



Commune de Croisy-sur-Eure

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«Vu pour être annexé à la délibération du 16/12/2015
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Croisy-sur-Eure,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 09//01/2015
APPROUVÉ LE : 16/12/2015

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28



SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
1. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS L'URBANISME	2
2. LA TRADUCTION DE CES ENJEUX DANS LE PROJET POLITIQUE.....	3
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	4
1. LES ATOUTS ET OPPORTUNITES	4
2. LES FAIBLESSES ET MENACES	5
LES ORIENTATIONS DU PADD	6
1. AXE 1 : DEFINIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT	6
Orientation n°1 : Accueillir 15 habitants supplémentaires d'ici 10 ans	6
Orientation n°2 : Equilibrer le potentiel d'accueil avec les objectifs démographiques	6
Orientation n°3 : Faire des choix de développement limitant l'étalement urbain	7
Orientation n°4 : Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	7
Orientation n°5 : Définir les zones à urbaniser prioritairement.....	9
2. 2. AXE 2 : FAIRE DE L'ARCHITECTURE ET DU PAYSAGE DES LEVIERS POUR LE MAINTIEN DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE	10
Orientation n°1 : Protéger les caractéristiques du centre-bourg et du Haut-Croisy .	10
Orientation n°2 : Renforcer les lisières naturelles	11
Orientation n°3 : Maintenir ou créer des espaces de respiration	11
Orientation n°4 : Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et dans leur environnement	12
3. AXE 3 : PRESERVER ET DEVELOPPER LE DYNAMISME LOCAL	13
Orientation n°1 : Favoriser l'accessibilité de tous aux équipements publics	13
Orientation n°2 : Prévoir l'évolution numérique du territoire	13
Orientation n°3 : Développer l'offre touristique et de loisirs	14
Orientation n°4 : Ancrer et développer le tissu économique	14
Orientation n°5 : Maintenir et développer l'activité agricole	15
4. AXE 4 : SECURISER ET AMELIORER LES DEPLACEMENTS	16
Orientation n°1 : Développer les circuits de mobilité douce	16
Orientation n°2 : Développer des pratiques de mobilité sécurisée	16
Orientation n°3 : Travailler à une politique adaptée de stationnement	17
5. AXE 5 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT	18
Orientation n°1 : Valoriser les qualités écologiques de la Vallée d'Eure	18
Orientation n°2 : Conforter la place du patrimoine naturel	18
Orientation n°3 : Prendre en compte les risques	19

PREAMBULE

1. La prise en compte des enjeux du développement durable dans l'urbanisme

Repris par les lois d'urbanisme et d'aménagement, le concept de développement durable est un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification urbaine introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Associée aux deux autres lois cadres de l'intervention locale (lois Chevènement et Voynet), l'objectif est de développer les territoires de manière plus équilibrée.

En matière d'aménagement rural, le concept de Développement Durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont aujourd'hui confrontés les agglomérations et villages et notamment l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels ou agricoles.



La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a intégré la problématique du Développement Durable en aménagement et l'inscrit au cœur de la démarche de planification. Elle traduit la volonté de l'Etat de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte notamment une réforme des documents d'urbanisme pour permettre d'une part d'adapter la planification à l'échelle des aires urbaines et d'autre part de produire des documents plus « pédagogiques », exprimant clairement les volontés locales d'aménagement, en favorisant la concertation avec les habitants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces cadre du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

2.La traduction de ces enjeux dans le projet politique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Selon **l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme** introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement :

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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 projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

En d'autres termes, il s'agit d'un document cadre qui expose le projet d'aménagement pour le territoire communal. Il a pour objet de définir une politique d'ensemble du développement communal et d'apporter des réponses aux éléments de diagnostic et aux enjeux locaux identifiés. Le PADD fournit donc **une vision stratégique et sert de cadre de référence aux différentes actions engagées par la collectivité en matière d'aménagement et d'urbanisme.**

Les autres pièces du PLU, notamment les prescriptions graphiques et réglementaires traduisent ses dispositions et doivent permettre d'atteindre les objectifs affichés. C'est donc à partir de ce document que seront définies les règles d'urbanisme qui s'imposeront dans les années à venir sur la commune.

Les élus, sur la base d'une large réflexion (dont le socle repose sur l'organisation de réunions thématiques et de réunion de présentation avec les acteurs locaux), ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur territoire construit autour de plusieurs grands thèmes :

- **La croissance démographique et la politique d'habitat,**
- **Les choix d'organisation du développement territorial,**
- **La préservation des composantes paysagères et architecturales et la qualité du cadre de vie,**
- **La prise en compte des déplacements doux,**
- **La vocation économique et touristique du territoire,**
- **La préservation de l'environnement et des paysages.**

Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 6 décembre 2013.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC



Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme de Croisy-sur-Eure recense les atouts, contraintes et enjeux du territoire à travers plusieurs thématiques telles la géographie, l'environnement, les risques, le paysage, la morphologie urbaine, le patrimoine bâti, les déplacements, les activités économiques et l'emploi...

Il a été réalisé à partir d'un travail de terrain, de consultations des différents acteurs concernés ou encore d'analyse bibliographique. Est rappelé ci-après pour mémoire la synthèse du diagnostic.

