

Copyright

Ezy-sur-Eure

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :
18 octobre 2019

Enquête publique :
Du 08 septembre au 09 octobre 2020

Approuvé le :
18 décembre 2020

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

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



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

SOMMAIRE

I.	L'ORIENTATION GENERALE HABITAT	3
II.	LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
A.	LES SECTEURS EN RENOUVELLEMENT.....	6
1.	Ecoquartier Garceau.....	6
2.	Maison de santé	9
3.	Coutumel	12
4.	La Petite Vitesse	16
5.	L'Ancienne Poste	19
B.	LES SECTEURS EN DENSIFICATION	21
1.	Cote Blanche – République – Mairie – Tremblay.....	21
2.	Jardin Lefebvre	24
3.	Le Stade	27
4.	Grande Guette.....	30
5.	Maurice Elet	33
6.	Rousseau	36
C.	LE SECTEUR EN EXTENSION	39

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 L.151-7 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. »

A ce titre, 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 ;
- Des 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 L.152-1 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 ».

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

I. L'ORIENTATION GENERALE HABITAT

Constats

La multiplication des petits ménages, directement liée aux évolutions sociétales (décohabitation, allongement de la durée de vie...), et la diversification de la production de logements vers des formes collectives et locatives, ont permis d'affirmer le rôle de pôle d'équilibre d'Ezy-sur-Eure dans son environnement plutôt rural, confirmé notamment à travers le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux.

Or, la production de ces dix dernières années s'est principalement traduite par du logement individuel en accession et 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 et vétustes nécessitant des investissements pour une remise sur le marché immobilier.

Pour autant, Ezy-sur-Eure attire toujours plus de nouveaux ménages, ce qui a conduit en quarante ans à un doublement de son parc de logements. Cet engouement a pour conséquence 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 telle qu'Ezy-sur-Eure.

La maîtrise du développement communal, tout en répondant aux besoins en logement des populations présentes sur le territoire, s'avère ainsi essentielle en vue :

- D'assurer la dynamique démographique de la commune pour les dix ans à venir ;
- De répondre aux besoins des ménages, notamment en matière de petits logements au travers d'efforts de production concernant le parc locatif privé et public ;
- De 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 :

Des actions sur la réhabilitation du parc privé en logements conventionnés ont été menées sur le centre-ville d'Ezy-sur-Eure (sensibilisation des propriétaires, informations sur les aides aux travaux et à la mise en location, PLH de l'Agglo du Pays de Dreux...). La commune s'est ainsi fixée pour objectif la requalification d'une cinquantaine de logements vacants et vétustes au sein du parc existant, à travers une étude détaillée du parc de logements réalisée par SOLIHA en centre-ville. Le but étant de réaliser une OPAH à terme.

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

Il s'agit d'atteindre les objectifs prescrits par la loi SRU et de répondre aux obligations de la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL), en imposant, dans toute opération neuve de plus de 5 logements ou supérieure à 300 m² 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 les logements d'urgence.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

II. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément aux articles L.151-6, L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement à Ezy-sur-Eure visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et à 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 :

- 5 secteurs en renouvellement urbain :
 - o Ecoquartier Garceau
 - o Maison de santé
 - o Coutumel
 - o Petite Vitesse
 - o Ancienne Poste
- 6 secteurs en densification :
 - o Cote Blanche – République – Mairie – Tremblay
 - o Jardin Lefebvre
 - o Stade
 - o Grande Guette
 - o Maurice Elet
 - o Rousseau
- 1 secteur en extension, dit Fonds de Sassay.

Les OAP 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.

Les projets s'inscriront 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 avec une notion de haute qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

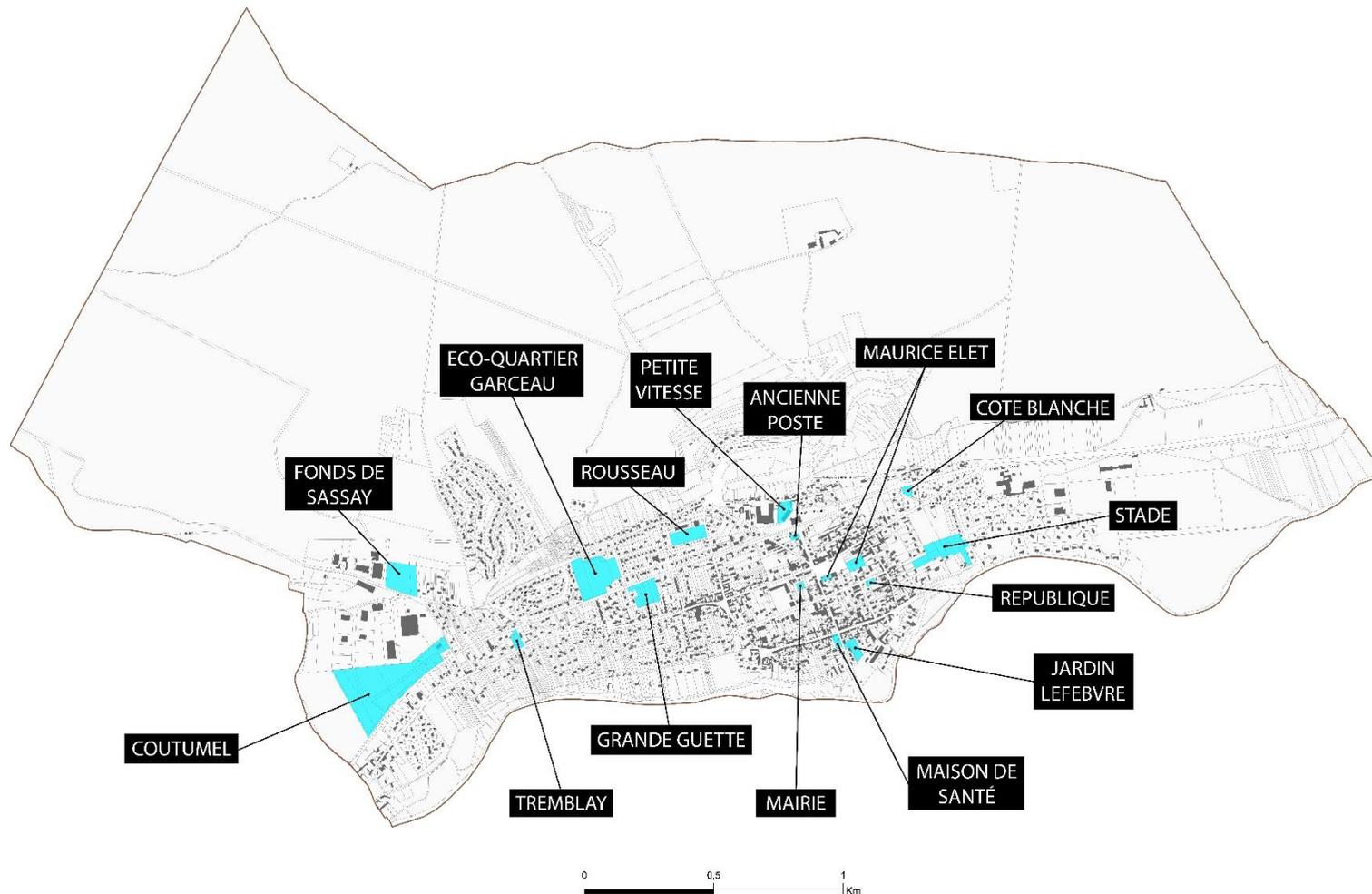
027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Localisation des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



Source : Agglo du Pays de Dreux, fond de carte DGFIP cadastre 2018

A. LES SECTEURS EN RENOUVELLEMENT

1. Ecoquartier Garceau

Contexte et évolution du site

Le secteur de l'Ecoquartier 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 site bénéficie d'une vue dégagée sur les coteaux boisés au Nord.

Le projet consiste en une opération de renouvellement sur cet ancien site d'activité qui accueillait encore récemment un bâtiment désaffecté, aujourd'hui démonté, et dont les sols ont été dépollués. L'objectif est de réaliser sur l'espace rendu vacant un ensemble résidentiel intégrant une part de logements sociaux.

Il s'agira autrement de proposer un aménagement qualitatif de ce secteur en vue de l'obtention du label EcoQuartier.



Sources : Google Maps vue aérienne, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Parcellaire	Localisation	Superficie	Typologie	Phasage	Zonage
C 2378, C 2386, C 2388	Rue Jean Rostand / Rue de la Paix	2,1 ha	Habitat	Court terme	UBb

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.

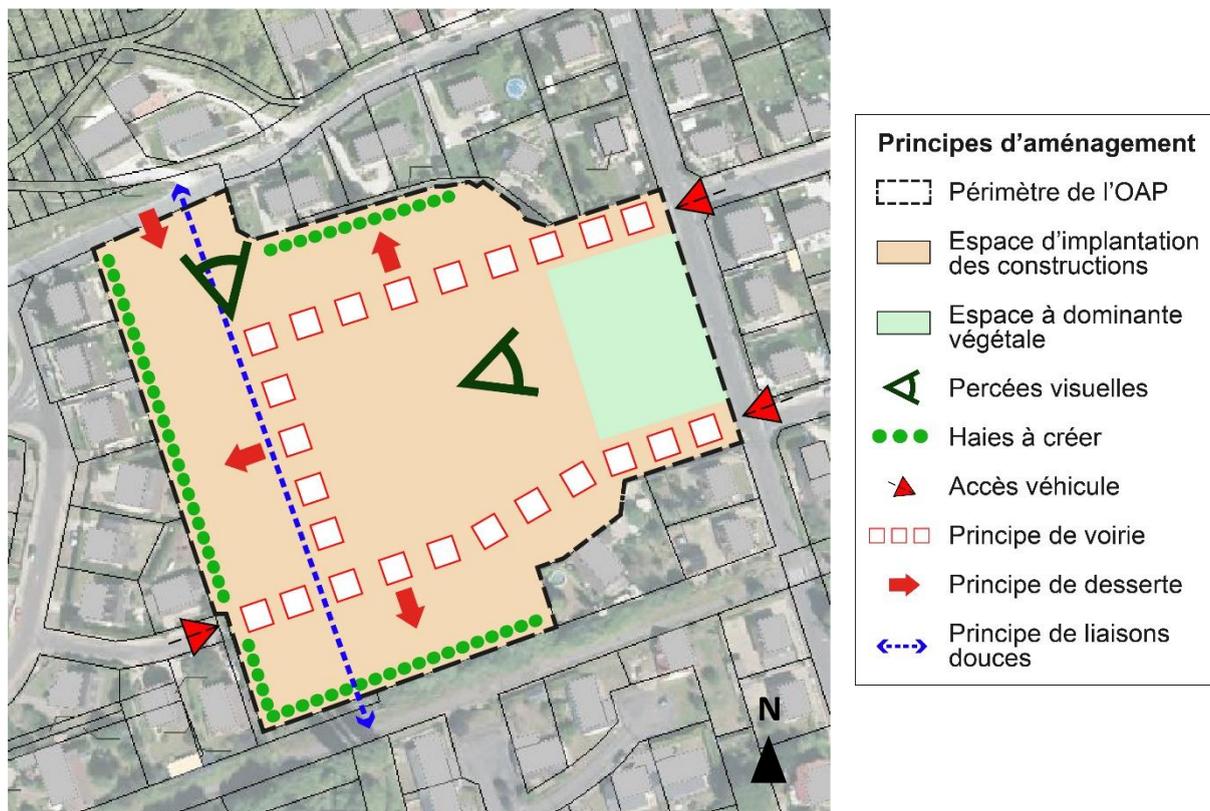
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

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

Programmation



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Le projet développera une architecture cohérente au regard des formes pavillonnaires alentours.

