



**Des solutions transparentes**

**Réalisé par**

**G2C environnement**

4 rue des compagnons

27100 VAL DE REUIL

**COMMUNE DE PACY SUR EURE**  
**DEPARTEMENT DE L'EURE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

**PIECE 2/6**

Pour le Maire  
Adjoint Délégué



*Ch. Le Denmat*

**Vu pour être annexé à la DCM d'arrêt du :** *11 décembre 2008*

**Vu pour être annexé à la DCM d'approbation du :** *25 février 2010*



## SOMMAIRE

|                                                                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PREAMBULE .....</b>                                                                                     | <b>3</b>  |
| <b>2. ORIENTATIONS GENERALES .....</b>                                                                        | <b>5</b>  |
| <b>2.1. Améliorer l'offre de logements en favorisant une diversité de l'offre.....</b>                        | <b>6</b>  |
| 2.1.1. Permettre l'accueil de nouveaux habitants en favorisant le développement de l'offre de logements ..... | 6         |
| 2.1.2. Conforter et diversifier l'offre de logements.....                                                     | 6         |
| 2.1.3. Créer de nouveaux équipements.....                                                                     | 7         |
| <b>2.2. Renforcer la fonction commerciale et l'attractivité du centre-ville .....</b>                         | <b>9</b>  |
| 2.2.1. Renforcer l'accessibilité du centre ville.....                                                         | 9         |
| 2.2.2. Requalifier les espaces de centralité et d'attractivité.....                                           | 9         |
| 2.2.3. Maintenir une dynamique commerciale dans le centre-ville.....                                          | 9         |
| 2.2.4. Améliorer les liaisons entre les quartiers les pôles d'attractivité .....                              | 10        |
| 2.2.5. Disposer d'une capacité d'accueil de nouvelles activités économiques .....                             | 10        |
| <b>2.3. Concevoir une urbanisation respectueuse de la valeur écologique du site .....</b>                     | <b>12</b> |
| 2.3.1. Assurer le dialogue entre les espaces bâtis et le grand paysage .....                                  | 12        |
| 2.3.2. Faciliter l'intégration du bâti dans le site.....                                                      | 12        |
| 2.3.3. Protéger les grands espaces naturels à vocation écologique et paysagère .....                          | 12        |
| <b>3. SYNTHESE DES ORIENTATIONS .....</b>                                                                     | <b>14</b> |



# 1. PREAMBULE



Le Projet d'Aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) est un document obligatoire, institué par la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U. du 13 décembre 2000) et complémentaire du règlement et du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Son contenu a été modifié par la loi du 2 Juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat (Loi n°2003-590; J.O. 03/07/03) dont l'article 12 précise que les P.L.U. "comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune".

Par ailleurs, les P.L.U. *"peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager"*.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour vocation de définir les orientations générales de la politique urbaine dans le respect des objectifs généraux fixés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il expose l'expression politique de la volonté municipale d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir, s'efforçant d'apporter des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune.

Ce document, destiné à l'ensemble des citoyens, doit permettre de comprendre le devenir des secteurs d'enjeux de leur ville.



## 2. ORIENTATIONS GENERALES



## **2.1. Améliorer l'offre de logements en favorisant une diversité de l'offre**

---

### **2.1.1. Permettre l'accueil de nouveaux habitants en favorisant le développement de l'offre de logements**

Le premier objectif de la municipalité est d'accueillir une population jeune afin de pérenniser les établissements scolaires dont les effectifs sont en baisse.

Pour accueillir cette nouvelle population, la municipalité doit développer son offre de logements à la fois dans l'espace bâti existant en optimisant les parcelles disponibles et en proposant de nouveaux espaces d'expansion en limite du tissu bâti.

L'objectif de développement de la municipalité est un objectif de croissance raisonné entrant dans le cadre des objectifs du Plan Local Habitat de la CAPE. Ainsi, la croissance démographique communale souhaitée d'ici 2020 est de l'ordre de 7%.

### **2.1.2. Conforter et diversifier l'offre de logements**

#### **2.1.2.1. Poursuivre la construction de logements aidés et répondre aux besoins en logements pour les jeunes**

En 2005 le parc de logements sociaux représentait près de 16% du parc et se répartissait pour 63% dans des logements collectifs et pour 37% de logements individuels.

