le diagnostic foncier</p> <div data-bbox="232 480 1391 600" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - Les gisements relevés n'identifient pas les parcelles sous maîtrise foncière publique - Certains sites de « potentiels mutables » dit « théorique » ne se situent pas dans le tissu urbain constitué mais en extension urbaine inscrits dans le PLU actuel en zone N, sans explication particulière de ce choix d'inscription. </div> <p>La prise en compte des préconisations du SDRIF 2013</p> <div data-bbox="226 667 1384 775" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Ces orientations réglementaires du SDRIF 2013 font donc l'objet d'une prise en compte <u>partielle</u> dans le projet de PLU, ne permettant pas une augmentation significative de la densité réelle de la population en activité ou habitant le territoire communal. La densification autour du pôle gare est insuffisante.</p> </div> <p>Réseaux d'eau et d'assainissement</p> <div data-bbox="226 842 1384 911" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Page 93, il y a une erreur quant au mode gestion actuel du contrat Lyonnaise des Eaux. Cette société n'est pas « Concessionnaire » mais « Fermière » du système de distribution d'eau communautaire.</p> </div> <div data-bbox="226 938 1384 1007" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Page 93, le paragraphe assainissement présente des incohérences et des indications très inexactes. Le cabinet VEA doit prendre contact avec la CAMY pour la réécriture de ce texte.</p> </div>		<p>Il aurait été intéressant en effet d'identifier les parcelles sous maîtrise foncière publique, en termes de temporalité (mutabilité des terrains plus aisée). Toutefois, l'objectif visé ici consistait à évaluer le potentiel mutable en termes quantitatifs et non en termes de temporalité.</p> <p>Certains terrains de potentiel mutable identifiés ne se situent pas en extension urbaine, mais dans des hameaux constitués qu'il serait intéressant de densifier (et non pas étendre).</p> <p>Concernant la densification du pôle gare, le règlement de la zone UD permet déjà une densification du secteur (en permettant notamment la construction de petits collectifs) et il y a dorénavant un périmètre de gel sur ce secteur qui sera certainement appelé à être modifié (densifié) par la suite.</p> <p>Une rencontre avec les services de la CAMY a eu lieu et les corrections relatives aux réseaux d'eau et d'assainissement apportées.</p>

PPA	Remarques PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Commentaires mairie d'Epône et modifications apportées au rapport de présentation
CG 78	<p>Routes et voirie</p> <p>Il conviendrait de préciser p.61 du rapport de présentation que la station d'épuration des prés Foulons le long de la RD 191 est désormais en service et non plus en projet.</p> <p>Par ailleurs, en complément des pages 70 et 71 du rapport de présentation, je vous précise que seule la RD 130 dans sa partie Nord (accès A 13 – franchissement de Seine) est une route départementale supportant un trafic important et est classée à grande circulation, pour sa partie Sud et pour la RD 139 le trafic enregistré est inférieur à 2 500 véhicules par jour. Il conviendrait également de préciser page 18 du rapport de présentation que la RD 130 remonte vers le plateau en desservant le hameau de Canada.</p>		Précisions et compléments apportés.

