



Plan Local d'Urbanisme



2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2015

Révision arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2016

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2017

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 28 juin 2017

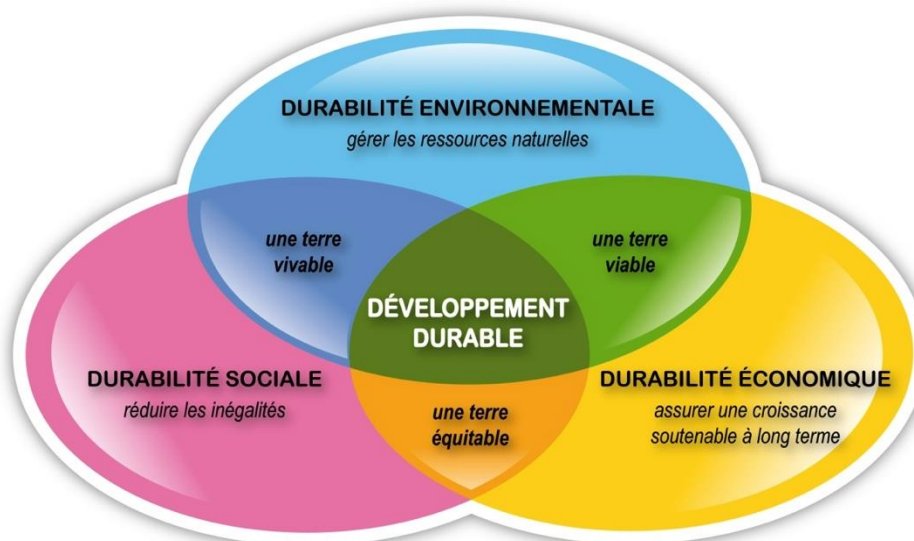
Le Maire

Grégoire Dublineau



Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'un « projet de territoire », une vision stratégique et prospective du développement territorial à l'horizon 2030. Ce document est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable. Il n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérents avec lui.



Rappel du contexte réglementaire

L'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme précise :

« 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 maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- 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 du patrimoine bâti remarquables ;

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 ;

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. »

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme expose :

« 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 arrête 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

L'esprit du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD d'Eaubonne est en partie fondé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le rapport de présentation. C'est à partir de cet « état des lieux », de ses atouts et de ses faiblesses qu'un faisceau de pistes d'intervention est proposé.

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont mis en avant plusieurs enjeux majeurs, qui sont autant de défis auxquels la commune d'Eaubonne a choisi de répondre dans le cadre de l'élaboration de son projet de territoire.

Les orientations du PADD doivent ainsi permettre la mise en oeuvre de deux grands principes :

- ✓ **La protection de l'environnement et la mise en valeur du cadre de vie du territoire eaubonnais dans son ensemble, avec une attention particulière portée sur la préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager, élément fort de l'identité communale ;**
- ✓ **Le renforcement de l'attractivité du territoire et de son dynamisme, conjugué à la volonté d'une croissance urbaine cohérente et maîtrisée, qui s'inscrit dans une vision durable de l'avenir du territoire et qui vise à améliorer la vie quotidienne des habitants.**

Ainsi, le PADD est structuré autour de 4 axes, au travers desquels sont déclinés les grands principes évoqués précédemment :

Axe 1 : Préserver la qualité architecturale et paysagère des quartiers et améliorer le cadre de vie du territoire	p 4
Axe 2 : Accompagner l'évolution démographique en structurant l'offre de logements et d'équipements publics.....	p 6
Axe 3 : Favoriser un développement économique adapté aux potentiels et aux caractéristiques de la commune.....	p 8
Axe 4 : Poursuivre les actions en faveur du développement durable et de la préservation de l'environnement.....	p 9

Axe 1 : Préserver la qualité architecturale et paysagère des quartiers et améliorer le cadre de vie du territoire

Axe 1 : Préserver la qualité architecturale et paysagère des quartiers et améliorer le cadre de vie du territoire

Les éléments du constat

Les différents quartiers d'Eaubonne comportent un bâti de bonne qualité et offrent un cadre de vie agréable, à la fois dans les tissus d'habitat individuel et dans les résidences d'habitat collectif. Les quartiers pavillonnaires occupent une part importante du territoire communal et participent largement à son identité. Certains se distinguent d'ailleurs par une véritable qualité patrimoniale, sur le plan architectural, urbain et paysager. D'une manière plus générale, Eaubonne bénéficie d'un éventail de formes urbaines et de styles architecturaux caractéristiques des différentes époques d'urbanisation et de construction qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Dans le même temps, des constructions plus denses et contemporaines ont récemment vu le jour ou seront achevées à court terme (notamment à proximité de la gare d'Ermont -Eaubonne dans le cadre de la ZAC). D'autres seront réalisées à plus long terme sur quelques sites identifiés, avec une attention particulière apportée à l'intégration architecturale et urbaine de ces projets dans leur environnement.

