



Ivry-la-Bataille

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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



Avant-propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document obligatoire dans l'élaboration ou la révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

D'après l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, il définit « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD a une place centrale dans l'élaboration du PLU. Il constitue le projet global et cohérent du territoire en s'appuyant sur les résultats du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement, tout en tenant compte des objectifs municipaux. Ce document n'est pas opposable aux tiers. En revanche, les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que le règlement sont opposables et doivent être en totale cohérence avec le PADD.

De même, la réalisation du PADD selon l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) assure la prise en compte des enjeux liés à l'environnement et à sa sauvegarde. Cette démarche permet d'assurer la conformité du document avec l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme qui préconise pour les PLU :

« 1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

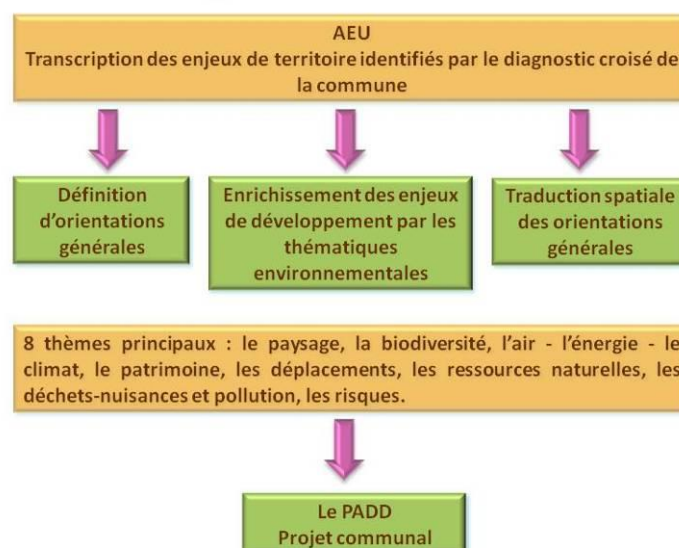
Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations.

Rappel de l'intérêt de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) dans les PLU

La prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques est aujourd'hui nécessaire pour :

- Respecter la réglementation (ALUR, Grenelle 2, SRCAE, SRCE, PCET...). Ainsi, le principe éthique rejoint l'exigence législative,
- Une amélioration globale de la prise en compte de l'environnement dans le PLU de la commune,
- Faire participer les acteurs du territoire au devenir de la commune,
- Articuler les objectifs environnementaux avec les objectifs économiques et sociaux tout au long de la démarche...

Le PADD selon l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®



Source : Direction Développement Durable et des contractualisations – Agglo du Pays de Dreux

L'AEU® est un outil d'aide à la décision auprès des acteurs du territoire lors de la révision d'un PLU. Comme expliqué plus longuement dans la première partie du rapport de présentation, l'AEU® doit être menée sur la totalité de la période d'élaboration du PLU pour assurer la réussite de la mise en œuvre de ce document réglementaire. Elle permet la communication et l'assurance d'une réflexion consensuelle sur le devenir de la commune.

Cette démarche prend d'ailleurs tout son sens lors de la réalisation du PADD qui constitue le projet global de la commune pour la durée d'application du PLU. En effet, à ce stade, l'ensemble des enjeux environnementaux, énergétiques, climatiques, économiques ou encore sociaux ont déjà été identifiés au cours de la réalisation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement. Il s'agit maintenant de définir, à partir de ces enjeux, les orientations et objectifs de développement durable pour le territoire. L'application de l'AEU® permet de prendre pleinement en compte l'ensemble de ces thématiques durant cette phase de travail.

Par ailleurs, la commune d'Ivry-la-Bataille a mis en place une concertation des habitants de son territoire tout au long de la procédure de révision de son PLU. En ce qui concerne la phase de rédaction du PADD, il a été décidé de programmer une réunion publique avec les habitants et une réunion d'échanges avec les Personnes Publiques Associées à la révision du PLU.

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suite à la réalisation du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement du territoire d'Ivry-la-Bataille, il a été défini cinq grands axes qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- *Axe 1 : Préserver les espaces naturels, agricoles et paysagers inscrits dans la Vallée de l'Eure ;*
- *Axe 2 : Maîtriser la population ivryenne et le développement urbain dans une optique de développement harmonieux du territoire ;*
- *Axe 3 : Protéger le patrimoine historique et architectural de la commune ;*
- *Axe 4 : Maintenir l'activité agricole, économique et touristique locale ;*
- *Axe 5 : Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacement.*

Ces cinq grands axes devront être en conformité avec les politiques publiques de l'État en matière de gestion économe de l'espace, de continuités urbaines, agricoles et écologiques, ainsi qu'avec les documents réglementaires supra-communaux (SCoT, PLH, SDAGE, SRCAE, SRCE, ...). La mise en place de l'AEU® dans cette partie permettra de répondre notamment aux enjeux environnementaux, climatiques et énergétiques.

