

Commune d'
Ezy-sur-Eure
Département de l'Eure

**1^{ère} Modification Simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme**



NOTICE EXPLICATIVE

2

- ▶ Prescription de la 1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme le 29 septembre 2022
- ▶ Dossier mis à disposition du public du 27 juin au 29 juillet 2025
- ▶ 1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 26 septembre 2025

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du

26 septembre 2025

approuvant
la 1^{ère} modification simplifiée
du plan local d'urbanisme
de la commune d'Ezy-sur-Eure
Le Maire,

PHASE :

Approbation



Mairie d'Ezy-sur-Eure
1 Rue Octave Lenoir
27530 Ézy-sur-Eure
Tél : 02 37 64 73 48

Agglo du Pays de Dreux
4 Rue de Châteaudun
28100 Dreux



SOMMAIRE

1	Préalable.....	3
2	Présentation du territoire communal	3
3	Historique de la procédure.....	3
4	Contexte juridique.....	4
4.1	Cadre juridique.....	4
4.2	Exposé des motifs.....	5
4.3	Justification du recours à la procédure de modification simplifiée	6
4.4	Déroulé de la procédure.....	19
5	Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme.....	20
5.1	Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	20
5.2	Le règlement.....	23
5.3	Le règlement graphique	28

1 Préalable

Cette note de présentation a pour objet de présenter la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ézy-sur-Eure et d'exposer les évolutions apportées par cette procédure au document initial à l'occasion de sa première modification simplifiée (article R151-5 du code de l'urbanisme)

Cette note de présentation est également un document de cadrage lors de la mise à disposition du public (article L151-47 du code de l'urbanisme).

2 Présentation du territoire communal

Située en Normandie, dans le département de l'Eure, Ézy-sur-Eure dépend du canton de Saint-André-de-l'Eure. Il s'agit d'une commune mono-polarisée qui appartient à l'aire urbaine de Paris. Plus localement, elle s'inscrit dans une aire urbaine transdépartementale qui regroupe les communes d'Ivry-la-Bataille, Anet et dans une moindre mesure La Chaussée d'Ivry. Cette situation géographique particulière profite au développement de la commune qui s'inscrit dans un triangle constitué par trois pôles urbains : Évreux au Nord-ouest, Mantes-la-Jolie au Nord-est, et Dreux au Sud.

La commune est limitrophe de :

- Mouettes et La Couture-Boussey au Nord ;
- Ivry-la-Bataille à l'Est ;
- Anet et Saussay au Sud ;
- Croth, l'Habit et Bois-le-Roi à l'Ouest.

3 Historique de la procédure

La révision du Plan Local d'Urbanisme d'Ézy-sur-Eure a été prescrite en date du 28 septembre 2018. Cette révision du Plan Local d'Urbanisme a été soumise à enquête publique du 8 septembre au 9 octobre 2020.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération municipale en date du 18 décembre 2020.

Par délibération municipale du 29 septembre 2022, le conseil municipal d'Ézy-sur-Eure a décidé de procéder à la première modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme.

4 Contexte juridique

4.1 Cadre juridique

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, en modifiant l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, a instauré une nouvelle procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le régime de la modification simplifiée est réglé par les articles L153-45 et suivants du même code. Ces dispositions prévoient, en effet, que « dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 [article relatif à la procédure de modification de droit commun], et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. [...]

CHAMPS D'APPLICATION

(L. 153-45 à L. 153-48)

-Modification du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions **n'**ayant **pas** pour effet :

*la majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

*la diminution des possibilités de construire

*la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

-Rectification d'une erreur matérielle

-En cas de majoration des possibilités de construire :

*augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation

*augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social

*augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition [...]. À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

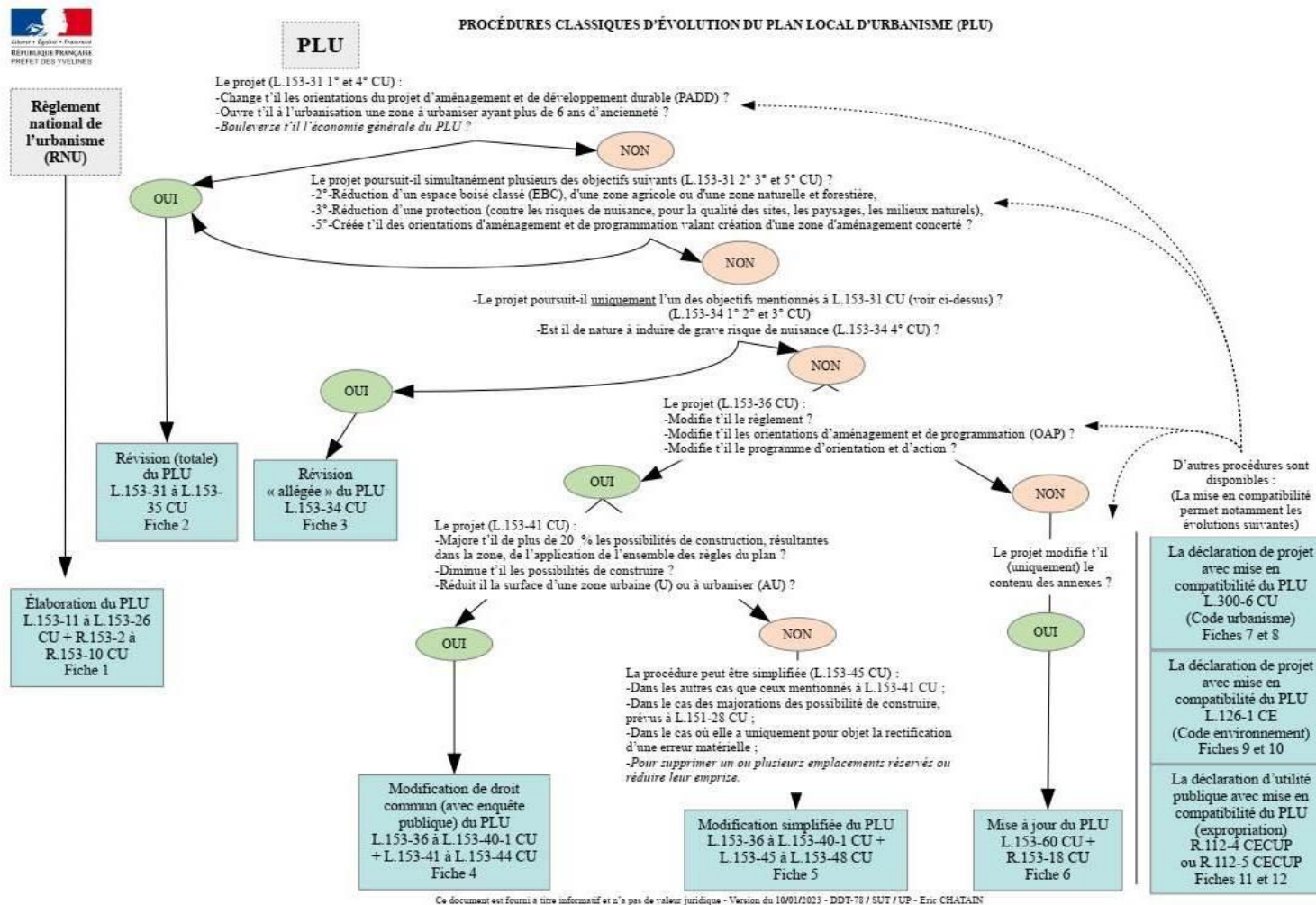
4.2 Exposé des motifs

Souhait est exprimé par la municipalité de faire évoluer son document d'urbanisme. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme requiert quelques adaptations réglementaires dans ses pièces écrites (3. Règlement écrit).

