



Ville d'Etrépagny

Commune d'Etrépagny

Département de l'Eure

Plan Local d'Urbanisme

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 9 mars 2017**

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

Qu'est ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le P.L.U., document plus ambitieux que le P.O.S., doit comporter un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la ville pour les 10 à 15 années à venir : il s'agit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, P.A.D.D.

Le P.A.D.D. définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et de préservation ou remise en état des continuités écologiques.

Le P.A.D.D. arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues par la commune.

Le P.A.D.D. fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le P.A.D.D. définit la stratégie d'aménagement et de développement durable de la commune qui va lui permettre de s'inscrire parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans l'urbanisme :

- le respect du principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- le respect de la diversité des fonctions et de la mixité sociale pour les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activité, d'équipement et de gestion des eaux ;
- le respect du principe d'utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains, la sauvegarde du patrimoine bâti, la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, des écosystèmes, des sols, des sous-sols, des espaces verts, la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature, ...

Les orientations du P.A.D.D. ont une portée non normative, mais doivent être cohérentes avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le règlement, qui sont opposables juridiquement.

Le Plan Local d'Urbanisme, par la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, contribue à permettre la valorisation des atouts de la commune de d'Etrépagny pour favoriser son attractivité et améliorer son cadre de vie, dans un souci de respect de son environnement.

Institué par la loi Solidarité Renouvellement Urbain, ce Projet constitue un guide stratégique et politique qui dessine l'Etrépagny de demain comme une commune attractive, dynamique, accessible et accueillante.

Ce Projet est traduit aussi bien spatialement par le plan de zonage que juridiquement par le règlement, afin d'assurer l'application des orientations de développement de l'Etrépagny de demain.

Etrépagny, commune attractive

Pour un développement maîtrisé et une diversification du parc immobilier sterpinacien Pour un équilibre entre urbanisation et espace naturel / agricole

Afin de promouvoir son attractivité et accroître sa population de manière maîtrisée, Etrépagny poursuit ses efforts avec différentes mesures. Il s'agit d'offrir un parc immobilier diversifié répondant à l'ensemble des besoins tout en préservant le tissu urbain existant et en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole.

➤ *Prévoir un développement démographique en cohérence avec les dynamiques communales*

Au regard de la croissance démographique lors des différents recensements, du contexte dans lequel la ville s'inscrit et des attentes communales, il est envisagé un scénario équilibré avec une croissance démographique annuelle de 0,5%, soit d'ici 2030, 300 habitants supplémentaires. Etrépagny passerait, ainsi, de plus 3 830 habitants en 2014 à plus de 4 130 en 2030.

Au vue de cette croissance, la commune devra accueillir près de 320 nouveaux logements en tenant compte du point mort qui correspond au besoin en logement pour maintenir la population au même niveau.

Ces nouvelles constructions devront répondre aux besoins de la population sterpinacienne et faire face à certaines carences du parc immobilier recensées dans le diagnostic territorial. Pour rappel, les constats suivants ont été faits :

- une large majorité de maisons qui confère à la commune une caractéristique pavillonnaire ;
- une part de propriétaires très fortement majoritaire ;
- une commune qui garde davantage ses habitants ;
- un parc de logements globalement ancien ;
- une majorité de très grands logements, ce qui limite fortement le phénomène de desserrement des jeunes.

Etrépnay souhaite donc encourager en priorité la construction de logements de taille moyenne, soit des T2 et des T3, afin d'une part de répondre au phénomène de desserrement des jeunes sterpinaciens, d'autre part de faire face à la baisse du nombre de personnes par ménage, marquée par la hausse des ménages de 1 personne, et enfin pour accueillir de jeunes ménages avec enfant afin d'enrayer le phénomène de vieillissant de la population.

➤ *Diversifier l'habitat en centre ville*

La friche commerciale de l'ancien Champion, en plein cœur de l'hypercentre, amène la commune à procéder à une réflexion globale d'aménagement de ce secteur au positionnement stratégique en permettant l'accueil, outre d'un équipement public phare et d'activités, d'un habitat approprié proposant du micro collectifs en cohérence avec le cadre bâti adjacent. Ce programme pourrait répondre aux besoins identifiés de petits logements.

➤ *Développer l'habitat social de qualité dans les interstices propices*

Pour poursuivre la mixité urbaine et sociale et faciliter le parcours résidentiel des jeunes actifs sterpinaciens, la commune d'Etrépnay souhaite réaliser deux programmes d'habitat social, l'un d'une quinzaine de logements rue du 30 novembre et l'autre d'une dizaine d'appartements derrière l'Hôtel de Trim.

