



Ezy-sur-Eure

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

1.1 Diagnostic territorial



Arrêté le :
26 février 2016

Enquête publique :
Du 3 octobre au 4 novembre 2016 inclus

Approuvé le :
16 décembre 2016


LE MAIRE
PIERRE LEPORTIER
16 DEC. 2016

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



SOMMAIRE

AVANT PROPOS	1
PREAMBULE	3
PRESENTATION	7
I. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE : PREVISIONS ET BESOINS	12
A. LA DEMOGRAPHIE	12
1. <i>Etat des lieux de la démographie</i>	12
2. <i>Prévisions et effets démographiques</i>	17
3. <i>Synthèse et enjeux pour Ezy-sur-Eure</i>	17
B. L'HABITAT	18
1. <i>Etat des lieux de l'habitat</i>	18
2. <i>La politique de l'habitat social</i>	24
3. <i>Enjeux et objectifs pour l'équilibre social de l'habitat</i>	26
4. <i>Synthèse et enjeux pour Ezy-sur-Eure</i>	30
C. L'ACTIVITE ET L'EMPLOI	31
1. <i>Emploi et population dans le département de l'Eure</i>	31
2. <i>L'agglomération : Un taux de chômage en hausse malgré un bassin d'emploi qui s'étoffe</i>	32
3. <i>Ezy-sur-Eure : un bassin de vie et d'emploi à l'interface de trois régions</i>	33
D. LE TRANSPORT	53
1. <i>Etat des lieux du transport routier</i>	53
2. <i>Le réseau de transport ferré</i>	56
3. <i>Les transports en commun</i>	57
4. <i>Les déplacements</i>	60
5. <i>Les circulations douces</i>	63
6. <i>Synthèse et enjeux pour Ezy-sur-Eure</i>	65
E. LES EQUIPEMENTS	66
1. <i>L'offre d'équipement à l'échelle du Sud de l'Eure</i>	66
2. <i>L'offre d'équipement à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux</i>	66
3. <i>Les équipements à Ezy-sur-Eure</i>	67
4. <i>Synthèse et enjeux des équipements et services pour Ezy-sur-Eure</i>	70
II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	71
A. LES PAYSAGES ET SES COMPOSANTES	71
1. <i>Qu'est-ce que le paysage ?</i>	71
2. <i>Les entités paysagères de l'Eure :</i>	72
3. <i>Les unités paysagères à Ezy-sur-Eure</i>	74
4. <i>Synthèse et enjeux Ezy-sur-Eure</i>	75

B. LE MILIEU PHYSIQUE	76
1. <i>La topographie</i>	76
2. <i>La géologie</i>	76
3. <i>Le Climat</i>	78
C. LES RESSOURCES NATURELLES	80
1. <i>La ressource en eau</i>	80
2. <i>La gestion des déchets</i>	86
3. <i>L'énergie</i>	87
4. <i>La fibre optique</i>	88
5. <i>Les énergies renouvelables</i>	89
6. <i>Synthèse et enjeux pour Ezy-sur-Eure</i>	93
D. LES MILIEUX NATURELS	94
1. <i>L'inventaire des ZNIEFF</i>	94
2. <i>Le réseau NATURA 2000</i>	98
3. <i>Site géré par le Conservatoire d'espaces naturels de Haute-Normandie et Espace Naturel Sensible du Département de l'Eure</i>	100
4. <i>Les zones humides</i>	102
5. <i>Trame verte et bleue</i>	103
6. <i>Synthèse et enjeux pour Ezy-sur-Eure</i>	105
E. LES RISQUES NATURELS	106
1. <i>L'aléa retrait gonflement des argiles</i>	106
2. <i>Le risque sismique</i>	106
3. <i>L'aléa érosion</i>	107
4. <i>Les cavités souterraines</i>	108
5. <i>Le risque d'inondation</i>	109
6. <i>Synthèse et enjeux pour Ezy-sur-Eure</i>	114
F. LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	115
1. <i>Les risques industriels et technologiques</i>	115
2. <i>La qualité de l'air</i>	118
3. <i>Les nuisances sonores</i>	118
4. <i>Synthèse et enjeux pour Ezy-sur-Eure</i>	119
G. ENVIRONNEMENT GENERAL ET EVOLUTION DU BATI	120
1. <i>Développement urbain d'Ezy-sur-Eure</i>	120
2. <i>La consommation d'espaces ces dix dernières années</i>	123
3. <i>Les formes urbaines sur Ezy-sur-Eure</i>	125
4. <i>Le patrimoine bâti</i>	128
5. <i>Les sites archéologiques</i>	130
6. <i>Synthèse et enjeux pour Ezy-sur-Eure</i>	131
III. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC D'EZY-SUR-EURE	132

AVANT PROPOS

Depuis 1984, Ezy-sur-Eure possède un Plan d'Occupation des Sols qui définit le développement à long terme de la commune. En 2014, Ezy-sur-Eure a souhaité engager la révision générale de son POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de se mettre en conformité avec les nouvelles normes législatives et réglementaires ainsi que mieux maîtriser le développement durable de son territoire.

Le processus de planification du développement communal

Avant 1984, la commune était sous Règlement National d'Urbanisme (RNU). Par délibération du 06 juillet 1973, elle décide d'engager l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols (POS). Le document final a été approuvé le 29 juin 1984. Ce document a fait l'objet de deux modifications le 30 juillet 1987 et le 09 avril 1992.

Ezy-sur-Eure est une commune dynamique située à l'interface des régions Haute-Normandie, Centre et Ile-de-France. Elle accueille, en 2014, 3383 habitants et fait partie des pôles d'équilibre de l'Agglo du Pays de Dreux. En 2004, la commune a souhaité faire évoluer son document de planification pour prendre en compte les nouvelles normes législatives survenues avec l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouveau Urbain de 2000 et les lois dites Grenelles de 2009 et 2010. Ce PLU a été arrêté en juillet 2013 sans avoir été approuvé du fait de la nécessité de prendre en compte la loi ALUR du 24 mars 2014.

De fait, le conseil municipal, par délibération du 26 septembre 2014, a de nouveau délibéré pour engager la révision générale de son POS en PLU pour se mettre à jour des évolutions législatives et réglementaires intervenues au cours de cette dernière année.

Enfin, la mise en œuvre de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) dans l'élaboration du PLU greneillé va permettre à la commune d'identifier et d'évaluer les différents impacts environnementaux de son projet d'urbanisme ainsi que les mesures à mettre en œuvre pour mieux les maîtriser.

L'élaboration du PLU concerne la totalité du territoire communal d'Ezy-sur-Eure soit 892 hectares pour une population de 3575 habitants en 2016.

La volonté de la commune s'exprime dans les objectifs généraux suivants définis par délibération prescrivant l'élaboration du PLU en date du 26 septembre 2014 :

- La mise en compatibilité de la commune avec les exigences législatives et réglementaires actuelles et pour une gestion globale du territoire,
- L'intégration des conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable, les principes définis à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme et notamment ceux issus de la loi dite « Grenelle 2 » et de la loi ALUR, tels que la réduction des émissions des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la production énergétique à partir de ressources renouvelables, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, la maîtrise de la consommation des espaces,
- La mise en cohérence de l'évolution spatiale et démographique afin d'aboutir à une gestion économe de l'espace,
- La nécessité d'articuler l'échelle communale avec les échelles supra-communales (Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le Plan Climat Energie Régional (PCER) ...) ;
- La recherche d'un développement socio-spatial équilibré.

Contenu du Plan Local de L'Urbanisme

Selon les articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les modalités d'élaboration d'un PLU sont explicites. Un PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement durable et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Il est composé :

- Du rapport de présentation,
- Du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Du règlement,
- Des documents graphiques,
- Des annexes.

Le PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglo du Pays de Dreux, en cours d'élaboration ;
- Le Programme Local de l'Habitat, en cours d'élaboration ;
- Le SDAGE Seine-Normandie, 2016-2021 ;

Le PLU doit prendre en compte les documents supra-communaux suivants :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Haute-Normandie adopté par le Préfet de région le 18 novembre 2014 après approbation par le Conseil Régional de Haute Normandie le 13 octobre 2014 ;
- Le Plan Climat Energie Territorial de l'Agglo du Pays de Dreux, mars 2014 ;

Le PLU doit, dans une recherche de cohérence externe la plus optimale possible, tenir compte des documents suivants :

- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire (SRADDT) approuvé le 11 septembre 2012 ;
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) adopté le 25 mars 2013 ;
- Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) approuvé le 5 avril 2013 ;
- Le Plan Pluriannuel Régional de développement Forestier (PPRDF) approuvé le 27 mars 2012 ;
- Le Schéma Départemental des Déplacements, 2011 ;
- Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDAN), 2010 ;
- Le Schéma d'Aménagement Commercial (DAC) de l'Agglo du Pays de Dreux, en cours d'élaboration ;
- L'Agenda 21 de l'Agglo du Pays de Dreux, approuvé en septembre 2014.

PREAMBULE

a. Le concept d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) et son intégration à l'élaboration du PLU¹

Depuis le début des années 1990, la diffusion du concept de développement durable impose la prise en compte de divers champs techniques dans la mise en œuvre de politiques environnementales. Les réformes du Code de l'Urbanisme, notamment par la loi SRU (2000), par la loi Grenelle II (2010), et plus récemment par la loi ALUR en 2014, obligent à avoir une autre approche environnementale de l'urbanisme. Ainsi, l'ADEME a créé un outil pour y répondre : l'AEU®. Cette approche se définit comme une approche globale et transversale, une démarche opérationnelle applicable aux différentes échelles de projets d'urbanisme, qui associe trois dimensions :

- l'orientation des choix conceptuels et techniques,
- l'accompagnement de projet, tout au long de son processus,
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Partant prioritairement des enjeux environnementaux, l'AEU® œuvre pour une qualité urbaine durable qui se concrétise par les déplacements maîtrisés, des déchets bien gérés, une offre diversifiée d'énergie, une ambiance sonore qualifiée et une gestion maîtrisée des ressources en eau et de l'assainissement ou encore d'autres thématiques environnementales telles que l'environnement climatique, la biodiversité, le respect des milieux naturels, la valorisation des paysages. Elle peut également se présenter comme une base méthodologique pour intégrer les dimensions économiques et sociales du développement durable dans une démarche de projet urbain.

La commune d'Ezy-sur-Eure a souhaité mettre en œuvre cette AEU® au titre de sa compétence urbanisme afin de guider l'élaboration de son PLU.

Les principes méthodologiques de l'AEU®

Quelle que soit l'échelle à laquelle on intervient, tout projet d'urbanisme passe par un certain nombre d'étapes clés :

- Etudes préalables,
- Réalisation du diagnostic,
- Définition des enjeux,
- Elaboration d'un projet,
- Réalisation des dossiers,
- Mise en application opérationnelle,
- Evaluation.

Les choix et les décisions résultent ainsi d'arbitrages entre, d'une part l'ensemble de ces préoccupations et, d'autre part, leurs interactions possibles. Dans ce processus d'élaboration de projet, l'AEU® a pour but de favoriser et de faciliter la prise en compte des facteurs environnementaux.

Méthodologie générale de mise en œuvre d'une AEU®

L'AEU® doit rester souple et adaptable, tant au rythme des projets qu'aux contextes locaux. On peut ainsi distinguer quatre moments clés dans sa mise en œuvre :

- Le diagnostic croisé (analyse de l'existant en fonction des différents facteurs environnementaux, évaluation des impacts prévisibles,...),
- La restitution du diagnostic et son appropriation par les acteurs impliqués (l'adhésion aux constats, la compréhension partagée des enjeux,...),

¹ « L'approche environnementale de l'urbanisme, le guide », méthodologie ADEME.

- La définition d'orientations, d'objectifs et de principes d'aménagement intégrant les facteurs environnementaux (faire émerger des consensus, des propositions concrètes,...). Ces derniers doivent être quantifiables et vérifiables,
- La transcription des orientations retenues dans le PLU,
- La définition de mesures d'accompagnement.

Pourquoi engager l'AEU® ?

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

- Respecter la réglementation (Grenelle 2, Schéma Régional Climat Air Energie, Schéma Régional de Cohérence Ecologique,...). Ainsi, le principe éthique rejoint alors 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...

L'AEU® : mobiliser par un dispositif d'animation adapté

Cette approche globale et transversale représente aussi un temps fort de communication, de sensibilisation et d'information tant sur les enjeux aux thématiques explicitement abordées, que sur les choix urbains dans lesquels elles s'intègrent. Ces derniers vont au-delà des seules considérations environnementales, pour concerner finalement la commune, son devenir et comment la vivre.