Cette première modification simplifiée du PLU vise à :

- **POINT n°1** : autoriser l'installation de dispositifs de taille limitée en saillie de la façade pour les locaux commerciaux. *(modification de la pièce 3. Règlement écrit)*
- **POINT n°2** : sur le secteur de l'écoquartier Garceau, encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, majorer les possibilités de construire, par une augmentation des hauteurs maximales autorisées, sous conditions de produire des logements à haute performance énergétique. *(modification de la pièce 3. Règlement écrit)*
- **POINT n°3** : sur le secteur de la maison de santé, encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, clarifier l'aménagement de logement sociaux sur le secteur *(modification de la pièce 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation)*
- **POINT n°4** : sur le secteur Coutumel, encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, majorer les possibilités de construire, par une augmentation des hauteurs maximales autorisées, sous conditions de produire des logements à haute performance énergétique. *(modification de la pièce 3. Règlement écrit)*
- **POINT n°5** : Corriger une erreur entre la zone A et la zone N dans le secteur de la Côte de Saint-Germain *(modification du Règlement graphique)*

4.3 Justification du recours à la procédure de modification simplifiée



POINT n°1

Le **point n°1** aborde certaines caractéristiques du traitement des façades, et plus particulièrement l'installation de dispositif de taille limitée en saillie de façade pour les locaux commerciaux.

En effet, le règlement précise :

3.4 - FAÇADES

Les façades doivent permettre une intégration en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel seront situées les constructions, tant par les matériaux employés que par leurs couleurs.

Dans le cas de réhabilitation d'une construction d'architecture locale, les éléments d'ornement existants des façades devront être conservés.

Les enduits doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit. Les façades enduites sont de teinte claire comprenant les camaïeux de beige, ocre et pastel. Les enduits en ciment gris sont interdits.

La couleur des bardages et autres matériaux utilisés, quel que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions avoisinantes. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé seulement en **secteur UB**.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits et les antennes paraboliques devront rester discrets sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, pour les prises ou rejets d'air, leur intégration en façade pourra être tolérée dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisance pour le voisinage. Pour les bâtiments à vocation commerciale, ces appareils seront tolérés dans les vitrines, preuve faite de l'impossibilité technique de les disposer autrement et à la condition de leur bonne insertion dans la façade.

Dans tout secteur où les activités sont autorisées, les aménagements des façades des constructions à destination de commerce et activités de services ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. **Toute saillie (hors enseigne et dispositif d'éclairage) par rapport à l'alignement du gros œuvre général de la construction est interdite.**

Les adjonctions et adaptations de faible emprise aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables répondent aux mêmes prescriptions.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-126-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020
Publication : 22/12/2020

PLU approuvé le 18 décembre 2020

16

Cette prescription proscrie tout débord ou saillie générée par des dispositions architecturales en dehors des enseignes et des dispositifs d'éclairage.

Tout effet de saillie ou de décor en surépaisseur ne peut être réalisé faute d'indication sur la nature et la forme de celle-ci ; sans couper court à l'esprit de la règle mais afin d'introduire une certaine souplesse, il convient de la préciser en détaillant la nature, la forme des saillies admissibles.

Ainsi, pour des motifs principalement architecturaux, il peut être écrit en lieu et place de la règle en vigueur :

Saillies sur voies : Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face. La conception technique et esthétique des éléments de construction en saillie doit, dans la mesure du possible, permettre de les végétaliser.

Les saillies (hors enseigne et dispositif d'éclairage) par rapport à l'alignement du gros œuvre général de la construction sont donc autorisées sous les conditions suivantes :

1°- Rez-de-chaussée :

Dans la hauteur du rez-de-chaussée sur voie, en dessous de 2.30 m, une saillie décorative n'excédant pas 0.20 m est admise dès lors qu'il est laissé un passage libre de 0,90 m sur le trottoir, à l'exception des façades commerciales où la saillie décorative n'excédera pas 0,15 m.

Dans la hauteur du niveau de soubassement au-dessus de 2,30 m, une saillie décorative de 0,20 m au maximum est admise à l'exception des façades commerciales où la saillie décorative ne pourra excéder 0,15 m.

Des auvents peuvent être autorisés pour marquer les entrées des immeubles dès lors qu'ils ne constituent pas, par rapport au mur, une saillie supérieure à 60% de la largeur du trottoir ou de l'accotement de la voie publique.



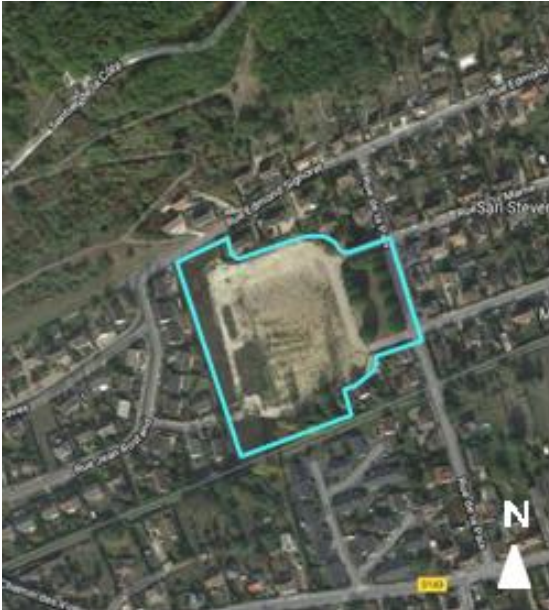


2° - Etages : Une saillie tels que bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies...est admise dans la limite de 5% au maximum de l'emprise globale de la voie (trottoirs /accotements + chaussée)



POINT n°2

Sur le secteur de l'écoquartier Garceau, majorer les possibilités de construire, par une augmentation des hauteurs maximales autorisées, sous conditions de produire des logements à haute performance énergétique.