Suite à la définition de ces cinq grands enjeux, il s'agit maintenant de les développer, thématique par thématique, en tenant compte des caractéristiques territoriales de la commune. Ce document sera donc toujours construit de la manière suivante, pour chacun des axes :

1. *Définition de l'axe ;*
2. *Déclinaison de l'axe en orientations et objectifs de développement durable pour Ivry-la-Bataille ;*
3. *Matérialisation par une carte de synthèse des objectifs de l'axe sur le territoire communal.*

Axe 1 : Préserver les espaces naturels, agricoles et paysagers inscrits dans la Vallée de l'Eure

Constats

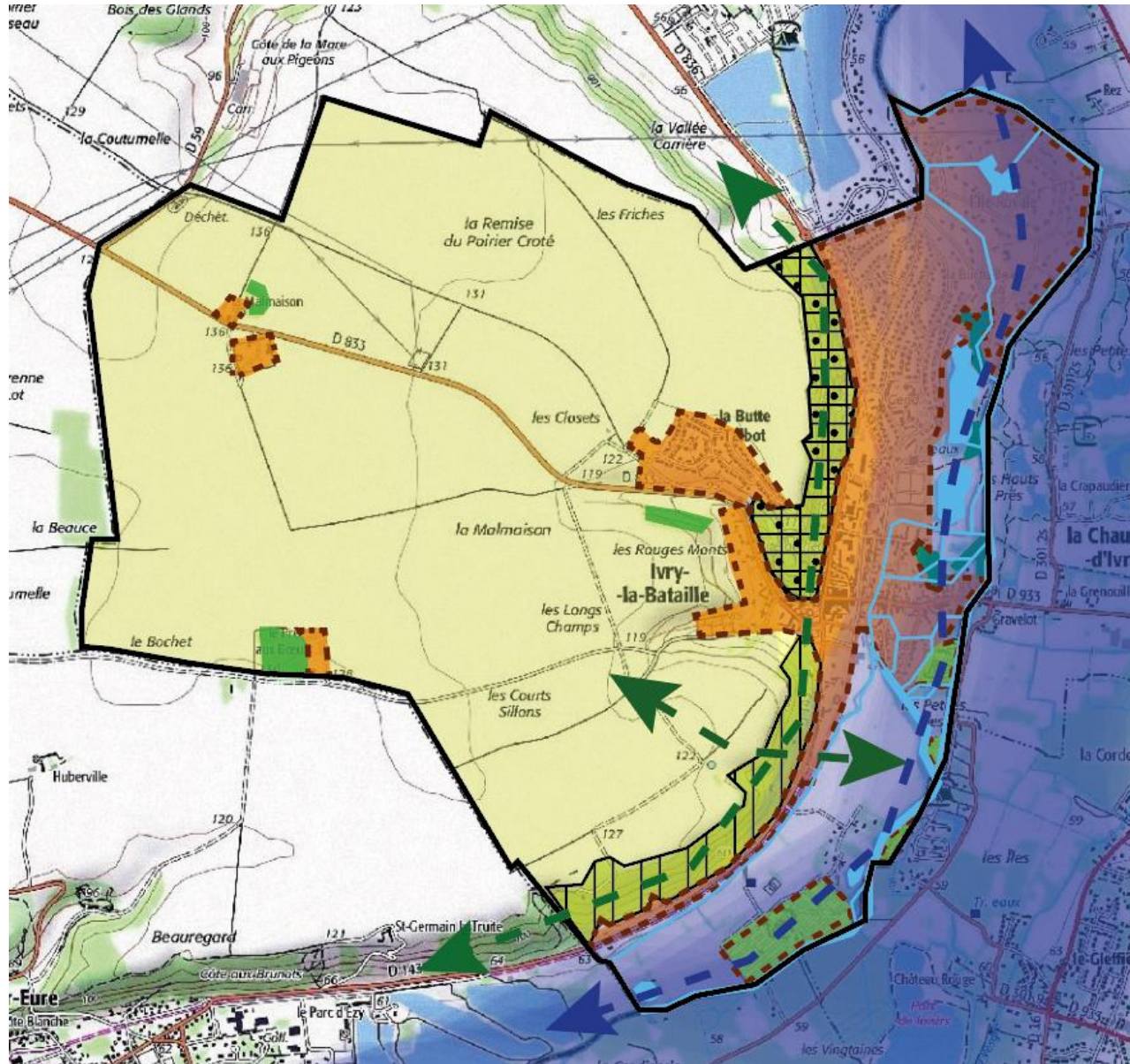
La commune d'Ivry-la-Bataille appartient à l'entité paysagère de la plaine de Saint-André et de la Vallée de l'Eure, ce qui lui confère une diversité de paysages, dont le relief est en partie dessiné par cette vallée. La commune se distingue par trois entités paysagères :

- A l'Ouest, de vastes plateaux agricoles qui culminent à une altitude d'environ 125m ;
- La Vallée de l'Eure, où s'est développé l'espace bâti de la commune à l'Est, traverse le territoire du Nord au Sud à une altitude d'environ 60 m ;
- Le coteau, qui relie la vallée au plateau, se caractérise par des bois et des pelouses calcicoles.