Elle permet notamment dans le cadre du diagnostic de susciter une adhésion commune aux constats et une compréhension partagée des enjeux de la part de l'ensemble des acteurs territoriaux concernés.

La concertation devient alors une contribution particulière à l'économie générale d'un projet d'aménagement dans la mesure où elle est porteuse d'éléments d'attractivité supplémentaires. La qualité environnementale devient un argument de promotion qui pourra être mis en avant.

Par ailleurs, les retours d'expérience montrent que, même dans le cas où les résultats obtenus par une AEU® sont demeurés en deçà des objectifs de départ, la concertation a permis de renforcer les connaissances et la prise de conscience des problèmes environnementaux.

En conclusion, l'AEU® propose de :

- l'information (apporter des éléments de compréhension et d'analyse),
- la consultation (collecter les avis d'acteurs des sphères différentes),
- le débat (accorder un droit de parole qui permette aux acteurs de mieux se connaître pour mieux se comprendre),
- négocier des solutions acceptables pour le plus grand nombre.

b. L'AEU® et le PLU

L'AEU® est un outil d'aide à la décision auprès des acteurs du territoire lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU. Les conditions de réussite sont d'une part, que l'AEU® soit menée sur la totalité de la démarche. D'autre part, l'AEU® doit proposer des outils de sensibilisation et de concertation variés pour pouvoir s'adapter au contexte communal (degré de culture sur l'AEU®) et doit croiser plusieurs thèmes (environnement, énergie, eau...) pour faire prendre conscience de ces enjeux pour un développement équilibré de la commune à long terme.

Démarche AEU® (approche environnementale de l'urbanisme)	Document de planification PLU
Analyse des enjeux environnementaux Diagnostic partagé	Etat initial de l'environnement Rapport de présentation
Définition des objectifs environnementaux et principes d'aménagement	PADD Orientations d'Aménagement et de Programmation
Suivi et animation	Dispositif de suivi et évaluation Suivi des PLU Suivi des autorisations d'urbanisme : permis d'aménager, de construire

Le dossier de PLU contient un rapport de présentation qui expose les résultats du diagnostic environnemental. Le PADD fixe des objectifs généraux en matière d'environnement à condition qu'ils puissent se traduire concrètement en matière d'urbanisme et d'aménagement. Le PADD est un document souple dans sa structure et évolutif dans son contenu. Il doit rendre compte des intentions durables de la commune pour les années à venir et définir des objectifs en fonction des besoins répertoriés sur la base de prévisions démographiques et économiques.

Le PLU a également pour vocation de délimiter des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Depuis la mise en œuvre d'une politique de lutte contre l'étalement urbain, la question de la hiérarchisation des zones à urbaniser devient centrale dans l'exercice d'élaboration du PLU. La prise en compte des facteurs environnementaux doit permettre de déterminer les zones qui seront les plus favorables pour accueillir l'extension urbaine, ou du moins, celles qui seront les moins fragilisées en termes de pression environnementale.

La concertation est une étape importante dans la conception du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme car elle permet d'appréhender le savoir d'usage de la population et donc de vérifier et d'approfondir les connaissances d'un territoire.

La concertation est également un outil de communication qui permet d'associer les acteurs du territoire à une réflexion, de leur faire prendre conscience de certains constats et de débattre ensemble pour un projet de territoire commun. Cette concertation doit être menée durant toute la période d'élaboration du PLU.

c. L'AEU® pour l'élaboration du PLU d'Ezy-sur-Eure

La commune a choisi de mener une AEU® selon la méthode définie précédemment. En matière de concertation, elle sera bien effectuée sur l'ensemble de l'élaboration du PLU d'Ezy-sur-Eure, mais il a été souhaité de commencer par des phases de sensibilisation et de participation citoyenne afin d'acquérir une culture commune de l'AEU®, du développement durable et du PLU.

Ainsi, dans la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2014, les modalités de concertation ont été définies selon les articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme :

- Affichage de la délibération en mairie ;
- Parution dans le journal municipal ou le bulletin municipal ;
- Organisation d'ateliers avec le public ;
- Mise à disposition d'un dossier d'information avec un registre sur lequel chacun pourra consigner ses observations ;
- Organisation de réunion publique.

Les réunions AEU® dans la phase diagnostic du PLU d'Ezy-sur-Eure

Pour la phase diagnostic, la concertation avec les habitants, les associations du territoire et les personnes publiques associées du territoire prévoit trois réunions en fonction de grands thèmes issus du développement durable :

- Un atelier AEU® a été dédié aux thèmes de l'énergie, du climat et des déplacements le 21 janvier 2015, qui a réuni une vingtaine de participants,
- Une réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA) prévue le 31 mars 2015,
- Une réunion publique avec les acteurs du territoire programmée le 26 juin 2015.

Plusieurs réunions sont prévues pour chaque étape de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. De même, les personnes publiques associées sont consultées à chaque rendu, pour assurer la bonne réalisation des objectifs définis dans la délibération de lancement du PLU.

Un comité technique a aussi été créé par la commune afin de travailler régulièrement avec l'ensemble des élus qui y siègent et les acteurs du territoire qui peuvent y être invités.

Le 1^{er} atelier AEU® « Quel devenir souhaitez-vous pour votre commune ? »

L'atelier se divise en deux parties : Une première sous forme de réunion publique avec un diaporama pour rappeler ce qu'est un PLU, la présentation des grands enjeux, de manière succincte, en matière de démographie, d'habitat, d'emploi, de déplacements et d'environnement. Dans un second temps, les personnes présentes ont travaillé en groupe sur l'implication de ces enjeux pour le développement futur du territoire. L'idée était de faire travailler les habitants sur les forces et faiblesses de leur commune ainsi que leurs souhaits en matière de développement et d'orientations pour l'avenir de leur territoire.

De manière générale, les participants à ce premier atelier de concertation sur le PLU ont fait ressortir l'importance du cadre de vie communal comme atout majeur. En effet, il a été mis en avant la tranquillité de la commune, l'environnement riche mais aussi la proximité des commerces et services ainsi que le rapport en niveau de services et d'équipements et niveau de population. De fait, il est ressorti que l'enjeu majeur pour les dix ans à venir est de maintenir la qualité de ce cadre de vie notamment en limitant l'accroissement de l'urbanisation et de la population pour ne pas perdre en qualité en termes d'offre de services et d'équipements (crèche, école, collège, réseau associatif, équipements sportifs,...). Les personnes présentes ont fait ressortir l'importance de la diversité de l'offre de logement tant dans les formes bâties que dans le type de bien présent (mode d'occupation, taille des logements,...). Il en est ressorti que la commune devait maintenir cette diversité sans toutefois conduire à une densité trop importante.

PRESENTATION

a. Contexte historique

Sur la carte de Cassini (planche d'Evreux) dressée entre 1758 et 1761, la commune d'Ezy-sur-Eure est déjà répertoriée sous le nom de « Ezy ». La ville doit son nom à la rivière de l'Eure qui constitue historiquement la limite Sud de la commune ainsi que la limite du département de l'Eure. Ancien chef-lieu de vicomté, l'abbaye d'Ivry y fonda un prieuré. La commune se compose de plusieurs entités bâties définies comme suit :

- Le bourg d'Ezy qui s'étend historiquement selon deux axes : le long de l'Eure et perpendiculairement à celle-ci, vers le coteau de craie,
- Le hameau de Coutumel qui s'est développé sur les communes d'Ezy-sur-Eure et sur Croth,
- La ferme de Saint Germain la Truite qui se situe au bord du coteau, à l'Est de la commune,
- La ferme d'Huberville dont l'écriture historique est « Uberville » qui se situe, quant à elle, sur le plateau agricole, au Nord-est de la commune.

Selon la carte d'état-major, on distingue également deux sites complémentaires dont aucune dénomination historique n'est connue : le secteur des caves d'Ezy, situé à flanc du coteau de craie à l'Ouest de la commune, et la ferme dite de la Côte blanche, ferme fortifiée s'apparentant au type Normand, aujourd'hui rattachée au bourg.

De la bourgade moyenâgeuse qui composait Ezy, peu d'informations subsistent : quelques maisons groupées autour de l'ancienne église (actuel quartier de l'île) et quelques hameaux dispersés (Coutumel, Beaugard, La Croix Pageot) reliés entre eux par des sentes à brouettes dont il subsiste quelques tronçons.

Pendant la belle saison, les habitants cultivaient champs et vignes et pendant la morte-saison, ils fabriquaient sabots de hêtre et peignes de buis ou d'alisier. Le vignoble d'Ezy-sur-Eure resta important jusqu'en 1872, année où le phylloxéra ravagea le vignoble normand. Les vigneron se reconvertirent en « peigniers » ou « peigneux ».

La population, qui comptait 830 habitants en 1808, a plus que doublé 160 ans après, atteignant environ 2 000 habitants en 1968. Cette évolution est liée au développement de l'industrie du peigne, à l'implantation d'usines et à la fabrication d'instruments de musique. L'appellation actuelle de certaines rues (chemin des vignes, rue des caves) ou de certains quartiers (Lotissement sous les caves) rappelle l'importance du vignoble d'Ezy. Les registres d'état civil attestent que les anciens Ezéens étaient presque tous vigneron et peigniers. La commune dispose d'un Musée du Peigne qui retrace l'importance de l'industrie du peigne dans le développement de la commune d'Ezy-sur-Eure.

Cartes postales d'Ezy-sur-Eure an XIXème siècle



b. Contexte général de la commune

Commune : Ezy-sur-Eure	Département : Eure
Superficie en hectares : 892 ha	Canton : Saint André de l'Eure
Habitants en 2016 : 3575	Densité moyenne : 372.4 hab/km ²

Située en Haute-Normandie, dans le département de l'Eure, Ezy-sur-Eure dépend du canton de Saint-André-de-l'Eure. Il s'agit d'une commune mono-polarisée qui appartient à l'aire urbaine de Paris. Plus localement, elle s'inscrit dans une aire urbaine transdépartementale qui regroupe les communes d'Ivry-la-Bataille, Anet et dans une moindre mesure La Chaussée d'Ivry, pôle d'équilibre à l'interface des départements de l'Eure et de l'Eure-et-Loir. Cette situation géographique particulière profite au développement de la commune qui s'inscrit dans un triangle constitué par trois pôles urbains : Evreux au Nord-ouest, Mantes-la-Jolie au Nord-est, et Dreux au Sud.

Anciennement membre de la communauté de communes du Val d'Eure-et-Vesgre qui comptait douze communes. Au 1^{er} janvier 2014, la communauté de communes a fusionné avec l'agglomération de Dreux et les communautés de communes des Villages du Drouais, du Val d'Avre, du Plateau de Brezolles et du Thymerais ainsi que de la commune d'Ormoix pour devenir l'Agglo du Pays de Dreux regroupant 78 communes. La commune est limitrophe de :

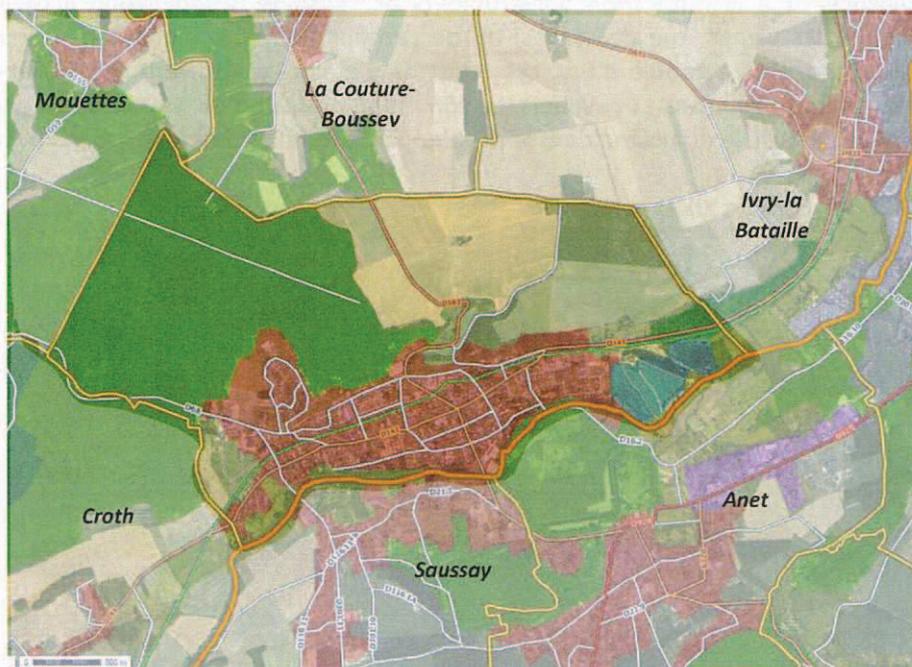
- Au Nord, Mouettes et La Couture-Boussev,
- A l'Est, Ivry-la-Bataille,
- Au Sud, Anet et Saussay,
- A l'Ouest, Croth, l'Habit et Bois-le-Roi.