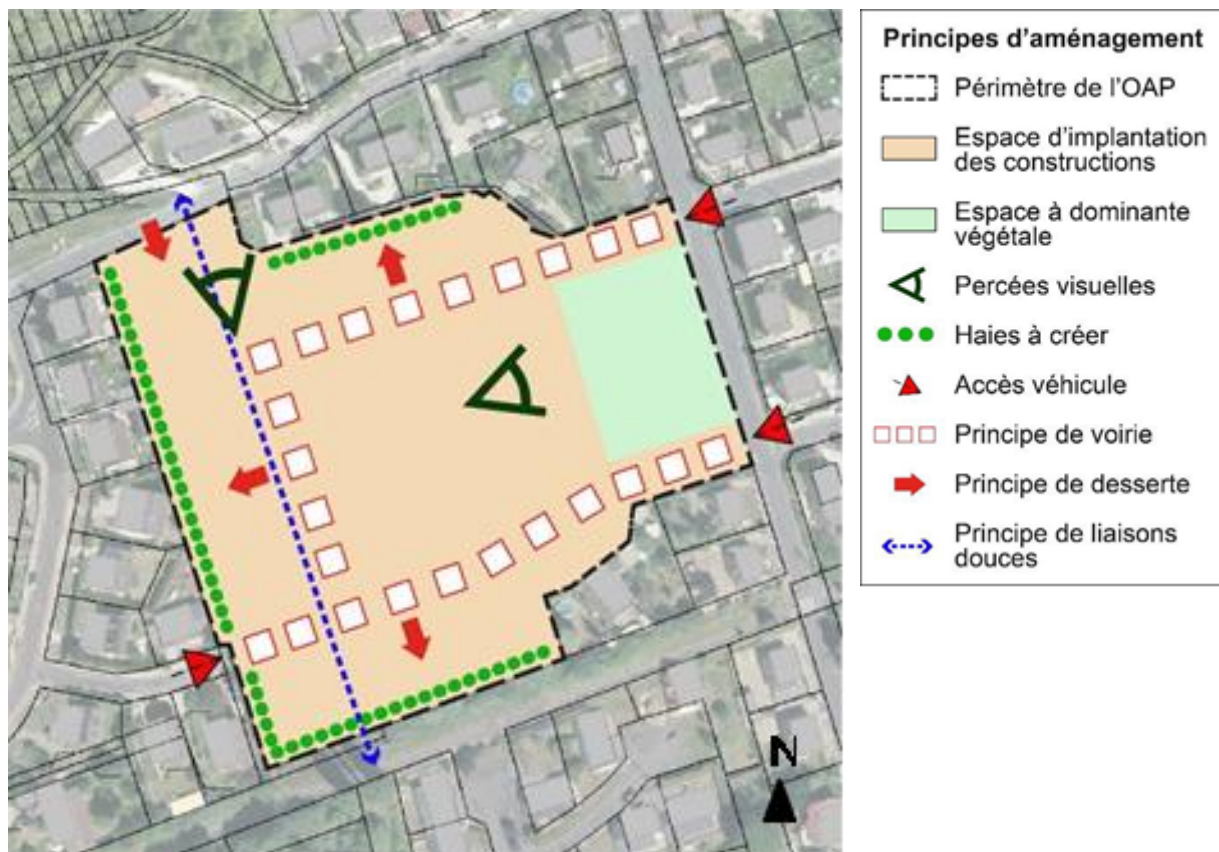
Source : PLU d'Ézy-sur-Eure – pièce n°5 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le secteur de l'Écoquartier Garceau s'étend sur une friche industrielle délimitée par les rues Edmond Signoret, de la Paix, Jean Rostand, ainsi que par la Voie Verte qui traverse le territoire communal. Localisé au sein d'une zone pavillonnaire relativement dense, à environ un kilomètre du centre-ville.

Le projet consiste en une opération de renouvellement sur cet ancien site d'activité. L'objectif est de réaliser sur l'espace un ensemble résidentiel intégrant une part de logements sociaux.

Conformément au PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent :

- Le renforcement du tissu bâti d'Ezy-sur-Eure, en profitant d'une opportunité foncière pour permettre la requalification et la restructuration du site ;
- L'inscription du projet dans une démarche de développement durable, à travers le label EcoQuartier ;
- Une offre de logements diversifiée, dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- A organiser l'accessibilité et la desserte au sein du nouveau quartier, en lien avec la voirie existante et le réseau de cheminements doux de la commune ;
- Le traitement des espaces libres en lien avec la trame verte urbaine ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement urbain et paysager, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité (PPRI de l'Eure...) et de l'impact visuel des futures constructions depuis les coteaux.



Source : PLU d'Ézy-sur-Eure – pièce n°5 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation vise ainsi à optimiser ce foncier intérieur, tout en donnant une dimension environnementale avérée. Le programme tend à inscrire des constructions de 4 niveaux dans ce nouvel environnement (R+2+combles)

Pourtant, l'OAP de l'écoquartier Garceau prend place dans la zone UBb limitant la hauteur des constructions à 8 mètres au faitage ou à l'acrotère soit un gabarit de type Rez-de-chaussée + combles aménageables.

La programmation de l'OAP n'est donc actuellement pas en compatibilité avec la traduction réglementaire de la zone et il convient, pour respecter la programmation originelle, de modifier la hauteur autorisée à 12 mètres au faitage sous conditions de produire des logements à haute performance énergétique.

POINT n°3

Sur le secteur de la maison de santé, encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, clarifier l'aménage de logement sociaux sur le secteur (modification de la pièce 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Le secteur de la Maison de santé se situe au carrefour de la rue Aristide Briand avec le boulevard Abel Lefebvre et la rue Isambard, l'un des principaux nœuds commerçants d'Ezy-sur-Eure autour duquel se concentrent services, commerces et équipements communaux. Il accueille actuellement un parking public et des bâtiments d'habitation.

Considérant le potentiel de mutation de ce secteur et sa localisation idéale en centre-ville, le projet consiste en une opération de renouvellement urbain, prévoyant la démolition des bâtiments existants. L'objectif est de proposer une programmation répondant, d'une part, à la forte demande en professionnels de santé sur le pôle urbain Anet/Ivry-la-Bataille/Ézy-sur-Eure, d'autre part, aux objectifs de production de logements aidés, éligibles aux objectifs de la loi SRU.



Source : PLU d'Ézy-sur-Eure – pièce n°5 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément au PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent :

- Le renforcement du tissu bâti d'Ezy-sur-Eure, en profitant d'une opportunité foncière pour permettre la requalification du site ;
- Une offre de logements diversifiée, dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Le confortement du centre-ville d'Ezy-sur-Eure en tant que pôle de proximité, en renforçant l'offre de services dans le domaine de la santé ;
- A organiser l'accessibilité et la desserte du site (travailleurs, résidents, visiteurs...) ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement urbain et paysager, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité (PPRI de l'Eure, sécurité routière, etc.) et de l'impact visuel des futures constructions en entrée de ville.

