



Ivry-la-Bataille

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :

29 JUIN 2017

Enquête publique :

Du 30 Janvier au 1 Mars 2018 inclus

Approuvé le :

29 MARS 2018

Mairie d'Ivry-la-Bataille
17 Boulevard de la Gare
27540 Ivry-la-Bataille
Tel: 02 32 36 40 19
mairie@ville-ivry-la-bataille.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



SOMMAIRE

I.	DISPOSITIONS GENERALES	1
II.	LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU PLU D'IVRY-LA-BATAILLE	2
III.	LES SECTEURS EN DENSIFICATION	3
1.	Le terrain rue de la Sence	4
	Descriptif	4
	Les principes	4
2.	Le terrain dit Picard	7
	Descriptif	7
	Les principes	8

I. DISPOSITIONS GENERALES

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements », selon l'article L151-6 du code de l'urbanisme.

Selon l'article L151-7 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».

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

Deux 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'ils existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation».

II. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU PLU D'IVRY-LA-BATAILLE

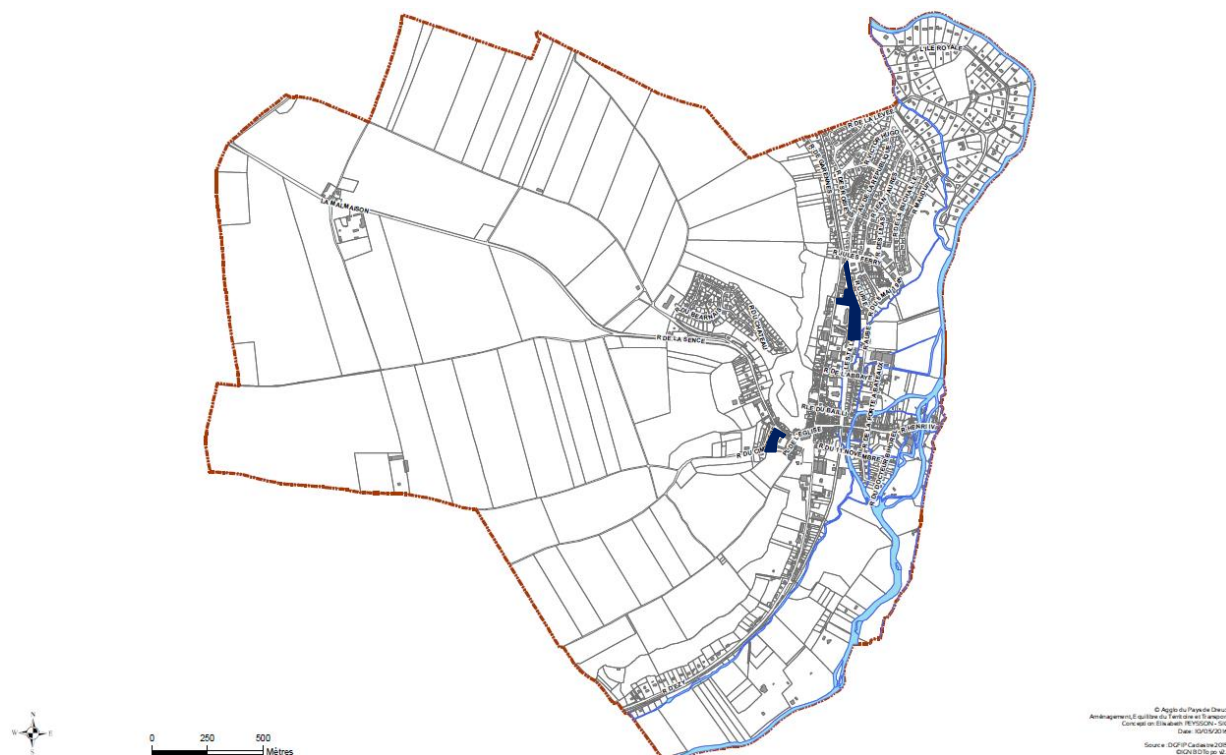
Les orientations d'aménagement du PLU d'Ivry-la-Bataille, conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être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

Les Secteurs en densification :

1. Le terrain rue de la Sence
2. Le terrain dit Picard

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.