La volonté communale en matière de diversification du parc de logements s'articule autour de deux axes :

- agir en faveur du parc de logements aidés pour répondre aux besoins en logements des ménages les moins favorisés,
- concourir à une diversification du parc de logements aidés en favorisant une meilleure répartition entre logements collectifs et logements individuels.

#### **2.1.2.2. Conserver la qualité urbaine des quartiers résidentiels jardinés et maîtriser la densification spontanée du centre ville**

Les espaces bâtis de la commune sont localisés dans le fond de la vallée de l'Eure. Leur développement et leur organisation sont fortement emprunts des contraintes de ce site et participent à une fermeture progressive des espaces ouverts de la commune.

Cloisonné entre espaces boisés et zone urbanisée, le paysage offre de moins en moins de perspectives et d'espaces ouverts.

Dans ce contexte, et sous l'effet de la pression urbaine grandissante, un scénario tendanciel conduirait la commune vers une densification croissante des espaces libres disponibles et du tissu existant.

La commune ne souhaite pas s'inscrire dans un tel dessein et affirme sa volonté de conserver le tissu bâti en l'état.

Aussi le projet communal vise à maintenir les caractéristiques des différents quartiers de la commune en évitant une densification trop importante du tissu bâti.



### **2.1.2.3. Favoriser la cohérence urbaine en favorisant l'enveloppe du bâti existant**

Afin de limiter l'extension trop forte de l'urbanisation sur la commune, la municipalité souhaite se développer de façon cohérente avec le tissu bâti existant. Cette urbanisation s'effectuera de manière à renforcer l'enveloppe existante (comblement de parcelles disponibles, extensions limitées en cohérence avec le bâti existant) tout en respectant les limites naturelles de la commune : relief, espaces boisés, vallée.

Cette extension limitée permet de maintenir une centralité marquée dans la commune.

### **2.1.3. Créer de nouveaux équipements**

Afin d'accompagner la hausse de la population communale envisagée, la commune étendra son offre d'équipements collectifs notamment dans les secteurs scolaire et médical.

En parallèle, la création d'une halte garderie par la CAPE et l'extension de la bibliothèque dans les locaux de l'ancienne école permettra de proposer une offre diversifiée pour les enfants de tout âge.

La commune projette aussi de réaliser une maison médicale, une salle de spectacles et de loisirs dans le cadre du réaménagement du quartier de la gare qui s'effectuera en tenant compte du développement touristique.

## PADD

*Accroître l'offre de logements et conserver l'identité des différents quartiers*

### Légende

-  Zone centrale mixte dense : maintenir le tissu en l'état
-  Zone périphérique mixte : renforcer la diversification des fonctions et du parc de logements
-  Zone résidentielle fortement végétalisée
-  Zone résidentielle jardinée de transition
-  Phénomène de densification à contenir
-  Enveloppe urbaine à conforter
-  Projet de nouveaux équipements : halte garderie, maison médicale, salle de loisir...





## **2.2. Renforcer la fonction commerciale et l'attractivité du centre-ville**

---

### **2.2.1. Renforcer l'accessibilité du centre ville**

La presque totalité des activités commerciales et des services de proximité présents sur la commune sont concentrés le long de l'axe majeur constitué par la rue d'Isambard. L'attractivité de la zone est confortée par ailleurs, par la présence d'équipements publics structurants tels que la mairie.

Ce secteur est caractérisé par une très forte densité urbaine et commerciale et en fait une zone d'attractivité intense à l'échelle de la commune et de son territoire élargi.

Cette attractivité génère des besoins en circulation et en stationnement importants que la municipalité a des difficultés à satisfaire.

Aussi, afin de soutenir le rôle de pôle central de cet axe commercial, une réflexion globale de requalification des espaces publics en faveur d'une meilleure accessibilité de ce secteur est engagée.

Il s'agit :

- d'une part d'agir en faveur d'une réorganisation de l'axe en améliorant la fluidité du trafic et le partage de la voirie pour l'ensemble des modes de déplacement,
- d'autre part d'accroître l'offre de stationnements à proximité de l'axe commercial et dans les secteurs périphériques.

