



Envoyé en préfecture le 21/07/2022

Reçu en préfecture le 21/07/2022

Affiché le

ID : 060-216002097-20220719-D32_22-DE



COMMUNE D'ERAGNY SUR EPTÉ

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

P.A.D.D.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET

DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Document de travail 13/07/22

SOMMAIRE

Préambule

Le rôle du PADD

Le contexte législatif

Les orientations générales

Envoyé en préfecture le 21/07/2022

Reçu en préfecture le 21/07/2022

Affiché le



ID : 060-216002097-20220719-D32_22-DE

Préambule

LE PADD ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document juridique qui encadre l'utilisation des sols sur l'ensemble de la commune. Il permet d'éviter le gaspillage du foncier, de préserver les ressources de la commune et de prévoir les aménagements d'intérêt collectif à mettre en œuvre. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols.

Les orientations en termes d'aménagement du territoire retenues par l'équipe municipale sont exposées dans le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui présente le projet communal pour les années à venir de façon claire, concise et non technique.

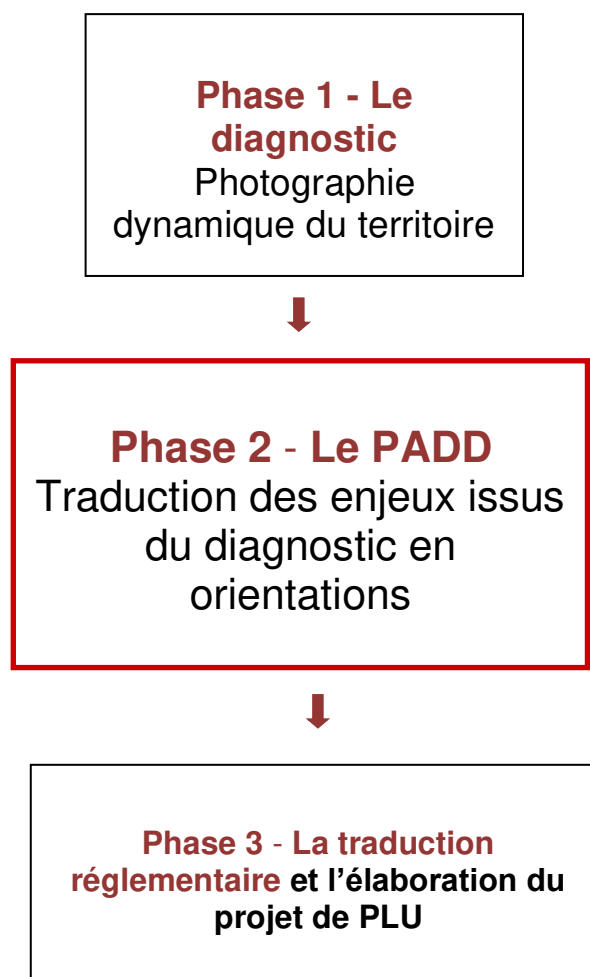
Le PADD est composé d'orientations générales, il est la «clef de voûte» du PLU et doit respecter les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et de respect de l'environnement.

Il sert de guide à l'élaboration des règles d'urbanisme.

Il n'est pas opposable aux permis de construire.

Il doit demeurer général et concerner l'ensemble du territoire.

Une démarche de projet en 3 temps :



LE PADD : une démarche réglementaire

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000),
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003),
- Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006,
- Loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 04 août 2008,
- Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MoLLE, dite "loi Boutin") du 25 mars 2009,
- Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 13 juillet 2010.
- Loi portant Engagement National pour l'Environnement "Grenelle 2", promulguée le 12 juillet 2010 et adoptée le 14 janvier 2011. Cette loi vise à mieux prendre en compte l'environnement, en luttant contre les gaz à effet de serre, la consommation d'espace et en préservant la biodiversité.

Le projet d'aménagement et de développement durables s'inscrit dans une évolution marquée par :

- La promulgation, le 12 juillet 2010, de la Loi 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Loi «Grenelle II», qui modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU et récemment la loi Accès au logement pour un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.
 - le décret du 28 décembre 2015
 - La Loi Résilience et Climat
- L'inscription de la commune dans le SCoT du Vexin Thelle.

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit (L151-5 du cu) :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible

avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-3 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

LE PADD : des objectifs

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Envoyé en préfecture le 21/07/2022

Reçu en préfecture le 21/07/2022

Affiché le



ID : 060-216002097-20220719-D32_22-DE

Orientations générales

Le PADD se décline autour de 3 grandes thématiques :

Eragny sur Epte : une "porte entre la ville et la campagne".