Par ailleurs, la commune comporte plusieurs grands espaces verts identifiés et protégés au titre du PLU (mais qui, pour certains, mériteraient une requalification), des jardins, des squares et des cœurs d'îlots verts, qui ne sont pas reliés par une trame verte structurante.

Orientations générales

- Renforcer la place de la nature en ville en développant une trame paysagère à l'échelle de la commune :
 - Renforcer la protection des espaces naturels et engager des actions de valorisation (à l'intérieur de ces espaces mais aussi à leurs abords immédiats) afin de faciliter leur usage ;
 - Préserver les alignements d'arbres existants et en créer de nouveaux sur les grands axes ;
 - Préserver la présence végétale dans les tissus pavillonnaires, notamment dans les secteurs patrimoniaux (jardins, cœurs d'îlots, clôtures, très beaux arbres).
- Ne consommer aucun espace naturel, agricole et forestier et préserver leur vocation
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural, historique et paysager :
 - Limiter plus fortement les possibilités d'évolution au sein des quartiers pavillonnaires, dans le respect des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), et mieux encadrer les constructions nouvelles ou les extensions modérées du bâti, notamment au sein des tissus possédant un caractère patrimonial ;
 - Compléter l'identification des ensembles urbains et éléments bâtis (constructions, clôtures) remarquables non classés ou inscrits aux Monuments Historiques ; définir un degré de protection adapté selon les enjeux de protection et le niveau d'intérêt des édifices concernés ;
 - Mettre en place un circuit piétonnier de découverte du patrimoine de la ville.
- Favoriser les actions en faveur de la réhabilitation du bâti et de l'aménagement des espaces extérieurs pour les ensembles résidentiels.

Axe 1 : Préserver la qualité architecturale et paysagère des quartiers et améliorer le cadre de vie du territoire

- Affirmer le rôle de lieu de vie du centre ville, en engageant une réflexion sur son évolution et en définissant des pistes d'actions :
 - sur le traitement de l'espace public ;
 - sur la « mise en scène » des équipements et monuments (mairie, médiathèque, marché etc.) : perspectives visuelles, aménagement des abords, signalétique, etc.
 - sur la requalification du bâti dégradé (avenue de l'Europe).
- Pour les secteurs de projets : définir des gabarits et des formes urbaines adaptés au contexte urbain de chaque site d'accueil, notamment au travers d'orientations d'aménagement et de programmation.

Axe 2 : Accompagner l'évolution démographique en structurant l'offre de logements et d'équipements publics

Axe 2 : Accompagner l'évolution démographique en structurant l'offre de logements et d'équipements publics

Les éléments du constat

La commune d'Eaubonne connaît depuis de nombreuses années une croissance démographique importante, induite par une dynamique de construction de logements.

La population d'Eaubonne se caractérise par une proportion importante de cadres et de retraités, une augmentation de la part des moins de 19 ans et surtout une taille des ménages qui reste relativement élevée (environ 2,5) et qui devrait logiquement diminuer dans les prochaines années. On constate, par ailleurs, un léger déséquilibre entre le parc de logement actuel et la composition des ménages ; il existe donc un enjeu d'adaptation de l'offre, notamment pour permettre aux jeunes actifs et aux petits ménages (de une ou deux personnes) de trouver à se loger plus facilement dans la commune.

Par ailleurs, la commune dispose aujourd'hui d'une offre relativement satisfaisante en matière de petite enfance, de santé ainsi que d'équipements sportifs et culturels, principalement présente au nord de la voie ferrée. Néanmoins, la hausse continue des effectifs en maternelle et celle plus récente en élémentaire rendent ces équipements scolaires aujourd'hui proches de la saturation.