Mixité fonctionnelle et sociale :

- Le projet consiste en une opération mixte à vocation d'habitat et d'équipement d'intérêt collectif.
- D'une part, il sera réalisé un Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire (PSLA), qui permettra l'accueil d'une dizaine de praticiens.
- D'autre part, le programme devra proposer du logement intermédiaire avec la réalisation de 2 logements en locatifs aidés.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à développer une mixité d'usage et sociale en mettant en avant la volonté d'avoir une offre de logements diversifiée.

Pourtant, la programmation de cette OAP propose du *logement intermédiaire avec la réalisation de 2 logements en locatifs aidés*, ce qui apparaît comme tout à fait minimaliste, et qu'en l'occurrence aucun bailleur social n'est en mesure de répondre à ce type de programmation.

Sans pour autant renoncer à sa volonté de production de logements en locatifs aidés (la commune compte en 2023 environ 8% de logements sociaux dans son parc immobilier), la réalisation de ces 2 logements sociaux n'apparaît pas réellement opportune, eu égard à la faiblesse de volume attendu dans l'OAP.

Considérant que le contenu d'une OAP est opposable aux tiers, il convient de modifier cette dernière pour que le secteur de la maison de santé soit exclusivement dédiée à la réalisation d'un équipement public.

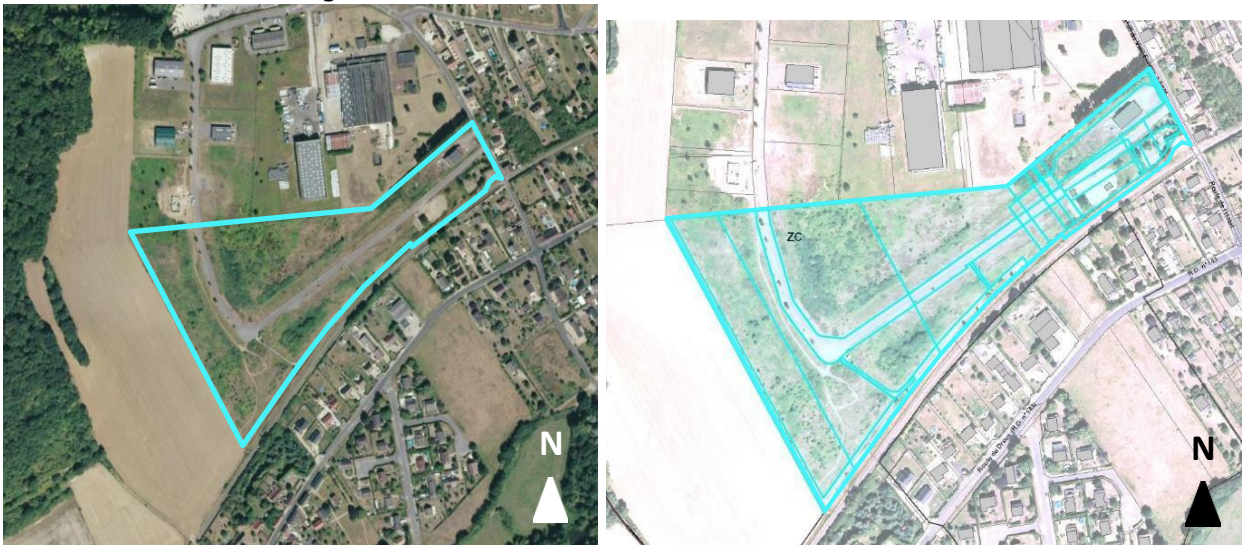
POINT n°4

Sur le secteur Coutumel, encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, majorer les possibilités de construire, par une augmentation des hauteurs maximales autorisées, dans le respect de ces dernières. (*modification de la pièce 3. Règlement écrit*)

Le secteur Coutumel s'étend à l'Ouest du territoire communal, sur la zone d'activité du même nom, à l'interface entre espaces bâtis et agricoles. Bordée par la Voie Verte, la zone bénéficie d'une vue dégagée sur la forêt de Roseux.

Depuis la réalisation d'une extension en 2012 dédiée à l'accueil d'activités artisanales, la partie Sud de la zone d'activité Coutumel est demeurée inoccupée. Considérant les capacités foncières restantes en densification dans la partie Nord de la ZA, la présence de réseaux et la desserte existante, le secteur d'OAP présente un potentiel de reconversion non négligeable.

L'objectif est d'optimiser cette opportunité foncière pour la création d'un nouveau quartier résidentiel, en renforçant la desserte du site pour pouvoir l'aménager et y implanter des constructions de façon cohérente. Il s'agira de proposer un aménagement qualitatif de ce secteur, tout en veillant à son intégration au sein de son environnement bâti et naturel.



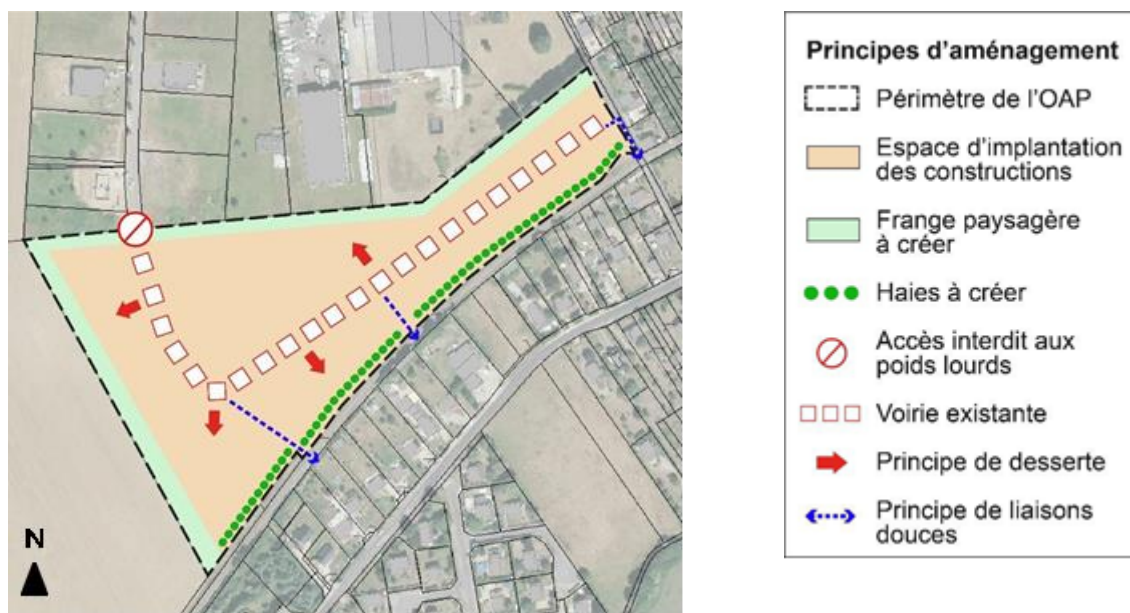
Source : PLU d'Ezy-sur-Eure – pièce n°5 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément au PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent :

- Le développement d'un nouvel espace d'accueil pour de l'habitat en continuité du tissu bâti aggloméré d'Ezy-sur-Eure, en profitant du potentiel de reconversion d'une partie de la zone d'activité de Coutumel ;
- Une offre de logements diversifiée, dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- A organiser l'accessibilité et la desserte au sein du nouveau quartier, en lien avec la voirie existante et le réseau de cheminements doux de la commune ;
- Le traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement urbain et paysager, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité (relief, périmètre de captage, PPRI de l'Eure, etc.) et de l'impact visuel des futures constructions depuis les vues extérieures.