### **2.2.2. Requalifier les espaces de centralité et d'attractivité**

Le renforcement de l'attractivité et du dynamisme du centre-ville s'appuie également sur la requalification d'espaces publics attractifs générateurs d'aménités urbaines et d'activités.

La politique d'aménagement de l'axe commercial de la ville s'accompagnera également par la requalification de deux secteurs majeurs (d'une part, celui de la place de l'hôtel de ville et d'autre part, celui de la gare qui tiendra compte du développement touristique) qui permettront de soutenir la fonction d'animation commerciale et de socialisation du centre-ville.

### **2.2.3. Maintenir une dynamique commerciale dans le centre-ville**

Pacy sur Eure s'affirme comme un pôle structurant assurant des fonctions de pôle d'emploi et de pôle commercial et de services à la population communale mais également à la population des communes voisines.

Ce rôle structurant est lié à la forte présence de commerces et de services attractifs dans le centre-ville de Pacy sur Eure. Le maintien de ces activités constitue un enjeu majeur qui permet de garantir le rôle de Pacy dans son territoire élargi.



## **2.2.4. Améliorer les liaisons entre les quartiers les pôles d'attractivité**

En dehors de l'hyper centre de la ville, l'articulation des différents pôles revêt une importance particulière en matière d'attractivité et d'accessibilité.

Dans ce contexte le développement de liaisons douces et le développement de l'offre de stationnement à proximité de ces pôles devraient permettre d'assurer un meilleur fonctionnement de ces quartiers et de faciliter leur intégration à la ville.

A court terme les actions prioritaires sont axées entre :

- le développement de liaisons douces entre les pôles d'équipements sportifs (la piscine et le stade) et les différents pôles d'équipements scolaires (le collège et l'école Dulong) ;
- l'amélioration de l'accessibilité et le renforcement de l'offre de stationnement à proximité du pôle « cimetière-école » Dulong.

## **2.2.5. Disposer d'une capacité d'accueil de nouvelles activités économiques**

La commune est actuellement concernée par un projet de déviation permettant de contourner les espaces bâtis dans la partie Nord-Est sur le plateau forestier.

Ce projet, encore à l'étude, offrira de nombreux avantages à la commune et ses habitants :

- amélioration de la fluidité du trafic dans le centre-ville,
- réduction des nuisances et pollutions sonores et olfactives pour les riverains,
- meilleure desserte de la commune.

Le nouveau tracé devrait être connecté sur la RN 13 au niveau de l'actuel rond-point situé au Sud-Est du territoire communal à l'entrée de la zone d'activités. Il permettra alors d'améliorer l'accès à cette zone et devrait permettre d'accueillir de nouvelles activités.

Une telle perspective offre à la commune la possibilité de renforcer son tissu économique et d'accroître son offre d'emplois. La zone d'activités devrait ainsi voir sa capacité d'accueil se renforcer à moyen terme.



## PADD

*Renforcer la fonction commerciale et l'attractivité du centre-ville*

### Légende

 Centre-ville commerçant : maintenir le tissu commercial

 Pôle attractif lié à la présence d'équipements

 Conforter l'offre de stationnements pour assurer l'accessibilité des pôles

 Aménager des cheminements doux pour améliorer l'articulation entre les pôles

 Requalifier les espaces publics porteur de dynamisme et d'attractivité





## 2.3. Concevoir une urbanisation respectueuse de la valeur écologique du site

---

### 2.3.1. Assurer le dialogue entre les espaces bâtis et le grand paysage

La ville de Pacy sur Eure s'inscrit dans un site aux fortes valeurs écologiques et paysagères qui sont les piliers de son identité territoriale. Le lien qu'entretient la ville avec les éléments naturels s'estompe peu à peu alors que des espaces naturels remarquables jouxtent les limites du bâti.

Le projet communal vise à renforcer les liens entre les espaces bâtis et les espaces naturels de proximité.

Il s'agit de favoriser les relations entre la ville et son site notamment par le renforcement ou la création de corridors verts à l'intérieur du bâti. Mais également en valorisant les espaces naturels de proximité tels que les berges des affluents de l'Eure et parc de Pacel.

### 2.3.2. Faciliter l'intégration du bâti dans le site

Le site de vallée occupé par la commune de Pacy sur Eure offre de larges perceptions qui mettent en avant le fond de vallée, les coteaux ou le plateau forestier.