La commune est membre de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale :

- Le Syndicat Intercommunal d'Approvisionnement en Eau de la Vallée de l'Eure (SIAEVE),
- Le Syndicat Intercommunal de l'Electricité et de Gaz de l'Eure (SIEGE),
- Le Syndicat Intercommunal de la Voie Verte de la Vallée de l'Eure (SIVVEA),
- Le Syndicat Intercommunal du Canton d'Anet (SICA).

Le présent diagnostic est réalisé grâce aux informations disponibles à l'échelle des régions Centre et Normandie, des départements de l'Eure et de l'Eure-et-Loir, ainsi que, quand les informations sont disponibles, à l'échelle du canton de Saint-André-de-l'Eure et plus largement des bassins de vie et d'emploi dans lesquels s'inscrit la commune d'Ezy-sur-Eure (EPCI notamment).

Organisation géographique d'Ezy-sur-Eure



Source : www.geoportail.fr, carte raster, Corine land cover et photo aérienne.

c. Cadre juridique et institutionnel

Le porter à connaissance est un document technique, du ressort du Préfet et de ses services, qui fait mention de tous les documents juridiques et législatifs dont la personne en charge de l'élaboration du PLU doit tenir compte. On trouvera ci-après un résumé du porter à connaissance, reprenant des éléments particuliers de la commune d'Ezy-sur-Eure.

La compatibilité avec les documents supra-communaux

1. Le Schéma de Cohérence Territorial (ScoT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Depuis le 1^{er} Janvier 2014, Ezy-sur-Eure est membre de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale de l'Agglo du Pays de Dreux, qui compte 78 communes. Le développement de son territoire est organisé par le Schéma de Cohérence Territorial qui planifie stratégiquement, au niveau de l'agglomération, les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux. Il précise les grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle des aires urbaines à partir d'un diagnostic et d'un projet d'aménagement et de développement durable.

De la même manière, le Programme Local de l'Habitat définit la politique de l'habitat pour les six ans à venir. L'élaboration de ces deux documents est actuellement en cours. A ce jour, les trois grands enjeux suivants ont été identifiés au travers du diagnostic :

- Affirmer un territoire multipolaire et hiérarchisé, tenant compte de ses singularités urbaines et rurales,
- Définir une identité territoriale forte et renouvelée pour une nouvelle attractivité de l'agglomération,
- Affirmer la ruralité, son paysage et son cadre de vie comme un des éléments structurants du projet de territoire.

2. SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie en vigueur depuis le 20 novembre 2009 et révisé pour la période 2016-2021, constitue le cadre de référence de la gestion de l'eau. Le PLU devra être compatible avec les orientations et prescriptions du SDAGE.

3. Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Eure

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Eure moyenne qui concerne les communes de Saint-George-Motel à Fontaine-Heudebourg a été approuvé par arrêté préfectoral n° DDTM-SPRAT-2011-20 le 29 juillet 2011. Ce document constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU d'Ezy-sur-Eure.

Les prescriptions nationales et leur application locale

L'implication de l'Etat sur le territoire communal se décline en quatre axes eux-mêmes déclinés en champs d'application :

- Environnement et Patrimoine,
- Agriculture et Economie,
- Aménagement, Habitat et Risques.

Axe 1 : Environnement et patrimoine

1.1 la protection de la nature

La commune s'inscrit dans l'entité paysagère de la plaine de Saint-André. Elle regroupe une diversité d'habitats du fait de ses strates géomorphologiques : vallée de l'Eure en partie inondable, coteau diversifié accueillant des pelouses calcicoles et des forêts de feuillus variés et le plateau principalement composé de la forêt du Puits des Forges et d'espaces cultivés pour l'agriculture.

La commune est plus localement concernée par une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR2300128 intitulée « la vallée de l'Eure » en application de la directive européenne 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 – directive Habitat Faune-Flore.

A ce titre, le PLU d'Ezy-sur-Eure est soumis à Evaluation Environnementale.

1.2 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le PLU devra prendre en compte le SRCE. Il est en effet important que le PLU intègre les enjeux de continuité écologique à son projet de territoire. Le territoire d'Ezy-sur-Eure présente des réservoirs boisés ainsi que des corridors boisés à faible déplacement (insectes, amphibiens, reptiles). Il présente également des réservoirs aquatiques (Eure) et des corridors humides à faible déplacement (zones humides) et des réservoirs calcicoles. Des corridors à fort déplacement (mammifères) relient les différents réservoirs (forêt du Puits des Forges et coteau boisé).

1.3 La ressource en eau

Ezy-sur-Eure est concernée par deux points de captage, celui du « Pont Saint Jean » (DUP du 04/12/2009) et de « la forêt de Roseux » (DUP du 04/03/1992). Les informations relatives à la protection de ces captages sont disponibles au document « Annexes » du PLU.

1.4 La pollution des sols

La DREAL recense ces sites qui sont classés dans deux bases de données : BASIAS (anciens sites industriels et activités de services) pour les sols susceptibles d'être pollués, et BASOL (site pollué appelant une action des pouvoirs publics).

Sur Ezy-sur-Eure, il a été recensé 18 sites BASIAS et 1 site BASOL, l'entreprise anciennement STRATEC qui fait l'objet d'un périmètre de protection immédiat.

Les informations relatives à la pollution sont développées dans le paragraphe « risques, nuisances et pollutions » du présent rapport de présentation.

1.5 Le bruit

L'arrêté préfectoral DDASS/SSE/2009 n°6 du 16 janvier 2009, relatif à la lutte contre le bruit de voisinage dans le département de l'Eure, institue en la matière des règles minimales applicables dans l'ensemble des communes du département, conformément à l'article L.2215-1 du code général des collectivités locales.

Axe 2 : Agriculture et Economie

L'agriculture

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a institué le plan régional de l'agriculture durable (PRAD). Il fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'Etat dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

Le PRAD de Normandie a été approuvé par le préfet de région par arrêté du 5 avril 2013. Il est applicable pour une durée de sept ans. Les orientations stratégiques du PRAD sont les suivantes :

- Favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroître la valeur ajoutée dégagée par les productions normandes,
- Accroître la valeur ajoutée à l'échelle des exploitations par la diversification des productions et des modes de production et par la formation des agriculteurs,
- Répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols,
- Conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire,
- Se préparer aux changements majeurs qui se dessinent, notamment par la recherche et la formation.

*Axe 3 : Aménagement, Habitat et Risques***3.1 La prise en compte des servitudes et contraintes**

La commune est concernée par des Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P) et des Contraintes dont la liste et le report graphique sont joints au présent PLU dans le document « annexes ».

3.2 La prévention des risques prévisibles***Risques d'effondrement - Cavités souterraines***

Le Département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses cavités souterraines qui représentent un risque d'effondrement. La commune d'Ezy-sur-Eure est peu concernée par le risque de marnière. Une seule a été recensée précisément avec un rayon adapté à la topographie des lieux. Il est noté la présence d'anciennes caves situées dans le coteau. Les cavités connues et identifiées par le BRGM sont localisées au plan de zonage du PLU.

Risque de sécheresse - Retrait-gonflement des argiles

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Le territoire communal est en aléa faible à moyen selon les zones (voir détail rapport de présentation partie risques majeurs et mineurs sur la commune).

I. Diagnostic socio-économique : prévisions et besoins

A. La démographie

1. Etat des lieux de la démographie

a. Evolution de la population

L'Eure, le moteur de la croissance démographique régionale

L'Eure se situe légèrement en-deçà de la moyenne nationale en termes de densité de population, avec 90 habitants au km² (contre 108 au niveau national, le département se place au 42ème rang). Avec 197 habitants au Km², la Seine-Maritime est le 20^{ème} département le plus densément peuplé de France. La population haut-normande se situe en majorité dans les pôles urbains et dans la vallée de la Seine, mais une tendance de rééquilibrage s'opère. La Seine-Maritime, forte d'environ 70 % de la population régionale, perd aujourd'hui de la population tandis que son voisin l'Eure est en train d'en gagner.

Ainsi depuis 30 ans, la hausse de la population régionale (+ 210 000 habitants), est due avant tout à l'Eure (+ 140 000 habitants) et cette tendance devrait se poursuivre. En effet, pour une croissance régionale estimée à plus de 4% de la population haut normande sur 15 ans (1999-2015), l'estimation est d'une croissance de 12,5% de population pour l'Eure contre moins de 1% pour la Seine- Maritime. Cette évolution s'explique par un solde migratoire et un indice de fécondité plus fort dans l'Eure que dans la Seine Maritime.

L'évolution de cette tendance est à mettre en relation avec des considérations d'ordre foncières. En effet, la Seine-Maritime du fait d'une densité de population importante et d'une forte attractivité, est caractérisée par un marché foncier tendu (en particulier autour des métropoles régionales). Au regard de cette situation, l'Eure, plus rurale, apparaît comme une réserve foncière potentielle.

L'Agglo du Pays de Dreux, un territoire structuré autour de la ville-centre et d'une dizaine de pôles

Au 1er janvier 2015, la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux compte 111 529 habitants, répartis sur 78 communes. 39% de la population se concentrent sur les deux communes plus importantes : Dreux (31 195 habitants) et Vernouillet (11 899 habitants).

Le reste de la population est répartie dans des communes de moins de 4 500 habitants dont certaines constituent des polarités : St-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre, Nonancourt, Tréon, Villemeux-sur-Eure, Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Tremblay-les-Villages, Anet, Ivry-la-Bataille, Chérizy et Ezy-sur-Eure.

Sur la dernière décennie, la croissance démographique est quasi similaire à celle de la région Centre et légèrement inférieure à celle de l'Eure-et-Loir. Le moteur de cette croissance démographique est le fort solde naturel tandis que le solde migratoire est déficitaire. Les polarités urbaines rencontrent des difficultés à maintenir leur population.

Une population de moins en moins familiale et marquée par un vieillissement accentué

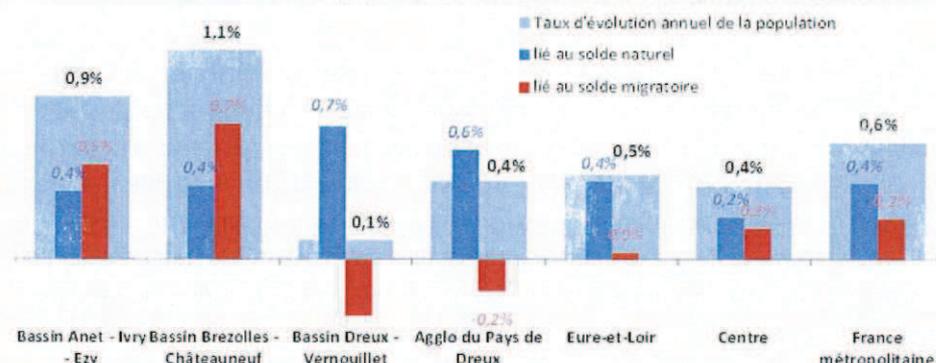
La taille moyenne des ménages de l'agglomération drouaise est passée de 2,7 en 1999 à 2,5 en 2011. Le desserrement s'opère sur une population à l'origine très familiale, et pourra être amené à se poursuivre à un rythme soutenu au cours des prochaines années. Le territoire connaît un vieillissement marqué notamment sur le bassin d'Anet-Ezy-Ivry. Il est lié à un double mouvement :

- la croissance rapide du nombre de personnes de plus de 60 ans sur l'agglomération ;
- Des départs importants de jeunes âgés de 15 à 29 ans et de familles avec enfants.

Le SCOT de l'agglomération, en cours d'élaboration, identifie les deux enjeux suivants :

- Améliorer l'attractivité des polarités par le développement de produits diversifiés (formes urbaines).
- Répondre aux besoins des familles constituées et des séniors.

