

PLAN LOCAL D'URBANISME

Ezy-sur-Eure

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :

26 février 2016

Enquête publique :

Du 3 octobre au 4 novembre 2016 inclus

Approuvé le :

16 décembre 2016



LE MAIRE

Pierre LEPORTIER
16 DEC. 2016



Mairie d'Ezy-sur-Eure
1 rue Octave Lenoir
27530 Ezy-sur-Eure
Tel: 02 37 64 73 48
mairie@villeezysureure.fr



Sommaire

ORIENTATION GENERALE HABITAT.....	2
LES DOUZE ORIENTATIONS D 'AMÉNAGEMENT DU PLU D'EZY-SUR-EURE	3
A. LES SECTEURS EN RENOUVELLEMENT	4
1. Garceau	4
2. La Petite Vitesse	6
Principes généraux pour les secteurs Felix Hulin, Roussel, Carrefour Aristide Briand, Eglise et Maison Blanche	8
3. Felix Hulin	8
4. Roussel	9
5. Carrefour Aristide Briand	11
6. Eglise	12
7. Maison Blanche	13
B. LES SECTEURS EN DENSIFICATION	14
8. Le Stade	14
9. La Grande Guette	16
10. Maurice Elet	18
11. Rousseau	20
C. SECTEUR EN EXTENSION.....	22
12. Coutumel.....	Erreur ! Signet non défini.

DISPOSITIONS GENERALES

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, elles peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»

Conformément aux articles présentés ci-avant, le présent document comporte :

- une Orientation Générale Habitat qui s'applique sur l'ensemble des espaces urbanisés existants ou nouvellement ouverts à l'urbanisation au travers du PLU. Elle définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.
- douze Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent des secteurs identifiés au plan de zonage et qui définissent les principes d'aménagement, de desserte et d'intégration des projets dans l'environnement bâti et paysager de la commune. Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

L'article L152-1 du code de l'urbanisme indique que « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* ».

ORIENTATION GENERALE HABITAT

Constats

Sur Ezy-sur-Eure, la multiplication des petits ménages directement liée aux évolutions sociétales en cours (décohabitation, allongement de la durée de vie, ...) et la diversification de la production de logements vers des formes collectives et locatives permettent d'affirmer le rôle de pôle d'équilibre de la commune dans son environnement plutôt rural.

Pour autant, la production de ces dix dernières années s'est principalement traduite par du logement individuel en accession, d'initiative privée ne permettant pas de répondre au parcours résidentiel de la majorité des ménages. De même, le parc ancien comprend aujourd'hui un potentiel non utilisé, de logements vacants pour des raisons de vétusté et la nécessité d'investir pour une remise sur le marché immobilier.

Néanmoins, l'attractivité d'Ezy-sur-Eure concoure à l'arrivée continue de nouveaux ménages qui a conduit au doublement du parc de logements en quarante ans. Cet engouement pour la commune, induira prochainement la nécessité de répondre aux objectifs de mixité sociale fixés par l'article 55 de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) pour les communes de plus de 3500 habitants, en secteur non tendu.

De fait, la maîtrise du développement communal tout en répondant aux besoins en logement des populations présentes sur le territoire est essentielle pour :

- Assurer la dynamique démographique de la commune pour les dix ans à venir,
- Répondre au besoin des ménages notamment en matière de petits logements au travers d'efforts de production concernant le parc locatif privé et public,
- Garantir la préservation du cadre de vie en privilégiant le renouvellement de la ville sur la ville.

Modalités

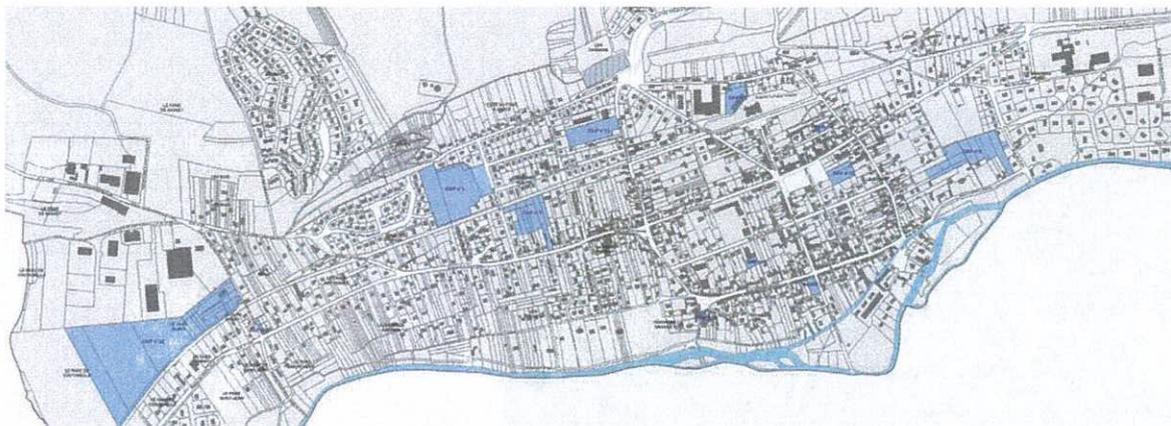
Privilégier le renouvellement de la ville sur la ville au travers de :