Le maintien de cette lisibilité du territoire est un enjeu primordial, garant de l'intégration du bâti dans son site.

Les paysages ouverts rendent particulièrement visibles les limites des espaces bâtis et les lisières urbaines sont quelques fois fortement exposées. Le développement urbain à venir doit être conçu dans une perspective d'intégration fine dans le grand paysage et, à ce titre, le traitement des nouvelles lisières urbaines fera l'objet d'une attention particulière.

Des secteurs sensibles prioritaires sont clairement identifiés :

- le coteau de la Haute Folie particulièrement visible depuis le fond de vallée,
- la limite Ouest de la ville en lien avec les berges des affluents de l'Eure,
- les limites Sud visibles depuis la RN 13.

La qualité des transitions entre espaces bâtis et non bâtis sera également favorisée par le maintien d'une zone tampon ouverte entre la limite Ouest des espaces actuellement bâtis et les espaces forestiers.

### 2.3.3. Protéger les grands espaces naturels à vocation écologique et paysagère

Le territoire communal est reconnu pour sa forte valeur écologique d'intérêt régional.

La présence de ZNIEFF et d'un site Natura 2000 concourt à la reconnaissance de l'intérêt des milieux naturels de la commune. Ces espaces doivent être protégés à ce titre mais également parce qu'ils participent à la diversité paysagère de la commune. Il en est de même pour les grands espaces forestiers, la vallée de l'Eure ou les coteaux cultivés ouverts qui constituent également des espaces naturels remarquables de la commune.



## PADD

*Concevoir une  
urbanisation  
respectueuse de la qualité  
écologique du site*

### Légende

-  Maintenir des espaces de transition entre le bâti et les espaces naturels
-  Protéger les zones humides associées à l'Eure
-  Conserver les espaces forestiers
-  Renforcer les corridors verts reliant les espaces bâti et les espaces naturels
-  Renforcer / créer des espaces de liaisons vertes ou jardinées entre le bâti et les espaces naturels
-  Assurer l'intégration paysagère des lisières urbaines





### 3. SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS

# Les orientations générales

## Axes d'action

## Une volonté de...

### Améliorer l'offre de logements en favorisant une diversité de l'offre

Permettre l'accueil de nouveaux habitants en favorisant le développement de l'offre de logements

Conforter et diversifier l'offre de logements

Créer de nouveaux équipements

► Atteindre environ 5350 habitants en 2020

► Poursuivre la construction de logements aidés, répondre aux besoins de logements pour les jeunes

► Conserver la qualité urbaine des quartiers résidentiels jardinés

► Maîtriser la densification spontanée du centre-ville

► Étendre l'hôpital, créer une maison médicale, une salle de loisirs...

► Créer de nouveaux espaces de stationnement

► Requalifier la place de la mairie et le secteur de la gare

► Conserver les affectations existantes et encourager les nouvelles implantations

► Créer et renforcer le réseau de liaisons douces

► Conforter la zone d'activités

### Renforcer la fonction commerciale et l'attractivité du centre-ville

Renforcer l'accessibilité du centre-ville

Requalifier les espaces de centralité et d'attractivité

Maintenir une dynamique commerciale dans le centre-ville

Améliorer les liaisons entre les pôles d'attractivité

Disposer d'une capacité d'accueil de nouvelles activités économiques

► Maintenir des espaces de transition et renforcer les liaisons entre le bâti et les espaces naturels