Moteurs de la croissance démographique selon le bassin de vie entre 1999 et 2010

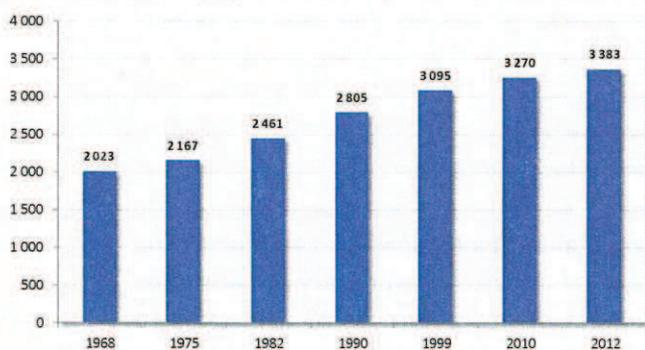


Source : INSEE, RP1999 2011, Diagnostic SCOT, juin 2015.

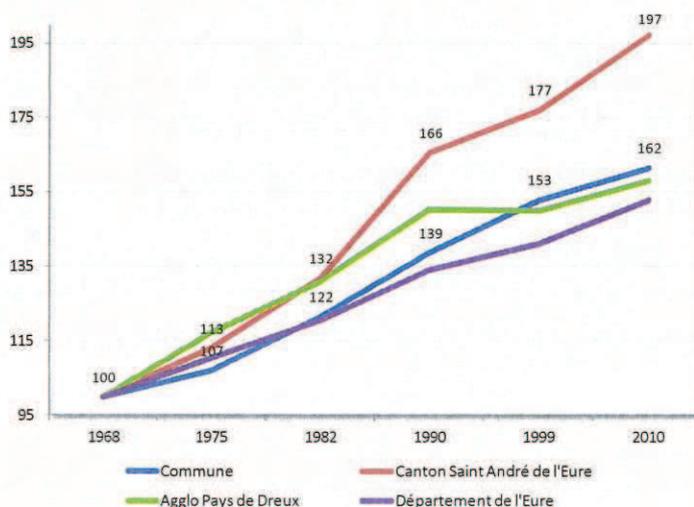
Une dynamique démographique de long terme

Bien que rattachée à une agglomération inscrite dans l'Eure-et-Loir, Ezy-sur-Eure est un territoire historiquement attractif du fait de sa position géographique à l'interface de trois départements mais aussi de trois régions. Cette attractivité, qui correspond aux dynamiques démographiques de l'Eure, combinée au cadre de vie de qualité, a conduit la commune à voir sa population croître de manière soutenue. En effet, entre le XIXe et le XXe siècle, la population a plus que doublé et le cap des 2000 habitants est atteint dans les années 1960. Sur les cinquante dernières années, la tendance s'est poursuivie de manière quasi continue avec toutefois une fluctuation dans le taux de croissance annuel. Sur la décennie 1968-1975, la croissance annuelle était de 1.02% par an. Cette dynamique s'est accentuée sur les deux décennies suivantes pouvant atteindre près de 2% par an. La croissance démographique s'est ensuite stabilisée autour de 0.6% dans les années 2000. Selon les chiffres actualisés de l'INSEE, entre 2006 et 2012, la croissance démographique serait repartie à la hausse avec un taux annuel moyen de 1.52%.

Evolution de la population d'Ezy-sur-Eure de 1968 à 2012 Evolution comparée de la population sur une base 100 en 1968



Source : Insee, données locales, 2010.



Variation annuelle de la population par décennie (en %)

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010	1968-2010
Ezy-sur-Eure	7%	14%	14%	10%	6%	62%
Canton Saint André de l'Eure	13%	17%	26%	7%	11%	97%
Agglo Pays de Dreux	17%	12%	15%	0%	5%	58%
Département de l'Eure	10%	9%	11%	5%	8%	53%

Source : Insee, données locales, 2010.

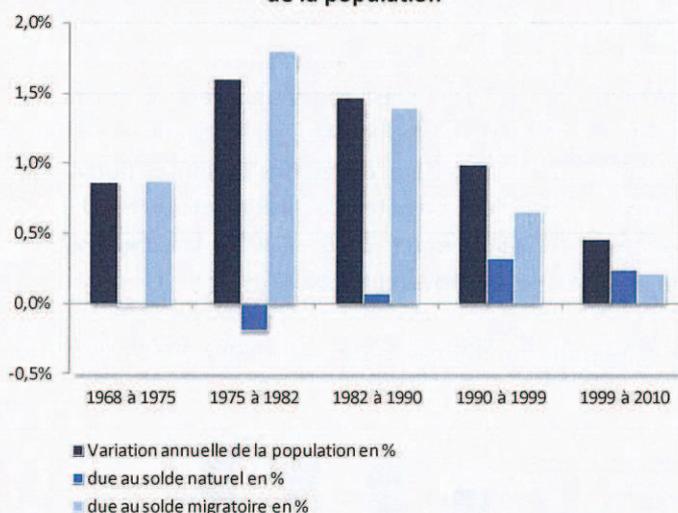
Une analyse de l'évolution comparée de la population par territoire permet de constater qu'Ezy-sur-Eure s'inscrit dans une tendance générale de croissance démographique. En effet, sur les quarante dernières années, la commune a connu une dynamique démographique quasi équivalente à celles de l'Agglomération et du Département. Pour autant, Ezy-sur-Eure a une dynamique bien moins soutenue que celle du canton qui a vu sa population doubler en quarante ans. Ce phénomène est en partie dû à l'influence de l'Ile-de-France dont les limites vont de plus en plus loin et sont de plus en plus prégnantes notamment en matière de foncier et de logement². Selon l'étude de typologie des communes réalisée par la DREAL Haute-Normandie, en 2010, Ezy-sur-Eure fait partie des bourgs ruraux ayant un rôle moteur dans le périurbain de 2^{ème} couronne d'Evreux.

b. Facteurs de l'évolution démographique

Soldes migratoires et naturels soutiennent la croissance démographique

La croissance démographique observée à Ezy-sur-Eure entre 1999 et 2010 s'explique par le cumul d'un solde naturel et d'un solde migratoire positifs. La commune voit ainsi sa population se renouveler naturellement grâce aux générations de ménages présentes sur le territoire, mais surtout grâce à l'arrivée continue de nouvelles populations. Le solde migratoire a historiquement un rôle important dans la croissance de la population. En effet, dans les années 1975 à 1990, le solde migratoire comptait pour 2 points dans la croissance venant parfois même compenser un solde naturel négatif dû à un taux de mortalité assez important. Sur les six dernières années, l'arrivée de nouveaux ménages compte pour plus de 60% dans la croissance démographique. Le solde naturel compte, quant à lui, pour un tiers avec un taux de natalité assez important de presque 14 naissances pour mille habitants. Cette dynamique est d'ailleurs en hausse puisqu'on recense 49 naissances en 2014.

Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population



Source : Insee, données locales, 2010.

² Voir ci-après analyse du logement.

Facteurs d'évolution de la population communale par période

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2012
variation annuelle moyenne de la population en %	+1.0	+1.8	+1.6	+1.1	+0.1	+1.4
due au solde naturel	0.0	-0.2	+0.1	+0.3	+0.1	+0.5
due au solde entrées/sorties apparent	+1.0	+2.0	+1.6	+0.7	-0.1	+0.9
taux de natalité ‰	14.9	11.	12.4	12.7	10.9	13.6
Taux de mortalité ‰	14.9	13.1	11.6	9.2	9.4	9.0

Source : INSEE 2010, actualisé.

Une population qui vieillit

Bien qu'ayant un fort solde naturel, la commune a vu un processus de vieillissement des ménages s'enclencher sur son territoire. En 2012, la part des moins de 45 ans est de 54% alors qu'il y a dix ans, elle était de 59%. Toutes les tranches d'âge de 0 à 44 ans ont connu une baisse de leurs effectifs avec une proportion de -2 points en moyenne par classe.

A l'inverse, la part des 45-59 ans a augmenté de 3 points indiquant un basculement d'une partie de la population

dans la catégorie des plus de 45 ans. Ce phénomène s'explique en partie par la production importante de logements sur la décennie 1982 à 1990 qui ont permis à des familles avec enfants de s'installer massivement sur le territoire. Ces mêmes familles comptent aujourd'hui moins de personnes dans leur ménage puisque les enfants ont grandi et ont quitté la commune.

Structure de la population d'Ezy-sur-Eure en 1999 et 2010



Source : Insee, données locales, 2010.

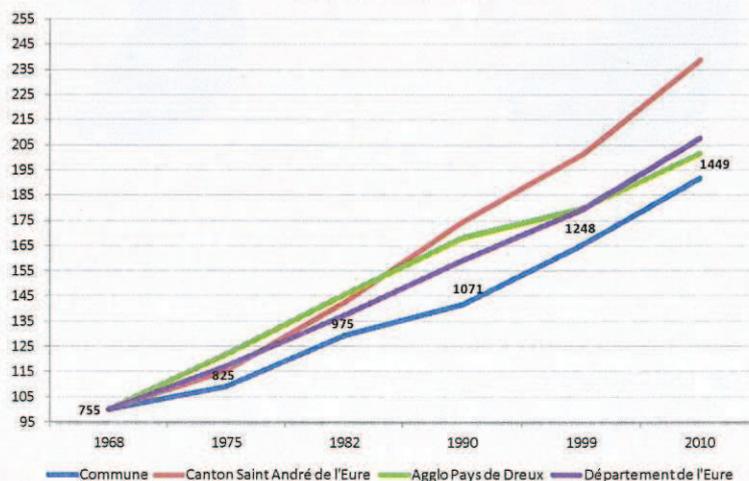
c. Composition des ménages

Des ménages en augmentation

Entre 1968 et 2010, le nombre de ménages a presque été multiplié par 2 sur Ezy-sur-Eure (+91%). Cette tendance est légèrement inférieure à celle de l'agglomération (+101%) ou encore au département de l'Eure (107%).

Le canton de Saint-André-de-l'Eure connaît, quant à lui, une croissance soutenue et continue de ses ménages, ce qui est dû à la présence de la commune de Saint-André-de-

Evolution comparée du nombre de ménages de 1968 à 2010 (base 100 en 1968)

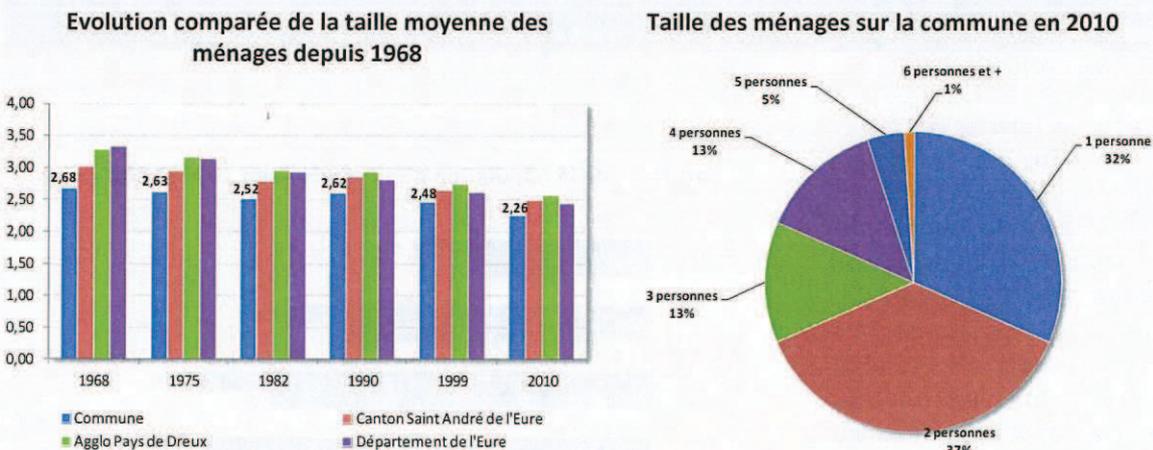


Source : Insee, données locales, 2010

l'Eure, pôle rural principal de la seconde couronne d'Evreux.