Source : PLU d'Ézy-sur-Eure – pièce n°5 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet accueillera prioritairement une opération à vocation d'habitat avec la nécessité d'intégrer des équipements de proximité de type espaces de loisir et de plein-air pour développer la mixité des fonctions de la zone.



Source : PLU d'Ézy-sur-Eure – pièce n°5 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Il s'agira de réaliser environ 80 logements dont un minimum de 49% de logements sociaux. Le programme devra proposer une typologie de logements variée, destinés tant à l'accueil de familles que de ménages plus petits à revenus modestes ou moyens, en locatif ou en accession (primo-accédants par exemple). L'idée étant de favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à développer une mixité d'usage et sociale en mettant en avant la volonté d'asseoir une proportion de logements sociaux importants et à optimiser ce foncier.

Le programme tend à inscrire ponctuellement, notamment du côté des entreprises, des constructions de 4 niveaux dans ce nouvel environnement (R+2+combles).

Pourtant, l'OAP Coutumel, tout comme celle du secteur Garceau, prend place dans la zone UBb limitant la hauteur des constructions à 8 mètres au faitage ou à l'acrotère soit un gabarit de type Rez-de-chaussée + combles aménageables.

La programmation de l'OAP n'est donc actuellement pas en compatibilité avec la traduction réglementaire de la zone et il convient, pour respecter la programmation originelle, de modifier la hauteur autorisée sur la partie du secteur contigu à la zone d'activités permettant ainsi l'édification de constructions collectives.

POINT n°5

Le **point n°5** consiste en l'ajustement d'une limite entre la zone A et la zone N sur deux parcelles cadastrées ZA 0071 et ZA 0100. Considérant qu'il s'agit d'un déclassement de la zone agricole (A) au profit de la zone naturelle (N).

En effet, la traduction réglementaire du PLU approuvé le 18 décembre 2020 a classé en zone A (Zone agricole) les deux parcelles en question en les assimilant aux parcelles agricoles voisines, alors qu'elles font partie intégrante de la propriété regroupant les parcelles ZA 0066, ZA 0067, ZA 0068 mais aussi les parcelles ZA 0061, 0062, 0079, 0102, 0104, 0106 et 0108 précédemment acquises par le même propriétaire.

Pour information, l'ensemble de la propriété, domaine privé non agricole, a été clôturée à la fin des années 70 à l'aide de lisses en béton, encadrant l'ensemble des parcelles acquises par ce propriétaire (compris les parcelles ZA 0071 et ZA 0100) ; ces deux parcelles ne sont ainsi en aucun cas physiquement liées aux parcelles agricoles de l'agriculteur voisin.

A ce jour, le classement des parcelles ZA 0071 et ZA 0100 en zone A (agricole) empêche les aménagements directement liés à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels.

Vue des terrains cadastrés ZA 0071 et ZA 0100





Photographie aérienne localisant les terrains faisant l'objet de la modification



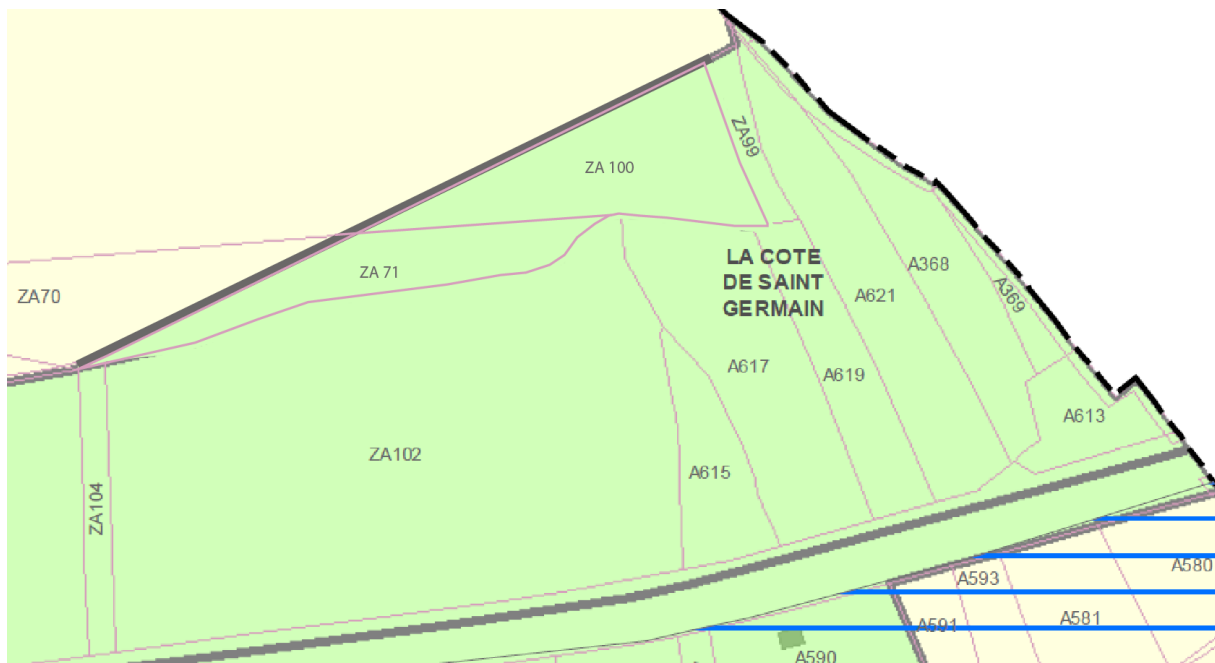
ZNIEFF DE TYPE 2 : LA FORÊT D'IVRY**ZONAGE DU PLU EN VIGEUR**

Source : PLU d'Ézy-sur-Eure – Règlement graphique

Le propriétaire des dites parcelles fait valoir que l'intégralité de sa propriété est en zone N et qu'une telle disposition grève toute forme d'aménagement lié à son activité.

Une telle évolution permettrait ainsi de corriger cette erreur d'appréciation du zonage et de permettre une utilisation des sols liée à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels ; la construction d'un bâtiment de stockage et d'entreposage pour le matériel d'entretien des espaces alentours serait alors possible.