2. Modifications dans le PADD

PPA	Remarques PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Commentaires mairie d'Épône et modifications apportées au PADD
DDT + CG 78	<p>RD 113 – boulevard urbain</p> <div data-bbox="232 497 1312 756" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>RD113 - Boulevard Urbain</p> <p>Le projet de PLU évoque le souhait de requalifier cet axe en "boulevard urbain". Cette volonté n'est pas compatible avec la fonction première de la RD 113, qui est un axe de flux. De plus, la création de liaisons nord-sud n'apparaît pas essentielle compte tenu de la fonction très économique du nord de l'A13 et très urbaine du sud de l'A13. Ce souhait pourrait en revanche être justifiable aux abords du futur pôle gare. La commune devra se rapprocher du Conseil Général et de l'EPAMSA afin de définir un projet en cohérence avec la vocation de cette voie de circulation.</p> </div>	<p>Accord pour un boulevard urbain ponctuel dans le pôle gare</p>	<p>La commune maintient son souhait de requalification de l'ensemble de la RD 113 de la Gare jusqu'au poteau d'Épône (à l'angle de la RD 191) en boulevard urbain. Des précisions ont été apportées dans l'orientation 1 du PADD afin d'affirmer cette position.</p>
DDT	<p>Transports</p> <div data-bbox="232 826 1294 963" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Transports</p> <p>Il est regrettable que le projet de PLU au sein de son rapport de présentation ou du PADD ne fasse pas mention des projets de transports en commun et routier. Notamment, EOLE et la liaison A13-RD113 qui sont d'importants projets structurants pour le secteur.</p> </div>		<p>Le PADD a été complété dans ce sens au niveau de l'orientation 3.</p>
CAMY	<p>Réseaux d'eau et d'assainissement</p> <div data-bbox="232 1082 1458 1254" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Les volets assainissement, gestion des eaux pluviales et captages eau potable sont <u>totalement absents</u> du PADD.</p> <p>Les conséquences sur l'assainissement de l'urbanisation future ne sont pas abordées. La gestion des eaux pluviales ne fait l'objet d'aucune prévision.</p> </div>		<p>Une rencontre avec les services de la CAMY a eu lieu et les corrections relatives aux réseaux d'eau et d'assainissement apportées au sein du PADD, notamment dans l'orientation 1 et 3.</p>

3. Modifications dans les OAP

PPA	Remarques PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Commentaires mairie d'Épône et modifications apportées aux OAP
CAMY	<p>Inscription du pôle gare</p> <p>Par ailleurs, <u>aucun dispositif réglementaire n'est mobilisé</u> pour traduire l'orientation de requalification du pôle gare inscrite au PADD. Dans l'attente de la définition d'un projet urbain sur ce secteur, le PLU peut instaurer des dispositifs foncier et réglementaire par anticipation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'inscription d'un secteur à projet au titre de l'art L.123-2, dans la continuité de l'inscription du secteur au projet de PLU de Mézières - L'inscription du pôle gare dans l'OAP Nord comme enjeu important de réaménagement du nord de la commune <p>Amélioration des conditions de circulation dans le secteur de la couronne des prés</p> <p>Dans le secteur de la couronne des Prés, nécessité de mise en place d'une réserve d'équipement pour création d'une voirie et bouclage de la voirie pour éviter les impasses.</p>		<p>L'OAP Nord a été modifiée dans ce sens afin d'intégrer le futur réaménagement du pôle gare.</p> <p>Aucun tracé de voirie précis n'ayant été établi, il a été convenu avec les services de la CAMY d'intégrer un principe de bouclage de voirie au sein de l'OAP Nord.</p>

4. Modifications dans le règlement écrit

PPA	Remarques PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Commentaires mairie d'Epône et modifications apportées au règlement écrit
DDT 78	<p>Traduction de l'objectif de production de logements locatifs sociaux</p> <p>Néanmoins, 40 % de l'objectif de production de logement locatifs sociaux (110 L.L.S sur 278) doit être atteint par densification du tissu urbain existant. Je vous invite donc à traduire concrètement cet engagement dans votre règlement en vous appuyant sur les outils prévus par le code de l'urbanisme pour favoriser la construction de logements sociaux : je pense notamment aux secteurs de mixité, aux emplacements réservés ou à la possibilité de majorer jusqu'à 50% le volume constructible autorisé pour des logements locatifs sociaux (ces outils sont décrits plus en détail dans l'avis joint). A défaut vous risquez de ne pas être en mesure de remplir vos obligations en matière de logements locatifs sociaux.</p>		<p>Les articles 2 des zones UA, UD et UG ont été complétés afin d'instaurer un pourcentage minimum de logements sociaux dans les nouvelles opérations de logements.</p>
DDT 78	<p>Desserte par les réseaux</p> <p>Eau potable Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).</p> <p>Eaux usées. À défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (dont le zonage d'assainissement) et déterminé en fonction de la nature des sols.</p> <p>Captage d'eau potable des captages d'eau potable bénéficiant d'une DUP soient reportés sur le plan de servitudes. De plus, les prescriptions applicables au sein des périmètres de protection doivent apparaître dans le règlement des zones concernées.</p>		<p>Les modifications concernant l'eau potable et les eaux usées ont été apportées pour chaque zone concernée.</p> <p>Les prescriptions applicables au sein des périmètres de protection des captages d'eau potable ont été ajoutées au sein des articles concernés.</p>