1. Les atouts et opportunités

- Croisy-sur-Eure est une commune rurale à l'échelle de la CAPE. Le cadre de vie est de qualité (bâti ancien de qualité, présence d'espaces publics de qualité), l'urbanisation est particulière, on y rencontre un patrimoine riche et notamment lié à l'eau.
- Le patrimoine naturel est très présent : zones boisées protégées, espaces verts publics, boisements, résidus de vergers, bocage... mais demande à être préservé pour être maintenu.
- L'ensemble patrimoine naturel et patrimoine bâti est un atout majeur pour la qualité du cadre de vie du territoire communal, et le développement d'une activité touristique.
- L'accessibilité est facilitée par la présence d'un bon maillage routier et la situation géographique même de la commune : La position du territoire est attractive pour nombre de personnes travaillant dans la CAPE, sur l'agglomération ébroïcienne et dans les franges franciliennes.
- Une localisation géographique limitrophe du trinôme urbain de Pacy-sur-Eure, Ménilles et Saint-Aquilin-de-Pacy.
- Quelques emplois sont présents notamment par la présence de l'entreprise Boursin sur le territoire communal. L'activité agricole est également bien présente à Croisy-sur-Eure.

2. Les faiblesses et menaces

- Croisy-sur-Eure est avant tout un territoire résidentiel, où l'on note l'absence de commerces et d'équipements de proximité.
- Le risque inondation est très présent sur le territoire communal.
- L'offre de logement tend à être mono spécifique : un filtre est exercé auprès des jeunes et des personnes à revenus plus modestes (parc principalement en accession, très grandes parcelles, prix fonciers élevés).
- Au regard de son contexte rural, la forme urbaine du territoire tend à s'étendre, et les densités produites sont peu élevées au regard des objectifs portés par le SCOT.
- Les lieux de convivialité sont présents mais peu fréquentés quotidiennement, malgré le fait que la commune dispose d'un caractère touristique et patrimonial qui draine de nombreux promeneurs le week-end.
- Les continuités écologiques des milieux et leur fonctionnalité existantes doivent être identifiées et ne pas être déstructurées par l'urbanisation.
- Les circulations douces sont existantes, valorisées pour certaines, mais demandent à être connectées et poursuivies notamment en direction du pôle urbain de Ménilles et vers St Aquilin et Pacy.
- Les services collectifs sont peu présents, l'offre du TAD doit être confortée, notamment dans les nouvelles opérations.

LES ORIENTATIONS DU PADD



1. Axe 1 : Définir une politique de l'habitat

Objectifs

Maîtriser la croissance démographique pour renouveler la population sans pour autant mettre en danger les structures et le cadre local

Limiter l'étalement urbain

Orienter les choix de développement

Orientation n°1 : Accueillir 15 habitants supplémentaires d'ici 10 ans

La commune de Croisy-sur-Eure est identifiée dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE) comme un pôle rural. Elle se distingue par la présence d'un tissu patrimonial et paysager spécifique. Afin de ne pas dénaturer ce contexte local, les élus souhaitent poser comme postulat le principe d'une **croissance maîtrisée**.

L'objectif est donc de tendre vers une augmentation modérée de la population, respectueuse des conditions locales, mais autorisant le nécessaire renouvellement de la population.

- La commune opte donc pour l'accueil d'environ **15 habitants supplémentaires d'ici 10 ans** pour atteindre d'ici 2023 une population avoisinant les 260 habitants.
- Les élus souhaitent absorber la hausse de population de manière progressive et de favoriser un rythme démographique similaire à celui rencontré ces dix dernières années.

Orientation n°2 : Equilibrer le potentiel d'accueil avec les objectifs démographiques

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Plan Local d'Habitat (PLH) dans lesquels s'inscrit la commune, prévoient un nombre de logements nécessaires à l'accueil de la croissance attendue pour la région, déclinée pour chaque catégorie des communes de l'agglomération. Pour le groupe de communes de taille comparable, il a été fixé un objectif global que chacune des communes doit intégrer lors de la redéfinition de ses propres documents d'urbanisme. Ces objectifs ont été pris en compte et associés aux souhaits de la commune au travers des paramètres suivants :

- Le nombre d'habitants et de résidences principales,
- La vacance présente sur le territoire,
- Les phénomènes de décohabitation (hypothèse de ralentissement de la diminution de la taille moyenne des ménages fixée à 2,3 en fonction des chiffres constatés sur le territoire, ainsi qu'à l'échelle départementale et régionale).

Ainsi pour la commune, la déclinaison de ces objectifs du PLH se traduit de la façon suivante :

- Le nombre de logements minimal à atteindre dans le cadre du PLH (6 ans) est estimé à 4,
- La réalisation de logements sociaux à hauteur de 2 à 3 logements,
- Le respect de la densité fixée à 10 logements par hectare (pour les communes rurales non desservies par l'assainissement collectif, la densité minimale peut être réduite à 10 logements/ha.).

Tenant compte de ces différents éléments cadres, la commune se fixe donc pour objectif de :

- Constituer pour les dix prochaines années un nouveau parc de logement répondant aux besoins identifiés. Il s'agit pour la commune de **réaliser une dizaine de nouveaux logements** à l'échéance des 10 prochaines années.
- Favoriser la cohabitation d'une population diversifiée. La commune souhaite que cette population s'installe à long terme sur le territoire, mais aussi qu'elle puisse se renouveler. Les logements créés sont prioritairement destinés à l'accession à la propriété. La part de logement locatif, nécessaire à la vitalité du territoire, est fixée par les élus à 20%. Les élus souhaitent en effet au travers de leur PLU **proposer des typologies de logement variées afin de privilégier une réponse adaptée à l'arrivée de population jeune** sur la commune.

Orientation n°3 : Faire des choix de développement limitant l'étalement urbain

Pour respecter les grandes orientations de la politique nationale mise en place en matière d'urbanisme, ces nouveaux logements sont à **réaliser prioritairement dans le tissu urbain bâti, puis seulement ensuite et si besoin, dans le cadre d'extensions urbaines**.

Les élus ont pour objectif de renforcer la centralité urbaine existante et ainsi éviter l'éloignement des nouveaux logements des zones bâties. Il s'agit d'éviter :

- Le mitage de l'espace,
- La consommation de terres agricoles,
- L'extension des réseaux existants.