La reconquête du parc de logements vacants et vétustes. Ce potentiel est d'environ 106 logements en 2012. La commune se fixe pour objectif, la requalification de ce potentiel à hauteur de 50%, d'ici à 2025. Des actions sur la réhabilitation du parc privé en logements conventionnés seront menées en centre-ville d'Ezy-sur-Eure (sensibilisation des propriétaires, informations sur les aides aux travaux et à la mise en location, aux travers du PLH de l'Agglo du Pays de Dreux,...),

Assurer la production de logements locatifs publics et privés en adéquation avec les besoins, tout en respectant l'équilibre des différents segments du marché :

Atteindre les objectifs prescrits par la loi SRU et anticiper les obligations de la loi ENL, en imposant, dans toute opération neuve de plus de 5 logements ou supérieure à 300m² de surface de plancher, une part minimum de 30% de logements locatifs conventionnés éligibles au titre de la loi SRU.

Ces règles ne sont pas applicables aux opérations spécifiques suivantes : les logements étudiants, les logements pour personnes âgées et logements d'urgence.

LES DOUZE ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU PLU D'EZY-SUR-EURE

Source : Agglo du Pays de Dreux, 2016, fond de carte, DGFIP 2015.

Les orientations d'aménagement du PLU d'Ezy-sur-Eure, conformément aux articles L.151-6 et L151-7 et R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU. Ces orientations d'aménagement concernent :

A. Secteurs en renouvellement urbain

1. Garceau,
2. Petite Vitesse,
3. Felix Hulin,
4. Roussel,
5. Carrefour Aristide Briand,
6. Eglise,
7. Maison Blanche,

B. Secteurs en densification

8. Stade,
9. Grande Guette,
10. Maurice Elet,
11. Rousseau,

a. Secteur en extension

12. Coutumel.

Les orientations d'aménagement définissent des prescriptions permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste de l'agglomération et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

A. LES SECTEURS EN RENOUVELLEMENT

1. Garceau



Superficie : 1.7 ha renouvellement urbain
Typologie d'habitat : secteur résidentiel
Zone du PLU : UBb
Phasage : A court terme



Source : fond carte DGFIP 2015, Agglo Pays de Dreux, Direction développement économique, 2015.

Le site Garceau constitue une friche industrielle, en périphérie du centre ancien d'Ezy-sur-Eure. Il est encadré par les rues Edmond Signoret au Nord, de la Paix à l'Est et Jean Rostand à l'Ouest ainsi que par la Voie Verte au Sud.

Il s'agit d'un ancien site industriel aujourd'hui désaffecté, constitué d'un bâtiment principal ne présentant aucune qualité architecturale nécessitant son maintien.

Ce site est classé en **secteur UBb** du PLU, zone pavillonnaire relativement dense, mais nécessitant une attention particulière quant à l'intégration visuelle des nouvelles constructions dans ce paysage urbain.

L'orientation d'aménagement vise à permettre :

- Le renouvellement et la restructuration du site en lien avec son environnement urbain et en tenant compte des percées visuelles sur le coteau ;
- La diversification du parc de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale affichés par le PLU ;
- La connexion du site au réseau de déplacements et notamment de cheminements doux existant dans un souci d'amélioration du fonctionnement des modes de déplacement (automobiles, cyclistes, piétons,...) de l'îlot et plus largement du quartier;
- Une approche intégrée du projet à son environnement notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité et de gestion des eaux pluviales du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure (PPRI – zone bleue).

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales ;
- le développement de modes de déplacement alternatif à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied) ;
- les bâtiments intégreront la notion de haute qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

Le programme

Le programme sera mixte : le site doit accueillir **40 à 45 logements** organisés de manière à avoir une densité plus importante en cœur d'îlot pour assurer l'intégration du projet dans le tissu bâti pavillonnaire environnant. A ce titre, il pourra être réalisé des logements de type individuel ou collectif respectant un gabarit maximum de type Rez-de-chaussée + 2 niveaux (R+2) en cœur d'îlot. En périphérie du site, les constructions seront de type maison de ville n'excédant pas un gabarit de type Rez-de-chaussée + 1 niveau + combles (R+1+C).

L'opération doit permettre de diversifier l'offre de logements en prévoyant notamment la réalisation de logements locatifs aidés éligibles au titre de l'article 55 de la loi SRU. Pour le secteur Garceau l'objectif de **réalisation de logements locatifs aidés est de 40% minimum**.

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement pour l'habitat. Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement, ...).