Enfin, sur le plan de la mobilité et des transports, la desserte du territoire est relativement inégale, avec la présence de deux gares dans la partie Sud de la commune dont un pôle d'échanges multimodal, récent et fonctionnel (la gare d'Ermont-Eaubonne), mais une partie Nord moins bien desservie.

Ainsi, la Municipalité souhaite aujourd'hui définir un rythme d'évolution démographique maîtrisé à l'horizon du PLU (2030), afin d'offrir à l'ensemble des habitants une offre de logements adaptée et de pouvoir anticiper les futurs besoins en termes de transports et d'équipements.

Orientations générales

- Définir un rythme d'évolution démographique maîtrisé et réaliste : 28 423 habitants à l'horizon 2030 (+ 3 817 habitants par rapport à 2013), soit une croissance de 0,85% par an en moyenne.
- Programmer un rythme moyen de construction de 110 logements par an (+ 1 425 logements à construire sur la période 2017-2030) et adapter l'offre, afin de répondre aux besoins actuels des eaubonnais et de permettre l'accueil de nouveaux habitants :
 - Identifier et réserver des sites favorables à la construction de logements (le potentiel total estimé est d'environ 1 000 logements) :
 - Chaussée Jules César/rue du Général Leclerc
 - Secteur de la gare du Champ de Courses
 - Avenue Voltaire et 33-35 rue Gabriel Péri
 - Clos de l'Olive
 - Apporter au sein des quartiers pavillonnaires une réponse complémentaire mais limitée aux besoins en nouveaux logements (169 logements sur 2017-2030, soit environ 13/an) ;
 - Favoriser la construction de nouveaux logements de taille moyenne, afin de favoriser le maintien et l'accueil des jeunes actifs et des petits ménages (de une ou deux personnes) ;
 - Renforcer la part de l'habitat social pour atteindre, d'ici 2025, l'objectif fixé par la loi SRU et renforcé par la loi Duflot, de 25% de logements sociaux parmi les résidences principales (21,39% au 1^{er} janvier 2015).

Axe 2 : Accompagner l'évolution démographique en structurant l'offre de logements et d'équipements publics

- Accompagner le développement démographique en maintenant un niveau satisfaisant d'équipements :
 - Anticiper à l'horizon 2030 les besoins en termes de petite enfance et d'équipements scolaires et permettre un rééquilibrage de l'offre sur le territoire, notamment grâce à la réalisation du groupe scolaire rue des Bussys ;
 - Conforter le bon niveau d'équipements culturel et sportif et l'offre de services et de santé, en centre-ville et dans les quartiers, en poursuivant l'amélioration et le développement des structures existantes (notamment la réhabilitation ou la reconstruction du gymnase Georges Hebert) ;
 - Favoriser l'implantation d'une maison de santé ;
 - Favoriser l'implantation d'un équipement attractif dédié aux mathématiques et aux sciences ;
 - Réserver des locaux pour permettre l'accueil de services publics.
- Améliorer la mobilité sur l'ensemble du territoire :
 - Faciliter les déplacements des piétons et la circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - Constituer un maillage cyclable structurant sur l'ensemble du territoire communal afin de favoriser les déplacements en vélo, grâce au réaménagement de certains axes stratégiques ;
 - Améliorer la desserte en bus (fréquences, plages horaires, tracés).
- Poursuivre le développement de la couverture numérique en très haut débit à travers le déploiement de la fibre optique.

Axe 3 : Favoriser un développement économique adapté aux potentiels et aux caractéristiques de la commune

Axe 3 : Favoriser un développement économique adapté aux potentiels et aux caractéristiques de la commune

Les éléments du constat

Malgré une vocation principalement résidentielle, la commune d'Eaubonne comprend néanmoins un tissu commercial en centre-ville (avec notamment un marché attractif, qui se tient 3 fois par semaine) et, dans une moindre mesure, au sein d'autres polarités secondaires, dans certains quartiers de la ville. De plus, à la faveur des opérations d'aménagement engagées dans le cadre de la ZAC, on constate un renforcement de l'attractivité commerciale à proximité de la gare d'Ermont-Eaubonne. On note cependant un manque de lisibilité, de continuité et de diversité de l'offre commerciale, notamment dans le cœur de ville mais également le long de l'avenue de Paris.

Par ailleurs, deux zones d'activités sont implantées sur la commune, l'une étant proche de la gare et l'autre, beaucoup plus excentrée, au Nord.