➤ *Assurer un développement communal cohérent et judicieux, peu consommateur d'espace agricole*

Pour répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, Etrépnay a l'ambition de restituer à l'espace agricole un ensemble de terrains destiné à être urbanisé.

Ainsi, sur les 28,6 hectares restant à urbaniser au regard du zonage du P.O.S. par rapport à l'ensemble des opérations réalisées, la commune souhaite redonner plus de 12 hectares à l'espace agricole. La commune projette, en effet, de diminuer les espaces à urbaniser de 40% par rapport au P.O.S. Etrépnay vise un total d'environ 16 hectares d'espaces à urbaniser répartis de la manière suivante :

- 7 hectares destinés à l'habitat, soit 43% ;
- 3 hectares destinés aux équipements, soit 19% ;
- 6 hectares destinés à l'activité économique, soit 38%.

Entre 2002 et 2015, 50,4 ha ont été consommés pour la production de logements, la réalisation d'équipements et l'implantation d'activités sur le territoire, soit 3,8 ha par an. Pour les quinze prochaines années, l'objectif de la commune est de réduire cette consommation à 16 ha, soit 1,06 ha par an et ce dans le but de limiter la consommation de l'espace.

Pour assurer une urbanisation homogène et continue de son territoire, pour conserver une unité de l'espace urbain afin d'éviter l'étalement de l'habitat et préserver les terres agricoles et répondre aux besoins des populations, Etrépnay souhaite mener une politique de développement de l'habitat à travers deux objectifs qui se positionnent sur des échelles spatiales différentes.

Le premier est un travail de renouvellement urbain et de densification modéré du tissu urbain stérpinacien à travers l'urbanisation de sites encore vierges ou très peu denses au sein de l'espace urbain. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation guideront le développement de ces secteurs.

Le second objectif est l'ouverture à l'urbanisation de deux zones, mais de manière progressive. Il s'agira, dans un premier temps, d'urbaniser la dent creuse (A) de 3,4 hectares, située entre les résidences Les Roses et Les Lilas à l'ouest et les habitations le long de la rue de l'Ecaubert à l'Est, puis dans un second temps à plus ou moins long terme, lorsque la zone "A" sera entièrement bâtie, d'urbaniser le secteur (B) de 2,6 hectares compris entre les rues du Général Leclerc et du 30 Novembre, au Nord des Résidences Picardie et Provence.

C'est à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation que l'aménagement de la première zone (A) sera faite afin notamment de répondre aux différents besoins en logements et de connecter le secteur à son environnement dans le but de créer un véritable quartier unifié et non des micro secteurs fermés sur eux-mêmes.

Enfin, pour accompagner le développement de la ville et répondre aux futurs besoins de sa population, Etrépnay veut conserver une zone de plus de 3 hectares affectée uniquement aux équipements publics dans la continuité du pôle d'équipements existant, rues J Brel et des Marronniers.

Concernant les hameaux de la Lande Vinet et de la Broche, ainsi que le secteur d'habitat diffus de Saint Martin, la commune ne souhaite pas développer leur urbanisation, sans pour autant empêcher l'évolution du bâti existant, et ce afin de limiter l'étalement urbain et de préserver les terres agricoles qui les entourent.

Pour une modernisation et une rénovation des équipements sportifs existants

Pour la création de nouveaux équipements publics au rayonnement supracommunal

Avec un niveau d'équipement public très complet, Etrépnay souhaite continuer sa politique de modernisation et de réhabilitation. La commune veut répondre au mieux, d'une part aux attentes et pratiques culturelles, sportives et associatives des stérpinaciens, et d'autre part aux objectifs de développement durable en intégrant des critères de haute qualité environnementale.

Ainsi, la commune souhaite porter son action sur deux objectifs.

➤ *Améliorer le fonctionnement et les conditions d'accueil de plusieurs équipements sportifs*

➤ rénover les terrains de tennis extérieurs

Pour palier la vétusté et les dégradations des trois terrains de tennis extérieurs, la commune a le souhait de les rénover afin d'assurer une pratique sportive et ludique dans de bonnes conditions. Cette action s'inscrit pleinement dans la politique de rénovation du pôle d'équipement sportif de la commune qui a débuté il y a plusieurs années, en partenariat avec la Communauté de Communes du Canton d'Etrépnay.

- assurer une pratique pérenne du football

Pour répondre à trois problèmes que sont la mise aux normes des vestiaires, l'agrandissement du stade lui-même pour obtenir une homologation, et enfin la sécurisation de ses abords, la commune d'Etrépnay réfléchit, en partenariat avec la Communauté de Communes du Canton d'Etrépnay, à la modernisation de son stade soit par une réhabilitation, soit par la réalisation d'un nouveau stade.