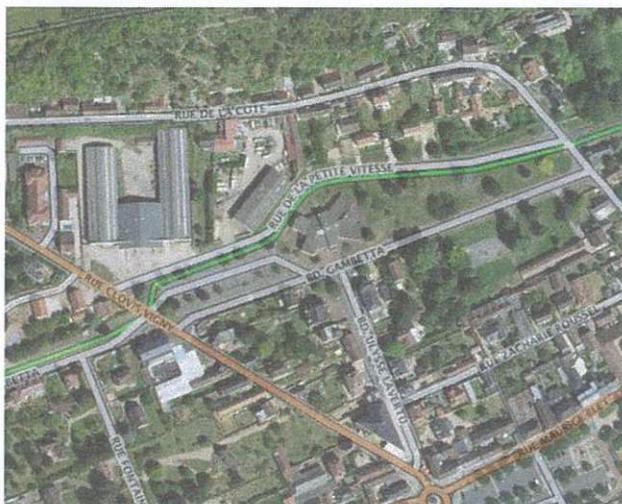
Des transparences paysagères seront dégagées vers le Nord afin de rendre perceptibles les espaces naturels boisés du coteau.

Des aménagements paysagers des espaces publics et des voies de desserte seront réalisés afin de renforcer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

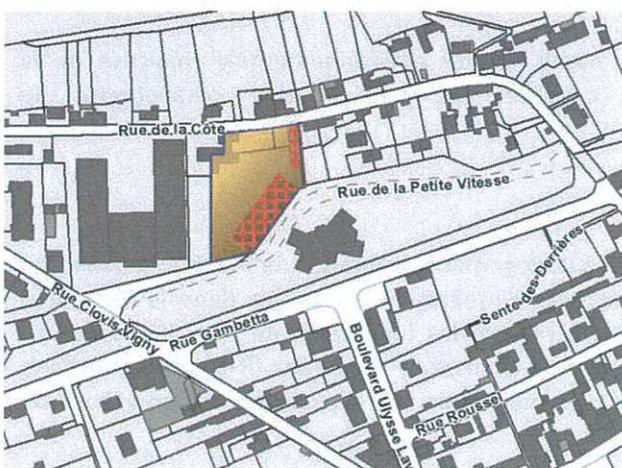
Les liaisons

Une voie de desserte principale donnant sur les rue de la Paix et Edmond Rostand, permet de circuler sur le site de projet. Les voies secondaires devront participer au partage de la voirie entre les différents modes de déplacement. Des connexions piétonnes seront étudiées pour rejoindre la Voie Verte au Sud et la rue Edmond Signoret, au Nord.

2. La Petite Vitesse



Superficie : 0.5 ha en requalification
Typologie : secteur mixte habitat/équipement
Zone du PLU : UA
Phasage : A moyen terme



Principes d'aménagement

	Périmètre de l'orientation d'aménagement
	Principe de répartition des logements densité croissante
	Bâtiment à démolir en tout ou partie

Source : photo aérienne google maps 2015, Agglo Pays de Dreux, 2015.

Le site de la Petite Vitesse est situé dans un secteur principalement constitué d'équipement avec la salle des fêtes et l'Espace Culturel et Sportif. Le périmètre de projet comprend une activité artisanale qui est aujourd'hui pérenne mais qui pourrait se voir contrainte dans son développement au vu du tissu résidentiel dans lequel elle s'inscrit.

Ce site de projet est classé en **zone UA** du PLU. Il nécessite une requalification pour la réalisation d'une opération à vocation d'habitat. L'orientation d'aménagement vise à permettre :

- La requalification du site à vocation d'activité artisanale en habitat ;
- La diversification du parc de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale affichés par le PLU ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement ;
- L'inscription dans le projet de réaménagement paysager du secteur de la salle des Fêtes et des Jardins de Brensbach.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales ;

- les bâtiments intégreront la notion de haute qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

Le programme

Le site a vocation à accueillir **environ 15 logements** organisés de manière à avoir une densité plus forte en front bâti, au vu de l'organisation de la parcelle et du relief (début du coteau). Pour ce faire, les bâtiments indiqués au plan ci-avant pourront être démolis en tout ou partie.

L'opération doit permettre de diversifier l'offre de logements en centre-ville et répondre aux objectifs de mixité sociale au travers de la **réalisation de 70% de logements sociaux éligibles à l'article 55 de la loi SRU**.

Il sera réalisé des constructions de type petit collectif respectant un gabarit n'excédant pas un rez-de-chaussée + 2 niveaux + combles (R+2+C).

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement pour l'habitat. Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement, ...).

Le secteur OAP s'inscrit dans le périmètre du projet de réaménagement de la salle des fêtes et des jardins de Brensbach. Le pétitionnaire se rapprochera de la commune pour connaître les contraintes en matière de desserte. Il en est de même pour ce qui concerne l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Les liaisons

Les nouvelles constructions donneront directement sur la rue de la Petite Vitesse.

Principes généraux pour les secteurs Felix Hulin, Roussel, Carrefour Aristide Briand, Eglise et Maison Blanche

Ces cinq sites constituent des parcelles actuellement occupées par des constructions ou par des équipements (parking) mais qui ont un potentiel de mutation à court ou moyen terme du fait de l'évolution de la situation des propriétaires.