Afin de limiter tout projet consommateur et d'éviter d'ouvrir de nouvelles zones d'urbanisation sur des terres agricoles, les élus envisagent d'**utiliser prioritairement l'ensemble des espaces de dents creuses** situés dans le bourg et sur le hameau du Haut-Croisy. Un repérage de ces espaces de renouvellement urbain (dent creuses, divisions parcellaires, friche urbaine...) a été effectué et permet à la commune de renouveler son parc de logement.

Certaines **précautions** doivent toutefois guider cette réflexion d'utilisation des interstices urbains. Certains garde-fous sont en effet utilisés :

- Absence de contraintes environnementales,
- Absence de risques,
- Retrait vis-à-vis des bras de l'Eure,
- Retrait suffisant du domaine public pour permettre la mise en place de trottoirs facilitant la mobilité de tous.

Orientation n°4 : Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- **Bilan de l'existant, analyse du POS**

Le Plan d'Occupation des Sols ouvrait **un potentiel de 14,8 hectares** dédiés à l'extension de l'urbanisation (zone UA, NB, NBa, NBb, NBc). L'ensemble de ces superficies urbanisables était dédié à l'accueil résidentiel.

Depuis l'approbation du Plan d'Occupation des Sols,

- Une partie des zones UA et NB a été urbanisée. C'est ainsi environ 4,7 ha qui ont fait l'objet d'urbanisation résidentielle pour des projets, comptabilisés à hauteur de 14 logements
 - Sur ces 4,7 hectares, 25% des logements ont été réalisés sur des emprises situées dans les parties urbanisées.
 - C'est donc presque les trois quarts des logements qui ont été réalisés sur des espaces agricoles ces dernières années.

- La zone NBC, dédiée à l'accueil touristique sur l'emprise de l'orée du Bois n'a quant à elle pas fait l'objet d'urbanisation (0,7ha)
- Les zones NAz définit sur le secteur de la vallée Coqueline et de l'emprise de la fromagerie Boursin ont fait l'objet de quelques évolutions. La société Boursin a notamment érigé un bâtiment d'activités de moins de 500m² sur son emprise.

Zones du POS	Type d'espaces consommés	Superficie consommée	%	Nbre de logements	Densité
UA	Espace urbain	11 634m ²	24,8%	3	2,6 logts/ha
NB	Espace urbain	/	/	/	/
	Espaces agricoles	35335m ²	75,2	11	3,1 logts/ha
	Espaces naturels	/	/	/	/
Total		46969m ²	100%	14	2,9 logts/ha

Tableau de consommation foncière de l'habitat par type d'espaces

14,8 hectares ont été ouverts à l'urbanisation dans le cadre du POS. Durant l'application du POS, 4,7 hectares ont été consommé par les projets à vocation d'habitat.

Sur les 14,8 hectares d'ouverture à l'urbanisation définit dans le cadre du POS, 10,1 ha n'ont donc pas fait l'objet d'urbanisation, soit 68% de l'objectif qui n'a pas été réalisé.

Ces zones dédiées à l'urbanisation offraient un potentiel important en matière de nombre de logements et d'habitants, pouvant mettre en péril les capacités des équipements communaux (en application de la densité moyenne constatée dans le bilan, la commune aurait pu accueillir en complément des 14 logements réalisés, 30 logements supplémentaires), portant ainsi à 44 le nombre de logements potentiels. Par ailleurs, la majorité de ces zones d'urbanisation contribuaient de par leur localisation à la consommation foncière de l'espace agricole et à la poursuite d'une urbanisation linéaire.

- **Objectif pour le PLU**

Objectif qualitatif

Dans le cadre du présent PLU, les élus souhaitent réduire cette part de consommation foncière des espaces agricoles et naturels et **inverser la tendance afin de privilégier des formes urbaines moins consommatrices.**

Il s'agit pour les élus de réduire la zone d'urbanisation au strict nécessaire.

Afin de limiter l'étalement urbain sur leur territoire, les élus ont opté pour un développement minoré vis-à-vis des possibilités offertes par le SCOT, tout en répondant aux objectifs du PLH, établi sur le territoire de la CAPE.

Plusieurs orientations déclinées en partie ci-avant permettent d'atteindre cet objectif :

- Le maintien du centre bourg et des hameaux dans leur enveloppe bâtie actuelle,
- Le souhait d'urbanisation prioritaire des espaces de renouvellement urbain,
- La non-reconduction de certaines des dispositions des POS en matière de localisation et de surfaces des zones d'extension urbaines,
- L'application d'une densité permettant d'optimiser les surfaces foncières dédiées à l'urbanisation, telle que définie dans le SCOT.

Objectif quantitatif :

Dans le cadre du présent PLU :

- L'emprise des zones économiques des secteurs de la fromagerie Boursin et de la Vallée Coqueline est reconduite telle que définie au POS afin de favoriser l'ancrage économique existant. Une zone à vocation économique a également été définie sur le secteur du Moulin Béchet afin de tenir compte de la réalité de l'occupation des sols.
- Certaines des zones NB du POS n'ont pas été reconduites (route de vaux, route de Ménilles, entrée du Haut-Croisy). **C'est ainsi environ 1,5 hectare qui a été rebasculé en zone agricole.** Le tracé de la zone UA du POS a par ailleurs été revu en application du PPRi. Des

espaces initialement constructibles dans le POS ont donc été aujourd'hui également **reclassés en zone naturelle**.

- Le PLU n'ouvre **aucune zone d'extension de l'urbanisation**. Seules les emprises dites de dent creuse ou de renouvellement urbain font l'objet d'un classement en zone urbaine et offre ainsi un potentiel constructible.
- En globalité, 1,7 hectares sont destinés au développement de l'habitat sur le territoire communal à court et moyen terme. Cette surface correspond strictement aux objectifs définis et permet de renouveler le parc de logement. La totalité de ces emprises se situe en milieu déjà urbanisé et correspond à des emprises de jardins. Le renouvellement de l'urbanisation a ainsi lieu au sein des parties actuellement urbanisées, aucune zone d'extension de l'urbanisation à court terme n'a été définie en périphérie du tissu bâti.