Modification du zonage entrevue dans le cadre de la procédure de modification simplifiée



4.4 Déroulé de la procédure

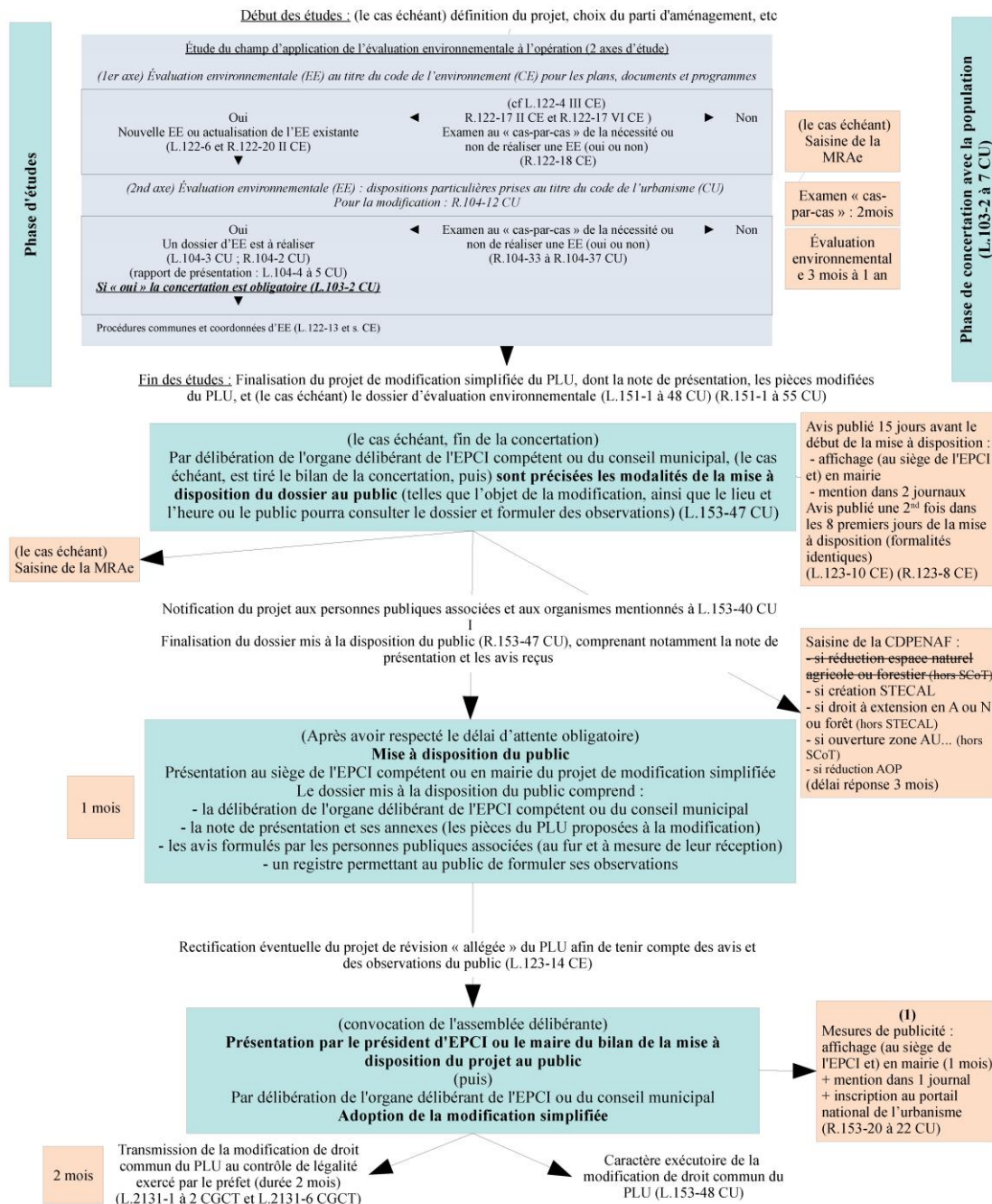


Fiche 5 : PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE D'UN PLU (L.153-45 et 46 CU) Portée par l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) compétent ou la commune (L.153-45 CU)

(étape facultative sauf si la modification est soumise à évaluation environnementale)
À l'initiative et par arrêté du président de l'EPCI compétent ou du maire (L.153-45 CU) : **peuvent être** prescrits la modification simplifiée du PLU + définition des objectifs poursuivis ; **doivent être prescrites les modalités de la concertation (L.103-2 CU)**

Mesures de publicité : voir (1)

L.153-36 à L.153-40-1 CU
L.153-45 à L.153-48 CU
R.122-17 VI CE
R.104-12 CU



Ce document est fourni à titre informatif et n'a pas de valeur juridique - Version du 01/01/2023 - DDT-78 / SUT / UP - Eric CHATAIN

5 Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme

La mise en œuvre de la modification simplifiée (n°1) du Plan Local d'Urbanisme va impacter :

5.1 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Point 3 :

Modification du caractère programmatique de l'OAP « Maison de santé ».

2. Maison de santé																									
PLU INITIAL			PLU MODIFIÉ																						
<p><u>Contexte et évolution du site</u></p> <p>Le secteur de la Maison de santé se situe au carrefour de la rue Aristide Briand avec le boulevard Abel Lefebvre et la rue Isambard, l'un des principaux nœuds commerçants d'Ézy-sur-Eure autour duquel se concentrent services, commerces et équipements communaux. Il accueille actuellement un parking public et des bâtiments d'habitation.</p> <p>Considérant le potentiel de mutation de ce secteur et sa localisation idéale en centre-ville, le projet consiste en une opération de renouvellement urbain, prévoyant la démolition des bâtiments existants.</p> <p>L'objectif est de proposer une programmation répondant, d'une part, à la forte demande en professionnels de santé sur le pôle urbain Anet/Ivry-la-Bataille/Ézy-sur-Eure, d'autre part, aux objectifs de production de logements aidés, éligibles aux objectifs de la loi SRU.</p> <p>Il s'agira en outre de profiter de cette opportunité pour réaliser un aménagement plus sécurisé du carrefour routier.</p>			<p><u>Contexte et évolution du site</u></p> <p>Le secteur de la Maison de santé se situe au carrefour de la rue Aristide Briand avec le boulevard Abel Lefebvre et la rue Isambard, l'un des principaux nœuds commerçants d'Ézy-sur-Eure autour duquel se concentrent services, commerces et équipements communaux. Il accueille actuellement un parking public et des bâtiments d'habitation.</p> <p>Considérant le potentiel de mutation de ce secteur et sa localisation idéale en centre-ville, le projet consiste en une opération de renouvellement urbain, prévoyant la démolition des bâtiments existants.</p> <p>L'objectif est de proposer une programmation répondant à la forte demande en professionnels de santé sur le pôle urbain Anet/Ivry-la-Bataille/Ézy-sur-Eure.</p> <p>Il s'agira en outre de profiter de cette opportunité pour réaliser un aménagement plus sécurisé du carrefour routier.</p>																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Parcelle</th> <th>Localisation</th> <th>Superficie</th> <th>Typologie</th> <th>Phasage</th> <th>Zonage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B 651, B 652</td> <td>Rue Aristide Briand / Boulevard Abel Lefebvre</td> <td>1 141m²</td> <td>Habitat Établissement de santé Aménagement routier</td> <td>Court terme</td> <td>UA</td> </tr> </tbody> </table>	Parcelle	Localisation	Superficie	Typologie	Phasage	Zonage	B 651, B 652	Rue Aristide Briand / Boulevard Abel Lefebvre	1 141m ²	Habitat Établissement de santé Aménagement routier	Court terme	UA	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Parcelle</th> <th>Localisation</th> <th>Superficie</th> <th>Typologie</th> <th>Phasage</th> <th>Zonage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B 651, B 652</td> <td>Rue Aristide Briand / Boulevard Abel Lefebvre</td> <td>1 141m²</td> <td>Établissement de santé Aménagement routier</td> <td>Court terme</td> <td>UA</td> </tr> </tbody> </table>	Parcelle	Localisation	Superficie	Typologie	Phasage	Zonage	B 651, B 652	Rue Aristide Briand / Boulevard Abel Lefebvre	1 141m ²	Établissement de santé Aménagement routier	Court terme	UA
Parcelle	Localisation	Superficie	Typologie	Phasage	Zonage																				
B 651, B 652	Rue Aristide Briand / Boulevard Abel Lefebvre	1 141m ²	Habitat Établissement de santé Aménagement routier	Court terme	UA																				
Parcelle	Localisation	Superficie	Typologie	Phasage	Zonage																				
B 651, B 652	Rue Aristide Briand / Boulevard Abel Lefebvre	1 141m ²	Établissement de santé Aménagement routier	Court terme	UA																				