Tout en désirant conserver un caractère principalement résidentiel dans les prochaines années, la commune souhaite renforcer les actions visant à dynamiser son tissu économique et répondre ainsi à la nécessité de créer des emplois.

Orientations générales

- Créer les conditions favorables à l'implantation de nouveaux emplois (objectif visé : + 1 000 emplois), afin de conserver a minima le nombre d'emplois actuel par actif (0,58).
- Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises en optimisant le foncier des zones d'activités existantes.
- Conforter et dynamiser l'économie présentielle (commerces de proximité, services, professions libérales...) :
 - dans le centre ville et le long de l'avenue de Paris, notamment par un traitement qualitatif des espaces publics (à l'image des travaux qui seront engagés avenue de l'Europe) - et dans les quartiers ;
 - dans les futures opérations d'aménagement, en prévoyant des locaux adaptés en rez-de-chaussée.

Axe 4 : Poursuivre les actions en faveur du développement durable et de la préservation de l'environnement

Axe 4 : Poursuivre les actions en faveur du développement durable et de la préservation de l'environnement

Les éléments du constat

Au-delà de sa fonction paysagère indéniable sur le territoire communal, la présence végétale au sein des espaces verts de différente nature (parcs, squares...) et dans les jardins privés joue également un rôle déterminant en terme de biodiversité (trame verte) et doit donc faire l'objet d'une préservation et d'un renforcement. De son côté, la trame bleue est présente à travers le bassin des Moulinets, le bassin d'agrément au sein du parc Claude Monet et un aménagement qualitatif au niveau de l'ancien lavoir, mais elle doit être mise en valeur (le ru de Corbon est aujourd'hui canalisé sur la majeure partie de son linéaire).

Sur le plan des risques et nuisances, la commune d'Eaubonne est concernée par une pollution de l'air et sonore engendrée par les trafics automobiles, aériens et ferroviaires et est soumise à plusieurs risques naturels (effondrement lié à la présence de gypse, retrait-gonflement des argiles, inondations, etc.), qu'il convient de prendre en compte.

Une part importante du parc de logements d'Eaubonne est relativement ancienne et par conséquent énergivore. Le recours aux énergies renouvelables doit être favorisé à la fois sur ce bâti existant et bien entendu dans les futurs projets de constructions. Le territoire dispose par ailleurs d'un fort potentiel de développement en termes de réseau de chaleur et de géothermie (pompe à chaleur du collège Jules Ferry), qu'il serait intéressant de développer.

Dans le cadre du PLU, l'objectif consiste à définir des actions en faveur de la diminution de l'empreinte écologique de la ville, c'est-à-dire de son impact sur les écosystèmes et la planète. Les orientations proposées dans ce dernier axe visent ainsi à réduire l'impact des nuisances et des risques sur la population, à favoriser les modes non polluants de déplacement et à accompagner la transition énergétique d'Eaubonne.

Orientations générales

- Améliorer la biodiversité et poursuivre la remise en état, la préservation et le renforcement des continuités écologiques sur l'ensemble de la ville :
 - Préserver la présence végétale dans les tissus pavillonnaires ;
 - Poursuivre la gestion écologique des espaces verts ;
 - Favoriser les essences végétales locales plutôt que les espèces invasives, tant sur les espaces publics que privés ;
 - Développer les alignements d'arbres ;
 - Poursuivre la mise en valeur du patrimoine arboré sur la base du diagnostic réalisé ;
 - Redonner un caractère plus naturel au ru de Corbon (débusage, plantation de ripisylve) lors d'opérations d'aménagement, lorsque cela est envisageable techniquement.
- Contribuer à la préservation de la qualité des eaux souterraines en favorisant le traitement écologique des eaux pluviales (infiltration à la parcelle, traitement avant rejet dans les réseaux ou dans le milieu naturel, récupération et utilisation pour des usages domestiques).
- Intégrer les risques naturels dans tout projet d'aménagement et de construction, afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des habitants ;

Axe 4 : Poursuivre les actions en faveur du développement durable et de la préservation de l'environnement

- Favoriser la réduction de l'exposition des populations aux polluants atmosphériques et aux nuisances sonores :
 - à travers le développement des modes actifs de déplacement ;
 - par le respect des prescriptions acoustiques dans les constructions.
- Favoriser la réduction de la consommation d'énergie du bâti et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- Poursuivre la mise en œuvre de projets de géothermie.

Carte de synthèse des orientations du PADD