Ivry-la-Bataille est une commune riche en biodiversité du fait de ses milieux très différents qui se succèdent sur de petites distances, depuis le plateau avec les parcelles agricoles, vers les milieux aquatiques du bord de l'Eure, en passant par les coteaux boisés et ouverts. Ces milieux sont fragiles et leur protection est un enjeu majeur pour la commune. L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) recense sur le territoire communal une ZNIEFF de type 1, intitulée « les coteaux de Garennes-sur-Eure à Ivry-la-Bataille », et une ZNIEFF de type 2, qui s'intitule « la forêt d'Ivry ». A cela s'ajoute également une zone Natura 2000, « la Vallée de l'Eure », dont 20,17 hectares sont sur la commune et où deux projets d'extensions sont en cours de validation. Ces milieux naturels se situent principalement sur le coteau.

Objectifs	Orientations
Protéger les continuités écologiques terrestres	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la préservation des coteaux calcaires intégrés au réseau NATURA 2000 ou inscrits en ZNIEFF, afin de préserver la biodiversité remarquable présente dans les pelouses et bois calcicoles, - Préserver les espaces naturels de respiration en zone bâtie en soutenant le verdissement des espaces urbanisés, - Identifier les corridors discontinus au sein de la vallée et du plateau agricole, notamment avec les bosquets, les coteaux calcaires et les lisières forestières.
Protéger les continuités écologiques aquatiques	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le secteur des zones humides présent la commune, - Préserver l'unité écologique de l'Eure et les ripisylves.
Préserver les grandes entités paysagères qui fondent l'identité communale	<p><u>Préserver les grandes entités paysagères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les coteaux calcaires qui sont boisés et ouverts, - Le plateau agricole de Saint André, - La vallée de l'Eure. <p>Renforcer le traitement des "franges" urbanisées en assurant la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels au travers des règles prescrites pour le traitement des limites séparatives et de fond de parcelle (traitement des clôtures).</p>

	Maintenir une bonne qualité de la ressource en eau.
Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés	Assurer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels au travers des règles prescrites pour le traitement des limites séparatives et de fond de parcelle.




Axe 1 : Préserver les espaces naturels, agricoles et paysagers inscrits dans la Vallée de l'Eure

Orientation d'aménagement

Préserver les continuités écologiques

- Préserver l'Eure et ses abords
- Assurer la préservation du site Natura 2000
- Assurer la préservation du site ZNIEFF de type I
- Assurer la préservation du site ZNIEFF de type II
- Protéger les continuités écologiques terrestres
- Protéger les continuités écologiques aquatiques

Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés

-  Assurer la transition entre espaces naturels ou agricoles et espaces bâtis

Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune

-  Paysage boisé et ouvert
-  Paysage de bosquet
-  Paysage de vallée
-  Paysage agricole
-  Paysage bâti
-  Paysage de loisir
-  Limite communale

Axe 2 : Maîtriser la population ivryenne et le développement urbain dans une optique de développement harmonieux du territoire

Constats

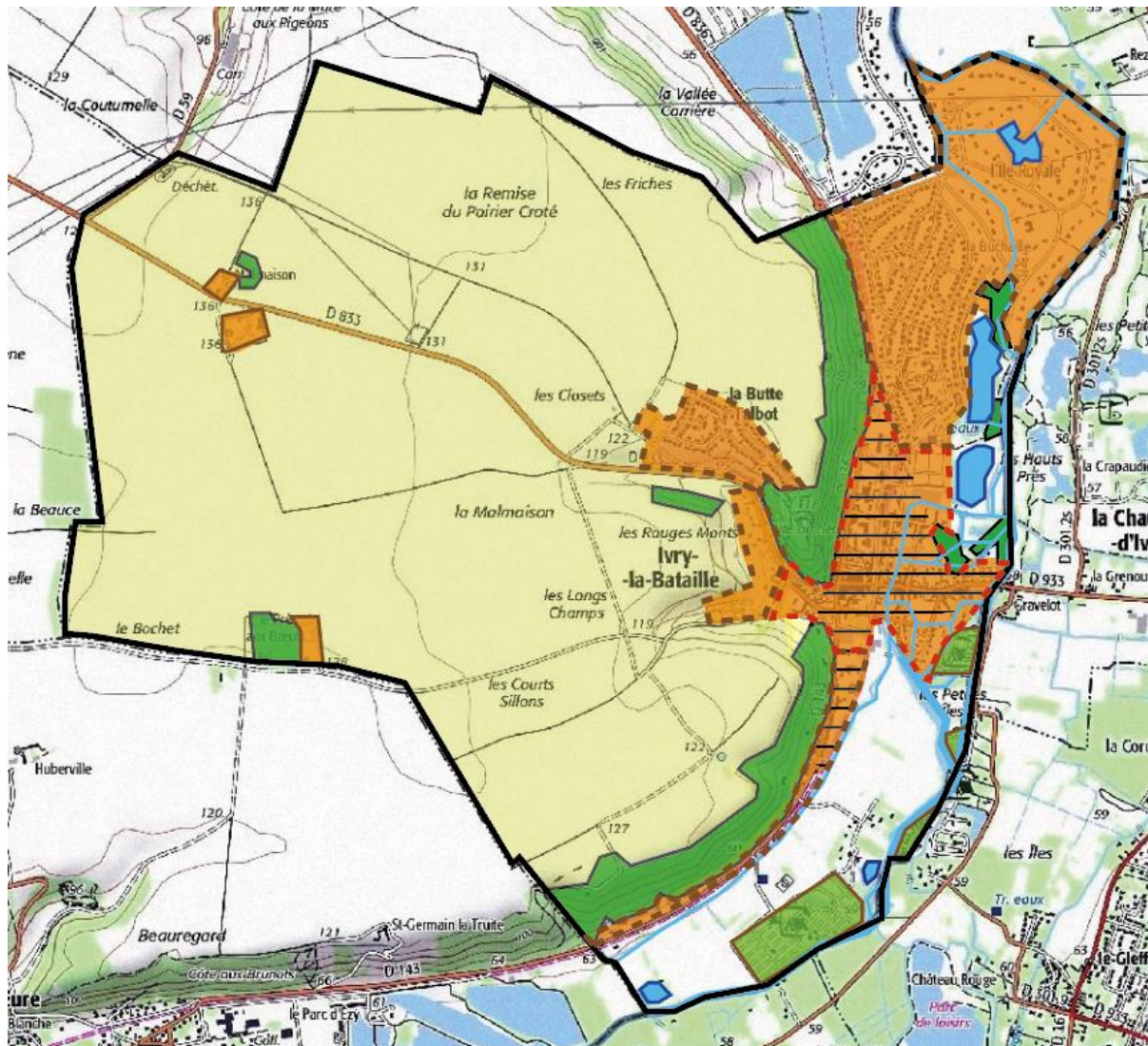
Le territoire d'Ivry-la-Bataille comprend une entité bâtie principale qui est le centre bourg. Au fil du temps celui-ci s'est étendu dans le fond de vallée et légèrement sur le plateau. Les secteurs nouvellement bâtis affichent des caractéristiques différentes des secteurs plus anciens : une urbanisation moins dense et plus hétérogène en terme d'aspect extérieur et de formes, alors que les secteurs anciens présentent des habitats plus traditionnels et reprenant des matériaux de constructions locaux.