Développer une offre d'équipements publics au rayonnement supracommunal

- offrir à la jeune population du canton d'Etrépnay un nouvel équipement culturel, moderne et respectueux de l'environnement

Pour palier la saturation du bâtiment de l'Hôtel de Trim qui accueille l'école de musique, et la vétusté du Mille Club dans lequel la danse est enseignée, la commune d'Etrépnay a le projet de réaliser une Maison de la Vie Associative.

Ce projet permettra de développer l'école de musique et de danse à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes du Canton d'Etrépnay en créant un auditorium et de nouvelles classes de musique et de danse. L'objectif recherché est d'améliorer le fonctionnement et l'accueil des élèves, de permettre l'inscription de nouveaux adhérents, d'assurer une accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite.

Impliquée dans la préservation de l'environnement, la commune souhaite que le projet s'inscrive dans une démarche de Haute Qualité Environnementale, notamment pour les critères énergétique et acoustique.

Cette opération s'inscrit dans les objectifs de renforcer et de développer l'accès de tous les publics aux pratiques culturelles prônés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la Charte du Territoire du Pays Vexin Normand, mais également par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire.

- accueillir un équipement structurant en hypercentre

Pour renforcer l'attractivité du centre ville, la commune réfléchit à l'implantation d'un équipement public phare sur la friche de l'ancien Champion, en complément d'un programme de logements et d'activités, dont l'attractivité s'étendrait à l'ensemble de la Communauté de Communes du Canton d'Etrépnay. Il s'agirait d'un équipement qui regrouperait une diversité de services répondant aux besoins actuels et futurs de la population supracommunale.

Pour le maintien d'un bon niveau d'accès aux communications numériques

Pour communiquer, entreprendre, télétravailler, étudier ou encore se distraire, l'accès aux communications Internet est indispensable à la vie quotidienne des sterpinaciens. Dans ce cadre, la commune met en œuvre toutes les possibilités liées à ses propres compétences et à ses moyens financiers pour permettre le développement et la densification des réseaux de communication numérique les plus modernes.

Etrépagny, commune dynamique

Pour asseoir l'attractivité économique d'Etrépagny à court, moyen et long terme

Afin de poursuivre la dynamique économique et commerciale, Etrépagny mène une politique de développement à travers quatre projets.

↳ Préserver le centre-ville comme un véritable cœur de vie commercial animé, attractif et qualitatif

Pour maintenir la centralité du centre ville et renforcer son développement économique, la commune a la forte volonté de préserver ce secteur pour offrir aux sterpinaciens un espace de vie central convivial. Pour cela, Etrépagny a l'ambition de conserver la rue Georges Clémenceau comme un axe commercial prioritaire. A ce titre, pour asseoir le maintien et le développement de ses commerces, la commune envisage de prendre une mesure de préservation des locaux commerciaux des rez-de-chaussée sur un périmètre déterminé. Il s'agit là d'un outil réglementaire qui accompagne sa politique de préservation des commerces en centre ville.

↳ Renforcer les capacités d'accueil à vocation économique

Pour répondre à une demande de foncier économique tant à l'échelle communale qu'intercommunale, la commune d'Etrépagny souhaite s'inscrire pleinement dans les objectifs du S.Co.T du Pays Vexin Normand, en étendant la zone d'activité économique, dite de La Porte Rouge, sur une superficie d'une dizaine hectares. Cette zone permettrait d'accueillir de nouvelles constructions d'industries non nuisantes, d'artisanat et de services.

De plus, ce projet s'inscrit dans la volonté communale de renforcer l'attractivité économique déjà importante de la ville et de soutenir l'emploi local.

↳ Favoriser l'accueil de commerces et de petites entreprises sur un secteur stratégique en mutation

Avec la possibilité de restructurer la friche commerciale de l'ancien Champion, en plein cœur de l'hypercentre, la commune souhaite favoriser, sur ce secteur, un accueil mixte, qui outre l'implantation d'un équipement public phare et de logements, recevrait un ensemble d'activités ciblées avec un triple objectif : s'intégrer parfaitement dans un tissu d'habitations, compléter l'offre commerciale existante et répondre dans la mesure du possible aux demandes générées par la population actuelle et future.

↳ Assurer la pérennité de l'activité agricole sur la commune

Les espaces agricoles sont très importants sur la commune d'Etrépagny et présentent un intérêt en termes de patrimoine, de ressources naturelles et de rôle social. Il est par conséquent nécessaire d'une part de préserver les grandes entités agricoles cohérentes de la plaine et du plateau ; et d'autre part de permettre le maintien, la gestion et la pérennité des exploitations ayant leur siège social sur la commune notamment en protégeant les bâtiments en activités et en permettant la création de nouvelles infrastructures.