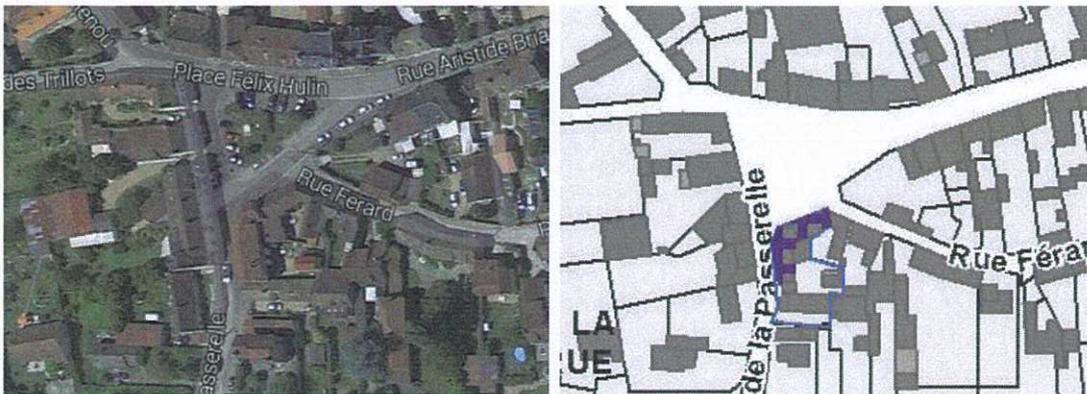
Ces sites sont classés soit en secteur de centre-ville (UA) soit en secteur périphérique (UB). Ils nécessitent un projet de requalification pour la réalisation d'une **opération à vocation d'habitat**, éligible au titre de la loi SRU, pour répondre aux objectifs de mixité sociale. L'orientation d'aménagement vise à permettre :

- La requalification/réhabilitation des constructions pour de l'habitat;
- La diversification du parc de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale affichés par le PLU ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement ;
- La prise en compte des enjeux liés à l'inondabilité des terrains pour certains sites identifiés en intégrant les prescriptions du PPRI de l'Eure,
- La bonne insertion des projets dans leur environnement urbain et paysager ainsi que la prise en compte des enjeux de préservation du patrimoine bâti.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales ;
- les bâtiments intégreront la notion de haute qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

3. Felix Hulin



Source : Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

Principes d'aménagement

 Périmètre de l'orientation d'aménagement

 Façade de bâtiment à préserver

Superficie : 0.3 ha en requalification
Typologie : secteur d'habitat
Zone du PLU : UA
Phasage : A moyen terme

Le programme

Le site de projet se situe place Felix Hulin, rue de la Passerelle. Il englobe les bâtiments d'une ancienne manufacture d'instruments de musique. Leur façade est protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. La requalification du site doit donc assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Le projet de requalification a pour objet la réalisation **d'environ 8 logements**. L'opération doit permettre de diversifier l'offre de logements en centre-ville et répondre aux objectifs de mixité sociale au travers de la **réalisation de 60% de logements sociaux éligibles à l'article 55 de la loi SRU**. La hauteur et le gabarit des constructions demeurent dans les volumes existants. Il est noté que celles-ci se trouvent situées en zone rouge du PPRI et leur réhabilitation devra donc répondre aux prescriptions qui en découlent.

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement pour l'habitat. Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement, ...). En cas d'impossibilité de réalisation des obligations de stationnement, une mutualisation du stationnement pourra être étudiée en partenariat avec la commune.

Il devra également répondre aux prescriptions du PPRI.

4. Roussel



Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

Principes d'aménagement

 Périmètre de l'orientation d'aménagement

 Bâtiment à démolir en tout ou partie

Superficie : 460m ² en renouvellement
Typologie : secteur d'habitat
Zone du PLU : UA
Phasage : A court terme

Le programme

Le projet de renouvellement urbain comprend une parcelle de 400m², située rue Roussel sur laquelle se trouve un bâtiment artisanal en très mauvaise état. Le projet a pour objet la réalisation **d'environ 5 logements**. L'opération doit permettre de diversifier l'offre de logements en centre-ville et de répondre aux objectifs de mixité sociale au travers de la **réalisation de 60% de logements sociaux éligibles à l'article 55 de la loi SRU**. La hauteur et le gabarit des constructions demeurent dans les volumes existants dans le secteur soit un R+1+Combles.

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement pour l'habitat. Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement, ...). L'ensemble de ces dispositions doivent être gérées à la parcelle.