Localisation des OAP à l'échelle communale :



Source : Agglo du Pays de Dreux, DGFIP cadastre 2015.

III. LES SECTEURS EN DENSIFICATION

Les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont situées dans le centre-ville, identifié dans le PADD pour de la densification de l'espace bâti. Ayant les mêmes caractéristiques, les principes généraux des deux OAP sont décrits ci-après. Parallèlement, pour chacune des OAP, il sera décliné des principes spécifiques.

Il s'agit de terrains bâtis ou non exploités et appartenant en majorité à la commune (une partie des terrains pour la deuxième OAP appartient à des privés), capable de répondre à un besoin de densification. Ces deux sites sont classés en **secteur UA** du PLU, zone urbaine dense nécessitant une attention particulière quant à l'intégration visuelle des nouvelles constructions dans ce paysage de constructions anciennes.

L'orientation d'aménagement vise à permettre :

- La densification du centre-ville en lien avec son environnement résidentiel,
- La diversification du parc de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale affichés par le PLU ;
- La bonne insertion du projet dans leur environnement urbain et paysager ainsi que la prise en compte des enjeux de préservation du patrimoine bâti ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité et, pour l'OAP 2, de gestion des eaux pluviales du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure (PPRI – zones jaune et bleue sur toute la partie Est du projet).

Ces 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 déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied, ...);
- Les bâtiments intégreront la notion d'architecture bioclimatique (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

1. Le terrain rue de la Sence

Descriptif










Le secteur est au croisement de la rue de la Sence et de la rue du Cimetière, dans le centre bourg, à proximité de l'Église et de l'Intermarché et à 500 mètres à pied de la Mairie. Un accès direct se fait par la rue de la Sence, où une entrée existe déjà. Le terrain actuellement en jardin possède de la végétation et sert de parking. Ces éléments seront à préserver.

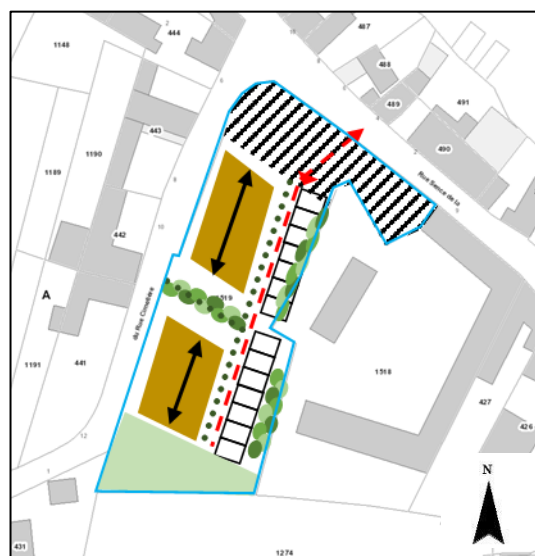
Superficie : 0,35 ha en densification
Parcelle : A 1676 - 1677
Typologie : secteur résidentiel
Zone du PLU : Ua
Phasage : A court terme



Source : photo aérienne, google maps, 2017

Principes d'aménagement

-  Périmètre de l'OAP
-  Périmètre urbanisable
-  Espace végétalisé à préserver
-  Stationnement des logements
-  Espace paysager à créer
-  Principe des liaisons douces à créer
-  Stationnement divers
-  Accès véhicule
-  Sens du faitage



Source : cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2016.

Les principes

- Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

En terme d'insertion architecturale, le projet reprendra les dispositions réglementaires définies par le règlement de la zone UA.

Le programme doit permettre d'accueillir un minimum de 20 logements dans du petit collectif respectant un gabarit n'excédant pas rez-de-chaussée + 1 niveau + combles aménageables (R+1+C).

Ces bâtiments devront avoir un recul de 3 mètres par rapport à la voie publique afin de s'adapter à la topographie du terrain.

La parcelle s'étend sur 0,35 hectare mais ne sera urbanisée que sur 0,15 hectare maximum.

Les règles des types architecturaux, d'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées pour le zonage du secteur UA.

Le faitage préférentiel devra être réalisé du Nord au Sud et les constructions devront être organisées de façon à former des alignements et de préférence par regroupement de bâti.