Les élus se sont en effet fixé deux objectifs majeurs :

- **Faire que 100% des réalisations aient lieu dans les parties actuellement urbanisées,**
- **Appliquer une densité au moins 3 fois supérieure à celle enregistrée ces dix dernières années.**

Zones du PLU pour l'habitat	Type d'espaces consommés	Superficie consommée	%	Densité moyenne
U	Espace urbain	1,7 ha	100%	10/12 logts/ha
Total	/	1,7ha	100%	

- Le PLU en définissant une surface d'urbanisation correspondant strictement aux besoins communaux répond ainsi aux objectifs de protection des espaces agricoles et naturels.

Orientation n°5 : Définir les zones à urbaniser prioritairement

Le potentiel de renouvellement urbain est insuffisant pour permettre la réalisation de l'ensemble du parc de logement. Une réflexion est donc nécessaire sur les secteurs de développement.

Les élus souhaitent affirmer les principes suivants :

- **Limitation des extensions urbaines dans des secteurs à enjeux** : les zones à risque (inondation), les zones de qualité agricole, les secteurs paysagers ou encore ceux présentant des enjeux environnementaux liés au fonctionnement de la biodiversité sont à éviter pour toute urbanisation. Ces caractéristiques environnementales et physiques constituent des limites naturelles à l'urbanisation.
- **Utiliser le développement urbain pour conforter la centralité du bourg**. Le bourg regroupe l'ensemble des constructions du territoire. Les élus ont pour objectif de renforcer sa vitalité. Toutefois les zones d'accueil des constructions ne doivent pas être dirigées vers les secteurs d'enjeux (afin de préserver la qualité de vie et d'assurer la sécurité des personnes).
- **Ne pas omettre l'évolution du hameau du Haut-Croisy**. Le territoire communal est composé d'entités bâties bien distinctes, participant pleinement au fonctionnement du territoire. Les élus souhaitent autoriser au travers du PLU quelques possibilités de développement sur le hameau du Haut-Croisy afin que celui-ci puisse poursuivre son renouvellement. L'objectif des élus, en lien avec les travaux de réseaux récemment réalisés, est d'éviter la constitution d'une entité bâtie statique. La densification et l'extension mesurée du hameau constitue donc un objectif des élus.
- Les élus souhaitent **maîtriser l'évolution de la nouvelle urbanisation, tant dans l'espace que dans le temps**. Le PLU devra instaurer des principes d'aménagement visant à intégrer les constructions dans leur environnement proche ainsi qu'une programmation de la constructibilité sur le territoire, afin notamment de pouvoir gérer la capacité des équipements et infrastructures.

2. Axe 2 : Faire de l'architecture et du paysage des leviers pour le maintien de la qualité du cadre de vie

Objectifs :

Assurer la pérennité de l'identité du village

Préserver les éléments paysagers et patrimoniaux qui participent à la mémoire des lieux

Orientation n°1 : Protéger les caractéristiques du centre-bourg et du Haut-Croisy

Croisy-sur-Eure dispose d'atouts paysagers et architecturaux non négligeables : situation en vallée d'Eure, constructions anciennes d'architecture locales préservées, présence d'un patrimoine bâti (château, église, murs de facture en Grouettes, constructions anciennes en pierres locales et ou en briques...) participent ainsi à la qualité et à la mémoire des lieux.

La commune a pour ambition de maintenir son cadre architectural, patrimonial et paysager. C'est en ce sens qu'elle entend son attractivité résidentielle et touristique vis-à-vis des autres villages environnant. Les élus ne souhaitent pas que les possibilités d'urbanisation viennent dénaturer ce cadre de vie remarquable et l'identité villageoise.

Pour satisfaire cet enjeu de préservation patrimoniale, tant au niveau du bourg que du hameau du Haut-Croisy, plusieurs dispositifs sont envisagés :

- De manière générale, les élus envisagent de définir au travers de leur PLU des **règles strictes destinées à préserver la nature des constructions existantes et de leur environnement**,
- De manière plus particulière,
 - Le maintien de l'authenticité des éléments du patrimoine bâti passe par des **mesures de protection de certains emblèmes du territoire** (actuellement non protégés par des dispositifs réglementaires) tels : l'église, les corps de ferme, les lavoirs, les constructions anciennes, les murs d'enceinte...
 - Les **aménagements d'espaces publics**, réalisés par la commune ou à venir, participent également à l'ambiance des lieux et au caractère villageois.
 - Fort de son inscription au village fleuri, les élus souhaitent également **valoriser le château d'eau** existant sur le hameau du Haut-Croisy. Cet ouvrage appartient en effet à l'histoire des lieux. La commune souhaiterait mettre en place un dispositif de fleurissement de cet ouvrage avec un système d'arrosage adapté.
 - La collectivité souhaite également tirer parti des aménagements de circulation piétonne **le long de la RD 71 (route de Vaux) pour favoriser la mise en place d'aménagements paysagers** contribuant à la qualité des traversés type plantations de haies et/ou d'arbustes sur le RD 65 (vers Ménilles).