5. Carrefour Aristide Briand



Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

Superficie : 1125m ² en requalification
Typologie : secteur d'habitat
Zone du PLU : UA
Phasage : A court terme

Principes d'aménagement

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Principe de répartition des logements densité croissante
-  Bâtiment à démolir en tout ou partie
-  Emplacement réservé pour élargissement voie

Le programme

Le site de projet comprend les parcelles B651 et 652 actuellement occupées par une construction à vocation d'habitation individuelle et d'un parking public, situés au carrefour de la rue Aristide Briand et du Boulevard Abel Lefèvre. Le bâtiment situé en zone rouge du PPRi sera plus que certainement démolit.

La commune souhaite requalifier le secteur en envisageant une petite opération d'habitat d'environ **10 logements** dont la réalisation sera de **100% de logements sociaux éligibles à l'article 55 de la loi SRU**. L'aménageur en charge de la réalisation du projet devra tenir compte des préconisations du PPRi pour la création des nouveaux logements (zone bleue).

La hauteur et le gabarit des constructions pourront atteindre un gabarit de **type R+1+ combles ou attique** en tenant compte des enjeux d'insertion du projet dans son environnement plutôt résidentiel.

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement pour l'habitat. Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement, ...).

6. Eglise



Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

Superficie : 700m ² en renouvellement
Typologie : secteur d'habitat
Zone du PLU : UA
Phasage : A moyen terme

Principes d'aménagement

-  Périmètre de l'o.
-  Espace paysager
-  Percée visuelle

Le programme

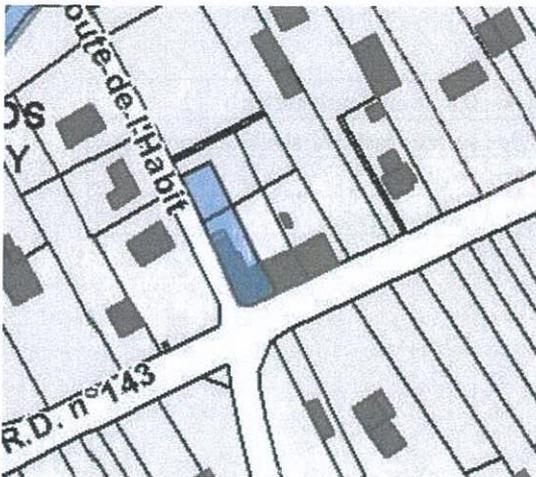
Le site de projet se situe rue de la République, derrière l'église. Il est composé d'une seule parcelle (B692) actuellement occupée par une construction à vocation d'habitation individuelle. La parcelle de projet est accessible par le parking de l'église, ce qui nécessite une réflexion conjointe avec la mairie en ce qui concerne la circulation et la desserte du projet.

La commune souhaite renouveler le secteur en envisageant une petite opération d'habitat d'environ **5 logements** dont la réalisation sera de **100% de logements sociaux éligibles à l'article 55 de la loi SRU**.

Le projet se situant dans le périmètre de 500 mètres de l'église inscrite aux Monuments Historiques, la hauteur et le gabarit des constructions ne devront pas porter atteinte au monument et assurer la bonne insertion du projet dans son environnement urbain et paysager.

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement pour l'habitat. Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement, ...).

7. Maison Blanche



Superficie : 800m ² en réhabilitation
Typologie : secteur d'habitat
Zone du PLU : UBa
Phasage : A court terme

Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

Le programme

Le site de projet se situe au carrefour des rues de l'Habit et de la Route Départementale 143. Il est composé de deux parcelles dont une actuellement construite et occupée. La commune souhaite renouveler le site en envisageant une petite opération d'habitat **d'environ 5 logements** dont la réalisation sera de **100% de logements sociaux éligibles à l'article 55 de la loi SRU**.

En parallèle du projet, la commune a pour objectif de reconfigurer le carrefour pour en améliorer le fonctionnement et la visibilité. A cet effet, un emplacement réservé a été créé sur les parcelles C1385 et 1517.

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement pour l'habitat. Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement, ...).

B. LES SECTEURS EN DENSIFICATION

8. Le Stade



Superficie : 0.8 ha en densification
Typologie : secteur résidentiel et équipements
Zone du PLU : UBa
Phasage : A moyen terme



Principes d'aménagement

	Périmètre de l'orientation d'aménagement
	Principe de répartition des logements densité croissante
	Principe de maillage viaire principal
	Principe des liaisons douces à créer ou à conforter
	Espace paysager à préserver ou à créer
	Gestion intégrée des eaux pluviales
	Parking communal

Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

Le secteur du Stade est composé principalement de jardins et d'un parking qui dessert le terrain de sport. Il est actuellement desservi par la rue du Stade, relativement étroite qui, dans l'état, rend la desserte des parcelles complexe. Le site est bordé par la rue du Parc à l'Est et la rue Frédéric Passy au Sud, sans accès direct.

Ce site de projet est classé en **secteur UBa** du PLU, zone d'habitat mixte comportant des constructions anciennes comme du pavillonnaire récent relativement dense. La complexité du secteur de projet réside dans la multiplicité des propriétés foncières ainsi que les flux de déplacement liés au terrain de sport.