ORIENTATION 1 : MAITRISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

La commune souhaite s'engager dans une réflexion globale visant à intégrer le principe de gestion économe de son territoire. Elle choisit donc de densifier le tissu existant puis de proposer des extensions urbaines sans perdre de vue ce qui fait son identité.

La commune souhaite aussi continuer sa politique de diversification de l'offre de logement tout en pérennisant les équipements existants.

ORIENTATION 2 : MAINTENIR ET POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DANS UNE LOGIQUE COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE

La commune possède des atouts économiques et touristiques qu'elle souhaite maintenir voire renforcer comme des activités agricoles encore bien présentes et des activités industrielles et artisanales à l'échelle intercommunale.

ORIENTATION 3 : PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE

La commune s'identifie comme une "porte entre la ville et la campagne". Cette définition s'accompagne d'éléments du paysage et environnementaux qui participent à l'identité de la commune. Ce sont tous ces éléments fragiles qui participent au cadre de vie qualitatif que la commune entend préserver voire renforcer tout en prenant en compte les risques et les nuisances.

ORIENTATION 1 :
MAITRISER ET ORGANISER LE
DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Renforcer l'identité urbaine attractive

- **Renforcer l'identité communale autour d'un projet global connectant les différentes entités urbaines** : la RD915, et la voie SNCF agissent comme des ruptures. Aussi, l'enveloppe communale sera maintenue de façon à conserver une entité villageoise cohérente.
- **Renforcer la relation entre paysage et urbanisme**

Les vues depuis les rues implantées perpendiculairement vers la vallée seront conservées : les aménagements et constructions ne doivent pas obstruer ces vues.

Renforcer l'armature des services et des équipements

- **Une constante mise à niveau des services offerts**

Le développement économique et social de la commune suppose une constante mise à niveau des services existants, et des équipements publics en :

- renforçant le pôle du centre-bourg
- prévoyant la restructuration de l'ancienne école
- repensant les espaces publics de la commune dans le cadre d'un projet global

Protéger le patrimoine architectural de la commune

- **Un patrimoine architectural facteur d'identité** : La commune compte un patrimoine architectural de qualité qu'elle entend préserver. Les jardins, les murs et les constructions identifiées comme les constructions formant le centre-bourg ou le château St Charles par exemple, participent au maintien du cadre de vie : il est important que ces éléments ne fassent pas l'objet de dénaturation ou de densification massive.

Un développement urbain maîtrisé dans une logique de gestion économique du territoire

- **Un développement urbain maîtrisé** sous forme d'intervention organisée répondant aux enjeux sociaux, environnementaux, paysagers, d'identité, ... Ainsi les constructions en second rang seront donc conçues dans le cadre d'un projet global. Un projet à l'Est est prévu pour achever l'urbanisation.
- **Privilégier la densification de l'enveloppe actuelle** par le biais du comblement des dents creuses et la requalification de bâti vétustes : l'ancienne école, le château St Charles notamment.
- **La densité sera affichée** dans les orientations d'aménagement et de programmation avec une densité autour de 16 logements/hectare (en compatibilité avec les orientations du SCoT).
- **Le droit de préemption urbain sera reconduit**

Pour répondre à cet objectif sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) et pour constituer progressivement une réserve foncière communale notamment dans les secteurs du centre-bourg.

Ces objectifs constituent une modération de la consommation d'espace avec une consommation envisagée à 15 ans (hors densification) de 2.66% de la surface communale (553 ha) : environ 5.20 ha en extension urbaine et 9.5 ha à vocation économique ce qui représente 2.21% de la surface agricole de la commune (663.17ha) en compatibilité avec le Scot

Développer l'habitat sur la commune et équilibrer l'offre de logements en lien avec les objectifs du SCoT

- **Dans un principe de développement maîtrisé de la commune**, la commune s'oriente vers la construction d'environ 85 logements sur une quinzaine d'années intégrant une offre diversifiée correspondant aux projets faisant l'objet d'un permis d'aménager et au potentiel de densification.

Le rythme de constructions neuves peut s'estimer à environ 8 à 10 logements / an en intégrant le desserrement de population (la taille des ménages diminuant, il faut davantage de logements pour maintenir la population).

Ainsi la population communale atteindrait environ 818 habitants vers 2036, soit environ 210 habitants supplémentaires par rapport au dernier recensement (606 habitants en 2017). Cette offre sera répartie en densification (une douzaine de logements) et dans des secteurs à ouvrir à l'urbanisation (73 logements) en 2 phases.