PPA	Remarques PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Commentaires mairie d'Epône et modifications apportées au règlement écrit
DDT 78	<p>Canalisation de transport de matières dangereuses</p> <p>Par ailleurs, il est regrettable que les aspects relatifs à la maîtrise de l'urbanisation associée à la prévention des risques liés à ces installations n'aient pas fait l'objet d'une traduction réglementaire, même si les évolutions réglementaires prévoient l'instauration de servitudes d'utilité publique.</p> <p>Zones humides</p> <p>La partie relative à la trame bleue aurait pu reprendre le recensement partiel des zones humides établi dans le cadre de la révision du SAGE de la Mauldre (cartographie disponible en pièce jointe). Les zones humides effectives recensées par la CLE sont bien protégées dans le zonage du projet de PLU. Toutefois, leur protection pourrait être accrue par un sous zonage et un règlement spécifique interdisant leur destruction.</p> <p>PPRI</p> <p>Il serait utile qu'un rappel des dispositions du PPRI soit fait dans les zones concernées par ce plan.</p> <p>Stationnement des caravanes</p> <p>En vertu du principe fondamental de mixité sociale, posé par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme ne peuvent interdire le stationnement des caravanes sur l'ensemble du territoire de la commune. Le règlement du projet de PLU doit être revu afin de lever ce point d'illegalité.</p>		<p>Les articles 2 des zones concernées ont été agrémentés afin d'intégrer la prévention des risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses.</p> <p>Les zones humides recensées par le SAGE ont été protégées via l'article L 123.1-5 7° du code de l'urbanisme, leur protection est détaillée dans les dispositions générales du règlement écrit.</p> <p>Les dispositions réglementaires liées à la présence de PPRI sont rappelées dans les dispositions générales et en annexe du règlement écrit. Au même titre que les risques naturels liés au retrait et gonflement des sols argileux, il n'est pas fait de rappel au sein même des articles des zones concernées, afin de ne pas trop alourdir des articles déjà conséquents.</p> <p>Le stationnement des caravanes a été autorisé en zone UA.</p>

PPA	Remarques PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Commentaires mairie d'Epône et modifications apportées au règlement écrit
DDT 78	<p>Hauteur des constructions</p> <div data-bbox="235 451 1328 627" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><u>L'article A10 : hauteur des constructions</u></p> <p>Il n'est pas prévu de hauteur maximale pour les bâtiments agricoles. Une zone agricole est située au milieu d'une zone urbaine, la construction de nouveaux hangars est autorisée, en conséquence une hauteur maximale permettrait une meilleure insertion dans le paysage /</p> </div> <div data-bbox="235 639 1328 858" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><u>Article UD 10:</u></p> <p>La hauteur maximale prévue en UD est de 12 m au faitage. Cette zone correspond à la zone UC du POS qui prévoyait Rdc + 3 étages + combles. Le PLU prévoit la même hauteur maximale qu'en UA (12 m) dont la règle était (Rdc + 2 étages + combles. La hauteur autorisée en zone UD n'est pas suffisante pour être en cohérence avec le POS, en considérant 3 m par niveau.</p> </div>		<p>Un sous-secteur Ab, correspondant aux terres agricoles situées en centre urbain, a été créé. Au sein de ce sous-secteur ont été définies des règles de hauteur spécifiques permettant une bonne insertion dans le paysage urbain.</p> <p>La zone UD correspond aux anciennes zones UC et UG du POS. La hauteur imposée en zone UD est certes moins importante que celle des bâtis collectifs existants (zone UC du POS), mais elle est plus élevée que celle des maisons individuelles existantes en zone UG du POS. L'harmonisation des hauteurs de ce secteur permet donc 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>
DDT 78 + CAMY	<p>Stationnement</p> <div data-bbox="235 983 1350 1153" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><u>Nombre de places de stationnement :</u> le nombre de places de stationnement par logement ne peut pas être vérifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, privilégier le calcul par rapport à la surface de plancher (ex 1 place pour 60 m² de SP). Revoir le nombre de places de stationnement selon les zones, notamment autour de la gare. Imposer un nombre maximum de places de stationnement par logement.</p> </div>		<p>Le nombre de places de stationnement a été revu par rapport aux surfaces de plancher et à la localisation dans la commune (voir justifications dans la partie correspondante du rapport de présentation).</p>
ARS	<p>Protection des champs captants</p> <div data-bbox="235 1254 1267 1382" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Je demande que les arrêtés de DUP soient annexés au document du PLU.</p> <p>Je demande que les prescriptions applicables au sein des périmètres de protection apparaissent dans le règlement des zones concernées.</p> </div>		<p>Les prescriptions applicable au sein des périmètres de protection ont été mentionnées dans les articles des zones concernées, et les arrêtés de DUP référencés en annexe du règlement écrit.</p>