L'orientation d'aménagement vise à permettre :

- Le renouvellement et la densification du site en lien avec son environnement plutôt résidentiel,
- La diversification du parc de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale affichés par le PLU ;
- La reconfiguration de la desserte du site de projet, des constructions existantes et du stade ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité et de gestion des eaux pluviales du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure (PPRI – zone bleue).

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales ;
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied, ...);
- les bâtiments intégreront la notion de haute qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

Le programme

Le programme sera mixte : le site doit accueillir **environ 25 logements** organisés de manière à avoir une densité plus importante en cœur d'îlot pour assurer l'intégration du projet dans le tissu bâti lâche environnant. L'opération doit permettre de diversifier l'offre de logements en centre-ville et répondre aux objectifs de mixité sociale au travers de la **réalisation de 70% de logements sociaux éligibles à l'article 55 de la loi SRU**.

Il pourra être réalisé des constructions de type petit collectif, intermédiaire ou encore maison de ville respectant un gabarit n'excédant pas Rez-de-chaussée + 1 niveau + combles (R+1+C) ou attique.

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement pour l'habitat. Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement, ...).

Le parking a un double rôle de desserte en stationnement du terrain de sport mais également de gestion des eaux pluviales. Il doit être maintenu dans son rôle actuel.

Des stationnements visiteurs pourront être aménagés le long des voies principales de desserte et devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Le site de projet étant composé de jardins pour certains arborés, le projet maintiendra ces éléments paysagers, sauf contraintes techniques justifiées. Dans ce dernier cas, les arbres supprimés seront replantés sur le site à raison d'un pour un minimum.

Des aménagements paysagers des espaces publics et des voies de desserte seront réalisés afin de renforcer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

Les liaisons

Le secteur de projet est actuellement desservi par la rue du Stade. Cette unique desserte étant insuffisante pour le fonctionnement local actuel, il sera réalisé une voie principale de desserte interne au projet pouvant déboucher sur les rues Frédéric Passy ou du Parc. Sur les voies du secteur, une réflexion sur le partage de la voirie entre les différents modes de déplacement sera réalisée.

Une sente piétonne prolonge la rue du Stade traversant le secteur du Nord au Sud. Cette connexion piétonne sera valorisée dans le projet d'aménagement d'ensemble et il pourra être créé de nouvelles connexions internes au quartier pour favoriser les déplacements non motorisés.

9. La Grande Guette



Superficie : 0.8 ha en densification
Typologie : secteur pavillonnaire
Zone du PLU : UBa
Phasage : A moyen/long terme



Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

Le secteur de la Grande Guette est situé entre la Voie Verte, la rue de la Paix et la rue Octave Lenoir. Il est composé d'habitat pavillonnaire mixte ancien et récent ainsi qu'à proximité, du collectif d'habitat social. Le périmètre de projet regroupe des parcelles actuellement en jardins paysagers mais comporte également des parcelles bâties pour une meilleure cohérence d'ensemble.

Ce site est classé en **secteur UBa** du PLU, zone d'habitat mixte comportant des constructions anciennes comme du pavillonnaire récent relativement dense. La complexité du secteur de projet réside dans la multiplicité des propriétés foncières ainsi que le caractère enclavé du secteur. Son accès direct sur la Voie Verte est à l'inverse un atout pour les connexions avec le centre-ville.

L'orientation d'aménagement vise à permettre :

- La densification du site en lien avec son environnement résidentiel voire champêtre ;
- La diversification du parc de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale affichés par le PLU ;
- La reconfiguration de la desserte du site de projet ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité et de gestion des eaux pluviales du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure (PPRI – zone bleue et rouge en partie Sud du projet).

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales ;
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied, ...);
- les bâtiments intégreront les notions de haute qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

Le programme

Le site doit accueillir **une vingtaine de logements environ** organisés de manière à avoir une densité plus importante en cœur d'îlot pour assurer l'intégration du projet dans le tissu bâti lâche environnant. L'opération doit permettre de diversifier l'offre de logements à proximité du centre-ville et répondre aux objectifs de mixité sociale au travers de la **réalisation de 70% de logements sociaux éligibles à l'article 55 de la loi SRU**.

Il pourra être réalisé des constructions de type logement intermédiaire ou maison de ville respectant un gabarit n'excédant pas Rez-de-chaussée + 1 niveau + combles (R+1+C). Les constructions devront respecter des formes architecturales limitant l'impact visuel dans l'environnement bâti de type pavillonnaire.

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement pour l'habitat. Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement, ...).

Le site de projet étant composé de jardins pour certains arborés, le projet maintiendra ces éléments paysager, sauf contraintes techniques justifiées. Dans ce dernier cas, les arbres supprimés seront replantés sur le site à raison d'un pour un minimum.