Davantage de petits ménages

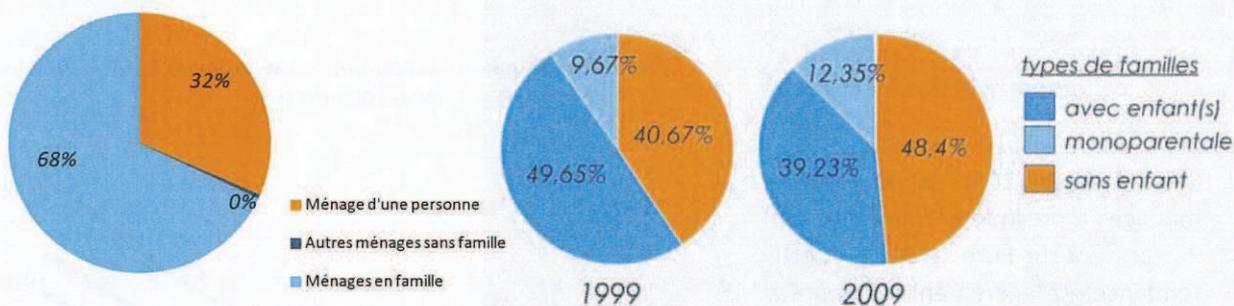
Le graphique ci-dessous met en évidence une constante diminution de la taille des ménages d'Ezy-sur-Eure depuis 1990, date à laquelle la taille des ménages était conjoncturellement stabilisée. A Ezy-sur-Eure, en 1990, la taille des ménages était de 2,62 personnes en moyenne par ménage contre 2,2 personnes par ménage en 2012. En comparaison, la taille des ménages suit une évolution similaire



Source : Insee, données locales, 2010

sur les territoires du Canton de Saint-André-de-l'Eure (2,87 personnes en moyenne par ménage en 1990, contre 2,51 en 2012) et de l'Agglo du Pays de Dreux (2,94 personnes en moyenne par ménage en 1990, contre 2,58 en 2010). On constate, tout de même que la tendance sur Ezy-sur-Eure est plus ancienne que sur les autres territoires de référence. En effet, l'afflux de population ayant eu lieu antérieurement sur la commune que sur ces territoires, le denserment combiné au vieillissement de la population, ont conduit à un nombre de personnes par ménage assez bas.

Un recul du nombre de familles avec enfants



Source : INSEE, données locales, 2010.

En 2009, on recense 971 ménages avec familles. La structure de ces ménages évolue : si les ménages avec enfants (familles monoparentales incluses) restent prédominants, leur part recule par rapport aux ménages sans enfant. Les ménages avec familles sans enfant représentent quasiment la moitié de leur catégorie.

128 familles monoparentales sont recensées sur la même année. Elles sont composées à plus de 75% de femmes. Cependant la part des hommes dans ces familles progresse fortement entre 1999 et 2009, passant de 17% à 24%.

2. Prévisions et effets démographiques

La commune connaît une croissance démographique de long terme qui se traduit par des soldes naturel et migratoire positifs. Sur la dernière décennie, la croissance démographique annuelle est de 0.6%, ce qui est bien en dessous des tendances des quarante dernières années. Les données actualisées de l'INSEE permettent de constater que cette inflexion dans la croissance démographique est de nature conjoncturelle puisque la croissance repart fortement à la hausse avec un taux de croissance annuel moyen de 1.5%. De même, bien que la population soit vieillissante, le solde migratoire ainsi que le solde naturel concourront fortement à l'augmentation continue de la population sur la décennie à venir.

D'autre part, Ezy-sur-Eure et plus généralement le bassin de vie dans lequel il s'inscrit étant identifié comme un pôle d'équilibre où il s'agit de prioriser le développement dans les années à venir, plusieurs scénarii sont possibles :

- Scenario 1 (0.6%) : La croissance va poursuivre la tendance de la dernière décennie en s'équilibrant d'ici 2024,
- Scenario 2 (1.04%) : La croissance va suivre la tendance du canton en dépassant la croissance de la décennie passée,
- Scenario 3 (1.52%) : La croissance démographique va s'accroître, poursuivant ainsi la tendance de ces six dernières années.

De fait, Ezy-sur-Eure pourrait atteindre raisonnablement une population de 3900 habitants d'ici 2025. Cette hypothèse reste corrélée aux dynamiques du parc de logements qui précisent les besoins pour les populations présentes et futures.

3. Synthèse et enjeux pour Ezy-sur-Eure

Sur les cinquante dernières années, Ezy-sur-Eure a vu sa population croître en continue, d'une part du fait d'une dynamique forte du renouvellement naturel de la population (taux de natalité) mais aussi du fait de son attractivité (solde migratoire représentant 63% dans la croissance).

Pour autant, l'analyse démographique a permis de mettre en évidence un certain vieillissement des ménages ainsi qu'un desserrement important qui vont impacter cette dynamique démographique dans les années à venir si les tendances se poursuivent.

On est alors face à des enjeux antinomiques : la maîtrise de cet accroissement continu au regard de l'offre de services et d'équipements et le maintien de la structure des âges de la population pour assurer la pérennité de ces services et équipements.

Enjeux

- Maîtriser la croissance démographique en cohérence avec l'offre de service et d'équipement,
- Assurer le renouvellement démographique par le maintien des populations présentes sur le territoire,
- Encadrer l'arrivée de nouvelles populations en adéquation avec l'offre de services et d'équipements communaux,
- Maîtriser le vieillissement et le desserrement des ménages au travers d'actions ciblées sur le logement.
- Tenir compte de l'évolution des ménages en adaptant l'offre de logements, d'équipements et de services à la population.

B. L'habitat

1. Etat des lieux de l'habitat

a. Le logement dans le département de l'Eure

Le parc de logements de l'Eure représente 30% du parc total de la Haute-Normandie. Ce parc se concentre dans les secteurs les plus peuplés : l'est du département et les principaux pôles urbains. Pour exemple, la ville d'Evreux concentrait près de 10% des logements, les villes de Vernon et de Saint-André-de-l'Eure chacune 4,4%.

Cette concentration finalement relativement faible du parc dans les principales agglomérations de l'Eure (par rapport par exemple à la Seine-Maritime et ses deux métropoles rouennaise et havraise), profite dans la partie ouest du Département aux pôles urbains secondaires et aux pôles ruraux avec un parc majoritairement concentré autour de Bernay, Conches-en-Ouche, Pont-Audemer et Verneuil-sur-Avre.

Les grandes tendances du logement dans l'Eure :

Un département qui évolue vers la propriété généralisée :

- 61,5% du parc de logement occupé par des propriétaires
- Les périphéries urbaines : territoires privilégiés d'accession à la Propriété :
 - 75% de propriétaires occupants dans les territoires périurbains.
 - 1 construction sur 2 en accession concerne les territoires rurbains.
- Une dynamique générale de construction largement favorable : augmentation de 45% des constructions neuves destinées à l'accession ces 5 dernières années.

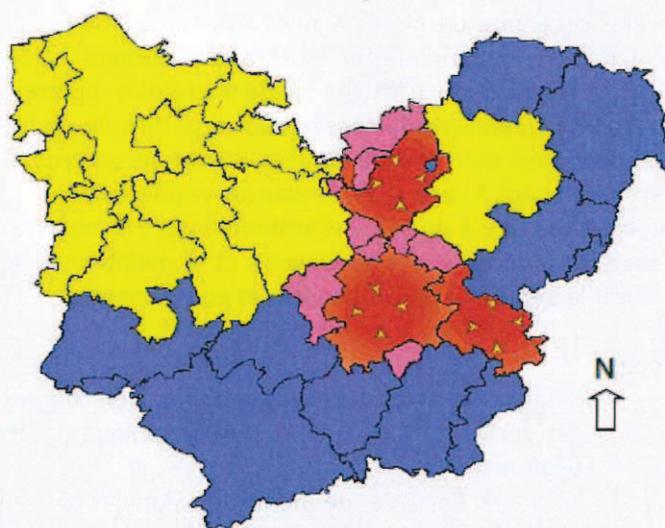
Un faible poids du secteur locatif, représenté pour moitié par le parc public :

- 35% de locataires en 2003 dans l'Eure contre 40,7% en moyenne nationale.
- 49% du parc locatif appartient au secteur public.
- Une offre locative localisée dans les principaux pôles urbains du département de l'Eure.

Une domination des logements individuels de grande taille :

- 76% du parc de logement en individuel dans l'Eure, contre 56% en moyenne nationale.
- 21,5% du parc public en individuel contre 12,6% en moyenne nationale.
- La taille moyenne des logements dans le département est de 4,17 pièces,

Thème 4: Enjeux Développement de l'habitat, par territoire d'observation



Enjeu pour chacun des 22 bassin d'observation

- Densifier autour du coeur d'agglomération et réguler le développement périphérique
- Définir rapidement une stratégie habitat résolument tournée vers la maîtrise du foncier
- Maîtriser la croissance résidentielle par une véritable politique foncière, réguler le développement d'une urbanisation périphérique
- Limiter et concentrer la croissance résidentielle par une politique volontariste

Source : PDH27 – tome 3.

Un parc ancien marqué par des situations d'inconfort :

- Plus de 3 logements sur 4 ont plus de 25 ans en 2004.
- 22% des logements sont qualifiés « d'inconfortable » (manque au moins un élément de confort : douche, chauffage central, sanitaires).

Un effort de construction à consentir pour répondre aux futurs besoins en logement :

- Un besoin de plus de 20 000 logements en 2013, soit environ 4 000 logements nouveaux par an.
- Une dynamique de construction actuelle d'environ 3 000 logements par an.

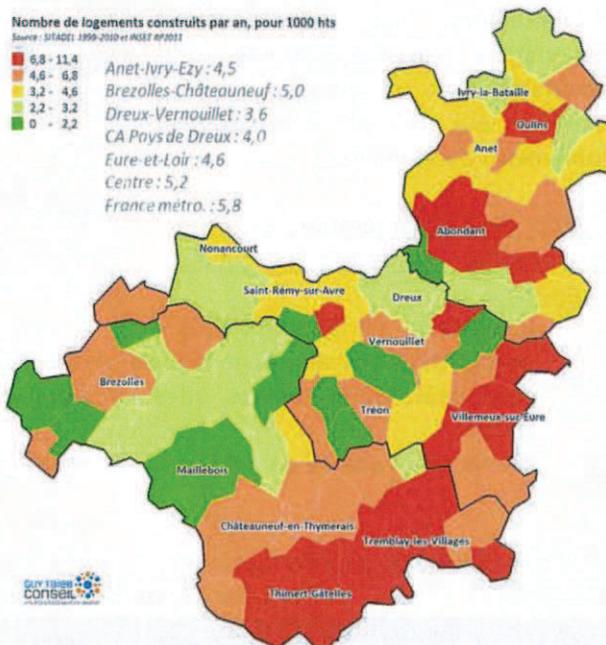
Un rythme de construction actuelle à augmenter d'1/4 à 1/3 pour répondre aux besoins futurs.

b. La thématique de l'habitat dans l'Agglomération

L'activité de la construction sur le Drouais est moins dynamique qu'en région avec une segmentation forte du territoire. Le volume de construction moyen depuis 2000 est de 450 logements par an sur l'agglomération avec une forte hausse de la production depuis 2007 (effets du Plan de relance, des reconstructions dans le cadre de l'ANRU, etc.).

Entre 2007 et 2014, environ 520 logements ont été produits par an sur la Communauté d'Agglomération, majoritairement concentrés sur le bassin de Dreux-Vernouillet (en lien avec le PRU). Dans les trois bassins, la construction individuelle reste majoritaire.

Dans les années à venir, une production plus faible est prévue par les communes : environ 480 logements par an entre 2016 et 2022 (cette baisse est notamment sensible sur le bassin de Châteauneuf-Brezolles).



Source : Diagnostic, SCOT Agglo Pays de Dreux, juin 2015.

Le profil du parc de logement, à l'échelle de l'agglomération, est marqué par l'habitat individuel (73% des logements), comme aux échelles départementale et régionale. Les proportions sont plus élevées sur les bassins d'Anet - Ezy - Ivry et Châteauneuf-Brezolles, qui comptent également une part plus élevée de propriétaires occupants (77/78%). La part du locatif privé est assez proche selon les bassins (15 à 16 %).

Le bassin de Dreux-Vernouillet, au profil plus urbain, comporte la proportion la plus élevée de logements collectifs (36%) et de petits logements (13 % de T1/T2). Il concentre également l'offre locative sociale de l'agglomération.

La vacance a augmenté de 0,7 point en 5 ans sur l'agglomération. Le taux de vacance moyen est plus faible que dans les territoires référents mais reste particulièrement élevé dans certains bourgs (Brezolles et Villemeux notamment).

Le territoire est par ailleurs confronté à des phénomènes de dégradation de son parc privé. Le taux de logements privés potentiellement indignes s'élève à 3,8 % du parc de logements privés (soit 1250 logements sur le territoire).

Le centre-ville de Dreux a été ciblé par une première OPAH³ au début des années 2000, puis a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle en 2012. Elle fait état de phénomènes prégnants d'insalubrité devant être traités prioritairement, ainsi que d'autres phénomènes (vacance, vétusté des immeubles, et quelques friches urbaines) qui posent d'importants problèmes d'habitabilité.