- Qualité de l'insertion paysagère :

Le projet devra comprendre une interface sur les limites séparatives pour préserver son intégration paysagère vis-à-vis de l'existant. Ainsi, un traitement paysager, par la création d'une interface plantée et arborée d'essences locales, est préconisé sur les limites séparatives non arborées. L'espace végétalisé au Sud de la parcelle est à préserver.

De plus, un coefficient de pleine de terre d'au moins 30% de l'unité foncière devra être respecté.

Les autres règles sont celles du règlement de la zone UA.

- Mixité fonctionnelle et sociale :

Le programme de l'OAP vise la densification d'un secteur déjà bâti par du collectif.

- Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une qualité environnementale modérée du fait de la proximité (environ 50 mètres) du site Natura 2000 « la Vallée de l'Eure » où se situent les vestiges du château, classés Monument Historique.

L'absence de milieu de biodiversité sur le site de l'OAP n'empêche pas de penser à la biodiversité dite ordinaire, présente au niveau des haies existantes, qui peut accueillir des espèces communes d'oiseaux et petits mammifères ainsi qu'insectes notamment pollinisateurs. C'est pour cela qu'un alignement végétalisé d'essences locales sur les limites séparatives est demandé ainsi que le maintien de l'espace végétalisé au Sud de la parcelle.

En terme de risques naturels ou technologiques, le site est concerné par un aléa érosion qualifié de « moyen ».

- Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle au regard du nombre de logements, une zone lui est consacrée à l'arrière des bâtiments. Le projet devra maintenir, en plus, du stationnement ouvert à tous afin de répondre au manque de place dans ce secteur. Une zone de stationnement divers est prévue au Nord de la parcelle. Le règlement de la zone UA fixe les obligations en matière de stationnement et de traitement paysager.

- Desserte par les transports en commun :

Le site ne fera pas l'objet d'une desserte en transport en commun du fait de sa proximité avec le centre bourg. Par ailleurs l'arrêt de bus de l'Eglise, où se situe également l'arrêt du Transport A la Demande, et la Place de la Bataille d'Ivry pour le ramassage scolaire sont à moins de cinq minutes

à pied. Le futur site intégrera des aménagements facilitant des déplacements non motorisés avec un accès piéton vers la rue de la Sence.

- Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le site du projet fait déjà l'objet d'une desserte possible par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité qui sont situés à proximité.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site afin de ne pas aggraver le ruissellement sur la voirie et les terrains en aval sachant que le site est bordé par deux axes de ruissellement.

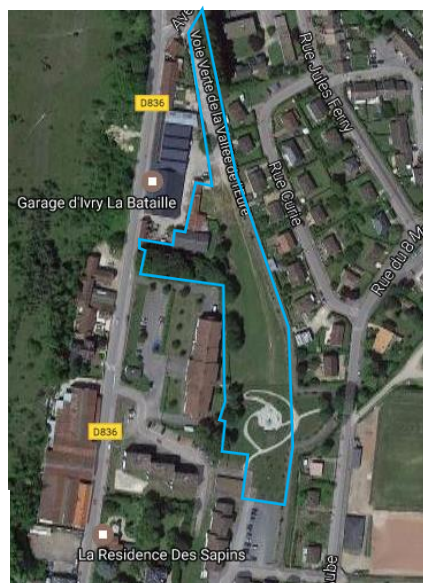
La ou les voies de desserte du site devront être pensées dans le but de permettre une connexion future au réseau viaire existant. Il en est de même pour les liaisons douces.

2. Le terrain dit Picard

Descriptif

Le secteur du terrain dit Picard est situé le long de la Voie Verte, entre le stade et la zone artisanale, derrière la maison de retraite (EHPAD). Le périmètre du projet regroupe principalement des parcelles actuellement en jardins paysagers avec une partie à maintenir, au sud, consacrée au square et au city park. Un bâtiment de la zone économique est également pris en compte afin de le renouveler, sur du plus long terme, par de la création de logements et créer un ensemble cohérent sur le site.









La complexité du secteur de projet réside dans le caractère enclavé des parcelles mais un accès est possible par la rue de Garennes et l'avenue de la République. Son accès direct sur la Voie Verte est un atout pour les connexions avec le centre-ville. La proximité avec la Distillerie, le stade et les écoles sont également des points fort pour cet emplacement.