A ce titre, les futures constructions s'inscriront dans un épannelage progressif : en périphérie, des maisons de ville s'inscriront dans les gabarits des constructions avoisinantes (maximum en R+1+combles), tandis qu'en cœur d'îlot le niveau des constructions sera plus important (R+2+combles ou attique), permettant la réalisation de logements intermédiaires ou collectifs.

Des systèmes de production d'énergies renouvelables seront développés, dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UBb.

Le projet reprendra les autres dispositions règlementaires définies par le règlement du secteur UBb.

Qualité de l'insertion paysagère :

Une attention particulière sera portée quant à l'intégration visuelle des nouvelles constructions, vis-à-vis de l'environnement tant urbain que naturel.

Des perspectives paysagères seront dégagées en cœur de site et vers le Nord en direction des coteaux.

Des aménagements paysagers pour les espaces publics et les voies de desserte seront réalisés afin de renforcer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

Suivant l'organisation et l'aménagement du secteur, les limites séparatives des logements individuels seront plantées de haies vives composées d'essences locales. Les prescriptions applicables aux haies devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe du règlement.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet prévoit la réalisation de 54 logements, avec une densité plus importante en cœur d'îlot en vue d'assurer l'intégration du projet dans le tissu bâti pavillonnaire environnant. Il est attendu une part de 44% minimum de logements locatifs aidés.

Dans cet esprit, 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.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une moindre qualité environnementale. Il est toutefois opportun d'assurer une continuité avec la trame verte urbaine environnante, à la faveur de la biodiversité ordinaire. C'est à ce titre qu'un traitement paysager des limites séparatives et des espaces publics, intégrant des essences locales, est demandé.

Le PPRI de l'Eure classe la majeure partie du secteur en zone constructible (bleue) tandis que le Nord du terrain est sujet aux remontées de nappes phréatiques. L'aménageur en charge de la réalisation du projet devra tenir compte des préconisations du PPRI.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, avec la création de noues végétales qui participeront à la qualité paysagère du nouveau quartier.

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en secteur UBb.

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 stationnements visiteurs pourront être aménagés, sous réserve de faire l'objet d'un traitement paysager.

Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement...), d'autant que le site est proche des services de proximité.

Accessibilité :

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant.

Une voie de desserte principale, reliant la rue de la Paix à la rue Jean Rostand, sera créée. 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.

Desserte des terrains par les réseaux :

Le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder.

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

2. Maison de santé

Contexte et évolution du site

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/Ezy-sur-Eure, d'autre part, aux objectifs de production de logements aidés, éligibles aux objectifs de la loi SRU.

Il s'agira en outre de profiter de cette opportunité pour réaliser un aménagement plus sécurisé du carrefour routier.



Sources : Géoportail vue aérienne, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Parcelle	Localisation	Superficie	Typologie	Phasage	Zonage
B 651, B 652	Rue Aristide Briand / Boulevard Abel Lefebvre	1 141 m ²	Habitat Etablissement de santé Aménagement routier	Court terme	UA

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.

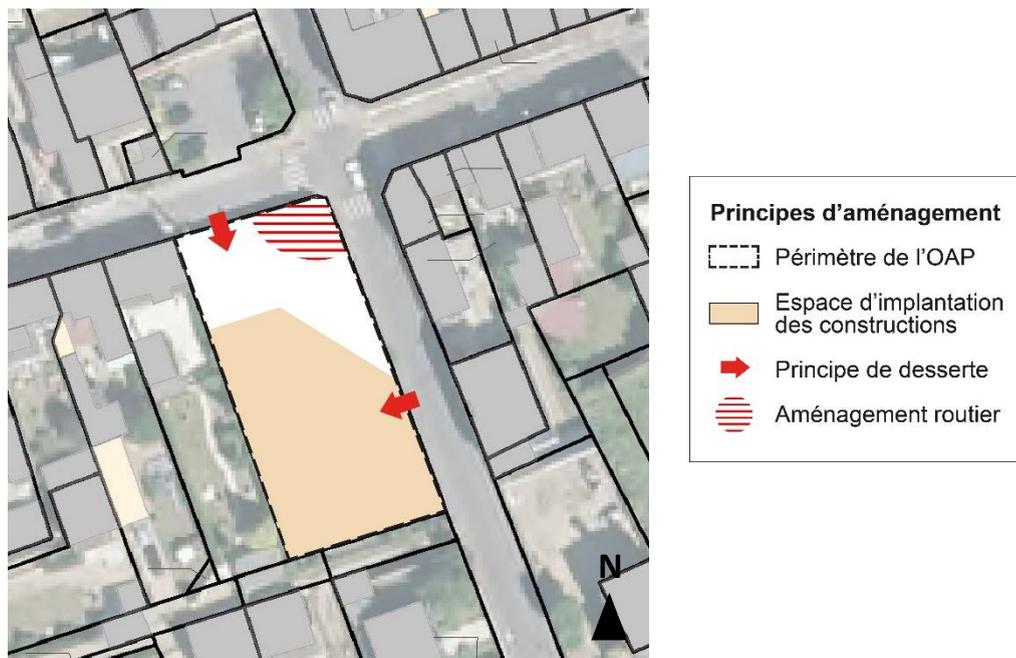
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

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

Programmation



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

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. A 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 règlementaires définies par le règlement du secteur UA.

Qualité de l'insertion paysagère :

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site.

Les règles sont celles du règlement du secteur UA, principalement à l'article 4.

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 :

Le PPRI de l'Eure classe la partie Sud du secteur en zone constructible (bleue), tandis que la partie Nord-est du terrain est classée en zone inconstructible (rouge). Outre leur inscription en zone rouge du PPRI, les bâtiments existants présentent un caractère vétuste et devront à ce titre être démolis. Les

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

nouvelles constructions s'implanteront nécessairement en zone bleue du PPRI. L'aménageur en charge de la réalisation du projet devra tenir compte des préconisations du PPRI.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site.

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en secteur UA.

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 :

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant. Le secteur étant accessible depuis la rue Aristide Briand et le Boulevard Abel Lefèvre, une sortie sera prévue sur l'une de ces rues.

En outre, la démolition des constructions classées en zone rouge du PPRI permettra la réalisation d'un aménagement routier au niveau du carrefour, avec l'élargissement de la voirie. A cet effet, un emplacement réservé a été créé (voir règlement graphique). Cet aménagement qui doit être défini au droit de la RD163 se fera en lien avec les services de la DIRMOB.

Desserte des terrains par les réseaux :

Le secteur de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder.

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

3. Coutumel

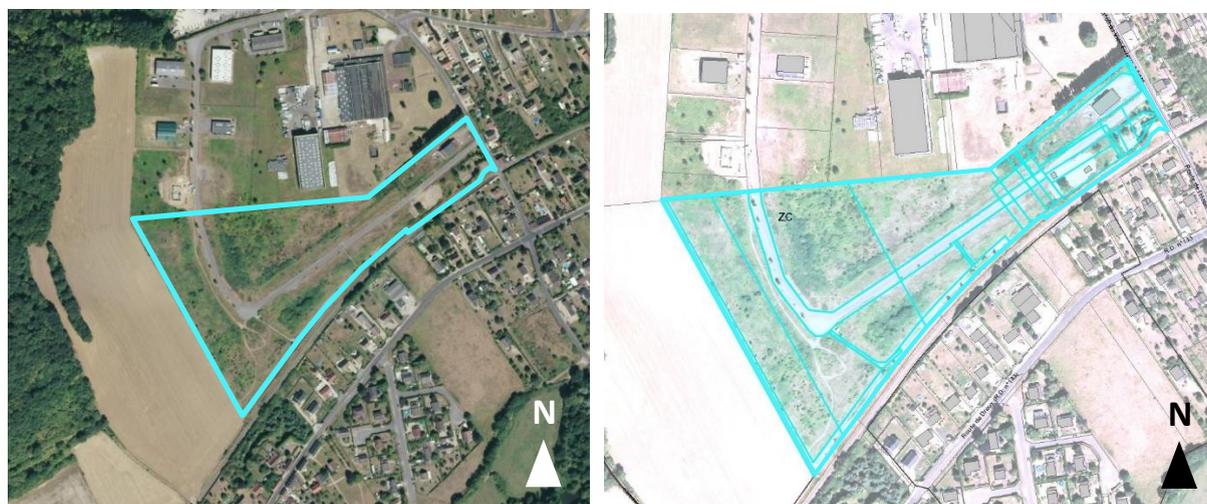
Contexte et évolution du site

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.

L'aménagement du secteur pourra s'appréhender en plusieurs phases.