Le SCOT de l'agglomération, en cours d'élaboration, identifie les enjeux suivants :

- Revitaliser certains centres-bourgs dans une approche globale (développement et amélioration de l'offre de logements, reconquête de la vacance, offre commerciale, etc.) pour éviter le phénomène d'étalement urbain.
- Améliorer la qualité du parc privé, notamment locatif.

c. Evolution du parc de logements

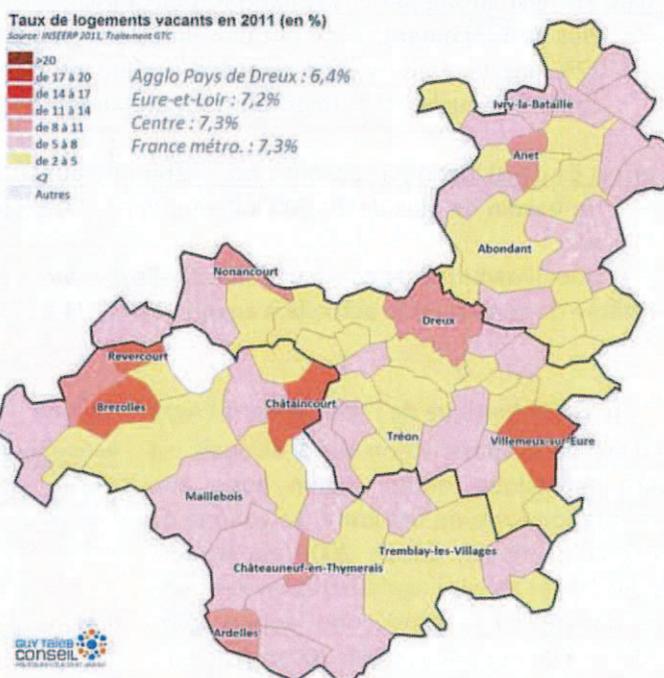
Evolution du parc de logements de 1968 à 2010

Evolution du nombre de logements	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Ezy-sur-Eure	979	1 052	1 201	1 321	1 452	1 632
Canton Saint André de l'Eure	6 077	6 958	8 382	9 693	10 602	12 401
Agglo Pays de Dreux	27 668	32 920	39 103	43 201	45 358	49 024
Département de l'Eure	138 909	164 307	193 794	219 595	239 162	273 996

Source : données INSEE, 2010.

Le parc de logements d'Ezy-sur-Eure a connu une évolution continue depuis le recensement de 1968. En cinquante ans, le parc de logements a augmenté de 66%, ce qui est relativement faible en comparaison des autres territoires de référence.

De la même manière que pour la croissance démographique, la production de logements s'est accélérée dans les années 1980. La production était alors d'environ 7 logements par an contre 18 logements par an en moyenne en 2010.



Source : Diagnostic SCOT, Agglo Pays Dreux, juin 2015.

³ OPAH : Opération Publique d'Amélioration de l'Habitat

Comme indiqué ci-avant, en proportion, la production de logements sur la commune est bien inférieure à celle du canton de Saint-André-de-l'Eure qui a doublée en quarante ans (+104%) et que celle de l'Agglo du Pays de Dreux (77%).

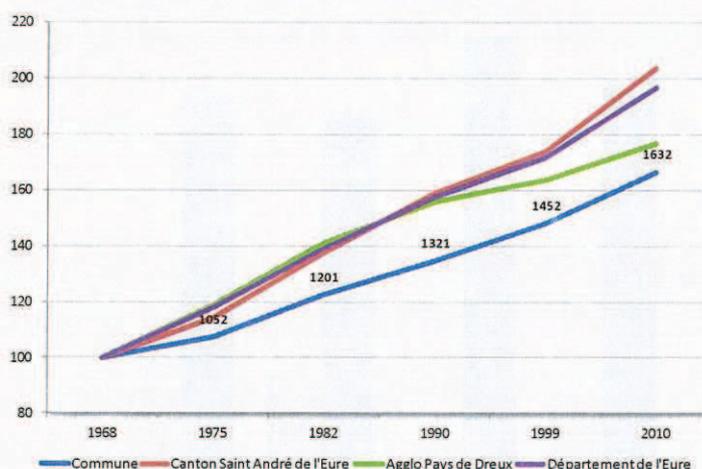
Plus globalement, l'étude sur le logement de la DREAL Haute-Normandie, réalisée en 2013 met en avant une chute de la production de logements sur les années 2006 et 2007 avant une reprise en 2011.

D'après cette étude, la Haute-Normandie fait partie des régions qui ont un rythme de production

insuffisant par rapport à la demande (seulement 4,5 lgt par an pour mille habitants). La baisse du nombre de chantiers et notamment dans le neuf, a conduit à l'émergence d'un phénomène de construction de la ville sur elle-même. En effet, sur la dernière décennie, 10% des constructions ont été réalisées au travers d'un changement de destination, d'extension ou de réhabilitation lourde.

Sur Ezy-sur-Eure, la production de logement a suivi la croissance démographique avec, sur la dernière décennie, une forte proportion de création de logements en renouvellement urbain.

Evolution comparée du parc de logements de 1968 à 2010
(base 100 en 1968)



Source : données INSEE, 2010.

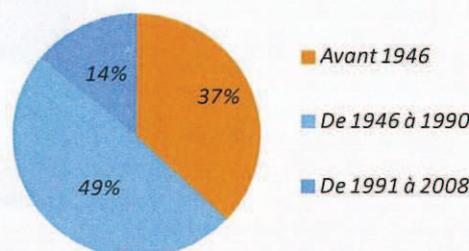
d. Nature du parc de logements

Un parc ancien

Un peu moins de 40% des logements d'Ezy-sur-Eure sont antérieurs à 1946 avec certains bâtiments, comme le château d'Ezy ou encore de la ferme de la Côte Blanche qui peuvent remonter au XVII^{ème} siècle.

La majorité du parc date du demi-siècle dernier. Seulement 14% des logements ont moins de 20 ans.

Ancienneté du parc de logements en



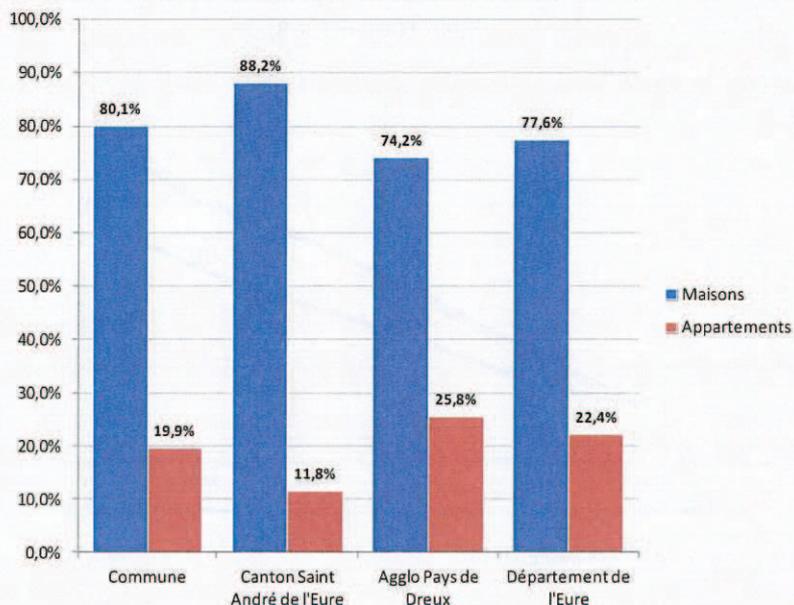
Source : Insee, données locales, 2010.

Une large majorité de logements individuels

Le parc de logements d'Ezy-sur-Eure est à plus de 80% constitué de logements dits individuels, ce qui correspond à son statut de bourg rural du canton de Saint-André-de-l'Eure. La commune s'inscrit dans la norme du département de l'Eure qui compte en moyenne 77% de logements individuels.

Pour autant, la commune possède 20% de logements collectifs dont l'offre est assez diversifiée : logement intermédiaire, maison individuelle reconvertie en petits collectifs, résidences à plusieurs étages,... Ezy-sur-Eure est une commune dont la diversité de l'offre de logements attire de nombreux ménages. Ces dernières années, plusieurs opérations privées ont permis de répondre à la demande en logements collectifs (opération de moins de 20 logements) ou en individuel groupé comme l'opération du lotissement Garceau qui accueillera à terme 36 logements de ce dernier type.

Nature du logement en 2010

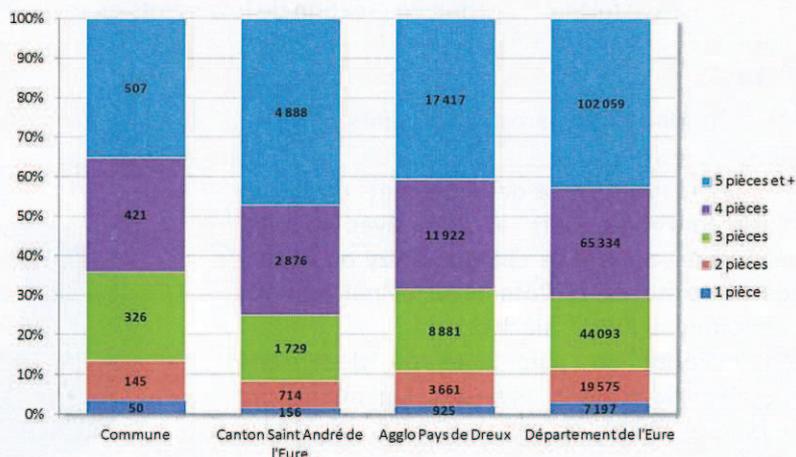


Source : données INSEE, 2010

Des logements de taille diverse

La commune compte une majorité de grands logements (57%) (T4, T5 et plus). Toutefois, cette proportion est moindre que sur le canton (62%) puisque la part de ces logements est de 5 points inférieure. La commune possède une offre diversifiée de logements tant dans la forme que dans le volume puisqu'on compte 32% de logements de type 3 pièces ou moins.

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 2010



Source : données INSEE, 2010

e. Occupation du parc de logements

Un parc immobilier à flux tendus

En 2011, le parc de logements d'Ezy-sur-Eure est à 90% composé de résidences principales. La commune a historiquement un taux de résidences secondaires bas et celui-ci n'a fait que diminuer depuis les années 1960, pour atteindre les 4% en 2011. Cette tendance indique que la commune n'est pas envisagée par les ménages comme un lieu de villégiature mais plutôt comme une commune attractive pour ses services et équipements ainsi que pour sa position stratégique à proximité des gares et à l'interface de plusieurs bassins d'emploi.

Evolution de l'occupation du parc de logements d'Ezy-sur-Eure entre 1999 et 2010

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Ensemble	979	1052	1201	1321	1452	1530	1643
Taux de résidences principales	77%	78%	81%	81%	86%	87%	90%
Taux de résidences secondaires	17%	13%	13%	11%	9%	6%	4%
Taux de logements vacants	6%	8%	5%	8%	5%	7%	6%

Source : données INSEE, 2010.

Le logement vacant est, quant à lui, historiquement bas sur le territoire communal, indiquant que le parc fonctionne à flux tendu. Au sens de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location mais inoccupé ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Un taux de vacance allant de 5% à 6% des logements est qualifié de « normal » dans la mesure où il permet le parcours résidentiel. Ce taux de logements vacants est principalement dû à la variation du marché (vente/achat) plutôt qu'à un délaissement du patrimoine immobilier. En 2011, le taux de logements vacants était de 6% à Ezy-sur-Eure.

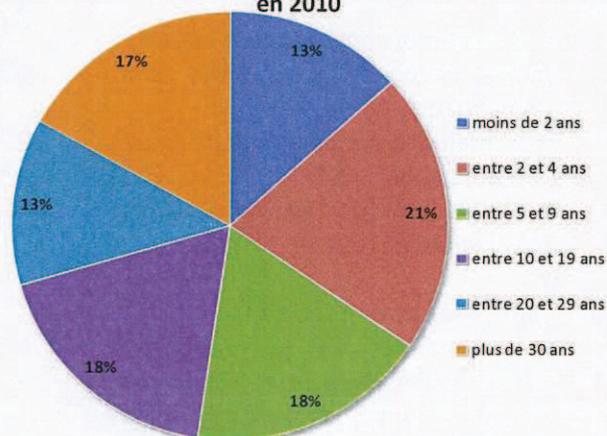
En 2014, il est recensé 106 logements vacants. Dans les années 1990 à 2000, face à la demande croissante de petits logements sur le territoire, certains propriétaires ont transformé une partie de leur patrimoine en petits logements locatifs peu qualitatifs répondant principalement au besoin de ménages précaires. Aujourd'hui, les propriétaires ne louent plus leur bien du fait de nombreuses dégradations et de vétusté de ces logements. La commune connaît cette problématique et rencontre, à son échelle, des difficultés quant à la résolution de la question du logement vacant et vétuste.