Orientation n°2 : Renforcer les lisières naturelles

Les transitions entre monde urbain et agricole sont nécessaires à la bonne lecture paysagère du territoire. Sur la commune, elles se font plus particulièrement au niveau de la vallée au travers de fossés ou monticules. La commune se fixe pour objectifs de :

- **Préserver les transitions entre monde urbain et naturel**

Le territoire se caractérise par plusieurs entités paysagères aux caractéristiques propres : le fond de vallée aux ambiances verdoyantes et intimistes, la trame bâtie linéaire et continue, le plateau agricole et ses larges perceptions... Les élus souhaitent **maintenir cette qualité des paysages et du cadre de vie et ne pas modifier les perceptions paysagères existantes** sur leur territoire. Pour ce faire, ils se fixent pour objectif d'avoir une politique globale de maintien des coupures paysagères. Un tramage des zones naturelles et agricoles permet de garantir la pérennité des alternances entre monde urbain et monde rural entre communes voisines.

- **Préserver les fossés et bras de dérivation de la vallée d'Eure et ses ouvrages**

La commune ne souhaite pas dénaturer ces frontières naturelles mais au contraire les renforcer pour les maintenir et les valoriser. Le fossé du Cornouiller, le bras-mort et le fossé de Perelle, ainsi que le fossé dirigé vers Vaux-sur-Eure et leurs ouvrages (pont, vannage...) constituent ainsi des canaux de dérivation et jouent un rôle dans la gestion de l'eau et des inondations.

La commune souhaite donc **préserver ces éléments possédant une valeur paysagère et hydraulique** au travers de son PLU.

Orientation n°3 : Maintenir ou créer des espaces de respiration

Le tissu urbain de Croisy se caractérise par une forme urbaine relativement lâche (densité faible, parcellaire jardiné...) et par la présence d'espaces de rencontre et de convivialité s'insérant entre les habitations.

La commune souhaite afficher au travers de son projet le maintien de ces fonctionnalités urbaines et paysagères tant dans le tissu urbain existant que celui à venir.

- La commune souhaite **maintenir une zone de respiration en cœur de village**. Les élus envisagent de maintenir non bâtis certains secteurs stratégiques du bourg ayant aujourd'hui une vocation de loisirs et présentant pour certains d'entre eux des contraintes environnementales.
- La commune aspire également, le cas échéant, à **créer au travers du PLU une zone d'extension urbaine qui soit aérée**. La mise en place d'un nouveau quartier au sein du bourg ne doit pas dénaturer le cadre de vie communal. La commune n'est pas opposée au principe de densification de l'urbanisation. Elle souhaite au contraire que la mise en place d'opérations plus denses engage une réflexion plus globale sur l'aménagement de l'opération. Ainsi, la réalisation d'espaces verts publics, d'allées qualitatives favorisent une meilleure utilisation de l'espace tout en permettant de contribuer à la qualité de l'opération et son insertion paysagère.

Orientation n°4 : Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et dans leur environnement

Afin d'encadrer l'urbanisation des futures constructions, certains principes d'aménagement et prescriptions réglementaires sont mis en place. Ceci a pour but d'éviter la banalisation du paysage de la commune et d'engendrer la formation de dysfonctionnements urbains.

Il s'agit ainsi de maîtriser le devenir de ces espaces en définissant :

- Une réflexion globale sur les nouvelles constructions
 - Qu'elles soient de caractère urbain ou agricole, les élus souhaitent que le PLU puisse définir certaines mesures visant à qualifier et à intégrer les futures constructions dans leur environnement. L'objectif est ainsi d'éviter la formation d'implantation anarchique ou la constitution de constructions dénaturant les caractéristiques locales.
- Une réflexion sur les nouveaux projets au travers de dispositifs opérationnels pour éviter la mise en place d'opérations au coup par coup sans cohérence globale. Sont particulièrement abordées les questions de :
 - Intégration des enjeux paysagers et dans le milieu environnant via la détermination de principes (traitement des lisières paysagères afin de favoriser la mise en place de petits couloirs verts en fonds de jardin pour la petite faune et de contribuer à une bonne intégration paysagère des constructions, utilisation d'une liste d'essences locales adaptées aux caractéristiques des sols par exemples),
 - Intégration des enjeux énergétiques dans les choix d'implantation (orientation des constructions, gestion de la pente, procédés constructifs et usage des matériaux favorables au développement durable par exemples),
 - Intégration des enjeux de gestion de l'eau (favoriser la récupération et la gestion des eaux pluviales à la parcelle, mise en place de solutions alternatives pour l'assainissement...).
- Des mesures réglementaires plus particulières :
 - Visant à assurer une bonne prise en compte des questions d'accessibilité et de desserte. Le PLU devra viser à ne pas enclaver les futures constructions mais bien à les connecter avec le reste du tissu bâti existant.
 - Concernant la hauteur, le volume, l'implantation et l'aspect des constructions. Le PLU devra permettre de garantir l'insertion paysagère et architecturale des constructions.

3. Axe 3 : Préserver et développer le dynamisme local

Objectifs

Développer les équipements, vecteurs d'attractivité pour un territoire

Favoriser le maintien et le développement des activités qui participent à la qualité de vie, au dynamisme du territoire et à la diversité de ses fonctions

Favoriser le maintien de l'agriculture

Répondre aux besoins actuels

Orientation n°1 : Favoriser l'accessibilité de tous aux équipements publics

La commune de Croisy est une commune rurale ne pouvant offrir, au regard de la proximité de plusieurs pôles de vie, des commerces de proximité viables.

La présence d'équipements de proximité constitue donc pour les habitants une garantie de satisfaction.

La commune ambitionne donc **d'aménager, de valoriser et de mettre aux normes le principal équipement public, la mairie.**

Les élus ont mené une politique d'acquisition foncière des bâtiments jouxtant la mairie actuelle.