Depuis 1968, la commune d'Ivry-la-Bataille a vu sa population évoluer, avec une stabilisation depuis les années 90. Cette variation est due à un solde migratoire très fluctuant et un solde naturel assez faible. Cette stabilisation n'empêche pas le nombre de nouveaux logements de continuer à augmenter malgré un taux important de logements vacants, qui représente 10,2% du parc en 2013.

L'analyse démographique a permis de mettre en évidence un desserrement général des ménages depuis 1968, avec un resserrement sur les cinq dernières années. Ce resserrement est spécifique à la commune puisqu'il ne se retrouve pas au niveau du département, de l'agglomération ou du canton.

<i>Objectifs</i>	<i>Orientations</i>
Maîtrise de la stabilisation démographique	<p>Maintenir la stabilisation démographique au travers de la maîtrise de la production de logements ;</p> <p>Prendre en compte le resserrement des ménages et le vieillissement de la population.</p>
Maîtriser le développement urbain de la commune	<p><u>Maîtriser la production de logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tenir compte des besoins en logements nécessaires au maintien de la population sur le territoire ; - Poursuivre la diversification de l'offre de logements pour tenir compte de l'évolution de la composition des ménages ; - Prendre en compte la réserve dans le parc existant. <p><u>Organiser le développement de la commune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Prioriser le développement urbain au sein du centre-ville d'Ivry-la-Bataille, en construisant sur les parcelles interstitielles et facilement accessibles. <p>Ces orientations permettent de fixer un objectif de modération de 1,48 hectares de la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à la décennie précédente (2005-2015) pour de l'habitat. Soit une consommation de 0,50 ha dans l'espace bâti pour 2016-2026, sans extension, vertueux par rapport à l'ancien PLU.</p> <p><u>Prendre en compte les risques naturels dans le choix de développement urbain de la commune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tenir compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation d'Eure Moyenne afin de réduire le risque sur les biens et





	les personnes. - Les risques d'effondrement de cavités souterraines et d'érosion surtout à flanc du coteau.
Promouvoir la performance énergétique des bâtiments	Encourager la mise en œuvre d'installations bioclimatiques et la production domestique d'énergies renouvelables, dans le respect du paysage environnant.





Axe 2 : Maîtriser la population ivryenne et le développement urbain dans une optique de développement harmonieux du territoire

Orientations d'aménagement

Maitriser le développement urbain de la commune

-  Densifier l'espace bâti du centre-ville
-  Maintenir les zones urbaines dans les limites actuelles
-  Maintenir les zones isolées dans leur forme actuelle
-  Prendre en compte la réserve dans le parc existant

Occupation du sol

-  Espaces bâtis
-  Espaces agricoles
-  Espaces boisés et pelouses
-  Espaces naturels de loisirs
-  L'Eure
-  Limite communale