- **Prévoir une offre diversifiée de logements pour tous les âges de la vie en favorisant "le parcours résidentiel"**

Afin d'éviter les inconvénients d'un développement démographique et social trop homogène, les opérations d'urbanisme devront veiller à la diversité de l'offre de logements dans une perspective de mixité générationnelle et sociale, dans le cadre des objectifs du Scot. Il s'agit d'accompagner le "parcours résidentiel" qui permet à tous de trouver des logements répondant à leurs besoins et leurs attentes.

La commune souhaite ainsi continuer à favoriser une mixité d'offres de logements dans les nouvelles opérations ou en réhabilitation notamment l'accueil de jeunes ménages et le maintien des seniors autonomes dans le centre-bourg à proximité des équipements.

Une mobilité et des déplacements contribuant à une réduction des émissions de gaz à effet de serre

- **Un urbanisme favorisant les déplacements en mode doux**

L'aménagement urbain devra réduire la dépendance à l'automobile, source de pollution atmosphérique et de consommation de territoire. Les projets de construction favoriseront l'accès aux déplacements doux. Ils faciliteront ceux des personnes à mobilité réduite.

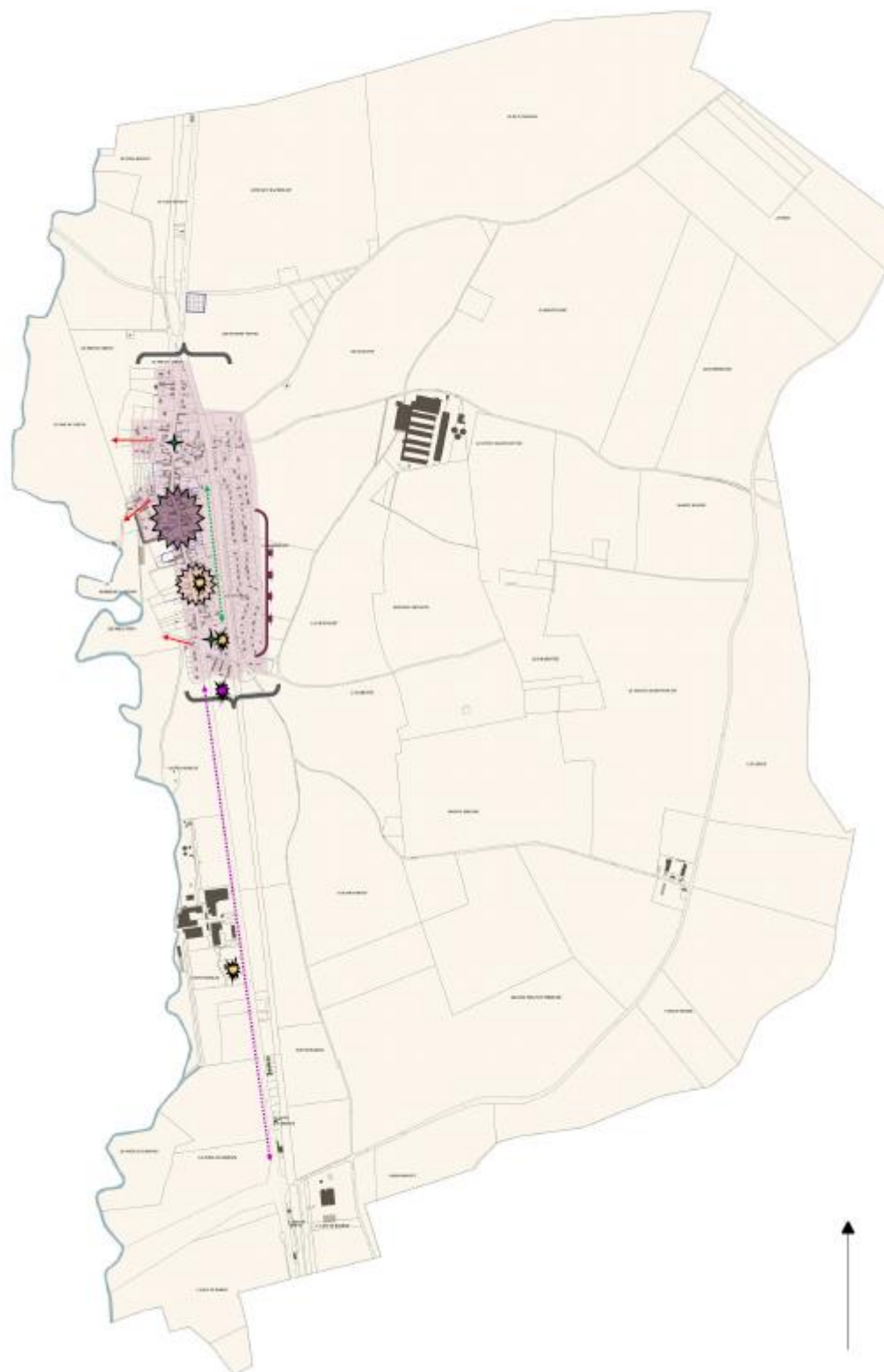
Bien que le trafic automobile tende à s'accroître, la commune souhaite essayer de réduire la vitesse le long de la RD 915 par des aménagements