Ancienneté d'emménagement

30% de la population d'Ezy-sur-Eure est domiciliée sur le territoire communal depuis plus de 20 ans. A l'inverse, 34% des ménages résident dans la commune depuis moins de 5 ans. De fait, on constate qu'il existe un turn-over des ménages sur la commune.

En comparaison, depuis dix ans, on observe une augmentation des ménages d'une à deux personnes (69% en 2010 contre 60% en 1999) et une diminution des ménages de 3 à 4 personnes (26% en 2010 contre 30% en 1999). De fait, dans la décennie à venir, un effort quant à la production de logements et notamment de logements de taille moyenne devra être réalisé pour compenser l'occupation des biens existant par des personnes seules ou des couples sans enfant.

Ancienneté d'emménagement des ménages sur la commune en 2010



Source : Données INSEE

2. La politique de l'habitat social

a. La politique de l'habitat social à l'échelle du département de l'Eure

Une offre sociale concentrée dans les pôles urbains et encore insuffisamment diversifiée.

- 18,4% de logements sociaux dans l'Eure : 37 962 logements.
- 60% du parc public concentré dans les agglomérations.
- 5 fois plus de logements de type PLUS construits par an que des autres produits (PLAI, PLS, PSLA).

Un niveau de production à maintenir pour répondre aux objectifs du Plan de Cohésion Sociale.

- Les objectifs départementaux du Plan de Cohésion Sociale :
 - 510 logements PLUS, PLA-I par an.
 - 62 logements PLS par an.

Une demande sociale en augmentation pour des ménages modestes :

- 12 174 demandes formulées au 1er Septembre 2006.
- Une augmentation de 18% par rapport à 2005.
- 64,5% des ménages eurois éligibles à un logement social. Parmi ces ménages, 74% s'inscrivent dans les plafonds de ressources PLAI.

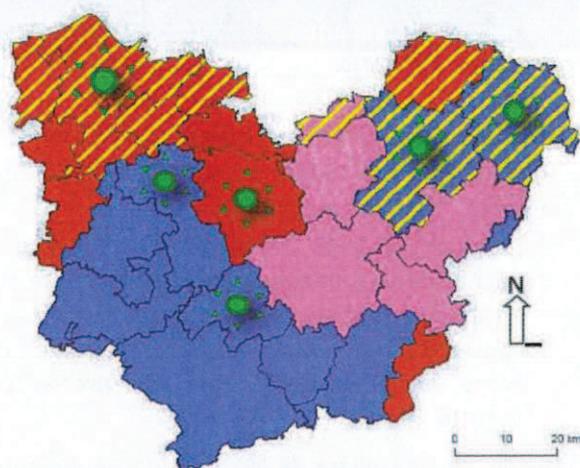
Quelques caractéristiques de la demande sociale :

- L'inadaptation du logement actuel : motif invoqué par 38% des demandeurs.
- Une majorité de demandeurs issue du parc public : 39%.
- Les logements de type T3 sont les plus recherchés : 37%.

Certains profils sont très insatisfaits.

- Les demandes en logements de petites tailles (type T1 et T2) et très sociaux sont les moins bien satisfaites : environ 70% d'attribution pour 75% des demandeurs.

Thème 1: Enjeux sur le marché locatif social, par territoire d'observation

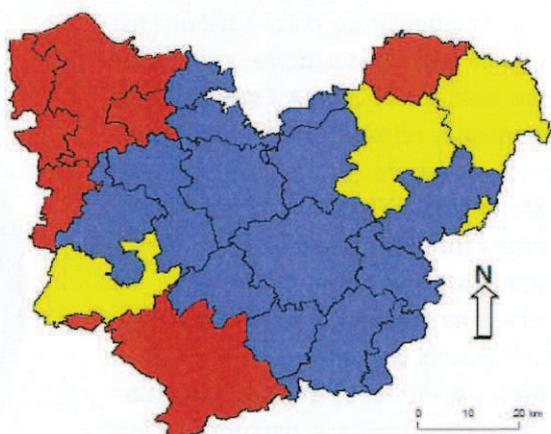


Enjeu(x) dans chacun des 22 bassins d'observation:

- Augmenter significativement l'offre locative sociale
- Poursuivre l'effort de création de logements sociaux dans les bourgs-centres
- Diversifier et adapter l'offre locative sociale aux évolutions des ménages
- Accompagner la stratégie des agglomérations en matière de logement (PLH)
- Equilibrer l'offre locative sociale dans le bassin

Source : PDH27, tome 3 enjeux et plan d'action, 2006.

Thème 2: Enjeux sur le parc privé par territoire d'observation



Enjeu dans chacun des 22 bassins d'observation

- Accroître significativement l'effort vis-à-vis de l'habitat inconfortable et indigne
- Agir sur la part inconfortable du parc
- Poursuivre les efforts de résorption envers l'habitat inconfortable

Source : PDH27 – Tome 3, enjeux et plan d'action, 2006.

- Une bonne satisfaction pour les jeunes en début de parcours résidentiel.
- Un engorgement des parcours résidentiels dans le parc public pour les 30- 64 ans.

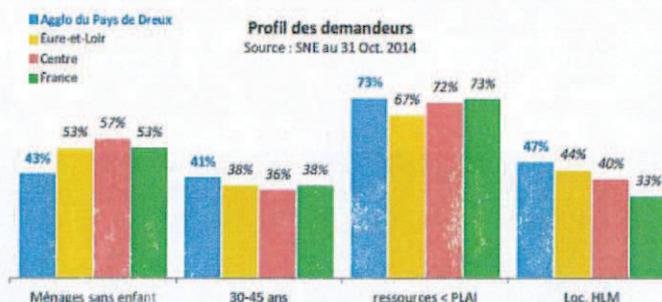
Un marché locatif social tendu :

- Une progression du taux d'insatisfaction en trois ans (3,2 demandes pour une attribution en 2006 contre 2,8 en 2004 et 2005).
- Deux zones de tensions de la demande sociale dans l'Eure :
 - Au nord, sur les territoires sous l'influence de Rouen et du Havre.
 - A l'est au niveau des agglomérations euroises.
- Un renforcement probable de la demande au niveau des territoires de périphérie urbaine (territoires périurbains, rurbains) et les franges nord et est.

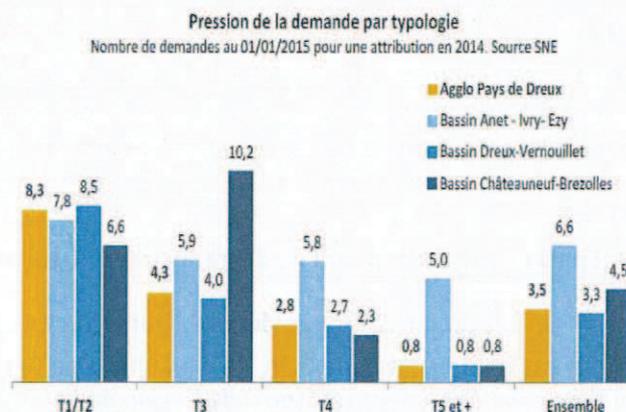
b. Le parc social à l'échelle du Drouais : une pression de la demande modérée et composée pour moitié de demandes de mutation

Avec près de 8 300 logements sociaux représentant 19% du parc, l'offre sociale est très présente dans l'agglomération. Elle est toutefois concentrée dans les polarités (Dreux, Vernouillet, St-Rémy-sur-Avre, St-Lubin-des-Joncherets, Nonancourt et Tréon). Les principales caractéristiques du parc social :

- une part très importante de grands logements (plus de 50% de T4 et +) ;
- ¼ de l'offre en individuel (77% pour le bassin de Brezolles-Châteauneuf) ;
- un parc ancien avec une majorité de logements construits entre 1970 et 1980 ;
- une part élevée de logements à bas loyers (loyer moyen de 4,97€ /m² SH) ;
- un taux de vacance faible (1,5%) ;
- un taux de mobilité relativement élevé (en partie lié au PRU) (10%) notamment au regard de la structure du parc composée très majoritairement de grands logements.



Source : Diagnostic PLH Agglo Pays de Dreux, juin 2015



Source : Diagnostic PLH, Agglo Pays de Dreux, juin 2015.

Environ 2 600 demandes de logement social sont exprimées sur le territoire de l'Agglo du Pays de Dreux, dont 80 % à Dreux et Vernouillet où se concentre le parc social. La pression de la demande reste modérée : 3,2 demandes/attribution (contre 2,7 en Eure-et-Loir, 2,1 en région Centre et 3,9 à l'échelle nationale).

Sur l'agglomération, le profil des demandeurs se distingue des territoires de référence par :

- Un profil nettement plus familial, la tranche d'âge 30-45 ans est surreprésentée ;
- Des ressources plus faibles que dans le département et en région ;
- Une proportion très élevée de demande interne, c'est-à-dire de ménages résidant déjà dans le parc social et ayant effectué une demande de mutation (environ 50 % de la demande).

Le SCOT de l'agglomération, en cours d'élaboration, identifie l'enjeu suivant: Engager un développement progressif de produits abordables dans les communes présentant une offre peu diversifiée, pouvant répondre à une demande endogène (jeunes, personnes âgées, familles).

c. Le parc social d'Ezy-sur-Eure

La commune d'Ezy-sur-Eure est constituée de plus de 68% de propriétaires. En 2010, on recensait près d'un quart de ménages locataires dont 7% de logements sociaux. Depuis 2010, le nombre de locataires a augmenté en proportion de la population des ménages puisque les chiffres actualisés de l'INSEE pour 2011 comptabilisent 29% de locataires privés. A l'inverse le nombre de locataires sociaux a baissé d'un point. Cette situation est assez logique dans le sens où la production de logements privés est plus dynamique que celle du logement social, de manière générale sur la commune et dans le département de l'Eure.

Pour autant, au vu du dernier recensement harmonisé de l'INSEE au 1^{er} janvier 2016, la commune a déjà atteint une population de plus de 3500 habitants d'ici dix ans. De ce fait, la commune doit engager un effort de rattrapage en matière de production de logement sociaux, en ayant pour objectif un minimum de 20% de logements sociaux, d'ici 2025.

Statut d'occupation des résidences principales en 2010

INSEE 2010	Propriétaires		Locataires (hors HLM)		HLM		Logés gratuitement	
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%
Commune	981	68%	342	24%	98	7%	28	2%
Canton Saint André de l'Eure	7 953	77%	1 708	16%	496	5%	205	2%
Agglo Pays de Dreux	27 715	65%	6 836	16%	7 360	17%	895	2%
Département de l'Eure	152 572	64%	44 731	19%	36 249	15%	4 706	2%

Source : Données INSEE

En 2015, on recense 147 logements sociaux répartis de manière homogène sur le territoire communal soit 8,9% du parc de logements. 8% des logements aidés sont de type T1/T2 et 85% du parc locatif social est de type T3/T4 répondant ainsi à une demande de famille principalement.

3. Enjeux et objectifs pour l'équilibre social de l'habitat

a. Les premiers enjeux identifiés par le SCoT et le PLH en matière d'habitat

Comme expliqué ci-avant, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a pour ambition de définir le projet de développement territorial de l'Agglo du Pays de Dreux dans une optique de durabilité pour les territoires.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;

A ce jour, ces deux documents stratégiques à l'échelle du territoire de l'Agglo du Pays de Dreux sont en phase diagnostic. Pour autant, les enjeux croisés en matière d'habitat, de population et d'environnement suivants ont été mis en exergue :

- Affirmer le pôle urbain constitué de : Dreux, Vernouillet et leurs communes limitrophes de Cherisy, Garnay, Luray et Sainte- Gemme-Moronval comme moteur de l'agglomération,
- Organiser les pôles d'équilibre du territoire,
- Maîtriser les pressions internes et maintenir l'équilibre urbain / rural.

Pour ce qui concerne les pôles d'équilibre et notamment celui d'Anet/Ezy-sur-Eure/Ivry-la-Bataille, il a été précisé de :

- Favoriser la croissance démographique des pôles en cohérence avec leur accessibilité et leur degré d'équipement,
- Favoriser une urbanisation du territoire en renforçant les liens entre les pôles d'équilibre, le pôle urbain et les communes rurales,
- Revitaliser les centres-bourgs, maintenir l'offre d'équipements, les services de proximité, développer et soutenir les zones d'activités et l'économie sur les pôles d'équilibre.