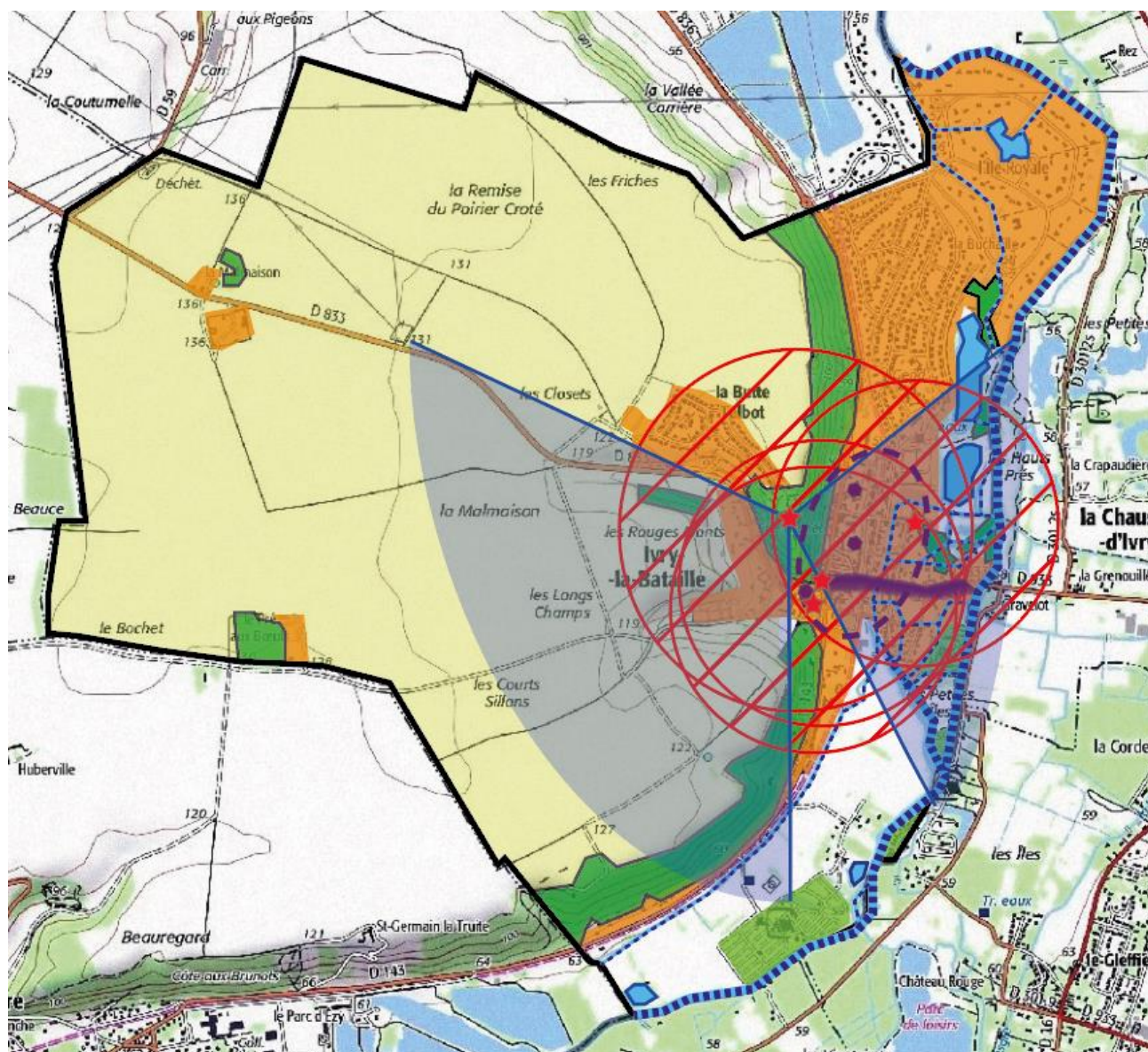
Axe 3 : Protéger le patrimoine historique et architectural de la commune

Constats

Ivry-la-Bataille est une commune de la plaine de Saint-André, à la confluence de la Région Normandie et la Région Centre-Val-de-Loire, comme en atteste l'architecture typiquement locale qui compose les secteurs bâtis anciens, avec des bâtiments à colombage. Le patrimoine architectural de la commune est riche et s'inscrit en lien avec cette identité. Au premier rang de ce patrimoine, en tant que Monuments Historiques, figure la porte de l'ancienne Abbaye et le château qui sont classés et l'Eglise Saint-Martin et la maison dite d'Henri IV qui sont inscrits. A cela s'ajoute un certain nombre de monuments remarquables qui renforce l'identité de la commune.

La rivière de l'Eure s'accompagne également d'un patrimoine historique important, entre les moulins (l'Abbé et Portelle, les vestiges des roues des Grands Moulins) et le vannage de la rue porte à bateaux.