L'objectif des élus est de **faciliter la venue et l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite aux services publics.** Aussi, est-il prévu que l'actuelle mairie soit transformée en salle des mariages (Rez-de-Chaussée) et salle de réunion (étage). Les bureaux d'accueil et du Maire actuellement à l'étage seront transférés au rez-de-chaussée de la maison adjacente qui sera réhabilitée et rendue accessible à tous les publics. Un atelier communal est également prévu. Les élus souhaitent tirer parti de ces travaux et aménagements pour favoriser le paysagement des espaces arrière (aménagements pour festivités et aire de jeux de plein air). Ces derniers aménagements extérieurs contribuent ainsi à **compléter l'offre d'équipements existante dans le bourg.**

Orientation n°2 : Prévoir l'évolution numérique du territoire

L'aménagement numérique est le processus par lequel les collectivités locales améliorent et optimisent pour les particuliers et les entreprises les conditions d'accès aux ressources de celui-ci.

Bien que conscients du traitement de cette thématique à échelon national et départemental (le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de l'Eure est piloté par le Conseil Général et a pour objectif d'amener l'ensemble de la population euroise et ses entreprises vers le très haut débit d'ici à 2025), les élus souhaitent favoriser et anticiper la desserte des communications numériques dans les projets d'aménagement. Il s'agit de faciliter l'accès à l'information et les pratiques de télétravail sur le territoire liées à la proximité géographique des pôles de Vernon, Evreux et de la frange francilienne. Ainsi la présence de ces réseaux sera systématiquement prévue dans les nouvelles opérations.

Orientation n°3 : Développer l'offre touristique et de loisirs

La CAPE a inscrit plusieurs actions visant à développer l'offre touristique dans la vallée d'Eure. La commune dispose déjà sur son territoire d'une certaine offre de restauration et d'hébergement (gîte, hôtel, table d'hôte...) qu'elle souhaite conforter et développer.

Afin de s'inscrire dans cette démarche, les élus souhaitent développer les lieux d'accueil et de loisirs sur leur territoire. Les élus souhaitent que le PLU affiche cette ambition de valorisation territoriale. Il s'agit ainsi de :

- **Renforcer les structures d'accueil.** Les élus cherchent à valoriser sur le territoire l'émergence de lieux dans lesquels les promeneurs puissent s'arrêter. C'est donc autour de lieux de convivialité et d'accueil du public que s'organisent les ambitions communales.
- **Renforcer les offres de loisirs.** Outre les équipements d'accueil, le développement touristique d'un territoire est lié à sa capacité à offrir des activités. Afin de rendre attractif leur territoire pour les touristes et promeneurs, les élus souhaitent dynamiser les pratiques et visites potentielles. Pour ce faire, il est envisagé de développer :
 - **Les activités de kayak.** Ces activités ludiques et sportives font partie des projets développés par les services de la CAPE pour contribuer à la valorisation de la vallée d'Eure et de ses berges ainsi qu'à la découverte de son patrimoine. Ce projet pourrait s'intégrer au projet d'aménagement plus global de valorisation de l'Eure sur l'ensemble des communes Ménilles/Pacy-sur-Eure/Saint-Aquilin-de-Pacy et Croisy-sur-Eure.
 - **Les activités de promenade à vélo ou à pied.** La mise en place de sentier pédestre, de circuit routier et vélo ou par exemple la création d'un circuit du patrimoine participent au renforcement des attraits touristiques d'un territoire et à sa découverte.

Les orientations relatives à la sécurisation et à la lisibilité des parcours de cheminement doux participent également au confort des promeneurs et valorisent les perceptions du territoire communal.

Orientation n°4 : Ancrer et développer le tissu économique

L'implantation d'activités économiques est un élément déterminant pour le développement d'un territoire. La compétence développement économique est assurée par la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure.

Le SCOT a souhaité mettre en place une stratégie économique visant à éviter la dispersion des zones économiques afin de limiter les frais de portage et l'impact sur le paysage et les milieux naturels. Les zones de développement nouvelles sont donc définies à échelle intercommunautaire.

Le SCOT promeut également une offre foncière adaptée aux territoires en encourageant l'extension ou la création de zone d'activités artisanales visant à conserver l'ancrage des activités existantes localement et à favoriser l'implantation d'activités adaptées aux besoins et fonctionnement des entrepreneurs.

Les objectifs communaux en la matière sont de :

- **Maintenir l'activité industrielle existante et permettre son développement.**
 - La commune accueille un tissu industriel sur son territoire. La présence de la fromagerie Boursin (groupe BEL), employant un nombre important de salariés dans le bassin de vie, constitue un enjeu économique prioritaire pour la commune. L'objectif du PLU est bien sûr de maintenir cette vie économique locale et de favoriser son dynamisme et son développement.
 - Le PLU devra ainsi favoriser l'ancrage de cette activité sur le territoire et prévoir l'évolution potentielle des bâtiments et du site.
 - Le PLU vise à améliorer les conditions de desserte et de sécurité routière aux abords de ce site industriel. La mise en sécurité de l'accès à cette entreprise majeure du territoire est donc un objectif.
- **Maintenir l'activité commerciale.**
 - Le tissu économique local se caractérise également par la présence d'activités commerciales de services. Outre les commerces et services liés à l'activité touristique, la commune accueille au sein de son territoire des entreprises tertiaires. Leur situation au cœur de la vallée d'Eure constitue un enjeu pour la commune. Les élus souhaitent en effet permettre le nécessaire développement de ces activités tout en respectant les prescriptions du plan de prévention du risque inondation de la vallée d'Eure.
- **Gérer les friches artisanales.**
 - Des activités artisanales complètent l'offre économique du territoire. Certaines d'entre elles ont toutefois cessé leur activité (cas de l'ancienne société d'équarrissage au niveau de la vallée Coqueline) ou vont connaître à plus court terme une évolution ou une fermeture (cas de la menuiserie – charpenterie dans le village). Les élus souhaitent tenir compte de ces particularités et offrir au travers de leur PLU des possibilités de développement économique au sein des emprises existantes. L'ancrage de l'activité artisanale sur l'existant doit ainsi être permis sur la commune.