► Préserver les lisières paysagères et les zones tampons entre bâti et non bâti

► Protéger les zones humides, les espaces forestiers et le coteau ouvert

### Concevoir une urbanisation respectueuse de la valeur écologique du site

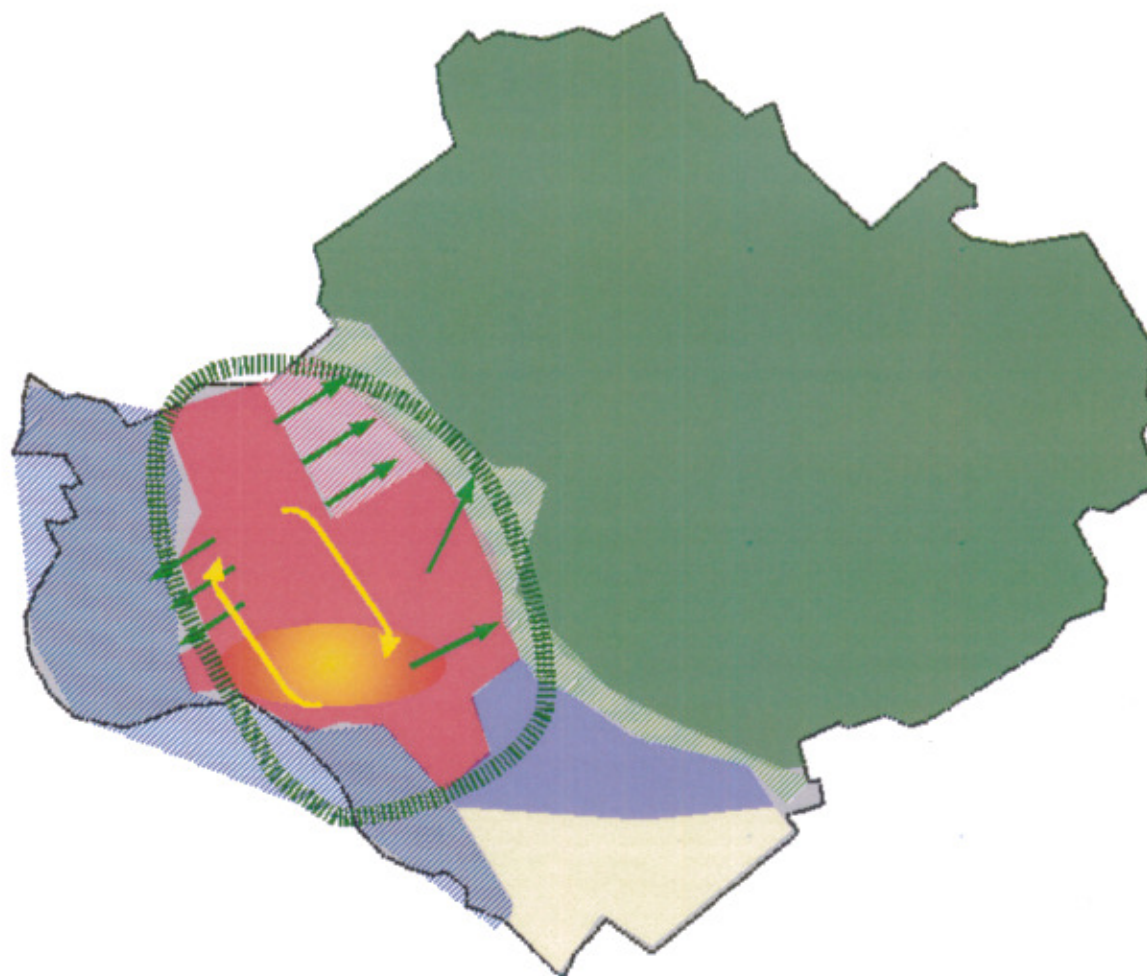
Assurer le dialogue entre les espaces bâtis et le grand paysage

Faciliter l'intégration du bâti dans le site

Protéger les grands espaces naturels à vocation écologique et paysagère



# Synthèse des orientations générales du PADD



## Accroître l'offre de logements en favorisant une diversité de l'offre

- Développer l'offre de logements
- Conforter et diversifier l'offre de logements aidés
- Créer de nouveaux équipements
- Maintenir une diversité des formes urbaines et une qualité des zones résidentielles

## Renforcer la fonction commerciale et l'attractivité du centre-ville

- Renforcer l'accessibilité du centre-ville
- Requalifier les espaces de centralité et d'attractivité
- Maintenir une dynamique commerciale dans le centre-ville
- Améliorer les liaisons entre les pôles d'attractivité

- Conforter la zone d'activité

## Concevoir une urbanisation respectueuse de la valeur écologique du site

- Assurer le dialogue entre les espaces bâtis et le grand paysage
- Assurer l'intégration du bâti dans le site en préservant :
  - les lisières urbaines
  - les espaces ouverts de transition
- Protéger les grands espaces naturels à vocation écologique et paysagère
  - le fond de vallée
  - les espaces forestiers
  - les coteaux cultivés ouverts