Objectifs	Orientations
Préserver le patrimoine historique classé	<p>Préserver les quatre bâtiments patrimoniaux classés et inscrits monuments historiques : la porte de l'ancienne Abbaye, classée par arrêté du 30 janvier 1932, le château, classé par arrêté le 8 février 1990, l'Eglise Saint-Martin, inscrite par arrêté le 9 septembre 1958, et la maison dite d'Henri IV, inscrite par arrêté du 9 juin 1932 ;</p> <p>Prendre en compte le périmètre de protection de 500m de rayon autour des Monuments Historiques. Ainsi que les perspectives à partir du château.</p>
Préserver le patrimoine historique et architectural	<p>Identifier le patrimoine historique et architectural local (article L 151-19), et assurer sa préservation ainsi que sa mise en valeur : la mairie, la Distillerie, les grottes, le vieil arsenal et l'aspect de la rue ancienne Henri IV avec ses maisons anciennes.</p> <p>Préserver l'architecture traditionnelle locale qui compose les cœurs bâtis anciens, notamment les bâtiments à colombages.</p>
Préserver le patrimoine historique lié à l'écoulement des eaux	<p>La rivière de l'Eure est le cours d'eau qui parcourt le territoire. Son écoulement s'accompagne d'un patrimoine ancien, avec la présence de moulins et de multiples vannages. Il s'agit d'affirmer le besoin de protéger ce patrimoine vernaculaire au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.</p>



Axe 3 : Protéger le patrimoine historique et architectural de la commune

Orientations d'aménagement

Préserver le patrimoine historique classé

- ★ Protéger les Monuments Historiques
- ⊘ Respecter le périmètre de protection
- ▶ Préserver les perspectives du château

Préserver le patrimoine historique et architectural

- ⬡ Assurer la mise en valeur des éléments du patrimoine historique
- 〰 Préserver l'aspect de la rue Henri IV
- ⊘ Valoriser l'architecture traditionnelle Locale

Préserver le patrimoine historique lié à l'écoulement des eaux

- ⋯ Protéger le patrimoine vernaculaire de l'Eure

Occupation du sol

- Espace bâti
- Espaces agricoles
- Espaces boisés et pelouses
- Espaces naturels de loisirs
- Limite communale