Etrépagny, commune accessible

Pour un renforcement de la sécurité routière et une amélioration des déplacements

Afin de sécuriser au mieux les déplacements, d'assurer un meilleur fonctionnement de la trame viaire et d'en accroître la lisibilité, Etrépagny envisage un ensemble de projets.

Renforcer la sécurité routière sur la commune

Pour palier les nuisances dues à un flux important de camions, notamment en période de campagne betteravière, et à un problème de vitesse excessive des véhicules sur les routes départementales mais également sur certaines voies communales, la commune, en partenariat avec le Conseil Général de l'Eure, mène une réflexion active pour solutionner ces deux problématiques.

Avec pour objectif la sécurité routière, il s'agirait de travailler sur l'aménagement des carrefours RD6 / RD3 et RD6 / RD14b et de l'implantation d'un radar pédagogique.

Améliorer l'accessibilité des lotissements du secteur Nord / Est

Pour désenclaver le secteur d'habitations de part et d'autre de la rue d'Heudicourt, la commune a le projet de réaliser une voie de liaison, dans le prolongement du chemin des Mareyeurs en suivant le tracé de la VC 77, qui se connecterait au rond point de la route de Gisors après avoir longée l'arrière de l'aérodrome. Ce projet fera suite à l'élargissement du chemin des Mareyeurs avec la création d'une voie piétonne réalisé en 2013.

Ainsi, cette voie permettrait de réaliser un véritable cheminement par le Nord de la commune avec, depuis la rue des Mareyeur, l'emprunt de la RD 127, de la RD 12 et de la VC 48 afin de rejoindre la RD 6 en direction de Doudeauville.

Projeter un maillage viaire cohérent pour assurer une communication optimale entre les futures zones d'habitations et le tissu urbain existant

Pour éviter un enclavement des sites qui porteront le développement urbain communal, Etrépagny a élaboré plusieurs principes de liaisons se connectant à certaines voiries existantes afin d'assurer une bonne fluidité et offrir une meilleure lisibilité de la trame viaire du secteur Nord / Ouest.

Renforcer la sécurité routière autour de la Sucrierie

Pour palier les problèmes de sécurité routière autour de la Sucrierie, dont le site est coupé en deux par la route du Four à Chaux, le projet de prolongement de la VC 56 rejoignant la RD 6 permettrait d'éviter le flux important de véhicules sur la route du Four à Chaux dont une partie serait rétrocedée à l'usine Saint Louis Sucre afin d'unifier son site.

Etrépigny, commune accueillante

Pour une valorisation et une préservation des composants paysagers du territoire Pour une préservation du cadre de vie des sterpinaciens

Le territoire communal est composé de terroirs diversifiés : plateau agricole, coteaux boisés, rivière de la Bonde, noyau urbain concentré au cœur du territoire.

La commune a su se préserver du phénomène d'étalement et de mitage tout en disposant aujourd'hui encore d'espaces de respiration au sein de son tissu urbain.

La présence d'espaces agricoles de grande échelle à proximité immédiate du tissu bâti permet un rapport visuel et physique entre l'espace urbain et l'espace naturel. Et la perception des coteaux boisés renforce cette proximité de l'élément naturel avec la ville.

Concernant le paysage urbain, le dialogue entre espace bâti, jardins privés et espaces paysagers publics est, aujourd'hui, un élément fondamental de l'identité d'Etrépigny qu'il convient de protéger et de valoriser. Le maintien des espaces jardinés ou naturels interstitiels au cœur du tissu urbanisé contribue à la valorisation de l'image communale.

La préservation du caractère traditionnel du bâti à travers l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme participe également à la valorisation du centre ville et de son identité.

En termes de paysage naturel, le plateau du Vexin dans lequel la commune s'inscrit, qui offre des paysages étendus avec des horizons lointains ponctués de boisements épars, constitue les éléments forts du paysage.

La sauvegarde de ce patrimoine paysager s'exprime donc par la permanence des pratiques agricoles présentes sur la commune.

Afin de préserver son patrimoine paysager, de continuer à améliorer et à embellir son cadre de vie et protéger son patrimoine bâti, la commune d'Etrépigny envisage différentes actions.

Préserver la trame aérée et végétalisée de l'habitat pavillonnaire sterpinacien

Pour protéger le tissu végétal au sein du cadre urbain, la commune souhaite préserver et inciter la végétalisation des espaces privatifs, aujourd'hui porteuse de l'identité sterpinacienne afin de garantir un cadre de vie agréable aux habitants.