Des aménagements paysagers des espaces publics et des voies de desserte seront réalisés afin de renforcer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

Les liaisons

Le secteur de projet ne possède actuellement aucune desserte. Il sera réalisé une voie principale de desserte interne, en boucle dans un premier temps, pouvant si le site le permet, d'envisager une sortie sur la rue Octave Lenoir en second temps. Dans ce cadre, une connexion douce vers la Voie Verte sera réalisée pour favoriser les déplacements non motorisés. Aucune nouvelle desserte pour véhicule motorisé donnant sur la Voie Verte ne sera autorisée.

Sur les voies internes au secteur, une réflexion sur le partage de la voirie entre les différents modes de déplacements sera étudiée.

10. Maurice Elet



Superficie : 0.3 ha en requalification
Typologie : secteur centre-ville - mixte
Zone du PLU : UA
Phasage : A moyen/long terme

Principes d'aménagement

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Principe de répartition des logements densité croissante
-  Espace paysager à préserver ou à créer

Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

Le secteur Maurice Elet se trouve dans le centre-ville d'Ezy-sur-Eure, à proximité de la place du général De Gaulle, des commerces et services (poste) et des équipements de la commune (mairie, espace culturel et sportif,...).

Ce site est classé en **zone UA** du PLU. Il nécessite un projet de densification pour la réalisation d'une opération à vocation d'habitat social. L'orientation d'aménagement vise à permettre :

- La diversification du parc de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale affichés par le PLU ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement ;
- L'intégration du projet dans la place de la mairie et plus largement au centre-ville.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales ;
- les bâtiments intégreront la notion de haute qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

Le programme

Le site à vocation à accueillir **environ 10 logements** organisés de manière à avoir une densité plus forte en front bâti, à proximité de la place afin de préserver le cœur d'îlot en espace paysager de préférence.

L'opération doit permettre de diversifier l'offre de logements en centre-ville et répondre aux objectifs de mixité sociale au travers de la **réalisation de 100% de logements sociaux éligibles à l'article 55 de la loi SRU**.

Il sera réalisé des constructions de type petit collectif ou maison de ville respectant un gabarit n'excédant pas un rez-de-chaussée + 1 niveaux + attique (R+1+attique). Il pourra être envisagé la réalisation de rez-de-chaussée commerciaux afin que le projet puisse s'inscrire dans la logique de la place de la mairie, secteur structurant du centre-ville d'Ezy-sur-Eure.

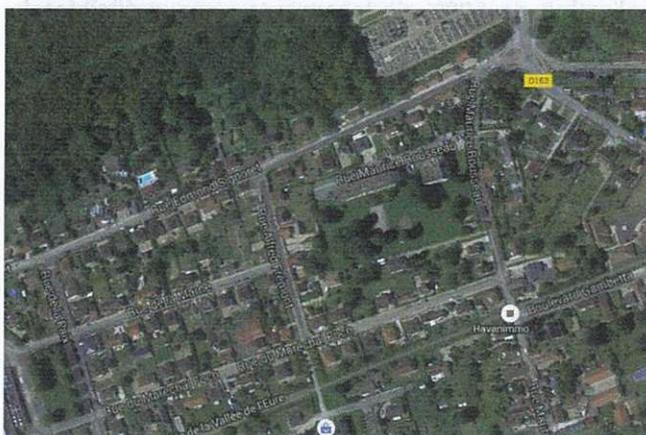
Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement pour l'habitat. Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement, ...). Au vu de la capacité d'accueil du site de projet et en cas d'impossibilité technique de réaliser l'ensemble des places de stationnement demandées par le règlement de PLU, il pourra être envisagé, en concertation avec la commune, la mutualisation de quelques places de stationnement de la place de la mairie.

Des aménagements paysagers seront réalisés en arrière de parcelle, au Sud et à l'Est afin d'assurer une bonne intégration du projet avec l'environnement bâti plus lâche, présent aux alentours.

Les liaisons

Les nouvelles constructions seront desservies par les rues Victor Hugo et Maurice Elet.

11. Rousseau



Superficie : 0.6 ha en requalification
Typologie : secteur mixte habitat
Zone du PLU : UBb
Phasage : A moyen terme



Principes d'aménagement

	Périmètre de l'orientation d'aménagement
	Principe de répartition des logements densité croissante
	Espace paysager à préserver ou à créer

Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

Le secteur Rousseau est situé dans un quartier principalement constitué d'habitat pavillonnaire. Le site en lui-même représente le parc paysager d'un bâtiment collectif à vocation d'habitat social. Le secteur de projet est desservi uniquement par la rue Maurice Rousseau.

Ce site est classé en **secteur UBb** du PLU. Il constitue un projet de densification pour la réalisation d'une opération à vocation d'habitat social. L'orientation d'aménagement vise à permettre :

- La diversification du parc de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale affichés par le PLU ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité et de gestion des eaux pluviales du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure (PPRI – zone jaune) ;
- L'intégration du projet dans un secteur paysager de qualité.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales ;
- les bâtiments intégreront la notion de haute qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

Le programme

Le site à vocation à accueillir **environ 15 logements** organisés de manière à créer une transition visuelle entre l'immeuble collectif présent sur la parcelle de projet et l'environnement pavillonnaire. L'opération doit permettre de diversifier l'offre de logements en centre-ville et répondre aux objectifs de mixité sociale au travers de la **réalisation de 100% de logements sociaux éligibles à l'article 55 de la loi SRU**.