PPA	Remarques PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Commentaires mairie d'Epône et modifications apportées au règlement écrit
DDT 78 + CDCEA	<p>Article A2</p> <p>Il est préférable de ne pas énumérer les types de constructions autorisées (paragraphe 5 et 6). Le premier paragraphe ouvre les possibilités de constructions, installations et extensions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, ce qui est suffisant et permettra une instruction plus facile des futures demandes d'Urbanisme.</p>		<p>L'ensemble des constructions autorisées a été résumée au 1^{er} paragraphe (constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole d'une surface au moins égale à la SMI).</p>
DDT 78 + CAMY + CLE	<p>Desserte par les réseaux</p> <p>Plus qu'une question de degré perméabilité tel que mentionné dans le règlement du PLU (35%), le principe à respecter, sauf cas particulier, est une absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière de réalisation de tout projet de construction. Les dispositifs et plantations doivent faciliter l'infiltration des eaux de pluies permettant d'obtenir des débits de fuite conforme à la réglementation.</p>		<p>La notion de débit de fuite a été intégrée uniquement à l'article 4 des zones UJ car il semble difficile pour les particuliers de procéder à de telles mesures. Toutefois, les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 limitant le débit de rejet des eaux pluviales à 1L/s/ha devront être respectées sur l'ensemble de la commune, notamment via le respect du pourcentage minimum imposé de surfaces perméables.</p>
CAMY	<p>Articles A2 et N2</p> <p>Article 2 – Dans les zones N et A le règlement ne permet pas d'autoriser « les terrassements ou ouvrages techniques liés à des équipements d'infrastructures », (construction de routes par ex.). Il faudrait donc ajouter ces travaux lesquels peuvent être rendus nécessaires lors des différents aménagements.</p> <p>Marges de recul</p> <p>En zone à vocation habitat (UA, UD), la marge de recul de 5 mètres minimum semble vraiment disproportionnée. Certaines constructions étant d'ailleurs en limite d'emprise publique dans le tissu urbain de ces zones, une possibilité de construction en limite de voie ou avec un retrait de 3 mètres ne serait-il pas à préconiser.</p>		<p>Des compléments ont été faits dans ce sens.</p> <p>La marge de recul a été maintenue à 5m. En effet, le Conseil Général impose ces marges de recul aux abords des voies départementales présentes dans ces secteurs.</p>

5. Modifications dans le zonage			
PPA	Remarques PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Commentaires mairie d'Epône et modifications apportées au zonage
DDT 78 + CAMY	<p>Instauration d'un périmètre de gel sur le secteur gare</p> <p>Secteur gare Cet espace constitue un espace privilégié pour le développement futur de la commune. Une étude urbaine et paysagère menée par l'EPAMSA et la CAMY est en cours de réalisation sur le secteur. Dans l'attente des résultats de cette étude, il semble opportun que le projet de PLU couvre ce secteur d'un périmètre de gel, au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme. Ce périmètre de gel "vise à interdire, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée maximale de 5 ans, dans l'attente d'un projet d'aménagement global, les constructions d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées". Cette servitude permettrait à la commune de maîtriser le foncier durant la période de l'étude, sans pour autant entraver les projets potentiels des habitants de cette zone (rénovation de leur pavillon, extension, ...).</p>	<p>Tout à fait d'accord pour la détermination d'un périmètre de gel qui permettra d'éviter toute précipitation.</p>	<p>Une servitude correspondant au périmètre de gel (secteurs UD et UJ) a été ajoutée au plan de zonage.</p>
DDT 78	<p>EBC Conformément à ces indications, il faudra procéder au déclassement des EBC sous les lignes aériennes suivantes : - 225 kv n° 1 Mezerolles - Les Mureaux - Nourottes - Piquage à Bouffie - 225 KV n° 2 Mezerolles - Nourottes</p> <p>Zones humides du projet de PLU. Toutefois, leur protection pourrait être accrue par un sous zonage et un règlement spécifique interdisant leur destruction.</p> <p>Bande de lisière de protection des EBC de plus de 100 ha</p>	<p>Recommandation : Modifier le classement des espaces boisés traversés par le réseau de transport d'électricité à très haute tension</p>	<p>Le déclassement des EBC concernés a été effectué.</p> <p>L'identification des zones humides a été faite sur le plan de zonage. Elle correspond à une protection particulière.</p> <p>La bande de protection des lisières a été ajoutée au sud-ouest de la commune.</p>