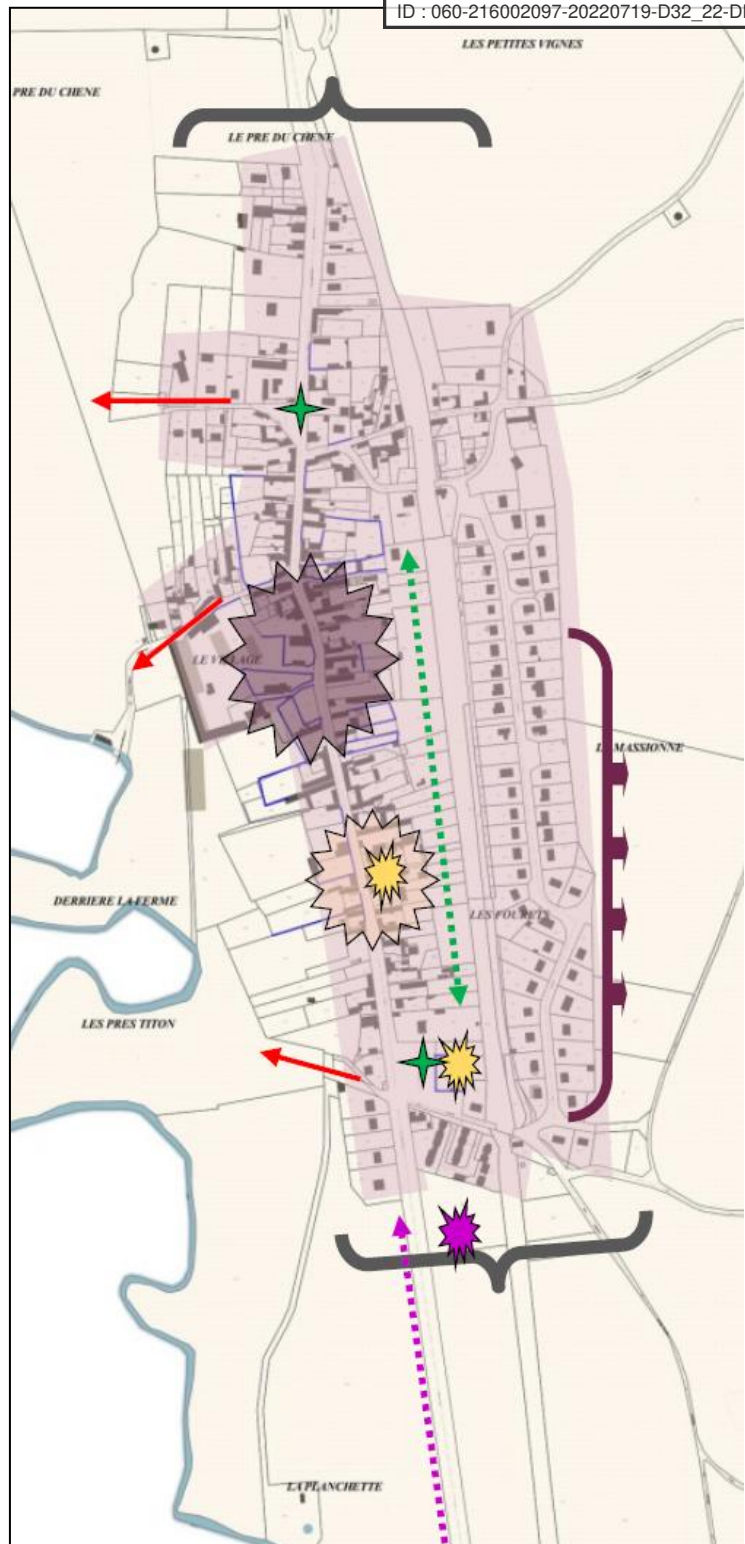
adéquates et préserver la piste cyclable existantes entre la commune et
Gisors et créer des liaisons piétonnes à proximité de la voie ferrée.

