

Mairie d'Etrépilly
4, place Christian de Bartillat
77 139 Etrépilly

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'ETREPILLY 2 - PADD



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes
urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du
Conseil Municipal en date du :
03/06/2026*

Le Maire

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION.....	3
II. LES OBJECTIFS DU PADD	5
II.1 Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi	6
II.2 Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire	6
II.3 Améliorer les déplacements et les circulations.	6
II.4 Préserver les espaces naturels, agricoles	7
II.5 Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie	7
II.6 Valoriser et protéger le patrimoine urbain	7
II.7 Modération de la consommation d'espace	7

I. INTRODUCTION

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est un élément obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, (Version en vigueur depuis le 12 mars 2023) assigne au PADD les objectifs suivants :

- Définir un projet global d'aménagement du territoire conciliant développement urbain, qualité paysagère et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en préservant les continuités écologiques.
- Organiser le développement de l'habitat, des mobilités, des équipements et des activités économiques, en assurant un fonctionnement cohérent, attractif et durable du territoire.
- Réduire la consommation d'espace et l'artificialisation des sols, en luttant contre l'étalement urbain et en fixant des objectifs chiffrés de modération foncière.
- Prioriser la densification et le renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les friches, les dents creuses et les locaux vacants avant toute ouverture à l'urbanisation.
- Valoriser les spécificités locales, notamment paysagères, patrimoniales et environnementales, afin de préserver l'identité du territoire.
- Anticiper l'adaptation au changement climatique et aux risques naturels, notamment le recul du trait de côte lorsque le territoire est concerné.

Ce PADD est fondé sur le diagnostic illustré dans le rapport de présentation et traduit la politique communale d'Etrépilly envisagée, selon les grands principes énoncés dans les articles L 101-2 et L 102-4 du code de l'Urbanisme :

Art. L. 102-4 du 1^{er} janvier 2016 :

Des directives territoriales d'aménagement et de développement durables peuvent déterminer les objectifs et orientations de l'Etat en matière d'urbanisme, de logement, de transports et de déplacements, de développement des communications électroniques, de développement économique et culturel, d'espaces publics, de commerce, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites et des paysages, de cohérence des continuités écologiques, d'amélioration des performances énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans des territoires présentant des enjeux nationaux dans un ou plusieurs de ces domaines.

Art. L. 101-2 du 20 décembre 2023 :

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 :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- 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 ;
- 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 ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- 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, notamment les services aux familles, 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.

II. LES OBJECTIFS DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable traduit une exigence croissante de qualité du cadre de vie, de l'environnement et un souci d'équilibre dans la répartition des lieux habités, des commerces, services et équipements. Le territoire d'Etrépilly présente une richesse des paysages bâtis et naturels, atout majeur et source d'activité qu'il convient de présenter et mettre en valeur.

Il convient de poursuivre l'endiguement du mitage anarchique des zones naturelles et boisées, en préservant strictement certains espaces et en permettant d'autres à l'ouverture de l'urbanisation. Pour répondre aux besoins identifiés au travers du diagnostic, la municipalité d'Etrépilly a souhaité une stratégie politique qui repose sur les six grandes orientations suivantes :

- 1. Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi.**
- 2. Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire.**
- 3. Améliorer les déplacements et les circulations.**
- 4. Préserver les espaces naturels, agricoles et spécifiques de bords de rivière.**
- 5. Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie**
- 6. Valoriser et protéger le patrimoine urbain**
- 7. Modération de la consommation d'espace**

II.1 Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi

- Préserver le tissu économique local ;
- Favoriser l'implantation d'entreprises au sein du tissu urbain mixte ;
- Favoriser l'implantation de structures de services (médical ou para médical) ;
- Conforter les équipements de loisirs ;
- Pérenniser les activités agricoles existantes.

II.2 Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire

- Prévoir une évolution démographique de l'ordre de 1% par an pour atteindre environ 1025 habitants en 2035
- Favoriser la densification du tissu urbain existant en permettant l'implantation de logements au sein des dents creuses en compatibilité avec le Scot Marne Ourcq,
- Préserver la morphologie urbaine ancienne du village,
- Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens,
- Ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones d'habitats diversifiées sur une superficie maximale de 1,1 hectare en extension en compatibilité avec le Scot Marne Ourcq,
- Permettre l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire,
- Développer des équipements en cohérence avec la croissance de la population,
- Valoriser le patrimoine du centre-bourg et du village, notamment en instaurant des OAP sur le patrimoine agricole permettant le changement d'affectation.

II.3 Améliorer les déplacements et les circulations.

- Améliorer les conditions de circulation pour les engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets,
- Renforcer les liaisons entre le pôle urbain et naturel,
- Faire ralentir la vitesse des circulations dans le bourg par des aménagements adaptés,
- Faciliter les dessertes de transports en commun en harmonie avec les communes voisines,
- Faciliter et sécuriser les déplacements piétons et cyclables dans le village,
- Exploiter les sentiers existants,
- Déterminer des sentiers de promenade, à pieds ou à vélo,
- Prévoir un stationnement suffisant en lien avec les nouvelles opérations,
- Prévoir des zones de circulations piétonnes dans les nouvelles OAP,
- Imposer un nombre de places de stationnement minimal par construction et/ou réhabilitation, division, extension...
- Favoriser l'installation d'équipements de recharge et de sources d'énergie alternatives à disposition du public (SDIRVE).

II.4 Préserver les espaces naturels, agricoles

- Protéger les espaces boisés, (figurés de façon schématique sur la cartographie ci-jointe),
- Préserver les espaces agricoles du plateau,
- Préserver les fossés et leurs abords,
- Préserver le réseau hydrographique,
- Maintenir un espace paysagé de transition et corridor,

II.5 Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie

- Accompagner le développement de la fibre optique dans le cadre des aménagements prévus par SEINE ET MARNE numérique et la Communauté de Communes.
- Permettre le développement des réseaux d'énergie
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques,
- La commune entend montrer l'exemple en intégrant les énergies renouvelables et les dispositifs de performance énergétique dans les projets de construction ou de rénovation des bâtiments publics.
- La commune encourage le développement d'une production d'énergie renouvelable locale, afin de réduire la dépendance aux énergies fossiles et de renforcer l'autonomie énergétique du territoire.

II.6 Valoriser et protéger le patrimoine urbain

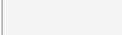
- Préserver la morphologie urbaine et la qualité architecturale et paysagère du centre-bourg.
- Maintenir les perspectives visuelles sur la plaine et la vallée,
- Harmoniser les nouvelles constructions avec le bâti voisin existant

II.7 Modération de la consommation d'espace

- La commune va densifier son territoire en comblant les dents creuses et en investissant l'îlot du centre urbain. La commune va consommer 1,1 ha d'espace agricole en densification.
- Aucune extension des limites urbaines n'est prévue.

Politique d'Aménagement d'Urbanisme et d'Habitat

Un urbanisme maîtrisé

-  Contenir l'urbanisation au tissu urbain existant
-  Densifier le territoire communal
-  Conforter la centralité du bourg
-  Prendre en compte les exploitations agricoles

Politique en matière de transport et de déplacement

-  Valoriser les entrées de ville

Politique en matière de préservation du paysage

-  Maintenir les coupures agricoles

Politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques

-  Conserver les espaces boisés (haies, boisements)
-  Prendre en compte les cours d'eau (Therrouane)
-  Prendre en compte la trame verte et bleue du territoire