Sources : Géoportail vue aérienne, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Parcellaire	Localisation	Superficie	Typologie	Phasage	Zonage
ZC 171, ZC 321, ZC 322, ZC 324 à ZC 326, ZC 244 à ZC 246, ZC 249, ZC 359 à ZC 370, ZC 372 à ZC 375, ZC 377 à ZC 388, ZC 408, ZC 1771 à ZC 1777, ZC 1489	Zone d'activité Coutumel / Rue du Morillon	4,9 ha	Habitat	Moyen terme	UB

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

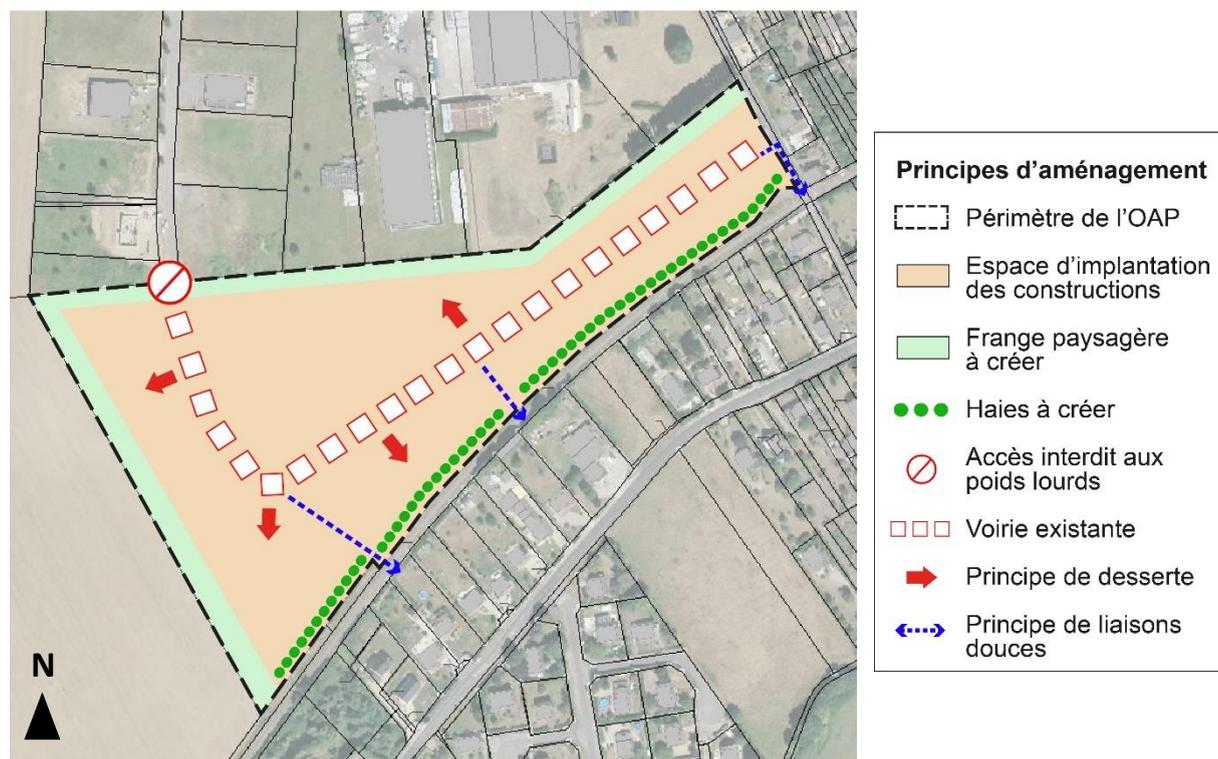
027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Programmation



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Les abords au Sud-ouest du secteur amorcent une transition vers un environnement plus rural qu'urbain, avec des densités moins élevées sur des terrains abritant des maisons de type pavillon.

A ce titre, les futures constructions pourront s'inscrire dans un épannelage progressif : dans la continuité du tissu pavillonnaire, du logement individuel présentera une hauteur similaire aux constructions avoisinantes (R+1+combles), tandis qu'au Nord-ouest, notamment du côté des entreprises, le niveau des constructions pourra être plus important (limité à R+2+combles), permettant la réalisation de logements intermédiaires ou collectifs.

Il sera réalisé une diversité de formes d'habitat allant de la maison de ville à l'immeuble collectif. La densité devra notamment être développée en cœur d'îlot, afin d'assurer la bonne insertion des constructions dans l'environnement bâti proche.

Des systèmes de production d'énergies renouvelables seront développés, dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB.

Le projet reprendra les autres dispositions règlementaires définies par le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Une marge plantée et arborée, d'une profondeur d'au moins 5 m, devra être réalisée en franges Nord et Ouest du secteur. Elle permettra, d'une part, de masquer la zone d'activité vis-à-vis des futures habitations, d'autre part, de limiter l'impact visuel du nouveau quartier en assurant une transition plus douce vers les espaces agricoles et naturels.

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.

Des aménagements paysagers pour les espaces publics et les voies de desserte seront réalisés afin de renforcer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Suivant l'organisation et l'aménagement du secteur, les limites séparatives des logements individuels seront plantées de haies vives composées d'essences locales. Les prescriptions applicables aux haies devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe du règlement.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces. A ce titre, une noue longeant la limite Sud du secteur, dans le prolongement de la Voie Verte, devra être intégrée à la réflexion d'ensemble.

Les autres règles sont celles du règlement du secteur UB, principalement à l'article 4.

Mixité fonctionnelle et sociale :

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.

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.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une moindre qualité environnementale. Il est toutefois opportun d'assurer une continuité avec la trame verte urbaine environnante, à la faveur de la biodiversité ordinaire. C'est à ce titre qu'un traitement paysager des limites séparatives, des franges bâties et des espaces publics, intégrant des essences locales, est demandé.

La proximité des activités au Nord et les nuisances sonores générées requièrent des dispositions particulières afin de préserver la tranquillité des futurs habitants. Dès lors, les nouvelles constructions seront être soumises au respect des normes de sécurité publique et de la réglementation en matière d'isolement acoustique (traitement des façades, implantations des constructions, etc.)

En outre, le secteur s'inscrit dans le périmètre de protection éloignée du captage dit « Le Pont-Saint-Jean », situé au Sud, à l'intérieur duquel la constructibilité sera encadrée.

Le PPRI de l'Eure classe le secteur en zone jaune (remontée de nappes phréatiques). A ce titre, l'aménageur en charge de la réalisation du projet devra tenir compte des préconisations du PPRI.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, avec la création d'une noue végétale le long de la voirie principale qui participera à la qualité paysagère du nouveau quartier.

Besoins en matière de stationnement :

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement pour l'habitat.

Des stationnements visiteurs pourront être aménagés, sous réserve de faire l'objet d'un traitement paysager.

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.

Accessibilité :

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant.

Une voie de desserte principale existe déjà, dite rue du Morillon, reliant la route de l'Habitat (RD68) à la rue des Entrepreneurs sur la zone d'activité. La circulation des poids lourds devra être interdite et, a minima, une signalisation devra être mise en place afin d'empêcher les mélanges de flux entre

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

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

résidents et usagers de la zone d'activité Coutumel. Une réflexion portant sur la sécurisation de l'intersection de la rue du Morillon avec la RD68 devra être menée en lien avec les services de la DIRMOB.

Un réseau de voies secondaires devra participer au partage de la voirie entre les différents modes de déplacement.

Le projet devra assurer une réflexion globale de la desserte du secteur, en intégrant notamment des circulations piétonnes traversantes permettant de rejoindre la Voie Verte au Sud.

La desserte locale favorisera le partage de la voirie ainsi qu'une place prioritaire aux déplacements non motorisés.

Desserte des terrains par les réseaux :

Le secteur de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder.

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

4. La Petite Vitesse

Contexte et évolution du site

Le secteur de la Petite Vitesse s'inscrit au Nord du tissu aggloméré d'Ezy-sur-Eure, à proximité immédiate de la salle des fêtes et de l'Espace Culturel et Sportif. Le cœur de ville commerçant est rapidement accessible à pieds, quelques centaines de mètres plus loin dans la continuité du Boulevard Ulysse Lavertu.

Délimité par les rues de la Cote et de la Petite Vitesse, le secteur accueille les bâtiments d'une activité artisanale, en 2020 pérenne mais dont le développement pourrait être contraint compte tenu du peu d'espace disponible.

Dans l'hypothèse d'une délocalisation de l'activité, l'objectif serait de proposer une requalification de ce foncier laissé vacant et idéalement localisé pour la création de logements, notamment sociaux.

En outre, il s'agirait de proposer un aménagement qualitatif de ce secteur, en cohérence avec les réflexions engagées par la municipalité en matière de requalification paysagère du parvis de la salle des fêtes et des jardins de Brensbach.



Sources : Géoportail vue aérienne, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Parcellaire	Localisation	Superficie	Typologie	Phasage	Zonage
B 1166, B 1273, B 1274	Rue de la Petite Vitesse	3715 m ²	Habitat	Moyen terme	UA

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 existante pour permettre la requalification du site ;
- Une offre de logements diversifiée, dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- 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 (PPRI de l'Eure, déclivité...), de l'impact visuel des futures constructions depuis les coteaux et des réflexions engagées pour la requalification paysagère des secteurs de la salle des fêtes et des jardins de Brensbach.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

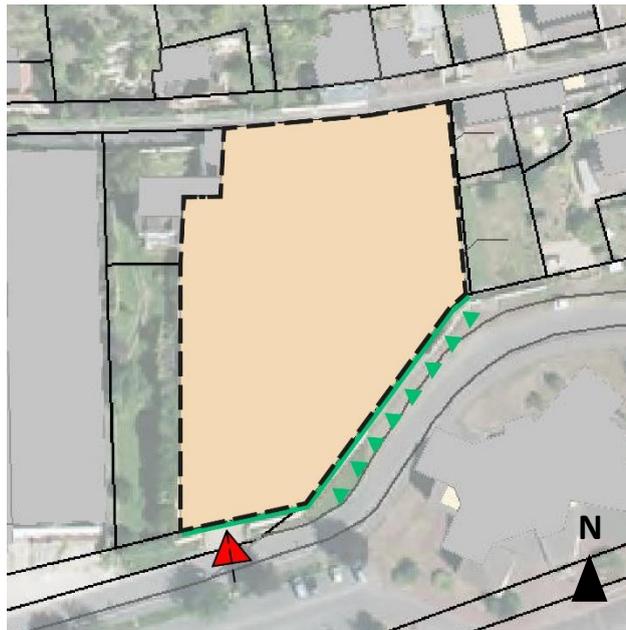
027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Programmation



Principes d'aménagement	
	Périmètre de l'OAP
	Espace d'implantation des constructions
	Intégration paysagère des constructions
	Principe d'accès

Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Le site a vocation à accueillir du logement. Une densité plus forte est recherchée en front bâti, au vu de l'organisation de la parcelle et du relief. A ce titre, tout ou partie des bâtiments pourra être démoli. Les constructions seront de type petit collectif, dont le gabarit ne devra pas excéder un niveau R+2+combles.

Il sera par ailleurs 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 :

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 municipalité pour connaître les contraintes en matière de desserte. Il en est de même en ce qui concerne l'intégration des nouvelles constructions.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site.

Les autres règles sont celles du règlement du secteur UA, principalement à l'article 4.

Mixité fonctionnelle et sociale :

L'opération doit permettre de diversifier l'offre de logements en centre-ville et répondre aux objectifs de mixité sociale à travers la réalisation de 15 logements, dont 70% de logements sociaux.

La mixité fonctionnelle est par ailleurs rendue possible, sous réserve que les activités soient compatibles avec l'environnement résidentiel, conformément au règlement de la zone.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une moindre qualité environnementale. Il est toutefois opportun d'assurer une continuité avec la trame verte urbaine environnante, à la faveur de la biodiversité ordinaire. A ce titre, en fonction des aménagements préconisés par la municipalité, il sera demandé un traitement paysager intégrant des essences locales.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Le PPRI de l'Eure classe le secteur en zone bleue (constructible) et jaune (remontées de nappes phréatiques). L'aménageur en charge de la réalisation du projet devra tenir compte des préconisations du PPRI.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site.

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en secteur UA.