Sur la carte de zonage, la bande de lisière de protection des massifs de plus de 100 ha est absente au sud-ouest de la commune. cet oubli doit être rectifié.			
---	--	--	--

PPA	Remarques PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Commentaires mairie d'Epône et modifications apportées au zonage
DDT 78 + CDCEA + chambre d'agriculture + agence des espaces verts	<p>Zones agricoles</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Il est souhaitable que les secteurs figurant en N au projet de PLU, et conservant une importante activité agricole bénéficient d'un zonage A, conformément à leur usage.</p> </div>	<p>Ces demandes vont bien dans le sens d'une limitation du grignotage des surfaces agricoles (...). Elles peuvent donc être satisfaites.</p>	<p>Les terres cultivées et déclarées à la PAC précédemment classées en zone naturelle ont été reclassées en zone agricole.</p>
CAMY	<p>Zone de la Couronne des Prés</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Dans la Zone de la couronne des Prés, des terrains ou partie de terrains situés en zone verte du PPRI, ont été classés en zone N. Toutefois, des terrains classés dans le PPRI en zone rouge clair ou bleue (constructible sous conditions), ont été également classés en zone N. Or, le PPRI permettant une constructibilité sous certaines conditions, ces terrains doivent donc être réintégrés à la zone UJ.</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>En raison de la sanctuarisation du foncier Economique il serait souhaitable de prévoir sur la couronne des prés un sous secteur interdisant le commerce (ne concernerait pas le secteur de le Biocoop et des commerces existants.</p> </div>		<p>Les terrains situés en zone rouge clair ou bleue du PPRI ont été reclassés en zone UJ.</p> <p>La commune n'a pas souhaité instaurer un tel sous-secteur.</p>

6. Modifications dans le livret des annexes

PPA	Remarques PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Commentaires mairie d'Epône et modifications apportées au livret des annexes
Majorité des PPA	Report des arrêtés de DUP sur le plan des servitudes	Ce document devra être élaboré et permettra de visualiser correctement les différentes contraintes (...).	Un plan des servitudes d'utilité publiques est en cours d'établissement.
CLE	Biotope du Bout du Monde <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>En complément, le biotope du Bout du monde ne fait pas l'objet d'un zonage particulier et son arrêté de protection de biotope ne figure pas dans le PLU.</p> </div>		L'arrêté de biotope a été ajouté au livret des annexes.
Lyonnaise des Eaux	Servitudes d'utilité publique <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Il reste cependant les petits compléments suivants à ajouter dans la pièce n°6 / Livret des annexes/ annexe 2 – Servitudes d'utilité publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - DUP du 18/06/1959, DUP du 7/07/1976 prorogée, arrêté préfectoral n°A-96-00871 du 24/06/1996 (copie jointe) : Forage A15 / Canalisation d'exhaure entre le forage et la canalisation DN 600 mm vers l'usine de traitement de Flins-Aubergenville (diamètres 250 et 300 mm), - DUP du 18/06/1959, DUP du 7/07/1976 prorogée : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Forage A5 : Canalisation de vidange entre le forage et la Seine, ▪ Forage A15 : Canalisation de vidange entre le forage et la Mauldre, ▪ Canalisation DN 600 mm : Canalisation de vidange entre le point de raccordement d'exhaure du forage A8 et la Seine. </div>		Ces DUP ont été ajoutées.