Il pourra être réalisé des constructions de type logements intermédiaires respectant un gabarit n'excédant pas un rez-de-chaussée + 1 niveaux + attique (R+1+attique).

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement pour l'habitat. Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement, ...).

Le secteur OAP s'inscrit dans un parc paysager qui permet de nuancer la densité bâtie des constructions d'habitat social existantes. Il s'agira d'avoir une attention particulière à l'intégration des constructions dans cet ensemble de composition et veiller à préserver les arbres de qualité présents. Chaque arbre supprimé devra être replanté à raison d'un pour un minimum.

Les liaisons

Les nouvelles constructions donneront directement sur la rue Maurice Rousseau.

C. SECTEUR EN EXTENSION

12. Coutumel



Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Direction Développement Economique, 2015.

Superficie 4.9 ha en extension
Typologie : secteur à vocation d'habitat
Zone du PLU : 1AU
Phasage : A moyen terme

Principes d'aménagement

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Principe de répartition des logements densité croissante
-  Principe de maillage viaire principal
-  Principe des liaisons douces à créer ou à conforter
-  Espace paysager à préserver ou à créer
-  Gestion intégrée des eaux pluviales
-  Espace vert existant ou à créer
-  Bande à maintenir en espace paysager non construit

Le secteur de Coutumel est actuellement rattaché à la zone d'activité du même nom. Au vu de l'évolution des besoins en matière d'espace pour l'activité et pour l'habitat, ce secteur a vocation à être reconverti en site dédié à une opération d'habitat. Situé à proximité de la Voie Verte et des espaces naturels et agricoles de l'Ouest du territoire communal, il s'intègre dans une ambiance urbaine plutôt champêtre au Sud du secteur.

Ce site de projet est classé en **zone 1AU** du PLU. L'ouverture à l'urbanisation est immédiate étant donnée la présence des réseaux. L'orientation d'aménagement vise à permettre :

- La diversification du parc de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale affichés par le PLU ;
- La reconfiguration de la desserte du site de projet, avec une dissociation des flux entre espaces dédiés à l'activité économique et à l'habitat ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement (paysage, relief, écoulement des eaux pluviales, ...) notamment au regard de la présence d'un périmètre de captage d'eau potable à proximité ainsi que du PPRI ;
- La restauration de la continuité écologique, notamment entre la Vallée de l'Eure, la Voie Verte et la Vallée du Puits des Forges.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales ;

- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied, ...);
- les bâtiments intégreront la notion de haute qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

Le programme

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

Il s'agira de réaliser **environ 45 à 50 logements dont un minimum de 49% de logements sociaux** éligibles au titre de la loi SRU. La hauteur, le gabarit ainsi que l'implantation des constructions tiendront compte de l'inscription du projet dans une zone pavillonnaire plutôt lâche voire champêtre. Afin d'assurer la meilleure insertion paysagère possible du projet dans son environnement, il sera réalisé une diversité de formes d'habitat allant de la petite maison de ville au petit collectif dont le gabarit ne peut excéder un rez-de-chaussée+1 niveau +combles (R+1+C). La densité sera principalement développée en cœur d'îlot pour assurer une meilleure insertion des constructions dans l'environnement bâti proche.

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement pour l'habitat. Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement, ...). Des stationnements pour visiteurs devront être étudiés en partenariat avec la commune.

Des aménagements paysagers des espaces publics et des voies de desserte seront réalisés afin de renforcer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces. En effet, une noue est présente en limite Ouest du secteur de projet. Elle devra être intégrée à la réflexion d'ensemble.

Un traitement paysager devra être réalisé en limite Nord du secteur afin de limiter les covisibilités entre la zone d'activité et les espaces à vocation d'habitat. Une bande plantée et arborée d'une largeur d'au moins 10 mètres est préconisée.

A l'extrémité Ouest du site de projet, au-delà d'une bande de constructibilité de 25 mètres, les fonds de jardin sont inconstructibles afin de les préserver en vue d'une potentielle ouverture à l'urbanisation en continuité du site de projet, au-delà de la temporalité du PLU.

De même, il sera réalisé un espace de loisir et de plein air en cœur de projet pour favoriser les respirations urbaines et développer l'offre d'équipements.

Un aménagement particulier devra être prévu pour éviter que les nuisances sonores des entreprises existantes ne se propagent à la partie de la ZA de Coutumel reconvertie en habitat.

Les liaisons

Le projet devra assurer une réflexion globale de la desserte du secteur en privilégiant notamment des circulations traversantes et permettant de rejoindre la Voie Verte. La desserte locale favorisera le partage de la voirie ainsi qu'une place prioritaire aux déplacements non motorisés.