De nouvelles aires de stationnement seront prévues dans le cadre
d'un développement touristique.

Réseau Numérique :

- La commune est desservie par la fibre. Dans les nouvelles opérations, la fibre devra être déployée.





-  Identité villageoise à conserver
-  Centre-bourg à renforcer
-  Valoriser l'histoire de la commune (Pissaro)
-  Espace vert à valoriser
-  Reconversion /réhabilitation du bâti à envisager
-  Vues vers la vallée à préserver
-  Extension urbaine à envisager
-  Limites d'urbanisation à conserver
-  Piste cyclable à maintenir
-  Aménagement de stationnement à prévoir
-  Liaison piétonne à envisager

ORIENTATION 2 :
MAINTENIR ET POURSUIVRE LE
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
DANS UNE LOGIQUE COMMUNALE ET
INTERCOMMUNALE

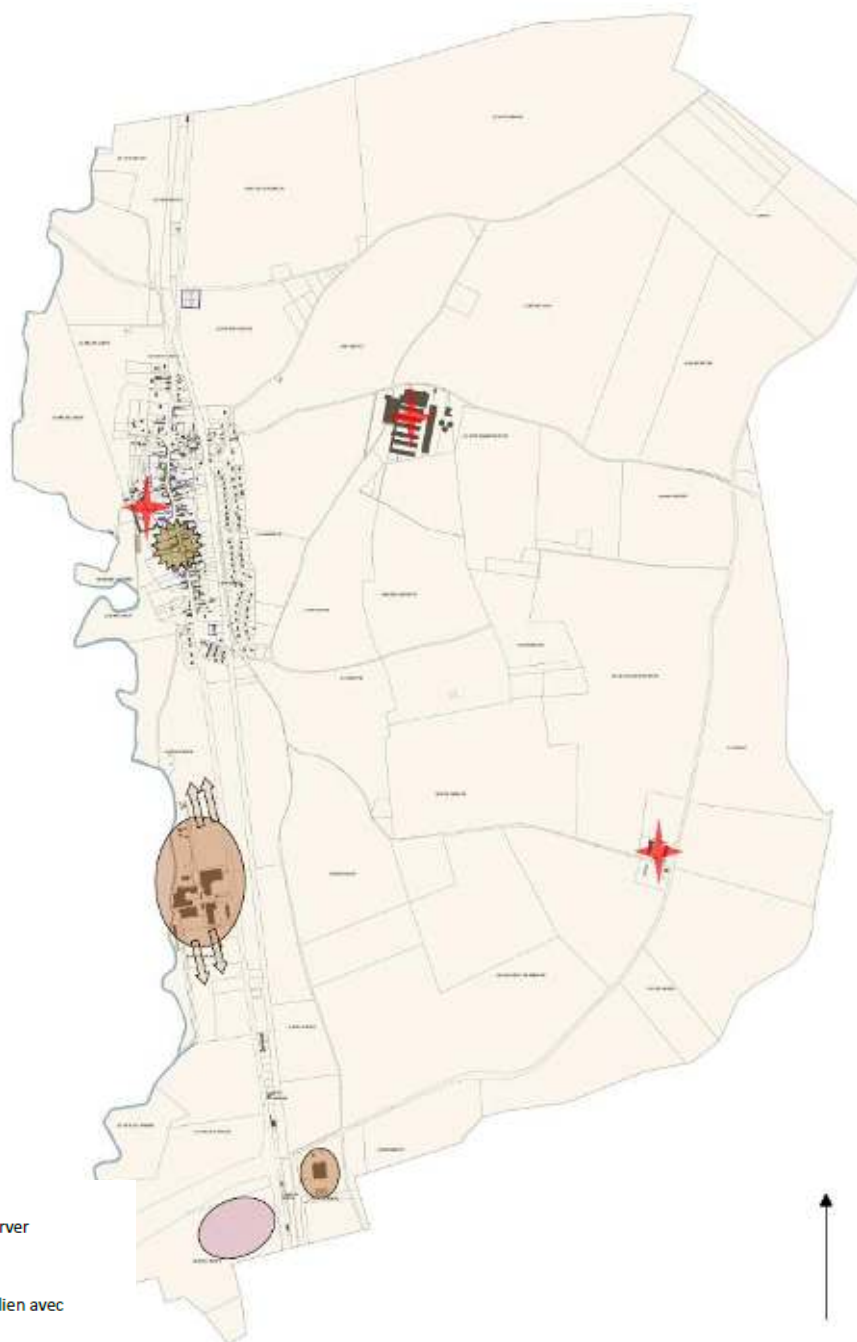
Pérenniser et développer l'offre économique et touristique de la commune :