B. SYNTHÈSE DES REMARQUES FORMULÉES PAR LE PUBLIC DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Déroulement de l'enquête

Les dates et heures des permanences se sont tenues, conformément à l'arrêté municipal de lancement de l'enquête publique :

- le mardi 12 novembre 2013, de 9h à 12h
- le jeudi 28 novembre 2013, de 14h à 17h
- le samedi 7 décembre 2013, de 9h à 12h

L'enquête s'est terminée le samedi 7 décembre 2013 à 12h.

Analyse des observations du public

Dans la semaine qui a suivi la clôture de l'enquête, il a été effectué une analyse des observations faites par le public dans le but d'en transmettre rapidement une synthèse au Maître d'Ouvrage, le 14 décembre 2013.

En retour, la Mairie a fait parvenir au commissaire enquêteur le 18 décembre 2013 son mémoire en réponse.

125 observations au total ont été formulées, soit verbalement auprès du commissaire enquêteur, soit par écrit (directement dans les registres ou par courrier).

Ces observations émanent pour la plupart d'habitants de la commune et ont été classées par thème. Les 14 thèmes recensés sont pour la plupart des critiques (négatives), contestations et inquiétudes. Certains sont des demandes de constructibilité ou de renseignements.

Un PV de synthèse est établi par ses soins.

L'ensemble des contributions ainsi que les réponses fournies par la collectivité, peuvent être retrouvées dans le procès verbal d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a estimé que les réponses apportées par le maître d'ouvrage ont permis d'éclairer, pour la plupart, les points soulevés de manière suffisante.

C. REPONSES APORTEES A LA CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'avis formulé du commissaire enquêteur et les réponses formulées par le maître d'ouvrage sont retranscrites dans les tableaux des pages suivantes.

	Le point de vue du commissaire enquêteur	Réponse du maître d'ouvrage
Réserve n°1	Faire établir sans délais un plan détaillé des servitudes comportant le tracé des contraintes de toutes provenances (lignes EDF, conduites de gaz, pipelines, périmètres de protection des captages des eaux, zone de biotope du Bout du Monde sur fond de carte SRCE yz les emprises des corridors écologiques, carrières...) et le joindre au dossier du PLU.	Le plan des servitudes est en cours de réalisation par les services de l'AUDAS.
Réserve n°2	Lancer sans attendre, en collaboration avec la commune voisine, une étude qui permette de calibrer correctement les futures capacités de la station d'épuration de Mézières, en cohérence avec le PLU en projet (et celui de Mézières également).	L'étude ne sera pas lancée dans l'immédiat ; elle pourra toutefois se faire indépendamment de l'approbation du PLU, en collaboration avec la CAMY et la ville de Mézières.
Réserve n°3	Modifier le PADD en précisant que la RD 113 reste bien un axe de flux et que ce n'est qu'aux abords du pôle gare qu'il est envisagé de l'aménager en boulevard urbain.	La commune maintient son souhait de requalification de l'ensemble de la RD 113 de la Gare jusqu'au poteau d'Epône (à l'angle de la RD 191) en boulevard urbain. Des précisions ont été apportées dans l'orientation 1 du PADD afin d'affirmer cette position.
Réserve n°4	Prévoir un périmètre de gel en couverture du secteur pôle gare dans l'attente des études en cours menées par l'EPAMSA et la CAMY.	Ce périmètre de gel a bien été instauré.
Recommandation n°1	Porter une attention toute particulière à l' examen de l'aménagement de la zone AUd pour y préserver la qualité de vie existante et permettre, grâce à des projets mesurés qui prennent en compte le voisinage, une meilleure acceptation de cette extension urbaine (distances, vues, circulations).	L'aménagement de la zone AUd est cadré par une OAP qui tient compte de l'environnement paysager, naturel, agricole et urbain. La densité proposée est en adéquation avec celle imposée par le SDRIF. Des aménagements qualitatifs sont prévus en entrées de ville, les interfaces urbain/paysage traitées, la gestion des eaux pluviales intégrées, le cheminement des engins agricoles et modes doux intégré. Il nous semble avoir mis en œuvre un ensemble de dispositifs conséquent afin d'intégrer au mieux ce nouveau quartier, tout en préservant le mieux possible le cadre de vie des Epônois.