Axe 4 : Maintenir les activités agricole, économique et touristique locale

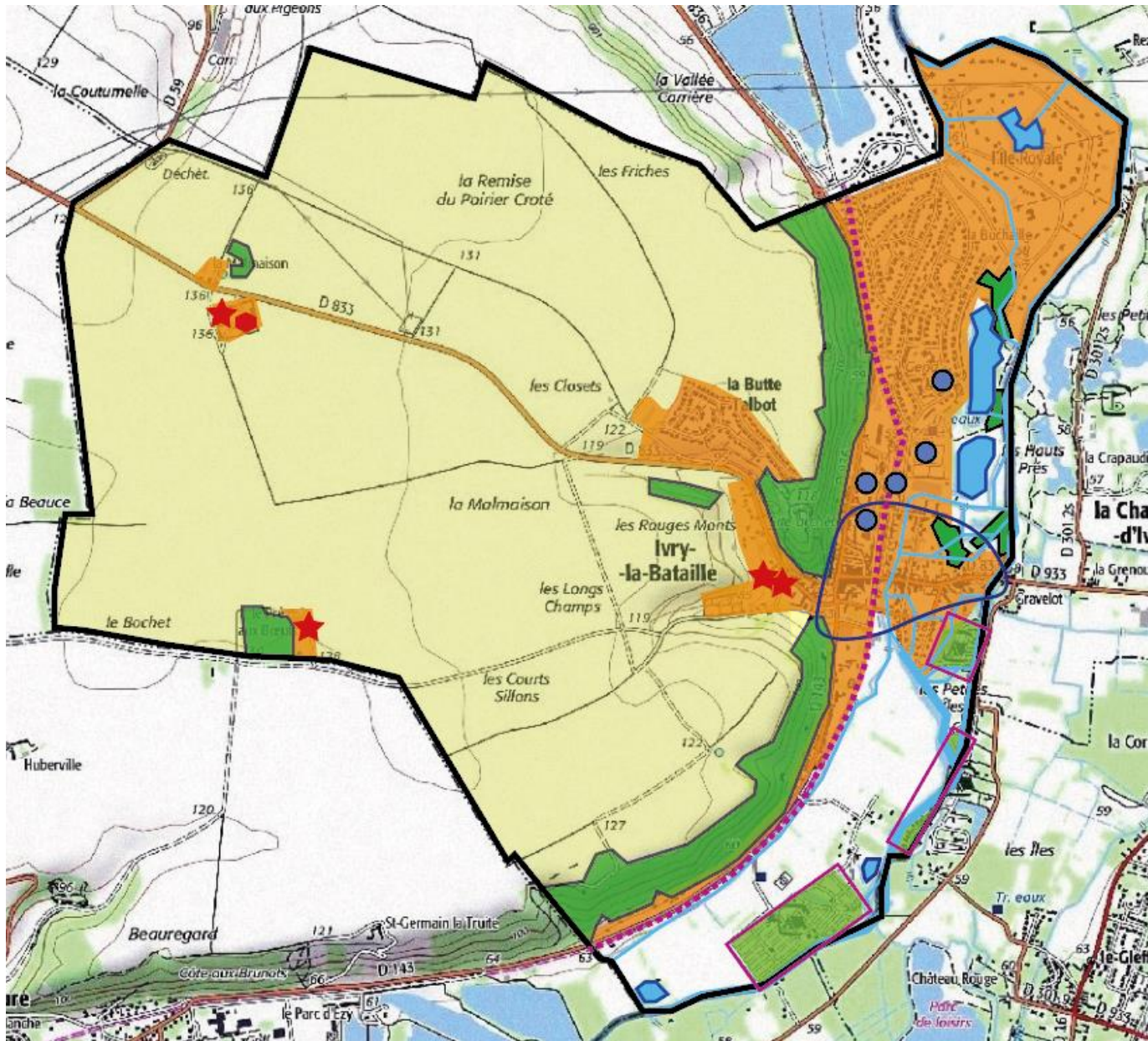
Constats

Ivry-la-Bataille est une commune périurbaine ; de fait, des établissements et des entreprises sont présents sur la commune ainsi que de nombreux commerces et services de proximité. Cette activité économique est suffisante pour le territoire. L'offre d'équipements publics est développée sur la commune. Une école primaire et une école maternelle sont présentes à Ivry-la-Bataille ainsi qu'un accueil de loisirs et une halte-garderie. Au niveau santé, social, sécurité, sport et culture, les équipements sont nombreux et permettent aux habitants d'avoir une offre de proximité.

L'activité agricole est bien présente et occupe 85% du territoire. En effet, quatre exploitants agricoles sont présents sur le territoire et leur activité est presque exclusivement consacrée aux grandes cultures céréalières. Quelques élevages sont recensés sur le territoire.

La commune possède une offre touristique intéressante, grâce à la rivière l'Eure et aux vestiges du château, qui proposent un paysage remarquable. Elle accueille les touristes pendant la période estivale dans deux campings implantés le long de la rivière et dans deux chambres d'hôtes & gîtes. Enfin, la voie verte de la vallée de l'Eure, qui traverse la commune, est un potentiel touristique valorisant, et attire quelques touristes « verts » sur le territoire.

Objectifs	Orientations
Soutenir l'activité agricole	Permettre le développement de l'activité agricole présente sur le territoire.
Soutenir l'activité économique	<p>Permettre aux commerces et entreprises existants de se maintenir et d'évoluer ; Favoriser l'accueil de nouveaux commerces en centre-ville ;</p> <p>Selon l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD arrête les orientations concernant notamment le développement des communications numériques. À ce jour, le Syndicat Mixte Ouvert d'Eure-et-Loir Numérique développe le réseau numérique très haut débit à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux. En effet, d'ici fin 2018, il est prévu le déploiement de la fibre à l'abonné offrant à minima 100 Mbit/s sur l'ensemble du territoire ;</p> <p>À ce jour, il n'est pas connu de projet concernant les réseaux d'énergie, c'est pourquoi ils ne font mention d'aucune orientation.</p>
Soutenir l'activité touristique	<p>Maintenir la voie verte et chemins de randonnée ; Maintenir les campings ; Permettre l'installation de nouvelles activités en lien avec l'activité touristique.</p>
Maintenir le dynamisme de la commune	Soutenir les équipements existants (écoles, salle des fêtes, bibliothèque, équipements sportifs), qui sont un gage de qualité de vie et d'attractivité de la commune.




Axe 4: Maintenir les activités agricole, économique et touristique locales

Orientations d'aménagement

Pérenniser l'activité agricole

- ★ Permettre le développement des sites agricoles
- Permettre le changement de destination
- Préserver les espaces agricoles

Préserver l'activité économique

-  Soutenir le maintien et l'accueil de commerces en centre-ville

Soutenir l'activité touristique

- ■ ■ ■ ■ Préserver la voie verte
- ■ ■ ■ ■ Maintenir les campings

Assurer le fonctionnement des équipements

- Maintenir les équipements communaux

Occupation du sol

-  Espace bâti
-  Espaces agricoles
-  Espaces boisés et pelouses
-  Espaces naturels de loisirs
-  Limite communale