Orientation n°5 : Maintenir et développer l'activité agricole

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche a mis en exergue la place de l'agriculture et le respect de l'activité agricole au sein des politiques de l'aménagement du territoire, dont l'élaboration des documents d'urbanisme fait pleinement partie.

Les élus souhaitent maintenir la pérennité et le bon fonctionnement de l'activité agricole sur le territoire. Outre les espaces de prairie qui sont protégés pour être durablement utilisés, les espaces de cultures font l'objet d'attention dans le PLU. La **préservation de parcelles cultivées et de prairies** est essentielle car elle permet de créer des espaces tampons entre les villages. L'espace agricole est en effet le principal outil permettant d'éviter l'étalement urbain et les jonctions entre les communes.

Afin de mettre en cohérence ces principes de préservation avec les choix d'urbanisation, les élus ont pour objectif **d'éviter l'étalement spatial** des secteurs urbanisés afin d'éviter toute consommation superflue de terres agricoles. L'urbanisation est donc concentrée sur des espaces de renouvellement urbain ou concerne des espaces agricoles à faible valeur agronomique.

4. Axe 4 : Sécuriser et améliorer les déplacements

Objectifs

Améliorer la circulation de tous sur le territoire

Favoriser le maillage des liaisons douces

Tenir compte du caractère rural de la commune tout en incitant à de nouvelles pratiques en matière de mobilité

Orientation n°1 : Développer les circuits de mobilité douce

- **Développer les projets de liaisons douces pour tous**

Des sentes sont existantes et pratiquées par certains habitants (cheminement piéton, chemin de randonnée balisé...).

Afin de contribuer à relier, depuis les zones d'habitat, certains espaces de rencontre quotidiens (équipements scolaires, sportifs, commerces présents dans les pôles urbains voisins...) ou d'inciter à la promenade, la commune a pour principe d'assurer la continuité des modes de déplacement doux et ambitionne donc de **développer et sécuriser ces itinéraires**.

La commune envisage ainsi de développer les aménagements urbains sur son territoire et notamment la mise en place de trottoirs adaptés et conformes aux normes en vigueur (1m60) sur les secteurs suivants :

- **A l'intérieur du bourg**,
- **Vers les communes voisines** (tronçon vers Ménilles, puis vers Vaux et enfin vers St-Aquilin et/ou Pacy via une passerelle sur l'Eure),
- **Dans la vallée**. La commune souhaite réhabiliter les chemins existants au travers de la vallée et les valoriser. Ces itinéraires peuvent en effet être nécessaires aux déplacements quotidiens des habitants et permettent de valoriser la vallée d'Eure, destination recherchée des touristes et promeneurs car peu accessible sur l'ensemble de son tronçon. Consciente de cet enjeu, la commune souhaite pallier ces dysfonctionnements en identifiant les espaces de cheminement discontinus sur son territoire et les territoires voisins. Elle se fixe ainsi pour objectif au travers du présent PLU d'anticiper la valorisation de ces continuités douces.

Orientation n°2 : Développer des pratiques de mobilité sécurisée

- **Prévoir des aménagements de sécurité routière et piétonnière**

Le développement de l'urbanisation entraîne nécessairement une hausse du trafic de véhicules. Bien que des mesures soient prises à plus grande échelle pour limiter l'utilisation de véhicules individuels, les communes les plus rurales sont fortement impactées par les questions de mobilité. La commune de Croisy l'est doublement de par :

- Son contexte rural et l'absence de dispositif de transport en commun lui permettant d'améliorer les dessertes vers les pôles de vie limitrophe (Ménilles, Pacy...),
- Sa situation géographique via la traversée de la vallée d'Eure et du plateau agricole vers Evreux par de nombreux véhicules issus des pôles urbains voisins.

Au regard de ces différents constats, les élus souhaitent anticiper cette hausse de flux routier en prévoyant **au niveau du bourg et du Haut-Croisy certains aménagements de sécurité routière** et piétonnière visant à protéger les habitants des nuisances et dangerosité du trafic.

Orientation n°3 : Travailler à une politique adaptée de stationnement

De par son contexte rural, l'utilisation de la voiture est nécessaire au fonctionnement du territoire et à son désenclavement. Fort de ce constat, les élus souhaitent pouvoir **gérer au mieux la problématique du stationnement et contribuer à leur échelle à la mise en place de pratiques alternatives** à la voiture individuelle.

Dans le cadre des emprises publiques, les élus se fixent pour objectifs de :

- Maintenir une offre de stationnement aux abords de la mairie répondant aux normes actuelles et facilitant la venue des Personnes à Mobilité Réduite,
- Créer une emprise de stationnement à proximité de l'église. La partie arrière de l'emprise pourrait être utilisée pour créer quelques places utiles aux manifestations et festivités et délester ainsi la rue principale.
- Promouvoir la création de quelques places de stationnement dédiées aux véhicules électriques afin de contribuer à leur utilisation (dans le cadre de nouvelle opération ou sur les emprises publiques).

Dans le cadre des emprises privatives, les élus se fixent pour objectifs de :

- Imposer un nombre de place de stationnement par surface construite,
- Imposer un retrait obligatoire du stationnement afin de ne pas encombrer le domaine public,
- Prévoir dans le cadre d'opération d'ensemble la mise en place de stationnement linéaire et de stationnement visiteurs.