Besoins en matière de stationnement :

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...).

Accessibilité :

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant.

L'accès pour les véhicules est privilégié depuis la rue de la Petite Vitesse. Les conditions de réalisation des accès devront assurer la sécurité des résidents et des usagers et prendre en compte la fluidité du trafic.

Des connexions piétonnes seront étudiées pour accéder à la Voie Verte au Sud et plus largement au centre-ville.

Desserte des terrains par les réseaux :

Le secteur de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder.

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

5. L'Ancienne Poste

Contexte et évolution du site

Le secteur de l'Ancienne Poste s'inscrit au Nord du tissu aggloméré d'Ezy-sur-Eure, à proximité immédiate de la salle des fêtes et de l'Espace Culturel et Sportif. Le cœur de ville commerçant est directement accessible à pieds, quelques centaines de mètres plus loin dans la continuité du Boulevard Ulysse Lavertu qui dessert le site.

Le secteur accueille le bâtiment de l'ancienne poste d'Ezy-sur-Eure, inexploité jusqu'à récemment, dont les façades et le perron, particulièrement bien conservés, sont protégés au PLU par un repérage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit de profiter de cette opportunité pour réhabiliter ce bien vacant et proposer du logement social, en assurant la réalisation d'une programmation qualitative.



Sources : Géoportail vue aérienne, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Parcelle	Localisation	Superficie	Typologie	Phasage	Zonage
B 836, B837	Boulevard Ulysse Lavertu	575 m ²	Habitat	Court/ moyen terme	UA

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

- Le renforcement du tissu bâti d'Ezy-sur-Eure, grâce à la réhabilitation d'une ancienne construction ;
- Une offre de logements diversifiée, dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité (protection architecturale...).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Programmation**Principes d'aménagement**

-  Périmètre de l'OAP
-  Construction existante
-  Préservation des caractéristiques architecturales

Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Considérant la protection des façades et du perron au titre de l'article L.151-19 du Code l'urbanisme, le projet devra respecter les prescriptions prévues à l'article 3 du règlement de la zone UA.

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

Qualité de l'insertion paysagère :

Les règles sont celles du règlement du secteur UA, principalement à l'article 4.

Mixité fonctionnelle et sociale :

L'opération doit permettre de diversifier l'offre de logements en centre-ville et de répondre aux objectifs de mixité sociale, avec une programmation prévue de 100% de logements sociaux.

Le découpage du bâtiment en appartement est limité à 6 logements maximum.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Les règles concernant ces sujets sont celles du règlement en secteur UA.

Besoins en matière de stationnement :

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du secteur UA à l'article 5, en matière de stationnement pour l'habitat.

Accessibilité :

L'accès se fait depuis le Boulevard Ulysse Lavertu.

Desserte des terrains par les réseaux :

Le bâtiment existant fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

B. LES SECTEURS EN DENSIFICATION

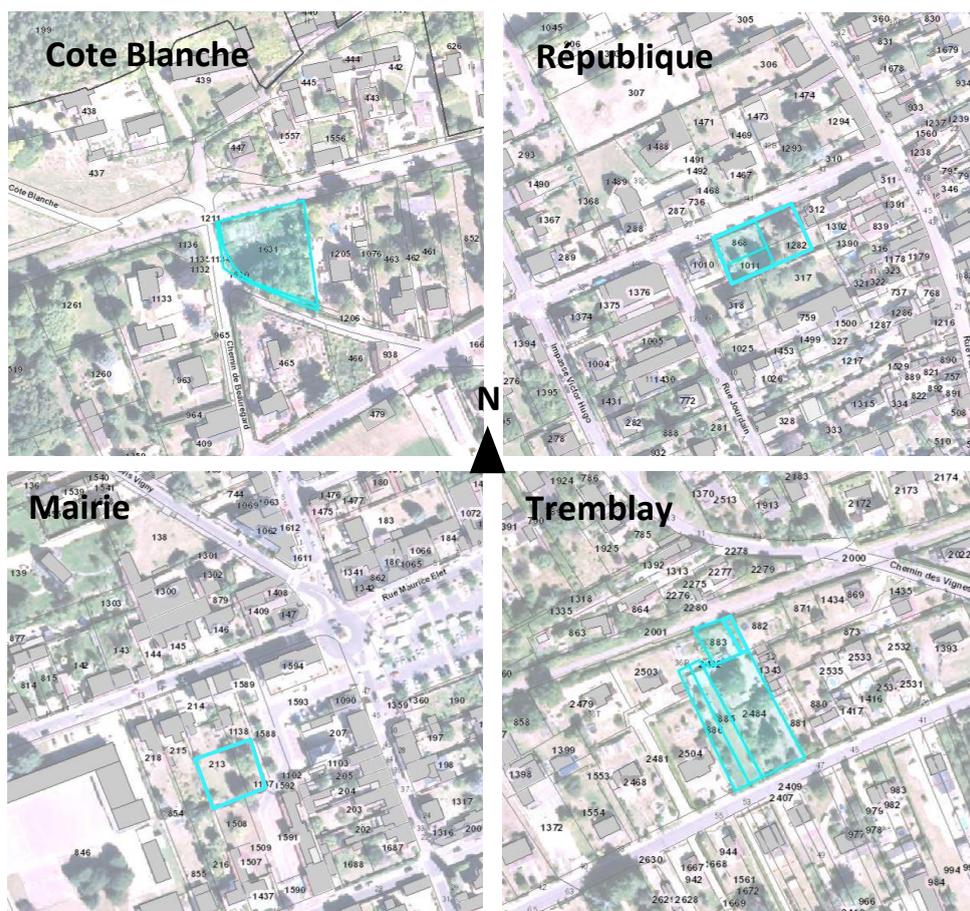
1. Cote Blanche – République – Mairie – Tremblay

Contexte et évolution du site

Il s'agit ici de regrouper en une seule OAP quatre secteurs s'inscrivant au sein du tissu bâti aggloméré d'Ezy-sur-Eure, principalement pour confirmer leur potentiel constructible.

Profitant d'une desserte par les réseaux et, pour la plupart, de la proximité d'équipements communaux et des services du centre-ville, ces terrains marquent une séquence non bâtie dans la continuité des rues de la Cote Blanche, de la République, André Tremblay et de la Place de la Mairie.

Le projet d'OAP consiste à réinvestir ces poches interstitielles encore libres ou peu exploitées pour la création de nouveaux logements, en veillant à leur intégration au sein de leur environnement urbain.



Sources : Géoportail vue aérienne, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Référencement	Parcellaire	Localisation	Superficie	Potentiel de logements	Phasage	Zonage
Cote Blanche	B1630, B1631	Rue de la Cote Blanche	1322	2	Moyen / long terme	UBa
République	B868, B1011, B1282, B312	Rue de la République	750	2		UA
Mairie	B1138, B1588	Place de la Mairie	800	2		UA
Tremblay	C883, C885, C886, C2484	Rue André Tremblay	2225 m ² dont 1650 m ² constructibles	3		UBa

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

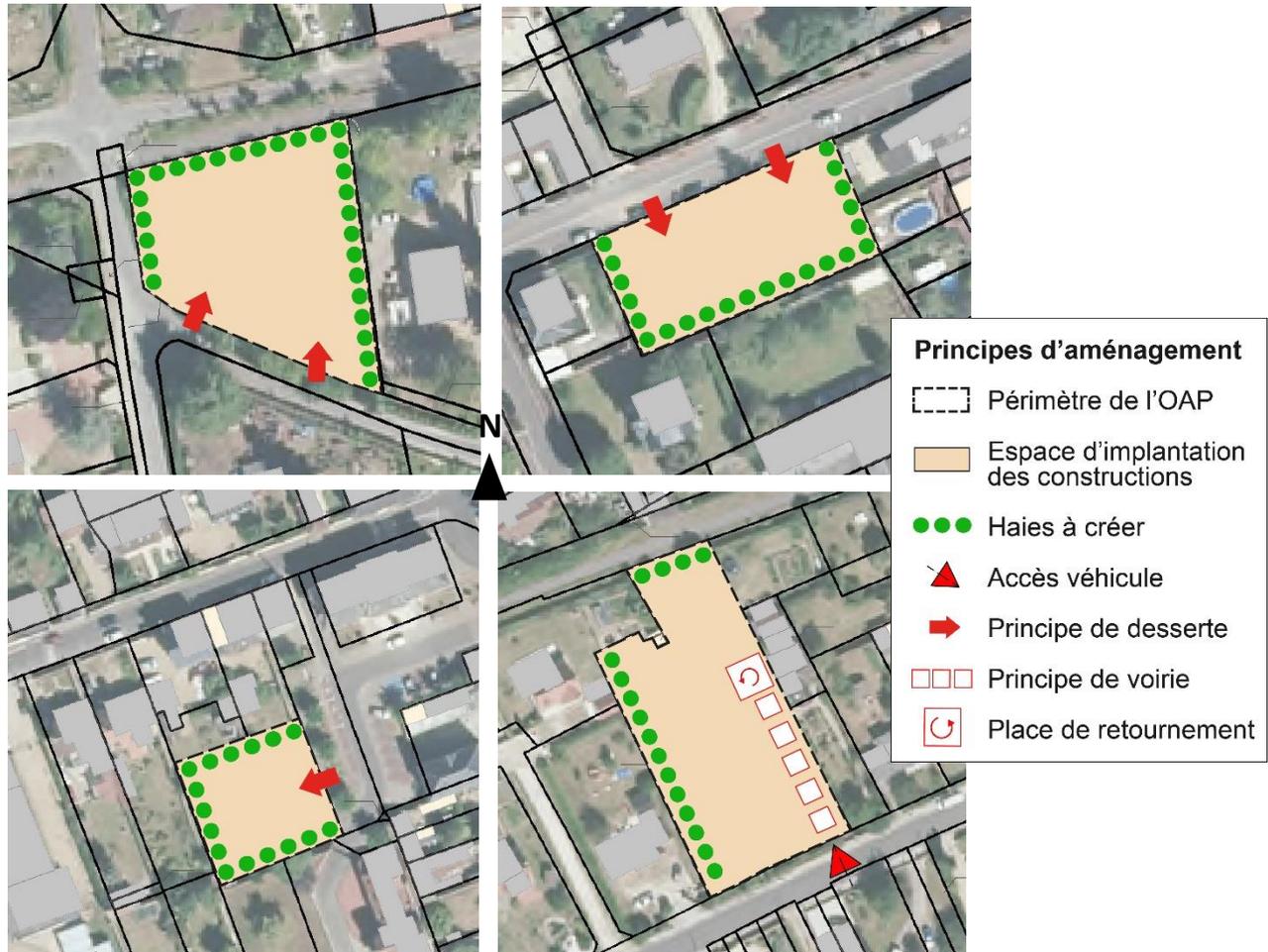
Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

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

- Le renforcement du tissu bâti d'Ezy-sur-Eure, à travers le comblement d'espaces en creux ou mal utilisés pour la création d'habitat ;
- 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 (PPRI de l'Eure...).