	Le point de vue du commissaire enquêteur	Réponse du maître d'ouvrage
Recommandation n°2	Limiter les constructions dans la zone classée NI (anciennement NDa) qui inclut le parc d'Epône et le Castel des Ligneux, à d'éventuels compléments d'équipement modestes de l'école située en fond de zone, près des zones UA et UG (le long de la rue de Montfort) et modifier le règlement en conséquence.	Le Castel des Ligneux est situé en zone UA depuis 2001, et non en zone NI. Les constructions en zone NI sont de fait limitées par le règlement, exceptés notamment les équipements publics.
Recommandation n°3	Afin de mieux approcher les orientations du SDRIF 2013, augmenter la densification envisagée autour du pôle gare.	Le règlement de la zone UD permet déjà une densification du secteur (en permettant notamment la construction de petits collectifs) et il y a dorénavant un périmètre de gel sur ce secteur qui sera certainement appelé à être modifié (densifié) par la suite.
Recommandation n°4	Traduire en termes réglementaires les contraintes relatives à la maîtrise de l'urbanisation associée à la prévention des risques liés aux installations de transport de matières dangereuses.	Cette traduction a été faite au sein du règlement des zones concernées (UD, UG, UJ, A et N).
Recommandation n°5	Modifier le classement des espaces boisés (prévus en EBC) traversés par le réseau de transport d'électricité à très haute tension.	Modification faite du classement des EBC concernés sur le plan de zonage
Recommandation n°6	Afin de préserver certains secteurs actuellement cultivés ou qui pourraient l'être, laisser en classement zone A les secteurs portés en zone N dans le projet et qui conservent leur vocation de surfaces agricoles.	L'ensemble des parcelles cultivées et déclarées à la PAC classées en zone N ont été reclassées en zone A.
Recommandation n°7	En concertation avec les instances concernées (Chambre d'Agriculture Interdépartementale, CDCEA) indiquer une hauteur limite pour les bâtiments agricoles afin de protéger les vues des avoisinants.	Un sous-secteur Ab a été créé pour les terrains agricoles situés en cœur urbain. Une hauteur maximale a été fixée uniquement dans ce sous-secteur pour les constructions agricoles.
Recommandation n°8	Ajouter aux documents du PLU les arrêtés de DUP et les prescriptions applicables aux périmètres de protection des captages d'eau potable.	L'ensemble de ces éléments a été ajouté au règlement écrit (articles et annexes).

	Le point de vue du commissaire enquêteur	Réponse du maître d'ouvrage
Recommandation n°9	Lancer l'étude d'un Plan Local de Déplacement (PLD) qui prenne en compte, pour le temps présent et aussi dans la perspective du futur, la hiérarchie des voies d'Epône, les possibilités de requalification des RD en entrées de ville, le parcours des transports en commun, le tracé des circulations douces (piétons et cyclistes), les capacités et les règles de stationnement, l'organisation des flux de marchandises, la circulation des engins agricoles, l'accidentologie existante, l'impact de l'arrivée d'EOLE et qui confirme , en le détaillant, l'effet de contournement de la voie projetée au sud de l'FOAP sud et recalibre les voies en fonction des projets à venir.	La compétence déplacement est intercommunale. Lancer un PLD n'est pas du ressort de la commune, ni du PLU.
Recommandation n°10	Prendre toutes dispositions nécessaires pour contraindre les Gens du Voyage à libérer la parcelle qu'ils occupent au dessus de la route de la Falaise et se mettre en conformité avec la loi .	Cela ne ressort pas du PLU, mais des pouvoirs de police du Maire.
Recommandation n°11	Corriger le cadastre s'il est avéré que sa mise à jour est nécessaire (un cas signalé).	Le PLU n'a pas pour objet de rectifier le cadastre. Ce sont les hypothèques qui peuvent le modifier en fonction des titres de propriété.
Recommandation n°12	Mettre en place des indicateurs de suivi qui permettent de détecter les écarts de la réalité avec les prévisions de l'actuel projet de PLU, et de rectifier en temps opportun ce qui doit l'être.	Ces indicateurs de suivi ont été déjà mis en place (4 ^e partie du rapport de présentation).

ANNEXE