5. Axe 5 : Préserver l'environnement

Objectifs

Assurer la préservation des fonctions environnementales du territoire
Préserver les milieux naturels et leur continuité écologique
Agir sur la préservation du petit patrimoine naturel
Préserver les particularités locales
Protéger les personnes et les biens

Orientation n°1 : Valoriser les qualités écologiques de la Vallée d'Eure

Le territoire de la vallée d'Eure est un territoire reconnu pour sa biodiversité. Plusieurs zones ont été identifiées pour leur richesse remarquable en faune et en flore et leur sensibilité potentielle vis-à-vis des activités humaines. Les espaces naturels qui structurent le territoire sont inventoriés à travers le réseau européen (Natura 2000) et national (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique – ZNIEFF). Les élus se fixent pour objectifs de :

- **Conserver les continuités écologiques**

Dans le cadre du respect de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les élus souhaitent instaurer dans leur document de planification des continuités écologiques et participer ainsi à la constitution des trames vertes et bleues. L'objectif recherché est que ces espaces identifiés puissent continuer à jouer un rôle dans le fonctionnement écologique du territoire (circulation des espèces) et dans la qualité des paysages (perceptions). Dans ce cadre, les ouvrages dans la vallée doivent être conservés pour assurer le bon écoulement et débit de l'eau, tant en période de crues qu'en période d'étiage. Cette ambition doit être réfléchi au niveau de l'ensemble de l'Eure et de ses bras.

Des **continuités vertes et bleues** sont existantes sur le territoire **au travers de la vallée d'Eure** et ont été identifiées à l'échelle du SCOT. Les élus ont pour volonté de protéger ces espaces de circulation.

- **Préserver les zones humides**

Le territoire est également reconnu pour la présence de la vallée et les caractéristiques hydrauliques et de milieu humide qui la caractérisent. Les élus souhaitent **tenir compte de ce patrimoine humide et le préserver**.

- **Garantir le fonctionnement des bras et des fossés de l'Eure**

Plus particulièrement, le territoire se distingue par la présence d'un système hydraulique composé de divers canaux et écoulements naturels, lié au fonctionnement de la vallée d'Eure. Les élus, conscients des divers rôles hydrauliques, paysagers et écologiques, joués par ces dispositifs souhaitent les conserver.

Orientation n°2 : Conforter la place du patrimoine naturel

- **Affirmer la préservation et la fonctionnalité des espaces arborés.**

Afin de conserver les boisements existants sur le territoire et leur fonctionnalité, des mesures visant à interdire le défrichement sont prises au travers du document d'urbanisme. Ces espaces jouent un rôle dans le maintien de la diversité écologique du territoire. Les élus souhaitent préserver les espèces et habitats sensibles de ces milieux et éviter leur défrichement.

- Protéger le petit patrimoine

Croisy-sur-Eure est dotée d'éléments naturels remarquables, qu'ils soient localisés sur le plateau ou dans la vallée. **Etangs, arbres remarquables, vergers...** participent ainsi pleinement à la constitution d'un paysage et d'une identité bien particulière. Ces éléments ne sont pas protégés réglementairement. Pourtant, ils contribuent à maintenir une richesse écologique sur le territoire et participent au fonctionnement environnemental global.

Ce **patrimoine symbolique**, source de biodiversité locale et éléments de conservation de la mémoire des lieux, fait partie des traits de caractère du territoire et **mérite d'être protégé** dans le cadre du PLU.

- Intégrer la biodiversité dans les projets d'aménagements

Outre le patrimoine naturel existant, la commune affiche son ambition de promouvoir des aménagements paysagers de qualité sur son territoire. Elle souhaite ainsi que les orientations de la charte paysagère de la CAPE puissent trouver une application et une déclinaison sur la commune. L'utilisation d'essences locales, la création de vergers sur des emprises publiques ou privées participent pour exemples à cet objectif.

Orientation n°3 : Prendre en compte les risques

Certains risques sont présents sur le territoire (inondation, risque de Transport de Matières Dangereuses). Certains documents cadres, notamment le plan de prévention des risques inondation de la vallée d'Eure sont approuvés et font office de Servitude d'Utilité Publique. Afin de **protéger au mieux les personnes et les biens**, les élus se fixent pour objectifs de :

- Limiter l'urbanisation dans les secteurs identifiés comme à risque,
- Définir des secteurs inconstructibles pour l'habitat dans les zones inondables,
- Définir les prescriptions nécessaires à la bonne application des prescriptions liées au passage de la canalisation de gaz
- Améliorer la connaissance et informer la population et les futurs habitants ou opérateurs de la présence des risques et des dispositions constructives à mettre en place.

Croisy-sur-Eure

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe 1 - Définir une politique de l'habitat

-  Faire des choix de développement limitant l'étalement urbain

Axe 2 - Faire de l'architecture et du paysage des leviers pour le maintien de la qualité du cadre de vie

-  Protéger les caractéristiques du centre-bourg et du Haut-Croisy
-  Préserver les coupures d'urbanisation

Axe 3 - Préserver et développer le dynamisme local

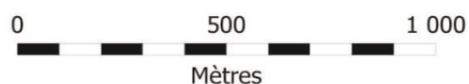
-  Développer l'offre touristique et de loisirs
-  Maintenir l'activité industrielle existante et l'activité commerciale et gérer les friches artisanales
-  Maintenir et développer l'activité agricole
-  Favoriser l'accessibilité de tous aux équipements publics

Axe 4 - Sécuriser et améliorer les déplacements

-  Développer des projets de liaisons douces (existantes et à créer)
-  Prévoir des aménagements de sécurité routière et piétonnière

Axe 5 - Préserver l'environnement, les paysages et les continuités écologiques

-  Préserver les espaces arborés et leur fonctionnalité
-  Protéger le petit patrimoine naturel
-  Préserver les zones humides
-  Protéger les espaces de continuité écologique
-  Garantir le fonctionnement des bras et fossés de l'Eure et leurs ouvrages
-  Prendre en compte le risque inondation



1:15 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : AIRELE - 2013
Source de fond de carte : Bing Maps Aerial
Sources de données : BD GéoFlia de l'IGN, 2004 - AIRELE, 2013