Protéger le patrimoine bâti local

Etrépigny compte un monument inscrit à l'inventaire des monuments historiques - l'église Saint Gervais et Saint Protas - plusieurs édifices et de nombreuses habitations présentant un intérêt historique et architectural, témoin de l'identité patrimoniale du Pays du Vexin Normand.

La commune a l'ambition, à travers l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, de préserver un ensemble de bâtis de caractère afin notamment de conserver l'identité du centre ville.

 Préserver les vues identitaires

Le paysage urbain d'Etrépigny est profondément marqué par les vues offertes sur les deux clochers de l'église Saint Gervais et Saint Protais. Il convient donc de protéger l'ensemble des perspectives sur cet élément repère.

 Maintenir une délimitation claire et de qualité entre espaces naturels et espaces urbains

Les zones de contact entre les espaces naturels et les zones bâties portent des enjeux primordiaux à la fois en termes de gestion des usages et de qualité du milieu naturel et paysagé. Il conviendra donc d'apporter un soin particulier au traitement paysagé des limites entre espace urbain et espace naturel, notamment lors de la future urbanisation des zones AU, en veillant à un traitement naturel des fonds de terrain, en privilégiant les haies bocagères et en respectant les préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère du Pays du Vexin Normand.

 Protéger les espaces agricoles et les espaces boisés

L'affirmation et le confortement du caractère rural et du paysage ouvert est une orientation essentielle pour la commune d'Etrépigny. Il s'agit donc d'assurer le maintien de l'activité agricole tant dans son rôle de patrimoine que de ressources naturelles, et de garantir la protection de l'ensemble des espaces boisés, aujourd'hui classé en zone naturelle et en espaces boisés classés qui participent activement au cadre de vie des habitants aussi bien par son rôle d'espaces de loisirs et de détente que par sa vocation d'espaces naturels.

 Favoriser et sécuriser les modes de déplacements doux sur la commune

Pour renforcer les déplacements doux d'usage au sein du tissu urbain, la commune souhaite d'une part poursuivre les aménagements de voirie afin d'assurer une déambulation sécurisée des piétons et des cycles, et d'autre part réaliser des liaisons douces en site propre, reliant les différentes polarités communales. Ces nouveaux cheminements seront pensés à partir de celui réalisé dans le jardin public, de la ruelle Saint Martin et de l'ensemble des sentes traversant l'espace urbain.

Pour permettre aux sterpinaciens une pratique des espaces naturels communaux, Etrépigny souhaite proposer des circuits empruntant les voiries communales ainsi que les chemins ruraux pour constituer de véritables promenades entre la plaine, les coteaux boisés et le plateau. Ces circuits pourraient nécessiter des aménagements sécuritaires ponctuels sur des secteurs identifiés comme présentant un danger potentiel tel que le pont sur la voie communale du Four à chaux à la Belle Lande.

Dans ce cadre, la commune envisage également l'aménagement d'une voie verte reprenant le tracé de l'ancienne voie ferrée allant jusqu'à Gisors afin de se connecter à la voie verte existante Gisors / Gasny. Ce projet devra se faire à une échelle supracommunale avec notamment comme partenaire le département de l'Eure.

 Maintenir les corridors écologiques

Sensible à la préservation de l'environnement, la commune souhaite protéger ses corridors écologiques continus et libres d'obstacles, reliant la plaine, les coteaux, la vallée et le plateau. Il s'agit de favoriser la circulation de la faune entre ces différents espaces naturels notamment à travers un zonage empêchant toute rupture de ces continuités naturelles.

Cette volonté s'inscrit dans les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Haute Normandie concernant la protection de la trame verte constituée par l'ensemble des corridors écologiques présents sur la commune.

 Effacer le vannage et renaturer la Bonde

Pour assurer la libre circulation piscicole et permettre la diversification des habitats aquatiques, la commune, avec un ensemble de partenaires, souhaite restaurer la continuité écologique de la Bonde dans la traversée d'Etrépnay par le contournement de la chute du Moulin du Bourg et le démantèlement du vannage de Vatismesnil. Ces actions permettraient également de requalifier l'aspect paysager des berges.

Ce projet s'inscrit pleinement dans les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Haute Normandie concernant la valorisation de la trame bleue que constitue la vallée de la Bonde.

 Limiter les risques d'inondabilité

Pour prendre en compte le risque d'inondabilité, la commune souhaite mettre en place des mesures de prévention urbanistiques et techniques dans les secteurs exposés au risque de submersion liée à la Bonde, notamment à travers des critères de surélévation des constructions.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'Etrépagny