- Le pôle saint-Charles présent sur le territoire est un pôle économique important à l'échelle intercommunale qui est à préserver. Les extensions des activités existantes sont à prévoir pour pérenniser leurs activités.
- Le site communautaire à vocation artisanale/industrielle prévu au SCot est intégré au PLU dans un souci d'intégration paysagère.
- Les activités commerciales notamment dans le centre bourg seront encouragées. L'implantation d'activités en rez de chaussée sera encouragée.
- La maison Pissaro est le support privilégié pour conforter un développement touristique : un projet d'activité culturelle et touristique dans la commune est à l'étude

Préserver l'activité agricole

- **Préserver la vocation agricole des terres** en périphérie urbaine, comme activité économique mais aussi comme espace de respiration entre les communes.
- **Le changement de destination** des constructions présentant une qualité architecturale sera mis en place

Orientation 2 : Maintenir et poursuivre le développement économique dans une logique communale et intercommunale



Siège d'exploitation agricole à préserver



Développer un projet touristique en lien avec Pissaro



Activités existantes à conserver



Extension des activités existantes envisagée



Zone à vocation artisanale/industrielle à créer dans une logique intercommunale



Extension à envisager dans une logique

ORIENTATION 3 :
**PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE
PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DE
LA COMMUNE**

Protéger et valoriser la trame verte et bleue

- **Préserver le caractère et l'image d'une commune rurale aux portes d'une ville comme Gisors** qui reposent notamment sur la présence de relations paysagères entre le plateau et la vallée.

- **Préserver les éléments structurants du paysage**

La vallée de l'Epte présente des qualités paysagères et environnementales (identifiée au SCoT) que le PLU entend préserver de l'urbanisation.

Les éléments paysagers repérés sur le territoire communal seront préservés notamment afin de :

- Protéger les alignements et les arbres isolés participant à la couronne végétale ainsi qu'aux ambiances des espaces publics (entrée de ville, ...). Renforcer la présence du végétal depuis l'espace public.
- Protéger et renforcer les haies d'essences locales participant à l'identité villageoise et limitant les ruissellements sur le territoire,
- Protéger les espaces de jardin en évitant la construction en second rang
- favoriser les essences locales,
- Maintenir le paysage ouvert des surfaces agricoles,
- Préserver les liaisons écologiques et paysagères à travers et autour de la commune,
- Préserver les zones naturelles humides

- **Penser de façon prospective les limites d'urbanisation, afin de préserver les continuités paysagères et renforcer l'identité communale**

En frange Sud, la couronne végétale de la partie villageoise sera reconstituée/renforcée de façon à préserver les continuités paysagères révélées, pour permettre la lecture du grand paysage et le maintien des corridors écologiques.

Les limites d'urbanisation seront préservées de manière à maintenir les

effets de coupure entre les territoires communaux.

- **Valoriser les espaces de respiration**

Les coupures d'urbanisation seront traitées de façon à préserver le paysage en favorisant les continuités paysagères depuis le plateau vers la vallée.

- **Gérer le ruissellement des eaux pluviales**

Les éléments réduisant les écoulements ou favorisant l'infiltration comme les boisements ou les haies seront préservés.

Des espaces potentiels pour la gestion des eaux seront réservés, en limitant les surfaces imperméabilisées, en régulant les volumes ruisselés à la source, et en favorisant les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Un schéma de gestion des eaux pluviales est à l'étude.

- **Protéger le captage**

Le captage d'eau potable présent en entrée Nord de la commune est à protéger.

Intégrer les risques et les nuisances

- **Le projet prend en compte les risques et les nuisances**

La prise en compte des risques recensés et des nuisances sonores liées aux voies bruyantes les risques sismiques, ceux liés au ruissellement, ... seront intégrés au PLU.

Les zones à dominante humide présentes sur le territoire continueront d'être préservées de l'urbanisation.