Programmation



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Les projets devront s'intégrer dans un environnement bâti à dominante pavillonnaire ou maisons de ville, d'un niveau R+combles à R+1+combles.

Les réalisations porteront de préférence sur des maisons individuelles ou mitoyennes.

Les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, de l'architecture et de l'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées pour le règlement des zones UA et UBa, en fonction de la localisation des sites sur le plan de zonage.

Le sens du faitage devra se faire en fonction de l'existant, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage.

Les clôtures doivent contribuer à respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants alentours et s'implanter à l'alignement actuel ou projeté, le cas échéant. Les clôtures végétalisées composées d'essences locales seront privilégiées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Il sera par ailleurs possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement applicable aux zones.

Qualité de l'insertion paysagère :

Les limites séparatives devront faire l'objet d'un traitement paysager, plantées de haies composées d'essences locales. Cela permettra de limiter le vis-à-vis par rapport aux constructions voisines, et par là-même de mieux intégrer les nouvelles constructions à leur environnement. Les prescriptions applicables aux haies devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe du règlement.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée aux sites, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

Les autres règles sont celles du règlement des zones UA et UBa, principalement à l'article 4.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une opération de construction à vocation d'habitat, à hauteur de 2 logements minimum ou 3 pour le secteur Tremblay. Le programme devra proposer des maisons individuelles ou mitoyennes d'une capacité de 3 pièces ou plus, en locatif ou en accession.

La mixité fonctionnelle est par ailleurs rendue possible, sous réserve que les activités soient compatibles avec l'environnement résidentiel, conformément au règlement des zones.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Les différents sites d'OAP présentent une moindre qualité environnementale. Il est toutefois opportun d'assurer une continuité avec la trame verte urbaine environnante, à la faveur de la biodiversité ordinaire. C'est à ce titre qu'un traitement paysager des limites séparatives est demandé.

Le PPRI de l'Eure classe les secteurs en zones bleue (constructible) et/ou jaune (remontées de nappes phréatiques). L'aménageur en charge de la réalisation du projet devra tenir compte des préconisations du PPRI.

En termes de risques technologiques, les secteurs de projet ne sont pas concernés.

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement applicable aux secteurs UA et UBa.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle. Le règlement des zones urbaines fixe les obligations en matière de stationnement.

Accessibilité :

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant. En cas de création d'une voirie privée, une place de retournement devra être prévue.

Les conditions de réalisation des accès depuis la rue André Tremblay, où passe la RD143, devront assurer la sécurité des résidents, étant donné le passage important de véhicules sur cet axe routier.

Desserte des terrains par les réseaux :

Le secteur de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder.

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

2. Jardin Lefebvre

Contexte et évolution du site

Le secteur Jardin Lefebvre se situe au Sud de l'espace urbain aggloméré d'Ezy-sur-Eure, à proximité des principaux équipements communaux et du centre-ville.

Il s'agit d'un terrain en friche en second front bâti, bénéficiant d'une localisation idéale en centre-ville ainsi que d'un cadre environnemental et paysager remarquable dû à la présence de l'Eure.

Le site s'inscrivant dans un tissu mixant immeubles collectifs et maisons de ville, l'OAP a pour but de réinvestir ce foncier disponible pour développer l'offre d'habitat, notamment en locatif aidé.



Sources : Géoportail vue aérienne, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Parcelle	Localisation	Superficie	Typologie	Phasage	Zonage
B1187, B666, B1361, B1309	Boulevard Abel Lefebvre	2 500 m ² , dont 1 800 m ² constructibles	Habitat	Moyen terme	UA

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

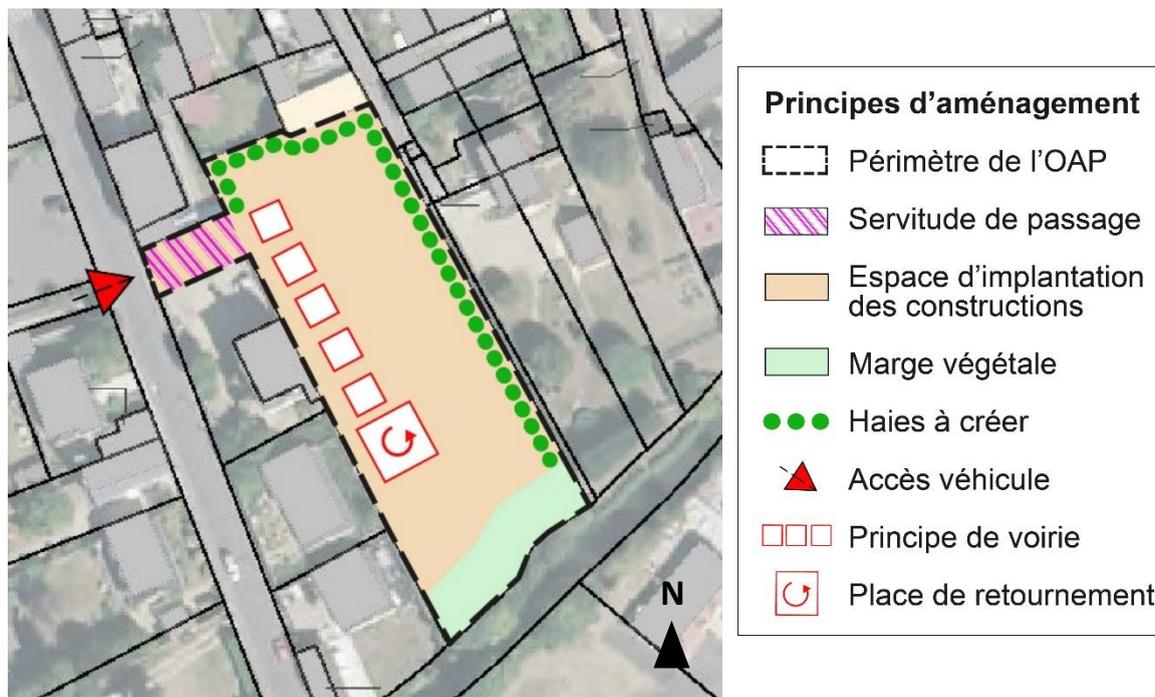
- Le renforcement du tissu bâti d'Ezy-sur-Eure, en profitant d'une opportunité foncière existante pour permettre la requalification du site ;
- Une offre de logements diversifiée, dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- A organiser l'accessibilité et la desserte du site, en lien avec la voirie existante ;
- 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 (PPRI de l'Eure...) et de l'impact visuel des futures constructions depuis les vues extérieures.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

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

Programmation

Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Le projet développera une architecture cohérente au regard des formes bâties alentours.

A ce titre, les futures constructions s'inscriront dans un épandage progressif : des maisons individuelles ou mitoyennes présenteront une hauteur similaire aux constructions avoisinantes (R+1+combles), tandis qu'en bordure de l'Eure le niveau des constructions sera plus important (R+2), permettant la réalisation de logements intermédiaires.

L'implantation des constructions sur une limite séparative est possible, excepté aux abords de l'Eure.

Le sens du faîtage devra se faire en fonction de l'existant, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage.

Il sera par ailleurs 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 :

Les franges du secteur devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Il s'agira d'une part de soigner l'interface entre les futures constructions et la rivière. Une marge plantée et arborée, d'une profondeur d'au moins 5 m, devra être maintenue en bordure de l'Eure, permettant une transition paysagère plus douce vers les espaces naturels.

Suivant l'organisation et l'aménagement du secteur, les limites séparatives seront plantées de haies vives composées d'essences locales. Les prescriptions applicables aux haies devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe du règlement.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site.

Les autres règles sont celles du règlement de la zone UA, principalement à l'article 4.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet d'OAP porte sur une opération de construction à vocation d'habitat prévoyant la réalisation de logements individuels et intermédiaires, pour un minimum de 5 logements sociaux.

Le programme devra proposer une typologie de logements variée, destinés à l'accueil de jeunes ménages, personnes âgées, ou autres personnes à revenus modestes ou moyens. L'idée étant de favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune.

Une part totale de logements locatifs sociaux est attendue, destinés à l'accueil de personnes à revenus modestes ou moyens.

La mixité fonctionnelle est par ailleurs rendue possible, sous réserve que les activités soient compatibles avec l'environnement résidentiel, conformément au règlement de la zone.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Localisé en bordure de l'Eure, le secteur s'inscrit pleinement dans la Trame Verte et Bleue d'Ezy-sur-Eure. Il est ainsi opportun de penser à la biodiversité dite ordinaire. C'est à ce titre que le maintien d'un couvert végétal conséquent sur le secteur est demandé, avec un traitement paysager intégrant des essences locales.

Le PPRI de l'Eure classe le secteur en zone bleue (constructible). L'aménageur en charge de la réalisation du projet devra tenir compte des préconisations du PPRI.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site.

Les autres règles sont celles du règlement du secteur UA, principalement à l'article 4.

Besoins en matière de stationnement :

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...).

Accessibilité :

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant.

Considérant l'enclavement du terrain, une servitude de passage d'une largeur suffisante sur la propriété voisine est nécessaire en vue d'assurer la desserte des futures constructions. L'aménageur devra mener une réflexion sur la sécurisation de l'accès, compte tenu de la visibilité restreinte en sortie de par la présence de bâti.

Le projet prévoit la création d'une voirie privée avec un accès depuis le boulevard Abel Lefebvre et une place de retournement à son extrémité.

Un point de collecte pour les déchets et le tri sélectif devra être réalisé en bordure de la voirie publique.

Desserte des terrains par les réseaux :

Le secteur de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder.