Axe 5 : Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacement

Constats

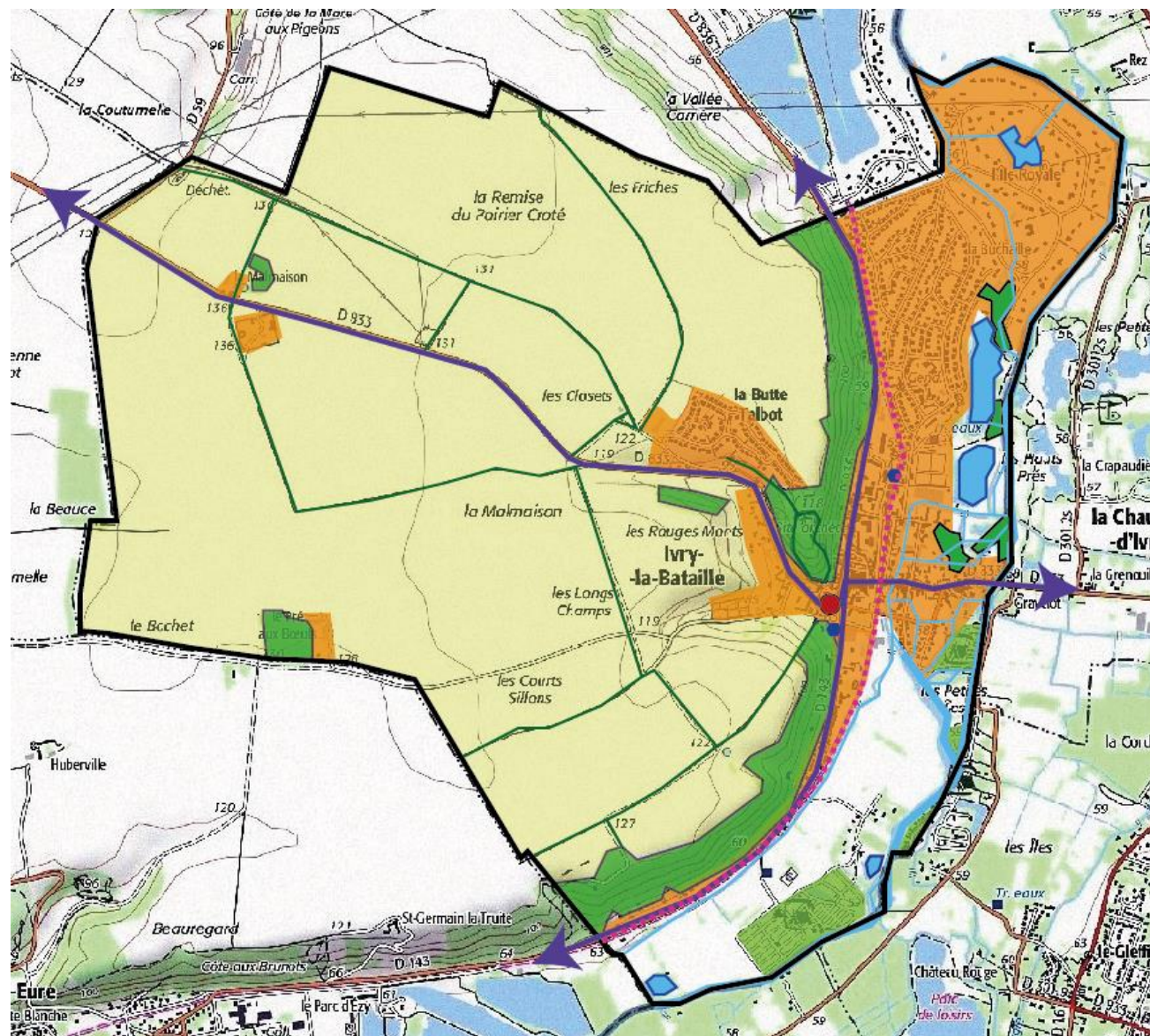
Ivry-la-Bataille bénéficie d'une offre de transport en commun correcte. Les habitants peuvent avoir accès à des gares ferroviaires dans les communes se trouvant à 11 – 17 km, ce qui permet aux actifs du territoire de se rendre dans la région parisienne. La commune est desservie par trois infrastructures routières, la D836, la D143 et la D833. Deux routes structurantes, la D928 et la D16 qui permettent de rejoindre Mantes-la-Jolie et la N13, passent à proximité du territoire.

Ivry-la-Bataille est une commune péri-urbaine. De fait, les actifs travaillent principalement à l'extérieur de la commune et principalement en région parisienne. Cela joue un rôle sur les déplacements pendulaires et notamment les flux domicile/travail. Les axes routiers cités précédemment permettent aux actifs de rejoindre les pôles d'emplois rapidement (Evreux, Dreux, la région parisienne).

De plus, les ménages d'Ivry-la-Bataille ont une forte dépendance dans l'utilisation de la voiture puisque 88% d'entre eux possèdent au moins un véhicule. Cette caractéristique est observée de manière générale sur les territoires périurbains. Elle marque la nécessité de déplacements vers les pôles d'emplois au quotidien.

Il existe un réseau de liaisons douces principalement développé pour la promenade au niveau des vestiges du château. Il y a également la voie verte de la Vallée de l'Eure, qui permet de rejoindre St-Georges-Motel à Breuilpont, qui traverse le territoire communal du Nord au Sud en passant dans le bourg et est à vocation utilitaire et touristique.

Objectifs	Orientations
Favoriser les déplacements doux sur le territoire	<p>Mettre en valeur le potentiel de liaisons douces ;</p> <p>Maintenir et développer les dispositifs incitatifs pour la mise en place d'alternatives à la voiture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Covoiturage ; - Transport A la Demande ; - Pistes cyclables.
Assurer un bon fonctionnement des réseaux et de leur usage	Prendre en compte le réseau viaire et les transports en commun dans le développement de l'urbanisation.



Axe 5 : Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacement

Orientations d'aménagement

Assurer le bon fonctionnement des axes routiers

Prendre en compte les axes structurants

Favoriser les déplacements doux

Valoriser les chemins ruraux

Préserver la voie verte

Maintenir le fonctionnement du Transport A la Demande (TAD)

Mettre en place du covoiturage

Occupation du sol

Espace bâti

Espaces agricoles

Espaces boisés et pelouses

Espaces naturels de loisirs

L'Eure

Limite communale