Une mobilité et des déplacements contribuant à une réduction des émissions de gaz à effet de serre

- **Un urbanisme favorisant les déplacements en mode doux**

L'aménagement urbain devra réduire la dépendance à l'automobile, source de pollution atmosphérique et de consommation de territoire. Les projets de construction favoriseront l'accès aux déplacements doux. Ils faciliteront ceux des personnes à mobilité réduite.

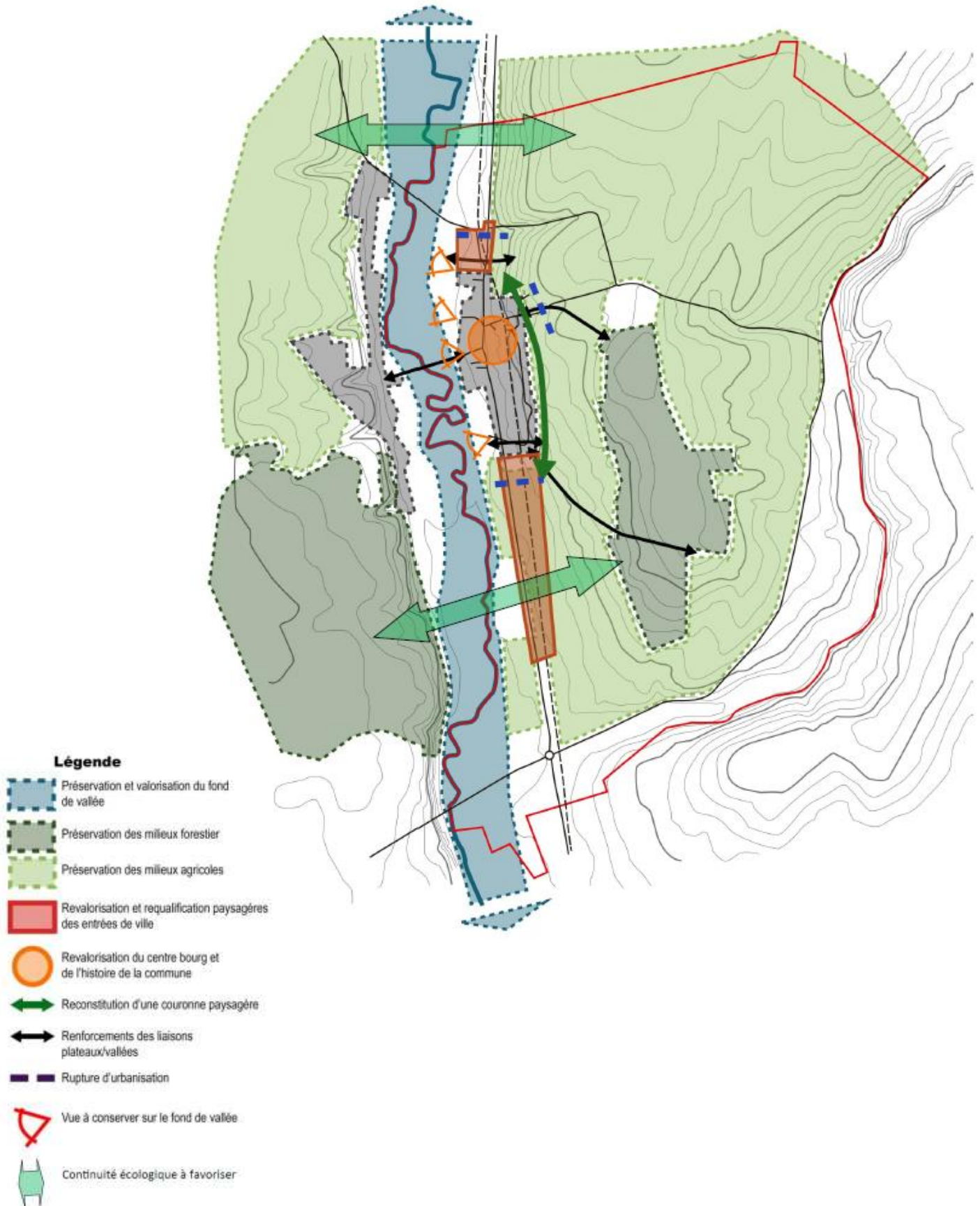
Bien que le trafic automobile tende à s'accroître, la commune souhaite essayer de réduire la vitesse le long de la RD 915 par des aménagements adéquates et préserver la piste cyclable existantes entre la commune et Gisors et créer des liaisons piétonnes à proximité de la voie ferrée.