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

3. Le Stade

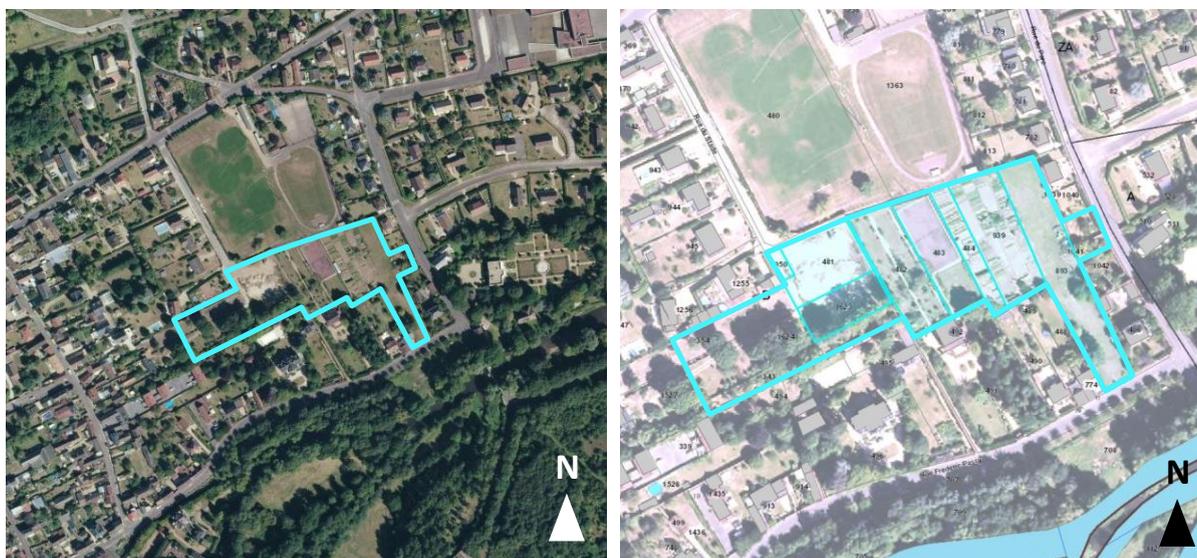
Contexte et évolution du site

Localisé à proximité de plusieurs équipements communaux (stade, collège...) et bénéficiant d'un cadre environnemental et paysager remarquable dû à la proximité de l'Eure et de son couvert boisé, le secteur du Stade est délimité par les rues Frédéric Passy, du Parc et du Stade.

Cet espace rassemble pour l'essentiel des fonds de jardins annexes aux habitations voisines ainsi qu'un parking dédié au terrain de sport, au Nord du secteur.

Le projet cherche à réinvestir ces espaces libres à proximité du cœur de ville pour la création d'un ensemble résidentiel, dont une part importante de logements sociaux. La complexité de cette opération réside dans la multiplicité des propriétés foncières et les nuisances sonores pouvant être générées depuis les terrains de sport.

Il s'agit autrement de veiller à l'intégration des futures constructions, au regard de leur environnement bâti et naturel, notamment vis-à-vis du domaine du Château-Rouge.



Sources : Géoportail vue aérienne, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Parcelle	Localisation	Superficie	Typologie	Phasage	Zonage
B 343, B 481 à B 484, B 893, B 939, B 1040, B 1042, B 1623, B 1624	Rue du Stade / Rue Frédéric Passy	0,8 ha	Habitat Equipement	Moyen terme	UBa

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 existante pour permettre le renouvellement et la densification du site ;
- Une offre de logements diversifiée, dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- A organiser l'accessibilité et la desserte du site, 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 (PPRI de l'Eure...).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Programmation



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Le projet développera une architecture cohérente au regard de l'environnement résidentiel à dominante pavillonnaire.

Il pourra être réalisé une diversité de formes d'habitat, mixant du logements individuel type maison de ville à des typologies plus denses en intermédiaire (R+1+combles ou attique) ou collectif (R+2).

La densité devra être développée en cœur d'îlot, afin d'assurer une meilleure insertion des constructions dans l'environnement bâti proche.

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

Les règles de distances d'implantation, de l'architecture et de l'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées pour le règlement du secteur UBa.

Qualité de l'insertion paysagère :

Des aménagements paysagers des espaces publics et des voies de desserte seront réalisés afin de renforcer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

Suivant l'organisation et l'aménagement du secteur, les limites séparatives des logements individuels seront plantées de haies vives composées d'essences locales. Les prescriptions applicables aux haies devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe du règlement.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, avec un écoulement suivant la nouvelle voie principale.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le site accueillera environ 25 logements, avec une densité plus importante en cœur d'îlot afin d'assurer l'intégration du projet dans le tissu bâti environnant.

L'opération doit permettre de diversifier l'offre de logements en centre-ville et répondre aux objectifs de mixité sociale à travers la réalisation de 70% de logements sociaux. Dans cet esprit, le programme devra proposer une typologie de logements variée, destinés tant à l'accueil de familles que de ménages

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

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.

La mixité fonctionnelle est par ailleurs rendue possible, sous réserve que les activités soient compatibles avec l'environnement résidentiel, conformément au règlement de la zone.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une moindre qualité environnementale. Il est toutefois opportun d'assurer une continuité avec la trame verte urbaine environnante, à la faveur de la biodiversité ordinaire. C'est à ce titre qu'un traitement paysager des limites séparatives et des espaces publics, intégrant des essences locales, est demandé.

Considérant la proximité du stade et les nuisances sonores que la fréquentation de cet équipement pourrait causer, les nouvelles constructions seront soumises au respect la réglementation en matière d'isolement acoustique (traitement des façades, etc.)

Le PPRI de l'Eure classe la majeure partie du secteur en zone bleue (constructible), sinon en zone jaune (remontées de nappes phréatiques). L'aménageur en charge de la réalisation du projet devra tenir compte des préconisations du PPRI.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site.

Les autres règles sont celles du règlement du secteur UBa, principalement à l'article 4.

Besoins en matière de stationnement :

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement pour l'habitat.

Des stationnements visiteurs pourront être aménagés le long de la voirie principale, sous réserve de faire l'objet d'un traitement paysager.

L'actuel parking au Nord du secteur sera maintenu, lequel présente un double rôle pour les besoins en stationnement liés à la fréquentation du terrain de sport mais également en termes de gestion des eaux pluviales.

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

Accessibilité :

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant.

Le secteur étant actuellement desservi par la rue du Stade, aussi une voie de desserte principale, reliant cette rue à la rue Frédéric Passy et/ou à la rue du Parc, sera créée.

Les voies secondaires devront participer au partage de la voirie entre les différents modes de déplacement.

Les conditions de réalisation des accès devront assurer la sécurité des résidents et des usagers et prendre en compte la fluidité du trafic.

Des connexions piétonnes seront étudiées, notamment la création d'une sente le long de la rue du Stade qui devra être valorisée dans le projet d'aménagement d'ensemble.

Desserte des terrains par les réseaux :

Le secteur de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder.

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

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

4. Grande Guette

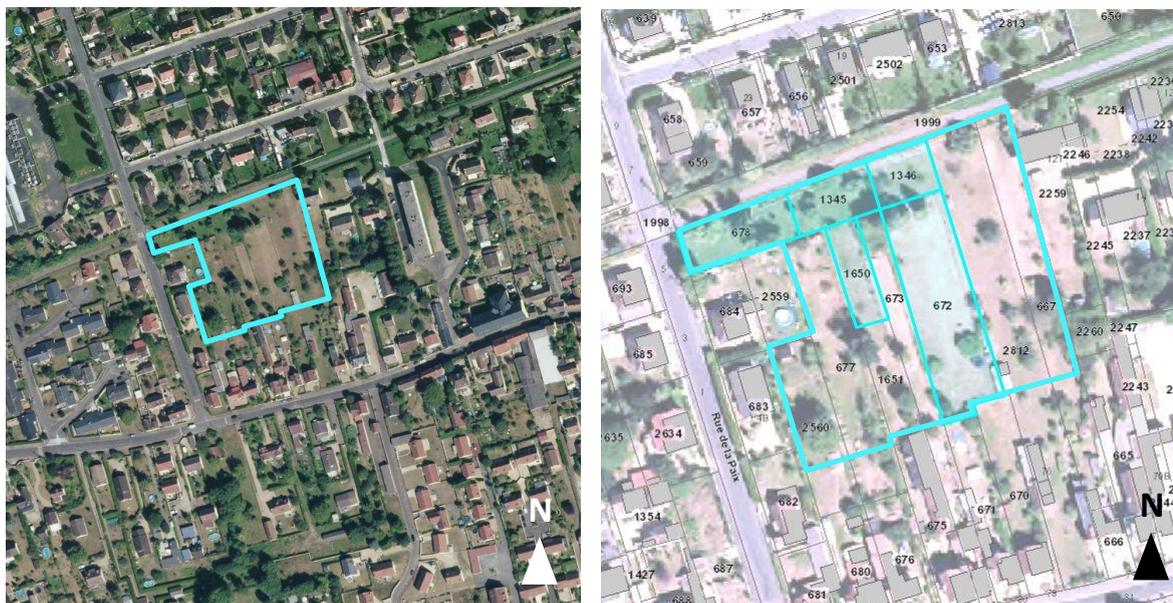
Contexte et évolution du site

Situé en second front bâti des rues de la Paix et Octave Lenoir, le secteur de la Grande Guette s'inscrit dans un tissu résidentiel à dominante d'habitat individuel. Le centre-ville est facilement accessible à pieds, tant par la rue Octave Lenoir que par la Voie Verte qui longe le secteur au Nord.

Ce vaste espace d'un peu moins d'un hectare s'inscrit en cœur d'îlot, rassemblant pour l'essentiel des fonds de jardins annexes aux habitations voisines.

Le projet, dont la complexité réside dans la multiplicité des propriétés foncières, l'enclavement du secteur ainsi qu'un risque inhérent au caractère inondable de la zone, cherche à réinvestir ces espaces libres afin de proposer du logement.

Il s'agira de proposer un aménagement qualitatif et sécuritaire, tout en veillant à l'intégration des futures constructions au sein de leur environnement bâti.



Sources : Géoportail vue aérienne, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Parcellaire	Localisation	Superficie	Typologie	Phasage	Zonage
C 667, C 672, C 673, C 677, C 678, C 1345, C 1346, C 1650, C 1651, C 2812, C 2560	Rue de la Paix	0,8 ha	Habitat	Moyen/ long terme	UBa

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

- Le renforcement du tissu bâti d'Ezy-sur-Eure à travers le comblement d'espaces libres ou mal utilisés ;
- Une offre de logements diversifiée, dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- A organiser l'accessibilité et la desserte du site, 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 (PPRI de l'Eure...).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