Conformément au PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent :

- Le renforcement du tissu bâti d'Ézy-sur-Eure, en profitant d'une opportunité foncière pour permettre la requalification du site ;
- Une offre de logements diversifiée, dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Le confortement du centre-ville d'Ézy-sur-Eure en tant que pôle de proximité, en renforçant l'offre de services dans le domaine de la santé ;
- À organiser l'accessibilité et la desserte du site (travailleurs, résidents, visiteurs...);
- Une approche intégrée du projet à son environnement urbain et paysager, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité (PPRI de l'Eure, sécurité routière, etc.) et de l'impact visuel des futures constructions en entrée de ville.

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Le projet développera une architecture cohérente au regard des formes bâties alentours et d'un voisinage en grande partie résidentiel. À ce titre, il est prévu la réalisation d'un bâtiment, dont le gabarit maximum s'inscrira dans un niveau R+2+combles ou attique.

Considérant l'inondabilité de la zone, l'implantation sera seule autorisée dans la partie Sud du site. En outre, la structure du bâtiment s'inspirera des constructions sur pilotis, avec en rez-de-chaussée un parking ouvert et dans les niveaux supérieurs les locaux médicaux et les logements.

Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UA.

Le projet reprendra les autres dispositions réglementaires définies par le règlement du secteur UA.

Conformément au PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent :

- Le renforcement du tissu bâti d'Ézy-sur-Eure, en profitant d'une opportunité foncière pour permettre la requalification du site ;
- Le confortement du centre-ville d'Ézy-sur-Eure en tant que pôle de proximité, en renforçant l'offre de services dans le domaine de la santé ;
- À organiser l'accessibilité et la desserte du site (travailleurs, résidents, visiteurs...);
- Une approche intégrée du projet à son environnement urbain et paysager, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité (PPRI de l'Eure, sécurité routière, etc.) et de l'impact visuel des futures constructions en entrée de ville.

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Le projet développera une architecture cohérente au regard des formes bâties alentours et d'un voisinage en grande partie résidentiel. À ce titre, il est prévu la réalisation d'un bâtiment, dont le gabarit maximum s'inscrira dans un niveau R+2+combles ou attique.

Considérant l'inondabilité de la zone, l'implantation sera seule autorisée dans la partie Sud du site. En outre, la structure du bâtiment s'inspirera des constructions sur pilotis, avec en rez-de-chaussée un parking ouvert et dans les niveaux supérieurs les locaux médicaux.

Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UA.

Le projet reprendra les autres dispositions réglementaires définies par le règlement du secteur UA.

Qualité de l'insertion paysagère :

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet consiste en une opération mixte à vocation d'habitat et d'équipement d'intérêt collectif.

D'une part, il sera réalisé un Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire (PSLA), qui permettra l'accueil d'une dizaine de praticiens.

D'autre part, le programme devra proposer du logement intermédiaire avec la réalisation de 2 logements en locatifs aidés.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Besoins en matière de stationnement :

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement pour l'habitat, lequel doit être pensé à la parcelle.

Des espaces de stationnement pourront être implantés en rez-de-chaussée des futures constructions.

Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement...).

Accessibilité :

Desserte des terrains par les réseaux :

Qualité de l'insertion paysagère : (inchangé)

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet consiste en une opération dédiée à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.

Ainsi, il est attendu la réalisation d'un Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire (PSLA), qui permettra l'accueil d'une dizaine de praticiens.

Qualité environnementale et prévention des risques : (inchangé)

Besoins en matière de stationnement :

Des espaces de stationnement pourront être implantés en rez-de-chaussée des futures constructions.

Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement...).

Accessibilité : (inchangé)

Desserte des terrains par les réseaux : (inchangé)

5.2 Le règlement

Point 1 :

Compléments apportés à la définition des règles relatives aux façades au sein des zones urbaines.

Article 3 - Zone U – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
3.4 – Façades (page 16)	
PLU INITIAL - RÈGLEMENT	PLU MODIFIÉ - RÈGLEMENT
<p>Les façades doivent permettre une intégration en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel seront situées les constructions, tant par les matériaux employés que par leurs couleurs.</p> <p>Dans le cas de réhabilitation d'une construction d'architecture locale, les éléments d'ornement existants des façades devront être conservés.</p> <p>Les enduits doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.</p> <p>Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit. Les façades enduites sont de teinte claire comprenant les camaïeux de beige, ocre et pastel. Les enduits en ciment gris sont interdits.</p> <p>La couleur des bardages et autres matériaux utilisés, quel que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions avoisinantes. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé seulement en secteur UB.</p> <p>Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits et les antennes paraboliques devront rester discrets sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, pour les prises ou rejets d'air, leur intégration en façade pourra être tolérée dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures</p>	<p>Les façades doivent permettre une intégration en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel seront situées les constructions, tant par les matériaux employés que par leurs couleurs.</p> <p>Dans le cas de réhabilitation d'une construction d'architecture locale, les éléments d'ornement existants des façades devront être conservés.</p> <p>Les enduits doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.</p> <p>Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit. Les façades enduites sont de teinte claire comprenant les camaïeux de beige, ocre et pastel. Les enduits en ciment gris sont interdits.</p> <p>La couleur des bardages et autres matériaux utilisés, quel que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions avoisinantes. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé seulement en secteur UB.</p> <p>Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits et les antennes paraboliques devront rester discrets sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, pour les prises ou rejets d'air, leur intégration en façade pourra être tolérée dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisance pour le voisinage. Pour les bâtiments à vocation commerciale, ces</p>

existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisance pour le voisinage. Pour les bâtiments à vocation commerciale, ces appareils seront tolérés dans les vitrines, preuve faite de l'impossibilité technique de les disposer autrement et à la condition de leur bonne insertion dans la façade.