Prendre en compte la transition énergétique

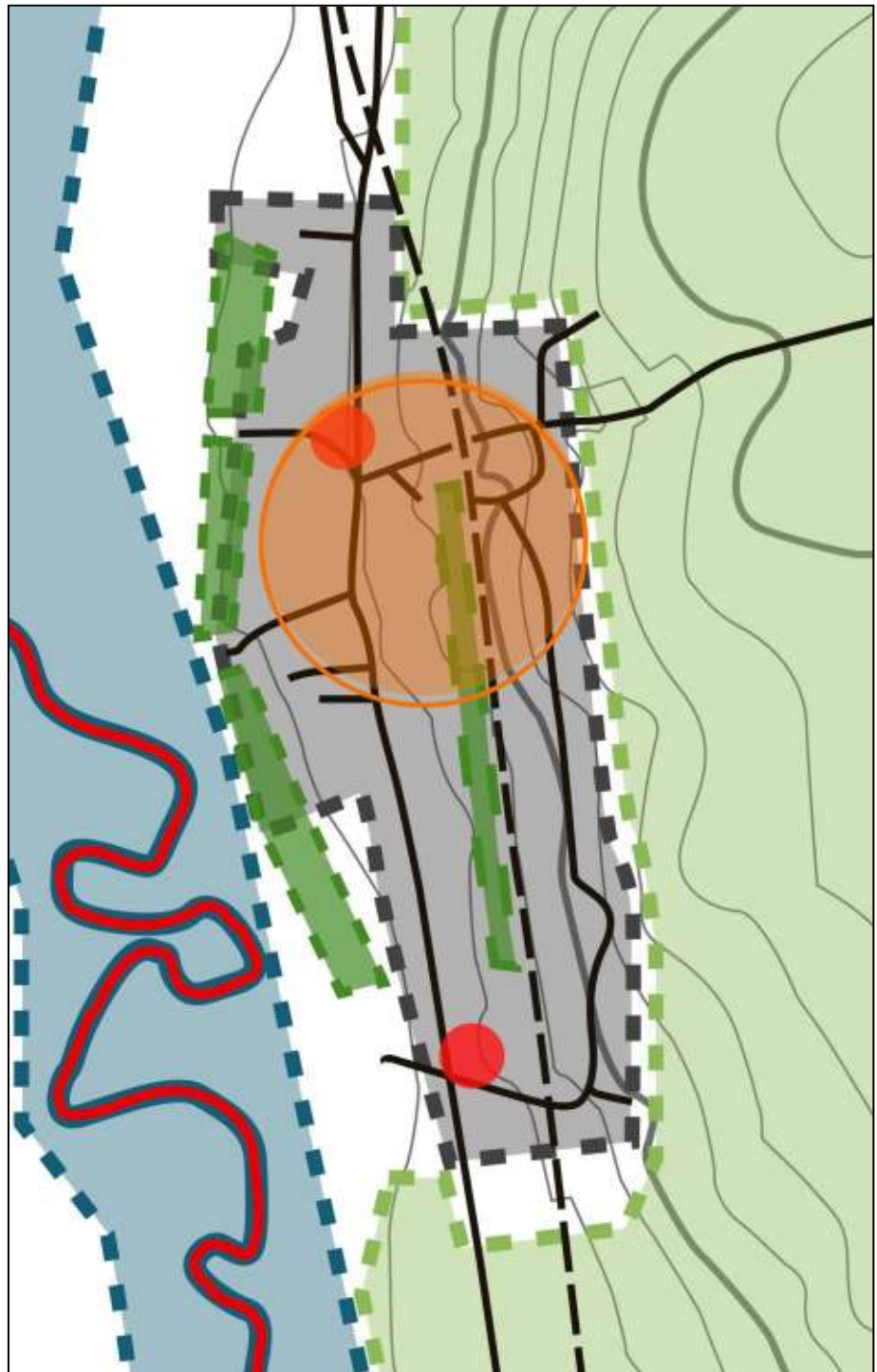
Le projet de développement urbain proposera une réglementation souple afin de permettre l'utilisation d'énergies renouvelables et/ou favoriser les constructions peu énergivores notamment dans le cadre de projet global neuf.

La commune a le projet de mettre en place un parc éolien sur son territoire sur le plateau.

Orientation 3 : Préserver et valoriser l'identité paysagère et environnementale de la commune



Zoom sur le centre bourg



Légende

-  Préservation et valorisation des jardins privées
-  Réaménagement des espaces verts existants
-  Revalorisation du centre bourg et de l'histoire de la commune