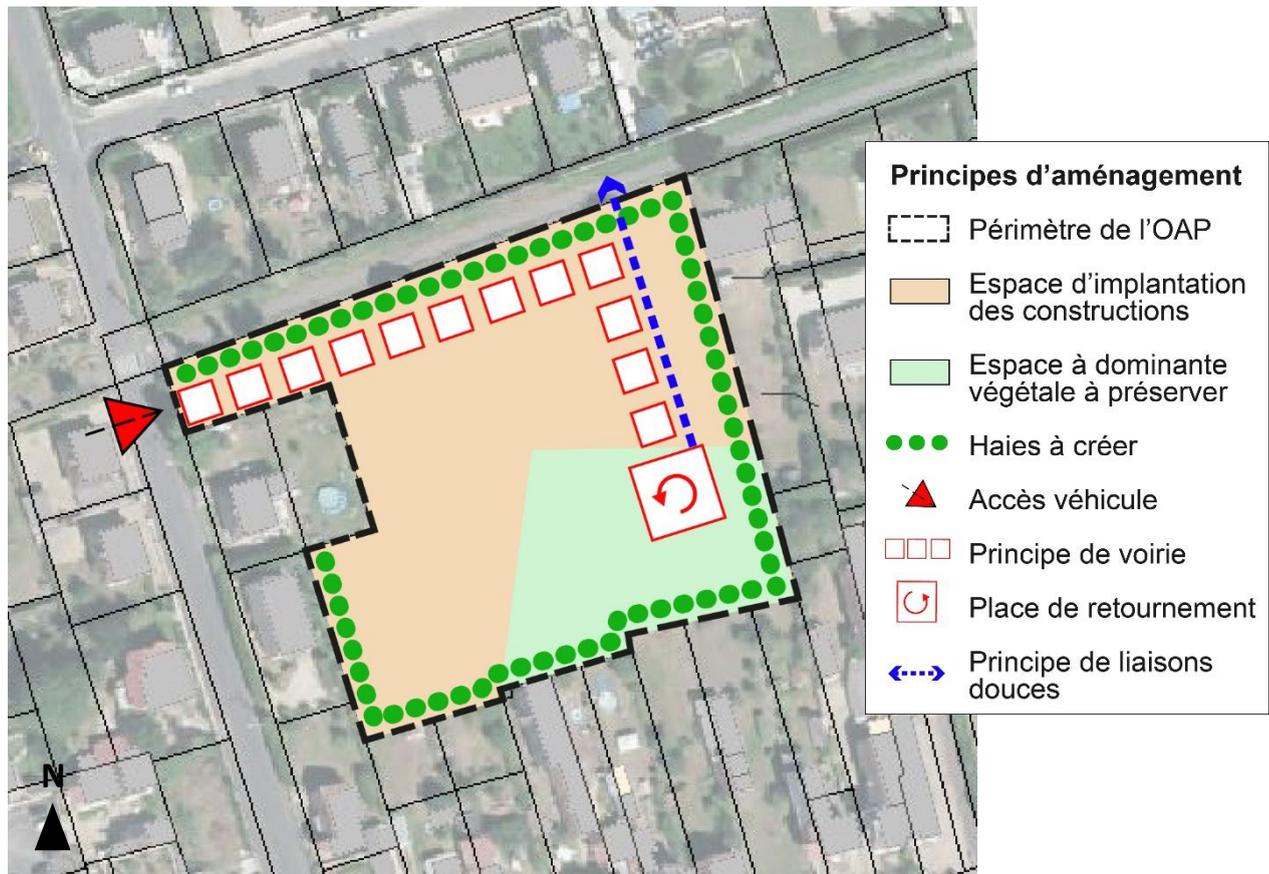
027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Programmation



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Le projet développera une architecture cohérente au regard des formes pavillonnaires alentours. Il est attendu la réalisation de logements individuels, type maisons de ville, ou intermédiaires. A ce titre, une densité plus importante est attendue en cœur d'îlot. Les gabarits respecteront un niveau maximum en R+1+combles.

Considérant l'inondabilité de la zone, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées dans la partie Sud du site, qui devra être conservée pour la réalisation d'un espace vert.

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

Les règles de distances d'implantation, de l'architecture et de l'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées pour le règlement du secteur UBa.

Qualité de l'insertion paysagère :

Des aménagements paysagers pour les espaces publics et les voies de desserte seront réalisés afin de renforcer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

Les limites séparatives devront faire l'objet d'un traitement paysager, plantées de haies composées d'essences locales, ce qui permettra de limiter le vis-à-vis par rapport aux constructions voisines. Les prescriptions applicables aux haies devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe du règlement.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Les autres règles sont celles du règlement de la zone UBa, principalement à l'article 4.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le site accueillera 20 logements au minimum, dont une part de 70% de logements sociaux.

Dans cet esprit, 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.

La mixité fonctionnelle est par ailleurs rendue possible, sous réserve que les activités soient compatibles avec l'environnement résidentiel, conformément au règlement de la zone.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une moindre qualité environnementale. Il est toutefois opportun d'assurer une continuité avec la trame verte urbaine environnante, à la faveur de la biodiversité ordinaire. C'est à ce titre qu'un traitement paysager des limites séparatives et des espaces publics, intégrant des essences locales, est demandé.

Le PPRI de l'Eure classe les secteurs en zones bleue (constructible) et rouge (inconstructible). L'aménageur en charge de la réalisation du projet devra tenir compte des préconisations du PPRI.

En termes de risques technologiques, le secteur de projet n'est pas concerné.

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement applicable du secteur UBa.

Besoins en matière de stationnement :

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...).

Accessibilité :

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant.

L'aménagement du secteur prévoit la création d'une nouvelle voirie, avec un accès depuis la rue de la Paix et une place de retournement à son extrémité.

Les conditions de réalisation des accès devront assurer la sécurité des résidents et des usagers et prendre en compte la fluidité du trafic.

Une réflexion sur le partage de la voirie entre les différents modes de déplacements devra être étudiée.

Des connexions piétonnes seront étudiées, notamment pour rejoindre la Voie Verte au Nord. Aucune nouvelle desserte pour véhicule motorisé donnant sur la Voie Verte n'est autorisée.

Desserte des terrains par les réseaux :

Le secteur de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder.

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

5. Maurice Elet

Contexte et évolution du site

Deux espaces sujets aux mêmes problématiques d'aménagements ont été regroupés dans la présente OAP. Les secteurs Maurice Elet constituent des terrains actuellement libres d'occupation bordant la place du Général de Gaulle, centralité autour de laquelle sont agglomérés commerces, services et équipements et où se tient le marché plusieurs fois par semaine.

Le projet consiste à réinvestir ces poches non bâties pour la création de commerces et de logement social. Il s'agit d'une part de renforcer la zone de chalandise, et d'autre part de répondre aux besoins en logements de la commune.

Compte tenu de l'intérêt stratégique de ces secteurs localisés en cœur de ville, un aménagement différencié dans le temps pour chaque site est rendu possible afin de conserver une certaine souplesse face aux opportunités économiques qui pourraient se présenter.



Sources : Géoportail vue aérienne, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Référencement	Parcellaire	Localisation	Superficie	Typologie	Phasage	Zonage
Secteur A	B 190, B 1359, B 1360	Place Général de Gaulle	2651 m ²	Habitat Commerce	Moyen terme	UA
Secteur B	B 303, B 307		630 m ²		Long terme	

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

- Le renforcement du tissu bâti d'Ezy-sur-Eure à travers le comblement d'espaces en creux ;
- 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 économique ;
- A organiser l'accessibilité et la desserte du site (employés, résidents...), en lien avec la voirie existante et le réseau de cheminements doux de la commune ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement urbain et paysager, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité (PPRI de l'Eure...).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

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

Programmation



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

En secteur A, les futures constructions s'implanteront à l'alignement du domaine public, dans la continuité du bâti traditionnel environnant et aux abords immédiats de la place. Il s'agira de petits immeubles, dont le gabarit maximum atteindra un niveau R+1+combles ou attique.

En secteur B, une densité plus importante sera attendue considérant la superficie du terrain, organisée de façon à préserver des fonds de jardin paysagers. Le gabarit des constructions pourra atteindre un niveau R+2+combles ou attique.

Des systèmes de production d'énergies renouvelables seront développés, dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UA.

Les règles de distances d'implantation, de l'architecture et de l'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées pour le règlement du secteur UA.

Qualité de l'insertion paysagère :

En secteur B, des aménagements paysagers seront réalisés au Sud afin d'assurer une bonne intégration avec l'environnement bâti plus lâche. Les prescriptions applicables aux haies devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe du règlement.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site.

Les autres règles sont celles du règlement du secteur UA, principalement à l'article 4.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet consiste en une opération mixte à vocation d'habitat et économique.

D'une part, les rez-de-chaussée des nouvelles constructions seront dédiés aux commerces, afin d'inscrire le projet dans la logique commerciale du centre-ville d'Ezy-sur-Eure en tant que secteur structurant.

D'autre part, le programme devra proposer du logement intermédiaire avec la réalisation d'une quinzaine de logements, dont 5 sur le secteur A et 10 sur le secteur B. L'opération permettra de diversifier l'offre de logements en centre-ville et de répondre aux objectifs de mixité sociale, avec une part totale de logements sociaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le PPRI de l'Eure classe le secteur en zone bleue (constructible) et jaune (remontées de nappes phréatiques). L'aménageur en charge de la réalisation du projet devra tenir compte des préconisations du PPRI.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée aux sites.

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en secteur UA.

Besoins en matière de stationnement :

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement pour l'habitat.

En cas d'impossibilité technique de réaliser l'ensemble des places de stationnement demandées par le règlement de PLU, considérant la capacité d'accueil des deux sites, il pourra être envisagé en concertation avec la commune la mutualisation de quelques places de stationnement de la place du Général de Gaulle.

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

Accessibilité :

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant.

Les nouvelles constructions seront desservies depuis la voirie contournant la place du Général de Gaulle.

Le projet devra assurer une réflexion globale de la desserte du secteur, en intégrant notamment des circulations piétonnes.

Desserte des terrains par les réseaux :

Le secteur de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder.

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

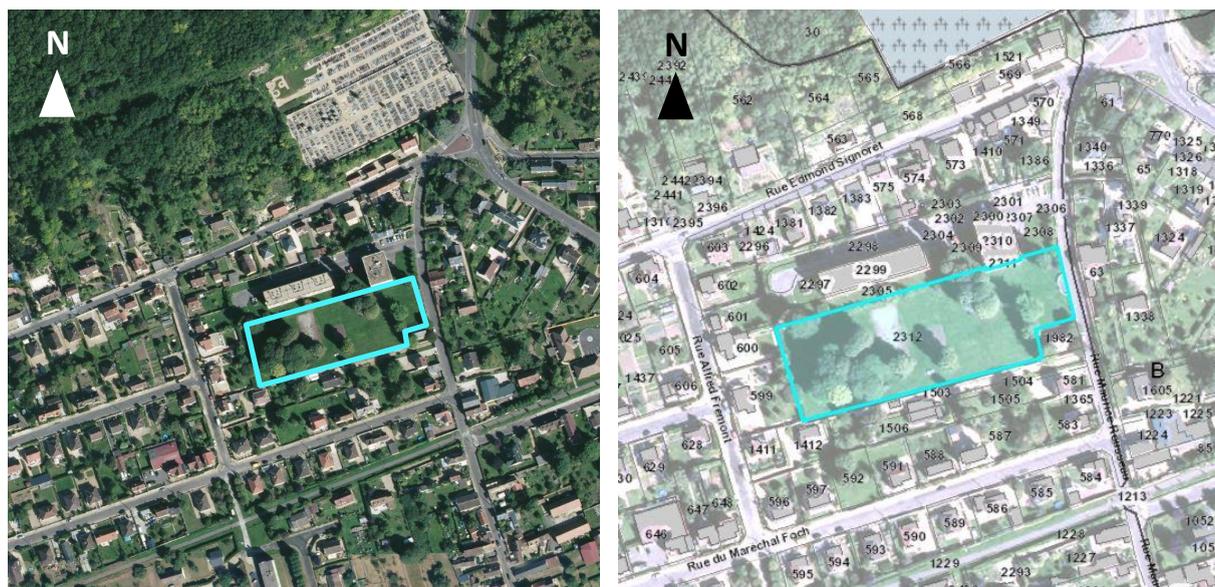
Publication : 22/12/2020

6. Rousseau

Contexte et évolution du site

Desservi par la rue Maurice Rousseau, le secteur Rousseau s'inscrit au Nord du tissu aggloméré d'Ezy-sur-Eure, dans un environnement résidentiel mixant habitat individuel à dominante pavillonnaire et ensemble collectif. Il s'étend sur un vaste espace paysager attenant à des immeubles et abrite une aire de jeux ainsi qu'un terrain de sport.