En matière d'habitat plus précisément, il a été identifié les enjeux suivants :

- Apporter des réponses aux besoins en logement des familles constituées, des seniors, des jeunes ménages décohabitants et souhaitant rester ou revenir sur le territoire après la réalisation des études,
- Développer une gamme assez large de produits-logements tant pour les ménages locaux, de revenus souvent modestes, que pour les ménages venant d'Ile-de-France, plus aisés,
- Equilibrer et mieux répartir le parc de logements sociaux notamment entre le bassin de Dreux-Vernouillet et le reste du territoire,
- Identifier les potentialités foncières et immobilières permettant de répondre aux besoins sur l'ensemble du territoire.

b. Perspectives d'évolution du logement

Le « point mort » permet d'identifier les mouvements démographiques d'un territoire sur une période. En effet, l'écart entre les besoins endogènes et la construction neuve effective (le nombre de logements produits) détermine les dynamiques démographiques observées sur la période de référence.

La méthode dite du « point mort » permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », qui sont :

- Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants ;
- Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements ;
- Compenser la diminution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

Le cumul de ces besoins endogènes est appelé « point mort » et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

Les besoins en logements liés au renouvellement du parc pour la période 1999-2010

La construction de nouveaux logements n'est pas toujours le seul facteur à l'origine d'une augmentation nette du parc. En effet, certains logements de grande taille peuvent faire l'objet de divisions, ce qui contribue à augmenter le nombre total de logements. D'autres peuvent être vétustes et font alors l'objet d'aménagements (rénovation) ou d'une démolition. Pour la période 1999-2010, il y aurait eu besoin de 36 logements liés au renouvellement du parc sur Ezy-sur-Eure.

variation du parc en 1999 et 2009	191
logement en 1999	1452
logement en 2010	1643
construction neuve entre 1999 et 2009	155
Nombre de logements dû au renouvellement (a7-a4)	-36

Source : Données INSEE, 2010 et chiffres DGFI, constructions neuves 1999-2010.

Le besoin en logement lié au desserrement des ménages entre 1999 et 2010

Le nombre de personnes par ménage ayant diminué depuis 1999 (2,48 personnes contre 2,26 en 2010), il y aurait eu besoin de 94 logements pour répondre au desserrement des ménages (cf. tableau précédent). Le vieillissement important des ménages sur la dernière décennie a conduit à un besoin en logement important. En effet, les ménages installés depuis une quinzaine d'années ont vu leurs enfants partir sur d'autres territoires, ce qui a sans doute contribué au besoin en logement.

Population des ménages en 1999	3087
T5 taille moyenne des ménages en 2010	2.26
rp99 nombre de résidences principales en 1999	1248
Nombre de logements liés au desserrement (pop1999/t5-rp99)	94

Source : Données INSEE, 2010 et Rp 1999.

Le besoin en logements dû à la variation des résidences secondaires et des logements vacants entre 1999 et 2010

En 2010, on comptait davantage de logements vacants qu'en 1999 (75 contre 106 en 2010). Le constat contraire s'observe pour le nombre de résidences secondaires : 65 en 2010 contre 129 en 1999. La fluctuation des résidences secondaires et logements vacants ont permis de répondre au besoin d'une partie de la population. Ce phénomène contribue au renouvellement naturel de la population.

	1999	2010
Résidences secondaires	129	65
Logements vacants	75	106
Total	204	171
Variation	33	

Source : Données INSEE, 2010 et RP 1999

Les besoins en logements liés à la croissance démographique pour la période 1999-2010

Entre 1999 et 2010, la commune d'Ezy-sur-Eure a gagné 235 habitants supplémentaires. Pour répondre à ce besoin, il a fallu produire un total de 94 logements, en se basant sur le nombre d'habitants par logement mesuré en 1999 (cf. tableau suivant).

Nombre d'habitants supplémentaire entre 1999 et 2010	235
Nombre moyen d'habitants par logements en 1999	2.5
Total logements dû à la croissance démographique	94

Source : Données INSEE, 2010 et Rp 1999

Au total, sur la période 1999-2010, le parc a augmenté de manière sensible (+12%), essentiellement pour accueillir de nouvelles populations sur le territoire communal. L'importance du besoin en logements lié au renouvellement du parc existant s'explique par la création d'un certain nombre de petits logements locatifs qui ne trouvent plus acquéreur aujourd'hui du fait du retrait de ces biens du marché par leurs propriétaires (logements peu qualitatifs dégradés). De fait, le besoin en logement pour le maintien de la population sur la dernière décennie est élevé mais de manière conjoncturelle.

Au cours de l'atelier de concertation, les habitants ont émis le souhait de préserver le cadre de vie d'Ezy-sur-Eure, un vœu qui passe par une maîtrise de l'urbanisation dans les années à venir. De fait, afin de répondre au souhait de la population tout en satisfaisant le besoin en logements pour le maintien de la population.

D'autre part, la population communale a subi un vieillissement au cours des dernières années, un phénomène qui est dû à une arrivée de jeunes ménages trop faible pour contrebalancer le vieillissement des nombreux ménages venus s'installer à Ezy-sur-Eure au cours des années 1990. Afin de répondre au mieux à ces phénomènes de vieillissement de la population et de desserrement des ménages, il est nécessaire de veiller à ce qu'une offre de logements suffisante et adaptée soit proposée.

A la vue de ces tendances et considérant des objectifs triennaux de rattrapage de production de logements sociaux qui vont être fixés à la commune d'Ezy-sur-Eure, celle-ci a fait le choix de maintenir une dynamique démographique sur son territoire en favorisant la production de logement tout en tenant compte de ces obligations.

Si l'on considère que le desserrement des ménages tend à se poursuivre sur la décennie à venir (-0.2 point par décennie), on peut considérer que le nombre moyen de personnes par ménage d'ici dix ans sera d'environ 2.1.

De même, à renouvellement du parc constant sur la prochaine décennie et au regard des objectifs de variation des résidences secondaires et des logements vacants (enjeu clé du PLH de l'Agglo du Pays de Dreux), c'est un scénario médian de croissance annuelle de la population de 1% qui est retenu avec un point mort projeté pour la période 2015-2025 d'environ 74 logements.

Tableau comparatif des scénarii de développement pour Ezy-sur-Eure sur la période 2015-2025

		Hypothèse basse	Hypothèse modérée	Hypothèse haute
Données actuelles	Population 2015	3575	3575	3575
	Parc total de logements en 2015	1750	1750	1750
	Part des résidences principales en 2015 (projection données SITADEL)	1606	1606	1606
Evolution de la population 2015-2025	Développement projeté (en% par an)	0,7% (dep27)	1% (canton)	1,5% (commune)
	Population projetée (sur 10 ans)	3825	3933	4111
	Nombre d'habitants supplémentaires	250	358	536
Diminution du taux d'occupation 2,1	Logements nécessaires	119	170	255
	Point mort projeté	74	74	74
	Besoin réels	193	244	329
	Construction annuelle	19	24	33
Estimation parc de logements 2025		1943	1994	2079
Estimation des résidences principales en 2025		1849	1900	1985
logements sociaux SRU (20%)		370	380	397

logements sociaux existants en 2015	147	147	147
logements vacants potentiels logements sociaux	50	50	50
Reste à construire sur dix ans	173	183	200

Source : Chiffres INSEE, SITADEL, modèle : service urbanisme intercommunal, Agglo du Pays de Dreux, 2015.

4. Synthèse et enjeux pour Ezy-sur-Eure

Ezy-sur-Eure est un bourg rural dont l'attractivité est avérée de par son cadre de vie mais aussi par la qualité de l'offre de services et d'équipements ainsi que par l'offre de logements. En effet, la commune a vu son parc presque doubler en quarante ans ainsi que se diversifier pour répondre aux besoins des nouveaux ménages arrivant continuellement sur le territoire communal. Bien que principalement de type individuel, le parc de logements permet de répondre au parcours résidentiel des ménages au travers de la diversité de sa typologie mais aussi de son mode d'occupation (propriétaire, ...). Pour autant, la commune a atteint en 2016, le seuil des 3500 habitants, nécessitant ainsi, une part d'au moins 20% de logements sociaux. De fait, ce changement de seuil est un enjeu majeur pour le territoire.

De même, la commune a vu sa population vieillir et la taille de ses ménages se réduire. Il s'agit donc d'adapter la production de logements pour les dix ans à venir, afin de répondre aux besoins de la population.

Enfin, la commune est soumise à une problématique de logements vacants et vétustes qui nécessite une réflexion à une échelle intercommunale.

Enjeux :

- Assurer une production continue de logements qui garantisse le maintien des populations sur le territoire,
- Tenir compte du phénomène de vieillissement et de desserrement des ménages dans le calcul des besoins en logements pour les 10 ans à venir, soit environ 74 logements.
- Adapter la production de logements aux besoins et au parcours résidentiel des ménages en maintenant la politique de diversification de l'offre (personnes seules, personnes âgées, familles recomposées,...).
- Poursuivre les objectifs de production de logements locatifs aidés, en définissant la part de logements à réaliser dans les futures opérations d'aménagement.
- Approfondir la connaissance en matière de logements vacants pour connaître les potentiels de mutation du parc au travers d'une logique de renouvellement urbain.

C. L'activité et l'emploi

1. Emploi et population dans le département de l'Eure

Une industrie encore forte

Le département de l'Eure possède de nombreux atouts favorisant l'emploi, au premier rang desquels, sa tradition industrielle. La richesse du tissu industriel Eurois tient à la présence de plusieurs activités de pointe structurées en filières d'excellence, notamment grâce à un important réseau de sous-traitants :

- L'industrie automobile : Secteur clé de l'économie régionale, elle compte près de 85 établissements dont l'unité euroise Renault d'Aubevoye (8850 salariés) et l'équipementier Metzeler à Charleval (1300 salariés) menacés de délocalisation.
- L'industrie aéronautique et aérospatiale : L'ensemble du secteur d'activité est représenté : recherche, production, prestations intellectuelles, maîtrise d'œuvre... De grands établissements sont installés dans l'Eure, comme Snecma à Vernon (1 400 employés) dans une région qui est le troisième pôle national dans ce secteur (projet fusée Ariane 5...)
- L'industrie chimique : L'Eure est l'un des principaux pôles français de fabrication de produits pharmaceutiques. Elle peut compter sur la présence d'entreprises de renom telles que Sanofi Pasteur (1250 salariés) à Val de Reuil, Valois au Vaudreuil (600 salariés) ou encore Glaxo à Evreux.

Cependant, cette industrialisation ancienne et marquée se révèle également être, dans le contexte contemporain de mondialisation, la source principale de la fragilité actuelle de l'économie départementale.

En effet, son éloignement des centres de décisions rend l'industrie Euroise trop dépendante d'acteurs extérieurs. Alors que la moyenne française (hors Ile-de-France) du taux de centres de décisions extérieurs se situe à 44%, l'Eure obtient un taux supérieur à 50%, ce qui le place parmi les départements les plus dépendants. De ce fait, le secteur industriel Eurois a été, au cours des années 90, durement touché par les restructurations qui ont conduit dans certains cas à la fermeture de sites accompagnées des conséquences néfastes pour la cohésion sociale que cela engendre. De plus, la dépendance de nombreuses PME et entreprises locales sous-traitantes des grands groupes accroît la fragilité de l'industrie Euroise.

Enfin, la tertiarisation peu développée du territoire, découlant de la tradition industrielle, constitue également une faiblesse pour l'économie départementale (69% des actifs Eurois sont employés dans le tertiaire contre 73% pour le territoire national).

Caractéristique de l'emploi local à l'échelle du Sud-est de l'Eure

Les territoires du Sud-est de l'Eure ont connu un faible développement de l'emploi sur leur territoire depuis la fin des années 1990. En proportion, le nombre d'actifs ayant un emploi a augmenté plus rapidement que le nombre d'emploi en une décennie, mettant ainsi en avant, l'importance des influences franciliennes et des régions limitrophes (Région Centre) sur ces territoires périphériques de plusieurs régions.

La présence de pôles d'emploi au Nord et au Sud du secteur (bassin de Nonancourt, Evreux, Saint-André-de-l'Eure, Dreux, Ezy-sur-Eure/Anet/Ivry) met en évidence une fonction résidentielle de la majorité des territoires du Sud de l'Eure, qui demeurent ruraux.

Selon le SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton en cours d'élaboration, le volume d'emploi est stable depuis la fin des années 1990 et les dynamiques économiques se répartissent comme suit :

- Les emplois locaux relèvent principalement du secteur des commerces, transports et services divers en 2009.