Dans tout secteur où les activités sont autorisées, les aménagements des façades des constructions à destination de commerce et activités de services ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. Toute saillie (hors enseigne et dispositif d'éclairage) par rapport à l'alignement du gros œuvre général de la construction est interdite.

Les adjonctions et adaptations de faible emprise aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables répondent aux mêmes prescriptions.

appareils seront tolérés dans les vitrines, preuve faite de l'impossibilité technique de les disposer autrement et à la condition de leur bonne insertion dans la façade.

Dans tout secteur où les activités sont autorisées, les aménagements des façades des constructions à destination de commerce et activités de services ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. Toute saillie (hors enseigne et dispositif d'éclairage) par rapport à l'alignement du gros œuvre général de la construction **est soumise à condition.**

Les adjonctions et adaptations de faible emprise aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables répondent aux mêmes prescriptions.

« Saillies sur voies : Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face. La conception technique et esthétique des éléments de construction en saillie doit, dans la mesure du possible, permettre de les végétaliser.

Les saillies (hors enseigne et dispositif d'éclairage) par rapport à l'alignement du gros œuvre général de la construction sont donc autorisées sous les conditions suivantes :

1°- Rez-de-chaussée :

Dans la hauteur du rez-de-chaussée sur voie, en dessous de 2.30m, une saillie décorative n'excédant pas 0.20mètres est admise dès lors qu'il est laissé un passage libre de 90 cm sur le trottoir, à l'exception des façades commerciale où la saillie décorative n'excédera pas 0.15mètres

Dans la hauteur du niveau de soubassement au-dessus de 2.30mètres, une saillie décorative de 0.20 mètres au maximum est admise à l'exception des façades commerciales où la saillie décorative ne pourra excéder 0.15 mètres.



En dessous de 2.30m si largeur trottoir restante est $\geq 0.90m$
Saillie ≤ 0.20 et $\leq 0.15m$ pour les façades commerciales

Au-dessus de 2.30m :
Saillie ≤ 0.20 et $\leq 0.15m$ pour les façades commerciales

Des auvents peuvent être autorisés pour marquer les entrées des immeubles dès lors qu'ils ne constituent pas, par rapport au mur, une saillie supérieure à 60% de la largeur du trottoir ou de l'accotement de la voie publique.



Auvents : saillie $\leq 60\%$ de la largeur du trottoir

2- Etages : Une saillie tels que bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies...est admise dans la limite de 5% au maximum de l'emprise globale de la voie (trottoirs /accotements + chaussée)



points 2 et 4 :

Compléments apportés à la définition des règles relatives aux hauteurs des constructions dans le sous-secteur Ubb.

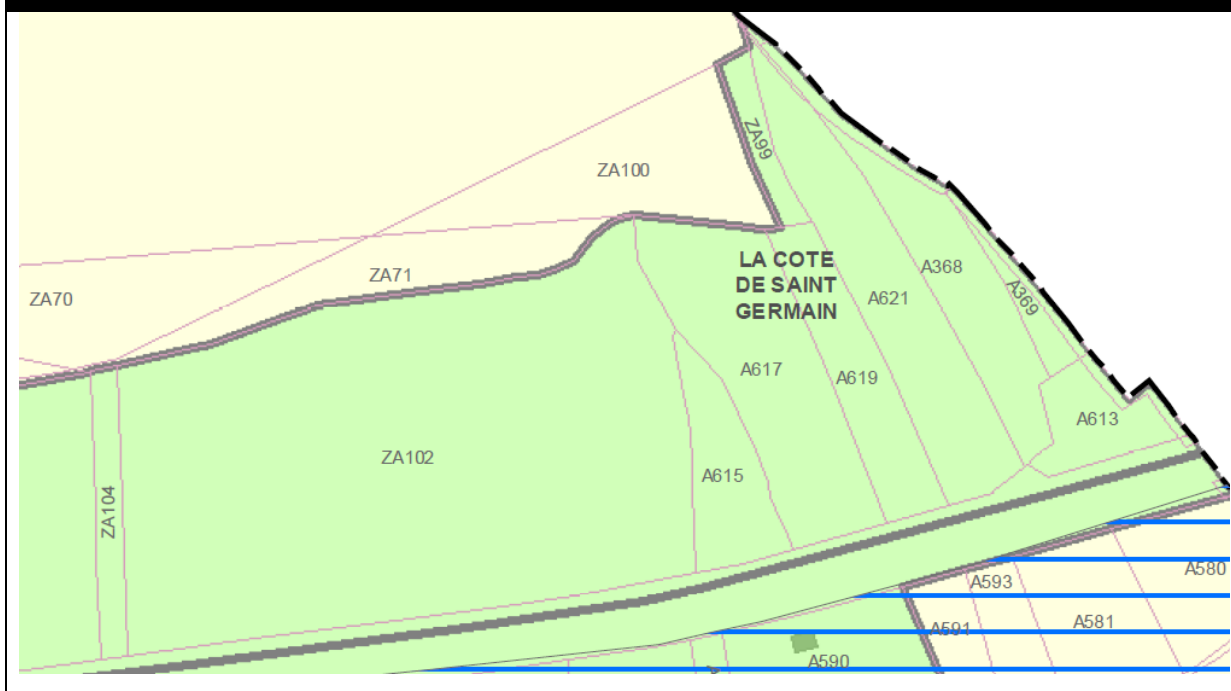
Article 2 - Zone U – Volumétrie et implantation des constructions	
2.2 – Hauteur des constructions (page 12)	
PLU INITIAL - RÈGLEMENT	PLU MODIFIÉ - RÈGLEMENT
En sous-secteur UBb : La hauteur des constructions est limitée à 8 m au faîtage ou à l'acrotère, soit un gabarit de type rez-de-chaussée + combles aménageables.	En sous-secteur UBb : La hauteur des constructions est limitée à 8 m au faîtage ou à l'acrotère, soit un gabarit de type rez-de-chaussée + combles aménageables. Pour les secteurs de l'écoquartier Garceau et de Coutumel, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation qui les encadre, la hauteur des constructions est limitée à 12 m au faîtage, soit un gabarit de type R+2+combles, sous réserve de produire des logements à haute performance énergétique.

5.3 Le règlement graphique

Point 5 :

Modification du règlement graphique : déclassement de la zone agricole (A) au profit de la zone naturelle (N).

PLU INITIAL – RÈGLEMENT GRAPHIQUE



PLU MODIFIÉ – RÈGLEMENT GRAPHIQUE