L'objectif est d'optimiser cet espace pour la création de logements sociaux, en renforçant la desserte du site pour pouvoir l'aménager et y implanter des constructions de façon cohérente. Il s'agit en outre de penser la relocalisation des terrains de jeux et de travailler la couture avec les espaces publics.



Sources : Géoportail vue aérienne, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Parcellaire	Localisation	Superficie	Typologie	Phasage	Zonage
C 1982, C 2312	Rue Maurice Rousseau	0,6 ha	Habitat	Moyen terme	UBb

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

- Le renforcement du tissu bâti d'Ezy-sur-Eure à travers le comblement d'un espace partiellement utilisé ;
- Une offre de logements diversifiée, dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- A organiser l'accessibilité et la desserte du site, en lien avec la voirie existante et le réseau de cheminements doux de la commune ;
- 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

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

Programmation



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Le projet développera une architecture cohérente au regard des formes bâties alentours. Il sera ainsi réalisé des constructions de type logements intermédiaires pouvant atteindre un gabarit maximum R+1+combles ou attique, assurant une transition visuelle grâce à cet épannelage progressif entre immeubles collectifs et pavillons environnants.

Des systèmes de production d'énergies renouvelables seront développés, dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UBb.

Le projet reprendra les autres dispositions règlementaires définies par le règlement du secteur UBb.

Qualité de l'insertion paysagère :

Il sera réalisé un espace de loisir et de plein-air pour favoriser les respirations urbaines et développer l'offre d'équipements.

Des aménagements paysagers pour les espaces publics et les voies de desserte seront réalisés afin de renforcer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

Suivant l'organisation et l'aménagement du secteur, les limites séparatives des logements individuels seront plantées de haies vives composées d'essences locales. Les prescriptions applicables aux haies devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe du règlement.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le site accueillera 15 logements sociaux au minimum.

Dans cet esprit, 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.

Le projet intégrera également un nouvel espace de loisir et de plein-air.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

La mixité fonctionnelle est rendue possible, sous réserve que les activités soient compatibles avec l'environnement résidentiel, conformément au règlement de la zone.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une moindre qualité environnementale. Il est toutefois opportun d'assurer une continuité avec la trame verte urbaine environnante, à la faveur de la biodiversité ordinaire. C'est à ce titre qu'un traitement paysager des limites séparatives et des espaces publics, intégrant des essences locales, est demandé.

Le PPRI de l'Eure classe la majeure partie du secteur en zone jaune (remontées de nappes phréatiques), sinon en zone bleue (constructible). L'aménageur en charge de la réalisation du projet devra tenir compte des préconisations du PPRI.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site.

Les autres règles sont celles du règlement du secteur UA, principalement à l'article 4.

Besoins en matière de stationnement :

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...).

Accessibilité :

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant.

Le projet prévoit la création d'une voirie pour desservir les nouvelles constructions, laquelle permettra de reboucler la rue Maurice Rousseau au Nord et à l'Est du secteur.

Le projet devra assurer une réflexion globale de la desserte du secteur, en intégrant notamment des circulations piétonnes.

Desserte des terrains par les réseaux :

Le secteur de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de s'y raccorder.

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

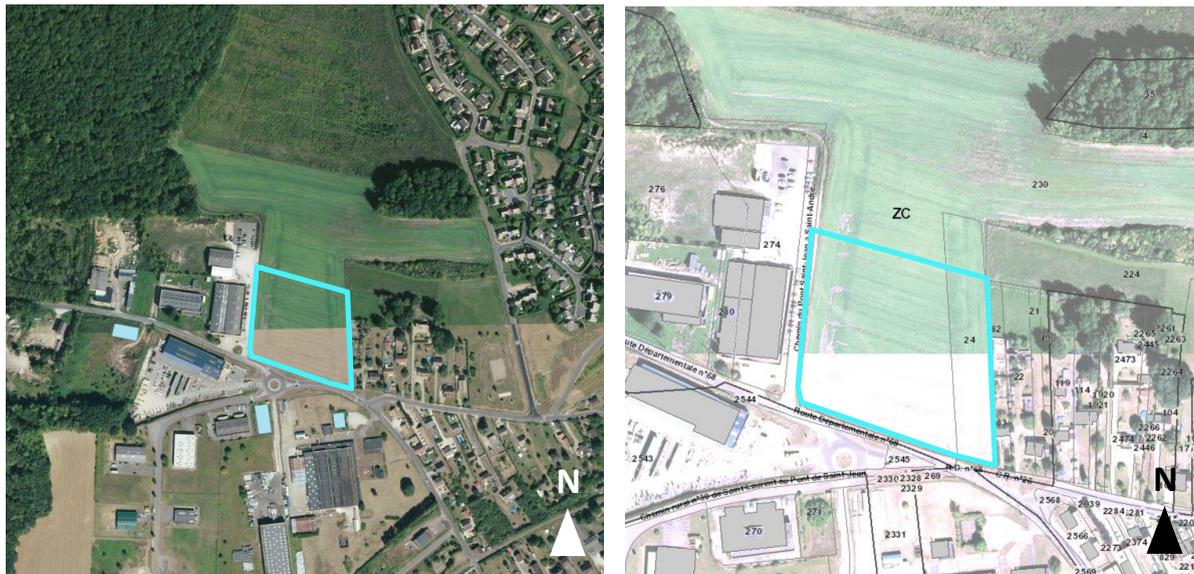
C. LE SECTEUR EN EXTENSION

Contexte et évolution du site

Le secteur Fonds de Sassay se situe à l'Ouest du tissu aggloméré d'Ezy-sur-Eure, à l'interface entre le tissu résidentiel des Caves d'Ezy, la zone d'activité de Coutumel et les espaces agricoles. La zone bénéficie d'une vue dégagée sur la forêt du Puit des Forges.

Desservi par la route de l'Habit, le terrain est libre de construction. Le projet d'OAP consiste à organiser la desserte sur ce site pour pouvoir l'aménager et réaliser un ensemble résidentiel, en vue de répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PLH de l'Agglo du Pays de Dreux.

Considérant la déclivité du terrain, l'absence de réseaux et la consommation foncière induite, la réalisation de ce secteur est prévue sur le long terme.



Sources : Géoportail vue aérienne, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Parcellaire	Localisation	Superficie	Typologie	Phasage	Zonage
ZC 24, ZC 223, ZC 224, ZC 230	Fonds de Sassay	1,3 ha	Habitat	Long terme	1AU

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 ;
- A définir des limites pour contenir le développement à venir, dans le respect des espaces naturels et agricoles environnants ;
- 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 ;
- 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 (déclivité...) et de l'impact visuel des futures constructions depuis les vues extérieures.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

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

Programmation



Principes d'aménagement

-  Périmètre de l'OAP
-  Espace d'implantation des constructions
-  Franges paysagères à créer
-  Accès véhicule
-  Principe de voirie

Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Le projet consiste en l'urbanisation de l'espace interstitiel s'inscrivant dans la continuité de la zone d'activité avec le tissu pavillonnaire des Caves d'Ezy.

Les futures constructions pourront s'inscrire dans un épannelage progressif : à l'Est du site, les constructions présenteront une hauteur un peu plus importante que les maisons avoisinantes (R+1+combles ou attique), tandis qu'à l'Ouest, le niveau des constructions pourra être encore plus élevé (R+2+combles).

Une production de logements intermédiaires ou en petit collectif est attendue. Cette hétérogénéité permettra de limiter un effet trop uniforme des formes urbaines dans ce nouveau quartier résidentiel.

Les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, de l'architecture et de l'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées en zone 1AU.

Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement de la zone 1AU.

Qualité de l'insertion paysagère :

Une marge plantée et arborée, d'une profondeur d'au moins 5 m, devra être réalisée en franges Nord, Est et Ouest du secteur. Elle permettra : à l'Ouest de masquer la zone d'activité vis-à-vis des futures habitations ; au Nord de limiter l'impact visuel du nouveau quartier en assurant une transition plus douce vers les espaces agricoles ; à l'Est de conserver une prairie fauchée mésophile sèche.

Des aménagements paysagers pour les espaces publics et les voies de desserte seront réalisés afin de renforcer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

Suivant l'organisation et l'aménagement du secteur, les limites séparatives des logements individuels seront plantées de haies vives composées d'essences locales. Les prescriptions applicables aux haies devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe du règlement.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

Les autres règles sont celles du règlement du secteur 1AU, principalement à l'article 4.

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Mixité fonctionnelle et sociale :

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

Il s'agira de réaliser environ 28 logements dont un minimum de 75% 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.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une moindre qualité environnementale. Il est toutefois opportun d'assurer une continuité avec la trame verte urbaine environnante, à la faveur de la biodiversité ordinaire. C'est à ce titre qu'un traitement paysager des limites séparatives, des franges bâties et des espaces publics, intégrant des essences locales, est demandé.

La proximité des activités à l'Ouest et les nuisances sonores générées requièrent des dispositions particulières afin de préserver la tranquillité des futurs habitants. Dès lors, les nouvelles constructions seront être soumises au respect des normes de sécurité publique et de la réglementation en matière d'isolement acoustique (traitement des façades, implantations des constructions, etc.)

En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, avec la création d'une noue végétale le long de la voirie principale qui participera à la qualité paysagère du nouveau quartier.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle. Le règlement de la zone 1AU fixe les obligations en matière de stationnement.

Des stationnements visiteurs pourront être aménagés, sous réserve de faire l'objet d'un traitement paysager.

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.

Accessibilité :

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant.

Les conditions de réalisation des accès depuis la RD68 devront assurer la sécurité des résidents et des usagers et prendre en compte la fluidité du trafic.

A l'intérieur du secteur, le projet devra assurer une réflexion globale de la desserte, en intégrant notamment des circulations piétonnes traversantes. Le partage de la voirie entre les différents modes de déplacement sera privilégié sur la même voie.

Desserte des terrains par les réseaux :

La route de l'Habit fait l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité. Il conviendra de déployer ces réseaux afin de pouvoir y raccorder le secteur de projet.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-138-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020