Superficie : 1.25 ha en densification
Parcelles : A1418, A19, A1613, A70, A1320, A1321 et A1322
Typologie : secteur pavillonnaire
Zone du PLU : UA
Phasage : A moyen/long terme

Source : photo aérienne, google maps, 2017

Principes d'aménagement

-  Périmètre de l'OAP
-  Périmètre urbanisable
-  Périmètre en renouvellement
-  Stationnement visiteurs
-  Espace vert à préserver (Square et City Park)
-  Espace paysager à préserver ou à créer
-  Sens de circulation
-  Sens du faitage



Source : cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2016.

Les principes

- Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

En terme d'insertion architecturale, le projet reprendra les dispositions réglementaires définies par le règlement de la zone UA.

Le programme doit permettre d'accueillir environ 13 logements dans des maisons de ville ou de type intermédiaire respectant un gabarit n'excédant pas rez-de-chaussée + combles aménageables (R+C). Concernant les bâtiments en renouvellement, le gabarit pourra être gardé à l'identique et devra permettre l'accueil d'environ 4 logements.

Ces bâtiments devront avoir un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Le site s'étend sur 1,25 hectare mais ne sera urbanisée que sur 0,90 hectare maximum.

Les règles des types architecturaux, d'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées pour le zonage du secteur UA.

Le faitage préférentiel devra être réalisé du Nord au Sud et les constructions devront être organisées de façon à former des alignements et de préférence par regroupement de bâti.

- Qualité de l'insertion paysagère :

Le projet devra comprendre une interface sur les limites séparatives pour préserver son intégration paysagère vis-à-vis de l'existant. Ainsi, un traitement paysager, par la préservation ou la création d'une interface plantée et arborée d'espèces locales, est préconisé sur les limites séparatives à l'Est des parcelles entre l'EHPAD et entre la zone UX, afin de diminuer les nuisances vis-à-vis des activités présentes. Des nouvelles plantations le long de la Voie Verte ne sont pas souhaitables.

De plus, un coefficient de pleine de terre d'au moins 30% de l'unité foncière devra être respecté.

Les autres règles sont celles du règlement de la zone UA.

- Mixité fonctionnelle et sociale :

Le programme de l'OAP vise la densification d'un secteur déjà bâti par des logements intermédiaires. Il est noté que le projet prévoit de créer des logements en accession social à la propriété afin d'enrichir l'offre sur la commune.

- Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une qualité environnementale modérée du fait de la proximité avec la Voie Verte, le square, le city park ainsi que l'arbre remarquable identifié au titre de l'article L.151-23.

L'absence de milieux de biodiversité sur le site de l'OAP n'empêche pas de penser à la biodiversité dite ordinaire, présente au niveau des haies existantes, qui peuvent accueillir des espèces communes d'oiseaux et petits mammifères ainsi qu'insectes notamment pollinisateurs. C'est pour cela qu'un alignement végétalisé d'essences locales sur les limites séparatives est demandé.

En terme de risques naturels ou technologiques, le site est concerné par un aléa érosion qualifié de « moyen » ainsi qu'un risque d'inondation et de remontée de nappes, avec une partie du site en zone réglementaire jaune et bleu du PPRI Eure moyenne.

Cette zone en PPRI entraîne une interdiction de construction d'établissements sensibles mais n'exclue pas les possibilités de construire pour de l'habitat.

- Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle. Le projet pourra envisager de développer, en plus, du stationnement pour les visiteurs sur la parcelle A1613, parallèle à la voie d'accès. Le règlement de la zone UA fixe les obligations en matière de stationnement.

- Desserte par les transports en commun :

Le site ne fera pas l'objet d'une desserte en transport en commun dû à sa proximité avec le centre bourg et les écoles. Par ailleurs, l'arrêt de bus de la maison de retraite est à moins de cinq minutes à pied. Le futur site intégrera des aménagements facilitant des déplacements non motorisés avec un accès piéton vers la rue de Garennes et sur la Voie Verte.

- Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le site du projet fait déjà l'objet d'une desserte possible par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité qui sont situés à proximité.

La ou les voies de desserte du site devront être pensées dans le but de permettre une connexion future au réseau viaire existant. Il en est de même pour les liaisons douces. De plus la circulation se fera à sens unique sur l'ensemble du projet.